

太古地產有限公司 Swire Properties Limited
(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號: 962



全球發售

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人(按英文字母順序排列)

Goldman Sachs 高盛

HSBC 滙豐

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席牽頭經辦人(按英文字母順序排列)

CLSA

J.P.Morgan

本公司及太古公司的財務顧問: Asia Pacific Advisers Limited

重要提示

閣下如對本招股章程的任何內容存有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。



SWIRE PROPERTIES LIMITED

太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	:	910,000,000股股份 (視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	:	45,500,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	:	864,500,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	:	每股發售股份港幣22.90元，另加1.0% 經紀佣金、0.004% 證監會交易徵費及0.005% 聯交所交易費(須於申請時以港幣繳足，並可予退還)
面值	:	每股股份港幣1.00元
股份代號	:	962

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及聯席保薦人

(按英文字母順序排列)

Goldman Sachs 高盛

HSBC 滙豐

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席牽頭經辦人

(按英文字母順序排列)

CLSA

J.P.Morgan

本公司及太古公司的財務顧問：Asia Pacific Advisers Limited

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司與香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本招股章程全部或任何部分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。

本招股章程連同其附錄十「送呈公司註冊處處長及備查文件」內「送呈公司註冊處處長文件」一節所述的文件，已遵照香港法例第32章公司條例第38D條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於2010年5月7日(星期五)或前後以協議方式釐定，惟無論如何不遲於2010年5月13日(星期四)釐定。除另有公佈外，發售價將不超過每股發售股份港幣22.90元，而現時預期不少於每股發售股份港幣20.75元。投資者於申請香港發售股份時須支付最高發售價每股發售股份港幣22.90元，另加1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(倘發售價低於每股發售股份港幣22.90元則可予退還)。

聯席全球協調人(代表包銷商)經本公司同意，可在截止遞交香港公開發售申請當日上午或之前，隨時將本招股章程所述的指示性發售價範圍調低及/或調低根據全球發售發售的發售股份數目。在此情況下，調低指示性發售價範圍及/或發售股份數目的通知將不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午，刊登於南華早報(以英文)及信報(以中文)。其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何理由未能於2010年5月13日(星期四)(香港時間)或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。

發售股份並無亦將不會根據美國證券法或美國任何州證券法登記，且不得在美國境內發售、出售、抵押或轉讓，惟發售股份可根據美國證券法144A規則所規定的登記豁免或其他有關美國證券法登記規定的豁免並在其規限下向合資格機構買家發售、出售或交付。發售股份可根據S規例於離岸交易中在美國境外發售、出售或交付。

有意投資者在作出投資決定前，務請審慎考慮本招股章程所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。如於上市日期上午8時正前出現若干理由，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商在香港包銷協議下的責任。詳情請參閱本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節。

2010年5月3日

預期時間表⁽¹⁾

遞交粉紅色申請表格 的截止時間	2010年5月5日(星期三) 中午12時正
透過指定網站 www.eipo.com.hk 完成 白表eIPO服務 電子認購申請的截止時間 ⁽²⁾	2010年5月6日(星期四) 上午11時30分
開始登記認購申請 ⁽³⁾	2010年5月6日(星期四) 上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格的截止時間	2010年5月6日(星期四) 中午12時正
以網上銀行轉賬或繳費靈轉賬完成 白表eIPO申請付款的截止時間	2010年5月6日(星期四) 中午12時正
向香港結算發出電子認購指示的截止時間 ⁽⁴⁾	2010年5月6日(星期四) 中午12時正
截止登記認購申請 ⁽²⁾	2010年5月6日(星期四) 中午12時正
預期定價日期 ⁽⁵⁾	2010年5月7日(星期五)
(1) 在南華早報(以英文)及信報(以中文)公佈發售價、 對國際發售的踴躍程度、香港公開發售 認購申請的踴躍程度及香港公開發售項下 香港發售股份的分配基準的日期	2010年5月13日(星期四)或之前
(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份 —公佈結果」一節所述的多種渠道公佈香港 公開發售的分配結果(連同成功申請人的 身份證明文件號碼(倘適用))的日期	2010年5月13日(星期四)
(3) 在聯交所網站 www.hkexnews.hk ⁽⁶⁾ 及本公司網站 www.swireproperties.com ⁽⁷⁾ 登載香港公開發售(包括上文第(1)及(2)項) 的全面公告	由2010年5月13日(星期四)開始

預期時間表⁽¹⁾

在 www.iporesults.com.hk (附設「按身份證號碼搜索」功能) 公佈香港公開發售的分配結果	由2010年5月13日(星期四)開始
就全部或部分獲接納根據香港公開發售提出的申請及向有權根據太古公司分派獲得股份的合資格太古公司股東寄發股票 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	2010年5月13日(星期四)或之前
根據香港公開發售就全部或部分獲接納的申請(如適用)或全部或部分不獲接納的申請寄發退款支票及電子退款指示 ⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾	2010年5月13日(星期四)或之前
預期股份於聯交所開始買賣	2010年5月14日(星期五)
向太古公司海外股東支付就出售其原應根據太古公司分派所獲得股份的所得款項淨額 ⁽¹¹⁾	2010年5月24日(星期一)或之前

附註：

- (1) 除另有所指外，所有日期及時間均指香港日期及時間。
- (2) 於截止遞交申請日期上午11時30分後，閣下不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午11時30分前已經遞交閣下的申請，並已透過指定網站取得付款參考編號，則閣下將獲准在截止遞交申請日期中午12時正截止辦理申請登記之前繼續辦理申請程序(完成支付申請款項)。
- (3) 倘於2010年5月6日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛「黑色」暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則當日不會開始及截止辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。倘申請登記並無於2010年5月6日(星期四)開始及截止辦理，則上文所述日期可能受影響。在該情況下本公司將會作出報章公佈。
- (4) 透過向香港結算發出電子認購指示以申請香港發售股份的申請人，務請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 定價日期(即釐定發售價的日期)預期為2010年5月7日(星期五)或前後，且無論如何不遲於2010年5月13日(星期四)。倘聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司因任何理由未能於2010年5月13日(星期四)或之前就發售價達成協議，則全球發售(包括香港公開發售)將不會進行，並將告失效。
- (6) 該公佈將登載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 「主板－配發結果」一頁以供瀏覽。

預期時間表⁽¹⁾

- (7) 本公司網站或本公司網站所載任何資料概不構成本招股章程一部分。
- (8) 香港發售股份及根據太古公司分派而分派的股份預期於2010年5月13日(星期四)發出股票，惟該等股票須待以下條件於上市日期(預期為2010年5月14日(星期五))當日上午8時正前任何時間達成後，方告有效：全球發售在所有方面已成為無條件，包括包銷協議並無根據其條款予以終止。倘投資者按已公佈的分配結果或於收取股票前買賣股份，則所有有關風險均由投資者自行承擔。倘全球發售並無成為無條件或包銷協議根據其條款予以終止，則全球發售將不會進行而太古公司分派亦不會作出。在此情況下，本公司將於其後盡快作出有關公佈。
- (9) 倘申請人使用**白色**申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上的香港發售股份，並已在**白色**申請表格中表明欲於香港證券登記處親自領取退款支票及股票(如適用)，則其可於2010年5月13日(星期四)上午9時正至下午1時正，親臨香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。倘申請人屬個人申請人並選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。倘申請人屬公司申請人並選擇親身領取，則必須委派持有蓋上公司印鑑的公司授權書的授權代表前來領取。個別人士及公司授權代表在領取時均須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明及(如適用)文件。

倘申請人使用**黃色**申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上的香港發售股份，並已在申請表格中表明欲親自領取退款支票，則其可親自領取退款支票(如有)，惟不得選擇領取有關股票。有關股票將存入中央結算系統，以記存入其指定的中央結算系統參與者股份賬戶或中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內(視適用者而定)。使用**黃色**申請表格申請的申請人，其領取退款支票的程序與使用**白色**申請表格的申請人相同。

透過向香港結算發出電子認購指示以申請香港發售股份的申請人，請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份－透過向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

倘申請人通過**白表eIPO**服務於指定網站 www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商遞交電子申請以申請1,000,000股或以上香港發售股份，且申請人的申請全部或部分獲接納，則申請人可於2010年5月13日(星期四)上午9時正至下午1時正，親臨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室以領取股票。

倘申請人申請1,000,000股以下香港發售股份，則申請人的股票將於2010年5月13日(星期四)以普通郵遞方式寄往申請人透過指定網站 www.eipo.com.hk向指定白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

倘申請人自單一銀行賬戶繳交申請款項，則電子退款指示(如有)將於2010年5月13日(星期四)發送至申請人的申請付款銀行賬戶。倘申請人自多個銀行賬戶繳交申請款項，則退款支票(如有)將於2010年5月13日(星期四)寄發予申請人。

未獲領取的股票(如適用)及退款支票(如適用)其後將盡快以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。其他資料載於本招股章程「如何申請香港發售股份－發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節。

- (10) 倘申請全部或部分不獲接納及倘申請全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時支付的每股發售股份價格，則有關申請人將獲發電子退款指示／退款支票。

預期時間表⁽¹⁾

- (11) 太古公司海外股東將有權享有太古公司分派，但不會收到股份。取以代之，彼等根據太古公司分派所原應收到的股份將由太古公司在合理實際可行情況下盡快於股份在聯交所開始買賣後代彼等出售，而彼等會收到相等於有關銷售的所得款項淨額的現金金額。其他資料載於本招股章程「全球發售的架構—太古公司分派」一節。

有關全球發售的架構詳情，包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序，閣下應閱讀本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」兩節。

目 錄

致投資者的重要通告

閣下作出投資決定時，僅應依賴本招股章程及申請表格所載資料。我們並無授權任何人士，向閣下提供有異於本招股章程所載者的資料。閣下切勿將本招股章程以外的資料或聲明視為已獲我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、任何包銷商、我們或彼等各自任何的董事、高級人員或代表或參與全球發售的任何其他人士批准而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	v
概要	1
釋義	17
專用詞彙	27
風險因素	32
豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例	58
有關本招股章程及全球發售的資料	63
董事及參與全球發售的各方	66
公司資料	70
行業及監管概覽	71
歷史及重組	88
業務	91
與控股股東的關係	169
主要股東	177
關連交易	178
董事、高級管理層及僱員	188
股本	201
財務資料	204
未來計劃及所得款項用途	254
基礎投資者	256
包銷	258
全球發售的架構	267
如何申請香港發售股份	278

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利預測	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 市場研究報告	V-1
附錄六 — 與房地產行業有關的中國法律及法規概要	VI-1
附錄七 — 稅務	VII-1
附錄八 — 本公司組織章程概要	VIII-1
附錄九 — 法定及一般資料	IX-1
附錄十 — 送呈公司註冊處處長及備查文件	X-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節屬概要，故並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下在決定投資發售股份前，務請閱讀整份招股章程。

任何投資均涉及風險。有關投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下在決定投資發售股份前務請仔細閱讀該節。

概覽

我們為香港及中國主要房地產發展商之一，從事發展、持有及管理綜合物業項目，專注於發展商業項目。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

有關我們按業務分類呈列的總租金收入詳情，請參閱本招股章程「財務資料—若干收益表項目—營業總額」一節。有關按項目呈列我們物業的樓面面積及估值詳情，請參閱本招股章程「業務—已落成投資物業組合」、「業務—發展中或持作未來發展主要投資物業」及「業務—物業買賣」各節。

競爭優勢

我們相信，藉著下列各項競爭優勢，讓我們在所從事的房地產市場上更具競爭力：

- 我們具構思、設計、發展以至管理綜合商業物業項目的能力，以成功活化市區環境見稱；
- 我們具開發新項目及獲取黃金地段土地的能力；
- 我們具強勢品牌及作為首選業主的聲譽；
- 我們致力奉行高水平的企業管治及擁有富經驗與能幹的管理及營運團隊；及
- 我們可充分把握具吸引力的擴展機會。

主要業務策略

我們會繼續施行下列之業務策略，進一步鞏固我們為中國及香港綜合商業物業項目發展商、業主及營運商的領導地位：

- 我們將繼續透過活化項目創造價值；

概 要

- 我們將透過積極資產管理、優質的租戶服務及資產提升，擴大已落成物業的盈利潛力；
- 我們將繼續集中發展香港及中國市場；及
- 我們將審慎管理資本基礎。

全球發售

全球發售包括：

- (i) 供香港公眾人士認購的45,500,000股股份(可予調整)的香港公開發售；及
- (ii) 根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)及根據144A規則或美國證券法下任何其他適用登記豁免在美國境內僅向合資格機構買家提呈發售合共864,500,000股股份(可予調整及受超額配股權規限)的國際發售。

僱員優先發售

根據香港公開發售初步可供認購的45,500,000股香港發售股份中，3,500,000股香港發售股份(相當於根據香港公開發售初步可供認購股份總數約7.7%及發售股份(不包括因超額配股權而可能發售的任何股份)約0.4%)可優先供合資格僱員認購。本集團成員公司董事及其各自的聯屬人倘為合資格僱員，亦可根據僱員優先發售申請香港發售股份。然而，彼等不得在香港公開發售中以公眾人士的身份申請香港發售股份。所有其他合資格僱員可申請香港公開發售及僱員優先發售中的香港發售股份。有關進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

將於僱員優先發售的粉紅色申請表格內設立一項條件，表示從本身為本集團或其各自聯屬人的合資格僱員收取的申請的申請股份數目，或會於向彼等及僱員優先發售的其他申請人分配香港發售股份前被本公司減少。此乃擬確保於全球發售完成後公眾持有的股份數目不低於聯交所規定的股份最低數目。減少申請股份數目擬按比例基準進行(須調整至最接近的整數買賣單位)。減少申請股份數目(倘有)將在聯席全球協調人的協助下由本公司進行。

根據僱員優先發售香港發售股份的分配將以分發予合資格僱員的書面指引為基準，有關指引與上市規則第20項應用指引所載分配指引一致。香港發售股份的分配將不會依據合資格僱員的資歷或服務年期進行。分配基準將由香港證券登記處按僱員優先發售下所收到

概 要

有效申請數目及各申請類別所申請的股份數目釐定。分配基準將與在香港進行公開發售時獲超額認購所通用的分配基準(即較少量申請適用較高的分配比例)一致。以粉紅色申請表格申請超過109,000股香港發售股份的申請將被拒絕受理。僱員優先發售項下未獲合資格僱員認購的任何股份將可在香港公開發售下供公眾人士認購。

任何擬根據僱員優先發售申請發售股份的董事(或其身為合資格僱員的任何聯繫人擬根據僱員優先發售申請發售股份的董事)不會參與決定本公司有關僱員優先發售的分配基準。

有關全球發售的其他詳情，載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

我們已向聯交所申請而聯交所已同意批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03條所載有關身為合資格僱員的董事及其聯繫人參與僱員優先發售的規定。

有關豁免申請的其他詳情，載於本招股章程「豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例 — 僱員優先發售」一節內。

概 要

財務資料概要

以下為本集團於2007、2008及2009年12月31日及截至該等日期止年度的綜合財務資料概要(摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告)：

財務狀況概要	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
非流動資產			
投資物業	127,497	134,069	154,098
其他	15,246	17,335	14,263
非流動資產總額	142,743	151,404	168,361
流動資產	4,028	3,883	5,378
資產總值	146,771	155,287	173,739
流動負債	35,259	39,438	37,501
非流動負債	17,581	19,805	23,173
負債總值	52,840	59,243	60,674
流動負債淨額	(31,231)	(35,555)	(32,123)
權益總額	93,931	96,044	113,065

概 要

綜合收益表	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
營業總額	5,819	7,057	8,192
銷售成本	(1,262)	(1,478)	(2,080)
溢利總額	4,557	5,579	6,112
行政開支	(498)	(646)	(707)
其他營業開支	(80)	(101)	(108)
其他收益淨額	64	28	136
投資物業公平值變化	19,420	358	14,407
酒店物業減值虧損	—	—	(267)
經營溢利	23,463	5,218	19,573
財務費用	(711)	(1,179)	(1,247)
財務收入	8	58	140
財務費用淨額	(703)	(1,121)	(1,107)
應佔共同控制公司溢利減虧損	102	38	31
應佔聯營公司溢利減虧損	203	140	164
除稅前溢利	23,065	4,275	18,661
稅項	(3,830)	180	(3,177)
本年溢利	<u>19,235</u>	<u>4,455</u>	<u>15,484</u>
應佔本年溢利：			
本公司股東	19,236	4,221	15,389
少數股東權益	(1)	234	95
	<u>19,235</u>	<u>4,455</u>	<u>15,484</u>
股東應佔溢利之每股盈利 (基本及攤薄)	<u>港幣31.43元</u>	<u>港幣6.90元</u>	<u>港幣24.70元</u>

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
股息			
中期—已付	—	1,032	—
末期—已付	1,652	1,752	—
	<u>1,652</u>	<u>2,784</u>	<u>—</u>

概 要

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列根據上市規則第4.29條編製有關我們的有形資產淨值的未經審核備考數據僅供說明用途，旨在說明全球發售對我們於2009年12月31日的有形資產淨值的影響(假設全球發售已於2009年12月31日進行)。

該未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，因為其假設性質，未必能真實反映於2009年12月31日或任何其後日期(包括全球發售後)股東應佔本集團的綜合有形資產淨值。

	於2009年 12月31日 股東應佔 本集團未調整 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾	股東 應佔本集團 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽³⁾
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	港幣元
按照發售價每股發售股份 港幣20.75元計算	111,960	18,341	130,301	19.74
按照發售價每股發售股份 港幣22.90元計算	111,960	20,254	132,214	20.03

附註：

- (1) 股東於2009年12月31日應佔的未調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，乃以股東應佔本集團經審核綜合資產淨值港幣1,126.44億元(已就無形資產港幣6.84億元作出調整)為基礎。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於指示發售價每股發售股份港幣20.75元以及每股發售股份港幣22.90元計算所得(經扣除本公司應付的包銷費用及佣金以及其他相關開支)。我們可能支付聯席全球協調人不多於全部發售股份的發售價0.25%作為額外獎金(不包括由某一名基礎投資者購買的發售股份及根據超額配股權獲行使而出售的股份)。如我們決定支付此額外獎金，全球發售所得款項淨額以及未經審核備考經調整每股有形資產淨值將會減少。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出以上附註(2)所述的調整後基於已發行6,600,000,000股股份(假設全球發售已於2009年12月31日完成)而得出。
- (4) 於2010年3月31日，本集團的物業以及租賃土地及土地使用權(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值，而相關的物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」。合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的重估盈餘淨額約為港幣40.96億元，代表各項相關物業以及租賃土地及土地使用權的市值超出其賬面值的差額。該重估盈餘並無計入本集團於2009年12月31日的綜合財務資料內，亦將不會計入本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘若有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的物業以及租賃土地及土地使用權按此估值入賬，則將於截至2010年12月31日止年度的綜合收益表內將計入每年額外折舊港幣5,800萬元。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於2009年12月31日以後的任何經營業績或其他交易。

概 要

截至2010年12月31日止年度的溢利預測

按照本招股章程附錄三「溢利預測」所載的基準及假設，如並無不可預見的情況，本集團截至2010年12月31日止年度的若干溢利預測數據如下：

股東應佔預測溢利 不少於港幣71.43億元

減：達致股東應佔基本溢利作出的調整 港幣29.17億元

股東應佔預測基本溢利 不少於港幣42.26億元

每股未經審核備考預測盈利

備考基準

— 股東應佔預測溢利 不少於每股港幣1.08元

— 股東應佔預測基本溢利 不少於每股港幣0.64元

附註：

- (1) 編製上述溢利預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三「溢利預測」。董事根據源自本集團截至2010年2月28日止兩個月的管理賬目的未經審核綜合業績及本集團截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測，達致截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利。股東應佔預測溢利的編製基準在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註2所列的本集團目前採納的會計政策一致，並就於2010年1月25日購入Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.的所有股份以及Swire Properties US Inc.的所有未償相關貸款票據應用額外合併會計政策(進一步資料載於本招股章程「財務資料—近期發展—收購美國物業」一節)。
- (2) 總租金收入佔我們營業總額的一大部分。因此，於達致截至2010年12月31日止年度的股東應佔預測溢利時，我們根據截至2010年1月31日的訂約應付基本租金加上對租賃協議下按營業總額計算租金的估計，以及本公司估計有關租賃協議屆滿時因續約或重新出租而可獲得的基本租金收入加上按營業總額計算的租金之和，計算預測總租金收入。

概 要

下表展示按訂約應付租金及本公司於續約或重新出租時的預測基本租金(該等預測不應被視為個別的預測,而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)所劃分的預測零售及寫字樓基本租金收入的組成。為免產生疑問,下表並不包括預測按營業總額計算租金,皆因有關租金並無獲承諾支付。

	佔截至2010年 12月31日止 十二個月 已承諾的 基本租金百分比
香港零售	
現有租賃承諾	91.6%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	8.4%
總計	100.0%
香港寫字樓	
現有租賃承諾	89.2%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	10.8%
總計	100.0%
中國零售	
現有租賃承諾	87.8%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	12.2%
總計	100.0%

如上表所示,我們的預測零售及寫字樓基本租金收入大部份乃源自現有租賃承諾。因此,我們認為毋須就較低的市場租金作出任何敏感度分析,因為我們相信可合理預期較低的市場租金對我們的預測基本租金收入的影響溫和。

- (3) 於達致股東應佔基本溢利時所作出的調整旨在使截至2010年12月31日止年度的(1)股東應佔預測溢利與(2)股東應佔預測基本溢利相符。所作出的調整(主要就香港會計準則第40號及香港會計準則一詮釋第21號分別對投資物業及遞延稅項的影響作出調整,以及作出進一步調整以移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債的公平值變動)(該等調整不應被視為個別的預測,而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)如下:
- (a) 因投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)(包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項))導致股東應佔預測溢利減少港幣31.98億元。
- (i) 我們於香港的物業的公平值收益預期大幅低於2009年的數額。此反映我們預期香港市場租金的增幅可能有限,而2009年的資本化比率降低不大可能再發生。
- (ii) 在中國,我們發展中投資物業於2009年自其賬面值(根據成本)重估為公平值。因此,該等物業於2010年的預測公平值收益預期低於2009年。儘管如此,我們於中國的物業的公平值預期按較香港為快的比率增加。此主要反映北京、上海及廣州的市場租金的預測增長,及在較少的程度上,預期收入確定性增加(就太古滙而言由於其越來越接近預期落成日期且已進行預租)、上海可資比較物業的近期交易(就大中里而言)以及建築的進一步進展(因此於項目接近落成時發展風險較低(就頤堤港而言))。

概 要

- (iii) 我們的投資物業截至2010年3月31日止三個月的公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)，佔我們截至2010年12月31日止年度的預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括本公司分佔我們共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)超過65%。
- (iv) 下表展示我們投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及應佔少數股東權益)，包括我們應佔我們的共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)的細項分析。

	香 港	中 國	總 計
	2010年	2010年	2010年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓及科技中心	994	—	994
零售	149	440	589
住宅	228	—	228
發展中物業	(133)	1,404	1,271
總計	1,238	1,844	3,082
減：業主佔用空間			(101)
投資物業公平值變動			2,981
減：遞延稅項			(680)
投資物業公平值變動 (扣除遞延稅項)			2,301
加：共同控制公司及聯營 公司的重估變動 (扣除遞延稅項)			930
減：少數股東權益分佔重 估變動(減遞延稅項)			(33)
股東應佔重估變動 (減遞延稅項)			3,198

- (b) 股東應佔預測溢利增加港幣2.25億元，包括：
- (i) 就本公司同意或擬於2010年出售的投資物業直至2009年12月31日為止所確認的公平值收益港幣2.13億元。該等於過往年度確認的收益，就計算基本溢利的目的被視為於2010年實現，原因為倘香港會計準則第40號並無應用，該等收益將會於2010年出售投資物業時於收益表內確認；及
- (ii) 就本集團所佔用物業的預測折舊港幣1,200萬元，以就香港會計準則第40號作出調整；及
- (c) 就移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債公平值預測變動的影響增加港幣5,600萬元。

概 要

- (4) 根據香港財務報告準則，投資物業的估值乃於我們的財務報表內反映。因投資物業公平值變動產生的收益或虧損，乃於收益表內以投資物業的公平值收益或虧損列賬。

於2009年，已落成投資物業的公平值收益大幅增加，預期有關情況不會於2010年再發生。此外，所有發展中投資物業於2009年由其賬面值(根據成本)重估至公平值，因此減低其對2010年公平值收益的影響。

投資物業的公平值收益乃根據2010年12月31日的預測估值作出估計，所採納的估值基準，於實際可行情況下，與為本招股章程其他章節所載本公司經審核綜合財務報表而進行物業估值時採用的基準以及本招股章程附錄四所載物業估值報告所採納的估值基準一致。因此，我們透過將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當計入，而得出本集團投資物業組合於2010年12月31日的預測估值。在建投資物業於2010年12月31日的預測估值，乃根據就完成項目的估計成本作出調整後的物業預期市值(假設物業將於2010年12月31日或(視情況而定)之前落成)而作出。我們於2010年12月31日的預測估值由我們編製，並由我們的獨立物業估值師戴德梁行審核(有關合併物業的預測估值除外)。我們為2010年12月31日預測估值而就我們於香港及中國的個別物業作出的平均租金及資本化比率估計總體獲得其同意。2010年的物業個別平均租金及資本化比率趨勢大致符合本招股章程附錄五內的市場研究報告所載由我們的獨立市場顧問戴德梁行預測的2010年市內租金及資本值的趨勢。我們預期，我們的投資物業於2010年12月31日的公平值及繼而我們的投資物業的任何公平值收益或虧損(以及對遞延稅項的相應影響)，及我們的少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE權益所擁有認沽期權的相關負債，將會繼續視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定，且以合資格測量師所作出的估值為依據，當中涉及使用本質屬主觀及不明確的假設，包括於本招股章程「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」中所述者。

就三里屯VILLAGE及就編製股東應佔預測溢利而言，我們已對少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE的權益所擁有的認沽期權所涉及的負債於2010年12月31日的價值作出估計。有關認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－中國－(i)北京三里屯VILLAGE」一節。就該目的而言，我們已對該認沽期權的贖回金額於2010年12月31日的現值作出估計，估計乃主要參考本公司少數權益夥伴所擁有的三里屯VILLAGE部分權益的估計公平值作出，並按若干協定假設計算，並作出調整以反映我們及我們的少數權益夥伴用以持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控股公司的流動資產與負債的差額(及日常業務過程中該控股公司的應計應付稅項)。

下表說明截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利對投資物業公平值收益水平(扣除遞延稅項及少數股東權益，包括分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項))的敏感度：

與有關投資物業估計公平值 收益港幣31.98億元比較的 投資物業公平值收益變動	-30%	-20%	-10%	10%	20%	30%
對股東應佔預測溢利的影響 (港幣百萬元)(已計及上文所指 的認沽期權的負債金額)	-972	-648	-324	324	648	972

概 要

此敏感度說明僅供參考之用，而任何變化或會超越所示的範圍。投資者尤應注意：(i)此敏感度說明並非鉅細無遺，並僅限於投資物業公平值收益水平變動的影響；及(ii)一般而言，溢利預測受限於進一步及額外的不確定性。儘管就溢利預測而言我們已考慮我們相信為投資物業於2010年的公平值收益的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所依據的假設屬合理，但於有關時間投資物業的公平值及／或投資物業任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制以外的其他因素而定。請參閱「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」

- (5) 未經審核備考預測每股盈利乃參考截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利，或視情況而定，截至2010年12月31日止年度股東應佔預測基本溢利計算，乃假設於本招股章程日期5,690,000,000股已發行股份及根據全球發售將予發行的910,000,000股股份於2010年1月1日已發行。

全球發售統計數據

	根據發售價 港幣20.75元 計算	根據發售價 港幣22.90元 計算
股份市值(港幣百萬元) ⁽¹⁾	港幣136,950元	港幣151,140元
未經審核備考經調整每股有形資產淨值 ⁽²⁾	港幣19.74元	港幣20.03元
預期市盈率 ⁽³⁾	19.2倍	21.2倍
按本集團基本溢利計算的預測市盈率 ⁽⁴⁾	32.4倍	35.8倍

附註：

- (1) 股份市值是假設緊隨全球發售完成後已發行6,600,000,000股股份為基礎計算。
- (2) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值，是經本招股章程附錄二「未經審核備考財務資料」內所述調整後得出，並以緊隨全球發售完成後已發行6,600,000,000股股份為基礎。
- (3) 預測市盈率以參考截至2010年12月31日止年度的股東應佔預測溢利計算的未經審核備考預測每股盈利按假設發售價每股發售股份港幣20.75元及港幣22.90元計算。
- (4) 按本集團溢利計算的預測市盈率以參考截至2010年12月31日止年度的股東應佔預測溢利計算的未經審核備考預測每股盈利按假設發售價每股發售股份港幣20.75元及港幣22.90元計算。

所得款項用途

我們估計本公司自全球發售所得款項淨額(經扣除本公司就全球發售應付的包銷費及佣金(假設悉數支付酌情獎金)及估計開支後)將為約港幣192.54億元(假設發售價為港幣21.83元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數))、約港幣182.96億元(假設發售價為港幣20.75元(即本招股章程所載發售價範圍的下限))或約港幣202.04億元(假設發售價為港幣22.90元(即本招股章程所載發售價範圍的上限))。

我們計劃以如下方式動用本公司自全球發售所得款項淨額(假設發售價為港幣21.83元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數))：

- 約11%，即約港幣21億元，將用於為我們在香港、英國及中國的現有物業項目投資提供資金，包括
 - 約2.8%，即約港幣5.38億元，將用於為太古廣場優化工程提供資金；
 - 約0.7%，即約港幣1.35億元，將用於為軒尼詩道24-34號的發展成本提供資金；
 - 約2.5%，即約港幣4.87億元，將用於為其他已落成投資物業(包括購買額外合併物業)的資本開支提供資金；
 - 約2.5%，即約港幣4.79億元，將用於為位於香港西摩道的買賣物業的發展成本提供資金；
 - 約1.1%，即約港幣2.20億元，將用於為其他位於香港的買賣物業的發展成本提供資金；及
 - 約1.2%，即約港幣2.30億元，將用於為我們在香港、英國及中國的酒店項目所需的額外資本開支提供資金；
- 約19%，即約港幣38億元，將以短期存款及／或貨幣市場工具方式持有，並可於我們找到適合投資機會時立即提取，以用於我們的未來物業項目；
- 約29%，即約港幣55億元，將用作償還我們根據循環貸款融資向太古財務的借款(該等融資於償還時不擬取消)。於償還後，本公司將有已承擔的循環貸款融資額約港幣95億元，並可於我們找到適合投資機會時立即提取，以用於我們的未來物業項目；及

概 要

- 約41%，即約港幣79億元，將用於償還我們向太古財務的借款(不包括循環貸款融資項下的借款)。

倘本公司任何所得款項淨額並未即時用作以上用途，彼等將以短期存款及／或貨幣市場工具方式持有。

倘發售價定為港幣22.90元(即本招股章程所載發售價範圍的上限)，本公司的所得款項淨額將增加約港幣9.50億元。倘發售價定為港幣20.75元(即本招股章程所載發售價範圍的下限)，則本公司的所得款項淨額將減少約港幣9.58億元。董事現時擬將任何該等增加或減少額以增加或減少短期存款及／或貨幣市場工具金額(可即刻動用於我們的未來物業項目)的方式反映。

我們估計，行使超額配股權而為控股股東帶來的股份銷售所得款項淨額將約為港幣29.05億元(假設發售價為本招股章程所載發售價範圍的中位數及超額配股權獲全面行使)。

由於超額配股權乃由控股股東而非本公司授出，故本公司將不會從行使超額配股權中取得任何款項。

股息政策

董事局在任何年度就是否宣派股息，以及如決定宣派股息宣派多少股息方面，擁有絕對酌情的決定權。本公司現擬派付的股息將平均達到股東應佔基本溢利約50%(於一個經濟週期內)。展望未來，我們將根據財務狀況及當時的經濟環境重新評估股息政策。然而，是否支付股息將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定儲備金要求及任何董事認為有關的其他條件為根據。是否支付股息亦可能受法律限制及我們日後可能簽訂的融資協議所規限。

風險因素

投資股份涉及若干風險及考慮因素，有關詳情載於本招股章程「風險因素」一節。以下載列該等風險及考慮因素概要：

與本公司業務有關的風險

- 我們主要依賴香港及中國房地產市場的表現。
- 我們依賴來自投資物業組合的租金收入。
- 經濟放緩可能對業務及我們就業務取得所需融資的能力造成不利影響。

概 要

- 我們未必能繼續吸引及挽留優質租戶。
- 我們未必有足夠的資本來源為土地收購及日後物業發展提供資金。
- 我們的溢利水平及毛利率受我們的營業總額組合影響，而我們未必可維持我們的現有溢利水平。
- 我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許完全不能完成或交付物業發展項目。
- 我們未必經常可按合理成本取得適當的土地儲備。
- 我們不能向閣下保證第三方承包商能時常符合我們的品質標準，並及時提供服務。
- 勞工或建築物料成本增加或會對我們的經營業績造成不利影響。
- 倘我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業，我們可能會遭受罰款或我們的土地可能會遭沒收。
- 損及我們與合營夥伴的關係或業務合作的重大事件可能會令我們受到不利影響。
- 我們可能須直接承擔與我們物業發展相關的清拆及重新安置費用，而該等費用或會增加，且搬遷過程未必可按計劃完成。
- 我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可發生變化。
- 我們於往績記錄期各年度的經營業績包括未變現的重估調整，因此我們的投資物業的日後公平價值很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造成重大負面影響。
- 我們的溢利及經營業績受利率變動影響。
- 我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失。
- 我們品牌價值的下跌，或失去使用太古商標的權利，或會對我們的業務造成負面影響。
- 我們的酒店業務未必能夠像我們於物業發展及管理業務般成功。
- 我們的成功取決於我們的高層管理隊伍的持續服務。
- 控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

概 要

- 本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任。
- 我們於物業發展項目的任何利益變現前或會面對重大風險。
- 我們未必能自我們持作長期投資目的之物業產生足夠的回報。
- 倘我們無法取得正式資質證書，則須承受法律及業務風險。
- 倘我們未能取得物業發展所需的政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績、財政狀況及前景或會受到不利影響。
- 我們須遵守若干一般與債務融資相關連的常規限制性契諾及面對若干風險，該等契諾及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。
- 匯率波動可能會對 閣下的投資造成重大不利影響。
- 我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響、降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力。
- 我們日後是否派發股息及股息政策將由董事局酌情決定。

與房地產及酒店行業有關的風險

- 我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務和財務狀況造成不利影響。
- 中國物業行業容易受中國政府的宏觀經濟政策及緊縮措施影響。
- 中國政府已實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，此舉可能會影響我們調配我們為中國業務而籌集資金的能力。
- 酒店行業有週期性，宏觀經濟及其他超出我們控制範圍的因素可對我們的款客產品及服務的需求造成重大不利影響。
- 未能履行我們的環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

與中國及香港有關的風險

- 中國及香港的政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對我們的業務及前景造成不利影響。
- 我們日後可能主要依賴我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息應付我們的現金及融資需要。若我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司向我們支付股息的能力受任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。
- 根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅。
- 我們的業務受中國法制以及其法律及法規的不確定性影響，或會對我們的業務造成負面影響。
- 貨幣兌換的限制或會對我們有效利用收益的能力造成限制。
- 我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響。

與全球發售有關的風險

- 對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。
- 發售價不一定對股份交易市場的未來市價具指示性，而股份市價亦可能會波動。
- 由於發售價範圍高於每股股份有形賬面淨值，閣下於全球發售中購買的股份之賬面值將會蒙受即時攤薄，且可能會於本公司日後發行額外股份時蒙受進一步攤薄。
- 控股股東或本公司日後出售股份可能會減低閣下投資的價值。
- 股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。
- 前瞻性資料可能不準確。
- 我們無法保證本招股章程所載的若干事實及統計數據準確無誤。
- 我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。另有若干詞彙於本招股章程「專用詞彙」一節內加以解釋。

「聯屬人」	指	就本集團任何成員公司的董事而言： (i) 該名董事的聯繫人(定義見上市規則第1.01條)； (ii) 任何由該名董事或聯繫人直接或間接資助購買股份的人士；或 (iii) 就股份作出購買、出售、投票或其他處置，而慣常聽取該名董事或聯繫人的指示的任何人士，不論該等人士是以自己的名義或其他方式持有該等股份
「合併物業」	指	本集團正在組合合併於香港數個地盤的個別單位
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格、粉紅色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指，當中任何一份申請表格
「章程」或「公司章程」	指	根據股東通過的特別決議案於2010年4月1日採納的本公司的公司章程(以不時經修訂者為準)，其概要載於本招股章程附錄八「本公司組織章程概要」
「董事局」	指	本公司的董事局
「營業日」	指	在香港的銀行一般開門營業的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統投資者戶口持有人」	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，可為個人、聯名持有人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「里昂證券」	指	里昂證券有限公司
「公司條例」	指	公司條例(香港法例第32章)，不時經修訂或補充者
「本公司」	指	太古地產有限公司，一家於1972年11月3日在香港註冊成立的公司
「控股股東」	指	太古公司及英國太古
「消費物價指數」	指	消費物價指數
「董事」	指	董事局的成員
「徵收條例草案」	指	《國有土地上房屋徵收與補償條例(徵求意見稿)》
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》
「合資格僱員」	指	本公司及其附屬公司的合資格全職僱員(包括全職暫調員工)(包括同時身為本公司或其附屬公司董事的上述全職僱員或全職暫調員工)。其擁有香港地址，並於截至2010年4月18日止的六個月持續受僱於或調任到本集團
「僱員優先發售」	指	提呈最多3,500,000股股份以供合資格僱員認購，其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售－僱員優先發售」一節
「除外地區」	指	澳洲、加拿大、馬來西亞或美國
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「國內生產總值」	指	國內生產總值

釋 義

「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司，及按文義所指，其共同控制公司及聯營公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港建築環境評估法」	指	香港建築環境評估法
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港興業國際」	指	聯交所上市公司香港興業國際集團有限公司(股份代號：480)
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	該45,500,000股股份由本公司根據香港公開發售按發售價初步提呈發售(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述重新分配)，包括根據僱員優先發售可供合資格僱員認購的股份
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件並在其規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾以現金認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷－香港包銷商」一節所列的包銷商，即香港公開發售的包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由聯席全球協調人、香港包銷商與本公司於2010年4月30日就香港公开发售訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公开发售－香港包銷協議」一節
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無關連(就上市規則所指)的人士
「集團間融資」	指	具有本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節賦予該詞的涵義
「集團間貸款協議」	指	太古地產財務(作為借方)、本公司(作為擔保人)及太古財務(作為貸方)於2010年3月31日訂立的貸款協議
「國際發售股份」	指	該864,500,000股股份根據國際發售初步提呈發售，連同(如適用)控股股東根據超額配股權獲行使而可能出售的任何額外股份(可按本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以重新分配)
「國際發售」	指	在美國境外(按照S規例)以及在美國境內僅向合資格機構買家(依據144A規則或根據美國證券法可獲得的任何其他註冊豁免)，以離岸交易方式按發售價提呈發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	由聯席全球協調人牽頭的一組包銷商，預期彼等將訂立國際包銷協議藉以就國際發售進行包銷
「JP Morgan」	指	J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited

釋 義

「國際包銷協議」	指	預期將由聯席全球協調人、國際包銷商與本公司於2010年5月7日或前後就國際發售訂立的國際包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－國際發售－國際包銷協議」一節
「英國太古」	指	John Swire & Sons Limited，常用譯名為英國太古集團有限公司，為太古公司的控股股東
「英國太古集團」	指	英國太古及其附屬公司（不包括本集團及保留集團）
「英國太古租賃 框架協議」	指	本公司與英國太古就本集團成員公司與英國太古集團成員公司之間的租賃協議而於2010年4月14日訂立的租賃框架協議
「香港太古」	指	香港太古集團有限公司，為英國太古的全資附屬公司
「聯席全球協調人」、 「聯席賬簿管理人」或 「聯席保薦人」	指	高盛、滙豐及摩根士丹利
「聯席牽頭經辦人」	指	里昂證券、高盛、滙豐、JP Morgan及摩根士丹利
「土地增值稅」	指	1994年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，詳情載於本招股章程附錄七「稅務」一節
「最後實際可行日期」	指	2010年4月26日，即本招股章程付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「LEED」	指	美國能源與環境先導設計評估準則
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份在聯交所上市及股份獲准開始在聯交所買賣的日期，預期為2010年5月14日或前後

釋 義

「上市規則」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(以不時經修訂或補充者為準)
「禁售協議」	指	控股股東、聯席全球協調人及香港包銷商於2010年4月30日就控股股東作出的若干承諾訂立的協議，詳情載於本招股章程「包銷－包銷安排及開支－香港公開發售－控股股東根據禁售協議作出的承諾」一節
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「摩根士丹利」	指	摩根士丹利亞洲有限公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「發售價」	指	每股發售股份最終發售價，為不超過港幣22.90元及預期不低於港幣20.75元(不包括1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，該發售價將於定價日期或之前由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司以協議方式釐定
「發售股份」	指	香港發售股份(包括根據僱員優先發售提呈可供合資格僱員認購的股份)及國際發售股份，連同(如適用)控股股東根據超額配股權獲行使而可能出售的任何額外股份
「超額配股權」	指	預期將由控股股東授予國際包銷商，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使的購股權，據此要求控股股東按發售價出售最多136,500,000股股份(合共相當於根據全球發售初步提呈發售的發售股份數目的15%)，以(其中包括)補足國際發售的超額分配，有關詳情載於本招股章程「全球發售的架構－國際發售－超額配股權」一節

釋 義

「太古公司海外股東」	指	於記錄日期在一份或兩份太古公司股東名冊所示，其地址位於香港以外司法權區，而經董事作出有關查詢後，認為考慮到根據相關司法權區法例的法律限制或該司法權區（該司法權區須為除外地區）的相關監管機構或證券交易所的規定，不向彼等派發其根據太古公司分派應獲股份乃屬必要或權宜的太古公司股東
「人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」或「中國內地」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，除文義另有所指外，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「定價日期」	指	釐定發售價的日期，預期將為2010年5月7日或前後，並在任何情況下不遲於2010年5月13日
「合資格機構買家」	指	144A規則所界定的合資格機構買家
「合資格太古公司股東」	指	於記錄日期名列太古公司一份或兩份股東名冊的太古公司股東
「記錄日期」	指	2010年4月26日，即確定可獲太古公司分派權益的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「重組」	指	本集團的重組，有關詳情載於本招股章程「歷史及重組－重組」一節
「保留集團」	指	太古公司及其附屬公司（不包括本集團）
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「144A規則」	指	美國證券法144A規則
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

釋 義

「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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，以不時經修訂或補充者為準
「服務協議」	指	香港太古與本公司於2004年12月1日訂立的服務協議，協議於2007年10月1日重續，並自2010年1月1日起修訂及重列
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1.00元的普通股
「股東」	指	任何股份的持有人
「遠洋地產」	指	遠洋地產控股有限公司，為一家在聯交所上市的公司（股份代號：3377）
「Spaciom」	指	Spaciom Limited，為一家由太古公司全資擁有的專業自保公司
「穩定價格經辦人」	指	高盛
「借股協議」	指	Goldman Sachs International與太古公司預期於定價日期或前後將予訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「太古財務」	指	Swire Finance Limited，常用譯名為太古財務有限公司，為太古公司的全資附屬公司
「太古公司」	指	Swire Pacific Limited，常用譯名為太古股份有限公司，一家於1940年3月12日根據香港法例註冊成立的公司，其股份在聯交所上市（股份代號：19及87），並為本公司的直接控股股東
「太古公司「A」股」	指	太古公司股本中每股面值港幣0.60元的「A」股
「太古公司「B」股」	指	太古公司股本中每股面值港幣0.12元的「B」股

釋 義

「太古公司分派」	指	太古公司以實物分派方式向合資格太古公司股東宣派合共150,462,250股股份的有條件特別中期股息，惟須待本招股章程「全球發售的架構－太古公司分派」一節所述的若干條件獲達成後方可作實
「太古公司股東」	指	太古公司股份的註冊持有人
「太古公司股份」	指	太古公司「A」股及太古公司「B」股
「太古公司租賃框架協議」	指	本公司與太古公司就本集團成員公司與保留集團成員公司之間的租賃協議而於2010年4月14日訂立的租賃框架協議
「太古地產財務」	指	Swire Properties (Finance) Limited，常用譯名為太古地產(財務)有限公司，為本公司的全資附屬公司
「往績記錄期」	指	截至2009年12月31日止三個年度
「商標協議」	指	本集團若干成員公司與英國太古現時訂有的許可及註冊使用者協議
「青衣市地段第48號發展協議」	指	太古公司、Triple Sight International Limited (本公司的全資附屬公司) 及本公司就青衣市地段第48號A分段第1小分段及其增批部分(清甜街4-6號)於2009年12月31日訂立的發展協議
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「相關太古公司海外股東」	指	(i)於記錄日期透過中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)直接持有太古公司股份及於記錄日期當日其於中央結算系統參與者的記錄所示的地址位於除外地區；或(ii)據中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)所悉，於記錄日期直接透過該中央結算系統參與者代身處除外地區的人士持有太古公司股份的人士
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國證券法」	指	美國1933年證券法(以不時經修訂者為準)

釋 義

「美國交易法」	指	美國1934年證券交易法(以不時經修訂者為準)
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「白表eIPO」	指	透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk 遞交網上申請以申請人本身的名義獲發行香港發售股份的申請
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「世貿組織」	指	世界貿易組織
「%」	指	百分比

於本招股章程內，除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予該詞的涵義。

於本招股章程內，除非另有說明，否則若干以人民幣、美元或英鎊列值的金額已分別按人民幣1元兌港幣1.136元、1美元兌港幣7.8元及1英鎊兌港幣12.5092元的匯率換算為港幣款額，換算乃僅供說明用途。該等換算並不表示任何以人民幣、美元或英鎊列值的金額於該日期或任何其他日期已經或本應或可以按此等匯率或按任何其他匯率兌換為港幣款額。

本招股章程所載若干金額及百分比數字已經湊整；因此，若干圖表總計一欄所示的數字或會與在前的數字相加計算所得總數略有出入。

「不適用」指不適用。

除另有指明者外，凡提述本公司於全球發售完成後的任何持股量均假設超額配股權並無獲行使。

於中國註冊成立的公司的英文名稱為其中文名稱的譯名，並只供識別之用。若干於中國以外地區註冊成立的公司的中文名稱為其英文名稱的譯名，並只供識別之用。

專用詞彙

本專用詞彙表列出本招股章程(本招股章程「行業及監管概覽」一節及本招股章程附錄五載列的市場研究報告除外)採用且涉及本公司業務的詞彙。因此，該等詞彙及其涵義未必一定與行業通用的涵義或用法一致，特別是在估值方法方面。

「平均每日房租」	指	在指定期間的酒店客房收入總額除以租出的總住宿晚數
「平均實際租金」	指	就任何年度的任何物業而言，將(a)該年度內該物業的基本租金(如已進行租金檢討，則毋須理會重估過往期間已確認租金收入的影響(有關影響於檢討期間確認))除以(b)(i)該物業的可出租面積與(ii)該物業的平均租用率兩者的乘積後，所得的商數
「平均租用率」	指	(i) 就寫字樓及零售物業而言： 就任何期間的任何物業而言，該物業於該期間所涵蓋的每月中旬的租用率的簡單平均數。某一物業於該期間所涵蓋的每月中旬的租用率的簡單平均數，乃指(a)該物業於每月中旬的租用率總和除以(b)該期間所涵蓋的月份數目得出的商數。就本釋義而言，某一物業於某一日的租用率，應相等於將(a)該物業於該日的租出面積除以(b)該物業於同日的可出租面積得出的商數 (ii) 就酒店而言： 就任何期間而言，指租出的總住宿晚數除以該期間可供出租的總住宿晚數，不包括免費住宿客房及由內部員工佔用的客房

專用詞彙

「基本租金」	指	租金收入按以下期間之較短者以直線法確認：(i)餘下租賃期(倘進行租金檢討，需計及重估過往期間已確認租金收入的影響(有關影響於租金檢討期間確認))；及(ii)租約開始日期至首個中斷租約選擇權日期(如有)止期間，不計及任何額外按營業總額計算租金(如適用)及其他費用與償付款項(如有)。如租約包括免租期，所免除的租金收入按租賃年期平均分配
「公契」	指	就香港的多業權樓宇而言，向香港土地註冊處登記的法律文件，當中載列業主、佔用人、租戶及物業管理代理就私人物業、樓宇公用地方及設施的控制、行政、維修及管理等方面的權利、利益及責任
「甲級」	指	現代化且通常具備優質裝潢、靈活的佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及泊車設施的樓宇
「樓面面積」	指	(i) 就香港的任何類型樓宇而言： 每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度均計算在內，但一般不包括建築事務監督不視作構成樓面面積一部分的任何面積 (ii) 就中國的任何類型樓宇而言： 每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，樓宇外牆厚度均計算在內。就地面面積而言，一般包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層。就地下面積而言，一般不包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層

專用詞彙

(iii) 就美國的任何類型樓宇而言：

每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，樓宇外牆厚度均計算在內。整體來說，該面積包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層

(iv) 就英國的任何類型樓宇而言：

本公司自行對該樓宇的內部樓面面積進行的量度

「總租金收入」或 「租金收入」	指	就任何物業而言，確認自物業所得的租金收入總額，包括基本租金、按營業總額計算租金、許可證費用、停車場總收入、溜冰場經營收入淨額及確認自該物業的其他收入，連同服務費、管理費、冷氣費、宣傳費及就該物業而言的任何其他附加費用
「土地使用權證」	指	由地方房地產及國土資源局就土地使用權而發出的中國國有土地使用權證
「租出面積」	指	就物業而言，為租約規定物業的樓面面積或可出租面積
「可出租面積」	指	(i) 就寫字樓物業而言： (a)就佔用全層樓面的單位而言，供該單位專用的樓面面積包括洗手間及升降機大堂，但不包括樓梯及防煙廊、升降機槽及機房等公用地方；及(b)就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積加上按該樓層單位數目計算的應佔比例佔用公用洗手間、升降機大堂及通道面積，故此該樓層所有分租單位的總可出租面積應相等於按單一單位佔用該樓層計算的可出租面積

專用詞彙

(ii) 就零售物業而言：

(a)就佔用全層樓面的單位而言，可供佔用人專用的樓面面積(猶如整個樓層作為單一單位租用)包括洗手間及通道，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方；及(b)就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度

(iii) 就科技中心而言，指其樓面面積

「淨租金收入」	指	總租金收入減支出
「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督所發出證明相關發展項目或樓宇適合供佔用(並規定發展項目或樓宇的指定用戶)的書面許可證，或其他司法權區的有關機關所發出的相應文件
「支出」	指	與管理物業相關的一切成本，包括(但不限於)員工成本、冷水費及電費、市場推廣開支、溜冰場開支、停車場開支、冷氣費、清潔費、樓宇維修與服務、升降機維修及(就空置面積而言)地租
「平方呎」	指	平方呎。如以平方米列示的面積需換算成平方呎，則按1平方米：10.764平方呎的比例進行換算
「平方米」	指	平方米
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間的酒店客房收入總額除以可供出租總住宿晚數計算得出
「租金調幅」	指	就任何物業而言，指租約續租、租金檢討或訂立新租約時釐定的新租金率與該物業的即將到期或舊有租金率之間的差額

專用詞彙

「住宿晚數」	指	於指定期間酒店客房獲賓客使用或可供賓客留宿最長達24小時的次數，不包括免費住宿客房或由內部員工佔用的客房
「按營業總額計算租金」	指	參考租戶預先釐定的銷售營業總額百分比計算的租金
「到期前加權平均租期」	指	就2010年3月31日當日的任何物業而言，指該物業各份租約下述商數之總和，該商數乃將(1) (a)該租約於2010年3月31日到期前的剩餘期乘以 (b) 截至2010年3月31日止月份自該租約所得的基本租金的積數，除以(2)截至2010年3月31日止月份自該物業全部租約所得的基本租金計算得出

附註：

於2010年3月31日，我們佔用我們應佔已落成投資物業的寫字樓部分總可出租面積的1.7%。就本招股章程所載的營運數據而言，該類自用面積已被視作猶如相關面積被第三方佔用處理。

風 險 因 素

於投資股份前，閣下務必仔細考慮本招股章程所載的所有資料，尤其是下列風險及不明朗因素。以下任何事件的發生可能會對本公司造成損害。倘發生這些事件，股份的買賣價格可能會下跌，閣下或會損失全部或部分投資。

與本公司業務有關的風險

我們主要依賴香港及中國房地產市場的表現。

我們大部分物業位於香港。近年來，我們已增加於中國物業項目的投資。我們的業務及前景主要視乎香港及中國(特別是北京、上海及廣州)房地產市場的表現而定。於該等或任何其他我們經營業務的市場的任何房地產市場下滑或會對我們的盈利能力造成不利影響。我們不能向閣下保證對香港、北京、上海、廣州及其他我們經營業務的地方的物業需求將會繼續增長。我們的財政狀況及經營業績或會受房地產市場供求波動所影響，而房地產市場供求則可能受經濟的一般狀況及其他因素(包括政府政策)所影響。經濟下滑或物業供應過剩或會導致物業銷售或租賃放緩或對物業價格或租金構成壓力。香港、中國及我們現時或可能於日後經營業務的其他地方房地產市場的任何不利發展，或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們依賴來自投資物業組合的租金收入。

出租投資物業構成我們業務一個非常重要的部分。截至每年12月31日止的2007年、2008年及2009年，我們自投資物業產生的租金收入佔我們營業總額分別約96%、97%及98%。於2010年3月31日，本集團應佔已落成投資物業(不包括酒店)樓面面積合共約1,500萬平方呎，並已租出合共約1,100萬平方呎可出租面積，佔我們已落成投資物業總可出租面積約97%。我們受限於擁有及經營寫字樓、零售及住宅物業所涉的風險，其中包括市場租金水平的變動、對租戶的競爭以及因租戶破產、無力償債或其他財務困難而未能向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，於現有租期屆滿時，我們未必能按我們可接受的條款與租戶續訂租約，或可能完全不能續訂租約。再者，商用物業租賃市場下滑或會對租賃物業的需求以及我們賺取租金收入的金額造成負面影響，因而對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

經濟放緩可能對業務及我們就業務取得所需融資的能力造成不利影響。

於2008年爆發並於2009年持續的環球金融危機導致全球經濟增長顯著放緩、若干市場經濟收縮、商業及消費者拖欠債務個案上升、消費信心減弱以及我們經營業務的地區的市

風 險 因 素

場波動性增加。全球經濟放緩亦導致香港、中國及我們經營業務的其他地區的物業價格下跌。環球金融危機所引致的市場波動及不確定性亦導致對物業的需求下降及其租金及售價下跌。儘管有跡象顯示香港、中國及其他國家的經濟已開始復甦，但我們不能向閣下保證全球金融危機將不會再次出現。全球經濟放緩或日後金融市場動蕩或會對我們寫字樓及零售物業租戶及我們所買賣物業的潛在買家的業務造成不利影響，繼而導致對我們的物業的一般需求減少以及我們的物業的租金或售價下跌。此外，由於我們在香港及中國的部分租金收入乃源自我們租戶的營業總額（較我們的基本租金收入更為波動），對我們租戶的商品及服務的消費需求下跌或會減低我們來自零售物業的租金收入，並對我們的經營業績造成不利影響。

我們未必能繼續吸引及挽留優質租戶。

我們的投資物業憑（其中包括）地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款與其他物業競爭租戶。我們不能向閣下保證現有及準租戶不會選擇其他物業。與我們的物業構成競爭的物業若於日後供應增加，將增加對租戶的競爭，因此我們或須為使我們的物業更具吸引力，而降低租金或產生額外成本。倘我們未能挽留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代約滿遷出的租戶或出租我們的新物業，我們的出租率或會下跌。倘我們未能吸引知名品牌作為我們的租戶或維持現有的租戶，則我們的投資物業的吸引力及競爭力或會減少。此繼而可能對我們的品牌、業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們未必有足夠的資本來源為土地收購及日後物業發展提供資金。

物業發展屬資本密集性質。過往，我們主要透過向太古公司、太古財務及金融機構借款以及來自經營活動的收入為我們的物業項目提供資金。於償還（或提前償還）集團間融資後，我們預期主要透過向金融機構借款、來自經營活動的收入以及其他來源（包括透過資本市場籌集的資金）為物業項目提供資金。

我們取得足夠融資供土地收購及物業發展的能力，視乎超出我們控制的多項因素（特別於中國）。於2003年6月5日，人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強落實房地產業貸款規例。有關措施：

- 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- 限制中國商業銀行為發展豪宅物業和別墅提供融資；

風 險 因 素

- 禁止中國商業銀行向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的房地產發展商或者自有資金低於發展項目估計總投資30% (其後上調至35%) 的房地產發展商發放項目貸款；及
- 禁止房地產發展商跨地區使用銀行發放的房地產發展項目貸款。

於2007年9月，人民銀行與中國銀監會聯合下發《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規範商業性房地產的貸款管理。有關措施：

- 禁止商業銀行向項目內部資本金 (所有者權益) 比例低於35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；
- 禁止商業銀行僅為支付土地出讓金而向房地產發展商發放貸款；及
- 規定利用貸款購買的商業用房應為已落成並通過竣工驗收的房屋。

於2008年12月20日，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，據此，商業銀行應根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小戶型普通商品住房建設 (特別是在建項目) 的信貸支持力度。對於有實力有信譽的房地產發展企業兼併或重組的有關企業或項目，商業銀行應提供融資支持及相關的金融服務。

根據國務院於2009年5月25日發出的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產發展項目 (保障性住房及普通商品住房項目除外) 的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時進行獨立評估，以防範金融風險，及應根據借款人及項目實際情況，參照國家頒佈的資本金比例規定，對資本金的來源、投資收益及信貸風險展開全面審查及評估，自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發出《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構應嚴格執行房地產項目資本金規定，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產發展商或項目發放房地產發展貸款。

風 險 因 素

中國政府的該等行動及政策措施或會限制我們使用銀行貸款為我們的物業項目提供資金的能力，因此，我們或需要維持較高水平的內部資源現金以供擴充我們於中國的業務。我們不能向閣下保證我們將得以按商業上可行的條款繼續取得融資或我們的業務、經營業績及財政狀況將不會因該等及其他政府行動及政策措施而受到重大不利影響。

我們的溢利水平及毛利率受我們的營業總額組合影響，而我們未必可維持我們的現有溢利水平。

我們於截至每年12月31日止的2007年、2008年及2009年的三個年度錄得毛利率分別約78%、79%及75%。可使我們毛利率降低的因素包括：

- 我們的收入來源組合(例如我們投資物業的租金收入及來自我們買賣物業的收入)出現變動；
- 市場競爭加劇；
- 未能達致銷售目標；及
- 未能按優惠條款與供應商商定大量購買折扣。

我們不能向閣下保證我們可經常維持或增加毛利率。倘我們未能維持或增加我們的毛利率，則我們的盈利能力或會受到重大及不利影響。

我們未必能按時以及按預算完成或交付，且或許完全不能完成或交付物業發展項目。

發展項目的進度及成本可受多項因素的不利影響，包括：

- 向政府取得所需牌照、許可或批准出現延誤；
- 取得所需融資出現延誤；
- 安置現有居民及／或清拆現有樓宇；
- 物料、設備、承包商及熟練勞工短缺；
- 勞資糾紛；
- 建築意外；
- 天災及不利氣候狀況；

風 險 因 素

- 政府政策或相關法律或法規變動；及
- 經濟狀況。

因以上因素而導致建築工程延誤或無法按原定規格、時間表或預算完成，可能影響我們的經營業績及財政狀況，亦可使我們的聲譽受到不利影響。我們不能向閣下保證項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向租戶、任何買方或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們未必經常可按合理成本取得適當的土地儲備。

我們的主要收益來自我們投資物業的租金收入，而近年來較少來自銷售我們發展的物業。因此，我們必需以適當的步伐在策略地點維持或增加我們的土地儲備（該等土地須有足夠的面積及配合我們需求的適當用途範圍），務求使我們達致持續業務增長。

在香港，由於其他發展商的競爭及未發展土地的數量有限，故不易取得大面積的合適新發展地盤，一般而言，該等發展地盤近年越加罕有及昂貴。正常而言，新土地僅會於政府決定將之列入勾地表供發展商勾地時可供勾出。有關勾地表制度的詳情，請參閱本招股章程「行業及監管概覽－香港物業行業監管概覽－土地拍賣程序（包括勾地表制度）」一節。因此，倘我們未能按合適價格購入物業，我們的日後增長前景或會受到不利影響。

我們已於香港數個地點購入個別單位，而這些單位正在組合合併，並於本招股章程內稱為合併物業。儘管我們相信成功組合及隨後發展合併地盤可為股東產生具吸引力的投資回報，但不保證我們將可按商業可行的條款完成或可完成地盤組合。我們會不時重估合併物業的發展潛力，並決定我們應否繼續持有或出售合併物業。合併物業一般較我們投資物業組合內的其他資產舊及質素較低，租金收入低（倘有），且如無成功合併及發展的前景，並不符合我們的投資準則。倘我們未能按商業上可行的條款完成地盤組合，或完全不能完成地盤組合，則我們或須出售合併物業並可能蒙受損失。

中國政府控制中國土地的供應。中國政府的土地供應政策直接影響我們購入土地使用權的能力及我們的收購成本。近年來，中國中央及地方政府已推行多項措施規管物業發展商可取得土地的方式。中國政府亦透過區域劃分、土地用途規管及其他措施控制土地供應。所有該等措施進一步加劇物業發展商在中國的土地競爭。

風 險 因 素

於2002年，《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(於2007年修訂)引入全國性制度，強制規定以公開招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓工業用途、商業用途、旅遊用途、娛樂用途及供商品房開發以及有一名以上有意向用地者的土地使用權。有關規例規定土地出讓金必須根據相關土地出讓合同全數繳付後，方可向土地使用者發出土地使用權證。中國政府有關按具競爭力的市價出讓國有土地使用權的政策大有可能增加土地儲備收購成本。倘若我們未能就本身的項目開發模式，適時或以能令我們取得合理回報的價格在策略性地點收購合適的土地，我們的業務、經營業績及財務狀況可能受重大不利影響。

此外，我們一直專注在香港，及較近期在中國主要城市發展混合用途物業項目。我們擬在合適商機出現時在該等及其他地區進一步擴充業務。我們的業務模式成功與否，取決於我們能否準確預測現在或未來項目所在城市當地的需求及經濟增長，並可能受其直接影響。我們成功與否亦視乎我們的管理、經營及財務資源，以及我們對優質寫字樓、零售、酒店及住宅物業需求的認識。此外，我們可能對新物業市場當地情況認知有限。另外，我們對承包商、業務慣例、法規、客戶偏好、行為及消費模式未必擁有與當地物業發展商相同的熟悉程度，造成我們的競爭優勢遜於國內物業發展商。倘未能瞭解我們擬進入的任何新的房地產市場，可能對我們的業務、聲譽、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們不能向閣下保證第三方承包商能時常符合我們的品質標準，並及時提供服務。

我們僱用第三方承包商進行各種工程，包括設計、建築、結構工程、內部裝飾、庭園設計、機電工程及升降機安裝工程。儘管我們進行項目管理，我們不能保證我們的第三方承包商將經常提供滿意的服務。此外，我們未必能在我們經營的地點委聘擁有適當經驗的第三方承包商。再者，我們的物業發展可能因承包商有財政或經營困難而延遲完成，我們亦可能因此產生額外成本，此乃地產行業普遍情況。我們的承包商可能承包其他開發商的項目(因而分散資源)，從事具風險的事務，或遇上財政或其他方面困難，此等因素均可能致令我們的物業項目延遲竣工，或增加我們的項目開發成本。獨立承包商提供的服務未必經常符合我們的質量要求。任何該等因素均可對我們的聲譽、業務、經營業績及財務狀況產生負面影響。

勞工或建築物料成本增加或會對我們的經營業績造成不利影響。

倘勞工或建築物料成本大幅增加，而我們未能藉削減其他成本抵銷有關增幅或未能將有關增幅轉嫁至我們物業的買家或租戶，則我們的業務、經營業績及財政狀況或會受到重大及不利影響。

風 險 因 素

倘我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業，我們可能會遭受罰款或我們的土地可能會遭沒收。

在香港，政府批地書可能載有建築規約。倘我們根據該等政府批地書購入土地供發展，通常均載有條文規定必須開發土地的期限（「建築規約期」）。倘於建築規約期屆滿前未能完成發展，政府可根據重收條文重收土地，除非我們支付額外費用將建築規約期延長。

於2008年1月3日，國務院發出《關於促進節約集約用地的通知》，該通知促請全面有效地使用現有的建設用地及保護農用地。該通知亦強調執行有關閒置土地的現行規定。根據中國法律及法規，倘我們未能根據土地出讓合同的條款發展物業，中國政府可能發出警告，施加罰款或沒收我們不時持有的土地。根據現行中國法律及法規，倘建築工程於相關建設用地經認定為「閒置土地」後超過一年但不足兩年仍未展開，則中國政府可徵收相等於土地出讓金20%的「土地閒置費」。建設用地於任何下列情況下可會被認定為「閒置土地」：(i)建築工程在未經主管機關同意的情況下而並未根據土地出讓合同規定展開；(ii)倘《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並無規定動工開發日期，土地的建設及開發自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政部門發出《建設用地批准書》當日起計一年內並未展開；(iii)土地的已開發樓面面積佔項目的總樓面面積不足三分之一或已投資額不足項目總投資的25%，且在未經政府批准的情況下土地中止開發超過一年；或(iv)相關法律、行政法規規定的其他情況。此外，倘我們於土地出讓合同內指定的日期後兩年內並無展開建築工程，則中國政府有權沒收我們不時持有的土地，除非工程延誤由不可抗力事件、政府行動或展開建築工程所需的前期工作引致。

於往績記錄期，本公司並無因遲繳土地出讓金而需繳付罰款、毋需被沒收任何土地及並無接獲有關政府機關發出的任何警告或因未能根據相關土地出讓合同動工而繳付罰款。本公司的中國法律顧問認為，於最後實際可行日期，本公司並無違反其土地出讓合同或規管閒置土地的任何中國法規。

風 險 因 素

損及我們與合營夥伴的關係或業務合作的重大事件可能會令我們受到不利影響。

我們目前並預期於日後透過合營企業經營我們若干業務。有關合營安排涉及若干風險，包括：

- 倘我們與合營夥伴存在分歧，我們未必可通過需要我們的合營公司全體董事一致同意的若干重要董事局決議案；
- 與我們任何合營夥伴就合營安排下各自的責任範圍或履行存在分歧，可能影響我們開發或經營物業的能力；
- 我們的合營夥伴或會因財務困難或其他原因而未能或不願意履行彼等與我們訂立的合營企業安排下的責任，包括彼等須作出資本注資及股東貸款的責任；
- 我們的夥伴可能擁有與本集團不一致的經濟或業務權益或目標；
- 我們的夥伴可能採取與我們的要求或指示相反的行動，或就我們的物業發展採取與我們的政策或目標相反的行動；或
- 我們的夥伴可能面對財務或其他困難，影響彼等履行與我們達成的合營安排下的責任。

任何該等及其他因素或會對我們的業務造成重大不利影響。

我們可能須直接承擔與我們物業發展相關的清拆及重新安置費用，而該等費用或會增加，且搬遷過程未必可按計劃完成。

我們可能直接或間接負責清拆現有樓宇及安置原有居民的成本。在中國就搬遷及清拆須支付的補償乃根據相關地方主管機關公佈的公式計算。然而，我們不能向閣下保證該等地方主管機關不會不時更改或調整彼等的公式。倘其更改或調整公式，則我們的土地收購成本或會大幅增加，可能對我們的現金流、經營業績及財政狀況造成不利影響。此外，在我們直接或間接負責搬遷及清拆成本的情況下，倘我們不能就賠償金額與現有業主或住戶達成協議，則我們或有關業主或住戶可以向相關主管機關申請就賠償金額作出裁決。持異議的業主及居民亦可能拒絕遷徙。搬遷過程未必按計劃完成。這些行政程序或有關人士抗拒或拒絕遷徙可能延誤我們實行開發項目的進度，甚至會妨礙其完成，而倘最終判決不利於我們，可能導致我們須支付比按照有關公式計算者更多的金額。任何該等事件或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

風 險 因 素

於2010年1月，中國國務院法制辦公室公佈《國有土地上房屋徵收與補償條例(徵求意見稿)》(「徵收條例草案」)。徵收條例草案重視房屋將被徵收的人士的權利。根據徵收條例草案，位於國有土地的房屋可因公共利益而被徵收，而房屋的擁有人須根據有關條例獲得補償。由於徵收條例草案尚未生效而其實施細則尚未制定，故有關條例對我們的業務及經營業績的影響存有不確定性。

我們物業的估值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可發生變化。

我們物業的估值載於本招股章程附錄四「物業估值」所載的物業估值報告。有關估價是基於包含主觀及不確定成分的若干假設而作出，並可能大幅波動。因此，我們物業的估值可能會與其實際可變現價值或可變現價值的預測不同。物業發展項目中未能預見的變化以及全國及地方經濟情況可能會影響本公司持有物業的價值。特別是，倘可資比較物業的市場下調，例如在中國因為中國政府為「冷卻」中國物業市場而實施若干政策或在香港、中國、美國或英國因近期的全球金融危機的持續影響或因其他原因而導致下調，我們的物業的公平價值可能會維持穩定或降低。如上文所述，我們的物業的估值乃基於多項假設。該等假設包括：

- 我們已取得項目開發所必需的一切監管機構批文且沒有繁苛的條件或延誤；及
- 我們已支付一切土地出讓金，並已取得一切土地使用權證及可轉讓的土地使用權。

就我們並非全資擁有的物業而言，其估值乃根據我們佔相關項目公司的擁有權比例予以分配。誠如本招股章程附錄四「物業估值」所載的物業估值報告所披露，大中里的房地產所有權證尚未取得。倘任何假設被證實為不正確及／或我們任何物業的實際可變現價值大大低於其估值，則我們的經營業績及財政狀況或會受到重大及不利影響。

我們於往績記錄期各年度的經營業績包括未變現的重估調整，因此我們的投資物業的日後公平價值很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造成重大負面影響。

由於我們採納按公平價值記錄投資物業的政策，我們根據香港財務報告準則須於我們發出財務報表的每個資產負債表日重估投資物業的公平價值。根據香港財務報告準則，因投資物業公平價值變動產生的收益或虧損均於產生的期間計入綜合收益表。我們的估值乃根據資本化方式得出，據此投資物業產生估計租金收入淨額乃按適當比率予以資本化以達致估值結論。亦同時採用直接比較法，據此我們的投資物業乃與類似面積、特質及地點的

風 險 因 素

其他可資比較物業直接比較，務求提供資本值的公平比較。我們的投資物業乃經合資格測量師於2007年、2008年及2009年12月31日按公開市場現有使用基準重新估值，乃反映於該等日期的市況。根據有關估值，我們於綜合資產負債表確認投資物業的總公平市值，並於綜合收益表確認投資物業的公平價值收益及相關遞延稅項。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，我們的投資物業的公平價值收益分別為港幣194.20億元、港幣3.58億元及港幣144.07億元，分別佔我們除稅前溢利約84.2%、8.4%及77.2%。三里屯VILLAGE的公平價值變動會影響我們就少數權益夥伴向我們出售其三里屯VILLAGE權益的權利的有關負債公平值。

只要相關投資物業由我們持有，公平價值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況，因此，溢利增加或減少並不會增加或減少我們的流動資金。所以，公平價值的收益不會產生可用以派付股息的資金流量。重估調整的金額已經並將會繼續受市場波動影響。

我們預期，截至2010年12月31日止年度，股東應佔預測溢利將為港幣71.43億元，包括源自我們的投資物業重估而產生的物業公平值變動影響，合共為港幣31.98億元的公平值收益(減去遞延稅項及應佔少數股東權益)，當中包括本公司應佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(減去遞延稅項)。

我們的溢利及經營業績受利率變動影響。

我們的借款主要以港幣及人民幣為單位。我們若干以港幣為單位的未償還借款的利率以港幣香港銀行同業拆息率為基準。利率變化已影響並將繼續影響我們的融資成本及最終影響經營業績。人民銀行公佈的截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的基準三年期銀行貸款利率分別為7.56%、5.40%及5.40%。我們不能向閣下保證該等基準利率將維持不變或將不會上升。截至2009年12月31日止年度，我們的未償還借款的平均利率為6.0%，來自太古財務的未償還借款的平均利率為3.82%。我們的借款於2007年、2008年及2009年產生的利息開支分別為港幣7.11億元、港幣11.79億元及港幣12.47億元。我們不能向閣下保證人民銀行不會提高貸款利率或港幣貸款的香港銀行同業拆息率將不會大幅波動。該等利率任何增幅將增加我們的融資成本並可能對我們的業務、財政狀況及經營業績造成重大及不利影響。

我們可能會因為並無投保的風險而蒙受損失。

我們就已落成物業及發展中物業投購保險。詳情請參閱本招股章程「業務－保險」一節。我們的保險未必可全面彌償所有與我們物業有關的潛在損失、損害或責任。這是由於在我們經營業務的司法權區內，若干風險乃不包括在我們部分保險計劃的保障範圍以內或不會按我

風險因素

們認為合理的商業條款受保。有關風險包括因戰爭、內亂、恐怖襲擊、污染、欺詐、專業疏忽及天災所產生的潛在風險。我們的保險公司或會蒙受虧損並無法支付賠償。於國際保險市場蒙受龐大虧損後，當我們續訂保險計劃時，保險公司或會摒除若干風險。當投購與共同控制實體擁有的物業相關的保險時，我們不能保證該等物業乃按我們為本身的物業投購保險時應用的相同標準投購保險。倘我們於業務過程中因我們並無任何或足夠保險的事件而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損毀的財產。發生任何上述事件以及我們隨之為彌補任何損失、損害或責任而付款或會對我們的業務、經營業績及財政狀況造成重大不利影響。

我們品牌價值的下跌，或失去使用太古商標的權利，或會對我們的業務造成負面影響。

我們十分依賴本集團的品牌形象以及我們主要租戶的存在，以吸引潛在租戶進駐我們的投資物業及為我們的買賣物業吸引買家。任何關於我們或我們的物業或我們的主要租戶（較少程度上）的負面報導或會對我們的聲譽及業務前景造成不利影響。此外，我們的品牌或會被第三方濫用而我們或須就保護我們的品牌產生開支。倘我們不能保持品牌質素，則我們物業的需求可能會大幅減少。

我們根據商標協議擁有使用太古商標及英國太古集團若干其他商標的非獨家權利。服務協議的訂約方根據服務協議同意，除基於某種原因（或倘任何商標協議下相關獲許可人不再為太古集團的成員）外，只要服務協議仍然生效，商標協議將不會終止。我們認為服務協議及商標協議將不大可能終止。然而，倘商標協議終止，我們或會失去使用太古商標的權利而我們的業務或會因此受到不利影響。我們明白該等商標由英國太古集團成員公司、保留集團成員公司以及彼等各自的聯繫人使用。彼等以不同方式使用該等商標的服務及業務的質素亦或會對該等商標的價值及我們的聲譽及業務造成影響。

未獲授權而使用我們的品牌、商標及其他知識產權或會損害我們的競爭優勢及業務。監察及防止未授權使用十分困難。我們所採取以保障知識產權的措施未必足夠。倘我們未能充分保護我們的品牌、商標及其他知識產權，我們可能喪失該等權利及我們的業務可能受到重大影響。

我們的酒店業務未必能夠像我們於物業發展及管理業務般成功。

我們於酒店業務方面的經驗少於物業發展業務。我們已發展並正發展我們所經營或擬經營的優質酒店。倘該等酒店並不符合酒店住客的預期，我們或會面對相當大的信譽及財務風險。此外，我們不能向閣下保證市場對我們的酒店有足夠的需求。我們依賴第三方

風 險 因 素

管理我們部分酒店。儘管我們並無就管理酒店碰到過任何重大問題，但我們未必經常可識別或解決就該等酒店可能產生的問題。倘我們的酒店業務未能取得成功，這或會對我們的品牌、整體業務、經營業績及財政狀況造成不利影響。

我們的成功取決於我們的高層管理隊伍的持續服務。

我們的成功取決於常務董事及高級管理層隊伍所提供的持續服務。物業市場中對有才幹的員工的競爭十分激烈。倘我們的核心管理層隊伍成員離開本集團而我們未能找到合適的替代人選，則我們的業務可能會受到不利影響。此外，隨著我們的業務增長並擴充至中國的地區市場，我們將需要更大規模地聘用、訓練及挽留僱員。倘我們未能吸引、訓練及挽留合適僱員，我們的業務及未來增長將受到重大不利影響。

控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

於全球發售完成前及緊隨其後，控股股東將仍為本公司的控股股東，對本公司已發行股本擁有重大控制權。在本公司的章程大綱及公司章程以及公司條例的規限下，太古公司（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）以及英國太古（憑藉其透過太古公司於本公司的應佔權益），將可透過於我們的股東大會及董事局會議上投票對我們的業務或其他對我們及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權或施加重大影響，該等事宜包括：

- 選舉董事；
- 挑選高級管理層；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整本公司資本架構；及
- 修訂公司章程。

控股股東的利益可能與其他股東的利益不同，而控股股東可根據彼等的利益，自由行使彼等的投票權。如控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任。

我們可能於物業開發、租賃及銷售過程中與多方產生糾紛，包括承建商、供應商、建築工人、租戶、居民、週遭地區的居民、合營夥伴、買家及其他人士。這些糾紛可能引起

風 險 因 素

抗議、法律訴訟或其他法律程序，並可能損害我們的聲譽、轉移我們的資源及管理層注意力。我們就該等訴訟抗辯或須產生重大費用。另外，我們可能在營運過程中與監管機構意見不一致，因而或需面對行政訴訟或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業開發。我們可能被牽涉入與項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述任何情況對我們的業務、經營業績及財務狀況可能有重大不利影響。

此外，本集團致力以節稅方式建構業務。倘其任何安排被相關稅務機關成功質疑，我們或會產生額外稅務負債，或會對我們的經營業績或財政狀況造成不利影響。

關於香港稅務局發出的評稅通知可能產生的稅務相關或有負債合共港幣4.40億元，以及有關估計利息金額於2009年12月31日合共港幣1.71億元的資料，以及香港稅務局向Lindfield Limited (一間本公司擁有50%間接權益的公司) 發出涉及金額為港幣1,800萬元的評稅通知，請參閱本招股章程「財務資料－債項、或有負債及流動負債淨額－或有負債」以及本招股章程附錄一所載的會計師報告附註39(d)。

此外，我們於美國的業務或會不時承受較我們於其他司法權區的業務所承受者為高的訴訟風險。

我們於物業發展項目的任何利益變現前或會面對重大風險。

我們的主要業務為發展物業以作投資。物業發展一般於收購土地及興建期間需要龐大資本支出，並可能需時數年方可自己落成物業發展項目產生正數現金流。視乎發展項目的規模，完成物業發展項目的時間一般歷時數年。因此，於項目進行期間營商環境的轉變或會影響發展項目的收益及成本，繼而可能影響項目的盈利能力。可能影響項目盈利能力的因素包括較預期需要更多時間取得政府批文的風險、未能按原有規格、時間表或預算完成興建以及物業租賃市場表現不佳。物業發展項目產生的收益及其價值可能受多項因素的不利影響，包括但不限於國際、地區及當地經濟氣候、當地房地產狀況、租戶、零售商及購物者對項目的方便程度及吸引力的觀感、來自其他物業的競爭、可資比較租賃市場租金的變動以及業務及經營成本增加。倘上述任何物業發展風險出現，則我們的投資回報或會低於原先所預期而我們的業務、財政狀況、經營業績及前景將會受到重大及不利影響。

我們未必能自我們持作長期投資目的之物業產生足夠的回報。

我們持有的已落成物業發展項目一般擬持有作長期投資。物業投資受不同程度的風險所限。自房地產所得的投資回報在很大程度上視乎所產生的資本增值金額、自相關物業的租金收入以及所產生的支出而定。持作長期投資的物業能否取得最高收益率在很大程度上亦視乎對物業的積極持續管理及維修。出售投資物業的能力最終亦視乎市況及承接力而

風 險 因 素

定，就若干類型商用物業而言這是有限或可能大幅波動的。源自已落成投資物業的收益及投資物業的價值或會受多項因素的不利影響，包括但不限於可資比較物業租金水平的變動、由於租戶破產或無力償債而未能收取租金以及因定期維修、修理及重新出租所產生的費用。倘物業投資業務未能產生足夠回報，則我們的業務、財政狀況、經營業績及前景或會受到不利影響。

倘我們無法取得正式資質證書，則須承受法律及業務風險。

根據國務院於1998年7月頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」）以及建設部於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），中國物業發展商須就開發若干類別的物業及若干規模的物業發展項目取得相關類別的資質證書。開發條例規定，物業發展商未取得資質等級證書或者超越資質等級從事房地產開發經營的，必須在縣級以上人民政府房地產開發主管部門規定的限期內改正，並處以人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下的罰款。如物業發展商逾期不改正，則工商管理部門會吊銷其營業執照。所有房地產發展商的正式資質證書均需年檢。地方主管部門於決定是否批准或重續物業發展商的資質證書以及是否核准其通過資質證書的年檢時，將考慮物業發展商的註冊資本、物業發展投資、物業發展歷史、物業興建的質素、管理層的專業知識或發展商的任何不合法行為。倘我們未能取得或重續所需的資質證書或通過年檢或改正任何違法情況，我們或會不能進行全部或部分業務。倘我們任何項目公司未能取得或重續有關證書或通過年檢，則項目公司未必獲准繼續從事房地產發展或進行有關發展項目的預售。這或會對我們的業務、財政狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

倘我們未能取得物業發展所需的政府批文或於取得有關批文時出現重大延誤，則我們的業務、經營業績、財政狀況及前景或會受到不利影響。

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國房地產發展商必須遵守適用法律及法規規定的多項要求，包括地方主管部門為實施該等法律及法規而制定的政策及程序。為進行及完成一項物業發展項目，物業發展商必須在物業發展各階段取得有關主管部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用權文件、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書或確認書。每項批文取決於是否符合若干條件。我們不能保證

風險因素

我們在取得該等政府批文或在符合取得批文的先決條件上不會遇到問題，亦無法保證將能符合不時生效適用於房地產業的一般或關於授出批文的特定程序的新法律、法規或政策。倘我們未能取得相關批文或未能就我們的物業發展符合該等批文的條件，則該等發展項目未必能按時進行，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

我們須遵守若干一般與債務融資相關連的常規限制性契諾及面對若干風險，該等契諾及風險可能限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。

根據我們借款的條款，我們須遵守若干常規限制性契諾，這或會限制我們的業務或對我們的業務造成其他不利影響。我們未能履行還款責任或遵守任何肯定契諾或任何財務比率或違反任何限制性契諾，均可能構成借款條款下的違約事件。倘發生違約事件，我們的貸款人將有權要求加快償還未償還的全部或部分債務。倘發生任何該等違約事件，則我們的財政狀況、經營業績、現金流及可供分派予股東的現金或會受到重大及不利影響。

匯率波動可能會對閣下的投資造成重大不利影響。

人民幣兌港幣、美元及其他外幣的匯率受(其中包括)有關國家的政治及經濟環境變動的影響。2005年7月，中國政府改變人民幣與美元匯率掛鈎的政策。此政策上的改變導致人民幣兌港幣、美元及若干其他外幣升值，預計人民幣兌港幣、美元或其他外幣可能進一步升值。另一方面，如人民幣兌港幣、美元或其他外幣貶值並且貶值幅度龐大，可能會對我們的營運及財務狀況造成重大不利影響。

我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響、降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力。

我們維持一定水平的債務以為我們的營運提供資金。截至2010年3月31日，我們的未償還借款總額為港幣365.73億元。我們的債務可能會對我們有不利影響，有關情況例如：

- 我們需要將營運所得現金流的大部分用於償還債務，因而減少我們可用作擴充業務的可用現金流；
- 增加我們在不利的整體經濟或行業狀況下受打擊的可能性；
- 限制我們就本身的業務或所經營行業的變化作出計劃或反應的靈活性；

風險因素

- 限制我們日後籌措額外債務或股本的能力或增加有關融資成本；
- 對我們進行策略性收購或把握商機方面有所制肘；及
- 令我們履行與我們的債務有關的義務更加困難。

此外，由於我們的債務需要我們維持充裕的營運所得現金流以於債務到期時履行償債義務，因此，日後我們的營運所得現金流如有任何減少，可能會對我們的財務狀況造成重大不利影響。

我們日後是否派發股息及股息政策將由董事局酌情決定。

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額，將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定儲備金要求及董事認為相關的任何其他情況為基礎。支付股息亦可能會受到法律限制及我們可能不時訂立的融資協議所限。本集團或保留集團內任何公司過往曾宣派及已派付的分派金額，並不能作為本公司日後可能派發的股息的指標。

與房地產及酒店行業有關的風險

我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務和財務狀況造成不利影響。

香港有眾多物業發展商。近年，許多物業發展商已開始在中國進行物業發展和投資項目。此外，若干地區及國際發展商已將業務擴展至中國。這些私人和國有發展商不少具有雄厚的財務、管理、市場推廣及其他資源，且在物業及土地發展方面擁有經驗。中國本地物業發展商的質素不斷改善，其規模及產品種類亦不斷擴展。物業發展商之間的競爭激烈，並可能引致(其中包括)收購發展用土地的成本增加、中國某些地方的物業供應過剩、樓價下跌、有關政府部門批准及／或審批新物業發展項目的速度減慢、建築成本增加及難以聘用優質承建商及合資格僱員。任何該等後果均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。此外，中國房地產市場正快速轉變。若我們不能較競爭對手更快速或更有效地回應市況的轉變，我們產生收益的能力、財務狀況及經營業績將受到不利影響。

中國物業行業容易受中國政府的宏觀經濟政策及緊縮措施影響。

中國政府整體上已對中國經濟行使並會繼續行使重大影響力，此舉(其中包括)影響到中國物業行業。中國政府不時調整其貨幣及經濟政策以預防及阻止國家及省級經濟過熱，

風 險 因 素

因而可能影響我們所經營的房地產市場。中國政府對經濟或尤其是房地產行業作出的任何行動，可能會對本集團的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

2010年1月，國務院頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定透過(包括但不限於)增加中低價的中小型房屋的供應、建房用地的供應及調整房屋貸款政策及稅項等方法規管及控制房價快速增長。

中國國土資源部於2010年3月8日頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，(其中包括)規定不少於70%的住宅土地供應須預留給保障性住房、棚戶改造及自住性中小套型房屋。此外，發展商須於土地出讓合同日期起計一個月內支付50%的首期付款，並於一年內支付餘款。此外，發展商必須向有關當局定期提交報告以便密切監察發展進度。

根據2010年2月11日頒佈的《關於加強信托公司房地產信托業務監管有關問題的通知》，信托公司不可提供貸款以進行土地收購或初期土地發展，並僅可向符合該通知及其他相關規則所載特定規定的合資格物業發展商授出貸款。

人民銀行曾多次調整商業銀行的存款準備金比率，於2008年6月增加至17.5%，並於2008年12月分別降低至15.5%(大型金融機構)及13.5%(中小型金融機構)。於2010年1月及2月，大型金融機構的比率分兩次調高至16.5%。存款準備金指銀行就其客戶的存款必須以儲備形式持有的資金金額。上調存款準備金率可能會對中國的商業銀行可借予商界(包括我們)的資金金額有負面影響。中央及地方當局可能會繼續調節利率及其他經濟政策或施加可能會對中國物業市場有不利影響的其他法規或限制，因而可能對我們的業務造成不利影響。

中國政府的限制性措施可能會對我們獲取資本資源造成限制、降低市場需求及增加我們的營運成本。中國政府日後或會採取額外及更嚴厲的措施，可能會進一步減慢建築及物業發展行業的發展，並對我們的業務及經營業績構成重大不利影響。尤其是，中國政府日後如施加任何額外或更嚴厲措施以抑制優質物業項目，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

風 險 因 素

中國政府已實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，此舉可能會影響我們調配我們為中國業務而籌集資金的能力。

2007年7月，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)：(i)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及(ii)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。此規定限制了我們在中國的外商投資房地產附屬公司在境外籌集資金以透過股東貸款方式將有關資金注入公司的能力。我們獲中國法律顧問告知，根據有關外商投資及外匯的相關中國法律及法規，我們可透過注資方式將全球發售的所得款項淨額匯至我們的中國附屬公司。我們不能向閣下保證中國政府不會推出新政策，以進一步限制我們在中國調配我們籌得資金的能力，或阻止我們在中國調配我們籌得的資金。因此，我們未必能及時或可能甚至完全不能運用所籌得的全部或任何資金以為收購物業或新項目提供資金。

酒店行業有週期性，宏觀經濟及其他超出我們控制範圍的因素可對我們的款客產品及服務的需求造成重大不利影響。

我們在香港、中國、英國及美國擁有及經營酒店。因此，我們的酒店業務的經營業績很大程度上取決於該等經濟體的表現及其房地產市況。過往，酒店業一直存在週期性，並受(其中包括)相若物業的供求、經濟增長率、利率、通脹及政治和經濟發展等因素影響。不能保證日後我們所經營的地區的經濟將有改善，或酒店物業價值或酒店房租不會下跌，或利率不會上升。整體經濟放緩，或酒店行業情況下滑，可能會對我們的酒店業務並進而對我們的經營業績及財務狀況造成不利影響。

未能履行我們的環保責任可能會對我們的營運及盈利能力造成不利影響。

我們須遵守範圍廣泛及日益嚴格的環保法律、法規及法令，如有違反將被罰款，該等法律、法規及法令亦訂明政府當局可關閉任何未有遵守要求其停止或糾正導致環境損害的若干活動之政府命令的建築地盤。此外，人們的環保意識日漸提高，我們有時候可能被期望達到比現行環保法律及法規的要求更高的標準。我們已採取多項環保措施，包括對我們的物業建築項目進行環境評估、聘用具有良好環保及安全記錄的承建商，並要求他們遵守有關環保及安全的相關法律及法規。我們規定他們使用符合該等法律及法規的建築材料及

風險因素

建築方法、對地盤進行最後清理並管理所餘泥土的質素。然而，這些措施可能仍不足夠。此外，不能保證有關政府當局日後不會施加更嚴格的環保規定。若我們未有遵守現有或日後的環保法律及法規或未能符合公眾對環保事宜的期望，我們的聲譽可能受損，或我們可能須支付罰款或採取補救行動，任何一項皆可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

我們在美國擁有物業並可能會購買位於美國的額外物業。該等物業受監管環保責任的美國法律及法規規管。這些法律可能會隨著時間而改變，並引致額外的發展及營運合規成本。根據各項美國環保法律，房地產的現有或前擁有人或經營者可能須承擔移除或整治該物業上有危險性或有毒物質的費用並對該等危險物質的存在負責。環保法律亦可能對我們如何經營業務施加限制。違反環保法律的物業擁有人或會受到政府組織(或在若干情況下私人)執行的制裁。我們可能須就收購及擁有我們的物業承擔該等費用。就環保申索進行抗辯、遵守環保監管規定或對任何受污染物業作出補救的費用，可能會對我們的業務、資產或經營業績及繼而對我們可向股東分派的金額造成重大不利影響。

與中國及香港有關的風險

中國及香港的政治及經濟政策及環境的轉變，可能會對我們的業務及前景造成不利影響。

香港及中國一直以來並將繼續為我們的主要營運基地，而我們的大部分資產目前均位於香港及中國。儘管中國政府自1978年以來一直推行經濟改革以將其經濟由計劃經濟轉變為市場經濟，中國經濟的相當部分仍在政府的各種控制下運作。透過實施產業政策及其他經濟措施，例如對外匯、稅務及外商投資方面的管制，中國政府對中國經濟的發展施加相當大的直接及間接影響力。中國政府進行的許多經濟改革屬前所未有或試驗性質，預期將隨時間而完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能令改革措施進一步調整。這完善及調整過程不一定對我們的營運及業務發展有正面影響。例如，中國政府過往實施了多項旨在減慢某些政府認為過熱的經濟環節(包括房地產行業)的措施，例如提高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應，並透過提高銀行的存款準備金比率對商業銀行的借貸能力施加額外限制。我們的業務前景及經營業績可能會因中國經濟及社會條件轉變及稅率或徵稅方式轉變及對貨幣兌換施加的額外限制而受到重大不利影響。

風 險 因 素

我們日後可能主要依賴我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息應付我們的現金及融資需要。若我們的附屬公司、共同控制公司及聯營公司向我們支付股息的能力受任何限制，或會對我們經營業務的能力造成重大不利影響。

本公司為一家控股公司，依賴其附屬公司、共同控制公司及聯營公司支付的股息以應付現金需求，包括償還我們可能產生的任何債務所需的款項。若我們的任何附屬公司、共同控制公司及聯營公司日後以其本身的名義產生債務，規管有關債務的文據或會限制就其股本權益向我們支付股息或其他分派。此外，適用法律、規則及法規僅允許我們的綜合入賬實體自其保留盈利(如有)中派付股息，而保留盈利乃根據適用法律及會計標準釐定。根據相關法律及有關公司章程條文的規定，我們在中國的附屬公司須每年預留若干百分比的除稅後溢利(基於中國會計準則計算)作為儲備金。因此，我們的所有中國實體將其部分溢利淨額轉撥予我們(不論以股息、貸款或墊款方式)的能力均受到限制。該等受限制儲備不可作現金股息分派。對我們的附屬公司、共同控制公司或聯營公司向我們支付股息的能力的任何限制，可能會對我們增長、派付股息或為業務提供資金及經營業務的能力造成重大不利的限制。

根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅。

中國企業所得稅法及由中國國務院頒佈的中國企業所得稅法實施條例自2008年1月1日起生效。根據中國企業所得稅法，成立於中國境外而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」及一般將根據其全球收入按劃一25%的企業所得稅率徵稅。此外，倘股息乃來自中國境內，適用於應付予作為「非居民企業」(於中國並無設立機構或營運場所，或設有該等機構或營運場所，但有關收入與該等機構或營運場所並無實際關連的企業)的投資者的股息的中國所得稅稅率為10%，儘管有關所得稅或會因中國國務院或根據中國與該等投資者居住的司法權區所訂立的稅務條約獲豁免或減少。同樣地，倘該等投資者於轉讓股份時所實現的任何收益被視為源自中國境內的收入，有關收益亦須按10%的稅率繳納中國所得稅。根據《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，「實際管理機構」一詞界定為對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構。我們相信，我們的「實際管理機構」並非以中國為基地，因此我們就企業所得稅目的不應被視為中國居民企業。然而，我們不能向閣下保證中國主管機關將不會修訂相關規定以致該等規定在日後適用於本公司。倘此情況發生，就企業所得稅目的我們或會被視為中國居民企業，而我們的業務、經營業績及財政狀況可能受到重大及不利影響。

風 險 因 素

我們的業務受中國法制以及其法律及法規的不確定性影響，或會對我們的業務造成負面影響。

我們的核心業務於香港及中國經營而我們最重要的業務運作均在香港及中國進行。我們於中國的業務正不斷增長而其對本公司營業總額及溢利的貢獻預期將會增長。我們於中國的業務受適用於中國的外商投資的中國法律及法規所規限。中國法律制度是以成文法為基礎的民法體系。其與普通法不同，在判決新案時，以往判案的先例價值有限。此外，中國成文法多為大原則，須由執法部門作出詳細詮釋，以供其應用及執行。當中國政府於1978年開始經濟改革時，其開始構建一套全面的法律及法規體系，以規範企業實務及國家的整體經濟秩序。中國頒佈法律及法規方面有重大進步，該等法律及法規處理經濟體系中不同參與者的業務及商業事務，涉及外商投資、企業組織及治理、商業交易、稅務及貿易。然而，新法律的頒佈、現有法律的變動及以國家法律廢除地方法規，可能對我們的業務及前景有負面影響。此外，由於相關規則及法規的不同執法部門牽涉其中，加上過往法院的決定及行政裁決不具約束力，故在目前的法律環境下，中國法律及法規的詮釋及執行涉及重大不明朗因素。

貨幣兌換的限制或會對我們有效利用收益的能力造成限制。

中國政府對人民幣與外幣之間的兌換以及在將外幣匯出中國方面施加管制。我們在中國的所有收益均以人民幣計值。我們的中國附屬公司及共同控制實體必須將其人民幣盈利兌換為外幣方可向我們支付現金股息或償還其以外幣計值的債務。根據現有中國外匯法規，經常項目下的付款可以在符合特定程序要求的情況下以外幣支付而毋須事先取得國家外匯管理局批准。

然而，凡將人民幣兌換為外幣並匯出中國以進行資本項目下交易，例如將在中國的股本投資滙返本國及償還以外幣計值的貸款本金額，則須獲相關政府當局批准。對資本賬項下的外匯交易的有關限制亦影響到我們為中國業務提供資金的能力。此外，將資金滙給我們的中國附屬公司及共同控制實體，如屬增加註冊資本，須獲中國政府當局批准，如屬股東貸款，則須獲中國政府當局批准及向其登記（如我們的中國附屬公司及共同控制實體獲得的現有海外投資批准允許任何該等股東貸款）。這些對我們及我們的中國附屬公司及共同控制實體之間的資金流動限制可能會對我們應對不斷變化的市場環境的能力造成限制。

風 險 因 素

我們的前景或會因SARS重臨或爆發其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)及天災而受到不利影響。

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在的地區爆發任何其他傳染病(例如甲型流感H1N1及H5N1禽流感)，可能會對我們及我們租戶的業務造成重大干擾。

影響我們經營所在地區的天災或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣的天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們的業務經營或引致受影響地區的經濟嚴重下滑，繼而可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

與全球發售有關的風險

對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。

根據香港財務報告準則，對投資物業進行的估值於我們的財務報表內反映。因本公司投資物業的公平值變動而產生的收益或虧損，會於收益表內作為投資物業的公平值收益或虧損列賬。

截至2010年12月31日止年度的預測股東應佔溢利港幣71.43億元包括估計為港幣31.98億元的投資物業公平值收益(減去遞延稅項影響及應佔少數股東權益)，當中包括本公司應佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(減去遞延稅項)。投資物業的公平值收益乃根據2010年12月31日的預測估值作出估計，估計投資物業的公平值收益所採納的估值基準，於實際可行情況下，與就本招股章程其他章節所載為本公司經審核綜合財務報表而進行物業估值的基準以及本招股章程附錄四所載物業估值師報告所採納的估值基準一致。因此，我們透過將現有租約所得之租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當準備，而得出本集團投資物業組合於2010年12月31日的預測估值。在建投資物業於2010年12月31日的預測估值，乃根據就完成項目的估計成本作出調整後的物業預期市值(假設物業將於2010年12月31日或(視情況而定)之前落成)而作出。我們於2010年12月31日的預測估值由我們編製，並由我們的獨立物業估值師戴德梁行審核(有關合併物業的預測估值除外)。他們亦一般同意我們為2010年12月31日預測估值而作出，就我們於香港及中國的物業平均租金及資本化比率估計值。2010年的物業平均租金及資本化比率趨勢大致符合本招股章程附錄五內的市場研究報告所載由我們的獨立市場顧問戴德梁行預測的2010年市內租金及資本值的趨勢。我們預期，我們的投資物業於2010年12月31日的公平值及繼而我們的投資物業的任何公平值收益或虧損，以及與遞延稅項及我們對少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE權益所擁有認沽期權的負債有關的相應影響，將會繼續視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定，且以合資格測量師所作出的估值(當中涉及使用本質屬主觀及不明確的假設)為依據。

風 險 因 素

就有關三里屯VILLAGE及就編製預測股東應佔綜合溢利而言，我們已對少數權益夥伴就其有關三里屯VILLAGE權益所擁有的認沽期權於2010年12月31日的負債值作出估計。有關認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 已落成投資物業 — 中國 — (i) 北京三里屯VILLAGE」一節。就該目的而言，我們已對該認沽期權的贖回金額於2010年12月31日的現值作出估計，該估計主要參考本公司少數權益夥伴所擁有的三里屯VILLAGE部分權益的估計公平值作出，按若干協定假設計算，並作出調整以反映我們透過其持有權益及合營夥伴透過其持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控股公司的流動資產與負債（及日常業務過程中該控股公司的應計應付稅項）的差額。

我們預期本公司投資物業於2010年12月31日的公平值及繼而本公司投資物業的任何公平值收益或虧損，將會繼續視乎市況及本公司控制範圍以外的其他因素而定，且以合資格測量師通過假設（就其性質而言屬於主觀且不明確）所作出的估值為依據。此外，在編製預測時，我們曾作出本招股章程「財務資料 — 截至2010年12月31日止年度的溢利預測」一節及附錄三「溢利預測」所載的多項其他假設及估計。儘管我們相信作出溢利預測所依據的假設及估計屬合理，由於該等假設存在固有不明朗因素（特別是按上文所述重估投資物業），故任何或所有該等假設及估計可能被證實為不準確，因此以該等假設為依據作出的溢利預測亦可能會不正確。

發售價不一定對股份交易市場的未來市價具指示性，而股份市價亦可能會波動。

發售股份的發售價將由本公司及聯席全球協調人（代表包銷商）於定價日期釐定。在股份交付（預期為定價日期後的第六個營業日或之前）前，股份不會在聯交所開始交易。發售股份的發售價不一定對交易市場的未來市價具指示性，投資者不一定能按發售價或高於發售價的價格轉售其股份。香港及其他國家的金融市場過往曾出現價格及成交量的大幅波動。股份價格的波動可能因本公司控制範圍以外的因素所致，可能與我們的經營業績無關或不成比例。

由於發售價範圍高於每股股份有形賬面淨值，閣下於全球發售中購買的股份之賬面值將會蒙受即時攤薄，且可能會於本公司日後發行額外股份時蒙受進一步攤薄。

股份發售價範圍高於緊接全球發售前每股股份的可有形賬面淨值。因此，全球發售中的股份買家，其每股股份的可有形資產淨值將被即時攤薄，而現有股東的每股股份可有形資產淨值將會增加。假設全球發售完成，根據已發行的6,600,000,000股股份得出的每股股份可有形資產淨值約為每股股份港幣19.74元（按發售價每股發售股份港幣20.75元計算）或約每股股份港幣20.03元（按發售價每股發售股份港幣22.90元計算）。倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，股份買家可能面對進一步攤薄。

風 險 因 素

控股股東或本公司日後出售股份可能會減低 閣下投資的價值。

控股股東或其他現有股東日後出售股份或本公司於全球發售後發行大量股份，均可能會對不時的股份市價造成不利影響。由於合約及法規對出售及發行新股有所限制，因此與當時的已發行股份數目相比，於緊隨全球發售後可出售或發行的股份數目有限。然而，在上述限制期滿失效後或倘若其被免除或遭違反，日後於公開市場大量出售或可能大量出售股份或會對股份市價及本公司日後籌集股本的能力構成負面影響。

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

股份於全球發售前並無市場。本招股章程所載列的股份初步指示性發售價範圍是經本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)磋商得出，而發售價可能與全球發售後的股份市價差距甚遠。

本公司已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，於聯交所上市並不保證股份將出現活躍的交投市場，或有關市場即使出現，將於全球發售後繼續存在，亦不保證於全球發售後股份市價不會下跌。此外，我們不能向 閣下保證全球發售將令股份出現活躍及流通的公開交易市場。再者，股份的價格及交投量可能波動。以下列舉的各種因素可能對股份的交投量及交易價格造成影響：

- 本公司經營業績的實際或預期波動；
- 本公司或我們的競爭對手宣佈新項目或土地收購事項；
- 減少或限制房地產行業的融資；
- 關於本公司或我們的競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 本公司所在業界宣布具競爭力的發展、收購事宜或戰略性聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或推薦意見的變動；
- 可能面對訴訟或監管機構調查；
- 影響本公司或其所在的行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他事態發展；
- 其他公司、其他行業的營運和股價表現以及本公司控制範圍以外的其他事件或因素；及

風 險 因 素

- 對已發行股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

閣下務請注意從事房地產行業的公司的股價曾經歷大幅波動。市場大幅波動可能會對股份市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和成交量大幅波動，而與特定公司的經營表現並沒有關係。該等市場波動也可能對股份的市價造成重大不利影響。

前瞻性資料可能不準確。

本招股章程載有前瞻性陳述及有關本公司及本公司營運以及前景的資料，該等陳述及資料乃以本公司目前所信和假設以及本公司現有資料為依據。於本招股章程內，「預計」、「相信」、「預期」、「擬」、「計劃」、「前景」、「展望未來」及類似用詞，如與本公司及本公司業務有關，乃用以識別前瞻性陳述。該等陳述反映本公司目前就未來事件的意見，並會受風險、不明朗因素及各種假設的影響，包括本招股章程所述的風險因素。倘出現其中一項或多項該等風險或不明朗因素，或任何有關假設證實為不正確，則實際業績可能重大偏離本招股章程內的前瞻性陳述。除根據上市規則或聯交所的其他規定履行持續披露責任外，本公司無意更新該等前瞻性陳述。

我們無法保證本招股章程所載的若干事實及統計數據準確無誤。

本招股章程所載的若干事實及統計數據，包括該等關於香港、中國、美國及英國及其各自的經濟以及各自的房地產行業的事實及統計數據，乃取材自一般相信屬可靠的各份政府官方刊物及其他刊物。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、任何包銷商、任何本集團或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何參與全球發售的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。由於搜集數據的方法可能有錯漏或無效，或已公佈資料與市場實況之間存在差異，本招股章程所載的事實及統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系的事實及統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同準確程度(視情況而定)而呈列或匯輯。因此，閣下不應過份依賴本招股章程所載的事實及統計數據。

我們極力忠告 閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及全球發售的任何資料。

在本招股章程刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及全球發售的報道。有關報章及媒體的報道包括並無載於本招股章程的若干項目開發及經營資料、財務資料、財務預測、估

風險因素

值及關於我們的其他資料。今後，報章及媒體可能繼續會刊登有關我們及全球發售的報道。我們概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘若在本招股章程以外刊物登載的任何該等資料與本招股章程所載資料不一致或有出入，我們概不會就任何該等資料負責，故此閣下也不應依賴任何該等資料。決定是否購買本公司股份時，閣下僅應依賴本招股章程所載資料。

豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例

為籌備全球發售，本公司已尋求下列免於嚴格遵守上市規則相關條文及公司條例的豁免：

公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定於任何時間，發行人的全部已發行股本至少25%須由公眾持有。本公司已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使根據上市規則第8.08(1)(d)條的酌情權接納本公司為數15%的較低公眾持股百分比。本公司須遵守根據上市規則第8.08(1)(d)條的披露要求以獲得上述酌情權下的寬免。本公司將就較低的指定公眾持股百分比作出適當披露，並於上市後每年刊發的年報中確認公眾持股量的充足性。此外，本公司為確保已遵守其於上市規則項下有關股份必須由公眾持有的最低數目責任，將(i)監察其股東名冊、根據證券及期貨條例第XV部作出的相關披露及其可取得的其他相關資料來源；及(ii) (倘其於任何時間注意到由公眾持有的股份數目低於該最低數目) 作出其合法可作出的該等步驟以恢復由公眾持有的股份數目至上市規則規定的最低數目。

儘管屬合資格僱員的太古公司董事將符合資格根據僱員優先發售及根據香港公開發售申請發售股份，但向該等董事分配發售股份將不會影響本公司符合15%的最低公眾持股量的能力。

回補機制

上市規則第18項應用指引第4.2段要求設立回補機制，其效用為在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售項下發售股份的數目增加至全球發售項下提呈的發售股份總數的某一百分比。本公司已申請豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段，而聯交所已同意授出該豁免，因此，倘香港公開發售出現超額認購申請，則聯席全球協調人將按以下基準，於認購申請截止登記後應用回補機制：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，少於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍，則發售股份一概不會由國際發售重新分配至香港公開發售。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為45,500,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份5.0%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則由國際發售重新分配至香港公

豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例

開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為68,250,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份7.5%；

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為91,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份10.0%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為182,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20.0%。

美國物業

2010年1月25日，本集團向太古公司收購Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.的所有股份（連同應由Swire Properties US Inc.償還的相關貸款票據）。有關收購的進一步資料，請參閱本招股章程「財務資料－近期發展－收購美國物業」一節。本公司已向聯交所申請而聯交所已授出豁免，豁免本公司嚴格遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條有關在本招股章程內載列Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年業績及該等公司於各自於最近期經審核賬目的截止日期結束的三個財政年度各年結算日的資產負債表的規定，這是基於該等收購對於本集團並不重要，毋須編製有關該等收購的備考賬目，本招股章程已就美國物業截至2009年12月31日止年度的完整地址、樓面面積、交投量，Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.以及彼等的附屬公司於2010年1月25日的資產負債的合併賬面值，以及於2009年12月31日的資產淨值另行作出適當披露以及美國物業已載列於本招股章程附錄四「物業估值」。

越南物業

上市規則應用指引的第12項列明須根據上市規則第5.06(9)條就位於發展中物業市場的物業包括於估值報告中的資料。本公司已向聯交所申請而聯交所已同意授出豁免，豁免本公司就本集團向其他方租賃位於越南的一個寫字樓單位及兩個住宅物業單位（「越南物業」）

豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例

遵守上市規則第12項應用指引第5.1及8.2段的規定，其中包括的理據為該等物業乃用作代表辦事處及員工宿舍、並無商業價值(如本招股章程附錄四物業估值報告所披露)及越南物業業權的確立及任何對該等物業業權構成影響的重大條件的披露，對潛在投資者評估本集團資產負債、財務狀況、盈虧及前景並無重大關係。

合併物業

就合併物業的估值及披露而言，本公司已向聯交所及證監會申請而聯交所及證監會已同意授出免於嚴格遵守上市規則第5.01條、第5.06條、第5.08條及應用指引第16項第3(a)段的豁免，及免於嚴格遵守公司條例附表三第34(2)段的豁免證書。

有關組成合併物業的個別物業的詳情屬高度機密。合併物業詳情(尤其是其位置及我們於其中的權益)的任何披露，均相當可能令本公司無法按商業可行的條款完成地盤合併，進而令本公司對合併物業的收購變為無用。合併物業與本公司投資物業組合中其他資產相比一般較舊和質素較低，且租金收入(如有)水平偏低，若無成功合併前景，不會符合本公司的投資標準。因此，實際上，倘合併物業的詳情被披露，本公司將要出售有關物業，而此舉可能會帶來虧損。喪失該等具潛在吸引力的投資機會及披露可能招致的虧損，將為本公司帶來嚴重的不利經濟影響。因此，董事已確認倘披露任何有關合併物業的詳情將嚴重損害股東利益。

鑒於對合併物業詳情保密的重要性，本公司已採取特別審慎的措施，確保對合併物業中各個別物業的資料高度保密，即使在本公司內部亦是如此。本公司致力確保除下文所述的三名常務董事外，僅本公司發展及收購部門中負責收購個別物業的三個團隊及本公司財務部負責為收購事項付款的高級經理知悉合併物業中各個別物業的資料。為盡可能減低泄密風險，有關資料在三個收購團隊之間進一步隔離。有關收購事項的會議僅限本公司三名常務董事(行政總裁、財務董事及營運總裁)出席，收購團隊則獨立向該等董事報告。

合併物業並未因為本公司及太古公司的經審核綜合財務報表而進行任何獨立估值師估值(惟已採用本招股章程附錄四「物業估值」內戴德梁行的物業估值報告所述的方法(包括適用於香港投資物業者)估值)。本公司認為，鑒於保密的重要性及本公司所採取的保密措施

豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例

的程度(即使在本公司內部)，向外部物業估值師提供合併物業的詳情會加大泄密風險，故並不適宜。為保密起見，合併物業由身為香港測量師學會會員及／或英國皇家特許測量師學會會員或英國皇家特許測量師學會資深會員的合資格測量師進行內部估值(因此經遵守該等專業機構的規章制度)(經香港會計準則第40號第32段明確許可)。

合併物業僅由本公司為合併地皮而秘密收購及持有，並對市場保密的物業組成。應注意的是，市場常會有關於本公司正收購物業的揣測，且此類揣測有時會提及本公司正在收集單位的樓宇，或事實上為本公司目標的樓宇。然而，純粹的揣測即使正確提及某幢目標樓宇，亦應與公眾擁有充足資訊以令有關物業被視為「公開秘密」的情形(如公眾已獲悉物業經證實的地址及本公司於有關物業的所有權權益的情況)予以區別。倘本公司對任何合併物業的所有權權益不再保密，則該等物業已從合併物業組合中剔除，並與本公司的其他投資物業以同樣的方式處理。

合併物業於2010年3月31日的內部估值為港幣22.01億元，佔本集團於該日的總物業組合不足1.5%，因此，董事及聯席保薦人認為合併物業個別及合共組成本公司物業組合中的一小部分。

本公司已就合併物業申請豁免，所按基準為合併物業的詳情屬商業敏感資料，如作出披露將嚴重損害股東利益，故不宜作出披露。董事認為不披露合併物業的詳情亦不會損害公眾投資者的利益。豁免乃按以下條件授出(a)合併物業將由具專業資格的測量師(彼等須遵守專業團體的規章制度)進行內部估值；(b)於本招股章程載列以下資料：(i)本公司已收購並正持有若干香港地盤的單位，而有關地盤正進行合併；(ii)本公司內部對合併物業組合內個別物業採取的保密措施；(iii)合併物業於2010年3月31日的綜合估值；及(iv)為合併物業進行估值人士的專業資格；(c)本招股章程載有關於董事確認倘披露任何有關合併物業的詳情將嚴重損害股東利益的陳述；(d)本招股章程載有董事及聯席保薦人聲明以表示其認為於2010年3月31日合併物業個別及合共對本集團並無重大影響，連同有關意見的基準；及(e)本招股章程載有該項豁免的詳情。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本公司已就本集團與保留集團之間的若干持續關連交易，向聯交所申請且聯交所已同意授出豁免。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「關連交易」一節。

僱員優先發售

本公司已向聯交所申請而聯交所已同意就身為合資格僱員（「合資格僱員」）的董事及其聯繫人參與僱員優先發售，授出豁免毋須嚴格遵守上市規則第10.03條，基準為（其中包括）香港發售股份乃按優先基準向合資格董事（以合資格僱員身份而非董事身份）授出，而於根據僱員優先發售分配香港發售股份時，概不會優待合資格董事。

有關本招股章程及全球發售的資料

董事對本招股章程內容的責任

本招股章程的資料乃遵照公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及上市規則而刊載，旨在向公眾提供有關我們的資料。董事對本招股章程所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本招股章程並無遺漏任何事實，足以令致本招股章程所載任何陳述產生誤導。

有關全球發售的資料

本公司並無授權任何人士提供或作出本招股章程所載以外的任何資料或陳述。任何並無載入本招股章程的資料或陳述，閣下均不應視為已獲得我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商或我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與是次全球發售的任何其他人士認可而加以依賴。在任何情況下，交付本招股章程或股份的發售、出售或交付並不構成表示自本招股章程刊發日期以來，我們的狀況並無變動或並沒有任何事態發展可合理地涉及變動的聲明，亦不暗示本招股章程所載資料於本招股章程刊發日期後的任何日期仍然正確。

包銷

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。對於香港公開發售的申請人而言，本招股章程及申請表格載有香港公開發售的條款及條件。

股份在聯交所上市及買賣由聯席保薦人保薦。根據香港包銷協議，香港公開發售由香港包銷商悉數包銷。國際包銷協議預期將於定價日期或定價日期前後訂立，惟須以本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)就發售價達成協議為前提。有關包銷商及包銷安排的進一步詳情載於本招股章程「包銷」一節。

發售及銷售股份的限制

根據香港公開發售認購香港發售股份的每位人士將須確認(或由於其購入發售股份而視為確認)其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

本公司迄今並未採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區公開發售發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。因此，在任何未獲准發售或提出發售邀請的司法權區內或情況下，或在向任何人士發售或提出發售邀請即屬違法的情況下，本招股章程均不得用作

有關本招股章程及全球發售的資料

亦並不構成上述發售或發售邀請。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份均受限制，除非按該等司法權區適用證券法的許可下及根據向有關證券監管機構的註冊或其批准或根據有關豁免外，概不得進行上述活動。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣。除本招股章程披露者外，本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或交易。目前，本公司並未亦無意尋求本公司股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊由香港證券登記處在香港存置。根據香港公開發售及國際發售的認購申請發行的所有股份將於本公司在香港存置的股東名冊進行登記。

買賣股份須繳納香港印花稅。

除本公司另有決定外，以港幣支付有關股份的股息將透過以普通郵遞將支票按各股東的登記地址寄予本公司股東名冊所記錄的股東的方式支付，郵誤風險概由股東承擔。

股份將獲納入中央結算系統

倘若股份獲准在聯交所上市及買賣而本公司符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可從股份於聯交所開始買賣之日或由香港結算釐定的任何其他日期起，在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須依據不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。一切必需安排均已作出以便股份獲納入中央結算系統。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對認購、購買、持有、出售及買賣股份有任何稅務疑問，應諮詢專業顧問。我們謹此強調，我們、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、

有關本招股章程及全球發售的資料

包銷商、我們或彼等各自的任何董事、高級職員或代表或參與全球發售的任何其他人士，對因認購、購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

申請認購香港發售股份的手續

申請認購香港發售股份的手續載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節及有關申請表格。

全球發售架構

有關全球發售架構的詳情(包括其條件)載於本招股章程「全球發售的架構」一節。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

常務董事

白紀圖，CBE	香港山頂道25號	英國
---------	----------	----

郭鵬	香港山頂施勳道26號	英國
----	------------	----

彭勵志	香港加列山道38號Eredine 1A	英國
-----	---------------------	----

白德利	香港大潭水塘道88號 陽明山莊第4座131室	英國
-----	---------------------------	----

何祖英	香港春暉道10號愉富大廈 B座6樓1室	英國
-----	------------------------	----

安格里	中國北京市 東城區 東直門外小街18號 萬國公寓28樓2805室 郵編：100027	英國
-----	--	----

非常務董事

鄭海泉，GBS，OBE，JP	香港春磡角春磡角道42號紫荊園J棟	中國
----------------	-------------------	----

何禮泰，SBS	Flat 5, 97 Linden Gardens, London W2 4EX, United Kingdom	英國
---------	--	----

喬浩華	香港壽臣山道14號喜蓮閣5號屋	英國
-----	-----------------	----

施銘倫	50C Brunswick Gardens, London W8 4AN, United Kingdom	英國
-----	--	----

獨立非常務董事

柏聖文	香港薄扶林美景台F4	英國
-----	------------	----

陳祖澤，GBS，JP	香港半山區列堤頓道52號 嘉和苑7樓A室	中國
------------	-------------------------	----

包逸秋	香港堅尼地道58-60號金櫻苑3A	英國
-----	-------------------	----

廖勝昌	香港山頂施勳道4號倚雲山莊7號	中國
-----	-----------------	----

董事及參與全球發售的各方

參與全球發售的各方

聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、
聯席牽頭經辦人及聯席保薦人
(按英文字母順序排列)

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

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

聯席牽頭經辦人
(以英文字母順序排列)

里昂證券有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場一座18樓

J.P. Morgan Securities
(Asia Pacific) Limited
香港
中環
干諾道中8號
遮打大廈28樓

本公司及太古公司的財務顧問

Asia Pacific Advisers Limited
香港
金鐘
金鐘道88號
太古廣場一座610室

本公司及太古公司的法律顧問

關於香港及英國法律
(物業業權及其他物業事宜除外):
司力達律師樓
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈47樓

董事及參與全球發售的各方

本公司的法律顧問

關於美國法律：

盛信美國律師事務所
香港
中環
花園道3號
中國工商銀行大廈35樓

關於中國法律：

競天公誠律師事務所
中華人民共和國
北京市
朝陽區建國路77號
華貿中心3座34樓
郵編：100025

關於香港物業業權及

其他香港及中國物業相關事宜：

孖士打律師行
香港
中環
遮打道10號
太子大廈16至19樓

關於涉及物業事宜的美國法律：

Mayer Brown LLP
71 S. Wacker Drive
Chicago, IL 60606
USA

關於涉及物業事宜的英國法律：

Mayer Brown International LLP
201 Bishopsgate
London EC2M 3AF
UK

聯席保薦人及包銷商的法律顧問

關於香港、英國及美國法律：

富而德律師事務所
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場二座11樓

董事及參與全球發售的各方

	<p>關於中國法律： 金杜律師事務所 中華人民共和國 北京市朝陽區 東三環中路7號 北京財富中心寫字樓A座40樓 郵編：100020</p>
核數師兼申報會計師	<p>羅兵咸永道會計師事務所 執業會計師 香港 中環 太子大廈22樓</p>
物業估值師	<p>關於所有物業 (合併物業及若干英國物業除外)： 戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓</p> <p>關於若干英國物業： Christie + Co 39 Victoria Street London SW1H 0EU United Kingdom</p>
獨立市場顧問	<p>戴德梁行有限公司 香港 鰂魚涌 英皇道1063號 富通中心16樓</p>
收款銀行	<p>中國銀行(香港)有限公司 香港花園道1號</p> <p>香港上海滙豐銀行有限公司 香港皇后大道中1號</p> <p>渣打銀行(香港)有限公司 香港觀塘觀塘道388號 渣打銀行大廈15樓</p>

公司資料

註冊辦事處	香港金鐘道88號太古廣場二座35字樓
公司網站	www.swireproperties.com (網站所載資料並不構成本招股章程一部分)
公司秘書	傅溢鴻
授權代表	彭勵志 香港加列山道38號Eredine 1A 傅溢鴻 香港渣甸山睦誠道60號金雲閣4A室
審核委員會	陳祖澤 包逸秋 (主席) 喬浩華
薪酬委員會	柏聖文 何禮泰，SBS (主席) 廖勝昌
香港證券登記處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心17樓1712-1716室
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 中國銀行 中國北京 復興門內大街1號
合規顧問	華富嘉洛企業融資有限公司 香港 中環 畢打街11號 置地廣場 告羅士打大廈32樓

行業及監管概覽

除另有指明外，本節所載資料乃來自各種官方或公開的信息來源。我們相信該等信息來源為該等資料的適當來源，並且在選取及轉載該等資料時已審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成份，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成份。本集團、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、任何包銷商、任何本集團或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何參與全球發售的其他人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。另請參閱本招股章程「風險因素－與全球發售有關的風險－我們無法保證本招股章程所載的若干事實及統計數據準確無誤」一節。閣下務請注意，本節所載列的若干資料或許與本招股章程附錄五「市場研究報告」所載由戴德梁行編製的市場研究報告所披露的類似資料不一致，原因是戴德梁行於編製市場研究報告時採用不同的資料來源、期間與釋義。

香港概覽

憑藉其地理優勢、完善的法律制度及作為通往中國的重要途徑，香港是世界的主要金融和貿易中心之一。作為一個自由市場經濟體系，香港與全球商業週期緊密結合。2009年，香港經濟放緩，部分是由於全球金融危機的影響所致。然而，鑒於中國經濟保持強勁以及香港的其他主要貿易夥伴經濟逐漸復甦，香港政府估計有望於2010年恢復經濟增長。

	2006年	2007年	2008年	2009年
本地生產總值(按現行市價計算)				
(港幣十億元)	1,475.4	1,615.5	1,675.2	1,633.5
實際本地生產總值增長率(%)	7.0	6.4	2.1	(2.7)
人均本地生產總值(港幣元)	215,158	233,248	240,075	233,239
消費物價指數(%)	2.0	2.0	4.3	0.5
零售銷量增長率(%)	7.2	12.8	10.6	0.6
抵港旅客人數(千人)	25,251	28,169	29,507	29,591

資料來源：香港政府統計處，香港旅遊發展局，2009年

2009年是香港經濟波動的一年。雖然2009年第一季經濟收縮，中國政府與美國政府採取的刺激經濟方案有助於香港的第二季實際本地生產總值錄得2.9%增幅(基於季節性按季調整)。增幅主要受季內的私人消費及貨物出口分別上升3.8%及6.4%所帶動。2009年餘下季度經濟持續改善，於2009年第四季錄得2.3%的實際本地生產總值增長。然而，2009年最後三季的本地生產總值增幅未能抵銷第一季的跌幅，導致本地生產總值較一年前整體下跌2.7%。

行業及監管概覽

2009年上半年勞工市場疲弱，是由於企業機構在自1998年以來最嚴重的經濟衰退期間裁減人手及減少招聘所致。經季節性調整的失業率激升至2009年年中5.4%的高位。此失業率較2008年年底的4.1%上升了1.3個百分點。隨着經濟逐步復甦，失業情況得以穩步改善，失業率於2009年年底回落至4.9%，自2009年初以來首次低於5%的水平。

2009年抵港旅客人數較2008年增長0.3%，來自歐洲、美國及北亞的旅客減少，一部分被中國旅客人數的溫和增長及來自新興市場（特別是印度、俄羅斯及中東）的旅客增長所抵銷。這有助於2009年因商務旅行及會議業務縮減而受到不利影響的酒店市場保持穩定。旅客人數隨着經濟復甦而增加，2009年12月的數據顯示較2008年12月增長10.0%。

2009年，旅遊市場和整體經濟恢復增長促使消費重獲動力。2009年底，零售銷量總額按年增長16.1%至港幣294億元，而2009年最後一季的增長率為12.8%，與回復經濟增長的步伐一致。

2009年，香港吸納的外國直接投資資金為港幣3,756億元，受全球金融危機影響，按年下降19.1%。香港作為國際金融和物流中心，擁有相當大的國際人口。據2006年中期人口統計，香港居民中約7.1%為非中國籍，另有1.3%持有中國或中華民國公民身份，即外籍總人口佔8.4%。

香港的人均可支配收入按國際標準計算為高，即使在2009年經濟低迷時期仍持續增長，惟增長率回落至1.7%。2009年底香港的人均可支配收入為港幣108,974元，遠高於中國，並可與世界發達國家的水平相比。

	2006年	2007年	2008年	2009年
家庭住戶每月				
入息中位數(港幣元)	17,000	17,700	18,350	17,650
城市人口(千人)	6,910	6,953	6,989	7,026

資料來源：香港政府統計處，2009年

香港寫字樓市場概覽

截至2009年年底，私人寫字樓總存量達約1.133億平方呎，其中7,070萬平方呎或62.4%為甲級寫字樓。東區及中西區的甲級寫字樓面積合共約達2,790萬平方呎或佔香港甲級寫字樓總存量39.5%，使該兩區成為香港甲級寫字樓存量的兩大來源。

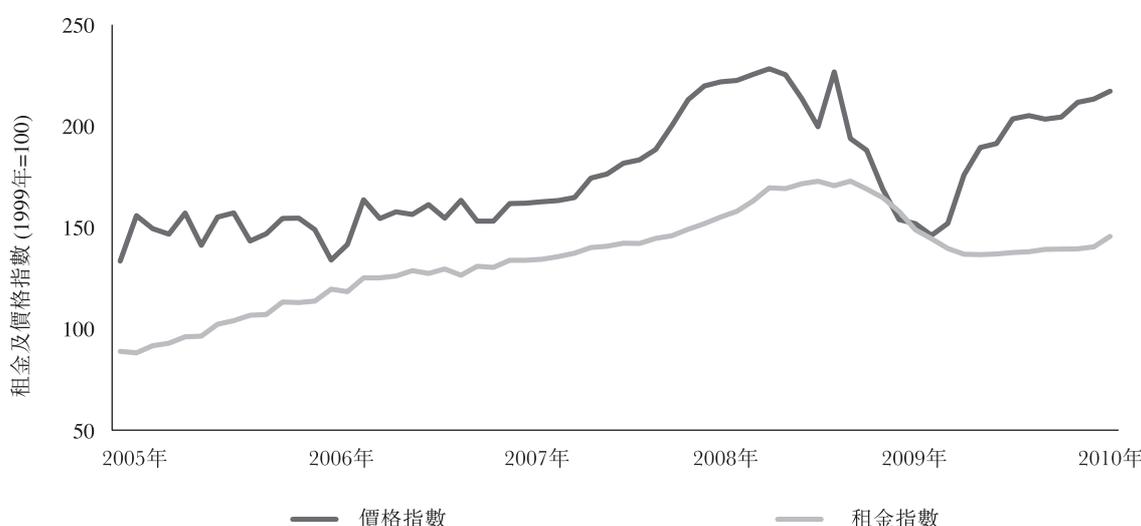
由於香港土地供應有限，甲級寫字樓的供應向來有限，特別是在港島的中央商務區。香港差餉物業估價署預期2010年甲級寫字樓的落成量達120萬平方呎，全部位於非核心地

行業及監管概覽

區，當中位於九龍者佔預計供應量約70%。於2011年，預期甲級寫字樓落成量為110萬平方呎，大部分位於觀塘。

2009年，甲級寫字樓的空置率與使用量分別為11.5%及減少約767,000平方呎。空置率提高，主要是由於受到全球金融危機影響，2009年上半年對寫字樓的需求疲弱所致。許多租戶及潛在租戶任由租約失效以減低寫字樓租用風險或延遲訂立租約直到經濟前景有所改善。2009年的使用量回落導致已佔用樓面面積較2008年錄得淨下跌。

甲級寫字樓租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署，2009年及2010年

由於需求增加，香港甲級寫字樓租金於過去數年大幅上升。由2005年1月至2010年2月期間，香港差餉物業估價署編撰的甲級寫字樓租金指數錄得平均年增長率約10.4%。同期價格指數亦錄得平均年增長率約10.2%，主要是由於市場缺乏甲級寫字樓供出售及利率低所致。

甲級寫字樓租金在連續十個月下跌後於2009年下半年回穩。甲級寫字樓的租金指數顯示市場迅速復原，雖然2009年下半年的臨時數字仍然低於2008年同期，但該指數已較2009年6月的低水平上升逾6%。甲級寫字樓價格指數承接2008年最後一季的跌勢，但於2009年第二季回升，追回自全球金融危機爆發以來累積的虧損。2009年最後一季的甲級寫字樓價格較2008年最後一季高12%。於2010年2月，中區與東區甲級寫字樓的平均月租分別為每平方呎港幣66.0元及港幣31.1元。

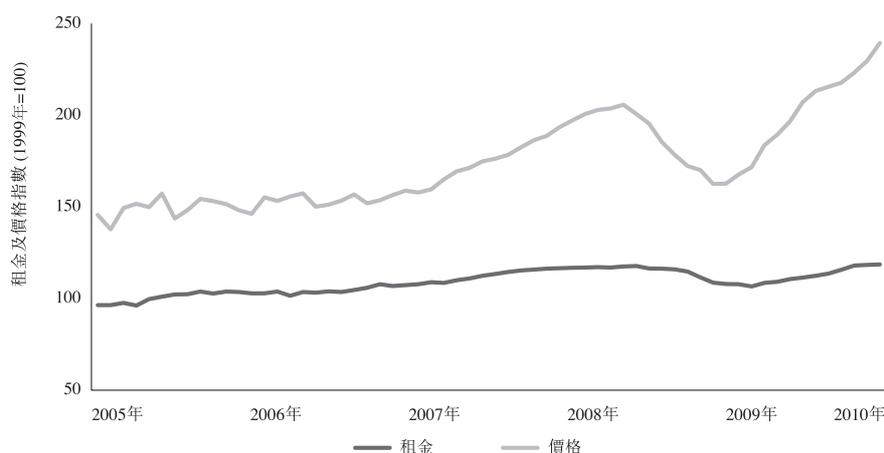
香港零售物業市場概覽

截至2009年年底，零售物業總存量為1.15億平方呎。雖然零售物業的存量與寫字樓物業的存量相若，惟前者的地區位置覆蓋範圍較廣，當中29%位於港島、41%位於九龍及30%位於新界。

2009年新落成的零售物業為90萬平方呎，較2008年的水平增加71%。差不多所有新落成零售物業皆位於九龍區，大多數位於尖沙咀。預期於2010年及2011年，將分別再有90萬平方呎及60萬平方呎零售面積落成。由於缺乏可供發展土地，2010年及2011年僅有少量位於港島區的新落成物業，預期大多數新落成物業仍位於九龍及新界。

雖然2009年的零售物業空置率維持於8.7%的穩定水平（與2008年的水平相同），新使用量約為50萬平方呎，較2008年錄得負數使用量顯著改善。

零售物業租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署，2009年及2010年

2009年零售物業市場的租金與價格走勢較寫字樓物業市場強勁。一如既往，2009年的租金率波幅低於買賣價。然而，2009年的對比較一般情況更為明顯。2009年的租金指數上升8.6%，而價格指數則較同期增加37.4%。於2010年2月，港島及九龍區零售物業的平均月租分別為每平方呎港幣101.0元及港幣94.7元。

行業及監管概覽

中國內地概覽

據經濟學人智庫的數據顯示，按國內生產總值計，中國內地的經濟位居全球第二位。與全球某些其他大型經濟體不同，中國內地經濟在過去12至18個月的全球經濟危機中較迅速恢復。在此期間，由於其主要貿易夥伴經濟疲弱對重要的出口行業造成影響，導致中國內地經濟增長有所放緩。隨著全球經濟復甦，中國內地的經濟增長很可能會保持強勁，反映政府支出及內陸省份的發展。各種政府預測表示，2010年及往後年度中國內地經濟每年增長將超過8.0%。雖然增長率低於1990年代及本世紀初的雙位數，但其增長的基數比較大。

	2006年	2007年	2008年	2009年
國內生產總值(按現行市價計算)				
(人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	33,535.3
實際國內生產總值增長率(%)(¹).....	11.6	13.0	9.0	8.7
人均國內生產總值(人民幣元)	16,165.0	19,524.0	22,698.0	25,125.0
消費物價指數(%)	1.5	4.8	5.9	(0.7)
零售銷量增長率(%)	13.7	16.8	21.6	15.5
抵港旅客人數(千人)	22,210.0	26,110.0	24,325.0	21,937.5

資料來源：中國國家統計局，中國國家旅遊局，2009年

附註：(1)按不變價格計算

中國內地零售銷量在全球金融危機中仍持續錄得強勁增長。零售銷售的增長主要反映中國內地的城市化，因為城市家庭的消費傾向大於農村家庭。2009年，城市家庭人均年消費支出為人民幣12,265元。中國內地城市人口持續增長，預期會繼續支持零售銷量的增長。

隨著中國內地許多沿海城市的生活水平已接近經合組織國家，出現了擁有強勁購買力的中產家庭，代表高檔消費品具備龐大的市場潛力。

行業及監管概覽

主要城市的旅客人數保持強勁，其中北京為中國內地旅客的主要目的地。上海作為中國金融中心及廣州作為國際採購商的重要目的地，這兩個城市吸引的外國旅客比例高於其他中國內地城市。成都作為中國內地最熱門的旅遊中心之一，則吸引大量國內遊客。

人口統計資料

	2006年	2007年	2008年	2009年
人均可支配收入(城市家庭， 人民幣元／年)	11,759.0	13,786.0	15,781.0	17,175.0
－廣州	19,850.7	22,469.2	25,316.7	27,609.6
－上海	20,668.0	23,622.7	26,674.9	28,837.8
－北京	19,978.0	21,989.0	24,725.0	28,165.2
－成都	12,789.4	14,849.2	16,942.6	18,659.4
城市人口(百萬人)	557.0	593.0	606.0	621.9

資料來源：中國國家統計局，2009年

中國內地可支配收入持續穩定增長，有利於國內零售行業的發展。隨著中國內地人口日漸富裕，人民零售支出結構從食品佔很大比重轉向一種在較發達國家常見的更為均衡的消費模式。隨著收入增加，消費模式預期會繼續朝可更自由支配個人開支類型轉變。一般而言，沿海省份(特別是珠江三角洲和長江三角洲地區)以及北京的人均可支配收入最高。此外，該等地區可自由支配開支的比例高於內地發展程度較低的地區。

中國內地為全球人口最多的國家。於2009年底，全國總人口達13.3億人，其中近47%在城市地區居住。雖然自1990年代末以來人口增長已放緩至每年不足1%，但城市人口(中國內地消費需求的基礎)持續增長。城市化以高速增加，有助於保持中國內地經濟增長。1991年至2009年期間，城市人口以每年約3.9%速度增長。

對於珠江三角洲最大的城市廣州，出口型發展模式的轉變將意味著若干系統化的結構調整。由於依賴出口的工廠減產，許多民工已離開該城市。然而，作為一個工業城市，廣州將受惠於其重心轉向提高國內消費的發展模式。與香港和澳門日漸一體化，從長遠來看促使廣州受益於投資、商業活動以及收入的增加。

行業及監管概覽

隨著環渤海灣地區的北方各省迅速趕上東南各省，北京將受益於其靠近該等地區的優勢，而環渤海灣地區的國內生產總值增長率高於全國平均水平。此外，作為中國內地的首都，北京歷來為教育機構、政府機關及文化設施的中心，而該等因素在吸引高學歷人士方面發揮著重要作用。政府在城市職能的提升有助於克服可能影響其他地區的一些經濟週期問題。

上海為中國內地的金融中心和航運樞紐。由於上海為中國內地最發達城市之一及2010年世界博覽會主辦城市，上海將繼續吸引跨國公司並推動優質寫字樓、服務式住宅及酒店空間的需求。

成都為四川省省會，為中國內地西部的重要商業中心和主要的地區分銷樞紐。近年來，中國政府優先推進西部地區的經濟發展。過去數年，成都的地方生產總值增長速度高於全國平均水平。

中國內地物業市場概覽

過去五年，房地產發展投資的複合年增長率為27%。2009年動工建築的樓面面積較2002年增加一倍多。

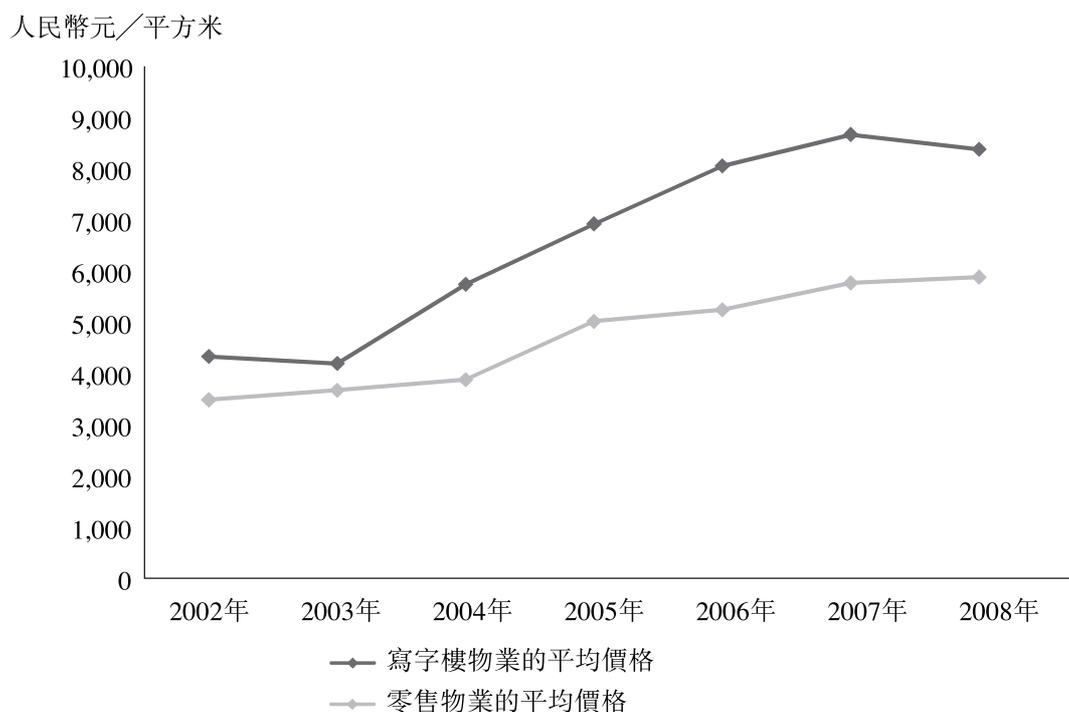
	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
房地產投資								
(人民幣十億元)	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,623.2
年內動工建築樓面面積								
(百萬平方米)	428.0	547.1	622.2	680.6	792.5	954.0	1,025.5	1,153.9

資料來源：中國國家統計局，2009年

行業及監管概覽

2002年至2008年期間，由於本地和外國投資者對房地產需求增加，零售和寫字樓物業的平均價格均上漲。

中國內地物業市場－零售和寫字樓物業的平均售價
(人民幣元／平方米)



資料來源：中國國家統計局，2008年

影響中國內地物業市場的主要因素

1. 政府政策

房地產發展和投資一直為中國政府的主要收入來源。房地產為個人和機構投資者進行投機性投資的主要目標。物業價格在過去幾年(特別是2008年及2009年)一直波動。在這種環境下，目前對中國內地房地產市場過熱的擔憂，令中國政府推行遏制投機政策的壓力增加。

中國政府的寬鬆貨幣政策令流動資金過剩，乃造成投機性房地產投資的原因之一。因此，政府試圖限制銀行對發展商及個人投資者的貸款額度，以冷卻物業投機行為。

2. 中國內地加入世貿組織

隨著中國內地履行其世貿組織義務，進一步開放各行業，料將有更多外國公司進駐中國或擴充其在中國的業務，從而導致外籍工作人員增加。這可能推動物業需求整體增加。

3. 可支配收入增加

2000年至2009年期間，城市家庭的平均每年人均可支配收入由人民幣6,280元增至人民幣17,175元，複合年增長率達11.8%。購買力增加亦體現在城市居民每年人均消費支出的增加，這對物業和零售市場而言是一個積極的信號。

4. 城市化

中國內地的城市化率於2009年為47%。中國政府估計，城市化率將於2020年及2050年分別達到50%及70%。若城市化率真的達到估計水平，預期會在城市中創造更大的物業和零售需求。

5. 住房制度改革

住房制度改革自1998年實施以來已有效提高地方房地產所有權的水平。在改革之前，中國內地的大多數城市居民均按照福利分房制度獲得住房，中國政府給予城市居民大量補貼。然而，實施改革以後該等住房補貼被逐步廢除，並鼓勵工人自購住房或按較接近現行市場租金水平的租金租房。這有助提高對自用物業的需求。

行業及監管概覽

主要房地產市場

本公司在中國三個城市擁有項目及於四個城市(北京、上海、廣州及成都)設有代表辦事處，按2008年的中國房地產投資額計算，這些城市均名列於中國前六大城市。

排名	城市	2008年的			
		人口 (百萬人)	平均年薪 (人民幣元)	地區生產總值 (人民幣百萬元)	房地產投資 (人民幣百萬元)
1	北京	13.0	56,328	1,048,810	190,873
2	上海	13.9	56,565	1,369,820	143,573
3	瀋陽	7.1	33,546	386,050	101,091
4	重慶	32.6	26,985	509,670	99,099
5	成都	11.3	30,810	390,000	92,351
6	廣州	7.8	45,702	821,580	76,353
7	天津	9.7	41,394	635,440	65,372
8	杭州	6.8	40,193	478,120	61,540
9	合肥	4.9	30,401	166,480	56,716
10	武漢	8.3	28,431	396,010	56,036

資料來源：中國國家統計局，2008年

香港物業行業監管概覽

(a) 香港的土地制度

除聖約翰大教堂外，香港所有土地的永久業權均歸香港政府所有。一般而言，土地由香港特區政府按照長期租約出租予私人。這種租約採取「政府」租契的形式，當中通常包括一些標準的限制條款並收取象徵性的年租，或採取批地條件形式(通常含有較多限制，年租與應課差餉租值有關，承租人(須遵守相關條件)據其有權租賃土地)。政府租契或批地條件的承租人通常被稱為租賃物業的業主。

批地條件中通常訂有，而政府租契中有時訂有不同的限制性條款，包括土地用途限制。如果承租人希望修改政府租契或批地條件中的用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，則承租人必須向地政總署署長申請，通常須支付一定的費用。

(b) 土地拍賣程序(包括勾地表制度)

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，據此，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。用地透過申請制度提供。在該制度下，政府會公佈可

行業及監管概覽

供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開發售。申請人須與香港政府簽訂協議，並繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5%或港幣2,500萬元(以較高者為準)的按金。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。香港特區政府最近宣佈，除該制度外，將會有限度推行一項政府引進的土地拍賣或招標制度，以出售指定市區住宅用地(即使在勾地表制度下未被勾出)，務求增加土地供應。

(c) 公契及多層樓宇

在香港，多層樓宇非常普遍。香港政府不會就多層樓宇的每個單位頒發獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵性劃分為若干同等不分割份數。該樓宇各單位的業主集體擁有相關的土地及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇個別單位的大小有一定關係。

公契中載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同所有權以及有效維護和管理樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主所應分擔的管理費用。根據公契，每位業主獲分配一定數目的份數，使該共同業主有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並且賦予每位共同業主關於使用、保養和維修該樓宇公共部分及公用設施的若干權利及義務，相應地，每位共同業主須就其單位應佔的不分割份數或管理份數按比例分擔相關的費用及開支。大部分公契亦要求共同業主在接管其單位前支付管理費押金並作出管理基金供款。

(d) 強制收購程序

由於香港的大部分舊樓乃按上述方式以共同所有權形式持有，為了重新發展舊樓，發展商須取得有關樓宇的所有單位。1999年前，只要有一位業主抵制並拒絕出售，就不能進行重新發展。為了解決這個問題，於1998年頒佈了《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(香港法例第545章)(「**該條例**」)並於1999年開始實施。根據該條例，任何擁有某地段不少於90%的不分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處(「**審裁處**」)申請為重新發展而強制售賣整幢樓宇的命令。該條例適用於所有類型的樓宇，並不僅限於民宅。如果申請人可以向審裁處證明其符合若干具體的規定，審裁處可下令透過公開拍賣方式售賣整幢樓宇(包括小業主所擁有的全部單位)。根據該條例，申請人在滿足(其中包括)下列條件的情況下可向審裁處申請強制售賣樓宇的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不分割份數；

行業及監管概覽

- (ii) 據樓宇的樓齡或維修狀況有理由重新發展；及
- (iii) 業主已採取合理的措施(包括就按公平合理的條件購買小業主所擁有的份數進行談判)以取得有關地段的所有不分割份數。

2010年《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(「該公告」)已將三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%。該公告於2010年4月1日起實施。根據該公告，以下三類地段的門檻被下調至80%：

- (i) 地段上每個單位各佔該地段所有不分割份數的10%以上；在這種情況下，該樓宇必須少於10個單位。
- (ii) 地段上樓宇的樓齡超過50年。
- (iii) 地段處於根據《城市規劃條例》(香港法例第131章)繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上樓宇屬工業樓並且樓齡超過30年。

申請強制售賣令的申請人必須向審裁處證明(a)據現有樓宇的樓齡或維修狀況而有理由重新發展該地段，及(b)大業主已採取合理的措施以取得該地段的所有不分割份數。

(e) 佔用許可證

佔用許可證指建築事務監督根據《建築物條例》(香港法例第123章)的規定發出的佔用許可證，當中訂明物業的指定用戶。佔用許可證可適用於整幢新樓宇或其中一部分。如果擬對場地用途作出的任何重大轉變與佔用許可證內所訂明的指定用戶相抵觸，必須提前一個月通知建築事務監督，建築事務監督若認為樓宇的結構不適合作擬定用途，則可禁止轉變用途。對於購買某幢樓宇中一個單位的買方，佔用許可證非常重要，因為其將確認已符合《建築物條例》的法定規定以及表明該樓宇的獲准用途。賣方必須出具佔用許可證以證明其所有權。

(f) 政府租契條款

政府租契的條款各不相同。在以往不同時期，政府租契的年期為75年、99年或999年，其中附帶或不附帶續期權利。目前，政府租契或政府批地書的年期通常為50年。在新界，根據《新界土地契約(續期)條例》(香港法例第150章)，除短期租約及特殊用途契約外，政府租契的年期自動延長至2047年6月30日，並無須繳付額外地價，惟自延長日期起向香港政府繳納的每年地租將調整為相當於土地不時的應課差餉租值的3.0%。自1997年7月1日香港成為中華人民共和國香港特別行政區(「香港特區」)以來，香港即適用《香港特區基本法》(「基

行業及監管概覽

本法」)。基本法第八條規定，香港原有法例，即普通法、衡平法規則、條例、附屬立法和習慣法，除同基本法相抵觸或經香港特區的立法機關作出修訂者外，應予以保留。因此，對於2047年6月30日前到期的現有政府租契，基本法規定其將繼續獲香港特區法例承認和保護。對於不附帶續期權利的政府租契，基本法第123條規定將由香港特區政府按照其自行制定的法例及政策處理。

中國物業行業監管概覽

有關我們的業務及中國物業行業的中國法律法規若干方面的概要，載於本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」。以下概述有關中國物業行業的主要法規，其中許多均針對商業物業領域。

獲得土地

由於中國的所有土地均為國有或集體所有，故此，土地權益指私人(包括個人及公司實體)可據以持有投資或開發權利或向其他人士轉讓其權益的土地使用權。個人及公司實體可以各種方式收購土地使用權，當中最重要的一種方式為地方土地管理部門出讓土地以及已獲得土地使用權的土地使用者轉讓土地。有關中國土地制度的進一步討論，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「中國的土地制度」一節。根據中國國土資源部於2002年5月頒佈並於2007年9月修訂的法規，作工業、商業、旅遊、娛樂及商品房發展等用途物業的土地使用權以及有一名以上意向用地者的土地使用權，僅可由中國政府透過公開招標、拍賣或掛牌出售的方式出讓。該法規亦規管公開招標、拍賣或掛牌出售程序。中國國土資源部於2003年6月頒佈的法規規管中國政府以私人協議方式出讓土地使用權，當中指定用途為非任何商業用途。有關該等法規的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「出讓」一節。根據現有的法規，土地使用權的受讓人一般獲准將出讓予彼等的土地使用權在二級市場出售，前提是彼等已根據土地出讓協議作出若干相應投資。我們收購土地使用權及發展未來項目的能力可能受到現時及日後的中國法律法規的不利影響。請參閱本招股章程「風險因素－中國及香港有關的風險」一節。

拆遷

拆遷受國務院於2001年6月頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》規管。該條例訂明房屋拆遷的要求及程序。在拆遷主管部門公佈的拆遷期間，拆遷方與被拆遷方須按規定簽訂拆遷補償安置協議。有關該等規例的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中

行業及監管概覽

國法律及法規概要」中「拆遷」一節。2010年1月，中國國務院法制辦公佈《國有土地上房屋徵收與補償條例（徵求意見稿）》。請參閱本招股章程「風險因素－中國及香港有關的風險」一節。

閒置土地

閒置土地主要受國土資源部於1999年4月頒布執行的《閒置土地處置辦法》規管。根據該辦法，具有下列任何情況的土地可認定為閒置土地：(i)土地使用者取得土地使用權後，未經原批准用地的政府同意，超過規定期限未動工發展建設者；(ii)《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》未規定動工發展建設日期者，自《國有土地有償使用合同》生效或土地行政主管部門《建設用地批准書》頒發之日起滿一年未動工發展建設者；(iii)已動工發展建設但發展建設的面積佔應動工發展建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，且未經批准中止發展建設連續滿一年者；或(iv)相關法律及行政法規規定的其他情況。

市級或縣級土地行政主管部門對其認定的閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該幅閒置土地處置方案，包括但不限於：延長發展建設期限（惟最長不得超過一年）；改變土地用途；安排臨時使用；透過招標及公開拍賣方式確定新的土地使用者。閒置土地處置方案經原批准用地的政府批准後，由市級或縣級土地行政主管部門組織實施。在城市規劃範圍內以出讓方式取得的閒置土地，超過出讓合約訂明的動工日期滿一年未動工發展者，可以徵收相當於出讓金20%以下的土地閒置費；滿兩年未動工發展者，可以無償收回土地。然而，因不可抗力或者政府或其他有關政府部門的行為、或必需的前期工作而造成動工發展日期延誤者，不適用上述規定。

租賃房屋

根據《城市房屋租賃管理辦法》，物業業主有權將其物業出租予他人作住宅或商業用途（適用法律另有禁止者除外）。租賃協議簽訂後30日內應前往相關的房地產管理部門辦理登記手續。中國最高人民法院最近發出澄清，明確要求法院不得支持關於房屋租賃合約因未

行業及監管概覽

辦理登記手續而無效的主張。有關該辦法的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「與房地產行業有關的中國法律及法規概要」中「房屋租賃」一節。

房地產融資

近年來，中國政府頒布了各種規範房地產項目融資的規則和政策，這可能會限制外資房地產公司利用銀行貸款為物業項目融資並進而為在中國進行業務擴充保持較高現金水平的能力。

2003年6月，人民銀行發出《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，以加強落實房地產業貸款規定。有關措施：

- 禁止中國商業銀行為支付土地出讓金提供融資；
- 限制中國商業銀行為發展豪宅物業和別墅提供融資；
- 禁止中國商業銀行向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證或施工許可證的房地產發展商或者自有資金低於發展項目估計總投資的30%（其後上調至35%）的房地產發展商發放項目貸款；及
- 禁止房地產發展商跨地區使用銀行發放的房地產發展項目貸款。

2007年9月，人民銀行與中國銀監會聯合下發《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規範商業性房地產的貸款管理。有關措施：

- 禁止商業銀行向項目內部資本金（所有者權益）比例低於35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及施工許可證的項目發放貸款；
- 禁止商業銀行向房地產開發商發放僅用於支付土地出讓金的貸款；及

行業及監管概覽

- 規定利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

2008年12月，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，據此，商業銀行應根據信貸原則及監管要求，加大對中低價位、中小套型普通商品住房建設(特別是在建項目)的信貸支持力度。對於有實力有信譽的房地產發展企業兼併或重組的有關企業或項目，商業銀行應提供融資支持及相關的金融服務。

根據國務院於2009年5月25日發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產發展項目(保障性住房及普通商品住房項目除外)的最低資本金比例為30%。金融機構在提供信貸支持及服務時，應堅持獨立審貸，切實防範金融風險。要根據借款主體及項目實際情況，參照國家規定的資本金比例規定，對資本金的真實性、投資收益及信貸風險展開全面審查及評估，自主決定是否發放貸款以及具體的貸款數額和比例。

2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，據此，金融機構應嚴格執行房地產項目內部資本金比例規定，嚴禁對不符合信貸政策規定的房地產發展商或項目發放房地產發展貸款。

取得境外融資的能力

2007年7月，國家外匯管理局綜合司發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)：(i)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外債登記或外債結匯核准手續；及(ii)對2007年6月1日或以後取得商務主管部門批准但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不再辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。該規定限制外商投資房地產公司在境外籌集資金以通過股東貸款的方式將該等資金注入公司的能力。

行業及監管概覽

限制國有企業作出進一步房地產投資

2010年3月18日，國有資產監督管理委員會(「國資委」)宣佈，其主要業務並不涉及房地產的國有企業須於完成現有房地產項目後停止投資房地產。本公司已獲提供法律意見，指該限制並不適用於遠洋地產。因此，本公司認為，該項限制將不會對本公司的業務(包括其與遠洋地產就頤堤港項目組成的合營項目及其與遠洋地產的策略合營夥伴關係)造成任何影響。

歷史

本公司於1972年11月3日在香港註冊成立為一家有限公司，以發展香港的若干物業及(較概括地說)於香港及其他地方從事房地產投資。

1977年6月，本公司首次在香港聯交所上市，並繼續為太古公司的附屬公司。其後於1984年，本公司被太古公司私有化並自願撤銷在聯交所的上市地位。自1984年以來，本公司一直為太古公司的全資附屬公司。

有關本公司業務的主要發展詳情，載於本招股章程「業務－競爭優勢」一節。

太古公司分拆

2010年2月11日，太古公司公佈其於2010年1月20日根據上市規則第15項應用指引(「**第15項應用指引**」)，就建議透過股份於聯交所主板獨立上市的方式出售其於本公司的部分權益(「**分拆**」)向聯交所提交分拆建議，而聯交所已確認太古公司可進行其分拆計劃。在同份公佈中(「**第15項應用指引公佈**」)，太古公司宣佈，根據上市規則，預期其於分拆完成後於本公司的股權減少將構成太古公司一項須予披露交易，故預期毋須取得股東批准。

太古公司在第15項應用指引公佈中表明，其認為分拆符合太古公司及其附屬公司(包括本集團)以及太古公司股東的整體利益，因為：

- (1) 分拆將讓本公司可透過全球發售籌集資金。部分所得資金預期將用於為本公司在香港及中國的物業項目投資提供資金，另一部分所得資金將用於償還本公司欠付太古公司旗下一家附屬財務公司的債務及供太古公司用於其非物業業務的投資；
- (2) 於上市後，本公司將可在日後有需要時，於股本市場進一步籌集資金；及
- (3) 本公司業務擴展將可令太古公司受惠，因太古公司在本公司上市後仍為本公司的控股公司。

於2010年4月18日，太古公司宣佈，按照第15項應用指引的規定，其建議倘分拆得以進行，須充分顧及其股東的利益，透過以實物分派方式分派股份，向合資格股東提供保證股份權益。有關太古公司分派的詳情載於本招股章程「全球發售的架構－太古公司分派」一節。

重組

為籌備全球發售，我們進行了重組，詳情如下。

收購美國物業

2010年1月25日，本公司向太古公司配發1,108,132,451股入賬列為繳足股款每股面值港幣1.00元的普通股，作為收取下列總價值為142,068,263美元（相當於港幣1,108,132,451元）的資產的代價：

- (a) 價值26,920,234美元（相當於港幣209,977,825元）的Swire Properties US Inc.股份；
- (b) 價值45,548,029美元（相當於港幣355,274,626元）的Swire Properties One Inc.股份；
及
- (c) Swire Properties US Inc.發行的貸款票據總價值為69,600,000美元（相當於港幣542,880,000元）。

根據上市規則，本公司收購上述資產毋須遵守取得太古公司股東批准的任何規定。

Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.及彼等各自的附屬公司在美國持有下列物業（或物業權益）：

- (a) Swire Brickell Key Hotel Ltd（其擁有位於佛羅里達州邁阿密市碧琪箕路南端的文華東方酒店，該酒店共有326間客房）的七成半股權。本公司於Swire Brickell Key Hotel Ltd的投資作為於共同控制公司的權益列賬；
- (b) 位於佛羅里達州邁阿密市碧琪箕路900號ASIA的43個公寓單位及兩層停車場的其中部分。ASIA是一幢36層高的住宅公寓大廈，共有123個單位及一個兩層停車場。於2010年3月31日已出售及交付80個單位；
- (c) 佛羅里達州邁阿密市碧琪箕路南端土地（一個位於碧琪箕路的發展地盤）；
- (d) 一家合營企業（其擁有一個發展地盤，包括一幢位於佛羅里達州羅德岱堡面積為12,000平方呎的辦公樓）的七成半權益；及
- (e) Brickell CitiCentre（一個位於邁阿密市中部的發展地盤）。

公司間債務資本化

2009年12月31日，本公司按面值發行3,969,615,000股股份，以將欠太古公司的所有公司間債務（港幣3,969,615,000元）資本化。

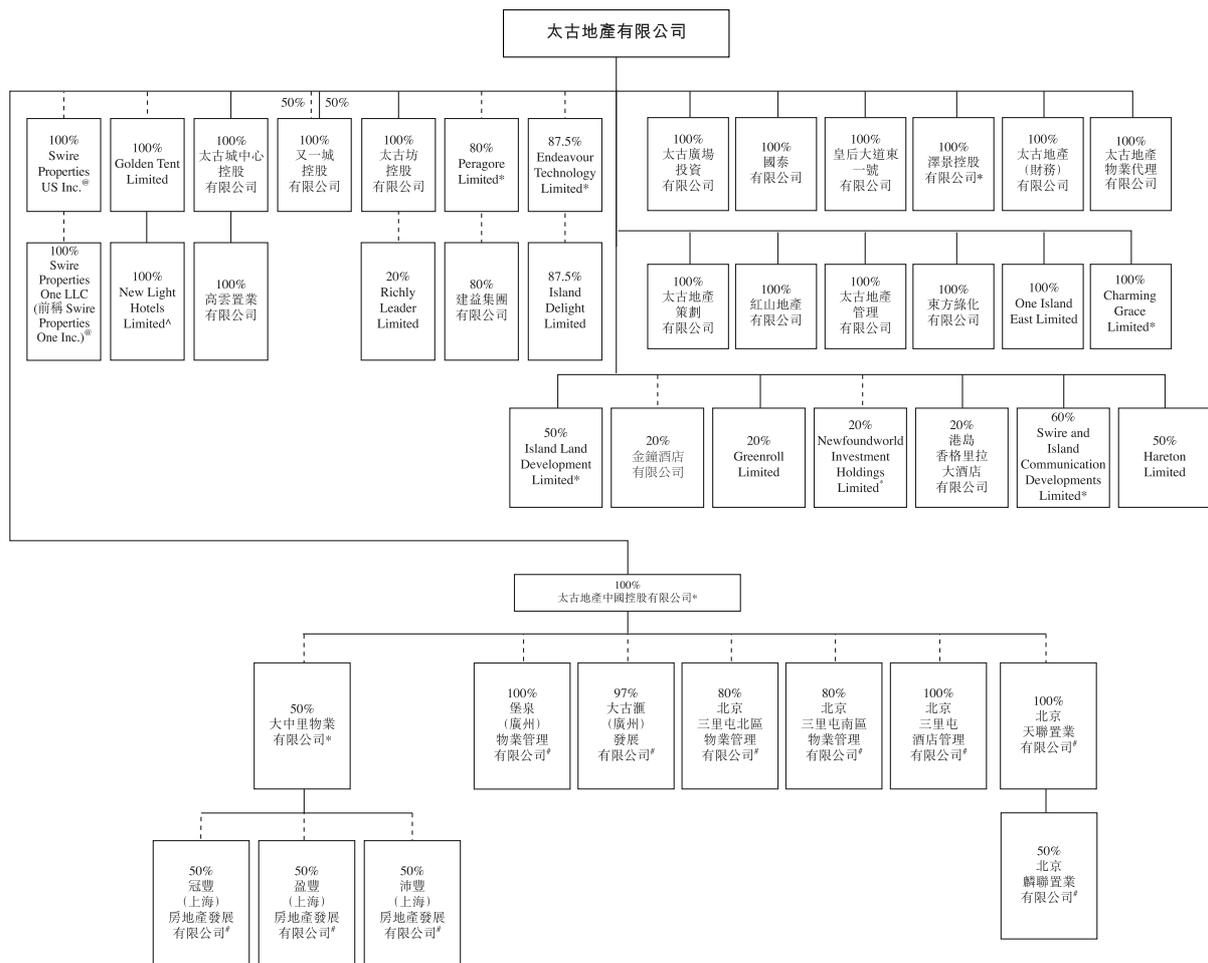
歷史及重組

保留溢利資本化

根據董事於2010年1月31日通過的決議，將保留溢利港幣216,007元資本化時向太古公司進一步配發了216,007股列為繳足股款的股份。

企業架構

下圖以簡化方式列示我們的企業架構。各欄所示於本公司的附屬公司、共同控制公司及聯營公司的權益百分比指本集團應佔相應實體的權益百分比：



除另有指明外，所有公司均於香港註冊成立。

* 於英屬處女群島註冊成立

於中國註冊成立

^ 於英國註冊成立

@ 於美國註冊成立

—— 直接擁有

----- 通過中介附屬公司或共同控制公司/聯營公司間接擁有

概覽

我們為香港及中國主要房地產發展商之一，從事發展、持有及管理綜合物業項目，專注於發展商業項目。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

競爭優勢

我們相信，藉著下列各項競爭優勢，讓我們在所從事的房地產市場上更具競爭力：

具構思、設計、發展以至管理綜合商業物業項目的能力，以成功活化市區環境見稱

我們的主要競爭優勢是從構思、設計、發展以至管理具規模及影響力的商業項目見稱，在活化市區環境方面創造重大價值。我們的設計宗旨是將其項目發展成為鄰近地區的匯聚點，並連接主要交通網絡。我們的購物商場吸引其綜合發展項目內的商業、酒店及服務式住宅，以及鄰近地區的顧客及訪客光臨。

我們在發展及管理活化物業項目上已累積超過35年經驗。在香港，我們旗下的發展項目包括太古廣場、太古坊、太古城中心及又一城。

- **香港，1970年代**

我們將鰂魚涌太古船塢的舊址，發展住宅項目太古城，逾12,000個住宅單位，並開始陸續發展大型購物中心太古城中心，其中包括寫字樓。

- **香港，1980年代**

我們將灣仔前域多利兵房之一塊土地，發展一項大型優質綜合項目太古廣場，重新界定香港商務中心區的定位。

- **香港，1990年代**

有見九龍塘區對優質零售購物中心有潛在需求，我們將一個低密度住宅區發展為又一城。

我們於鰂魚涌發展太古坊，為首個在商業中心區以外之大型商業項目。整個項目由九幢辦公樓相連組成，連接主要交通網絡，提供近500萬平方呎寫字樓樓面。

- 中國及香港，2000年代

我們正在廣州天河商業區內開發太古滙綜合物業項目，使其成為其位處之聚匯點。跟香港發展項目類同，太古滙亦是一個以零售為主導的大型綜合發展項目，並連接當地的地下鐵路系統。

在北京，我們在鄰近大使館區的地段，發展三里屯VILLAGE項目。透過注入時尚大都會元素，現時三里屯區正重新塑造成為北京的熱點。

我們繼續擴展我們的核心投資項目組合。以港島東(即太古坊及太古城組合成的統稱)為例，港島東中心辦公樓已落成，而香港東隅酒店亦已啟業。太古廣場的物業組合亦增添另一商廈太古廣場三座，及酒店奕居亦已開業。

開發新項目及獲取黃金地段土地的能力

我們在發展大型商業項目上擁有豐富經驗及成功往績，因此在開發新項目時享有強大競爭優勢，尤其是在各地方政府正熱衷於活化城市的中國。對於在國內主要城市黃金地段擁有業權，尤其對那些一直專注於發展出售住宅項目，而非發展商業物業作投資的發展商而言，這亦是我們之所以能吸引合營夥伴的原因。與此同時，我們亦從對方在尋找合適土地及地方建設管理經驗中獲益良多。

現時我們在中國的合營夥伴包括廣州日報集團旗下的廣州市大洋房地產開發公司(合營項目為廣州太古滙發展項目)，香港興業國際(合營項目為上海大中里發展項目)，由基匯資本管理的GC Acquisitions VI Limited(合營項目為北京三里屯VILLAGE發展項目)及遠洋地產(合營項目為北京頤堤港發展項目)。於2010年3月，我們與遠洋地產訂立戰略合作框架協議，共同於中國開發及取得新項目的發展機會。根據戰略合作框架協議(由訂立日期起為期三年)，遠洋地產與我們協定採用我們的合營公司就頤堤港項目所採用的模式來發展物業項目。戰略合作框架協議並無禁止任何一方與任何其他人士訂立類似安排。

我們之所以能吸引合營夥伴，相信是合營夥伴認為與我們以合營方式發展項目較彼等獨自發展更有可能發掘該土地及其地理位置的長期潛力。

作為公司策略之一，我們計劃將業務擴展至中國成都。我們相信位於錦江區內著名的春熙路商圈的大慈寺路地塊和規劃的金融街內的東大街9號地塊有可能於2010年第二季度推出競投。總地塊面積預計約78,000平方米。如該等地塊推出競投且在審視具體的競投細節後，我們有意通過一家我們和遠洋地產各佔半數股權的合營企業競投該等地塊。如競投成功，我們建議的發展項目預計將包括一項大型零售設施、一座辦公樓以及一家酒店，總樓面面積約20萬平方米，並提供約1,750個車位。

強勢品牌及作為首選業主的聲譽

我們擁有龐大，多元化及忠誠的租戶群，合共逾1,800個租戶，當中包括許多全球領先的企業及零售商。

我們相信能成功吸引及保持現有租戶的原因，在於本身在管理優質物業上有豐富經驗。我們相信，我們是租戶的首選業主，並加上擁有太古的品牌效應，贏得了擁有優質物業及提供卓越品質管理的聲譽。

我們的零售租戶因我們發展項目的規模、其非零售部分用戶所帶來的人流及與交通網絡連接而受惠。這一切亦反映於我們在香港的發展項目，於往績紀錄期租用率持續保持接近100%的高水平。

我們的寫字樓租戶能受惠於物業本身的高效益樓面設計，卓越的物業管理服務，以及便捷的交通配套。再配合整個綜合發展項目的其他設施，更能為租戶提供理想的工作環境。我們於香港的寫字樓集中於三個核心地段，提供不同的租金水平與樓層面積的選擇，配合租戶的不同需要。我們相信這一切反映在其租用率及續租率持續保持的高水平。

我們於現有物業進行翻新、改善及增值工程，以吸引及挽留租戶。如我們最近將太古廣場之上的服務式住宅改建為酒店奕居，並斥資港幣21億元為太古廣場進行商場優化計劃，以提昇商場室內的環境與外觀。

相信憑著與租戶建立的長期合作關係及太古的品牌效應，讓我們進軍中國及在內地的租賃，提供極大的競爭優勢。我們的香港租戶如計劃於中國擴充業務，有信心在中國亦能夠享受跟香港同等的高水準服務。以預計於2010年年底開幕的太古滙發展項目為例，我們相信其成功的預租反應已反映出我們於內地的競爭優勢。於2010年3月31日，該項目之零售部分已租出約81%，寫字樓部分已租出約43%。

致力奉行高水平的企業管治及擁有富經驗與能幹的管理及營運團隊

我們致力奉行高水平的企業管治。我們的管理團隊包括房地產專才，他們無論在發展、管理及為大型發展項目提昇價值方面，均擁有豐富經驗。我們並為有關專才提供理想的工作環境、多元化的事業發展機會及按長期表現調整的薪酬制度。因此，很多專才已在公司服務多年。這亦有助我們貫徹始終地維持新項目的構思、規劃及執行，為落成項目提供優質服務。工作團隊中亦包括經驗豐富的管理專才，讓我們於有需要時調配到旗下個各物業。

可充分把握具吸引力的擴展機會

在全球發售後，我們預期在財政上更有彈性，為我們在中國及香港的擴展提供資金，並能夠在適合時間把握具吸引力的投資機會。此外，我們的資產負債狀況亦會受惠於現有投資物業組合帶來的穩定經常性租金收入而更趨穩健。

主要業務策略

我們會繼續施行下列之業務策略，進一步鞏固我們為中國及香港綜合商業物業項目發展商、業主及營運商的領導地位。

繼續透過活化項目創造價值

我們的目標是不斷為社區活化綜合項目及其他市區發展項目創造長遠價值，包括透過構思、設計、發展、投資及管理。為此，我們將繼續在我們認為可受惠於鄰近地區居民消費力的城市地區物色地方。

我們將繼續根據我們認為具備所需規模、綜合用途及交通連接進行項目規劃，使之能夠成為主要商業中心並帶動所在區域轉型。

我們將繼續專注發展以下類別的優質項目：

- (i) 位於商業中心區的多用途物業發展項目，如香港的太古廣場，以及中國的太古滙和大中里；
- (ii) 位於商業中心區以外的繁華商業及住宅區的多用途或商業發展項目，如香港的又一城及北京的頤堤港發展項目；及
- (iii) 擁有多幢相連辦公大樓的大型寫字樓發展項目。這類發展項目具備足夠規模可成為主導非核心的寫字樓區域，香港的太古坊為這類別發展項目的例子。

透過積極資產管理、優質的租戶服務及資產提升，擴大已落成物業的盈利潛力

我們擬積極管理旗下的已落成物業，維持一貫的高水準服務，並提升及改善旗下資產。透過該等措施，相信我們能提升物業的租用率及盈利潛力。

租戶日益著重業主及樓宇在可持續發展方面的表現。我們擬透過採用嶄新設計、材料及新科技設計具能源效益的物業，務求成為在可持續發展方面具領先地位的發展商。例如，太古滙內的辦公樓於2009年已暫獲美國環保建築協會評定LEED環保評級金獎。我們以為我們在中國的新項目爭取LEED環保評級金獎，並為香港的新項目取得同等級別的獎項為目標。

繼續集中發展香港及中國市場

- 香港

我們將繼續尋找機會發展新項目，在商業、零售及住宅物業市場收購更多投資物業。

我們會繼續擴展我們住宅土地的儲備。

我們擬繼續提高旗下現有資產的價值，如近期太古廣場之上的奕居酒店及位於太古城的香港東隅酒店的落成便是提高資產價值的例子。我們將繼續尋找機會，以發展及融合鄰近地盤的方式，擴大現有項目的規模，最近期的例子包括港島東中心、太古廣場三座、軒尼詩道24-34號及星街5號發展項目。

- 中國

我們希望將香港的成功營運模式套用在中國市場上。於過往八年，我們已逐步建立一個由四個位置優越的大型多用途項目所組成的優質物業組合。我們自2002年起進軍中國，並在合營夥伴的大力支持下，開始獨立發展廣州的太古滙項目。此後，我們在中國作出另外三項投資。2006年，我們收購上海大中里項目的50%權益。2007年，我們收購北京三里屯VILLAGE的80%權益。2008年，我們收購位於北京將台名為頤堤港發展項目的50%權益。我們相信透過建立這些物業組合，累積了寶貴經驗，有助於我們進一步拓展中國業務。

在致力達成國內業務目標的同時，我們將繼續伺機透過公開拍賣或私人協商，以獨自或與其他方合資的方式收購優質土地。我們將繼續就發展我們認為有望與旗下的大型改建項目相融合的區域，與地方政府進行磋商。

我們將繼續就單一項目及範圍更廣的長期合作，物色合適的合營夥伴。

我們擬以我們分別位於上海、北京、廣州和成都的四個中國代表辦事處作為平台發展中國業務。我們選定該等城市，是因為我們相信該等城市可為我們的多用途發展項目提供最佳的長遠發展前景。上海、北京及廣州為中國三個最富庶的城市，經濟增長迅速、人口屬性特徵適宜且消費力強勁。我們選擇成都（我們擬以成都為基地拓展華西市場）的理由是成都的人口眾多、經濟增長迅速且消費力強勁。

各辦事處負責管理現有項目的發展及物色新的投資機會。我們將繼續集中鞏固各個辦事處所在城市的業務發展，與此同時，我們亦將日益以該等辦事處為基地，研究及分析周邊省份及鄰近城市的機遇，有助我們的業務覆蓋四個廣大的區域。

業 務

我們將在中國物色住宅物業發展的機會。該等發展項目有可能與我們的綜合發展項目相輔相成。然而，我們亦可能會在適當的地段及城市，考慮單獨發展住宅項目的機會。我們相信我們在高尚住宅發展項目上具有競爭優勢，因此我們的住宅發展項目將以此市場的買家為目標。

我們將在中國招聘專業人才滿足我們的業務擴展需要。員工培訓將繼續是我們優先考慮的重點工作。為此，我們將鼓勵內地的資深管理人員來港，學習香港的管理經驗及了解我們的企業文化。

審慎管理資本基礎

我們擬維持強勁的資產負債水平，以審慎及具針對性的方式對我們的項目進行投資。全球發售後，我們預計我們的負債水平會較低，我們可能會選擇進一步減低債務，以便控制與持有大量現金結餘有關的成本。

我們擬維持多樣化的債務年期、債務類型及貸款人組合。我們現時的債務組合(透過集團間貸款協議(請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」)一節)跟保留集團從第三方籌措相關借款的年期及屆滿期限情況及本集團與第三方貸款人達成的定期融資大體上一致，反映出包括循環及定期銀行貸款、中期票據及永久證券在內的組合。

我們的物業組合

概覽

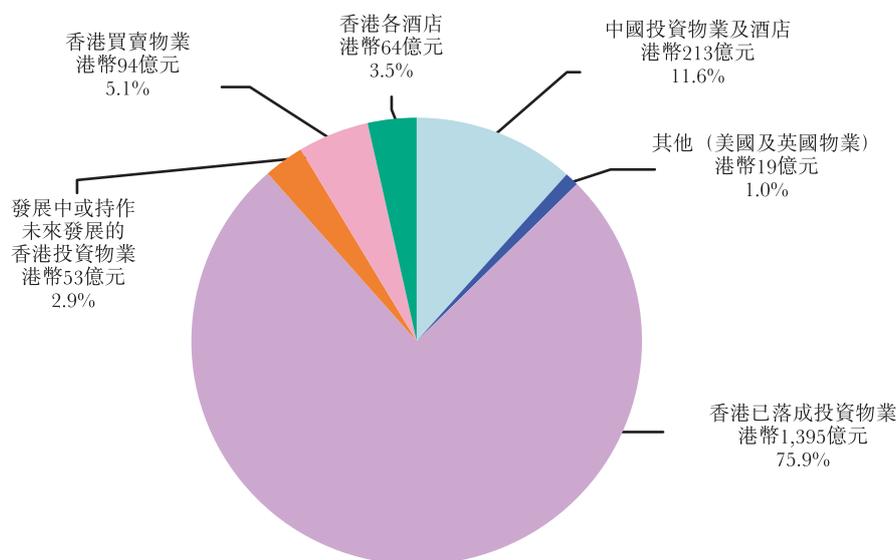
我們在優越地段擁有大量以商業用途為主的綜合物業，於2010年3月31日，本集團應佔樓面面積合共約為2,710萬平方呎，總值港幣1,838億元。

下圖就我們的物業組合按物業類別劃分，以本集團於2010年3月31日應佔價值為基準。

業 務

本節所述的所有估值均源於專業估值，包括本招股章程附錄四所載物業估值報告內的估值。

按類別與地域劃分的物業組合
(以本集團於2010年3月31日的應佔價值為基準)



於2010年3月31日，本集團應佔的樓面面積合共約為2,710萬平方呎，其中約2,320萬平方呎為投資物業，包括樓面面積約1,660萬平方呎的已落成投資物業及樓面面積660萬平方呎的發展中或持作未來發展投資物業。在香港，該投資物業組合的本集團應佔樓面面積約為1,510萬平方呎，包括主要為位處優越地段的甲級寫字樓及零售物業，以及酒店權益、服務式住宅及其他豪華住宅物業。在中國，我們在位處北京、上海及廣州優越地段的四個大型綜合商業發展項目擁有權益，預期該等發展項目落成後將有約770萬平方呎的應佔樓面面積。在香港及中國境外，我們的投資物業組合包括位於美國及英國的酒店權益。

如有適當機會，我們可能會擴充我們的物業買賣業務。在此情況下，我們的業務性質可能會改變。我們可能會因發展供出售物業而產生大量資本支出。我們的經營業績可能會受物業市場短期波動而有較現時為大的影響。

業 務

投資物業

下表說明於2010年3月31日的投資物業組合中本集團應佔的樓面面積：

已落成投資物業 (本集團應佔樓面面積，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅	總計
香港	10.3	3.3	0.8	0.5	14.9
中國	0.0	1.1	0.2	0.0	1.3
其他	0.0	0.0	0.4	0.0	0.4
總計	<u>10.3</u>	<u>4.4</u>	<u>1.4</u>	<u>0.5</u>	<u>16.6</u>

發展中或持作未來發展投資物業 (本集團應佔預計樓面面積，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅	總計
香港	0.2	0.0	0.0	0.0	0.2
中國	2.9	2.4	1.0	0.1	6.4
總計	<u>3.1</u>	<u>2.4</u>	<u>1.0</u>	<u>0.1</u>	<u>6.6</u>

總投資物業(本集團應佔樓面面積 (或預計樓面面積)，以百萬平方呎計)

	寫字樓	零售	酒店	住宅	總計
總計	<u>13.4</u>	<u>6.8</u>	<u>2.4</u>	<u>0.6</u>	<u>23.2</u>

買賣物業

我們亦在香港及美國從事物業買賣業務。我們的買賣物業組合包括香港及美國佛羅里達州發展中的土地及住宅。買賣物業組合亦包括美國邁阿密ASIA住宅發展項目的餘下待售單位及我們根據發展協議於港濤軒擁有的實益權益，上述兩個項目於2008年落成。

業 務

下表說明於2010年3月31日的買賣物業組合中本集團應佔的樓面面積(或預計樓面面積)：

	買賣物業		
	本集團應佔樓面面積(或預計樓面面積)(以百萬平方呎計)		
	已落成	發展中或 持作 未來發展	總計
香港	0.0	1.0	1.0
美國	0.1	2.8	2.9
總計	0.1	3.8	3.9

我們的物業分類

於本招股章程內，除文義另有所指外：

- 投資物業指我們持有作長期投資的物業；
- 買賣物業指我們持有供出售的物業；
- 已落成物業指我們已取得佔用許可證的物業；
- 發展中物業指我們已展開開發工程的物業；及
- 持作未來發展物業指我們持有但未展開開發工程的物業。

已落成投資物業組合

於2010年3月31日，我們的已落成投資物業組合包括本集團應佔總樓面面積約1,660萬平方呎。我們的已落成投資物業主要包括香港的甲級寫字樓、位於香港及中國優越地段的高級購物商場，以及位於香港、中國、美國及英國的酒店。

下表載列於2010年3月31日我們已落成投資物業組合中主要物業的樓面面積及其他資料。無論有關物業是否透過本集團成員公司或共同控制公司或聯營公司持有，下表所載有關各項物業的資料(其估值除外)均就有關物業的100%權益(而非按應佔權益基準)披露。下表所載有關各項物業的估值乃按應佔權益基準披露。於本招股章程內，除文義另有所指外，(a)酒店被列入投資物業，但在我們的賬目內不被視作投資物業處理，及(b)科技中心被列入寫字樓物業處理。

主要已落成投資物業

香港

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期 (租賃 屆滿年份)	落成年份	於2010年 3月31日的 應佔獨立 估值 (港幣 百萬元)	2009年 的平均 租用率 ⁽¹⁾ (%)	於2009年的 零售及 寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
綜合項目										
太古廣場										
寫字樓 ⁽²⁾	2,186,433	1,867,834	不適用	111 ⁽³⁾	100.0	2047-2852 ⁽⁴⁾	1988-2007 ⁽⁵⁾	38,316	98.0	62.4
零售 ⁽⁶⁾	711,182	465,909	不適用	470	100.0	2047/2135 ⁽⁷⁾	1988-1990	20,685	100.0	137.8
住宅	443,075	442,800	270 ⁽⁸⁾	—	100.0	2047	1990	6,360	84.0	53.0
酒店 - 奕居	158,738	不適用	117	—	100.0	2135	2009	2,460	43.9	1,740
其他酒店 ⁽⁹⁾	1,687,222	不適用	1,680	—	20.0	2047/2135 ⁽¹⁰⁾	1988-1991 ⁽¹¹⁾	2,550	不適用	不適用
又一城										
又一城商業大樓	228,665	213,982	不適用	830 ⁽¹²⁾	100.0	2047	1998	1,453	98.7	30.5
又一城 (零售)	980,089	581,095	不適用	—	100.0	2047	1998	14,455	100.0	94.4
太古坊										
港島東中心	1,537,011	1,244,498	不適用	—	100.0	2881/2899 ⁽¹³⁾	2008	10,650	92.0	28.5
科技中心 ⁽¹⁴⁾	1,816,667	不適用	不適用	285	100.0	2881	1979-1988 ⁽¹⁵⁾	5,699	98.8	15.0
太古坊辦公樓 ⁽¹⁶⁾	3,136,541	2,750,752	不適用	1,089 ⁽¹⁷⁾	20.0-100.0 ⁽¹⁸⁾	2881	1993-2003 ⁽¹⁹⁾	17,302	99.0	25.9
太古城										
太古城中心一座、 三座及四座	1,632,930	1,389,570	不適用	10 ⁽²⁰⁾	100.0	2899	1991-1997 ⁽²¹⁾	10,249	98.6	24.6
太古城中心 (零售)	1,105,227	680,396	不適用	834	100.0	2899	1983-2000 ⁽²²⁾	8,005	100.0	47.0
太古城第一至 第十期商業單位	331,079	326,891	不適用	3,826	100.0	2081/2899 ⁽²³⁾	1977-1985	2,527	97.7	44.9
酒店 - 香港東隅	199,020	不適用	345	不適用	100.0	2899	2009	1,180	不適用	不適用
東薈城										
東薈灣畔	36,053	35,616	不適用	—	20.0	2047	1998-1999	59	94.8	64.7
東薈城一座 (辦公樓)	160,522	152,280	不適用	—	20.0	2047	1999	57	34.0	17.3
東薈城名店倉 (零售)	462,439	327,211	不適用	1,156 ⁽²⁴⁾	20.0	2047	1999-2000	592	99.4	41.9
酒店 - 諾富特 東薈城酒店	236,653	不適用	440	4	20.0	2047	2005	168	不適用	不適用

業 務

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房 數目	停車位 數目	本集團 應佔百分比 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2010年 3月 31日的 應佔獨立 估價(港幣 百萬元)	2009年的 平均 租用率 ⁽¹⁾ (%)	於2009年的 零售及 寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (港幣元)
其他零售或寫字樓										
港運城 (購物商場包括停車場)	150,223	78,568	不適用	288	60.0	2047	1996	433	99.2	32.3
星域軒 (零售部分及停車場)	13,112	10,760	不適用	83	100.0	2047	1999	147	100.0	36.9
灣仔永豐街21、23、25、27及 29號	14,039	不適用	不適用	—	100.0	2856	1992/2006	197	100.0	45.7
英皇道625號 (辦公樓)	301,065	273,995	不適用	84	50.0	2108	1998	724	88.9	19.2
灣仔先施保險大廈 主要部分	68,750	不適用 ⁽²⁶⁾	不適用	—	100.0	2089/2103/2113	1968	507	不適用	不適用
住宅										
深水灣道6號Rocky Bank	14,768	不適用	不適用	—	100.0	2099	1981	476	100.0	不適用
深水灣香島道36號B屋	2,644	不適用	不適用	—	100.0	2097	1980	126	8.3	不適用
山頂貝聿道6-16號 ⁽²⁷⁾	17,783	不適用	不適用	—	100.0	2032	1988	634	100.0	不適用

業 務

中國

項目名稱	樓面面積	可出租面積	酒店客房 數目	停車位 數目	擁有權 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2010年 3月 31日的 應佔獨立估值 (人民幣百萬元)	2009年 的平均 租用率 ⁽¹⁾ (%)	於2009年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (人民幣元)
綜合項目										
北京三里屯VILLAGE	776,909平方呎 (或72,177 平方米)	564,733平方呎 (或52,465 平方米)	不適用	451	80.0	2044	2007	3,232	91.2	39.4
零售—三里屯 VILLAGE南區.....										
零售—三里屯 VILLAGE北區.....	519,399平方呎 (或48,253 平方米)	365,545平方呎 (或33,960 平方米)	不適用	410	80.0	2044	2007	1,908	不適用	不適用
酒店—聯舍.....	169,463平方呎 (或15,744 平方米)	不適用	99	24	100.0	2044	2007	580	33.1	535

其他零售

廣州天河新作 零售購物平台.....	90,847平方呎 (或8,440 平方米)	58,459平方呎 (或5,431 平方米)	不適用	100	100.0	2044	2007/2008	380	62.0	11.1
-----------------------	------------------------------	------------------------------	-----	-----	-------	------	-----------	-----	------	------

美國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房 數目	停車位 數目	擁有權 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	落成年份	於2010年 3月 31日的 應佔獨立估值 (百萬美元)	2009年的 平均租用率 ⁽¹⁾ (%)	於2009年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (美元)
酒店										
邁阿密文華東方酒店.....	345,000	不適用	326	600	75.0	永久業權	2000	78	56	165

英國

項目名稱	樓面面積 (以平方呎計)	可出租面積 (以平方呎計)	酒店客房 數目	停車位 數目	擁有權 (%)	租期(租賃 屆滿年份)	已落成年份	於2010年 3月 31日的 應佔獨立估值 (百萬英鎊)	2009年 的平均 租用率 ⁽¹⁾ (%)	於2009年的 零售及寫字樓 平均實際租金 (每平方呎) 及酒店 平均客房收入 (英鎊)
酒店										
查頓漢Hotel Kandinsky	24,502	不適用	61	24	100.0	永久業權	2000	8	不適用	不適用 ⁽²⁵⁾
埃塞特Hotel Barcelona	23,030	不適用	59	16	100.0	永久業權	2001	5	不適用	不適用 ⁽²⁵⁾
布萊頓Hotel Seattle	48,416	不適用	71	不適用	100.0	2037	2003	1	66	59
布里斯托 Avon Gorge Hotel	87,608	不適用	75	20	100.0	永久業權	1855	10	66	46

附註：

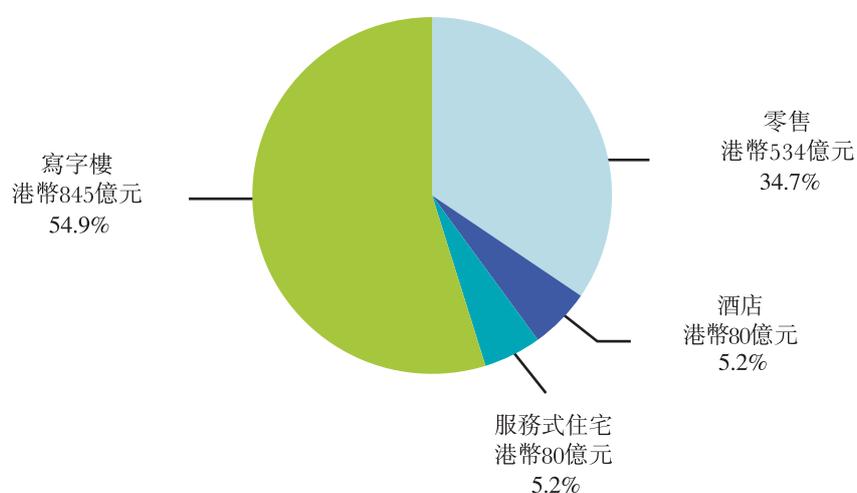
- (1) 於2009年啟用的任何物業的平均租用率指按其啟用當日至2009年12月31日止期間的租用率。
- (2) 包括太古廣場一座、太古廣場二座及太古廣場三座。
- (3) 僅限太古廣場三座。
- (4) 太古廣場一座的租賃於2135年屆滿。太古廣場二座的租賃於2047年屆滿。太古廣場三座不同地段的租賃介乎於2050年至2852年屆滿。
- (5) 太古廣場一座於1988年落成。太古廣場二座於1990年落成。太古廣場三座於2004年／2007年落成。
- (6) 指太古廣場購物商場。
- (7) 太古廣場購物商場的兩個租賃地段於2047年或2135年屆滿。
- (8) 該等客房為服務套房。
- (9) 包括香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及香港香格里拉大酒店。
- (10) 香港港麗酒店及香港香格里拉大酒店的租約於2047年屆滿。香港JW萬豪酒店的租約於2135年屆滿。
- (11) 香港JW萬豪酒店於1988年落成。香港港麗酒店於1990年落成。香港香格里拉大酒店於1991年落成。
- (12) 為又一城商業大樓及又一城零售部分的停車位總數。
- (13) 港島東中心的八個租賃地段於2881年或2899年屆滿。
- (14) 「科技中心」包括和域大廈、康和大廈及常盛大廈。
- (15) 和域大廈於1979年落成。康和大廈於1984年落成。常盛大廈於1988年落成。
- (16) 太古坊辦公樓包括德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心。
- (17) 德宏大廈、多盛大廈、林肯大廈、濠豐大廈及電訊盈科中心分別有311、215、164、182及217個停車位，而康橋大廈則沒有停車位。
- (18) 本公司擁有電訊盈科中心的20.0%權益，總樓面面積為620,148平方呎，該面積經已全數計入上表，獨立物業估值應佔面積除外。本公司全資擁有其他太古坊辦公樓。
- (19) 德宏大廈於1993年落成。多盛大廈於1994年落成。林肯大廈於1998年落成。濠豐大廈於1999年落成。康橋大廈於2003年落成。電訊盈科中心於1994年落成。
- (20) 太古城中心三座有10個停車位。太古城中心一座及太古城中心四座均沒有停車位。
- (21) 太古城中心一座於1997年落成。太古城中心三座於1992年落成。太古城中心四座於1991年落成。
- (22) 位於太古城中心不同部分／期數的零售部分分別於1983年、1987年、1997年及2000年落成及／或進行裝修。
- (23) 太古城第一至第十期商業單位地段的租約將於2081年或2899年屆滿。
- (24) 指東薈城一座及東薈城名店倉的停車位總數目。
- (25) 停業裝修。
- (26) 我們擬翻新此物業。
- (27) 我們已就出售山頂貝璐道6-16號訂立臨時買賣協議。請參閱下文「已落成投資物業－香港－其他住宅物業」一節。

業 務

於2010年3月31日，我們的已落成投資物業組合包括本集團應佔總樓面面積為1,030萬平方呎的寫字樓、本集團應佔總樓面面積440萬平方呎的零售樓面、本集團應佔總樓面面積140萬平方呎的酒店及本集團應佔總樓面面積50萬平方呎的住宅單位。

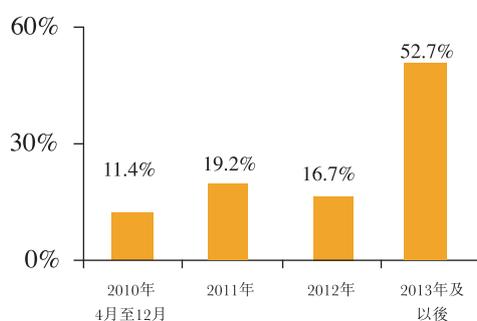
下圖按類別分析我們已落成投資物業組合，並以本集團於2010年3月31日的應佔價值為基準計算。

按類別劃分的已落成投資物業組合
(以本集團於2010年3月31日的應佔價值為基準)



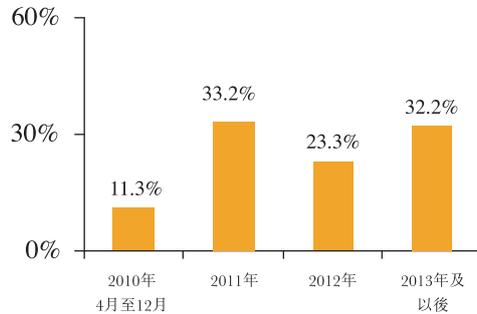
下圖列示於2010年3月31日本集團應佔寫字樓及零售物業截至2010年3月31日止月份於下圖所示期內屆滿的租約所得租金收入總額的百分比。

租約屆滿概況
寫字樓



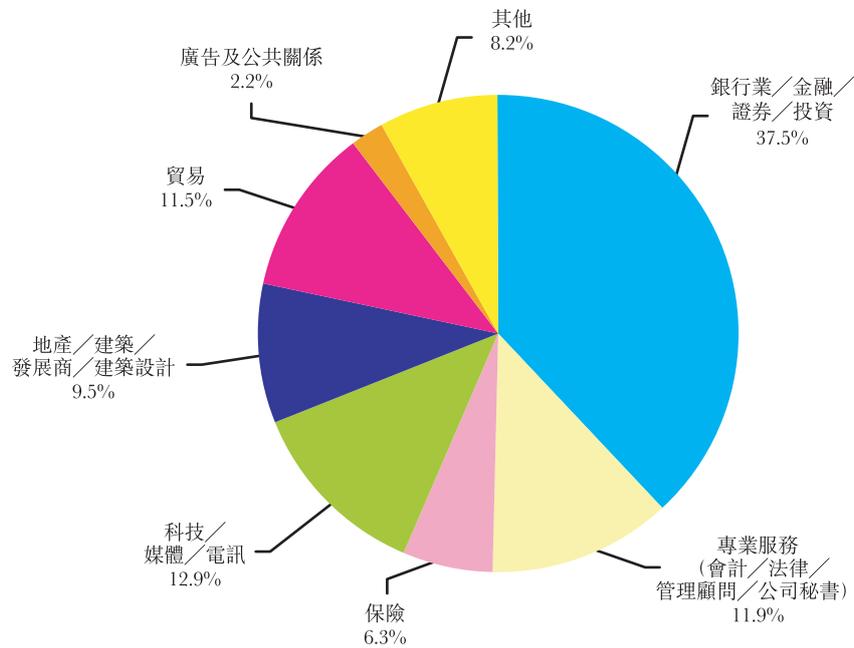
業 務

租約屆滿概況 零售



下圖顯示我們按主要業務的性質(根據我們內部分類)劃分的寫字樓物業租戶組合佔本集團截至2009年12月31日止月份應佔寫字樓租金收入的百分比,及佔本集團於2009年12月31日應佔寫字樓可出租面積的百分比。

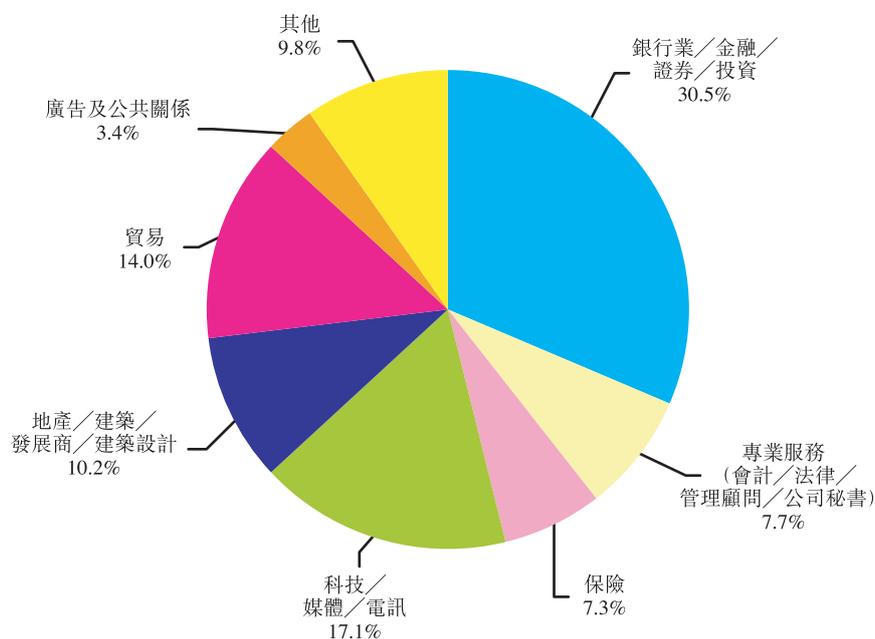
按租戶行業劃分的本集團應佔寫字樓租金收入 (截至2009年12月31日止月份)



業 務

按租戶行業劃分的本集團應佔寫字樓可出租面積

(於2009年12月31日)

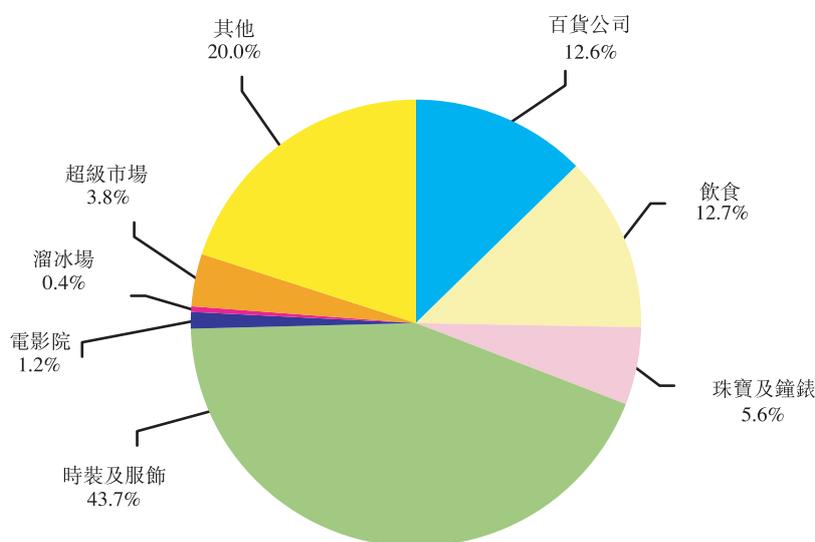


於2009年12月31日，我們的十大寫字樓租戶(按截至2009年12月31日止年度的租金收入計)合共約佔我們於香港的總寫字樓可出租面積約20%。

下圖顯示我們按主要業務的性質(根據我們內部分類)劃分的零售投資物業租戶組合佔本集團截至2009年12月31日止月份應佔零售租金收入的百分比，及佔本集團於2009年12月31日應佔零售可出租面積的百分比。

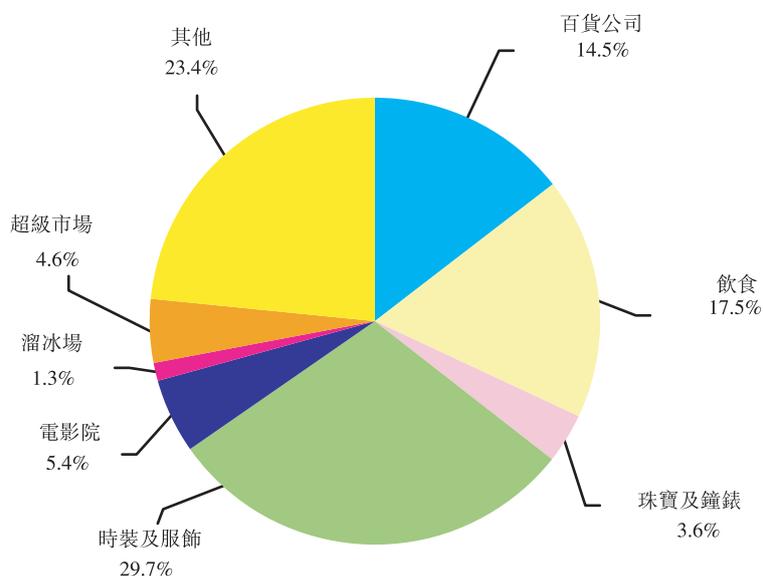
按租戶行業劃分的本集團應佔零售租金收入

(截至2009年12月31日止月份)



業 務

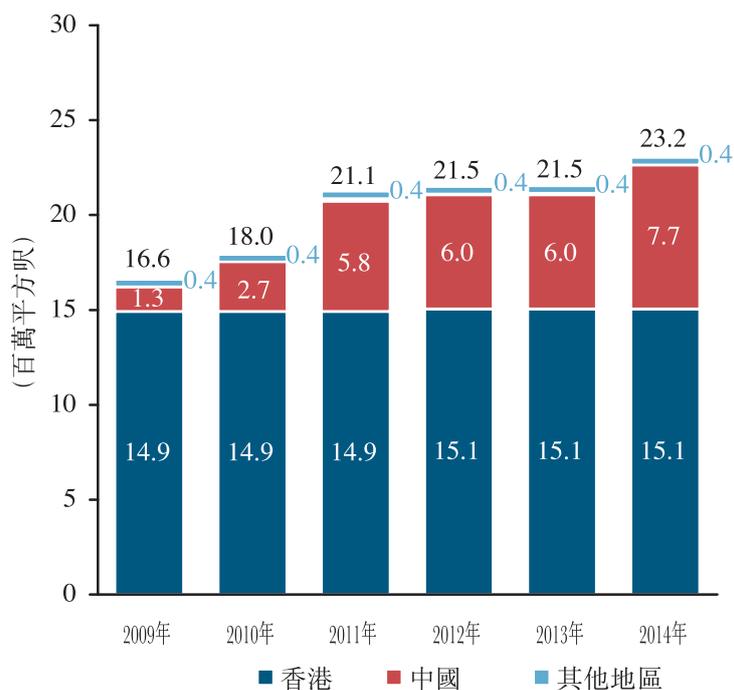
按租戶行業劃分的本集團應佔零售可出租面積
(於2009年12月31日)



於2009年12月31日，我們的十大零售租戶(按截至2009年12月31日止年度的租金收入計)合共佔我們於香港的總零售可出租面積約35%。

下圖列示我們於香港、中國及其他地區的已落成投資物業組合(按應佔基準計)於2009年12月31日的總樓面面積，以及於2010年、2011年、2012年、2013年及2014年12月31日的估計總樓面面積。

已落成投資物業組合應佔樓面面積



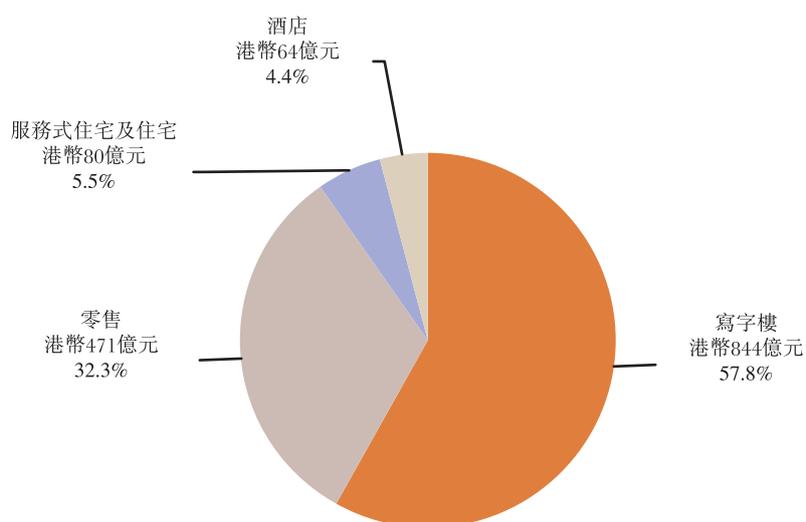
已落成投資物業－香港

以下地圖顯示我們於香港的主要已落成投資物業地點：



下圖按類別分析我們在香港已落成投資物業組合，並以本集團於2010年3月31日的應佔價值為基準計算。

按類別劃分的香港已落成投資物業組合
(以本集團於2010年3月31日的應佔價值為基準)



寫字樓及零售物業

(i) 太古廣場

太古廣場位於香港金鐘金鐘道88號，該處為香港的商務中心區。該項目原址為域多利兵房的部分軍事設施，後改建為一個商業綜合項目，總可出租面積為2,776,543平方呎。整個項目包括1,867,834平方呎的寫字樓樓面、465,909平方呎的零售樓面及442,800平方呎的服務式住宅組成。太古廣場連接金鐘港鐵站，而金鐘港鐵站則是香港港鐵系統港島線與荃灣線的轉乘站。

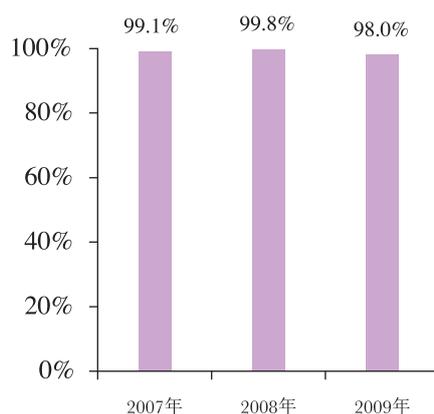


業 務

該綜合項目包括三座甲級辦公樓(均由本集團全資擁有)：樓高36層辦公樓樓層的太古廣場一座(於1988年落成)、樓高27層辦公樓樓層的太古廣場二座(於1990年落成)及樓高36層辦公樓樓層的太古廣場三座(於2004年落成)。於2009年12月31日，太古廣場一座、二座及三座合共有115個租戶。太古廣場一座、二座及三座的五大租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計及不包括本集團)按英文字母順序排列依次為貝克·麥堅時國際律師事務所、Credit Agricole Group、德勤·關黃陳方會計師行、Mizuho Corporate Bank, Ltd.及法國興業銀行。該五大租戶佔太古廣場一座、二座及三座截至2009年12月31日止月份總租金收入的25.7%及佔太古廣場一座、二座及三座於2009年12月31日總租出面積的30.7%。

下圖列示於往績記錄期太古廣場一座、二座及三座的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為97.2%。

太古廣場一座、二座及三座
平均租用率



下表列示於所示年度各年太古廣場一座、二座及三座的平均實際租金及淨租金收入。

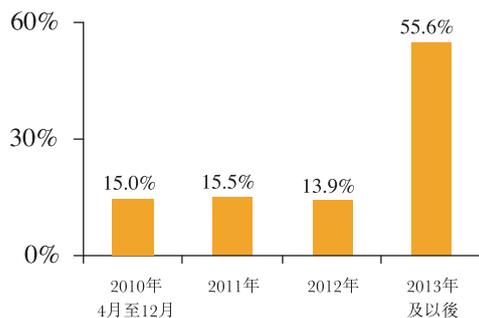
太古廣場一座、二座及三座的
平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣39.5元	994.8
2008年	港幣52.6元	1,308.0
2009年	港幣62.4元	1,545.0

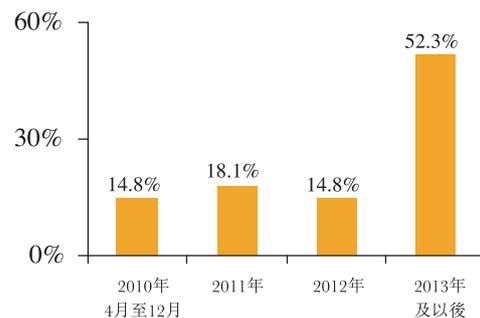
業 務

於2010年3月31日，太古廣場一座、二座及三座的加權平均租期至屆滿期約為3.0年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔太古廣場一座、二座及三座總租出面積的百分比及該等租約佔太古廣場一座、二座及三座截至2010年3月31日止月份總租金收入的百分比。

太古廣場一座、二座及三座
租約屆滿概況 (按租出面積計)



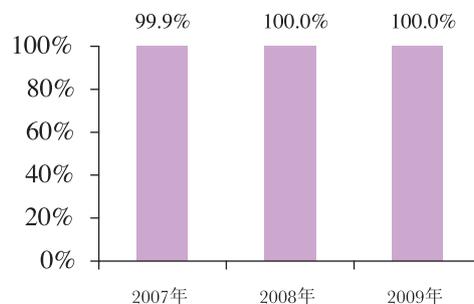
太古廣場一座、二座及三座
租約屆滿概況 (按租金收入計)



太古廣場亦包括太古廣場購物商場，為香港其中一個高級購物商場，總可出租面積為465,909平方呎。於2009年12月31日，太古廣場購物商場共有131個租戶。太古廣場購物商場的五大租戶 (按截至2009年12月31日止月份的租金收入計) 按英文字母順序排列依次為迪生集團、Gucci、連卡佛、LVMH集團及歷峰。該五大租戶佔太古廣場購物商場截至2009年12月31日止月份的總租金收入38.9%及佔太古廣場購物商場於2009年12月31日總租出面積的41.1%。

下圖列示於往績記錄期太古廣場購物商場的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為100.0%。

太古廣場購物商場
平均租用率



業 務

下表列示於往績記錄期太古廣場購物商場的平均實際租金及淨租金收入。

太古廣場購物商場
平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣126.0元	887.5
2008年	港幣134.4元	935.4
2009年	港幣137.8元	950.6

於2010年3月31日，太古廣場購物商場的加權平均租期至屆滿期約為2.0年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日所佔太古廣場購物商場總租出面積的百分比及該等租約佔太古廣場購物商場截至2010年3月31日止月份的總租金收入的百分比。

太古廣場購物商場
租約屆滿概況(按租出面積計)



太古廣場購物商場
租約屆滿概況(按租金收入計)



本集團於2007年開始為太古廣場進行優化工程。工程涉及在該綜合項目內開設第四間酒店及全新豪華食肆、提高電影院質素、改善照明、地板、洗手間、電梯及公共區域以及重新劃分租戶區域。該優化工程反映了我們在發展及管理綜合項目上致力保持領導地位。太古廣場購物商場進行優化工程後的面貌煥然一新，加上第四間酒店奕居於2009年10月開業，吸引了訪客，並提升了太古廣場的整體格調及吸引力。第一期優化工程已於2009年年

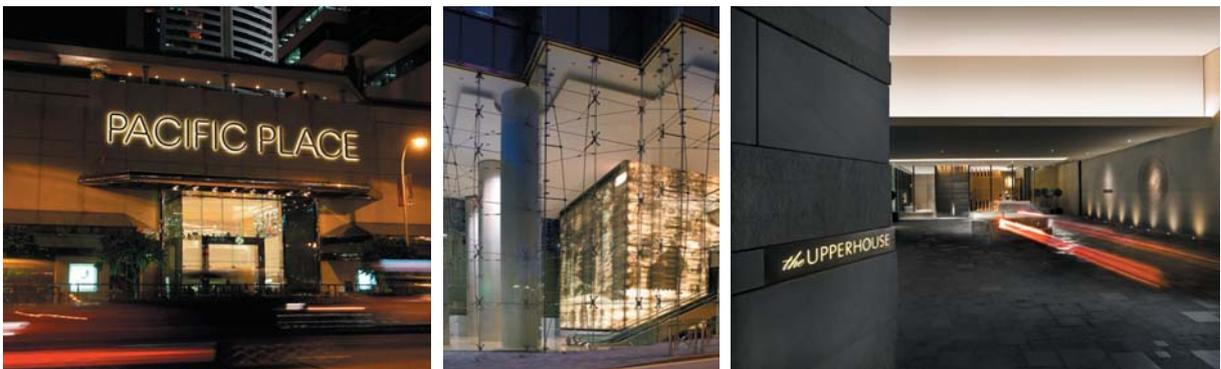
業 務

底完工。預期整項優化工程將於2011年前完成。預期整項工程的總成本(包括已產生的成本)將約為港幣21億元。



太古廣場綜合項目擁有一個設有階梯形座位的六屏幕電影院、581個停車位、由270間豪華服務式住宅組成的太古廣場栢舍以及四家五星級酒店：奕居、香港港麗酒店、香港JW萬豪酒店和港島香格里拉大酒店。我們全資擁有及管理奕居。我們擁有香港港麗酒店、香港JW萬豪酒店和港島香格里拉大酒店(統稱「太古廣場酒店」)的20%股權。有關我們於該等酒店的權益及詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－酒店」一節。有關更多太古廣場栢舍的資料，載於本招股章程「業務－已落成投資物業－住宅」一節。

於2010年3月31日，太古廣場(就此而言包括太古廣場栢舍、奕居以及太古廣場酒店(按應佔基準計))估值為港幣704億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。於2010年3月31日，太古廣場佔投資物業約港幣639億元及佔本集團於該日資產負債表內物業、廠房及設備的本集團應佔份額約港幣30億元。



(ii) 太古坊

太古坊是一個位於香港鰂魚涌的商業綜合項目，由六座甲級辦公樓，即德宏大廈、多盛大廈、電訊盈科中心、林肯大廈、濠豐大廈及康橋大廈(統稱「太古坊辦公樓」)、三幢科技中心，即和域大廈、康和大廈及常盛大廈(統稱「科技中心」)以及最新落成樓高68層甲級商業大廈港島東中心所組成。太古坊內的所有大廈均以行人天橋相連，可徒步前往港鐵鰂魚涌站轉乘站。太古坊辦公樓及科技中心的樓面介乎約7,000至40,000平方呎不等，可滿足不同租戶的需求。我們除於電訊盈科中心僅擁有20%權益外，我們擁有餘下太古坊辦公樓的全部權益。

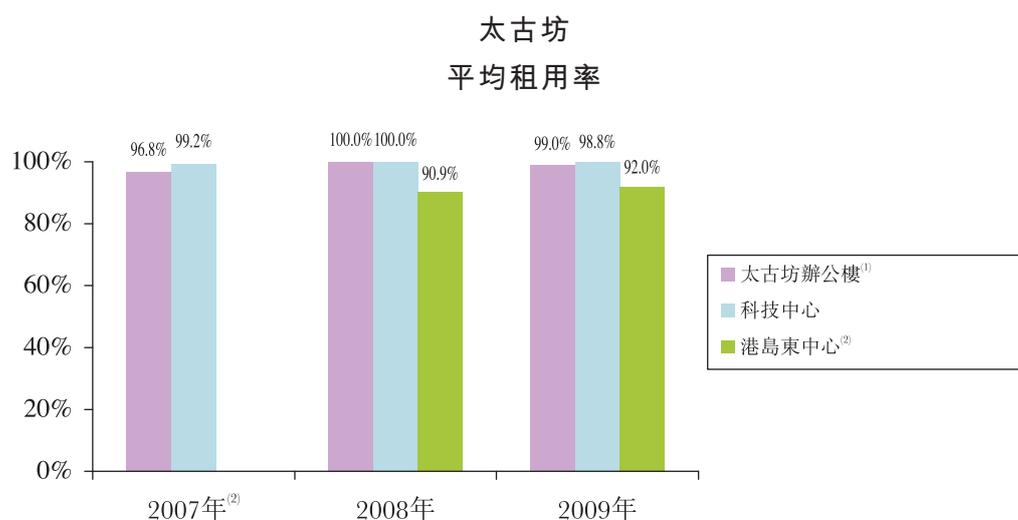


太古坊位於太古糖廠舊址，於1980年代末重新發展。於2008年，樓高68層的商廈港島東中心落成，進一步鞏固港島東作為香港主要的非核心寫字樓地區的地位。太古坊的總可出租面積為5,811,917平方呎(應佔5,376,600平方呎)，包括可出租面積為3,995,250平方呎的甲級寫字樓(應佔3,559,933平方呎)及總可出租面積為1,816,667平方呎的科技中心所組成。太古坊亦擁有合共1,374個停車位。

業 務

於2009年12月31日，太古坊有203個租戶。太古坊(不包括電訊盈科中心)的五大租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為友邦保險、花旗銀行、星展銀行、摩根大通及Turner Broadcasting System Asia Pacific, Inc.。該五大租戶佔太古坊(不包括電訊盈科中心)截至2009年12月31日止月份總租金收入17.6%及佔太古坊(不包括電訊盈科中心)於2009年12月31日總租出面積的18.5%。

下圖列示於往績記錄期太古坊的平均租用率。於2010年3月31日，太古坊辦公樓、科技中心及港島東中心的租用率分別為98.0%、99.0%及98.0%。



附註：

(1) 不包括電訊盈科中心。

(2) 港島東中心於2008年4月開業。租用率乃自樓面承諾出租予租戶(故不可再出租予他人)時算起，而非自樓面交付日期算起。

下表列示於所示年度各年太古坊的平均實際租金及淨租金收入。

**港島東中心
平均實際租金及淨租金收入**

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	—	—
2008年	港幣23.9元	153.5
2009年	港幣28.5元	369.5

附註： 港島東中心於2008年4月開業，並於2009年全年營業。因此，港島東中心2008年的淨租金收入乃按其於該年度營業期間所應佔者計算。

業 務

科技中心 平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣12.1元	268.5
2008年	港幣14.1元	292.3
2009年	港幣15.0元	302.6

太古坊辦公樓 平均實際租金及淨租金收入(按應佔基準計)

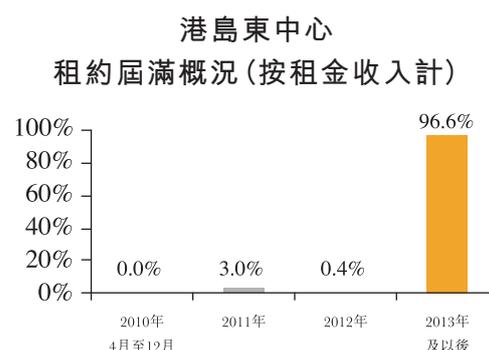
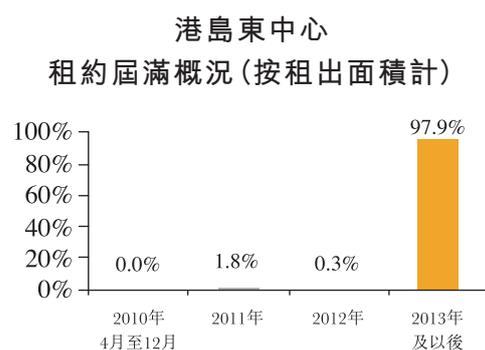
截至12月31日止年度	平均實際租金 ⁽¹⁾ (每平方呎)	本集團應佔 淨租金收入 ⁽²⁾ (港幣百萬元)
2007年	港幣20.0元	554.7
2008年	港幣24.0元	705.7
2009年	港幣25.9元	718.0

附註：

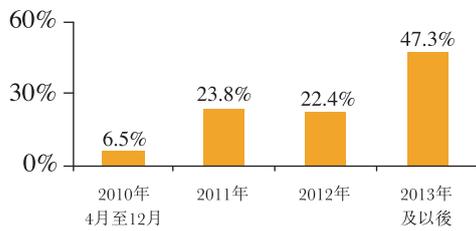
(1) 不包括電訊盈科中心。

(2) 這表示本集團根據其於電訊盈科中心的20%權益及其於太古坊辦公樓餘下物業的100%權益計算的應佔淨租金收入。

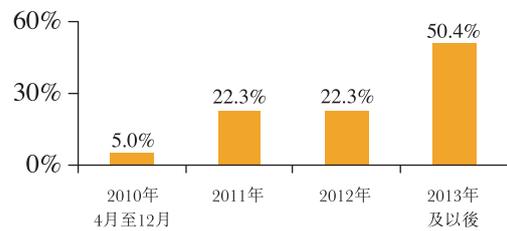
於2010年3月31日，太古坊(不包括電訊盈科中心)的加權平均租期至屆滿期約為3.6年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔太古坊總租出面積的百分比及該等租約佔太古坊截至2010年3月31日止月份總租金收入的百分比。



科技中心
租約屆滿概況 (按租出面積計)



科技中心
租約屆滿概況 (按租金收入計)



太古坊辦公樓⁽¹⁾
租約屆滿概況 (按租出面積計)



太古坊辦公樓⁽¹⁾
租約屆滿概況 (按租金收入計)



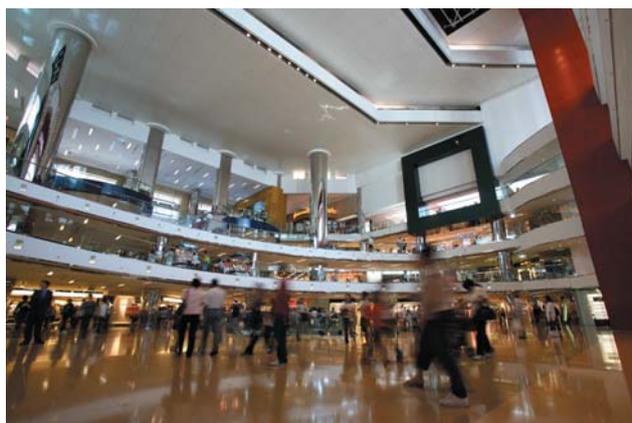
附註：

(1) 不包括電訊盈科中心。

於2010年3月31日，太古坊(就此而言包括電訊盈科中心(按應佔基準計))估值為港幣337億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(iii) 太古城中心

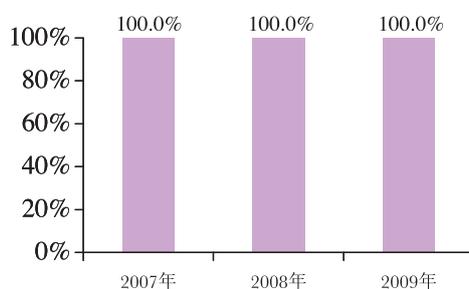
太古城中心是一個位於港島東區的零售及寫字樓綜合項目。其購物中心是整個發展項目的核心部分。太古城中心自1980年代起分期落成，並於2005年進行翻新，按樓面面積計，是港島最大的購物商場。其直通太古港鐵站，提供總可出租面積680,396平方呎的零售樓面，三間百貨公司、約170間零售商舖及食肆、一個溜冰場、一個設有七個影院的電影院，以及其他娛樂設施。



於2009年12月31日，太古城中心共有157個零售租戶。其中五大零售租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為APiTA、滙豐銀行、馬莎有限公司、美心集團及永安百貨。該等五大租戶貢獻太古城中心截至2009年12月31日止月份的總零售租金收入28.7%及佔太古城中心於2009年12月31日總租出零售面積的43.3%。

下圖列示於往績記錄期太古城中心零售部分的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為100.0%。

太古城中心(零售部分)
平均租用率



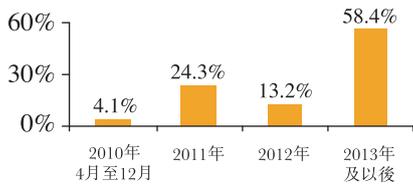
下表列示於所示年度各年太古城中心零售部分的平均實際租金及淨租金收入。

太古城中心(零售部分)
平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣42.4元	380.0
2008年	港幣44.5元	400.0
2009年	港幣47.0元	420.8

於2010年3月31日，太古城中心零售部分的加權平均租期至屆滿期約為2.5年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔太古城中心零售部分的總租出面積的百分比及該等租約佔太古城中心截至2010年3月31日止月份的總零售租金收入的百分比。

太古城中心
租約屆滿概況 (按租出面積計)



太古城中心
租約屆滿概況 (按租金收入計)



太古城中心發展項目三幢辦公樓均與太古城中心零售部分互相連接，為我們全資擁有。這三幢辦公樓(太古城中心一座、三座及四座)分別於1997年、1992年及1991年落成，總可出租面積為1,389,570平方呎，毗鄰樓面面積331,079平方呎的商舖及4,670個停車位(包括太古城中心及太古城的停車位)。

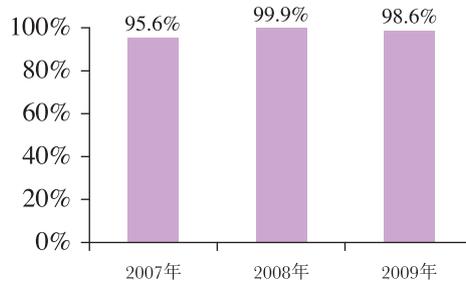


於2009年12月31日，太古城中心一座、三座及四座共有64個租戶。太古城中心一座、三座及四座的五大租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為adidas、美國運通、惠普香港、滙豐銀行及湯森路透。該五大租戶佔太古城中心一座、三座及四座截至2009年12月31日止月份的總租金收入的33.1%及佔太古城中心一座、三座及四座於2009年12月31日總租出面積的35.5%。

業 務

下圖列示於往績記錄期太古城中心一座、三座及四座的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為96.8%。

太古城中心一座、三座及四座
平均租用率



下表列示於所示年度各年太古城中心一座、三座及四座的平均實際租金及淨租金收入。

太古城中心一座、三座及四座
平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣19.1元	335.0
2008年	港幣23.1元	463.6
2009年	港幣24.6元	448.3

於2010年3月31日，太古城中心一座、三座及四座的加權平均租期至屆滿期約為2.9年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔太古城中心一座、三座及四座的總租出面積的百分比及該等租約佔太古城中心一座、三座及四座截至2010年3月31日止月份的總租金收入的百分比。

太古城中心一座、三座及四座
租約屆滿概況(按租出面積計)



太古城中心一座、三座及四座
租約屆滿概況(按租金收入計)



香港東隅是太古城中心附近一間設有345間客房的休閒式商務酒店，於2010年1月開幕。有關我們於東隅的權益詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－酒店」一節。

業 務

我們全資擁有及管理所有位於太古城住宅大廈的地面商鋪、平台商鋪及所有停車位。該等地面及平台商鋪的總樓面面積為331,079平方呎。截至2009年12月31日止年度，太古城內的地面及平台商鋪(不包括停車位)的平均租用率為97.7%，而該等商鋪及停車位的淨租金收入為港幣1.487億元。

於2010年3月31日，太古城中心(就此而言包括東隅以及太古城住宅大廈的地面商鋪、平台商鋪及停車位)估值為港幣220億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(iv) 又一城

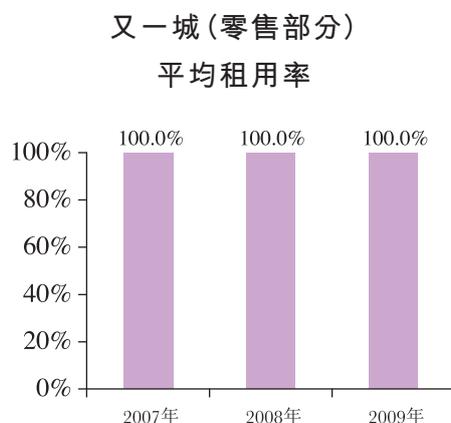
又一城於1998年落成，座落於香港高尚住宅區九龍塘，是一項附設寫字樓部分的大型零售物業項目，總可出租面積為795,077平方呎。又一城與港鐵九龍塘站直接相連，為觀塘線與東鐵線的轉乘站。



又一城的零售部分由200多間商鋪組成，包括一家共有七個影院的電影院、國際及本地知名品牌、食肆、一個溜冰場及多個展覽場地。於整個往績記錄期內，又一城的平均租用率達100%。於2009年12月31日，又一城共有218個零售租戶。又一城的五大零售租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為屈臣氏集團、迪生集團、I.T Limited、馬莎有限公司及美心集團。該等五大租戶佔又一城零售部分截至2009年12月31日止月份總租金收入的21.0%及佔又一城零售部分於2009年12月31日總租出面積的27.5%。

業 務

下圖列示於往績記錄期又一城零售部分的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為100.0%。



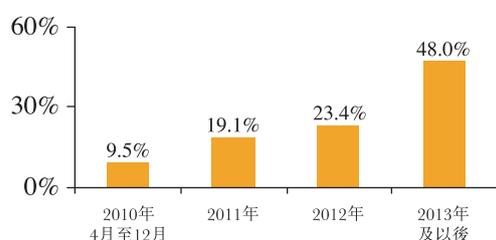
下表列示於所示年度各年又一城零售部分的平均實際租金及淨租金收入。

又一城(零售部分)
平均實際租金及淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣88.4元	668.6
2008年	港幣91.8元	697.6
2009年	港幣94.4元	702.6

於2010年3月31日，又一城零售部分的加權平均租期至屆滿期約為2.2年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔又一城零售部分的總租出面積的百分比及該等租約佔又一城零售部分截至2010年3月31日止月份的總租金收入的百分比。

又一城(零售部分)
租約屆滿概況(按租出面積計)



又一城(零售部分)
租約屆滿概況(按租金收入計)

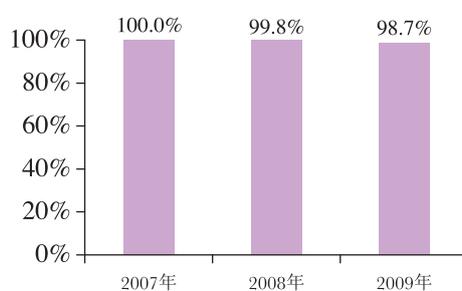


業 務

除零售樓面外，又一城亦設有總可出租面積為213,982平方呎的四層高寫字樓樓層（「又一城商業大樓」）、830個停車位及一個公共交通交匯處。於2009年12月31日，又一城商業大樓共有五個租戶。該五個租戶按英文字母順序排列依次為澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司、香港城市大學、奧雅納工程顧問、英國保誠保險有限公司及太古地產管理有限公司（為本公司的全資附屬公司）。

下圖列示於往績記錄期又一城商業大樓的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為100.0%。

又一城商業大樓
平均租用率



下表列示於所示年度各年又一城商業大樓的平均實際租金及淨租金收入。

又一城商業大樓
平均實際租金及淨租金收入

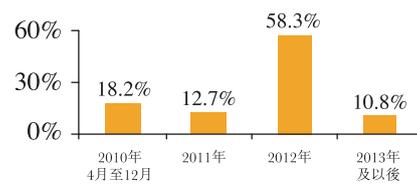
截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣19.5元	60.1
2008年	港幣21.1元	62.8
2009年	港幣30.5元	85.1

於2010年3月31日，又一城商業大樓的加權平均租期至屆滿期約為1.9年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔又一城商業大樓的總租出面積的百分比及該等租約佔又一城商業大樓截至2010年3月31日止月份的總租金收入的百分比。

又一城商業大樓
租約屆滿概況 (按租出面積計)



又一城商業大樓
租約屆滿概況 (按租金收入計)



於2010年3月31日，又一城估值為港幣159億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(v) 東薈城

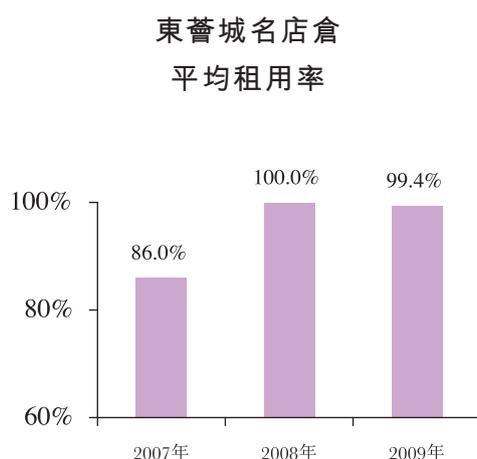
我們擁有東薈城20%權益，並負責管理。東薈城是一項座落於新市鎮東涌的綜合項目，鄰近於香港大嶼山的香港國際機場。東薈城餘下80%權益由我們的合營夥伴即恒隆集團有限公司、恒基兆業地產有限公司、新世界發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司持有。東薈城可直達港鐵東涌站。由於鄰近香港國際機場，東薈城成為了訪港旅客及區內居民的購物熱點。東薈城綜合項目的核心為東薈城名店倉，為總可出租面積327,211平方呎的高級專賣店購物商場，包括遍佈七個樓層的商舖，大部分為銷售服飾及運動服裝的專賣店。東薈城綜合項目餘下部分為東薈城一座(為總可出租面積152,280平方呎的九層高辦公樓)及諾富特東薈城酒店，一家由諾富特管理的酒店，提供440間客房。



業 務

於2009年12月31日，東薈城名店倉共有86個租戶。東薈城名店倉的五大租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為屈臣氏集團、Club 21、Coach、Esprit及Polo Ralph Lauren。該五大租戶佔東薈城名店倉截至2009年12月31日止月份總租金收入的32.9%及佔東薈城名店倉零售部分於2009年12月31日總租出面積的32.2%。

下圖列示於往績記錄期東薈城名店倉的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為99.8%。



下表列示於所示年度各年東薈城名店倉的平均實際租金及本集團應佔淨租金收入。

**東薈城名店倉
平均實際租金及本集團應佔淨租金收入**

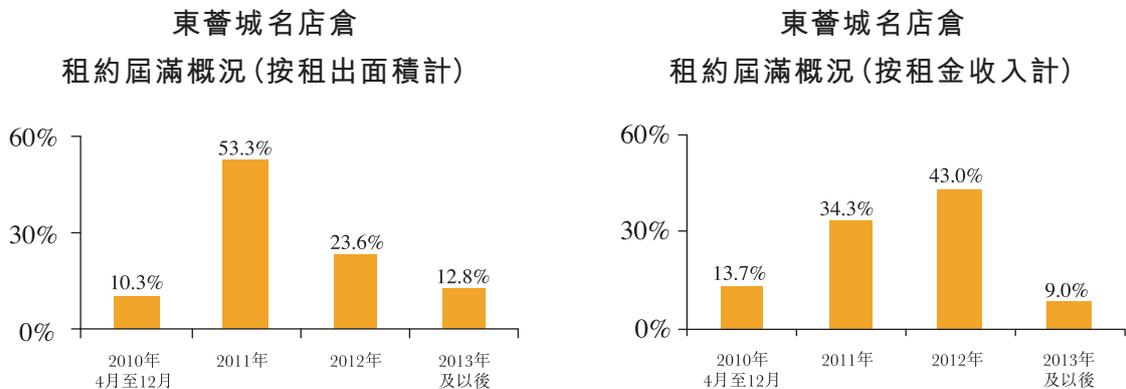
截至12月31日止年度	平均實際租金 ⁽²⁾ (每平方呎)	本集團應佔 淨租金收入 ⁽¹⁾⁽²⁾ (港幣百萬元)
2007年	港幣35.7元	20.0
2008年	港幣36.7元	29.5
2009年	港幣41.9元	37.1

附註：

- (1) 指按本集團持有東薈城20%權益計，本集團應佔的淨租金收入。
- (2) 「平均實際租金」的定義僅計及基本租金。然而，「淨租金收入」的定義亦計及按租戶營業總額計算的租金，而於有關期間，其增長率速度較平均實際租金快。

業 務

於2010年3月31日，東薈城名店倉的加權平均租期至屆滿期約為1.8年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日所佔東薈城名店倉的總租出面積的百分比及該等租約佔東薈城名店倉截至2010年3月31日止月份總租金收入的百分比。



截至2009年12月31日止年度，東薈城一座的平均租用率及本集團應佔淨租金收入分別為34.0%及港幣126萬元。

有關諾富特東薈城酒店的詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－酒店」一節。

我們擁有東堤灣畔地面所有商舖（總可出租面積為35,616平方呎）的20%權益。截至2009年12月31日止年度，東堤灣畔商舖的平均租用率為94.8%。截至2009年12月31日止年度，本集團應佔東堤灣畔商舖的淨租金收入為港幣580萬元。

於2010年3月31日，按應佔基準計，東薈城（就此而言包括諾富特東薈城酒店及東堤灣畔地面商舖）的估值為港幣8.75億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(vi) 港運城

港運城購物商場（包括停車位）位於香港英皇道500號，面積為150,223平方呎，緊鄰港鐵北角站。我們擁有港運城購物商場（包括停車位）60%權益，餘下40%權益則由中華汽車有限公司的一間附屬公司持有。

截至2009年12月31日止年度，港運城的平均租用率為99.2%。截至2009年12月31日止年度，本集團應佔港運城的淨租金收入為港幣1,580萬元。

於2010年3月31日，按應佔基準計，港運城估值為港幣4.33億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(vii) 香港北角英皇道625號

我們擁有一幢位於香港北角英皇道625號樓高26層的辦公樓的50%權益，餘下50%權益則由中華汽車有限公司的一間附屬公司持有。該辦公樓於1998年啟用，總可出租面積為273,995平方呎，由本集團管理。

截至2009年12月31日止年度，英皇道625號的平均租用率為88.9%。截至2009年12月31日止年度，本集團應佔英皇道625號的淨租金收入為港幣2,770萬元。

於2010年3月31日，按應佔基準計，英皇道625號估值為港幣7.24億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(viii) 先施保險大廈

先施保險大廈位於香港灣仔軒尼詩道與皇后大道東的交界處，為一幢19層高商業大樓。我們擁有先施保險大廈大部分權益，於2010年3月31日，本集團應佔該樓宇的樓面面積為68,750平方呎（即總樓面面積的84.5%）。預期將於2010年下半年開始翻新工程，預期工程於2011年完工。

於2010年3月31日，我們所擁有先施保險大廈部分的估值約為港幣5.07億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(ix) 星域軒商業單位及停車場

我們擁有星域軒整個商業平台及停車場的權益。星域軒是位於香港灣仔星街9號的住宅發展項目。於2010年3月31日，該等星域軒商業單位的總樓面面積為13,112平方呎。截至2009年12月31日止年度，該等星域軒商業單位（不包括停車場）的平均租用率為100%，而該等星域軒商業單位及停車場的淨租金收入為港幣540萬元。

於2010年3月31日，星域軒商業單位及停車場估值為港幣1.47億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(x) 灣仔永豐街21、23、25、27及29號

我們全資擁有位於香港灣仔永豐街21號的一幢六層高大樓及位於23、25、27及29號的一幢三層高零售大樓，總樓面面積為14,039平方呎。永豐街21號於1992年落成，而永豐街23、25、27及29號則於2006年落成。截至2009年12月31日止年度，永豐街21、23、25、27及29號的平均租用率及淨租金收入分別為100%及港幣250萬元。

於2010年3月31日，永豐街21、23、25、27及29號的估值為港幣1.97億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

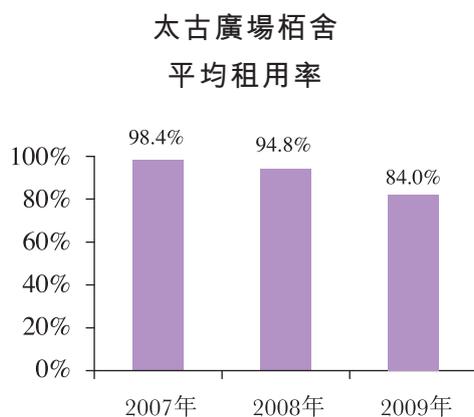
住宅

(i) 太古廣場栢舍

太古廣場栢舍與香港港麗酒店位於太古廣場的同一座大樓內，擁有270個全面翻新的酒店式住宅單位，有一至三個客房可供選擇，面積介乎1,220平方呎至2,650平方呎。太古廣場的酒店式住宅前稱栢舍(Parkside)及曦暹軒。2007年，曦暹軒的酒店式住宅改建為奕居酒店。栢舍的酒店式住宅於2005年翻新成為「太古廣場栢舍」(Pacific Place Apartments)。



下圖列示於往績記錄期太古廣場栢舍的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為87.0%。



下表列示於所示年度各年太古廣場栢舍的平均實際租金及淨租金收入。

**太古廣場栢舍
平均實際租金及淨租金收入**

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎)	淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	港幣42.6元	152.6
2008年	港幣51.2元	179.7
2009年	港幣53.0元	162.3

於2010年3月31日，太古廣場栢舍的估值約為港幣64億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(ii) 其他住宅物業

我們亦於港島擁有總樓面面積達59,257平方呎的住宅投資物業組合，當中包括位於香港豪宅區的深水灣道6號Rocky Bank、深水灣香島道36號B屋及山頂貝璐道6-16號。截至2009年12月31日止年度，我們來自住宅投資物業組合的租金收入為港幣2,760萬元。於2010年3月31日，我們的住宅投資物業組合（不包括太古廣場栢舍）的價值為港幣16億元。我們在2010年4月17日就我們以代價港幣10.98億元出售山頂貝璐道6至16號簽署了臨時買賣協議。正式買賣協議預期在2010年5月6日或之前簽署。

已落成投資物業－中國

我們在中國的物業大部分仍在發展中。在中國內地的已落成投資物業包括位處北京的一個綜合發展項目三里屯VILLAGE、瑜舍及天河新作零售購物平台（鄰近廣州天河區太古滙的一個零售購物商場），總樓面面積為1,556,618平方呎（或144,614平方米），不包括停車位。

(i) 北京三里屯VILLAGE

2007年2月，我們收購現時北京三里屯VILLAGE南區及北區的80%權益，包括總可出租面積為930,278平方呎（或86,425平方米）的零售空間及861個停車位。三里屯地處北京市朝陽區的受歡迎地區，鄰近餐廳、酒吧及零售店鋪林立的使館區。三里屯VILLAGE由三部分組成－(i)以南部分稱為南區，自2008年7月起逐步啟用，零售樓面的總可出租面積為564,733平方呎（或52,465平方米）；(ii)以北部分稱為北區，將於2010年逐步啟用，零售樓面的總可出租面積為365,545平方呎（或33,960平方米）；及(iii)瑜舍，於2008年開業提供99個客房的小型豪華酒店，總樓面面積為169,463平方呎（或15,744平方米）。我們擁有瑜舍100%權益。

以下地圖顯示三里屯VILLAGE的位置。



我們的少數權益合營夥伴(持有三里屯VILLAGE非酒店部分的餘下20%權益)有權要求本公司以公平價格(按少數權益夥伴持有的權益百分比為基準計算)購買其權益。公平價格將反映我們的合營夥伴持有三里屯VILLAGE少數權益部分的公平市值，公平市值乃按若干協定假設計算並作出調整，以反映我們及合營夥伴用以持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控股公司的流動資產與負債(及日常業務過程中的應計應付稅項)的差額。合營夥伴可於2010年、2011年、2012年及2013年12月31日行使此權利。

三里屯VILLAGE南區

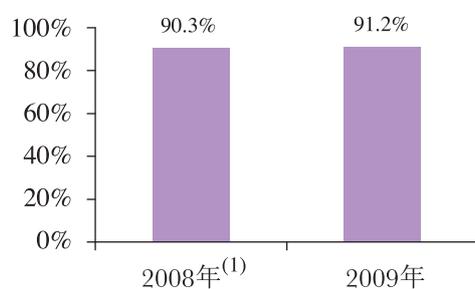
於2009年12月31日，三里屯VILLAGE南區共有145名租戶。三里屯VILLAGE南區的五大租戶(按截至2009年12月31日止月份的租金收入計)按英文字母順序排列依次為adidas、Bestseller Group、Esprit、Ports Group及一間全球電腦、通訊及電子媒體公司。該五大租戶佔三里屯VILLAGE南區截至2009年12月31日止月份總租金收入的28.6%及佔南區於2009年12月31日的總租出面積的16.3%。



adidas全球最大專門店設於三里屯VILLAGE南區內。

下圖列示於所示期間三里屯VILLAGE南區的平均租用率。於2010年3月31日的租用率為94.5%。

三里屯VILLAGE南區
平均租用率



附註：

(1) 三里屯VILLAGE南區於2008年7月啟用。此乃指2008年9月至12月的平均租用率。

業 務

下表列示於所示年度各年三里屯VILLAGE南區的平均實際租金及本集團應佔淨租金收入。

三里屯VILLAGE南區 平均實際租金及本集團應佔淨租金收入

截至12月31日止年度	平均實際租金 (每平方呎) ⁽¹⁾	本集團應佔 淨租金收入 (港幣百萬元)
2007年	—	—
2008年 ⁽²⁾	港幣26.7元	64.2
2009年	港幣39.4元	92.9

附註：

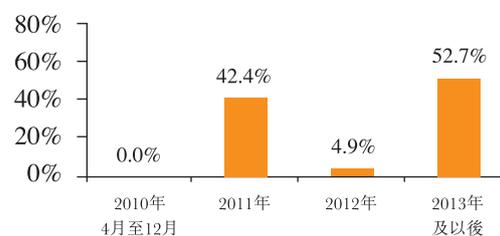
- (1) 於扣除不可收回開支及稅項前。
- (2) 三里屯VILLAGE南區於2008年7月啟用。

於2010年3月31日，三里屯VILLAGE南區的加權平均租期至屆滿期約為2.6年。下圖列示於所示期間屆滿的租約於2010年3月31日佔三里屯VILLAGE南區總租出面積的百分比及該等租約佔三里屯VILLAGE南區截至2010年3月31日止月份總租金收入的百分比。

**三里屯VILLAGE南區
租約屆滿概況 (按租出面積計)**



**三里屯VILLAGE南區
租約屆滿概況 (按租金收入計)**



三里屯VILLAGE北區

三里屯VILLAGE北區的總可出租面積為365,545平方呎，部分於2009年10月啟用。於2010年3月31日，共有70個租戶以意向書或租賃協議方式承租總可出租面積的69%。隨著租戶完成裝修工程，北區將繼續於2010年逐步啟用。承租租戶包括(按英文字母順序排列) agnès b.、Emporio Armani及Vivienne Tam及多家食肆，如(按英文字母順序排列) 阿一鮑魚及Haru Teppanyaki。

有關三里屯VILLAGE內瑜舍的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的物業組合—酒店—中國—瑜舍」一節。

業 務

於2010年3月31日，按應佔基準計，三里屯VILLAGE(就此而言包括瑜舍)估值為人民幣57億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。與此相比，直至2010年3月31日產生的收購及收購後成本(以應佔基準)為人民幣50.97億元。我們正繼續投資於三里屯VILLAGE的改善工程，旨在增加客人流量。完成改善工程的估計成本約為人民幣2.21億元。

(ii) 廣州天河新作零售購物平台

我們全資擁有及管理位於廣州天河區天河東路75號的天河新作零售購物平台，但我們並非其發展商。天河新作零售購物平台鄰近我們在廣州的核心發展項目太古滙。有關太古滙的詳情，請參閱本招股章程「業務－發展中投資物業－中國－太古滙」一節。天河新作零售購物平台於2008年11月開幕，總可出租面積為58,459平方呎(或5,431平方米)，為一家購物中心，有多家食肆及100個停車位。

截至2009年12月31日止年度，天河新作零售購物平台的平均租用率及淨租金收入分別為62.0%及港幣650萬元。

於2010年3月31日，天河新作零售購物平台估值為人民幣3.80億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

酒店

於2010年3月31日，我們管理多家酒店，合共提供1,328間客房。我們亦正在發展北京東隅(作為頤堤港項目的一部分)，並將於其落成後負責管理。預期北京東隅設有367間客房。

下表載列於2010年3月31日我們於本集團所擁有及／或管理的酒店的所有權權益及若干數據：

業 務

本集團所管理的酒店

	我們的所有權	客房數目
香港		
奕居	100%	117
香港東隅	100%	345
逸泰居	0% ⁽¹⁾	501
中國		
瑜舍	100%	99
北京東隅 ⁽²⁾	50%	367
英國		
查頓漢Hotel Kandinsky ⁽³⁾	100%	61
布里斯托Avon Gorge Hotel	100%	75
埃塞特Hotel Barcelona ⁽³⁾	100%	59
布萊頓Hotel Seattle	100%	71
總計		1,695

附註：

(1) 逸泰居由國泰航空有限公司的全資附屬公司Airline Hotel Limited擁有。

(2) 假設已落成。

(3) 假設已完成翻新工程。

於2010年3月31日，我們擁有多家酒店（非管理其酒店業務）合共提供2,446間客房。廣州文華東方酒店正在發展中，我們將擁有其97%權益，但非管理其酒店業務。預期廣州文華東方酒店可以提供262間客房。

業 務

本集團所擁有(非管理酒店業務)的酒店

	我們的所有權	管理機構	客房數目
香港			
港島香格里拉大酒店	20%	香格里拉國際飯店管理 有限公司	565
香港JW萬豪酒店	20%	萬豪國際酒店集團	602
香港港麗酒店	20%	Conrad International Hotels (HK) Ltd.	513
諾富特東薈城酒店	20%	雅高	440
中國			
廣州文華東方酒店	97%	文華東方酒店集團	262
美國			
邁阿密文華東方酒店	75%	文華東方酒店集團	326
總計			2,708

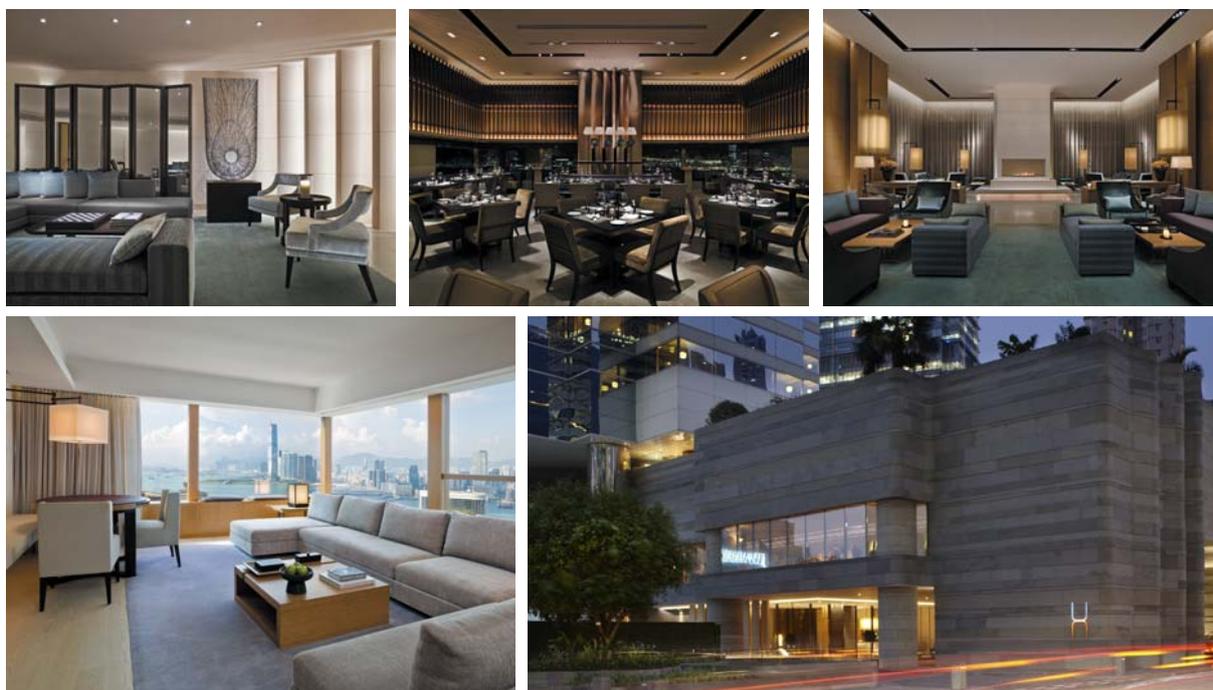
香港

(i) 奕居

奕居位於太古廣場，為一所提供117間客房的小型豪華酒店，由本集團全資擁有及管理。該酒店於2009年10月開業。大部分客房可飽覽維多利亞港景色。房間面積由730平方呎的套房至1,960平方呎的頂層套房(共兩間)，平均客房面積為884平方呎。

業 務

奕居包括Sky Lounge、餐廳、酒吧及健身中心。



下表載列奕居的平均租用率及其他經營數據：

	由2009年 10月2日開業至 2009年12月31日 止期間	截至 2010年 3月31日 止3個月
平均租用率(%).....	43.9	59.1
平均每日房租(港幣元)	3,963	3,485
平均客房收入(港幣元)	1,740	2,061
非客房收益(港幣百萬元)	17.2	16.5

(ii) 東隅

香港東隅於2010年1月25日開幕，鄰近太古城，提供345間客房及套房，部分客房可飽覽維港景色。房間面積介乎300平方呎至650平方呎。香港東隅設有24小時健身房、室外游泳池、天台酒吧及餐廳。

業 務

下表載列與香港東隅相關的平均租用率及其他營運數據：

	截至2010年 3月31日 止3個月
平均租用率(%).....	47.3
平均每日房租(港幣元).....	1,066
平均客房收入(港幣元).....	505
非客房收益(港幣百萬元).....	6.8



(iii) 香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及香港香格里拉大酒店

我們於香港JW萬豪酒店、香港港麗酒店及香港香格里拉大酒店各佔20%權益，上述三間酒店均位於太古廣場。Chishore Enterprise及香格里拉(亞洲)有限公司分別擁有香港JW萬豪酒店及香港香格里拉大酒店餘下80%權益。信和置業有限公司及信和酒店(集團)有限公司透過各自的全資附屬公司，持有香港港麗酒店餘下的80%權益。



香港JW萬豪酒店

香港JW萬豪酒店為一所五星級酒店，提供602間豪華客房，設有餐廳及酒吧、宴會廳、室外游泳池及24小時健身房。客房類型繁多，房間等級由豪華客房到Admiralty/Dynasty套房不等。

香港港麗酒店

香港港麗酒店為一所五星級酒店，提供513間客房，客房類型繁多，包括高級客房及總統套房。香港港麗酒店設有餐廳、酒吧、宴會廳、11間獨立的會議室、健身俱樂部及室外暖水泳池。

香港香格里拉大酒店

香港香格里拉大酒店位於太古廣場二座內，提供565間客房。房間類型繁多，包括豪華客房及總統套房，客房面積介乎440平方呎至1,830平方呎。香港香格里拉大酒店設有獲獎的餐廳及酒吧，包括米芝蓮星級餐廳、24小時健身室、室外游泳池、室內及室外按摩浴池、桑拿室及蒸汽室、日光浴室以及美容及按摩設施。

業 務

(iv) 諾富特東薈城酒店

諾富特東薈城酒店座落香港東涌東薈城綜合發展項目內，我們擁有其中20%權益，餘下80%的權益由我們的合營夥伴恒隆集團有限公司、恒基兆業地產有限公司、新世界發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司擁有。該四星級酒店提供440間客房，房間等級由標準雙人房到行政貴賓套房不等，設有餐廳、酒吧、宴會廳、室外游泳池及24小時健身室。

中國

瑜舍

瑜舍為一所位於北京三里屯VILLAGE的小型豪華酒店，於2008年開業，提供99間客房，設有游泳池、健身中心及五間餐廳及酒吧。瑜舍的平均客房面積為678平方呎。於2009年，瑜舍被英國及美國版Conde Nast Traveller雜誌選為「世界最佳新酒店」之一。



下表載列瑜舍自其開業至2009年12月31日止期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至 12月31日 止年度	截至 3月31日 止3個月	
	2008年 ⁽¹⁾	2009年	2010年
平均租用率(%).....	10.2 ⁽²⁾	33.1 ⁽²⁾	50.2
平均每日房租(人民幣元).....	3,624 ⁽³⁾	1,615	1,493
平均客房收入(人民幣元).....	370	535	749
非客房收益(人民幣百萬元).....	11.1	35.4	8.5

業 務

附註：

- (1) 瑜舍於2008年8月開幕。
- (2) 影響2008年及2009年租用率的因素包括北京新酒店客房供過於求、2008年國內及國際旅遊量減少，以及瑜舍剛於2008年新開業。
- (3) 2008年的平均每日房租大幅增加，是由於2008年北京奧運會期間北京的酒店客房需求高漲所致。

英國

Avon Gorge Hotel、*Hotel Barcelona*、*Hotel Kandinsky*及*Hotel Seattle*

我們全資擁有英國的四間精品酒店，分別為位於布里斯托提供75間客房的Avon Gorge Hotel、位於埃塞特提供59間客房的Hotel Barcelona、位於查頓漢提供61間客房的Hotel Kandinsky及位於布萊頓提供71間客房的Hotel Seattle。埃塞特Hotel Barcelona及查頓漢Hotel Kandinsky因裝修而暫停營業，後者已開始裝修工程。現時正考慮裝修布里斯托Avon Gorge Hotel。



下表載列四間英國酒店於所示期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年 ⁽¹⁾
平均租用率(%).....	73.1	64.4	65.8
平均每日房租(英鎊).....	89.64	86.73	79.87
平均客房收入(英鎊).....	65.50	55.83	52.58
非客房收益(百萬英鎊).....	4.6	4.6	3.0

附註：

- (1) 查頓漢Hotel Kandinsky及埃塞特Hotel Barcelona因裝修而暫停營業。

業 務

美國

邁阿密文華東方酒店

邁阿密文華東方酒店乃由我們與文華東方酒店集團共同發展的豪華酒店，我們擁有其中75%股權，餘下股權由文華東方酒店集團持有。邁阿密文華東方酒店於2000年開業，提供326間客房，平均客房面積為450平方呎。酒店設有宴會廳、水療及健身俱樂部、游泳池及私人海灘、餐廳及酒吧。

下表載列邁阿密文華東方酒店於所示期間的平均租用率及其他經營數據：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
平均租用率(%).....	72.1	65.7	56.4
平均每日房租(美元)	391	390	292
平均客房收入(美元)	282	256	165
非客房收益(百萬美元)	29.7	27.8	20.9

發展中或持作未來發展投資物業

下表載列我們於2010年3月31日的發展中或持作未來發展投資物業的樓面面積及其他資料。無論物業是否透過本集團成員公司、共同控制公司或聯營公司持有，下表有關各物業的披露資料(其估值除外)為物業100%權益的資料，而非按應佔權益基準披露。下表有關各物業的估價乃按應佔基準(或參考對我們的經濟權益)作出披露。

發展中或持作未來發展的主要投資物業

香港

項目名稱	總規劃樓面面積 (平方呎)	酒店客房數目	停車位數目	擁有權/經濟權益 (%)	發展中物業的開始施工日期	預期落成日期	估計總發展成本 (港幣百萬元)	截至2010年3月31日已產生的發展成本總額 (港幣百萬元)	截至2010年3月31日已產生的土地成本 (港幣百萬元)	截至2010年3月31日已產生的其他發展成本 (港幣百萬元)	於2010年3月31日的應佔獨立估值 (港幣百萬元)
寫字樓 軒尼詩道24-34號 (前稱大生商業大廈)	145,513	不適用	—	100.0	2009年	2012年	1,948	1,435	1,411	24	1,250
其他 合併物業	不適用	不適用	不適用	100.0	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	2,201 ⁽¹⁾

中國

項目名稱	總規劃樓面面積	酒店客房數目	停車位數目	擁有權/經濟權益 (%)	發展中物業的開始施工日期	預計完工日期	分階段開業詳情	估計總發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2010年3月31日已產生的發展成本總額 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2010年3月31日已產生的土地成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至2010年3月31日已產生的其他發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	於2010年3月31日的應佔獨立估值 (人民幣百萬元) ⁽²⁾
廣州太古滙 零售	1,486,196平方呎 (或138,071平方米)	不適用	—	97.0	2007年	2010年	2010年第四季	5,857	2,990	431	2,559	6,591
寫字樓	1,722,100平方呎 (或159,987平方米)	不適用	—	97.0	2007年	2010年至2011年	2011年第一季/第二季 2011年第四季					
酒店	586,961平方呎 (或54,530平方米)	262	—	97.0	2007年	2011年	2011年第四季					
服務式住宅	54,251平方呎 (或5,040平方米)	24	—	97.0	2007年	2011年	2011年第四季					
停車場	465,134平方呎 (或43,212平方米)	—	859	97.0	2007年	2010年	2010年第四季					
上海大中心 零售	1,062,719平方呎 ⁽⁶⁾ (或98,729平方米)	不適用	—	50.0	2010年	2014年以後	2014年以後	15,497 ⁽³⁾	7,192	6,866	326	4,957
寫字樓	1,897,413平方呎 ⁽⁶⁾ (或176,274平方米)	不適用	—	50.0	2010年	2010年						
酒店	513,443平方呎 ⁽⁶⁾ (或47,700平方米)	458	—	50.0	2010年	2010年						
停車場	1,170,800平方呎 ⁽⁶⁾ (或108,770平方米)	—	1,490	50.0	2010年	2010年						

項目名稱	總規劃 樓面面積	酒店客房 數目	停車位 數目	擁有權/ 經濟權益 (%)	發展中 物業的開始 施工日期	預期完工 日期	分階段 開業詳情	估計 總發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至 2010年 3月31日 已產生的發展 成本總額 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至 2010年 3月31日 產生的土地成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	截至 2010年 3月31日 產生的其他發展成本 (人民幣百萬元) ⁽²⁾	於 2010年 3月31日 應佔獨立估值 (人民幣百萬元) ⁽²⁾
北京 麗星港 零售	921,032平方米 (或85,566平方米)	不適用	—	50.0	2009年	2011年	2011年第四季	4,025 ⁽⁴⁾	1,229 ⁽⁵⁾	702	527 ⁽⁶⁾	1,008
寫字樓	603,710平方米 (或56,086平方米)	不適用	—	50.0	2009年	2011年	2011年第四季					
酒店	368,484平方米 (或34,233平方米)	367	—	50.0	2009年	2011年	2012年					
停車場	1,405,531平方米 (或130,577平方米)	—	1,245	50.0	2009年	2011年	2011年第四季					

附註：

- (1) 由合資格測量師作內部估值。
- (2) 估值及建築成本指整個項目(包括零售、寫字樓、酒店，而就太古滙而言，亦包括服務式住宅)的估值及建築成本。
- (3) 此外，我們投資人民幣5.50億元作為土地出讓金，收購擁有大中里項目的合營企業50%權益。估計總發展成本代表公司按其現有預計樓面面積組合計算的現有成本評估，或會發生變動(比如因用途組合改動而造成的變動)及並無如何將因採用更詳細的發展圖則而做出調整。
- (4) 此包括與鄰近地區相關的改善成本約人民幣5億元，已於我們的財務報表內作出撥備。
- (5) 於上文附註(4)所指為改善成本作出撥備前。
- (6) 該等數字相當於本公司的現有預期用途組合。各部分的樓面面積仍有待地方政府作出最後決定及協議，故樓面面積劃撥或會出現改動。

香港

(i) 軒尼詩道24-34號 (前稱大生商業大廈)

大生商業大廈位於香港灣仔軒尼詩道24-34號。我們於2007年11月收購該商業樓宇。預期該樓宇重建工程於2012年完成。預計落成後總樓面面積為145,513平方呎。預期總發展成本為港幣19.48億元，即平均發展成本為每平方呎港幣13,387元。

於2010年3月31日，軒尼詩道24-34號估值為港幣12.5億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(ii) 合併物業

我們已收購香港多個地點的個別單位，將之彙集並重新組合，於本招股章程內統稱為合併物業。彙集及最終將多個項目的物業組合成合併物業，是本公司於策略據點收購土地儲備作日後發展策略的一部分。我們相信成功組合並於其後發展合併物業能賺取豐厚的投資回報。由於合併物業的名稱為高度商業敏感資料，礙於保密理由已由合資格測量師進行內部估值。

於2010年3月31日，合併物業估值為港幣22.01億元，相當於同日我們物業組合估值總額不足1.5%。

中國

(i) 廣州太古滙

我們與廣州日報集團旗下的廣州市大洋房地產開發公司合組合營企業共同持有及發展太古滙項目，我們擁有該合營企業97%權益。太古滙位於廣州市商務中心區天河區，為一個以零售為主導的大型綜合發展項目，預期太古滙將包括高級零售樓面、兩幢甲級辦公樓、一間由文華東方酒店集團經營的五星級酒店及一座文化中心，連同859個停車位。預期太古滙將直接連接廣州地鐵三號線及一號線。太古滙的興建工程正在進行，辦公樓已於2010年1月平頂。我們計劃於2010年第四季分階段啟用購物商場，第一幢辦公樓及第二幢辦公樓將分別於2011年第一季及第二季啟用，而酒店及服務式住宅將於2011年第四季啟用。截至2010年3月31日，我們已出租太古滙約81%的零售可出租面積及約43%的辦公樓樓面面積。滙豐與我們已訂立備忘協議，確認其承諾租用我們位於太古滙的辦公樓最多27個樓層，佔太古滙辦公樓樓面面積約43%。

業 務

下表載列太古滙項目於落成時的預期樓面組合：

	樓面面積
零售	1,486,196平方呎 (或138,071平方米)
寫字樓	1,722,100平方呎 (或159,987平方米)
酒店／服務式住宅	641,212平方呎 (或59,570平方米)
零售、寫字樓及酒店／服務式住宅總計	3,849,508平方呎 (或357,628平方米)
文化中心 ⁽¹⁾	558,296平方呎 (或51,867平方米)
停車場	465,134平方呎 (或43,212平方米)
變電站 ⁽¹⁾	42,873平方呎 (或3,983平方米)

附註：

(1) 我們並不擁有文化中心或變電站。

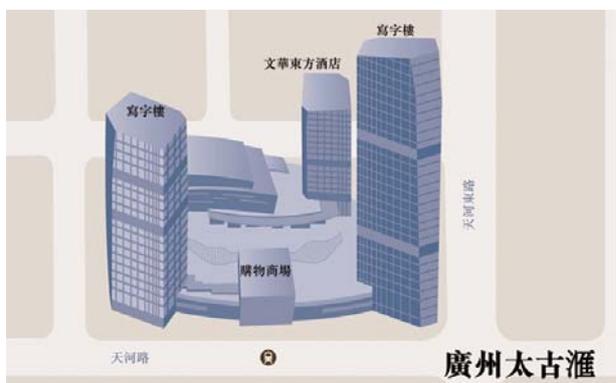
於落成後，預期太古滙零售部分的總可出租面積約為632,999平方呎 (或58,807平方米)。太古滙的寫字樓部分以樓面面積基準租出。



以下地圖顯示太古滙的位置。



以下為太古滙項目的模擬效果圖，不一定代表物業發展的最終面貌。



太古滙的總發展成本預計為人民幣58.57億元。預計太古滙的零售、寫字樓及酒店／服務式住宅樓面面積每平方呎的平均發展成本為人民幣1,521元。

業 務

由於太古滙項目由本公司一家附屬公司持有，故太古滙項目的財務業績已計入本公司綜合收益表。

(ii) 北京頤堤港

2008年2月，我們向遠洋地產收購其一家公司的50%權益，該公司之成立旨於擁有、發展及管理一個位於北京市朝陽區將台以零售為主導的大型綜合項目，該項目預計於2011年啓用，擬發展成為區內的購物集中地。頤堤港預計包括一個大型購物商場、一幢甲級辦公樓及提供367個客房的休閒式商務酒店北京東隅，以及1,245個停車位。興建工程正進行中，地基施工及地下架構工程已大致完成。上蓋工程預期於2011年竣工。該發展項目計劃將分階段啓用，預計零售部分及辦公樓於2011年第四季啓用，而酒店則於2012年第一季啓用。約9%零售樓面已初步租出。

以下顯示頤堤港項目落成時的預期樓面組合：

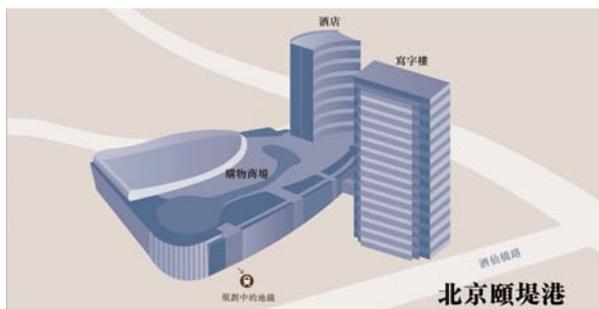
	樓面面積
零售	921,032平方呎 (或85,566平方米)
寫字樓	603,710平方呎 (或56,086平方米)
酒店	368,484平方呎 (或34,233平方米)
零售、寫字樓及酒店總計	1,893,226平方呎 (或175,885平方米)
停車場	1,405,531平方呎 (或130,577平方米)

於落成後，預期頤堤港零售部分的總可出租面積約為481,334平方呎 (或44,717平方米)。頤堤港寫字樓部分預期以樓面面積基準租出。

以下地圖顯示頤堤港的位置。



以下為該項目的模擬效果圖，不一定代表物業發展的最終面貌：



頤堤港的總發展成本預計為人民幣40.25億元。頤堤港的零售、寫字樓及酒店樓面面積每平方呎的平均發展成本預計為人民幣2,126元。

我們於頤堤港項目的投資乃按會計權益法列作於共同控制公司的投資處理。

(iii) 上海大中里

大中里項目預期為上海市靜安區以零售為主導的大型綜合項目。靜安區為浦西的優越商業及住宅地段之一，東接黃浦，西鄰長寧，包括已發展的南京路高檔零售區。

業 務

以下地圖顯示大中里項目的位置。以下亦為該項目的模擬效果圖，不一定代表物業發展的最終面貌：



於落成後，預期大中里項目的總樓面面積為3,473,575平方呎(或322,703平方米)及設有總樓面面積1,170,800平方呎(或108,770平方米)的停車位。按照大中里項目的現有規劃計算，本公司預期大中里項目的零售、寫字樓及酒店部分的樓面面積分別為1,062,719平方呎(或98,729平方米)、1,897,413平方呎(或176,274平方米)及513,443平方呎(或47,700平方米)。各部分的樓面面積仍有待地方政府作出最後決定及協議，故樓面面積或會出現改動。

按照上文所述本公司對樓面面積的預計，於落成後，預期大中里項目的零售及寫字樓部分的總可出租面積分別約為595,120平方呎(或55,288平方米)及1,366,135平方呎(或126,917平方米)。

2006年12月，我們向香港興業國際收購位於上海市靜安區的大中里項目的50%權益，以共同持有、發展及管理大中里項目。該發展項目預計包括一座大型零售中心、兩幢辦公樓、三家酒店及1,490個停車位。預期與正在興建中的上海地鐵13號線直接貫通。地盤清拆及重置安排將近完成，於2010年3月31日已遷置99%的住戶。前期工程已於私立中學完成遷置後展開，石門一路地鐵站公用設施改道工程正在進行中。根據上海市政府靜安區規劃和土地管理局於2009年6月16日就大中里項目地盤簽發的土地出讓合同，大中里項目須於2010年1月31日前動工興建，否則根據中國相關法律及法規該幅土地可被視為閒置土地。根據上海市建築業管理辦公室於2009年9月8日發出的建設許可證，大中里項目已於2009年7月動工興建。因此，該幅土地該不會被視為閒置土地。預期大中里項目將於2014年起分階段啟用。啟用日期已因需完成地盤清拆工作及配合該地盤附近的地鐵站建設，以及很可能因2010年上海世博會停工而延遲。

本公司估計大中里項目的總發展成本預計約為人民幣154.97億元。此外，我們投資人民幣5.50億元收購該項目的50%權益。據此，大中里項目的零售、寫字樓及酒店樓面面積每平方呎的平均發展成本估計約為人民幣4,778元。該等數字代表本公司的現有估計數字，有關金額或會因用途組合改動而有變及無論如何因採用更詳細的發展圖則而做出調整。

我們於大中里項目的投資乃按會計權益法列作於共同控制公司的投資處理。

物業買賣

我們擁有良好的物業買賣紀錄。我們參與發展可供出售住宅物業，我們於該領域的經驗包括於鰂魚涌發展提供大約12,700個單位的地標項目太古城，該屋苑是香港首個私人興建的大型住宅屋苑之一。

我們的買賣組合包括佛羅里達州邁阿密市的ASIA發展項目及香港港濤軒(我們獲委任為發展商)的已落成供出售住宅，以及位於香港及佛羅里達州的發展中物業及土地。

截至2009年12月31日止三個年度，來自物業買賣的經營溢利分別達港幣200萬元、港幣3,800萬元及港幣1.41億元。

下表載列於2010年3月31日我們旗下供出售發展物業的樓面面積及其他資料。不論物業是否透過本集團成員公司或共同控制公司或聯營公司持有，下表有關各物業的資料(其估值除外)乃就該物業的100%而非按應佔基準作出披露。下表有關各物業的估值按應佔基準(或參照對我們的經濟權益)披露。

供出售的主要物業發展項目

香港

項目名稱	總樓面面積/ 規劃總樓面面積 (平方呎)	單位數目	停車位數目	擁有權/ 經濟權益 (%)	開始 施工日期	實際 /預期 完工日期	實際/ 估計 所需總發展成本 (港幣百萬元)	至今所涉及 發展成本總額 (港幣百萬元)	至今所涉及 土地成本 (港幣百萬元)	至今所涉及 其他發展成本 (港幣百萬元)	截至 2010年 3月31日 應佔獨立估值 (港幣百萬元)
已落成買賣物業⁽¹⁾											
港濤軒 ⁽²⁾	15,946 (住宅) 8,611 (零售)	13個住宅單位 及7個商舖	16	不適用	2007年	2008年	不適用	54	不適用	54	81
發展中買賣物業											
衛城坊4、4A、6、6A號； 西摩道2A-2E號； 衛城道23、25、27、29號.... 西摩道51-53號..... 西摩道25A-35號..... 堅道92-102號..... 西灣臺..... 星街5號.....	206,306 75,805 165,792 195,531 151,944 17,663	- - - - - -	45 24 - 43 65 -	87.5 100.0 100.0 100.0 80.0 100.0	2007年 2009年 2009年 2011年 2009年 2008年	2012年 2012年 2014年 2015年 2013年 2010年	1,782 1,005 2,057 2,397 1,452 134	835 541 1,264 1,423 695 70	627 ⁽⁴⁾ 503 ⁽⁴⁾ 1,228 ⁽⁴⁾ 1,420 ⁽⁴⁾ 668 ⁽⁴⁾ 31 ⁽⁴⁾	208 38 36 3 27 39	2,685 1,015 2,092 2,232 987 243
持作未來發展買賣物業											
香港仔黃竹坑道8-10號.....	382,500	-	39	50.0	不適用	暫停	不適用	418	394	24	112

美國

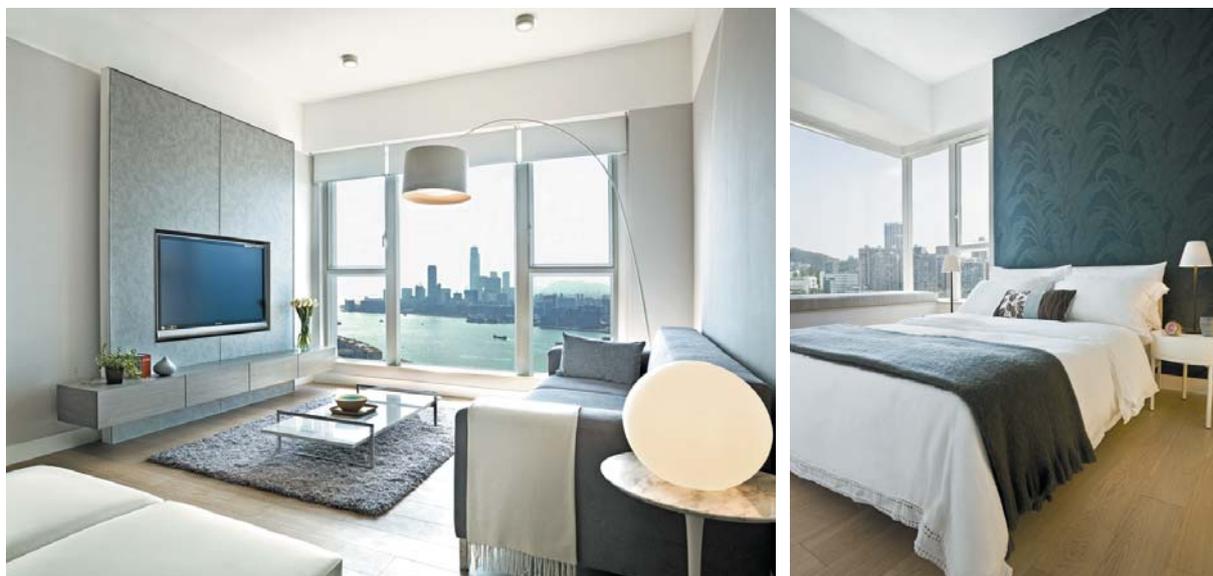
項目名稱	總樓面面積/ 規劃總樓面面積 (平方呎)	單位數目	停車位數目	擁有權/ 經濟權益 (%)	開始 施工日期	實際 完工日期	所需 總發展成本 (百萬美元)	至今所涉及 發展成本總額 (百萬美元)	至今所涉及 土地成本 (百萬美元)	至今所涉及 其他發展成本 (百萬美元)	截至 2009年 12月31日 應佔獨立估值 (百萬美元)
已落成買賣物業⁽¹⁾											
邁阿密密ASIA	98,381	43 ⁽³⁾	-	100.0	2006年	2008年	不適用	42	1	41	50

附註：

- (1) 有關任何已落成買賣物業的資料與該物業的未售出單位有關。
- (2) 我們有權根據合約安排收回已付發展成本及費用。該估值反映我們根據合約安排於未售出單位及停車位的經濟利益。總樓面面積指根據發展商小冊子所載的建築面積。
- (3) 指尚餘未售出單位。於2010年3月31日，已出售及交付合共80個單位。該等單位中，12個於截至2009年12月31日止年度內出售及交付。
- (4) 指該物業在重新分類為買賣物業前的土地公平市值。

香港

(i) 港濤軒



港濤軒位於北角渣華道180號，項目包括184個住宅單位、7個商舖及50個停車位，樓面面積為181,552平方呎。該45層高樓宇內的住宅單位面積介乎777平方呎至2,265平方呎。港濤軒由中華汽車有限公司的一家附屬公司擁有，我們則獲委任為該項目的發展商。我們有權根據該委任的條款收回已付發展成本及費用。港濤軒於2008年取得佔用許可證。於2010年3月31日，港濤軒已售出共171個住宅單位及34個停車位。該等171個住宅單位中的97個單位於落成前已售出。

(ii) 香港西半山的住宅發展項目

我們已收購香港西半山三個地盤作住宅發展用途。下圖展示該等地盤的位置：



(a) 西摩道2A-2E號

西摩道2A-2E號為香港西半山的一個住宅發展項目。我們持有該發展項目87.5%權益，餘下權益由恒基兆業地產有限公司持有。截至最後實際可行日期，上蓋工程正進行中。該發展項目預期於2012年落成，將包括一幢50層高的住宅單位大樓及45個停車位，總樓面面積為206,306平方呎。預期總發展成本為港幣17.82億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣8,638元。

於2010年3月31日，西摩道2A-2E號按應佔權益的價值為港幣26.85億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(b) 西摩道51-53號

西摩道51-53號為本集團全資擁有的一個住宅發展項目。截至最後實際可行日期正進行地基工程。該發展項目預期於2012年落成，將包括一幢37層高的住宅單位大樓及24個停車位，總樓面面積為75,805平方呎。預期總發展成本為港幣10.05億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣13,258元。

於2010年3月31日，西摩道51-53號的估值為港幣10.15億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(c) 西摩道25A-35號及堅道92-102號

西摩道25A-35號及堅道92-102號為本集團在香港半山全資擁有的一個住宅發展項目。我們計劃於2010年底清拆整個地盤以興建兩幢分別為50及52層的住宅大樓，總樓面面積為361,323平方呎。總發展成本預計為港幣44.54億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣12,327元。

於2010年3月31日，西摩道25A-35號及堅道92-102號的估值為港幣43.24億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

為提升鄰近地區的環境、安全及交通，我們計劃改善若干行人通道、擴闊多條行人道及在西摩道及堅道之間興建一道樓梯，連接衛城坊與城皇街，惟須取得所需批准。

(iii) 西灣臺

西灣臺是位於香港鰂魚涌的一個住宅發展項目。我們持有該項目80%權益，餘下權益由恒基兆業地產有限公司及一名第三方持有。

地盤平整工程於2009年開始進行。該發展項目預期於2013年落成，但須就修訂地契條款與政府商議及支付補地價，該項目將包括兩幢22層高的住宅大樓及65個地庫停車位，總樓面面積為151,944平方呎。預期總發展成本為港幣14.52億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣9,556元。

於2010年3月31日，西灣臺按應佔權益的價值為港幣9.87億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

(iv) 星街5號

星街5號位於香港灣仔區，由該項目前往太古廣場三座舉步可達。我們持有該項目的100%權益。星街5號為一幢29層高的住宅大樓，預期於2010年年底落成，落成後總樓面面積為17,663平方呎。地面零售樓面將保留並持作投資用途。預期總發展成本為港幣1.34億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣7,586元。

於2010年3月31日，星街5號的價值為港幣2.43億元。請參閱本招股章程附錄四「物業估值」。

星街5號的單位已於2010年2月開始進行預售。於2010年3月31日，已售出18個單位或總單位數目的72%。截至2010年3月31日，已售出單位的平均售價為每平方呎港幣18,475元。

(v) 亞皆老街146-148號

我們於2010年3月25日與IP Property Fund Asia Limited簽署諒解備忘錄收購IP Property Fund Asia Limited持有的亞皆老街146-148號的50%權益。亞皆老街146-148號是一項九龍區的住宅發展項目，樓面面積不超過8,227平方米(或約88,555平方呎)。該項目的餘下50%權益由三名個人持有。根據諒解備忘錄，買賣雙方預期將於上市日期後簽訂買賣協議，惟須取決於(包括但不限於)(a)我們對項目的盡職調查結果感到滿意及(b)雙方同意有關該項目50%權益的買賣協議的條款。

美國

邁阿密碧琪箕

於2010年1月25日，我們向保留集團收購Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.的全部股份，該兩間公司自1970年代起在美國佛羅里達州積極參與發展投資及買賣物業，主要專注於在邁阿密市區碧琪箕(如下圖所示的一個島嶼)的發展，該地區已發展多項商業及住宅物業。



業 務

ASIA位於碧琪箕的北側，乃一座擁有123個單位的豪華高層住宅公寓大廈。該物業已於2008年4月落成。於2010年3月31日，已售出及交付80個單位。該等單位的平均面積約為2,300平方呎。截至2010年3月31日止已售出單位的平均售價約為每平方呎623美元。

Brickell CitiCentre位於佛羅里達州邁阿密市碧琪箕金融區，地盤面積約為246,573平方呎。該地盤已獲准發展為多用途以住宅及零售為主的綜合物業。

佛羅里達州羅德岱堡物業包括三幅空置土地，總面積約為182,191平方呎。該土地擬發展為多用途項目，由本公司擁有75%權益的聯營公司持有。

位於碧琪箕的Mandarin Residence地盤包括碧琪箕島嶼南端的105,372平方呎土地，毗鄰邁阿密文華東方酒店。

物業發展業務

除發展我們擁有的物業外，於最後實際可行日期，我們亦正重建一項由太古公司擁有的物業，該物業位於香港山頂司徒拔道53號。司徒拔道53號為位於山頂高尚住宅區的優質住宅發展項目。於2009年開始進行地盤平整及地基工程，將建成一幢12層高面積68,242平方呎的住宅大廈。普利茨克建築獎得主建築師法蘭克·蓋里(Frank Gehry)帶領的公司Gehry Partners, LLP獲委聘為司徒拔道53號的設計建築師。

此發展項目預計於2012年落成。落成後的總樓面面積預計為68,242平方呎。總發展成本預計為港幣18.45億元，每平方呎平均發展成本預計為港幣27,036元。

有關就司徒拔道53號我們與太古公司訂立的發展協議的主要條款內容，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－保留物業」一節。

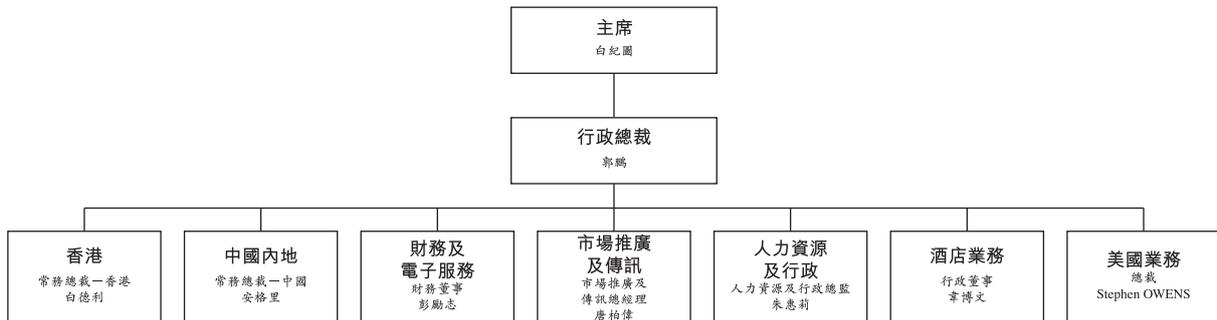
業 務

以下為司徒拔道項目模型圖，不一定代表該物業發展項目的最終面貌。



業務組織架構

下圖概述我們的業務組織架構：



規劃及發展

香港

各建議新發展項目的發展過程均由一支發展隊伍管理，該發展隊伍由我們發展及估價部的高級管理人員領導，並由發展及估價、工程項目管理、財務、營業及物業營運部門的代表組成。於有需要時，發展隊伍也會尋求物業管理、市場推廣、可持續發展及技術統籌部的協助。此架構已制定逾10年，發展隊伍需就各項目工作的表現對董事負責。我們相信，透過一隊由不同部門組成的隊伍負責全面一體化的設計、建造及交付程序，我們能夠藉著有效地控制成本、時間與產品的質素管理，進而創造價值。發展隊伍於需要時可委任及協調使用外部顧問、建築師、工程師、室內設計師及測量師。

業 務

項目估價。我們的發展及估價部負責項目估價。於進行一個項目前，發展及估價部(由逾20名專業合資格測量師組成)會進行實地視察地盤、建立財務模型及進行定質分析，以評估項目的可行性及潛在盈利能力。當有需要時，發展及估價部會就有關技術、工程、設計及物料成本等方面的事宜向工程項目管理部尋求支援，以及就有關市場需求方面的問題要求銷售隊伍協助。我們相信，所有該等措施有助我們審慎購入土地，從一開始便以明晰的市場定位發展我們的項目。

地盤收購。地盤收購由發展及估價部負責。發展及估價部就拍賣投標、呈交招標文件或商議私人銷售事宜向有關的合資格董事匯報。

土地及規劃事宜。發展及估價部負責契約修訂的申請、換地交易及負責與香港政府的規劃署及地政總署及城市規劃委員會的官員聯絡等事宜。

估價。發展及估價部就會計、可行性研究、收購、出售、地價、評級及保險等目的進行估價。於第三方專業估值師進行獨立估值的同時，發展及估價部就我們的投資物業組合每年進行兩次估值。

中國

中國業務的規劃、發展及土地收購工作由北京、上海、廣州及成都地區辦事處的業務發展隊伍負責。業務發展隊伍評估新的機遇，經中國區常務總裁尋求董事局批准新項目。除與我們的中國合營夥伴發展項目外，我們亦有能力在中國自行發展及管理物業。例如，我們在合營夥伴的大力支持下，獨立發展及管理廣州的太古滙項目。

我們成立四個地區辦事處，是由於我們認為對當地市場的認識對作出可靠決定至關重要。各地區辦事處均由具豐富中國房地產市場經驗的物業專才領導。

我們按項目委聘第三方、建築師、測量師、工程師及其他顧問，以評估個別項目。

土地收購。迄今為止，我們擁有的主要中國物業均透過私人磋商(而非透過公開拍賣或招標)的方式收購。我們相信，我們因香港物業組合而獲得提供優質設計、發展及管理的頂級發展商的聲譽，為我們帶來收購發展地盤的邀約或訂立合營協議的邀請。我們相信，我們的良好聲譽引領地區及市政府就新項目開發，或預期有新機遇即將來臨時，與我們接觸洽商。然而，我們未必能夠常於中國以合理成本購入合適的土地。請參閱本招股章程「風險因素—與本公司業務有關的風險—我們未必經常可按合理成本取得適當的土地儲備」一節。

就長期投資而言，我們將在可能的情況下物色與香港具有相同特徵(尤其是地點便利及交通網絡完善)的投資機會。

越南

我們可能於適當機會出現時擴展至越南。我們已於2009年初在越南胡志明市設立代表辦事處。有關策略為於越南胡志明市的黃金地段物色以零售為主導的綜合發展機會，包括可能作出售用途的住宅物業。我們現時於越南並無任何物業項目。

項目管理

香港

項目部門負責項目的設計、建造及樓宇交付手續。項目部門的職責包括根據建築物條例作出必要的申請、向建築承建商授予合約、委任獨立顧問並特別於確保建築質素的前提下，嚴守預算及按照時間表對項目進度進行監察及監督。

設計。我們的設計風格為低調而優雅。在設計及興建項目時，我們使用優質物料，並特別著重發展項目的設計與建造細節。我們與世界級海外及本地設計師合作，力求實現具創造力、創新及優雅的設計，同時對環境及社會責任具敏感觸覺。

採購。項目部門負責有關清拆、地盤平整、建築、樓宇配件及固定裝置的編標、招標及評標工作。

中國

我們為各發展項目委派一隊專責的項目隊伍，由具豐富建築經驗的工程主管領導。倘為我們的合營公司，我們通常調任經驗豐富的建築人員到合營公司，以監察項目的質素及項目的其他方面細節。

各項目主管負責管理一隊由建築師、工程師、測量師及其他專業人士組成的隊伍，以確保達到設計目的。工作隊伍需進行廣泛的實地管理，以監察項目的質素並確保施工恪守建築圖則。

訂約

香港

建築。除擁有景觀美化承辦公司東方綠化有限公司的所有權外，我們並無內部建築締約能力。我們通常透過招標程序將我們的建築工程外判予獨立建築公司。項目部門負責挑

業 務

選建築承建商，在挑選過程中會考慮承建商在可靠性、質素及安全方面的聲譽及報價，以及其他相關資料。合約會釐定工程的質素和時間表。工程部門於建築過程中透過加強實地監督並嚴格執行質量控制程序，以密切監察成本控制及建築進度。

我們通常採用三種不同類型的建築合約。當某一個項目或項目的某部分設計已經成熟且在建築過程中更改設計的可能性甚微，我們通常採納一筆定價形式的合約。此形式亦用於設計及施工合約，如承建商設計地基的合約。當與承建商攤分設計發展風險而同時設有價格上限時，我們會採用有擔保上限價格合約條件。倘承建商有必要投入資源以解決涉及物業狀況及因租戶遲回應而導致延誤的不可預見問題時，會主要為翻新工程採納目標成本合約。

其他。我們在工藝品、綠化、公用設施服務及指示牌等方面直接與供應商訂立合約。

中國

建築。我們並無經營自己的承建公司。我們通常透過招標程序將我們的建築工程外判予獨立建築公司。工程主管負責挑選建築承建商，挑選時以承建商的可靠性、質素及安全方面的聲譽及投標報價為考慮因素。合約會釐定工程的質素和時間表。相關工程隊伍會進行實地監督，監察成本控制、質素保證及建築進度，以確保質素核查及控制程序。

我們要求建築公司遵守中國有關建築質素的法規，以及本公司制訂的標準及規格。合約通常為一筆定價，按建築進度付款。我們通常會自各進度付款中預提合約價的10%，以補足因建築缺陷產生的任何潛在開支。保留金額會分階段發放予建築承建商：(a)於取得佔用許可證時發放2.5%，(b)於接獲令人滿意的全部落成圖則及文件後發放5.0%及(c)於缺陷責任期限屆滿後缺陷得以完全修正時發放2.5%。

於2007年、2008年及2009年，自單一最大承建商的採購額佔有關期間自承建商採購的總額分別約58.3%、22.0%及29.6%。同期，自五大承建商的採購額佔有關期間自承建商採購的總額分別約64.0%、50.6%及78.2%。

於往績記錄期，董事、彼等聯繫人或太古公司概無於該五大供應商中擁有任何權益。

市場推廣

香港

我們的市場推廣及公關宣傳部由企業和物業組合市場推廣，以及公共事務的主要隊伍組成。

市場推廣責任包括管理企業品牌、向租賃及銷售隊伍提供市場推廣支援、向主要目標群眾傳達企業動向的資料，以及向項目設計過程提供物業市場推廣上的意見。主要企業通訊工具如網站、展銷廳、視頻及市場推廣物品等，均為供組合管理隊伍使用而設計。零售及寫字樓業務推廣、隊伍、住宅銷售及市場推廣隊伍以及酒店市場推廣隊伍負責產品推售活動，例如物業開幕及增加人流及銷售額的活動。有關租賃的研究計劃及主要市場推廣方案則由通常負責協調多個物業組合需求的中央市場推廣隊伍掌控。

我們的公共事務部專注於媒體通訊、與持份者協調(尤其是區議會)、與公司信譽有關的工作及社區服務。公共事務部就影響本公司的各類問題監測公眾意見，並在適當情況下，舉辦活動處理有關問題。該部門亦管理太古地產愛心大使(員工義工團隊)計劃，實踐本集團的企業社會責任使命及深入社群的工作，以及與教育、青年及藝術文化等有關的活動。

中國

我們的企業市場推廣由我們駐香港的企業市場推廣隊伍率領。該隊伍為太古地產品牌釐定企業市場推廣策略。個別項目的市場推廣由該項目的主管負責，並在總經理－物業營運(中國內地)的指引及整體管理下，以確保一致性。由於各項目均有其獨特性，因此，須進行個別的市場推廣活動以配合項目及相關城市的環境。

我們在項目所在各個城市派駐城市公共事務經理，以在當地建立穩固的地方溝通網絡，並確保太古地產品牌的貫徹性。

銷售

銷售部門負責銷售及推廣住宅買賣物業，以及不時銷售投資物業。就住宅買賣項目而言，銷售部門為發展隊伍的重要骨幹，就建築設計理念及設計發展提供建議，包括室內空間的設計，以確保住宅的單位面積、類型及設施具市場性。

物業租賃及管理

香港

太古地產為多個商業及住宅物業提供租賃及管理服務，該等物業由太古地產全資擁有及部分擁有作投資用途，或由太古地產發展及隨後全部或部分出售予業主。

就全資擁有的投資物業而言，目標是提供符合優質物業的優秀管理服務，旨在令太古地產取得最高的租金回報，並實現長期資本升值、投資組合管理上的市場領導地位以及維持其驕人的品牌地位。

集團物業管理。我們的集團物業管理隊伍負責管理已售予個別單位業主的住宅物業，隊伍的目標是提供專業物業管理服務，以維持太古地產作為頂級物業發展商的聲譽。

物業租賃。物業營運隊伍負責直接或透過委任代理處理發展項目的租賃事宜，發展項目按地區範圍劃分為「港島中區」（即太古廣場、又一城及東薈城）與「港島東區」（即太古坊、太古城及港運城）。住宅物業組合包括太古廣場的服務式住宅，以及山頂及港島南區豪華洋房及公寓，則由專責的住宅隊伍負責租賃及管理。

我們的主要客戶為香港商業投資物業的租戶。我們的主要投資物業的租期一般介乎三至五年（就零售租戶而言）及三至六年（就寫字樓租戶而言）。我們的零售租約租金一般以固定的預先協定的固定金額逐年上調。此外，租期為三年以上的租約通常會每三年或按特定年期按照當時的市場水平檢討及調整應付租金。住宅租約的租期一般為一個月至兩年。

於2007年、2008年及2009年，我們的五大客戶應佔的營業總額低於各年度營業總額的30%。

於往績記錄期，董事、彼等的聯繫人或太古公司概無於我們的五大客戶中擁有任何權益。

物業管理。租賃隊伍負責物業的管理工作。此資產管理方法令太古地產在市場上獨具一格。我們著重創造長期價值及關係，亦確保均衡及優質的租戶組合。

業 務

太古地產提供的物業管理服務包括編製營運預算、成本控制及提供樓宇維修及保安服務。太古地產聘用獨立承建商提供清潔及較大規模樓宇維修服務。物業管理隊伍負責安排合約及監督承建商的表現。良好的租戶關係為此過程不可缺少的一部分，確保客戶滿意。

資產增值。我們認為我們的發展項目需融入周遭的環境，並為該聚居地的居民帶來實際好處。因此，我們非常重視改善太古廣場及港島東附近的環境。我們亦提升物業質素及翻新物業，以保持並增加其價值。

企業社會責任。我們明白我們對社區的責任，因此我們成立愛心大使義工計劃，關懷長者及社會弱勢社群。我們亦設有藝術文化計劃，激勵人們追求卓越成就。

中國

我們親自管理我們的投資物業(如三里屯VILLAGE及太古滙)或與我們的合營夥伴共同管理(按預期如頤堤港及大中里項目)。

我們的中國物業管理將仿效在香港現行的綜合租賃及管理模式。我們相信，結合租賃及物業組合管理功能，能確保為我們的租戶提供優質服務。

項目融資

我們預期物業發展項目將有四個主要融資渠道：內部資金、銀行借貸、太古財務的現有借款融資及於資本市場籌集資金。

自2003年6月起，中國人民銀行頒佈的指引已禁止中國的商業銀行授出用於繳納土地出讓金的貸款，並限制它們為發展豪華住宅物業提供融資。因此，物業發展商僅可動用其本身的內部資金，不得向中國的銀行借款支付土地出讓金。

我們的土地出讓金付款以內部資金支付。我們計劃動用全球發售所得資金及內部資金繳付日後的土地出讓金。

美國業務慣例

規劃及發展。於落實任何項目前，我們進行地盤檢測、研究市場前景、制訂財務模式及進行產品的定質分析，以釐定成本可行性及項目的溢利潛力。倘進行地皮收購，地盤評

業 務

估將包括環保測試、可建造的平方呎及密集程度分析、對可建築性進行土壤測試，以及估值以釐定價格。在我們考慮的地盤收購中，大部分地盤為私人持有，且議價的過程中亦會將有關成本及溢利劃撥作為稅項、業權保險及現有規劃許可用途的金額。

項目管理。我們指導設計及建築過程，負責監督項目建築，包括時間表、預算、設計圖提交、改動要求及最終產品。我們的員工根據合約中事先協定的付款時間表直接批准所有付款，並由項目建築師共同授權。合約中事先協定用於補救工作及意外事故的款項會保留至達到所規定的條件並取得佔用許可證(入伙紙)為止。

訂約。我們按競標挑選的第三方建築承建商承建項目工程。承建商必須為我們美國業務員工於當中並無擁有權益的獨立實體。儘管我們主要按成本及費用授出合約，員工亦會考慮受委聘人員的經驗以及承建商整體、建築計劃、完工及質量的保證、保險及擔保等因素。

市場推廣及銷售。我們決定其發展項目的市場定位。除公眾及政府關係外，我們亦推行所有項目市場推廣活動，包括廣告宣傳、活動及電子商務。我們的公寓項目及一般住宅房地產的銷售工作分別由我們兩家附屬公司負責。兩家附屬公司均由我們的高級職員監督，以實現價格及盈利目標、遵守受規管行業的良好職業道德及法律規範。

物業管理。我們聘用第三方物業管理公司。透過特許形式，碧琪箕島的保養由Brickell Key Master Association負責，費用由所有樓宇的會員到期應付款項支付。就新住宅發展項目而言，我們聘請外部公司進行個別住宅公寓協會的會計、樓宇維修及員工調配及行政管理的工作。由於住宅公寓管理公司受嚴格規管(包括年期的法定限制)及產生的毛利率較低，因此我們傾向聘用第三方管理公司。

融資。我們利用三個融資渠道為其持續經營業務及物業發展撥資：內部資金、銀行借款及銷售及預售的所得款項。

英國業務慣例

我們透過本公司的全資附屬公司Swire Properties Hotel Holdings Limited經營英國酒店業務。

營運管理決策乃由Swire Hotels分部的董事總經理作出，由執行管理團體(包括財務、營運、工程項目及市場推廣)支援，並與香港的人員密切磋商。工程項目管理由內部統領，由外部專業顧問(尤其是建築師及工料測量師)提供支持。我們的英國酒店建築承建商乃按競標基準選用，採用與我們的香港業務所用的類似標準挑選。

我們所有的英國酒店乃由本集團自行經營。

業 務

在英國的Swire Hotels透過用兩種主要渠道為其營運及物業發展提供資金，其一是約500萬英鎊的銀行貸款，由本公司擔保。除此之外，所有資金均來自公司內部。

競爭

香港

香港的物業發展及投資業務競爭極為激烈。本集團在政府拍賣、公開及私人招標，以及未來發展物業的私人銷售中與其他物業發展商出價競買發展地盤。在落成某項物業後，本集團將與其他物業公司及業主競爭，以吸引買家或招攬和挽留租戶。儘管營商環境競爭激烈，本集團仍能夠實現令人滿意的銷售成績並維持其投資物業高水平的平均租用率。董事們認為，此成績部分歸功於我們的品牌效應及我們透過定期翻新及改善設施維持投資物業的質量。

中國

我們現有及潛在競爭對手包括中國及香港的主要發展商，其次是與來自亞洲其他地區的海外發展商。部分競爭對手以中國物業市場的不同領域為目標；部分從事物業發展以外的其他活動；而部分則專注於發展地區或全國業務。

知識產權

我們已就我們的物業、設施及發展項目註冊或申請註冊多個商標。我們亦與英國太古集團訂立商標許可協議，授權我們使用由英國太古集團擁有的若干商標。該等商標為我們推銷物業及服務時使用的品牌名稱。由於此等品牌名稱對建立品牌知名度及認受性起作用，因此我們認為對我們的業務相當重要。我們相信我們已建立的品牌認知、聲譽及形象對我們的租戶、客戶及業務夥伴具有吸引力。我們有意維持我們的商標註冊及與英國太古訂立商標協議。

保險

本公司擁有的所有已落成及發展中物業一般按照符合我們經營所在司法權區的行業慣例的標準投購保險。已落成物業投購的主要保險，為財產全險及業務中斷保險，涵蓋樓宇復修費用及損失多達24個月的租金收入；及商業責任保險。發展中物業投購的主要保險為建築全險。本公司為其已落成的香港物業向Spaciom投購綜合物業全險及業務中斷保險，而Spaciom則投購合適的商業再保險。所有保險的出價具競爭力，並聘請保險經紀確定要求、訂明規範並評估競價，以釐定最適當的承保範圍及定價。

環保事宜

我們對可持續發展作出的承諾，要求我們瞭解我們對人們及環境帶來的影響，以及要求我們將社會、經濟及環境風險及裨益納入業務決策及發展項目的理念、設計、建築、佔用及拆遷各階段的考慮因素。我們相信，我們的所有物業在所有重大方面均遵從相關的環保法律及規例，包括與廢物處理、污水排放、空氣污染及噪音管制有關的法律及規例。

可持續發展部會為新發展項目進行研究，以找尋機會減低對環境造成的影響及確保項目能通過相關樓宇分級檢討的評估。可持續發展部亦與其他業務部門合作，識別及減低項目對環境及社會造成的影響。可持續發展部亦會制訂可持續發展策略、支持及實施可持續發展政策及指引，並就表現作出報告。

技術統籌部負責管理我們的營運資產表現及環保法律及規例的遵守情況，並經營我們的環境、健康及安全數據庫、職業健康與安全策略及行動計劃、風險管理及業務恢復計劃，以及節約能源及廢物減排成果。上述各方面均採用適當的環境評估標準。該部門為租戶免費進行能源審計、為僱員及租戶免費開辦有關環保事宜的教育及認知課程。

我們的業務在不同方面均會對環境造成影響，如用電時排放溫室氣體、在建造及營運樓宇時產生廢料(2009年約34,000噸)、用水、影響空氣質量及產生噪音。我們須遵守的環境規例包括有關輻射、廢物、污水、噪音及食品安全方面以及編製環境影響評估報告的法規。我們相信，我們目前並一直大致上遵守該等規例。為了確保遵守有關規例，我們聘有專責的環境與健康及安全經理，並設立向高級管理層匯報的制度。我們特別重視改善能源效益，例如透過用水冷替代氣冷式冷卻系統及改善玻璃門窗，以及減少用水量。我們的政策是定期檢討我們可能承受的環境風險。另外，我們識別到一些環保規例遵從的成本，包括因取得環保牌照及登記所產生的該等成本(於往績記錄期內每年約為港幣60,000元)及自願遵守香港建築環境評估法及LEED規定所產生的該等成本(於往績記錄期內約為港幣140萬元)。我們的其他環保規例遵從成本列入(但並非獨立識別)其他成本類別項下，如經營成本。

我們於香港獲認可為可持續發展事務的領先企業，並獲頒多個國際及本地獎項，我們所作的努力得到認同，當中包括：

- 2010年英國屋宇裝備工程師學會之低碳營運大獎
- 2009年Frost & Sullivan傑出環保獎
- 2008年香港環保卓越計劃—物業管理組別優異獎

- 2008年美國能源工程師協會－企業能源管理獎(中亞及南亞地區)
- 2008年第七屆香港職業安全健康大獎－職安健年報大獎金獎

我們的大多數樓宇已獲香港建築環境評估法及LEED建築評級計劃訂明的評級。於2008年，港島東中心取得香港建築環境評估法「白金」級別及太古滙發展項目的辦公樓太古滙一座已暫獲評定為LEED環保評級金級。

技術統籌部透過與大學及國際行業協會合作支持在節能方面的公共研究工作，亦就我們有關樓宇營運的公共政策問題的立場提供資料，如對法定建築物能源效益守則的回應、節能基準計劃及樓宇能源及碳披露指引等。我們已在專業期刊上發表11篇有關環保事宜的文章。我們積極參與公眾論壇及工作小組，以提高物業行業對可持續發展的認知與知識，並就可持續發展的議題作出回應。本公司為香港綠色建築議會贊助會員及氣候變化商界論壇會員。

健康與安全

我們須遵守我們經營所在司法權區的健康與安全規定，包括香港的職業安全及健康條例及工廠及工業經營條例。我們已制定政策及制度，以確保遵守有關規定。我們相信，我們目前並一直實質上遵守有關規定。於往績記錄期，我們的營運過程中概無發生死亡或嚴重受傷事故。

守法循規

我們在所有重大方面均遵守香港、中國、英國及美國的相關法律及法規。據董事所深知，我們已取得對本集團於中國及其他地區營運的所有重要批文及許可。

法律程序

我們不時涉及日常業務過程中產生的法律程序。截至最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償。董事亦不知悉本集團有任何尚未了結或對其構成威脅或針對本集團且可能對其業務、經營業績或財務狀況產生重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

與控股股東的關係

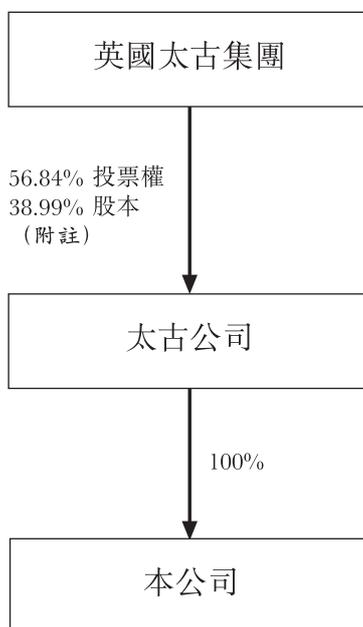
與控股股東的關係

股權關係

於最後實際可行日期，英國太古透過其全資附屬公司擁有太古公司已發行股本約38.99%及投票權約56.84%，而太古公司則擁有本公司已發行股本100%。因此，本公司分別為太古公司及英國太古的附屬公司。緊隨太古公司分派及全球發售完成後，本公司將仍分別為太古公司及英國太古的附屬公司，並將由太古公司擁有約82.75%權益(假設超額配股權獲全數行使)(或約83.93%權益(假設超額配股權完全未獲行使))，而英國太古集團則擁有約0.89%權益(假設超額配股權完全未獲行使)(不包括其透過太古公司所持權益)。倘超額配股權獲全數行使，英國太古集團於緊隨太古公司分派及全球發售完成後將不會持有(不論直接或間接透過英國太古旗下全資附屬公司)本公司任何權益，理由是英國太古集團根據太古公司分派所獲分派的股份應該因超額配股權獲全數行使而已被英國太古集團出售。因此，太古公司與英國太古集團於上市後將仍繼續為本公司的控股股東。

於最後實際可行日期以及緊隨太古公司分派及全球發售完成後，本公司、太古公司與英國太古集團的股權關係概述如下：

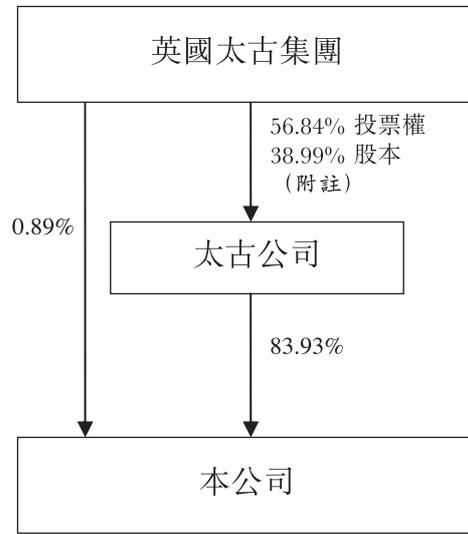
於最後實際可行日期



附註：於最後實際可行日期，英國太古集團持有太古公司股本中的179,108,158股「A」股及2,038,165,765股「B」股。太古公司「A」股與「B」股股東除有同等的投票權外，其他權益比例為五比一。因此，於最後實際可行日期，英國太古集團於太古公司的股東大會上享有56.84%投票權，並持有太古公司已發行股本總額合共38.99%。

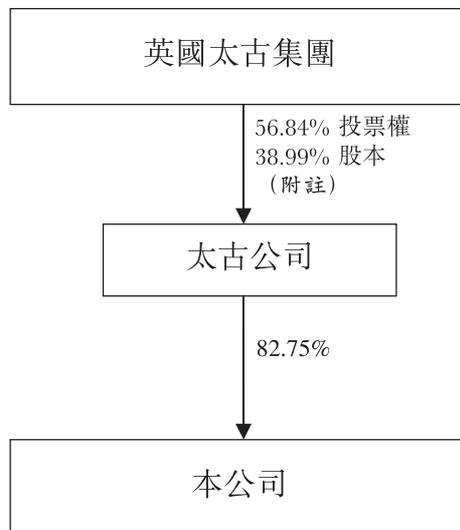
與控股股東的關係

緊隨太古公司分派及全球發售完成後 (假設超額配股權完全未獲行使)



附註：於最後實際可行日期英國太古集團於太古公司所持權益列示於上圖。

緊隨太古公司分派及全球發售完成後 (假設超額配股權獲全數行使)



附註：於最後實際可行日期英國太古集團於太古公司所持權益列示於上圖。

與控股股東的關係

保留物業

保留集團於上市後將會保留下列物業。

- (i) 保留集團將會保留位於青衣市地段第48號A分段第1小分段及增批部分(清甜街4至6號)(「**青衣市地段第48號**」)的工業物業。青衣市地段第48號目前有部分為空置，理由是太古公司旗下一間附屬公司原於上址經營業務，但已停業並正進行清盤，該物業的部分地方目前出租予其他方(包括本公司)。太古公司並未將青衣市地段第48號轉讓予本集團，因為有關轉讓須獲得香港政府同意，而香港政府已表明僅會在受轉方為太古公司的全資附屬公司的情況下方會同意有關轉讓。太古公司、本公司及本公司全資附屬公司Triple Sight International Limited(「**Triple Sight**」)於2009年12月31日就青衣市地段第48號訂立一項發展協議，據此，本集團向太古公司支付一次性付款港幣1.69億元作為代價，而青衣市地段第48號的所有經濟利益及負擔(包括任何與重建有關的利益及負擔)則已轉讓予Triple Sight。本集團於2009年12月31日的綜合資產負債表內已將青衣市地段第48號入賬為投資物業。本集團得悉保留集團目前無意在日後將青衣市地段第48號轉讓予本集團。倘上述意向出現任何轉變，本集團將於合理切實可行時間內盡快發佈公告。我們目前無意改變青衣市地段第48號的用途。根據本招股章程附錄四「物業估值」所載，青衣市地段第48號於2010年3月31日的估值達港幣1.694億元。
- (ii) 保留集團將會保留位於香港山頂司徒拔道53號(「**司徒拔道53號**」)的一項物業，司徒拔道53號為位於香港東半山高尚住宅區的優質住宅發展項目。於2009年開始進行地盤平整及地基工程，將建成一幢12層高面積68,242平方呎的住宅大廈。有關司徒拔道53號的詳情，請參閱本招股章程「業務－物業發展業務」一節。保留集團乃基於稅務效益而保留司徒拔道53號。該物業由太古公司於1973年購入，直至2007年一直作為公司房屋，其後於2007年支付額外地價以便獲准重建，原有樓宇已於2008年拆卸。太古公司與本公司全資附屬公司53 Stubbs Road Development Co. Limited(「**Stubbsco**」)於2010年4月14日就司徒拔道53號訂立一項發展協議，據此，太古公司同意支付重建費用，以及就Stubbsco承諾為太古公司重建該物業而向其支付一筆費用，而該筆費用相當於下述(a)或(b)(以較高者為準)的25%：(a)為下述(1)、(2)及(3)之總和：(1)就重建司徒拔道53號所付地價、(2)重建司徒拔道53號所涉費用及(3)司徒拔道53號於2007年6月30日的估值(上述金額的總和為「**總計成本**」)，(b)為司徒拔道53號重建後取得估用許可證時的市值金額超出總計成本的金額。司徒拔道53號正進行重建作為住宅用途。司徒拔道53號重建所獲費用將按該項目年期分期入賬。本集團得悉保留集團目前無意在日後將司徒拔道53號轉讓予本集團。倘上述意向出現任何轉變，本集團將於合理切實可行時間內盡快發佈公告。根據太古公司截至2009年12月31日止年度的年度賬目進行對司徒拔道53號的

與控股股東的關係

估值，該物業並不會代表本公司於2009年12月31日物業組合價值中的主要部分。基於上述估值，本集團認為司徒拔道53號不足以成為影響區分本集團與保留集團業務的重要資產。

集團間融資

於2009年12月31日，本集團獲保留集團提供的貸款總額約為港幣313億元（「集團間融資」）。集團間融資（於本集團獲墊支時）代表保留集團將其取得的第三方融資所得款項借予本集團的金額（「太古公司融資」）。於2010年3月31日，邁阿密文華東方酒店涉及一筆8,500萬美元的貸款融資（「文華貸款」），亦由太古公司作擔保（「文華擔保」）。文華東方酒店乃由太古公司與文華東方國際以合營公司方式建成。儘管太古公司於2010年1月25日已將其於該合營公司的間接權益轉讓予本公司，惟文華擔保於上市後將繼續進行。

於2010年3月31日，太古地產財務、本公司及太古財務訂立集團間貸款協議，藉以記錄本集團向太古財務借款的條款。集團間貸款協議包括五項協議，實質上反映太古財務向第三方借用的相關借款的條款及還款期限（目前最長期限達九年（剔除集團間融資的永續貸款成分）），集團間融資按「財務資料－概覽－融資途徑及成本」一節所述利率計算利息。相關借款的形式包括(a)定期貸款；(b)循環信貸安排；(c)根據太古公司集團30億美元中期票據計劃發行的債券；及(d)永久資本證券。本集團並無就集團間貸款協議提供抵押品。於往績記錄期本集團欠結太古財務債務的應付利息支出，載於本招股章程「財務資料－影響營運業績的因素－融資途徑及成本」一節。

集團間貸款協議項下的未償還金額，將根據相關借款的到期日或因本公司提前還款（倘獲准）後而減少。然而，本公司亦可以根據有關的集團間貸款協議下的循環信貸安排作出進一步借款，直至各相關循環信貸安排最終到期日一個月前為止－最後一項循環信貸安排的最終到期日為2012年10月24日。

集團間貸款協議項下的借款乃用作本集團一般企業資金所需，而向本公司收取集團間貸款協議下各項信貸的利息，則以相關貸款及債券的總成本計算，以反映利率、息差及本公司分佔太古財務（直接或間接）向第三方借款而產生的任何費用及對沖成本／節省款項。集團間貸款協議所載呈述、保證、契諾、承諾及違約事件，主要反映相關借款的等同條款。集團間貸款協議並無載列條款，讓太古財務有權在自願或因其違約而須償還相關借款或融資的情況下，根據相關集團間貸款協議要求還款或取消。

與控股股東的關係

獨立於控股股東

董事局根據下列事項信納本集團能夠於上市後獨立於控股股東(包括控股股東的任何聯繫人)經營業務。

董事局及管理層的獨立性

本公司的董事局及高級管理層的運作獨立於保留集團及英國太古集團。儘管本公司與太古公司之間有共同董事，但只有兩名共同常務董事，即本公司主席及行政總裁。本公司執行主席參與本集團的策略計劃及行政管理，但並無參與其日常業務。本公司行政總裁參與太古公司的策略計劃及行政管理，但並無參與其日常業務。14名董事中有4人為獨立非常務董事，彼等皆獨立於太古公司與英國太古集團。本公司的高級管理層包括14人，其中12人獨立於太古公司與英國太古集團。其中3名非常務董事(佔少於本公司非常務董事局成員人數一半)亦為太古公司及／或英國太古集團的董事。

下表載列緊隨上市後本公司董事及高級管理層於太古公司與英國太古的董事職務及／或僱傭關係(若有)。

姓名	本公司	太古公司	英國太古
白紀圖	主席兼常務董事	主席兼常務董事	主席*及僱員*
郭鵬	行政總裁兼常務董事	常務董事	董事*及僱員*
彭勵志	常務董事	不適用	僱員*
白德利	常務董事	不適用	僱員*
何祖英	常務董事	不適用	不適用
安格里	常務董事	不適用	不適用
鄭海泉	非常務董事	不適用	不適用
何禮泰	非常務董事	非常務董事	主席及僱員
喬浩華	非常務董事	常務董事	董事*及僱員*

與 控 股 股 東 的 關 係

姓名	本公司	太古公司	英國太古
施銘倫	非常務董事	非常務董事	董事及僱員
柏聖文	獨立非常務董事	不適用	不適用
陳祖澤	獨立非常務董事	不適用	不適用
包逸秋	獨立非常務董事	不適用	不適用
廖勝昌	獨立非常務董事	不適用	不適用
唐柏偉	市場推廣及 公關宣傳總經理	不適用	僱員*
張卓平	商務總經理 (中國內地)	不適用	僱員*
本公司高級管理層 所有其他成員	高級管理層	不適用	不適用

附註：

* 為英國太古的附屬公司的董事或僱員。

根據章程，如董事知悉其以任何方式直接或間接在與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中涉及利益，倘彼於合約或安排或建議訂立的合約或安排擁有重大權益，則須在首次考慮訂立有關合約或安排的董事局會議中申報利益性質(如當時已知悉存在有關利益)，或在任何其他情況下於知悉有關利益後的首個董事局會議上申報。章程並無規定涉及利益的董事不得參加任何董事局會議。然而，章程規定董事不得就審批其或其任何聯繫人有重大利益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的任何董事決議案投票(或被計入法定人數內)，惟在若干指定情況下除外，詳情載於本招股章程附錄八「本公司組織章程概要」內。

與控股股東的關係

董事於任何事宜中是否存在衝突須視乎考慮事項的特定情況。董事同時出任其他公司董事職務並不對該名董事造成衝突，除非所考慮事項涉及其個人權益或其他公司以及本集團的權益。在所有其他情況下，董事的行事並不存在衝突。

章程中的條文確保不時出現的涉及利益衝突事宜，將按被認可的企業管治常規處理，以確保各項決定是在考慮本公司及股東(包括少數股東，即太古公司以外的股東)的整體最佳利益後作出。

本公司可能不時與保留集團或英國太古集團的成員公司訂立關連交易。本集團認為七名獨立於保留集團及英國太古集團的董事(即全體獨立非常務董事、何祖英先生、安格里先生及鄭海泉先生)將組成所需法定人數以考慮訂立該等關連交易(或涉及章程規定並非獨立於保留集團或英國太古集團的董事須放棄投票批准的其他交易)，而且彼等在整體上具備所需專業知識和經驗，以確保董事局作出訂立該等交易的決定時已妥善考慮本公司及股東(包括少數股東，即太古公司以外的股東)的整體最佳利益，故此董事局的職能(與該等關連或其他交易相關)將會適當執行。就此而言，謹請特別垂注廖勝昌先生和安格里先生於物業行業的經驗。請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員－董事」一節。

業務明確區分

本公司業務包括物業投資、物業買賣及酒店投資及營運。保留集團將繼續經營其飲料、海洋服務及貿易及實業業務，以及擁有從事航空業務的聯營公司權益。

財務獨立

如上文「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節所述，集團間融資及有關文華貸款的文華擔保於上市後將繼續進行。倘須悉數償還該等融資(連同相關的太古公司融資)，並透過發行同等金額的新債務以撥付，此舉對本集團而言屬成本高昂、複雜和繁瑣。在該等融資到期後，本集團擬從太古公司以外途徑獲取新融資(倘需要)，且相信憑藉其獨立籌集資金的記錄和雄厚財務實力可達到此目的。

與控股股東的關係

行政能力的獨立性

根據服務協議，英國太古集團的員工現時及多年來一直為本集團提供行政及類似服務。該等服務將於上市後繼續向本集團提供。該等服務包括住屋、培訓、公關及康樂服務。本公司的公司秘書服務乃根據服務協議提供。太古公司為其附屬公司提供中央司庫出納服務，而太古公司將於本公司上市後一段過渡期內，繼續向本公司免費提供該服務。預期有關過渡期不會超過12個月。所提供的司庫出納服務包括所有一般總公司司庫出納職能，計有存款管理、貸款及外匯交易。該等服務將構成本公司的持續關連交易，但由於本公司毋需就此支付費用，故將會獲豁免遵守上市規則所載的披露及股東批准規定。董事認為該等安排不會對本公司管理業務的獨立性構成影響，理由是該等安排僅屬提供支援運作。

主 要 股 東

於最後實際可行日期，英國太古(透過其全資附屬公司)擁有太古公司約38.99%已發行股本及約56.84%投票權，而太古公司擁有本公司100%已發行股本。因此，太古公司及英國太古為本公司的主要股東。

於(i)緊接全球發售前；(ii)緊隨全球發售及太古公司分派後(假設超額配股權未獲行使)；及(iii)緊隨全球發售及太古公司分派後(假設超額配股權獲悉數行使)，太古公司及英國太古於本公司的股權如下：

股東名稱	權益 性質及身份	緊接全球發售前		緊隨全球發售及 太古公司分派後 (假設超額配股權 未獲行使)		緊隨全球發售 及太古公司分派後 (假設超額配股權 獲悉數行使)	
		股份數目	概約權益 百分比	股份數目	概約權益 百分比	股份數目	概約權益 百分比
英國太古	於受控制法團的權益	5,690,000,000(L)	100.0%	5,598,211,880(L)	84.82%	5,461,711,880(L)	82.75%
太古公司	實益擁有人	5,690,000,000(L)	100.0%	5,539,537,750(L)	83.93%	5,461,711,880(L)	82.75%

附註：

(L) 表示股份長倉。

關連交易

本公司的關連人士

由於太古公司及英國太古為本公司的控股股東，兩間公司及彼等各自的聯繫人(如國泰航空有限公司，太古公司於該公司直接擁有的權益使其可在該公司的股東大會上行使30%或以上的投票權)均為本公司的關連人士。

須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易

以下交易將為本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定。

下表概述本集團與本公司關連人士於上市後的非豁免持續關連交易。本公司已接獲聯交所授出的豁免(根據上市規則第14A.42(3)條)毋須就該等交易嚴格遵守上市規則第14A章的公告規定。

交易	過往數字 (港幣百萬元) 截至12月31日 止財政年度			年度上限 (港幣百萬元) 截至12月31日止財政年度					
	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	服務協議	93	119	133	186	不適用	不適用	不適用	不適用
太古公司 租賃框架協議	43.9	50.8	53.5	88.3	93.0	94.9	99.7	104.6	109.9
英國太古租賃框架協議	38.1	52.0	52.2	86.4	96.9	99.7	104.7	109.9	115.4
與Spaciom的保險安排	5.8	7.0	9.2	15.5 ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

⁽¹⁾ 此數字乃根據只向Spaciom投購物業所有風險及業務中斷保險。

服務協議

詳情

根據本公司與英國太古的全資附屬公司香港太古於2004年12月1日訂立、於2007年10月1日更新以及由2010年1月1日起修訂及重列的服務協議，英國太古集團的成員公司向本集團

關 連 交 易

的成員公司提供若干服務。服務協議下的安排以及保留集團成員公司與香港太古之間的類似安排已於太古公司2004年12月1日及2007年10月1日刊發的公告內披露。

服務協議下的服務包括英國太古集團的董事及高級人員提供意見及專業知識，包括但不限於協助與監管及其他政府或官方機構進行磋商、英國太古集團的員工全職或兼職提供服務、其他行政及類似服務以及不時商定的其他服務。香港太古就該等服務收取年度服務費。本公司亦就提供該等服務所產生的所有開支按成本向英國太古集團償付款項。

年度服務費乃按本公司扣除稅項及少數股東權益前的綜合溢利的2.5%計算，並經以下調整(a)加回年度服務費；(b)扣除固定資產變現、其公平價值變動或其他重估所得的盈虧；(c)(i)不計任何商譽減值撥備；及(ii)計算其後任何有關投資變現後與成本值比較的整體盈虧；及(d)減去共同控制及聯營公司的任何損益，但加回應收該等公司的股息。根據與英國太古集團訂立的任何其他溢利相關服務協議須付的任何股息或溢利乃不包括在內以避免重複付款。

服務協議於2007年10月1日更新，由2008年1月1日起為期三年並將於2010年12月31日終止，然而，服務協議將於此後每三年續期一次，除非協議任何一方給予另一方不少於三個月通知，於任何一年的12月31日屆滿時終止協議。

如服務協議任何一方違約，另一方可通知對方即時終止協議。服務協議終止時，協議雙方一切權利及義務將即時終止，惟於協議終止前已產生的任何權利、責任或補償將不受影響。

年度服務費從本集團的內部資源以現金分兩期於期末支付，中期付款於10月底支付，末期付款於翌年4月底支付，但須因應中期付款作出調整。

年度上限

以每年12月31日止，2007年、2008年及2009年三個年度裡的各年，本公司向香港太古支付的年度服務費以及償付於提供服務時由英國太古集團產生的開支(不包括就共享行政服務償付的費用，根據上市規則第14A.31(8)條毋須遵守第14A章)分別約為港幣9,300萬元、港幣1.19億元及港幣1.33億元。

服務協議的年度上限已參照過去三年間各年本公司支付的年度服務費總額，以及向英國太古集團償付提供服務而產生的開支(不包括就共用行政管理服務償付的費用)，並因考慮到應收年度服務費所參照的溢利水平和償付費用的水平可能出現變化，故設有30%之緩衝額，以提供靈活性。

關 連 交 易

在釐定下列2010年的年度上限時，已考慮到本集團的預期業務增長及香港太古借調至本集團應付業務擴充的管理人員的預期增幅。本集團償付香港太古的成本開支主要涵蓋英國太古集團按服務協議借調至本集團的董事及高級行政人員的僱傭費用。

基於上文所述，本公司估計，截至2010年12月31日止年度的年度服務費將不會超過年度上限港幣1.86億元。

訂立服務協議的原因及好處

自1949年起，保留集團與英國太古集團成員公司之間一直就提供管理支援服務訂有協議。60年來，太古公司及其附屬公司(包括本公司自1972年註冊成立以來)從英國太古集團所提供的專業管理知識和其他服務及使用太古品牌(只要相關太古公司服務協議生效，其使用應不會終止)中，獲益良多。請參閱下文「商標協議」分節。基於此，董事們認為服務協議屬公平合理並符合本公司整體利益。

現時及多年來，英國太古集團分別與太古公司的兩間上市聯營公司(國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司)訂立及已訂立類似服務協議。該等協議大致上與太古公司服務協議的條款相同。董事認為，服務協議屬正常商業條款。

上市規則的規定

由於就服務協議的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於2.5%而且服務協議是以正常商業條款簽訂，其根據上市規則第14A.34條將獲豁免需取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定。

太古公司租賃框架協議

詳情

本集團的成員公司不時與保留集團的成員公司訂立租賃協議，據此保留集團各自的成員公司向本集團的成員公司租賃物業。本公司於2010年4月14日訂立太古公司租賃框架協議，以規管本集團的成員公司與保留集團的成員公司的所有現有租約及日後可能不時訂立的所有租約。

太古公司租賃框架協議為期六年，由2010年1月1日起，並將於2015年12月31日終止。本公司認為，商業租賃協議為期最多至六年的年期屬香港及中國一般商業慣例，並認為本公司能提供年期最多至六年的租賃協議，務求於租賃市場上按相同條款與其競爭對手競爭

關 連 交 易

實屬必需。獨立估值師戴德梁行亦確認，商業租賃協議(如太古公司租賃框架協議下的租賃協議)為期最多至六年屬香港及中國一般商業慣例。

根據太古公司租賃框架協議，本集團的成員公司將不時按一般商業條款根據當時的現行市價與保留集團的成員公司訂立租賃協議。戴德梁行已根據太古公司租賃框架協議審閱協議下的現有租約的條款，並確認根據該等租約須付的租金乃參考現行市價釐定並屬一般商業條款。

年度上限

以每年12月31日止，2007年、2008年及2009年三個年度裡的各年，保留集團的成員公司向本集團的成員公司支付的租金總額分別約為港幣4,390萬元、港幣5,080萬元及港幣5,350萬元。

太古公司租賃框架協議的年度上限已參照太古公司租賃框架協議的條款及過去三年向本集團支付的總租金釐定，並考慮到(a)本集團與保留集團之間的租約數目；(b)根據現行市價基本租金金額的變動；及(c)營業總額租金金額(因零售租戶的營業總額任何增幅)可能增加，故設有50%的緩衝額，以提供靈活性。董事估計，以每年12月31日止，2010年、2011年、2012年、2013年、2014年及2015年的六個年度，根據太古公司租賃框架協議須向本集團支付的租金總額將不會超過年度上限分別港幣8,830萬元、港幣9,300萬元、港幣9,490萬元、港幣9,970萬元、港幣1.046億元及港幣1.099億元。

上市規則的規定

由於就太古公司租賃框架協議的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於2.5%而且該協議是以正常商業條款簽訂，其(連同以其為根據的任何租約)根據上市規則第14A.34條將獲豁免須取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定。

英國太古租賃框架協議

詳情

本集團的成員公司不時與英國太古集團的成員公司訂立租賃協議，據此英國太古集團各自的成員公司向本集團的成員公司租賃物業。本公司於2010年4月14日訂立英國太古租賃框架協議，以規管本集團的成員公司與英國太古集團的成員公司的所有現有租約及日後可能不時訂立的所有租約。

英國太古租賃框架協議為期六年，由2010年1月1日起，並將於2015年12月31日終止。本公司認為，商業租賃協議為期最多六年的年期屬商業慣例，並認為本公司能提供年期最

關 連 交 易

多至六年的租賃協議，務求於租賃市場上按相同條款與其競爭對手競爭實屬必需。獨立估值師戴德梁行亦確認，商業租賃協議（如英國太古租賃框架協議下的租賃協議）為期最多六年屬香港及中國一般商業慣例。

根據英國太古租賃框架協議，本集團的成員公司將不時按一般商業條款根據當時的現行市價與英國太古集團成員公司訂立租賃協議。戴德梁行已審閱英國太古租賃框架協議下的現有租約的條款，並確認根據該等租約須付的租金乃參考現行市價釐定並屬一般商業條款。

年度上限

以每年12月31日止，2007年、2008年及2009年三個年度裡的各年，英國太古集團的成員公司向本集團的成員公司支付的租金總額分別約為港幣3,810萬元、港幣5,200萬元及港幣5,220萬元。

英國太古租賃框架協議的年度上限已參照英國太古租賃框架協議的條款及過去三年向本集團支付的總租金釐定，並考慮到(a)本集團與英國太古集團之間的租約數目；(b)根據現行市價基本租金金額的變動；及(c)營業總額租金金額（因零售租戶的營業總額任何增幅）可能增加，故設有50%的緩衝額，以提供靈活性。董事估計，以每年12月31日止，2010年、2011年、2012年、2013年、2014年及2015年的六個年度，根據英國太古租賃框架協議須向本集團支付的租金總額將不會超過年度上限分別港幣8,640萬元、港幣9,690萬元、港幣9,970萬元、港幣1.047億元、港幣1.099億元及港幣1.154億元。

上市規則的規定

由於就英國太古租賃框架協議的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於2.5%而且該協議是以正常商業條款簽訂，其（連同以其為根據的任何租約）根據上市規則第14A.34條將獲豁免須取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定。

與Spaciom的保險安排

詳情

本公司為其香港已落成物業向Spaciom投保合併物業所有風險及業務中斷保險（「Spaciom保險」）。Spaciom為一間專屬自保保險公司，由太古公司全資擁有。

Spaciom保險由2010年4月1日至2011年3月31日止，為期一年。本公司所支付的保費與現行市場向企業收取的保費一致。

關 連 交 易

年度上限

以每年12月31日止，2007年、2008年及2009年三個年度裡的各年，本公司在Spaciom保險下向Spaciom支付的保費分別約為港幣580萬元、港幣700萬元及港幣920萬元。

Spaciom保險的年度上限已參考Spaciom保險的保單條款及過去三年本公司支付的保費釐定，並因考慮到根據現行保費的任何變動應付的保費可能增加，故設有50%之緩衝額，以提供靈活性。董事估計，截至2010年12月31日止的年度，本公司根據Spaciom保險須付的保費將不會超過年度上限港幣1,550萬元。

投購Spaciom保險的理由及好處

向專屬自保保險公司投保已獲保險市場認定為保險採購策略的「最佳方式」，廣為跨國企業或高資產價值的企業採用。採納此方法的公司，均旨在更有效地管理風險，以及商訂價格更具競爭力的保險計劃。董事認為透過Spaciom投保，本公司將可更有效地識別、控制及管理其所面對的風險，並降低其保險成本的波動性。此外，倘本公司透過Spaciom（一間為整個太古公司集團投購再保險的專屬自保保險公司）取得再保險保障，其可取得再保險保障的訂價及其他條款，亦被認為將較透過本公司全資擁有的專屬自保保險公司（將只為本集團投購再保險）為佳。

上市規則的規定

由於就Spaciom保險的最高相關百分比率按年度基準將超逾0.1%但少於2.5%而且Spaciom保險是以正常商業條款簽訂，其根據上市規則第14A.34條將獲豁免需取得獨立股東批准的規定，但將須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定。

董事及聯席保薦人的確認

董事認為，上文所指的持續關連交易已經及將會於本公司一般及日常業務過程中訂立，並屬一般商業條款（或對本公司更有利的條款）及公平合理並符合本公司股東整體的利益，而有關交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東整體的利益。

根據本公司提供的文件、資料及過往數據以及聯席保薦人參與盡職審查及與本公司及其顧問進行磋商後，聯席保薦人確認彼等認為上文所指的持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中，按一般商業條款（或對本公司更有利的條款）訂立，屬公平合理並符合股東整體的利益，而有關交易的建議年度上限屬公平合理並符合股東整體的利益。聯席保薦

關 連 交 易

人亦確認，就太古公司租賃框架協議、英國太古租賃框架協議及其各自的相關租約而言，該等類型的商業租賃協議為期最多六年乃屬香港及中國一般商業慣例，而本公司能提供年期最多六年的租賃協議，務求於租賃市場按相同條款與其競爭對手競爭實屬必需。

聯交所的豁免

本公司已向聯交所申請並根據上市規則第14A.42(3)條獲授豁免，就上文的各項交易毋須遵守上市規則第14A.47條。儘管上文所述的豁免，本公司將就該等交易遵照上市規則第14A.35(1)條(除就太古公司租賃框架協議、英國太古租賃框架協議及彼等各自相關的租約年期外，該等租約的年期最多六年)、第14A.35(2)條、第14A.36條、第14A.37條、第14A.38條、第14A.39條及第14A.40條。

豁免持續關連交易

於上市後，以下交易將構成本公司的持續關連交易，根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定。

集團間融資及文華擔保

本集團與保留集團若干成員公司訂有多項融資安排，包括集團間融資及文華擔保，該等安排將於上市後持續。有關本集團與保留集團之間的融資安排載於本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節。

集團間融資及文華擔保將構成由關連人士(即保留集團的成員公司)為本集團的成員公司的利益提供的財政協助。由於集團間貸款協議的商業條款實質上反映保留集團的成員公司與獨立第三方之間相關融資安排的商業條款，故有關條款屬一般商業條款。文華擔保由太古公司按零代價向本集團提供，因此優於一般商業條款(就本公司而言)。由於本集團概不會及將不會就集團間融資及文華擔保抵押本集團的資產或向保留集團給予抵押，集團間融資及文華擔保根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

關 連 交 易

委 託 貸 款

本公司的附屬公司與本公司的關連人士訂立以下信託貸款（「**委 託 貸 款**」）：

- (a) 北京三里屯南區物業管理有限公司（本公司的附屬公司）（作為借款人）、一間第三方銀行（作為貸款人）及阿克蘇諾貝爾太古漆油（廣州）有限公司（作為委託方）於2008年9月15日訂立的人民幣4,000萬元的委託貸款，根據由委託方及借款人向貸款人於2009年11月25日給予的續期通知，將於2010年11月25日償還；
- (b) 北京三里屯南區物業管理有限公司（本公司的附屬公司）（作為借款人）、一間第三方銀行（作為貸款人）及阿克蘇諾貝爾太古漆油（上海）有限公司（作為委託方）於2008年9月15日訂立的人民幣6,000萬元委託貸款，根據由委託方及借款人向貸款人於2009年12月3日給予的續期通知，將於2010年12月3日償還；及
- (c) 北京三里屯北區物業管理有限公司（本公司的附屬公司）（作為借款人）、一間第三方銀行（作為貸款人）及阿克蘇諾貝爾太古漆油（上海）有限公司（作為委託方）於2010年3月19日訂立，將於墊付貸款滿一週年之日償還的人民幣5,000萬元委託貸款。

根據各項委託貸款的條款，借款人不得在無委託方的書面同意下取消或提早償還信貸，而委託方無權取消信貸。

阿克蘇諾貝爾太古漆油（上海）有限公司及阿克蘇諾貝爾太古漆油（廣州）有限公司（統稱為「**阿克蘇諾貝爾實體**」）為太古公司的聯繫人，因此於緊隨全球發售完成後將成為本公司的關連人士。因此委託貸款將構成由關連人士為本集團成員公司的利益所提供的財政協助。由於委託貸款乃按正常商業條款（或對本公司而言更為優越的條款）訂立，本集團亦現不會及將不會就委託貸款向阿克蘇諾貝爾實體抵押本集團的資產，根據上市規則第14A.65(4)條委託貸款將獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

股 東 貸 款

根據本公司與恒基兆業地產有限公司（「**恒基**」）就恒基作為少數股東投資於本公司兩間附屬公司而訂立的兩項協議要目，恒基將按其股權比例不時向附屬公司提供股東貸款（「**股 東 貸 款**」），以為附屬公司的發展成本提供資金。由於恒基為本公司附屬公司的主要股東，恒基於緊隨全球發售完後將成為本公司的關連人士。因此，股東貸款將構成由關連人士為

關 連 交 易

本集團成員公司的利益提供的財政協助。由於股東貸款乃按一般商業條款(或對本公司而言更為優越的條款)簽訂，本集團概無就提供股東貸款給予抵押，根據上市規則第14A.65(4)條，股東貸款將獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准的規定，因此毋須遵守上市規則第14A章的規定。

其他最低限額持續關連交易

我們亦與保留集團的成員公司、英國太古集團的成員公司、太古公司的聯繫人及英國太古的聯繫人訂立其他持續關連交易，各項持續關連交易的最高相關百分比率均低於0.1%。由於有關交易按一般商業條款訂立，根據上市規則第14A.33(3)條，有關交易將獲豁免遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。該等交易的例子載於下文。

商標協議

根據商標協議，英國太古向本集團的各自的成員公司以象徵式代價(每份協議港幣1元)授出非獨家權利使用太古商標及若干其他商標。服務協議的訂約方已根據服務協議同意，只要服務協議仍生效(或倘任何商標協議下的相關許可人不再為太古集團的成員公司)，商標協議將不會無故終止。有關商標的其他詳情，載於本招股章程附錄九「法定及一般資料」中「有關本公司的其他資料—本集團的知識產權」內。

與太古公司或英國太古的若干聯繫人訂立的租賃協議

本集團若干成員公司與太古公司的若干聯繫人及英國太古的若干聯繫人訂立租賃協議(統稱「其他租賃協議」)。獨立估值師戴德梁行已審閱各項其他租賃協議的條款，並確認根據各項其他租賃協議下應付的租金乃參考現行市價釐定並按一般商業條款簽訂。

與香港太古訂立的物業管理協議

根據本公司的全資附屬公司太古地產管理有限公司與香港太古於2009年12月24日訂立的物業管理協議(「物業管理協議」)，太古地產管理有限公司就香港太古所擁有或租用的物業向香港太古提供物業管理服務，太古地產管理有限公司將就提供服務收取管理費。物業管理協議的條款為一般商業條款。

與Airline Hotel Limited訂立的酒店管理協議

根據本公司的全資附屬公司Swire Properties Hotel Management Limited與Airline Hotel Limited(國泰航空有限公司的全資附屬公司)於2009年12月31日訂立的酒店管理協議(「酒店

關 連 交 易

管理協議」)，Swire Properties Hotel Management Limited向Airline Hotel Limited就一間由其擁有的酒店提供酒店管理服務。Swire Properties Hotel Management Limited將就提供管理服務收取年度管理費。酒店管理協議的條款為一般商業條款。

就本集團的退休福利訂立的行政協議

本公司與英國太古的全資附屬公司Cannon Trustees Limited (「**Cannon Trustees**」) 就本公司的退休福利計劃提供管理及行政服務而於2006年2月1日訂立行政協議 (「**行政協議**」) 。Cannon Trustees就提供服務向本公司收取行政費。行政協議的條款為一般商業條款。

英國辦公室租賃協議

本公司的間接全資附屬公司與英國太古訂立租賃協議，據此本公司的全資附屬公司向英國太古租賃若干辦公室物業 (「**英國辦公室租賃協議**」) 。英國辦公室租賃協議的條款為一般商業條款。

向太古旅遊有限公司購入旅遊服務

本集團不時向英國太古的全資附屬公司太古旅遊有限公司購入旅遊服務。該等旅遊服務為本集團按一般商業條款購入供其本身使用的消費服務。

向太古可口可樂香港有限公司購入飲品

本集團不時向太古公司的附屬公司太古可口可樂香港有限公司購入飲品。購入飲品為本集團按一般商業條款購入供其本身使用的消費品。

本集團向國泰及港龍收取的回扣

太古公司的聯繫人國泰航空有限公司 (以及其全資附屬公司港龍航空有限公司) 就本集團向其購買機票，提供回扣。就購買機票支付回扣反映航空業的一般慣例及為一般商業條款。

太古公司提供的司庫出納服務

本集團獲太古公司提供的司庫出納服務，並將會於上市後的過度期間內繼續享有該等服務。預期過度期間不會超過12個月。司庫出納服務包括所有一般總公司司庫出納職能，計有存款管理、貸款及外匯交易。本集團獲免費提供司庫出納服務。

董事、高級管理層及僱員

董事

董事局由14名董事所組成，其中四名為獨立非常務董事。下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位
白紀圖	53	主席
郭鵬	52	行政總裁
彭勵志	53	財務董事
白德利	44	常務董事
何祖英	63	常務董事
安格里	56	常務董事
鄭海泉	61	非常務董事
何禮泰	60	非常務董事
喬浩華	54	非常務董事
施銘倫	36	非常務董事
柏聖文	52	獨立非常務董事
陳祖澤	67	獨立非常務董事
包逸秋	59	獨立非常務董事
廖勝昌	54	獨立非常務董事

主席

白紀圖，CBE，現年53歲，自2003年2月1日起出任本公司董事及自2009年6月1日起出任本公司主席。他亦是太古股份有限公司、國泰航空有限公司、香港飛機工程有限公司、香港太古集團有限公司及太古飲料有限公司主席，以及中國國際航空股份有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司董事。他於1978年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲及巴布亞新畿內亞的辦事處。白紀圖先生於1978年畢業於牛津大學，取得近代史文學士學位。

常務董事

郭鵬，現年52歲，自2000年3月1日起出任本公司董事及自2009年6月1日起出任本公司行政總裁。他亦是香港太古集團有限公司及太古股份有限公司董事，於1998年9月至2009年3月期間負責集團財務。他於1998年9月至2009年5月期間出任國泰航空有限公司董事、於2006年8月至2009年5月期間出任香港飛機工程有限公司董事及於2007年7月至2009年6月期間出任太古飲料有限公司主席。郭鵬先生於1980年畢業於利物浦大學，取得經濟學(榮譽)文學士學位，他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。他於1986年加入太古集團。

董事、高級管理層及僱員

彭勵志，現年53歲，自2009年4月1日起出任本公司財務董事，負責本公司的財務利益。他於1985年加入太古集團，除駐香港辦事處外，他亦曾駐集團在英國、日本、澳洲、韓國及中東的辦事處。他於2004年9月至2009年3月期間出任香港飛機工程有限公司董事及營運總裁。彭勵志先生於1979年畢業於牛津大學，取得哲學、心理學及生理學文學學士，並於1987年獲牛津大學頒發文學碩士學位，他亦是英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。他現時由英國太古集團借調到本公司，於英國太古集團並無出任其他職務。

白德利，現年44歲，自2008年1月1日起出任本公司董事及自2010年1月1日起出任常務總裁－香港，負責本公司的香港業務。他於1987年加入太古集團，除駐香港辦事處外，他亦曾駐集團在巴布亞新畿內亞、日本、美國、越南、中國內地、台灣及中東的辦事處。白德利先生於1987年畢業於牛津大學，取得政治、哲學及經濟文學學士，並於1991年獲牛津大學頒發文學碩士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。他現時由英國太古集團借調到本公司，於英國太古集團並無出任其他職務。

何祖英，現年63歲，自2010年4月14日起出任本公司董事，負責與合營伙伴以及香港及中國政府機關的關係。他於1997年3月至2010年3月期間出任太古股份有限公司董事、於1999年9月至2010年3月期間出任香港飛機工程有限公司董事及於1995年1月至2010年3月期間出任香港太古集團有限公司董事。他是太古集團台灣業務及多家擁有船務與旅運權益的太古集團公司的主席。他是納斯達克迪拜交易所上市公司DP World Limited獨立非執行董事。他於1970年加入太古集團，曾駐集團在香港、中國內地及台灣的辦事處。何先生於1970年畢業於西澳大學，取得生物化學與生理學理學士學位。

安格里，現年56歲，自2003年2月1日起出任本公司董事。他於1995年加入本公司，曾駐本公司在香港及中國內地的辦事處。他於2008年1月獲委任為常務總裁－中國，負責本公司的中國內地業務。安格里先生於1975年獲取特許測量師資格，並為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

非常務董事

鄭海泉，GBS，OBE，JP，現年61歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。鄭先生是銀行家，具有廣泛的國際商務經驗，尤其熟悉亞洲事務。他於1978年加入香港上海滙豐銀行有限公司。他是滙豐控股有限公司的執行董事和滙豐銀行(中國)有限公司及滙豐(台灣)商業銀行股份有限公司的董事長。他是鷹君集團有限公司及香港鐵路有限公司的獨立非執行董事。他於2005年5月12日至2008年1月31日期間出任太古股份有限公司的獨立非執行董事。他是中國銀行業協會副會長及香港銀行學會副會長。他是中國人民政治協商會議第11

董事、高級管理層及僱員

屆全國委員會委員，以及中國人民政治協商會議北京市第11屆委員會高級顧問。他擔任澳洲滙豐銀行有限公司董事及香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員至2010年2月1日止。他擔任香港上海滙豐銀行有限公司主席及董事至2010年2月1日止，擔任滙豐環球投資管理(香港)有限公司主席及董事至2010年2月4日止。他亦曾任越南滙豐銀行有限公司董事。鄭先生於1973年畢業於香港中文大學，取得社會科學(經濟)學士，以及於1979年畢業於奧克蘭大學，取得經濟學系哲學碩士。

何禮泰，SBS，現年60歲，自1998年7月28日起出任本公司董事。他亦是英國太古集團有限公司主席，以及太古股份有限公司、國泰航空有限公司及滙豐控股有限公司董事。他於1976年加入太古集團，曾駐集團在香港、台灣、日本、澳洲及倫敦的辦事處。何禮泰先生於1971年畢業於牛津大學，取得英國文學文學士學位。

喬浩華，現年54歲，自2001年2月1日起出任本公司董事。他亦是太古股份有限公司財務董事，以及國泰航空有限公司、香港太古集團有限公司及太古飲料有限公司董事。他於1983年加入太古集團，曾駐集團在倫敦及香港的辦事處。他於1998年11月至2000年10月期間出任香港飛機工程有限公司財務董事及於2001年2月至2009年3月期間出任本公司財務董事。喬浩華先生於1978年畢業於英國萊斯特大學，取得聯合研究文學士學位。他是英格蘭及威爾斯特許會計師公會及香港會計師公會會員。

施銘倫，現年36歲，自2009年1月14日起出任本公司董事。他於1997年加入太古集團，曾駐集團在香港、澳洲、中國內地及倫敦的辦事處。他是英國太古集團有限公司及太古股份有限公司董事兼股東，以及香港飛機工程有限公司董事。施銘倫先生於1997年畢業於牛津大學，取得古典文學士學位，並於2005年取得牛津大學文學碩士學位。

獨立非常務董事

柏聖文，現年52歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是Grosvenor Limited的中國區高級代表，該公司為專門成立、投資及管理全球住宅、零售、寫字樓及工業用物業相關基金的私人公司。他亦是ICAP (Hong Kong) Limited (毅聯匯業有限公司) 的亞太區副主席，該公司為倫敦證券交易所上市公司ICAP plc的全資附屬公司，並為國際電話及電子報價經紀交易商兼交易後服務供應商。他亦是Rio Tinto的顧問，Rio Tinto為於倫敦證券交易所及澳洲證券交易所上市的國際礦業及勘探公司。他(以前述身份)出任Grosvenor Limited、毅聯匯業有限公司及Rio Tinto各自有關中國業務的獨立顧問。他曾於2002年至2003年出任北京英國駐華大使館任公使、副館長兼總領事職務，並於2003年至2008年出任英國駐港總領事。他於2009年退休離開英國外交及聯邦事務部。柏聖文先生於1980年畢業於牛津大學，取得東方研究文學士學位。

董事、高級管理層及僱員

陳祖澤博士，GBS，JP，現年67歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是恒生銀行有限公司、載通國際控股有限公司、路訊通控股有限公司(兼任主席)及粵海投資有限公司董事。他亦是香港賽馬會主席。陳博士於1964年畢業於香港大學，取得英國文學(榮譽)學士學位，並於1971年取得工商管理文憑，於2009年獲香港科技大學頒授社會科學榮譽博士學位。他是英國特許管理學會資深會士、英國皇家物流與運輸學會會員及香港董事學會會員。

陳博士於1998年6月獲委任為粵海投資有限公司(股份代號: 270) (「粵海投資」)的獨立非執行董事。粵海投資於1973年1月5日在香港註冊成立。目前，粵海投資及其附屬公司(「粵海投資集團」)的主要業務包括投資控股、物業持有及投資、基建及能源項目投資、供水至香港及位於中華人民共和國內地的深圳及東莞、酒店持有及營運、酒店管理以及百貨店營運。

誠如粵海投資日期為2000年12月23日的公佈所披露，粵海投資集團的債務重組(包括上述公佈所界定的銀行債務重組、債券重組、2001年浮息票據重組、2000年浮息票據重組及2,700萬美元債券重組)於2000年12月22日生效。粵海投資的重組債務約港幣45億元及個別獨立還債的附屬公司的重組債務共約港幣23億元。誠如粵海投資日期為2003年5月6日公佈，根據粵海投資與其財務債權人於2000年12月15日簽訂的統蓋總協議(「統蓋總協議」)，粵海投資的債務重組計劃下的所有財務債務餘額(包括由粵海投資發出擔保的債務)已於2003年5月2日悉數償還或繳清。粵海投資獨立還債的附屬公司與債務重組計劃有關的所有獨立債務重組協議亦已完成。上述債務重組計劃有關的專業費用自此亦悉數確定及繳清。因此，統蓋總協議於2003年11月完成及自動終止，而粵海投資亦已完全解除其於債務重組項下的所有責任並成功地完全擺脫債務重組。

包逸秋，現年59歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是可口可樂太平洋集團副總裁。他於1998年加入可口可樂公司，曾於美國、中國內地及香港任職。他將於2010年7月1日退休離開可口可樂公司。他於1976年至1998年期間受僱於在香港的太古集團。包逸秋先生於1971年畢業於英國利茲大學，取得政治學文學士學位，並為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。包逸秋先生參與可口可樂公司於若干太平洋地區的特定項目，但該等項目並不牽涉本公司、太古公司或其各自的任何附屬公司或本公司的任何關連人士，包逸秋先生與上述任何人士概無重大業務往來。

廖勝昌，JP，現年54歲，自2010年4月14日起出任本公司董事。他是滿堂紅(中國)集團有限公司(一間以廣州為基地的物業代理及諮詢公司)主席、香港科技園公司董事，以及香港科技大學校董會、西九文化區管理局發展委員會及保安及護衛業管理委員會成員。廖先

董事、高級管理層及僱員

生於1979年畢業於香港理工大學，取得測量學高級文憑，其後於1994年取得香港科技大學工商管理碩士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員。於他的工作生涯中，他曾於物業行業擔任多個職位，包括香港一間具領導地位的物業測量師公司。

除上文所披露者外，並無任何根據上市規則第13.51(2)條第(h)至(v)段須予披露的資料或任何有關任何董事且須促請本公司股東注意的其他事項。

高級管理層

我們的高級管理層負責本公司業務的日常管理。下表載列有關高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	職位
朱惠莉	60	人力資源及行政總監
高晉年	56	總經理 (香港中區)
郝繼霖	53	總經理 (廣州及中國華南地區)
江璣若	41	總經理 (上海及中國華東地區)
李志豪	43	首席代表 (成都及中國華西地區)
劉保福	52	總經理 (北京及中國華北地區)
馬淑貞	42	發展及估價總經理
吳家煒	54	工程項目總經理
OWENS, Stephen Lee	61	總裁 (美國業務)
唐柏偉	43	市場推廣及傳訊總經理
詩柏	56	總經理 (港島東)
杜偉業	45	特別項目總經理
韋博文	51	行政董事 (酒店)
張卓平	38	商務總經理 (中國內地)

朱惠莉，現年60歲，自2004年12月起出任人力資源及行政總監。她於1999年從卜內門太古漆油加入太古飲料，並於2004年12月加入本公司。她是香港人力資源管理學會會員。她於1974年畢業於加拿大卡爾頓大學，取得社會學文學士學位。

董事、高級管理層及僱員

高晉年，現年56歲，自1990年起出任本公司總經理(香港中區)。他負責太古廣場、又一城及東薈城等多個香港投資物業的租賃與管理。他於1981年加入本公司，並於1994年1月至2010年3月期間出任本公司董事。高晉年先生於1976年畢業於Polytechnic of Central London(英國倫敦中央工技學院)(現稱西敏寺大學)，取得城市房地產管理文憑。他是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。他是國際購物中心協會會員兼顧問。

郝繼霖，現年53歲，自2008年1月起出任總經理(廣州及中國華南地區)。他於1998年加入本公司，現時負責本公司在廣州及中國華南地區的項目收購與物業發展及管理當地業務。他於1977年畢業於香港理工學院(現稱香港理工大學)，取得測量學(產業)高級文憑，並為香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

江璣若，現年41歲，自2008年1月起出任總經理(上海及中國華東地區)。他負責本公司在上海及中國華東地區的項目收購與物業發展及管理當地業務。他亦自2010年1月起獲委任為總經理－物業營運(中國內地)，負責整體管理中國內地已落成物業組合之營運與招商事宜。他於1991年加入本公司，曾於不同部門任職，期間曾出任物業經理及發展經理。他於1991年畢業於香港大學，取得測量學理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

李志豪，現年43歲，自2008年1月起出任本公司的中國華西地區首席代表，負責成都及中國華西地區的項目收購。他於2007年加入本公司，曾駐本公司在上海及成都的辦事處。他於1991年畢業於香港大學，取得測量學理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會會員。

劉保福，現年52歲，自2008年1月起出任本公司總經理(北京及中國華北地區)。他負責本公司在北京及中國華北地區的項目收購與物業發展及管理當地業務。他於1988年加入本公司，曾駐本集團在香港及北京的辦事處。他於1979年畢業於英屬哥倫比亞大學，取得會計及管理資訊系統商業學位。

馬淑貞，現年42歲，自2010年1月起出任本公司發展及估價總經理，負責本集團在香港的新收購項目、物業發展及估價。她於1996年加入本公司。她於1990年畢業於香港大學，取得工料測量學理學士學位。她是香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會會員。

吳家煒，現年54歲，自2010年1月起出任本公司於香港的工程項目總經理。他於2002年加入本公司，現時負責香港所有新物業發展項目的設計、建築及落成。他是註冊結構工程

董事、高級管理層及僱員

師兼特許工程師。他是香港工程師學會、英國土木工程師學會及英國結構工程師學會會員。他於1978年畢業於加拿大曼尼托巴大學，取得土木工程理學士學位。

OWENS, Stephen Lee，現年61歲，自1985年起出任本公司美國業務總裁。他曾領導本公司在美國的多個物業投資及發展項目。他於1970年畢業於東卡羅來納州立大學，取得工商管理理學士學位。他於1977年加入太古集團。

唐柏偉，現年43歲，自2009年7月起出任市場推廣及傳訊總經理。他負責企業市場推廣及傳訊，以及本公司的可持續發展項目。他於1989年加入太古集團，曾在香港、德國及印度為國泰航空有限公司及本公司工作。他於1989年畢業於牛津大學，取得現代語文文學士學位，並於1994年取得牛津大學頒發的文學碩士學位。

詩柏，現年56歲，自1993年1月起出任本公司總經理(港島東)。他負責太古坊、太古城中心及港運城等多個港島東投資物業的租賃與管理，以及本公司發展作買賣用途住宅物業的物業管理。他曾於1996年1月至2010年3月期間出任本公司董事。於1991年加入本公司前，他曾任職香港置地有限公司駐該公司在香港及澳洲的辦事處達14年之久。他於1976年畢業於劍橋大學，取得歷史及藝術歷史文學士學位，並於1980年取得劍橋大學頒發的文學碩士學位。

杜偉業，現年45歲，自2008年1月起出任本公司的特別項目總經理，負責本公司的多項企業方案。他將於2010年7月獲委任為住宅物業總經理，並將負責本公司在香港的住宅組合的銷售、租賃與管理及物業管理。他於1988年加入本公司，曾駐集團在香港及倫敦的辦事處並出任多個不同職位。他於1988年畢業於英國倫敦城市大學，取得物業估值及管理理學士學位。他是英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及測量師註冊管理局註冊專業測量師。

韋博文，現年51歲，自2006年1月起出任Swire Properties Hotel Holdings行政董事。於完成英國Trust House Forte Hotels的管理培訓課程後，他曾於Mandarin Oriental Hotel Group出任多個高級職位，包括曾任文華東方澳門總經理、The Ritz London總經理、Mandarin Oriental Hyde Park London總經理及Mandarin Oriental Hotel Group (Monaco) EMEA(歐洲、中東與非洲)發展副總裁。於2006年加入Swire Properties Hotel Holdings前，他曾出任Scotsman Hotel Group行政總裁。

董事、高級管理層及僱員

張卓平，現年38歲，自2009年7月起出任本公司商務總經理(中國內地)。他於2002年加入太古集團，並曾駐集團在香港及北京的辦事處。他於1994年畢業於劍橋大學，取得經濟學文學士學位。他於2001年畢業於歐洲工商管理學院(INSEAD)，取得工商管理碩士學位。

公司秘書

傅溢鴻，現年46歲，自2010年2月起出任本公司公司秘書。他畢業於牛津大學，取得工程、經濟及管理學文學碩士學位。他是香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會個人會員。他於1988年加入太古集團，並曾駐集團在香港及北京的辦事處。他亦是太古公司、國泰航空有限公司及香港飛機工程有限公司(全部均為聯交所上市公司)的公司秘書。

合規顧問

我們已根據香港上市規則第3A.19條的規定委任華富嘉洛企業融資有限公司為合規顧問。華富嘉洛證券有限公司將就遵守上市規則及適用香港法例的規定而言為我們提供指引及意見。

合規顧問的任期由上市日期起至我們就上市日期後首個完整財政年度的財務業績遵守上市規則第13.46條之日為止。

董事委員會

審核委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》成立董事審核委員會。審核委員會的主要職責是審核與監督公司的財務申報程序及內部監控。審核委員會現時由三名非常務董事(其中兩名為獨立非常務董事)組成。現任審核委員會成員為陳祖澤、包逸秋及喬浩華，目前由獨立非常務董事包逸秋出任主席。

於全球發售完成後，審核委員會的職責將包括下列各項：

- (a) 就董事局在股東大會上提呈尋求股東批准有關委任、再委任及撤換外界核數師及批准外界核數師的酬金與聘用條款的事宜，以及該核數師的任何辭任或撤職問題，向董事局提供推薦意見；
- (b) 根據適用標準審閱及監察外聘核數師的獨立性及客觀性，以及核數程序的有效性；

董事、高級管理層及僱員

- (c) 於開始進行核數前與外聘核數師討論有關核數的性質及範疇和申報責任，以及在涉及超過一家核數師行時確保協調；
- (d) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事局報告，並建議有哪些可採取的步驟；
- (e) 監察中期及年度財務報表及年度及中期報告及賬目的完整性，並於呈交董事局前審閱報表、報告及賬目所載有關財務申報的重大判斷，主要集中於：
 - (i) 會計政策及常規的任何變動；
 - (ii) 主要涉及判斷的範疇；
 - (iii) 因核數而作出的重大調整；
 - (iv) 持續經營假設以及任何保留意見；
 - (v) 遵守會計準則；及
 - (vi) 遵守有關財務呈報的聯交所及法律規定；
- (f) 就上文(e)段而言，將考慮任何需要或可能需要反映於該等報告及賬目的重大及不尋常項目，並須仔細考慮任何由財務董事、公司秘書或核數師提出的任何事宜；
- (g) 就中期及年終審核工作產生的問題和保留意見，及核數師欲商談的任何事項作出商討(如有需要，可在管理層避席的情況下進行)；
- (h) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應，並確保董事局就所提出的問題提供及時回應；
- (i) 在董事局加簽前審閱本公司的內部監控制度聲明(如年報內有所載述)；
- (j) 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- (k) 與管理層討論內部監控制度及確保管理層已履行其職責以建立有效的內部監控制度，包括在本集團會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足；
- (l) 監察及審閱內部核數職能是否有效、考慮內部調查的重大發現及管理層的反應，以確保內部與外聘核數師之間互相協調，以及確保內部核數職能獲提供足夠資源及在本公司內具有適當地位，且不受管理層或其他限制所限；

董事、高級管理層及僱員

- (m) 審閱集團的財務及會計政策與慣例；
- (n) 向董事局匯報上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》所提出的事宜；
- (o) 檢討有關安排，據此本公司僱員有信心可就財務報告、內部監控或其他事宜中可能出現之不適當之處提出疑問。審核委員會應確保就該等事項的公平及獨立調查制定合適安排及採取適當的跟進行動；及
- (p) 以考慮董事局規定的其他議題。

本公司相信，於全球發售完成後，其審核委員會的組成及職能將符合聯交所的適用規定。本公司擬遵守未來適用於本公司的規定。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則附錄十四所載列的《企業管治常規守則》成立董事薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就本公司對所有董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及就制定該薪酬建立正式與透明程序，向董事局提供推薦意見。薪酬委員會現由三名非常務董事（其中兩名為獨立非常務董事）組成，現任薪酬委員會成員為柏聖文、何禮泰及廖勝昌，目前由非常務董事何禮泰出任主席。

薪酬委員會的職責計有（其中包括）下列各項：

- 檢討個別常務董事及高級管理層的薪酬待遇，包括薪金、花紅、實物利益及他們參與任何股份或其他獎勵計劃及任何強積金或其他退休福利計劃的條款。薪酬委員會會考慮可作比較的公司所給予的薪酬、董事及高級管理層所付出的時間及承擔的職責，以及集團旗下其他公司的聘用條件及與表現掛鉤薪酬的吸引力等因素；
- 決定任何常務董事或高級管理層的聘用條款及條件是否須終止，確保任何補償付款按有關合約條款釐定，而有關補償就本公司而言屬公平及恰當；
- 參考董事局不時議決的企業長遠目標與宗旨，檢討及批准與表現掛鉤的薪酬；
- 檢討及批准有關就行為不當撤換或罷免董事的補償安排，確保該等安排根據有關合約條款決定，而補償付款屬合理恰當；

董事、高級管理層及僱員

- 就非常務董事的薪酬向董事局提供推薦意見；及
- 確保並無董事或其任何聯繫人參與決定本身的薪酬。

董事及高級管理層酬金

截至2009年12月31日止三個年度，支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼與其他津貼及實物利益以及酌情花紅)分別約為港幣4,000萬元、港幣5,000萬元及港幣7,100萬元。

截至2009年12月31日止三個年度，支付予本公司五名最高薪人士的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼與其他津貼及實物利益以及酌情花紅)分別約為港幣4,000萬元、港幣4,400萬元及港幣5,600萬元。

除上文所披露者外，本集團任何成員公司於截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度概無已付或應付任何董事的其他款額。

根據現時生效的安排，我們估計截至2010年12月31日止年度應付董事的總酬金(不包括酌情花紅)將約為港幣3,200萬元。

僱員

於2010年3月31日，我們聘用合共3,704名全職僱員(包括由香港太古借調的僱員)。下表列示2010年3月31日各所述職能組別的僱員人數：

職能組別	僱員人數
管理層	47
發展及估價	107
工程項目	142
物業營運及組合管理	2,088
市場推廣及傳訊	59
財務	42
電子化服務	50
人力資源及行政	79
酒店	870
美國業務	33
其他	187
合計	3,704

於截至2009年12月31日止年度，僱員總數由3,335名增至3,608名。

退休福利計劃

我們的僱員於退休或離開本公司時獲給予退休福利。自2000年12月1日起，所有全職長期僱員於獲聘時有一次機會自行選擇參與強制性公積金計劃(強積金計劃)或本公司根據《職業退休計劃條例》成立的退休計劃(職業退休計劃)。本公司的職業退休計劃已取得由強制性公積金計劃管理局發出的強積金豁免證書，僱員毋需作出供款。所有準僱員會獲發計劃選擇小冊子連同聘書。該小冊子載有對職業退休計劃及強積金計劃的闡釋及兩者之間的比較。

所有臨時或合約僱員僅獲提供強積金計劃。僱員與本公司各自按僱員相關收入(上限為每月港幣20,000元)的5%對僱員強積金戶口作出供款。

就職業退休計劃而言，當僱員離職或退休時，款項會由計劃受託人直接支付予僱員，或在僱員身故的情況下，計劃受託人會按照其獲賦予的酌情權向受益人支付款項。

就強積金計劃而言，僱員將於年滿65歲或永久殘障時取回福利。在僱員身故的情況下，強積金戶口結餘將支付予法定遺產代理人。倘僱員離開本公司，其戶口結餘可轉往新僱主開設的強積金計劃新戶口。

本公司在中國的僱員須參與中國實施的強制性社會保障計劃，包括退休金、醫療及其他福利。僱主及僱員均須根據僱員月薪的特定百分比向相關勞動及社會福利機關支付供款，亦不得超過若干上限。當地政府負責統籌、管理及監管該計劃，包括徵收供款以及向退休僱員發放退休金。

有關本集團退休福利計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註2(w)。

其他僱員福利

我們亦為員工或特定職能組別員工提供其他福利，包括醫療福利、團體人壽保險、公司住宿(或房屋津貼)、酌情花紅、度假旅費津貼、子女教育津貼、逾時工作津貼及專業會籍會費資助。

本公司僱員的酬金主要包括薪金、酌情花紅、房屋津貼及若干其他津貼。花紅一般會按照僱員的個別表現與公司業務的整體表現酌情釐定。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度各年，我們分別錄得員工成本港幣6.42億元、港幣7.25億元及港幣8.66億元，分別佔本公司於該等期間的營業總額的11.0%、10.3%及10.6%。

員工培訓及發展

我們珍惜每一名員工，為他們提供充足機會在本集團內發展個人所長與累積經驗。我們為員工(包括見習生)提供談判技巧、領導才能、商業禮儀、解決疑難、決策、商業道德及企業社會責任等方面的全面培訓。

股 本

於緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後，本公司已發行及將以繳足股款或入賬列為已繳足股款形式發行的法定及已發行股本的情況載列如下：

	股份數目	價值(港幣元)
法定股本	30,000,000,000	30,000,000,000
於本招股章程刊發日期的已發行股份	5,690,000,000	5,690,000,000
根據全球發售將予發行的股份	910,000,000	910,000,000
總計	6,600,000,000	6,600,000,000

假設

上表假設全球發售成為無條件。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，將與上表所載已發行或將予發行的所有股份在各方面享有同等權益，且將合資格享有全球發售完成後就股份所宣派、作出或派付的所有股息、收入及其他分派以及股份附帶或產生的其他權利及利益。

發行股份的一般授權

董事已獲授授權，可配發、發行及處置額外股份及作出或授出可能須行使有關權利的要約、協議及購股權，惟須待董事配發或有條件或無條件同意配發(不論其為依據認購權或其他形式配發)的股份面值總額不包括：

- (i) 因供股；或
- (ii) 任何以配發股份代替公司全部或部分股息的以股代息或類似安排配發的股份；

股份數目不得超過：

- (I) 股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的20%，但按此方式(或有條件或無條件同意配發)全數收取現金的股份，其面值總額不得超過股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的5%；及

股 本

(II) 本公司於股份配發授權獲通過後購回的本公司股本面值總額 (惟以相等於截至股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額10%為上限)。

該授權將於下列任何一個情況發生時 (以最早發生者為準) 屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

有關該項授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「有關本公司的其他資料－於2010年4月14日的股東書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

董事已獲授購回授權，以行使本公司一切權力，於市場上購回總面值不超過股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股本總面值10%的股份。

該項授權僅與在市場上購回股份 (定義見香港股份購回守則) 有關，並將於下列情況發生時 (以最早發生者為準) 屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 股東通過普通決議案撤回或更新該項授權時。

有關該項購回授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「有關本公司的其他資料－於2010年4月14日的股東書面決議案」一節。

公眾持股量

上市規則第8.08(1)(a)條規定在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%由公眾持有。本公司已向聯交所申請，要求聯交所行使而聯交所已確認其將行使上市規則第8.08(1)(d)條項下的酌情權接納本公司較低的15%公眾持股百分比。上述酌情權以本公司遵守上市規則第8.08(1)(d)條項下的披露規定條件為前提。本公司將就較低的指定公眾持股百分比作出適當披露並於上市後每年刊發的年報中確認有充足的公眾持股量。此外，本公司為確保已遵守其於上市規則項下有關其股份必須由公眾持有的最低數目責任，將(i)監管其股東名冊、根據證券及期貨交易條例第XV部作出的相關披露及其可取得的其他相關資料來源；及(ii) (倘其於任何時間注意到由公眾持有的股份數目低於該最低數目) 作出其合法可作出的該等步驟以恢復由公眾持有的股份數目至該最低數目。

儘管屬合資格僱員的太古公司董事將符合資格根據僱員優先發售及根據香港公開發售申請發售股份，但向該等董事分配發售股份將不會影響本公司符合15%的最低公眾持股量的能力。

財務資料

閣下應閱讀以下有關我們業務、財務狀況及經營業績的討論及分析，並一併閱讀本招股章程附錄一所載會計師報告內於2007年、2008年及2009年12月31日及截至該等日期止各年度的綜合財務資料及隨附附註，以及本招股章程其他部分的其他財務資料。綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區(包括美國)的一般公認會計原則。以下討論及分析載有涉及重大風險及不明朗因素的前瞻性陳述及資料。我們的未來業績可能與本節及本招股章程所載的任何前瞻性陳述及前瞻性資料有重大差異。有關該等風險及不確定因素的額外資料，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

討論及編製我們財務報表的基準

我們於下文載列於2007年、2008年及2009年12月31日及截至該等日期止年度我們經營業績的討論。經審核財務資料乃根據綜合基準編製，以呈列於2007年、2008年及2009年12月31日的財務狀況表及截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的收益表及現金流量表。經審核財務資料乃根據本招股章程附錄一所載的會計政策編製，符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則。

同一會計政策一貫適用於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的經審核財務資料，惟香港會計師公會於2009年5月頒佈的香港會計準則第40號「投資物業」(「香港會計準則第40號」)及香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」(「香港會計準則第16號」)的修訂除外。香港會計準則第40號及香港會計準則第16號規定發展中投資物業按公平值(而非按成本)持有。香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂於2009年1月1日或之後開始的會計期間有效，其適用是前瞻性的。根據相關會計規則，只有在發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定的情況下，香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂才可追溯應用。於釐定該等公平值時，規則不準許使用事後的事實。就我們而言，則須使用事後的事實以區別若干酒店物業單獨的估值，以釐定發展中投資物業於相關較早日期的估值。此乃由於該等酒店物業(為若干發展中物業的組成部分)未與該等發展中物業的其他部分進行單獨估值。有關香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂對我們的財務資料的影響的詳情，請參閱本招股章程本節中「重要會計政策及估計—投資物業」及「經營業績—2009年與2008年比較」分節。

我們已根據香港財務報告準則按歷史成本法編製我們的綜合財務資料，並就投資物業及可供出售投資按公平值的重估作出修訂。

概覽

我們為香港及中國主要的綜合物業(主要為商用物業)的發展商，業主及營運商之一。在透過活化市區環境，創造長遠價值方面往績卓越。我們的業務主要集中於三個範疇：(i)物業投資，即從事開發、租賃及管理商業、零售及若干住宅項目，作長期投資；(ii)物業買賣，即發展及興建可供出售的物業，大部分以住宅項目為主；及(iii)投資及營運酒店項目。

影響營運業績的因素

整體經濟狀況及市場周期性

整體經濟狀況(主要是香港及中國的整體經濟狀況)已影響並可能持續影響我們的業務及經營業績。尤其是，消費能力及消費信心已影響到我們來自零售物業組合的租金收入，零售物業組合的租金收入其中一部分為營業總額租金。香港及中國的經濟狀況直接對香港及中國寫字樓及零售物業的需求產生影響，因此直接影響到我們來自寫字樓及零售物業組合的租金收入。例如，我們寫字樓物業的需求及租金率因2008年下半年的全球金融危機而整體下降。儘管香港及中國經濟狀況在一定程度上開始恢復，但我們預期我們零售物業及寫字樓的需求及我們的經營業績將持續受到香港及中國整體經濟狀況及發展的影響。

香港及中國的物業市場向來具有周期性。例如，於2003年由於沙士的蔓延而導致經濟急劇下滑，香港物業市場的每平方呎平均租金大幅下跌。通常，在經濟增長期間，租金會調升，即就某一特定物業而言，我們於重續租約、租金檢討或訂立新租約時能夠取得較之前高的租金率。相反地，於經濟持續收縮或市場嚴重混亂期間，租金可能會下降。由於租期及租金檢討相隔時間通常至少為三年，因此，個別物業的租金率在數年內將鎖定於某一特定水平，可能會偏離該期間類似物業的現行市值租金，直至租約屆滿或下一次租金檢討為止。

租金率及出租趨勢

我們的租金收入主要取決於我們的租金率及租用率。影響租賃租金率的因素包括可資比較物業的供應、市場的總體需求、個別租戶佔用的樓面面積、租戶的經營行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)及出租率。此外，出租率很大程度上視乎相對於競爭物業的租金率、可資比較物業的供求以及縮短租約屆滿(或終止)與訂立新租約之間的時間相距的能力。此外，新物業的出租率通常於其開始出租後的首數個月較低。

財務資料

下表列載所示期間我們主要已落成投資物業的每租賃平方呎的平均實際租金的有關資料：

	2007年	2008年	2009年
	(每平方呎港幣元)		
香港			
寫字樓			
太古廣場一、二及三座	39.5	52.6	62.4
太古坊：			
港島東中心	—	23.9	28.5
科技中心	12.1	14.1	15.0
太古坊辦公樓	20.0	24.0	25.9
總體	17.1	21.6	22.4
太古城中心一座、三座及四座	19.1	23.1	24.6
零售			
太古廣場購物商場	126.0	134.4	137.8
太古城中心(零售)	42.4	44.5	47.0
又一城(零售)	88.4	91.8	94.4
住宅			
太古廣場栢舍	42.6	51.2	53.0
中國			
零售			
三里屯VILLAGE 南區	—	26.7	39.4

財務資料

下表列載所示期間與我們主要已落成投資物業的平均租用率的有關資料：

	2007年	2008年	2009年
	%	%	%
香港			
寫字樓			
太古廣場一、二及三座	99.1	99.8	98.0
太古坊：			
港島東中心	—	90.9	92.0
科技中心	99.2	100.0	98.8
太古坊辦公樓	96.8	100.0	99.0
總體	97.8	97.6	97.2
太古城中心一座、三座及四座	95.6	99.9	98.6
零售			
太古廣場購物商場	99.9	100.0	100.0
太古城中心(零售)	100.0	100.0	100.0
又一城(零售)	100.0	100.0	100.0
住宅			
太古廣場栢舍	98.4	94.8	84.0
中國			
零售			
三里屯VILLAGE 南區	—	90.3	91.2

預定租約屆滿及租金檢討

我們的主要投資物業的租期一般介乎三至五年(就零售租戶而言)及三至六年(就寫字樓租戶而言)。我們的零售租賃租金率一般以固定的預先協定金額逐年上調。此外，我們租期為三年以上的租約通常規定應付租金須按當時的市場水平每隔三年或其他年期檢討和調整一次。我們住宅租賃的租期一般介乎一個月至兩年。

財務資料

下表列載於2010年3月31日有關到期租賃的資料。

於2010年 3月31日	租約期限的 屆滿年度	於2010年 3月31日 的可出租 面積 (百萬平方呎)	佔2010年 3月31日 我們已落成投資 物業的可出租 總面積 百分比 (%)	佔截至2010年 3月31日 止當月我們 的基本 租金收入總額的 百分比 (%)
租賃屆滿時間	2010年	1.0	9	11
	2011年	2.2	19	24
	2012年	2.0	17	19
	2013年及之後	6.1	52	46
閒置空間		0.3	3	—
總計		<u>11.6</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

我們再出租租約到期的物業的能力及我們達成的條款將影響我們的營運業績。

投資物業公平值變動

物業價值受(其中包括其他因素)香港及中國的可資比較物業的供求、經濟增長率、利率、通脹、政治及經濟發展、物業的興建成本及物業發展時間安排等因素影響。

我們投資物業的年度重估已導致且可能持續導致我們經營溢利的大幅波動。不計及遞延稅項的影響，於2007年，我們錄得投資物業公平值增加港幣194.20億元，隨後2008年投資物業公平值收益大幅減少至港幣3.58億元。於2009年，錄得投資物業公平值收益(扣除遞延稅項前)港幣144.07億元。

有關投資物業重估的其他資料，請參閱下文「重要會計政策及估計—投資物業」分節及「若干財務狀況項目—投資物業」分節。

融資途徑及成本

銀行借款及太古公司及太古財務借款為我們業務資金的主要來源。

財務資料

於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年3月31日，我們的未償還銀行借款(絕大部分以人民幣計值)分別為港幣28.14億元、港幣36.37億元、港幣41.47億元及港幣45.39億元。於2007年、2008年及2009年以及截至2010年3月31日止三個月，我們銀行借款的平均利率(乃按各年度或截至2010年3月31日止三個月(視乎情況而定)的銀行借款的利息開支總額除以月底未償還銀行貸款的簡單平均數計算)分別為5.3%、7.4%、6.0%及5.3%。同期我們銀行借款的利息開支總額分別為港幣4,100萬元、港幣2.38億元、港幣2.26億元及港幣5,900萬元。由於中國的銀行將其貸款利率與人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，有關基準借貸利率上升，將會增加我們業務的利息成本。此外，我們取得資本的途徑及融資成本受中國政府不時對銀行提供的物業發展貸款施加的限制影響。

於2007年、2008年及2009年12月31日以及2010年3月31日，我們來自太古公司及太古財務的借款的未償還總額分別為港幣282.85億元、港幣342.74億元、港幣313.04億元及港幣320.34億元。我們來自太古公司的借款乃不計息。我們來自太古公司的全部未償還借款於2009年12月31日資本化。於2007年、2008年及2009年以及截至2010年3月31日止三個月，來自太古財務的借款的平均利率(按各年度來自太古財務借款的利息開支總額除以月底未償還的太古財務借款的簡單平均數計算)分別為4.82%、4.25%、3.82%及3.83%。同期，我們來自太古財務的借款的利息開支總額分別為港幣10.12億元、港幣12.28億元、港幣11.82億元及港幣3.01億元。

於我們來自太古財務的借款到期時，我們擬取得新的融資(如必要)，而不求助於太古公司。我們相信我們能夠根據我們獨立的融資記錄及強大的財務狀況而達到。有關我們與控股股東財務獨立的進一步詳細資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立」一節。此外，我們已取得並預期可持續取得獨立融資，為興建我們的中國項目提供資金。

財務資料

下表列載有關2010年3月31日我們的中國項目融資的資料。

	三里屯	大中里 ⁽³⁾		頤堤港 ⁽³⁾	太古滙	總計	本集團 應佔金額 ⁽⁴⁾
	VILLAGE ⁽⁶⁾	進入 附加費	其他 成本 (按100%基準) (人民幣百萬元)				
所需資金總額	6,322	550	15,497	4,025	5,857	32,251	21,050
減：至今提取的資金	5,765	550	6,839	1,464	3,112	17,730	12,332 ^⑥
所需的結餘資金	557	—	8,658	2,561	2,745	14,521	8,718
減：尚待提取的已承擔貸款 ..	557	—	658	2,561	1,445	5,221	3,456
減：預期已承擔的新貸款	—	—	8,000 ⁽¹⁾	—	650 ⁽²⁾	8,650	4,631
由現金流淨額提供的結餘	—	—	—	—	650	650	631

附註：

- (1) 中國銀行已同意包銷人民幣80億元的銀行融資。銀團信貸正在安排當中。該筆貸款為期13年，利率低於適用的人民銀行利率。
- (2) 該貸款協議已於2010年4月簽定。該筆貸款為期約五年，利率低於適用的人民銀行利率。
- (3) 大中里及頤堤港項目產生的債務並不入賬列作本集團的借款，乃由於共同控制公司採用權益會計法入賬。
- (4) 按應佔所有權衡量：三里屯VILLAGE (80%)、大中里(50%)、頤堤港(50%) 及太古滙(97%)。
- (5) 包括本公司投入總額達人民幣97.135億元的股本支出。
- (6) 就本列表而言，三里屯VILLAGE並不包括瑜舍。

有關本集團應佔各項中國項目的估值詳情，請參閱本招股章程「業務—已落成投資物業—中國」及「業務—發展中或持作未來發展的主要投資物業」各節。

按合理成本收購合適土地及物業資產的能力

我們的持續發展在一定程度上取決於我們按可產生合理回報的價格收購優質土地 (包括透過於共同控制公司的投資) 的能力。於2009年，於北京、上海、廣州及香港的土地及物業收購成本普遍增加。我們預期，發展商之間對土地儲備的競爭 (尤其是在中國及香港) 仍將非常激烈，並將進一步增加我們的土地及物業收購成本。

近期發展

以下事件於2009年12月31日之後發生，並未於本招股章程附錄一會計師報告內反映。

對太古財務所欠借款的文件

於2010年3月31日，我們與太古財務訂立集團間貸款協議，藉以記錄我們來自太古財務的未償還借款的條款。該等集團間貸款協議實質上反映太古財務向第三方取得的有關借款的條款及還款期限。因訂立集團間貸款協議，我們來自太古財務的大部分未償還借款於2010年3月31日重新分類為非流動負債。

有關集團間貸款協議的其他資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－集團間融資」一節。

收購美國物業

於2010年1月25日，我們向太古公司收購Swire Properties US Inc. 及Swire Properties One Inc. 的所有股份及Swire Properties US Inc. 的所有未償還相關貸款票據，總代價為港幣1,108,132,451元，由本公司於同日按面值發行1,108,132,451股新股份支付。於收購日期所收購公司的合併資產淨值為港幣7.81億元。有關所收購公司的資產及負債的合併賬面值的詳情，請參閱本招股章程「附錄一－會計師報告」附註44。

有關上述物業的其他資料，請參閱本招股章程「業務—我們的物業組合」一節。

山頂司徒拔道53號

於2010年4月14日，本公司的全資附屬公司與太古公司就山頂司徒拔道53號的物業訂立發展協議。根據發展協議，我們同意負責重新發展物業，以收取費用。有關其他資料，請參閱本招股章程「與控股股東的關係－與控股股東的關係－保留物業」及「業務—物業發展業務」兩節。

出售山頂貝璐道6-16號

我們在2010年4月17日就我們以代價港幣10.98億元出售位於山頂貝璐道6至16號的投資物業簽署了臨時買賣協議。正式買賣協議預期在2010年5月6日或之前簽署。

重要會計政策及估計

編製綜合財務資料所採用的估計及判斷被持續評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括在有關情況下被相信為合理的未來事件的預期。我們對日後作出估計及假設。因

財務資料

此所得的會計估計必然甚少相等於有關實際結果。對資產及負債賬面值有重大影響的估計及假設乃於下文討論。

於審閱我們的綜合財務資料時，閣下應考慮(i)我們選用的重要會計政策，(ii)影響應用有關政策的判斷及其他不明朗因素，及(iii)已報告結果對條件及假設變動的敏感度。我們認為以下會計政策涉及編製我們綜合財務資料所採用的最重要判斷及估計。

投資物業

獨立物業估值師戴德梁行獲委聘對本集團於2007年、2008年及2009年12月31日的投資物業組合的主要部分進行估值。是次估值乃根據香港測量師學會頒佈的物業估值準則進行，其將市值界定為「若在進行適當的市場推廣後，自願買方與自願賣方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易所應有的估計物業交易金額」。

戴德梁行透過將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當準備，並參考相關物業市場的近期可資比較銷售交易得出本集團已落成投資物業組合的估值。該公司主要就公開市場租金及回報作出假設。

戴德梁行透過參考相關物業市場的近期可資比較銷售交易（假設物業於估值日期已落成），並計及已發生的建築成本及完成項目將產生的估計成本而得出本集團在建投資物業的估值。該估值乃根據假設已取得業權證書編製而實際上並未取得的情況下，本集團已對未來土地成本作出估計，並自估值中扣除。

管理層已對獨立物業估值進行審閱，並將之與其自有的假設相比較，且參考了可取得的可資比較銷售交易數據，最後認為對本集團投資物業組合所作的獨立估值屬合理。

根據香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂，由截至2009年12月31日止年度起，本集團的發展中投資物業乃按公平值（而並非按成本）持有。於香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂之前，將發展為投資物業供日後使用的土地及樓宇乃按成本減去減值（而非按公平值）入帳。

資產減值

本集團至少每年一次對商譽及其他具無限使用年期的資產進行測試，以確定是否遭受任何減值。其他資產（包括並非按公平值持有的土地及物業）在有某些事件或環境變化表明

財務資料

資產賬面值超過其可收回金額時作減值檢討。可收回金額乃採用公平值減銷售成本或根據使用價值(如適當)釐定。該等計算方面需要作出估計。

所得稅

本集團須於香港、中國、英國及美國繳納所得稅。於釐定世界各地所得稅撥備時，須作出重大判斷。有一些與本集團日常業務活動有關的交易及計算未有明確的最終稅項釐定。本集團根據會否須繳付增補稅項的估算，確認潛在稅項風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在知曉結果年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

若干收益表項目

營業總額

我們的營業總額主要來自我們投資物業的租金收入中取得，而較少部分來自物業買賣、擁有及經營酒店以及提供物業管理服務。

下表說明所示年度我們按業務分類劃分的營業總額：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
來自以下各方面的租金收入總額：			
寫字樓	2,701	3,627	4,106
零售：			
— 香港零售	2,616	2,729	2,802
— 中國零售	—	181	258
住宅	261	291	267
物業投資	5,578	6,828	7,433
提供服務	86	73	83
物業買賣	7	—	504
酒店：			
— 香港酒店	—	—	37
— 中國酒店	—	19	62
— 英國酒店	148	137	73
營業總額	5,819	7,057	8,192

財務資料

下表說明所示年度來自我們的寫字樓、香港零售及中國零售投資物業的租金收入：

	截至12月31日止年度								
	2007年			2008年			2009年		
	寫字樓	香港零售	中國零售	寫字樓	香港零售	中國零售	寫字樓	香港零售	中國零售
	(港幣百萬元)			(港幣百萬元)			(港幣百萬元)		
基本租金	2,049	1,773	-	2,906	1,888	174	3,341	1,961	232
營業總額租金	-	213	-	-	211	3	-	202	4
服務費	-	117	-	-	120	-	-	124	-
推銷徵費	-	41	-	-	43	-	-	44	6
空調及管理費	584	160	-	640	166	8	697	172	23
停車場收入	29	166	-	37	168	-	32	160	2
其他附加費	39	146	-	44	133	(4)	36	139	(9)
總計	<u>2,701</u>	<u>2,616</u>	<u>-</u>	<u>3,627</u>	<u>2,729</u>	<u>181</u>	<u>4,106</u>	<u>2,802</u>	<u>258</u>

銷售成本

銷售成本主要包括租務支出，當中包括員工成本(總部員工成本除外)、公用設施開支、樓宇維修及服務、停車場支出、推廣開支、地租及其他與我們投資物業有關的開支。整體上，香港租務支出會從租戶悉數收回。然而，中國的租務支出(包括中國房產稅)目前只可從我們位於中國的已落成投資物業的租戶收回部分。我們亦產生與我們酒店、物業買賣及物業管理業務有關的銷售成本。

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
銷售成本			
租務支出總額	1,094	1,242	1,363
物業買賣	5	1	351
酒店	128	200	332
其他	35	35	34
銷售成本總額	<u>1,262</u>	<u>1,478</u>	<u>2,080</u>

行政開支

行政開支主要包括總部員工成本、應付太古公司的管理費、寫字樓租金及差餉、折舊、公用設施及其他開支。應付太古公司的管理費於截至2010年12月31日止年度及隨後年度不須再支付。

財務資料

其他營業開支

其他經營開支為根據服務協議應付香港太古的服務費。有關服務協議的詳情，請參閱本招股章程「關連交易－須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易」一節。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括銷售物業的溢利、於附屬公司的股份攤薄時所得的溢利及外匯收益或虧損淨額。我們外匯虧損淨額乃因往績記錄期的人民幣升值所致，人民幣升值使我們存入中國各家銀行的港幣及美元現金存款在兌換為人民幣之前價值減少。

下表說明所示年度我們的其他收益淨額：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
		(港幣百萬元)	
銷售物業溢利	90	—	131
出售附屬公司部份權益溢利	—	40	—
外匯虧損淨額	(29)	(24)	(3)
其他	3	12	8
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
其他收益淨額	64	28	136
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

投資物業公平值變化

投資物業按公平值列賬，且至少每年進行一次估值。大部分投資物業由獨立估值師進行估值。估值乃根據香港測量師學會頒佈的物業估值準則進行，就個別物業按公開市值基準進行評估，且沒有就土地與樓宇分開估值。重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，按公平值計量。重新發展未來作投資物業用途的土地及樓宇由2009年1月1日起按公平值進行計量。公平值變動於收益表內確認。投資物業的年度重估於過往導致，並於未來可能持續導致本集團經營溢利的大幅波動。

財務費用

財務費用包括銀行貸款、透支及來自太古財務貸款的利息開支，減除投資物業及其他發展中物業的資本化利息開支。

財務資料

下表說明所示年度我們的財務費用：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
以下各項的利息開支：			
銀行貸款及透支	(41)	(238)	(226)
來自太古財務的貸款	(1,012)	(1,228)	(1,182)
其他融資成本	(6)	(64)	(61)
遞延至發展中供銷售物業	2	7	32
以下各項資本化：			
投資物業	142	45	157
其他物業	204	299	33
財務費用總額	<u>(711)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>(1,247)</u>

於往績記錄期，本集團來自太古財務借款的利率反映太古財務向第三方（直接或間接）借款的利率、相關息差及本公司分佔任何有關費用及對沖成本／節省款項的比例，該等借款乃按浮動利率及固定利率結合的基準提供。本集團的其他借款以浮動利率為基準。

財務收入

財務收入主要包括短期存款及銀行結餘的利息收入以及向共同控制公司貸款的利息收入（及於2009年，下表所述的公平值收益）。利息收入乃按時間比例基準採用實際利息法確認。

下表說明所示年度我們的財務收入：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
以下各項的利息收入：			
短期存款及銀行結餘	8	24	6
向共同控制公司提供的貸款	—	34	27
源自確認與附屬公司少數股東權益的認沽期權相關的負債及其公平值變動的收益	—	—	107
財務收入總額	<u>8</u>	<u>58</u>	<u>140</u>

財務資料

應佔共同控制公司及聯營公司的溢利減虧損

共同控制公司乃由本集團長期持有，根據合約安排與其他合營者共同行使控制權的公司，參與各方均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。

聯營公司乃本集團對其管理(包括參與財務及營運決策)有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶賦予二至五成表決權的股權。

有關我們主要聯營公司及共同控制公司的名單，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註45。

本集團分佔其共同控制及聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表內確認，其分佔儲備的收購後變動於儲備內確認。

稅項

我們於往績記錄期的稅項主要包括香港利得稅及在較小程度上包括中國企業所得稅及英國稅項。

下表說明所示年度我們的稅項支出／撥回：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
本期稅項：			
香港利得稅	(291)	(347)	(394)
海外稅項	—	(15)	(12)
歷年撥備超額	18	4	70
	(273)	(358)	(336)
遞延稅項：			
香港利得稅稅率變化	—	1,005	—
投資物業公平值變化	(3,431)	(236)	(2,665)
暫時差異的產生及逆轉	(126)	(231)	(245)
減值虧損的稅項撥備	—	—	69
	(3,557)	538	(2,841)
稅項(撥回)／支出	(3,830)	180	(3,177)

財務資料

香港利得稅乃按截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的估計應課稅溢利分別以17.5%、16.5%及16.5%計算。於2008年6月，香港政府頒佈自2008年／2009年財政年度起利得稅稅率由17.5%調低至16.5%。海外稅項乃按我們應課稅司法權區內的適用稅率計算。

對我們除稅前溢利的稅項徵收有別於採用我們所適用的香港利得稅稅率計算的理論金額，詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
除稅前溢利	23,065	4,275	18,661
以稅率(2007年：17.5%； 2008年：16.5%； 2009年：16.5%)計算	(4,036)	(705)	(3,079)
應佔共同控制及聯營公司的			
溢利減虧損	53	29	32
歷年稅項撥備超額	18	4	70
香港稅率轉變的影響	—	1,005	—
其他國家不同稅率的影響	6	(118)	(164)
毋須課稅的收入	37	7	55
不可扣稅的開支	(3)	(4)	(97)
未確認的稅項虧損	(9)	(12)	(26)
使用過往未確認的稅項虧損	95	78	50
確認過往未確認的暫時差異	—	(82)	(51)
其他	9	(22)	33
稅項(支出)／撥回	(3,830)	180	(3,177)

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，我們分佔共同控制公司的稅項支出分別為港幣1.16億元、港幣8,700萬元及港幣8,500萬元。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，分佔聯營公司的稅項支出分別為港幣4,400萬元、港幣2,100萬元及港幣3,400萬元。該等金額納入我們綜合收益表所示的分佔共同控制公司及聯營公司的溢利減虧損。

財務資料

少數股東權益

少數股東權益指我們附屬公司的少數權益持有人的權益。下表列載指明期末的少數股東權益：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
於1月1日	292	796	1,066
來自少數股東的出資	484	10	13
年內分佔溢利減虧損	(1)	234	95
已付及應付股息	(7)	(7)	(2)
確認有關現有附屬公司少數股東 權益的認沽期權	—	—	(751)
換算差額	28	33	—
	796	1,066	421
於12月31日	796	1,066	421

財務資料

經營業績

下表概述我們於所示年度的綜合業績實際數額及佔營業總額的百分比：

	截至12月31日止年度					
	2007年		2008年		2009年	
	港幣元	%	港幣元	%	港幣元	%
	(以百萬為單位，百分比除外)					
營業總額	5,819	100.0	7,057	100.0	8,192	100.0
銷售成本	(1,262)	(21.7)	(1,478)	(20.9)	(2,080)	(25.4)
溢利總額	4,557	78.3	5,579	79.1	6,112	74.6
行政開支	(498)	(8.5)	(646)	(9.2)	(707)	(8.6)
其他營業開支	(80)	(1.4)	(101)	(1.5)	(108)	(1.3)
其他收益淨額	64	1.1	28	0.4	136	1.6
投資物業公平值變化	19,420	333.7	358	5.1	14,407	175.9
酒店物業減值虧損	—	—	—	—	(267)	(3.3)
經營溢利	23,463	403.2	5,218	73.9	19,573	238.9
財務費用	(711)	(12.2)	(1,179)	(16.7)	(1,247)	(15.2)
財務收入	8	0.1	58	0.8	140	1.7
應佔共同控制公司的						
溢利減虧損	102	1.8	38	0.6	31	0.4
應佔聯營公司的						
溢利減虧損	203	3.5	140	2.0	164	2.0
除稅前溢利	23,065	396.4	4,275	60.6	18,661	227.8
稅項	(3,830)	(65.8)	180	2.5	(3,177)	(38.8)
本年溢利	<u>19,235</u>	<u>330.6</u>	<u>4,455</u>	<u>63.1</u>	<u>15,484</u>	<u>189.0</u>
應佔本年溢利：						
本公司股東	19,236	330.6	4,221	59.8	15,389	187.8
少數股東權益	(1)	0.0	234	3.3	95	1.2
	<u>19,235</u>	<u>330.6</u>	<u>4,455</u>	<u>63.1</u>	<u>15,484</u>	<u>189.0</u>
股息	<u>1,652</u>	<u>28.4</u>	<u>2,784</u>	<u>39.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

財務資料

以下的附加資料提供賬目所示與基本的股東應佔溢利的對賬。此等對賬項目主要就香港會計準則第40號及香港會計準則詮釋第21號分別對投資物業及遞延稅項帶來的影響作出調整。另作進一步調整以消除確認與三里屯VILLAGE少數股東權益的認沽期權相關的負債及其公平值變動。

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
賬目所示股東應佔溢利	19,236	4,221	15,389
收益表所示的重估變動	(19,420)	(358)	(14,407)
於分佔共同控制公司及聯營公司的			
溢利內列賬的重估變動	(185)	(57)	(101)
重估變動總額	(19,605)	(415)	(14,508)
重估變動的遞延稅項 ⁽¹⁾	3,539	348	2,792
因稅率變動而撥回的遞延稅項	—	(954)	—
銷售投資物業的變現溢利	100	—	27
本集團佔用投資物業的折舊	5	8	8
少數股東權益分佔重估減遞延稅項	—	237	88
持作混合用途發展項目一部分的酒店減值	—	—	137
確認三里屯VILLAGE少數股東權益			
的認沽期權相關的負債及其公平值			
變動 ⁽²⁾	—	—	(107)
本公司股東應佔基本溢利	3,275	3,445	3,826

附註：

- (1) 包括分佔共同控制及聯營公司的遞延稅項。
- (2) 授予三里屯VILLAGE的少數股東權益擁有人的認沽期權價值乃主要經參考我們的少數權益夥伴擁有權益的三里屯投資物業多個部分的估計公平值後計算。於2009年以前，這項期權並無對賬目所示溢利造成影響。

2009年與2008年比較

營業總額。截至2009年12月31日止年度的營業總額由截至2008年12月31日止年度的港幣70.57億元增加港幣11.35億元或16.1%至港幣81.92億元。營業總額增加主要是由於來自投資物業(包括香港寫字樓及零售物業)的總租金收入增加及來自物業買賣的營業總額增加。截至2009年12月31日止年度來自投資物業的總租金收入由截至2008年12月31日止年度的港幣68.28億元增加港幣6.05億元或8.9%至港幣74.33億元，此增加主要由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區全年營運及我們在香港的投資物業租金調幅普遍理想。來自物業買賣的營業總額增加乃由於銷售港濤軒的單位。

財務資料

寫字樓

截至2009年12月31日止年度來自寫字樓的總租金收入增加港幣4.79億元或13.2%至港幣41.06億元，此增加主要由於港島東中心全年營運及年內租金調升，部分因關閉大生商業大廈作重新發展導致租金收入輕微減少而抵銷，香港寫字樓市場需求於2009年上半年變得疲弱，但下半年明顯復甦。

香港零售

截至2009年12月31日止年度，來自我們的香港零售組合的總租金收入增加港幣7,300萬元或2.7%至港幣28.02億元，此增加主要由於租金調升。零售租金於2009年初承受壓力，但大部份租金調升仍保持上升趨勢。

中國零售

截至2009年12月31日止年度，來自我們的中國零售組合的總租金收入增加港幣7,700萬元或42.5%至港幣2.58億元，此增加主要由於三里屯VILLAGE南區全年營運。

住宅

於2009年，來自我們的住宅組合的總租金收入減少港幣2,400萬元或8.2%至港幣2.67億元，此減少主要由於太古廣場栢舍於經濟狀況艱難的情況下入住率下滑及租金率下調。服務式住宅的需求於2009年下半年大幅復甦。

物業買賣

於2009年來自我們的物業買賣業務的營業總額港幣5.04億元為港濤軒單位的銷售額。2008年的物業買賣營業總額為零。

酒店

截至2009年12月31日止年度，我們酒店的營業總額增加港幣1,600萬元或10.3%至港幣1.72億元，主要由於瑜舍全年營運及奕居於2009年10月開業，此增長部分因關閉兩家英國酒店以重新裝修及英國其他兩家酒店的房租下跌以及瑜舍的平均每日房租減少而抵銷。酒店業於2009年面對艱難的市場狀況。由於全球金融危機，酒店租用水平及房租面臨下滑壓力，尤以2009年上半年為甚。由於酒店供應過剩及國內及國際旅遊減少，北京的豪華酒店的租用水平及房租於2009年面臨壓力。我們在英國的布里斯托爾及布萊頓的酒店租用水平亦受制於疲弱的經濟狀況。

財務資料

銷售成本。我們於截至2009年12月31日止年度的銷售成本由截至2008年12月31日止年度的港幣14.78億元增加港幣6.02億元或40.7%至港幣20.80億元。租務開支增加9.7%至港幣13.63億元，主要由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區全年營運。銷售港濤軒的單位產生有關物業買賣業務的銷售成本金額為港幣3.51億元。我們的酒店銷售成本增加66%至港幣3.32億元，主要由於奕居（於2009年10月開業）及香港東隅（於2010年1月開業）所產生的開業前開支，以及瑜舍全年營運。

行政開支。我們於截至2009年12月31日止年度的行政開支由截至2008年12月31日止年度的港幣6.46億元增加港幣6,100萬元或9.4%至港幣7.07億元。此增加主要由於香港及中國的員工成本上升（部分因支持在中國的擴展而產生）及折舊開支上升（反映奕居的開業及港島東中心與瑜舍全年營運），此增加部分被英國的折舊開支減少（因關閉兩家酒店以重新裝修）及可行性研究及法律開支減少所抵銷。

其他營業開支。我們於截至2009年12月31日止年度的其他經營開支由截至2008年12月31日止年度的港幣1.01億元增加港幣700萬元或6.9%至港幣1.08億元，此增加乃由於我們根據服務協議支付予香港太古的服務費增加，反映我們於2009年溢利增加。

其他收益淨額。我們於截至2009年12月31日止年度的其他收益淨額由截至2008年12月31日止年度港幣2,800萬元增加港幣1.08億元至港幣1.36億元。此增加主要來自2009年銷售物業（主要是銷售香港香島路36A）的溢利港幣1.31億元。

投資物業公平值變化。我們於截至2009年12月31日止年度的投資物業公平值收益由截至2008年12月31日止年度的港幣3.58億元增加港幣140.49億元至港幣144.07億元。已落成投資物業的公平值收益為港幣104.26億元，其中包括香港投資物業公平值收益港幣115.30億元（主要反映資本化比率減少）及三里屯VILLAGE的公平值虧損港幣11.04億元。在建投資物業的公平值收益為港幣39.81億元，其中包括太古滙發展項目的公平值收益港幣35.39億元及香港在建投資物業的公平值收益港幣4.42億元。太古滙發展項目的公平值收益主要反映要求在建投資物業按公平市值列賬的會計標準變動。

減值虧損。因應事件或環境變化顯示賬面值或不能收回時，我們會對物業、廠房及設備作減值檢討。董事經考慮中國及英國酒店物業市場當時的情況，認為於2009年12月31日在該等地區的若干酒店因市場情況而出現減值。該等酒店的賬面值已予撇減港幣2.67億元至其可收回款額，即公平值扣除銷售成本。

財務資料

財務費用。我們於截至2009年12月31日止年度的財務費用由截至2008年12月31日止年度的港幣11.79億元增加港幣6,800萬元或5.8%至港幣12.47億元。此增加主要反映資本化利息減少，部分因我們來自太古財務借貸的利率減少而抵銷。資本化利息減少反映全年將港島東中心、三里屯VILLAGE南區及瑜舍的融資利息列作費用(而非資本化)及年內在奕居落成後將其融資利息列作費用(而非資本化)。

財務收入。我們於截至2009年12月31日止年度的財務收入由截至2008年12月31日止年度的港幣5,800萬元增加港幣8,200萬元至港幣1.40億元。此增加主要反映來自確認授予三里屯VILLAGE的少數股東權益擁有人的認沽期權及相關負債公平值變動的收益港幣1.07億元，其部分因短期存款及銀行結餘的利息收益減少而抵銷。認沽期權的確認(隨之而取消了對該少數股東權益的確認)反映處理與該少數股東權益擁有人的合約安排的變動。

應佔共同控制公司溢利減虧損。我們於截至2009年12月31日止年度的分佔共同控制公司溢利減虧損由截至2008年12月31日止年度的港幣3,800萬元減少港幣700萬元或18.4%至港幣3,100萬元。我們在中國頤堤港發展項目的權益的公平值虧損部分因香港東薈城及英皇道625號的租金收入增加及我們於該等物業的權益的公平值收益以及中國大中里發展項目的公平值收益而抵銷。

應佔聯營公司溢利減虧損。我們於截至2009年12月31日止年度的分佔聯營公司溢利減虧損由截至2008年12月31日止年度的港幣1.40億元增加港幣2,400萬元或17.1%至港幣1.64億元。來自三家太古廣場酒店的溢利減少由來自我們於電訊盈科中心物業的權益的公平值收益及經營溢利增加所抵銷。

稅項。我們於截至2009年12月31日止年度的稅項開支為港幣31.77億元，而截至2008年12月31日止年度則有稅項抵免港幣1.80億元。此主要是由於2009年投資物業公平值變動以致遞延稅項增加港幣24.29億元及因香港利得稅稅率由17.5%變為16.5%導致2008年享有的一次性稅項抵免港幣10.05億元，稅項抵免於2009年並未再次發生。

少數股東權益。我們於截至2009年12月31日止年度的少數股東權益應佔溢利為港幣9,500萬元，而截至2008年12月31日止年度的少數股東權益應佔溢利則為港幣2.34億元。此減少主要反映取消了對三里屯VILLAGE的少數股東權益的確認(隨之而確認了授予該少數股東權益擁有人的認沽期權—請參閱上述「財務收入」一段)。

本公司股東應佔溢利。鑒於上文所述，截至2009年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利增加港幣111.68億元至港幣153.89億元。

2008年與2007年比較

營業總額。截至2008年12月31日止年度的營業總額由截至2007年12月31日止年度的港幣58.19億元增加港幣12.38億元或21.3%至港幣70.57億元。營業總額的增加主要由於2008年來自投資物業(包括香港寫字樓及零售物業)的總租金收入增加。

截至2008年12月31日止年度來自投資物業的總租金收入由截至2007年12月31日止年度的港幣55.78億元增加港幣12.50億元或22.4%至港幣68.28億元，主要由於租金調升，2008年出租率上升及港島東中心於2008年4月開始營運，及在較小程度上由於三里屯VILLAGE南區於2008年開始營運。

寫字樓

截至2008年12月31日止年度來自寫字樓的總租金收入增加港幣9.26億元或34.3%至港幣36.27億元，主要由於港島東中心開業及年內租金調升。

香港零售

截至2008年12月31日止年度來自我們的香港零售組合的總租金收入增加港幣1.13億元或4.3%至港幣27.29億元，主要由於年內租金調升。

中國零售

截至2008年12月31日止年度來自我們的中國零售組合的總租金收入為港幣1.81億元。來自我們的中國的零售組合的總租金收入包括來自中國兩個零售物業(三里屯VILLAGE南區及(較小程度上)天河新作零售購物平台，其分別於2008年7月及2008年11月開始營運)產生的租金收入。由於我們在中國的零售物業當時尚未開業，故我們於2007年並無確認任何租金收入。

住宅

於2008年，來自我們已竣工住宅組合的總租金收入增加港幣3,000萬元或11.5%至港幣2.91億元，主要由於2008年太古廣場栢舍的租金率增加，部分因太古廣場栢舍平均租用率減少而抵銷。

酒店

截至2008年12月31日止年度的酒店營業總額增加港幣800萬元或5.4%至港幣1.56億元，主要由於瑜舍於2008年8月開業，為我們的酒店組合增加了99間客房。

銷售成本。截至2008年12月31日止年度的銷售成本增加港幣2.16億元或17.1%至港幣14.78億元，主要由於港島東中心及瑜舍開業導致員工成本及電費增加，以及撇銷瑜舍的經營用品及設備。租務開支佔總租金收入的百分比由2007年的19.6%減少至2008年的18.2%。

財務資料

行政開支。我們於截至2008年12月31日止年度的行政開支由截至2007年12月31日止年度的港幣4.98億元增加港幣1.48億元或29.7%至港幣6.46億元，主要由於員工的平均工資及總人數增加，因擴展中國業務導致租用寫字樓場地的數量增加，中國房產稅上漲及香港差餉的增加。

其他營業開支。我們於截至2008年12月31日止年度的其他經營開支由截至2007年12月31日止年度的港幣8,000萬元增加港幣2,100萬元或26.3%至港幣1.01億元，此乃由於我們根據服務協議支付予香港太古的服務費增加，反映我們於2008年溢利(定義見服務協議)增加。

其他收益淨額。我們於截至2008年12月31日止年度的其他收益淨額由截至2007年12月31日止年度的港幣6,400萬元減少港幣3,600萬元或56.3%至港幣2,800萬元。於2007年，本集團因銷售香港一處住宅投資物業Fairwinds而產生收益約港幣9,000萬元，部分因人民幣兌港幣的升值而產生的匯兌虧損淨額而抵銷。於2008年，本集團因出售其於西摩道2A-2E號12.5%的權益及其於西灣臺20%的權益而產生收益約港幣4,000萬元。於2007年和2008年，此等收益部分因人民幣升值(其減少了我們在中國的銀行的港幣及美元存款的價值)產生的匯兌虧損而抵銷。

投資物業公平值變化。2008年投資物業公平值收益為港幣3.58億元。2007年投資物業公平值收益為港幣194.20億元。2008年的公平值收益反映三里屯VILLAGE南區於其開始營運後被列作投資物業時的估值收益港幣15.68億元及天河新作的估值收益港幣2,700萬元，其大部分主要被2008年下半年全球金融危機所導致我們的香港物業的公平值虧損港幣12.37億元所抵銷。2007年的公平值收益反映主要因年內相對強勁的經濟增長而導致的物業價值上升。

財務費用。我們於截至2008年12月31日止年度的財務費用由截至2007年12月31日止年度的港幣7.11億元增加港幣4.68億元或65.8%至港幣11.79億元。此增加乃由於太古財務就頤堤港、大中里及南區的借貸，銀行借款的增加與以人民幣計值的貸款利率上升。

財務收入。我們於截至2008年12月31日止年度的財務收入由截至2007年12月31日止年度的港幣800萬元增加港幣5,000萬元至港幣5,800萬元。此增加主要由於對頤堤港的計息股東貸款。

應佔共同控制公司的溢利減虧損。我們於截至2008年12月31日止年度的分佔共同控制公司的溢利減虧損由截至2007年12月31日止年度的港幣1.02億元減少港幣6,400萬元或62.7%至港幣3,800萬元。此減少主要由於英皇道625號及東薈城(其均由我們的共同控制公司擁有)的重估虧損所致。

財務資料

應佔聯營公司的溢利減虧損。我們於截至2008年12月31日止年度的分佔聯營公司的溢利減虧損由截至2007年12月31日止年度的港幣2.03億元減少港幣6,300萬元或31.0%至港幣1.40億元。此減少主要由於電訊盈科中心(其由我們的聯營公司擁有)的重估虧損所致。

稅項。我們的稅項開支由截至2007年12月31日止年度的徵收稅項淨額港幣38.30億元減少港幣40.10億元至截至2008年12月31日止年度的稅項抵免淨額港幣1.80億元。此減少主要由於投資物業的重估收益大幅減少及香港利得稅稅率由2007年的17.5%減少至2008年的16.5%。

少數股東權益。我們於截至2008年12月31日止年度的少數股東權益應佔溢利為港幣2.34億元，而截至2007年12月31日止年度的少數股東權益應佔虧損為港幣100萬元。這主要是由於三里屯VILLAGE南區於開始營業後被分類為投資物業而產生於2008年的重估收益。

本公司股東應佔溢利。鑒於以上所述，截至2008年12月31日止年度，本公司股東應佔溢利減少港幣150.15億元至港幣42.21億元。

若干財務狀況項目

投資物業。我們的投資物業包括已竣工投資物業及持有以供未來用作投資物業的土地及樓宇以及正重新發展以供繼續用作投資物業的投資物業。我們的投資物業於2007年、2008年及2009年12月31日的估值分別為港幣1,274.97億元、港幣1,340.69億元及港幣1,540.98億元(扣除相關遞延稅項前)。倘投資物業變為業主自用，則會被重新列作物業、廠房及設備，及其於重新分類之日的公平值為會計用途會變為成本。下表列出我們各個投資物業項目於所示各年度之日期的價值。

	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
香港			
已竣工投資物業			
寫字樓			
太古廣場一座、二座及三座	33,399	33,547	38,002
港島東中心	—	9,671	10,610
太古坊辦公樓	16,641	15,217	16,419
科技中心	5,372	5,236	5,681
太古城中心一座、三座及四座	10,322	9,440	10,205
又一城商業大樓	1,321	1,286	1,453
軒尼詩道24-34號 (前稱大生商業大廈)	1,360	1,248	—

財務資料

	2007年	2008年	2009年
		(港幣百萬元)	
零售			
太古廣場購物商場	18,706	19,294	20,474
又一城(零售)	13,265	13,535	14,395
太古城中心(零售)	7,263	7,282	7,987
港運城	729	710	719
太古城商業區	2,398	2,468	2,520
星域軒(零售區域及停車場)	136	135	145
灣仔永豐街23、25、27及29號	85	88	106
住宅			
太古廣場栢舍	5,060	5,190	6,240
深水灣道6號Rocky Bank	373	348	454
深水灣香島道36號	226	203	120
山頂貝璐道6-16號	506	482	592
其他物業	293	299	368
發展中投資物業			
港島東中心	8,140	—	—
大生商業大廈	—	—	1,230
先施保險大廈的主要部分	377	355	505
星街5號	83	84	123
青衣市地段第48號	—	—	169
合併物業	2,334	3,673	2,812
其他物業	886	871	989
減：業主自用物業	(1,810)	(2,021)	(2,131)
香港投資物業總額	127,465	128,641	140,187
中國			
已竣工投資物業			
住宅			
天河新作(住宅)	—	—	8
商業			
三里屯VILLAGE南區－零售	—	5,056	4,410
三里屯VILLAGE北區－零售	—	—	2,687
天河新作零售購物平台	—	394	425

財務資料

	2007年	2008年 (港幣百萬元)	2009年
發展中投資物業			
太古滙	—	—	6,406
減：業主自用物業	—	(107)	(108)
中國投資物業總額	—	5,343	13,828
加：初步租賃成本	32	85	83
投資物業總額	127,497	134,069	154,098

我們於2007年、2008年及2009年12月31日的已竣工投資物業估值分別為港幣1,157.05億元、港幣1,291.31億元及港幣1,419.15億元。由2007年至2008年的增加主要由於港島東中心落成並由在建投資物業轉至已竣工投資物業以及於2008年三里屯VILLAGE南區落成時將其由物業、廠房及設備轉至已竣工投資物業後，令持有已竣工投資物業增加，部分因2008年下半年的全球金融危機(其影響香港整體經濟狀況及物業估值)導致餘下已竣工投資組合的價值下降而抵銷。於2009年，香港已竣工投資物業的公平值收益為港幣115.30億元，主要由於資本化比率減少，此影響部分因三里屯VILLAGE的公平值虧損港幣11.04億元而抵銷。由在建投資物業轉至已竣工投資物業的淨額為港幣18.69億元。三里屯VILLAGE北區於其落成時已由在建投資物業轉至已竣工投資物業。大生商業大廈於被關閉以作重新發展時由已竣工投資物業轉至在建投資物業。2009年因已竣工投資物業(主要為太古廣場商場優化及廣州的天河新作發展項目)產生的資本開支為港幣5.82億元。

於2007年及2008年12月31日，我們擁有在建投資物業分別為港幣117.92億元及港幣49.38億元。2008年減少主要由於港島東中心的竣工及其轉至已竣工投資物業。於2009年12月31日，在建投資物業為港幣121.83億元。於2009年，錄得公平值收益港幣39.81億元(包括來自太古滙發展項目的港幣35.39億元及來自香港物業港幣4.42億元)。由於會計標準變動(其要求正在發展以供日後用作投資物業的土地及樓宇分類為在建投資物業及按公平值列賬)，2009年初太古滙及三里屯VILLAGE北區發展項目由物業、廠房及設備轉至在建投資物業。隨後，三里屯VILLAGE北區由在建投資物業轉至已竣工投資物業。大生商業大廈由已竣工投資物業轉至在建投資物業。因在建投資物業(主要為太古滙發展項目及香港物業(包括大生商業大廈))產生的資本開支為港幣21.76億元。於2009年，若干買賣物業(包括西摩道25AB及27-29A號及西摩道51-53號)已由在建投資物業轉至發展中及供出售物業。

財務資料

物業、廠房及設備。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們擁有的物業、廠房及設備分別為港幣77.29億元、港幣68.57億元及港幣37.42億元。由2007年至2008年的減少主要由於我們部分中國項目(主要為三里屯VILLAGE南區)於2008年落成時由物業、廠房及設備轉至投資物業。2009年的減少主要由於年初將三里屯VILLAGE北區及太古滙發展項目由物業、廠房及設備轉至投資物業。其部分由新增資本開支(包括在香港的奕居及東隅以及太古滙發展項目的酒店部分的資本開支)港幣11.11億元抵銷。

租賃土地及土地使用權。租賃土地及土地使用權包括我們收購使用權及將該土地佔用作發展商業物業的成本，減轉至行政開支、發展中物業或在建資產的金額及轉至銷售成本的成本。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們擁有租賃土地及土地使用權總額分別為港幣19.58億元、港幣21.93億元及港幣17.56億元。2008年的增加主要由於該年度於港島東中心及康和大廈自用場地的擴大。2009年的減少主要由於港幣4.49億元太古滙發展項目的非酒店部分轉至投資物業。

聯營公司。對聯營公司的投資以權益會計法列賬。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們對聯營公司的投資分別為港幣9.13億元、港幣8.20億元及港幣9.54億元。2008年的減少主要由於我們一間聯營公司償還欠負我們的部分股東貸款。2009年的增加主要反映三間太古廣場酒店的經營溢利及電訊盈科中心物業的經營溢利及公平值收益。

共同控制公司。我們對共同控制公司的投資以權益會計法列賬。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們對共同控制公司的投資分別為港幣38.78億元、港幣66.79億元及港幣69.44億元。2008年的增加主要由於我們向共同控制公司提供股東貸款用於大中里及頤堤港發展項目。於2009年，增加乃由於我們分佔香港東薈城及英皇道625號物業的經營溢利及公平值收益，頤堤港發展項目的投資及大中里發展項目的公平值收益所致，部分由頤堤港發展項目的公平值虧損抵銷。

發展中及供出售物業。發展中及供出售物業包括租賃土地、建築成本及資本化利息成本，減可能虧損撥備。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們的發展中及供出售物業分別約為港幣14.25億元、港幣17.19億元及港幣29.48億元。2008年增加主要由於香港港濤軒的開支。2009年的增加主要由於我們改變西摩道25AB及27-29A號及西摩道51-53號物業的擬作用途時將該等物業由投資物業轉至發展中及供出售物業。

財務資料

貿易及其他應收款項。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們擁有貿易及其他應收款項分別為港幣6.33億元、港幣9.53億元及港幣12.33億元。我們的應收貿易款項主要來自租賃投資物業產生的租金收入。來自關連人士及第三方的其他應收款項主要為免租期租金調整。2008年貿易及其他應收款項的增加乃由於2008年港島東中心及三里屯VILLAGE南區開業以致免租期租金調整提高及2008年上半年香港租賃市場活躍。於2009年，貿易應收款項增加乃由於港島東中心及三里屯VILLAGE南區全年營業。其他應收款項的增加反映業主應從銷售港濤軒單位所得款項中支付的發展費用。

貿易及其他應付款項。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們擁有貿易及其他應付款項分別為港幣39.41億元、港幣39.60億元及港幣50.71億元。我們的貿易及其他應付款項主要包括來自租戶的租賃按金、其他應付款項(主要包括就未支付建築成本及項目工程完成時須付還的保留金額而作出的撥備)、應付中介控股公司香港太古的款項、應付直接控股公司太古公司的款項，及應付貿易賬款，以及來自聯營公司Greenroll Limited (香港港麗酒店的合營公司，我們擁有其20%的權益)的計息貸款。自2009年1月1日起，貿易及其他應付款項包括源自確認與三里屯VILLAGE少數股東權益擁有人的認沽期權相關的負債而產生的負債(詳情請參閱上述「經營業績－財務收入」分節)。有關認沽期權的負債值的確認及變動，使2009年的貿易及其他應付款項增加佔港幣6.90億元。

來自租戶的租賃按金由2007年12月31日的港幣13.76億元增加至2008年12月31日的港幣15.44億元，主要由於2008年港島東中心開業。來自租戶的租賃按金由2008年12月31日的港幣15.44億元增加至2009年12月31日的港幣16.20億元，主要由於新租賃的租金調升。其他應付款項由2007年12月31日的港幣20.40億元減少至2008年12月31日的港幣13.79億元，主要由於2007年確認有關收購大生商業大廈購買價的負債，於2008年付款。其他應付款項由2008年12月31日的港幣13.79億元增加至2009年12月31日的港幣18.31億元，主要反映於奕居及香港東隅落成時尚未支付予承建商的款項。

於2007年、2008年及2009年12月31日，應付中介控股公司香港太古的款項分別為港幣5,000萬元、港幣1.01億元及港幣6,600萬元，為服務協議項下應付款項。

於2007年、2008年及2009年12月31日，應付直接控股公司太古公司作為管理費的款項(作為太古公司提供予我們的庫務及其他財務相關服務的代價)分別為港幣9,700萬元、港幣1.01億元及港幣1.03億元。該等管理費自2010年1月1日起已停止支付。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們的應付貿易賬款分別為港幣2.27億元、港幣4.92億元及港幣4.01億元。

財務資料

年末應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
		(港幣百萬元)	
三個月以下	227	491	401
三個月至六個月	—	1	—
	<u>227</u>	<u>492</u>	<u>401</u>

應付貿易賬款由2007年的港幣2.27億元大幅增加至2008年的港幣4.92億元，此乃由於有關港島東中心及三里屯VILLAGE南區開業的租金開支增加及就該年度中國及香港項目向承建商作出的付款增加。2009年的應付貿易賬款減少，主要由於就奕居及東隅尚未向承建商支付的款項於該等發展項目落成時重新分類為其他應付款項。

銀行透支及短期貸款。於2007年、2008年及2009年12月31日，銀行透支及短期貸款分別為港幣28.14億元、港幣8.89億元及港幣9.49億元。2008年銀行透支及短期貸款的減少乃由於我們的銀行透支及部分短期貸款被轉換為長期貸款，以為本集團於2008年在中國的擴展提供資金。

應付同集團附屬公司款項。於2007年、2008年及2009年12月31日，應付太古財務的款項分別為港幣245.22億元、港幣304.10億元及港幣313.04億元。應付太古財務的款項為無抵押及無固定還款年期，於2007年、2008年及2009年12月31日分別按4.3%、4.9%及3.7%的年利率計息。2008年及2009年的增加主要反映於該等年度本集團在中國擴展所需的額外資金。

應付直接控股公司款項。於2007年及2008年12月31日，應付本公司直接控股公司太古公司的款項分別為港幣37.63億元及港幣38.64億元。應付太古公司的款項為無抵押、免息及無固定還款年期。結餘的賬面值與其公平值相若。應付太古公司的款項由2009年12月31日按面值發行股份予以資本化。

遞延稅項負債。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們擁有超過12個月後到期繳付的遞延稅項負債分別為港幣175.81億元、港幣170.57億元及港幣199.75億元。於2008年，我們的遞延稅項負債並無出現任何重大變動。此乃主要由於投資物業重估收益相對較小，並因香港利得稅稅率由2007年的17.5%變動至2008年的16.5%而抵銷。我們的遞延稅項資產由2007年12月31日的港幣2,300萬元增加至2008年12月31日的港幣3,900萬元。此增加主要由於我們的中國附屬公司因三里屯VILLAGE南區及瑜舍的開業前開支而錄得虧損。我們的遞延稅項負債於2009年增加港幣29.18億元，主要由於我們投資物業的公平值收益所致。

長期借貸。我們的長期貸款包括須於兩年至五年內償還的無抵押銀行貸款。該等長期貸款主要以人民幣計值，彼等的賬面值與其公平值相若。於2007年12月31日，我們並無任何長期貸款，於2008年及2009年12月31日，擁有長期貸款分別為港幣27.48億元及港幣31.98

財務資料

億元。2008年的增加主要由於我們的銀行透支及部分短期貸款被轉換為長期貸款，以為2008年發展三里屯VILLAGE提供資金。2009年的增加主要由於動用銀行貸款，以為太古滙發展項目提供資金。於2008年12月31日的人民幣貸款利率為8.3%，於2009年12月31日的英鎊貸款利率為1.4%，人民幣貸款利率為4.86%至5.94%。2009年的利率下跌反映中國的利率普遍下跌。

少數股東權益。我們的少數股東權益由2007年12月31日的港幣7.96億元增加至2008年12月31日的港幣10.66億元。此增加主要由於三里屯VILLAGE南區於2008年的公平值收益。我們的少數股東權益由2008年12月31日的港幣10.66億元減少至2009年12月31日的港幣4.21億元。此減少主要反映對三里屯VILLAGE的少數股東權益確認的取消(隨之而就少數股東權益擁有人的認沽期權確認負債—請參閱上述「經營業績—財務收入」分節)。

流動資金及資金來源

截至2009年12月31日止三個年度，我們投資及經營的資金主要來源為來自太古公司和太古財務的融資、銀行貸款及經營活動產生的現金。

截至2009年12月31日止三個年度，本集團若干現金流數據載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2007年	2008年	2009年
	(港幣百萬元)		
來自營運業務的現金淨額	2,830	3,150	3,619
投資業務使用的現金淨額	(10,706)	(7,686)	(3,416)
融資業務產生/(使用)的現金淨額	9,522	3,789	(398)
現金及現金等價物增加/(減少)	1,646	(747)	(195)
現金及現金等價物	1,903	1,159	965

來自營運業務的現金

來自營運業務的現金主要包括經營產生的現金、已收利息及收取來自聯營公司的股息，並由已支付的利息及已支付的利得稅所抵銷。截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個年度，來自營運業務的現金淨額分別為港幣28.30億元、港幣31.50億元及港幣36.19億元。來自營運業務的現金淨額由2007年至2008年的增加主要反映港島東中心於2008年4月開業及2008年上半年香港租賃市場強勁，租金調升。截至2009年12月31日止年度，來自營運業務的現金淨額為港幣36.19億元。來自營運業務的現金淨額由2008年至2009年的增加主要由於營業總額增加(反映租金收入增加及銷售港濤軒的單位)及財務費用淨額減少，部分因利得稅上升及收取來自聯營公司的股息減少而抵銷。

投資業務使用的現金

我們的主要投資業務包括添置投資物業、貸款予共同控制公司及購買物業、廠房及設備。截至2009年12月31日止三個年度，本集團因其投資業務產生現金流出淨額。截至2007年12月31日止年度，投資業務所用現金淨額為港幣107.06億元，主要包括添置物業、廠房及設備港幣62.03億元(其中港幣53億元涉及三里屯VILLAGE，餘下款項用於收購英國布里斯托Avon Gorge Hotel，及進一步投資太古滙及廣州天河新作發展項目)、於香港添置投資物業(包括港島東中心)港幣40.59億元及貸款予共同控制公司港幣8.08億元(主要用於大中里發展項目)，部分由出售投資物業的所得款項港幣2.83億元所抵銷。截至2008年12月31日止年度，投資業務所用的現金淨額為港幣76.86億元，主要包括添置投資物業港幣36億元(主要反映大生商業大廈的收購成本，香港投資物業(包括港島東中心及太古廣場優化工程)的開支)、貸款予共同控制公司港幣26.09億元(用於頤堤港及大中里發展項目)及添置物業、廠房及設備港幣17.63億元(相當於香港酒店及中國未竣工項目的開支)，部分因出售於附屬公司的權益的所得款項港幣2.32億元(與西摩道及西灣臺物業有關)而抵銷。截至2009年12月31日止年度，投資業務所用的現金淨額為港幣34.16億元。購入物業、廠房及設備港幣9.39億元大部分涉及香港東隅、奕居及太古滙發展項目的酒店部分。投資物業的資本開支港幣23.89億元大部分用於太古滙發展項目、太古廣場優化工程、三里屯VILLAGE的改善工程及支付港島東中心及其他香港物業的未支付款項。此外，對頤堤港發展項目作出了進一步股本投資及有關東薈城物業的部分未償還股東貸款已予以償還。

融資業務產生或使用的現金淨額

融資業務產生的現金淨額主要反映向太古財務及銀行借款的所得款項，部分由償還銀行貸款及向太古公司派付股息所抵銷。截至2007年12月31日止年度，融資業務產生的現金淨額為港幣95.22億元，主要包括向太古公司、太古財務及銀行借款的所得款項，部分由償還銀行貸款及向太古公司派付股息所抵銷。截至2008年12月31日止年度，融資業務產生的現金淨額為港幣37.89億元，主要包括向太古財務及銀行借款的所得款項，部分由償還銀行貸款及向太古公司派付股息所抵銷。截至2009年12月31日止年度，融資業務所用現金淨額為港幣3.98億元，主要包括向太古公司支付股息港幣17.52億元，部分由顯著較少的太古財務借款動用數額(港幣8.94億元)及銀行借款動用淨額港幣5.1億元(為太古滙及三里屯VILLAGE項目提供資金)所抵銷。

財務資料

債項、或有負債及流動負債淨額

借款

我們的借款主要以港幣、人民幣及美元計值。於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年3月31日，我們分別擁有下列未償借款。

	於12月31日			於3月 31日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(港幣百萬元)			
計入非流動負債的借款：				
銀行借款－無抵押	—	2,748	3,198	774
來自關連人士的借款－無抵押	—	—	—	32,034
計入流動負債的借款：				
銀行借款－無抵押	2,814	889	949	3,765
來自關連人士的借款－無抵押	28,285	34,274	31,304	—
借款總額	31,099	37,911	35,451	36,573
減：現金及現金等價物	1,932	1,159	965	1,156
借款淨額	29,167	36,752	34,486	35,417

下表為按貨幣(在交叉貨幣掉期後)對未償借款的分析(以集團間貸款協議在其於2010年3月31日簽訂前已存在為基礎)。

貨幣	於12月31日						於3月31日	
	2007年		2008年		2009年		2010年	
	(港幣百萬元)							
港幣 ⁽¹⁾	25,945	83%	33,499	88%	30,528	86%	31,258	86%
美元	2,340	8%	775	2%	776	2%	859	2%
人民幣	2,814	9%	3,615	10%	4,085	12%	4,397	12%
其他	—	—	22	—	62	—	59	—
總計	31,099	100%	37,911	100%	35,451	100%	36,573	100%

附註：

(1) 以港幣計值的借款包括分別於2007年及2008年12月31日欠本公司直接控股公司款項港幣37.63億元及港幣38.64億元。於2009年12月31日的相應結餘已於當日被資本化。

財務資料

下表按定息及浮息基準細分有關資金來源(以集團間貸款協議在其於2010年3月31日簽訂前已存在為基礎)：

	於12月31日						於3月31日	
	2007年		2008年		2009年		2010年	
	(港幣百萬元)							
定息	14,620	53%	19,745	58%	23,230	66%	23,246	64%
浮息	12,716	47%	14,302	42%	12,221	34%	13,327	36%
小計	<u>27,336</u>	<u>100%</u>	<u>34,047</u>	<u>100%</u>	<u>35,451</u>	<u>100%</u>	<u>36,573</u>	<u>100%</u>
免息	3,763		3,864		—		—	
總計	<u>31,099</u>		<u>37,911</u>		<u>35,451</u>		<u>36,573</u>	

我們來自太古公司及太古財務的未償借款於2007年、2008年及2009年12月31日分別達港幣282.85億元、港幣342.74億元及港幣313.04億元。來自太古公司的所有未償借款均於2009年12月31日被資本化。於2010年3月31日，來自太古財務的未償借款達港幣320.34億元。有關我們來自太古公司及太古財務的借款詳情，請參閱上文「影響營運業績的因素－融資途徑及成本」分節。於2010年3月31日，我們的已承擔貸款融資達港幣420.66億元，其中港幣63.25億元(或15%)仍未動用。此外，我們於2010年3月31日的未承擔貸款融資合共為港幣17.62億元，其中港幣9.3億元(或53%)仍未動用。

財務資料

我們於2010年3月31日的資金來源包括下列各項：

	於2010年3月31日				
	可用融資額度	已動用 融資額度	未提取 融資額度	1年內 到期的 未提取 融資額度	超過1年後 到期的 未提取 融資額度
	(港幣百萬元)				
我們來自第三方的借款					
銀行透支及短期貸款	2,990	2,933	57	57	—
長期貸款	2,630	774	1,856	—	1,856
	5,620	3,707	1,913	57	1,856
來自太古財務的借款					
循環信貸	9,500	5,088	4,412	—	4,412
有期貸款	7,900	7,900	—	—	—
中期票據	16,717	16,717	—	—	—
永久資本證券	2,329	2,329	—	—	—
	36,446	32,034	4,412	—	4,412
已承擔融資總額	42,066	35,741	6,325	57	6,268
未承擔融資總額	1,762	832	930	930	—
貸款融資總額	43,828	36,573	7,255	987	6,268

我們於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年3月31日的未償銀行借款分別為港幣28.14億元、港幣36.37億元、港幣41.47億元及港幣45.39億元。我們於2008年的借款有所增加，主要是由於為三里屯VILLAGE進行債務融資。我們於2009年的銀行借款有所增加，主要是由於動用貸款為太古滙開發項目提供資金。

除了文華貸款(由太古公司擔保)，我們於2010年3月31日的未償借款並無由本集團成員公司以外的任何人士擔保。

財務資料

下表列出我們於所示日期的非流動借款的還款期限：

	於12月31日			於3月 31日
	2007年	2008年	2009年	2010年
	(港幣百萬元)			
銀行借款：				
1至2年	—	—	—	83
2至5年	—	2,748	3,198	691
5年以上	—	—	—	—
來自關連人士的借款：				
1至2年	—	—	—	4,788
2至5年	—	—	—	11,200
5年以上	—	—	—	16,046
非流動借款總額	—	2,748	3,198	32,808

下表列出於2010年3月31日我們來自第三方的借款及太古財務來自第三方並涉及集團間融資的借款的還款期限。

	還款期限						2015年 及以後
	總計	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	
	(港幣百萬元)						
我們來自第三方的借款							
銀行透支、短期和長期貸款	4,539	806	3,042	—	59	632	—
太古財務來自第三方並涉及 集團間融資的借款							
循環信貸及有期借款	12,988	—	4,088	7,400	500	1,000	—
中期票據	16,717	—	700	—	2,300	—	13,717
永久資本證券	2,329	—	—	—	—	—	2,329
總計	36,573	806	7,830	7,400	2,859	1,632	16,046

流動負債淨額

我們於2007年、2008年及2009年12月31日的流動負債淨額分別為港幣312.31億元、港幣355.55億元及港幣321.23億元。上述期間有流動負債淨額主要由於須於一年內償還來自太古公司及太古財務的借款所致。我們於2010年3月31日的流動負債淨額為港幣9.08億元。我們的流動負債內的部分太古財務借款被重新分類為長期貸款，因為簽訂集團間貸款協議使我們該部分的流動負債變為可於超過一年後償還。

或有負債

我們分別於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年3月31日有涉及提供銀行擔保代替公用事業按金的或有負債港幣9,100萬元、港幣9,200萬元、港幣9,800萬元及港幣9,800萬元。此外，我們分別於2007年、2008年及2009年12月31日及2010年3月31日亦有涉及為員工獲得銀行按揭貸款作出擔保或有負債港幣200萬元、港幣100萬元、少於港幣100萬元及少於港幣100萬元。

此外，由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，本公司旗下若干全資附屬公司一直無法確定其於1997/98年度至2003/04年度（包括首尾兩年）的利得稅納稅責任。此等疑問是關於在評定利得稅時，該等附屬公司於有關期間內的借款利息是否可以扣除。該等附屬公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以以可接受的肯定程度可靠地確定稅務局檢討的最後結果。因此，賬目並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項作出撥備。稅務局已就其審核年度的疑問發出評稅通知書，涉及稅款合共港幣4.40億元。該等有關的附屬公司已對有關評稅提出反對，而稅務局則同意無條件暫緩繳納所評估的稅款。另請參閱本招股章程「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或會被牽涉入由其業務不時產生的爭議及法律訴訟和其他法律程序，並可能面對由此產生的重大法律責任」一節。此外，於2009年12月31日，估計我們須就評稅通知書支付的利息（假設本集團旗下的相關公司被裁定應繳納所評估的稅款）合共為港幣1.71億元。已評估金額與估計應付利息兩者的總和（港幣6.11億元）分別佔截至2009年12月31日止年度的本公司股東應佔綜合溢利及本公司於2009年12月31日的綜合資產淨值的4.0%及0.5%，僅供參考之用。由於現階段並無充分資料，故未能確定稅務局就此而言進行檢討的最後結果，亦未就其重要性作出判斷。於2010年3月30日，稅務局向Lindfield Limited（「Lindfield」）（本公司在該公司擁有50%間接權益）發出2003/04課稅年度評稅通知書，評稅金額為港幣1,800萬元。該項評稅涉及就利得稅而言該公司可否扣除利息支出的問題。要確定該項評稅的結果，現在為時尚早。太古公司向本公司承諾，倘若本段提及的本公司的任何附屬公司（或Lindfield）須因應或參照本段提及的任何評稅通知書（或就2004/05至2009/10課稅年度期間任何一個課稅年度發出的任何相應的評稅通知書）向稅務局繳付任何金額的稅款，太古公司將會向本公司支付一筆相等於該稅款之金額（或就Lindfield而言，相等於該稅款金額的50%）。該承諾將於上市日期三周年期滿，除非在此之前經太古公司同意在任何該等附屬公司或Lindfield的賬目中就有關付款作出了撥備。

除了上文所披露者外，於2010年3月31日，我們並無任何未償還的已發行或同意將予發行的借貸股本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（一般商業票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大的或有負債。

財務資料

營運資金

經計及我們目前持有的現金數額、經營現金流量、預期可取得的銀行融資、集團間融資及估計全球發售所得款項淨額，董事認為，我們的營運資金足以應付當前的需求，即自本招股章程刊發日期起至少12個月的需求，包括估計資本開支。

賬外承擔及安排

除了上文「或有負債」分節所披露者外，我們並無訂立其他重大賬外安排或承擔以擔保任何第三方的支付義務。我們並無於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併實體中擁有任何可變權益。

資本開支

本集團於截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度及截至2010年3月31日止三個月發生的資本開支分別為港幣121.54億元、港幣53.36億元、港幣38.71億元及港幣7.19億元，主要涉及在香港和中國的投資物業及酒店。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，我們有關投資物業的資本開支總額分別為港幣57.50億元、港幣27.91億元及港幣27.58億元。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，我們有關酒店的資本開支總額分別為港幣8.67億元、港幣9.25億元及港幣10.65億元。

我們於截至2010年12月31日止年度的資本開支估計約為港幣47.37億元。

資本承擔

下表列出我們於所示日期已訂約及獲董事批准但未訂約的資本承擔：

	於12月31日		
	2007年	2008年	2009年
		(港幣百萬元)	
物業、廠房及設備	7,271	2,485	998
投資物業	2,300	5,256	4,368
我們應佔共同控制公司的資本承擔	4,888	5,351	5,316
資本承擔總額	14,459	13,092	10,682

財務資料

下表按地點細分於2009年12月31日我們涉及投資物業及酒店的已訂約及獲董事批准但未訂約的資本承擔：

	預測開支期間				承擔
	2010年	2011年	2012年	2013年 及以後	於2009年 12月 31日
	(港幣百萬元)				
香港項目					
投資物業	636	683	276	29	1,624
合計	636	683	276	29	1,624
中國項目					
物業、廠房及設備	267	504	—	—	771
投資物業	2,272	472	—	—	2,744
我們應佔共同控制公司的 資本承擔	1,480	1,565	1,699	572	5,316
合計	4,019	2,541	1,699	572	8,831
英國酒店					
物業、廠房及設備	215	12	—	—	227
合計	215	12	—	—	227
總計	4,870	3,236	1,975	601	10,682⁽¹⁾

附註：

⁽¹⁾ 包括本集團應佔其共同控制公司的資本開支及資本承擔。

其他合約承擔

於2007年、2008年及2009年12月31日，我們就有關供出售物業的未來發展成本承擔的合約性責任分別為港幣3.691億元、港幣1.937億元及港幣4.570億元。

我們為若干土地和樓宇營業租賃的承租人。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們在土地和樓宇的不可撤銷營業租賃項下的承擔分別為港幣4,700萬元、港幣1.48億元及港幣2.15億元。

財務風險

在正常業務運作中，我們須承受因利率、信貸、流動資金及匯率引起的財務風險。

財務資料

誠如本招股章程內「與控股股東的關係－獨立於控股股東－行政能力的獨立性」一節所披露，太古公司為其附屬公司(包括本公司)提供中央司庫出納服務。該等服務包括管理本集團的財務風險(涉及我們自行管理的買賣交易者除外)，並將於上市日期後為期最多12個月的過渡期內繼續提供。在過渡期結束後，本集團打算遵照與太古公司目前的財務風險管理原則相同的原則在內部管理財務風險。太古公司的財務風險管理政策及程序乃由其財務委員會(在董事局的授權下)維持及制定，並透過其中央庫務部實施。本節下中提述的我們的政策及程序乃代我們應用的太古公司的政策及程序。

我們的政策是不作投機性的衍生工具交易。衍生工具乃用於(間接地透過集團間融資)管理潛在風險。由於衍生工具的盈虧可抵銷其對沖的資產、負債或交易的盈虧(間接地透過集團間融資)，故可將我們承受的市場風險減至最低。

我們的共同控制及聯營公司獨立安排其財務及庫務事宜。倘能大幅減省成本，而風險又可接受的話，我們或會以擔保方式向我們的共同控制及聯營公司提供財務支援。

利率風險

我們的利率風險主要來自銀行及太古財務的計息借款，於2007年、2008年、2009年12月31日及2010年3月31日分別為港幣273.36億元、港幣340.47億元、港幣354.51億元及港幣365.73億元。浮息借款令我們承受現金流量利率風險，定息借款令我們承受公平值利率風險。於往績記錄期，我們從現金存款及共同控制公司所欠貸款賺取利息收入。

於往績記錄期，集團間融資的利息按相關貸款及債券的全部成本記入本公司帳目，代表太古財務來自第三方的(直接或間接)借款的相關利率、息差及本公司佔任何相關費用及對沖成本或節省款項的比例份額(於往績記錄期本集團自身並非任何對沖交易的一方)。為增加融資成本的確定性，本集團大部分債務按定息安排(以集團間貸款協議在其於2010年3月31日簽訂前已存在為基礎)，並且事先已計及利率上升對溢利、利息倍數及預期現金流量的潛在影響。我們運用利率掉期管理長期利率風險。

利率上升可能會增加我們的融資成本。利率波動亦可能引致我們債務責任的公平值大幅波動。於2007年、2008年及2009年12月31日，我們以港幣計值的未償計息借款分別約為港幣221.82億元、港幣296.35億元及港幣305.28億元；我們以人民幣計值的未償計息借款分別約為港幣28.14億元、港幣36.15億元及港幣40.85億元；而我們以美元計值的未償計息借款分別為港幣23.40億元、港幣7.75億元及港幣7.76億元(以集團間貸款協議於2007年、2008

財務資料

年及2009年12月31日已簽訂為基礎)。(請參閱上文「債項、或有負債及流動負債淨額－借款」分節的第二個表格。)截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，人民銀行公佈的三年期銀行貸款基準利率分別為7.6%、5.4%及5.4%。於2009年12月31日，本集團的未償借款總額為港幣354.51億元(包括間接地透過集團間融資取得者)，於2010年至2019年陸續到期。於2009年12月31日，經計及上一段所述的對沖安排，並以集團間貸款協議於2009年12月31日已簽訂為基礎，我們的借款總額有66%為定息，34%為浮息。(請參閱上文「債項、或有負債及流動負債淨額－借款」分節的第三個表格。)倘若我們未償借款的實際利率較截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的適用的真實的實際利率高／低100個基點而所有其他變數保持不變，則我們於2007年、2008年及2009年的收入將分別增加或減少港幣1.40億元、港幣1.10億元及港幣9,900萬元。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自所持現金及存款、與銀行及其他金融機構簽訂的衍生工具合約、共同控制公司及聯營公司的應收款項及(在較小程度上)應收貿易賬項及其他應收款項。

存放剩餘資金或訂立衍生工具合約時，我們透過與具備投資評級的交易對手進行交易、設定核准交易對手限額及實施監察程序，以控制交易對手不履行合約的風險。交易對手的信貸評級受到監察，並且每季發出經核准的交易對手名單及其限額。

根據我們的標準租賃協議的條文，租金及其他收費於每個曆月首日到期。我們負責設定適當的信貸條款及評估個別客戶的信貸狀況。我們一般不會向客戶提供任何信貸。於2007年、2008年及2009年12月31日，分別有港幣1.45億元、港幣1.45億元及港幣1.80億元的應收貿易賬項已逾期但並未減值。該等應收貿易賬項涉及若干近期並無拖欠紀錄的獨立客戶。於2007年、2008年及2009年12月31日，就應收貿易賬項持有作為抵押的租戶租金按金分別價值港幣13.76億元、港幣15.44億元及港幣16.20億元。

鑒於我們有大量客戶，我們認為並不存在有關應收貿易賬項的信貸風險顯著集中的情況。

財務資料

流動資金風險

我們在決定資金來源及其期限時，會考慮到流動資金風險，以免過度依賴任何一種來源的資金，以及防止在任何一段期間進行大量的再融資。我們透過集團間融資有龐大的未動用已承擔循環信貸安排，並有現金存款，以進一步減低流動資金風險及在應付融資需求時具有靈活性。下表根據由2009年12月31日至我們可能被要求付款的最早日期之間的尚餘年期，按相關的還款期限組別細分我們合約下的未貼現現金流量及財務負債。

	於2009年12月31日					
	賬面值	合約下未 貼現現金 流量總額	1年內或 要求時	1年以上 2年以下	2年以上 5年以下	5年以上
應付貿易賬項	401	401	401	—	—	—
欠中間控股公司賬項	66	66	66	—	—	—
欠同集團附屬公司賬項 ⁽¹⁾	31,304	31,304	31,304	—	—	—
欠直接控股公司賬項	103	103	103	—	—	—
來自聯營公司的計息貸款 ...	149	149	149	—	—	—
來自少數股東的貸款	211	211	211	—	—	—
來自租戶的租金按金	1,620	1,690	431	407	686	166
其他應付款項	1,831	1,831	1,831	—	—	—
對現有附屬公司少數股東 權益的認沽期權	690	690	690	—	—	—
借款 (包括利息責任)	4,147	4,439	795	2,982	662	—
	40,522	40,884	35,981	3,389	1,348	166

附註：

(1) 由於簽訂集團間貸款協議，欠同集團附屬公司的港幣313.04億元將變為可於超過一年後償還。

匯率風險

我們經營國際業務，須承受不同貨幣風險所產生的外匯風險，主要為涉及美元及人民幣的風險。來自海外業務的商業交易、資產及負債和投資淨額因以外幣計值而產生外匯風險。

財務資料

當交易價值或成交前所需時間引致重大的貨幣風險，而遠期或衍生外匯合約的成本相對於潛在風險而言並非過於高昂時，我們會對沖以各主要貨幣計值的極可能達成的交易。

截至2010年3月31日，本集團已(透過集團間融資)對沖其重大的外幣融資風險。

本集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險受到持續監控。每季利用不同的預測匯率進行敏感度測試。就集團間融資項下本集團來自太古財務的借款所支付的利息反映(其中包括)我們佔相關貨幣對沖成本或節省款項的比例份額。

我們現時並無涉足以管理貨幣風險為目的的其他方面的對沖活動。

上市規則第13章規定作出的披露

董事已確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況導致我們的股份在聯交所上市時須根據上市規則第13.13至13.19條的規定作出披露。

截至2010年12月31日止年度的溢利預測

按照本招股章程附錄三「溢利預測」所載的基準及假設，如並無不可預見的情況，本集團截至2010年12月31日止年度的若干溢利預測數據如下：

股東應佔預測溢利 不少於港幣71.43億元

減：達致股東應佔基本溢利作出的調整 港幣29.17億元

股東應佔預測基本溢利 不少於港幣42.26億元

每股未經審核備考預測盈利

備考基準

— 股東應佔預測溢利 不少於每股港幣1.08元

— 股東應佔預測基本溢利 不少於每股港幣0.64元

財務資料

附註：

- (1) 編製上述溢利預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三「溢利預測」。董事根據源自本集團截至2010年2月28日止兩個月的管理賬目的未經審核綜合業績及本集團截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測，達致截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利。股東應佔預測溢利的編製基準在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註2所列的本集團目前採納的會計政策一致，並就於2010年1月25日購入Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.的所有股份以及Swire Properties US Inc.的所有未償相關貸款票據應用額外合併會計政策(進一步資料載於本招股章程「財務資料—近期發展—收購美國物業」一節)。
- (2) 總租金收入佔我們營業總額的一大部分。因此，於達致截至2010年12月31日止年度的股東應佔預測溢利時，我們根據截至2010年1月31日的訂約應付基本租金加上對租賃協議下按營業總額計算租金的估計，以及本公司估計有關租賃協議屆滿時因續約或重新出租而可獲得的基本租金收入加上按營業總額計算的租金之和，計算預測總租金收入。

下表展示按訂約應付租金及本公司於續約或重新出租時的預測基本租金(該等預測不應被視為個別的預測，而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)所劃分的預測零售及寫字樓基本租金收入的組成。為免產生疑問，下表並不包括預測按營業總額計算租金，皆因有關租金並無獲承諾支付。

	佔截至2010年 12月31日止 十二個月 已承諾的 基本租金百分比
香港零售	
現有租賃承諾	91.6%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	8.4%
總計	100.0%
香港寫字樓	
現有租賃承諾	89.2%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	10.8%
總計	100.0%
中國零售	
現有租賃承諾	87.8%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	12.2%
總計	100.0%

如上表所示，我們的預測零售及寫字樓基本租金收入大部份乃源自現有租賃承諾。因此，我們認為毋須就較低的市場租金作出任何敏感度分析，因為我們相信可合理預期較低的市場租金對我們的預測基本租金收入的影響溫和。

財務資料

- (3) 於達致股東應佔基本溢利時所作出的調整旨在使截至2010年12月31日止年度的(1)股東應佔預測溢利與(2)股東應佔預測基本溢利相符。所作出的調整(主要就香港會計準則第40號及香港會計準則一詮釋第21號分別對投資物業及遞延稅項的影響作出調整，以及作出進一步調整以移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債的公平值變動)(該等調整不應被視為個別的預測，而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)如下：
- (a) 因投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)(包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項))導致股東應佔預測溢利減少港幣31.98億元。
- (i) 我們於香港的物業的公平值收益預期大幅低於2009年的數額。此反映我們預期香港市場租金的增幅可能有限，而2009年的資本化比率降低不大可能再發生。
- (ii) 在中國，我們發展中投資物業於2009年自其賬面值(根據成本)重估為公平值。因此，該等物業於2010年的預測公平值收益預期低於2009年。儘管如此，我們於中國的物業的公平值預期按較香港為快的比率增加。此主要反映北京、上海及廣州的市場租金的預測增長，及在較少的程度上，預期收入確定性增加(就太古滙而言由於其越來越接近預期落成日期且已進行預租)、上海可資比較物業的近期交易(就大中里而言)以及建築的進一步進展(因此於項目接近落成時發展風險較低(就頤堤港而言))。
- (iii) 我們的投資物業截至2010年3月31日止三個月的公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)，佔我們截至2010年12月31日止年度的預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括本公司分佔我們共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)超過65%。

財務資料

- (iv) 下表展示我們投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及應佔少數股東權益)，包括我們應佔我們的共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)的細項分析。

	香港	中國	總計
	2010年	2010年	2010年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓及科技中心	994	—	994
零售	149	440	589
住宅	228	—	228
發展中物業	(133)	1,404	1,271
總計	1,238	1,844	3,082
減：業主佔用空間			(101)
投資物業公平值變動			2,981
減：遞延稅項			(680)
投資物業公平值變動 (扣除遞延稅項)			2,301
加：共同控制公司及聯營 公司的重估變動 (扣除遞延稅項)			930
減：少數股東權益分佔重 估變動(減遞延稅項)			(33)
股東應佔重估變動 (減遞延稅項)			3,198

- (b) 股東應佔預測溢利增加港幣2.25億元，包括：

- (i) 就本公司同意或擬於2010年出售的投資物業直至2009年12月31日為止所確認的公平值收益港幣2.13億元。該等於過往年度確認的收益，就計算基本溢利的目的被視為於2010年實現，原因為倘香港會計準則第40號並無應用，該等收益將會於2010年出售投資物業時於收益表內確認；及
- (ii) 就本集團所佔用物業的預測折舊港幣1,200萬元，以就香港會計準則第40號作出調整；及

- (c) 就移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債公平值預測變動的影響增加港幣5,600萬元。

- (4) 根據香港財務報告準則，投資物業的估值乃於我們的財務報表內反映。因投資物業公平值變動產生的收益或虧損，乃於收益表內以投資物業的公平值收益或虧損列賬。

於2009年，已落成投資物業的公平值收益大幅增加，預期有關情況不會於2010年再發生。此外，所有發展中投資物業於2009年由其賬面值(根據成本)重估至公平值，因此減低其對2010年公平值收益的影響。

投資物業的公平值收益乃根據2010年12月31日的預測估值作出估計，所採納的估值基準，於實際可行情況下，與為本招股章程其他章節所載本公司經審核綜合財務報表而進行物業估值時採用的基準以及本招股章程附錄四所載物業估值報告所採納的估值基準一致。因此，我們透過將

財務資料

現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，而得出本集團投資物業組合於2010年12月31日的預測估值。在建投資物業於2010年12月31日的預測估值，乃根據就完成項目的估計成本作出調整後的物業預期市值(假設物業將於2010年12月31日或(視情況而定)之前落成)而作出。我們於2010年12月31日的預測估值由我們編製，並由我們的獨立物業估值師戴德梁行審核(有關合併物業的預測估值除外)。我們為2010年12月31日預測估值而就我們於香港及中國的個別物業作出的平均租金及資本化比率估計總體獲得其同意。2010年的物業個別平均租金及資本化比率趨勢大致符合本招股章程附錄五內的市場研究報告所載由我們的獨立市場顧問戴德梁行預測的2010年市內租金及資本值的趨勢。我們預期，我們的投資物業於2010年12月31日的公平值及繼而我們的投資物業的任何公平值收益或虧損(以及對遞延稅項的相應影響)，及我們的少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE權益所擁有認沽期權的相關負債，將會繼續視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定，且以合資格測量師所作出的估值為依據，當中涉及使用本質屬主觀及不明確的假設，包括於本招股章程「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」一節中所述者。

就三里屯VILLAGE及就編製股東應佔預測溢利而言，我們已對少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE的權益所擁有的認沽期權所涉及的負債於2010年12月31日的價值作出估計。有關認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－中國－(i)北京三里屯VILLAGE」一節。就該目的而言，我們已對該認沽期權的贖回金額於2010年12月31日的現值作出估計，估計乃主要參考本公司少數權益夥伴所擁有的三里屯VILLAGE部分權益的估計公平值作出，並按若干協定假設計算，並作出調整以反映我們及我們的少數權益夥伴用以持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控股公司的流動資產與負債的差額(及日常業務過程中該控股公司的應計應付稅項)。

下表說明截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利對投資物業公平值收益水平(扣除遞延稅項及少數股東權益，包括分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項))的敏感度：

與有關投資物業估計公平值

收益港幣31.98億元比較的

投資物業公平值收益變動	-30%	-20%	-10%	10%	20%	30%
-------------------	------	------	------	-----	-----	-----

對股東應佔預測溢利的影響

(港幣百萬元)(已計及上文所指

的認沽期權的負債金額)	-972	-648	-324	324	648	972
-------------------	------	------	------	-----	-----	-----

此敏感度說明僅供參考之用，而任何變化或會超越所示的範圍。投資者尤應注意：(i)此敏感度說明並非鉅細無遺，並僅限於投資物業公平值收益水平變動的影響；及(ii)一般而言，溢利預測受限於進一步及額外的不確定性。儘管就溢利預測而言我們已考慮我們相信為投資物業於2010年的公平值收益的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所依據的假設屬合理，但於有關時間投資物業的公平值及/或投資物業任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制以外的其他因素而定。請參閱「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」

- (5) 未經審核備考預測每股盈利乃參考截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利，或視情況而定，截至2010年12月31日止年度股東應佔預測基本溢利計算，乃假設於本招股章程日期5,690,000,000股已發行股份及根據全球發售將予發行的910,000,000股股份於2010年1月1日已發行。

股息及可分派儲備

根據公司條例及本公司的章程大綱及公司章程，本公司可通過普通決議案以任何貨幣宣派股息，惟所派股息不得超過董事局建議的數額。章程大綱及公司章程規定，可以從我們可供分派的溢利或儲備中派付股息。

除了特定發行條款或任何股份附有的權利另有規定外：(i)所有股息必須按照派付股息所涉及股份的實繳股款數額宣派和派付；及(ii)所有股息必須按照派付股息所涉及股份於任何一段或多段有關期間的實繳股款，按比例分配及派付。催繳股款前就股份繳入的款項不得被視為股份的實繳股款。董事可保留對我們有留置權股份應付的任何股息或其他應付款項，並可用作抵償該留置權所涉及的債務及負債。董事可自應付任何股東的任何股息中扣除該股東因催繳、分期付款或其他原因現時應向我們支付的所有金額(如有)。此外，股息是由董事局酌情宣派，實際宣派及派付的股息金額亦將視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們的未來前景；
- 稅務因素；
- 可能對信譽造成的影響；及
- 任何董事局認為有關的其他因素。

董事局在任何年度就是否宣派股息，以及如決定宣派股息宣派多少股息方面，擁有絕對酌情的決定權。本公司現擬派付的股息將平均達到股東應佔基本溢利約50% (於一個經濟週期內)。展望未來，我們將根據財務狀況及當時的經濟環境重新評估股息政策。然而，是否支付股息將由董事局酌情決定，並將以我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、法定儲備金要求及任何董事認為有關的其他條件為根據。是否支付股息亦可能受法律限制及我們日後可能簽訂的融資協議所規限。

於2007年、2008年及2009年12月31日，股東應佔基本溢利(主要反映本公司為排除投資物業的公平值收益或虧損及相關遞延稅項的影響而對報告溢利作出的調整)分別約為港幣32.75億元、港幣34.45億元及港幣38.26億元。然而，我們無法保證任何年度的股東應佔基本溢利中會有任何比例將作為股息分派，也無法保證將會支付任何股息。

財務資料

物業權益及物業估值

我們的物業權益(包括我們應佔的物業權益)於2009年12月31日被估值為港幣1,775億元及於2010年3月31日為港幣1,840億元。於2010年3月31日,我們的物業權益(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值,而合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。當中產生的重估盈餘淨額代表2009年12月31日的物業市值超出其賬面值的差額(已就2010年1月1日至2010年3月31日期間所買賣的物業、以及折舊及攤銷作出調整)。有關我們物業權益的其他詳情,請參閱本招股章程附錄四「物業估值」所載由戴德梁行及Christie + Co編製的估值報告及「業務－發展中或持作未來發展的主要投資物業－香港－合併物業」一節。

按照上市規則第5.07條的規定,我們應佔的物業權益的估值與於2009年12月31日在綜合資產負債表內的該等物業權益的賬面值對賬如下:

	港幣百萬元
於2009年12月31日的賬面值	
物業、廠房及設備	3,592
投資物業	154,098
租賃土地及土地使用權	1,756
持作發展和出售物業	2,948
應佔共同控制公司及聯營公司所擁有的物業權益	9,151
總計	171,545
加: 2010年1月1日至2010年3月31日期間的淨添置 ⁽¹⁾	2,755
加: 估值盈餘 ⁽²⁾	12,147
於2010年3月31日的總估值 ⁽³⁾	186,447
少數股東權益應佔總估值	(2,613)
本集團於2010年3月31日應佔總估值	183,834

附註:

- (1) 包括近期出售美國物業增添港幣8.03億元。
- (2) 估值盈餘指投資物業重估收益及於共同控制及聯營公司所擁有投資物業的應佔權益約港幣28.78億元,超出買賣物業的賬面值的約港幣51.73億元盈餘、超出酒店的賬面值的約港幣26.05億元盈餘及按公平值而非按成本將自用物業入賬所產生的約港幣14.91億元。在總估值盈餘港幣121.47億元中,有港幣4.47億元來自少數股東權益。
- (3) 於2010年3月31日的總估值包括我們於共同控制及聯營公司所擁有物業的總估值中的應佔權益。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

下列根據上市規則第4.29條編製有關我們的有形資產淨值的未經審核備考數據僅供說明用途，旨在說明全球發售對我們於2009年12月31日的有形資產淨值的影響(假設全球發售已於2009年12月31日進行)。

該未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，因為其假設性質，未必能真實反映於2009年12月31日或任何其後日期(包括全球發售後)股東應佔本集團的綜合有形資產淨值。

	於2009年 12月31日		股東 應佔本集團	
	本集團未調整 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾	未經審核 備考經調整 有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽³⁾
	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	(港幣百萬元)	港幣元
按照發售價每股發售股份 港幣20.75元計算	111,960	18,341	130,301	19.74
按照發售價每股發售股份 港幣22.90元計算	111,960	20,254	132,214	20.03

附註：

- (1) 股東於2009年12月31日應佔的未調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，乃以股東應佔本集團經審核綜合資產淨值港幣1,126.44億元(已就無形資產港幣6.84億元作出調整)為基礎。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於指示發售價每股發售股份港幣20.75元以及每股發售股份港幣22.90元計算所得(經扣除本公司應付的包銷費用及佣金以及其他相關開支)。我們可能支付聯席全球協調人不多於全部發售股份的發售價0.25%作為額外獎金(不包括由某一名基礎投資者購買的發售股份及根據超額配股權獲行使而出售的股份)。如我們決定支付此額外獎金，全球發售所得款項淨額及未經審核備考經調整每股有形資產淨值將會減少。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出以上附註(2)所述的調整後基於已發行6,600,000,000股股份(假設全球發售已於2009年12月31日完成)而得出。
- (4) 於2010年3月31日，本集團的物業以及租賃土地及土地使用權(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值，而相關的物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」。合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的重估盈餘淨額約為港幣40.96億元，代表各項相關物業以及租賃土地及土地使用權的市值超出其

財務資料

賬面值的差額。該重估盈餘並無計入本集團於2009年12月31日的綜合財務資料內，亦將不會計入本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘若有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的物業以及租賃土地及土地使用權按此估值入賬，則將於截至2010年12月31日止年度的綜合收益表內將計入每年額外折舊港幣5,800萬元。

(5) 並無作出任何調整以反映本集團於2009年12月31日以後的任何經營業績或其他交易。

無重大不利變動

董事確認，自2009年12月31日以來，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大不利變動。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

我們擬透過繼續專注發展綜合用途商業物業，實現業務增長。我們擬利用我們的競爭優勢進一步鞏固我們在香港及中國策略性地區及城市的地位。我們未來計劃的詳情，請參閱本招股章程「業務－主要業務策略」一節。

所得款項用途

我們估計本公司自全球發售所得款項淨額（經扣除本公司就全球發售應付的包銷費及佣金（假設悉數支付酌情獎金）及估計開支後將為約港幣192.54億元（假設發售價為港幣21.83元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數））、約港幣182.96億元（假設發售價為港幣20.75元（即本招股章程所載發售價範圍的下限））或約港幣202.04億元（假設發售價為港幣22.90元（即本招股章程所載發售價範圍的上限））。

我們計劃以如下方式動用本公司自全球發售所得款項淨額（假設發售價為港幣21.83元（即本招股章程所載發售價範圍的中位數））：

- 約11%，即約港幣21億元，將用於為我們在香港、英國及中國的現有物業項目投資提供資金，包括
 - 約2.8%，即約港幣5.38億元，將用於為太古廣場優化工程提供資金；
 - 約0.7%，即約港幣1.35億元，將用於為軒尼詩道24-34號的發展成本提供資金；
 - 約2.5%，即約港幣4.87億元，將用於為其他已落成投資物業（包括購買額外合併物業）的資本開支提供資金；
 - 約2.5%，即約港幣4.79億元，將用於為位於香港西摩道的買賣物業的發展成本提供資金；
 - 約1.1%，即約港幣2.20億元，將用於為其他位於香港的買賣物業的發展成本提供資金；及
 - 約1.2%，即約港幣2.30億元，將用於為我們在香港、英國及中國的酒店項目所需的額外資本開支提供資金；
- 約19%，即約港幣38億元，將以短期存款及／或貨幣市場工具方式持有，並可於我們找到適合投資機會時立即提取，以用於我們的未來物業項目；

未來計劃及所得款項用途

- 約29%，即約港幣55億元，將用作償還我們根據循環貸款融資向太古財務的借款（該等融資於償還時不擬取消）。於償還後，本公司將有已承擔的循環貸款融資額約港幣95億元，並可於我們找到適合投資機會時立即提取，以用於我們的未來物業項目；及
- 約41%，即約港幣79億元，將用於償還我們向太古財務的借款（不包括循環貸款融資項下的借款）。

倘本公司任何所得款項淨額並未即時用作以上用途，彼等將以短期存款及／或貨幣市場工具方式持有。

倘發售價定為港幣22.90元（即本招股章程所載發售價範圍的上限），本公司的所得款項淨額將增加約港幣9.50億元。倘發售價定為港幣20.75元（即本招股章程所載發售價範圍的下限），則本公司的所得款項淨額將減少約港幣9.58億元。董事現時擬將任何該等增加或減少額以增加或減少短期存款及／或貨幣市場工具金額（可即刻動用於我們的未來物業項目）的方式反映。

我們估計，行使超額配股權而為控股股東帶來的股份銷售所得款項淨額將約為港幣29.05億元（假設發售價為本招股章程所載發售價範圍的中位數及超額配股權獲全面行使）。

由於超額配股權乃由控股股東而非本公司授出，故本公司將不會從行使超額配股權中取得任何款項。

基礎投資者

基礎投資者

基礎配售

於2010年4月，作為國際發售的一部分，我們與兩名基礎投資者（「基礎投資者」）訂立基礎投資協議，該等基礎投資者已同意按發售價認購可分別以(i)港幣15.56億元及(ii)1億美元的港幣等值金額（應按釐定發售價當日上午8時正（香港時間）彭博所報的美元現貨兌換率（「美元兌港幣現貨匯率」頁）釐定）購買的有關數目的發售股份。假設發售價中位數為港幣21.83元及匯率為1美元兌港幣7.8元，則基礎投資者所認購的股份總數將約為107,008,600股股份，約佔(i)緊隨全球發售完成後已發行股份總數的1.6%；及(ii)發售股份的11.8%，在各情況下均假設超額配股權未獲行使。

概無基礎投資者為本公司或太古公司或彼等任何聯繫人（定義見上市規則）的關連人士。除根據各自訂立的基礎投資協議外，基礎投資者概不得根據全球發售認購任何發售股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會於本公司擁有任何董事局代表，亦不會成為本公司的主要股東。基礎投資者將予認購的發售股份將計入本公司公眾持股量。倘出現本招股章程「全球發售的架構－香港公開發售」所述香港公開發售獲超額認購的情況，則由基礎投資者認購的發售股份將不會受國際發售與香港公開發售之間發售股份的任何重新分配影響。

基礎投資者

關於各基礎投資者的簡要說明載列如下：

APG Strategic Real Estate Pool (「APG Pool」)

APG Algemene Pensioen Groep N.V.（以APG Pool的管理人身份）與Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool（以APG Pool的存管人身份）已同意按發售價認購可以港幣15.56億元購買的有關數目的發售股份（下調至最接近的整數買賣單位）。假設發售價中位數為港幣21.83元，APG Pool將購入71,278,000股股份，約佔(i)緊隨全球發售完成後已發行股份總數的1.1%；及(ii)發售股份的7.8%，在各情況下均假設超額配股權未獲行使。

APG Pool乃於2009年7月1日根據荷蘭法律以共同賬戶基金（fonds voor gemene rekening）形式成立的集體投資基金。APG Pool乃APG Algemene Pensioen Groep N.V.（以APG Pool的管理人身份）、Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool（以APG Pool的存管人身份）與APG Pool內的各參與者之間的合約安排。APG Pool旨在建立一個分散投資於上市、非上市或接近上市的房地產公司的組合。

基礎投資者

中銀集團投資有限公司(「中銀投資」)

中銀投資已同意按發售價認購以1億美元的港幣等值金額(應按釐定發售價當日上午8時正(香港時間)彭博所報的美元現貨兌換率(「美元兌港幣現貨匯率」頁)釐定)可購買的有關數目的發售股份(下調至最接近的整數買賣單位)。假設發售價中位數為港幣21.83元及匯率為1美元兌港幣7.8元，中銀投資將購入35,730,600股股份，約佔(i)緊隨全球發售完成後已發行股份總數的0.5%及(ii)發售股份的3.9%，在各情況下均假設超額配股權未獲行使。

中銀投資乃中國銀行股份有限公司(該公司為聯交所上市公司，股份代號：3988)的全資附屬公司，並投資於香港、澳門、中國及其他地區的不同基建項目，以及房地產、製造業、能源、運輸、傳媒、酒店及金融等多種行業。

條件

各基礎投資者的認購責任須以下列者為條件(i)香港包銷商根據香港包銷協議的責任以及國際包銷商根據國際包銷協議的責任，於香港包銷協議或國際包銷協議所訂明的日期及時間或之前成為及仍為無條件，且無根據各自的協議的條款終止(除非該等條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免)；及(ii)聯交所上市委員會已批准股份(包括發售股份)上市及買賣，而有關批准於股份開始在聯交所買賣前並無撤回。

基礎投資者的出售限制

各基礎投資者已同意，未經本公司及聯席全球協調人的事先書面同意，其不會於上市日期後六個月期間(「禁售期」)內任何時間直接或間接出售根據各自訂立的基礎投資協議認購的任何發售股份或持有任何該等股份的任何公司或實體的任何權益，惟轉讓予該等基礎投資者的任何全資附屬公司則除外，但該附屬公司須受到施加於基礎投資者相同的出售限制所規限。

各基礎投資者亦已同意，倘於禁售期後任何時間出售任何發售股份，其將於出售前書面通知本公司及聯席全球協調人，並盡一切合理努力確保有關出售不會導致股份出現混亂或虛假市場，且符合證券及期貨條例的規定。

香港包銷商

高盛

滙豐

摩根士丹利

里昂證券

JP Morgan

東亞銀行有限公司

法國巴黎資本(亞太)有限公司

交銀國際證券有限公司

大和資本市場香港有限公司

星展亞洲融資有限公司

ING Bank N.V. (倫敦分行)

瑞穗證券亞洲有限公司

渣打證券(香港)有限公司

包銷

本招股章程僅就香港公開發售而刊發。香港公開發售由香港包銷商在有條件的基礎上全數包銷。國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。倘若因任何理由本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)未能協定發售價，則全球發售將不會進行且告失效。

全球發售包括香港公開發售與國際發售，分別初步提呈發售45,500,000股香港發售股份及864,500,000股國際發售股份，惟香港公開發售與國際發售的股份數目均可能根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述基準而重新分配，而國際發售的股份數目更可能因超額配股權而更改。

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按照本招股章程及有關申請表格所載的條款及條件，提呈發售香港發售股份，以供香港公眾人士認購。

香港包銷商已個別而並非共同同意，待聯交所上市委員會批准已發行及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣，以及滿足香港包銷協議所載若干其他條件(包括聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定發售價)後，根據本招股章程、有關申請表格以及香港包銷協議所載的條款及條件，按彼等各自所佔適用比例認購，或促使認購人認購現時在香港公開發售中獲提呈發售而未被認購的香港發售股份。

包 銷

香港包銷協議須以國際包銷協議已簽署及成為無條件，且並無根據其條款而被終止為條件及前提。

終止理由

倘於上市日期上午8時正前任何時間發生以下事件，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可予終止：

- (a) 以下事項出現、發生、存在或生效：
- (i) 於或影響香港、中國、美國或英國（「**相關司法權區**」）的任何或一連串屬不可抗力性質的事件（包括但不限於政府任何行動、大規模爆發疾病或疫症、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、暴動、公眾騷亂、戰爭行動、敵對事件爆發或升級（不論是否宣戰）、天災或恐怖活動）；
 - (ii) 於或影響任何相關司法權區的地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場之狀況）的任何變化或涉及這方面的預期變動的發展，或可能導致這方面的任何變化或涉及預期變動的發展的任一連串事件；
 - (iii) 在聯交所、紐約證券交易所或倫敦證券交易所的證券買賣遭全面禁止、暫停或限制；
 - (iv) 對香港（由財政司司長或香港金融管理局或其他政府部門實施）、紐約（由聯邦或紐約州級或其他政府部門實施）、倫敦、中國或歐盟的商業銀行業務活動實施任何全面暫停禁令，或該等地區或司法權區的商業銀行活動或外匯買賣或證券交收或結算服務受到任何重大干擾；
 - (v) 於或影響任何相關司法權區的任何新法例或規例，或現行法例或規例任何轉變化或預期變動，或任何主管政府部門對該等法例或規例的詮釋或適用範圍的任何變動或預期變動；
 - (vi) 任何相關司法權區的稅務或外匯管制或外商投資規例的任何變化或預期變動；
 - (vii) 本集團任何成員公司似將遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或索償；

包 銷

- (viii) 本公司根據香港包銷協議作出的保證或承諾遭違反或太古公司根據禁售協議作出的保證或承諾遭違反，或香港包銷協議規定的本公司的任何其他責任遭違反或禁售協議規定的太古公司的任何其他責任遭違反；或
- (ix) 任何事件、作為或不作為，導致或很可能導致本公司須根據其於香港包銷協議項下作出的彌償保證承擔任何責任；

而按照聯席全球協調人(在合理可行的情況下經諮詢本公司後)的意見，以上有關情況個別或共同地：(1)對本集團整體的業務、經營業績、財務或經營狀況或前景有或將有或很可能有重大不利影響；(2)對全球發售能否成功有或將有或很可能有重大不利影響；或(3)令或將令或很可能令繼續進行全球發售變為不智、不宜或並非實際可行；或

(b) 聯席全球協調人於香港包銷協議日期後獲悉：

- (i) 任何載於本招股章程、申請表格、正式通告或本公司就香港公開發售而刊發的任何公告(包括其任何補充或修改)的陳述在任何重大方面於各自刊發日期屬失實、不正確、不準確或誤導或已成為或被發現失實、不正確、不準確或誤導；
- (ii) 發生或發現任何事宜，而倘該等事宜緊接本招股章程(或其任何補充或修改)刊發日期前發生或發現，且並無於本招股章程(或其任何補充或修改，視乎情況而定)內披露，會構成本招股章程的重大遺漏；或
- (iii) 本集團整體的業務、經營業績、財務或經營狀況或前景出現不利轉變或預期不利變動而聯席全球協調人(在合理可行的情況下經諮詢本公司後)認為其影響的重大或不利程度令繼續進行全球發售變為不宜或並非實際可行。

本公司及控股股東根據上市規則向聯交所作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，除根據全球發售或於上市規則第10.08條所規定的任何情況而發行外，自本公司證券於聯交所首次開始買賣當日起計六個月內，本公司將不會進一步發行股份或可轉換為股本證券的任何證券(不論該類別是否已經上市)，亦不會就該等發行訂立任何協議(不論股份或證券的該等發行是否將於開始買賣起計六個月內完成)。

(B) 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，除根據太古公司分派及／或全球發售(包括任何對超額配股權的行使及根據借股協議借出股份)外，其將不會並將促使相關登記持有人不會進行以下各項：

- (a) 自本招股章程披露其持股量的相關參考日期，直至我們的股份於聯交所開始買賣當日起計六個月屆滿當日的期間內，出售或訂立任何協議出售任何於本招股章程內顯示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就上述股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所指的期間屆滿當日起計六個月的期間內，出售或訂立任何協議出售任何股份，或以其他方式就該等股份設定任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊接該等出售後或該等購股權、權利、權益或產權負擔一經行使或執行後，其將不再為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已向聯交所及本公司承諾，自本招股章程披露其於本公司的持股量的相關參考日期，直至股份於聯交所開始買賣當日起計12個月屆滿當日的期間內，其：

- (i) 倘根據上市規則第10.07(2)條附註2以認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))為受益人質押或抵押其所實益擁有的任何股份，將即時通知本公司有關質押或抵押以及已質押或已抵押的股份數目；及
- (ii) 倘接獲任何股份的受質人或承押人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份，將即時將有關指示通知本公司。

本公司根據香港包銷協議作出的承諾

本公司已向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各方承諾，除根據全球發售發行發售股份外，由香港包銷協議日期直至上市日期起計六個月屆滿當日止期間(「首六個月期間」)內的任何時間，本公司在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非遵照上市規則規定進行，不會：

- (a) 配發、發行、出售、接受認購、要約配發、發行或出售、訂約或同意配發、發行或出售、授出或出售任何購股權、認股權證、合約或權利以供認購或購買(不論是

包 銷

直接或間接，有條件或無條件)任何股份、任何其他本公司股本證券或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為、交換或行使以獲取任何股份，或代表收取任何股份的權利的證券，或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利)；

- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人全部或部分轉讓擁有股份、任何其他本公司股本證券或任何前述的任何權益的(包括但不限於任何可轉換為、交換或行使以獲取任何股份，或代表收取任何股份的權利的證券或可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利)的任何經濟後果；
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段任何所指明交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (d) 同意或公開宣佈有意實行任何上文(a)或(b)段所指明的交易，

且在各情況下，不論上文(a)、(b)或(c)段任何所指明交易是否以交付股份或本公司其他股本證券，或以現金或其他方式(不論發行股份或該其他證券是否將於上述期間內完成)結算。倘於首六個月期間屆滿當日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)內，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所指明的任何交易，或同意或公開宣佈有意實行任何該等交易，則本公司承諾會採取一切合理措施，確保有關交易、協議或(視乎情況而定)公告將不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。

控股股東根據禁售協議作出的承諾

各控股股東已向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商各方承諾，在未經聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意的情況下及除非遵照上市規則規定進行：

- (a) 其將不會於首六個月期間內任何時間：
 - (i) 出售、要約出售、訂約或同意出售、借出、授出或出售任何期權、認股權證、合約或權利以供認購、購買任何期權、權證、合約或權利以供出售，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論直接或間接，有條件或無條件)任何股份、任何其他本公司股本證券或任何前述者的任何權益(包括但不限於任何可轉換為、交換或行使以獲取，或代表收取任何股份的權利的證券及可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利)(在各情況下不包括可於上市日期或之後購入的本公司任何股份及任何其他股本證券或任何前述者的任何權益(統稱「收購股份」))；

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓擁有股份、本公司任何其他股本證券或任何前述者的任何權益 (包括但不限於任何可轉換為、交換或行使以獲取，或代表收取任何股份的權利的證券及可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利) (任何收購股份除外) 的全部或部份經濟後果或同意轉讓或出售或設立產權負擔於 (不論直接或間接，有條件或無條件) 任何股份、任何其他本公司股本證券或任何前述者的任何權益 (包括但不限於任何可轉換為、交換或行使以獲取任何股份，或代表收取任何股份的權利的證券及可供購買任何股份的任何認股權證或其他權利) (任何收購股份除外)；
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)分段任何所指明交易具有相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 同意或公開宣佈有意實行任何上文(i)、(ii)或(iii)段所指明的交易，且在各情況下，不論上文(i)、(ii)或(iii)段任何所指明交易是否以交付股份或本公司其他股本證券，或以現金或其他方式結算，
- 惟上述限制不適用於：
- (A) 太古公司根據借股協議借出股份；
- (B) 控股股東因行使超額配股權而出售股份；
- (C) 根據太古公司分派向任何合資格太古公司股東轉讓股份；或
- (D) 下文所提述的任何質押或押記；
- (b) 於第二個六個月期間，其將不會訂立任何上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)所指明的交易，或同意或宣佈有意實行任何該等交易，以致緊隨該等交易下的任何出售、轉讓或處置或於根據有關交易行使或強制執行任何期權、權利、權益或產權負擔後其不再為本公司控股股東；及
- (c) 直至第二個六個月期間屆滿為止，倘其訂立任何上文(a)(i)、(a)(ii)或(a)(iii)所指明的交易，或同意或宣佈有意實行任何該等交易，其將採取一切合理措施確保不會引致本公司證券的市場出現混亂或造成虛假市場。

包 銷

各控股股東分別向聯席全球協調人、聯席保薦人及香港包銷商進一步承諾，在自香港包銷協議日期起直至上市日期起計12個月屆滿當日止期間內任何時間，其：

- (a) 倘為取得真誠商業貸款而向認可機構(定義見銀行業條例(香港法例第155章))質押或抵押其所實益擁有的任何股份或其他本公司股本證券時，將即時以書面方式通知本公司及聯席全球協調人有關質押或抵押以及已質押或抵押的股份或本公司其他股本證券數目；及
- (b) 倘接獲受質人或承押人的口頭或書面指示，表明將會出售任何已質押或已抵押股份或本公司其他股本證券，將即時將有關指示以書面方式通知本公司及聯席全球協調人。

彌償保證

本公司已同意就香港包銷商可能蒙受的若干損失(包括因彼等履行香港包銷協議下責任及本公司違反香港包銷協議而導致的損失)向其作出彌償保證。

香港包銷商於本公司的權益

除香港包銷協議下的責任外，香港包銷商概無於本公司擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本公司證券的權利或期權(無論可否依法執行)。

於全球發售完成後，香港包銷商及彼等的聯屬公司可能因根據香港包銷協議履行彼等責任而持有若干比例的股份。

國際發售

國際包銷協議

關於國際發售，預期本公司將與國際包銷商簽訂國際包銷協議。根據國際包銷協議及受限於其中所載的條件，國際包銷商分別同意促使他人或自行購買根據國際發售提呈發售的發售股份(為避免疑問，不包括須受超額配股權限制的發售股份)。預期國際包銷協議可按與香港包銷協議類似的理由而予以終止。有意投資者謹請注意，倘並無訂立國際包銷協議，全球發售將不會進行。

超額配股權

預期控股股東將授予國際包銷商超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日之期間內行使，以首先要求英國太古出售合共最多58,674,130股股份，其次要求太古公司出售合共最多77,825,870股股份(即合共最多136,500,000股股份，不超過初步發售股份15%)，價格與國際發售項下每股發售股份的價格相同，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。

佣金及開支

包銷商將收取全部發售股份(包括根據超額配股權獲行使出售的發售股份)總發售價的2.25%(或就某一名基礎投資者購買的發售股份而言，則為0.5%)作為其佣金，彼等將從該等佣金中支付任何分包銷佣金及其他費用。

聯席全球協調人可收取全部發售股份(包括根據超額配股權獲行使出售的股份但不包括由某一名基礎投資者購買的發售股份)發售價最多0.25%，作為額外獎金。

就未被認購而重新分配至國際發售的香港發售股份而言，包銷佣金不會支付予香港包銷商，而會按國際發售的適用比率支付予聯席全球協調人及有關國際包銷商。

假設發售價為每股港幣21.83元(即本招股章程所載指示發售價範圍的中位數)及悉數支付酌情獎金，佣金及費用連同聯交所上市費用、證監會交易徵費及聯交所交易費、法律及其他專業費用、印刷及與全球發售有關的所有其他開支總額估計約港幣6.11億元，應由本公司承擔，但控股股東需承擔其根據超額配股權獲行使出售發售股份的有關佣金，以及若干費用及開支須由包銷商承擔。

聯席保薦人的獨立性

高盛及摩根士丹利均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性準則。

滙豐並不且預期不會具獨立性。滙豐的一名董事白紀圖先生亦為本公司董事並被視為本公司的關連人士。

包銷團成員活動

香港公開發售及國際發售包銷商(統稱為「包銷團成員」)及彼等的聯屬人可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(詳情載於下文)。

包銷團成員及彼等的聯屬人是與全世界多個國家有聯繫的多元化財務機構。該等實體為本身利益及為其他人利益從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家代理人行事、為本身與該等買家及賣家進行交易、自營股份買賣和進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行如於證券交易所上市的衍生權證等證券)，該等交易的相關資產可能包括股份。該等活動可能要求該等實體進行對沖活動，包括直接地或間接地購買及出售股份。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致包銷團成員及彼等的聯屬人於股份、包含股份的多個籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何前述項目的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就包銷團成員或彼等的聯屬人於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何上市證券(以股份作為其基礎證券)而言，有關交易所的規則可能要求該等證券發行者(或其一個聯屬人或代理人)作為證券的市場莊家或流通量提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有此等活動可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及完結之後發生。此等活動可能影響股份的市場價格或價值、股份流通量或交易量及股價波幅，及不能估計此情況逐日發生的程度。

謹請注意，當從事任何該等活動時，包銷團成員將受到若干限制，包括以下的限制：

- (i) 包銷團成員(穩定價格經辦人或代其行事的任何人士除外)一概不得就分銷發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生產品交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其當時的公開市場價格不同的水平；及
- (ii) 包銷團成員必須遵守所有適用法律及規例，包括證券及期貨條例的市場失當行為的條文，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就屬全球發售一部分的香港公開發售刊發。全球發售包括：

- (i) 按下文「香港公開發售」分節所述供香港公眾人士認購45,500,000股股份(可按下文所述調整)的香港公開發售；及
- (ii) 根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港境內的專業及機構投資者)及根據144A規則或美國證券法下任何其他適用登記豁免在美國境內僅向合資格機構買家提呈發售合共864,500,000股股份(可按下文所述及因行使超額配股權而調整)的國際發售。

高盛、滙豐及摩根士丹利為全球發售的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席保薦人。

里昂證券、高盛、滙豐、JP Morgan及摩根士丹利為全球發售的聯席牽頭經辦人。

投資者可根據香港公開發售申請股份或根據國際發售申請或表示有意認購股份，但兩者不可同時進行。

本招股章程所述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

香港公開發售

初步提呈的股份數目

本公司初步按發售價發售45,500,000股新股份(相當於全球發售初步可供認購股份總數約5%)以供香港公眾認購。香港發售股份將相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本約0.69%，惟股份可於(i)國際發售；及(ii)香港公開發售之間重新分配。

香港公開發售可供香港公眾人士及機構和專業投資者參與。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售須待以下「全球發售的條件」分節所載條件獲達成後方告完成。

分配

根據香港公開發售向投資者分配股份僅基於香港公開發售所收到的有效申請數目而釐定。分配基準或會隨申請人有效申請的香港發售股份數目而改變。有關分配可能包括抽籤

全球發售的架構

(如適用)，即部分申請人所獲分配的香港發售股份可能較其他申請相同數目的申請人多，而未能中籤的申請人可能不獲分配任何香港發售股份。

根據香港公開發售可供認購的發售股份總數(在扣除可供合資格僱員以粉紅色申請表格認購的3,500,000股香港發售股份及經計及任何重新分配後)將分為甲組及乙組兩組以供分配(任何零碎股份將分配至甲組)。因此，甲組及乙組的香港發售股份最高數目初步分別定為21,000,000股及21,000,000股。甲組的發售股份將按公平基準分配予申請總額為港幣500萬元(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)或以下的發售股份申請人。乙組的發售股份將按公平基準分配予申請總額為港幣500萬元以上(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的發售股份申請人。投資者謹請留意，甲組及乙組的申請或會按不同比例獲分配。倘若其中一組(而非兩組)的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將撥往另一組以應付另一組的需求，並作出相應分配。僅就本段而言，發售股份的「價格」指申請時應付的價格(不論最終釐定的發售價)。申請人僅會獲分配甲組或乙組(而非兩組)的發售股份。重複或疑屬重複的申請，以及認購超過21,000,000股香港發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的45,500,000股香港發售股份的50%(經扣除可供合資格僱員使用粉紅色申請表格認購的3,500,000股香港發售股份))的申請將不獲受理。

僱員優先發售

根據香港公開發售初步可供認購的45,500,000股香港發售股份中，3,500,000股香港發售股份(相當於根據香港公開發售初步可供認購股份總數約7.7%及發售股份(不包括因超額配股權而可能發售的任何股份)約0.4%)可優先供合資格僱員認購。本集團成員公司董事及其各自的聯屬人倘為合資格僱員，亦可根據僱員優先發售申請香港發售股份。然而，彼等不得在香港公開發售中以公眾人士的身份申請香港發售股份。所有其他合資格僱員可申請香港公開發售及僱員優先發售中的香港發售股份。有關進一步詳情請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

將於僱員優先發售的粉紅色申請表格內設立一項條件，表示從本身為本集團董事或各自聯屬人的合資格僱員收取的申請的申請股份數目，或會於向彼等及僱員優先發售的其他申請人分配香港發售股份前被本公司減少。此乃擬確保於全球發售完成後公眾持有的股份數目不低於聯交所規定的股份最低數目。減少申請股份數目擬按比例基準進行(須調整至最接近的整數買賣單位)。減少申請股份數目(倘有)將在聯席全球協調人的協助下由本公司進行。

全球發售的架構

僱員優先發售中的香港發售股份的分配將以分發予合資格僱員的書面指引為基準，有關指引與上市規則第20項應用指引所載分配指引一致。香港發售股份的分配將不會依據合資格僱員的資歷或服務年期進行。分配基準將由香港證券登記處按僱員優先發售下所收到有效申請數目及各申請類別所申請的股份數目釐定。分配基準將與在香港進行公開發售時獲超額認購所通用的分配基準（即較少量申請適用較高的分配比例）一致。以粉紅色申請表格申請超過109,000股香港發售股份的申請將被拒絕受理。僱員優先發售項下未獲合資格僱員認購的任何股份將可在香港公開發售下供公眾人士認購。

任何擬根據僱員優先發售申請發售股份的董事（或其身為合資格僱員的任何聯繫人擬根據僱員優先發售申請發售股份的董事）不會參與決定本公司有關僱員優先發售的分配基準。

我們已向聯交所申請而聯交所已同意批准豁免嚴格遵守上市規則第10.03條所載有關身為合資格僱員的董事及其聯繫人參與僱員優先發售的規定。

有關豁免申請的其他詳情，載於本招股章程「豁免遵守上市規則及豁免遵守公司條例——僱員優先發售」一節內。

重新分配

發售股份在香港公開發售及國際發售之間的分配可予調整。上市規則第18項應用指引第4.2段規定設立回補機制，其效用為在股份認購達到若干訂明的總需求水平時，將香港公開發售項下發售股份的數目增加至全球發售項下提呈發售的發售股份總數的某一百分比。本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第18項應用指引第4.2段的規定，並已獲聯交所同意授予該豁免，因此倘香港公開發售出現超額認購申請，則聯席全球協調人將按以下基準，於認購申請截止登記後應用回補機制：

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，少於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍，則發售股份一概不會由國際發售重新分配至香港公開發售。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為45,500,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份5.0%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則由國際發售重新分配至香港

全球發售的架構

公開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為68,250,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份7.5%；

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為91,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份10.0%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目，相等於根據香港公開發售初步可供認購的發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目將予增加。據此，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將為182,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份20.0%。

在各情況下，重新分配至香港公開發售的額外發售股份將在甲組及乙組之間分配，而分配至國際發售的發售股份數目將按聯席全球協調人認為適合的方式相應減少。此外，聯席全球協調人可將國際發售的發售股份重新分配至香港公開發售，以應付香港公開發售的有效申請。

倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人有權按其認為合適的比例將全部或任何未獲認購的香港發售股份重新分配至國際發售。

申請

每名香港公開發售申請人亦須在所遞交的申請表格上承諾及確認，申請人及申請人為其利益而提出申請的人士並無亦不會根據國際發售申請或認購或表示有意申請任何發售股份。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定），或申請人根據國際發售已獲或將獲配售或配發發售股份，則其申請將不獲受理。

香港公開發售申請人須於申請時繳付最高價格每股發售股份港幣22.90元，另須就每股發售股份支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。倘按下文「定價及分配」分節所述方式最終釐定的發售價低於最高價格每股發售股份港幣22.90元，則本公司將不計利息向

全球發售的架構

獲接納的申請人退回適當款項(包括多繳申請款項的相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

太古公司分派

於2010年4月17日(星期六)，太古公司的董事委員會向合資格太古公司股東(即於記錄日期名列太古公司一份或兩份股東名冊的太古公司股份登記持有人)宣派有條件特別中期股息。太古公司分派將以按該等合資格太古公司股東於記錄日期所佔太古公司的持股比例向其實物分派合共150,462,250股股份(相當於緊隨全球發售完成後本公司經擴大已發行股本2.28%)的方式悉數支付。根據太古公司分派，合資格太古公司股東於記錄日期每持有10股太古公司「A」股可獲分派1股股份，每持有50股太古公司「B」股則可獲分派1股股份。

太古公司分派須待全球發售在各方面成為無條件後方可作實。

待太古公司分派成為無條件後，我們預期會於2010年5月13日(星期四)或之前向有權根據太古公司分派收取股份的合資格太古公司股東寄發股票。

太古公司海外股東將有權享受太古公司分派，惟不會收到股份，取以代之。彼等根據太古公司分派所原應收到的股份將由太古公司在合理實際可行情況下盡快於股份在聯交所開始買賣後代彼等出售，而彼等將收到相等於有關銷售的所得款項淨額的現金金額。有關銷售所得款項在扣除開支後會以港幣支付予太古公司海外股東。有關付款預期將於2010年5月24日(星期一)或之前作出。

太古公司已向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)發函，通知其根據除外地區的適用法律及法規，倘彼等代表任何相關太古公司海外股東持有任何太古公司股份，則彼等應代表相關太古公司海外股東出售彼等根據太古公司分派獲取的股份，並將有關銷售所得款項淨額支付予該等相關太古公司海外股東。本公司、太古公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席保薦人及任何包銷商、任何本公司或彼等各自的董事、高級職員或代表或任何其他參與全球發售的人士概無須就銷售有關股份或向相關太古公司海外股東支付銷售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

全球發售的架構

國際發售

所提呈的發售股份數目

國際發售將包括初步提呈864,500,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購的發售股份總數約95%。

分配

國際發售包括向機構及專業投資者和其他預期對發售股份有大量需求的投資者有選擇地推銷發售股份。專業投資者一般包括經紀、證券商、日常業務涉及買賣股份及其他證券的公司(包括基金經理)以及經常投資股份與其他證券的企業實體。國際發售的發售股份分配將根據下文「定價及分配」分節所載「累計投標」程序進行，並視乎多項因素，包括需求水平及時間、有關投資者於有關行業的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增購及／或持有或出售所持股份。有關分配旨在按一個會形成穩固的專業及機構股東基礎的基準配發股份，以對本公司及其股東整體有利。

聯席全球協調人(代表包銷商)可能要求任何已根據國際發售獲提呈發售股份並根據香港公開發售提出了申請的投資者向聯席全球協調人提供足夠資料，以識別相關香港公開發售申請，並確保拒絕彼等根據香港公開發售提出的發售股份申請。

超額配股權

預期控股股東將授予國際包銷商超額配股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於上市日期至遞交香港公開發售申請截止日期後30日之期間內行使，以首先要求英國太古出售合共最多58,674,130股股份，其次要求太古公司出售合共最多77,825,870股股份(即合共最多136,500,000股股份，不超過初步發售股份15%)，價格與國際發售項下每股發售股份的價格相同，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)。如超額配股權獲行使，本公司將刊登報章公佈。

穩定價格

穩定價格是包銷商在若干市場中為促銷證券而採用的慣常手法。為穩定價格，包銷商可於特定期間在二級市場競價收購或購入新發行證券，從而減緩並在可能情況下防止有關

全球發售的架構

證券的市價下跌至低於發售價格。香港及多個其他司法權區均禁止進行旨在推低市價的活動，而價格不得穩定於高於發售價格的水平。

就全球發售而言，穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人作為穩定價格經辦人，可代表包銷商於上市日期後一段有限時間內進行交易，以穩定或維持股份市價在高於否則會處於的股價水平。然而，穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動在開始後可隨時終止，且必須在有限時間之後結束。穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人可全權決定是否就全球發售進行穩定價格交易。包銷協議規定，因穩定價格行動產生的純利(如有)由包銷商與本公司分享。

根據證券及期貨(穩定價格)規則(修訂本)，可在香港採取的穩定價格行動包括：(i)為阻止或盡量減少股份市價下跌而超額分配股份；(ii)為阻止或盡量減少股份市價下跌而出售或同意出售股份以建立股份的淡倉；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文第(i)或(ii)項建立的任何倉盤平倉；(iv)純粹為阻止或盡量減少股份市價下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以將由於上述購買行動而建立的任何倉盤平倉；及(vi)要約或試圖進行第(ii)、(iii)、(iv)或(v)項所述的任何行動。

發售股份的有意申請人及投資者尤應注意：

- 穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人或會因穩定價格行動而持有股份好倉；
- 現時不能確定穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人將持有有關好倉的數量及時間或期間；
- 穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人將任何相關好倉平倉可能令股份市價受不利影響；
- 用以支持股份價格的穩定價格行動不得超過穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，預期於2010年6月5日(星期六)(即香港公開發售截止登記認購申請日期起計第30日)屆滿。該日後不可再進行任何穩定價格行動，而股份的需求及股價可能下跌；
- 不能保證採取任何穩定價格行動可使股份價格維持於發售價或高於發售價的水平；及

全球發售的架構

- 在進行穩定價格行動時，可按與發售價相同或以下的價格進行具穩定作用的出價或交易，即具穩定作用的出價或交易可按低於股份申請人或投資者支付的價格進行。

超額分配

就全球發售超額分配任何股份後，聯席全球協調人、其聯屬人或代其行事的任何人可透過(其中包括)穩定價格經辦人、其聯屬人或代其行事的任何人在二級市場購入的股份、全數或部分行使超額配股權或透過下文所述的借股安排或結合上述各種途徑，應付有關超額分配。所有就此進行的購買均須遵照香港現行法例、規則和條例(包括有關穩定價格的證券及期貨(穩定價格)規則(修訂本)，該規則乃根據證券及期貨條例制定)進行。可超額分配的股份數目不得超過可能因悉數行使超額配股權而出售的股份數目，即136,500,000股股份，相等於全球發售初步可供認購的發售股份數目的15%。

借股協議

為方便全球發售的超額分配的交收，Goldman Sachs International(穩定價格經辦人的聯屬人)可根據借股協議，選擇向太古公司借入最多136,500,000股股份。借股協議項下的借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條所列的規定。

定價及分配

國際包銷商將收集有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業及機構投資者須表明擬在國際發售中按不同價格或某一價格認購的發售股份數目。預期此「累計投標」過程將一直進行至截止遞交香港公開發售申請日期或前後。

全球發售下各項發售的發售股份價格將由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司於定價日期(預期為2010年5月7日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於2010年5月13日(星期四))協定，而根據各項發售將予配發的發售股份數目則於稍後釐定。

香港公開發售的每股發售股份發售價將根據由聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司所釐定的國際發售每股發售股份的港幣價格釐定。香港公開發售的每股發售股份發售價將為港幣金額，加上應付的1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費後，將實際等於國際發售每股發售股份的港幣價格(或會按需要四捨五入)。國際發售投資者就所購發售股份應付的證監會交易徵費及聯交所交易費將由本公司支付。

全球發售的架構

除於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前另行公佈(詳情參閱下文)外,發售價將不會高於每股發售股份港幣22.90元,預期亦不會低於每股發售股份港幣20.75元。有意的投資者謹請注意,將於定價日期釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列的指示發售價範圍。

聯席全球協調人(代表包銷商)可在其認為合適的情況下,在獲得本公司同意後,根據有意投資的專業及機構投資者在累計投標過程中的踴躍程度,於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午或之前隨時將發售股份數目及/或指示發售價範圍下調至低於本招股章程所載者。在此情況下,本公司將在決定作出有關調減後盡快而無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請日期當日上午在南華早報(以英文)及信報(以中文)、本公司網站(www.swireproperties.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登有關調減通知。刊發該通知後,經修訂的發售價範圍將為最終及具決定性,而聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司如能協定發售價,該發售價將定於經修訂發售價範圍內。申請人謹請留意,任何有關調減發售股份數目及/或指示發售價範圍的公佈可能於截止遞交香港公開發售申請當日方作出。有關通知亦將包括確認或修訂(如適用)目前本招股章程所載的營運資金報表與全球發售統計數據以及因上述調減而可能有所改變的其他財務資料。倘無刊登任何有關通知,則發售股份數目不會調低及/或本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)如能協定發售價,該發售價無論如何不會定於本招股章程所述發售價範圍之外。

倘調減發售股份數目,聯席全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售及國際發售提呈的發售股份數目,惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的5%。在若干情況下,聯席全球協調人可酌情重新分配根據香港公開發售將提呈的發售股份及根據國際發售將提呈的發售股份。

最終發售價、國際發售認購的踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港公開發售的發售股份分配基準及結果,預期將於2010年5月13日(星期四)在南華早報(以英文)及信報(以中文)、本公司網站(www.swireproperties.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)公佈。

全球發售的架構

香港包銷協議

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議條款全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價後方可作實。

本公司預期將於定價日期訂立有關國際發售的國際包銷協議。

香港包銷協議及國際包銷協議中的該等包銷安排概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

對所有發售股份申請的接受須以下各項為條件：

- (i) 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售將發行的股份上市及買賣，而且有關上市及買賣批准並沒有在股份開始在聯交所買賣前遭撤銷；
- (ii) 本公司及聯席全球協調人(代表包銷商)已於定價日期正式協定發售價；
- (iii) 國際包銷協議於定價日期簽訂及交付；及
- (iv) 香港包銷商於香港包銷協議下的責任及國際包銷商於國際包銷協議下的責任於香港包銷協議或國際包銷協議所指明的日期及時間或之前(惟該等條件於該日期及時間或之前已獲有效豁免者除外)均成為及仍為無條件，且並無根據各自協議條款終止。

倘若基於任何理由，本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)未能於2010年5月13日(星期四)或之前協定發售價，則全球發售不會進行並將告失效。

香港公開發售及國際發售中的任何一項須待(其中包括)另一項發售成為無條件，且並無根據其條款終止方告完成。

若上述條件未能於指定時間及日期前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並將即時知會聯交所。本公司將於上述失效翌日在南華早報(以英文)及信報(以中文)刊發有關香港

全球發售的架構

公開發售失效的公佈。在此情況下，所有申請股款將按本招股章程「如何申請香港發售股份—發送／領取股票／電子退款指示／退款支票」一節所述的條款不計利息退還。在這期間，所有申請股款將存置於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例領有牌照的其他香港銀行的獨立銀行賬戶。

就香港發售股份及根據太古公司分派合資格太古公司股東有權收取的股份而發出的股票，僅在全球發售於上市日期上午8時正前的任何時間全面成為無條件(包括包銷協議並無根據其條款終止)的情況下，方會於上市日期上午8時正生效。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請已發行股份及根據全球發售將發行的股份上市及買賣。

本公司股本及借貸資本概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無及不擬於短期內尋求在其他證券交易所上市或買賣。

股份將符合資格納入中央結算系統

為了使股份可納入由香港中央結算有限公司(香港結算)設立及運作的中央結算及交收系統(中央結算系統)，本公司已作出所有必要安排。倘若聯交所批准股份上市及買賣，而本公司亦符合香港結算股份收納的要求，則股份將會被香港結算接納為合資格證券，可由股份於聯交所開始買賣當日或香港結算選擇的其他日期起，於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間結算交易須於任何交易日之後的第二個營業日在中央結算系統內進行。所有在中央結算系統進行的活動受當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則規限。

買賣安排

假設香港公開發售於2010年5月14日(星期五)上午8時正或以前在香港成為無條件，預期股份將於2010年5月14日(星期五)上午9時30分於聯交所開始買賣。

如何申請香港發售股份

申請香港發售股份有三種途徑。閣下可通過以下任何方式申請：(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)通過白表eIPO服務供應商的指定網站進行網上申請，在本招股章程中稱為「白表eIPO」服務；或(iii)向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。

合資格僱員亦可透過粉紅色申請表格申請香港發售股份。

除非閣下乃代名人並在閣下的申請中提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人不得使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務進行網上申請或向香港結算發出電子認購指示，以提出超過一份申請（無論個別或共同申請）。

I. 如何申請香港發售股份

1. 可申請香港發售股份的人士

倘閣下及閣下為其利益提出申請的任何人士（如有）為個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請可供公眾認購的香港發售股份，惟閣下或該等人士必須：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外（定義見S規例）或身為S規例第902條h(3)段所述的人士；及
- 並非中國法人或自然人（合資格境內機構投資者除外）。

倘閣下欲透過白表eIPO服務於網上申請香港發售股份，則除以上各項外，閣下亦須：

- 擁有有效的香港身份證號碼；及
- 願意提供有效的電郵地址及聯絡電話號碼。

倘申請人屬商號，則申請必須以個別成員名義，而非以商號名義提出。倘申請人為法人團體，則申請表格必須由獲得正式授權的高級職員簽署，而該高級職員須註明其職銜。

倘獲得有效授權書正式授權的人士提出申請，則本公司及聯席全球協調人（作為本公司的代理人）可酌情並在該申請符合彼等認為合適的任何條件（包括出示獲授權人士的授權證明）的情況下接納該申請。本公司及聯席全球協調人（作為本公司的代理人）可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須提供任何理由。

如何申請香港發售股份

聯名申請人數目不得超過四位(惟使用粉紅色申請表格則不得提出聯名申請)。

閣下須屬個人申請人，方可透過白表eIPO服務提出申請。公司或聯名申請人不得以白表eIPO方式提出申請。

本公司、聯席全球協調人或白表eIPO服務供應商(如適用)及彼等各自的代理人，可全權酌情全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須提供任何理由。

股份的現有實益擁有人(即太古公司)、本公司董事或行政總裁或彼等各自的聯繫人或本公司任何其他關連人士，或於緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士(為本集團成員公司的董事或該等董事的聯屬人的合資格僱員除外，彼等只可根據僱員優先發售申請股份)，或身處美國境內(定義見S規例)(身為美國證券法S規則第902條h(3)段所述的人士除外)或並無香港地址的人士或中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)，均不得認購香港發售股份。

2. 使用申請表格申請

應使用的申請表格

倘閣下欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用白色申請表格。

倘閣下欲以香港結算代理人名義獲發行香港發售股份，並欲使有關股份直接存入中央結算系統，以記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶，則請使用黃色申請表格。

閣下如屬合資格僱員，並欲以本身名義登記香港發售股份，並希望閣下的申請獲得優先考慮，請使用粉紅色申請表格。根據香港公開發售，可供合資格僱員認購的股份數目最多為3,500,000股，約相當於根據香港公開發售初步可供認購的香港發售股份的7.7%及發售股份的0.4%。不得提出聯名申請。閣下亦不得以代名人身份代表他人提交申請。

如何申請香港發售股份

索取申請表格的地點

閣下可於2010年5月3日(星期一)上午9時正至2010年5月6日(星期四)中午12時正期間的正常營業時間內，在以下地點索取白色申請表格及本招股章程：

高盛(亞洲)有限責任公司	香港上海滙豐銀行有限公司	摩根士丹利亞洲有限公司
香港皇后大道中2號	香港皇后大道中1號	香港九龍柯士甸道西1號
長江集團中心68樓		環球貿易廣場46樓

或香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司下列任何分行：

(a) 香港上海滙豐銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島區	香港總行	香港皇后大道中1號3樓
	香港仔中心分行	香港香港仔香港仔中心第一期 地下2號舖
	柴灣分行	香港柴灣宏德居B座地下1-11號舖
九龍區	美孚新邨分行	九龍美孚新邨第四期 百老匯街79號
	旺角分行	九龍旺角彌敦道673號 低層地下及高層地下
	紅磡分行	九龍紅磡馬頭圍道37-39號 紅磡商業中心地下
新界區	青衣城分行	新界青衣青衣城3樓308 F舖
	沙田分行	新界沙田沙田中心商場 第3層30D號舖
	新港城中心分行	新界馬鞍山新港城中心商場 第3層3010號舖

如何申請香港發售股份

(b) 中國銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
港島區	中銀大廈分行	花園道1號3樓
	中環永安集團大廈分行	德輔道中71號
	太古城分行	太古城海星閣G1006
九龍區	觀塘分行	觀塘裕民坊20-24號
	旺角總統商業大廈分行	旺角彌敦道608號
	黃埔花園分行	紅磡黃埔花園第一期商場G8B號
新界區	屯門市廣場分行	屯門市廣場第二期商場2號
	教育路分行	元朗教育路18-24號
	新都城分行	將軍澳新都城一期二樓209號

如何申請香港發售股份

(c) 渣打銀行(香港)有限公司

	分行名稱	地址
港島區	德輔道分行	中環德輔道中4-4A號 渣打銀行大廈
	灣仔修頓分行	灣仔軒尼詩道156-162號 利榮大廈地下C2舖及一樓
	鰂魚涌分行	鰂魚涌英皇道1027號惠安苑地下
	北角中心分行	北角英皇道284號北角中心
九龍區	尖沙咀分行	尖沙咀加連威老道10號地下
	新蒲崗分行	新蒲崗大有街31號 善美工業大廈地下A號舖
新界區	荃灣分行	荃灣沙咀道298號 翡翠商場地下C舖及一樓
	大埔分行	大埔大埔墟廣福道23及25號

如何申請香港發售股份

閣下可於2010年5月3日(星期一)上午9時正至2010年5月6日(星期四)中午12時正期間的正常營業時間內，在以下地點索取**黃色**申請表格及本招股章程：

- 香港結算存管處服務櫃檯，地址為香港德輔道中199號維德廣場2樓；或
- 閣下的股票經紀(其可能備有該等申請表格及本招股章程以供索取)。

各合資格僱員可於2010年5月3日(星期一)上午9時正至2010年5月5日(星期三)中午12時正期間的正常營業時間，於所屬的下列其中一處本公司中心／寫字樓索取**粉紅色**申請表格及本招股章程：

- 香港港島東華蘭路18號港島東中心64樓
- 香港金鐘道88號太古廣場一座13樓
- 香港大嶼山東涌達東路20號東薈城一座505室
- 香港九龍達之路80號又一城308室
- 香港港島東華蘭路18號港島東中心18-19樓
- 香港北角英皇道500號港運城一樓133號舖
- 香港太古城第四期平台P402號舖
- 香港太古城唐宮閣地下
- 香港港島東英皇道1111號太古城中心一座2701-05室人力發展部
- 香港金鐘道88號太古廣場奕居37樓人力發展部
- 香港港島東英皇道1111號太古城中心一座2716室人力發展部

如何填妥申請表格

- (i) 按上文「索取申請表格的地點」分節所述取得申請表格。
- (ii) 使用墨水筆或原子筆填妥申請表格並簽署。每份申請表格上均有詳細指示，閣下應細閱該等指示。倘閣下不遵從有關指示，則閣下的申請或遭拒絕受理，並會以普通郵遞方式連同隨附支票或銀行本票按申請表格所示地址退還予閣下(倘屬聯名申請人，則退還予排名首位的申請人)，郵誤風險概由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

- (iii) 每份申請表格必須隨附以一張支票或一張銀行本票的形式作出的付款。閣下務請細閱申請表格所載的詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所載規定，則申請或遭拒絕受理。
- (iv) 按照上文「索取申請表格的地點」分節所述的時間及地點，將白色或黃色申請表格放入設於該分節所述的任何一個地點的其中一個收集箱內。
- (v) 倘閣下以粉紅色申請表格申請股份，閣下應按下文「提交申請的時間」分節所述的時間及地點，把申請表格交回本公司人力資源及行政部。

為使黃色申請表格有效：

- (i) 倘透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請：
 - 指定的中央結算系統參與者須在表格上加蓋標明其公司名稱的公司印鑑，並在申請表格的適當空欄內填上其參與者編號。
- (ii) 倘以個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：
 - 申請表格須載有該中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及其香港身份證號碼；及
 - 該中央結算系統投資者戶口持有人須在申請表格的適當空欄內填寫其參與者編號。
- (iii) 倘以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：
 - 申請表格須載有所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及其香港身份證號碼；及
 - 須在申請表格的適當空欄內填寫參與者編號。
- (iv) 倘以公司中央結算系統投資者戶口持有人名義提出申請：
 - 申請表格須載有該中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記號碼；及
 - 須於申請表格的適當空欄內填寫參與者編號並蓋上標明其公司名稱的公司印鑑。

倘有關中央結算系統參與者的資料不確或不完整或參與者編號遺漏或不足，或出現其他類似情況，均可能導致申請作廢。

如何申請香港發售股份

代名人如欲以彼等名義代表不同實益擁有人遞交多項獨立申請，須於每份申請表格上「由代名人遞交」一欄中註明每位實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼，倘屬聯名實益擁有人，則須註明每位聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別號碼。

倘閣下通過正式授權代理人提出申請，則本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理人)可在本公司行使酌情權下並在該申請符合本公司認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)的情況下接納該申請。本公司及聯席全球協調人(作為本公司的代理人)可全權酌情決定全部或部分拒絕或接納任何申請，而毋須提供任何理由。

3. 透過白表eIPO申請

一般事項

- (a) 倘閣下屬個人並符合上文「可申請香港發售股份的人士」分節所載的標準，則閣下可透過指定網站 www.eipo.com.hk 以白表eIPO方式遞交申請。倘閣下透過白表eIPO提出申請，則閣下將以本身名義獲發行發售股份。
- (b) 透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站 www.eipo.com.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下不遵從有關指示，則閣下的申請或會遭白表eIPO服務供應商拒絕受理，且可能不獲提交予本公司。
- (c) 除本招股章程所載的條款及條件外，白表eIPO服務供應商可能就閣下使用白表eIPO服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站 www.eipo.com.hk。在作出任何申請前，閣下須全面閱覽、明白並同意接受有關條款及條件。
- (d) 一經透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商遞交申請，閣下將被視為已授權白表eIPO服務供應商將閣下的申請詳情轉交予本公司及本公司的香港證券登記處。
- (e) 閣下可透過白表eIPO服務就最少200股香港發售股份遞交申請。申請多於200股香港發售股份的每項電子認購指示，須按申請表格內一覽表所載的其中一個數目或按指定網站 www.eipo.com.hk 所列的數目發出。
- (f) 閣下可於2010年5月3日(星期一)上午9時正起至2010年5月6日(星期四)上午11時30分或下文「提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述較後時間止期間，透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表eIPO服務供應商遞交申請(每

如何申請香港發售股份

日24小時，截止申請日當日除外)。就該等申請完成繳付全數申請股款的截止時間為2010年5月6日(星期四)(即截止申請日)中午12時正，或倘該日並無開始辦理申請登記，則有關截止時間將為不遲於下文「提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的日期及時間。

- (g) 於截止遞交申請日期上午11時30分後，閣下不得透過指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於2010年5月6日(星期四)上午11時30分前已經遞交閣下的申請，並已透過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(完成支付全數申請股款)，直至截止遞交申請日期(即2010年5月6日(星期四))中午12時正截止辦理申請登記為止。倘閣下未能於2010年5月6日(星期四)中午12時正或之前，或下文「提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間或之前悉數支付申請股款(包括任何相關費用)，則白表eIPO服務供應商將會拒絕處理閣下的申請，而閣下的申請股款將按指定網站www.eipo.com.hk所述的方式退還予閣下。
- (h) 重要提示：透過白表eIPO服務申請香港發售股份僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商及白表eIPO服務供應商不會就有關申請承擔任何責任，亦不保證透過白表eIPO服務提出的申請將呈交予本公司或閣下將獲配發任何香港發售股份。

保護環境

白表eIPO的好處是可節省用紙量。香港中央證券登記有限公司作為指定的白表eIPO服務供應商已表明，將會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「太古地產有限公司」白表eIPO申請捐出港幣2元支持「香港地球之友」發起的「飲水思源－香港林」計劃。

敬請注意，互聯網服務可能存在容量限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可透過白表eIPO服務遞交申請，務請閣下不要待至截止遞交香港公開發售申請日期方發出電子認購指示。倘閣下在連接白表eIPO服務的指定網站時遇到問題，則閣下應遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號悉數完成付款後，閣下將被視為已提交實際申請，而不應再遞交白色申請表格。見下文「閣下可提交的申請數目」分節。

其他資料

就香港發售股份的分配而言，每名透過指定網站www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示的申請人將被視為申請人。

倘就閣下申請的香港發售股份數目而言，閣下未有繳足申請股款或支付超過所需金額，或倘閣下的申請因其他理由而遭白表eIPO服務供應商拒絕受理，則白表eIPO服務供應商可能會採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站www.eipo.com.hk內由白表eIPO服務供應商提供的其他資料。

4. 透過向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算訂立的參與者協議，按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則，透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，以申請香港發售股份並安排繳付申請時應付的股款及安排退款事宜。

倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (使用香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載不時生效的程序) 發出電子認購指示。

倘閣下前往下列地點並填妥輸入要求表格，則香港結算亦可為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司

客戶服務中心

香港

德輔道中199號

維德廣場2樓

本招股章程亦可於上述地址索取。

倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，則閣下可指示閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，以代表閣下申請香港發售股份。

閣下被視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下自行或透過閣下的經紀或託管商所遞交申請的詳情，轉交本公司及香港證券登記處。

如何申請香港發售股份

由香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份

倘香港結算代理人代表已發出電子認購指示以申請香港發售股份的人士簽署白色申請表格，則：

- (i) 香港結算代理人僅以該等人士的代名人身份行事，且毋須對任何違反白色申請表格或本招股章程的條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人代表每位該等人士作出下列事項：
 - 同意將予配發的香港發售股份以香港結算代理人名義獲發行，並直接存入中央結算系統，以記存於代表該人士輸入電子認購指示的中央結算系統參與者的股份賬戶內，或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內；
 - 承諾及同意接納發出電子認購指示的人士所申請的香港發售股份或任何較少數目的該等股份；
 - 承諾及確認該人士並未曾根據國際發售申請或認購任何發售股份，亦未曾以其他方式參與國際發售；
 - (倘電子認購指示為該人士本身利益而發出) 聲明為該人士的利益僅發出了一組電子認購指示；
 - (倘該人士為其他人士的代理人) 聲明該人士為該名其他人士的利益僅發出了一組電子認購指示，而該人士已獲正式授權以作為該名其他人士的代理人發出該等指示；
 - 明白本公司、董事及聯席全球協調人將依賴以上聲明，以決定是否就該人士發出的電子認購指示配發任何香港發售股份，而該人士倘作出虛假聲明，可能會被檢控；
 - 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司的股東名冊，作為就該人士的電子認購指示而配發的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發股票及／或退還股款；
 - 確認該人士已閱讀本招股章程所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；

如何申請香港發售股份

- 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅曾依賴本招股章程所載的資料及聲明，並將不會依賴除載於本招股章程任何補充文件以外的任何其他資料及聲明，及該人士同意本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商及參與全球發售的任何各方，將不會就任何該等其他資料或聲明承擔任何責任；
- 同意本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商及本公司或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、合夥人、代理人或顧問，僅須對本招股章程及其任何補充文件所載資料及聲明負責；
- 同意向本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商及本公司及彼等各自的任何顧問及代理人，披露該人士的個人資料，以及彼等可能索取的關於為其利益提出申請的該人士的任何資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷申請；
- 同意於2010年6月2日(星期三)前不得撤銷根據該人士發出的**電子認購指示**由香港結算代理人代表該人士提出的任何申請，而上述協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，並在該人士發出**電子認購指示**時即具有約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序所進行者外，本公司不會於2010年6月2日(星期三)前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，倘根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士按照該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任，則香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五日(就此而言，不包括任何非營業日)前撤銷申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納後，該申請及該人士的**電子認購指示**均不得撤銷，而該申請是否獲接納將以本公司刊登的香港公開發售結果公佈為證；
- 就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併理解)載明的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

- 與本公司(為其本身及各股東的利益)協定遵守及符合公司條例及公司章程(因此,本公司如全部或部分接納香港結算代理人作出的申請,將被視作為其本身及代表各股東,與每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者協定遵守及符合公司條例及公司章程);及
- 同意該人士的申請、對其申請的任何接納及所產生的合約將受香港法例管轄,並按其詮釋。

向香港結算發出電子認購指示的影響

閣下(倘屬聯名申請人,則閣下共同及個別)向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示,即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(作為有關中央結算系統參與者的代名人)代表閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算從閣下的指定銀行賬戶中扣除款項,以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費,而倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格,則安排退還申請股款(在各情況下均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費),並存入閣下的指定銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表閣下作出於**白色**申請表格所述其須代表閣下作出的一切事情。

最低認購數目及許可的股數

閣下可自行或安排閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)發出申請最少200股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過200股香港發售股份的有關指示,須按申請表格一覽表所載的其中一個數目發出。申請任何其他數目的香港發售股份將不獲考慮,而任何該等申請或遭拒絕受理。

香港發售股份的分配

就分配香港發售股份而言,香港結算代理人不會被視為申請人,而每位發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每位人士則會被視為申請人。

公司條例第40條

為免生疑問,本公司及所有其他參與編製本招股章程的各方確認,每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者,乃根據公司條例第40條而可能有權獲得賠償的人士。

如何申請香港發售股份

個人資料

申請表格「個人資料」一節，適用於由本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人、包銷商及彼等各自的任何顧問及代理人持有的有關閣下的任何個人資料，其適用的方式與適用於申請人(香港結算代理人除外)的個人資料的方式相同。

警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**以申請香港發售股份，僅為一項供中央結算系統參與者使用的服務。本公司、董事、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、聯席保薦人及包銷商不會就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關係統輸入**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人於連接「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到問題，彼等應(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格或(ii)於2010年5月6日(星期四)中午12時正或下文「提交申請的時間－惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的有關較後時間前，親臨香港結算客戶服務中心並填寫一份要求輸入**電子認購指示**的表格。

II. 提交申請的時間

1. 使用白色或黃色申請表格提出申請

已填妥的**白色**或**黃色**申請表格，須連同應繳款項於2010年5月6日(星期四)中午12時正前遞交，或倘該日並無開始辦理申請登記，則須於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所載的日期及時間前遞交。

閣下已填妥的申請表格，須連同應繳款項於下列日期的指定時間，放入設於上文「使用申請表格申請－索取申請表格的地點」分節所列的任何香港上海滙豐銀行有限公司、中國銀行(香港)有限公司及渣打銀行(香港)有限公司分行的特備收集箱內：

2010年5月3日(星期一)	－	上午9時正至下午4時30分
2010年5月4日(星期二)	－	上午9時正至下午4時30分
2010年5月5日(星期三)	－	上午9時正至下午4時30分
2010年5月6日(星期四)	－	上午9時正至中午12時正

申請登記將於2010年5月6日(星期四)上午11時45分至中午12時正辦理。

如何申請香港發售股份

在截止辦理申請登記前，對香港發售股份的申請將不會作出處理，且不會就該等香港發售股份進行配發。

2. 使用粉紅色申請表格提出申請

填妥的粉紅色申請表格連同應繳款項，必須於2010年5月5日(星期三)中午12時正前交回本公司人力資源及行政部，地址為香港港島東華蘭路18號港島東中心64樓。

3. 白表eIPO

閣下可於2010年5月3日(星期一)上午9時正起至2010年5月6日(星期四)上午11時30分止或下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的較後時間止期間，透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表eIPO服務供應商遞交申請(每日24小時，截止申請日當日除外)。完成繳付有關申請的全數申請股款的截止時間為2010年5月6日(星期四)(即截止申請日)中午12時正，或倘該日並無開始辦理申請登記，則為不遲於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述日期及時間。於截止遞交申請日期上午11時30分後，閣下不得透過指定網站 www.eipo.com.hk 向白表eIPO服務供應商遞交申請。倘閣下於上午11時30分前已經遞交申請並已透過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請程序(完成支付申請股款)，直至截止遞交申請日期中午12時正截止辦理申請登記為止。

4. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

2010年5月3日(星期一)	—	上午9時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2010年5月4日(星期二)	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2010年5月5日(星期三)	—	上午8時正至下午8時30分 ⁽¹⁾
2010年5月6日(星期四)	—	上午8時正 ⁽¹⁾ 至中午12時正

附註：

(1) 香港結算可在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者後，不時決定更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2010年5月3日(星期一)上午9時正至2010年5月6日(星期四)中午12時正(每日24小時，截止申請日當日除外)輸入電子認購指示。

透過中央結算系統輸入電子認購指示的截止時間為2010年5月6日(星期四)(即截止申請日)中午12時正，或倘該日並無開始辦理申請登記，則須在不遲於下文「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」分節所述的日期及時間輸入。

5. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於2010年5月6日(星期四)上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號，或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

則不會開始辦理申請登記。申請登記的辦理時間，將改為下一個營業日(該日上午9時正至中午12時正期間任何時間香港並無懸掛上述任何警告訊號)上午11時45分至中午12時正。

倘香港公開發售的申請登記並無於2010年5月6日(星期四)開始及截止辦理，或倘香港於「預期時間表」所述的其他日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則「預期時間表」所述該等日期可能受影響。在該情況下將會作出公佈。

III. 閣下可提交的申請數目

重複申請或疑屬重複申請會遭拒絕受理。

閣下僅可在作為代名人情況下提交超過一份香港發售股份申請，在該情況下閣下可向香港結算發出電子認購指示(倘閣下為中央結算系統參與者)，並以閣下本身名義代表不同實益擁有人提交超過一份申請表格。閣下必須在申請表格上註有「由代名人遞交」一欄內填寫每位實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

倘閣下並未填妥上述資料，則該項申請將視作為閣下利益而提交。

如閣下為合資格僱員，並以粉紅色申請表格提出申請，除非閣下為本集團任何成員公司的董事或該名董事的聯屬人，則閣下亦可以白色或黃色申請表格，或透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示(倘閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，或透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者行事)，或透過白表eIPO服務供應商(網址：www.eipo.com.hk)，提出一項香港發售股份的申請。如閣下為合資格僱員及為本集團成員公司的董事(或該名董事的聯屬人)，閣下只可根據僱員優先發售申請認購香港發售股份並因而只可以粉紅色申請表格申請股份。

除上述情況外，重複申請概不獲准許，並將遭拒絕受理。

倘閣下已透過向香港結算發出電子認購指示提出申請且閣下遭懷疑提出重複申請，或倘為閣下利益所作出的申請多於一項，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目將被自動減少，減少數目為閣下發出的該等指示所涉及及／或該等為閣下利益發出

如何申請香港發售股份

的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮是否已作出重複申請而言，閣下自行或為閣下利益而向香港結算發出的用以申請香港發售股份的任何**電子認購指示**，應被視為實際申請。任何其他數目的香港發售股份申請將不獲考慮，且任何該等申請均會遭拒絕受理。

倘閣下以**白表eIPO**提出申請，則閣下一經就任何由閣下自行或為閣下利益而向**白表eIPO**服務供應商發出的用以申請香港發售股份的**電子認購指示**完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘使用**白表eIPO**多於一次發出**電子認購指示**並取得不同的申請參考編號，但並無就任何一個特定參考編號作出全數付款，則並不構成實際申請。

倘閣下遭懷疑使用**白表eIPO**服務於指定網站www.eipo.com.hk發出**電子認購指示**以提交超過一項申請，並已就該等**電子認購指示**完成付款，或倘閣下遭懷疑使用**白表eIPO**服務提交一項申請，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

所有申請的其中一項條款及條件，乃為**白色或黃色**申請表格一經填妥遞交或**電子認購指示**一經提交，即表示閣下：

- (倘有關申請乃為閣下的利益提出) 保證根據**白色或黃色**申請表格或透過遞交**電子認購指示**提出的申請，乃以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出而將為閣下利益提出的唯一申請；
- (倘閣下乃他人的代理人) 保證已向該名其他人士作出合理查詢，確定該項申請乃以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**作出而將為該名其他人士的利益提出的唯一申請，且閣下已獲正式授權作為該名其他人士的代理人簽署申請表格或發出**電子認購指示**。

除上文所述者外，倘閣下或閣下與閣下的聯名申請人共同：

- 以**白色或黃色**申請表格或透過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，提出超過一份申請(無論個別或共同申請)；或
- 同時(無論個別或共同)以一份**白色**申請表格及一份**黃色**申請表格，或以一份**白色或黃色**申請表格並透過向香港結算或透過**白表eIPO**服務向**白表eIPO**服務供應商發出**電子認購指示**，提出申請；或

如何申請香港發售股份

- (無論個別或共同) 以一份白色或黃色申請表格，或透過向香港結算或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商發出電子認購指示，申請超過21,000,000股香港發售股份(即根據香港公開發售初步可供認購的45,500,000股香港發售股份的50%(經扣除可供合資格僱員使用粉紅色申請表格認購的3,500,000股香港發售股份))；
- 已表示有意認購，或已獲或將獲配售國際發售項下的任何國際發售股份，

則閣下的所有申請即被視為重複申請而遭拒絕受理。

倘超過一份申請為閣下利益提出(包括香港結算代理人按電子認購指示提交的申請部分)，則閣下的所有申請(閣下以粉紅色申請表格提出的申請除外)亦將被視為重複申請而遭拒絕受理。倘由一家非上市公司提出申請，且

- 該公司的主要業務為證券買賣；及
- 閣下對該公司行使法定控制權，

則有關申請將被視作為閣下利益而提交。

「非上市公司」指並無股本證券在聯交所上市的公司。

「法定控制權」乃指閣下：

- 控制該公司董事局的組成；或
- 控制該公司過半數投票權；或
- 持有該公司過半數已發行股本(不計股本中無權分享超出指定金額的利潤或股本分派的任何部分)。

倘閣下以粉紅色申請表格作出超過一項申請，則閣下以粉紅色申請表格作出的所有申請將被視為重複申請而被拒絕受理。

IV. 導致閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下將不獲配發香港發售股份的情況詳情，載於申請表格隨附的附註(無論閣下提交申請的方法為遞交申請表格，或向香港結算發出電子認購指示以安排香港結算代理人代表閣下申請)，務請閣下細閱有關內容。閣下尤應注意，在下列情況下閣下將不獲配發股份：

- 倘閣下的申請被撤回：

申請表格一經填妥並遞交或電子認購指示一經發出，即表示閣下同意閣下的申請、香港結算代理人提交的申請，或閣下透過白表eIPO服務向白表eIPO服務

如何申請香港發售股份

供應商提交的申請，均不得在開始辦理申請登記後第五日(就此而言，不包括任何非營業日的日子)之前撤回，除非根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士按照該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程的責任。

上述協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，並在閣下遞交申請表格時或向香港結算或白表eIPO服務供應商發出電子認購指示且香港結算代理人代表閣下提出申請後即具有約束力。作為該附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序所進行者外，本公司不會於2010年6月2日(星期三)或之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。

閣下的申請、香港結算代理人代表閣下提交的申請，或透過白表eIPO服務向白表eIPO服務供應商提交的申請一經接納，有關申請一概不得撤回。就此而言，在報章上公佈分配結果即構成對未被拒絕的申請的接納，且有關分配基準倘受若干條件規限或訂定以抽籤方式分配，則申請獲接納與否將分別視乎有關條件能否達成或抽籤的結果而定。

- 本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商或本公司或彼等各自的代理人或代名人可全權酌情決定拒絕或接納閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及本公司或彼等各自的代理人或代名人，可全權酌情決定拒絕或接納任何申請，或只接納任何申請的一部分。毋須就任何拒絕或接納提供任何理由。

- 倘閣下的香港發售股份配發無效：

倘聯交所上市委員會在下列期間未批准股份上市，則向閣下或香港結算代理人(倘閣下向香港結算發出電子認購指示，或使用黃色申請表格提交申請)作出的香港發售股份配發將告無效：

- 由截止辦理申請登記日期起計三星期內；或
 - (倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三星期內通知本公司延長有關期間)在截止辦理申請登記日期起計最多六星期內。
- 在下列情況下，閣下將不獲配發任何股份：
 - 閣下作出重複申請或遭懷疑作出重複申請；

如何申請香港發售股份

- 閣下或 閣下為其利益提出申請的人士，已認購或已表示有意認購或已申請或已獲得，或曾經或將會獲配售或分配(包括有條件及／或暫定)國際發售項下的國際發售股份。凡填寫任何申請表格、透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示或使用白表eIPO透過白表eIPO服務供應商提交申請，即表示 閣下同意不會申請亦不會表示有意認購國際發售項下的發售股份。本公司將採取合理措施，以識別及拒絕已於國際發售中獲得發售股份的投資者所提出的香港公開發售申請，並識別及拒絕已於香港公開發售中獲得香港發售股份的投資者就國際發售表示的認購意向；
- 閣下未以正確方式支付款項，或 閣下繳付款項的支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現；
- 閣下的申請表格並未遵從申請表格所載指示填妥(倘 閣下使用申請表格申請)；
- 閣下透過白表eIPO服務發出的電子認購指示並無根據指定網站 www.eipo.com.hk 所載指示、條款及條件填妥；
- 閣下申請超過21,000,000股香港發售股份，即根據香港公開發售初步可供認購的45,500,000股香港發售股份的50%(經扣除可供合資格僱員使用粉紅色申請表格認購的3,500,000股香港發售股份)；
- 閣下以粉紅色申請表格申請超過109,000股香港發售股份；
- 本公司相信，倘接納 閣下的申請，則本公司將觸犯接獲 閣下申請所在司法權區或 閣下地址所在司法權區的適用證券或其他法律、規則或規例；
- 包銷協議並無成為無條件；或
- 香港包銷協議及／或國際包銷協議根據其各自條款予以終止。

敬請注意， 閣下可申請香港公開發售項下的發售股份，或可表示有意認購國際發售項下的發售股份，惟不可兩者同時進行。

V. 香港發售股份的價格

每股香港發售股份最高發售價為港幣22.90元。閣下亦須支付1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下須就每手200股香港發售股份支付港幣4,626.21元。申請表格的一覽表已列明與可供申請香港發售股份數目對應的準確應繳款項。

閣下申請香港發售股份時，須悉數支付最高發售價，並一併支付經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。申請香港發售股份時，閣下須根據申請表格(倘閣下使用申請表格提交申請)或本招股章程所載條款，以一張支票或一張銀行本票支付應繳款項。

倘閣下的申請獲接納，則經紀佣金會付予聯交所或其參與者(視乎情況而定)，證監會交易徵費會付予聯交所(其代表證監會收取有關徵費)，而聯交所交易費則會付予聯交所。

VI. 公佈結果

本公司預期於2010年5月13日(星期四)在南華早報(以英文)及信報(以中文)、聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.swireproperties.com)，公佈發售價、國際發售的認購踴躍程度、香港公開發售的申請水平及香港發售股份的分配基準。

此外，本公司預期按下列日期、時間及方式，公佈香港公開發售項下的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記號碼：

- 香港公開發售的分配結果，將於2010年5月13日(星期四)上午8時正起至2010年5月19日(星期三)午夜12時正止，全日24小時載於本公司的指定分配結果網站www.iporeresults.com.hk以供查閱。用戶查詢彼等各自的分配結果時，須輸入其於申請時提供的香港身份證／護照／香港商業登記號碼；
- 分配結果可經本公司的香港公開發售分配結果熱線查詢。申請人可於2010年5月13日(星期四)至2010年5月16日(星期日)上午9時正至晚上10時正，致電2862 8669查詢其申請是否獲接納及其獲分配的香港發售股份數目(如有)；及
- 在上文「使用申請表格申請—索取申請表格的地點」分節所載的所有收款銀行的分行及支行地址，於2010年5月13日(星期四)至2010年5月15日(星期六)上述各家分行及支行的各自營業時間內，均備有載有分配結果的特備分配結果小冊子以供查閱。

VII. 發送／領取股票／電子退款指示／退款支票

倘申請遭拒絕受理，不獲接納或僅獲部分接納，或倘最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格（不包括應繳的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或倘本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載的香港公開發售條件並未達成，或倘任何申請被撤回或據此作出的任何分配已作廢，則申請股款（或其適當部分），連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還。本公司將盡力避免在退還申請股款（倘適用）時出現任何不必要的延誤。

概不會就香港發售股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時支付的款項發出收據。

倘閣下以白色或黃色或粉紅色申請表格提出申請（受下文所述者規限）則下列各項於適當時候將以普通郵遞方式按申請所示地址寄予閣下（或倘屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下自行承擔：

- (a) (i) (倘申請全部獲接納) 所申請的全部香港發售股份的股票；或(ii) (倘申請部分獲接納) 申請獲接納的香港發售股份數目的股票（就以黃色申請表格提出申請且申請全部或部分獲接納的申請人而言，獲接納申請的香港發售股份的有關股票將按下述方式存入中央結算系統）；及／或
- (b) 以申請人（倘屬聯名申請人，則以排名首位的申請人）為抬頭人開出的退款支票，並劃線註明「只准入抬頭人賬戶」，藉以不計利息退還：(i) (倘申請部分不獲接納) 申請未獲接納的香港發售股份的多繳申請股款；或(ii) (倘申請全部不獲接納) 全數申請股款；及／或(iii) (倘發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格) 發售價與申請時支付的每股發售股份初步價格之間的差額，在各情況下均包括1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

由閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符，或（倘閣下屬聯名申請人）排名首位的申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部分字符，可能印於閣下的退款支票（如有）上。該等資料亦將轉交予第三方作退款用途。閣下的銀行兌現閣下的退款支票前可能要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。不準確填寫閣下的香港身份證號碼／護照號碼可能導致延遲兌現退款支票或可能使閣下的退款支票無效。

如何申請香港發售股份

在不抵觸下文所述者的情況下，因申請全部及部分未獲接納而多繳的申請股款(如有)及(倘發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格)發售價與申請時支付的每股發售股份初步價格之間的差額的有關退款支票，以及使用白色或粉紅色申請表格或白表eIPO服務的成功申請人的股票，預期將於2010年5月13日(星期四)或之前寄發。在支票過戶前，本公司保留持有任何股票及任何多繳申請股款的權利。

倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**以提出申請，且閣下的申請全部或部分獲接納，則：

- (a) 閣下的股票將以香港結算代理人名義獲發行，並存入中央結算系統，以於2010年5月13日(星期四)或(倘發生特別事件)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時記存入閣下指示代表閣下發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者的股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶內；及
- (b) 就閣下全部及部分不獲接納的申請及／或發售價與申請時支付的每股香港發售股份初步價格之間差額退還的申請股款(如有)(於各個情況下均包括相關1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將於2010年5月13日(星期四)存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。概不就有關退款支付利息。

倘閣下使用**白色**申請表格申請：

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在閣下的**白色**申請表格中表明欲親自領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則閣下可於2010年5月13日(星期四)上午9時正至下午1時正，親臨本公司的香港證券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17樓1712-1716室，或本公司在報章公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的地點或日期的任何其他地點及日期，領取閣下的退款支票(如適用)及／或股票(如適用)。

倘閣下屬個人申請人並選擇親身領取，則閣下不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下屬公司申請人並選擇親身領取，則閣下必須委派持有蓋上閣下公司印鑑的公司授權書的授權代表前來領取。個人及授權代表(如適用)在領取時均須出示香港中央證券登記有限公司接納的身份證明文件。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取退款支票(如適用)及／或股票(如適用)，則有關退款支票及／或股票將盡快以普通郵遞方式按閣下申請表格所示地址寄予閣下，郵誤風險概由閣下自行承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下申請1,000,000股以下股份，或倘閣下已申請1,000,000股或以上股份但並未於申請表格中表明欲親自領取閣下的股票(如適用)及／或退款支票(如適用)，或倘閣下的申請被拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載的香港公開發售條件並未達成，或倘閣下的申請被撤回或據此作出的任何配發已作廢，則閣下的股票(如適用)及／或退款支票(如適用)將於2010年5月13日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格申請：

倘閣下使用**黃色**申請表格申請香港發售股份，而申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義獲發行，並直接存入中央結算系統，以於2010年5月13日(星期四)或(倘發生特別事件)於香港結算或香港結算代理人所指定的任何其他日期營業時間結束時，按閣下在申請表格中的指示記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)申請香港發售股份(有關股份將記存入閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份賬戶內)，則閣下可向該中央結算系統參與者查核所獲分配的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義提交申請，則本公司預期於2010年5月13日(星期四)按上文「公佈結果」分節所述方式，公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下務須查閱本公司作出的公佈，如有任何差誤，須於2010年5月13日(星期四)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午5時正前通知香港結算。緊隨香港發售股份記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶後，閣下可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載當時有效的程序)查核閣下獲分配的香港發售股份數目。香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的香港發售股份數目。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並於**黃色**申請表格中選擇欲親自領取退款支票(如適用)，則請遵從上文所述適用於**白色**申請表格申請人的相同指示。

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並未於閣下的**黃色**申請表格中表明閣下將親自領取退款支票(如有)，或倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，或倘閣下的申請被拒絕、不獲接納或僅獲部分接納，或倘本招股章程「全球發售的架構－全球發售的條件」一節所載的香港公開發售條件並未達成，或倘閣下的申請被撤回或據此作出的任何配發作廢，則閣下的退款支票(如有)將於2010年5月13日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下的**黃色**申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下以粉紅色申請表格申請：

股票及／或退款支票(如適用)將於2010年5月13日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下的申請表格所示地址，郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下透過白表eIPO申請：

倘閣下通過白表eIPO服務於指定網站www.eipo.com.hk向白表eIPO服務供應商遞交電子申請，以申請1,000,000股或以上香港發售股份，且閣下的申請全部或部分獲接納，則閣下可於2010年5月13日(星期四)或本公司在報章公佈為發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的任何其他日期上午9時正至下午1時正，親臨本公司的香港證券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17樓1712-1716室)領取閣下的股票(如適用)。

倘閣下未在指定領取時間內親自領取股票，則該等股票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往閣下向白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下申請1,000,000股以下香港發售股份，則閣下的股票(如適用)將於2010年5月13日(星期四)以普通郵遞方式寄往閣下向白表eIPO服務供應商發出的申請指示內所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，並自單一銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以電子退款指示形式發送至閣下的申請付款銀行賬戶；倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，但自多個銀行賬戶繳交申請股款，則退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式寄往閣下的白表eIPO申請中所示地址，郵誤風險概由閣下自行承擔。

務請注意，有關退還多繳申請股款、申請股款不足或申請遭白表eIPO服務供應商拒絕受理的其他資料，載於上文「透過白表eIPO申請－其他資料」分節。

倘閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請：

本公司預期於2010年5月13日(星期四)在報章公佈香港公開發售的認購申請結果，包括中央結算系統參與者的認購申請結果(及倘為中央結算系統結算參與者及中央結算系統託管商參與者，本公司將載入有關實益擁有人的資料(如有提供))、閣下的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼或其他識別編碼(就公司申請人而言則為香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下務須查閱本公司作出的公佈，如有任何差誤，須於2010年5月13日(星期四)或香港結算或香港結算代理人指定的其他日期下午5時正前通知香港結算。

如何申請香港發售股份

倘閣下已指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)金額。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的身份提出申請，則閣下亦可於2010年5月13日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載當時有效的程序)，查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應付予閣下的退款(如有)金額。緊隨香港發售股份記存入閣下的股份賬戶及退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦會向閣下提供活動結單，列明記存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶的香港發售股份數目及已存入閣下指定銀行賬戶的退款(如有)金額。

VIII. 退還申請股款

倘閣下因任何理由而未能獲得任何香港發售股份，則本公司將退還閣下的申請股款(包括1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。概不會就此支付任何利息。

倘閣下的申請僅獲部分接納，則本公司會將閣下申請股款的適當部分(包括相關的1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)不計利息退還予閣下。

倘最終釐定的發售價低於申請時支付的每股發售股份初步價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，則本公司會將多繳的申請股款，連同相關的1.0%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息退還予閣下。

所有該等款項在寄發電子退款指示／退款支票日期前的所有應計利息歸本公司所有。

倘出現涉及大量超額認購的特別情況，則本公司及聯席全球協調人可酌情決定不兌現(以申請表格)申請認購若干小額香港發售股份的有關支票(獲接納的申請除外)。

本公司將於2010年5月13日(星期四)按照上述各種安排退還閣下的申請股款(如有)。

IX. 買賣及交收

開始買賣股份

預期股份將於2010年5月14日(星期五)開始在聯交所買賣。

股份的買賣單位將為每手200股。股份代號為962。

如何申請香港發售股份

股份將合資格獲納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司亦符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可讓股份於聯交所開始買賣日期或香港結算選擇的任何其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統交收。

所有中央結算系統的活動，均受當時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則規限。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢交收安排詳情，因為上述安排將影響其權利及權益。

本公司已作出所有必要安排以便股份可獲納入中央結算系統。

以下為本公司核數師兼申報會計師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，以供載入本招股章程內。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

以下為我們就太古地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務資料(「財務資料」)編製的報告，載於第I至III節內，以供載入 貴公司就 貴公司股份首次在香港聯合交易所有限公司主板上市而於2010年5月3日刊發的招股章程(「招股章程」)。財務資料包括於2007年、2008年及2009年12月31日的綜合財務狀況表、 貴公司於2007年、2008年及2009年12月31日的財務狀況表以及截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

貴公司於1972年11月3日根據香港公司條例在香港註冊成立為有限公司。於本報告日期， 貴公司於下文II節附註45所載的附屬公司、聯營公司及共同控制公司擁有直接及間接權益。所有該等公司均為私人公司。所有附屬公司均採用12月31日作為財政年度年結日。

貴公司截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度各年的綜合財務報表(「相關財務報表」)由 貴公司董事根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核相關財務報表。 貴公司附屬公司、聯營公司及共同控制公司的財務報表核數師名稱載於下文II節附註45。

財務資料已根據相關財務報表編製，且並無作出調整。

董事的責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及真實而公平地列報相關財務報表及財務資料。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料相關的內部控制，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

申報會計師的責任

我們的責任是根據我們的查閱結果，對財務資料作出意見並將意見向閣下報告。我們已查閱在編製財務資料時所使用的相關財務報表，並已按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」執行我們認為必需的額外程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公平地反映貴公司及貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日的事務狀況，及貴集團在有關期間的業績和現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合收益表

	附註	2007年	2008年	2009年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業總額	5	5,819	7,057	8,192
銷售成本	6	(1,262)	(1,478)	(2,080)
溢利總額		4,557	5,579	6,112
行政開支		(498)	(646)	(707)
其他營業開支		(80)	(101)	(108)
其他收益淨額	7	64	28	136
投資物業公平值變化	17	19,420	358	14,407
酒店物業減值虧損		—	—	(267)
營業溢利		23,463	5,218	19,573
財務費用		(711)	(1,179)	(1,247)
財務收入		8	58	140
財務費用淨額	11	(703)	(1,121)	(1,107)
應佔共同控制公司溢利減虧損		102	38	31
應佔聯營公司溢利減虧損		203	140	164
除稅前溢利		23,065	4,275	18,661
稅項	12	(3,830)	180	(3,177)
本年溢利		19,235	4,455	15,484
應佔本年溢利：				
公司股東	36	19,236	4,221	15,389
少數股東權益	37	(1)	234	95
		19,235	4,455	15,484
公司股東應佔溢利之每股盈利 (基本及攤薄)	14	港幣31.43元	港幣6.90元	港幣24.70元
		2007年	2008年	2009年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
股息				
中期—已付		—	1,032	—
末期—已付		1,652	1,752	—
	15	1,652	2,784	—

(b) 綜合全面收益表

	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本年溢利	19,235	4,455	15,484
其他全面收益			
應佔聯營公司其他全面收益	(2)	(3)	3
海外業務匯兌差額淨額	317	342	56
本年其他全面收益	315	339	59
本年全面收益總額	19,550	4,794	15,543
應佔全面收益總額：			
公司股東	19,523	4,527	15,448
少數股東權益	27	267	95
	19,550	4,794	15,543

附註：其他全面收益所示的項目並無稅務影響。

(c) 綜合財務狀況表

	附註	2007年	2008年	2009年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	7,729	6,857	3,742
投資物業	17	127,497	134,069	154,098
租賃土地及土地使用權	18	1,958	2,193	1,756
無形資產	19	691	688	684
聯營公司	21	913	820	954
共同控制公司	22	3,878	6,679	6,944
可供出售資產	23	8	7	7
遞延稅項資產	33	23	39	116
退休福利資產	24	46	52	60
		<u>142,743</u>	<u>151,404</u>	<u>168,361</u>
流動資產				
發展中及供出售物業	25	1,425	1,719	2,948
存貨及進行中工程	26	38	49	56
貿易及其他應收款項	27	633	953	1,233
可收回稅項		—	3	9
直接控股公司所欠款項	31	—	—	167
現金及現金等價物	28	1,932	1,159	965
		<u>4,028</u>	<u>3,883</u>	<u>5,378</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	29	3,941	3,960	5,071
應付稅項		219	315	177
應付同集團附屬公司款項	30	24,522	30,410	31,304
應付直接控股公司款項	31	3,763	3,864	—
銀行透支及短期借款	32	2,814	889	949
		<u>35,259</u>	<u>39,438</u>	<u>37,501</u>
流動負債淨額		<u>(31,231)</u>	<u>(35,555)</u>	<u>(32,123)</u>
資產總值減流動負債		<u>111,512</u>	<u>115,849</u>	<u>136,238</u>
非流動負債				
長期借款	34	—	2,748	3,198
遞延稅項負債	33	17,581	17,057	19,975
		<u>17,581</u>	<u>19,805</u>	<u>23,173</u>
資產淨值		<u>93,931</u>	<u>96,044</u>	<u>113,065</u>
權益				
股本	35	612	612	4,582
儲備	36	92,523	94,366	108,062
公司股東應佔權益		<u>93,135</u>	<u>94,978</u>	<u>112,644</u>
少數股東權益	37	796	1,066	421
權益總額		<u>93,931</u>	<u>96,044</u>	<u>113,065</u>

(d) 公司財務狀況表

	附註	2007年 港幣百萬元	2008年 港幣百萬元	2009年 港幣百萬元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	16	20	44	37
無形資產	19	12	9	6
附屬公司	20	31,374	31,063	30,836
聯營公司	21	303	171	175
共同控制公司	22	1,495	1,404	1,312
退休福利資產	24	42	45	59
		<u>33,246</u>	<u>32,736</u>	<u>32,425</u>
流動資產				
貿易及其他應收款項	27	67	74	51
可收回稅項		—	3	—
直接控股公司所欠款項		—	—	167
現金及現金等價物	28	8	2	4
		<u>75</u>	<u>79</u>	<u>222</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	29	1,394	1,769	1,292
應付稅項		4	—	11
應付直接控股公司款項	31	3,763	3,864	—
		<u>5,161</u>	<u>5,633</u>	<u>1,303</u>
流動負債淨額		<u>(5,086)</u>	<u>(5,554)</u>	<u>(1,081)</u>
資產總值減流動負債		28,160	27,182	31,344
非流動負債				
遞延稅項負債	33	2	2	—
資產淨值		<u>28,158</u>	<u>27,180</u>	<u>31,344</u>
權益				
公司股東應佔權益				
股本	35	612	612	4,582
儲備	36	27,546	26,568	26,762
權益總額		<u>28,158</u>	<u>27,180</u>	<u>31,344</u>

(e) 綜合現金流量表

	附註	2007年	2008年	2009年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營運業務				
來自營運的現金	41a	4,013	4,781	5,491
已付利息		(1,041)	(1,524)	(1,467)
已收利息		8	58	33
已付利得稅		(214)	(265)	(480)
聯營公司的已收股息		64	100	42
來自營運業務的現金淨額		<u>2,830</u>	<u>3,150</u>	<u>3,619</u>
投資業務				
購買物業、廠房及設備	41b	(6,203)	(1,763)	(939)
增購投資物業		(4,059)	(3,600)	(2,389)
出售附屬公司權益所得款項		—	232	—
出售投資物業所得款項		283	—	178
購入共同控制公司／ 聯營公司股權		(27)	—	(282)
予共同控制公司借款		(808)	(2,609)	(3,528)
購買無形資產		(5)	(2)	(2)
共同控制公司還款		—	—	3,569
聯營公司還款		129	130	—
遞延支出		(16)	(74)	(23)
投資業務使用的現金淨額		<u>(10,706)</u>	<u>(7,686)</u>	<u>(3,416)</u>
融資業務				
動用借款及再籌資		3,150	3,459	796
償還借款		(380)	(2,776)	(286)
少數股東注資	41c	2,770	683	510
應付同集團附屬公司款項增加。 應付直接控股公司款項 增加／(減少)	41c	484	10	13
已付公司股東股息	36	7,697	5,888	894
已付少數股東股息	41c	110	(101)	(61)
已付少數股東股息		(1,532)	(2,684)	(1,752)
已付少數股東股息		(7)	(7)	(2)
融資業務產生／(使用) 的現金淨額		<u>9,522</u>	<u>3,789</u>	<u>(398)</u>
現金及現金等價物				
增加／(減少)		1,646	(747)	(195)
1月1日結算的現金及 現金等價物		252	1,903	1,159
貨幣調整		5	3	1
12月31日結算的 現金及現金等價物		<u>1,903</u>	<u>1,159</u>	<u>965</u>
組成：				
銀行結存及於三個月內到期 的短期存款	28	1,932	1,159	965
銀行透支	32	(29)	—	—
		<u>1,903</u>	<u>1,159</u>	<u>965</u>

(f) 綜合權益變動表

	附註	公司股東應佔				少數	
		股本	收益儲備	其他儲備	總計	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
於2007年1月1日		612	74,219	313	75,144	292	75,436
本年溢利		—	19,236	—	19,236	(1)	19,235
其他全面收益		—	—	287	287	28	315
本年全面收益總額	36,37	—	19,236	287	19,523	27	19,550
已付股息		—	(1,532)	—	(1,532)	(7)	(1,539)
注資		—	—	—	—	484	484
於2007年							
12月31日		612	91,923	600	93,135	796	93,931
於2008年1月1日		612	91,923	600	93,135	796	93,931
本年溢利		—	4,221	—	4,221	234	4,455
其他全面收益		—	—	306	306	33	339
本年全面收益總額	36,37	—	4,221	306	4,527	267	4,794
已付股息		—	(2,684)	—	(2,684)	(7)	(2,691)
注資		—	—	—	—	10	10
於2008年							
12月31日		612	93,460	906	94,978	1,066	96,044
於2009年1月1日		612	93,460	906	94,978	1,066	96,044
本年溢利		—	15,389	—	15,389	95	15,484
其他全面收益		—	—	59	59	—	59
本年全面收益總額	36,37	—	15,389	59	15,448	95	15,543
發行股份		3,970	—	—	3,970	—	3,970
已付股息		—	(1,752)	—	(1,752)	(2)	(1,754)
注資		—	—	—	—	13	13
少數股東權益期權		—	—	—	—	(751)	(751)
於2009年							
12月31日		4,582	107,097	965	112,644	421	113,065

II. 財務資料附註

1 一般資料

貴集團主要從事物業投資及發展、物業買賣及酒店營運。貴公司為於香港註冊成立的有限公司。其註冊辦事處的地址為香港金鐘道88號太古廣場二座35字樓。

除另有註明外，財務資料以港幣為單位呈列。

2 主要會計政策概要

下文為編製財務資料時採用的主要會計政策。除下述投資物業的會計政策外，該等政策於所呈列期間所有年度一直貫徹應用。

香港會計師公會於2009年5月頒佈香港會計準則第40號投資物業及香港會計準則第16號物業、廠房及設備的修訂本，要求發展中投資物業按公平值而非成本值列賬（倘為投資物業，採納公平值政策）。香港會計準則第40號／香港會計準則第16號的修訂本於2009年1月1日或之後開始的會計期間生效並以前瞻方式應用。只有當發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定時，該修訂本才可提早應用。釐定該等公平值時，準則不允許使用事後的確認。貴集團認為，事後的確認應在對若干酒店物業進行單獨估值時使用，為在相關的較早日期釐定發展中投資物業的估值所需。這是因為該等酒店物業（為若干發展中物業的組成部分）的估值並非與該等發展中物業的其他組成部分分開估值。由於修訂香港會計準則第40號／香港會計準則第16號，貴集團已就先前作為物業、廠房及設備列賬的投資物業於截至2009年12月31日止年度的綜合收益表中確認公平值收益港幣26.54億元（扣除遞延稅項）。該項修訂亦導致截至2009年12月31日止年度應佔共同控制公司溢利減虧損減少港幣5,600萬元。

(a) 編製基準

財務資料已按照香港財務報告準則按歷史成本法編製，並就重估按公平值列賬的若干投資物業及可供出售資產修訂。

遵守香港財務報告準則編製財務資料須運用若干重大會計估計，亦須管理層在採用貴集團會計政策的程序中作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範圍，或所作假設及估計對財務資料屬重要的範圍於財務資料附註4披露。

於2007年、2008年及2009年12月31日，貴集團的流動負債淨額分別為港幣312.31億元、港幣355.55億元及港幣321.23億元，貴公司的流動負債淨額分別為港幣50.86億元、港幣55.54億元及港幣10.81億元。流動負債主要包括應付直接控股公司及同集團附屬公司款項、銀行透支及短期借款及貿易及其他應付款項。

應付直接控股公司太古股份有限公司的款項已於2009年12月31日資本化。於2010年3月31日，貴公司的全資附屬公司太古地產(財務)有限公司與同集團附屬公司太古財務有限公司訂立貸款協議，據此，應付同集團附屬公司的款項須於2011年8月至2019年8月間償還。因此，應付同集團附屬公司的款項於2010年3月31日分類為非流動負債。集團成員公司間資金安排詳情載於附註44(b)。此外，董事亦已編製自本報告刊發日期起計未來12個月的現金流量預測。根據現金流量預測，董事相信貴集團將能夠持續經營，因此按持續經營基準編製財務資料。

貴集團未有提早採納下列已頒佈但尚未生效的相關新訂及經修訂準則、詮釋及修訂：

香港財務報告準則(修訂本)	2009年香港財務報告準則的改進 ⁽¹⁾
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁽²⁾
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁽²⁾
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ⁽²⁾
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁽⁴⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求預付款 ⁽³⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁽²⁾
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	來自客戶的資產轉讓 ⁽²⁾

(1) 除香港財務報告準則第39號若干修訂已於本年度應用外，貴集團將由2010年1月1日起應用。

(2) 貴集團將由2010年1月1日起應用。

(3) 貴集團將由2011年1月1日起應用。

(4) 貴集團將由2013年1月1日起應用。

2009年香港財務報告準則的改進載有對現有準則的進一步修訂，包括香港會計準則第17號租賃及香港會計準則第38號無形資產的修訂。香港會計準則第17號的修訂本要求將長期租賃的土地部分歸類為融資租賃而非經營租賃。香港會計準則第38號的修訂本提供有關計量企業合併中收購的無形資產的指引。預計該等修訂不會對貴集團的業績或資產淨值造成重大影響。

經修訂的香港會計準則第27號將影響日後與非控股權益進行交易的會計方法。這修訂規定母公司於附屬公司權益的改變如並無導致控制權的變動，必須在權益中入賬，且不確認收益或虧損，及不重新計量商譽。只有當出售導致失去控制權，出售所產生的收益或虧損才於收益表確認。

香港會計準則第39號的修訂本就財務項目何時可界定為對沖項目及評核對沖有效性提供額外指引。預期此修訂本不會對 貴集團的業績或資產淨值造成重大影響。

經修訂的香港財務報告準則第3號對企業合併提出多項改變，包括規定如企業合併分階段進行，則於被收購方的現有權益應按各收購日的公平值重新計量，任何所得的收益或虧損則於收益表確認。根據現行的香港財務報告準則第3號，任何收益或虧損均須與商譽撇銷。

香港財務報告準則第9號為取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」三個階段的第一階段。香港財務報告準則第9號使用單一方法釐定金融資產是否以攤銷成本或公平價值計量，取代香港會計準則第39號的眾多不同規定。香港財務報告準則第9號的方式以公司怎樣管理其金融工具(其業務模式)及金融資產的合約現金流量特性為依據。新準則亦規定採用單一減值方法，取代香港會計準則第39號的眾多不同減值方法。預期新準則不會對集團的業績或資產淨值造成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號的修訂本允許為滿足最低資金要求而提早支付供款的公司將該款項視為資產。預期此修訂本不會對 貴集團的業績或資產淨值造成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號規定應付股息在獲得適當批准後確認，並按公平值計量。預期此詮釋不會對財務資料造成重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號提供有關自客戶轉讓的物業、廠房及設備項目的會計處理的指引。倘若該等項目符合資產的定義，實體應於轉讓時確認收益。預期此修訂本不會對 貴集團的業績或資產淨值造成重大影響。

以下新香港財務報告準則詮釋已頒佈但未生效且與 貴集團的營運並不相關：

香港(國際財務報告詮釋委員會) 以權益工具清償金融負債
－詮釋第19號

(b) 綜合原則

財務資料包括 貴公司及其所有附屬公司的財務資料。

(c) 附屬公司

附屬公司乃指 貴集團有能力管控其財務及營運政策的所有實體（包括特別用途實體），一般附帶逾半數投票權。在評估 貴集團是否控制另一實體時，會考慮現時是否存在可行使或可兌換的潛在投票權及其影響。

附屬公司的業績包括於綜合收益表中，其少數股東權益則作為除稅後綜合溢利的一個分項獨立披露。年中收購或出售的附屬公司，其應佔業績由控制權轉移至 貴集團之日起計或計至控制權終止之日。

集團以購買會計法為 貴集團購入的附屬公司列賬。購買成本乃按交易當日所獲資產、所發行的股權工具，以及所產生或承擔的負債的公平值，加上直接因購買交易而引起的成本計算。在業務合併過程中購入的可辨認資產以及承擔的負債及或有負債，均於購買當日按其公平值作出初步計量，而不考慮任何程度的少數股東權益。購買成本高於 貴集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。如購買成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接在綜合收益表中確認。

貴集團旗下公司間的交易、結存及交易的未變現利益，均於綜合時沖銷。未變現虧損亦予抵銷，除非交易有證據證明轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與 貴集團所採納的政策一致。

在綜合財務狀況表中的少數股東權益指 貴集團以外的股東所佔附屬公司的資產淨值。 貴集團政策是將與少數股東進行的交易視作 貴集團對外交易。向少數股東權益出售而令 貴集團出現的收益及虧損，記入綜合收益表中。向少數股東權益購買則出現商譽，即任何已付代價與相關應佔所購入附屬公司資產淨值的賬面值之間的差異。倘若 貴集團訂立的合約包括向少數股東權益收購部分擁有的附屬公司的股份（並非企業合併的一部分）的責任（例如合約對手方可行使的沽出認沽期權）， 貴集團就贖回金額的現值記錄金融負債並撇銷少數股東權益的價值。金融負債的價值變動於收益表中的財務收入或財務成本確認。

在 貴公司的財務狀況表內， 貴公司於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損撥備入賬。來自附屬公司的收入在公司賬目中按已收及應收股息入賬。

(d) 共同控制公司及聯營公司

共同控制公司乃 貴集團長期持有、有權根據合約安排與其他合營者共同行使控制權的公司，各合營者均不可單方面控制該合營企業的經濟活動。

聯營公司乃 貴集團對其行政管理(包括參與財務及營運決策)有重要影響但無控制權或共同控制權的公司，一般附帶擁有佔其二至五成表決權的股權。

於共同控制公司及聯營公司的投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。於共同控制公司及聯營公司的投資成本高於 貴集團應佔可辨認已購資產淨值的公平值時，其差額列作商譽。 貴集團於共同控制公司及聯營公司的投資包括於收購時產生的商譽。

貴集團應佔收購後共同控制公司及聯營公司的溢利或虧損於綜合收益表中確認，而應佔收購後的儲備變動在儲備中確認。收購後的累積變動計入投資的賬面值。如 貴集團於共同控制公司或聯營公司的權益(包括共同控制及聯營公司的無抵押應收款項)減至零，則 貴集團不確認進一步的虧損，除非 貴集團已代共同控制公司或聯營公司承擔責任或支付款項。

當 貴集團不再於一家共同控制公司擁有共同管控權，且擁有權的風險與回報已轉予買家，則確認出售該共同控制公司的權益。

貴集團與共同控制公司及聯營公司之間的交易產生的未變現收益，按 貴集團在該等公司的權益注銷。除非交易提供證據證明 貴集團與共同控制公司及聯營公司之間轉讓的資產出現減值，否則所轉移資產的未變現虧損亦應被抵銷。共同控制公司及聯營公司的會計政策已在需要時作出改變，以確保與 貴集團採納的政策一致。

在 貴公司的財務狀況表中，公司於共同控制公司及聯營公司的投資按原值減任何減值虧損撥備列賬。 貴公司將來自共同控制公司及聯營公司的收入按已收及應收股息確認。

予共同控制公司的長期借款的性質被視為準權益。

(e) 外幣換算

(i) 功能及列賬貨幣

貴集團各實體的財務報表列述的項目，乃採用有關實體營運業務所在地的主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。財務資料以港幣呈列，而港幣乃貴公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日的匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及因按年結日匯率換算外幣貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，均於收益表中確認，惟於權益中遞延作為符合作現金流量對沖或符合作投資淨額對沖則除外。

如非貨幣項目的盈利或虧損直接確認於權益中，該項盈利或虧損的任何匯兌差額均直接確認於權益中。如非貨幣項目的盈利或虧損確認於收益表中，該項盈利或虧損的任何匯兌差額則確認於收益表中。

(iii) 集團公司

所有集團實體（並無來自嚴重通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況的功能貨幣如有別於列賬貨幣，均按以下方式換算為列賬貨幣：

- 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按有關結算日的收市匯率換算；
- 各收益表的收支乃按平均匯率換算（除非該平均匯率並非在有關交易當日的匯率累積影響的合理估計內，在該情況下，收支按有關交易當日的匯率換算）；
及
- 所有因此而產生的匯兌差額分開確認為權益的一部分。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨額及換算借款與其他指定為該等投資對沖的貨幣工具而產生的匯兌差額，均計入權益內。當出售海外業務時，計入權益的匯兌差額於收益表中確認為出售的部分收益或虧損。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為有關海外實體的資產與負債，並按收市匯率換算。

(f) 投資物業

持作長期租金收益或資本增值或兩者兼並，且並非 貴集團所佔用的物業，均分類為投資物業。投資物業包括根據營業租賃持有的土地，以及根據融資租賃持有的樓宇。如符合投資物業的其餘定義，營業租賃持有的土地則以投資物業分類及入賬。

投資物業(包括在建物業)按公平值列賬，且至少每年估值一次。大部分投資物業均由獨立估值師進行估值。估值乃按照由香港測量師學會頒佈的《物業估值準則》進行，根據個別物業的公開市值評估，土地與樓宇不分別估值。正在發展供日後用作投資物業用途的土地及樓宇以及正重新發展以持續作投資物業用途的投資物業，以公平值計量並計入在建物業。公平值變化於收益表中確認。投資物業的會計政策變動於上文I-9詳述。

如期後支出的相關未來經濟效益很可能歸於 貴集團，而且能可靠地計量該項目的成本，則該項支出計入有關資產的賬面值。其他修理及保養成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

如投資物業變成由擁有人佔用，則重新分類為物業、廠房及設備，而就會計目的，其於重新分類日期的公平值成為其成本值。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累積折舊及累積減值虧損列賬。成本包括收購項目直接引致的開支。成本亦可包括由權益轉撥的外幣購買廠房及設備符合作現金流量對沖的任何收益／虧損。期後成本僅在與該項目相關的未來經濟效益很可能歸於 貴集團，而且能可靠地計量該項目成本的情況下，始計入有關資產的賬面值，或確認為獨立的資產(如適用)。其他修理及保養成本則在其產生的財政期間在收益表中支銷。

除永久業權土地外，所有其他物業、廠房及設備以直線法根據其預計可用年期按足以撇銷其原值至估計剩餘價值的比率計算折舊：

物業	每年2%至5%
廠房及設備	每年20%至33 $\frac{1}{3}$ %

資產的預期可用年期及剩餘價值均定期在每個期末日，按操作經驗及情況轉變而進行檢討及調整(如適用)。

於每個期末日，來自內部及外部的資料均會予以考慮，以評估資產是否有減值跡象。如有任何此等跡象，則估計該資產的可收回數額，並在適當情況下確認減值虧損，以將資產的價值減至其可收回數額。此等減值虧損於收益表內確認。

(h) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出在收購日集團應佔所收購附屬公司、共同控制公司及聯營公司可辨認資產淨值的公平值的數額。商譽被視作所購實體的資產，如所購的為海外實體，將按收市匯率換算。

收購附屬公司所產生的商譽計入無形資產內。收購聯營公司及共同控制公司所產生的商譽分別計入聯營公司及共同控制公司的投資內。

商譽按成本減累積減值虧損列賬。商譽分配予各現金產生單位，以作減值測試用途，減值測試每年進行一次。就商譽而確認的減值虧損不會撥回。

出售實體的收益及虧損，計入與售出實體相關的商譽賬面值。

(ii) 電腦軟件

購入的電腦軟件使用權根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可用年期(三至五年)攤銷。

與保養電腦軟件程式相關的成本確認為費用支銷。直接與開發由貴集團控制的可識別及獨有軟件產品有關，並很可能產生超逾一年經濟效益的成本，確認為無形資產。直接成本包括軟件開發員工的成本，以及適當的相關經常費用。

已確認為資產的電腦軟件成本按其估計可用年期攤銷。

(i) 資產減值

無限定可用年期的資產毋須作攤銷。該等資產至少每年測試有否減值，並當情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時作減值檢討。須攤銷的資產則在情況或環境變化顯示出賬面值或不能收回時作出減值檢討。如資產的賬面值超逾其可收回款額，則超逾的款額作為

減值虧損確認。可收回款額為資產公平值扣除銷售成本與使用價值兩者中較高者。為評估減值，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最小組合歸為一組。

(j) 財務資產

貴集團將財務資產劃分為以下類別：借款及應收款項以及可供出售資產。分類方法取決於財務資產的收購目的。管理層於初始確認時為其財務資產分類，並於每個報告日重新評估此分類。

(i) 借款及應收款項

借款及應收款項指附有固定或可確定付款金額，且並無在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等資產在貴集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務，而無計劃買賣該等應收款項的情況下產生。此等項目計入流動資產之內，但由報告期截止日起計超過12個月後方到期的項目則劃分為非流動資產。另請參閱貿易及其他應收款項(附註2(n))。

(ii) 可供出售資產

可供出售資產為指定劃分為此類別或沒有歸入任何其他類別之非衍生投資或其他資產。除非管理層計劃於報告期截止日起計12個月內出售有關投資，否則可供出售資產將計入非流動資產內。

財務資產的收購及出售，均於有關交易日(即貴集團承諾收購或出售該資產當日)確認。對於非按照公平值列入損益賬的財務資產初步乃按公平值加上交易成本確認。當貴集團從該等投資項目收取現金流量的權利已到期或已被轉讓，或貴集團已大致上將擁有權的所有風險和回報轉移，則剔除確認該等財務資產。可供出售資產隨後按公平值列賬。借款及應收款項以實際利率法按已攤銷成本列賬。如可供出售投資的公平值出現變動，所產生的未變現收益及虧損於其他全面收入內確認。若可供出售投資已出售或減值，其累積公平值調整則列入收益表中，作為投資收益或虧損。

於活躍市場上交易的金融工具(如公開買賣的衍生工具，以及買賣和可供出售投資)，其公平值是按報告期截止日的市場報價計算。貴集團持有的財務資產以現行買價作為市場報價。

並非於活躍市場上交易的金融工具(如場外衍生工具)，其公平值是以估值方法來釐定。其他估值法(如預計現金流量貼現法)用於其餘金融工具的公平值釐定。貿易應收款項的面值減預計信貸調整被假設為與其公平值相若。

貴集團於每個報告截止日評估有否客觀跡象顯示財務資產或一組財務資產出現減值。如股本投資被分類為可供出售投資，則在確定有關投資有否減值時，須考慮投資的公平值是否大幅或長期低於其成本。如可供出售投資出現此等跡象，則其累積虧損(收購成本與現行公平值的差額，減去該投資之前在損益賬中確認的任何減值虧損)從權益中扣除，並於收益表中確認。於收益表中確認的股本工具減值虧損，不會在收益表中撥回。

(k) 初期租賃成本

在興建期間租賃 貴集團物業所引起的支出會遞延，並於物業入伙後按不超過租約年期以直線法攤銷計入收益表中。

(l) 存貨及進行中工程

存貨及進行中工程乃按成本值與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本指平均單位成本，而可變現淨值乃按預期銷售所得款項減估計銷售開支而釐定。製成品及進行中工程的成本，包括直接材料與勞工成本及應攤分的生產業務開支減可預見虧損撥備。

(m) 發展中物業及供出售物業

發展中物業及供出售物業包括租賃土地、建築成本及資本化利息支出，減除可變現淨值的任何撇減。供出售物業可供即時出售，並分類為流動資產。

(n) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公平值確認，隨後則採用實際利率法按已攤銷成本並扣除減值撥備計量。如有客觀跡象顯示 貴集團將不能根據應收款項的原有條款收回所有欠付賬項，即為貿易及其他應收款項作出減值撥備。財務狀況表內的貿易及其他應收款項已扣除此撥備。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括庫存現金、可隨時要求銀行及財務機構償還的款項，及於購入後三個月內期滿的短期高流動投資，減銀行透支。

(p) 借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。交易成本為進行借款直接應佔的附帶成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付的費用及佣金、監管代理機構及證券交易所徵收的款項，以及過戶登記稅項及關稅。借款其後按已攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額於借款期採用實際利率法於收益表中確認。

除非 貴集團有權無條件延遲償還負債直至報告期截止日後最少12個月，否則借款歸類為流動負債。

作為披露目的，按已攤銷成本列賬借款的公平值是根據 貴集團同類金融工具的現行市場利率對未來合約現金流量貼現而估算。

(q) 借款成本

除屬於收購、建築或生產符合資格資產所產生的利息支出被資本化作為該等資產部分成本外，實際利息支出均計入收益表。符合資格資產乃必需一段長時間預備作指定用途或出售的資產。將該等借款成本化作資本的做法，在資產大致準備好作指定用途或出售時停止。

(r) 營業租賃

資產擁有權的大部分風險及回報撥歸出租人的租賃，均歸類為營業租賃。根據營業租賃收取或支付的款項(扣除承租人收取或出租人給予的任何獎勵)於租賃期內以直線法在收益表中確認為收入或開支。

(s) 擔保

財務擔保於提供擔保當日按公平值於財務資料初始確認。初始確認後，該等擔保的負債以初始計量的金額減已獲費用收入按直線法於擔保有效期內在收益表確認的攤銷，與於報告期截止日就履行任何財務責任所需開支的最佳估計兩者之間較高者計量。任何與擔保有關的負債增加均計入收益表。

(t) 遞延稅項

遞延稅項以負債法就資產及負債的評稅基準與其於財務資料內的賬面值兩者間的暫時差異，作出全數準備。然而，如遞延所得稅乃來自進行交易時初始確認的資產或負債(如屬業務合併則除外)而在確認時並不影響應課稅或會計溢利或虧損，則不會予以確認。遞延稅項是以於報告期截止日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項資產只會在未來應課稅溢利很有可能用作抵銷暫時差異時方會確認。

遞延稅項須就投資於附屬公司、共同控制公司及聯營公司而引致的暫時差異作出準備，除非貴集團可控制暫時差異會在何時轉回，且暫時差異很可能不會在可見的未來轉回。

(u) 收益確認

只要能合理地確保可以收回相關的應收款項，則收益按以下方式確認：

- (i) 租金收入按以下較短期間以直線法確認：(i)餘下租賃期，(ii)至下一個租金檢討日期間，及(iii)起租日至首個中斷選擇權日期(如有)期間，其中不包括任何營業總額掛鈎租金(如適用)及其他費用和償還費用(如有)。當租約訂有免租期時，少收的租金收入按租期平均分攤。營業總額掛鈎租金於收到時確認。
- (ii) 物業銷售在物業的實際擁有管轄權轉移至買家時確認，例如在發出完工證明書／佔用許可證時。
- (iii) 服務銷售(包括酒店營運所提供的服務)在提供服務時確認。
- (iv) 利息收入採用實際利率法按時間比例確認。

(v) 關連人士

關連人士指個人及公司，包括附屬公司、同集團附屬公司、共同控制公司、聯營公司及主要管理人員(包括其直屬親人)，而該等人士、公司或集團有能力直接或間接控制另一方，或可在財務及營運決策上對另一方行使重大影響力。

(w) 退休福利

貴集團為其僱員提供界定福利及界定供款式退休福利計劃，各項計劃的資產一般由獨立的信託管理基金持有。此等計劃一般由貴集團公司供款，在若干情況下亦由僱員本身供款，並考慮到獨立合資格精算師的建議。

界定福利計劃是一項釐定僱員在退休時可收取多少退休金的退休金計劃，金額通常取決於一項或多項因素，如年齡、服務年資及薪酬福利。界定供款式計劃是一項退休金計

劃，貴集團據此支付固定的供款予一個獨立的實體。倘若該基金於當期及過往期間並無足夠的資產用於支付所有僱員福利，貴集團並無法定或推定責任支付進一步的供款。

貴集團對界定供款式計劃的供款，均記入該供款相關財政期的收益表內。

界定福利計劃的退休福利成本採用預計單位貸記法估值。根據此方法，提供退休福利的成本記入收益表中，從而將經常成本在僱員的服務年期分攤。退休福利責任根據預計未來現金流出量折算為現值計算。計劃資產按公平值衡量。截至上一財政年底的累積未確認精算盈虧淨額以界定福利負債現值或計劃資產公平值兩者之間較大者的百分之十為限，超過此上限的金額將於年度內按參與計劃僱員的預期平均餘下服務年期確認。過往服務費用在平均年期間以直線法認算為開支，直至有關福利已完全歸屬該等員工為止。

(x) 撥備

如貴集團目前因以往事件而須承擔法定或推定責任，以致可能引致資源流出以清算責任，而有關利益流出金額能可靠估計，即確認撥備。未來營業虧損則不予確認撥備。

如出現多項類似責任，會否導致資源流出以清算責任乃經考慮責任的整體類別後釐定。即使同類別責任中任何一項可能導致資源流出的機會不大，仍會確認撥備。

(y) 股息分派

分派予貴公司股東的股息在獲得貴公司股東通過的會計期內，作為負債於貴集團的財務資料中確認。

(z) 分部報告

營業分部的申報方式與向首席營運決策者進行內部呈報的方式一致。貴公司直接控股公司太古股份有限公司的董事局獲確定為負責配置資源及評估營運分部表現的首席營運決策者。

管理層根據貴集團的主營業務釐定可申報分部。經確定可申報分部為物業投資和發展、物業買賣及酒店所有權。

(aa) 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收到補助並且 貴集團符合所有附帶條件時予以確認。有關資產的政府補助從資產的賬面值扣除。

3 財務風險管理**(a) 財務風險因素**

貴集團須承受因現金流量利率、信貸及流動資金引起的財務風險。管理層管理及監察該等風險，以確保能按時及有效採取相應措施。 貴集團整體風險管理計劃針對難以預測的金融市場，以將對 貴集團財務表現的潛在不利影響降至最低。

風險管理按照經 貴集團董事局批准的政策聯同經直接控股公司董事局批准的政策進行。董事局識別和評估 貴集團的財務風險，並維持和制定付諸執行的財務風險管理政策及程序。

(i) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自銀行、同集團附屬公司的借款。浮動利率借款令 貴集團承受現金流量利率風險。固定利率借款使 貴集團承受公平值利率風險。 貴集團從現金存款及共同控制公司的借款中賺取利息收入。

貴集團並無訂立利率掉期合約。 貴集團透過密切監測其同集團附屬公司的借款的利率變動來管理其銀行借款的利率風險，而 貴公司的控股公司則動用利率掉期代 貴公司管理長期利率風險。該等利率掉期的影響反映在集團公司間之利息開支。

來自同集團附屬公司的借款並無正式條款，直至集團成員公司間作出融資安排為止（其詳情載於附註44）。以下為在所有其他變數維持不變的情況下市場利率從12月31日的適用利率上升或下降100個基點（假設所有債務均為浮動利率）對 貴集團收益表的影響：

	收益／（虧損）		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
利率上升100個基點	(254)	(329)	(345)
利率下降100個基點	254	329	345

以往，來自同集團附屬公司的借款利息按相關借款及債券的全部成本記入 貴集團，以顯示同集團附屬公司來自第三方的相關借款的利率和費用及 貴集團佔任何對沖成本或節省款項的比例份額。 貴集團本身並無涉及任何對沖交易。為增加融資成本的穩定性，重大部分債務按定息安排，並且已計及利率上升對溢利、利息倍數及預期現金流量的潛在影響。運用利率掉期以管理長期利率風險。按照同集團附屬公司借款的定息與浮息比率，以下為在所有其他變數維持不變的情況下市場利率從12月31日的適用利率上升或下降100個基點對 貴集團收益表的影響：

	收益／(虧損)		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
利率上升100個基點	(140)	(110)	(99)
利率下降100個基點	140	110	99

利率上浮可能會增加 貴集團的融資成本。利率波動亦可能引致 貴集團債務承擔的公平值大幅波動。

以上分析乃根據假設情況而進行，因為實際上，市場利率很少單獨改變，因此不應被視作未來溢利或虧損的預測。分析已假定：

- 市場利率變化會影響浮息金融工具的利息收入或支出
- 市場利率變化只影響按公平值確認之定息金融工具的利息收入或支出
- 所有其他財務資產及負債維持不變

(ii) 貨幣風險

貴集團經營國際業務，須承受多種不同貨幣風險所產生的外匯風險，有關貨幣主要為美元及人民幣。外匯風險來自以外幣計值的商業交易、資產及負債和海外業務的投資淨額。 貴集團並無重大直接的外幣風險，乃因該等風險由同集團附屬公司管理。當交易價值或成交前所需時間可能引致重大的貨幣風險，而遠期或衍生外匯合約的成本相對於潛在風險而言並非過於高昂時， 貴集團會對沖(間接透過來自其同集團附屬公司的借款)以各主要貨幣極可能達成的交易。

截至2007年、2008年及2009年12月31日，貴集團已(透過來自其同集團附屬公司的借款)對沖其重大的外幣融資風險。貴集團因投資於資產淨值以外幣計值的營運附屬公司所產生的風險，在可行情況下透過提供相同貨幣的融資予以減低。

外幣資金及存款風險受到持續監控。每季利用不同的預測匯率進行敏感度測試。貴集團來自其同集團附屬公司的借款所產生的利息支出反映(其中包括)貴集團佔相關貨幣對沖成本或節省款項的比例份額。除此以外，貴集團現並無涉足以管理貨幣風險為目的的對沖活動。

(iii) 信貸風險

貴集團的信貸風險主要來自應收貿易賬項、於金融機構的存款、應收共同控制公司及聯營公司的款項。該等信貸風險乃按既定的信貸政策持續受到密切監測。就金融機構而言，貴集團僅接受獲獨立評級機構給予優良評級的金融機構。租戶則要根據財務狀況、過往經驗及其他因素，就其信貸質素接受評估和評級。此外，貴集團並無向客戶授予信貸期。貴集團亦持有租金按金作為應收貿易賬項的抵押。貴集團及貴公司透過控制或對財務和經營政策決策施加重大影響及定期檢討財務狀況，監測對附屬公司、共同控制公司及聯營公司的財務援助所承受的信貸風險。

(iv) 流動資金風險

貴集團在決定其資金來源及其各自的期限時，會計及流動資金風險。下列表格根據由報告期截止日至貴集團及貴公司最早須支付日期之間的尚餘年期，將貴集團及貴公司財務負債的合約現金流量(未貼現)進行分析，並分類為相關的還款期限組別：

貴集團

於2007年12月31日

附註	面值	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上
		現金流量總計	或按要求	但少於兩年	但少於五年	
	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
應付貿易賬項.....	29	227	227	227	—	—
欠中介控股公司款項.....	29	50	50	50	—	—
欠同集團附屬公司款項.....	30	24,522	24,522	24,522	—	—
欠直接控股公司款項.....	29,31	3,860	3,860	3,860	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	151	151	151	—	—
來自租戶的租金按金.....	29	1,376	1,376	341	225	619
其他應付款項.....	29	2,040	2,040	2,040	—	—
借款(包括利息承擔).....	32,34	2,814	2,862	2,862	—	—
		35,040	35,088	34,053	225	619
						191

貴集團

於2008年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現) 現金流量總計	一年內 或按要求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項.....	29	492	492	492	—	—	—
欠中介控股公司款項.....	29	101	101	101	—	—	—
欠同集團附屬公司款項.....	30	30,410	30,410	30,410	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	29, 31	3,965	3,965	3,965	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	151	151	151	—	—	—
來自少數股東的墊款.....	29	192	192	192	—	—	—
來自租戶的租金按金.....	29	1,544	1,641	321	384	719	217
其他應付款項.....	29	1,379	1,379	1,379	—	—	—
借款(包括利息承擔).....	32, 34	3,637	4,151	1,131	227	2,793	—
		<u>41,871</u>	<u>42,482</u>	<u>38,142</u>	<u>611</u>	<u>3,512</u>	<u>217</u>

貴集團

於2009年12月31日

	附註	面值	合約(未貼現) 現金流量總計	一年內 或按要求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項.....	29	401	401	401	—	—	—
欠中介控股公司款項.....	29	66	66	66	—	—	—
欠同集團附屬公司款項.....	30	31,304	31,304	31,304	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	29,31	103	103	103	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	149	149	149	—	—	—
來自少數股東的墊款.....	29	211	211	211	—	—	—
來自租戶的租金按金.....	29	1,620	1,690	431	407	686	166
其他應付款項.....	29	1,831	1,831	1,831	—	—	—
有關現有附屬公司少數股東 權益的認沽期權.....	29	690	690	690	—	—	—
借款(包括利息承擔).....	32,34	4,147	4,439	795	2,982	662	—
		<u>40,522</u>	<u>40,884</u>	<u>35,981</u>	<u>3,389</u>	<u>1,348</u>	<u>166</u>

貴公司

於2007年12月31日

	附註	合約(未貼現)					
		面值	現金流量總計	一年內 或按要求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項.....	29	17	17	17	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	29,31	3,860	3,860	3,860	—	—	—
欠附屬公司款項.....	29	1,060	1,060	1,060	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	151	151	151	—	—	—
其他應付款項.....	29	69	69	69	—	—	—
		<u>5,157</u>	<u>5,157</u>	<u>5,157</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司

於2008年12月31日

	附註	合約(未貼現)					
		面值	現金流量總計	一年內 或按要求	一年以上 但少於兩年	兩年以上 但少於五年	五年以上
		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
應付貿易賬項.....	29	75	75	75	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	29,31	3,965	3,965	3,965	—	—	—
欠附屬公司款項.....	29	1,405	1,405	1,405	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	151	151	151	—	—	—
其他應付款項.....	29	37	37	37	—	—	—
		<u>5,633</u>	<u>5,633</u>	<u>5,633</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

貴公司

於2009年12月31日

	附註	面值 港幣百萬元	合約(未貼現)	一年內	一年以上	兩年以上	五年以上 港幣百萬元
			現金流量總計 港幣百萬元	或按要求 港幣百萬元	但少於兩年 港幣百萬元	但少於五年 港幣百萬元	
應付貿易賬項.....	29	20	20	20	—	—	—
欠中介控股公司款項.....	29	66	66	66	—	—	—
欠直接控股公司款項.....	29,31	103	103	103	—	—	—
欠附屬公司款項.....	29	924	924	924	—	—	—
欠聯營公司計息墊款.....	29	149	149	149	—	—	—
其他應付款項.....	29	30	30	30	—	—	—
		1,292	1,292	1,292	—	—	—

(b) 資本管理

貴集團管理資本的首要目的是保障 貴集團能持續經營，以為股東帶來回報及為其他利益相關者帶來利益，並維持最理想的資本架構以減低資本的成本。

貴集團在監控其資本架構時，會考慮多項標準，主要包括資本淨負債比率、現金利息倍數及各項投資的回報期。就資本淨負債比率而言， 貴集團對債務淨額的釋義為借款總額減短期存款及銀行結餘。而資本總額乃按財務狀況表內的「權益」項目計算。

為維持或調整資本架構， 貴集團或會發行新股份或股本、籌集新的債務融資或出售資產以減少債務。

(c) 公平值估算

貿易應收款項及應付款項的公平值大致上相當於賬面值減減值撥備。所披露財務負債的公平值乃按同類金融工具適用 貴集團的現時市場利率貼現未來合約現金流量估計而得。

4 重要會計估算及判斷

編製財務資料所使用的估算及判斷被不斷進行評估，並以過往經驗及其他因素作為根據，包括在該等情況下對未來事項相信為合理的期望。貴集團對未來作出估算及假設。所得的會計估算難免甚少與相關的實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響的估算及假設如下論述：

(a) 投資物業公平值估算

獨立物業估值師戴德梁行就貴集團於2007年、2008年及2009年12月31日結算的大部分投資物業組合進行獨立估值。估值工作乃根據香港測量師學會發出的物業估值準則而進行，根據該準則，市值的定義為「在有適當的市場推廣後，自願買家及自願賣家於公平原則進行的交易中在估值日應就某一物業而換取的估計款項，而雙方乃於知情、審慎和自願的情況下進行交易」。

戴德梁行是將現有租約所得出的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當撥備，同時參考相關物業市場近期可資比較的銷售交易，而得出貴集團已落成投資物業組合的估值。所作的假設主要是關於公開市值租金及市場孳息率。

戴德梁行是參考相關物業市場近期可資比較的銷售交易（假設其於估值日期經已落成），同時還計及已發生的建設成本及為落成項目還將發生的估計成本（釐定部分落成項目的價值時扣除該等成本），而得出貴集團在建投資物業的估值。對於估值乃以假設已獲得物業的業權證書（實際上未獲得）為基礎的情況，貴集團已對未來土地成本作出估計並將其從估值中扣除。

管理層已就戴德梁行的估值進行審閱，並將之與其自有的假設作比較，且參考過可用的可比較銷售交易數據，最後認為戴德梁行對貴集團投資物業組合所作的估值是合理的。

根據香港會計準則第40號及香港會計準則第16號的修訂本，自截至2009年12月31日止年度起，貴集團的發展中投資物業乃按公平值而非成本持有。於修訂香港會計準則第40號及香港會計準則第16號之前，未來用作投資物業的發展中土地及樓宇乃按成本減減值而非公平值列賬。

(b) 資產減值

貴集團至少每年對商譽及其他可用壽命不定的資產作測試，以確定是否出現減值。其他資產(包括非按公平值列賬的土地和物業)則在情況或環境變化顯示其賬面值超過其可收回數額時作減值檢討。可收回數額按公平值減銷售成本或以使用價值計算方法(如適當)釐定。該等計算方法需要作出估算。有關商譽減值測試的詳情，參閱附註19。

(c) 利得稅

貴集團須在多個司法管轄區繳付所得稅。在釐定世界各地不同所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在日常業務中，若干交易及釐定最終稅項的計算方法未能確定。貴集團根據會否須繳付增補稅項的估算，確認潛在稅務風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會影響得知結果年度的所得稅及遞延所得稅撥備。

5 營業總額

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
來自投資物業的租金收入總額	5,578	6,828	7,433
物業買賣	7	—	504
酒店	148	156	172
提供其他服務	86	73	83
	<u>5,819</u>	<u>7,057</u>	<u>8,192</u>

6 銷售成本

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
有關投資物業的直接租金支出	1,094	1,242	1,363
物業買賣	5	1	351
酒店	128	200	332
提供其他服務	35	35	34
	<u>1,262</u>	<u>1,478</u>	<u>2,080</u>

7 其他收益淨額

其他收益淨額主要包括：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
出售物業溢利	90	—	131
出售附屬公司部分權益溢利	—	40	—
匯兌虧損淨額	(29)	(24)	(3)

8 按性質劃分的開支

銷售成本、行政及其他營業開支所包括的開支進一步分析如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業的直接營運開支			
—帶來租金收入的投資物業	968	1,133	1,282
—並無帶來租金收入的投資物業	126	109	81
酒店物業減值虧損	—	—	267
物業、廠房及設備折舊 (附註16)	51	80	125
攤銷			
—租賃土地及土地使用權 (附註18)	2	3	5
—無形資產 (附註19)	5	5	5
—投資物業初始租賃成本	6	18	24
職員成本	642	725	866
核數師酬金			
—核數服務	3	3	4
—稅務服務	—	1	—
—其他服務	2	1	—
慈善捐款	18	20	18

9 分部資料

(a) 綜合收益表分析

	對外 營業總額	扣除 折舊及 攤銷前的 營業溢利/ (虧損)	折舊 及攤銷	財務收入	財務費用	應佔共同 控制公司 溢利減虧損	應佔 聯營公司 溢利減虧損	除稅前 溢利/ (虧損)	稅項 (支出)/ 撥回	本年溢利	貴公司 股東 應佔溢利
	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	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
截至2007年											
12月31日止年度											
物業投資	5,664	3,995	(49)	8	(711)	46	12	3,301	(346)	2,955	2,956
出售投資物業	—	90	—	—	—	—	—	90	21	111	111
投資物業公平值變化	—	19,420	—	—	—	98	55	19,573	(3,507)	16,066	16,066
	<u>5,664</u>	<u>23,505</u>	<u>(49)</u>	<u>8</u>	<u>(711)</u>	<u>144</u>	<u>67</u>	<u>22,964</u>	<u>(3,832)</u>	<u>19,132</u>	<u>19,133</u>
物業買賣	7	2	—	—	—	(46)	—	(44)	1	(43)	(43)
酒店	148	20	(15)	—	—	4	136	145	1	146	146
	<u>5,819</u>	<u>23,527</u>	<u>(64)</u>	<u>8</u>	<u>(711)</u>	<u>102</u>	<u>203</u>	<u>23,065</u>	<u>(3,830)</u>	<u>19,235</u>	<u>19,236</u>
截至2008年											
12月31日止年度											
物業投資	6,901	4,989	(81)	58	(1,168)	28	16	3,842	(467)	3,375	3,379
投資物業公平值變化	—	358	—	—	—	50	(16)	392	629	1,021	783
	<u>6,901</u>	<u>5,347</u>	<u>(81)</u>	<u>58</u>	<u>(1,168)</u>	<u>78</u>	<u>—</u>	<u>4,234</u>	<u>162</u>	<u>4,396</u>	<u>4,162</u>
物業買賣	—	38	—	—	—	(48)	—	(10)	1	(9)	(9)
酒店	156	(61)	(25)	—	(11)	8	140	51	17	68	68
	<u>7,057</u>	<u>5,324</u>	<u>(106)</u>	<u>58</u>	<u>(1,179)</u>	<u>38</u>	<u>140</u>	<u>4,275</u>	<u>180</u>	<u>4,455</u>	<u>4,221</u>
截至2009年											
12月31日止年度											
物業投資	7,516	5,491	(123)	140	(1,221)	48	16	4,351	(508)	3,843	3,879
出售投資物業	—	131	—	—	—	—	—	131	5	136	136
投資物業公平值變化	—	14,407	—	—	—	7	53	14,467	(2,752)	11,715	11,584
	<u>7,516</u>	<u>20,029</u>	<u>(123)</u>	<u>140</u>	<u>(1,221)</u>	<u>55</u>	<u>69</u>	<u>18,949</u>	<u>(3,255)</u>	<u>15,694</u>	<u>15,599</u>
物業買賣	504	141	—	—	—	(26)	—	115	(25)	90	90
酒店	172	(438)	(36)	—	(26)	2	95	(403)	103	(300)	(300)
	<u>8,192</u>	<u>19,732</u>	<u>(159)</u>	<u>140</u>	<u>(1,247)</u>	<u>31</u>	<u>164</u>	<u>18,661</u>	<u>(3,177)</u>	<u>15,484</u>	<u>15,389</u>

(b) 貴集團資產總值分析

	分部資產 港幣百萬元	共同控制		銀行存款 及現金 港幣百萬元	總值 港幣百萬元	添置非流動 資產(附註) 港幣百萬元
		公司 港幣百萬元	聯營公司 港幣百萬元			
截至2007年						
12月31日止年度						
物業投資	137,546	3,658	425	1,916	143,545	11,312
物業買賣	1,426	106	—	3	1,535	—
酒店	1,076	114	488	13	1,691	867
	<u>140,048</u>	<u>3,878</u>	<u>913</u>	<u>1,932</u>	<u>146,771</u>	<u>12,179</u>
截至2008年						
12月31日止年度						
物業投資	141,347	6,541	396	1,086	149,370	4,486
物業買賣	1,722	36	—	1	1,759	—
酒店	3,560	102	424	72	4,158	925
	<u>146,629</u>	<u>6,679</u>	<u>820</u>	<u>1,159</u>	<u>155,287</u>	<u>5,411</u>
截至2009年						
12月31日止年度						
物業投資	157,219	6,428	466	937	165,050	2,777
物業買賣	3,025	87	—	2	3,114	—
酒店	4,632	429	488	26	5,575	1,065
	<u>164,876</u>	<u>6,944</u>	<u>954</u>	<u>965</u>	<u>173,739</u>	<u>3,842</u>

附註：於此項分析中，該年度添置的非流動資產不包括金融工具(包括共同控制公司及聯營公司)、遞延稅資產及退休福利資產。

(c) 貴集團負債總值及少數股東權益分析

	分部負債	即期及 遞延稅 負債	分部之間 借款/ (墊款)	對外借款	負債總值	少數股東 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
截至2007年						
12月31日止年度						
物業投資	3,901	17,800	—	29,165	50,866	796
物業買賣	23	—	—	1,186	1,209	—
酒店	17	—	—	748	765	—
	<u>3,941</u>	<u>17,800</u>	<u>—</u>	<u>31,099</u>	<u>52,840</u>	<u>796</u>
截至2008年						
12月31日止年度						
物業投資	3,836	17,372	—	35,460	56,668	1,066
物業買賣	23	—	—	1,049	1,072	—
酒店	101	—	—	1,402	1,503	—
	<u>3,960</u>	<u>17,372</u>	<u>—</u>	<u>37,911</u>	<u>59,243</u>	<u>1,066</u>
截至2009年						
12月31日止年度						
物業投資	4,923	20,120	—	31,676	56,719	421
物業買賣	61	32	—	2,409	2,502	—
酒店	87	—	—	1,366	1,453	—
	<u>5,071</u>	<u>20,152</u>	<u>—</u>	<u>35,451</u>	<u>60,674</u>	<u>421</u>

(d) 地區資料

貴集團的業務主要以香港、中國內地及英國為基地。

貴集團的營業總額及非流動資產按主要市場所作的分析概要如下：

	營業總額			非流動資產 ⁽¹⁾		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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	5,671	6,720	7,799	132,645	132,441	144,862
中國內地	—	200	320	4,662	10,925	14,985
英國	148	137	73	568	441	433
	<u>5,819</u>	<u>7,057</u>	<u>8,192</u>	<u>137,875</u>	<u>143,807</u>	<u>160,280</u>

⁽¹⁾ 於此項分析中，非流動資產總額不包括金融工具(包括共同控制公司及聯營公司)、遞延稅資產及退休福利資產。

10 董事及行政人員的酬金

(a) 董事的酬金

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度已付及應付 貴集團董事的酬金詳情如下：

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅	津貼及福利	已計入		房屋福利	
				退休計劃供款	退休計劃的酌情花紅		
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	
截至2007年							
12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	5	5	—	—	—	3	13
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬	—	—	—	—	—	—	—
陳南祿	—	—	—	—	—	—	—
高晉年	2	2	1	—	—	2	7
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
容漢新(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華	2	2	1	—	1	2	8
安格里	3	2	—	1	—	—	6
詩柏	2	2	1	—	—	1	6
總計	14	13	3	1	1	8	40
截至2008年							
12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	5	5	—	1	—	3	14
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬	—	—	—	—	—	—	—
白德利	1	2	2	1	—	—	6
陳南祿	—	—	—	—	—	—	—
高晉年	2	2	1	—	—	2	7
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
容漢新(附註(ii))	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華	2	3	1	1	1	2	10
安格里	4	2	—	—	—	1	7
詩柏	2	2	1	—	—	1	6
總計	16	16	5	3	1	9	50

	現金			非現金			總計
	薪金	酌情花紅 (附註(v))	津貼及 福利	已計入		房屋福利	
				退休計劃 供款	退休計劃 的酌情花紅		
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	
截至2009年							
12月31日止年度							
常務及非常務董事							
簡基富(附註(i))	2	4	1	18	—	1	26
白紀圖	—	—	—	—	—	—	—
郭鵬	2	—	—	3	—	2	7
白德利	1	2	2	2	1	—	8
彭勵志(附註(ii))	1	—	—	2	—	2	5
陳南祿	—	—	—	—	—	—	—
高晉年	2	2	1	—	—	2	7
何禮泰	—	—	—	—	—	—	—
喬浩華	1	2	—	1	1	—	5
安格里	4	2	—	—	—	1	7
詩柏	2	2	1	—	—	1	6
施銘倫(附註(iv))	—	—	—	—	—	—	—
總計	15	14	5	26	2	9	71

附註：

- (i) 簡基富於2009年6月1日辭任常務董事。
- (ii) 容漢新於2009年3月16日辭任非常務董事。
- (iii) 彭勵志於2009年4月1日獲委任為常務董事。
- (iv) 施銘倫於2009年1月14日獲委任為非常務董事。
- (v) 2009年度花紅尚未批准。上述披露的金額與常務及非常務董事於2008年的服務相關，但於2009年支付並計入 貴集團之賬目中。

(b) 五名最高薪人士

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度 貴集團五名最高薪人士的酬金如下：

人數	2007年	2008年	2009年
常務董事(附註(i))	4	4	4
非常務董事(附註(ii))	1	1	1
	5	5	5

附註：

- (i) 有關已付該等董事酬金的詳情載於上文附註10(a)所載披露中。

(ii) 已付其餘最高薪非董事人士的酬金詳情如下：

	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金	2	2	2
酌情花紅	2	2	2
津貼及福利	2	2	3
退休計劃供款	—	—	1
	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>8</u>

* 2009年度花紅尚未批准。所披露的金額與2008年的服務相關，但於2009年支付並計入 貴集團之賬目中。

上述非董事人士的酬金介乎以下範圍：

人數	2007年	2008年	2009年
港幣5,500,000元至港幣6,000,000元	1	—	—
港幣6,000,000元至港幣6,500,000元	—	1	—
港幣7,500,000元至港幣8,000,000元	—	—	1
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

(c) 於有關期間內，董事或五名最高薪人士概無收取 貴集團任何酬金作為招攬彼等加入 貴集團或加入 貴集團時或離開 貴集團時的獎勵或作為離職補償。

11 財務費用淨額

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
利息支出如下：			
銀行貸款及透支	(41)	(238)	(226)
來自同集團附屬公司的貸款	(1,012)	(1,228)	(1,182)
其他融資成本	(6)	(64)	(61)
遞延入發展中供出售物業	2	7	32
資本化：			
投資物業	142	45	157
其他物業	204	299	33
	<u>(711)</u>	<u>(1,179)</u>	<u>(1,247)</u>
利息收益如下：			
短期存款及銀行結餘	8	24	6
共同控制公司	—	34	27
對現有附屬公司少數股東權益的 認沽期權的公平值收益	—	—	107
	<u>8</u>	<u>58</u>	<u>140</u>
財務費用淨額	<u>(703)</u>	<u>(1,121)</u>	<u>(1,107)</u>

12 稅項

	貴集團		
	2007年	2008年	2009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	(291)	(347)	(394)
海外稅項	—	(15)	(12)
歷年撥備超額	18	4	70
	<u>(273)</u>	<u>(358)</u>	<u>(336)</u>
遞延稅項：			
香港利得稅稅率變化	—	1,005	—
投資物業公平值變化	(3,431)	(236)	(2,665)
暫時差異的產生及逆轉	(126)	(231)	(245)
減值虧損的稅項撥備	—	—	69
	<u>(3,557)</u>	<u>538</u>	<u>(2,841)</u>
稅項(支出)／撥回	<u>(3,830)</u>	<u>180</u>	<u>(3,177)</u>

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，香港利得稅乃以該等年度的估計應課稅溢利分別按稅率17.5%、16.5%及16.5%計算。海外稅項以貴集團在應課稅國家，按當地適用稅率計算。

按貴集團除稅前溢利計算的稅項支出與採用適用於貴公司的香港利得稅率計算的理論稅額的差別如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利	23,065	4,275	18,661
以稅率(2007年：17.5%； 2008年：16.5%； 2009年：16.5%)計算	(4,036)	(705)	(3,079)
應佔共同控制及聯營公司溢利減虧損	53	29	32
歷年稅項撥備超額	18	4	70
香港稅率轉變的影響	—	1,005	—
其他國家不同稅率的影響	6	(118)	(164)
毋須課稅的收入	37	7	55
不可扣稅的開支	(3)	(4)	(97)
未確認的稅項虧損	(9)	(12)	(26)
使用過往未確認的稅項虧損	95	78	50
確認過往未確認的暫時差異	—	(82)	(51)
其他	9	(22)	33
稅項(支出)／撥回	<u>(3,830)</u>	<u>180</u>	<u>(3,177)</u>

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，貴集團應佔共同控制公司的稅項支出分別為港幣1.16億元、港幣8,700萬元及港幣8,500萬元，而截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度應佔聯營公司的稅項支出分別為港幣4,400萬元、港幣2,100萬元及港幣3,400萬元，已包括在綜合收益表所示的應佔共同控制公司及聯營公司溢利減虧損內。

13 貴公司股東應佔溢利

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，貴公司股東應佔溢利中分別港幣13.86億元、港幣17.06億元及港幣19.46億元計入貴公司財務資料內。

14 每股盈利(基本及攤薄)

每股盈利乃以截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度的貴公司股東應佔溢利港幣192.36億元、港幣42.21億元及港幣153.89億元，除以2007年、2008年及2009年已發行的612,252,549、612,252,549及623,128,207股普通股(已就附註35所述因保留溢利資本化而發行216,007股普通股作出調整)的加權平均數計算。由於2007年、2008年及2009年內並無具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利相當於每股基本盈利。

15 股息

	貴公司		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已派中期股息(2007年：無； 2008年：每股普通股港幣 1.6862元；及2009年：無)	—	1,032	—
已派2007年及2008年末期股息 (2007年：每股普通股港幣 2.6996元；2008年：每股普通股 港幣2.8627元)	1,652	1,752	—
	<u>1,652</u>	<u>2,784</u>	<u>—</u>

16 物業、廠房及設備

	貴集團			貴公司
	物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2007年1月1日結算	813	544	1,357	202
匯兌差額	192	3	195	—
增購	6,298	101	6,399	11
分類間轉撥	(13)	13	—	—
轉撥至投資物業淨額	218	—	218	—
出售	—	(5)	(5)	—
資本化租賃土地及 土地使用权攤銷(附註18)	16	—	16	—
2007年12月31日結算	<u>7,524</u>	<u>656</u>	<u>8,180</u>	<u>213</u>
累積折舊：				
2007年1月1日結算	53	353	406	184
匯兌差額	—	—	—	—
轉撥至投資物業淨額	(1)	—	(1)	—
出售	—	(5)	(5)	—
本年度折舊(附註8)	8	43	51	9
2007年12月31日結算	<u>60</u>	<u>391</u>	<u>451</u>	<u>193</u>
賬面淨值：				
2007年12月31日結算	<u>7,464</u>	<u>265</u>	<u>7,729</u>	<u>20</u>

於2007年、2008年及2009年12月31日，「物業」項下興建中資產的成本分別達港幣67.90億元、港幣50.05億元及港幣2.84億元。

	貴集團			貴公司
	物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2008年1月1日結算	7,524	656	8,180	213
匯兌差額	280	(37)	243	—
增購	2,386	157	2,543	36
轉撥至投資物業淨額	(3,606)	—	(3,606)	—
資本化租賃土地及 土地使用权攤銷(附註18)	20	—	20	—
2008年12月31日結算	<u>6,604</u>	<u>776</u>	<u>7,380</u>	<u>249</u>
累積折舊：				
2008年1月1日結算	60	391	451	193
匯兌差額	—	(3)	(3)	—
轉撥至投資物業淨額	(5)	—	(5)	—
本年度折舊(附註8)	16	64	80	12
2008年12月31日結算	<u>71</u>	<u>452</u>	<u>523</u>	<u>205</u>
賬面淨值：				
2008年12月31日結算	<u>6,533</u>	<u>324</u>	<u>6,857</u>	<u>44</u>

	貴集團			貴公司
	物業	廠房及設備	總額	廠房及設備
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
原價：				
2009年1月1日結算	6,604	776	7,380	249
匯兌差額	33	13	46	—
增購	1,070	41	1,111	8
成本撇減	(7)	(7)	(14)	—
因採納經修訂香港會計準則				
第40號轉撥至投資物業	(3,887)	—	(3,887)	—
自遞延開支轉撥淨額	—	1	1	—
分類間轉撥	57	(57)	—	—
出售	(5)	(2)	(7)	(1)
資本化租賃土地及				
土地使用權攤銷(附註18)	7	—	7	—
2009年12月31日結算	<u>3,872</u>	<u>765</u>	<u>4,637</u>	<u>256</u>
累積折舊：				
2009年1月1日結算	71	452	523	205
匯兌差額	1	3	4	—
轉撥至投資物業淨額	(3)	—	(3)	—
自遞延開支轉撥淨額	—	1	1	—
出售	(2)	(2)	(4)	(1)
成本撇減	—	(18)	(18)	—
減值虧損撥備	267	—	267	—
本年度折舊(附註8)	44	81	125	15
2009年12月31日結算	<u>378</u>	<u>517</u>	<u>895</u>	<u>219</u>
賬面淨值：				
2009年12月31日結算	<u>3,494</u>	<u>248</u>	<u>3,742</u>	<u>37</u>

2007年、2008年及2007年12月31日結算，貴集團並無物業、廠房及設備為貴集團長期借款作抵押。

如情況或環境變化顯示賬面值或不能收回時對物業、對廠房及設備作減值檢討。董事局在考慮中國內地及英國酒店物業市場的當前情況後，認為需於2009年12月31日對多家在該等地區的酒店進行減值。該等酒店的賬面值已予撇減港幣2.67億元至其可收回款額，即公平值扣除銷售成本，此乃採用收入資本化方法釐定。

17 投資物業

	貴集團		
	已落成	興建中	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2007年1月1日結算	97,121	7,433	104,554
增購	1,744	4,006	5,750
出售	(186)	(3)	(189)
分類間轉撥	397	(397)	—
轉撥至物業、廠房及設備淨額	(219)	—	(219)
轉撥至租賃土地淨額	(1,232)	—	(1,232)
轉撥至供出售物業	—	(619)	(619)
公平值收益	18,048	1,372	19,420
	115,673	11,792	127,465
加：初期租賃成本	32	—	32
2007年12月31日結算	115,705	11,792	127,497
2008年1月1日結算	115,673	11,792	127,465
增購	628	2,163	2,791
分類間轉撥	9,671	(9,671)	—
自物業、廠房及設備轉撥淨額	3,617	(16)	3,601
轉撥至租賃土地淨額	(231)	—	(231)
公平值(虧損)/收益	(312)	670	358
	129,046	4,938	133,984
加：初期租賃成本	85	—	85
2008年12月31日結算	129,131	4,938	134,069
2009年1月1日結算	129,046	4,938	133,984
匯兌差額	1	9	10
增購	582	2,176	2,758
因採納經修訂香港會計準則第40號 自物業、廠房及設備轉撥	—	3,887	3,887
因採納經修訂香港會計準則第40號 自租賃土地及土地使用權轉撥	—	449	449
其他轉撥(至)/自物業、廠房 及設備淨額	(10)	7	(3)
轉撥至興建中物業	—	(1,335)	(1,335)
其他自租賃土地及土地使用權轉撥淨額	(30)	—	(30)
分類間轉撥	1,869	(1,869)	—
撥回成本	(52)	—	(52)
出售	—	(60)	(60)
公平值收益	10,426	3,981	14,407
	141,832	12,183	154,015
加：初期租賃成本	83	—	83
2009年12月31日結算	141,915	12,183	154,098

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港持有：			
中期租約 (10至50年)	30,785	31,210	34,685
長期租約 (50年以上)	96,680	97,431	105,502
	127,465	128,641	140,187
於中國內地持有：			
中期租約 (10至50年)	—	5,343	13,828
	127,465	133,984	154,015

投資物業組合已於2007年、2008年及2009年12月31日根據公開市場價值進行估值。戴德梁行於2007年、2008年及2009年12月31日評估投資物業分別為港幣1,243.13億元、港幣1,296.43億元及港幣1,503.23億元，分別佔投資物業組合的98%、97%及98%。其餘投資物業由貴公司內部合資格測量師於2007年、2008年及2009年12月31日估值。

18 租賃土地及土地使用權

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	713	1,958	2,193
匯兌差額	31	27	1
因採納經修訂香港會計準則第40號			
轉撥至投資物業	—	—	(449)
其他自投資物業轉撥淨額	1,232	231	30
撥回成本	—	—	(2)
出售	—	—	(5)
攤銷			
興建中物業資本化 (附註16)	(16)	(20)	(7)
本年度折舊 (附註8)	(2)	(3)	(5)
12月31日結算	1,958	2,193	1,756
	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於香港持有：			
中期租約 (10至50年)	116	113	57
長期租約 (50年以上)	1,403	1,624	1,693
	1,519	1,737	1,750
於中國內地持有：			
中期租約 (10至50年)	439	456	6
	1,958	2,193	1,756

19 無形資產

	貴集團			貴公司
	商譽	電腦軟件	總計	電腦軟件
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
成本：				
2007年1月1日結算	669	31	700	31
增購	10	5	15	5
2007年12月31日結算	679	36	715	36
累積攤銷：				
2007年1月1日結算	—	19	19	19
年內攤銷(附註8)	—	5	5	5
2007年12月31日結算	—	24	24	24
賬面淨值：				
2007年12月31日結算	679	12	691	12
成本：				
2008年1月1日結算	679	36	715	36
增購	—	2	2	2
2008年12月31日結算	679	38	717	38
累積攤銷：				
2008年1月1日結算	—	24	24	24
年內攤銷(附註8)	—	5	5	5
2008年12月31日結算	—	29	29	29
賬面淨值：				
2008年12月31日結算	679	9	688	9
成本：				
2009年1月1日結算	679	38	717	38
匯兌差額	(1)	—	(1)	—
增購	—	2	2	2
2009年12月31日結算	678	40	718	40
累積攤銷：				
2009年1月1日結算	—	29	29	29
年內攤銷(附註8)	—	5	5	5
2009年12月31日結算	—	34	34	34
賬面淨值：				
2009年12月31日結算	678	6	684	6

截至2007年、2008年及2009年12月31日各年分別包含港幣500萬元的攤銷費用於年度綜合收益表的行政開支中。

商譽減值測試

對於香港的投資物業，當所購資產淨值的公平值因確認所購投資物業公平值收益的遞延稅項負債（基於會計需要）而低於所付代價的公平值時，便會產生商譽。在香港，該等收益毋須課稅，上述負債因而永無到期之日。因此只有當投資物業未來公平值跌至低於收購時的公平值，有關的商譽才會減值。此項現金產生單位的應佔商譽可收回金額因而採用公平值減出售成本的方式按稅後價值估算。

20 附屬公司

	貴公司		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市股份按原價	3,210	3,215	3,184
附屬公司所欠借款及款項減撥備			
— 免息	28,009	27,693	27,501
— 計息 (2007年、2008年 及2009年：香港銀行同業 拆息加0.24%)	155	155	151
	<u>31,374</u>	<u>31,063</u>	<u>30,836</u>

附屬公司所欠借款及款項為無抵押，且無固定還款期。

對 貴集團的業績或資產有實質影響的主要附屬公司詳列於第II節附註45。

21 聯營公司

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
非上市股份按原價	—	—	—	3	3	3
應佔資產淨值						
— 非上市	607	644	778	—	—	—
聯營公司所欠借款減撥備						
— 免息	306	176	176	300	168	172
	<u>913</u>	<u>820</u>	<u>954</u>	<u>303</u>	<u>171</u>	<u>175</u>

聯營公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

貴集團應佔聯營公司資產與負債及業績概述如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產	1,457	1,422	1,518
流動資產	365	307	315
流動負債	(114)	(59)	(70)
非流動負債	(1,101)	(1,026)	(985)
資產淨值	<u>607</u>	<u>644</u>	<u>778</u>
收益	<u>546</u>	<u>555</u>	<u>451</u>
本年溢利	<u>203</u>	<u>140</u>	<u>164</u>

對 貴集團的業績或資產有實質影響的主要聯營公司詳列於第II節附註45。

22 共同控制公司

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
非上市股份按原價	—	—	—	—	—	—
應佔負債淨額						
— 非上市	(1,483)	(1,291)	(985)	—	—	—
共同控制公司						
所欠借款減撥備						
— 免息	5,361	7,373	7,929	1,495	1,404	1,312
— 按利率6.57%計息	—	597	—	—	—	—
	<u>3,878</u>	<u>6,679</u>	<u>6,944</u>	<u>1,495</u>	<u>1,404</u>	<u>1,312</u>

共同控制公司所欠借款為無抵押，且無固定還款期。

貴集團應佔共同控制公司資產與負債及業績概述如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產	3,573	5,061	6,598
流動資產	183	1,223	407
流動負債	(2,386)	(2,441)	(2,695)
非流動負債	(2,853)	(5,134)	(5,295)
負債淨額	<u>(1,483)</u>	<u>(1,291)</u>	<u>(985)</u>
收益	154	149	145
投資物業公平值變化	119	83	37
開支	(55)	(107)	(66)
除稅前溢利	218	125	116
稅項	(116)	(87)	(85)
本年溢利	<u>102</u>	<u>38</u>	<u>31</u>

對 貴集團的業績或資產有實質影響的主要共同控制公司詳列於第II節附註45。

23 可供出售資產

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非上市投資	8	7	7

可供出售資產計入公平值架構的第三層級。有關資產以公平值計量，所採用的輸入值並非報價或依據可觀察的市場數據。

24 退休福利

貴集團設有多項退休福利計劃，為員工提供供款及非供款性質的離職及退休福利。此等計劃的資產由受託人管理，不受貴集團的財政狀況影響。此等計劃大部分為界定福利計劃，其供款按合資格的獨立精算師所建議的供款率作出，目的乃確保該等計劃期滿時能夠清償負債。供款率每年均作檢討，並在考慮計劃資產市值與過往服務累計負債現值間的差額後以精算估值方式持續予以釐定。

所有新入職員工均可選擇加入退休福利計劃或強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。倘員工選擇加入強積金計劃，貴公司及員工均須以僱員有關每月入息（以港幣20,000元為上限）的5%供款。員工可選擇作出高於最低供款額的自願供款。在外地聘請的僱員，其退休福利按當地的適當安排處理。

截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度於綜合收益表中確認的退休福利費用總額分別為港幣2,600萬元、港幣3,000萬元及港幣4,200萬元，當中包括有關界定供款計劃港幣100萬元、港幣200萬元及港幣300萬元。

界定福利計劃根據香港會計準則第19號採用預計單位貸記法估值。截至2009年12月31日止年度，財務資料所示香港會計準則第19號披露乃基於合資格精算公司華信惠悅顧問有限公司（「華信惠悅」）於2009年12月31日編製的估值。截至2007年及2008年12月31日止年度，香港會計準則第19號披露乃基於華信惠悅於2006年12月31日編製的估值（經貴集團界定福利計劃的主要管理經理Cannon Trustees Limited於2007年及2008年12月31日更新）。根據香港職業退休計劃條例的條款，於香港的計劃每年由華信惠悅就注資用途作出估值。於2007年、2008年及2009年12月31日，按持續基準計算的注資水平分別為應計精算負債的127%、126%及83%。

(a) 於財務狀況表確認的數額如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
已提撥債務的現值	487	429	516	397	349	428
計劃資產的公平值	(579)	(397)	(532)	(465)	(320)	(442)
	(92)	32	(16)	(68)	29	(14)
未確認精算虧損／ (收益)淨額	46	(84)	(44)	26	(74)	(45)
退休福利資產淨額	(46)	(52)	(60)	(42)	(45)	(59)
組成：						
退休福利資產	(476)	(527)	(600)	(378)	(420)	(486)
退休福利負債	430	475	540	336	375	427
	(46)	(52)	(60)	(42)	(45)	(59)

(b) 界定福利責任現值變動如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
1月1日結算	420	487	429	337	397	349
服務成本	43	53	42	33	42	33
利息成本	16	17	23	13	14	19
精算虧損／(收益)	22	(104)	53	19	(86)	50
已付福利	(15)	(25)	(33)	(7)	(19)	(26)
轉撥	1	1	2	2	1	3
12月31日結算	487	429	516	397	349	428

計劃資產公平值變動如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
1月1日結算.....	460	579	397	365	465	320
預期回報.....	34	41	29	28	33	23
精算收益／(虧損).....	64	(233)	90	51	(187)	76
僱主供款.....	34	39	47	26	31	46
已付福利.....	(14)	(25)	(33)	(7)	(19)	(26)
轉撥.....	1	(4)	2	2	(3)	3
12月31日結算.....	579	397	532	465	320	442

(c) 在綜合收益表中確認的開支淨額如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
本期服務費用.....	43	50	42
過往服務費用.....	—	3	—
利息費用.....	16	17	23
計劃資產預期回報.....	(34)	(41)	(29)
精算收益淨額.....	—	(1)	3
	25	28	39
計劃資產實際收益／(虧損).....	99	(192)	119

上述開支淨額包括在綜合收益表中的銷售成本及行政開支內。

(d) 計劃資產包括如下：

	貴集團					
	2007年		2008年		2009年	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
股本證券.....	391	68	251	63	336	63
政府債券.....	106	18	85	21	99	19
公司債券.....	75	13	64	16	94	18
現金／(銀行透支).....	7	1	(3)	—	3	—
12月31日結算.....	579	100	397	100	532	100

(e) 本期及過去四期的金額如下：

	貴集團				
	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
	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
界定福利責任	343	420	487	429	516
計劃資產	(390)	(460)	(579)	(397)	(532)
(盈餘) / 虧絀	(47)	(40)	(92)	32	(16)
因應經驗而對計劃負債 作出的調整	21	(21)	(16)	(6)	(31)
因應經驗而對計劃資產 作出的調整	25	25	64	(233)	91

(f) 採用的主要精算假設如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
貼現率	3.85%	5.3%	4.75%
計劃資產預期回報率	7%	7%	8%
未來薪金預期增長率	4%	3.57%	2%

計劃資產預期回報反映資產組合，而此組合是由 貴集團現行的投資政策釐定。預期債券孳息率乃根據報告日的總贖回收益率而定。股本證券預期回報反映各個市場所經歷的長期實質回報率。

25 發展中及供出售物業

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
已建成供出售物業－發展成本	—	274	55
發展中物業－發展成本	113	155	293
持有的發展中租賃土地	1,312	1,290	2,600
	<u>1,425</u>	<u>1,719</u>	<u>2,948</u>

26 存貨及進行中工程

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
交易商品	4	6	7
庫存及備件	26	33	40
進行中工程	8	10	9
	<u>38</u>	<u>49</u>	<u>56</u>

27 貿易及其他應收款項

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
應收貿易賬項	145	145	180	45	57	2
其他應收款項	488	808	1,053	22	17	49
	<u>633</u>	<u>953</u>	<u>1,233</u>	<u>67</u>	<u>74</u>	<u>51</u>

於年底結算，應收貿易賬項的賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
少於三個月	138	134	171	45	57	2
三至六個月	4	5	3	—	—	—
六個月以上	3	6	6	—	—	—
	<u>145</u>	<u>145</u>	<u>180</u>	<u>45</u>	<u>57</u>	<u>2</u>

由於 貴集團客戶眾多，故應收貿易賬項並無集中信貸風險。

貴集團並未向其客戶授予任何信貸期限。於2007年、2008年及2009年12月31日，分別為港幣1.45億元、港幣1.45億元及港幣1.8億元的應收貿易賬項已逾期但並未減值。此等應收貿易賬項與多個近期並無拖欠還款記錄的獨立客戶有關。貿易及其他應收款項中的其他類別並無已減值資產。

於2007年、2008年及2009年12月31日結算的最大信貸風險，為上述披露的應收貿易賬項的賬面值。於2007年、2008年及2009年12月31日結算，持有作為抵押的租戶按金價值分別為港幣13.76億元、港幣15.44億元及港幣16.2億元。

28 現金及現金等價物

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
於三個月內到期的短期存款	17	491	827	—	—	—
銀行結餘	1,915	668	138	8	2	4
	<u>1,932</u>	<u>1,159</u>	<u>965</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>4</u>

貴集團於各期末的短期存款實際利率及其到期日如下：

	2007年	2008年	2009年
實際利率	0.72%至 3.18%	0.08%至 1.45%	0.01%至 1.17%
到期日	<u>30 - 90日</u>	<u>30 - 90日</u>	<u>30 - 90日</u>

於2007年、2008年及2009年12月31日結算，就銀行結餘及短期存款的最大信貸風險，為上述披露的銀行結餘及短期存款的賬面值。

29 貿易及其他應付款項

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
應付貿易賬項	227	492	401	17	75	20
欠中介控股公司款項	50	101	66	—	—	66
欠直接控股公司款項	97	101	103	97	101	103
欠附屬公司款項	—	—	—	1,060	1,405	924
欠聯營公司計息借款， 年息為0.54%	151	151	149	151	151	149
來自少數股東的墊款	—	192	211	—	—	—
來自租戶的租金按金	1,376	1,544	1,620	—	—	—
現有附屬公司少數股東 認沽期權	—	—	690	—	—	—
其他應付款項	2,040	1,379	1,831	69	37	30
	<u>3,941</u>	<u>3,960</u>	<u>5,071</u>	<u>1,394</u>	<u>1,769</u>	<u>1,292</u>

除欠聯營公司的若干款項為計息(如上所述)外，餘額為免息，無抵押，且無固定還款期。

於年底結算，應付貿易賬項的賬齡分析如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
少於三個月	227	491	401	17	75	20
三至六個月	—	1	—	—	—	—
	<u>227</u>	<u>492</u>	<u>401</u>	<u>17</u>	<u>75</u>	<u>20</u>

30 應付同集團附屬公司款項

應付同集團附屬公司款項為無抵押，無固定償還期，及結合固定及浮動利率計息，於2007年、2008年及2009年12月31日實際年利率分別為4.25%、4.85%及3.67%。

結餘的賬面值與其公平值相若。

31 直接控股公司所欠款項／(應付直接控股公司款項)

直接控股公司所欠款項／(應付直接控股公司款項)為無抵押，免息及並無固定償還期。

結餘的賬面值與其公平值相若。

32 銀行透支及短期借款

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
無抵押：			
銀行透支	29	—	—
短期借款	2,785	889	949
	<u>2,814</u>	<u>889</u>	<u>949</u>

附註：

(a) 貴集團銀行透支及短期借款於各報告期末的實際利率如下：

	2007年	2008年	2009年
實際利率	<u>5.59%至7.23%</u>	<u>5.04%至7.97%</u>	<u>3.11%至6.11%</u>

(b) 於2008年及2009年12月31日的短期借款包括根據一項委託貸款安排的借款港幣1.136億元。於2008年9月15日，貴公司的附屬公司北京三里屯南區物業管理有限公司與阿克蘇諾貝爾太古漆油(廣州)有限公司(前稱為卜內門太古漆油(中國)有限公司)、阿克蘇諾貝爾太古漆油(上海)有限公司(前稱為卜內門太古漆油(上海)有限公司)(均為貴公司直接控股公司的共同控制公司)，及一家銀行訂立委託貸款協議。阿克蘇諾貝爾太古漆油(廣州)有限公司及阿克蘇諾貝爾太古漆油(上海)有限公司分別向北京三里屯南區物業管理有限公司提供人民幣4,000萬元及人民幣6,000萬元的借款。

(c) 結餘的賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

33 遞延稅項

遞延稅項負債淨額賬的變動如下：

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
1月1日結算	14,001	17,558	17,018	2	2	2
匯兌差額	—	(2)	—	—	—	—
於收益表						
支銷／(記賬)	3,557	(538)	2,841	—	—	(2)
	<u>17,558</u>	<u>17,018</u>	<u>19,859</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>—</u>

有關承前稅項虧損的遞延稅項資產，只會在相關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現時才會確認。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，貴集團分別有港幣2.1億元、港幣1.41億元及港幣2.74億元的未確認稅項虧損可結轉抵銷未來應課稅收入。此等稅項虧損並無到期日。

年內遞延稅項資產及負債(在未抵銷同一應課稅法域的餘額前)的變動如下:

遞延稅項負債

	貴集團						總額		
	加速稅項折舊		投資物業估值		其他				
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元								
1月1日結算	1,586	1,707	1,902	12,423	15,854	15,185	52	62	148
稅率變動的影響	-	(98)	-	-	(905)	-	-	(4)	-
於收益表支銷	121	293	228	3,431	236	2,665	10	90	33
12月31日結算	1,707	1,902	2,130	15,854	15,185	17,850	62	148	181
	港幣百萬元								
	17,623	17,623	17,235	17,235	17,235	17,235	17,235	17,235	20,161

貴公司

	加速稅項折舊	
	2007年	2008年
	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	3	2
於收益表支銷	(1)	-
12月31日結算	2	2

遞延稅項資產

	貴集團								
	稅項虧損			其他			總額		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元								
1月1日結算	(60)	(44)	(143)	—	(21)	(74)	(60)	(65)	(217)
稅率變動的影響	—	2	—	—	—	—	—	2	—
於收益表記賬／(支銷)	16	(101)	51	(21)	(51)	(136)	(5)	(152)	(85)
匯兌差額	—	—	—	—	(2)	—	—	(2)	—
12月31日結算	(44)	(143)	(92)	(21)	(74)	(210)	(65)	(217)	(302)

倘稅項涉及相同的稅務當局並可合法進行抵銷，則遞延稅項資產及負債可化為淨額。下述款額經適當進行抵銷後確定，並另行列於財務狀況表。

	貴集團						貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
遞延稅項資產：									
— 將於超過12個月後收回	(23)	(39)	(116)	—	—	—	—	—	—
遞延稅項負債：									
— 將於超過12個月後收回	17,581	17,057	19,975	2	2	—	2	—	—

34 長期借款

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款(無抵押)：			
須於二至五年內償還.....	—	2,748	3,198

於各期間結算日，貴集團銀行借款的實際利率如下：

	2007年	2008年	2009年
實際利率.....	—	8.32%	1.41%至5.94%

該等長期借款的賬面值與其公平值相若，並按以下貨幣計值：

	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
人民幣.....	—	2,726	3,136
英鎊.....	—	22	62
	—	2,748	3,198

35 股本

	2007年		2008年		2009年	
	股份數目	港幣百萬元	股份數目	港幣百萬元	股份數目	港幣百萬元
法定：						
每股面值港幣1元						
的普通股：						
1月1日結算.....	800,000,000	800	800,000,000	800	800,000,000	800
增加.....	—	—	—	—	29,200,000,000	29,200
12月31日結算.....	800,000,000	800	800,000,000	800	30,000,000,000	30,000
已發行及繳足：						
每股面值港幣1元						
的普通股：						
1月1日結算.....	612,036,542	612	612,036,542	612	612,036,542	612
增加.....	—	—	—	—	3,969,615,000	3,970
12月31日結算.....	612,036,542	612	612,036,542	612	4,581,651,542	4,582

根據貴公司於2009年12月31日通過的普通決議案，貴公司藉增設29,200,000,000股每股面值港幣1元的普通股，將法定股本由800,000,000股每股面值港幣1元的普通股增至30,000,000,000股每股面值港幣1元的普通股。

2009年12月31日，貴公司按面值發行及配發3,969,615,000股每股面值港幣1元的普通股，以將欠付貴公司直接控股公司太古股份有限公司的公司間債項港幣3,969,615,000元撥充資本。

根據於2010年1月25日通過的董事決議案，1,108,132,451股入賬列為繳足的普通股配發予直接控股公司，作為向直接控股公司購入Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.股份以及Swire Properties US Inc.的所有未償相關貸款票據的代價(附註44(a))。

根據董事於2010年1月31日通過的決議案，將保留溢利港幣216,007元資本化時向太古股份有限公司配發了216,007股列為繳足股款的普通股。

36 儲備

	貴集團				
	收益儲備	股份溢價賬	現金流量 對沖儲備	匯兌儲備	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
2007年1月1日結算	74,219	259	1	53	74,532
該年度溢利	19,236	—	—	—	19,236
其他全面收益					
應佔聯營公司儲備變動	—	—	(2)	—	(2)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	289	289
全面收益總額	19,236	—	(2)	289	19,523
2006年末期股息	(1,532)	—	—	—	(1,532)
2007年12月31日結算	91,923	259	(1)	342	92,523
2008年1月1日結算	91,923	259	(1)	342	92,523
該年度溢利	4,221	—	—	—	4,221
其他全面收益					
應佔聯營公司儲備變動	—	—	(3)	—	(3)
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	309	309
全面收益總額	4,221	—	(3)	309	4,527
2007年末期股息(附註15)	(1,652)	—	—	—	(1,652)
2008年中期股息(附註15)	(1,032)	—	—	—	(1,032)
2008年12月31日結算	93,460	259	(4)	651	94,366
2009年1月1日結算	93,460	259	(4)	651	94,366
該年度溢利	15,389	—	—	—	15,389
其他全面收益					
應佔聯營公司其他全面收益	—	—	3	—	3
海外業務匯兌差額淨額	—	—	—	56	56
全面收益總額	15,389	—	3	56	15,448
2008年末期股息(附註15)	(1,752)	—	—	—	(1,752)
2009年12月31日結算	107,097	259	(1)	707	108,062

	貴公司		
	收益儲備	股份溢價賬	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2007年1月1日結算	27,433	259	27,692
該年度溢利	1,386	—	1,386
2006年末期股息	(1,532)	—	(1,532)
2007年12月31日結算	27,287	259	27,546
2008年1月1日結算	27,287	259	27,546
該年度溢利	1,706	—	1,706
2007年末期股息 (附註15)	(1,652)	—	(1,652)
2008年中期股息 (附註15)	(1,032)	—	(1,032)
2008年12月31日結算	26,309	259	26,568
2009年1月1日結算	26,309	259	26,568
該年度溢利	1,946	—	1,946
2008年末期股息 (附註15)	(1,752)	—	(1,752)
2009年中期股息 (附註15)	—	—	—
2009年12月31日結算	26,503	259	26,762

37 少數股東權益

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
1月1日結算	292	796	1,066
少數股東注資	484	10	13
本年應佔溢利減虧損	(1)	234	95
已付及應付股息	(7)	(7)	(2)
確認現有附屬公司少數股東權益的			
認沽期權	—	—	(751)
匯兌差額	28	33	—
12月31日結算	796	1,066	421

38 資本承擔

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
截至年底尚有資本承擔如下：			
(a) 物業、廠房及設備			
— 已訂約	5,404	1,594	291
— 已獲董事局批准但未訂約	1,867	891	707
(b) 投資物業			
— 已訂約	888	3,887	2,920
— 已獲董事局批准但未訂約	1,412	1,369	1,448
(c) 集團應佔共同控制公司 的資本承擔*			
— 已訂約	203	255	397
— 已獲董事局批准但未訂約	4,685	5,096	4,919

* 截至2007年、2008年及2009年12月31日，貴集團的資金承擔分別為港幣23.89億元、港幣11.95億元及港幣2.27億元。

截至2007年、2008年及2009年12月31日，貴公司於上述項目並無承擔。

截至2007年、2008年及2009年12月31日結算，貴集團就投資物業日後進行的維修及保養工程分別有未撥備的合約性責任港幣1.34億元、港幣1.84億元及港幣1.58億元。

39 或有事項

	貴集團			貴公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
	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
(a) 提供銀行擔保以代替 公用事業按金	91	92	98	91	92	98
(b) 就員工銀行按揭 借款提供擔保	2	1	—	2	1	—
(c) 對以下的銀行 借款及其他負債 提供擔保： — 附屬公司	—	—	—	1,595	2,939	4,048

(d) 或有稅項負債

由於香港稅務局（「稅務局」）提出疑問，貴集團旗下若干全資擁有公司未能總結其於1997/98至2003/04年（包括首尾兩年）的利得稅稅項。此等疑問是關於在評估利得稅時，該等公司在回顧期內的借款利息是否可免課稅。

該等公司與稅務局已進行多次討論，以清楚瞭解稅務局的疑問所在。然而，現階段並無充分資料，足以可靠地確定稅務局檢討的最後結果。因此，財務資料並未就任何有關該等疑問而可能須支付的款項作出撥備。

稅務局已就其對回顧年度的疑問發出評稅通知書，稅款合共港幣4.4億元。該等有關公司已對有關評稅提出反對，而稅務局則同意無條件暫緩繳納所評估的稅款。此外，於2009年12月31日結算，就評稅通知書預計的應付利息（假設有關貴集團公司被裁定須繳付所要求的稅款）總計港幣1.71億元。

於2010年3月30日，稅務局向貴公司的一家共同控制公司Lindfield Limited（「Lindfield」）（貴公司在該公司擁有50%間接權益）發出2003/04課稅年度評稅通知書，評稅金額為港幣1,800萬元。該項評稅涉及就利得稅而言該公司可否扣除利息支出的問題。鑑於欠缺所需資料，現階段未能可靠地確定最後結果。

直接控股公司太古股份有限公司向貴公司承諾，倘若上述段落提及貴公司的任何附屬公司及Lindfield須因應或參照本段及上述段落提及的任何評稅通知書（或就2004/05至2009/10課稅年度期間任何一個課稅年度發出的任何相應評稅通知書）向稅務局繳付任何金額的稅款，太古股份有限公司將會向貴公司支付一筆相等於該稅款之金額（就Lindfield而言，相等於該稅款金額的50%）。該承諾將於貴公司上市日期三周年期滿，除非在此之前經太古股份有限公司同意在任何該等附屬公司或Lindfield（視情況而定）的賬目中就有關付款作出了撥備。

40 營業租賃承擔

貴集團為營業租賃的出租人。 貴集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

(a) 出租人

貴集團以營業租賃方式租出土地及樓宇。土地及樓宇租賃期一般由三至六年不等。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度取得與營業總額有關的租金收入分別為港幣2.18億元、港幣2.14億元及港幣2.06億元。

截至12月31日， 貴集團根據不可註銷營業租賃應收的未來最低租金總額如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇			
一年內	4,275	5,140	5,624
一年後但於五年內	9,008	10,126	9,962
五年後	1,424	1,510	1,682
	<u>14,707</u>	<u>16,776</u>	<u>17,268</u>

截至12月31日，供營業租賃安排使用的資產如下：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業			
公平值	<u>127,465</u>	<u>133,984</u>	<u>154,015</u>

(b) 承租人

貴公司為營業租賃的承租人。 貴集團根據不可註銷營業租賃的承擔詳情列述如下：

	貴公司		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及樓宇			
一年內	34	57	64
一年後但於五年內	13	91	126
五年後	—	—	25
	<u>47</u>	<u>148</u>	<u>215</u>

41 綜合現金流量表附註

(a) 營業溢利與來自營運的現金對賬：

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
營業溢利	23,463	5,218	19,573
投資物業公平值變化	(19,420)	(358)	(14,407)
折舊	51	80	125
出售投資物業溢利	(90)	—	(131)
租賃土地及土地使用權攤銷	18	23	12
無形資產攤銷	5	5	5
初期租賃成本及遞延支出攤銷	6	18	24
酒店業務減值虧損	—	—	267
附屬公司股份攤薄溢利	—	(40)	—
營運資金變動前的營業溢利	4,033	4,946	5,468
應付直接控股公司款項 (減少) / 增加	(12)	204	6
供出售物業 (增加) / 減少	(207)	(282)	188
存貨及進行中工程增加	(1)	(11)	(7)
貿易及其他應收款項增加	(110)	(325)	(260)
貿易及其他應付款項增加	319	255	104
退休福利資產增加	(9)	(6)	(8)
來自營運的現金	4,013	4,781	5,491

(b) 購買物業、廠房及設備

	貴集團		
	2007年	2008年	2009年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業	6,089	1,606	898
廠房及設備	114	157	41
總計	6,203	1,763	939

上述數字未包括物業、廠房及設備資本化的利息。

(c) 本年度融資變動分析

	貴集團					
	銀行借款			少數股東權益		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
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	
1月1日結算.....	15	2,785	3,638	292	796	1,066
來自融資的						
現金流入淨額.....	2,770	683	510	484	10	13
少數股東應佔						
溢利減虧損.....	—	—	—	(1)	234	95
已付少數股東股息.....	—	—	—	(7)	(7)	(2)
確認現有附屬公司						
少數股東權益的						
認沽期權.....	—	—	—	—	—	(751)
其他非現金變動.....	—	170	(1)	28	33	—
12月31日結算.....	<u>2,785</u>	<u>3,638</u>	<u>4,147</u>	<u>796</u>	<u>1,066</u>	<u>421</u>

42 有關連人士交易

香港太古集團有限公司(「香港太古」)與 貴公司訂有服務協議(「協議」)，提供服務予 貴公司，並根據協議收取服務成本及費用。香港太古就該等服務收取年度服務費，(A)如為 貴公司，按來自 貴公司的共同控制及聯營公司的應收股息2.5%計算，而 貴公司與該等公司並無服務協議，及(B)如為 貴公司的附屬公司及聯營公司且訂有服務協議，則按其扣除稅項及少數股東權益前的相關綜合溢利經若干調整後的2.5%計算。現有協議由2008年1月1日起生效，將維持三年至2010年12月31日止。之前協議的條款及條件相同，由2005年1月1日起至2007年12月31日止生效。截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，應支付的服務費用分別為港幣8,000萬元、港幣1.01億元及港幣1.07億元；支出分別為港幣1,300萬元、港幣1,800萬元及港幣2,600萬元，已照成本價支付；此外，已分別就分擔行政服務支付港幣1,900萬元、港幣2,300萬元及港幣4,800萬元。

除於財務資料中其他章節所披露者外，貴集團與有關連人士於貴集團正常業務範圍內進行的重大交易摘錄如下。

	聯營公司			共同控制公司			同集團附屬公司			直接控股公司			中介控股公司			有關連公司		
	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年	2007年	2008年	2009年
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	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
購買服務(附註a)	-	-	-	-	-	7	7	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租金收益(附註b)	-	-	-	-	-	43	53	56	7	10	10	32	40	40	40	14	17	13
管理費支出(附註c)	-	-	-	-	-	-	-	-	97	102	107	-	-	-	-	-	-	-
利息收入(附註d)	-	-	-	-	34	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息支出(附註e)	7	5	1	-	-	1,013	1,228	1,182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

附註：

- (a) 向有關連人士購買貨物及提供服務，以及從有關連人士獲得服務，均是在正常業務範圍內，按貴集團不遜於向貴集團其他客戶／供應商所收取／應付及訂立的價格及條款進行。
- (b) 貴集團曾在其正常業務範圍內，與有關連人士訂立租約，各租約期限不同，最長可達六年。該等租約均按一般商業條款訂立。
- (c) 給予直接控股公司的管理費支出按照雙方同意的金額釐定。
- (d) 應收共同控制公司的借款於附註22披露。
- (e) 聯營公司的墊款及應付同集團附屬公司的款項分別於附註29及30披露。與直接控股公司的共同控制公司的委託借款安排於附註32披露。
- (f) 主要管理人員的薪酬於附註10披露。

43 直接及最終控股公司

直接控股公司為於香港註冊成立及上市的太古股份有限公司。最終控股公司為於英國註冊成立的英國太古集團有限公司。

44 結算日後事項

(a) 向直接控股公司收購美國實體

2010年1月25日，貴集團向直接控股公司收購Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc. (均為貴公司直接控股公司的全資附屬公司) 的全部股份及Swire Properties US Inc.的所有已發行相關借款票據，總代價為港幣1,108,132,451元，以貴公司於同日按面值發行1,108,132,451股新股的方式支付。Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.於邁阿密市碧琪箕南端文華東方酒店持有權益，並於美國佛羅里達州持有若干公寓大廈及發展地盤。

Swire Properties US Inc.、Swire Properties One Inc.及其附屬公司於2010年1月25日的合併資產負債賬面值如下：

	港幣百萬元
物業、廠房及設備	1
共同控制公司	9
發展中及待售物業	803
貿易及其他應收款項	78
同集團附屬公司所包款項	1
可收回稅項	3
現金及現金等價物	120
貿易及其他應付款項	(140)
借款	(82)
遞延稅項負債	(12)
資產淨值	781

(b) 集團間融資安排

2010年3月31日，貴公司全資附屬公司太古地產(財務)有限公司與同集團附屬公司太古財務有限公司訂立貸款協議，以記錄應付太古財務有限公司尚未償還的借款港幣320.34億元的條款。借款協議包括五份協議，條款及期限與太古財務有限公司向第三方的借款大致相若。來自太古財務有限公司的未償還借款港幣320.34億元變成於2011年8月至2019年8月償還，並於2010年3月31日分類為非流動負債。

(c) 銷售投資物業

於2010年4月17日，貴公司一間全資附屬公司就與一名第三方訂立一項臨時買賣協議以按代價港幣10.98億元銷售一項投資物業。於2009年12月31日，該投資物業的賬面值為港幣5.92億元。

45 主要附屬公司、聯營公司及共同控制公司

截至本報告日期，貴集團於下列主要附屬、聯營及共同控制公司擁有直接及間接股本權益：

	註冊成立日期	於本報告日期 發行及繳足股本/ 已繳股本	2007年、2008年及 2009年及於本報告日期 的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
附屬公司						
於香港註冊成立及經營的有限公司：						
國泰有限公司	1946年6月20日	港幣8,070元	100	100	—	物業投資
太古城中心 控股有限公司	1973年6月15日	港幣1,000元	100	100	—	物業投資
高雲置業有限公司	1973年7月4日	港幣40元	100	—	100	物業投資
又一城控股有限公司	1992年10月27日	港幣1,000,000元	100	50	50	物業投資
Golden Tent Limited	2007年8月9日	港幣1元	100	—	100	酒店投資
Island Delight Limited	2006年8月30日	港幣1元	87.5	—	87.5	物業買賣
建益集團有限公司	2007年5月7日	港幣1元	80	—	80	物業買賣
One Island East	1994年7月28日	港幣2元	100	100	—	物業投資
Limited						
皇后大道東一號	1989年7月14日	港幣2元	100	100	—	物業投資
有限公司						
東方綠化有限公司	1979年11月30日	港幣500,000元	100	100	—	美化環境服務
太古廣場投資	1975年2月18日	港幣2元	100	100	—	物業投資
有限公司						
紅山地產有限公司	1972年3月14日	港幣250,000元	100	100	—	物業投資
太古地產(財務)	1976年3月16日	港幣100元	100	100	—	金融服務
有限公司						
太古地產管理	1974年12月31日	港幣20元	100	100	—	物業管理
有限公司						
太古地產策劃	1978年8月11日	港幣2元	100	100	—	策劃管理
有限公司						
太古地產物業	1996年4月16日	港幣20元	100	100	—	地產代理
代理有限公司						
太古坊控股有限公司	1975年2月3日	港幣2元	100	100	—	物業投資

	註冊成立日期	於本報告日期 發行及繳足股本/ 已繳股本	2007年、2008年及 2009年及於本報告日期 的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
於中國註冊成立及經營的有限公司：						
北京三里屯北區 物業管理有限公司	2007年1月15日	人民幣 1,392,000,000元	80	—	80	物業投資
北京三里屯南區 物業管理有限公司	2007年1月15日	人民幣 1,598,000,000元	80	—	80	物業投資
北京三里屯酒店 管理有限公司 ^{(1),(4)}	2007年1月15日	人民幣 400,000,000元	100	—	100	酒店投資
北京天聯置業 有限公司 ^{(1),(7)}	2007年11月16日	人民幣 782,000,000元	100	—	100	控股公司
堡泉(廣州)物業 管理有限公司	2005年7月11日	人民幣 195,000,000元	100	—	100	物業投資
太古滙(廣州) 發展有限公司 ⁽¹⁾	2002年8月14日	人民幣 2,000,000,000元	97	—	97	物業投資
於英屬處女群島註冊成立及於香港經營的有限公司：						
澤景控股有限公司	2006年6月16日	2美元	100	100	—	物業投資
Charming Grace Limited	2005年6月8日	1美元	100	100	—	物業發展
Endeavour Technology Limited ⁽⁹⁾	2003年8月18日	1,000美元	87.5	—	87.5	控股公司
Peragore Limited ⁽⁹⁾	2007年2月8日	1,000美元	80	—	80	控股公司
Swire and Island Communication Developments Limited ⁽⁵⁾	1991年11月5日	港幣1,010元	60	60	—	物業投資
太古地產中國 控股有限公司 ⁽⁸⁾	2006年8月10日	1美元	100	100	—	控股公司

	註冊成立日期	於本報告日期 發行及繳足股本/ 已繳股本	2007年、2008年及 2009年及於本報告日期 的權益股本百分比			主要業務
			貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
於英國註冊成立及經營的有限公司：						
New Light Hotels Limited	2007年8月20日	9,000,100英鎊	100	—	100	酒店投資
聯營公司						
於香港註冊成立及經營的有限公司：						
Greenroll Limited ⁽³⁾	1986年7月4日	港幣454,410,000元	20	20	—	酒店投資
金鐘酒店有限公司 ⁽³⁾	1996年9月17日	港幣1,000,000元	20	—	⁽²⁾	酒店投資
Richly Leader Limited	2004年9月15日	港幣1,000,000,000元	20	—	20	物業投資
港島香格里拉大酒店有限公司	1987年2月13日	港幣10,005,000元	20	20	—	酒店投資
共同控制公司						
於香港註冊成立及經營的有限公司：						
Hareton Limited ⁽⁵⁾	1994年12月6日	港幣1,000元	50	50	—	物業買賣
於英屬處女群島註冊成立的有限公司：						
大中里物業有限公司 (於中國經營)	2002年3月8日	1,000美元	50	—	50	控股公司
Island Land Development Limited (於香港經營) ⁽⁵⁾	1993年11月16日	港幣1,000元	50	50	—	控股公司
Newfoundworld Investment Holdings Limited (於香港經營)	2005年2月28日	5美元	20	—	20	控股公司
於中國註冊成立及經營的有限公司：						
北京麟聯置業有限公司 ^{(1),(6)}	2007年2月1日	人民幣400,000,000元	50	—	50	物業投資
冠豐(上海)房地產發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年1月10日	500,000,000美元	50	—	⁽²⁾	物業投資

	註冊成立日期	2007年、2008年及 2009年及於本報告日期 的權益股本百分比				主要業務
		於本報告日期 發行及繳足股本/ 已繳股本	貴集團應佔	直接擁有	由附屬 公司擁有	
沛豐(上海)房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年3月10日	60,000,000美元	50	—	(2)	物業投資
盈豐(上海)房地產 發展有限公司 ⁽¹⁾	2003年1月10日	336,500,000美元	50	—	(2)	物業投資

(1) 不適用。

(2) 貴集團透過共同控制公司及聯營公司持有股權。

(3) 截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，該公司由畢馬威會計師事務所審核。

(4) 截至2007年、2008年及2009年12月31日止期間／年度，該公司由北京安華信會計師事務所審核。

(5) 截至2007年、2008年及2009年12月31日止年度，該等公司由羅兵咸永道會計師事務所及畢馬威會計師事務所聯合審核。

(6) 截至2007年12月31日止期間，該公司由利安達會計師事務所審核，截至2008年及2009年12月31日止年度，由羅兵咸永道會計師事務所審核。

(7) 截至2008年及2009年12月31日止期間／年度，該公司由北京中啟恒會計師事務所有限責任公司審核。

(8) 自註冊成立日期以來並無刊發法定財務報表。

(9) 貴集團於2007年持有該等公司全部股權。

除指明者外，截至2007年、2008年及2009年12月31日止期間／年度，所有上述主要附屬公司、共同控制及聯營公司均由羅兵咸永道會計師事務所審核。

III. 結算日後財務報表

貴公司及其附屬公司並未就2009年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。此外，貴公司或其附屬公司概無就2009年12月31日後的任何期間宣派、作出或支付任何股息或分派。

此致

太古地產有限公司 列位董事
高盛(亞洲)有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2010年5月3日

以下載列本集團根據上市規則第4.29條而編製的未經審核備考財務資料，僅供說明之用，以便向投資者提供進一步資料，以反映(i)全球發售完成後上市對本集團財務狀況的影響；及(ii)上市對截至2010年12月31日止年度未經審核備考每股盈利預測的影響。

未經審核備考財務資料乃依據多項調整編製得出。儘管編製上述資料時已採取合理審慎措施，惟準投資者於閱讀有關資料時務須注意，此等數字本質上可予調整，且不一定能真實及全面地反映本集團於有關期間或任何未來日子的實際財務表現及狀況。

本附錄的資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告一部分，載入本附錄僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為用作闡明用途的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，按下文附註所載基準編製，以闡明全球發售對於本公司於2009年12月31日的股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響，假設全球發售已於2009年12月31日已進行。

該未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，因為其假設性質，未必能真實反映於2009年12月31日或任何其後日期(包括全球發售後)股東應佔本集團的綜合有形資產淨值。

	於2009年 12月31日 股東應佔 本集團未調整 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾ (港幣百萬元)	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾ (港幣百萬元)	股東 應佔本集團 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 (港幣百萬元)	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 ⁽³⁾ 港幣元
按照發售價每股發售股份 港幣20.75元計算	111,960	18,341	130,301	19.74
按照發售價每股發售股份 港幣22.90元計算	111,960	20,254	132,214	20.03

附註：

- (1) 股東於2009年12月31日應佔的未調整經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，乃以股東應佔本集團經審核綜合資產淨值港幣1,126.44億元(已就無形資產港幣6.84億元作出調整)為基礎。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃基於指示發售價每股發售股份港幣20.75元以及每股發售股份港幣22.90元計算所得(經扣除本公司應付的包銷費用及佣金以及其他相關開支)。我們可能支付聯席全球協調人不多於全部發售股份(不包括由一名若干基礎投資者購買的發售股份及根據超額配股權獲行使而出售的股份)的發售價0.25%作為額外獎金。如我們決定支付此額外獎金，全球發售所得款項淨額及未經審核備考經調整每股有形資產淨值將會減少。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出以上附註(2)所述的調整後基於已發行6,600,000,000股股份(假設全球發售已於2009年12月31日完成)而得出。
- (4) 於2010年3月31日，本集團的物業以及租賃土地及土地使用權(合併物業除外)由獨立物業估值師戴德梁行及Christie + Co估值，而相關的物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」。合併物業則由公司內部合資格測量師進行估值。有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的重估盈餘淨額約為港幣40.96億元，代表各項相關物業以及租賃土地及土地使用權的市值超出其賬面值的差額。該重估盈餘並無計入本集團於2009年12月31日的綜合財務資料內，亦將不會計入本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘若有關持作自用的土地及樓宇(包括酒店物業)的物業以及租賃土地及土地使用權按此估值入賬，則將於截至2010年12月31日止年度的綜合收益表內將計入每年額外折舊港幣5,800萬元。
- (5) 並無作出任何調整以反映本集團於2009年12月31日以後的任何經營業績或其他交易。

B. 未經審核備考每股盈利預測

以下為按下文附註所載基準編製的未經審核備考每股基本及攤薄盈利預測，以闡明全球發售的影響，假設全球發售已於2010年1月1日進行。編製是項未經審核備考每股盈利預測，僅作闡明用途，由於其假定性質，未必可真實反映本集團截至2010年12月31日止年度或隨後任何期間的財務業績。

截至2010年12月31日止年度本公司權益

持有人應佔綜合利潤預測 (附註1) 不少於港幣71.43億元

未經審核備考每股基本及攤薄盈利預測 (附註2) 不少於港幣1.08元

附註：

- (1) 本公司截至2010年12月31日止年度的股東應佔綜合利潤預測摘錄自本招股章程「財務資料—截至2010年12月31日止年度的溢利預測」一節。編製上述利潤預測的基礎及假設載於本招股章程附錄三。董事根據本集團截至2010年2月28日止兩個月的未經審核綜合業績及截至2010年12月31日止餘下十個月本集團綜合業績預測，編製本公司截至2010年12月31日止年度的股東應佔綜合利潤預測。預測的編製基準在各重大方面與本招股章程附錄一所載會計師報告第II節附註2所列出的本集團目前採納的會計政策一致。
- (2) 未經審核備考每股盈利預測乃按除截至2010年12月31日止年度本公司股東應佔綜合溢利預測計算，並假設於本招股章程日期的5,690,000,000股已發行股份及根據全球發售而發行的910,000,000股股份於2010年1月1日已發行。有關計算假設超額配股權將不會獲行使。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料作出的報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

申報會計師就未經審核備考財務資料致太古地產有限公司董事的報告

本所謹就太古地產有限公司(「貴公司」)擬首次公開發售股份而於2010年5月3日刊發的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「未經審核備考每股盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-3頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-3頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立查閱，而工作主要包括比較 貴集團於2009年12月31日的未經調整經審核綜合資產淨值

與招股章程附錄一所載的會計師報告、比較截至2010年12月31日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核利潤預測與招股章程「財務資料」一節所載利潤預測、考慮調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則進行，故不應視本報告已根據該等準則和慣例進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於2009年12月31日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團於截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2010年5月3日

A. 截至2010年12月31日止年度的溢利預測

按照下文「B.基準及假設」一節所載的基準及假設，如並無不可預見的情況，本集團截至2010年12月31日止年度的若干溢利預測數據如下：

股東應佔預測溢利 不少於港幣71.43億元

減：達致股東應佔基本溢利作出的調整 港幣29.17億元

股東應佔預測基本溢利 不少於港幣42.26億元

每股未經審核備考預測盈利

備考基準

— 股東應佔預測溢利 不少於每股港幣1.08元

— 股東應佔預測基本溢利 不少於每股港幣0.64元

附註：

- (1) 編製上述溢利預測的基準及假設概述於下文「B.基準及假設」一節。董事根據源自本集團截至2010年2月28日止兩個月的管理賬目的未經審核綜合業績及本集團截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測，達致截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利。股東應佔預測溢利的編製基準在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註2所列的本集團目前採納的會計政策一致，並就於2010年1月25日購入Swire Properties US Inc.及Swire Properties One Inc.的所有股份以及Swire Properties US Inc.的所有未償相關貸款票據應用額外合併會計政策(進一步資料載於本招股章程「財務資料—近期發展—收購美國物業」一節)。
- (2) 總租金收入佔我們營業總額的一大部分。因此，於達致截至2010年12月31日止年度的股東應佔預測溢利時，我們根據截至2010年1月31日的訂約應付基本租金加上對租賃協議下按營業總額計算租金的估計，以及本公司估計有關租賃協議屆滿時因續約或重新出租而可獲得的基本租金收入加上按營業總額計算的租金之和，計算預測總租金收入。

下表展示按訂約應付租金及本公司於續約或重新出租時的預測基本租金(該等預測不應被視為個別的預測，而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)所劃分的預測零售及寫字樓基本租金收入的組成。為免產生疑問，下表並不包括預測按營業總額計算租金，皆因有關租金並無獲承諾支付。

	佔截至2010年 12月31日止 十二個月 已承諾的 基本租金百分比
香港零售	
現有租賃承諾	91.6%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	8.4%
總計	100.0%
香港寫字樓	
現有租賃承諾	89.2%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	10.8%
總計	100.0%
中國零售	
現有租賃承諾	87.8%
預測續約或重新出租時可獲基本租金	12.2%
總計	100.0%

如上表所示，我們的預測零售及寫字樓基本租金收入大部份乃源自現有租賃承諾。因此，我們認為毋須就較低的市場租金作出任何敏感度分析，因為我們相信可合理預期較低的市場租金對我們的預測基本租金收入的影響溫和。

- (3) 於達致股東應佔基本溢利時所作出的調整旨在使截至2010年12月31日止年度的(1)股東應佔預測溢利與(2)股東應佔預測基本溢利相符。所作出的調整(主要就香港會計準則第40號及香港會計準則一詮釋第21號分別對投資物業及遞延稅項的影響作出調整，以及作出進一步調整以移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債的公平值變動)(該等調整不應被視為個別的預測，而應視為構成達致溢利預測所採用基礎及假設的其中一部分)如下：
- (a) 因投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)(包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項))導致股東應佔預測溢利減少港幣31.98億元。
- (i) 我們於香港的物業的公平值收益預期大幅低於2009年的數額。此反映我們預期香港市場租金的增幅可能有限，而2009年的資本化比率降低不大可能再發生。
- (ii) 在中國，我們發展中投資物業於2009年自其賬面值(根據成本)重估為公平值。因此，該等物業於2010年的預測公平值收益預期低於2009年。儘管如此，我們於中國的物業的公平值預期按較香港為快的比率增加。此主要反映北京、上海及廣州的市場租金的

預測增長，及在較少的程度上，預期收入確定性增加(就太古滙而言由於其越來越接近預期落成日期且已進行預租)、上海可資比較物業的近期交易(就大中里而言)以及建築的進一步進展(因此於項目接近落成時發展風險較低(就頤堤港而言))。

- (iii) 我們的投資物業截至2010年3月31日止三個月的公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括我們分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)，佔我們截至2010年12月31日止年度的預測投資物業公平值收益(扣除遞延稅項及分佔少數股東權益)，包括本公司分佔我們共同控制公司及聯營公司投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)超過65%。
- (iv) 下表展示我們投資物業的預測公平值收益(扣除遞延稅項及應佔少數股東權益)，包括我們應佔我們的共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項)的細項分析。

	香港	中國	總計
	2010年	2010年	2010年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
寫字樓及科技中心	994	—	994
零售	149	440	589
住宅	228	—	228
發展中物業	(133)	1,404	1,271
總計	1,238	1,844	3,082
減：業主佔用空間			(101)
投資物業公平值變動			2,981
減：遞延稅項			(680)
投資物業公平值變動 (扣除遞延稅項)			2,301
加：共同控制公司及聯營 公司的重估變動 (扣除遞延稅項)			930
減：少數股東權益分佔重 估變動(減遞延稅項)			(33)
股東應佔重估變動 (減遞延稅項)			3,198

(b) 股東應佔預測溢利增加港幣2.25億元，包括：

- (i) 就本公司同意或擬於2010年出售的投資物業直至2009年12月31日為止所確認的公平值收益港幣2.13億元。該等於過往年度確認的收益，就計算基本溢利的目的被視為於2010年實現，原因為倘香港會計準則第40號並無應用，該等收益將會於2010年出售投資物業時於收益表內確認；及
- (ii) 就本集團所佔用物業的預測折舊港幣1,200萬元，以就香港會計準則第40號作出調整；及
- (c) 就移除授予三里屯VILLAGE的少數權益夥伴的認沽期權的相關負債公平值預測變動的影響增加港幣5,600萬元。

- (4) 根據香港財務報告準則，投資物業的估值乃於我們的財務報表內反映。因投資物業公平值變動產生的收益或虧損，乃於收益表內以投資物業的公平值收益或虧損列賬。

於2009年，已落成投資物業的公平值收益大幅增加，預期有關情況不會於2010年再發生。此外，所有發展中投資物業於2009年由其賬面值(根據成本)重估至公平值，因此減低其對2010年公平值收益的影響。

投資物業的公平值收益乃根據2010年12月31日的預測估值作出估計，所採納的估值基準，於實際可行情況下，與為本招股章程其他章節所載本公司經審核綜合財務報表而進行物業估值時採用的基準以及本招股章程附錄四所載物業估值報告所採納的估值基準一致。因此，我們透過將現有租約所得的租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化作出適當計入，而得出本集團投資物業組合於2010年12月31日的預測估值。在建投資物業於2010年12月31日的預測估值，乃根據就完成項目的估計成本作出調整後的物業預期市值(假設物業將於2010年12月31日或(視情況而定)之前落成)而作出。我們於2010年12月31日的預測估值由我們編製，並由我們的獨立物業估值師戴德梁行審核(有關合併物業的預測估值除外)。我們為2010年12月31日預測估值而就我們於香港及中國的個別物業作出的平均租金及資本化比率估計總體獲得其同意。2010年的物業個別平均租金及資本化比率趨勢大致符合本招股章程附錄五內的市場研究報告所載由我們的獨立市場顧問戴德梁行預測的2010年市內租金及資本值的趨勢。我們預期，我們的投資物業於2010年12月31日的公平值及繼而我們的投資物業的任何公平值收益或虧損(以及對遞延稅項的相應影響)，及我們的少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE權益所擁有認沽期權的相關負債，將會繼續視乎市況及我們控制範圍以外的其他因素而定，且以合資格測量師所作出的估值為依據，當中涉及使用本質屬主觀及不明確的假設，包括於本招股章程「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」中所述者。

就三里屯VILLAGE及就編製股東應佔預測溢利而言，我們已對少數權益夥伴就其三里屯VILLAGE的權益所擁有的認沽期權所涉及的負債於2010年12月31日的價值作出估計。有關認沽期權的詳情，請參閱本招股章程「業務－已落成投資物業－中國－(i)北京三里屯VILLAGE」一節。就該目的而言，我們已對該認沽期權的贖回金額於2010年12月31日的現值作出估計，估計乃主要參考本公司少數權益夥伴所擁有的三里屯VILLAGE部分權益的估計公平值作出，並按若干協定假設計算，並作出調整以反映我們及我們的少數權益夥伴用以持有三里屯VILLAGE相關部分權益的控股公司的流動資產與負債的差額(及日常業務過程中該控股公司的應計應付稅項)。

下表說明截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利對投資物業公平值收益水平(扣除遞延稅項及少數股東權益，包括分佔共同控制公司及聯營公司投資物業的公平值收益(扣除遞延稅項))的敏感度：

與有關投資物業估計公平值							
收益港幣31.98億元比較的							
投資物業公平值收益變動	-30%	-20%	-10%	10%	20%	30%	
對股東應佔預測溢利的影響							
(港幣百萬元)(已計及上文所指的認沽期權的負債金額)							
	-972	-648	-324	324	648	972	

此敏感度說明僅供參考之用，而任何變化或會超越所示的範圍。投資者尤應注意：(i)此敏感度說明並非巨細無遺，並僅限於投資物業公平值收益水平變動的影響；及(ii)一般而言，溢利預測受限於進一步及額外的不確定性。儘管就溢利預測而言我們已考慮我們相信為投資物業於2010年的公平值收益的最佳估計，而我們的物業估值師認為，預測所依據的假設屬合理，但於有關時間投資物業的公平值及／或投資物業任何公平值收益或虧損可能與我們的估計有重大差異，並視乎市況及我們控制以外的其他因素而定。請參閱「風險因素－與全球發售有關的風險－對我們的物業權益進行的估值及我們的溢利預測涉及不一定會被證明為準確無誤的假設。」

- (5) 未經審核備考預測每股盈利乃參考截至2010年12月31日止年度股東應佔預測溢利，或視情況而定，截至2010年12月31日止年度股東應佔預測基本溢利計算，乃假設於本招股章程日期的5,690,000,000股已發行股份及根據全球發售而發行的910,000,000股股份於2010年1月1日已發行。

B. 基準及假設

根據本集團截至2010年2月28日止兩個月基於管理賬目的未經審核綜合業績及截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測，董事已編製截至2010年12月31日年度本公司股東應佔綜合溢利預測。

溢利預測已根據在所有重大方面與本公司現時採納者(概述於「會計師報告」，其全文載述於本招股章程附錄一內)一致的會計政策編製。

一般假設

董事於編製溢利預測時經已採納以下主要假設：

- 中國、香港、美國、英國或我們現時營運所在或對我們的業務屬重要的任何其他國家或地區的現行政府政策、政治、法律、金融、市場或經濟狀況並無重大轉變。
- 中國、香港、美國、英國或我們營運所在或訂有安排或協議的任何其他國家或地區的法律或規例並無對我們的業務或營運嚴重不利的改變。
- 我們的營運不會因本招股章程「風險因素」一節所載任何風險因素而受到重大不利影響。
- 匯率、利率及通脹率將不會出現重大變動。

- 除本招股章程所披露者外，本集團業務所在的國家及地區的稅項、附加費或其他政府徵費的基準或適用比率將無重大變動。
- 將無戰爭、軍事事務、疫症(包括沙士或H1N1或H5N1流感)、天然災害或不可抗力事件、董事控制能力以外的不能強制執行的因素或理由而對我們的業務及經營活動造成重大影響。
- 已訂立的物業租售主要合約及租賃意向書不會取消。
- 我們的物業乃根據管理層的規劃開發，建築成本與預算額無重大分別，開發進度亦無重大改變，包括因搬遷、獲得中國政府批文或我們的承建商完成工程的延遲而帶來的影響。
- 本集團可於預測期間繼續採用現行獲許可或適用課稅法。
- 有關投資物業估值的具體假設：
 - (i) 香港及中國政府將不會作出重大改動或實施其他緊縮政策來壓抑房地產市場的銷售與價格；
 - (ii) 對投資物業收益及成本有重大影響的經營狀況維持不變；
 - (iii) 樓宇設施供應、樓宇規格、通風系統、零售服務的配套支援、物業管理的質素及租戶組合等具體物業因素維持不變；及
 - (iv) 所有物業單位的租約均可於屆滿時按一般商業條款續約。

C. 函件

以下為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)及聯席保薦人就溢利預測發出的函件全文，以供載入本招股章程內。

(1) 申報會計師函件



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

敬啟者：

本所已審閱太古地產有限公司(「貴公司」)於2010年5月3日刊發的招股章程(「招股章程」)「財務資料」一節「截至2010年12月31日止年度的溢利預測」分節所載截至2010年12月31日止年度 貴公司股東應佔綜合溢利預測(「溢利預測」)的計算方法及採用的會計政策。

本所已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.341號「有關溢利預測的會計師報告」規定進行工作。

溢利預測是 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)截至2010年2月28日止兩個月的未經審核綜合業績及 貴集團截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測編製。 貴公司董事須對溢利預測負全責。

本所認為，就有關計算方法及會計政策而言，溢利預測已根據招股章程第III-1至III-6頁所載由 貴公司董事作出的基準及假設妥為編製，其呈報基準在所有重大方面與本所於2010年5月3日發出的會計師報告(全文載於招股章程附錄一)第II節附註2所載的 貴集團現時採用的會計政策一致。

在並無對本所上述意見作出保留意見的情況下，本所謹請閣下垂注招股章程第III-1至III-6頁，當中載列貴公司董事就貴集團於2010年12月31日的投資物業公平值採納的假設。於編製溢利預測時，貴公司董事已假設截至2010年12月31日止年度股東應佔綜合利潤將就該等投資物業的重估增值(扣除相關遞延稅項影響及附屬公司內少數股東權益相關認沽期權(「認沽期權」)負債價值的相應增加)淨增加港幣31.42億元，此數額乃根據2010年12月31日的預計估值估計得出。獨立估值師認為，對該等投資物業的公平值的假設屬合理，溢利預測亦以此為依據。貴公司董事已確認，投資物業及認沽期權於2010年12月31日的預計估值已按照與貴公司的獨立估值師於2009年12月31日對該等物業進行估值時採納的估值基準一致的估值基準編製。貴公司董事認為投資物業及認沽期權的公平值為於2010年12月31日的最佳估計。然而，投資物業及認沽期權公平值及其後於2010年12月31日的任何投資物業重估值的增加或減少，以及對相關遞延稅項及融資費用或收入所產生的相應影響，可能與現時的估計有重大差異，因重估值取決於2010年12月31日的市況及貴集團無法控制的其他未來事件。倘投資物業及認沽期權公平值的實際增加或減少與貴公司董事現時估計的金額不同，則有關差額將會影響截至2010年12月31日止年度貴公司股東應佔貴集團綜合純利的增加或減少。

此致

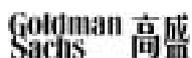
太古地產有限公司 列位董事

高盛(亞洲)有限責任公司
香港上海滙豐銀行有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港

2010年5月3日

(2) 聯席保薦人函件

 Goldman Sachs 高盛 HSBC 滙豐 Morgan Stanley
摩根士丹利

敬啟者：

吾等謹此提述截至2010年12月31日止年度太古地產有限公司(「貴公司」)股東應佔溢利預測(「溢利預測」)，載於 貴公司日期為2010年5月3日的招股章程(「招股章程」)。

預測乃由 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)截至2010年2月28日止兩個月管理賬目編製的未經審核綜合業績及 貴集團截至2010年12月31日止餘下十個月的綜合業績預測而編製， 貴公司董事須對預測負全責。

吾等曾與 閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事作出溢利預測所依據的基準及假設。吾等亦曾考慮羅兵咸永道會計師事務所於2010年5月3日致 閣下及吾等有關進行溢利預測所依據的會計政策及計算方法的函件。

根據包括溢利預測在內的資料及假設，以及 閣下所採納並經羅兵咸永道會計師事務所審閱的會計政策及計算方法，吾等認為溢利預測(閣下作為 貴公司董事須對此負全責)乃經審慎周詳查詢後作出。

此致

太古地產有限公司
董事局 台照

代表
高盛(亞洲)有限責任公司

董事總經理
Alex Schrantz

代表
香港上海滙豐銀行有限公司

環球銀行
企業財務顧問業務
董事總經理
Stephen J. Clark

代表
摩根士丹利亞洲有限公司

董事總經理
George Taylor

謹啟

2010年5月3日

A. 戴德梁行的物業估值

以下為獨立物業估值師戴德梁行就於2010年3月31日本集團在香港、中國、美國及越南的物業權益以及本集團在英國的若干物業權益的估值意見所刊發的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。戴德梁行根據公司條例附表三第II部第34(2)段及應用指引第16號第3(c)段編製有關本集團該等物業權益的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：

吾等遵照閣下指示，對太古地產有限公司（「貴公司」）或其附屬公司或聯營公司（以下統稱為「貴集團」）所持位於香港、中華人民共和國（「中國」）、美利堅合眾國（「美國」）、越南及英國所持有的物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察，作出有關查冊及查詢，並取得吾等認為必需的其他資料，以向貴集團呈述吾等對該等物業權益於2010年3月31日（「估值日」）的市值的意見。

吾等對各項物業權益的估值乃指其市值，即根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所定義「經過適當市場推廣後，自願買方及自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願情況下於估值日進行交易的估計物業交易金額」。

吾等對各項物業權益的估值並無考慮由於特別條款或情況（如特殊融資、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）所引致預計價格的增加或減少。

於提出吾等對 貴集團分別於香港、中國及美國持作投資的第一類、第六類及第十類及 貴集團分別於香港及美國持作出售的第二類及第十一類物業權益的價值意見時，吾等採用投資法，透過將各物業現有租約所得的租金收入淨額資本化，並計及租約期滿後租金復歸的潛力作出適當撥備，或採用直接比較法（倘適用）並參考有關市場可資比較的銷售交易，對該等物業權益進行估值。

就第三類及第七類 貴集團分別於香港及中國持有的發展中物業權益而言，吾等乃假設該等物業將按照 貴集團提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設由有關政府機構就發展計劃而發出的一切同意書、批文及許可證，乃在或將在並無繁苛附帶條件或延誤的情況下授出。吾等亦假設發展項目的設計及建設乃符合地方規劃及其他法規，且已或將獲有關部門批准。在達致吾等的估值意見時，吾等採用直接比較法，參照於相關市場上可供比較的銷售交易，並計及已支銷建築成本及完成發展項目將支銷的成本。完成時的資本值為吾等假設發展在估值日完成而對其總價值的意見。

就 貴集團分別於香港及美國持作未來發展的第四類及第十二類物業權益而言，吾等乃假設該等物業將按照 貴集團提供予吾等的計劃（倘有）發展及落成而進行物業估值。於達致吾等的估值時，吾等採用直接比較法並參考有關市場可資比較的銷售交易。

就 貴集團於中國訂約將予收購的第八類物業權益而言，吾等乃假設該物業將按照 貴集團提供予吾等的計劃發展及落成而進行物業估值。吾等假設已經或將取得有關計劃的批文。於達致吾等的估值時，吾等採用直接比較法並參考有關市場可資比較的銷售交易。

第五類 貴集團於香港持有的其他物業權益或位於不可用於或不具實質商業發展價值的城市規劃地帶內，或其實際條件及情況不具商業價值，故該等物業被視為並無商業價值。

為 貴集團在中國持有作安置用途的第九類物業權益估值時，吾等採用直接比較法並參考相關市場上可資比較之銷售交易。

貴集團分別於香港、中國、美國、越南及英國租用的第十三類、第十四類、第十五類、第十六類及第十七類物業權益因受限於禁止轉讓或缺乏可觀的租金溢利，故該等物業權益被視為並無商業價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號(惟已就越南獲得豁免除外)以及應用指引第16號，以及香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2005年第一版)所載規定。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則應用指引第16號第3(b)段，吾等於估值證書中並無包括 貴集團根據經營租賃所持物業權益的估值全文。

評估 貴集團於香港持有的物業權益時，倘有關政府租契於1997年6月30日前屆滿，吾等已考慮英國政府與中國政府訂立的聯合聲明附件三有關香港問題及新界土地契約(續期)條例所載的條款，該等政府租契可在毋須補地價的情況下續期至2047年6月30日，而地稅則自續期之日起按應課差餉租值的3%徵收。

除另有列明者外，對中國物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的地價亦已全數繳清。吾等亦假設物業權益承授人或使用者可於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用或轉讓物業權益。吾等依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問競天公誠就位於中國的各项物業權益的業權及 貴集團於中國物業的權益所提供的意見。

吾等很大程度上依賴 貴集團及 貴集團的中國法律顧問所提供的資料。吾等信納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、物業權益的識別、佔用詳情、租賃詳情、地盤及建築圖則、地盤及樓面面積、發展計劃、建築成本及發展時間進度表、 貴集團應佔權益以及所有相關事項的意見。尺寸及量度乃根據吾等獲 貴集團提供的文件副本或其他資料計算，故僅為約數。除另有說明外，吾等並無進行實地測量。吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實及準確性。吾等亦從 貴集團得悉，所提供資料並無遺漏重大事項。

吾等已視察該等物業權益的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何重大損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。此外，吾等並無進行實地調查，以確定土壤狀況及設施是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面情況符合要求，且在建築期間不會有額外開支或延誤。

吾等並未進行仔細的實地量度，以核實該等物業的地盤及樓面面積，而吾等假設給予吾等的文件所載面積乃正確無誤。

吾等的估值並無考慮該等物業權益所存在的任何押記、按揭或欠付款項，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及重大支銷。

除另有說明外，吾等就位於香港的物業權益進行估值所用的全部金額為港幣元（「港幣元」）、就位於中國的物業權益進行估值所用的全部金額為人民幣（「人民幣」）、就位於美國及越南的物業權益進行估值所用的全部金額為美元（「美元」）及就位於英國的物業權益進行估值所用的全部金額為英鎊（「英鎊」）。估值所採用的匯率為估值日的現行概約匯率，即人民幣1元兌港幣1.136元、1美元兌港幣7.8元及1英鎊兌港幣12.5092元。

本報告內所採納的面積換算率為1平方米 = 10.764平方呎。

吾等隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

太古地產有限公司
香港
金鐘道88號
太古廣場二座35字樓
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
黃儉邦
註冊專業測量師
(產業測量組)
中國房地產估值師
英國皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

2010年5月3日

附註：黃儉邦先生為註冊專業測量師，在香港及中國物業估值方面分別擁有逾25年及20年的經驗，並於美國、英國及越南物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益			
1. 香港 金鐘道88號 太古廣場 太古廣場栢舍	6,360,000,000	100	6,360,000,000
2. 香港 山頂加列山道38號 Eredine 1B、2C、3A、4A、5B及7B室	339,000,000	100	339,000,000
3. 香港 深水灣 香島道36號B座	126,000,000	100	126,000,000
4. 香港 深水灣道6號 Rocky Bank	476,000,000	100	476,000,000
5. 香港 山頂貝璐道 6、8、10、12、14及16號	634,000,000	100	634,000,000
6. 新界 大嶼山長沙 White Jade	17,700,000	100	17,700,000
7. 新界 大嶼山長沙 Green Jade	17,700,000	100	17,700,000
8. 香港 金鐘道88號太古廣場 購物商場及470個停車位	20,685,000,000	100	20,685,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
9. 香港 金鐘道88號 太古廣場一座	16,248,000,000	100	16,248,000,000
10. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座	11,995,000,000	100	11,995,000,000
11. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座	10,073,000,000	100	10,073,000,000
12. 九龍 又一村達之路80號 又一城	15,908,000,000	100	15,908,000,000
13. 香港 鰂魚涌太古城 太古城中心	8,005,000,000	100	8,005,000,000
14. 香港 鰂魚涌太古城 太古城中心一座	3,986,000,000	100	3,986,000,000
15. 香港 鰂魚涌太古城 太古灣道14號 太古城中心三座	2,831,000,000	100	2,831,000,000
16. 香港 鰂魚涌太古城 太古灣道12號 太古城中心四座	3,432,000,000	100	3,432,000,000
17. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 康橋大廈	1,758,000,000	100	1,758,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
18. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 德宏大廈	5,498,000,000	100	5,498,000,000
19. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 多盛大廈	3,958,000,000	100	3,958,000,000
20. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 林肯大廈	2,205,000,000	100	2,205,000,000
21. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 濠豐大廈	3,067,000,000	100	3,067,000,000
22. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 電訊盈科中心	4,082,000,000	20	816,400,000
23. 香港 鰂魚涌華蘭路18號 港島東中心	10,650,000,000	100	10,650,000,000
24. 香港北角 英皇道625號	1,448,000,000	50	724,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
25. 香港北角 英皇道500號港運城的商業單位及 丹拿道51/61號港運城的停車位	722,000,000	60	433,200,000
26. 香港 鰂魚涌太古城 一期(翠湖臺)、二期(高山臺)、 三期(高山臺)、四期(金殿臺)、 五期(安盛臺)、六期、七期、 八期、九A期(海景花園)、 九B期(觀海臺)、十期(星輝臺) 及十一期(海天花園)，地下、 1樓及2樓的非住宅單位及停車位	2,527,400,000	100	2,527,400,000
27. 新界 大嶼山東涌 東薈城 商業及寫字樓單位及 整個停車場(包括1,156個停車位)	3,243,000,000	20	648,600,000
28. 新界 大嶼山東涌 東堤灣畔 商業發展項目	293,000,000	20	58,600,000
29. 香港 灣仔星街9號 星域軒一座及 二座的商業單位及停車位	147,000,000	100	147,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
30. 香港灣仔 永豐街21至29號(即先前的 21、23、25、27及29號)	197,000,000	100	197,000,000
31. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 康和大廈的主要部分	917,000,000	100	917,000,000
32. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 常盛大廈	2,878,000,000	100	2,878,000,000
33. 香港 鰂魚涌太古坊 英皇道979號 和域大廈	1,904,000,000	100	1,904,000,000
34. 香港 金鐘道88號 太古廣場奕居	2,460,000,000	100	2,460,000,000
35. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城道29號香港東隅	1,180,000,000	100	1,180,000,000
36. 新界 大嶼山東涌 諾富特東薈城酒店	839,000,000	20	167,800,000
37. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港島香格里拉大酒店	4,840,000,000	20	968,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
38. 香港 金鐘道88號 太古廣場港麗酒店	3,980,000,000	20	796,000,000
39. 香港 金鐘道88號 太古廣場香港JW萬豪酒店	3,930,000,000	20	786,000,000
40. 九龍油塘 油塘海旁地段第5、35、36 及37號及油塘海旁地段 第22號及增批部分B分段	303,000,000	油塘海旁 地段35:100 其餘：20	111,600,000
41. 貴集團於新界青衣 清甜街4-6號的發展權及 收取由此產生的全部款項的權利	169,400,000	100	169,400,000
42. 新界青衣 清甜街8-12號 BAX Global Building (前稱DSL Building)	169,500,000	100	169,500,000
43. 香港 灣仔 軒尼詩道4-6號 皇后大道東6-10號 先施保險大廈的主要部分	507,000,000	100	507,000,000
44. 香港 灣仔 永豐街8-10號 永豐大廈地下A至N鋪	43,100,000	100	43,100,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
45. 香港 灣仔 永豐街12-18號 永豪閣 地下12、14及16號商鋪、 1樓社區物業及2樓涼棚	41,600,000	100	41,600,000
46. 香港 灣仔 皇后大道東29-31號 樂滿大廈 1樓、2樓及3樓平台	158,200,000	100	158,200,000
47. 香港 鰂魚涌 海光街13/15號 海光苑 地下14A號商鋪	12,400,000	100	12,400,000
48. 香港 鰂魚涌 糖廠街19-27號 華源新樓 地下 5間商鋪	49,800,000	100	49,800,000
49. 香港 鰂魚涌 海灣街31-43號 糖廠街29-41號 海傍大廈 地下 14間商鋪	96,700,000	100	96,700,000
50. 香港 鰂魚涌 英皇道1025-1037號 華蘭路2-10、12A-12H號 惠安苑地低層 SLG3、SLG4、 SLG5、SLG8、SLG9及 SLG10號商鋪	118,700,000	100	118,700,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
51. 香港 鯉景灣B地塊逸星閣、 逸康閣、逸榮閣、逸華閣、 太康街45號地下 B08號商舖及 Peacock Area	5,750,000	100	5,750,000
52. 香港北角福蔭道海峰園 南峰閣1樓102號商舖 及毗鄰海峰園一幅 空地	21,300,000	100	21,300,000
53. 香港 薄扶林 內地段第8842號	7,420,000	100	7,420,000
54. 新界 大嶼山貝澳 Woodgreen	7,700,000	100	7,700,000
55. 新界 大嶼山貝澳 Fairfield	7,300,000	100	7,300,000
56. 新界 大嶼山礮石灣 Wildslopes	26,300,000	100	26,300,000
57. 新界 大嶼山貝澳 Swire Hostel	11,100,000	100	11,100,000
58. 香港灣仔 皇后大道東12-22號 東曦大廈 地下A單位、1樓A單位及地庫	134,100,000	100	134,100,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
59. 香港灣仔 永豐街1號地下	18,300,000	100	18,300,000
60. 香港鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心地下，2及3號單位	80,300,000	100	80,300,000
61. 香港灣仔星街7號 永星苑低座地下及閣樓	19,900,000	100	19,900,000
62. 香港鰂魚涌 海灣街17、19及21號 海灣大廈地下3間商舖	27,600,000	100	27,600,000
	第一類總計：		147,723,470,000
第二類－ 貴集團在香港持作出售的物業權益			
63. 新界大嶼山 東涌東堤灣畔 若干私人住宅停車位	58,000,000	20	11,600,000
64. 新界大嶼山東涌 東涌海濱路8號 海堤灣畔 若干私人住宅停車位	26,000,000	20	5,200,000
65. 貴集團應佔 新界粉嶺 馬適路3號 綠悠軒的商業部分及 17個停車位的權益	10,000,000	100	10,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
66. 貴集團於 香港北角 渣華道180號 港濤軒未售出部分 收取費用的權利	80,950,000	100	80,950,000
	第二類總計：		107,750,000
第三類一 貴集團於香港持有的發展中物業權益			
67. 香港 灣仔 軒尼詩道24-34號	1,250,000,000	100	1,250,000,000
68. 香港 灣仔 星街5號	243,000,000	100	243,000,000
69. 香港西半山 西摩道2A-E號； 衛城坊4、4A、6及6A號； 衛城道23、25、27及29號	3,069,000,000	87.5	2,685,375,000
70. 香港西半山 西摩道51及53號； 堅道140、140A、142及142A號	1,015,000,000	100	1,015,000,000
71. 香港西半山 西摩道25A、25B、27、 27A、27B、29、29A、 31、33及35號； 衛城道14及16號	2,092,000,000	100	2,092,000,000
72. 香港鰂魚涌 西灣臺1-9號及2-10號	1,234,000,000	80	987,200,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
73. 香港西半山 堅道92、92A、94、96、98、 100及102號，衛城道18、18A、 20、20A、22及22A號	2,232,000,000	100	2,232,000,000
	第三類總計：		10,504,575,000
第四類 — 貴集團於香港持作未來發展的物業權益			
74. 香港 香港仔 黃竹坑道8-10號	224,000,000	50	112,000,000
	第四類總計：		112,000,000
第五類 — 貴集團於香港持有的其他物業權益			
75. 香港鰂魚涌 太古城第二、三、四、九B 及十期附近，第一期與第九B期之間， Linear Garden之園藝區			無商業價值
76. 香港鰂魚涌 太古城內之 私家路			無商業價值
77. 香港鰂魚涌 糖廠街			無商業價值
78. 香港鰂魚涌 濱海街			無商業價值
79. 香港鰂魚涌 太古城 華蘭路及太古城道(西段)			無商業價值

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)
80. 香港鰂魚涌 英皇道979號 加油站			無商業價值
	第五類總計：		無商業價值
物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益			
81. 中國 北京朝陽區 三里屯 三里屯VILLAGE南區	4,040,000,000	80	3,232,000,000
82. 中國 北京朝陽區 三里屯 三里屯VILLAGE北區	2,385,000,000	80	1,908,000,000
83. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路75號 天河新作零售購物平台 部分地庫、1至3樓整層 及100個停車位	380,000,000	100	380,000,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
84. 中國 廣東省廣州 天河區 天河路377號 隆德大廈5樓	40,000,000	100	40,000,000
85. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路83號 天河新作 A1-2503、A1-2602、 A1-2802及A1-3102室	14,600,000	100	14,600,000
86. 中國 北京 朝陽區 三里屯北路11號瑜舍	580,000,000	100	580,000,000
	第六類總計：		6,154,600,000
第七類一 貴集團在中國持有的發展中物業權益			
87. 中國 廣東省廣州 天河區 天河東路 太古滙	6,795,000,000	97	6,591,150,000
88. 位於中國 北京朝陽區 駝房營村擬開發為 頤堤港的一幅地塊	2,015,000,000	50	1,007,500,000
	第七類總計：		7,598,650,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)
第八類－ 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益			
89. 中國 上海 靜安區南京西路 大中里一幅地塊	無商業價值	50	無商業價值
第八類總計：			無商業價值
第九類－ 貴集團於中國持作安置用途的物業權益			
90. 中國上海115個住宅單位及 1個商業單位	67,970,000*	50	33,985,000*
第九類總計：			33,985,000

* 指具有業權證之單位之價值。於吾等估值過程中，吾等對無業權證的單位不給予商業價值。

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)
第十類－ 貴集團於美國持作投資的物業權益			
91. Mandarin Oriental Hotel, Miami, 500 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	103,500,000	75	77,625,000
第十類總計：			77,625,000
第十一類－ 貴集團於美國持作出售的物業權益			
92. The unsold stock of Asia, 900 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	49,600,000	100	49,600,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)
93. River Court, 300 SW 2nd Street, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33312, the United States	2,300,000	100	2,300,000
第十一類總計：			51,900,000
第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益			
94. Fort Lauderdale Site, 200-300-500W Broward Blvd, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33301 and 33312, the United States	9,290,000	100	9,290,000
95. Mandarin Residences Site, Southern Point of Brickell Key, Miami, Florida 33131, the United States	22,100,000	100	22,100,000
96. Brickell Citicentre Site, 700 and 701 South Miami Avenue, Miami, Florida 33130, the United States	41,900,000	100	41,900,000
第十二類總計：			73,290,000

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(港幣元)	(%)	(港幣元)

第十三類－ 貴集團於香港租用的物業權益

97. 於香港租用／准予使用的16項物業 無商業價值

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(人民幣元)	(%)	(人民幣元)

第十四類－ 貴集團於中國租用的物業權益

98. 於北京租用的30項物業 無商業價值

99. 於成都租用的3項物業 無商業價值

100. 於廣州租用的17項物業 無商業價值

101. 於上海租用的18項物業 無商業價值

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(美元)	(%)	(美元)

第十五類－ 貴集團於美國租用的物業權益

102. 於美國租用的2項物業 無商業價值

第十六類－ 貴集團於越南租用的物業權益

103. 於越南租用的3項物業 無商業價值

物業權益	於2010年	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	3月31日 現況下的資本值		2010年 3月31日 現況下的資本值
	(英鎊)	(%)	(英鎊)

第十七類－ 貴集團於英國租用的物業權益

104. 於英國租用／准予使用的2項物業 無商業價值

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
1. 香港 金鐘道88號 太古廣場 太古廣場栢舍 內地段第8582 號及其增批部 分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一個零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 太古廣場栢舍包括太古廣場發展項目二期內一座56層高大廈之第11至37層，而餘下層數則由香港麗酒店佔用，於1990年落成。 該物業提供270間配套齊全的公寓。 該物業的總樓面面積約443,075平方呎(41,162.67平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。應付內地段第8582號及其增批部分之現時地租金額相當於該地段當時年度應課差餉租值之3%。	除空置的57,790平方呎(5,368.82平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為半年至兩年，最後的租約於2012年4月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣12,373,000元。	港幣 6,360,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
2. 香港 山頂 加列山道38號 Eredine 1B、2C、3A、 4A、5B及7B室 鄉郊建屋地段 第587號及其增 批部分	<p>該物業包括一座由7層住宅蓋建於1層管理員房間／電錶房／儲物室及1層車庫之上構成之公寓大廈內的6套公寓，大廈提供共用泳池，於1965年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約19,906平方呎(1,849.31平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1888年2月8日起為期150年。整個地段之現時地租為每年港幣624元。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，多數租期為兩年，最後的租約於2011年9月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣765,000元。</p>	港幣 339,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
3. 香港 深水灣 香島道36號 B座	該物業為一幢於1980年落成之3層高獨立屋，附私人泳池及有蓋車位。	該物業訂有租約，年期由2009年12月1日至2011年11月30日為期兩年。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 126,000,000元
鄉郊建屋地段 第507號及其增 批部分	該物業的總樓面面積約2,644平方呎(245.63平方米)。	每月租金總額約為港幣230,000元。	
	該物業乃向政府租借持有，自1947年7月7日起為期75年，可續期75年。整個地段(包括增批部分)之現時地租為每年港幣2,000元。		

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
4. 香港 深水灣道6號 Rocky Bank	該物業包括六座於1981年落成之3層高半獨立屋，附共用花園及泳池，另加有蓋車位。	除其中一座半獨立屋空置外，該物業全部租出，訂有多份租約，大部分年期為兩年，最後的租約於2011年6月14日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 476,000,000元
鄉郊建屋地段 第613號之餘段	該物業的總樓面面積約14,768平方呎(1,371.98平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1949年12月12日起為期75年，可續期75年。整個地段之現時地租為每年港幣688元。	每月租金總額約為港幣780,000元。	

附註：該物業的登記擁有人為紅山地產有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
5. 香港 山頂 貝璐道6、8、 10、12、14及 16號 鄉郊建屋地段 第730號	<p>該物業包括一個住宅發展項目內六座3層高獨立屋，於1988年落成。</p> <p>該發展項目內設共用泳池，每座洋房配備專用停車設施。</p> <p>該物業的總樓面面積約17,783平方呎(1,652.08平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年8月1日起為期150年。該地段之現時地租為每年港幣816元。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，大部分年期為兩年，最後的租約於2011年8月14日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣1,032,000元。</p>	港幣 634,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為Deep Jungle Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
6. 新界 大嶼山 長沙 White Jade	該物業為一幢於1975年落成之2層獨立屋，附帶花園及泳池。	該物業訂有租約，年期由2009年7月25日至2011年7月24日，月租為港幣66,000元，包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 17,700,000元
丈量約份第332 約地段第666號 及其增批部分 之餘段	該物業的總樓面面積約2,078平方呎(193.05平方米)。 該物業的地盤面積約11,465平方呎(1,065.12平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
7. 新界 大嶼山 長沙 Green Jade 丈量約份第332 約地段第666號 及其增批部分 之A分段	<p>該物業為一幢於1975年落成之2層高獨立屋，附帶花園及泳池。</p> <p>該物業的總樓面面積約2,078平方呎(193.05平方米)。</p> <p>該物業的地盤面積約15,448平方呎(1,435.15平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業訂有租約，年期由2009年4月6日至2011年4月5日，月租為港幣67,000元，包括差餉、管理費及其他開銷。</p>	<p>港幣 17,700,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
8. 香港 金鐘道88號 太古廣場 購物商場及470 個停車位 內地段第 8571 號及內地段第 8582號及其增 批部分的部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>購物商場包括6層高綜合購物中心，附有停車位，成為太古廣場發展項目的一部分，於1988年至1990年間分兩期落成。</p> <p>兩層地庫提供470個停車位，而首層地庫部分及第1至4層提供零售面積、餐廳及影院。</p> <p>該物業(包括影院)之總樓面面積約711,182平方呎(66,070.42平方米)。</p> <p>內地段第8571號向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號之現時地租為每年港幣1,000元。</p> <p>內地段第8582號及其增批部分從政府租借持有，年期為1986年5月27日至2047年6月30日。內地段第8582號及其增批部分之現時地租為該地段現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為一年至七年，最後的租約於2016年7月屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他開銷。停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣70,600,000元。</p>	<p>港幣 20,685,000,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
9. 香港 金鐘道88號 太古廣場一座 內地段第8571 號部分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 太古廣場一座包括太古廣場發展項目一期的一座36層高寫字樓，於1988年落成。 該物業的總樓面面積約863,266平方呎(80,199.37平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號之現時地租為每年港幣1,000元。	除空置的26,252平方呎(2,438.87平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至四年，最後的租約於2014年2月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣50,037,000元。	港幣 16,248,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
10. 香港 金鐘道88號 太古廣場二座 內地段第8582 號及其增批部 分的部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座於1988年至1991年落成之零售／停車場平台上。</p> <p>太古廣場二座包括太古廣場發展項目二期一座52層高大廈內第10至36層寫字樓單位，而餘下樓層由港島香格里拉大酒店佔用，於1990年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約695,510平方呎(64,614.46平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。內地段第8582號及其增批部分之現時地租為該地段現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>除空置的19,146平方呎(1,778.71平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至四年，最後的租約於2013年12月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣42,260,000元。</p>	港幣 11,995,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
11. 香港 皇后大道東1號 太古廣場三座 內地段第47A號 A分段之餘段、 內地段第47A號 B分段之餘段、 內地段第47A號 C分段之餘段、 內地段第47A號 之餘段、內地 地段第47B號C分 段之餘段、內 地段第47B號之 餘段、內地段 第47A號B分段 2小分段、內地 地段第47A號D分 段、內地段第 47B號D分段、 內地段第47B號 B分段之餘段、 內地段第47B號 A分段之餘段、 內地段第47C號 A分段之餘段、 內地段第47C號 A分段1小分段 之餘段、內地 地段第47C號之 餘段、內地段 第47D號之餘段、 內地段第47D號 A分段之餘段、 內地段第47號B 分段之餘段、 內地段第47號A 分段1小分段、	<p>太古廣場三座為商業發展項目，分兩期落成。太古廣場三座一期包括一座40層高甲級商業大廈，另加3層地庫停車場，於2004年落成。該發展項目二期於2007年落成，包括一層零售層及於地庫第3層之隧道接口。</p> <p>整個發展項目(包括一期及二期)之總樓面面積約627,657平方呎(58,310.26平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>地庫第1至3層提供111個私家車車位。</p> <p>該物業(不包括內地段第47號之增批部分C分段第5小分段，其租賃年期由2000年5月9日起為期50年；以及不包括內地段第47號之增批部分C分段第1小分段，其租賃年期由2002年6月18日起為期50年)乃從政府租借持有，分別自1850年5月17日(就內地段第47A號而言)及1853年6月24日(就內地段第47、47B、47C及47D號而言)起為期999年。內地段第47號所涉地段(不包括內地段第47號之增批部分C分段第5小分段及內地段第47號之增批部分C分段第1小分段，其地租金額相當於各自地段增批部分之現時每年應課差餉租值的3%)之現行地租總額為每年港幣144元。內地段第47A、47B、47C及47D號之地租總額為每年51英鎊17先令30便士。</p>	<p>除空置的6,375平方呎(592.25平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至四年，最後的租約於2014年7月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣34,522,000元。</p>	<p>港幣 10,073,000,000元</p>

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
內地段第47號及其增批部分C分段1小分段、內地段第47號C分段2小分段A分段、內地段第47號C分段2小分段之餘段、內地段第47號C分段3小分段A分段、內地段第47號C分段3小分段之餘段、內地段第47號C分段4小分段、內地段第47號及其增批部分C分段5小分段、內地段第47號C分段6小分段之餘段、內地段第47號C分段6小分段A分段、內地段第47號C分段7小分段之餘段、內地段第47號C分段之餘段、內地段第47號B分段1小分段、內地段第47號A分段之餘段、內地段第47號P分段及內地段第47號之餘段			

附註：該物業的登記擁有人為皇后大道東一號有限公司。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
12. 九龍 又一村 達之路80號 又一城	又一城包括7層零售樓面，包括影院及溜冰場，4層寫字樓及3層地庫停車場。該發展項目與九龍塘地鐵站相連，於1998年落成。	該物業全部租出，訂有多份租約，年期為一年至五年，最後的租約於2015年12月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。	港幣 15,908,000,000元
新九龍內地段 第6181號	第1至3層地庫提供合共830個停車位。其上七層(包括MTR層、LG1層、LG2層、G層、UG層、1層及2層)設有一個購物中心、包括影院及溜冰場，而3至6層為寫字樓單位。 該物業的總樓面面積約1,208,754平方呎(112,295.99平方米)，包括總樓面面積約980,089平方呎(91,052.99平方米)為零售用途及總樓面面積約228,665平方呎(21,243.50平方米)為寫字樓用途(不包括停車位的樓面面積)。 該物業乃向政府租借持有，年期為1993年3月30日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	每月租金及收費總額約為港幣63,700,000元。	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為又一城控股有限公司。
- (2) 停車位總計830個，多層停車場佔400個，附設停車場佔餘下430個。
- (3) 又一城控股有限公司僅擁有又一城206125份之200471份同等不可分割份數，連同又一城內商用單位、寫字樓單位、多層停車場、附設停車場、共用區及共用設施之專屬使用權。206125份之5654份同等不分割份數連同又一城內公眾交通總站之專屬使用權由The Financial Secretary Incorporated擁有。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
13. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城中心	太古城中心為一個地區購物中心，由太古城中心南商場(6層)及太古城中心北商場(4層)構成，與三座行人天橋連接。	該物業全部租出，訂有多份租約，年期為一年至九年，最後的租約於2018年5月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按租月及時租出租出租收費。	港幣 8,005,000,000元
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段5小分段、R分段之餘段、R分段1小分段A分段、Q分段之餘段、Q分段7小分段A分段及餘段、Q分段2小分段A分段1小分段及餘段、Q分段2小分段B分段、J分段之餘段的部分	太古城中心提供一般零售樓面、溜冰場、Cineplex影院及餐廳。 3層地庫提供停車位總計834個。 太古城中心南商場及太古城中心北商場於1983年至2000年落成。 太古城中心南商場及太古城中心北商場之總樓面面積約1,105,227平方呎(102,678.09平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。所有鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租總額為每年港幣16,206元。	每月租金及收費總額約為港幣36,220,000元。	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司(就QBML 2及Ext. s.K ss.5而言)、太古地產有限公司(有關QBML 2及Ext. s.R R.P.、s.R ss.1 s.A、s.Q R.P.、s.Q ss.7 s.A、s.Q ss.7 R.P.、s.Q ss.2 s.B、s.Q ss.2 s.A ss.1及s.Q ss.2 s.A R.P.)及Quarry Bay Developments Limited(有關QBML 2及Ext. s.J R.P.)。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：QBML 2及Ext. s.K)。
- (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1984年9月8日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB2641127號，代價為港幣490,000,000元(有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5)。

- (5) 該物業受Quarry Bay Developments Limited為Taikoo Shing Developments Limited (現為太古中心控股有限公司) 的利益訂立日期為1991年1月31日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB4768243號，代價為港幣1,717,000,000元 (有關：QBML 2及Ext. s.R R.P.、s.R ss.1 s.A、s.Q R.P.、s.Q ss.7 s.A、s.Q ss.7 R.P.、s.Q ss.2 s.B、s.Q ss.2 s.A ss.1、S.Q ss.2 s.A R.P.及s.J R.P.)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號 (有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2及Ext. s.J R.P.)。
- (7) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號 (有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2 Ext. s.J R.P.)。

估值證書

第一類一 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
14. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城中心 一座 鰂魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分R分段之 餘段、R分段1 小分段A分段、 Q分段之餘段、 Q分段7小分段 A分段及餘段、 Q分段2小分段 A分段1小分段 及餘段、Q分段 2小分段B分段 及J分段之餘段 的部分	該物業權益包括一幢21層高辦公樓第7至27層之寫字樓單位，建於一座6層高之商業平台連一層地庫上，於1997年落成。 該物業的總樓面面積約628,785平方呎(58,415.55平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租為每年港幣16,206元。	除空置的11,886平方呎(1,104.24平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至十二年，最後的租約於2013年9月10日屆滿，每月租金總額約為港幣14,787,000元，不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 3,986,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古地產有限公司(有關：QBML 2及Ext. s.R R.P.、s.R ss.1 s.A、s.Q R.P.、s.Q ss.7 s.A、s.Q ss.7 R.P.、s.Q ss.2 s.B、s.Q ss.2 s.A ss.1及s.Q ss.2 s.A R.P.)及Quarry Bay Developments Limited(有關：QBML 2及Ext. s.J R.P.)。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受日期為1991年1月31日，受益人為Taikoo Shing Developments Limited(現稱太古城中心控股有限公司)的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB4768243號(有關：QBML 2及Ext. s.R R.P.、s.R ss.1 s.A、s.Q R.P.、s.Q ss.7 s.A、s.Q ss.7 R.P.、s.Q ss.2 s.B、s.Q ss.2 s.A ss.1、s.Q ss.2 s.A R.P.及s.J R.P.)。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
15. 香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道14號 太古城中心三座 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分K分段之餘段的部分	<p>該物業為一幢24層高商業大廈，包括一個地庫及10個停車位，於1992年落成。</p> <p>第1層提供零售樓面，第2層用作陳列室及附屬單位，而第3至22層以上提供寫字樓單位。</p> <p>該物業的總樓面面積約447,714平方呎(41,593.65平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。整個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分之現時地租為每年港幣16,206元。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為兩年至九年，最後的租約於2015年2月28日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣10,342,000元。</p>	港幣 2,831,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：QBML 2 s.K及Ext.)。
- (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1980年9月26日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1944931號，代價為港幣287,903,362.85元(有關：ss.1-2, s.A及R.P. of ss.4, ss.6-14及R.P. of s.K of QBML 2及Ext.)。
- (5) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號(有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2及Ext. s.J R.P.)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號(有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2 Ext. s.J R.P.)。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
16. 香港 鰂魚涌 太古城 太古灣道12號 太古城中心四 座	該物業為一幢24層高商業大廈， 包括一個地庫，於1991年落成。 第1層提供零售樓面，第2層用作 陳列室及附屬單位，而第3至22層 以上提供寫字樓單位。	除空置的32,543 平方呎(3,023.32 平方米)部分外， 該物業訂有多份 租約，年期為兩 年至十年，最後 的租約於2015年2 月28日屆滿，每 月租金約為港幣 11,678,000元，不 包括差餉、管理 費及其他開銷。	港幣 3,432,000,000元
鰂魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分K分段之 餘段的部分	該物業的總樓面面積約556,431平 方呎(51,693.70平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自 1900年4月18日起為期999年。整 個鰂魚涌海旁地段第2號及其增批 部分之現時地租為每年港幣16,206 元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司。
- (2) 鰂魚涌海旁地段第2號已分為多個分段及小分段。所涉物業權益僅須繳付部分現時地租。
- (3) 該物業受太古股份有限公司為太古地產有限公司的利益訂立日期為1977年5月19日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1393268號，代價為港幣341,000,000元(有關：QBML 2 s.K及Ext.)。
- (4) 該物業受太古地產有限公司為Taikoo Shing Developments Limited(現為太古城中心控股有限公司)的利益訂立日期為1980年9月26日的買賣協議所規限，該協議的登記備忘錄編號為第UB1944931號，代價為港幣287,903,362.85元(有關：ss.1-2, s.A及R.P. of ss.4,ss.6-14及R.P. of s.K of QBML 2及Ext.)。
- (5) 該物業受日期為2005年12月30日有關總樓面面積新訂上限的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030019號(有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2及Ext. s.J R.P.)。
- (6) 該物業受日期為2005年12月30日有關批准修訂主發展計劃的函件所規限，該函件的登記備忘錄編號為第06021002030024號(有關：QBML 2及Ext. s.K ss.5及QBML 2 Ext. s.J R.P.)。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值										
17. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 康橋大廈	該物業為一幢37層高辦公樓，於2003年落成，1樓與德宏大廈相連。 地下提供若干零售商舖，而1樓則留作經營餐廳。	除空置的7,074平方呎(657.19平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2014年5月2日屆滿，每月租金總額約為港幣7,116,000元，不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 1,758,000,000元										
連同德宏大廈及蜆殼加油站建於鰂魚涌海旁地段第1號E分段2小分段、鰂魚涌海旁地段第1號F分段1小分段及鰂魚涌海旁地段第1號F分段之餘段及海旁703號地段之N分段	該物業的總樓面面積約為268,795平方呎(24,971.66平方米)。 該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段的現時應付地租如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.E ss.2</td> <td>港幣40元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.F ss.1</td> <td>港幣128元 (QBML No.1 s.F)</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.F.R.P.</td> <td>港幣128元 (QBML No.1 s.F)</td> </tr> <tr> <td>ML No. 703 s.N</td> <td>港幣164元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.E ss.2	港幣40元	QBML No.1 s.F ss.1	港幣128元 (QBML No.1 s.F)	QBML No.1 s.F.R.P.	港幣128元 (QBML No.1 s.F)	ML No. 703 s.N	港幣164元	
地段	每年地租												
QBML No.1 s.E ss.2	港幣40元												
QBML No.1 s.F ss.1	港幣128元 (QBML No.1 s.F)												
QBML No.1 s.F.R.P.	港幣128元 (QBML No.1 s.F)												
ML No. 703 s.N	港幣164元												

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值										
18. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 德宏大廈 連同康橋大廈 及蜆殼加油站 建於鰂魚涌海 旁地段第1號E 分段2小分段、 鰂魚涌海旁地 段第1號F分段1 小分段及餘段 及海旁703號地 段N分段	<p>該物業為一幢30層高辦公樓連4層地庫，可提供311個停車位，於1993年落成。</p> <p>地下及1樓提供若干零售商舖。1樓由行人天橋連接多盛大廈及康橋大廈及鰂魚涌地鐵站。2樓現時由一間餐廳佔用。</p> <p>該物業的總樓面面積約為803,452平方呎(74,642.51平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：</p>	<p>除空置的21,274平方呎(1,976.40平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年，最後的租約於2017年4月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣19,605,000元。</p>	港幣 5,498,000,000元										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.E ss.2</td> <td>港幣40元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.F ss.1</td> <td>港幣128元 (QBML No.1 s.F)</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.F.R.P.</td> <td>港幣128元 (QBML No.1 s.F)</td> </tr> <tr> <td>ML No. 703 s.N</td> <td>港幣164元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.E ss.2	港幣40元	QBML No.1 s.F ss.1	港幣128元 (QBML No.1 s.F)	QBML No.1 s.F.R.P.	港幣128元 (QBML No.1 s.F)	ML No. 703 s.N	港幣164元		
地段	每年地租												
QBML No.1 s.E ss.2	港幣40元												
QBML No.1 s.F ss.1	港幣128元 (QBML No.1 s.F)												
QBML No.1 s.F.R.P.	港幣128元 (QBML No.1 s.F)												
ML No. 703 s.N	港幣164元												

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類一 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值														
19. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 多盛大廈	該物業為一幢40層高辦公樓另加4層地庫，提供215個停車位，於1994年落成，其1樓與德宏大廈相連。	除空置的8,095平方呎(752.04平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至九年，最後的租約於2015年5月16日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。	港幣 3,958,000,000元														
連同電訊盈科中心及林肯大廈建於鰂魚涌海旁地段第1號S分段及餘段、鰂魚涌海旁地段第1號T分段1及2小分段及餘段及鰂魚涌海旁地段第1號之U分段	地下提供若干零售商舖，而2至4樓經營名為「Butterfields」之會所連健身中心及餐廳設施。 該物業的總樓面面積約為609,540平方呎(56,627.65平方米)(不包括停車位的樓面面積)。 該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段之現時應付地租如下：	每月租金及收費總額約為港幣13,195,000元。															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.S</td> <td>港幣34元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T ss.1</td> <td>港幣42元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T ss.2</td> <td>港幣2,186元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T R.P.</td> <td>(QBML No.1) 港幣2,186元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.U</td> <td>(QBML No.1) 港幣10元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 R.P.</td> <td>港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.S	港幣34元	QBML No.1 s.T ss.1	港幣42元	QBML No.1 s.T ss.2	港幣2,186元	QBML No.1 s.T R.P.	(QBML No.1) 港幣2,186元	QBML No.1 s.U	(QBML No.1) 港幣10元	QBML No.1 R.P.	港幣1,190元		
地段	每年地租																
QBML No.1 s.S	港幣34元																
QBML No.1 s.T ss.1	港幣42元																
QBML No.1 s.T ss.2	港幣2,186元																
QBML No.1 s.T R.P.	(QBML No.1) 港幣2,186元																
QBML No.1 s.U	(QBML No.1) 港幣10元																
QBML No.1 R.P.	港幣1,190元																

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
20. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 林肯大廈	該物業為一幢24層高辦公樓另加5層地庫，提供164個停車位，於1998年落成，其1樓與電訊盈科中心相連。 地下提供若干零售商舖。	除空置的6,083平方呎(648.74平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2015年2月15日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。	港幣 2,205,000,000元
連同多盛大廈及電訊盈科中心建於鰂魚涌海旁地段第1號S分段、鰂魚涌海旁地段第1號T分段1及2小分段及餘段及鰂魚涌海旁地段第1號之U分段及餘段	該物業的總樓面面積約為333,353平方呎(30,969.25平方米)(不包括停車位的樓面面積)。 該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。相關地段的現時應付地租如下：	每月租金及收費總額約為港幣8,674,000元。	
	地段	每年地租	
	QBML No.1 s.S	港幣34元	
	QBML No.1 s.T ss.1	港幣42元	
	QBML No.1 s.T ss.2	港幣2,186元 (QBML No.1)	
	QBML No.1 s.T R.P.	港幣2,186元 (QBML No.1)	
	QBML No.1 s.U	港幣10元	
	QBML No.1 R.P.	港幣1,190元	

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值										
21. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 濠豐大廈 連同大昌行 商業中心 與濠豐 大廈之間的 私人通道 建於鰂魚涌海 旁地段第1號 C分段4及7小分 段以及 鰂魚涌 海旁地段第2號 及其增批部分 D分段	<p>該物業為一幢於1999年落成的42層高辦公樓另加5層地庫，可提供182個停車位，1樓與常盛大廈相連。</p> <p>地下及2樓提供若干零售商舖。</p> <p>該物業的總樓面面積約為501,253平方呎(46,567.54平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，各自年期分別由1882年2月2日及1900年4月18日起為期999年。相關地段現時應付地租如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.C ss.4</td> <td>港幣56.5元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.C ss.7</td> <td>港幣294元</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(QBML No.1 s.C)</td> </tr> <tr> <td>QBML No.2 s.D及 增批部分</td> <td>港幣63.5元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.C ss.4	港幣56.5元	QBML No.1 s.C ss.7	港幣294元		(QBML No.1 s.C)	QBML No.2 s.D及 增批部分	港幣63.5元	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2013年12月15日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租及收費總額約為港幣11,245,000元。</p>	港幣 3,067,000,000元
地段	每年地租												
QBML No.1 s.C ss.4	港幣56.5元												
QBML No.1 s.C ss.7	港幣294元												
	(QBML No.1 s.C)												
QBML No.2 s.D及 增批部分	港幣63.5元												

附註： 該物業的登記擁有人為國泰有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值														
22. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 電訊盈科中心 連同多盛 大廈及林肯 大廈建於 鰂魚涌海旁地 段第1號S分 段、鰂魚涌海 旁地段第1號T 分段1分段及2 小分段及餘 段、鰂魚涌海 旁地段第1號U 分段及鰂魚涌 海旁地段第1號 之餘段	<p>該物業為一幢於1994年落成的40層高商業大廈，可提供217個停車位，其1樓與林肯大廈及德宏大廈相連。</p> <p>該物業的總樓面面積約為620,148平方呎(57,613.15平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。相關地段現時應付地租如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.S</td> <td>港幣34元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T ss.1</td> <td>港幣42元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T ss.2</td> <td>港幣2,186元 (QBML No.1)</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.T R.P</td> <td>港幣2,186元 (QBML No.1)</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 s.U</td> <td>港幣10元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 R.P.</td> <td>港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.S	港幣34元	QBML No.1 s.T ss.1	港幣42元	QBML No.1 s.T ss.2	港幣2,186元 (QBML No.1)	QBML No.1 s.T R.P	港幣2,186元 (QBML No.1)	QBML No.1 s.U	港幣10元	QBML No.1 R.P.	港幣1,190元	<p>除空置的36,096平方呎(3,353.40平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2014年12月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣14,972,000元。</p>	<p>港幣 4,082,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 20%權益： 港幣 816,400,000元)</p>
地段	每年地租																
QBML No.1 s.S	港幣34元																
QBML No.1 s.T ss.1	港幣42元																
QBML No.1 s.T ss.2	港幣2,186元 (QBML No.1)																
QBML No.1 s.T R.P	港幣2,186元 (QBML No.1)																
QBML No.1 s.U	港幣10元																
QBML No.1 R.P.	港幣1,190元																

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Richly Leader Limited，其僅根據以Monace Limited為受益人授出的分租約享有餘下年期，由1882年2月2日起為期999年減最後3日。
- (2) 該物業訂有日期為2010年2月5日以星展銀行有限公司為受益人的第一法定按揭(見備忘錄第10030100910323號)。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
23. 香港 鰂魚涌 華蘭路18號 港島東中心 上述樓宇發展於下列物業(i)連同下列(ii)及(iii)所述的未建地段	該物業為於2008年3月落成的一幢68層高辦公樓另加2層地庫。大廈1樓與康和大廈由行人天橋相連。 該物業的總樓面面積約為1,537,011平方呎(142,791.81平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期為999年。相關地段的租契生效日期及地租如下：	除空置的24,904平方呎(2,313.64平方米)部分外，該物業訂有多份租約，大部分年期為六年，最後的租約於2019年7月31日屆滿。每月租金約為港幣38,602,000元，不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 10,650,000,000元
(i) 鰂魚涌內地 地段第15 號 D分 段、鰂魚 涌海旁地 段第1號 C分段5及 6小分段、 鰂魚涌海 旁地段第2 號及其增 批部分 F分段及G 分段	地段 生效日期 每年地租		
	QBML 1s. C ss.5 1882年 2月2日	港幣42.5元	
	QBML 2及 Ext s.F 1900年 4月18日	港幣48.5元	
	QBML 1 s.C ss.6 1882年 2月2日	港幣7.5元	
	QBML 2及 Ext. s.G 1900年 4月18日	港幣44.5元	
	QBIL 15 s.D 1882年 2月2日	港幣50元	
(ii) 鰂魚涌海 旁地段第2 號及其增 批部分之 餘段	QBML 2及 Ext. R.P 1900年 4月18日	港幣 16,174元 (QBML 2 及Ext)	
(iii) 鰂魚涌海 旁地段第2 號及其增 批部分 H分段 6小分段B 分段 之餘段及 餘段	QBML 2 s.H R.P. 及Ext. 1900年 4月18日	港幣 16,174元 (QBML 2及 Ext. s.H)	
	QBML 2及 Ext. s.H ss.6 1900年 4月18日	港幣 16,174元	
	s.B R.P. 1900年	(QBML 2及 Ext. s.H)	

附註：該物業的登記擁有人如下：

地段號	登記擁有人	實益擁有人
QBML 1 s.C ss.5	One Island East Limited	One Island East Limited
QBML 2及Ext. s.F	One Island East Limited	One Island East Limited
QBML 1 s.C ss.6	One Island East Limited	One Island East Limited
QBML 2及Ext. s.G	One Island East Limited	One Island East Limited
QBIL 15 s.D	One Island East Limited	One Island East Limited
QBML 2及Ext. R.P.	太古地產有限公司	太古城中心控股有限公司
QBML 2及Ext. s. H R.P.	Quarry Bay Developments Limited	太古城中心控股有限公司
QBML 2及Ext. s. H ss.6 s.B R.P.	Quarry Bay Developments Limited	國泰有限公司

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
24. 香港 北角 英皇道625號	該物業為一幢於1998年落成的26層高商業大廈加一個2層高地庫(可提供84個停車位)。	除空置的23,642平方呎(2,196.39平方米)部分外,該物業訂有多份租約,年期為三年至四年,最後的租約於2013年3月18日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷,而停車位按月出租收費。	港幣 1,448,000,000元
內地段第 7550號	該物業的總樓面面積約為301,065平方呎(27,969.62平方米)(不包括停車位的樓面面積)。 該物業乃向政府租借持有,由1958年7月14日起為期75年,可續期75年。該地段現時每年應付地租為港幣1,838元。	每月租金及收費總額約為港幣4,952,000元。	(貴集團應佔 50%權益: 港幣 724,000,000元)

附註: 該物業的登記擁有人為Island Land Development Limited, 即 貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Communication Holdings Limited各自出資50%的合營企業。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
25. 香港北角 英皇道500號 港運城的商業 單位及丹拿道 51/61號港運城 的停車位	該物業為一個於1996年落成的住宅及寫字樓發展項目內的一個4層高零售平台及288個停車位。 地庫、地下、1樓及2樓提供一般零售樓面及餐廳。	該物業全部租出，訂有多份租約，年期為三年至六年，最後的租約於2014年3月10日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。	港幣 722,000,000元 (貴集團應佔 60%權益： 港幣 433,200,000元)
內地段第 8849號的部份	一個主題美食廣場位於地庫，合共有6個快餐亭。 地下、2樓、3樓及4樓提供合共288個停車位。 該物業的總樓面面積約為150,223平方呎(13,956.06平方米)(不包括停車位的樓面面積)。 該物業根據換地規約第UB12353號向政府租借持有，年期由1995年6月22日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	每月租金及收費總額約為港幣2,922,000元。	

附註： 該物業的登記擁有人為Swire and Island Communication Developments Limited，即 貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Island Communication Enterprises Limited分別出60%及40%的合營企業。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
26. 香港 鰂魚涌 太古城 一期 (翠湖 臺)、二期 (高 山臺)、三期 (高山臺)、四 期 (金殿臺)、 五期 (安盛臺)、六期、七 期、八期、九A 期 (海景花 園)、九B期 (觀 海臺)、十期 (星輝臺) 及十 一期 (海天花 園), 地下、1 樓及2樓的非住 宅單位及停車 位 筲箕灣海旁地 段第1號A分段 1小分段及餘 段、B分段的部分 筲箕灣海旁 地段第2號C分 段餘段、D分段 及餘段的部分 鰂魚涌海旁地 段第2號及其增 批部分H分段3 小分段A分段; J分段1及3小分 段; K分段3小 分段之餘段、4 小分段A分段及 餘段、3小分段 A分段以及5、 9、10、11、13 及16小分段; L 分段; N分段; Q分段4及5小分 段以及2小分段 C分段; H分段 1小分段及S分 段1小分段; T 分段1小分段及 餘段以及U分段 之餘段及1小分 段的部分	該物業包括於1977年至1985年間 落成的一個綜合住宅發展項目內多 個商舖、學校、3,826個停車位及 多個園藝區。 該物業的總樓面面積約為331,079 平方呎 (30,757.99平方米)。 筲箕灣海旁地段第1號從政府租借 持有, 由1890年8月5日起為期999 年。 筲箕灣海旁地段第2號向政府租借 持有, 由1931年4月27日起為期75 年, 並已續期75年。 鰂魚涌海旁地段第2號及增批部分 向政府租借持有, 由1900年4月18 日起為期999年。 筲箕灣海旁地段第1號及第2號現時 每年地租合共為港幣984元, 而鰂 魚涌海旁地段第2號及其增批部分 現時每年地租為港幣16,206元	除空置的2,464平 方呎 (228.91平方 米) 部分外, 該物 業訂有多份租約, 年期為一年至六 年, 最後的租約於 2015年3月31日屆 滿。租金不包括差 餉、管理費及其他 開銷, 而停車位按 月租及時租出租收 費。 每月租金及收費總 額約為港幣 12,143,000元。	港幣 2,527,400,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為高雲置業有限公司、Aldrich Bay Developments Limited、太古股份有限公司、太古地產有限公司及Quarry Bay Developments Limited。最終實益擁有人為高雲置業有限公司。
- (2) 該物業部分受限於以 貴集團多個附屬公司為受益人的多份買賣協議。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
27. 新界 大嶼山 東涌 東薈城 商業及 寫字樓單位 及整個停車場 (包括1,156個 停車位) 東涌市地段 第2號部分	<p>該物業包括東薈城南(零售、電影院、寫字樓及停車位)及東薈城北(零售、停車位及一間酒店)，由一條包括零售樓面的行人天橋相連。</p> <p>東薈城南由7層(包括一層地庫)零售樓面組成，包括共1,517個座位的6個屏幕電影院，9層寫字樓及兩層地庫停車場。發展項目與地下層的東涌地鐵站相連，於1999年至2000年落成。</p> <p>第2至第3層地庫提供合共1,156個停車位。第1層地庫、地下及1至5樓設有一個購物中心(包括電影院)，而5至13樓設有寫字樓單位。</p> <p>東薈城商舖單位的總樓面面積約為462,439平方呎(42,961.63平方米)，包括電影院。</p> <p>寫字樓單位的總樓面面積約為160,522平方呎(14,912.86平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1995年9月27日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>除空置的580平方呎(53.88平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至五年，最後的租約於2016年6月11日屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他開銷。</p> <p>除空置的102,072平方呎(9,482.72平方米)部分外，寫字樓單位訂有多份租約，年期為三至四年，最後的租約於2012年4月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費、空調費及其他開銷，而停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣13,800,000元。</p>	<p>港幣 3,243,000,000元 (貴集團應佔 20%權益： 港幣 648,600,000元)</p>

附註： 該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 2 (CP) Limited(關於：停車位)、Newfoundworld Site 2 (Office) Limited(關於：寫字樓發展項目)及Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited(關於：商業發展項目)。 貴集團透過與登記擁有人合資應佔該物業的20%權益。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
28. 新界 大嶼山 東涌 東堤灣畔 商業發展項目	該物業包括一幢4層高的商業／停車場平台之地下所有商舖。該平台之上有八幢住宅大樓。該發展項目於1998年至1999年間分兩期落成。	除空置的1,851平方呎(171.96平方米)部分外，該物業訂有多份租約，年期為一年至三年，最後的租約於2012年12月16日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 293,000,000元 (貴集團應佔 20%權益： 港幣 58,600,000元)
東涌市地段 第1號部分	該物業的總樓面面積約為36,053平方呎(3,349.41平方米)。 該物業乃向政府租借持有，年期由1995年8月16日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	每月租金及收費總額約為港幣2,300,000元。	

附註： 該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 1 (Retail) Limited，而貴集團透過與登記擁有人合資應佔該物業的20%權益。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
29. 香港 灣仔 星街9號 星域軒 一座及 二座的商業 單位及停車位 內地段第 8853號的部分	<p>該物業包括一座4層高商業平台地下兩個商業單位、1樓的一個商業單位及83個私家停車位，其上建有兩幢分別為29層和25層高住宅樓宇。該發展項目於1999年落成。</p> <p>該物業的總樓面面積約為13,112平方呎(1,218.13平方米)(不包括停車位的樓面面積)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1996年7月26日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業全部租出，訂有三份租約，年期為三年至四年，最後的租約於2013年6月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣556,500元。</p>	港幣 147,000,000元

附註： 該物業的登記擁有人為Massrich Investment Limited。

估值證書

第一類一 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
30. 香港 灣仔 永豐街21至29 號 (即先前的21、 23、25、27及 29號) 內地段第526號 部分	<p>該物業包括一幢於1992年落成的6層高綜合大廈(有關：永豐街21號)及一幢於2006年落成的3層零售大廈(有關：永豐街23、25、27及29號)。</p> <p>該地塊包括若干相鄰地段，總地盤面積約為2,967平方呎(275.64平方米)。</p> <p>永豐街21號的總樓面面積約為2,732平方呎(253.81平方米)。</p> <p>永豐街23、25、27及29號的總樓面面積約為11,307平方呎(1,050.45平方米)。</p> <p>該物業根據一份政府租契向政府租借持有，自1857年9月1日起為期999年。所涉地段的現時地租總額為每年港幣50元。</p>	<p>除永豐街21號地下及閣樓外，該物業經已租出，最後的租約於2013年8月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣317,600元。</p>	港幣 197,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Asian Sights Investment Ltd (永豐街21號), Global Linkage Investment Co., Ltd.(有關：永豐街23、25、27及29號)。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出的一份不反對通知書所規限(有關：永豐街23、25、27及29號)。
- (3) 根據日期為2007年11月16日的灣仔分區計劃大綱核准圖第S/H5/25號該地塊劃入「住宅(A類)」區。
- (4) 於吾等估值過程中，吾等已計及上述附現有租約之物業的整體發展潛力。

估值證書

第一類一 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
31. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 康和大廈 的主要部分 位於鰂魚涌 海旁地段 第1號W分段 及R分段之餘段	<p>該物業包括一幢於1984年落成的24層(包括地庫)高工業/倉庫大樓的整個地庫及地下、1樓的部分、2樓至6樓及15樓至22樓的全部。</p> <p>地下的部分及整個地庫以及1樓提供合共104個停車位。地下其餘部分及對上各層提供倉庫及工廠空間。</p> <p>該物業的總樓面面積約為338,369平方呎(31,435.25平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣100元。</p>	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，年期為三年至四年，最後的租約於2015年9月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣4,094,000元。</p>	港幣 917,000,000元

附註：

- (1) 該物業包括整幢康和大廈，惟1樓的F1及F2裝貨台及全部7至14樓除外。
- (2) 該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值						
32. 香港 鰂魚涌 太古坊 英皇道979號 常盛大廈 連同和域 大廈於下列地 段發展： 鰂魚涌海旁地 段第1號Q分段 及餘段	<p>該物業為一幢於1988年落成的24層高(包括地庫)工業／倉庫大樓。</p> <p>地下及1樓部分以及整個地庫合共提供84個停車位。地下及1樓其餘部分以及對上各層提供倉庫及工廠空間。</p> <p>該物業的總樓面面積約為923,364平方呎(85,782.61平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。相關地段現應付地租總額如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QBML No.1 s.Q</td> <td>港幣68元</td> </tr> <tr> <td>QBML No.1 R.P.</td> <td>港幣1,190元</td> </tr> </tbody> </table>	地段	每年地租	QBML No.1 s.Q	港幣68元	QBML No.1 R.P.	港幣1,190元	<p>該物業全部租出，訂有多份租約，大部分年期為三年，最後的租約於2016年4月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣13,050,000元。</p>	港幣 2,878,000,000元
地段	每年地租								
QBML No.1 s.Q	港幣68元								
QBML No.1 R.P.	港幣1,190元								

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
33. 香港 鰂魚涌 英皇道979號 太古坊 和域大廈 連同常盛 大廈於下列地 段發展：	該物業為一幢於1979年落成的21層高工業／倉庫大樓。 地下部分及1樓整層提供合共97個停車位。地下其餘部分及對上各層提供倉庫及工廠空間。 該物業的總樓面面積約為554,934平方呎(51,554.63平方米)。	除空置的15,744平方呎(1,462.65平方米)部分外，該物業訂有多份租約，大部分年期為三年，最後的租約於2015年12月31日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。 每月租金及收費總額約為港幣10,000,000元。	港幣 1,904,000,000元
鰂魚涌海旁地段第1號Q分段及餘段	該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。相關地段現時應付地租總額如下：		
	地段	每年地租	
	QBML No.1 s.Q	港幣68元	
	QBML No.1 R.P.	港幣1,190元	

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
34. 香港 金鐘道88號 太古廣場 奕居 內地段 第8571號部分	<p>太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座共用零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。</p> <p>奕居包括太古廣場發展項目第一期內一幢50層高大廈的37至49樓，而香港JW萬豪酒店則佔用以下各層。其於1988年落成。</p> <p>於2009年，該物業由服務式住宅轉為豪華酒店，頂層設有一間餐廳。</p> <p>該物業的總樓面面積約為158,738平方呎(14,747.12平方米)，共有117個房間及套房。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號的現時應付地租總額為每年港幣1,000元。</p>	該物業經營作酒店。	港幣 2,460,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古廣場投資有限公司。

估值證書

第一類一 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
35. 香港 鰂魚涌 太古城 太古城道 29號香港東隅 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段之餘段、Q分段2小分段A分段1小分段、Q分段2小分段A分段餘段、Q分段2小分段B分段、Q分段7小分段A分段、Q分段7小分段之餘段、Q分段之餘段、R分段1小分段A分段及R分段之餘段	該物業為一家提供合共345間客房的酒店，毗鄰太古城的現有商業發展項目太古城中心，於2009年落成。 該物業的總樓面面積約為199,020平方呎(18,489.41平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1900年4月18日起為期999年。鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分的現時應付地租總額為每年港幣16,174元。	該物業經營作酒店。	港幣 1,180,000,000元

附註：該物業的登記擁有人為太古地產有限公司及Quarry Bay Developments Ltd。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
36. 新界 大嶼山 東涌 諾富特東薈城 酒店	該物業為一家提供合共440間客房的酒店，為東薈城北一部分，而後者為東薈城現有商業發展項目一部分。該酒店於2005年落成。	該物業經營作酒店。	港幣 839,000,000元
東涌市地段 第2號部分	該物業的總樓面面積約為236,653平方呎 (21,985.597平方米)。		(貴集團應佔 20%權益： 港幣 167,800,000元)
	該物業乃向政府租借持有，年期由1995年9月27日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註：該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 2 (Hotel) Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
37. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港島香格里拉 大酒店 內地段第 8582號及 其增批部分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 港島香格里拉大酒店包括太古廣場發展項目第二期內一座酒店／寫字樓的部分的第5層至第8層及第39層至第56層，而太古廣場二座佔用較低層。其於1991年落成。 該物業的總樓面面積約為605,728平方呎(56,273.50平方米)，擁有合共565間酒店客房。 該物業乃向政府租借持有，年期由1986年5月27日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業經營作酒店。	港幣 4,840,000,000元 (貴集團應佔 20%權益： 港幣 968,000,000元)

附註：該物業的登記擁有人為港島香格里拉大酒店有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
38. 香港 金鐘道88號 太古廣場 港麗酒店 內地段 第8582號 及其增批部分 的部分	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。 港麗酒店包括太古廣場發展項目第二期內一座酒店／服務式住宅大廈的第2層至第8層及第40層至第61層，太古廣場栢舍佔用較低層。其於1990年落成。 該物業的總樓面面積約為555,590平方呎(51,615.60平方米)，擁有合共513間酒店客房。 該物業乃向政府租借持有，由1986年5月27日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業經營作酒店。	港幣 3,980,000,000元 (貴集團應佔 20%權益： 港幣 796,000,000元)

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Greenroll Limited。
- (2) 該物業受限於貸款信貸港幣10億元及其所有利息、其所有不時之費用及其他款項的債券(以三菱東京UFJ銀行為受益人)。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
39. 香港 金鐘道88號 太古廣場 香港JW 萬豪酒店	太古廣場為分期建成的綜合寫字樓、酒店／服務式住宅及商業大樓，由四座樓宇組成，作辦公、酒店及服務式住宅之用，建於一座零售／停車場平台之上，於1988年至1991年落成。	該物業經營作酒店。	港幣 3,930,000,000元
內地段 第8571號的部分	香港JW萬豪酒店包括太古廣場發展項目第一期一幢50層高大廈較低層的部分(27層客房及酒店設施等所在的其他樓層)，而奕居佔用較高層部分。其於1988年落成。		(貴集團應佔 20%權益： 港幣 786,000,000元)
	該物業的總樓面面積約為525,904平方呎(48,857.67平方米)，擁有合共602間酒店客房。		
	該物業乃向政府租借持有，由1985年4月18日起為期75年，可續期75年。內地段第8571號現時每年地租為港幣1,000元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為金鐘酒店有限公司。
- (2) 該物業受限於以三菱東京UFJ銀行(為其本身及作為融資方代理及受託人)為受益人的法律押記。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

			於2010年 3月31日
物業權益	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
40. 九龍 油塘 油塘海旁地段 第5、35、36 及37號及油塘 海旁地段 第22號及其增 批部分B分段	該物業包括五個海旁地段，總登記地盤面積約85,493平方呎(7,942.49平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1958年7月1日起為期21年，已續期18年。並依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	該物業為空置。	港幣 303,000,000元 (貴集團應佔 權益： 港幣 111,600,000元) (見附註(1))

附註：

- (1) 貴集團應佔權益包括油塘海旁地段第5號、油塘海旁地段第22號及其增批部分B分段、油塘海旁地段第36號及油塘海旁地段第37號的20%權益；以及油塘海旁地段第35號的全部權益。
- (2) 該物業的登記擁有人為Pure Jade Limited (關於：油塘海旁地段第5號、第22號及增批部分B分段、油塘海旁地段第36號及油塘海旁地段第37號) 及Golden Core Properties Limited (關於：油塘海旁地段第35號)。
- (3) 該物業受限於以Start Treasure Limited為受益人的兩份買賣協議。
- (4) 該物業受限於以Start Treasure Limited為受益人的兩份補充買賣協議。
- (5) 該物業受限於以Start Treasure Limited為受益人的兩份第二份補充買賣協議。
- (6) 該物業受限於以Start Treasure Limited為受益人的兩份第三份補充買賣協議。
- (7) 該物業位於九龍規劃區15號範圍內，根據日期為2009年10月的茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱草圖第S/K15/18號劃作「綜合發展區」用途。
- (8) 該物業的政府租契限制該物業作造船及／或鋸木廠以及貯木場用途，樓宇高度上限為香港主水平基準以上100呎。
- (9) 吾等在對物業進行估值時，已經考慮該物業被劃入「綜合發展區」的好處，及參考城市規劃條例容許的發展項目並扣除所需任何開支及土地補價。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
41. 貴集團於 新界青衣 清甜街4-6號 的發展權及 收取由此產生 的全部款項 的權利 青衣市地段第 48號及其增批 部分A分段 1小分段	<p>該物業包括5幢大廈（即A樓、A幢、B幢、C幢及D幢）。D幢地下提供12個私家車車位。</p> <p>A樓為一幢於1982年落成的2層高倉庫。</p> <p>A幢為一幢於1988年落成的單層危險品倉庫。</p> <p>B幢及C幢為兩幢於1988年落成的5層高互相連接的廠房。</p> <p>D幢為一幢於1990年落成的6層高工廠／倉庫。</p> <p>該物業的總樓面面積約為246,657平方呎（22,914.99平方米）（不包括停車位面積）。</p> <p>該物業根據新批地契第4504號向政府租借持有，由1898年7月1日起為期99年減最後3日，並已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>除 45,414平方呎（4,219.06平方米）部分空置外，該物業訂有多份租約，年期為一至三年，最後的租約於2012年9月30日屆滿。租金不包括差餉及管理費，而該等停車位按月租及時租出租收費。</p> <p>每月租金及收費總額約為港幣941,000元。</p>	港幣 169,400,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古股份有限公司。
- (2) 該物業受限於兩份批約修訂書（分別關於：青衣市地段第48號及青衣市地段第48號A分段第1小分段），分別登記為備忘錄第TW117098號，TW136608號、TW136609號及TW224394號。
- (3) 該物業受限於一份增批土地通知書（見備忘錄第TW268174號）。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
42. 新界 青衣 清甜街8-12號 BAX Global Building (前稱 DSL Building) 青衣市地段 第97號	<p>該物業為一幢於1988年落成的6層高倉庫。地下提供8個私家車車位。</p> <p>該物業的總樓面面積約為230,734平方呎(21,435.71平方米)，不包括停車位及約639平方呎(59.36平方米)的天台。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減最後3日，已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業租約由2008年5月1日起為期三年，屆滿日為2011年4月30日。每月租金為港幣1,550,000元，不包括差餉及管理費。</p>	<p>港幣 169,500,000元</p>

附註：該物業的登記擁有人為振光集團有限公司。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值												
43. 香港 灣仔 軒尼詩道4-6號 皇后大道東 6-10號 先施保險大廈 的主要部分	該物業包括一幢於1968年落成的 19層高商業樓宇的主要部分。 該物業的樓面面積約為68,750平方 呎(6,387.03平方米)。 該物業按下列文據持有：	該物業現時空置。	港幣 507,000,000元												
內地段 第5250號及 內地段 第7948及 7950號的部分	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地段號</th> <th>文據</th> <th>年期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I.L. 5250</td> <td>政府租契</td> <td>自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年</td> </tr> <tr> <td>I.L. 7948</td> <td>換地規約 第UB 8125號</td> <td>自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年</td> </tr> <tr> <td>I.L. 7950</td> <td>換地規約 第UB 8210號</td> <td>自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年</td> </tr> </tbody> </table>	地段號	文據	年期	I.L. 5250	政府租契	自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年	I.L. 7948	換地規約 第UB 8125號	自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年	I.L. 7950	換地規約 第UB 8210號	自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年		
地段號	文據	年期													
I.L. 5250	政府租契	自1939年 5月21日 起為期 75年， 可續期75年													
I.L. 7948	換地規約 第UB 8125號	自1963年 5月2日 起為期 75年， 可續期 75年													
I.L. 7950	換地規約 第UB 8210號	自1953年 5月6日 起為期 75年， 可續期75年													
	有關地段現時應付地租總額為每年 港幣174元。														

附註： 該物業的登記擁有人為發新控股有限公司、永順利發展有限公司及日照發展有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
44. 香港 灣仔 永豐街 8-10號 永豐大廈 地下A至N鋪 內地段 第47號 F、G、H及 I分段的部分	該物業包括一幢16層高綜合用途樓宇地下的14個商業單位。該物業地下作一般零售用途，上層為住宅單位。該物業於1981年落成。 該物業的總實用面積約為2,100平方呎(195.09平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1853年6月24日起為期999年。有關地段現時應付地租為每年港幣24元。	該物業現時全部租出，訂有兩份年期為兩年的租約，最後的租約於2011年7月24日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣134,000元。	港幣 43,100,000元

附註： 該物業地下A至E及L至N鋪的登記擁有人為Crossfield Investment Limited，而地下F至K鋪的登記擁有人為Tai Cheong Holdings Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
45. 香港 灣仔 永豐街 12-18號 永豪閣 地下12、14及 16號商舖、 1樓社區物業 及2樓涼棚 內地段第 8464號的部分	<p>該物業包括一幢23層高綜合用途樓宇地下的3個商業單位及1樓全層及2樓的涼棚。該物業於1984年落成。</p> <p>地下商業單位的總實用面積約為1,855平方呎(172.33平方米)。1樓社區物業的總實用面積約為2,029平方呎(188.50平方米)。2樓涼棚的總實用面積約為653平方呎(60.67平方米)。</p> <p>該物業按批地規約第11723號向政府租借持有，由1981年6月15日起為期75年。有關地段現時應付地租為每年港幣1,000元。</p>	<p>該物業現時全部租出，訂有三份年期為一至兩年的租約，最後的租約於2011年3月23日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣156,000元。</p>	港幣 41,600,000元

附註： 該物業的登記擁有人為Perfect Perform Industrial Limited。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
46. 香港灣仔 皇后大道東 29-31號 樂滿大廈 1樓、2樓及 3樓平台	該物業包括一座3層高商業平台的 1樓及2樓所有商業單位及3樓的平 台，其上建有一幢27層高住宅樓 宇。該發展項目於1988年落成。	該物業出租予兩名 租戶，最後的租約 於2014年7月屆滿。 租金不包括差餉、 管理費及其他開 銷。	港幣 158,200,000元
內地段 第3965、 3966、3967、 3968及3969號 的部分， 內地段第222、 526、3960、 3961、3962及 3963號的餘 段，內地段 第526號A分段 4、5及6小 分段，內地段第 526號A分段1 小分段的A分段 及餘段的部分	1樓商業單位的總實用面積約為 8,964平方呎(832.78平方米)。 2樓商業單位的總實用面積約為 9,970平方呎(926.24平方米)。3樓 天台總面積約為5,394平方呎 (501.11平方米)。 該物業乃向政府租借持有，內地段 第526號部分及所有其他地段(不 包括內地段第526號)分段的年期 分別自1857年9月1日及1860年12 月26日起為期999年。內地段第 3965至3969號、內地段第222、 526、3960、3961、3962及3963號 的餘段、內地段第526號A分段4至 6小分段、內地段第526號A分段1 小分段的A段及餘段現時應付地租 為每年港幣220元。	每月租金總額約為 港幣613,960元。	

附註： 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
47. 香港 鰂魚涌 海光街 13/15號 海光苑 地下14A號 商鋪 海旁地段 第703號A及 B分段之餘段的 部分	該物業為兩幢於1987年落成的住宅樓宇地下的一個商鋪單位。 該物業的實用面積約為425平方呎(39.48平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租為每年港幣516元。	該物業訂有一份租約，年期由2009年9月25日至2012年9月24日為期三年。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣35,000元。	港幣 12,400,000元

附註： 該物業的登記擁有人為Prosperous Dynasty Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
48. 香港 鰂魚涌 糖廠街 19-27號 華源新樓 地下5間商鋪	該物業包括一幢於1962年落成的8層高綜合用途樓宇地下的5個商鋪單位。 該物業的總實用面積約為2,167平方呎 (201.32平方米)。	該物業全部租出，訂有兩份年期為三年的租約，最後的租約於2011年9月30日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。	港幣 49,800,000元
海旁地段 第 703號 1分段 的部分	該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租為每年港幣400元。	每月租金總額約為港幣181,000元。	

附註： 糖廠街19、21、25及27號地下商鋪的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。糖廠街23號地下商鋪的登記擁有人為秀蘭投資有限公司。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
49. 香港鰂魚涌 海灣街31-43號 糖廠街29-41號 海傍大廈地下 14間商鋪 海旁地段 第703號C分段 1小分段的部 分；海旁地段 第703號C分段 2小分段；海旁 地段第703號C 分段3小分段； 海旁地段第703 號C分段4小分 段及D分段4小 分段；海旁地 段第703號C分 段5小分段及D 分段9小分段； 海旁地段第703 號D分段2小分 段；海旁地段 第703號D分段 3小分段；海旁 地段第703號D 分段5小分段； 海旁地段第703 號D分段6小分 段；海旁地段 第703號D分段 7小分段；及 海旁地段第703 號D分段8小分 段	該物業包括一幢於1961年落成的9層高綜合用途樓宇地下的14個商鋪單位。 該物業的總實用面積約為5,603平方呎(520.53平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。有關地段現時應付地租總額為每年港幣628元。	該物業全部租出，訂有兩份年期為五至六年的租約，最後的租約於2011年1月15日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣323,000元。	港幣 96,700,000元

附註： 該物業的登記擁有人為 Crossfield Investment Limited 及 Boomfit Company Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
50. 香港 鰂魚涌 英皇道 1025-1037號 華蘭路 2-10、 12A-12H號 惠安苑 地下低層 SLG3、 SLG4、 SLG5、 SLG8、 SLG9及 SLG10號商鋪 鰂魚涌內地段 第15號之餘 段的部分	該物業包括惠安苑地下低層的6個商鋪單位。惠安苑有6幢建於一個商業及停車平台上的住宅樓宇，於1975年落成。 該物業的總實用面積約為4,999平方呎(464.42平方米)。 該物業乃向政府租借持有，由1882年2月2日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣480元。	該物業全部租出，訂有三份租約，最後的租約於2014年9月2日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。 每月租金總額約為港幣332,000元。	港幣 118,700,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Guangzhou Express Ltd。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出的三份不反對通知書所規限。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
51. 香港鯉景灣B 地塊逸星閣、 逸康閣、 逸榮閣、 逸華閣、 太康街45號 地下 B08號商舖及 Peacock Area 內地段 第8673號的 部分	該物業包括鯉景灣地下的一個商舖 單位及一個peacock area。該物業 於1988年落成。 該物業的樓面面積約為1,333平方 呎（123.84平方米），不包括 Peacock area的面積。 該物業按批地規約第11798號向政 府租借持有，自1975年7月25日起 為期75年，可續期75年。有關地 段現時應付地租為港幣1,000元。	該物業租賃予管理 處。租賃收費不包 括差餉、管理費及 其他開銷。 每月租賃收費總額 約為港幣1元。	港幣 5,750,000元

附註： 該物業的登記擁有人為Braemar West Limited。

估值證書

第一類 — 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	估用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值																
52. 香港 北角 福蔭道海峰園 南峰閣1樓 102號商舖 及毗鄰海峰園 一幅空地 (海旁地段第 281號及增批部 分餘段以及 海旁地段 第277號餘段及 增批部分的 部分) 海旁地段 第277號 C分 段、海旁 地段第277號及 其增批部分 F分段、海旁 地段第281號及 其增批部分 A分段及內地 地段第1395號 之餘段的部分	<p>該物業包括海峰園1樓的一個商業單位及海峰園外的一幅空地。海峰園包括三幢於1988年落成的住宅樓宇。</p> <p>商業單位的樓面面積約為1,218平方呎(113.15平方米)。</p> <p>空地(海旁地段第281號及增批部分餘段以及海旁地段第277號餘段及增批部分)的登記地盤面積約為76,058平方呎(7,065.96平方米)。其中約29,064平方呎(2,700.11平方米)已被政府收回,約38,642平方呎(3,589.93平方米)現由政府臨時佔用,直至2017年12月。</p> <p>該物業按三份租契向政府租借持有,租契詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段號</th> <th>租期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>海旁地段 第277號及其 增批部分及 內地 地段 第1395號</td> <td>自1896年 2月24日起 為期999年</td> </tr> <tr> <td>海旁地段 第281號及其 增批部分</td> <td>自1903年 8月31日起 為期75年, 可續期75年</td> </tr> </tbody> </table> <p>有關地段的地租如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地段</th> <th>每年地租</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>海旁地段 第277號C分段</td> <td>港幣76元</td> </tr> <tr> <td>海旁地段 第277號 餘段及其增批 部分</td> <td>港幣244元</td> </tr> <tr> <td>海旁地段第281號</td> <td>港幣6,120元</td> </tr> <tr> <td>內地地段第1395號</td> <td>港幣55元</td> </tr> </tbody> </table>	地段號	租期	海旁地段 第277號及其 增批部分及 內地 地段 第1395號	自1896年 2月24日起 為期999年	海旁地段 第281號及其 增批部分	自1903年 8月31日起 為期75年, 可續期75年	地段	每年地租	海旁地段 第277號C分段	港幣76元	海旁地段 第277號 餘段及其增批 部分	港幣244元	海旁地段第281號	港幣6,120元	內地地段第1395號	港幣55元	<p>該物業部分出租,最後的租約於2012年3月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣38,000元。</p>	港幣 21,300,000元
地段號	租期																		
海旁地段 第277號及其 增批部分及 內地 地段 第1395號	自1896年 2月24日起 為期999年																		
海旁地段 第281號及其 增批部分	自1903年 8月31日起 為期75年, 可續期75年																		
地段	每年地租																		
海旁地段 第277號C分段	港幣76元																		
海旁地段 第277號 餘段及其增批 部分	港幣244元																		
海旁地段第281號	港幣6,120元																		
內地地段第1395號	港幣55元																		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為太古城中心控股有限公司（前稱Taikoo Shing Developments Limited）。
- (2) 空地（海旁地段第281號及增批部分之餘段及海旁地段第277號餘段及其增批部分）受以下條件規限：
 - (a) 海旁地段第277號餘段及增批部分日期為1984年1月20日的增批土地條件（備忘錄編號為2523621號）：
 - 第7條 訂明「……不得用於停車、汽車裝卸及水上運輸及露天儲存貨物以外的用途」；
 - 第8條 訂明「……不得用於車輛及行人連續通行以外的用途」；
 - 第9條 訂明「該區域不應計入建築物條例條文許可地積比率或上蓋面積的計算……」；
 - 第11條 訂明「該區域之上或之內不得興建圍牆及圍欄以外的構築物……」
 - (b) 根據海旁地段第281號的租契修訂契約（1988年12月1日於土地註冊處登記，備忘錄編號為3908203號），訂明該物業須受限於海旁地段第281號增批部分的增批土地條件。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
53. 香港 薄扶林 內地段 第8842號	<p>該物業包括一幅面積約23,649平方呎 (2,197平方米) 的建屋地段。</p> <p>該地塊之上現有兩幢1層高構築物，用作犬舍或獸醫診所及員工宿舍，總樓面面積約為4,379平方呎 (406.82平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，年期由1993年1月13日起計，至2047年6月30日屆滿。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。</p>	<p>該物業現時以每月牌照租出，每月收費總額為港幣10,000元。</p>	<p>港幣 7,420,000元 (見附註(4))</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Dai Yee Assets Limited。
- (2) 該物業位於香港規劃區第10號之內，現按2005年2月1日的薄扶林分區計劃大綱核准圖第S/H10/15號劃為「政府、機構或社區」地帶。根據的註釋說明，於「政府、機構或社區」地帶的任何新發展項目均須按城市規劃條例第16條申請批准。
- (3) 該物業的政府租契限制該物業用作犬舍、隔離犬舍、動物羈留所、家畜棚屋、獸醫診所或鳥舍，或用於種植商品果菜、花草、灌木及樹木，且樓宇高度限於一層，有蓋面積最多為該地段面積的30%。
- (4) 吾等的估值代表該物業作為犬舍的現有使用價值。

根據城市規劃委員會於2004年5月28日發出的函件，提議興建配備配套娛樂、健康護理及社區物業的老年公寓的計劃已獲得批准，有效期至2008年5月14日為止。擬議發展項目計劃提供總樓面面積約283,448平方呎 (26,333平方米)，包括236,205平方呎 (21,944平方米) 住宅單位及47,243平方呎 (4,389平方米) 非住宅單位。

根據城市規劃委員會於2008年5月8日發出的函件，上述規劃許可已延展至2012年5月14日。

據 貴集團知會，已提出以交回重批方式修訂租契的申請，但無法就完成時間列出固定時間表。因此，吾等按現行用途(犬舍)進行估值。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
54. 新界 大嶼山 貝澳 Woodgreen	該物業包括一幢附設花園的兩層半獨立屋，於1975年落成。	該物業由業主佔用。	港幣 7,700,000元
丈量約份 第335約地段 第59、61及 259號	該物業的總樓面面積約為1,835平方呎(170.48平方米)。 該物業的地盤面積約為4,028平方呎(374.21平方米)。 地段第59及61號向政府租借持有，自1898年7月1日起為期75年，已續期24年；地段第259號向政府租借持有，自1898年7月1日起為期99年減3日，全部均已依法續期至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註： 該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
55. 新界 大嶼山 貝澳 Fairfield	該物業為一幢附設花園的兩層半高獨立屋，於1977年落成。	該物業由業主佔用。	港幣 7,300,000元
丈量約份 第316約地段 第295及298號	該物業的總樓面面積約為1,965平方呎(182.55平方米)。 該物業的地盤面積約為5,227平方呎(485.60平方米)。		
	該物業乃向政府租借持有，自1898年7月1日起為期75年，已續期24年，有關年期已依法延展至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註： 地段第295號的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited，而地段第298號的登記擁有人為Boomfit Company Limited。

估值證書

第一類 – 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
56. 新界 大嶼山 礮石灣	該物業為一幢附設花園及泳池的1 層高獨立屋，於1971年落成。	該物業由業主佔 用。	港幣 26,300,000元
Wildslopes	該物業的總樓面面積約為3,960平 方呎 (367.89平方米)。		
丈量約份 第329約地段 第665號	該物業的地盤面積約為19,800平方 呎 (1,839.46平方米)。		
	該物業乃向政府租借持有，自 1898年7月1日起為期99年減最後3 日，已依法續期至2047年6月30 日。該物業現時應付地租相當於該 物業現時每年應課差餉租值的 3%。		

附註： 該物業的登記擁有人為Swire Properties Investments Limited。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
57. 新界 大嶼山 貝澳 Swire Hostel	該物業為一幢附設花園及泳池的2層高旅社，於1977年落成。	該物業現時空置。	港幣 11,100,000元
丈量約份 第335約地段 第279號	該物業的總樓面面積約為8,089平方呎(751.49平方米)。 該物業的地盤面積約為31,528平方呎(2,929.02平方米)。		
	該物業乃向政府租借持有，自2009年12月4日起為期50年。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註： 該物業的登記擁有人為和平物業有限公司。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
58. 香港 灣仔 皇后大道東 12-22號 東曦大廈 地下A單位、 1樓A單位 及地庫	該物業為一幢27層高(包括地庫) 樓宇的地庫、地下一個商舖單位及 1樓的另一個商舖單位。該樓宇於 1977年落成。 該物業的總實用面積約為11,474平 方呎(1,065.96平方米)。	該物業全部租出， 訂有兩份年期為四 年的租約，租期於 2013年3月31日屆 滿。租金不包括差 餉、管理費及其他 開銷。 每月租金總額約為 港幣316,600元。	港幣 134,100,000元
海旁地段第65 號A分段 1小分段之A分 段1小分段之 餘段及海旁地 段第65號A分段 1小分段A分段 之餘段的部份	該物業乃向政府租借持有，自 1863年6月25日起為期999年。有 關地段現時應付地租為每年港幣 122元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited(地下A單位及地庫)，Shine Power Company Limited(1樓A單位)。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出的一份不反對通知書所規限(有關：1樓A單位)。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
59. 香港 灣仔 永豐街1號地下 內地段第3964 號之餘段的 部分	<p>該物業為一幢於1962年落成的5層高樓宇地下。</p> <p>該物業的總實用面積約為646平方呎(60.01平方米)，附設天井面積約55平方呎(5.11平方米)。</p> <p>該物業乃向政府租借持有，自1860年12月26日起為期999年。</p> <p>內地段第3964號現時應付地租為每年港幣14元。</p>	<p>該物業的租期為三年，將於2012年5月23日屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷。</p> <p>每月租金總額約為港幣38,400元。</p>	港幣 18,300,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Achieve Praise Limited。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出的一份不反對通知書所規限。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
60. 香港 鰂魚涌 華蘭路20號 華蘭中心地下2 及3號單位	該物業包括一幢於1989年落成的 26層高樓宇地下的兩個工業單位。 該物業的總樓面面積約為17,248平 方呎 (1,602.38平方米)。	該物業現時空置。	港幣 80,300,000元
鰂魚涌海旁地 段第1號C分段1 小分段及鰂魚 涌海旁地段第2 號B分段的部分	該物業乃向政府租借持有，自 1900年4月18日起為期999年。有 關地段現時應付地租為每年港幣 116元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為華欣集團有限公司。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出一份不反對通知書所規限。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
61. 香港灣仔星街7號永星苑低座地下及閣樓 內地段第2837號C分段2小分段、F分段1小分段及F分段之餘段的部分	<p data-bbox="477 584 890 813">該物業包括一個發展項目的地下及閣樓。該發展項目於1989年落成，由低座(星街7號)及高座(電器街14A-14B)組成。低座為一幢6層高樓宇，而高座為一幢27層高大廈，其地下低層可通往低座大樓。</p> <p data-bbox="477 869 890 976">地下及閣樓的實用面積分別約為949平方呎(88.16平方米)及801平方呎(74.41平方米)。</p> <p data-bbox="477 1032 890 1176">該物業乃向政府租借持有，自1928年8月22日起為期75年，已續期75年。有關地段現時應付地租為每年港幣7,560元。</p>	<p data-bbox="927 584 1150 853">該物業全部租出，訂有一份為期四年的租約，將於2012年11月30日屆滿。租金不包括差餉，管理費及其他開銷。</p> <p data-bbox="927 909 1150 976">每月租金總額約為港幣80,300元。</p>	港幣 19,900,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。
- (2) 該物業受香港特區政府地政署發出的一份不反對通知書所規限。

估值證書

第一類－ 貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
62. 香港鰂魚涌 海灣街17、19 及21號海灣 大廈地下三間 商舖	該物業包括一幢於1962年落成的9 層高綜合用途大樓地下三個單位。 該物業的總實用面積約為1,382平 方呎 (128.29平方米)。	該物業全部租出， 訂有一份為期六年 的租約，於2015年 5月31日屆滿。租 金不包括差餉，管 理費及其他開銷。	港幣 27,600,000元
海旁地段第703 號C分段之餘段 及D分段1小分 段的部分	該物業乃向政府租借持有，自 1882年2月2日起為期999年。有關 地段現時應付地租為每年港幣558 元。	每月租金總額約為 港幣50,000元。	

附註： 該物業的登記擁有人為Crossfield Investment Limited。

估值證書

第二類－ 貴集團在香港持作銷售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
63. 新界 大嶼山 東涌 東堤灣畔 若干私人住宅 停車位	該物業包括一幢4層高商業／停車位平台的379個住宅私家車車位，該平台之上建有八座住宅樓宇。該發展項目於1998年至1999年間分兩期落成。	有關停車位按月及按時出租收費。每月收費總額約為港幣202,000元。	港幣 58,000,000元 (貴集團應佔 20%權益： 港幣 11,600,000元)
東涌市地段第1 號的部分	該物業乃向政府租借持有，年期由1995年8月16日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。		

附註： 該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 1 (CP) Limited。

估值證書

第二類－ 貴集團在香港持作銷售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
64. 新界 大嶼山 東涌 東涌海濱路8號 海堤灣畔 若干私人住宅 停車位 東涌市地段 第3號的部分	該物業包括一幢於2002年落成的住宅發展項目的170個住宅私家車車位。 該物業乃向政府租借持有，年期由1996年5月1日至2047年6月30日。 該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	有關停車位按月及按時出租收費。每月收費總額約為港幣119,000元。	港幣 26,000,000元 (貴集團應佔20% 權益：港幣 5,200,000元)

附註： 該物業的登記擁有人為Newfoundworld Site 3 (CP) Limited。

估值證書

第二類 — 貴集團在香港持作銷售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
65. 貴集團應佔 新界 粉嶺 馬適路3號 綠悠軒的商業 部分及17個 停車位的權益	該物業包括一個私人住宅發展項目平台第一及二層的所有商業部分及平台第一層的17個有蓋停車位。該私人住宅發展項目於1998年落成，包括建於一個3層高停車／商業／康樂平台上之七幢30層高住宅樓宇。	該物業的商業部分大部分已租出，訂有多份年期為二至三年的租約，最後的租約於2012年2月屆滿。租金不包括差餉、管理費及其他開銷，而停車位按月出租收費。	港幣 10,000,000元
粉嶺上水市 地段第126號 的部分	該物業的總樓面面積約為4,436.18平方米(47,751平方呎)(不包括停車位的樓面面積)。 粉嶺上水市地段第126號根據新批地契第12733號向政府租借持有，年期由1994年5月26日至2047年6月30日。該物業現時應付地租相當於該物業現時每年應課差餉租值的3%。	每月租金及收費總額約為港幣425,000元。	

附註：

- (1) 物業權益存在於下列物業中：
- (a) 商鋪：第一層1、2、3、4、5、6、7、8、9、10及11號商鋪及第二層全層
- (b) 停車位：商用停車位1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16及17號
- (2) 該物業的登記擁有人為Direct Profit Development Limited，貴集團於該公司持有8%應佔權益。

估值證書

第二類－ 貴集團在香港持作銷售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
66. 貴集團就 香港 北角 渣華道180號 港濤軒未售出 部分的收取 費用之權利 內地段 第7105號	<p>港濤軒為一幢40層高住宅樓宇，合共有184個建於一個5層高停車位／會所平台之上的住宅單位。該發展項目有7個商舖(地下)及50個停車位。該發展項目的佔用許可證於2008年12月發出。</p> <p>於估值日，已售出171個住宅單位，未售出部分包括13個住宅單位(總樓面面積約為15,946平方呎(1,481.42平方米))、7個商舖(總樓面面積約8,611平方呎(700.98平方米)及16個停車位。</p> <p>該物業根據政府租契向政府租借持有，自1954年5月21日起為期75年，可續期75年。有關地段現時應付地租為每年港幣1,640元。</p>	未售出單位及停車位現時空置。	<p>港幣 80,950,000元</p> <p>(即按與登記 擁有人協議 計算， 貴集團可 享有的費用。)</p>

附註： 該物業的登記擁有人為Forever Vitality Limited。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			3月31日 現況下的資本值
67. 香港 灣仔 軒尼詩道 24-34號	該物業包括一幅登記地盤面積為9,611平方呎(892.86平方米)的地塊。現時建於該地塊上為一幢多層辦公樓，而拆卸工程正在進行中。	該物業正在拆卸中。	港幣 1,250,000,000元
海旁地段 第23號， 內地段 第2244號餘段 及內地段 第2245號餘段	計劃發展一幢高層商業／辦公樓。落成後，該物業的總樓面面積約為145,513平方呎(13,518.49平方米)。估計該發展項目於2012年落成。 該物業根據3份政府租契向政府租借持有，自1844年7月9日起為期999年。該地段現時應付租金如下：		
	地段	每年地租 (港幣元)	
	海旁地段第23號	82	
	內地段第2244號	112	
	內地段第2245號	112	

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為澤景控股有限公司。
- (2) 該物業的使用及發展主要受海旁地段第23號、內地段第2244號及內地段第2245號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」
- (3) 該物業取得日期為2009年6月23日厭惡性行業的許可證(見備忘錄編號09070300640187號)，以准許該物業的業主從事製糖、油料(不包括加油站)、售肉、食物供應及旅館等行業或業務。
- (4) 該物業位於日期為2007年11月16日的灣仔分區計劃大綱核准圖第S/H5/25號內的「住宅(甲類)」區。誠如分區計劃大綱圖的相關解釋性附註規定，「店舖及服務場所」用途一般獲准在樓宇的最低三層。第二列中的「辦公室」及「酒店」用途可向城市規劃委員會作出申請而可能獲得有條件或無條件批准。
- (5) 該物業已於2008年11月28日取得城市規劃委員會就第16條申請編號A/H5/372的批准作辦公室用途。

- (6) 吾等已就 貴集團提供的最新發展計劃開發及落成的基準為物業進行評估。吾等假設該發展計劃已經或將會取得所需批文。
- (7) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣15,370,000元。估計建築成本總額約為港幣455,600,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (8) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣2,143,000,000元。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
68. 香港 灣仔 星街5號	該物業為一幅登記地盤面積約2,315.8平方呎(215.14平方米)的地塊。	該物業正在進行上蓋工程。	港幣 243,000,000元
內地段 第2837號 C分段1小分段 及餘段	一幢29層高的綜合用途樓宇正在興建中，包括地下一個鋪位及以上樓層25個住宅單位。落成後，該物業的總樓面面積將約為17,663平方呎(1,640.93平方米)。估計該發展項目於2010年落成。		
	該物業根據政府租契持有，自1928年8月22日起為期75年，並已續期75年。該物業現時應付地租為每年港幣14,814元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為King Mark Finance Co., Ltd。
- (2) 該物業位於日期為2007年11月6日的灣仔分區計劃大綱核准圖第S/H5/25號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 該物業受香港特區政府地政署發出一份不反對通知書的規限。
- (4) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣28,410,000元。估計建築成本總額約為港幣72,610,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣318,000,000元。

估值證書

第三類 — 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
69. 香港 西半山 西摩道 2A-E號； 衛城坊4、4A、 6及6A號； 衛城道23、 25、27及29 號	該物業包括一幅登記地盤面積為22,957平方呎(2,132.76平方米)的地塊，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。 於落成後，該物業的總樓面面積將約為206,306平方呎(19,166.30平方米)。估計該發展項目於2012年落成。	地基工程已完成。	港幣 3,069,000,000元 (貴集團應佔 87.5%權益： 港幣 2,685,375,000元)
內地段第577號 C分段、D分 段、E分段、F 分段、G分段、 H分段、I分 段、J分段、L 分段1小分段、 L分段2小分 段、L分段 3小分段、L分 段之餘段及M 分段	該物業根據政府租契內地段第577號的各分段及各小分段向政府租借持有，自1858年5月1日起為期999年。該物業現時應付地租為每年港幣44.8元。		

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Island Delight Limited。
- (2) 該物業的部分，即衛城坊4、4A、6、6A號(「衛城坊部分」)須受到日期為2009年5月8日的蓋印副本命令(登記備忘錄編號09051502640344號)的規限。上述命令與衛城坊部分的建築規約由2009年7月11日延長至2013年4月11日有關。
- (3) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」及「住宅(丙類)7」區。
- (4) 該物業的使用及發展主要受內地段第577號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」

然而，根據港島西分區地政專員於1992年11月3日發出的不反對通知書，儘管該物業受到上述政府租契「厭惡性行業條文」所施加的限制，但政府已向Geneseo Limited（當時該地段的承授人）連同其受讓人及執行人授出許可證，可從事製糖、油料、售肉、食物供應或旅館等行業或業務。

- (5) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣205,480,000元。估計建築成本總額約為港幣752,150,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (6) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣4,516,000,000元。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
70. 香港 西半山 西摩道 51及53號； 堅道140、 140A、142及 142A號 內地段 第2300號	該物業為一幅7,975平方呎(740.90平方米)的地塊，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。 於落成後，該物業的總樓面面積將約為75,805平方呎(7,042.48平方米)。估計該發展項目於2012年落成。 該物業根據政府租契持有，自1857年9月1日起為期999年。該地段現時應付地租為每年港幣17.07元。	地基工程正在進行中。	港幣 1,015,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為美雅國際有限公司。
- (2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 該物業的使用及發展主要受內地段第2300號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」

- (4) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣37,000,000元。估計建築成本總額約為港幣381,800,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣1,729,000,000元。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
71. 香港 西半山 西摩道25A、 25B、27、 27A、27B、 29、29A 、31、33及 35號；衛城道 14及16號 內地段第424號 B分段 1小分段之 餘段、 B分段餘段、 C分段餘段、 D分段餘段 以及餘段； 內地段第425號 7分段 A小分段、 7分段 B小分段、 7分段 C小分段及 7分段 D小分段	該物業包括一幅登記面積為20,756平方呎(1,928.28平方米)的地盤，其上計劃發展一幢高層住宅樓宇。落成後，該物業的總樓面面積將約為165,792平方呎(1,540.25平方米)。估計該發展項目於2014年落成。 該物業根據內地段第424號及第425號的各分段、小分段及餘段持有。內地段第424號受日期為1895年4月10日的政府租契規限，自1855年5月28日起為期999年；內地段第425號受日期為1895年4月17日的政府租契規限，自1855年5月28日起為期999年。該等地段現時應付地租為每年港幣162元。	該物業部分為空置地盤，地基工程正在進行中。該物業部分由現有樓宇佔用。	港幣 2,092,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為Excel Free Ltd.，惟Excel Free Ltd.乃以下訂有具約束力買賣協議的單位的實益擁有人：
 - (a) 西摩道31號高層地下 B室及平台；
 - (b) 西摩道31號11樓 A室及天台A；
 - (c) 西摩道35號地庫。
- (2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。

- (3) 該物業的使用及發展主要受內地段第424號及第425號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：
- 「……執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許……」
- (4) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣 30,740,000元。估計建築成本總額約為港幣550,650,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣3,498,000,000元。

估值證書

第三類 – 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
72. 香港 鰂魚涌 西灣臺1-9號 及2-10號 筲箕灣內 地段第761號	<p>該物業為一幅登記地盤面積28,490平方呎(2,646.79平方米)的地塊，計劃作多層住宅發展。</p> <p>於落成後，該物業的總樓面面積將約為151,944平方呎(14,115.94平方米)。估計該發展項目於2013年落成。</p> <p>該物業根據換地規約第10009號向政府租借持有，自1907年10月7日起為期75年，並已續期75年。該地段現時應付地租為每年港幣16,108元。</p>	地盤平整工程正在進行中。	<p>港幣 1,234,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 港幣 987,200,000元)</p>

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為建益集團有限公司。
- (2) 該物業位於日期為2009年10月9日的鰂魚涌分區計劃大綱草圖第S/H21/27號內的「綠化地帶」及「住宅(乙類)1」區。根據上述分區計劃圖所附的解釋性附註，任何新發展項目或任何現有樓宇的加建、改動及／或修改，一概不得引致總發展或重建項目的最高地積比率超過5.8倍，而樓宇最高不得超過主水平基準120米，或現有樓宇的地積比率及高度(以較高者為準)。
- (3) 該物業的使用及發展主要受換地規約第10009號監管。規約全文應仔細閱讀，要點如下：

特別條件：

「(2)(a) 粉紅色及附加黑色交叉線的粉紅部分所示的區域不可用作非工業用途以外的任何用途」

「(2)(b) 附加黑色交叉線的粉紅部分所示區域不可用作花園用途以外的任何用途，不可用作覆蓋比率之計算，且不得於其上興建任何樓宇。」

「(9) 將於該地段上興建的任何結構的部分不得超過主水平基準300呎。」
- (4) 貴集團表示，截至2010年3月31日，已支出的建築成本約港幣24,110,000元。估計建築成本總額約為港幣522,160,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣2,364,000,000元。
- (6) 貴集團表示，該物業正在由香港特區政府地政總署進行契約修訂以增加樓宇的許可高度。吾等乃根據假設成功修訂換地規約的該物業的潛力及貴集團提供的發展計劃作出估值。

估值證書

第三類－ 貴集團於香港持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年
			3月31日 現況下的資本值
73. 香港西半山 堅道92、 92A、94、 96、98、100及 102號，衛城道 18、18A、 20、20A、 22及22A號 內地段第425號 1分段之餘段、 2分段、3分 段、4分段、5 分段1小分段、 5分段之餘段以 及餘段	該物業包括多幢大廈，所在地塊的 註冊地盤面積為 21,726平方呎 (2,018.39平方米)。 現建議重建一幢高層住宅大廈。落 成後，該物業的總樓面面積將約為 195,531平方呎 (18,165.27平方 米)。重建計劃預計於2015年完 成。 該物業根據內地段425號的各分段 及餘段持有。內地段第425號受日 期為1895年4月17日的政府租契所 規限，年期由1855年5月28日起為 期999年。有關地段現時應付地租 為每年港幣 41.5元。	該物業部分空置及 部分租出。	港幣 2,232,000,000元

附註：

- (1) 該物業的登記擁有人為 Wonder Cruise Group Limited，惟(a) Wonder Cruise Group Limited 根據一份具約束力的買賣協議乃堅道102號地下商舖的實益擁有人；及(b) 各單位轉讓書日期為2010年3月26日，有待完成買賣交易的釐印及登記程序。
- (2) 該物業位於日期為2010年3月19日的西半山分區計劃大綱核准圖第S/H11/15號內的「住宅(甲類)」區。
- (3) 該物業的使用及發展主要受內地段第425號的政府租契監管。整份文件均應細閱，但下列條件尤其相關：

「...執行人、管理人或受讓人或任何其他人士或多名人士，於此批租約仍然持續的期間內，不應及不得在根據官契而持有的任何處所或其中的任何部分利用、經營或從事銅工、屠宰、肥皂製造、製糖、獸皮、溶脂、油料、售肉、釀酒、食物供應或旅館、打鐵、淘糞、垃圾清理的行業或業務，或任何其他嘈雜、發出惡臭或令人厭惡的行業或業務，而事前並未得到香港總督或就此獲妥為授權的其他人以書面表示女皇陛下、其繼承人、繼任者或受讓人已給予特許....」
- (4) 貴集團表示，截至2010年3月31日並未支出建築成本。估計建築成本總額約為港幣 661,680,000元。吾等在估值時已考慮該金額。
- (5) 假設該物業於2010年3月31日落成，則該物業的資本值約為港幣4,072,000,000元。

估值證書

第四類一 貴集團於香港持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
74. 香港 香港仔 黃竹坑道 8-10號 香港仔內地段 第338號 及339號	<p>該物業為一幅包括兩個地段的地塊。</p> <p>香港仔內地段第338號的登記地盤面積約為13,000平方呎(1,207.73平方米)，而香港仔內地段第339號的登記地盤面積約為12,500平方呎(1,161.28平方米)。</p> <p>香港仔內地段第338號向政府租借持有，自1969年10月13日起為期75年，可續期75年。香港仔內地段第339號向政府租借持有，自1970年5月25日起為期75年，可續期75年。香港仔內地段第338號及339號應付地租分別為每年港幣298元及每年港幣286元。</p>	<p>該物業已出租，租期自2008年9月1日至2010年8月31日為期兩年，每月租金為港幣95,000元(包括儲存建築材料倉庫的差餉及地租)。</p>	<p>港幣 224,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 港幣 112,000,000元)</p>

附註：

- (1) 香港仔內地段第338號及339號的登記擁有人為Hareton Limited，即 貴集團及中華汽車有限公司的附屬公司Heartwell Limited各出資50%的合營企業。
- (2) 香港仔內地段第338號受日期為1998年9月18日的批約修訂書的規限(見備忘錄編號第UB7577543號)，而香港仔內地段第339號受日期為1998年9月18日的批約修訂書的規限(見備忘錄編號第UB7577544號)。
- (3) 該物業位於日期為2007年1月19日的香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖第S/H15/24號內的「其他特定用途(1)(商貿)」區。於上述地區的地盤上進行的發展及重建須受到主水平基準上120米的樓高限制。
- (4) 根據香港仔內地段第338號及339號的賣地條件，兩個地段應用作工業及/或倉庫用途。
- (5) 考慮到該物業的現有租契條件，重建後的估計最高總樓面面積約為382,500平方呎(35,535.12平方米)。

估值證書

第五類 — 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
75. 香港 鰂魚涌 太古城 第二、三、 四、九B及十期 附近，第一期與 第九B期之間， Linear Garden之 園藝區 筲箕灣海旁 地段第1號餘段 鰂魚涌海旁 地段第2號及其 增批部分H分段 7小分段、H分 段8小分段、H 分段6小分段B 分段1小分段、 H分段6小分段 之餘段、H分段 6小分段C分 段、H分段2小 分段之餘段、H 分段3小分段之 餘段、H分段6 小分段A分段、 J分段2小分段 之餘段、5小分 段及6小分段、 K分段12小分段 及17小分段、P 分段之餘段、Q 分段1小分段及 6小分段、W分 段及X分段 內地段 第8759號	該物業包括多幅總地盤面積約 89,195平方呎 (8,286.42平方米) 的 土地。 筲箕灣海旁地段第1號向政府租借 持有，自1890年8月5日起為期999 年。 鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部 分向政府租借持有，自1900年4月 18日起為期999年。 內地段第8759號向政府租借持 有，自1994年10月6日至2047年6 月30日。 筲箕灣海旁地段第1號及鰂魚涌海 旁地段第2號及其增批部分現時應 付地租分別為每年港幣440元及港 幣16,206元。 內地段第8759號現時地租相當於 現時每年應課差餉租值的3%。	該物業現時佔用作 園藝區、網球場或 羽毛球場。	無商業價值

附註： 該物業的登記擁有人為Aldrich Bay Developments Limited、太古地產有限公司、太古城中心控股有限公司、太古股份有限公司、Quarry Bay Developments Limited及國泰有限公司。該物業的最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司、Swire Sirius (Stage III) Limited及國泰有限公司。

估值證書

第五類一 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
76. 香港 鰂魚涌 太古城內之 私家路	該物業為一幅地盤面積約120,438平方呎（11,189.00平方米）的土地。	該物業現時佔用作私家路用途。	無商業價值
鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分J分段、O分段之餘段、K分段7小分段之餘段、R分段1小分段之餘段、K分段1小分段、Q分段2小分段之餘段、K分段8小分段、K分段2小分段、K分段6小分段、K分段之餘段	鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分向政府租借持有，自1900年4月18日起為期999年。鰂魚涌海旁地段第2號及其增批部分現時應付地租為每年港幣16,206元。		

附註： 該物業的登記擁有人為Aldrich Bay Developments Limited、太古股份有限公司及太古地產有限公司。該物業的最終實益擁有人為太古城中心控股有限公司及Swire Sirius (Stage III) Limited。

估值證書

第五類－ 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
77. 香港 鰂魚涌 糖廠街	該物業包括一幅地盤面積約17,352平方呎 (1,612.00平方米) 的土地。 海旁地段第703號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。該地段現時地租為每年港幣728元。	該物業現時佔用作私家路用途。	無商業價值
海旁地段 第703號餘段			

附註： 該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司 (前稱Parker Valley Estates Limited)。

估值證書

第五類－ 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
78. 香港 鰂魚涌 濱海街	該物業為一幅地盤面積約25,575平方呎 (2,375.98平方米) 的土地。	該物業現時佔用作道路用途。	無商業價值
鰂魚涌海旁 地段第1號V分 段2小分段、V 分段1小分段及 N分段1小分段	鰂魚涌海旁地段第1號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。該地段的現時地租為每年港幣2,186元。		

附註：該物業的登記擁有人為太古坊控股有限公司（前稱Parker Valley Estates Limited）。

估值證書

第五類一 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
79. 香港 鰂魚涌 太古城 華蘭路及 太古城道 (西段) 鰂魚涌海旁 地段第1號C分 段餘段及R分段 1小分段、鰂魚 涌內地段 第15號G分段	該物業為一幅地盤面積約55,445平方呎(5,150.97平方米)的土地。 鰂魚涌海旁地段第1號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年，而鰂魚涌內地段第15號向政府租借持有，自1882年2月2日起為期999年。鰂魚涌海旁地段第1號及鰂魚涌內地段第15號的現時地租分別為每年港幣2,186元及港幣480元。	該物業現時佔用作道路用途。	無商業價值

附註： 該物業的登記擁有人如下：

鰂魚涌海旁地段第1號C分段之餘段：太古地產有限公司

鰂魚涌海旁地段第1號R分段1小分段：太古坊控股有限公司(前稱Parker Valley Estates Limited)

鰂魚涌內地段第15號G分段：惠安置業有限公司

估值證書

第五類 — 貴集團於香港持有的其他物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
80. 香港 鰂魚涌 英皇道 979號 加油站	該物業為一個1層高加油站，於1993年落成。	該物業的租期自1990年2月3日起至2047年6月30日屆滿，可自動續期，惟所續租期不得超出政府租契的年期。	無商業價值
連同德宏大廈及劍橋大廈建於鰂魚涌海旁地段第1號E分段2小分段、鰂魚涌海旁地段第1號F分段1小分段、鰂魚涌海旁地段第1號F分段之餘段及海旁地段第703號N分段	該物業的樓面面積約為5,322平方呎(494.45平方米)。該物業乃向政府租借持有，年期由1882年2月2日起為期999年。相關地段現時應付地租如下：	每年租金為港幣1元，不包括差餉。	
	地段	每年地租	
	鰂魚涌海旁地段 1號E分段2小分段	港幣40元	
	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段1小分段	港幣128元 (鰂魚涌海旁 地段第1號 F分段)	
	鰂魚涌海旁地段 第1號F分段之餘段	港幣128元 (鰂魚涌海旁 地段第1號 F分段)	
	海旁地段第703號 N分段	港幣164元	

附註： 該物業的註冊擁有人為太古坊控股有限公司。

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值								
81. 中國 北京 朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE南區	<p>該物業包括11幢於2007年落成的3至4層高零售樓宇，其下為兩層地庫。地庫1層作零售用途，而地庫2層提供停車位。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積約為81,950.86平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>72,176.59</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>9,774.27</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>81,950.86</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業共有451個泊車位以及額外建有總樓面面積約8,513平方米的人防系統。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	零售	72,176.59	停車場	9,774.27	合計	81,950.86	<p>於估值日，總實用面積約49,575平方米的部分零售開發物業訂有多份租約，最後的租約於2023年3月4日屆滿，每月租金總額約為人民幣20,400,000元。</p> <p>該物業的其餘部分目前空置。</p>	<p>人民幣 4,040,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 3,232,000,000元)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)										
零售	72,176.59										
停車場	9,774.27										
合計	81,950.86										

附註：

- 根據北京市朝陽區房屋管理局於2008年2月1日頒發的房屋所有權證第540921號，該物業(包括總樓面面積81,950.86平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯南區物業管理有限公司所有，可作商業及地下停車用途。
- 根據北京市土地管理局頒發的土地使用權證第0685號，該物業(包括地盤面積28,063.02平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯南區物業管理有限公司所有，可用作商業及地下商業用途的土地使用年期至2044年8月30日屆滿，可用作地下車庫用途的土地使用年期至2054年8月30日屆滿。

- (3) 根據北京市國土資源局與北京國峰置業有限公司(獨立第三方)於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 813號及於2005年12月10日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：

- (i) 地點 : 北京市三里屯南區的一幅地塊
- (ii) 地盤面積 : 28,063.02平方米
- (iii) 用途 : 商業、地下車庫及地下商業用途
- (iv) 總樓面面積 : 90,600平方米
(地面以上面積：43,500平方米；地下面積：47,100平方米)
- (v) 建築規約 : 2007年3月31日

- (4) 根據 貴公司的資料， 貴集團持有該物業的80%應佔權益。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：

- (i) 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證。
- (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
- (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

- (6) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房屋所有權證	有
土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值								
82. 中國 北京 朝陽區 三里屯 三里屯 VILLAGE北區	<p>該物業包括7幢於2007年落成的4層高零售樓宇、地庫、零售及停車設施。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積為65,061.19平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>48,253.32</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>16,807.87</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>65,061.19</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業共有410個泊車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	零售	48,253.32	停車場	16,807.87	合計：	65,061.19	<p>於估值日，總實用面積約23,557平方米的部分零售開發物業訂有多份租約，最後的租約於2017年12月屆滿，每月租金總額約為人民幣3,620,000元。</p> <p>該物業的其餘部分目前空置。</p>	<p>人民幣 2,385,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 80%權益： 人民幣 1,908,000,000元)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)										
零售	48,253.32										
停車場	16,807.87										
合計：	65,061.19										

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於2007年12月12日頒發的房屋所有權證第527584號，該物業(包括總樓面面積65,061.19平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯北區物業管理有限公司所有，可作商業及地下停車用途。
- (2) 根據北京市土地管理局頒發的土地使用權證第(2009)0118號，該物業(包括地盤面積19,408.59平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯北區物業管理有限公司所有，可用作商業及地下商業用途的土地使用年期至2044年8月30日屆滿，可用作地下車庫用途的土地使用年期至2054年8月30日屆滿。
- (3) 根據北京市國土資源局與獨立第三方北京國峰置業有限公司於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004)812號及於2006年1月27日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 地點：北京市三里屯北區的一幅地塊
 - (ii) 地盤面積：24,551.09平方米
 - (iii) 用途：商業、地下車庫及地下商業用途
 - (iv) 總樓面面積：84,182平方米(地面以上面積：40,682平方米；地下面積：43,500平方米)
 - (v) 建築規約：2007年3月31日

- (4) 根據 貴公司的資料， 貴集團持有該物業的80%應佔權益。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (6) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 房屋所有權證 | 有 |
| 土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
83. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河東路75號 天河新作 零售購物平台 部分地庫、 1至3樓整層及 100個停車位	該物業包括一幢約於2008年落成的4層高零售購物平台地庫部分的34間店舖及地面全部三層零售層連同100個停車位。 該物業的總樓面面積約為8,439.91平方米(不包括1,272平方米停車位)。 該發展物業已獲授土地使用權，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。	於估值日，總實用面積約4,477平方米的物業部份租予多名租戶，最後的租約於2015年9月22日屆滿。每月租金總額約為人民幣1,072,412元。 該物業的其餘部分目前空置。	人民幣 380,000,000元

附註：

- (1) 根據廣州市房屋土地資源管理局發出的131份房地產權證，該物業34間店舖及97個停車位的房屋所有權撥歸堡泉(廣州)物業管理有限公司(本公司全資附屬公司)所有。該物業已獲授土地使用權，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。

就餘下3個停車位，堡泉(廣州)物業管理有限公司已與賣方訂立買賣合約，並已向賣方悉數支付代價。與買賣合約有關的資料已於廣州市國土資源和房屋管理局網站公佈。

根據就該3個停車位訂立的買賣合約，獨立第三方廣州海溢房地產發展有限公司(賣方)負責於指定期間內完成將該3個停車位轉讓予堡泉(廣州)物業管理有限公司的登記手續。否則，堡泉(廣州)物業管理有限公司有權要求賣方承擔有關違約責任。據貴公司告知，賣方仍在為堡泉(廣州)物業管理有限公司申請該3個停車位的相關房地產權證。

- (2) 根據廣州市房屋土地資源管理局於2004年12月28日發出的土地使用權證第(2004)322號，該物業(地盤面積16,200平方米)的土地使用權撥歸廣州市海溢房地產發展有限公司所有，自2004年12月27日起為期40年，作商業用途。

- (3) 據 貴公司告知，廣州市海溢房地產發展有限公司為該物業的開發商及將該物業售予堡泉(廣州)物業管理有限公司的賣方。除此之外，廣州市海溢房地產發展有限公司與堡泉(廣州)物業管理有限公司或 貴公司並無任何其他關係。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得34間店鋪及97個停車位的房地產權證。
- (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用34間店鋪及97個停車位；及租賃、轉讓、按揭及出售34間店鋪。
- (iii) 貴集團已根據商品房買賣合約合法有效地向廣州市海溢房地產發展有限公司購買3個停車位。
- (5) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

土地使用權證	有
房地產權證	有(部分)
買賣合約	有

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
84. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河路377號 隆德大廈5樓	<p>該物業包括一幢於2006年落成的綜合用途樓宇(由辦公室、商業及住宅單位構成)5樓全層。</p> <p>根據房地產權證，該物業的總樓面面積約為2,207.29平方米。</p> <p>該物業已獲授多個土地使用權年期，由2002年9月19日起計作商業、旅遊及娛樂用途為40年，作其他用途為50年，作住宅用途為70年。</p>	<p>於估值日，該物業租予多名租戶，最後的租約於2011年4月15日屆滿。</p> <p>每月租金總額約為人民幣 282,771元。</p>	<p>人民幣 40,000,000元</p>

附註：

- (1) 根據廣州市房屋土地資源管理局於2007年3月6日發出的房地產權證第C5004092號，該物業(包括樓面面積約2,207.2895平方米)由堡泉(廣州)物業管理有限公司持有。
- (2) 根據廣州市房屋土地資源管理局於2003年12月31日發出的土地使用權證第(2003)398號，隆德大廈(包括地盤面積3,646平方米的該物業)的土地使用權撥歸獨立第三方廣州市興雅房地產開發有限公司所有，分多個土地使用年期，由2002年9月19日起計作商業、旅遊及娛樂用途為40年，作其他用途為50年，作住宅用途為70年。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 貴集團已取得該物業的房地產權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (4) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房地產權證	有
土地使用權證	有

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
85. 中國 廣東省 廣州 天河區 天河東路83號 天河新作 A1-2503、 A1-2602、 A1-2802及 A1-3102室	該物業包括一幢於2007年落成的33層高住宅大廈的25、26、28及31層的四個住宅單位。 根據房地產權證，該物業的總樓面面積約為541.13平方米。 包括該物業的發展項目已獲授土地使用權，年期由2004年12月27日至2074年12月26日為期70年，作住宅用途。	於估值日，該物業租予多名租戶，最後的租約於2010年8月4日屆滿。 每月租金總額約為人民幣51,500元。	人民幣 14,600,000元

附註：

- (1) 根據4份房地產權證第0120089115、0120089158、0120089166及0120089167號，該物業（總樓面面積約541.13平方米，作住宅用途）由堡泉（廣州）物業管理有限公司持有。
- (2) 根據獨立第三方廣州市海溢房地產發展有限公司（賣方）與堡泉（廣州）物業管理有限公司（買方）於2006年10月18日訂立的4份商品房買賣合約，貴集團已購買該物業，總代價為人民幣7,404,667元。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
 - (i) 房地產權證及商品房買賣合約根據中國法律，乃合法有效，並對雙方具有約束力。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業。
- (4) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房地產權證	有
商品房買賣合約	有

估值證書

第六類－ 貴集團在中國持有作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值								
86. 中國 北京 朝陽區 三里屯北路 11號 瑜舍	<p>該物業為一座於2007年落成的8層高酒店(包括2層地庫)，該酒店設有99間客房。</p> <p>根據房屋所有權證，該物業的總樓面面積為17,874.69平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店(包括商用)</td> <td>15,743.51</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>2,131.18</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>17,874.69</td> </tr> </tbody> </table> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業共有24個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	酒店(包括商用)	15,743.51	停車場	2,131.18	合計：	17,874.69	於估值日，該物業被 貴集團作酒店經營之用。	人民幣 580,000,000元
用途	概約樓面面積 (平方米)										
酒店(包括商用)	15,743.51										
停車場	2,131.18										
合計：	17,874.69										

附註：

- (1) 根據北京市朝陽區房屋管理局於2007年12月12日頒發的房屋所有權證第527585號，該物業(包括樓面面積17,874.69平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯酒店管理有限公司所有，可作酒店、商業及地下停車用途。
- (2) 根據北京市土地管理局頒發的土地使用權證第(2004) 0684號，該物業(包括地盤面積5,142.50平方米)的土地使用權撥歸北京三里屯酒店管理有限公司所有，商業及地下商業用途於2044年8月30日屆滿，地下車庫用途於2054年8月30日屆滿。
- (3) 根據北京市國土資源局與獨立第三方北京國峰置業有限公司於2004年8月31日訂立的土地使用權出讓合同第(2004) 812號及於2006年1月27日訂立的補充協議，該物業的土地使用權已授予北京國峰置業有限公司，詳情如下：
 - (i) 地點：北京市三里屯北區的一幅地塊
 - (ii) 地盤面積：24,551.09平方米
 - (iii) 用途：商業、地下車庫及地下商業用途
 - (iv) 總樓面面積：84,182平方米
(地面以上面積：40,682平方米；地下面積：43,500平方米)
 - (v) 建築規約：2007年3月31日

- (4) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得該物業的土地使用權證及房屋所有權證。
 - (ii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業（連同其剩餘土地使用權年期）。
 - (iii) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。
- (5) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

房屋所有權證	有
土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有

估值證書

第七類－ 貴集團在中國持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
87. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河東路 太古滙	該物業為一幅面積48,954平方米的地塊。 該物業現正興建中，計劃將發展成一項綜合發展項目。根據 貴公司提供的資料，該物業的規劃樓面面積細分如下：	於估值日，該物業仍在興建中。 預計整個發展項目將於2011年竣工。	人民幣 6,795,000,000元 (貴集團應佔 97%權益： 人民幣 6,591,150,000元)
	用途	概約樓面面積 (平方米)	
	零售	138,071	
	寫字樓	159,987	
	酒店及服務式住宅	59,570	
	文化中心	51,867	
	停車場	43,212	
	變電站	3,983	
	合計：	456,690	
	文化中心將於落成後無償移交予政府。		
	該物業已獲授土地使用權，由2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，可用作商業、寫字樓及其他用途(證書所規定的商業服務及公共建設用途)。		

附註：

- 根據廣州市國土資源和房產管理局於2004年11月3日發出的土地使用權證第(2004)10026號，該物業(包括地盤面積45,720平方米)的土地使用權撥歸太古滙(廣州)發展有限公司所有，土地使用年期由2001年12月25日至2051年12月24日為期50年，可用作商業、寫字樓及其他用途(證書所規定的商業服務及公共建設用途)。
- 根據廣州市大洋房地產開發公司(該物業的合營夥伴)與太古滙(廣州)發展有限公司於2004年4月1日訂立的國有土地使用權轉讓合同，該物業的土地使用權已轉讓予太古滙(廣州)發展有限公司。

- (3) 根據日期為2004年4月1日的國有土地使用權轉讓合同的補充條文，廣州市大洋房地產開發公司與太古滙(廣州)發展有限公司對上文附註(2)所述的轉讓合同作出補充。上述轉讓合同及補充條文所載有關該物業的說明如下：

- | | | |
|------------|---|---|
| (i) 地點 | : | 廣州市天河區天河路以北及天河路以西(即天河東路與天河路的西北交接處)的一幅地塊 |
| (ii) 地盤面積 | : | 48,954平方米 |
| (iii) 用途 | : | 多用途 |
| (iv) 總樓面面積 | : | 477,483平方米 |

根據廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件穗規函第(2006) 8840號，總獲准樓面面積已調整至457,584平方米。

- (4) 根據於1998年9月2日發出的建設用地規劃許可證第(1998)173號，該物業的建議建設用地用途符合城鎮規劃規定，分別獲准建設地盤面積及地盤淨面積48,954平方米及45,720平方米。

由於根據規劃局發出的函件穗規函第(2003) 4143號進行道路擴闊工程，已對計算淨地盤面積的地盤範圍作出調整。根據規劃局於2004年1月13日發出的穗規批第(2005) 347號，地盤面積及地盤淨面積已分別修訂至48,954平方米及43,980平方米。

- (5) 根據廣州市城鄉規劃局於2007年9月5日發出的建設工程規劃許可證第(2007) 4031號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

根據廣州市城鄉規劃局於2008年11月6日發出的建設工程規劃許可證第(2008) 3917號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程規定並已獲批准。

- (6) 根據廣州市建設委員會於2007年11月8日發出的建設工程施工許可證第440101200711080201號，樓面面積169,031平方米的4層地庫樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

根據廣州市建設委員會於2009年1月8日發出的建設工程施工許可證第440101200901080101號，樓面面積288,757平方米的39層地面樓層的建設工程符合建設工程施工規定並已獲批准。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2010年3月31日已耗資的建築成本為人民幣2,214,000,000元。估計總建築成本為人民幣4,231,500,000元，包括應於落成後無償移交予政府的文化中心涉及的成本人民幣180,000,000元。在吾等進行估值的過程中，已將該等成本計算在內。

- (8) 該物業於2010年3月31日落成時的資本值約為人民幣9,588,000,000元。

- (9) 根據 貴公司的資料， 貴集團持有該物業的97%應佔權益。

- (10) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：

- | | |
|------|--------------------------|
| (i) | 貴集團已就建設該物業取得土地使用權證及所需批文。 |
| (ii) | 該物業的批地費用已悉數償付。 |

(iii) 貴集團管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業(連同其剩餘土地使用權年期)。

(iv) 據中國法律顧問所知，該物業並無且不附產權負擔。

(11) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及授予的主要批文與許可證如下：

土地使用權證	有
國有土地使用權轉讓合同及其補充條文	有
用地紅線圖	有
廣州市規劃局於2006年11月27日發出的函件	
穗規函第(2006) 8840號	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

估值證書

第七類－ 貴集團在中國持有的發展中物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值												
88. 位於中國 北京 朝陽區 駝房營村擬開 發為頤堤港的 一幅地塊	<p>該物業包括一幅地盤面積約為58,628.35平方米的土地。</p> <p>該物業現正興建中，計劃發展成為包括一個商場、一幢辦公樓、一間酒店及1,245個停車位的綜合發展項目。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的樓面面積細分如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>85,566</td> </tr> <tr> <td>寫字樓</td> <td>56,086</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>34,233</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>130,577</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>306,462</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業及地下商業用途為期40年，於2044年8月28日屆滿；作辦公、地下辦公及地庫停車場用途為期50年，於2054年8月28日屆滿。</p>	用途	概約樓面面積 (平方米)	零售	85,566	寫字樓	56,086	酒店	34,233	停車場	130,577	總計：	306,462	<p>於估值日，該物業正在建設中。</p> <p>整個發展項目計劃於2011年落成。</p>	<p>人民幣 2,015,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,007,500,000元)</p>
用途	概約樓面面積 (平方米)														
零售	85,566														
寫字樓	56,086														
酒店	34,233														
停車場	130,577														
總計：	306,462														

附註：

- 根據北京市國土資源局發出的土地使用權證第(2007) 0529號，該物業(地盤面積為58,368.58平方米)的土地使用權已歸屬於北京麟聯置業有限公司(一間共同控制公司)所有，作商業及地下商業用途為期40年，於2044年8月28日屆滿；作辦公、地下辦公及地庫停車場用途為期50年，於2054年8月28日屆滿。
- 根據建設用地規劃許可證第2008(0053)號，該物業建設用地擬作用途符合城市規劃規定及總地盤面積為58,628.35平方米的建設許可證已授予北京麟聯置業有限公司。
- 根據建設工程規劃許可證第2008 (0178)號，頤堤港建議建設工程符合城市規劃規定，經批准總樓面面積為306,462平方米。
- 根據施工許可證第2009 (0016)號，頤堤港建議建設工程符合建設項目施工條件，經批准總樓面面積為306,462平方米。經批准建設期由2008年12月1日至2011年11月16日。

- (5) 根據 貴公司提供的資料，於2010年3月31日已支出的建設成本為人民幣520,000,000元。估計總建設成本為人民幣2,181,000,000元。吾等在估值過程中已計入此項成本。
- (6) 於2010年3月31日該物業落成時的資本值約為人民幣4,323,000,000元。
- (7) 根據營業執照第110000003593238號，北京麟聯置業有限公司於2007年2月1日成立為有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元，經營期間自2007年2月1日至2027年1月31日。
- (8) 據 貴公司告知， 貴集團持有該物業50%應佔權益。
- (9) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 貴集團已取得土地使用權證。
- (ii) 根據中國法律， 貴集團擁有該物業的正式法定業權，有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業（連同其土地使用權餘下年期）。
- (iii) 據中國法律顧問所知悉，該物業並無且不附任何產權負擔。
- (10) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設項目規劃許可證 | 有 |
| 施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第八類－ 貴集團於中國訂約將予收購的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值																				
89. 中國 上海 靜安區 南京西路 大中里 一幅地塊	<p>該物業為一幅地盤面積約62,810.40平方米的土地(請參閱下文附註(5))。</p> <p>該物業計劃發展為包括一個商場、兩幢辦公樓、三間酒店(共提供458間客房)及1,490個泊車位的綜合發展項目。</p> <p>整個發展項目計劃於2015年落成。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的樓面面積細分如下：</p>	於估值日，該物業為一幅正在遷移及安置的地塊。	無商業價值 (請參閱下文附註(2))																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 936 528 963">用途</th> <th data-bbox="703 936 879 994">概約樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 1021 608 1048">零售(地上)</td> <td data-bbox="794 1021 879 1048">67,226</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1052 560 1079">寫字樓</td> <td data-bbox="783 1052 879 1079">176,274</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1084 528 1111">酒店</td> <td data-bbox="794 1084 879 1111">17,200</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1115 587 1142">精品酒店</td> <td data-bbox="794 1115 879 1142">30,500</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1178 528 1205">小計</td> <td data-bbox="767 1178 879 1205"><u>291,200</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1240 608 1267">零售(地下)</td> <td data-bbox="794 1240 879 1267">31,503</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1272 639 1299">停車場(地下)</td> <td data-bbox="783 1272 879 1299">108,770</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1335 528 1361">小計</td> <td data-bbox="767 1335 879 1361"><u>140,273</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1397 544 1424">總計：</td> <td data-bbox="767 1397 879 1424"><u>431,473</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約樓面面積 (平方米)	零售(地上)	67,226	寫字樓	176,274	酒店	17,200	精品酒店	30,500	小計	<u>291,200</u>	零售(地下)	31,503	停車場(地下)	108,770	小計	<u>140,273</u>	總計：	<u>431,473</u>		
用途	概約樓面面積 (平方米)																						
零售(地上)	67,226																						
寫字樓	176,274																						
酒店	17,200																						
精品酒店	30,500																						
小計	<u>291,200</u>																						
零售(地下)	31,503																						
停車場(地下)	108,770																						
小計	<u>140,273</u>																						
總計：	<u>431,473</u>																						
	<p>地盤面積7,788平方米的物業部分已獲授土地使用權，年期由2002年12月31日至2052年12月30日，作商業及寫字樓用途。</p>																						
	<p>地盤面積31,522平方米的物業部分已獲授土地使用權，年期由2002年11月29日至2072年11月28日，作住宅用途。</p>																						
	<p>該物業其餘部分的土地使用權已訂約將予授出，自2009年12月30日起，作商業用途為期40年及寫字樓用途為期50年。</p>																						

附註：

- (1) 由於整項物業並無取得上海市房地產權證，故並無賦予該物業任何商業價值。
- (2) 然而，假設已取得所有上海市房地產權證，且所有土地出讓金及拆遷補償以及其他即時重建必要成本已悉數支付，則於2010年3月31日，在下文附註(8)所載進一步假設的規限下，該物業作為一個空置無障礙地盤的資本值將為人民幣9,913,000,000元（貴集團應佔50%權益：人民幣4,956,500,000元）。
- (3) 根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證滬房地靜字(2009)第001040號，地盤面積7,788平方米的部分土地的土地使用權歸屬於沛豐(上海)房地產發展有限公司（一間共同控制公司），年期由2002年12月31日至2052年12月30日，作商業及寫字樓用途。

根據上海市房屋土地資源管理局發出的上海市房地產權證滬房地靜字(2009)第001041號，地盤面積31,522平方米的部分土地的土地使用權歸屬於盈豐(上海)房地產發展有限公司（一間共同控制公司），年期由2002年11月29日至2072年11月28日，作住宅用途。

- (4) 上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與衡創有限公司(受讓方，一間共同控制公司)於2002年11月29日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第075號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與冠豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方，一間共同控制公司)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第19號所補充)的要點概述如下：

- | | | |
|------------|---|--------------------------------|
| (i) 位置 | : | 上海市靜安區46號街坊及40號街坊大中里北地塊(「北地塊」) |
| (ii) 地盤面積 | : | 23,513平方米 |
| (iii) 用途 | : | 商業／辦公 |
| (iv) 土地出讓金 | : | 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定) |
| (v) 土地使用年期 | : | 50年 |

上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與興洋投資有限公司(受讓方，一間共同控制公司)於2002年11月29日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第076號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與盈豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第18號所補充)的要點概述如下：

- | | | |
|------------|---|--------------------------|
| (i) 位置 | : | 上海市靜安區40號街坊大中里南地塊(「南地塊」) |
| (ii) 地盤面積 | : | 31,522平方米 |
| (iii) 用途 | : | 住宅 |
| (iv) 土地出讓金 | : | 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定) |
| (v) 土地使用年期 | : | 70年 |

上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與贊利有限公司(受讓方,一間共同控制公司)於2002年12月31日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬房地資靜(2002)出讓合同第096號(經上海市靜安區房屋土地管理局(出讓方)與沛豐(上海)房地產發展有限公司(新受讓方)於2005年12月30日訂立的滬靜房地(2005)補充出讓合同第20號所補充)的要點概述如下:

- (i) 位置 : 上海市靜安區40號街坊東南角地塊(「東南角地塊」)
- (ii) 地盤面積 : 7,788平方米
- (iii) 用途 : 商業/辦公
- (iv) 土地出讓金 : 零(根據滬建城第(2001)0068號文規定)
- (v) 土地使用年期 : 50年

- (5) 上海市靜安區房屋土地管理局(「出讓方」)、冠豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方甲」)、盈豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方乙」)及沛豐(上海)房地產發展有限公司(「受讓方丙」)於2009年6月16日就上海市國有土地使用權出讓合同訂立的上海市國有土地使用權出讓合同滬靜土(2009)補充出讓合同第5號的要點及上文附註(3)所述其補充概述如下:

- (i) 出讓方已同意將北地塊、南地塊及東南角地塊合併為一幅土地(「經合併土地」)。經合併土地的地盤面積為62,810.40平方米。受讓方甲、受讓方乙及受讓方丙的投資比率分別為55.3%、38.1%及6.6%。
- (ii) 出讓方已同意將南地塊的土地用途由「住宅」變更為「商業、辦公」。經合併土地的土地使用年期由2009年12月30日起,作商業用途及作寫字樓用途分別為期40年及50年。
- (iii) 經批准總樓面面積為486,740平方米,其中地上總樓面面積為291,200平方米及地下樓面面積為195,540平方米(其中31,503平方米作商業用途)。
- (iv) 受讓方須於2010年1月31日前開始施工並於2018年3月31日前竣工。

- (6) 根據建設用地規劃許可證第(2009)EA31010620091017號,總地盤面積62,810.4平方米的該物業的規劃符合城市規劃規定。

- (7) 據 貴公司告知, 貴公司持有該物業50%應佔權益。

- (8) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該物業的業權給予的法律意見,當中載有下列資料:

- (i) 土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證根據中國法律為有效、合法及可強制執行。
- (ii) 貴集團取得該物業其餘部分的房地產權證不存在重大法律障礙,惟 貴集團須已履行土地使用權出讓合同項下的責任,包括支付土地使用費、土地出讓金及 貴集團中國附屬公司與上海市靜安區政府訂立的拆遷合同所述成本。

(9) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

上海市房地產權證	有 (部分土地)
上海市國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
紅線圖	有

估值證書

第九類－ 貴集團於中國持作安置用途的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
90. 中國上海115個住宅單位及1個商業單位	<p>該物業包括上海115個住宅單位及1個商業單位。該等單位於1979年至2008年間落成。</p> <p>該物業的住宅單位及商業單位總樓面面積分別為8,286.69平方米及39.73平方米。</p> <p>該物業的土地使用權分多個年期授出，住宅用途為70年，商業用途為40年。</p> <p>物業詳情請參閱下文附註1。</p>	於估值日，該物業為空置。	<p>人民幣 67,970,000元</p> <p>(貴集團應佔50%權益：人民幣33,985,000元)</p> <p>(指有業權證的該等單位的價值)</p> <p>(請參閱下文附註2)</p>

附註：

- (1) 該物業包括上海115個住宅單位及1個商業單位。55個單位(3,681.02平方米)有業權證及61個單位(4,645.40平方米)無業權證。詳情如下：

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
1	中國上海水泉路 99弄14號203室	2009015916	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	113.47	2004年6月28日至 2074年6月27日 為期70年
2	中國上海新豐路 518弄6號10個 住宅單位	2010000424、 2010000425、 2010000427、 2010000428、 2010000430、 2010000432、 2010000469、 2009003585、 2009003586、 2009003593	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	662.54	2002年3月12日至 2072年3月11日 為期70年
3.	中國上海銅川路 2655弄28號 及37號203室	2008016101	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	125.41	70年

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
4	中國上海浦連路 388弄31號 及32號602及 601室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	139.61	70年
5	中國上海銀都路 3118弄7區及8區 7號604室及 8號604室	2009076127、 2009076123	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	121.47	70年
6	中國上海昆陽路 620弄15號601室	2009039527	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	39.21	70年
7	中國上海碧江路 401弄36號505室	2009076184	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	42.25	70年
8	中國上海碧江路 402弄13號604室 及56號602室	2009076177、 2009076120	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	96.54	70年
9	中國上海碧江路 501弄150號604室	2009076128	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	42.45	70年
10	中國上海景谷路 135弄14號605室	2009082650	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	43.06	70年
11	中國上海鳳慶路 1061弄4號603室	2009075966	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	56.90	70年

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
12	中國上海江川路 558弄69號504室	2009075975	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	49.08	70年
13	中國上海真北路 143號 504及604室	2009022749、 2009022770	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	92.72	70年
14	中國上海滬太路 3717弄65號502室	2009058729	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	51.74	70年
15	中國上海 共和新路 2999弄8號 3001、3106、 3401及3404室	2008011804、 2008011806、 2008011790、 2008011805	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	494.82	2003年3月18日至 2073年3月17日 為期70年
16	中國上海富聯路 128弄62、81、82 及83號9個住宅 單位	2009031983、 2009031988、 2009031993、 2009031995、 2009031998、 2009032000、 2003032002、 2009032006、 2009032005	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	363.55	70年，於 2074年5月18日 屆滿
17	中國上海虹莘路 1876弄13號501室	2009039734	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	47.77	70年
18	中國上海 富聯路128弄 65號602室	2009058728	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	57.42	70年

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
19	中國上海 臨夏路999弄 76號601室	2009016514	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	57.33	2003年6月6日至 2073年6月5日 為期70年
20	中國上海 羅錦路 16號501 及605室	2009038639、 2009038903	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	135.22	70年
21	中國上海 豐江路128弄 15號603室	2009020170	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	66.45	70年
22	中國上海 曲江路100弄 39號604室	2009020163	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	58.76	70年
23	中國上海 曲江路201弄 18號601室	2009020410	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	72.30	70年
24	中國上海 臨潭路 518弄9號 101室及10號 102室	2009029027、 2009029567	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	178.06	70年
25	中國上海 華江支路555弄 137號102室	2009030841	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	86.68	1992年12月18日至 2062年12月17日 為期70年
26	中國上海 豐江路188弄 28號502室	2009032368	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	76.48	70年

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
27	中國上海 聚豐園路95弄 26號402室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	133.70	70年
28	中國上海 石門一路333弄 靜安四季苑 9號3605室及7號 502室	2008003545、 2008004789	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	304.71	2001年7月19日至 2071年7月18日 為期70年
29	中國上海 北京西路 一個商舖	2008001584	盈豐(上海)房地產 發展有限公司	商業	39.73	40年
30	中國上海 臨夏路999弄 80號301室	2010006573	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	72.12	2003年6月6日至 2073年6月5日 70年
31	中國上海 新豐路518弄 6號1201, 1807及1907室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	307.84	70年
32	中國上海 海防路538弄 14號402、501、 1102室及15號 301室及6號23E室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	477.20	70年
33	中國上海 華漕新村 18號201及 302室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	114.24	70年

編號	物業	業權編號	擁有人	用途	樓面面積 (平方米)	土地使用 年期
34	中國上海 銀都路3151弄 67號103室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	56.84	70年
35	中國上海 靖遠路621弄 1號602室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	67.11	70年
36	中國上海 豐江路188弄 17號504室	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	63.20	70年
37	中國上海 延平路308弄 1號302室	201000797	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	32.78	70年
38	中國上海 綠地新江橋城 45個住宅單位	尚未取得 業權證。	冠豐(上海)房地產 發展有限公司	住宅	3,285.66	70年

- (2) 於吾等估值過程中，由於物業第4號、31-36號及38號(4,645.40平方米的61個單位)尚未取得房地產所有權證，故吾等不給予其商業價值。倘 貴集團獲發有效的房地產所有權證，則物業第4號、31-36號及38號於估值日2010年3月31日的資本值將為人民幣 52,680,000元(貴集團應佔50%權益：人民幣26,340,000元)。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業的業權所給予的法律意見，當中載有下列資料：
- (i) 就物業1-3號、5-30號及37號(共54個住宅單位及1個商業單位，總樓面面積 3,681.02平方米)，冠豐(上海)房地產發展有限公司／盈豐(上海)房地產發展有限公司已依法取得該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (ii) 冠豐(上海)房地產發展有限公司／盈豐(上海)房地產發展有限公司管有該物業的正式合法業權，根據中國法律有權佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業而毋需任何政府部門或機構進一步審批、許可或同意。

(4) 按照中國法律意見及 貴集團提供的資料，業權狀況及批授的主要批文與許可證如下：

房地產權證

有 (僅物業1-3號、5-30號及37號)

估值證書

第十類－ 貴集團於美國持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
91. Mandarin Oriental Hotel, Miami, 500 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	<p>該物業包括一幢約於2000年落成的22層高酒店大廈及一幢6層高辦公停車場大廈（提供600個泊車位），主要翻新工程於2009年進行及持續至2010年7月。</p> <p>該物業建於面積為120,233平方呎（11,169.92平方米）的地塊之上。酒店大廈總建築面積約345,000平方呎（32,051.28平方米），提供共計326間客房、餐飲設施、水療健身設施及活動室。該6層高樓宇包括寫字樓單位及停車設施。</p> <p>該物業以完全所有權持有。</p>	該物業現時根據與文華東方酒店集團訂立的一項管理協議經營。	<p>103,500,000 美元</p> <p>（貴集團 應佔75%權益： 77,625,000美元）</p>

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Brickell Key Hotel, Ltd。
- (2) 該物業劃作高密度多用途，特別包括一間酒店。

估值證書

第十一類－ 貴集團於美國持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
92. The unsold stock of Asia, 900 Brickell Key Drive, Miami, Florida 33131, the United States	該物業包括一幢於2008年前後落成的36層高住宅公寓大廈的43個未售出公寓單位。 該物業的總建築面積為98,381平方呎(9,139.82平方米)。 該物業以完全所有權持有。	11個單位(23,141平方呎)目前租出，月租總額50,800美元。其餘單位目前空置。	49,600,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Pacific Holdings Inc。
- (2) 該物業劃作高密度多用途，包括住宅公寓。

估值證書

第十一類－ 貴集團於美國持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
93. River Court, 300 SW 2nd Street, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33312, the United States	該物業為1幢於1966年前後落成的 2層商業樓宇。 該物業所在地塊面積為21,750平方 呎(2,020.62平方米)。其總建築面 積為12,586平方呎(1,169.27平方 米)，提供寫字樓單位及零售樓 面。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時出租率 約為84%，按年租 金共計238,128美 元租出。	2,300,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為East Lauderdale Properties LLC。
- (2) 該物業劃作歷史保護區。
- (3) 該物業指定為保護建築。
- (4) 該物業以合夥方式持有，其中 貴集團應佔100%資本及75%界定溢利。

估值證書

第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
94. Fort Lauderdale Site, 200-300-500W Broward Blvd, Fort Lauderdale, Broward County, Florida 33301 and 33312, the United States	該物業包括總面積182,191平方呎(16,925.96平方米)的三幅土地。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時改建為泊車面積及一幢小型銀行樓宇，有待日後發展。	9,290,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為FTL/AD Ltd. (佛羅里達有限合作夥伴)。
- (2) 該物業劃為Downtown Regional Activity Center-Transitional Mixed Use區及Western Mixed Use分區。
- (3) 該物業以合夥方式持有，其中 貴集團應佔100%資本及75%界定溢利。

估值證書

第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
95. Mandarin Residences Site, Southern Point of Brickell Key, Miami, Florida 33131, the United States	該物業為一幅面積105,372平方呎(9,789.30平方米)的地塊。 該物業以完全所有權持有。	該物業現時由空置地盤改建為公園，有待日後發展。	22,100,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Swire Jadeco LLC。
- (2) 該物業劃作高密度多用途。

估值證書

第十二類－ 貴集團於美國持作未來發展的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2010年 3月31日 現況下的資本值
96. Brickell Citicentre Site, 700 and 701 South Miami Avenue, Miami, Florida 33130, the United States	該物業包括兩幅總面積246,573平方呎 (22,907.19平方米) 的土地。 該物業以完全所有權持有。	該物業現為空置地塊，有待日後發展。	41,900,000美元

附註：

- (1) 該物業的擁有人為Brickell CitiCentre East LLC及Brickell CitiCentre West LLC。
- (2) 該物業根據專項批文劃作多用途發展項目(住宅、酒店、辦公及零售)。

估值證書

第十三類－ 貴集團於香港租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
97. 於香港 租用／ 准予使用的 16項物業	<p>該物業包括16個不同的房屋、住宅單位、農地地段以及經營及配套設施，總樓面面積約為2,300平方呎(213.68平方米)及總地盤面積約203,678平方呎(18,918.41平方米)，現時已租賃／授予 貴集團及由 貴集團佔用，分別作住宅及經營用途。</p> <p>該物業受限於16項租約／許可協議，年期為1年至37年，最遲於2047年6月到期，總月租約為港幣170,050元。</p>	無商業價值

第十四類－ 貴集團於中國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
98. 於北京 租用的 30項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為8,437.27平方米的27個不同住宅單位及3個寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅及寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於30項租賃協議，年期由一至三年不等，最遲於2012年8月到期，總月租約為人民幣1,087,724.09元。</p>	無商業價值
99. 於成都 租用的 3項物業	<p>該物業包括一套總樓面面積約為629.17平方米的商務式公寓、一個住宅單位及一個寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅及寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於3項租賃協議，年期由一年至兩年不等，最遲於2011年8月到期，總月租約為人民幣108,016元。</p>	無商業價值
100. 於廣州 租用的 17項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為2,029.66平方米的16個不同住宅單位以及地盤面積4,000平方米的一幅地塊，現時由 貴集團租賃及佔用，作住宅及其他用途。</p> <p>該物業受限於17項租賃協議，年期由一年至四年不等，最遲於2012年12月到期，總月租約為人民幣297,982元。</p>	無商業價值

估值證書

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
101. 於上海租用的18項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為3,497.62平方米的11個不同的住宅單位及7個不同的寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅及寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於18項租賃協議，年期由一年至三年不等，最遲於2011年8月到期，總月租約為人民幣632,595元。</p>	無商業價值

第十五類－ 貴集團於美國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
102. 於美國租用的2項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為11,276平方呎的2個寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於2項租賃協議，均為期五年，最遲於2014年2月到期，總月租約為40,451美元。</p>	無商業價值

第十六類－ 貴集團於越南租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
103. 於越南租用的3項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為570平方米的2個住宅單位及1個寫字樓單位，現時由 貴集團租賃及佔用，分別作住宅用途及寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於3項租賃協議，年期由二年至三年不等，最遲於2012年3月到期，總月租約為11,507美元。</p>	無商業價值

第十七類－ 貴集團於英國租用的物業權益

物業權益	概況及年期	於2010年 3月31日 現況下的資本值
104. 於英國租用／准予使用的2項物業	<p>該物業包括總樓面面積約為239.41平方米的2個寫字樓單位，現時已租賃／授予 貴集團及由 貴集團佔用，作寫字樓用途。</p> <p>該物業受限於2項租賃／許可協議，年期為二年至五年，最遲於2014年6月到期，總月租約為5,963.75英鎊。</p>	無商業價值

以下為獨立物業估值師Christie + Co就本集團於2010年3月31日在英國擁有的若干物業權益編製的函件及估值概要全文，以供載入本招股章程。有關該等本集團物業權益的估值報告副本可由公眾人士查閱。

B. Christie + Co進行的物業估值



39 Victoria Street
London SW1H 0EU
United Kingdom

敬啟者：

1.0 緒言

按照閣下的指示，吾等已對太古地產有限公司（「Swire」）的全資附屬公司Golden Tent Limited及New Light Hotels Limited（「該等公司」，分別稱為「公司」）於2010年3月31日於英格蘭4（四）間酒店（「該等物業」）的永久業權及租賃權益以及於一處住宅配套物業（「配套物業」）的永久業權權益進行多項估值（下文稱為「估值」）。該等物業及配套物業的名單如下：

永久業權物業

Avon Gorge Hotel, Sion Hill, Clifton, Bristol BS8 4LD（「Bristol物業」）

Hotel Kandinsky, Bayshill Road, Cheltenham GL50 3AS（「Cheltenham物業」）

Hotel Barcelona, Magdalen Street, Exeter EX2 4HY（「Exeter物業」）

租用物業

Seattle Hotel, Brighton Marina, Brighton BN2 5WA（「Brighton物業」）

配套物業

10 Caledonia Place, Clifton, Bristol BS8 4DH

本估值報告（「估值報告」）附錄載有該等物業及配套物業的簡單概要（「概要」）。吾等根據估值基準第2.0及5.1分點，將該等物業於2010年3月31日的狀況視為全面運作的個別貿易實體而給予該等物業於當日的市值。吾等亦給予配套物業市值。市值以英鎊為貨幣單位。該等物業以個別貿易實體而非作為某集團或投資組合其中部分進行估值。

估值報告乃為Swire於香港聯交所進行首次公開發售而編製，將載入Swire的招股章程。估值報告已根據皇家測量師學會頒佈的《評值及評估準則第六版》（「紅書」）編製，並遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則（「聯交所上市規則」）（尤其是第5章）的規定。一般及特別條款及估值假設載於第4.0及5.0分點。

該等物業及配套物業由獨立估值師於2009年12月30日至2010年1月6日期間根據紅書應用指引第1項及聯交所上市規則進行視察。估值報告在Christie + Co董事總經理C J Day MRICS監督下，由Christie + Co董事I A Martin MA及副董事R Petar MA MRICS編製。有關人士均對類似物業及業務的估值擁有豐富經驗。

2.0 估值基準 – 市值

吾等已給予該等物業及配套物業市值。按紅書應用指引第3.2項，市值的涵義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業的估計價值。」

給予的市值乃假設有系統地進行為期12（十二）個月的個別出售而非一次過出售全部該等物業的宣傳推廣，因此吾等假設該等物業已進行有效宣傳及管理系統已全面運作。

吾等提請閣下注意第5.1分點有關Cheltenham及Exeter物業的特別假設。

3.0 估值方法

酒店物業市場有三種公認估值方式：市場或比較法、收入資本化及折讓現金流。吾等已在適用時對該等物業及配套物業使用該等估值方式。

4.0 一般條款及估值假設

4.1 交易家具、裝置、附件、機械設備

此類估物業一般以設備齊全的營運業務單位在公開市場轉讓。由於一般包括在銷售之內，因此估值包括所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件。公司已向吾等表示，除若干細小項目外，所有機械、機器、家具、裝置、附件及可移動物件為其所擁有。此外，並無額外考慮個別家具項目、藝術品或具古董或珍品價值的物品。吾等已假設機械及機器目前或將運作良好。

4.2 設施

吾等並無獲指示就任何設施或裝置安排測試，因此估值報告不會對其足夠程度或狀況發表任何意見。吾等估值的基準為設施及裝置均符合法定要求，且誠如公司所告知，該等設施及裝置足以或將足以在吾等進行視察時應付業務所需以及運作良好。

4.3 結構狀況

吾等並無獲指示對該等物業及配套物業進行結構測量，故在進行估值時乃假設，誠如公司所告知，該等物業及配套物業屬或將屬設計及建築穩固，且該等物業及配套物業並無任何內在損壞，請參閱第5.2分點。此外，吾等並無視察該等物業被覆蓋、隱蔽或無法到達的木工或其他地方，已假設該等地方維修及狀況良好。因此，估值中不會對並無視察的地方發表任何意見或作出建議，而無論如何估值並不構成或被視為構成實際或隱含代表該等地方的任何聲明或保證。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業及配套物業於興建過程中或自建成以來有否使用或將使用富礮土水泥或混凝土氯化物添加劑或包含石棉物料或任何其他有害或可能有害的物料，因此吾等無法就該等物業及配套物業在此方面是否存在風險作出報告。就估值而言，吾等已假設有關於調查並無披露該等物料存在的不利影響。但是，吾等並無考慮一旦發現該等物料所需的清理成本或補救工作。

有關Cheltenham及Exeter物業，倘正在進行裝修工程，吾等已假設有關於工程將按照吾等獲提供的計劃以熟練的方式完成。

4.4 實地調查

吾等並無進行或委託他人進行實地調查或地理勘察或地球物理測量，因此沒有對土地具備足夠承重力支持該等物業及配套物業或正在興建或將來可能加建其他建築物發表意見或作出保證或擔保。對於該等物業及配套物業地底或其附近沒有地下礦物或其他礦坑，或地底存在任何斷層或殘缺而可能影響該等物業及配套物業或該處任何建築物，吾等亦不會發表任何意見或作出保證或擔保。吾等並未獲提供涉及該等物業及配套物業過去曾受洪水侵襲或位於泛濫平原的任何資料，而估值並無反映出現該等情況而導致市值出現任何減值。

4.5 環保事項

吾等並無獲提供任何涉及該等物業及配套物業的環境審核或其他環境調查或土壤調查，而發覺受任何污染或可能受污染而對估值產生不利影響。吾等在進行估值時已假設該等物業及配套物業並無用作可能導致污染的用途。吾等並無就該等物業及配套物業或任何鄰近土地的過去或現時用途進行調查，以確定該等物業及配套物業的用途或地盤有否可能產生污染問題。然而，倘該等物業及配套物業或鄰近土地於日後受污染，或該等物業及配套物業於過往或目前用途會導致污染，則估值或會減少。

4.6 法定規定

吾等已向該等公司進行查詢，並因此假設該等物業在所有重大方面符合所有法定及其他規定(包括但不限於環境、防火、牌照、規劃、健康及安全)，並基於此進行估值。

吾等已假設該等物業已取得所有同意書、牌照及許可，並遵照該等同意書、牌照及許可經營，並將繼續持有該等同意書、牌照及許可。吾等亦假設該等同意書、牌照及許可可轉讓予適當買家。吾等已假設不存在有關當局規定的未履行條件或工程，因此並無可能損害該等物業的計劃。

吾等已根據該等物業的現行用途、酒店及附屬用途進行估值，並假設此乃合法或獲准用途，並無影響該等物業的繁重計劃，且估值將不會受地方機構查究而揭露的事情所影響，惟Swire的律師Messrs Mayer-Brown編製的業權報告(「報告」)顯示或吾等另獲告知者除外。有關Cheltenham物業及Exeter物業，吾等假設裝修工程乃按照多項規劃許可、表列建築物施工許可、獲授建築物條例及(對Cheltenham物業而言)公司根據第106條協議的責任已經履行而進行。

4.7 年期

該等物業及配套物業屬或將屬該等公司自用。吾等已審閱報告。除報告所披露者外，吾等注意到並無其他有關或影響該等物業的期權或優先購買權。根據報告，吾等已假設該等物業及配套物業並無任何不尋常或繁重限制、負擔或開支，業權良好及已嚴格遵守影響該等物業及配套物業的所有契約（包括租賃契約）、限制及規定（報告中並未披露的任何事項除外）。有關Bristol物業，報告顯示該等公司之間存在租賃（「租賃」），請參閱第5.3分點。此外，吾等已假設就視察所獲指示該等物業及配套物業的面積及邊界乃屬正確。

5.0 特別條款及估值假設

5.1 估值基準

吾等在視察中留意到，Cheltenham物業及Exeter物業目前正在進行裝修工程。因此，按照聯交所上市規則（請參閱上市規則第5章第5.06(3)(g)條），吾等假設有關工程已經完成且Cheltenham物業及Exeter物業可用於交易（即「即時可用」估值），提供於2010年3月31日的額外市值，相關資料披露如下：

5.5.1 Cheltenham物業：吾等從報告中注意到，按照Birmingham建築師Make於2007年12月3日制定的方案發展Cheltenham物業於2008年3月5日獲授規劃許可，而吾等已獲提供有關方案的副本。此外，報告確認，已於2008年2月14日取得表列建築物施工許可。規劃許可要求該發展項目於許可之日後三年內完成。表列建築物許可隨附第106條協議，要求(a)向Gloucestershire縣議會支付「可持續轉讓供款」8,397英鎊（截至支付日期），(b)向市議會支付「公共藝術供款」不低於35,737英鎊，或安裝可供公眾人士完全欣賞的同等價值的「公共藝術作品」，(c)倘選擇後者，則須使公共藝術作品在「公眾人士從Bayshill Road及／或者Parabola Road抵達酒店」時能看到其處於完好狀態，及(d)提交「交通方案」，鼓勵賓客及員工使用汽車以外的其他交通方式前往Cheltenham物業。此外，報告列出了規劃許可中有關材料、Sedon綠頂、電氣安裝、景觀植被、地庫泊車、單車停放、進入及前門入口等的多項條件。吾等進行視察時，工程已經開始，原Cheltenham物業被拆除至框架狀態，並已建成新月形附屬建築物。吾等進行視察時獲告知，已支出建築成本約5,300,000英鎊。除使用前院作為車輛／乘客停靠點（不得用於泊車），並可能安裝藝術品外，共用設施或服務並無設置其他條件。

5.5.2 Exeter物業：吾等從報告中注意到，將用途由醫院及教育（C2類）改為目前作酒店用途（C1類）及多項工程已於1999年10月13日獲頒規劃許可及表列建築物施工許可。許可附帶多項條件，當中多數條件已不再重要。報告亦提及日期為2003年9月9日至2009年3月24日的多項規劃許可，有關規劃許可批准按照Bath建築師Feilden Clegg Bradley Studios LLP

分別於2008年5月、10月及2009年9月制定的方案發展Exeter物業，吾等已獲提供有關方案的副本。但吾等獲告知，有關方案仍有待修訂。此外，報告確認持有表列建築物施工許可。有關許可及施工許可均以批准使用的材料、景觀、考古工程計劃、噪音評估及宣佈發展的全部詳情為條件。但吾等注意到，其中一項日期為2003年9月9日的許可已經失效。吾等視察時，Exeter物業已經關閉，現場已封閉，但工程尚未開始。

5.2 結構狀況：Bristol物業

吾等在對Bristol物業進行視察時，注意到該物業的空置部分存在支柱防止房屋損壞。該物業的估值並未就任何必要修理作出撥備。

5.3 年期：Bristol物業

報告披露該等公司之間存在租約。該物業的永久業權權益由Golden Tent Limited擁有，而Golden Tent Limited則將租約授予New Light Hotels Limited。租約由2008年6月18日起為期10年。起始租金為每年840,000英鎊，並須按照零售價格指數每年進行審核。吾等在對該物業進行估值時，乃假設已釐定租約，且Bristol物業乃根據租約交吉出售而不存在任何產權負擔。

5.4 恐怖主義

該等物業的業務的一部分來自國際商業客戶及遊客，故該業務尤其易受全球事件影響。倘出現恐怖襲擊或威脅或其他無法預見的事件，該等物業的業務表現及市值可能受到不利影響。吾等估值時並無就有關事件的影響作出撥備。

5.5 業務狀況

於2007年初美國「次級」物業市場危機引發銀行及金融市場「崩潰」（以2008年9月雷曼兄弟破產為最高峰）後，英國目前處於經濟衰退。物業市場眾多家喻戶曉的公司倒閉，導致歐洲各國政府採取全面財政及貨幣政策以「刺激」經濟活動，但到目前為止取得的成功有限。因此，該等物業面臨數十年來最艱難的業務狀況。此外，由於銀行危機導致持續缺少債務融資，英國酒店物業市場基本處於停滯狀態。極為有限的交易的溢利（或租金）倍數（或較高收益率）亦低於2007年前所申請者。低溢利及低市盈率導致交易出現停頓，且在磋商交易時，大多數資產以大幅低於早前支付價格的折讓出售。編製報告時仍然難以估計市況何時好轉。

紅書指引註釋第5條對估值有如下說明：

「無法預見的宏觀經濟或政治危機可能對市場造成戲劇性的突然影響，這從恐慌性買賣或索性不願交易直至可明確知道長遠而言市場長期價格將受到何種影響方進行交易即可印證。倘估值日期緊隨發生有關事件後，則估值所依據的數據可能具有迷惑性、不完整或缺乏一致性，估值確定性不可避免地受到影響。」

吾等認為，當前金融市場的混亂即屬該情況。但吾等在進行估值時已使用判斷詮釋最近的證據及當前市場氣氛。謹請注意，在當前情況下估值的「保質期」可能會大幅縮短。

6.0 豁除

該等物業及配套物業乃按其目前用途釐定價值，因此吾等並無考慮任何發展價值或附帶的更高其他用途價值。估值並無考慮待銷存貨、汽車、貿易應付賬及應收賬、其他資產或負債或或有負債。吾等並無考慮在公開市場出售該等物業及配套物業涉及的成本，包括專業費用、可能須付的稅項、英鎊兌換成其他貨幣而產生的溢價及一旦出售而出現裁員或其他賠償的支付。吾等對該等物業及配套物業的估值均假設其並無負債、按揭或其他抵押方式借貸，以及並無任何涉及抵押的費用。此外，吾等並無考慮英國物業市場一般及特別法律的變更，或無法預見的因素或災難事件對英國酒店物業市場的影響。

7.0 資料

吾等依賴公司就該等物業向吾等提供的資料、意見以及實際、預算及預測貿易賬（「賬目」）。吾等已假設賬目為正確及完備，並足以進行獨立審計。吾等強調日後一旦賬目及假設所顯示的交易潛力或實際業務水平出現轉變，估值亦可逆轉。吾等不會就所獲得的錯誤陳述、遺漏或虛報承擔任何責任。吾等亦已參考報告。

8.0 估值

基於上文所述，吾等認為該等物業及配套物業的永久業權及租用權益（其概要載於附錄）於2010年3月31日的市值如下：

	市值 英鎊
自用作商業用途的永久業權物業	
Avon Gorge Hotel, Sion Hill, Clifton, Bristol BS8 4LD	10,000,000
Hotel Kandinsky, Bayshill Road, Cheltenham GL50 3AS	8,200,000
Hotel Barcelona, Magdalen Street, Exeter EX2 4HY	5,000,000
自用作商業用途的租用物業	
Seattle Hotel, Brighton Marina, Brighton BN2 5WA	1,000,000
永久業權配套物業	
10 Caledonia Place, Clifton, Bristol BS8 4DH	900,000
特別假設工程已完成	
自用作商業用途的永久業權物業	
Hotel Kandinsky, Bayshill Road, Cheltenham GL50 3AS	15,400,000
Hotel Barcelona, Magdalen Street, Exeter EX2 4HY	15,500,000

9.0 保密及司法權

估值報告及附錄僅供太古 (Swire) 之用。未經吾等同意，不得以任何方式出版或複製估值報告，惟載入招股章程則除外。估值報告及附錄受英國法律所規管，任何爭議僅可在英格蘭及威爾斯法院裁決。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場二座
35字樓
太古地產有限公司

代表
Christie + Co
董事總經理
C J Day MRICS
謹啟

2010年5月3日

附錄

該等物業及配套物業概要

該等物業

Avon Gorge Hotel, Bristol
Hotel Kadinsky, Cheltenham
Hotel Barcelona, Exeter
Seattle Hotel, Brighton

配套物業

10 Caledonia Place, Bristol

自用作商業用途的永久業權物業

Avon Gorge Hotel
Sion Hill
Clifton
Bristol BS8 4LD

市值
10,000,000英鎊

概況

該物業位於俯瞰Clifton的Avon Gorge (Brunel的一級保護吊橋橫跨該物業)的一個獨特地點，該地區為Bristol市(人口約400,000人)的一個高檔住宅區。該物業原為於19世紀末建造的溫泉，住宿設施目前位於下層地庫、地庫、底層及上方4層。設施包括：75間客房、Bridge Café (50個後方帶陽台的座位，可另外增加20個座位)、White Lion Pub (後方附帶大量陽台)、4間活動室／會議室、接待處、辦公室、廚房(位於地庫及底層)、公用設施、儲藏及員工活動區域、可容納約20輛車輛的停車位、大量空置面積(包括自1970年代起關閉的一個未使用舞廳)。

年期

該物業屬永久業權，該等公司之間就其訂立租約。該物業由Golden Tent Limited (「業主」) 授權New Light Hotels Limited (「租戶」) 使用。

Hotel Kandinsky
Bayshill Road
Cheltenham GL50 3AS

市值
8,200,000英鎊

特別假設裝修工程
已完成時的市值
15,400,000英鎊

概況

該物業位於Cheltenham (人口約110,000人) 中心，佔據一個突出角落。該物業的核心是一幢可追溯至1847年的二級保護攝政時期建築物，當時該鎮因溫泉而久負盛名。20世紀初該建築物進行拓展，新增一間餐館，第二次世界大戰後又興建多間客房。該物業於2008年10月關閉，進行全面裝修並建造一個新月形附屬建築物以增加客房數量，項目總成本為1,250萬英鎊。吾等獲公司告知，截至估值日，已支出成本約530萬英鎊。裝修預計於2010年9月完成，完成後的經改進及擴大的設施將包括：61間客房及套房、一間餐廳(120個座位，包括一個陽台及內院)、一個連接3間休息室的酒吧、3間活動室／會議室(其中一間可一分为二)、帶4間理療室的溫泉、桑拿、蒸汽浴室及健身房、接待處、辦公室、廚房、共用設施、儲藏及員工活動區域、可容納7輛汽車的地面停車位及可容納17輛汽車的地下新停車位。目前擬將該物業更名。

年期

該物業屬永久業權。

Hotel Barcelona
Magdalen Street
Exeter EX2 4HY

市值
5,000,000英鎊

特別假設裝修工程
已完成時的市值
15,500,000英鎊

概況

該物業位於Exeter (人口約122,400人) 中心，佔據一個突出角落，從該市Cathedral Quarter步行只須數分鐘即可抵達。該物業最初於1808年建成，為一所眼科醫院及二級保護建築物。該物業於1992年關閉，在裝修成酒店(後方附帶鋼結構建築物)後，於2001年重新開放。該物業於2008年再次關閉，進行全面裝修及添置，總成本為1,050萬英鎊。吾等獲公司告知，截至估值日期，已支出成本約68,000英鎊，主要是建築師費用費和其他費用。裝修預計於2011年7月完成，完成後的經改進設施將包括：59間客房、一間餐館(約100個座位，包括一個陽台及內院)、一個附帶2間休息室及額外飲食空間的酒吧、2間活動室／會議室、帶游泳池的溫泉、健身房及3間理療室、接待處、辦公室、廚房、公用設施、儲藏及員工活動區域(包括更衣室)、可容納16輛汽車的地面停車位。目前擬將該物業更名。

年期

該物業屬永久業權。

自用作商業用途的租用物業

Seattle Hotel
Brighton Marina
Brighton BN2 5WA

市值
1,000,000英鎊

概況

該物業位於俯瞰Brighton Marina的海岸，離Brighton（人口約250,000人）市中心距離很近。該物業於2003年2月17日開業，入口位於底層，並有電梯通往上層，住宿設施位於該現代發展項目的二至三層。設施包括：71間客房、Seattle餐館（82個座位，擴展成一間溫室及一個陽台）、Seattle酒吧及休息室、4間活動室／會議室、未使用的獨立餐館（附帶廚房及公用設施區域）、接待處、辦事處、廚房、公用設施、儲藏及員工活動區域、大型露台、附近的多層停車場。

年期

該物業以日期為2002年11月19日的兩份毗鄰租約持有，年期由2002年9月29日起為期35年。一份租約為主體酒店（「酒店租約」），另一份為餐館租約（「餐館租約」，目前尚未使用）。酒店租約的現有租金為每年579,735.01英鎊，2012年起每五年租金須有固定漲幅。吾等獲告知，酒店租約由2007年9月起的租金協定為每年137,000英鎊，2012年9月29日及每五年須對自由市場租金進行審閱。此外，酒店租約及餐館租約應付服務費，僅作內部申報用途。

永久業權配套物業

10 Caledonia Place
Clifton
Bristol BS8 4DH

市值
900,000英鎊

概況

配套物業為一幢聯排Georgian建築物，具有地庫、底層及上方三層，用作約20名員工的宿舍。配套物業包括16間臥室（8間雙人房、8間單人房），其中僅有兩間臥室受益於相連設施、三間浴室及一個小型廚房區域。該物業後方有一個小型花園。

年期

該物業屬永久業權。

就全球發售而言，本公司聘請戴德梁行為香港、北京、上海及廣州的物業市場進行詳細分析。戴德梁行已就各城市編製日期為2010年5月3日的市場研究報告（「市場研究報告」），以供載入本招股章程，其全文載於下文。

本公司已將市場研究報告載入本招股章程，因本公司認為有關資料有助於潛在投資者瞭解本集團主要業務經營及物業所在城市的物業市場。本公司已就戴德梁行提供的服務支付總計港幣650,000元的費用。

就全球發售而言，戴德梁行亦擔任我們香港、中國、越南及美國物業權益（合併物業除外）以及若干英國物業權益的物業估值師。一份由戴德梁行所編製的與我們的香港、中國、越南及美國物業權益（合併物業除外）以及若干英國物業權益相關的物業估值報告（有別於戴德梁行所編製的市場研究報告中所載市場研究），載於本招股章程附錄四內。

閣下務請注意本招股章程「行業及監管概覽」一節呈列的若干資料，未必與下文市場研究報告所載資料一致，理由是戴德梁行編製市場研究報告時採用不同的資料來源、時間期限和定義。



香港
鰂魚涌
英皇道1063號
富通中心16樓

戴德梁行受太古地產有限公司委託作出一份市場研究報告，以載入本發售招股章程。該市場研究報告乃獨立編製，且於編製時已採取一切合理審慎措施。

市場研究報告乃根據中國及香港政府及戴德梁行的專用數據庫的經濟及人口數據編製。於研究過程中，戴德梁行曾與當地發展商、當地市場推廣代理以及各市場的市場觀察員進行多次面談。

戴德梁行透過相互獨立的兩個業務部門提供服務。市場研究報告主要由戴德梁行在香港及中國內地指定的市場顧問團隊編製。於研究過程中，並無諮詢戴德梁行在香港或中國內地的估值部門，惟上文所指戴德梁行市場顧問團隊除外。

1.0 香港概覽

1.1 宏觀經濟及人口統計概覽

表1.1香港的主要經濟指標

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 預測	2011年 預測	2012年 預測
本地生產總值(港幣十億元)	1,475.4	1,615.5	1,675.2	1,633.5	1,697.9	1,760.7	1,824.1
名義本地生產總值增長率(%)	6.7	9.5	3.8	(3.2)	4.6	3.7	3.6
人均本地生產總值(港幣元)	215,158	233,248	240,075	233,239	239,343	246,131	252,891
消費物價指數(%)	2.0	2.0	4.3	0.5	2.0	2.5	2.6
零售銷售增長(%)	7.2	12.8	10.6	0.6	8.6	7.4	8.1
抵港旅客人數(千人)	25,251	28,169	29,507	29,591	27,251	28,396	29,460

資料來源：香港政府統計處、香港大學及經濟學人智庫(EIU)

表1.2香港經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年 變化* (%)
按固定價格計算的				
本地生產總值	2009年7月至9月	港幣10億元	412.5	-2.4
出口總額	2009年11月	港幣10億元	234.1	+1.3
家庭住戶每月				
入息中位數	2009年7月至9月	港幣元	17,500	-5.4
失業率				
(經季節性調整)	2009年9月至11月	%	5.1	—
旅客人數	2009年11月	百萬人	2.61	+7.6
綜合消費物價指數	2009年11月	—	110.6	+0.5
零售銷售總值	2009年11月	港幣10億元	22.9	+11.7

資料來源：香港特別行政區政府統計處、香港旅遊發展局

* 指上表所示期間的按年變化。

作為與全球商業周期緊密結合的自由市場經濟，香港經濟於2009年放緩，由於香港感受到全球金融危機所帶來的全方面壓力，全年本地生產總值收縮3.2%。然而，內地經濟仍保持強勢，且香港其他主要貿易夥伴亦出現暫時復蘇，預期2010年經濟將恢復強勁增長，從而帶動寫字樓面積的需求。

事實上，於2009年最後一個季度，香港經濟已顯現出相對強勁的復蘇跡象，與亞洲地區的整體趨勢一致。根據香港大學公佈的初步數據，於2009年第四季度，在消費者開支增長3.7%及固定資本形成大幅增長11%的推動下，本地生產總值已恢復增長，年度增長率為0.8%。受全球金融危機衝擊而拖延增長的出口亦開始復蘇。與之前連續五個季度的雙位數跌幅相比，本季度出口總額僅下降0.8%。

於2009年，訪港旅客人數略有增長(2009年全年上升0.3%)，而歐美長途地區市場的下滑已由內地旅客人數穩步增長及新興市場(特別是印度、俄羅斯及中東)旅客的大幅增長所抵銷。此有助於穩定受到2009年商務旅遊及會議業務下滑負面影響的酒店市場。旅客人數隨著經濟復蘇而出現回彈，2009年12月的數字較2008年12月增長10%。

由於年內股本及資產價格復蘇，加上旅遊市場與整體經濟恢復增長，消費者開支出現進一步增長勢頭。零售銷售總值增加16.1%至港幣294億元，而隨著經濟恢復增長，2009年最後一個季度的增長率為12.8%。

就2008年(可取得數據的最近年度)而言，香港的外商直接投資為港幣4,914億元(630億美元)。儘管受到全球金融危機的影響，按年增幅仍達15.9%。作為國際金融及物流中心，香港人口呈國際化。根據2006年人口統計，約7.1%的香港居民非中國籍，而另外1.3%持有中華人民共和國(中國)或中華民國(中華民國)護照，外來人口共計8.4%。

表1.3香港主要人口統計資料

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 預測	2011年 預測	2012年 預測
人均可支配收入							
(城市家庭，港幣元/年).....	102,000	103,020	107,100	108,974	109,200	114,000	117,880
城市人口(千人).....	6,910	6,953	6,989	7,026	7,094	7,153	7,213

資料來源：香港政府統計處、經濟學人智庫(EIU)

按國際標準計算，城市人均可支配收入較高並持續增長，即使於2009年經濟逆市，仍按較低增長率1.7%增長。城市人均可支配收入目前為港幣108,974元(13,971美元)，遠高於中國其他地區並可與全球發達國家水平相比較。

香港政府每五至六年進行一次家庭開支全面普查，由此推算出人均開支。根據2004年／2005年最近一次普查，人均開支為港幣73,296元(9,396美元)，佔人均收入的74%，反映出儲蓄率相對較高，為26%。

作為一個發展成熟的經濟體系，香港的開支架構於過去20年相對穩定。於1999年／2000年至2004年／2005年期間，僅綜合服務項目錄得開支比重變動超過一個百分點(為1.73%)，而同期人均開支總額錄得溫和增長，僅為2.8%。儘管房屋佔開支比例相對較大，但尚未處於社會巨大住房壓力的水平。

2.0 城市報告：香港

2.1 城市特徵及房地產市場概覽

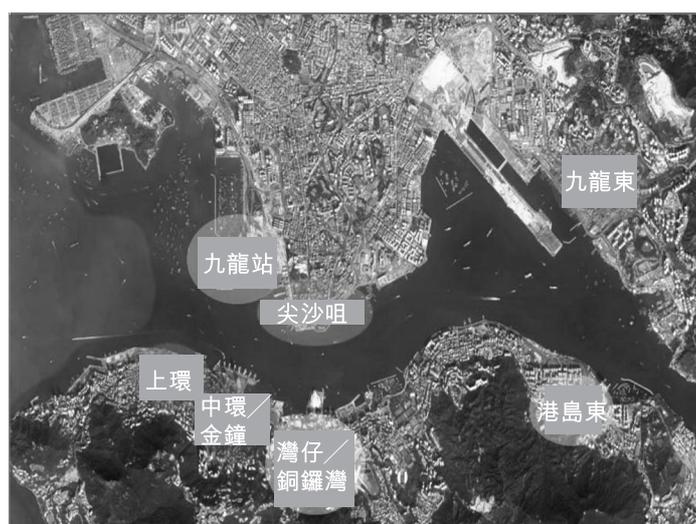
香港為全球金融中心及重要物流中心，且半個世紀(或更久)以來一直為通往中國的主要要塞。截至2009年，該城市仍為大中華地區的主要金融貿易中心，集合逾1,200個地區公司總部，超過上海的五倍。

傳統核心城區為維多利亞港兩岸人口密集地區，其包括香港島北岸及九龍半島。中環／金鐘地區為金融業核心及城市高級寫字樓區。非中心寫字樓區包括位處中央商務區邊緣地區的上環、灣仔／銅鑼灣，以及港島東地區(由北角及鰂魚涌組成)。九龍半島南端(特別是尖沙咀)亦為重要的寫字樓區，而東九龍近期崛起成為甲級寫字樓地區。

因應香港人口遍佈港島(18.5%)、九龍(29.4%)及新界鄉郊地區(52.1%)，零售商場廣泛分佈於市內不同地區。由於主要旅遊景點及酒店大部分集中在核心城區，因此，高端零售在中環及周邊地區佔有優勢。

儘管近些年來外圍地區及機場附近已有少數專注於會議及團體旅遊市場的酒店開業，但四星及五星級酒店基本均位於主要寫字樓及旅遊區及周邊。

圖2.1.1香港主要商業區



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

表2.1.2香港甲級寫字樓市場統計

甲級寫字樓市場統計

地區	總存量 (百萬平方呎)	空置率 (%)	月租 (港幣元/ 平方呎)	按季(2009年
				第三季 /第四季) 租金變化 (%)
上環/中環/金鐘	28.58	5.1	81	+1.3
灣仔/銅鑼灣	15.79	7.4	30	0
港島東	10.47	5.0	25	+1.4
尖沙咀	9.27	6.5	23	0
東九龍	11.35	21.4	19	0
整體	75.46	8.2	44	+0.9

資料來源：DTZ Research

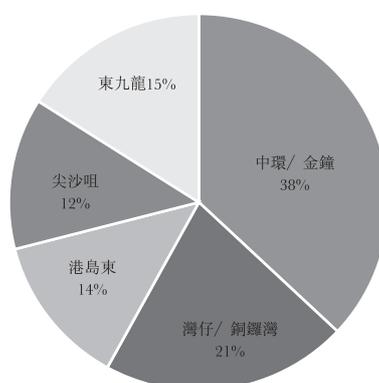
2.2 甲級寫字樓

2.2.1 主要商業區存量分佈及特徵

於2009年12月，香港甲級寫字樓面積的樓面面積為7,550萬平方呎，而中環及金鐘乃香港甲級寫字樓市場的核心，其為全球性銀行、貿易公司及主要上市公司的首選地區。中央商務區邊緣的灣仔及銅鑼灣為注重成本的租戶提供另一非中心寫字樓選址，一如港島東及尖沙咀。隨著兩個地區地標性優質辦公樓的建成(港島東的港島東中心及尖沙咀的環球貿易廣場)，兩個地區對頂級國際企業的吸引力將會增加。

近年來，東九龍前工業區已逐漸改建為寫字樓及住宅區，且該區的寫字樓面積在節省大量成本的基礎上提供優質空間。然而，該區缺乏其他地區(如中環及港島東)的配套設施及市場普遍認為該區位置遠離傳統商務區，其很可能意味著該區中短期內空置率較高及租金較低。

圖2.2.1 2009年12月按樓面面積劃分的香港甲級寫字樓分佈



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

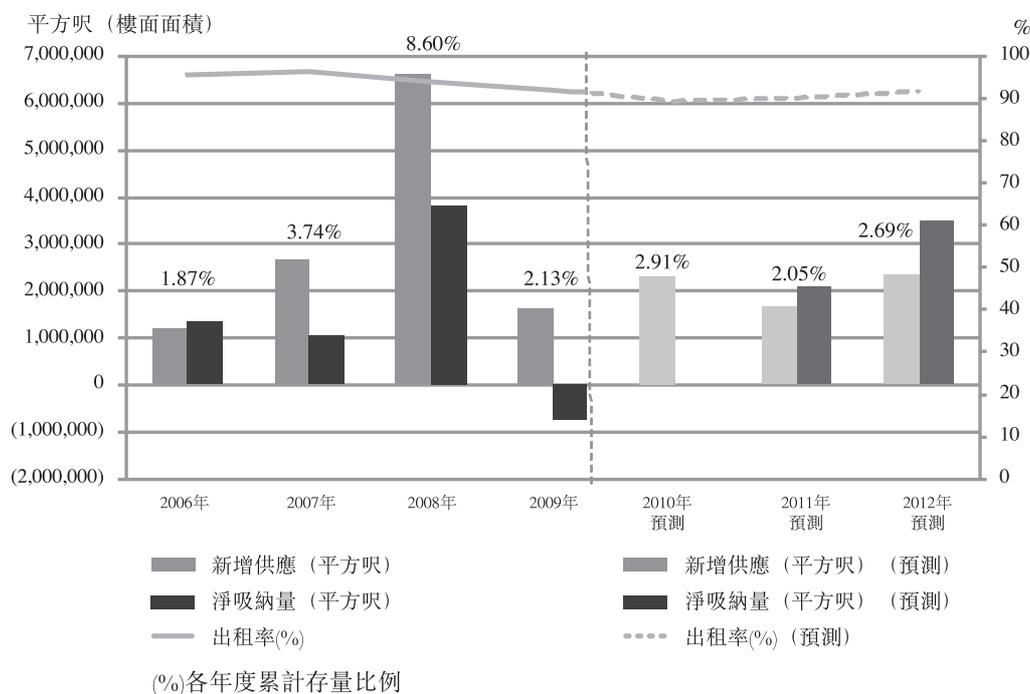
2.2.2 供應、需求及出租率

於2009年底，香港按樓面面積計算的總甲級寫字樓面積為7,550萬平方呎。隨著東九龍寫字樓區大量寫字樓面積推出市場及尖沙咀環球貿易廣場的分期落成，本港於過去幾年出現大量新增供應湧現市場。儘管各區空置率大為不同，但新增供應加上2009年經濟放緩使寫字樓空置率升至2009年底的近10%。由於公司期望縮減開支，中環及金鐘的若干租戶已遷至非中心地區。

2009年在全球金融危機的影響下淨吸納量略微下降。如圖2.2.2所示，由於香港寫字樓需求與全球經濟周期密切聯繫，吸納量很可能於2010年仍維持低迷，而由於全球經濟復蘇，於2011年及2012年將迅速回升。

於未來幾年，大部分新建甲級寫字樓供應將來自東九龍地區(佔新增供應總量的39%)，而港島東亦將提供大量的新增供應(28%)。其他新增供應將來自中環(12%)及其他非中心地區(21%)。

圖2.2.2甲級寫字樓的供應、需求及出租率



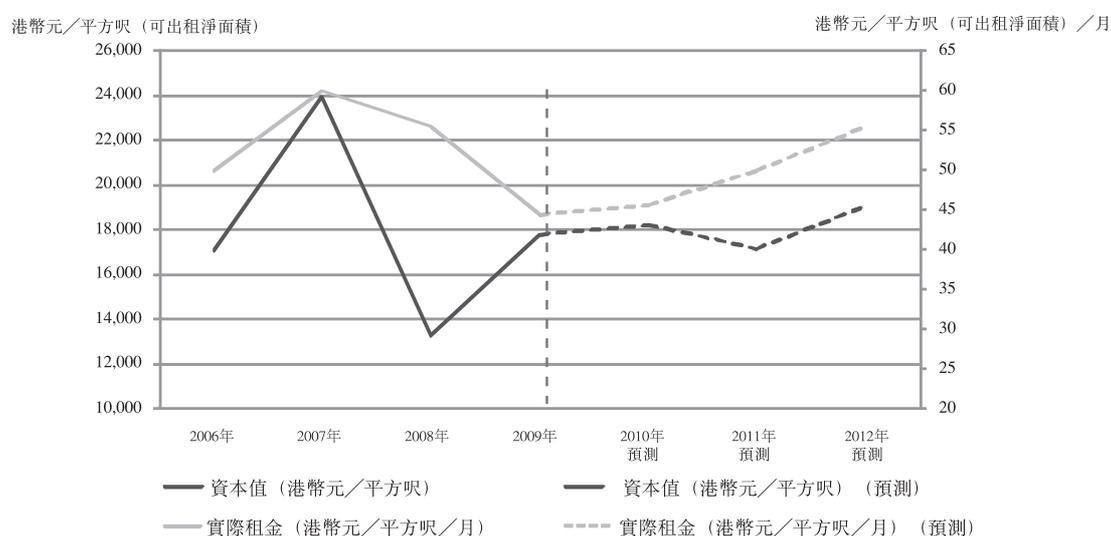
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.2.3 租金及資本值

受2008年相繼落成量及隨後2009年金融危機的影響，寫字樓租金已由2007年高位下滑。儘管自2008年初起各地區租金差額已一直回落，但各地區的租金仍大不相同，中環／金鐘的租金為非中心地區租金的二至三倍。目前中環／金鐘的平均租金為每平方呎港幣81元，而中央商務區邊緣與港島東及尖沙咀則分別為港幣30元、港幣25元及港幣23元。

儘管跌漲幅度趨於加劇，但由於可供銷售的優質面積供應非常有限，加之少數業主控制大部分知名地段，資本值升降大致與租金相同。收益率於2009年初達到頂峰，為5.1%，但於2009年底跌回至約3.5%，符合3.5%至4.5%之間的長期平均收益率。

圖2.2.3全港實際甲級寫字樓租金及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.2.4 整體市場前景及潛在機遇

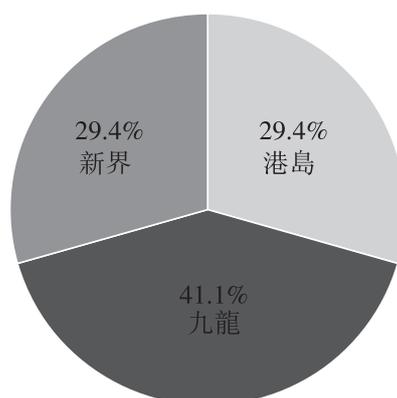
儘管香港經濟正顯現復蘇跡象，且租賃成明顯上升趨勢，但租賃意向仍顯謹慎。由於公司繼續密切監控成本，以及新增供應將推出市場（特別是東九龍地區），租金方面仍存在壓力。非中心化趨勢將令中環與其他地區的價格差距收窄。儘管偏遠寫字樓區的租金或已跌至底部，但中環／金鐘租金於2010年上半年可能再跌約5%。

假設全球經濟於2010年強勁復蘇，及中國內地經濟持續增長及政治持續穩定，寫字樓市場於圖2.2.3所示的預測期間很可能出現價格增長及空置減少的情況。

鑑於中環／金鐘地價持續高企，於添馬艦政府總部落成及中環填海工程最後一期完成後，隨著政府總部遷出金鐘政府山，中期內中環將出現發展新寫字樓項目的潛在機遇。

2.3 零售項目

2.3.1 主要零售區的存量分佈及特徵



資料來源：香港特別行政區政府及DTZ Consulting (由於化整誤差所致總計為99.9%)

表2.3.2 2009年第四季度香港零售統計

零售市場統計

	租金指數 (2000年 第一季度 為100)	按季(2009年 第三季／ 第四季)變化 (%)	按年 (2008年／ 2009年)變化 (%)
港島	135.8	-0.5	-3.1
九龍	123.7	+9.0	-1.1
新界	122.5	-0.8	-10.0

資料來源：香港特別行政區差餉物業估價署、DTZ Research

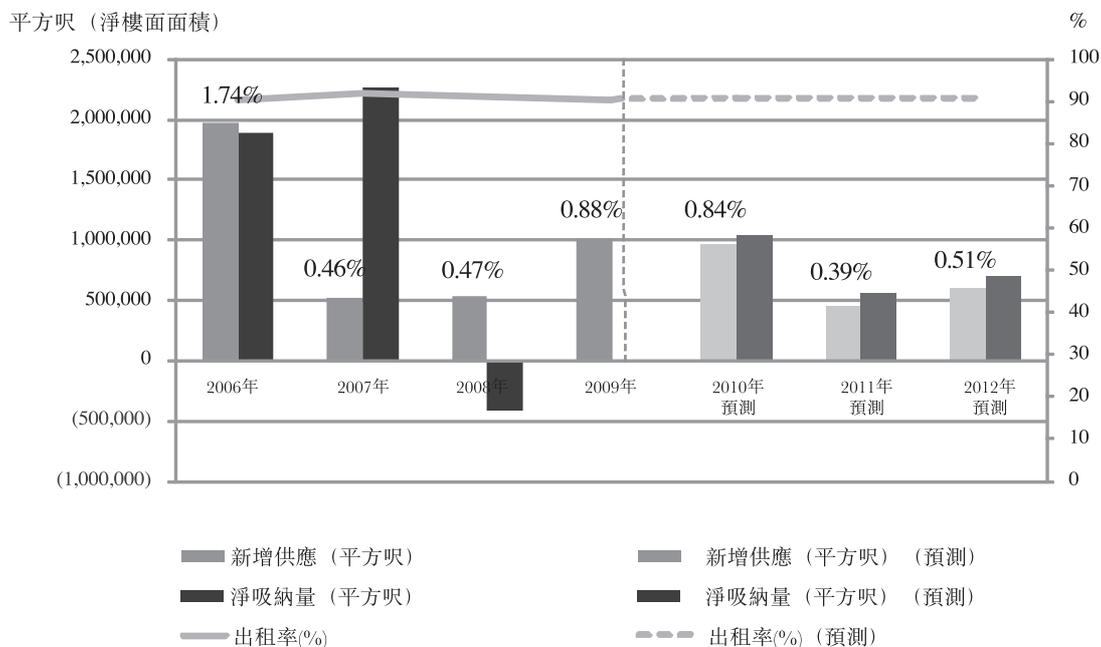
香港總零售存量中有1.149億平方呎為淨樓面面積，而零售存量廣泛遍佈於全港，包括迎合本地人與旅客喜好的各種商場及沿街店鋪。尖沙咀及中環連同九龍、山頂及機場附近的專賣市場主要迎合旅客需求，而分散於本港內的市郊商場主要迎合本地需求。

2.3.2 供應、需求及出租率

與寫字樓市場相比，新增零售供應的建設項目受經濟周期影響較小，且零售面積新增供應更趨於一致。由於全球金融危機影響到旅客數目，2008年及2009年市場淨吸納量轉為負數。預計全港供應大體一致的情況將會繼續，且隨著經濟復蘇、旅遊人數持續強勁及新

增住房建設，零售面積的需求很可能在未來幾年內回復至按每年500,000平方呎的長期平均需求水平。新增零售面積一般來自灣仔、旺角以及尖沙咀現有項目及多功能城市改造項目的增量擴充。

圖2.3.3全港零售供應、需求及出租率



(%) 各年累計存量比例

資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

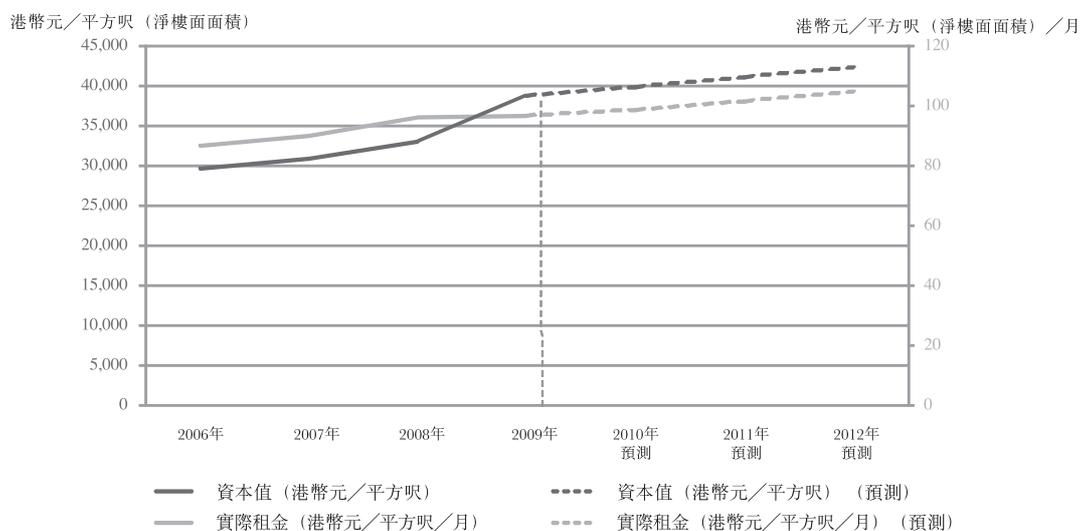
2.3.3 租金及資本值

租金增長放緩，但於2008年及2009年，儘管淨吸納量為負數，租金增長仍呈上升趨勢。租金上漲，一方面得益於國際零售商把在本港成立旗艦店作為其進軍中國的重要部分，另一方面得益於繁華地段能夠吸引較高人流量，本港高消費地段價格較為理想。

港島仍為國際品牌店的首選位置，多家大型零售品牌在港島設有旗艦店，於2009年12月底該地區的租金為每平方呎103.6元，屬全港最高。由於眾多中高端商場(包括近期開幕的國際廣場及Heritage 1881)位於九龍，使得九龍的平均租金僅略低於港島，為每平方呎99.3元，而於新界更為混合的零售環境下，於2009年12月底平均租金為每平方呎81.2元。

由於租金增長放緩，零售收益率於2009年略微下降，全港平均水平為3.9%。香港的零售收益率於過去幾年內一直介於4.0%至5.0%之間。

圖2.3.4實際零售租金及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.3.4 市場整體前景及潛在機遇

零售市場的新增長將主要受旅客消費推動，而非本地市場的增長。隨著西九龍開發及中環填海工程於2010年竣工，市中心將出現若干新增零售面積。除此之外，市內大部分新增零售面積將來自現有商業區的增量擴充，及若干城市改造項目，包括鄰近東九龍寫字樓區的舊啟德機場地盤。

隨著旅客人數穩定而非快速的增長，本地消費保持相對穩定，吾等預計，儘管黃金地段租金因中國內地消費持續繁榮而大幅增長，但零售租金增長仍相對穩定。

2.4 四星及五星級酒店及服務式住宅

2.4.1 存量分佈

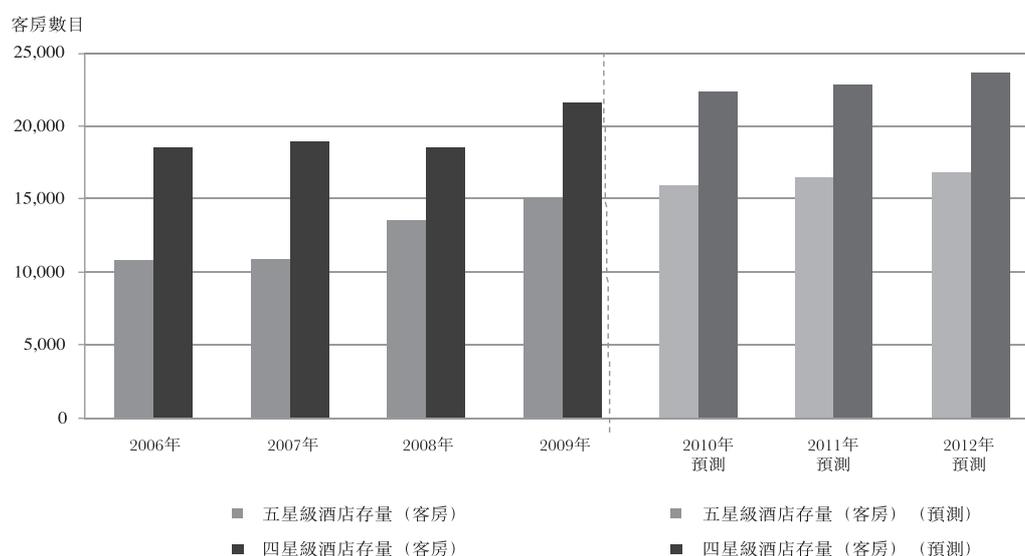
於2009年底，香港共有15,116間五星級酒店客房，21,638間四星級客房。此外，全港共有與五星級酒店共同管理的服務式住宅917間。

香港五星級酒店集中於中環及尖沙咀的商業及旅遊中心，部分位於旺角、灣仔及銅鑼灣，少數分散於本港其他地方。本港酒店存量包括多間一向受歡迎的酒店(如尖沙咀的半島酒店)及多間由主要國際品牌經營商控制的新建酒店。由於中環地區迎合國際商務旅客的需求，故全球金融危機對該區酒店影響最為嚴重，截至2009年11月的首11月期間內，出租率跌至69%。其他地區的出租率略為增長，港島東同期平均租用率為75%，而尖沙咀為78%。

於2008年，由於多間酒店結業及若干酒店進行翻新，香港四星級酒店存量略為下降。酒店重新開幕及郊區新增若干大型酒店推動2009年存量增長。隨著內地旅客的增加及南亞與中東地區新興市場旅客的不斷增加，香港酒店存量將在確定項目的基礎上繼續擴大。儘管若干發展中的酒店尚未確認最終定位，但預計2012年前共有57間新酒店開幕(或擴充)，共有6,855間客房，其中約5,000間達到四星及五星級標準。該等酒店大多位於非傳統地區，且為遠離現有商業及旅遊區地區的主要提供大型會議場地的酒店(包括位於大嶼山愉景灣及新界荃灣)。其他酒店亦將開幕，以應付新東九龍寫字樓區的需求增長。

香港服務式住宅市場大部分由小型獨立的經營商或小型本地連鎖店控制。將服務式住宅納入大型五星級酒店的發展方向較為新穎，但由於國際連鎖店擬發展服務式住宅分部，預計該趨勢將會持續。

圖2.4.1四星及五星級酒店累計存量



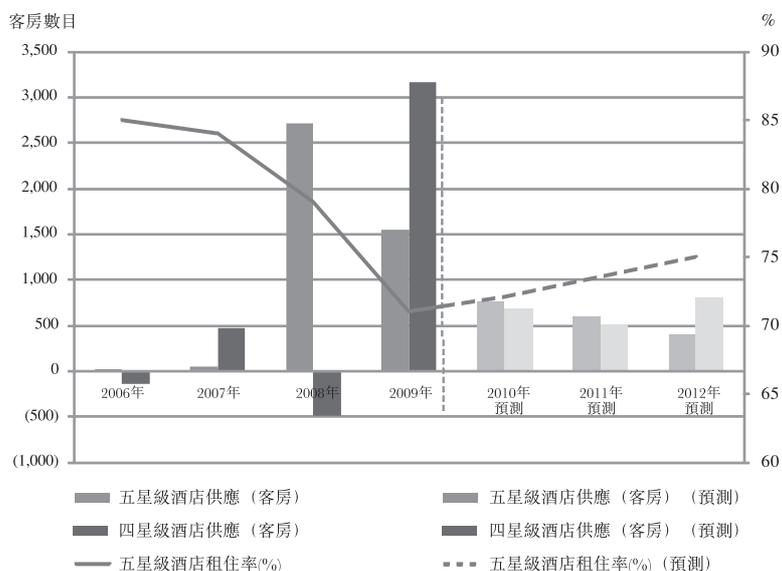
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.4.2 供應、需求及入住率

如上文所述2008年四星級酒店存量略為下降，但重新開幕及新項目落成後新增供應均已令2009年四星及五星級酒店存量超出長期平均水平。預期2010年新增供應大幅增加，約為現有五星級酒店存量的4.8%及現有四星級酒店存量的3.1%。

由於五星級酒店市場主要面對長途及商務旅客，酒店行業此部分受到全球金融危機重創，出租率跌至2003年沙士危機以來最低水平(五星級酒店、四星級酒店及服務式住宅分別平均為71%、80%及88%)。

圖2.4.2四星及五星級酒店的供應及入住率

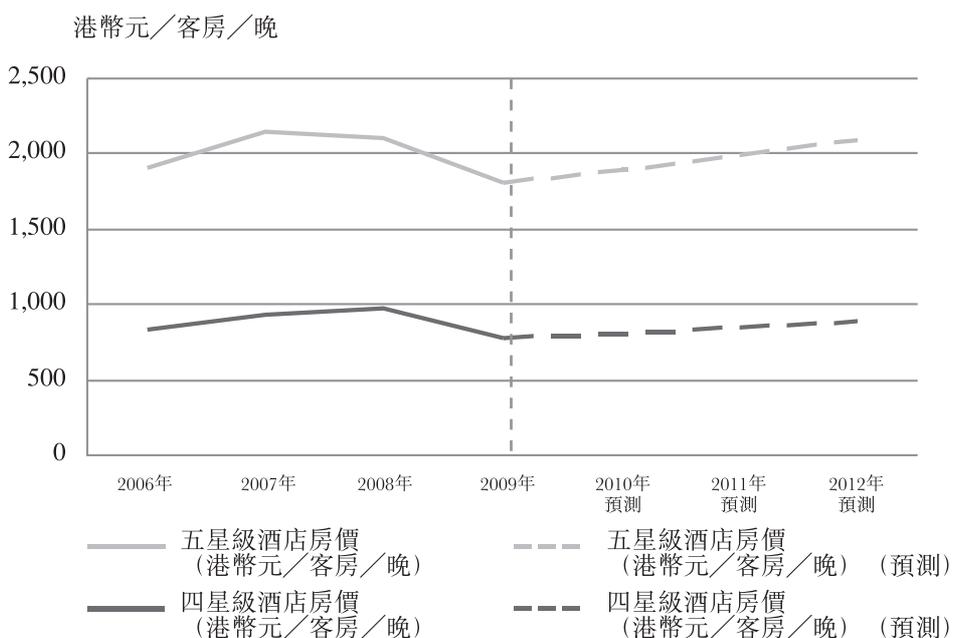


資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.4.3 酒店房價

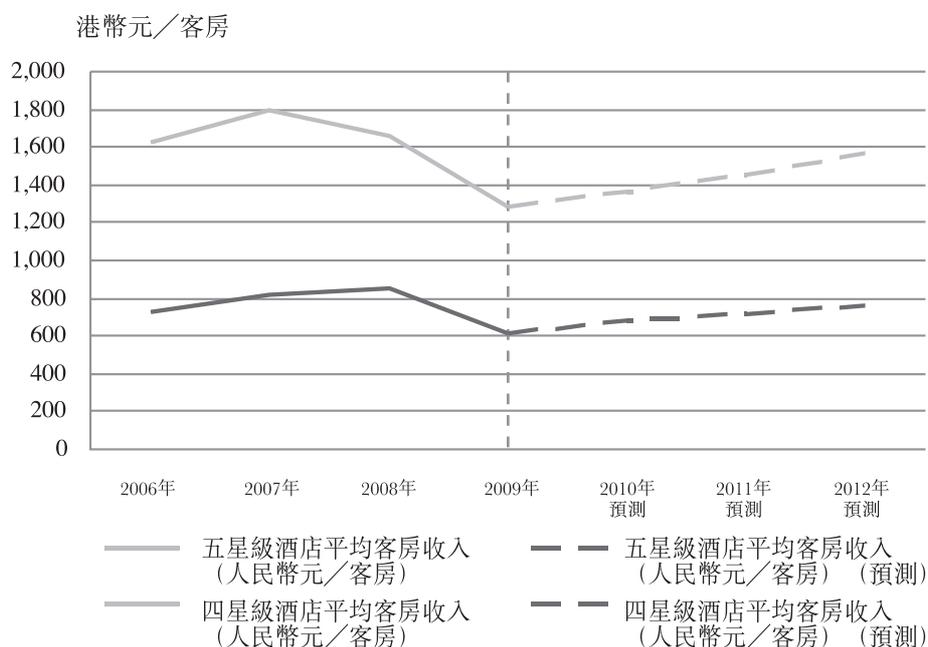
由於營運商擬維持品牌形象，以及旅客人數減少情況不如沙士期間嚴重，大幅折扣並無成為2009年酒店市場增長放緩的特徵。然而，五星級酒店、四星級酒店及服務式住宅的每日平均房價仍分別跌至港幣1,801元 (230美元)、港幣772元 (99美元) 及港幣917元 (117美元)。

圖2.4.3四星及五星級酒店每日平均房價



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖2.4.4四星及五星級酒店的平均客房收入



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

2.4.4 市場整體前景及潛在機遇

訪港旅客人數的穩定增長及與內地的一體化加深將推動客房需求總量及房價的穩定增長，而營運商有意透過涉足更為穩定的服務式住市場以減低風險，按供應總量計該部份的增長速度將高於傳統酒店部份。

新增酒店供應現時集中於外圍地區的擴充及重建項目以及新增酒店。鑑於意識到傳統市中心酒店不足，香港政府已於勾地表內重新劃分若干主要發展地段專門用於酒店發展，包括東九龍三個地段、港島東兩個地段及銅鑼灣一個地段。此將為未來幾年內大型新建酒店的發展提供機遇。

3.0 中國

3.1 宏觀經濟及人口統計概覽

表3.1中國的主要經濟指標

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 預測	2011年 預測	2012年 預測
國內生產總值							
(按現行市價計算)(人民幣十億元)	21,631.4	26,581.0	31,404.5	33,535.3	35,909.6	39,939.4	43,334.3
實際國內生產總值增長率(%) ⁽¹⁾	11.6	13.0	9.0	8.7	9.3	8.3	8.5
人均國內生產總值(人民幣元)	16,165.0	19,524.0	22,698.0	25,125.0	26,778.9	29,635.9	33,052.7
已利用外商直接投資							
(人民幣十億元)	533.0	945.3	1,009.5	691.2	742.4	752.7	859.2
消費物價指數(%)	1.5	4.8	5.9	(0.7)	2.6	3.2	3.4
零售銷量增長率(%)	13.7	16.8	21.6	15.5	14.3	13.9	14.1
旅客人數(千人)	22,210.0	26,110.0	24,325.0	21,937.5	22,637.0	23,905.0	不適用

資料來源：中國國家統計局，經濟學人智庫

附註：(1) 按不變價格計算

中國經濟在過去12至18個月應付全球金融危機展現極強適應能力。在此期間，由於中國主要貿易夥伴經濟疲軟對出口這一重要行業造成影響，該國經濟的強勁增長勢頭有所放緩。隨著全球經濟的復甦，中國經濟可能會保持強勁增長，甚至會在內陸省份的不斷發展及由出口與投資導向型增長轉向內需拉動型增長的帶動下加快。普遍預測2010年及以後的每年經濟增幅將達8.0%以上。雖然增幅低於1990年代及本世紀初幾年的兩位數增速，但由於增長基數隨著中國經濟發展成熟而變大，增幅收窄屬正常情況。

零售銷量在全球金融危機中繼續錄得強勁增長，原因是其不僅由經濟周期帶動。零售銷量增長在很大程度上由中國的城市化推動。城市家庭消費傾向高於農村家庭。2008年，城市家庭人均年度消費支出為人民幣11,242元，是農村家庭的人民幣3,660元的三倍多。由於中國的城市人口不斷增加，預期這將繼續支撐中國零售銷量的增長。

隨著市場逐漸成熟，加上內陸省份開始形成沿海大城市的消費文化，從中期來看，零售銷量的增幅可能會保持穩定。此外，隨著鼓勵內需政策的出台，從中期來看，零售銷量可能會出現增長。再者，可自由支配支出隨著收入的增長而增加，這將會帶來更廣的產品類型選擇及零售熱點。

表3.2選定城市的到訪旅客人數

到訪旅客人數(千人)	2006年		2007年		2008年	
	國內	海外	國內	海外	國內	海外
北京	132,000	3,902.9	142,800	4,355.0	141,810	3,790.0
上海	96,840	1,814.0	102,100	6,655.9	110,060	6,403.7
廣州(過夜旅客)	23,957.8	5,642.3	27,274	5,642.3	29,160	6,120.0

資料來源：中國統計年鑒

中國主要一線城市的旅客人數保持強勁，其中北京為中國旅客的首選目的地。上海(中國金融中心)及廣州(國際採購商的重要目的地)這兩座城市吸引較高比例的國際旅客。

表3.3中國主要人口統計資料

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年 預測	2011年 預測	2012年 預測
人均可支配收入(城市家庭， 人民幣元/年)	11,759.0	13,786.0	15,781.0	17,175.0	19,249.5	20,731.7	22,307.3
人均支出(城市家庭， 人民幣元/年)	8,697.0	9,997.0	11,243.0	12,265.0	12,776.0	13,619.2	14,490.9
城市人口(百萬人)	577	593	606	622	648	685	705

資料來源：中國國家統計局，2009年，國際貨幣基金組織

中國可支配收入持續強勁增長，為該國零售業的發展打下堅實基礎。隨著該國日漸富庶，人民零售支出結構從食品佔很大比重轉向更為均衡的消費模式。隨著收入增加，消費模式有望繼續朝可自由支配支出類型轉變。

多年來，隨著收入的穩定增長，在北京及上海等一線城市出現了一大批中等收入人士。一般而言，中等收入人士有助支撐可自由支配支出的增長。

雖然每個家庭的總消費支出整體上一直快速增長，但消費能力仍存在巨大的地區差異。一般而言，沿海省份(特別是環珠江和長江三角洲地區以及北京)的家庭支出水平最高。此外，該等地區的可自由支配支出比例高於該國欠發達地區。

中國為全球人口最多的國家。2008年，全國總人口達13.3億，其中近46%在城市居住。雖然自1990年代末以來人口增長已放緩至不足1%，但城市人口(中國消費需求的主力)持續

增長。城市化的步伐不斷加快，並成為一個長期趨勢，可在不受經濟增長率的影響下保持其增長勢頭。1991年至2008年間，城市人口一直以每年約2.5%的速度(或1,500萬人)增長。

珠江和長江三角洲地區的主要城市(分別以廣州和上海為首)可能不久將接近中等收入國家的收入水平，在某些方面可能已經達到該水平。特別是對於上海，這表明消費模式將與先進新興經濟體的中產階級相差無幾。特別是旅遊及相關服務以及購房上的消費傾向可能會強勁增長。雖然該市要轉變成一個真正的全球金融服務中心可能尚需時日，但似乎必將成為中國內地主要的商業和金融中心，並將繼續吸引有為的年輕人及全球公司來到該市，因此該市的長期前景將十分光明。

對於珠江三角洲「世界工廠」的主要中心廣州，轉變出口導向型的發展模式將意味著若干陣痛的結構調整。先前，因為依賴出口的工廠減產，許多民工已離開該市。然而，作為一座工業重市，該市將受益於重點轉向國內消費的發展模式。香港與澳門日漸一體化，從長遠來看亦令廣州受益於投資、商業活動以及收入的增加。

隨著環渤海灣地區的北方各省迅速趕上東南各省，北京將受益於其靠近該等地區的區位優勢，而環渤海灣地區的國內生產總值增長快過全國平均水平。此外，作為首都，北京素來為教育機構、政府機關及文化單位的中心，而該等因素在吸引高級知識份子方面發揮著重要作用。北京的政府職能有助於克服可能影響其他地區的一些經濟週期問題。

4.0 城市報告：北京

4.1 城市特徵

北京是中國的首都，也是華北最大的城市。北京是全國文化和政治中心，所有中央政府總部及國家各部委總部均設在此處。

北京經濟一直強勁增長，2004年至2007年間取得雙位數的增長。2008年，由於全球經濟低迷，經濟以9.0%的較慢增速增長，但隨著北京的服務業復甦，北京的經濟於2009年開始趨於穩定。截至2009年第三季度末，北京的地區生產總值按年增加9.5%至人民幣8,161億元。過去五年北京的外商直接投資翻了一番，2007年至2008年間保持20%的巨大增幅。對於投資者來說，北京仍是相對較好的投資地，尤其是房地產業。服務業及外商直接投資不斷增長及擴大將會在未來幾年帶來對甲級寫字樓面積及高檔服務式住宅的需求。

表4.1.1北京經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年 變化*(%)
地區生產總值	2009年1月至9月	人民幣1億元	8,161.4	9.5
第三產業地區				
生產總值	2009年1月至9月	人民幣1億元	6,010.9	10.7
人均可支配收入	2009年1月至10月	人民幣元	22,316	8.1
已利用外商直接投資	2008年	1億美元	60.8	20.1
固定資產投資	2009年1月至10月	人民幣1億元	3,900	48.2
消費物價指數(%)	2009年1月至10月	—	98.3	-1.7
到訪旅客人數	2008年	百萬人	145.6	-1

資料來源：北京統計局

* 指上表所示期間的按年變化。

2006年至2007年間，北京的零售銷量以介乎13%至16%的增速穩定增長。2008年，儘管受到全球金融危機的影響，但零售銷量仍以20%的較快增速增長，顯示出強勁的內部消費需求。過去十年由必需品購買向自由支配的購物轉變表明城市家庭消費支出結構亦更趨於成熟。城市家庭人均可支配收入的持續增長（2006年至2008年增長25%）一直支撐著強勁的零售需求。截至2008年底，城市家庭人均可支配收入達到每人人民幣24,735元，僅比上海同期少人民幣1,940元，仍為中國內地標誌性城市。隨著大型及競爭性服務行業日漸成熟，該收入有望繼續攀升。北京的消費力日益增強，人們的消費傾向提高，以及消費者行為不斷轉變將進一步帶動旨在改善生活水平的奢侈品及消費品方面的消費支出逐步增加。

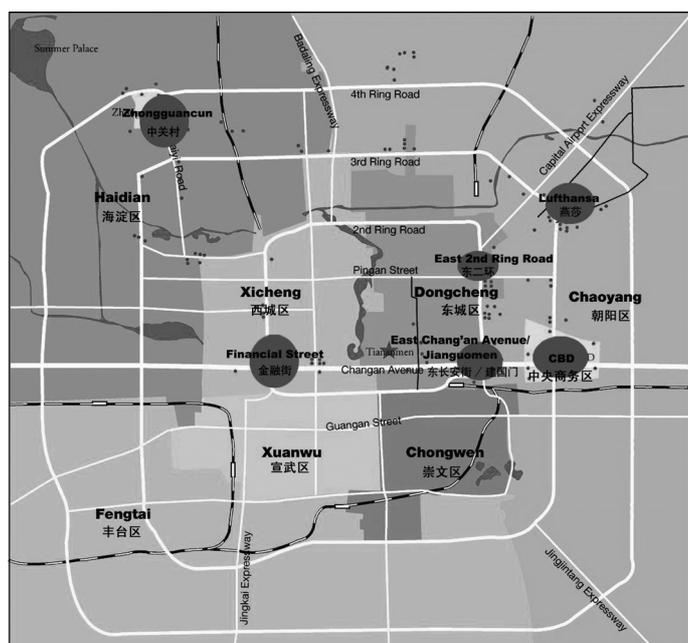
北京地鐵網絡日後的發展是主要的基礎設施改善措施之一，將可提高該城市的交通便利程度及居住在城郊的人們來往市中心的流動性。流動性改善將意味著聚集區擴大及黃金地段將有更多的商機。北京已有九條地鐵線投入運營，另外十條現正規劃中，14號線正在建設中及西郊線將於2010年動工建設。

4.2 甲級寫字樓

4.2.1 主要商業區的存量分佈

北京三環內現有六個主要寫字樓區，一般稱為北京市核心區。於2009年底，按淨樓面面積計，位於三環內的甲級寫字樓總存量為620萬平方米（請參看圖4.2.1）。

圖4.2.1北京主要寫字樓區



● 主要寫字樓區的位置

資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

表4.2.2北京甲級寫字樓市場

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	實際租金 (人民幣元/ 平方米/月)	租金按季 (2009年 第三季/ 第四季) 變化(%)
中央商務區	1,989,164	151.8	-1.2
東二環	419,652	146.7	-2.3
東長安街/建國門	745,106	140.7	-1.6
金融街	938,659	173.1	0.9
燕莎	609,525	145.9	0.5
中關村	756,723	129.4	0.4
總計	6,160,760*	147.1	-0.6

資料來源：DTZ Research

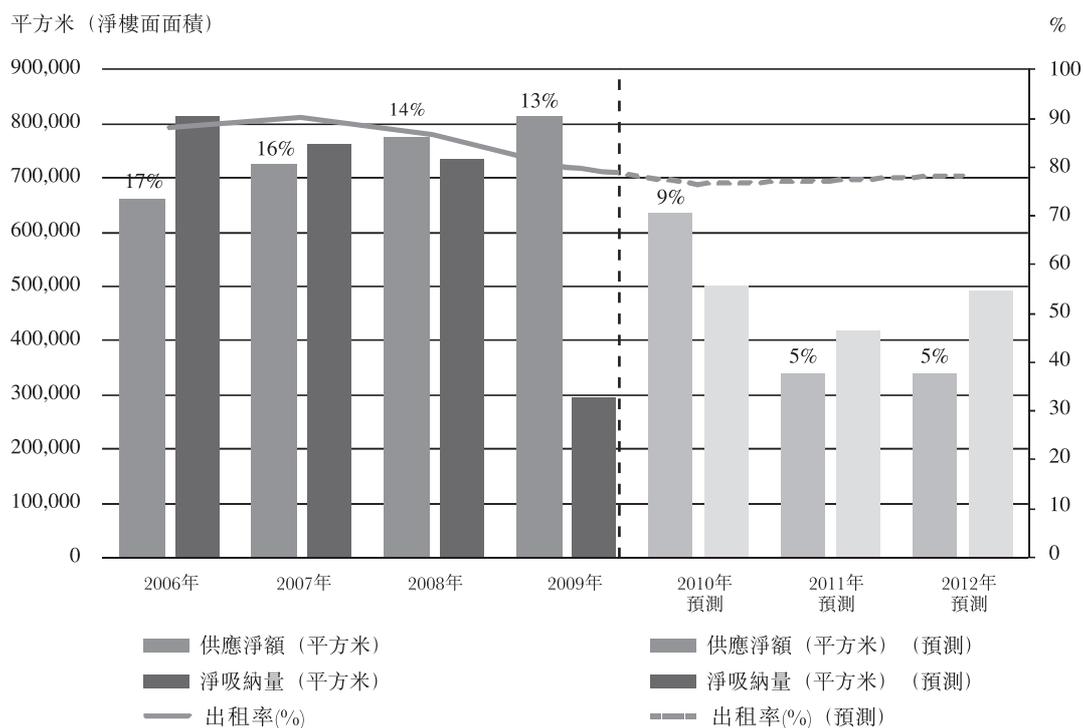
* 包括位於上述六個主要寫字樓區界定範圍以外，但位處三環內的甲級寫字樓。

4.2.2 供應、需求及出租率

從表面上來看，2008年全球金融危機對北京甲級寫字樓的供需平衡的影響似乎很小。然而，這主要是由於該年上半年甲級寫字樓市場的整體表現強勁，抵銷2008年下半年欠佳的市場表現。全球金融危機的影響於2009年上半年開始更為明顯，表現在2009年淨吸納量暴跌（請參看圖4.2.3），儘管從2009年下半年穩步回升。2009年下半年在大部分來自國內大公司及來自跨國公司的帶動下需求隨著全球經濟復甦而重拾升勢。

未來三年，將有約130萬平方米（淨樓面面積）的甲級寫字樓面積推出市場，其中大部分（48%）將於2010年投入市場。2010年巨大的新供應量將會對同年的甲級寫字樓市場造成一定的壓力。然而，由於投資者充滿信心及商業活動增加，預計對甲級寫字樓面積的需求將繼續上升，令2012年的供需更為均衡。從未來甲級寫字樓供應的地點分佈來看，大部分（71%）供應將集中在中央商務區及東二環寫字樓區。

圖4.2.3甲級寫字樓供應、需求及出租率



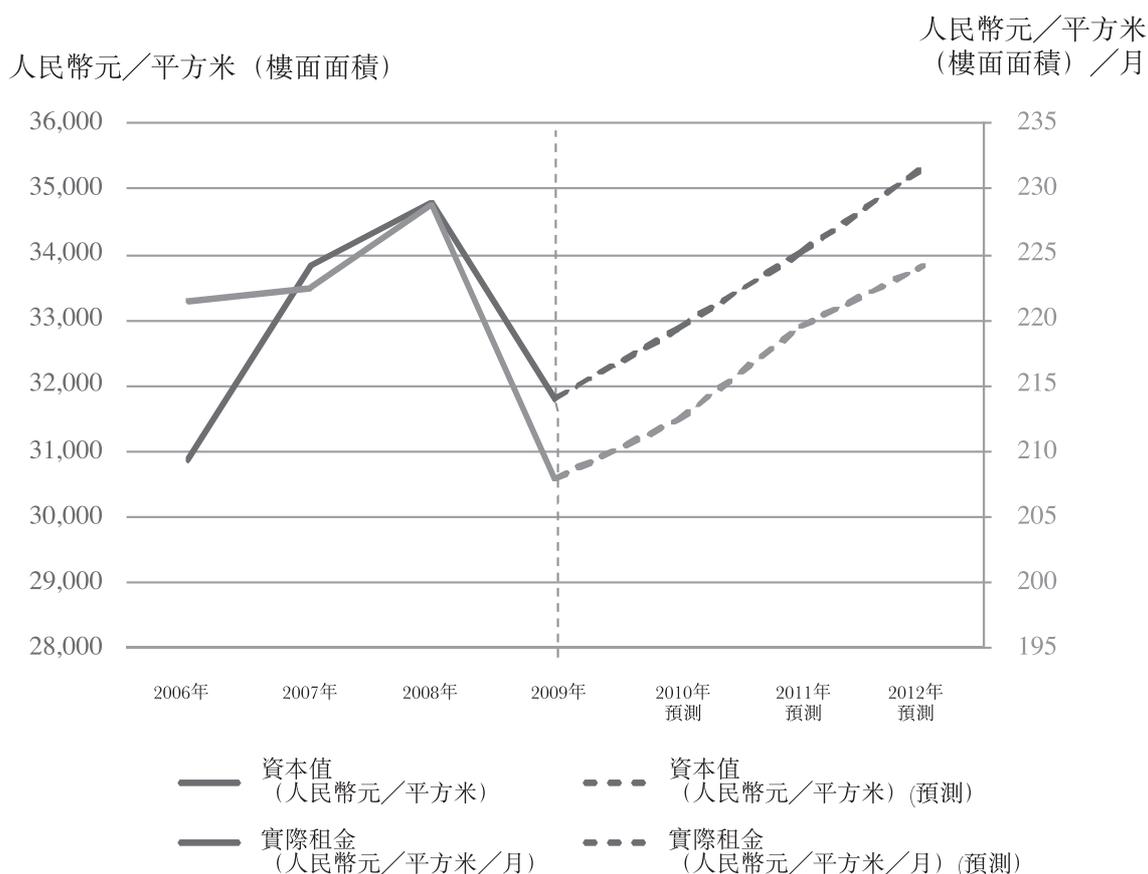
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

4.2.3 租金及資本值

在全球金融危機的影響開始顯現前，北京甲級寫字樓市場的租金及價格均於2008年達到最高位，而於2009年暴跌。隨著2009年下半年經濟開始復甦，一些全新辦公樓的業主開始提高其租金，但大部分業主繼續降低租金叫價以吸引及／或挽留租戶。

儘管2010年北京新增約635,000平方米的優質零售面積，但經濟復甦的正面前景和國內投資者的信心回升，加上2011年及以後的供應量相對較低，從較長期來看，均將有助推漲價格及租金水平。預計大型國內公司將繼續主導北京甲級寫字樓市場，特別是地方投資市場，這樣一來，未來幾年價格的增長速度將快於租金。估計未來幾年的總收益率將保持在8%。

圖4.2.4甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

4.2.4 整體市場前景及潛在機遇

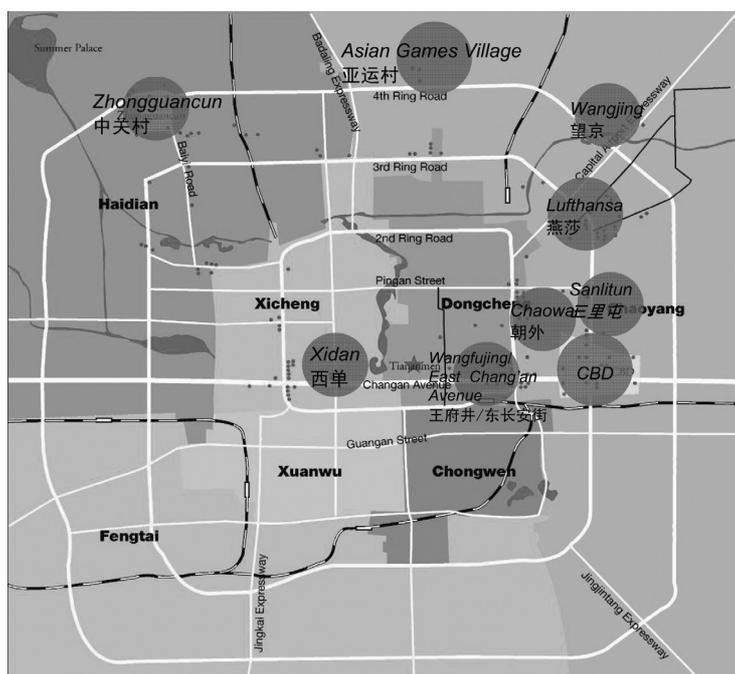
北京經濟正在復甦之中，而甲級寫字樓市場將可滿足大型國內公司的強勁需求，而於未來幾年大型國內公司將繼續帶動投資市場發展並推動甲級寫字樓價格上升。出租率將略升，並從2011年起隨著新供應量減少及市場繼續吸納2010年的大量供應而趨於穩定。即將推出的中國房地產信託基金及於2009年10月1日實施的新保險法將有助於吸引更多甲級寫字樓市場的買家，預計未來數年資本值的增長步伐將快於租金。

4.3 優質零售項目

4.3.1 主要零售區的存量分佈及特徵

北京現有九個主要零售項目區，為該市的主城區服務，於2009年底，按淨樓面面積計，優質零售項目的總存量約為430萬平方米。該等零售區中有六個位於三環或以內，而所有零售區均位於四環內（請參看圖4.3.1）。最著名的項目位於五個核心區，該等核心區為：中央商務區、王府井、西單、燕莎及三里屯。

圖4.3.1北京主要零售區



● 主要零售區的位置

資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

表4.3.2北京優質零售項目統計數據

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	新供應量 (平方米， 淨樓面面積)	租金叫價範圍 (人民幣元/ 平方米/月)
亞運村	71,000	—	250-750
中央商務區	356,000	—	350-1,500
朝外	165,000	—	500-800
燕莎	196,000	—	280-900
三里屯	208,800	—	280-900
王府井/東長安街	420,000	—	780-2,400
望京	419,000	—	250-700
西單	110,000	—	350-1,000
中關村	343,000	53,000	280-700
總計	4,334,800*	53,000	—

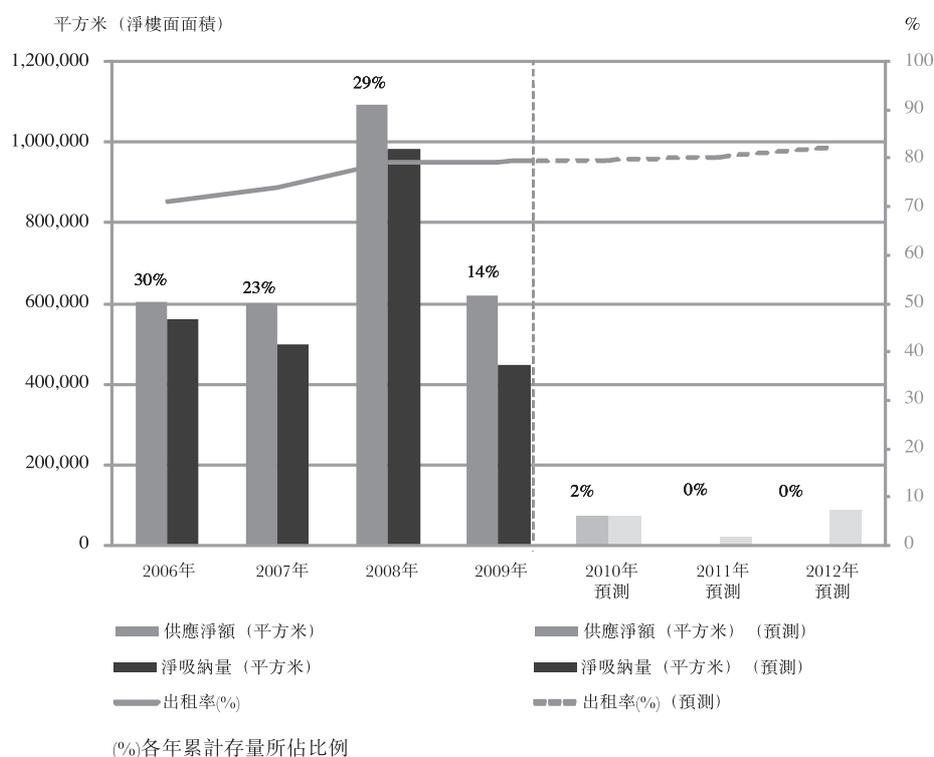
資料來源：DTZ Research

* 包括位於上述九個主要零售項目區界定範圍以外，但與該九個主要零售項目相關的優質零售項目。

4.3.2 供應、需求及出租率

傳統零售區的零售面積新供應量將愈來愈有限，而其他地區的供應量將因加快城市化而增長。未來幾年，將共有330,554平方米(淨樓面面積)的優質零售面積在北京推出，其中僅73,994平方米(淨樓面面積)或總新供應量的22%將位於九個主要零售區，由於土地供應有限及城市擴張，該供應量將全部於2010年推出市場。中央商務區將提供該73,994平方米新供應量中的近半數，其餘的則集中在西單和燕莎區。這可能會導致供應不足的情況，加上近幾年來時尚的購物廣場愈來愈盛行及零售業務日益改善，將帶動未來數年主要零售區的需求及出租率上升。

圖4.3.3九個主要零售區的優質零售項目供應、需求及出租率

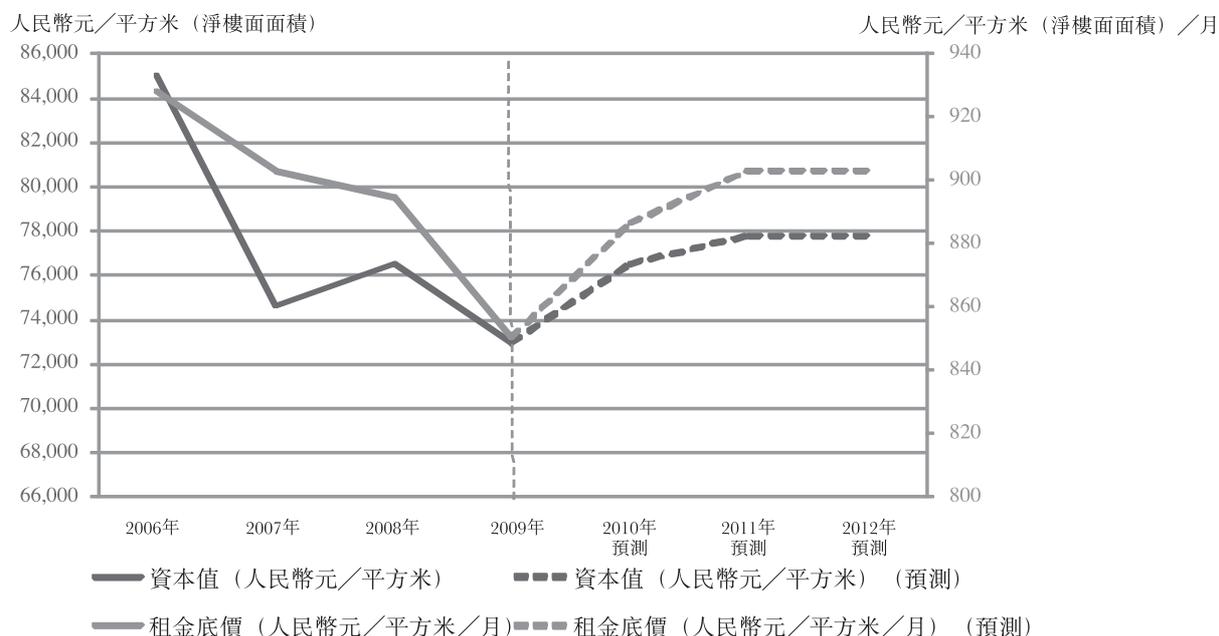


資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

4.3.3 租金及資本值

在中國消費主義日益盛行的支持下，零售項目租金在2008年及2009年的金融危機期間僅有小幅下跌。中國消費者的消費能力可能繼續增長，而轉往時尚購物廣場消費的趨勢亦可望持續。這將繼續為租金整體上揚的支撐點。預期未來數年總收益率約為6-9%。

圖4.3.4 優質零售項目的租金底價及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

4.3.4 整體市場前景及潛在機遇

作為中國的首都，北京對想藉中國消費主義日益盛行之機進軍市場的國際品牌來說是一個具有吸引力的目的地。該市龐大且不斷增長的城市人口將繼續成為零售市場的支撐點。有限的新零售面積供應特別是在傳統零售項目區，將會隨著經濟狀況不斷改善及增加的需求而為租金上升帶來機會。

4.4 五星級酒店及服務式住宅

4.4.1 存量分佈

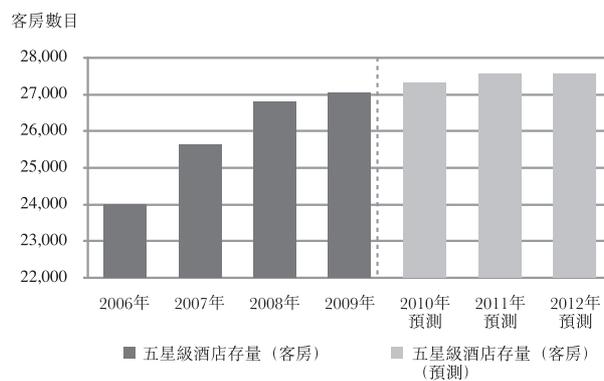
於2009年底，北京有58家五星級酒店，提供合共27,046間五星級酒店客房。該等五星級酒店中有六家同時提供合共1,759個服務式住宅單位(請參看圖4.4.2)。誠如圖4.4.1所示，北京的五星級酒店集中在東城區(27%)及朝陽區(37%)等核心區域以及四環內的其他地區(大致為北京市核心區)。大多數提供服務式住宅的五星級酒店都集中在中央商務區內或其周邊。

圖4.4.1五星級酒店分佈圖



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖4.4.2北京五星級酒店的累計存量



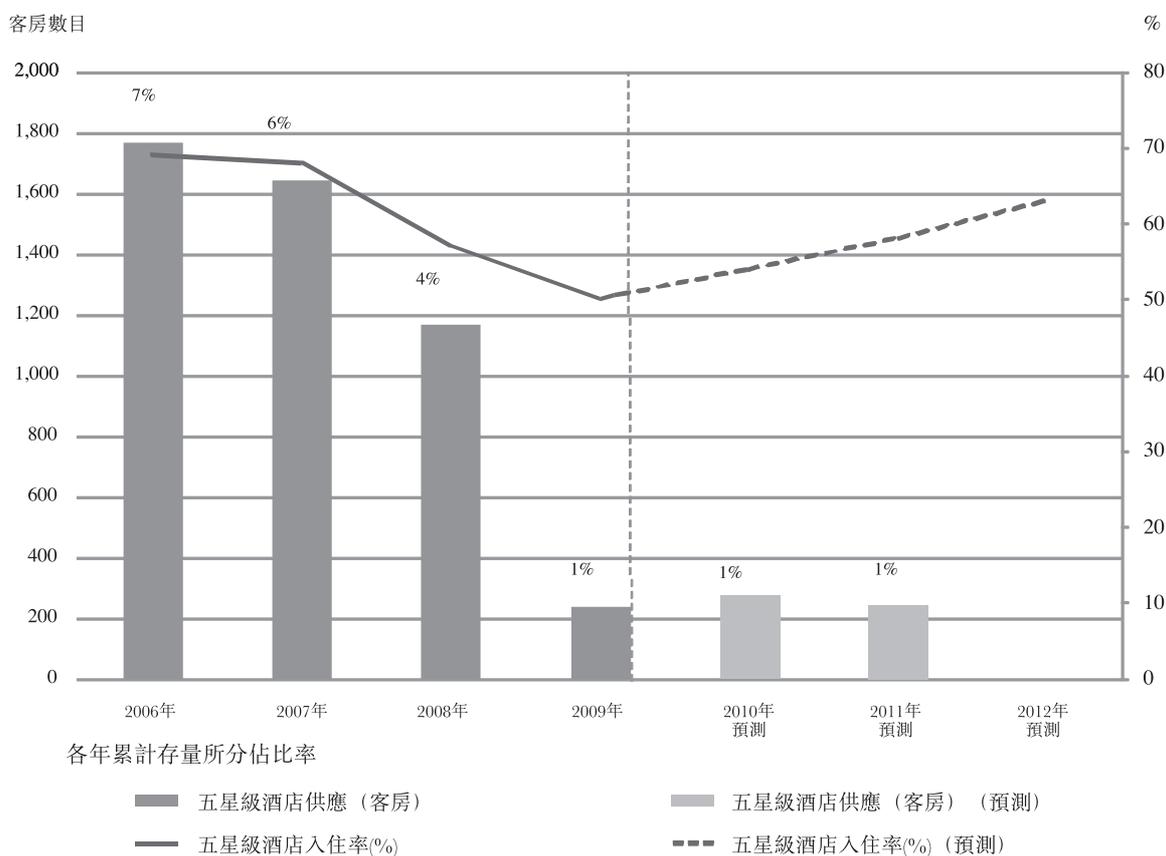
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

4.4.2 供應、需求及入住率

為了給2008年的奧運會做準備，2006年至2008年上半年陸續有多家五星級酒店開業。受2008年全球金融危機影響，2008年下半年供應量迅速下降。2009年，僅有一家五星級酒店(北京柏悅酒店)開業，提供237間新五星級酒店客房或佔目前總存量不足1%。

奧運會過後需求及入住率亦迅速下滑，入住率僅50%，而2006年至2007年的平均入住率則為70%，對房價進一步造成下調壓力。然而，由於北京未來數年的五星級酒店供應有限(2010年至2012年共有516間五星級酒店客房，相當於目前存量的2%)，預計未來數年現有五星級酒店的入住率將會回升並恢復至70%的水平。日後需求將主要來自國內旅客以及國際商旅人士。

圖4.4.3五星級酒店供應及入住率



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

服務式住宅市場素來十分依賴跨國公司外派人員，2006年至2008年保持相對穩定，平均入住率為98%，而此後於2009年因全球金融危機導致跨國公司重新安置其員工或將員工安排到較便宜的住處而急跌至78%。

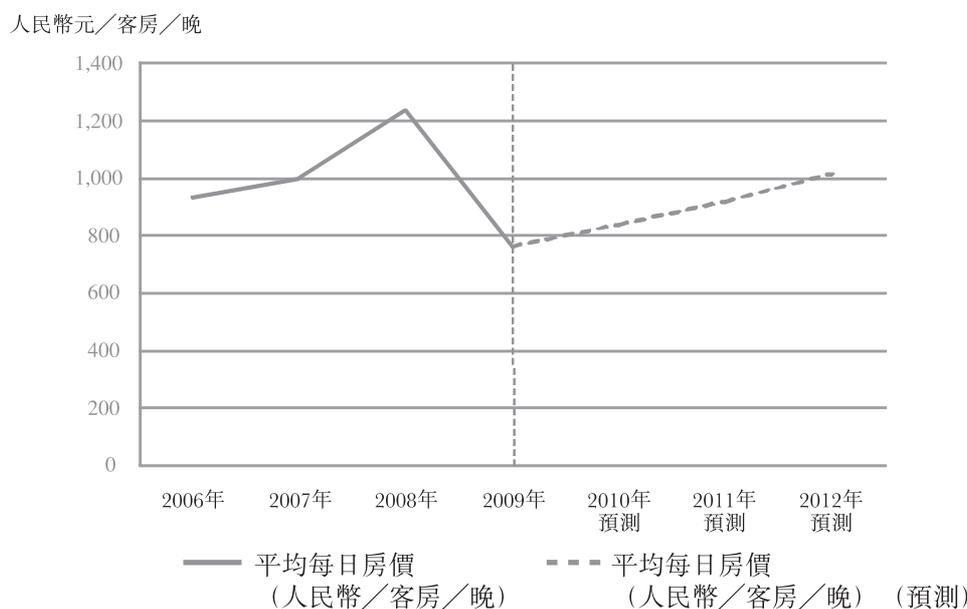
值得注意的是，北京六個現有服務式住宅項目中，其中五個自2002年起已開業。最新增項目是北京威斯汀，於2008年提供合共205間客房。目前並無任何國際著名酒店集團已正式宣佈計劃於未來數年提供五星級服務式住宅，並預計未來北京服務式住宅市場的入住率將因其數量不足、市場規模小及日後供應有限或無新增供應而回升至88%以上。

4.4.3 酒店房價及平均客房收入

於2008年，北京五星級酒店的平均每日房價及平均客房收入因北京舉辦奧運會而雙雙達到最高，分別為人民幣1,236元／客房／晚及人民幣705元／客房，而此後於2009年奧運會過後及因2006年以來五星級酒店市場巨大的供應量而分別迅速跌至不到人民幣800元／客房／晚及人民幣380元／客房。

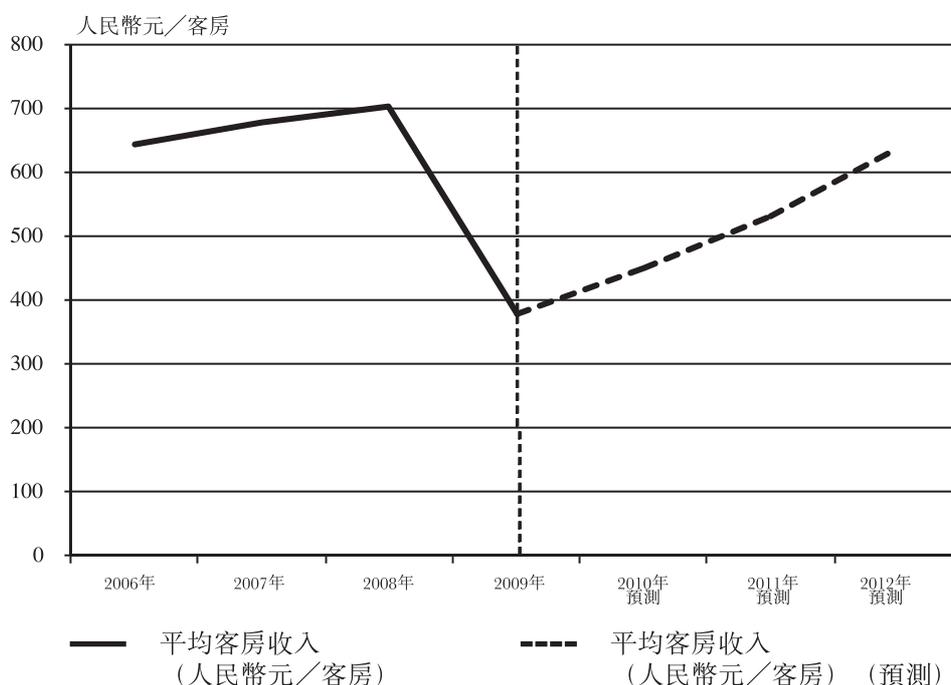
由於五星級酒店市場日後的供應有限及北京服務業的不斷擴張而導致商旅人數增加，預計未來數年平均每日房租及平均客房收入將會穩步回升。

圖4.4.4五星級酒店的平均每日房價



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖4.4.5五星級酒店的平均客房收入



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

於2008年之前，服務式住宅市場的租金相對穩定，波幅範圍在3%以內。然而，由於全球金融危機期間入住率下降，租金按年下跌25%至2009年底的人民幣153元/平方米/月。然而，由於日後的供應有限及數目不足，預計日後服務式住宅租金將回升至2008年的租金水平(人民幣200元/平方米/月)。

4.4.4 整體市場前景及潛在機遇

北京五星級酒店及服務式住宅日後的供應有限，將有助平衡目前市況下的市場波動及有助現有項目恢復其入住率表現。考慮到旅客人數增長前景樂觀及國內旅客不斷提高消費的傾向持續，預計五星級酒店及服務式住宅市場將恢復至其頂峰水平。

5.0 城市報告：上海

5.1 城市特徵

上海是中國的國際金融中心及航運中心。憑藉其策略性位置，上海成長為一個商業中心及政府扶持對象，近年來，上海一躍成為跨國公司設立其亞太及/或中國區總部的首選之地。這可從外來人口激增得到證明(於2005年至2008年(包括首尾兩年)增加約50.0%，2008年已達150,000人以上)。

在過往數年內，上海步入其經濟週期的成熟階段，增長相對穩定，服務業佔重要地位。自2008年起，地區生產總值自2004年起以雙位數增長，預期2009年增長8.2%。上海經濟迅速增長，加上其國際城市地位以及於本年度舉辦世博會，將繼續吸引跨國公司進駐當地，並推動高檔寫字樓、服務式住宅及酒店房間的需求。

2006年至2008年間，上海的零售銷售穩步增長(年增長率介乎13.0%至18.0%)。2010年，預期上海的零售銷售保持增長，其反映自2006年起，城市家庭的人均可支配收持續以雙位數增長，尤其是2007年達到按年增長14%的增幅，增長勢頭保持到整個2008年。2008年的人均可支配收入達人民幣26,675元，為全國之最，乃中國人均可支配收入平均水平的1.7倍。此外，過去十年內，上海城市家庭費開支結構由購買必需品逐漸轉為隨意購買。上海不斷增長的消費力及人民不斷膨脹的購買欲、不斷改變的消費者行為及更好的購買環境將進一步刺激奢侈品或旨在提高生活水平的消費品的消費支出。

和北京一樣，將左右上海市主要房地產領域的重大未來基建改進項目為地鐵系統。現已開通11條線，另外9條線計劃於2020年前開通。近期主要新線於2009年12月31日開通，將9號線向東延伸，而11號線1期已開通試運。另外五條新增地鐵線或延線會於本年度的2010年世博會開幕前投入營運。新地鐵線的開通使市民到市中心購買及消費更便利，而地鐵站附近主要優質房地產的需求空間會因此增長。

表5.1.1上海經濟指標

指標	期間	單位	價值	按年 變化*(%)
地區生產總值	2009年1月至9月	人民幣1億元	10,215	7.1
工業總產出 (高於指定規模)	2009年1月至11月	人民幣1億元	21,313.84	1.1
人均可支配收入	2009年1月至9月	人民幣元	21,871	8.0
已利用外商直接投資	2009年1月至10月	1億美元	87.71	3.0
房地產投資	2009年1月至10月	人民幣1億元	1,196.3	6.5
消費物價指數	2009年10月	—	99.7	-0.3
到訪旅客人數	2008年	百萬人	116.5	7

資料來源：上海統計局

* 指上表所示期間的按年變化。

5.2 甲級寫字樓

5.2.1 主要商業區的存量分佈及特徵

上海現有八大寫字樓專區，分散在上海市中心周圍，於2009年底的合計甲級寫字樓存量達570萬平方米(樓面面積)。上述八大專區其中的四個，即陸家嘴(亦稱浦東)、黃浦、盧灣及靜安商業樞紐(在圖5.2.1中突顯)，統稱中央商務區，為甲級寫字樓高度集中地區，佔上海甲級寫字樓總面積約68%(380萬平方米)。

圖5.2.1上海主要寫字樓區



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖5.2.2上海甲級寫字樓市場統計

區域	總存量 (平方米， 樓面面積)	平均實際租金 (人民幣元/ 平方米/天)	租金按季 (2009年 第三季/ 第四季) 變化(%)
浦東	2,067,806	6.36	-3.64
虹口	76,000	4.5	-20.21
黃浦	748,469	5.92	-10.71
盧灣	471,766	7.23	-9.17
閘北	184,286	4.00	16.62
靜安	586,054	7.45	-10.56
長寧	942,782	5.09	-14.88
徐匯	601,753	6.57	-6.88
總計	5,678,916	6.20	-10.1

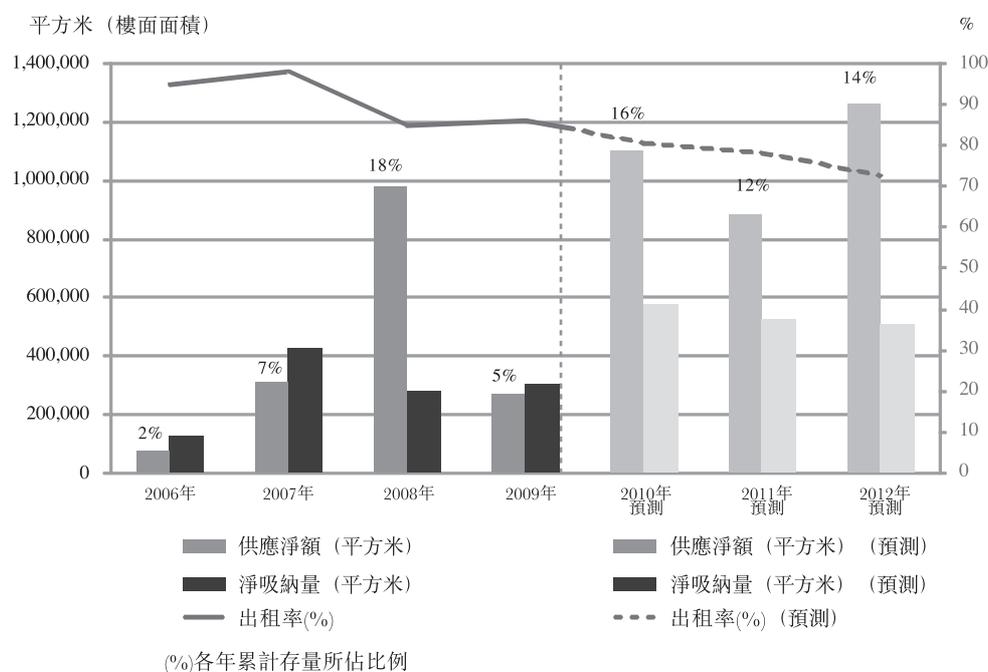
資料來源：DTZ Research

5.2.2 供應、需求及出租率

2009年全年，甲級寫字樓新供應量達267,263平方米，佔該年度累計存量5%，以及佔目前總存量10%，創2007年以來最低年供應量，原因在於全球經濟危機令開發商於2008年持「觀望」態度，使若干樓宇的竣工時間延後。

2008年，甲級寫字樓市場的需求及出租率銳減，而甲級寫字樓供過於求的情況自2006年起首次重現，是由於開發商在2008年下半年灰暗經濟狀況下對房地產市場失去信心。然而，隨着經濟自2009年下半年起復蘇及業主給予新租戶補貼及免租期，2009年底全市甲級寫字樓出租率增至86.2%，情況有所改觀，反映佔用需求及各公司對上海經濟的信心在自2008年起維持相對低弱後回升。

圖5.2.3甲級寫字樓供應、需求及出租率



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

預期經濟短期內繼續反彈，而甲級寫字樓的需求仍會因樂觀形勢以及投資者與商業信心高企而繼續上升。然而，未來三年共320萬平方米樓面面積的寫字樓面積將於主要寫字樓區推出，故該期間或會出現供過於求的情況。有關新供應大部分在陸家嘴(40%)及虹口(17%)提供。陸家嘴及虹口乃分別規劃為上海的金融中心及航運樞紐。靜安、黃浦及盧灣等中央商務區內的其他傳統寫字樓區的供應會相對較低，此乃因為土地資源有限，於未來三年將合共提供787,000平方米的甲級寫字樓供應(分別等同於主要寫字樓區及上海市日後總供應量的25%及18%)。

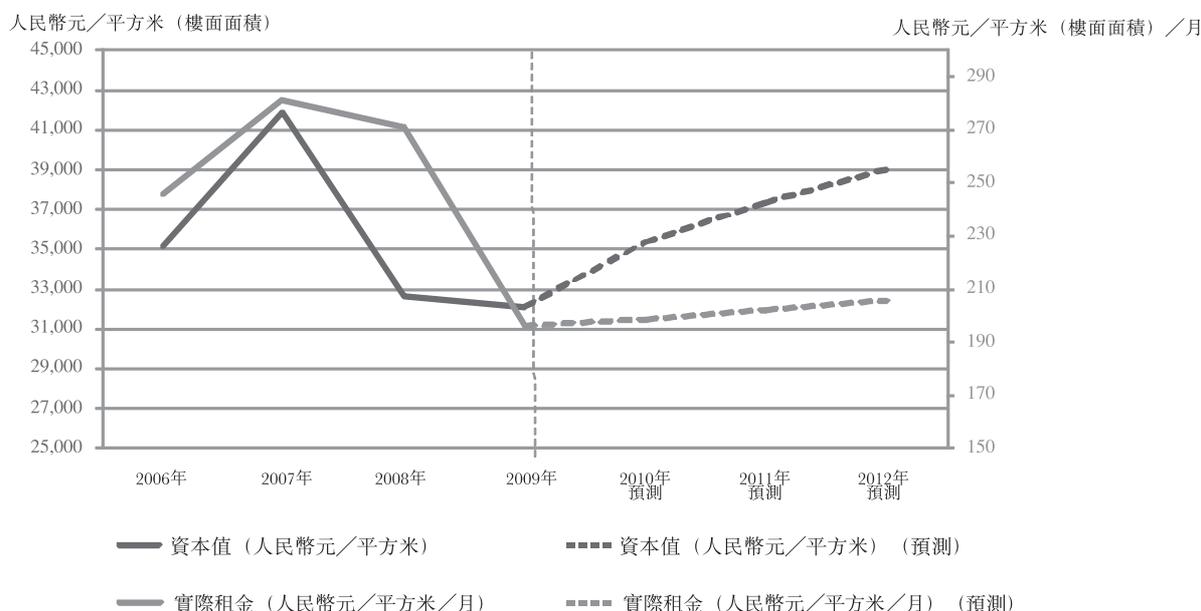
5.2.3 租金及資本值

因全球金融危機導致租用需求低迷，故2008年甲級寫字樓面積的租金及價格迅速下跌。此外，全市出租率下跌迫使業主降低租金以吸引或挽留租戶。然而，2009年，租金及價格下跌趨向平穩，租用需求隨經濟回暖而增長。靜安區位於市中心，仍是租金及資本值最高的區域，於2009年底的平均租金為人民幣227元／平方米／月，較全市平均水平高116%。

受惠於經濟復蘇且上海以國際金融中心作定位，故預期甲級寫字樓面積的需求在未來數年內仍會強勁。因此，未來數年內，租金預期會持續上漲，但因未來三年內推出市場的未來供應相對較大，增長速度將會較緩。

儘管2009年資本值回復增長，但資本值仍低於2006年，令甲級辦公樓對可承擔更多風險的潛在投資者吸引力增加。尤其是，僅2009年下半年就完成10幢甲級寫字樓的整棟買賣。此外，未來數年內，由於可供出售的甲級寫字樓存量有限，預期資本值上升幅度會高於租金上漲比率。此外，靜安及黃浦等傳統中央商務區的未來供應有限，未來數年的租金及資本值均會以更快的速度增長。未來數年內，總收益率預期仍會保持在6%-7%之間。

圖5.2.4甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

5.2.4 整體市場前景及潛在機遇

預期經濟短期內繼續反彈，甲級寫字樓市場的需求將可在經濟狀況好轉、投資者與商業信心增加、甲級寫字樓的需求因跨國公司及其他尋找高品質寫字樓企業對上海一貫青睞而持續上升。在上述利好趨勢下，甲級寫字樓面積的租金及價格會持續上漲，惟上漲比率相對較低且保持穩定，儘管未來三年的甲級寫字樓將有大量新增供應。

5.3 優質零售項目

5.3.1 主要零售區的存量分佈及特徵

截至2009年底，按淨樓面面積計，上海有約400萬平方米的優質零售面積，其中180萬平方米淨樓面面積位於五大主要零售區內，即南京西路（靜安區）；南京東路（黃浦區）；淮海中路（盧灣區）；徐家匯（徐家匯區）；及八百伴（浦東區）。浦東區擁有上海最大部分的優質零售面積，約佔30%。

圖5.3.1上海主要零售區



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

表5.3.2上海優質零售項目統計數據

區域	總存量 (平方米， 淨樓面面積)	新供應 (平方米， 淨樓面面積)	平均租金底價 (人民幣元/ 平方米/天)	按季(2009年
				第三季/ 第四季) 租金變化(%)
浦東	541,000	—	35.1	10.63
南京東路	360,128	—	50.9	6.74
淮海中路	368,792	—	39.7	-3.16
南京西路	285,895	—	74.0	1.64
徐家匯	245,000	—	61.2	2.83
總計	1,800,815	53,000	50	3.56

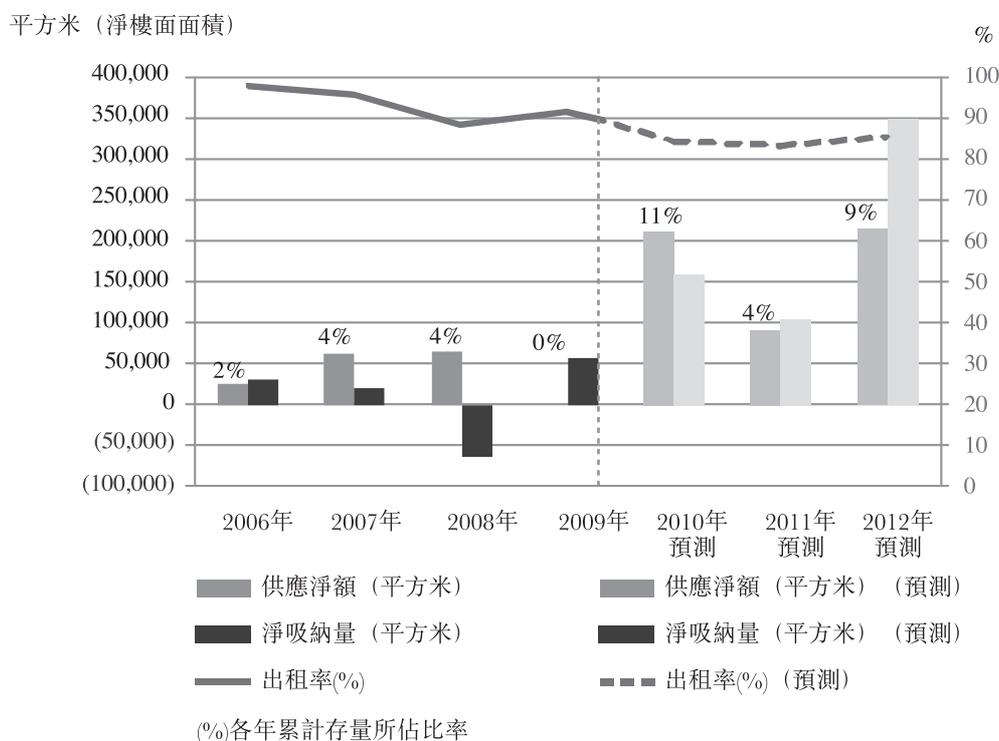
資料來源：DTZ Research

5.3.2 供應、需求及出租率

按淨樓面面積計，未來數年預期將落成的優質零售面積約190萬平方米，其中50萬平方米位於五大主要零售區內。潛在新供應大部分預期將於2010年至2012年(包括首尾兩年)完成。該等新零售項目可能令爭取租戶的競爭更激烈，將導致2010年的出租率下跌。然而，鑒於經濟狀況改善所產生的需求，新供應預期將被市場吸納，從而使出租情況於2010年趨於穩定。值得一提的是，新的優質零售供應大部分位於浦東區，即陸家嘴寫字樓區所在地。此外，該等新零售項目多屬綜合多功能開發的一部分，以支持區內的商業環境及滿足未來就業人口需求。

過去數年，國際高級品牌雲集上海。上海的移民人數持續增加將不斷帶來對各種國際高級品牌娛樂及飲食供應的需求。日後推出新的零售面積供應，只要地點恰當且擁有適當的業務組合，預期將吸引國際零售商進駐。

圖5.3.3優質零售項目供應、需求及出租率



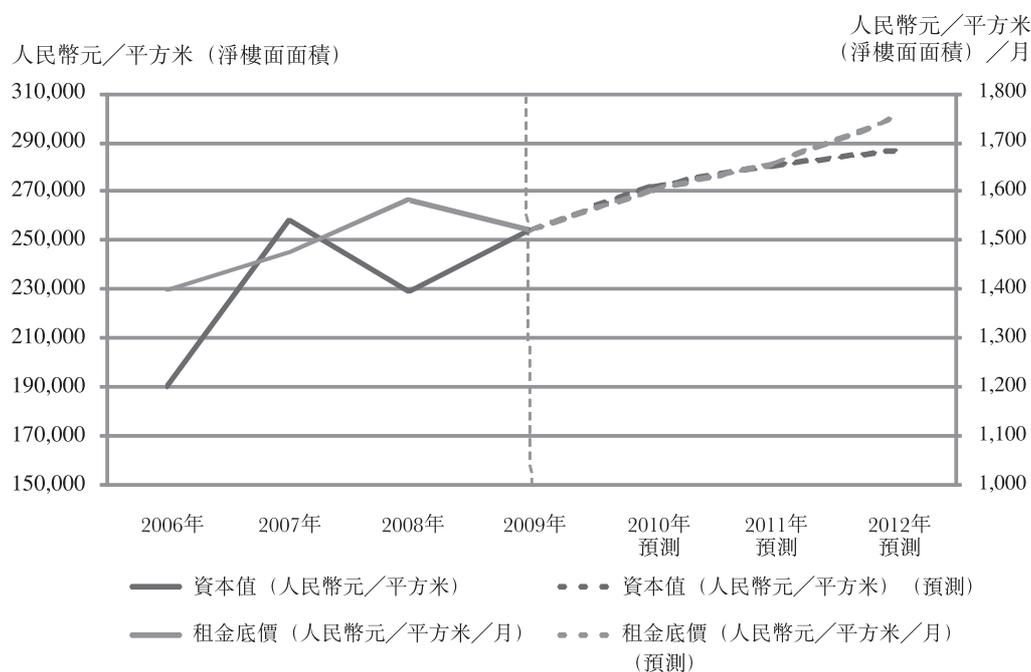
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

5.3.3 租金及資本值

鑒於上文所述推動因素，長遠而言預期租金將隨經濟增長而同步上升。此外，新的購物商場項目質量通常更高，一經落成會使租金在中長期內更高。然而，於2010年，由於推出大量新的零售面積供應，故租金增長速度將減緩，直至2011年起再次回升。

未來數年內，由於整體房地產市場改善及上海優質零售市場的前景良好，資本值將不斷穩步上升。然而，預期租金的上漲速度超過資本值。大部分新供應將來自香港開發商的優質項目。該等項目預期為綜合多功能開發的一部分。由於該供應預期僅作租賃，故將加快租金升幅。未來數年的總收益率預期約為7%。

圖5.3.4優質零售項目的租金底價及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

5.3.4 整體市場前景及潛在機遇

上海優質零售房地產市場的前景樂觀，而可支配收入穩定增長將不斷刺激奢侈品消費及優質零售面積的需求。

市場的潛在機遇如下：

上海作為中國主要金融中心的地位預期令移民人口及商務旅客不斷增加。隨着可支配收入的不斷增長，將吸引更多的國際高級品牌在上海，尤其是市中心開設旗艦店。

2010年世博會是零售商停留市中心的又一關鍵影響因素。展會如同吸引新的國際品牌進入上海市場的陳列櫥，亦會刺激核心地帶優質零售面積的需求。

持續城市化進程預期將帶動對新興城郊地帶零售面積的需求。

5.4 五星級酒店及服務式住宅

5.4.1 存量分佈

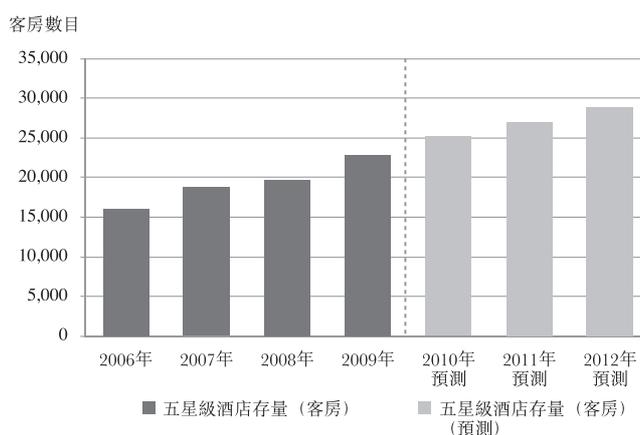
於2009年底，上海共有22,797間五星級酒店客房及547個服務式住宅單位（參考圖5.4.2）。上海的五星級酒店集中在核心區域內及主要商業區周邊。

圖5.4.1五星級酒店的存量分佈



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖5.4.2五星級酒店的累計存量



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

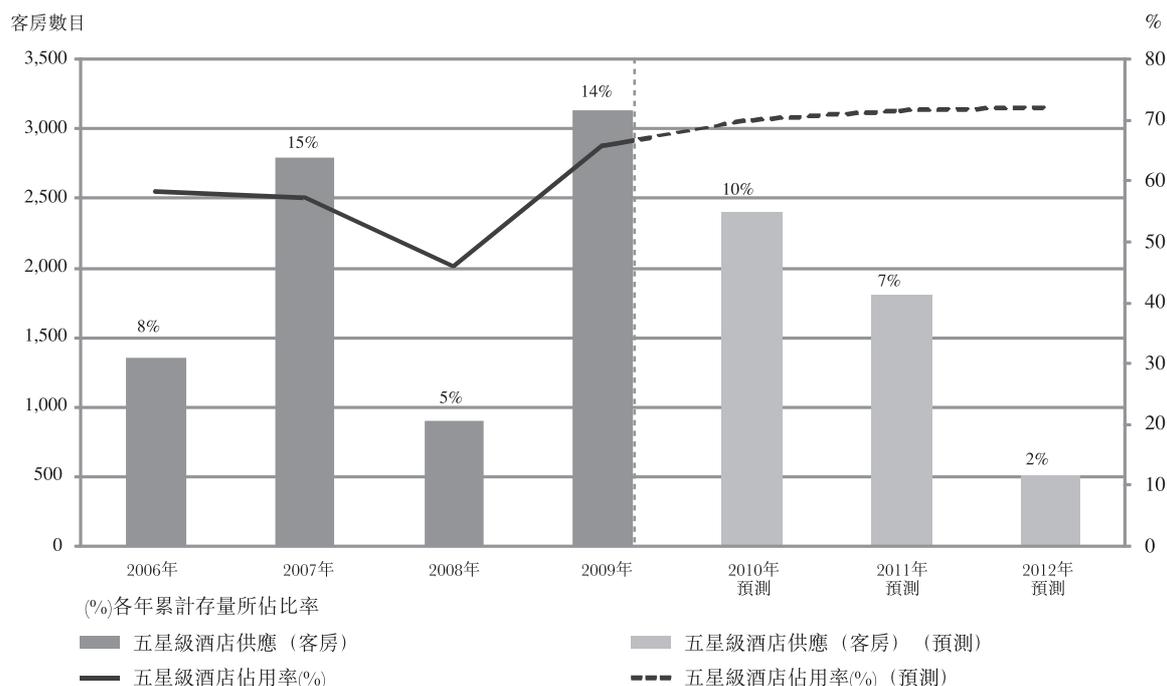
5.4.2 供應、需求及入住率

2006年至2008年間共有5,052間五星級客房推出市場，2009年再有3,129間客房推出市場，大部分計劃於2010年5月前投入營運，以把握世博會給其帶來的商機。

雖然2007年五星級酒店客房新供應激增(共2,796間客房)，但同年入住率保持在55%以上，這反映較高檔次旅遊團隊對上海高檔酒店的強勁需求。然而，全球金融危機使商務旅客的人數銳減，直接影響2008年的出租率快速下跌至46%。雖然2009年再有3,129間新五星級酒店客房推出市場，但同年入住率再度回升，達到2006年以來的最高水平66%，再次反映五星級酒店客房的強勁需求。

據估計，今年5月至10月世博會將有約700萬旅客湧到上海，故相關需求不斷增長的勢頭會保持至2010年下半年。由於很多酒店營運商為迎接世博會早已進軍上海市，往後數年內，五星級酒店客房的供應增長會穩步放緩，惟需求仍會保持強勁，即使在世博會之後，故自2010年5月起，入住率預期會不斷上升至高於70%。

圖5.4.3五星級酒店供應及入住率



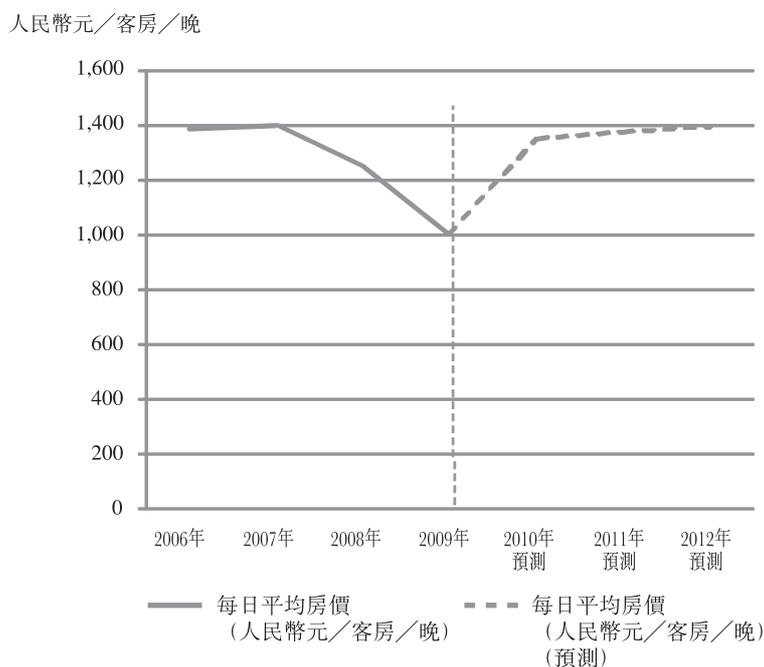
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

自2002年起，服務式住宅單位作為五星級酒店開發的一部分並無任何新供應，因此，在過往三年內，服務式住宅市場一直相對穩定，於2009年底達到平均入住率為73%。自1990年代起，上海市場出現另一種風格的服務式住宅，成為市場上越來越受歡迎的奢華住宅產品。據估計，主要服務式住宅市場的需求及佔用情況在未來數年內會持續保持穩定。

5.4.3 酒店及服務式住宅的房價及平均客房收入

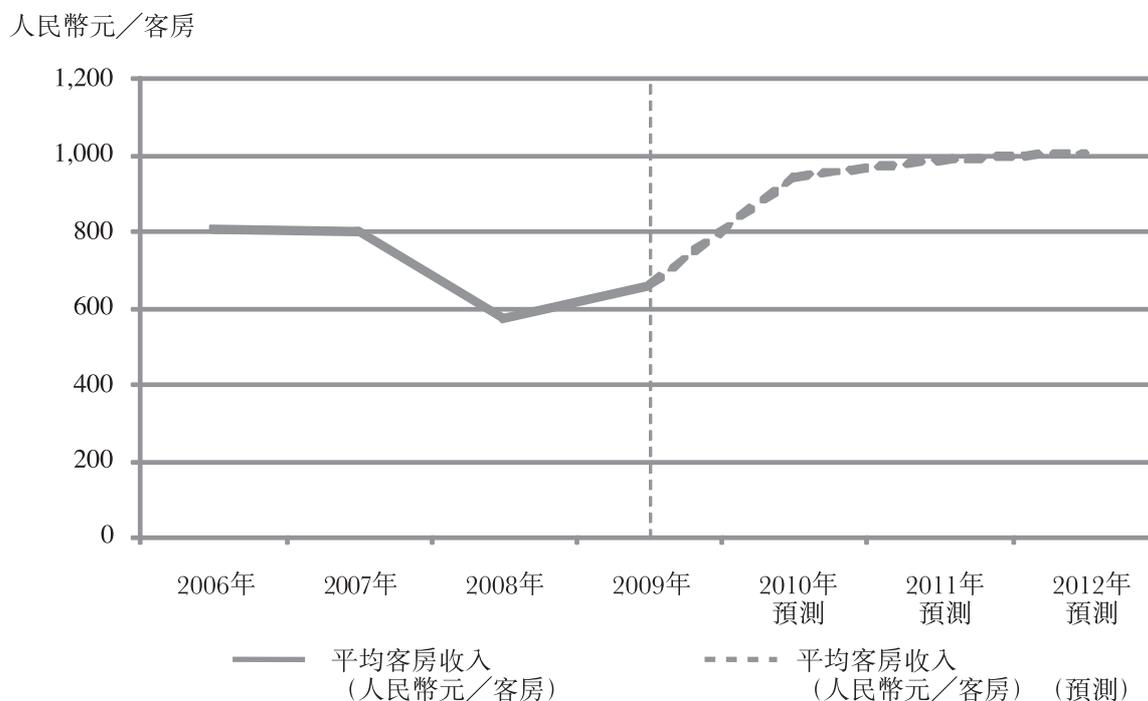
自2008年起，上海五星級酒店的每日平均房價迅速下滑，主要是由於供應增加，市場競爭激烈以及2008年全球金融危機的影響。儘管入住率急增，2009年每日平均房價跌至最低，錄得人民幣1,001元／間／晚，與去年同期相比下跌22%，反映酒店將調低每日平均房價以建立及自競爭對手爭得市場份額。因此，五星級酒店的平均客房收入仍低於2006年及2007年的人民幣800元／間。世博會於2010年5月開幕後，上海五星級酒店的日平均房價及平均客房收入將迅速回升，直至2011年趨於穩定。

圖5.4.4五星級酒店的每日平均房價



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖5.4.5五星級酒店的平均客房收入



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

5.4.4 整體市場前景及潛在機遇

經濟快速增長、跨境投資活動活躍、會展需求及休閒需求龐大，預計這些因素將繼續推動上海五星級酒店的需求。由於世博會後未來數年新增酒店供應將逐步減少，預計未來兩三年酒店運營商將開始專注於提高每日平均房價，加強整體盈利能力。

6.0 城市報告：廣州

6.1 城市特徵

廣州是位處中國最富庶地區珠江三角洲的三大城市之一。廣州是一個製造、貿易及物流樞紐，舉辦眾多非常重要的商品交易會，促進了酒店市場的發展。廣州作為省會城市，眾多服務於不同政府部門的公司是寫字樓面積的重要用戶。

如表6.1.1所示，廣州2009年第一季至2009年第三季的地區生產總值較上年增長10.5%至人民幣6,386億元，2009年第一季至2009年第二季期間則增長8.5%。增長主要由第三產業所推動，2009年1月至10月第三產業較上年增長8.6%，增速較2009年第一季至2009年第三季期間高0.8個百分點。

廣州第三產業及實際已利用外商直接投資持續增長(按年(2008年/2009年1月至9月)增長6.4%)，反映廣州自經濟改革開始以來一直是最重要的貿易中心之一(珠三角商品生產極度依賴出口，國內零售業所佔比例不足)，但廣州的經濟結構正從生產型向服務型轉變。人民生活方式亦在轉變，更多國內外零售商進駐廣州，發展商開始滿足人們要求更佳的購物體驗，尤其是開發大量高級購物中心。

表6.1.1廣州經濟指標

指標	期間	單位	數值	按年
				變化** (%)
地區生產總值	2009年1月至9月	人民幣1億元	6,386	10.5
出口總量	2009年1月至10月	人民幣1億元	298.0	-18.1
第三產業				
地區生產總值	2009年1月至10月	人民幣1億元	10,112	8.6
人均可支配收入	2009年1月至9月	人民幣元	21,018	9.3
已利用外商直接外資	2009年1月至10月	1億美元	35.6	6.4
固定資產投資	2009年1月至10月	人民幣1億元	1,789	23.4
消費物價指數	2009年1月至10月	—	97.0	-3
到訪旅客*(國內)	2008年	百萬人	35.3	7

* 僅過夜旅客

資料來源：廣州市統計局

** 指上表所示期間的按年變化。

廣州將於今年11月亞運會開幕前開通六條地鐵線，加強郊區與市中心的交通連接。除地鐵發展外，廣明高速廣州段已於2009年12月動工，將可縮短往來佛山與廣州市中心的時間。上述基礎設施改進將促進兩個城市之間的人員流動，直接惠及優質零售業，原因是交通改善將增加廣州優質零售項目的區域及規模。

6.2 甲級寫字樓

6.2.1 主要商業區的存量分佈及特徵

廣州有四個主要寫字樓區，提供樓面面積共180萬平方米的甲級寫字樓面積。廣州最大的寫字樓區為天河體育中心中央商務區，該區於1990年代開發，目前佔廣州甲級寫字樓存量的49%，該區有大量發展項目聚集在廣州東站周邊。新的珠江新城中央商務區將是新政府總部所在地，一直發展迅速，目前佔廣州寫字樓存量的20%。其他存量主要位於東山區及越秀區。

圖6.2.1 廣州甲級寫字樓分佈



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

表6.2.2 甲級寫字樓市場統計

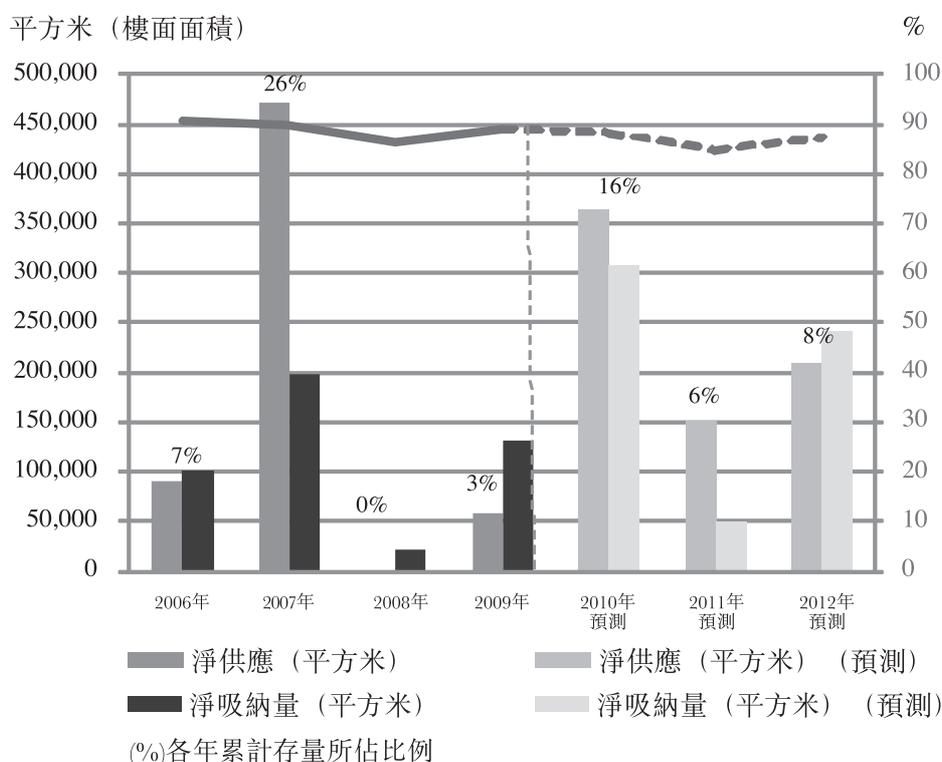
區域	總存量 (平方米， 樓面面積)	實際租金 (人民幣元/ 平方米/月)	租金按季 (2009年 第三季/ 第四季) 變化(%)
天河體育中心中央商務區	910,200	125.2	3.2
珠江新城中央商務區	369,700	125.8	-2.8
東山	440,600	94.5	-1.6
越秀	126,400	94.8	0
總計	1,846,900	115.9	1.1

資料來源：DTZ Research

6.2.2 供應、需求及出租率

隨著廣州由製造中心轉型為服務樞紐，廣州的寫字樓供應快速增長。天河體育中心中央商務區及珠江新城中央商務區的面積需求繼續強勁。未來數年將有大量新甲級寫字樓面積推出市場，全市平均出租率將下跌。然而，由於未來大部分新供應將集中在珠江新城中央商務區，未來供應猛增對另一更為成熟的辦公區域天河體育中心中央商務區的影響較小。天河體育中心中央商務區未來的供應相對較低，需求依然強勁。

圖6.2.3甲級寫字樓供應、需求及出租率

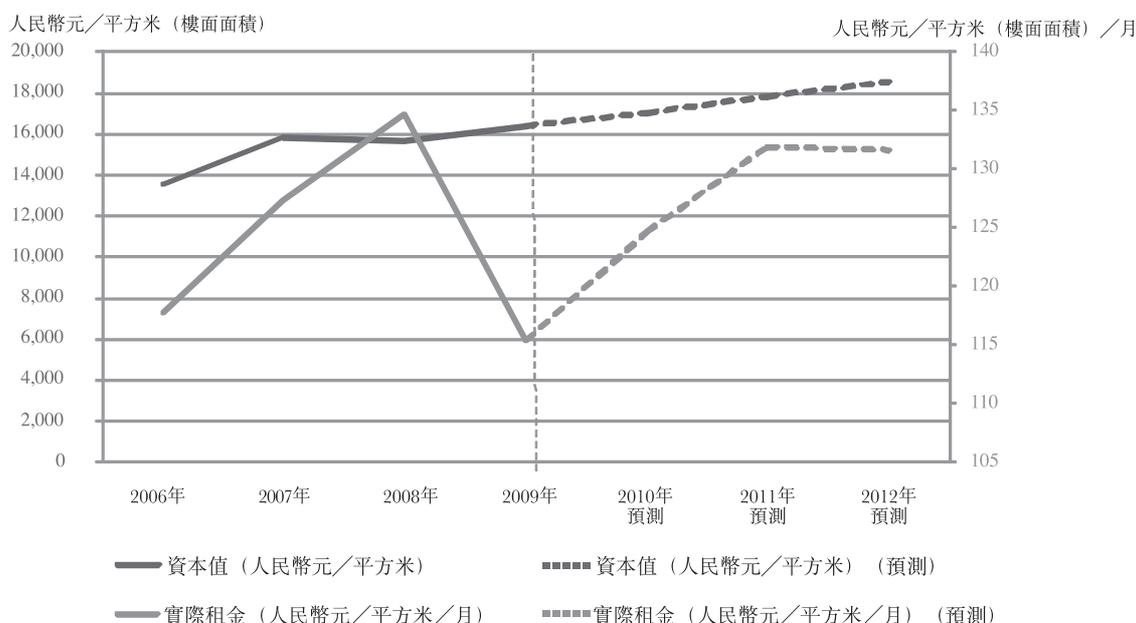


資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.2.3 租金及資本值

廣州的出口型經濟受到全球金融危機影響，由於租戶縮小經營規模甚至有租戶清盤，導致2009年租金大幅下跌。天河體育中心中央商務區及珠江新城中央商務區仍然是租金最高的兩大地區，2009年底的租金約為人民幣125元/平方米(樓面面積)/月，廣州市平均租金則為人民幣115元。由於經濟看來正在迅速復蘇，預計未來數年租金會有所增長，但大量新增供應將限制租金升勢，平均租金在可見將來將維持在2008年高峰以下。然而，天河體育中心中央商務區的租金增幅預計高於珠江新城，原因是該區域的未來供應相對較低，由於該區域的需求繼續強勁，業主將處於優勢地位。預計未來數年廣州市甲級寫字樓市場的總收益率將由8%微升至9%。

圖6.2.4 甲級寫字樓實際租金及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.2.4 整體市場前景及潛在機遇

展望未來，廣州將有大量新寫字樓供應，這可能導致空置率上升，除非經濟復蘇步伐強勁。鑒於新辦公樓質素較高，即使空置率上升，租金仍有可能上升，尤其是對於發展成熟寫字樓區天河體育中心中央商務區而言，該區未來的供應有限。

6.3 零售項目

6.3.1 主要零售區的存量分佈及特徵

廣州有四個主要零售區，按淨樓面面積計，於2009年底共提供604,000平方米的優質零售存量。由於政府部門將遷往珠江新城中央商務區，該區域未來將有大量供應，因此珠江新城中央商務區是新興的第五個零售區域。廣州的總零售營業額在中國排名第三，僅次於上海及北京，但與這兩個城市相比，廣州的零售面積相對落後。隨著主要發展商(尤其是香港發展商)以高級購物中心進軍當地市場，上述情況正在改變。

圖6.3.1廣州優質零售項目分佈



資料來源：DTZ Consulting

圖6.3.2優質零售項目統計數據

區域	總存量 (平方米)	租金範圍 (人民幣元/ 平方米/月)
天河體育中心中央商務區	336,000	500-2,000
北京路	115,000	600-1,400
環市東路	33,000	550-1,800
中山三路	120,000	700-1,800
總計	604,000	600-1,800

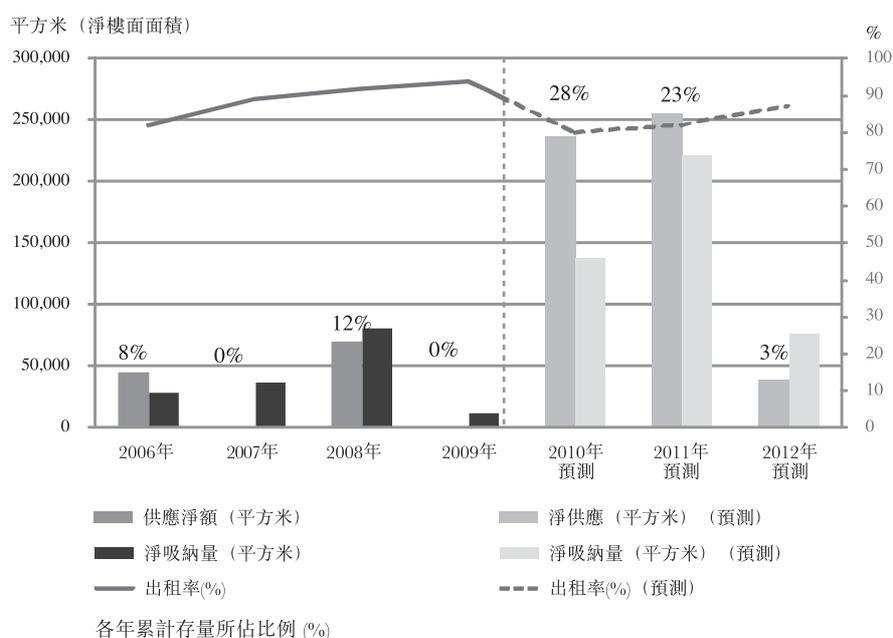
資料來源：DTZ Research

6.3.2 供應、需求及出租率

隨著未來數年廣州多個主要購物中心項目開業，廣州的零售項目供應將出現過剩，合共531,000平方米淨樓面面積（較現有存量增加88%）將於未來數年分別在四個主要零售區推出，其中54%新供應量更集中在珠江新城中央商務區。天河體育中心中央商務區等傳統城市中心將仍然受高級零售商歡迎，由於土地有限，未來供應將分散在該區域，使未來總供應增加約18%。綜上所述，預計該區的出租率將因未來大量供應（珠江新城中央商務區）而下降。

然而，由於廣州的市場吸引力正快速趕上其他一線城市的零售業，預計未來三年需求將保持強勁，現有市場的空置面積將被完全吸納。

圖6.3.3 優質零售項目供應、需求及出租率

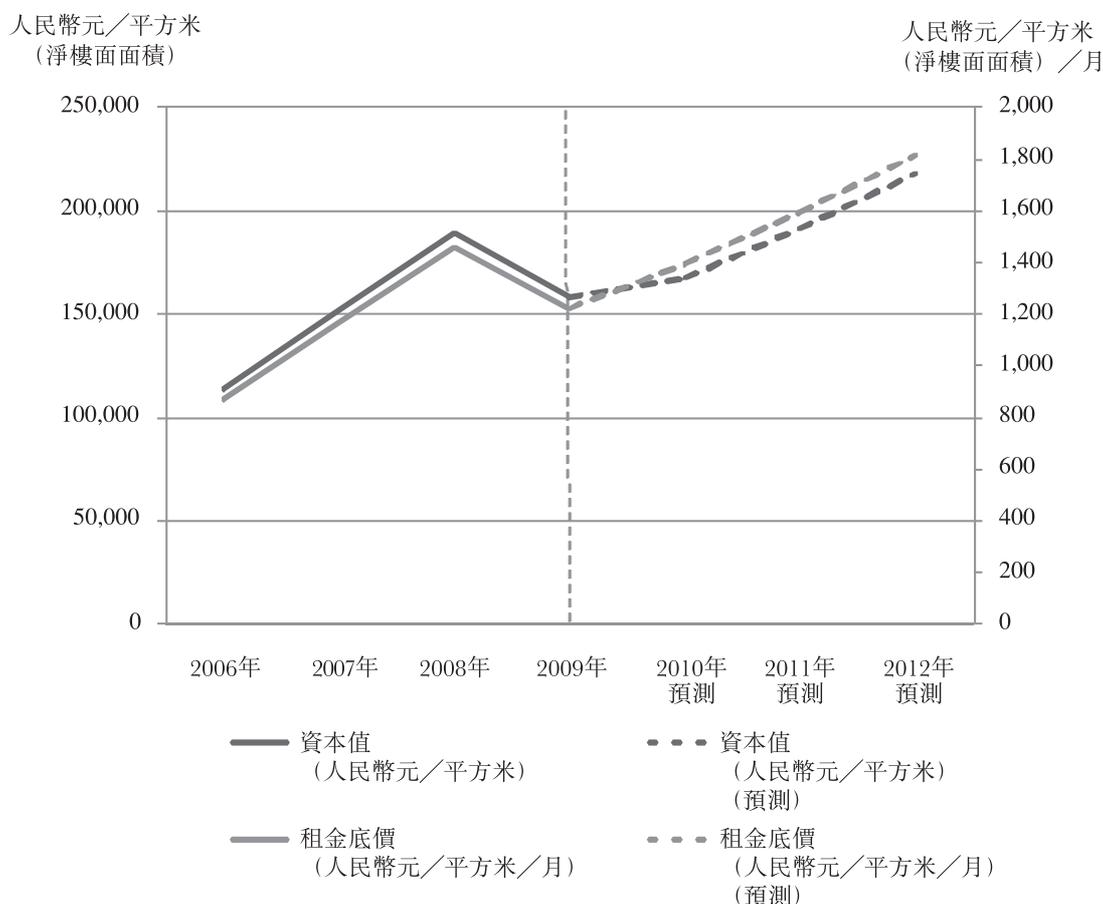


資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.3.3 租金及資本值

由於預計2009年會有新增供應且對經濟存在擔憂，租金及資本值均有所下跌。隨著經濟復蘇，預計未來數年租金將有強勁增長。平均價值增長標誌著租戶尋求更新、更高品質的零售店鋪的趨勢，這一趨勢將導致部分較舊的零售中心的租金及出租率下降。預計未來數年總收益率將緩慢升至10%。

圖6.3.4 優質零售項目的租金底價及資本值



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.3.4 整體市場前景及潛在機遇

廣州零售市場的整體前景較為樂觀，但現有低檔項目運營商則憂慮大量新增供應所帶來的影響，這為投資者及優質發展商提供了重新發展現有市場的空間。

6.4 五星級酒店及服務式住宅

6.4.1 存量分佈

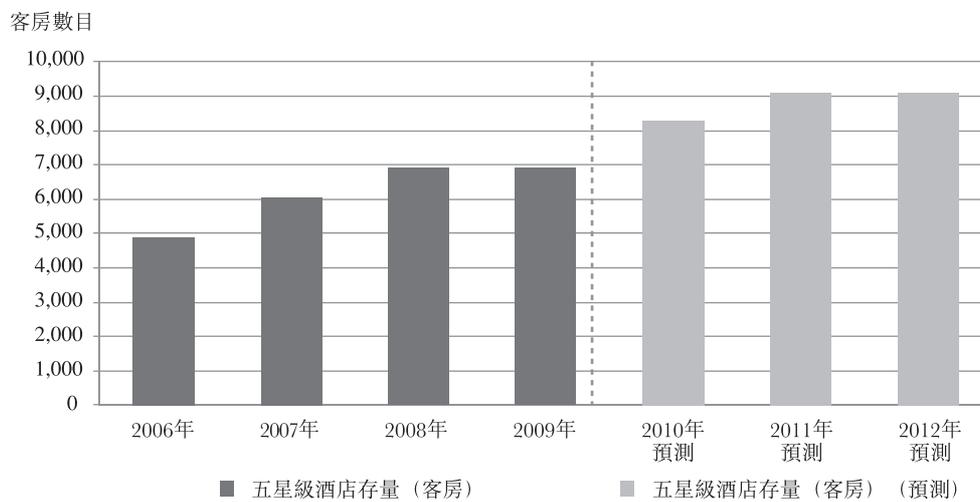
於2009年底，廣州共有6,901間五星級酒店客房。由於廣州是全球主要出口及製造樞紐之一，廣州的五星級酒店市場以商務客戶需求為主。中國首間五星級酒店便是在廣州開業，近年來隨著更多國內外五星級酒店連鎖集團進駐廣州，導致現有存量升級，五星級酒店的存量有所增長。五星級服務式住宅對廣州來說較為新鮮，目前廣州僅有不足500間五星級服務式住宅客房。

圖6.4.1廣州五星級酒店存量分佈



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖6.4.2廣州五星級酒店累計存量



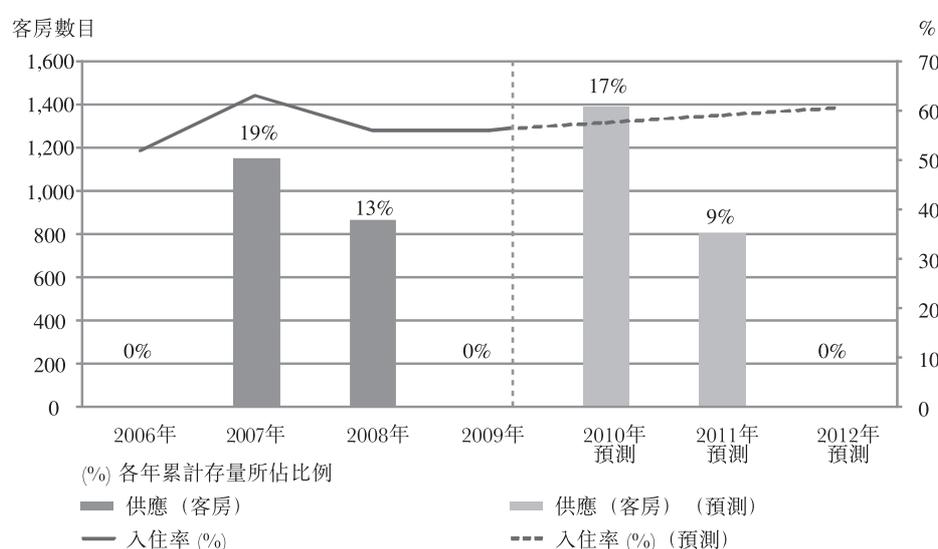
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.4.2 供應、需求及入住率

總入住率略高於50%。運營商視中國為重要的長期增長市場，願意以較低的入住率經營物業。

年內入住率(酒店平均為56%，服務式住宅為65%)相對穩定。隨著新供應(共2,192間客房)陸續推出市場以為即將於今年11月在廣州舉行的亞運會作準備，平均租用率短期內可望提升，待2010年後的供應逐步減少，至2012年達到60%的水平。未來的五星級酒店供應將集中在兩個中央商務區，即珠江新城中央商務區及天河體育中心中央商務區。

圖6.4.3五星級酒店供應、需求及入住率



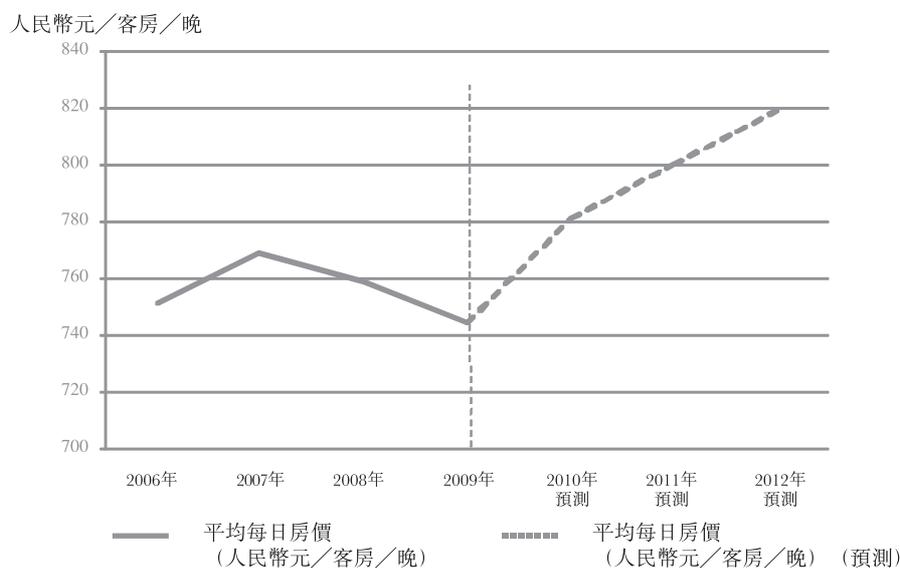
資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.4.3 五星級酒店的房價及平均客房收入

由於入住率一直較低，且預計有新供應，故廣州五星級酒店的房價面臨龐大壓力。由於廣州酒店主要迎合商務旅客需求，而2009年各公司均在削減成本，故酒店平均每日房價及平均客房收入亦因而分別下跌至人民幣742元/晚及人民幣417元/客房。

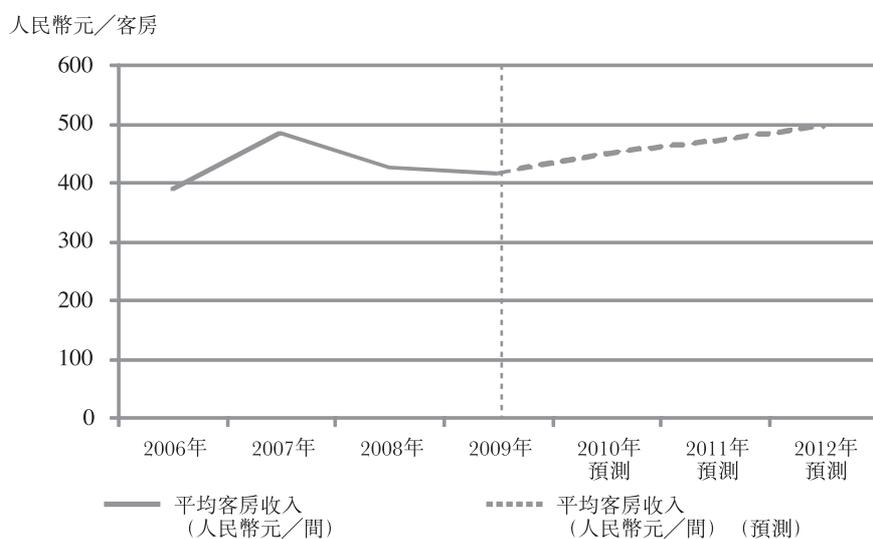
隨著經濟復蘇，更多國際品牌進入市場，部分現有存量正進行翻新，2010年平均每日房價及平均客房收入可望回升。

圖6.4.4五星級酒店房價



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

圖6.4.5五星級酒店平均客房收入



資料來源：DTZ Consulting，2009年12月

6.4.4 整體市場前景及潛在機遇

隨著新供應不斷推出市場，廣州五星級酒店的入住率及平均客房收入將面臨壓力。天河體育中心中央商務區及珠江新城中央商務區以商務旅客為目標的新高級酒店將成為廣州新酒店的標準。

詞彙表**資本值**

物業的交易銷售價總額，不包括經紀費及其他支出。

消費物價指數

衡量固定一籃子產品及服務(包括房屋、電、食品及交通)成本變動的通貨膨脹指標。

實際租金

交易租金淨額，不包括業主給予的任何租金優惠及／或管理費及其他支出。

租金底價

業主願意讓第三方使用指定空間的指示租金或租金報價。

外商直接投資

外商直接投資指投入與投資者所在國不同的國家或城市的外國資產投資。

國內生產總值

衡量一國整體經濟產量(即某一年度一國生產的所有成品及服務的總市場價值(按市價計算))的基本方式。

樓面面積

樓宇外牆壁內的面積，從外牆內部表面開始測量，不扣除走道、樓梯、壁櫃、牆壁厚度、柱子或其他內部裝置。

請注意，就香港樓宇的樓面面積而言，DTZ根據香港差餉物業估價署的指示，僅測量到外牆或共用牆的內部表面，而本公司的定義包括外牆厚度。

淨吸納量

特定期間所佔用的房屋面積總額變動，可能為正值或負值。

淨樓面面積

一幢樓宇內的可使用總建築面積，不包括牆壁與隔牆所佔面積、流通面積(行走的地方)及機械面積(放置機械設備的地方)。

可出租淨面積

全層樓面的可出租淨面積應包括洗手間及升降機大堂，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方。

淨供應

既定年份可入住的總售出面積。可入住指已實際落成，樓宇已獲頒佔用許可證(如需要)或僅缺少裝修。

出租／入住

已佔用的面積，不可在市場出租或出售。

人均國內生產總值

一國每人生產的商品及服務的價值的約數。

優質零售項目

建築面積超過20,000平方米，位於主要零售區，市場定位高檔(根據國際零售商的數目及聲望判斷)的零售項目。

平均客房收入

用於衡量酒店財務表現的比率，提供特定年份酒店售出的每間客房產生的收益的概約價值。

房價

特定期間內一間酒店房間每日收取的平均價格。

總收益率

投資者預期每年可從特定樓宇／單位獲得的租金收入回報。按年租金總額(包括不可回收開支、稅項及其他服務成本等)佔物業資本值的百分比計算。

服務式住宅

作為酒店的一部分經營的住宅，住戶可停留的時間較為靈活，一般為1個月至數年。

存量

總面積，即特定物業領域的佔用及空置面積。

城市化

城市透過農村人口移民至城鎮而發展的社會進程。

空置

空置的面積 — 即未被佔用。可予銷售，亦可能無法銷售（不論是因為承租人並未佔用、正在裝修或業主有意空置）。

(a) 中國的土地制度

中國所有土地均為國家所有或集體所有，視乎土地位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國家所有，而城市或城鎮郊區的所有土地以及所有農村土地，除非法律另有規定，均為集體所有。根據法律規定，國家有權為公眾利益而徵用土地。

雖然中國的所有土地均為國家或集體所有，但亦容許私人、企業及其他機構持有、租賃及開發已獲授土地使用權的土地。

(b) 國家法規

於1988年4月，全國人民代表大會修訂中國憲法，允許轉讓土地使用權以換取價值。於1988年12月，《中華人民共和國土地管理法》作出修訂，准許有償轉讓土地使用權。

根據於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），縣級或以上地方政府有權根據土地使用權出讓合同在確定期限內向土地使用者出讓作指定用途的土地使用權，而該土地使用者須支付土地出讓金。

根據出讓和轉讓暫行條例，土地使用權出讓的最長期限須視乎土地的用途而定，一般如下：

土地用途	最長期限 (按年計)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
公共設施	50
其他	50

根據出讓和轉讓暫行條例，除非法律另有規定，所有的當地及外國企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回，惟在出讓期內出於公共利益的需要，國家須要提前收回土地除外，此情況下國家將賠償損失。土地承讓人可以合法地把土地使用權轉讓、抵押或租賃給第三方，期限為餘下的出讓期限。

當出讓期屆滿，在重新簽訂土地使用權出讓合同及支付新的出讓金的條件下可以續期。如果出讓期屆滿不續期，土地使用權及該土地上構築的建築物所有權均歸還政府，國家毋須補償任何費用。

根據國土資源局於2002年5月9日頒佈並於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》及於1995年1月1日實施並於2007年8月30日修訂的《城市房地產管理法》（「城市房地產法」），商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源局於2007年9月28日頒佈並於2007年11月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個以上意向用地者的，必須以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

(c) 出讓

中國法律將土地所有權及土地使用權進行了區分。國家可向我們出讓土地使用權，使我們在特定期間擁有一幅土地的獨有權利作特定用途，但須符合其他可能規定的條款及條件。應就土地使用權的出讓支付出讓金。就一幅土地所出讓的土地使用權的最長期限取決於該土地的用途。誠如上文所述，有關法規所規定的最長期限根據土地的用途介乎40年至70年不等。

按照《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，土地使用權招標指有關土地管理機關（「出讓人」）發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構（無論是指定或其他情況）參與一宗特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一塊地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，而根據掛牌公告，土地出讓條件將會在指定期間於指定土地交易場所掛牌，出價人的付款申請將會掛牌，以掛牌期限截止時的出價結果確定土地使用者。有關手續如下：

- (i) 市、縣政府土地行政主管部門應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告，公佈（包括但不限於）招標拍賣掛牌出讓宗地的基本情況、投標人、競買人的資格要求、確定中標人、競得人的標準和方法，以及競買保證金等條件；
- (ii) 出讓人應當對投標申請人、競買申請人進行資格審查。對符合招標拍賣掛牌公告規定條件的，應當通知其參加招標拍賣掛牌活動；

- (iii) 以招標、拍賣或者掛牌方式確定中標人、競得人後，出讓人應當與中標人、競得人簽訂成交確認書。其他投標人、競買人支付的投標、競買保證金，出讓人必須退還；
- (iv) 中標人、競得人應當按照成交確認書約定的時間、地點，與出讓人簽訂土地使用權出讓合同。中標人、競得人支付的投標、競買保證金，抵作部分國有土地使用權出讓金；及
- (v) 中標人、競得人付清全部國有土地使用權出讓金後，應當依法申請辦理土地登記，市、縣或上級人民政府應頒發《土地使用權證》。

《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》進一步強調，中標人或競得人應按照國有建設用地使用權出讓合同付清全部出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證。倘中標人或競得人未付清全部出讓金，其將不會獲發國有建設用地使用權證。不得按出讓金繳納比例分割發放國有建設用地使用權證。

2003年6月，中國國土資源部頒布《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，如果同一地塊只有一個意向用地者，則可以協議方式出讓土地使用權(不包括用作商業、旅遊、娛樂及商品住宅等經營用途的土地使用權)。當地土地部門及城市規劃局等其他政府部門須制定有關具體地點、界限、用途、面積、年限、使用條件、規劃及設計條件等計劃，並且建議土地出讓金，而土地出讓金不得低於國家規定的下限，有關計劃須交予相關政府批准。此後，地方土地部門及有意用家根據上述計劃協商及訂立出讓合同。若有兩個或以上機構有意取得建議出讓的土地使用權，則應以招標、拍賣或掛牌出讓方式出讓土地使用權。

於簽訂土地出讓合同後，承授人須根據合同條款支付土地出讓金，而合同將在有關地方國土局登記，以待發出國有土地使用權證。承授人可於出讓期屆滿後申請續期，待有關地方土地機關批准後，將訂立新合同以延長土地出讓的期限，屆時須支付土地出讓金。

為控制及方便辦理獲取土地使用權的手續，多個地方政府已就土地出讓合同訂立標準條文。有關條文一般包括的條款，計有土地用途、土地出讓金及支付形式、建築限制，包括地盤覆蓋率、總樓面面積及高度限制、興建公共設施、呈交建築圖則及批文、建築竣工的最後限期、城市規劃規定、在支付土地出讓金及完成所規定的發展前對轉讓的限制以及

違約的責任。土地使用者於簽訂土地出讓合同後要求更改土地特定用途的任何要求，須獲有關土地機關及有關城市規劃部門批准。獲得批准後須簽訂新土地使用合同，並調整土地出讓金以反映新用途的增值。登記手續必須隨後立即辦理。

2006年5月30日，中國國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定(其中包括)(i)房地產發展用地必須採用公開招標、拍賣或掛牌方式出讓及(ii)加強對土地使用合同的監督及檢查工作，對違約方追究責任。

2010年3月8日，中國國土資源部頒佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》。該通知規定，發展商必須於土地出讓合同簽訂後1個月內繳納土地出讓金50%的首付款，並於一年內繳納餘款。倘發展商已簽訂土地出讓合同但未繳納土地出讓金，有關土地將會收回。

(d) 轉讓

於國家出讓特定土地的土地使用權後，除非已施加任何限制，否則獲授土地使用權的一方可在國家所授出的年期內，轉讓、租賃或抵押有關土地使用權。轉讓及租賃的區別是，轉讓涉及出讓人在該土地使用權歸屬於出讓人的期間內，將該土地使用權轉歸受讓人。另一方面，租賃並不涉及出租人將該權利轉讓予承租人。此外，租賃與轉讓不同，租賃並不涉及支付土地出讓金，而是一般須於租賃期間支付租金。倘未能遵守出讓合同有關規定期間及投資條件、土地開發及使用等規定，則不得轉讓、租賃或抵押土地使用權。此外，中國不同地方在轉讓、租賃或抵押有關土地使用權前所須達成的條件各有不同。

所有土地使用權的轉讓、抵押及租賃必須以一份在當地的相關市級或縣級土地機關註冊的書面合同作為憑證。轉讓土地使用權時，視乎交易性質而定，涉及原由國家授出的土地使用權合同所載的所有權利及責任，將被視作該項轉讓的條款及條件的一部分。

根據城市房地產法第38條，並未登記且並未依法取得所有權證的房地產，不得轉讓。根據城市房地產法第39條，倘土地使用權乃以出讓方式取得，土地使用權必須在下列條件已符合後方可轉讓：(i)必須已根據土地出讓合同全數支付土地使用權出讓金，並且已取得土地使用權證；(ii)必須根據土地出讓合同的條款已作出投資或已開發；(iii)就房屋建設工

程而言，必須已作出或已完成開發投資總額的25%以上；及(iv)倘開發或投資涉及成片土地，則須已符合用作工業或其他建築用地條件。

(e) 終止

土地使用權在土地出讓合同訂明的出讓期屆滿後及國家收回該使用權後終止。

國家一般不會在出讓期屆滿前收回土地使用權，倘在出讓期屆滿前基於公眾利益等特別原因收回土地使用權，國家必須考慮相關情況及使用者已使用土地使用權的年限，向土地使用者提供適當賠償。

出讓期屆滿後，土地使用權及建於有關土地上的相關房屋及其他附著物的所有權可由國家無償充公。土地使用者須根據有關規定採取行動交出土地使用權證及註銷該證的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權及(倘申請獲批准)該土地使用者須簽訂新的土地出讓合同、繳付土地出讓金及為已續期的出讓辦理適當的登記。

(f) 權屬文件

在中國，房地產須辦理兩項登記。土地登記涉及有關機關向土地使用者發出土地使用權證，此為土地使用者獲得可轉讓、抵押或租賃的土地使用權的憑證。房產登記是向業主發出房屋所有權證，這是業主獲取一幅土地上所興建房屋的房屋所有權的憑證。根據國土資源部於2007年12月30日頒佈並於2008年2月1日實施的《土地登記辦法》及建設部於2008年2月15日頒佈並於2008年7月1日實施的《房屋登記辦法》，所有正式登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

就該等登記制度而言，房地產及土地登記已在中國確立。在中國大部分城市，上述制度維持獨立。然而，在上海等若干城市，兩項制度已合併，並發出單一綜合的房地產及土地使用權證，作為擁有土地使用權以及在該幅土地上所興建房屋的所有權的憑證。

(g) 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒佈並實施的《閒置土地處置辦法》，滿足任一下列情形，土地可以被歸類為閒置土地：(i)在未經原批准用地的人民政府同意下，於取得土地使

用權後並無在規定的期限內開發及建設土地；(ii)《國有土地有償使用合同》或《建設用地批准書》並未規定動工發展建設日期，而土地的開發及建設於《國有土地有償使用合同》生效之日或土地行政主管部門建設用地批准書頒發之日起計一年期屆滿時尚未展開；(iii)已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工發展建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，且在未經批准的情況下中止開發建設連續滿一年或以上；或(iv)法律、行政法規規定的其他情況。

市或縣級土地行政主管部門對其確定為閒置土地的，應當通知土地使用者，擬訂該閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、政府採取競價投標、公開拍賣等方式確定新的土地使用者等。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得的土地，於指定動工日期滿一年還未動工發展，可以徵收相當於土地出讓金20%以下的土地閒置費；於指定動工日期兩年後還未展開工程，可以無償收回土地；然而，因不可抗力或政府行為或政府有關部門的行為或屬必需的前期工作導致遲延，則前述的規定將不適用。

於2008年1月3日，國務院發佈了《關於促進節約集約用地的通知》。該通知要求全面有效使用現有建設用地及保護耕地。該通知亦強調執行現有條例，就任何閒置超過一年但少於兩年的土地按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。

(h) 房地產開發企業的設立

根據城市房地產法的規定，房地產發展商是指以營利為目的而從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「開發條例」)的規定，除企業設立的規定外，從事房地產發展的企業必須符合下列規定：(i)擁有人民幣100萬元或以上的註冊資本及(ii)聘有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業／建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。省、自治區或直轄市的地方政府可以根據當地的實際情況，對房地產發展商的註冊資本和專業人員施行較前述條件更加嚴格的規定。

房地產開發商如欲設立房地產開發企業，須向縣級或縣級以上工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，必須向登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

根據商務部與國家發改委於2004年11月聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》，普通住宅的開發、建設屬於鼓勵外商投資產業；土地成片開發和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於限制外商投資產業；而其他房地產開發屬於允許外商投資產業。於2007年10月31日，商務部及國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於2007年12月1日生效，根據該目錄，普通單位的開發及建設歸入允許外商投資產業，而房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。外商若打算從事開發及銷售房地產業務，應依據有關外商投資房地產行業的法律及法規，成立中外合資經營、中外合作經營或外商獨資企業。於向工商行政管理部門申請登記之前，企業必須由商務主管部門批准設立及頒發《外商投資企業批准證書》。

2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，規定(i) 境外機構和個人在境內投資購買非自用房地產，應按照適用中國法律申請設立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），且經有關部門批准並辦理有關登記後，僅可按照核准的經營範圍從事業務；(ii) 外商投資房地產企業，投資總額達1,000萬美元或以上的，註冊資本不得低於投資總額的50%。投資總額低於1,000萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。(iii) 新設立的外商投資房地產企業，僅可取得一年期批准證書和營業執照。企業付清土地的土地使用權出讓金後，可向有關部門遞交土地使用權證，領取正式的批准證書和營業執照；(iv) 外商投資房地產企業的股權或項目轉讓，以及境外投資者併購境內房地產企業，必須先經商務主管部門批核。投資者須提交履行土地出讓合同、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證等的保證函。此外，投資者亦須提交土地使用權證，建設主管部門的變更備案證明，以及稅務機關出具的已繳納轉讓相關稅項的證明材料；(v) 透過股權轉讓、收購中國投資者於合營公司的股權或其他方式併購境內房地產企業的境外投資者，須以自有資金一次性（而非分期）支付全部購買金，並須按照適用中國法律妥善安置職工及處理銀行債務；(vi) 外商

附錄六 與房地產行業有關的中國法律及法規概要

投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或發展項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；(vii)外商投資房地產企業的中外投資各方，不得以任何形式在合資合同或任何其他文件中，訂立保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款；及(viii)境外機構在境內設立的分支、代表機構(外商投資房地產企業除外)和在境內工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買符合實際需要的自用、自住商品房。香港、澳門及台灣地區居民和華僑因生活需要，可在境內限購一定面積的自住商品房。

2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，就批准及監管外商投資房地產作出以下規定：

- 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(i)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)應先簽訂取得土地使用權或房屋所有權的合同；
- 已設立的外商投資企業於擴展業務至房地產開發經營前須取得有關批文及已設立的外商投資房地產開發企業於從事新房地產開發項目前亦須取得新批文；
- 嚴格控制以返程投資方式收購房地產企業及外商投資房地產業。境外投資者不得變更境內房地產開發企業的實際控制人以規避審批程序；
- 外商投資房地產企業各方，不得以任何形式保證固定投資回報；
- 中國地方政府機關批准設立外商投資房地產企業，應即時根據適用法律向商務部備案；
- 外匯管理部門及獲授權從事外匯業務的銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目的結售匯手續；及
- 對地方審批部門違規審批的房地產企業，(i)商務部將予以查處糾正，且(ii)外匯管理部門不予辦理其外匯登記手續。

2007年7月10日，國家外匯管理局頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該新規定限制外商投資房地產企業於海外融資並通過增加註冊資本或股東貸款的方式向該等公司注資的行為。該通知規定(其中包括)：

- 對2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局不予辦理外債登記及外債結匯核准手續；及
- 對2007年6月1日或之後取得商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局各分局將不予辦理外匯登記(或登記變更)及資本項目結售匯手續。

(i) 房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業人員和經營業績，對備案的房地產開發企業核定資質登記。房地產開發企業應當按照核定的資質登記，承擔相應的房地產開發項目。

根據建設部於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質管理規定**」)，房地產發展企業應當按照該規定申請核定企業資質登記，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及銷售業務。國務院轄下建設主管部門負責全國房地產開發企業的資質管理工作，縣級或以上地方人民政府轄下房地產開發主管部門則負責本行政區域內房地產開發企業的資質管理工作。

根據該資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。此外，實行分級審批的制度，其中：一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設主管部門最終審批；二級或以下資質開發企業的審批辦法由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門制定。經資質審查合格的企業，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。

新成立的房地產開發企業到房地產開發主管部門備案後，房地產發展主管部門應當在收到上述備案申請後30日內向符合條件的企業發出《暫定資質證書》。《暫定資質證書》的有效期為一年，房地產開發主管部門可按開發商具體營運情況，延長有效期，但是不得超逾兩年。房地產開發企業在《暫定資質證書》到期前一個月內須向房地產發展主管部門申請核定資質等級。

各資質等級的開發商只可在核准的經營範圍內從事房地產開發及銷售業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承辦房地產開發項目。二級或以下資質的房地產開發企業可以承擔樓面面積250,000平方米以下的建設項目，承擔業務的具體範圍由有關省、自治區或直轄市的人民政府建設主管部門確定。

(j) 開發房地產項目

開發條例規定，房地產開發項目應當根據土地利用總體規劃、年度建設用地計劃、適用城市區域計劃及房地產開發年度計劃進行。該等項目須根據有關規則向規劃管理部門呈報並經其批准，亦須列入固定資產投資年度計劃。根據國務院於1995年5月發佈的《關於嚴格控制高檔房地產開發項目的通知》，樓面面積超過100,000平方米或總投資額超過人民幣2億元的高檔房地產項目，或外商總投資達3,000萬美元或以上的高檔房地產項目，其立項及開工均須經國家計委批准。對於樓面面積多於20,000平方米但少於100,000平方米或總投資額多於人民幣3,000萬元但少於人民幣2億元的高檔房地產項目，其立項及開工須經相關省份、自治區、直轄市或計劃單列市的計委所批准，並須向國家計委備案。外商投資額超過1億美元的高檔房地產項目，則須經國務院根據國家計委的建議而予以批准。

如上文所述，根據商務部與國家發改委於2004年11月聯合頒佈的《外商投資產業指導目錄》，土地成片發展和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大型主題公園的建設經營屬於限制外商投資產業，而其他房地產發展屬於允許外商投資產業。於2007年10月31日，中國商務部及國家發改委聯合發佈新的《外商投資產業指導目錄》，於2007年12月1日生效，根據該目錄，土地成片發展和高檔賓館、別墅、高檔辦公樓、國際會展中心以及大

型主題公園的建設經營仍屬於限制外商投資產業。此外，房地產二級市場交易及房地產中介或經紀公司應屬於限制外商投資產業。

根據國家發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，按照《外商投資產業指導目錄》分類，總投資額為1億美元或以上的鼓勵類及允許類投資項目及總投資額為5,000萬美元或以上的限制類投資項目，由國家發改委核准項目申請報告；而總投資1億美元以下的鼓勵類或允許類投資項目及總投資5,000萬美元以下的限制類投資項目，由地方發展改革部門核准。

根據出讓和轉讓暫行條例，採納出讓和轉讓國有土地使用權制度。土地使用者應向國家支付土地出讓金，作為在一定年限內獲授土地使用權的代價，在使用期內，該土地使用者可對該土地使用權進行轉讓、租賃、抵押或商業開發。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產法，相關市或縣政府的土地管理部門應與土地使用者訂立出讓合同，以出讓土地使用權。土地使用者須根據出讓合同繳納出讓金。土地使用者全數繳付土地出讓金後，應向土地管理部門登記，獲取土地使用權證，作為取得土地使用權的憑證。

城市房地產法及開發條例規定，除中國法律和國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發計劃用地的土地使用權應當以出讓方式取得。根據自2002年7月1日起生效的《招標掛牌出讓國有土地使用權規定》及於1995年1月1日實施並於2007年8月30日修訂的《城市房地產管理法》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地的國有土地使用權，必須由政府以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

開發條例亦規定，房地產開發商應當將房地產開發項目建設過程中的主要事項記錄在《房地產開發項目手冊》中，並定期送房地產開發主管部門備案。

根據建設部於1992年12月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地出讓合同中的受讓方(即房地產開發商)應當持出讓合同依法向城市規劃行政主管部門申請《建設用地規劃許可證》。

房地產開發商在取得《建設用地規劃許可證》後，根據規劃設計要求，對項目組織勘察、規劃、設計工作。房地產發展項目的規劃設計方案必須依據全國人大常委會於2007年10月頒佈的中國《城鄉規劃法》及地方關於城市規劃管理的有關法規履行報批手續，並向城市規劃主管部門申領《建設工程規劃許可證》。

根據中國國土資源部於2010年3月8日頒佈的《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，房地產開發商須於項目開工及竣工時，向國土資源部門書面申報。倘房地產開發商未於土地出讓合同規定的期限內開工或竣工，其須於到期前15日內，向國土資源部門申報延遲原因。任何未作出申報的房地產開發商，將至少在一年內不得參加土地購置活動。

(k) 拆遷

根據國務院於2001年6月13日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》（「拆遷條例」），於取得建設項目、建設規劃及國有土地使用權批准後，房地產開發商可以向房地產所在地的市或縣人民政府房屋拆遷管理部門申請房屋拆遷許可證。房屋拆遷管理部門核發拆遷許可證後，將在受拆遷影響的範圍內發佈拆遷公告通知原居民。拆遷人應當按照房屋拆遷許可證規定的拆遷範圍和拆遷期限進行拆遷。倘若拆遷人在許可期限內未完成拆遷，應當在期限屆滿最少15日前向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請延期。

在房屋拆遷管理部門公告的拆遷期限內，遷拆人應當與被拆遷人簽訂拆遷補償安置協議。倘若遷拆人、被拆遷人及房屋租戶未能達成協議，任何相關人士可向核發房屋拆遷許可證的房屋拆遷管理部門申請裁決。裁決應當自收到申請之日起30日內作出。倘當事人不服裁決，可以在裁決書交付後三個月內向人民法院提出訴訟。根據法律，如果拆遷人已向被拆遷人提供安置住房或貨幣補償，訴訟期間不會停止拆遷的執行。

根據拆遷條例，房屋拆遷可以實行貨幣補償，或可以實行房屋產權調換。實行貨幣補償的，補償款根據被拆遷房屋的區位、用途、總面積等因素，以房地產市場評估價確定。拆遷人應當委託有資質的房地產價格評估機構對被拆遷房屋進行評估。倘實行房屋產權調換或撤換法，拆遷人與被拆遷人應當根據被拆遷房屋的市價及區位、用途、總面積等因素，計算被拆遷房屋的補償金額與所調換房屋的房地產市場評估價款，並結算差價。

除應支付拆遷補償費外，拆遷人應當對被拆遷人支付搬遷補助費。於臨時期間，對自行安排住處的被拆遷人，拆遷人應當支付臨時安置補助費。反之，倘於臨時期間拆遷人為被拆遷人安排住處，則拆遷人不必支付臨時安置補助費。

於2010年1月29日，國務院法制辦公室公佈徵收條例草案，其中強調房屋被徵收者的權利。根據徵收條例，可因公共利益的需求徵用國有土地上的房屋，且須根據條例給予房屋擁有人補償。該條例將替代上述拆遷條例，截至目前，該條例尚未生效。

(I) 建設

根據建設部於1999年10月頒佈（於2001年7月修訂）的《建築工程施工許可管理辦法》，開發商須於建設工程開工前向當地縣級以上政府建設主管部門申請領取施工許可證。

於2001年6月頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程施工招標投標管理辦法》（「**招標投標管理辦法**」）規定，須設立評標委員會，以評估項目建設工程的招標投標活動，根據招標投標管理辦法，由招標人組建的評標委員會應包括招標人代表及由招標人從建設行政主管部門確定的專家名冊內挑選的相關專家。評標委員會的成員人數為5人以上單數。相關專家不得少於成員總數的三分之二。根據招標投標管理辦法，單項建設合同估計價款至少達人民幣200萬元或項目總投資至少達人民幣3,000萬元的，開發商須就建設合同進行招標。

根據建設部於2000年4月頒佈(於2009年10月修訂)的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，房地產開發商須於房地產開發項目竣工後向當地縣級或以上房地產主管部門申請辦理工程竣工驗收手續。房地產開發項目僅可於通過必要驗收後方可交付買方，未進行驗收或未通過驗收的，不得交付予買方。對於住宅小區或其他綜合大樓建設項目，應當在整個項目竣工後進行驗收，倘該項目分階段發展，可於各階段完成時進行分期驗收。房地產開發商須於通過驗收後15天內進行項目竣工驗收備案。項目如未通過項目竣工驗收，不可轉交予使用者。住宅等項目須通過綜合竣工驗收。分階段開發的項目亦可分階段驗收。

(m) 房屋質量保修

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程質量管理條例》，建設承包商移交建設竣工驗收報告時，須提供質量保證，並訂明保修範圍、保修期限及保修責任。

根據建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程質量保修辦法》，在正常使用下，建築工程不同部分的最低保修期限如下：

- (i) 地基基礎及主體結構工程，為設計文件規定的該工程的合理使用年限；
- (ii) 屋面防水工程、有防水要求的衛生間、房間和外牆面的防滲漏，為五年；
- (iii) 供熱與供冷系統，為兩個採暖期／供冷期；
- (iv) 電氣系統、給排水管道、設備安裝為兩年；及
- (v) 裝修工程為兩年。

建設工程其他部分的保修期限由房地產開發商與施工單位約定。

(n) 房屋租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》容許租賃已出讓的土地使用權及在土地上興建的房屋或居所。租賃位於城鎮範圍的物業受《城市房屋租賃管理辦法》（「租賃辦法」）所規管。租賃辦法於1995年4月28日由建設部按照房地產法頒佈，以加強城鎮房屋租賃的管理。租賃辦法允許物業業主將物業出租予他人作住宅或商業物業用途，有關法律另行禁止者除外。進行物業租賃交易的業主及租戶須訂立訂明所有法定租賃安排條款的書面租賃協議。租賃房屋及相關土地使用權不得超過20年。租賃協議於簽署後生效；然而，協議須在簽立後30天內，在有關的市級或縣級房地產管理機關登記，以保障租戶免遭第三方提出申索的權益。租戶可於獲得業主同意下，轉租或分租房屋予分租戶。

於2009年7月30日，最高人民法院公佈《關於審理城鎮房屋租賃合同糾紛案件具體應用法律若干問題的解釋》（「租賃解釋」），於2009年9月1日起生效。租賃解釋澄清，對於以房屋租賃合同未能登記為由而請求確認合同無效的要求，法院不予支持。倘合約方協定登記為房屋租賃合同有效性的一項先決條件，則以協議為準，除非一方已履行主要義務且獲另外一方接受。

(o) 保險

中國有關法律、法規及規定並沒有強制性條文，規定房地產開發商為其房地產開發項目承購任何保險。

(p) 本公司於中國的物業發展業務適用的主要稅項

請參閱本招股章程附錄七「稅務」內「中國稅務」一節。

(q) 主要環保規定

根據全國人民代表大會常務委員會於1989年12月26日通過的《環境保護法》，國務院環境保護行政主管部門制訂國家污染物排放標準。在國家指引不足的情況下，各省、自治區及直轄市的人民政府亦可為其省份或地區制訂有關排放污染物的標準。

造成環境污染及排放危害公眾的其他污染物的任何公司或企業，必須於業務經營中採用環境保護方法及程序。為達到此目標，可於公司業務架構內建立環境保護責任制度，並採取有效措施防治廢氣、污水及廢渣、粉塵、放射性物質及生產、建設及其他活動產生的噪音等污染或危害環境的物質。環境保護制度及措施必須於公司開始進行建設、生產及其他活動時同時實施，並須於進行有關活動期間內同時執行。排放環境污染物的任何公司或企業必須向環境保護行政主管部門進行排污申報登記。就將環境修復至原本狀況而進行的工程成本而言，亦可向有關公司徵收費用。對環境造成嚴重污染的公司須於指定時限內治理或就污染的影響進行補救。

倘公司未有申報及／或登記其所造成的環境污染，其將被警告或罰款。未能於指定時限內治理或就污染的影響進行補救的公司將被罰款或終止營業。對環境構成污染及危害的公司或企業必須負責就污染的危害及影響進行補救，並就因環境污染所造成的任何損失或損害作出賠償。

根據國務院於1998年11月29日頒佈的《建設項目環境保護管理條例》及國家環境保護總局於1990年6月1日頒佈的《建設項目環境保護管理程序》，須對建設項目的開發進行環境影響評估，開發商須向主管部門遞交環境影響報告書，評估建設項目可能產生的污染及其對環境的影響，並制定防治及補救污染的措施。開發商於主管部門審批後，方可開始建設項目。

根據國家環境保護總局於2001年12月27日頒佈的《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》，竣工的建設項目均須由主管環保行政部門檢查，且於建設項目通過檢查並取得驗收批准後，方可投入使用。

(r) 外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，現時不能自由兌換為外幣。國家外匯管理局在人民銀行的授權下，有權管理所有關於外匯的事宜，包括執行外匯控制規例。

於1994年1月1日，之前的人民幣雙重匯率制度被廢除，並由一個受管制的浮動匯率制度所取代，而後者乃由人民幣的供求而定。根據該制度，人民銀行每日設定及公佈人民幣兌美元匯率。此匯率乃參考前一日銀行同業外匯市場人民幣兌美元交易價格而釐定。此外，人民銀行亦參考國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。在外匯交易中，指定外匯銀行可在指定的範圍內，根據人民銀行所公佈的匯率，自由釐定適用的匯率。

於1996年1月29日，國務院頒佈《外匯管理條例》（「外匯管理條例」），並於1996年4月1日生效。外匯管理條例將所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨後於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。有關修訂確認國家不會限制國際經常項目付款及轉賬。

於1996年6月20日，人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「結匯規定」），並於1996年7月1日生效。結匯規定廢除有關經常項目外幣匯兌的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。人民銀行在結匯規定的基礎上，亦於1996年6月20日公佈《關於對外商投資企業實行銀行結售匯的公告》。公告容許外商投資企業按其需要，在指定外匯銀行中，除開設經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設作資本項目收付的專用賬戶。

於1998年10月25日，人民銀行及國家外匯管理局頒佈《關於停辦外匯調劑業務的通知》；據此，自1998年12月1日起，停辦外商投資企業的所有外匯調劑業務，而外商投資企業的外幣買賣將由銀行適用的結匯及售匯體制規管。於2005年7月21日，人民銀行宣佈，自2005年7月21日起中國將根據市場供求，並參照一籃子貨幣，實施受規管及管理的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。人民銀行將於每個營業日收市後公佈銀行同業外匯市場的外幣收市價（如美元兌人民幣的買賣價），釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價。

除外商投資企業或其他獲有關規例特別豁免的企業外，中國所有企業(擁有進出口權的外貿公司及生產企業除外，該等公司及企業有權保留經常項目交易所賺取的部分外匯收入及利用該保留的外匯支付經常項目交易或獲批准的資本項目交易的款項)過往必須向指定外匯銀行出售外匯收入。由境外機構發行的貸款或發行債券及股份的外匯收入毋須向指定銀行出售，但須在指定銀行的外匯賬戶中存入有關款項。根據國家外匯管理局於2007年8月12日頒佈的《關於境內機構自行保留經常項目外匯收入的通知》，國內企業可按其經營需要保留經常項目外匯收入。

中國企業(包括外商投資企業)如需要外匯進行有關經常項目交易毋須獲得國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶的款項付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項，但需要出示有效的收據及證明。需要外幣向股東分派溢利的外商投資企業，以及根據規定須以外幣向股東支付股息的中國企業，由董事局決議案批准後分派溢利，可以外匯賬戶的款項付款，或在指定外匯銀行兌換及支付外幣款項。

有關資本項目的外幣兌換，如直接投資及注資仍受限制，須取得國家外匯管理局或其主管分局的事先批准。

以下論述為中國及香港稅法下我們業務及投資股份預期產生的若干稅務影響概要，惟並無意涵蓋所有與我們業務或投資股份有關的可能稅務影響。尤應注意，有關論述並不涉及香港及中國以外地區稅法下的稅務影響。因此，閣下應就投資於本公司股份的稅務影響，諮詢閣下的稅務顧問意見。下文的論述以本招股章程日期有效的法例及有關詮釋為依據，惟各方面均可予更改。

中國稅務

鑒於本公司並非於中國註冊成立，故閣下對股份的投資大部分獲豁免遵守中國稅法，惟於本招股章程「風險因素－與中國及香港有關的風險－根據企業所得稅法，我們或被視為中國居民企業而須就來自世界各地的收入繳納中國稅項。我們應付外國投資者的股息及出售股份的收益可能須根據現行中國稅法繳納預提稅」一節所披露者除外。然而，鑒於我們部分經營業務於中國進行，而我們透過根據中國法律設立的經營附屬公司及合營公司進行相關經營業務，我們的中國經營業務及我們於中國的經營附屬公司及合營公司須遵守中國稅務法律法規，故間接影響閣下的股份投資。

我們中國經營業務的股息

根據於2008年1月1日前有效的中國外商投資企業及外國企業所得稅法，我們中國附屬公司或合營公司向我們派付的股息獲豁免繳納中國所得稅。然而，根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例（「**企業所得稅法**」），外商投資企業（如於中國的附屬公司及合營公司）自其2007年後保留盈利向其境外投資者派付股息，則須繳納10%的中國預提所得稅（「**預提稅**」），惟適用任何稅收協定的較低稅率者除外。外商投資企業在2008年1月1日後所得溢利向境外投資者分派時，須根據企業所得稅法繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，根據境外司法管轄區法律成立的企業，如其實際管理機構位於中國，因應中國稅務目的而視作「居民企業」，故就其全球收入徵收中國所得稅。就中國稅項目的而言，若中國附屬公司被視為中國居民企業，則其向外國股東派付的股息，可獲豁免預提稅。然而，該等外國股東向其境外投資者派付股息時，或須繳納10%預提稅，除非因稅項協定而減免。根據企業所得稅法實施條例，「**實際管理機構**」界定為對企業的生產經營、人員、財務及財產等實施實質性全面管理和控制的機構。未能明確相關稅務局將會如何詮釋或執行企業所得稅法及其實施條例。

我們向閣下派付股息

本公司向其海外投資者分派股息毋須繳納中國稅項。然而，倘本公司被視為中國居民企業，則企業所得稅法向派付海外投資者的股息徵收稅率為10%的預提稅。預提稅率或因稅收協定而減免。因此，我們未能明確閣下會否須繳納相關中國預提稅。鑒於這些新增中國稅法中的新增條例，儘管其真實意圖及實際影響存在眾多不明因素，倘我們被視為中國居民企業，我們向在中國並無與該股息收入相關的機構或營業地點的海外投資者派付的股份相關股息或會視為來自中國境內的所得收入，故須繳納中國預提稅。

轉讓或出售股份

鑒於本公司並非於中國註冊成立，海外投資者轉讓或出售股份不應引致任何中國納稅義務。然而，倘本公司被視為僅為規避中國稅項而成立，則企業所得稅法可援引一般反避稅規則。於此情況下，中國稅務機構可按預提稅稅率10%向相關海外投資者出售股份所得資本收益徵稅。因此，我們未能確定閣下會否須繳納中國預提稅。鑒於這些為新增中國稅法規定，真實意圖及實際影響尚存眾多不明因素。

我們於中國的經營業務

我們透過我們的附屬公司及合營公司於中國經營我們的業務，該等公司須遵守中國稅務法律法規。

契稅

根據《中華人民共和國契稅暫行條例》，對中國境內土地使用權及／或房地產所有權的受讓人徵收契稅。契稅稅率介乎3%至5%，由省級地方政府根據當地實情予以釐定。

企業所得稅

根據企業所得稅法，統一的所得稅稅率25%適用於在中國設立機構或設施的外商投資及外國企業以及中國企業。企業所得稅法為該法頒佈前已經設立並依照當時有效的稅收法律及行政法規規定享受低稅率或在規定期限內享有減免稅優惠的企業採納了一些過渡性優惠措施。按照這些過渡性措施，享受低稅率的企業可於2008年1月1日後五年內，繼續享受優惠待遇，並將逐步過渡至25%的稅率；在規定期限內享受免稅優惠的企業，可繼續享受該待遇直到期滿為止。然而，因未獲利而尚未在規定期限內享受過有關減免優惠的企業，享受優惠所得稅待遇的期限將從企業所得稅法生效年度起計算。

營業稅

根據國務院於1993年12月頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例》(於2008年11月修訂)及其實施細則，轉讓不動產及無形資產(包括但不限於土地使用權)以及租金收入的稅率為5%。

土地增值稅

根據1994年的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其1995年的實施細則，中國的國內企業、外商投資企業及投資中國房地產的外國投資者(不論是企業或個人)均須繳納土地增值稅。轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施後，納稅人須就扣除「扣除項目」後的增值額納稅。「扣除項目」包括：

- 為取得土地使用權而支付的金額；
- 開發土地的相關成本和費用；
- 新建房屋和設施的建築成本和費用；
- 舊有房屋和設施的評估價值；
- 就轉讓土地使用權、該土地上的房屋或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- 財政部規定的其他項目。

增值稅稅率為累進稅率，稅率按增值額相對於「扣除項目」的金額計算，介乎增值額的30%至60%，詳情如下：

增值額	土地增值稅 稅率
不超過扣除項目50%的部分	30%
超過扣除項目50%但不多於100%的部分	40%
超過扣除項目100%但不多於200%的部分	50%
超過扣除項目200%的部分	60%

土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》(於2006年12月修訂)，城鎮土地使用稅按有關土地面積徵收。

截至2007年1月1日，外商投資企業的城鎮土地使用年稅稅率為每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元。實際稅率由當地稅務機關釐定。

房產稅

根據國務院於1986年9月頒布的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，在中國，自用房地產須按以下基準繳納房產稅：

$$1.2\% \times (\text{房產原值} - 10\% \text{至} 30\% \text{扣減率})$$

扣減率因地點而異。

在中國出租房地產，按以下基準繳納房產稅：

$$12\% \times \text{租金收入。}$$

印花稅

根據國務院於1988年8月頒布的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，外國企業及外商投資企業須就所有列於該條例的應課稅文件繳納印花稅。於中國，簽訂或收到若干文件(包括出售房地產(包括土地)的合約)時須徵收印花稅。

印花稅稅率因應課稅文件種類而異。出售房地產的印花稅稅率為0.05%，須由轉讓人及受讓人分別繳付。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月頒布的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》以及國家稅務總局於1994年3月12日發出的《關於城市維護建設稅徵收問題的通知》，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，都應當繳納城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣、鎮，稅率為5%；納稅人所在地不在市區、縣、鎮，稅率為1%。

根據國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收城市維護建設稅。

教育費附加

根據國務院於1986年4月頒布的《徵收教育費附加的暫行規定》(最近由國務院於2005年8月修訂)，凡繳納消費稅、增值稅或營業稅的單位和個人，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加者外，均應繳納教育費附加。教育附加費以納稅人實際繳納消費稅、增值稅及營業稅的稅額為依據計徵，稅率為3%。

根據國務院於1994年10月12日發佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》以及國家稅務總局分別於1994年2月25日及2005年9月14日發佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》及《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，在國務院有進一步明確規定之前，對外商投資企業暫不徵收教育費附加。

中國內地與香港避免雙重徵稅的安排

我們須遵守避免雙重徵稅的安排，就香港稅項而言，從2007年4月1日或之後開始的課稅年度開始，而就中國稅項而言，從2007年1月1日或之後開始的納稅年度開始。只要我們在中國的經營實體中最少持有25%的股本權益及中國稅務機關按《非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)》(「第124號文」)規定批准我們的申請，我們從中國經營附屬公司收取的股息，根據避免雙重徵稅安排可按5%預提稅率繳納稅項。

根據避免雙重徵稅安排，我們自向我們在中國的經營附屬公司或其他實體作出真實貸款獲得的利息付款，須繳付7%預提稅，前提是我們符合《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》(「第601號文」)及第124號文所述條件。根據避免雙重徵稅安排，我們從許可我們在中國的經營附屬公司或其他實體使用本公司知識產權而收取的特許權使用費，應繳付7%的預提稅，惟須受上述第601號通知及第124號文所規限。

香港稅務

股息

本公司派付予股東的股息毋須繳納香港稅項，派付予股東的股息亦毋須繳納香港預提稅。

資本收益及利得稅

在香港，出售股份不會被徵收有關資本收益的稅項。在香港經營業務的人士出售股份的買賣收益若源自香港及由該業務產生，則可徵收香港利得稅。目前，向公司徵收的利得稅稅率為16.5%，而個別人士的稅率則為15.0%。在聯交所出售股份的收益將被視為源自香港的收益，故在香港經營證券交易或買賣業務的人士在聯交所出售股份所實現的買賣收益將會產生香港利得稅責任。

印花稅

買方於每次購買股份及賣方於每次出售股份時，均須繳付香港印花稅。該徵稅按代價或每次買賣時所轉讓的股份的價值(如屬較高者)以0.1%從價稅率計算。換言之，一般的股份買賣交易現時須繳付的印花稅合共為0.2%。此外，每份轉讓文據(如有需要)須一律繳納港幣5元的印花稅。由非香港居民進行的股份買賣若未繳納買賣單據須付的印花稅，則有關轉讓文據(如有)須支付該稅項連同就轉讓文據徵收的其他稅項，並由承讓人負責支付。

遺產稅

香港的《2005年收入(取消遺產稅)條例》自2006年2月11日起生效。凡就2006年2月11日或之後去世的股份持有人申請遺產承辦書，均毋須徵收香港遺產稅，亦毋須領取遺產稅清妥證明書。

本附錄八載有公司章程概要，主要目標為向有意投資者提供公司章程的概覽。由於下文所載資料僅為概要，未有盡錄可能對於有意投資者重要的資料。誠如本招股章程附錄十「送呈公司註冊處處長及備查文件」中「備查文件」一節所述，公司章程的副本可供查閱。

本公司現行公司章程乃於2010年4月1日獲採納。以下為公司章程的若干規定概要。公司章程所賦予或准許的權力須受公司條例、其他條例、附屬法例及上市規則規定的規限。

股本變動

本公司可發行可贖回股份，可贖回股份包括按持有人的選擇可贖回的股份以及按本公司的選擇可贖回的股份。

本公司可購買或以其他方式獲得其本身的股份及認股權證(包括任何可贖回股份)，或直接或間接地以借貸、擔保、提供抵押或其他方式為或就任何人士購買或以其他方式獲得本公司任何股份或認股權證或其將作出的上述行動提供財政協助。本公司及董事局均毋須選擇將以任何特定方式購買的股份或認股權證。

本公司可通過普通決議增加其法定股本，而有關決議將釐定所增加金額及新股的面值。

本公司可通過普通決議：

- (a) 將全部或任何部分股份分拆為面值少於組織章程大綱規定的面值的股份，且有關分拆股份的決議可決定，在由分拆產生的股份持有人之間，其中一股或以上股份(與其他股份比較)可附有本公司有權附於未發行或新股份的任何優先、遞延或其他特別權利或任何限制；
- (b) 將全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；或
- (c) 註銷於決議通過之日仍然未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按所註銷股份的面值削減其法定股本金額。

除合約或公司條例或公司章程所有相反規定外，所有未發行股份應由董事處理，董事可向彼等認為合適的人士按照彼等認為合適的條款發售、配發該等股份、授出相關的購股權或以其他方式處理或出售上述股份，惟除根據公司條例規定者外，不得按股份面值折讓價發行股份。

本公司可通過特別決議以法律允許的任何形式削減其股本、任何資本贖回儲備金或任何股份溢價賬。

權利的修訂

本公司股本中任何類別股份所附特別權利或特權(除非有關權利另有規定)可經由該類別已發行股份至少四分之三持有人書面同意或由該類別股份持有人在另行召開的股東會議上通過特別決議予以修訂或廢除。

公司章程內有關股東大會的規定適用於任何該等類別股東會議，惟所需法定人數為一名或多名擁有該類別已發行股份面值三分之一的人士或其受委代表，而任何親自或由受委代表出席的該類股份持有人均可要求投票表決。投票表決時，每名親自或由受委代表出席的股東有權就其擁有的每股該類別股份投一票。

股份轉讓

所有股份轉讓須以書面轉讓形式進行。轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或雙方代表簽署。在承讓人的姓名載入股東名冊之前，轉讓人仍為有關股份的持有人。公司章程並無禁止董事認可承配人將獲配發或暫定配發的股份轉讓予他人。

倘董事局決定登記股份轉讓，則所有轉讓文據將由本公司保留。董事局可拒絕登記未繳足股款的股份，且毋須給予任何理由。

董事局亦可拒絕為任何轉讓進行登記，除非：

- (a) 轉讓文據僅涉及一類股份；
- (b) 轉讓文據已正式加蓋印花；
- (c) 如轉讓予聯名持有人，承讓人數目不超過四名；
- (d) 有關股份不涉及以本公司為受益人的留置權；及
- (e) 符合董事局不時為防止偽造文書招致損失而施加的其他條件。

倘董事局拒絕登記轉讓，則會於轉讓文據送交本公司當日後兩個月內，向承讓人發出拒絕通知。

股份不得轉讓予未成年、精神失常或在法律上無行為能力的人士。

股份所有權

公司章程並無限制本公司股份所有權的規定。

在股東大會的表決權

在任何類別股份所附表決方面的特別權利、特權或限制的規限下，在任何股東大會上，如以舉手方式表決，每名親身出席大會的股東可投一票；如以投票方式表決，每名親身或由受委代表出席的股東可就其持有的每股繳足股款股份投一票。投票表決時，股東可親身或由受委代表投票，而有一票以上投票權的股東，不一定需要行使其所有投票權或就其行使的投票權以相同方式投票。倘股東大會表決取得相同的贊成及反對票數（不論以舉手或投票表決方式），大會主席有權再投一票或投決定票。

任何有權出席股東大會並於會上投票的股東均有權委任另一名人士（毋須為本公司股東）為其受委代表代其出席並投票。

董事資格

董事毋須持有任何資格股份。任何人士不會只因已屆某一年齡而需退任董事職位或失去重選或重獲委任為董事的資格，或失去獲委任為董事的資格。

借款權力

董事局可行使本公司一切權力以借款及按揭或押記全部或部分業務、財產及資產（現有或未來的）及未催繳股本。董事局可發行債權證、債權股證、債券及本公司其他證券（不論直接地或以作為本公司或任何第三方的任何債項、責任或義務的附屬抵押品）。此等規定與公司章程的所有其他規定可由本公司通過特別決議予以修訂。

董事薪酬及開支

董事有權就其服務收取費用作為酬金，數額由董事局釐定（不超過本公司股東大會不時批准的總額）。除釐定有關費用的決議另有規定外，董事將決定總費用的分配方式。倘董事未協定分配費用的方式，費用將平均分配，惟任何任期不足有關費用所涵蓋整段期間的董事僅可按任職時間比例收取部分金額。

董事有權獲償付因往返出席董事局會議、委員會會議、股東大會或本公司任何類別股份或債權證持有人另行召開的會議或其他為本公司業務或履行董事職責而合理產生的一切差旅、酒店及其他費用。倘任何董事提供董事局認為超逾董事一般職務的服務，則董事局

可批准向該董事支付特別酬金(可一次過支付，或以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為董事任何費用或一般酬金以外的額外酬勞。

儘管有上述規定，但董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他常務董事或獲委擔任本公司管理層任何其他職位的董事的酬金由董事局釐定，並可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付，該等人士可同時享有董事局決定的其他福利(包括退休金及／或約滿酬金及／或退休時得到的其他福利)和津貼。這些均是其擔任董事所得費用或一般酬金以外的酬勞。

董事的權益

任何董事、替任董事或候任董事概不應因其職位而失去與本公司訂立合約的資格；而本公司或代表本公司訂立且任何董事於其中以任何方式直接或間接擁有利益的任何合約或安排亦不應被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此而建立的受託關係而向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得的利潤。惟倘董事知悉其於本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中直接或間接有任何利益關係，且其於所訂立或建議訂立的合約或安排中的權益重大，則須於董事局會議上申明其利益性質。倘董事知悉其利益當時已存在，則其須於首次考慮訂立有關合約或安排的董事局會議上申明有關利益，而在任何其他情況下，則須於知悉其於合約或安排中擁有或變為擁有利益後的首次董事局會議上申明有關利益。

董事不得就批准其或其任何聯繫人擁有重大利益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的任何董事局決議案投票，亦不會計算在法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何情況：

- (a) 就有關董事或其聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排或建議合約或安排；
- (b) 就有關董事或其聯繫人本身單獨或共同根據擔保或彌償保證或透過提供抵押品承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任而由本公司向第三方提供任何擔保、抵押品或彌償保證的任何合約或安排或建議合約或安排；
- (c) 有關要約或邀請認購或購買本公司股份、債權證或其他證券或本公司要約或邀請認購或購買股份、債權證或其他證券的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人因參與包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益者；

- (d) 與任何其他公司的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人僅因其為該其他公司的高級人員而於其中擁有權益者；
- (e) 有關或涉及任何其他公司的任何合約或安排或建議合約或安排，而有關董事或其聯繫人因為持有該公司的股份或其他證券而直接或間接於其中擁有權益者，惟該董事及其聯繫人合共於該等股份或證券中的權益須低於該等已發行股份或證券或該等已發行股份或證券所附投票權的百分之五；及
- (f) 涉及採納、修訂或操作任何僱員股份計劃且據此有關董事或其聯繫人可能獲益的任何合約或安排或建議合約或安排。

董事可以繼續擔任或出任本公司可能於其中擁有權益的任何其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員或股東，而(除另行協定外)董事毋須向本公司交待其作為該等其他公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益。董事可按其認為適當的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的表決權，或其作為該等其他公司的董事可行使的投票權(包括投票贊成委任各董事或任何董事擔任該等公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員的任何決議案)，任何董事均可投票贊成以上述方式行使該等表決權，而不論其可能或即將被委任該公司的董事、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理、常務董事、經理或其他高級職員，因而以上述方式行使上述投票權對其有或可能變為有利害關係。

董事可擔任或出任本公司所發起或其以賣方、股東或其他身份可能擁有權益的任何公司的董事或其他高級職員或以其他方式於其中擁有權益，而該董事毋須向本公司交待其作為該等其他公司的董事或高級職員而收取或於該等其他公司的權益產生的任何酬金、溢利或其他利益。

董事可以本身或透過其公司以專業身份為本公司行事，而其本身或其公司將有權就其專業服務收取酬勞，猶如其並非本公司董事，惟公司章程概無授權董事或其公司擔任核數師。

股息

股東可透過通過普通決議案的方式宣派股息，惟股息金額不得超過董事建議的金額。凡應付但逾期一年仍無人領取的股息，在領取前，可由董事用於投資或作其他用途，收益

撥歸本公司所有。凡應付但逾期六年仍無人領取的股息，則可被沒收，並將撥歸本公司所有。將任何股息的應付款項存入獨立賬戶並不構成本公司作為任何人士在該等應付款項方面的受託人。董事可向股東提供選擇收取額外股份（入賬列為繳足）來代替其部分或全部現金股息的權利。本公司可在董事局建議下透過特別決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足股份之形式派付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股的權利。

彌償保證

倘本公司的董事、秘書或其他高級職員及核數師在任何訴訟（不論是民事或刑事訴訟）中提出抗辯而獲得勝訴或獲宣告無罪，或作出任何申請而獲法院批准豁免承擔法律責任，本公司將會自公司資產中撥款彌償他們就此引致的所有負債。

清盤

倘本公司清盤，清盤人可在特別決議批准及取得法例規定的任何其他批准下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而且清盤人可就對任何資產估值及決定股東或不同類別股東間的分配的方式。清盤人可在獲得同樣批准的情況下，將任何部分資產交予受託人，由受託人以清盤人決定的信託方式代股東持有，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或資產。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於1972年11月3日根據公司條例於香港註冊成立為有限公司，並於1972年11月23日開始營業。本公司的註冊辦事處為香港金鐘道88號太古廣場二座35字樓。本公司的公司章程概要載於本招股章程附錄八「本公司組織章程概要」。

2. 本公司股本變動

於本公司註冊成立日期，其最初法定股本為港幣2,510,000元，分為800股每股面值港幣10.00元的優先股、200股每股面值港幣10.00元的遞延股及250,000股每股面值港幣10.00元的普通股。

根據股東於1973年3月19日及1981年5月29日之間通過的一系列決議案，本公司法定股本獲增至港幣800,000,000元，分為629,500,000股股份及170,500,000股每股面值港幣1.00元的優先股。

170,500,000股每股面值港幣1.00元的優先股已於1982年6月30日獲按面值以現金贖回。因此，法定股本港幣800,000,000元分為800,000,000股股份。

於2008年1月1日，本公司的全部已發行股本(包括612,036,542股股份)由太古公司持有。

根據本公司於2009年12月31日通過的普通決議案，本公司的法定股本由港幣800,000,000元增至港幣30,000,000,000元，分為30,000,000,000股股份。根據同日通過的一項董事決議案，另外3,969,615,000股股份按面值配發予太古公司，以換取現金。

根據於2010年1月25日通過的一項董事決議案，另外1,108,132,451股入賬列為繳足的股份獲配發予太古公司，代價為自太古公司收取下列資產，其價值合共142,068,263美元(相等於港幣1,108,132,451元)：

- (a) 26,920,234美元(相等於港幣209,977,825元)的Swire Properties US Inc.股份；
- (b) 45,548,029美元(相等於港幣355,274,626元)的Swire Properties One Inc.股份；及
- (c) 應由Swire Properties US Inc.償還的貸款票據合共69,600,000美元(相等於港幣542,880,000元)。

根據於2010年1月31日通過的一項董事決議案，於留存利潤港幣216,007元資本化時，另外216,007股入賬列為繳足的股份已配發予太古公司。

於最後實際可行日期，本公司的全部已發行股本(包括5,690,000,000股股份)由太古公司持有。

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司的股本概無任何變更。

3. 本公司主要附屬公司的股本變動

本公司於2009年12月31日的主要附屬公司載於會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)。以下為緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司主要附屬公司的股本變更情況：

1. *New Light Hotels Limited* (於英國註冊成立)

於2008年10月2日，4,000,000股每股面值1英鎊的普通股獲配發及發行予Golden Tent Limited，並入賬列為繳足，以償還New Light Hotels Limited結欠Golden Tent Limited的4,000,000英鎊債務。

於2009年12月17日，5,000,000股每股面值1英鎊的普通股獲配發及發行予Golden Tent Limited，並入賬列為繳足，以償還New Light Hotels Limited結欠Golden Tent Limited的5,000,000英鎊債務。

2. 太古滙(廣州)發展有限公司(於中國註冊成立)

於2009年6月8日，太古滙(廣州)發展有限公司將其註冊資本自人民幣1,344,000,000元增至人民幣2,000,000,000元。

3. 北京三里屯北區物業管理有限公司(於中國註冊成立)

於2009年8月17日，北京三里屯北區物業管理有限公司將其註冊資本自人民幣1,042,000,000元增至人民幣1,392,000,000元。

4. 北京三里屯南區物業管理有限公司(於中國註冊成立)

於2009年8月17日，北京三里屯南區物業管理有限公司將其註冊資本自人民幣1,248,000,000元增至人民幣1,598,000,000元。

5. 北京三里屯酒店管理有限公司(於中國註冊成立)

於2009年5月19日，北京三里屯酒店管理有限公司將其註冊資本自人民幣260,000,000元增至人民幣400,000,000元。

除以上所述者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內，本公司主要附屬公司的股本概無任何其他變更。

4. 主要附屬公司的資料

有關我們主要附屬公司的公司資料概要，請參閱本招股章程附錄一會計師報告附註45。

5. 於2010年4月14日的股東書面決議案

根據股東於2010年4月14日通過的書面決議案：

(a) 待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣及(ii)包銷商在各包銷協議下的責任均成為無條件及並無根據各自的協議的條款或其他原因在各包銷協議所訂明日期或之前終止後，全球發售及上市獲批准，以及董事(及董事於妥為召開的董事局會議就下文一項或多項目的授權的其他人士或多名人士)獲授權就全球發售及／或上市辦理一切相關或附帶事宜及簽署所有相關或附帶文件(並作出董事認為必需或恰當的修訂或修改(如有))，以及配發與發行並且批准轉讓有關全球發售而其認為合適數目的股份，惟須按照本招股章程與有關申請表格所載條款及條件；

(b) 獲董事批准於「有關期間」(定義見本段下文)行使公司所有權力，以配發、發行及處理額外股份，並作出或授出於有關期間內或完結後將會或可能須要行使此等權力的要約、協議及認股權，前提是董事依據決議案配發或有條件或無條件同意配發(不論其是否依據認股權配發)的股份面值總額，但不包括因：

(i) 供股(定義見本段下文)；或

(ii) 任何以配發股份代替股份的全部或部分股息的以股代息或類似安排

不得超過以下兩者的總和：

(I) 股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的20%，惟根據決議案按此方式以全數收取現金配發(或有條件或無條件同意配發)的股份，其面值總額不得超過股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額的5%；及

(II) (如董事獲本公司股東以另一項普通決議案授權)本公司於股份配發授權獲通過後購回的任何股份的面值總額(惟以相等於股份開始在聯交所買賣當日已發行股份面值總額10%為上限)；及

就本段而言：

- (i) 「有關期間」指由決議案通過之日起至下列情況中最早發生者發生時為止的期間：
 - a. 本公司下屆股東週年大會結束時；及
 - b. 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
 - c. 股東於股東大會上通過普通決議案，以撤銷或更改本決議案所授予的權力時；及
- (ii) 「供股」指向於指定的記錄日期名列股東名冊的股份持有人，按彼等當時持有該等股份的比例提出股份認購要約（惟在涉及零碎權益時，或考慮香港以外任何地區法律下的任何限制或責任或該等地區任何認可監管機構或任何證券交易所的規定後，董事局可以在其認為必要或屬權宜時排除任何人士或另作安排）；
- (c) 董事獲批准於「有關期間」（定義見本段下文）行使本公司所有權力以進行場內股份購回（按香港股份購回守則的釋義），前提是依據該項批准可購回的公司股份面值總額，不得超過股份開始在聯交所買賣當日本公司已發行股份面值總額的10%；及

就本段而言：

- (i) 「有關期間」指由決議案通過之日起至下列情況中最早發生者發生時為止的期間：
 - a. 本公司下屆股東週年大會結束時；
 - b. 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
 - c. 股東於股東大會上通過普通決議案，以撤銷或更改本決議案所授予的權力時；及
- (ii) 有關「股份」的提述包括具有股份認購或購買權的證券；及
- (d) 董事獲批准就上文第5(b)段分段(II)所述的本公司股本，行使上文第5(b)段所述本公司的權力。

6. 本公司購回本身股份

本節載有聯交所規定須載入本招股章程有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則的規定

上市規則准許在聯交所作主要上市的公司於聯交所購回其本身的證券，惟須受若干限制所規限，其中較重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有建議由在聯交所作主要上市的公司作出的證券(如為股份須繳足股款)購回，均須事先獲股東的普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式予以批准。

(ii) 資金來源

本公司只可動用依據本公司組織章程大綱及公司章程及上市規則及香港適用法例可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的其他代價或以並非按照聯交所交易規則的其他結算方式在聯交所購回其本身的證券。在前文所述的規限下，本公司可用作購回股份的資金為本公司原可供派發股息或作出分派的資金，或就購回的目的而新發行股份的所得款項。用於購回股份所須支付超逾所購回股份面值的任何溢價的資金，只可撥自原可供派發股息或作出分派的資金或撥自記入本公司股份溢價賬貸方的款項。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回股份的總數最多為已發行股份總數的10%。於緊隨購回後30日內，未經聯交所事先批准，公司不得發行或宣佈建議發行新證券(惟在有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定公司發行證券的類似文據獲行使而發行的證券除外)。此外，倘購買價較前五個交易日股份於聯交所買賣的平均收市價高出5%或以上，則上市公司不得於聯交所購回其股份。上市規則亦規定，倘購回證券會導致由公眾人士持有的證券數目低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市公司不得購回其證券。公司須促使其委任購回證券的經紀於聯交所要求時向聯交所披露有關購回證券的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券(不論是否在聯交所購回)的上市地位將自動取消,而該等證券的證書亦須予以註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在出現可能影響證券價格的發展或作出可能影響證券價格的決定後,上市公司不得購回證券,直至可能影響證券價格的資料已予以公佈為止。尤其於緊接以下日期前一個月內(以較早者為準):(i)召開董事局會議以批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的日期(以按上市規則首次知會聯交所將舉行的董事局會議日期為準);及(ii)上市公司根據上市規則規定刊登任何年度或半年度業績公告的最後限期,或刊登季度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後限期,上市公司不得在聯交所購回其股份,惟特殊情況除外。此外,倘上市公司違反上市規則,聯交所可禁止其在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

有關在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料,必須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所呈報。此外,上市公司年報必須披露有關年度內購回證券的詳情,包括購回證券數目的每月分析、每股購買價或就全部該等購買支付的最高及最低價格(如有關),以及所付總價格。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「關連人士」購回證券,關連人士指公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等的聯繫人,而關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售其證券。

(b) 購回的理由

董事相信,擁有購回股份的能力乃符合本公司及股東的利益。購回股份可導致本公司每股股份淨資產及/或盈利增加,惟須視乎情況而定。董事尋求獲授一般授權以購回股份,使本公司能在適當時靈活地進行購回。於任何時候將購回的股份數目及購回股份的價格及其他條款將由董事計及當時有關的情況後於相關時間決定。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據其組織章程大綱及公司章程、上市規則及香港適用法例規定可合法撥作購回用途的資金。

倘於股份購回期間任何時候全面行使購回授權，則可能對本公司的營運資金或資本負債狀況（與本招股章程所披露的狀況相比）造成重大不利影響。然而，董事不會建議行使一般授權至對董事認為當時適合本公司的營運資金需求或資本負債水平造成大不利影響的程度。

(d) 一般事項

按假設股份開始在聯交所買賣當日約有6,600,000,000股已發行股份，倘購回授權獲全面行使，本公司可據此在以下時間（以較早者為準）前的期間購回最多約660,000,000股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；
- 法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及
- 股東在股東大會上以普通決議案撤銷或更改購回授權時。

各董事及就彼等作出一切合理查詢後所知，其任何聯繫人現時均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將會根據上市規則及香港適用法例行使購回授權。

董事並不知悉因悉數行使購回授權而導致香港公司收購及合併守則所述的任何後果。

概無本公司關連人士知會本公司，表示其目前有意在購回授權獲行使時，將股份出售予本公司，彼等亦無承諾不會在購回授權獲行使時將股份出售予本公司。

B. 公司重組

有關為籌備本公司上市而進行的重組主要步驟的詳情，請參閱本招股章程「歷史及重組—重組」一節。

C. 有關本公司業務的其他資料

1. 重大合約概要

本集團或其附屬公司於本招股章程刊發日期前兩年內已訂立屬重大或可能屬重大的合約(不包括日常業務中訂立的合約)如下：

- (a) 香港包銷協議；
- (b) 由本公司、APG Algemene Pensioen Groep N.V. (以APG Pool的管理人身份) 與 Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (以APG Pool的存管人身份) 與聯席全球協調人於2010年4月23日訂立的基礎投資協議，據此，APG Pool已同意按發售價認購可以港幣15.56億元購買的該等數目的發售股份；及
- (c) 由本公司、中銀集團投資有限公司與聯席全球協調人於2010年4月27日訂立的基礎投資協議，據此，中銀集團投資有限公司已同意按發售價認購可以1億美元的港幣等值金額購買的該等數目的發售股份。

2. 本集團的知識產權

商標

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊或申請下列商標：

商標

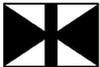
(a) 於最後實際可行日期，本集團獲特許使用下列註冊商標：

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
TAIKOO	英國太古	30	27/09/1989	19/09/2010	529031	中國
太古	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685876	中國
TAIKOO	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685877	中國
TAIKOO	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687698	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
太古	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687699	中國
TAIKOO	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773202	中國
太古	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773203	中國
TAIKOO	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775220	中國
太古	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775221	中國
TAIKOO	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775681	中國
太古	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775682	中國
太古	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777405	中國
TAIKOO	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777407	中國
太古	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777508	中國
TAIKOO	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777529	中國
TAIKOO	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777786	中國
太古	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777811	中國
TAIKOO	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777812	中國
太古	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777840	中國
TAIKOO	英國太古	36	30/09/1993	27/02/2015	778600	中國
太古	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779260	中國
太古	英國太古	41	16/08/1996	20/09/2017	1109214	中國
TAIKOO	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199506526	香港
TAIKOO	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199506529	香港
太古	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199506533	香港
TAIKOO SHING (MANAGEMENT)	英國太古	36	17/06/1993	17/06/2014	199606844	香港
太古	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199609309	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
TAIKOO	英國太古	37	02/03/1992	02/03/2013	199700303	香港
太古	英國太古	37	02/03/1992	02/03/2013	199700304	香港
! 太古城中心	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	20/01/2014	199915983AA	香港
^A  ISLAND EAST	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	10/01/2007	09/01/2017	300794340	香港
^B  ISLAND EAST						
^A  太古 港島東	英國太古	16, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	10/01/2007	09/01/2017	300794359	香港
^B  太古 港島東						
^A ! 太古城中心	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816246	香港
^B ! 太古城中心						
^A 太古城中心冰上皇宮	英國太古	16, 19, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	14/02/2007	13/02/2017	300816264	香港
^B 太古城中心冰上皇宮						
^A  ISLAND EAST	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816273	香港
^B  ISLAND EAST						
^A  太古 港島東	英國太古	19, 25	14/02/2007	13/02/2017	300816282	香港
^B  太古 港島東						

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	16, 19, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	05/10/2007	04/10/2017	300967690	香港
	英國太古	16, 19, 25, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	20/07/2009	19/07/2019	301387431	香港
	英國太古	12	09/12/1992	27/04/2014	687700	中國
	英國太古	16	09/12/1992	13/04/2014	685870	中國
	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777507	中國
	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779365	中國
	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777784	中國
	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775219	中國
	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777810	中國
	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775680	中國
	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773201	中國
	英國太古	42	30/09/1993	13/02/2015	777926	中國
SWIRE	英國太古	12	09/12/1992	13/05/2014	689622	中國
SWIRE	英國太古	16	09/05/1995	27/02/2017	952365	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
SWIRE	英國太古	35	30/09/1993	13/02/2015	777528	中國
SWIRE	英國太古	36	30/09/1993	13/03/2015	779387	中國
SWIRE	英國太古	37	30/09/1993	13/02/2015	777839	中國
SWIRE	英國太古	38	30/09/1993	06/01/2015	775222	中國
SWIRE	英國太古	39	30/09/1993	13/02/2015	777813	中國
SWIRE	英國太古	40	30/09/1993	13/01/2015	775679	中國
SWIRE	英國太古	41	30/09/1993	06/12/2014	773204	中國
SWIRE	英國太古	42	30/09/1993	06/02/2015	777406	中國
	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199603090	香港
	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199507163	香港
PACIFIC FORUM 太古匯	英國太古	16	15/01/1999	15/01/2016	200207522	香港
PACIFIC FORUM 太古匯	英國太古	36, 37, 39	不適用	15/01/2016	200105247AA	香港
SWIRE	英國太古	36	02/03/1992	02/03/2013	199508664	香港
SWIRE	英國太古	41	02/03/1992	02/03/2013	199505824	香港
SWIRE PROPERTIES	英國太古	36, 37	不適用	13/06/2014	200015167AA	香港
 太古 港島東	英國太古	45	11/01/2007	27/01/2020	5840429	中國
 太古 港島東	英國太古	39	11/01/2007	27/03/2020	5840430	中國
 太古 港島東	英國太古	41	11/01/2007	27/03/2020	5840431	中國
 太古 港島東	英國太古	42	11/01/2007	27/03/2020	5840432	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
 太古 港島東	英國太古	28	11/01/2007	06/01/2020	5840433	中國
 太古 港島東	英國太古	35	11/01/2007	13/04/2020	5840434	中國
 太古 港島東	英國太古	36	11/01/2007	06/02/2020	5840435	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	45	11/01/2007	27/01/2020	5840437	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	41	11/01/2007	27/03/2020	5840438	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	42	11/01/2007	13/04/2020	5840439	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	35	11/01/2007	13/04/2020	5840441	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	36	11/01/2007	06/02/2020	5840442	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	39	11/01/2007	13/04/2020	5840443	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	16	11/01/2007	06/11/2019	5840444	中國
 太古 港島東	英國太古	16	11/01/2007	06/11/2019	5840445	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	28	11/01/2007	20/01/2020	5840446	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	25	15/02/2007	27/03/2020	5919907	中國
 SWIRE ISLAND EAST	英國太古	19	15/02/2007	13/12/2019	5919908	中國
 太古 港島東	英國太古	25	15/02/2007	20/02/2020	5919909	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934908	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934909	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	42	08/03/2007	13/04/2020	5934910	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
太古城中心冰上皇宮	英國太古	41	08/03/2007	13/04/2020	5934911	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	39	08/03/2007	13/04/2020	5934912	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	35	08/03/2007	13/04/2020	5934913	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	28	08/03/2007	20/02/2020	5934914	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	25	08/03/2007	27/03/2020	5934915	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934916	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934917	中國
! 太古城中心	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934918	中國
! 太古城中心	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934919	中國
! 太古城中心	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934920	中國
! 太古城中心	英國太古	28	08/03/2007	20/03/2020	5934922	中國
! 太古城中心	英國太古	35	08/03/2007	20/04/2020	5934923	中國
! 太古城中心	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934924	中國
! 太古城中心	英國太古	39	08/03/2007	20/04/2020	5934925	中國
! 太古城中心	英國太古	41	08/03/2007	20/04/2020	5934926	中國
! 太古城中心	英國太古	42	08/03/2007	20/04/2020	5934927	中國
! 太古城中心	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934928	中國
! 太古城中心	英國太古	19	08/03/2007	20/12/2019	5934929	中國
! 太古城中心	英國太古	28	08/03/2007	20/03/2020	5934931	中國
! 太古城中心	英國太古	35	08/03/2007	20/04/2020	5934932	中國
! 太古城中心	英國太古	36	08/03/2007	20/02/2020	5934933	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
! 太古城中心	英國太古	39	08/03/2007	20/04/2020	5934934	中國
! 太古城中心	英國太古	41	08/03/2007	20/04/2020	5934935	中國
! 太古城中心	英國太古	42	08/03/2007	20/04/2020	5934936	中國
! 太古城中心	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934937	中國
! 太古城中心	英國太古	45	08/03/2007	13/02/2020	5934944	中國
! 太古城中心	英國太古	43	08/03/2007	27/02/2020	5934945	中國
太古城中心冰上皇宮	英國太古	16	08/03/2007	13/12/2019	5934946	中國
	英國太古	19	09/10/2007	13/03/2020	6313277	中國
	英國太古	16	09/10/2007	06/03/2020	6313278	中國
	英國太古	45	09/10/2007	27/03/2020	6313279	中國
	英國太古	45	09/10/2007	27/03/2020	6313280	中國
	英國太古	43	09/10/2007	27/03/2020	6313281	中國
	英國太古	36	09/10/2007	27/03/2020	6313285	中國
	英國太古	28	09/10/2007	06/04/2020	6313287	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	英國太古	25	09/10/2007	06/04/2020	6313288	中國
	英國太古	19	09/10/2007	13/03/2020	6313289	中國
	英國太古	16	09/10/2007	06/03/2020	6313290	中國
	英國太古	43	09/10/2007	27/03/2020	6313299	中國
	英國太古	36	09/10/2007	27/03/2020	6313303	中國
	英國太古	28	09/10/2007	06/04/2020	6313305	中國
	英國太古	25	09/10/2007	06/04/2020	6313306	中國

(b) 於最後實際可行日期，本集團獲特許使用下列已申請註冊的商標：

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
 港島東	英國太古	43	11/01/2007	5840428	中國
 ISLAND EAST	英國太古	43	11/01/2007	5840440	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
 太古 港島東	英國太古	19	15/02/2007	5919906	中國
!太古城中心	英國太古	25	08/03/2007	5934921	中國
!太古城中心	英國太古	25	08/03/2007	5934930	中國
	英國太古	42	09/10/2007	6313282	中國
	英國太古	41	09/10/2007	6313283	中國
	英國太古	35	09/10/2007	6313286	中國
	英國太古	42	09/10/2007	6313300	中國
	英國太古	41	09/10/2007	6313301	中國
	英國太古	39	09/10/2007	6313302	中國
	英國太古	35	09/10/2007	6313304	中國
	英國太古	39	09/10/2007	6313284	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	英國太古	43	21/07/2009	7557995	中國
	英國太古	42	21/07/2009	7557996	中國
	英國太古	41	21/07/2009	7557997	中國
	英國太古	39	21/07/2009	7557998	中國
	英國太古	36	21/07/2009	7557999	中國
	英國太古	35	21/07/2009	7558000	中國
	英國太古	28	21/07/2009	7558001	中國
	英國太古	25	21/07/2009	7558002	中國
	英國太古	19	21/07/2009	7558003	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	英國太古	16	21/07/2009	7558004	中國
	英國太古	45	21/07/2009	7558035	中國
	英國太古	45	17/08/2009	7624575	中國
	英國太古	16	17/08/2009	7624901	中國
	英國太古	19	17/08/2009	7624902	中國
	英國太古	25	17/08/2009	7624903	中國
	英國太古	28	17/08/2009	7624904	中國
	英國太古	35	17/08/2009	7624905	中國
	英國太古	36	17/08/2009	7624906	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	英國太古	39	17/08/2009	7624907	中國
	英國太古	41	17/08/2009	7624908	中國
	英國太古	42	17/08/2009	7624909	中國
	英國太古	43	17/08/2009	7624910	中國
	英國太古	16	17/08/2009	7624911	中國
	英國太古	19	17/08/2009	7624912	中國
	英國太古	25	17/08/2009	7624913	中國
	英國太古	28	17/08/2009	7624914	中國
	英國太古	35	17/08/2009	7624915	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	英國太古	36	17/08/2009	7624916	中國
	英國太古	39	17/08/2009	7624917	中國
	英國太古	41	17/08/2009	7624918	中國
	英國太古	42	17/08/2009	7624919	中國
	英國太古	43	17/08/2009	7624920	中國
	英國太古	45	17/08/2009	7924925	中國
	英國太古	16	20/01/2010	301526562	香港
	英國太古	16	20/01/2010	301526571	香港

(c) 於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊下列商標：

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
Festival Walk 又一城	又一城控股有限公司	36	04/09/1996	06/10/2017	1117998	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
Festival Walk 又一城	又一城控股有限公司	39	04/09/1996	13/10/2017	1119737	中國
Festival Walk 又一城	又一城控股有限公司	42	04/09/1996	13/12/2017	1135789	中國
Festival Walk 又一城	又一城控股有限公司	16	04/09/1996	20/12/2017	1136279	中國
Festival Walk 又一城	又一城控股有限公司	41	04/09/1996	20/01/2018	1145849	中國
	又一城控股有限公司	42	06/04/1998	20/06/2019	1287479	中國
	又一城控股有限公司	39	06/04/1998	13/07/2019	1294832	中國
	又一城控股有限公司	41	06/04/1998	13/07/2019	1294882	中國
	又一城控股有限公司	41	06/04/1998	13/07/2019	1294883	中國
	又一城控股有限公司	16	06/04/1998	27/08/2019	1307956	中國
	又一城控股有限公司	16	06/04/1998	27/08/2019	1307957	中國
	又一城控股有限公司	36	06/04/1998	27/08/2019	1309883	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	又一城控股有限公司	36	06/04/1998	27/08/2019	1309893	中國
THE GLACIER	又一城控股有限公司	25	17/01/1995	17/01/2016	1997B04024	香港
THE GLACIER	又一城控股有限公司	28	17/01/1995	17/01/2016	1997B04025	香港
THE GLACIER	又一城控股有限公司	41	17/01/1995	17/01/2016	1997B04026	香港
Festival Walk - 又一城	又一城控股有限公司	41	01/05/1996	01/05/2013	2002B08763	香港
Festival Walk - 又一城	又一城控股有限公司	16, 28	01/05/1996	01/05/2013	199708980	香港
	又一城控股有限公司	16, 28	27/02/1998	27/02/2015	200004021	香港
	又一城控股有限公司	36, 39, 41, 42, 43, 45	27/02/1998	27/02/2015	200004022AA	香港
Festival Walk - 又一城	又一城控股有限公司	36	01/05/1996	01/05/2013	200208761	香港
Festival Walk - 又一城	又一城控股有限公司	39	01/05/1996	01/05/2013	200208762	香港
Festival Walk - 又一城	又一城控股有限公司	35, 42, 43, 45	01/05/1996	01/05/2013	200208764	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/03/1999	03/03/2016	200003013	香港
CITYGATE 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/03/1999	03/03/2016	200003014	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	28/05/2015	200008243AA	香港
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36, 39, 41, 42,	不適用	03/03/2016	200110464AA	香港
CITYGATE 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/03/1999	03/03/2016	200008258	香港
CITYGATE 東薈城	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36, 41, 42	不適用	03/03/2016	200101987AA	香港
^A 東薈城名店倉 ^B 东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	19/05/2009	18/05/2019	301346193	香港
^A 東隅 ^B 东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	02/10/2007	01/10/2017	300965340	香港
^A THE UPPER HOUSE ^B The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	25/09/2008	24/09/2018	301209131	香港
^A 東隅 ^B 东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 44	27/10/2008	26/10/2018	301228211	香港
^A THE UPPER HOUSE ^B The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 44	27/10/2008	26/10/2018	301228220	香港
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	13/02/2009	12/02/2019	301286785	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
^A SUGAR	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	08/07/2009	07/07/2019	301380140	香港
^B Sugar						
^A FEAST - FOOD BY EAST ^B FEAST - Food by East	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	24/06/2009	23/06/2019	301371302	香港
CITYPLAZA	太古地產有限公司	42	30/09/1993	20/01/2017	935986	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	36	30/09/1993	20/01/2017	935987	中國
<i>Lincoln House</i>	太古地產有限公司	36	17/06/1993	17/06/2014	1995B05636	香港
PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	19	07/05/1991	07/05/2012	1995B05802	香港
<small>雍景臺</small> ROBINSON PLACE	太古地產有限公司	36	09/02/1993	09/02/2014	1995B06164	香港
<i>Somerset House</i> 常盛大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07325	香港
<i>Warwick House</i> 和域大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07326	香港
<i>The Albany</i> <i>The Albany</i>	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1995B07327	香港
<small>雍景臺</small> ROBINSON PLACE	太古地產有限公司	37	09/02/1993	09/02/2014	1995B07651	香港
<i>Devon House</i> 德宏大廈	太古地產有限公司	36	31/03/1993	31/03/2014	1995B08111	香港
<i>Cornwall House</i> 康和大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10806	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
<i>Dorset House</i> 多賓大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10807	香港
<i>Somerset House</i> 常盛大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10808	香港
<i>Warwick House</i> 和域大廈	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	1995B10809	香港
PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	16	07/05/1991	07/05/2012	1996B00105	香港
^{1.} PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B00109	香港
^{2.} <i>Pacific Place</i>						
<i>Devon House</i> 德宏大廈	太古地產有限公司	39	31/03/1993	31/03/2014	1996B00887	香港
<i>Cornwall House</i> 康和大廈	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B03488	香港
⁰¹  Cityplaza	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	1996B03942	香港
^{1b}  Cityplaza						
⁰¹  Cityplaza	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	1996B06164	香港
^{1b}  Cityplaza						
^A  BUTTERFIELD'S	太古地產有限公司	42	27/06/1995	27/06/2016	1996B11094	香港
^B  BUTTERFIELD'S						
THE FLORIDIAN	太古地產有限公司	37	19/01/1995	19/01/2016	1997B01361	香港
THE FLORIDIAN	太古地產有限公司	36	19/01/1995	19/01/2016	1997B01512	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	1997B05883	香港
						
	太古地產有限公司	36, 37	不適用	23/08/2013	1997B10559AA	香港
	太古地產有限公司	16, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	不適用	20/01/2014	1998B09547AA	香港
	太古地產有限公司	39	22/03/1996	22/03/2017	1999B03745	香港
	太古地產有限公司	36	22/03/1996	22/03/2017	1999B03746	香港
	太古地產有限公司	38	03/03/1999	03/03/2016	2001B00082	香港
	太古地產有限公司	16, 36, 37, 42	不適用	12/05/2017	2001B10764AA	香港
	太古地產有限公司	39	06/09/2000	06/09/2017	2002B12368	香港
	太古地產有限公司	36	06/09/2000	06/09/2017	2003B09086	香港
	太古地產有限公司	16	13/05/1991	13/05/2012	199203277	香港
	太古地產有限公司	18	13/05/1991	13/05/2012	199203278	香港
	太古地產有限公司	21	13/05/1991	13/05/2012	199203279	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	25	13/05/1991	13/05/2012	199203280	香港
	太古地產有限公司	24	13/05/1991	13/05/2012	199204079	香港
	太古地產有限公司	28	13/05/1991	13/05/2012	199300474	香港
	太古地產有限公司	25	29/02/1992	28/02/2013	199405766	香港
	太古地產有限公司	28	13/05/1991	13/05/2012	199406241	香港
	太古地產有限公司	25	13/05/1991	13/05/2012	199406242	香港
	太古地產有限公司	24	13/05/1991	13/05/2012	199406243	香港
	太古地產有限公司	21	13/05/1991	13/05/2012	199406244	香港
	太古地產有限公司	18	13/05/1991	13/05/2012	199406245	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
 CityCat 百變小貓貓	太古地產有限公司	16	13/05/1991	13/05/2012	199406246	香港
	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199503014	香港
	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199503015	香港
 Oriental Environmental Services	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199503882	香港
 The Atrium 曦運軒 THE ATRIUM 曦運軒 THE ATRIUM 曦運軒	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199505083	香港
	太古地產有限公司	36	02/03/1992	02/03/2013	199505084	香港
	太古地產有限公司	36	17/06/1993	17/06/2014	199506535	香港
 Cityplaza Ice Palace 冰上皇宮	太古地產有限公司	28	29/02/1992	28/02/2013	199602562	香港
	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	199603086	香港
	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199603943	香港
						

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
<i>Island Place</i>	太古地產有限公司	37	19/01/1995	19/01/2016	199607025	香港
<i>Oxford House</i> 濠豐大廈	太古地產有限公司	39	19/01/1995	19/01/2016	199609236	香港
<i>Oxford House</i> 濠豐大廈	太古地產有限公司	36	19/01/1995	19/01/2016	199609237	香港
	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199611386	香港
1.  PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	41	02/03/1992	02/03/2013	199704482	香港
2. <i>Pacific Place</i>						
1.  PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	42	02/03/1992	02/03/2013	199704483	香港
2. <i>Pacific Place</i>						
A  B 	太古地產有限公司	41	27/06/1995	27/06/2016	199706144	香港
1.  PACIFIC PLACE	太古地產有限公司	39	02/03/1992	02/03/2013	199707424	香港
2. <i>Pacific Place</i>						
	太古地產有限公司	36, 37	不適用	23/08/2013	199707519AA	香港
	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708354	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199708355	香港
 ISLAND PLACE 港運	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708356	香港
 ISLAND PLACE 港運	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199708357	香港
ISLAND PLACE	太古地產有限公司	36	14/02/1996	14/02/2017	199708358	香港
ISLAND PLACE	太古地產有限公司	37	14/02/1996	14/02/2017	199804926	香港
	太古地產有限公司	16	15/01/1999	15/01/2016	199913080	香港
	太古地產有限公司	36, 42, 45	23/01/1998	23/01/2015	199913167AA	香港
Les Saisons	太古地產有限公司	16	26/03/1999	26/03/2016	199916240	香港
	太古地產有限公司	25	01/12/1998	01/12/2015	200003199	香港
	太古地產有限公司	28	01/12/1998	01/12/2015	200004735	香港
	太古地產有限公司	41	01/12/1998	01/12/2015	2000B04736	香港
	太古地產有限公司	36, 37, 39	不適用	15/01/2016	200006712AA	香港

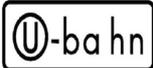
商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	39	12/05/2000	12/05/2017	200108491	香港
Les Saisons	太古地產有限公司	36, 39, 42	不適用	17/05/2016	200113305AA	香港
	太古地產有限公司	16, 36, 37, 39, 41	19/10/2001	19/10/2018	200203420AA	香港
The Orchards	太古地產有限公司	16, 36, 37, 39, 41, 42	19/10/2001	19/10/2018	200205232AA	香港
good2me	太古地產有限公司	9, 35, 36	11/04/2003	10/04/2013	300005589	香港
Victoria Place	太古地產有限公司	16, 35, 36, 37, 39, 41, 42, 43, 45	15/11/2004	14/11/2014	300319167	香港
	太古地產有限公司	35, 42, 43, 45	12/01/2007	11/01/2017	300795925	香港
	太古地產有限公司	19, 25, 28	14/02/2007	13/02/2017	300816237	香港
	太古地產有限公司	16, 19, 28, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 45	14/02/2007	13/02/2017	300816255	香港
	太古地產有限公司	16, 19, 25, 28, 36, 39, 41	14/02/2007	13/02/2017	300816291	香港
	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	20/12/2007	19/12/2017	301018683	香港
	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	20/12/2007	19/12/2017	301018683	香港
	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	22/02/2008	21/02/2018	301057671	香港

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
[^] the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	14/04/2008	13/04/2018	301092997	香港
[^] the 瑜 opposite 舍 house	太古地產有限公司	41, 43	20/05/2008	19/05/2018	301120346	香港
	太古地產有限公司	41, 43	20/05/2008	19/05/2018	301120355	香港
ArtisTree	太古地產有限公司	41, 43	06/06/2008	05/06/2018	301133270	香港
[^] the opposite house 瑜舍 [^] the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	25/09/2008	24/09/2018	301209122	香港
CITYPLAZA	太古地產有限公司	25	07/03/2007	20/02/2020	5932786	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	19	07/03/2007	20/12/2019	5932787	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	16	07/03/2007	13/12/2019	5932788	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	28	07/03/2007	13/02/2020	5932791	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	45	07/03/2007	20/04/2020	5932792	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	41	07/03/2007	13/04/2020	5932793	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934790	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934791	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	28	08/03/2007	20/02/2020	5934793	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	13/04/2020	5934798	中國
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934799	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	13/04/2020	5934816	中國
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	13/04/2020	5934817	中國
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	13/04/2020	5934818	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	13/04/2020	5934827	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	20/02/2020	5934794	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934795	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934796	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	13/02/2020	5934797	中國
	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934800	中國
	太古地產有限公司	28	08/03/2007	27/03/2020	5934802	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934804	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/02/2019	5934805	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	13/02/2020	5934806	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	27/02/2020	5934807	中國
	太古地產有限公司	36	08/03/2007	27/03/2020	5934819	中國

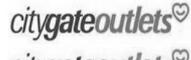
商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	太古地產有限公司	28	08/03/2007	27/03/2020	5934821	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934823	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934824	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	09/02/2020	5934968	中國
	太古地產有限公司	36	08/03/2007	20/02/2020	5934972	中國
	太古地產有限公司	28	08/03/2007	20/03/2020	5934974	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	20/02/2020	5934975	中國
	太古地產有限公司	19	08/03/2007	20/12/2019	5934976	中國
	太古地產有限公司	16	08/03/2007	13/12/2019	5934977	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292732	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	28	24/09/2007	06/04/2020	6292734	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	19	24/09/2007	06/03/2020	6292736	中國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292743	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292754	中國
	北京三里屯北區物業管理有限公司及北京三里屯南區物業管理有限公司	36	24/09/2007	27/03/2020	6292765	中國
	太古地產有限公司	36	21/02/2008	27/03/2020	6559173	中國
	太古地產有限公司	37	21/02/2008	27/03/2020	6559174	中國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 39, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193941	英國
						
ALIAS HOTELS	New Light Hotels Limited	35, 39, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193955	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193986	英國
						
CAFÉ PARADISO	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2193993	英國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
U-BAHN	New Light Hotels Limited	16, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194001	英國
	New Light Hotels Limited	16, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194003	英國
	New Light Hotels Limited	25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194009	英國
KANDINSKY	New Light Hotels Limited	25, 35, 41, 42	08/04/1999	08/04/2019	2194016	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 41, 42	29/07/1999	29/07/2019	2204358	英國
KINO	New Light Hotels Limited	35, 41, 42	21/09/2000	21/09/2010	2246291	英國
	New Light Hotels Limited	35, 41, 42	21/09/2000	21/09/2010	2246435	英國
DADA	New Light Hotels Limited	42	03/04/2001	03/04/2011	2266200	英國
dAdA						
DaDa						
	New Light Hotels Limited	35, 39, 41, 42	25/04/2001	25/04/2011	2268381	英國
	New Light Hotels Limited	16, 35, 39, 41, 42	22/05/2001	22/05/2011	2270925	英國

商標	註冊擁有人	類別	申請日期	續簽日期	註冊編號	註冊地點
THE OCEAN CLUB	New Light Hotels Limited	16, 35, 43, 44	13/07/2001	13/07/2011	2275215	英國
ALIAS	New Light Hotels Limited	41,43, 44	10/08/2001	10/08/2011	2277596	英國
THE ALIAN	New Light Hotels Limited	16, 35, 39,41, 43,44	02/05/2002	02/05/2012	2299641	英國
SEATTLE	New Light Hotels Limited	43	16/05/2002	16/05/2012	2300755	英國
BLACK AND WHITE	New Light Hotels Limited	35, 39, 41, 43, 44	16/05/2002	16/05/2012	2300767	英國
	New Light Hotels Limited	16, 25, 35,39, 41,43, 44	17/05/2002	17/05/2012	2300909	英國
ALIAS	New Light Hotels Limited	35, 36, 37, 39	15/08/2002	15/08/2012	2308187	英國
ST. LOUIS	New Light Hotels Limited	43, 44	13/10/2003	13/10/2013	2345836	英國
SAINT LOUIS						
ALIAS HOTELS ST. LOUIS	New Light Hotels Limited	16, 25, 35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	13/10/2003	13/10/2013	2345840	英國
ALIAS HOTELS SAINT LOUIS						
LUMEN	New Light Hotels Limited	43	29/06/2007	29/06/2017	2459997	英國
CHAPTER	New Light Hotels Limited	16, 41, 43, 44	03/08/2009	03/08/2019	8468332	歐盟

(d) 於最後實際可行日期，本集團成員公司已申請註冊以下商標：

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16, 28, 36, 39, 41, 42, 43, 45	19/05/2009	301346184	香港
^A 	Newfoundworld	16, 28,	19/05/2009	301346201	香港
^B 	Site 2 (Retail)	36, 39,			
^C 	Limited	41, 42, 43, 45			
^D 					
^A 	Newfoundworld	16, 28,	19/05/2009	301346210	香港
^B 	Site 2 (Retail)	36, 39,			
	Limited	41, 42, 43, 45			
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292727	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292728	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292729	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292730	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292731	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292733	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292735	中國
THE VILLAGE	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	16	24/09/2007	6292737	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292738	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292739	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292740	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292741	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292742	中國

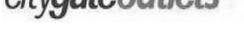
商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292744	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292745	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292746	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	19	24/09/2007	6292747	中國
三里屯	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	16	24/09/2007	6292748	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292749	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292750	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292751	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292752	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292753	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292755	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292756	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292757	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	19	24/09/2007	6292758	中國
三里屯 	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	16	24/09/2007	6292759	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	45	24/09/2007	6292760	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	43	24/09/2007	6292761	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	42	24/09/2007	6292762	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	41	24/09/2007	6292763	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	39	24/09/2007	6292764	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	35	24/09/2007	6292766	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	28	24/09/2007	6292767	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	25	24/09/2007	6292768	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	19	24/09/2007	6292769	中國
	北京三里屯北區 物業管理有限公司 及 北京三里屯南區 物業管理有限公司	16	24/09/2007	6292770	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805788	中國

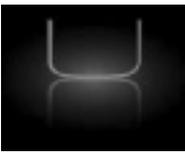
商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805787	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837304	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805785	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805784	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805783	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805772	中國
CITYGATE OUTLETS	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805771	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805812	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805811	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837305	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805809	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805808	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805807	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805806	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805805	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805804	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805803	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837298	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805801	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805800	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805799	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805798	中國
东荟城名店仓	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805797	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805780	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805779	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837306	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805777	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805776	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805775	中國
东荟城名店仓 [♥] citygateoutlets	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805774	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805773	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805770	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805769	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837299	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805767	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805766	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805765	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805764	中國
東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805763	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	16	03/11/2009	7805796	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	28	03/11/2009	7805795	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	36	16/11/2009	7837307	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	39	03/11/2009	7805793	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	41	03/11/2009	7805792	中國
 東薈城名店倉	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	42	03/11/2009	7805791	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	43	03/11/2009	7805790	中國
	Newfoundworld Site 2 (Retail) Limited	45	03/11/2009	7805789	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	08/12/2009	7895697	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	08/12/2009	7895696	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	08/12/2009	7895695	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	08/12/2009	7895694	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	08/12/2009	7895693	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	08/12/2009	7895692	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	08/12/2009	7895691	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	08/12/2009	7895690	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	08/12/2009	7895689	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	08/12/2009	7895688	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	08/12/2009	7895687	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	08/12/2009	7895686	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	08/12/2009	7895685	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	08/12/2009	7895684	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	08/12/2009	7895683	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	08/12/2009	7895682	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	08/12/2009	7895681	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	08/12/2009	7895680	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	08/12/2009	7895679	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	08/12/2009	7895678	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	08/12/2009	7895707	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	08/12/2009	7895706	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	08/12/2009	7895705	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	08/12/2009	7895704	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	08/12/2009	7895703	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	08/12/2009	7895702	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	08/12/2009	7895701	中國
	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	08/12/2009	7895700	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	16/10/2008	7003658	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	16/10/2008	7003659	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	16/10/2008	7003660	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	16/10/2008	7003661	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	16/10/2008	7003662	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	16/10/2008	7003663	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	16/10/2008	7003664	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	16/10/2008	7003665	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	16/10/2008	7003666	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	16/10/2008	7003667	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	16/10/2008	7003668	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	16/10/2008	7003669	中國
东隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	16/10/2008	7003670	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	16/10/2008	7003671	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	16/10/2008	7003672	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	16/10/2008	7003673	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	16/10/2008	7003674	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	16/10/2008	7003675	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	16/10/2008	7003676	中國
東隅	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	16/10/2008	7003677	中國
The Upper House	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	16/10/2008	7003812	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	29/10/2008	7027214	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	29/10/2008	7027215	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	29/10/2008	7027216	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	29/10/2008	7027217	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	29/10/2008	7027218	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	29/10/2008	7027219	中國
THE UPPER HOUSE	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	29/10/2008	7027220	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	44	16/02/2009	7201966	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	16/02/2009	7201967	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	16/02/2009	7201968	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	39	16/02/2009	7201969	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	37	16/02/2009	7201970	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	36	16/02/2009	7201971	中國
奕居	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35	16/02/2009	7201972	中國
FEAST - Food by East	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	24/06/2009	7494502	中國
Sugar	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	24/06/2009	7494503	中國
Sugar	Swire Properties Hotel Holdings Limited	41	09/07/2009	7530764	中國
^A  ^B 	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	19/06/2009	301368397	香港
^A  ^B 	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	24/06/2009	301371311	香港
^{A.}  ^{B.} 	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	04/12/2009	301491543AA	香港
^{A.}  ^{B.} 	Swire Properties Hotel Holdings Limited	35, 36, 37, 39, 41, 43, 44	04/12/2009	301491543AB	香港

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
^A sugar	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	18/01/2010	301524645	香港
^B sugar					
^A Food by Feast	Swire Properties Hotel Holdings Limited	43	18/01/2010	301524654	香港
^B Food by Feast					
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	45	16/02/2007	5921584	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	43	16/02/2007	5921585	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	42	16/02/2007	5921586	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	41	16/02/2007	5921587	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	41	16/02/2007	5921608	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	39	16/02/2007	5921609	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	36	16/02/2007	5921610	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	35	16/02/2007	5921611	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	28	16/02/2007	5921612	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	25	16/02/2007	5921613	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	19	16/02/2007	5921614	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產 有限公司	16	16/02/2007	5921615	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	39	16/02/2007	5921618	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	36	16/02/2007	5921619	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	35	16/02/2007	5921620	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	28	16/02/2007	5921621	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	25	16/02/2007	5921622	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	19	16/02/2007	5921623	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	16	16/02/2007	5921624	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	45	16/02/2007	5921625	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	43	16/02/2007	5921626	中國
ISLAND EAST 港島東	太古地產有限公司	42	16/02/2007	5921627	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	39	07/03/2007	5932789	中國
CITYPLAZA	太古地產有限公司	35	07/03/2007	5932790	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	42	08/03/2007	5934788	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	41	08/03/2007	5934789	中國
! Cityplaza	太古地產有限公司	35	08/03/2007	5934792	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
	太古地產有限公司	35	08/03/2007	5934801	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	5934803	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	5934814	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	5934815	中國
	太古地產有限公司	35	08/03/2007	5934820	中國
	太古地產有限公司	25	08/03/2007	5934822	中國
	太古地產有限公司	45	08/03/2007	5934825	中國
	太古地產有限公司	43	08/03/2007	5934826	中國
	太古地產有限公司	42	08/03/2007	5934969	中國
	太古地產有限公司	41	08/03/2007	5934970	中國
	太古地產有限公司	39	08/03/2007	5934971	中國
	太古地產有限公司	35	08/03/2007	5934973	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	44	20/12/2007	6449288	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	43	20/12/2007	6449289	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	41	20/12/2007	6449290	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	39	20/12/2007	6449291	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	37	20/12/2007	6449292	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	36	20/12/2007	6449293	中國
THE OPPOSITE HOUSE	太古地產有限公司	35	20/12/2007	6449294	中國
瑜舍	太古地產有限公司	35	21/02/2008	6559172	中國
瑜舍	太古地產有限公司	39	21/02/2008	6559175	中國
瑜舍	太古地產有限公司	41	21/02/2008	6559176	中國
瑜舍	太古地產有限公司	43	21/02/2008	6559177	中國
瑜舍	太古地產有限公司	44	21/02/2008	6559178	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	44	15/04/2008	6661821	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	43	15/04/2008	6661826	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	41	15/04/2008	6661827	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	39	15/04/2008	6661828	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	37	15/04/2008	6661829	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	36	15/04/2008	6661830	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	35	15/04/2008	6661831	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	44	15/04/2008	6661832	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	43	15/04/2008	6661833	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	41	15/04/2008	6661834	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	39	15/04/2008	6661835	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	37	15/04/2008	6661836	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	36	15/04/2008	6661837	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	35	15/04/2008	6661838	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	44	15/04/2008	6661839	中國
the opposite house 瑜舍	太古地產有限公司	43	15/04/2008	6661840	中國

商標	申請人名稱	類別	申請日期	申請編號	申請地點
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產 有限公司	41	15/04/2008	6661841	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產 有限公司	39	15/04/2008	6661842	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產 有限公司	37	15/04/2008	6661843	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產 有限公司	36	15/04/2008	6661844	中國
the 瑜 opposite 舍 house	太古地產 有限公司	35	15/04/2008	6661845	中國
SUREÑO	北京三里屯酒店管理 有限公司	43	04/01/2008	6492318	中國
BEI	北京三里屯酒店管理 有限公司	43	04/01/2008	6492319	中國
THE VILLAGE CAFÉ	北京三里屯酒店管理 有限公司	43	04/01/2008	6492320	中國
MESH	北京三里屯酒店管理 有限公司	43	04/01/2008	6492321	中國
PUNK	北京三里屯酒店管理 有限公司	41	04/01/2008	6492322	中國

域名

於最後實際可行日期，本集團成員公司已註冊以下域名：

註冊人	域名	到期日
Aldrich Bay Developments Limited	goodtome.com.hk	不適用
Aldrich Bay East Limited	butterfields.com.hk	不適用
北京麟聯置業有限公司	1indigo.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	1indigo.com.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigo1.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigo1.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.com	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobeijing.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.com	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigobj.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigochina.com.cn	07/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigocn.cn	04/03/2012
北京麟聯置業有限公司	indigocn.com	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigocn.com.cn	04/03/2012
北京麟聯置業有限公司	indigomall.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigomall.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigooffice.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigooffice.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigoone.cn	27/02/2012

註冊人	域名	到期日
北京麟聯置業有限公司	indigoone.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigopark.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigopark.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigotower.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigotower.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.com	10/08/2012
北京麟聯置業有限公司	indigozone.com.cn	27/02/2012
北京麟聯置業有限公司	oneindigo.cn	24/08/2012
北京麟聯置業有限公司	oneindigo.com.cn	24/08/2012
北京三里屯南區物業 管理有限公司	sanvillage.com	04/03/2013
北京三里屯南區物業 管理有限公司	sanvillage.com.cn	20/03/2013
北京三里屯南區物業 管理有限公司	sltvillage.com	04/03/2013
北京三里屯南區物業 管理有限公司	sltvillage.com.cn	20/03/2013
北京三里屯南區物業 管理有限公司	thevillage.com.cn	28/05/2010
北京三里屯南區物業 管理有限公司	thevillageatsanlitun.com.cn	21/08/2011
Braemar West Limited	theorchards.com.hk	01/11/2011
國泰有限公司	oxfordhouse.com.hk	不適用
太古城中心控股有限公司	icepalace.com.hk	05/01/2013
太古城中心控股有限公司	太古城中心冰上皇宮.公司.hk	10/02/2011

註冊人	域名	到期日
Consolidated Properties & Stores Limited	taikooplace.com.hk	不適用
高雲置業有限公司	cityplaza.com.hk	05/01/2013
高雲置業有限公司	太古城中心.公司.hk	10/02/2011
又一城控股有限公司	glacier.com.hk	不適用
海峰園物業管理有限公司	cityplaza1.com.hk	不適用
鯉景灣物業管理有限公司	onepacificplace.com.hk	不適用
Lowther Investments Limited	oceanshores.com.hk	01/10/2010
Lowther Investments Limited	oceanshores.hk	14/05/2011
New Light Hotels Limited	aliasbarcelona.com	14/03/2011
New Light Hotels Limited	aliasclubparadiso.com	21/10/2010
New Light Hotels Limited	aliashotels.co.uk	17/06/2011
New Light Hotels Limited	aliashotels.com	22/12/2011
New Light Hotels Limited	aliaskandinsky.com	14/03/2011
New Light Hotels Limited	aliasseattle.com	14/03/2011
New Light Hotels Limited	aliassupperclub.co.uk	05/05/2010
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel.co.uk	30/08/2011
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel.com	31/08/2010
New Light Hotels Limited	avon-gorge-hotel-bristol.com	24/08/2010
New Light Hotels Limited	avongorge-hotel-bristol.com	22/03/2011
New Light Hotels Limited	barcelonahotelexeter.co.uk	08/10/2010
New Light Hotels Limited	barcelonahotelexeter.com	09/10/2010
New Light Hotels Limited	cafe-paradiso.com	22/12/2010
New Light Hotels Limited	carolsontheterrace.co.uk	09/07/2011

註冊人	域名	到期日
New Light Hotels Limited	chapterhotel.co.uk	04/08/2011
New Light Hotels Limited	chapterhotel.com	04/08/2011
New Light Hotels Limited	chapterhotels.co.uk	04/08/2011
New Light Hotels Limited	chapterhotels.com	04/08/2011
New Light Hotels Limited	cliftonsphahotel.co.uk	24/08/2011
New Light Hotels Limited	cliftonsphahotel.com	24/08/2010
New Light Hotels Limited	exeterbrunch.co.uk	05/05/2010
New Light Hotels Limited	hotelbarcelonaexeter.co.uk	08/10/2010
New Light Hotels Limited	hotelbarcelonaexeter.com	09/10/2010
New Light Hotels Limited	hotelbarcelona-uk.com	22/12/2010
New Light Hotels Limited	hotelkandinsky.co.uk	17/06/2011
New Light Hotels Limited	hotelkandinsky.com	22/12/2011
New Light Hotels Limited	hotelseattle.co.uk	24/08/2011
New Light Hotels Limited	hotelseattlebrighton.com	25/06/2011
New Light Hotels Limited	kandinskyhotel.co.uk	09/09/2010
New Light Hotels Limited	kandinskyhotel.com	09/09/2010
New Light Hotels Limited	lansdowngrovehotel.co.uk	18/08/2010
New Light Hotels Limited	lumenhotels.co.uk	29/06/2011
New Light Hotels Limited	lumenhotels.com	30/06/2011
New Light Hotels Limited	magdalenchapterhotel.co.uk	08/09/2011
New Light Hotels Limited	magdalenchapterhotel.com	09/09/2010
New Light Hotels Limited	montpellierchapterhotel.co.uk	08/09/2011
New Light Hotels Limited	montpellierchapterhotel.com	09/09/2010

註冊人	域名	到期日
New Light Hotels Limited	newlighthotels.co.uk	23/08/2011
New Light Hotels Limited	newlighthotels.com	24/08/2010
New Light Hotels Limited	newlighthotelsltd.co.uk	23/08/2011
New Light Hotels Limited	newlighthotelsltd.com	24/08/2010
New Light Hotels Limited	seattleclubparadiso.com	11/10/2010
New Light Hotels Limited	sundaylunchlive.co.uk	05/05/2010
New Light Hotels Limited	swirehotel.co.uk	29/09/2010
New Light Hotels Limited	swirehotels.co.uk	10/12/2011
New Light Hotels Limited	theavongorge.co.uk	31/08/2011
New Light Hotels Limited	theavongorge.com	31/08/2013
New Light Hotels Limited	theavongorgehotel.co.uk	08/08/2011
New Light Hotels Limited	thecliftonspahotel.co.uk	24/08/2011
New Light Hotels Limited	thecliftonspahotel.com	24/08/2010
New Light Hotels Limited	thecrescenthotel.co.uk	27/07/2011
New Light Hotels Limited	thelansdowngrove.co.uk	24/10/2010
New Light Hotels Limited	thelansdowngrovehotel.co.uk	18/08/2010
New Light Hotels Limited	themagdalenhotel.co.uk	27/07/2011
New Light Hotels Limited	themagdalenhotel.com	27/07/2010
太古廣場投資有限公司	pacificplace.com.hk	不適用
栢惠苑物業管理有限公司	twopacificplace.com.hk	不適用
Quarry Bay Developments Limited	warwickhouse.com.hk	不適用
紅山地產有限公司	citygate.com.hk	不適用
雍景臺物業管理有限公司	cityplaza2.com.hk	不適用

註冊人	域名	到期日
星域軒(管理)有限公司	cityplaza3.com.hk	18/12/2010
星域軒(管理)有限公司	cityplaza3.hk	14/05/2011
星域軒(管理)有限公司	太古城中心三座.hk	10/02/2011
星域軒(管理)有限公司	太古城中心三座.公司.hk	10/02/2011
Swire and Island Communication Developments Limited	islandplace.com.hk	不適用
Swire Homes Management Limited	the-orchards.com.hk	29/11/2010
太古青年藝術坊有限公司	soya.org.hk	04/08/2011
太古青年藝術坊有限公司	viva.org.hk	04/08/2011
太古青年藝術坊有限公司	vivavivace.org.hk	04/08/2011
太古地產(中國)投資有限公司	citygate.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	cityplaza.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	festivalwalk.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	islandeast.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	islandplace.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	onepacificplace.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	swireprop.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperties.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	swireproperty.cn	24/03/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產(中國)投資有限公司	swireprops.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	taikoohui.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	taikooplace.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	taikooshing.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	taikootsng.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	threepacificplace.cn	24/03/2011
太古地產(中國)投資有限公司	twopacificplace.cn	24/03/2011
太古地產(財務)有限公司	swireprop.com.hk	不適用
Swire Properties Inc.	asiabrickellkey.com	10/08/2010
Swire Properties Inc.	asiamiamicondo.com	10/08/2010
Swire Properties Inc.	brickellkey.com	18/06/2012
Swire Properties Inc.	carbonellbrickellkey.com	21/08/2010
Swire Properties Inc.	courtsbrickellkey.com	05/03/2011
Swire Properties Inc.	swiremiami.com	19/01/2011
Swire Properties Inc.	swireproperties.us	12/02/2015
Swire Properties Inc.	swireprops.com	18/06/2012
Swire Properties Inc.	swirepropsmiami.com	19/01/2011
Swire Properties Inc.	swirerealty.com	10/02/2015
Swire Properties Inc.	tequestapoint.com	21/12/2010
Swire Properties Inc.	thecarbonell.com	21/08/2010

註冊人	域名	到期日
Swire Properties Inc.	threetequestapoint.com	18/06/2010
Swire Properties Investments Ltd	spl.com.hk	不適用
太古地產有限公司	1islandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	1islandeast.com	13/02/2012
太古地產有限公司	1islandeast.com.hk	25/02/2013
太古地產有限公司	1islandeast.net	18/03/2011
太古地產有限公司	26sevenroad.com	29/05/2010
太古地產有限公司	3-5starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	3-5starstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	36islandroad.com	29/05/2010
太古地產有限公司	3coomberoad.com	29/05/2010
太古地產有限公司	5starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	5-starstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	5starstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	5-starstreet.com.hk	30/10/2012
太古地產有限公司	625kingsroad.com	12/03/2012
太古地產有限公司	artistree.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	artistree.com.hk	10/11/2012
太古地產有限公司	artistree.hk	07/11/2012
太古地產有限公司	atrium.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	barpunk.com	11/03/2011
太古地產有限公司	beirestaurant.com	11/03/2011
太古地產有限公司	butterfields.hk	03/04/2013

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	cafegrayhk.com	07/01/2012
太古地產有限公司	cafegrayhongkong.com	07/01/2012
太古地產有限公司	cambridgehouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cambridgehse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	cambridgehse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	citygateoutlet.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	citygateoutlet.com	12/05/2011
太古地產有限公司	citygateoutlet.com.hk	21/05/2011
太古地產有限公司	citygateoutlets.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	citygateoutlets.com	12/05/2011
太古地產有限公司	citygateoutlets.com.hk	21/05/2018
太古地產有限公司	citygateoutlets.hk	15/09/2012
太古地產有限公司	cityplaza.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	cityplaza.com	21/12/2010
太古地產有限公司	cityplaza.hk	04/02/2012
太古地產有限公司	cityplaza1.com	29/05/2011
太古地產有限公司	cityplaza1.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplaza2.com	29/05/2011
太古地產有限公司	cityplaza2.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplaza3.com	20/04/2013
太古地產有限公司	cityplaza4.com	20/04/2013
太古地產有限公司	cityplaza4.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplazafour.com	18/03/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	cityplazafour.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazafour.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplazahotel.hk	04/11/2010
太古地產有限公司	cityplazaone.com	29/05/2011
太古地產有限公司	cityplazaone.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazaone.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplazathree.com	18/03/2011
太古地產有限公司	cityplazathree.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazathree.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cityplazatwo.com	29/05/2011
太古地產有限公司	cityplazatwo.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	cityplazatwo.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cornwallhouse.com	15/05/2011
太古地產有限公司	cornwallhouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	cornwallhse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	culturalharbor.com	26/07/2010
太古地產有限公司	culturalharbor.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	culturalharbor.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	culturalharbour.com	26/07/2010
太古地產有限公司	culturalharbour.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	culturalharbour.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	devonhouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	devonhse.com	04/09/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	devonhse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	dorsethouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	dorsethse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	dorsethse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	east-beijing.com	21/10/2011
太古地產有限公司	easthongkong.com	12/06/2011
太古地產有限公司	east-hongkong.com	21/10/2011
太古地產有限公司	easthotelbeijing.com	24/03/2012
太古地產有限公司	easthotelhongkong.com	24/03/2012
太古地產有限公司	east-hotels.com	21/10/2011
太古地產有限公司	easthotels.com.hk	24/06/2011
太古地產有限公司	festivalwalk.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	festivalwalk.com	16/12/2010
太古地產有限公司	festivalwalk.com.hk	18/09/2010
太古地產有限公司	festivalwalk.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	fivestarstreet.com	09/10/2012
太古地產有限公司	fivestarstreet.com.hk	21/10/2012
太古地產有限公司	glacier.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	glacier.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	good2me.com	06/01/2013
太古地產有限公司	good2me.net	18/09/2010
太古地產有限公司	goodtome.com	16/06/2011
太古地產有限公司	goodtome.net	16/06/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	goodtome.org	16/06/2011
太古地產有限公司	hkculturalharbor.com	26/07/2010
太古地產有限公司	hkculturalharbor.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	hkculturalharbor.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	hkculturalharbour.com	26/07/2010
太古地產有限公司	hkculturalharbour.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	hkculturalharbour.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.com	29/07/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbor.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.com	29/07/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.com.hk	07/08/2010
太古地產有限公司	hongkongculturalharbour.hk	29/07/2010
太古地產有限公司	hoteleast.hk	04/11/2010
太古地產有限公司	hotelsanlitun.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	icepalace.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	ie-matrix.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	indigomall.com	02/12/2012
太古地產有限公司	islandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	islandeast.com	16/04/2011
太古地產有限公司	islandeast.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	islandeast.info	06/08/2010
太古地產有限公司	islandeast.net	05/08/2010

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	islandeasthotel.com	27/10/2012
太古地產有限公司	islandheights.com.hk	13/01/2013
太古地產有限公司	islandheights.hk	14/01/2013
太古地產有限公司	islandlodge.com.hk	14/06/2010
太古地產有限公司	islandlodge.hk	12/06/2010
太古地產有限公司	islandplace.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	lessaisons.com	20/03/2012
太古地產有限公司	limehousehotel.com	07/11/2010
太古地產有限公司	lincolnhouse.com	15/05/2011
太古地產有限公司	lincolnhouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	lincolnhse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	mail-swireproperties.com	14/11/2012
太古地產有限公司	newsanlitun.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	onecitygate.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	onecitygate.com.hk	11/06/2012
太古地產有限公司	oneislandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	oneislandeast.com	13/02/2012
太古地產有限公司	oneislandeast.com.hk	25/02/2013
太古地產有限公司	oneislandeast.net	18/03/2011
太古地產有限公司	onepacificplace.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	onepacificplace.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	oxfordhouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	oxfordhse.com	04/09/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	oxfordhse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	pacificplace.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	pacificplace.hk	16/09/2011
太古地產有限公司	pacificplaceapartments.com.hk	01/08/2011
太古地產有限公司	pacificplaceapartments.hk	30/07/2011
太古地產有限公司	pacificplaceconferencecentre.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	pacificplaceconferencecentre.hk	11/06/2011
太古地產有限公司	pacificplaceoffices.com.hk	01/08/2011
太古地產有限公司	pacificplaceoffices.hk	30/07/2011
太古地產有限公司	parkside.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	parkside.hk	11/06/2011
太古地產有限公司	ppapartments.com.hk	01/08/2011
太古地產有限公司	ppapartments.hk	30/07/2011
太古地產有限公司	ppmall.com.hk	01/08/2011
太古地產有限公司	ppmall.hk	30/07/2011
太古地產有限公司	ppoffices.com.hk	01/08/2011
太古地產有限公司	ppoffices.hk	30/07/2011
太古地產有限公司	rockybank.com	29/05/2010
太古地產有限公司	sanlitun.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	sanlituncrossing.com	26/02/2011
太古地產有限公司	sanlitunhotel.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	sanlitunplace.com	26/02/2011
太古地產有限公司	sanlitunpoint.com	26/02/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	sanlitunprecinct.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	sanlitunvillage.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	sanlitunvillage.com	24/07/2011
太古地產有限公司	siltvillage.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	somersethouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	somersethse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	somersethse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	spl.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	splbrp.com	02/06/2011
太古地產有限公司	splchina.com.hk	01/06/2012
太古地產有限公司	splcnprojects.com	04/11/2012
太古地產有限公司	splprojects.com	08/04/2012
太古地產有限公司	ssmelody.com	06/06/2011
太古地產有限公司	starstreet.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	starstreet.com.hk	11/11/2012
太古地產有限公司	sugar-hongkong.com	12/10/2019
太古地產有限公司	sunshinemelody.com	06/06/2011
太古地產有限公司	surenorestaurant.com	11/03/2011
太古地產有限公司	swirehome.com	18/06/2012
太古地產有限公司	swirehome.com.hk	24/06/2012
太古地產有限公司	swirehome.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	swirehomes.com	18/06/2012
太古地產有限公司	swirehomes.com.hk	24/06/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	swirehomes.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	swirehotel.com	27/10/2012
太古地產有限公司	swirehotelgroup.com	11/12/2010
太古地產有限公司	swirehotels.com	27/10/2012
太古地產有限公司	swirehotels.hk	04/11/2010
太古地產有限公司	swirehotelscollection.com	11/12/2010
太古地產有限公司	swirehotelsgroup.com	11/12/2010
太古地產有限公司	swirehotelsrecruitment.com	09/04/2012
太古地產有限公司	swireislandeast.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swirematrix.com	04/09/2012
太古地產有限公司	swirematrix.com.hk	05/02/2012
太古地產有限公司	swirematrix.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	swireoffice.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireoffice.com	02/10/2011
太古地產有限公司	swireoffice.com.hk	11/10/2010
太古地產有限公司	swireoffice.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	swireoffices.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireoffices.com	02/10/2011
太古地產有限公司	swireoffices.com.hk	11/10/2010
太古地產有限公司	swireoffices.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	swireprop.com	18/01/2012
太古地產有限公司	swireprop.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	swireprop.net	20/03/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	swireproperties.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	swireproperties.com	17/06/2010
太古地產有限公司	swireproperties.com.cn	09/11/2011
太古地產有限公司	swireproperties.eu	11/04/2011
太古地產有限公司	swireproperties.gd.cn	09/11/2011
太古地產有限公司	swireproperties.gz.cn	09/11/2011
太古地產有限公司	swireproperties.net.cn	27/12/2012
太古地產有限公司	swireproperties.org.cn	27/12/2012
太古地產有限公司	swirepropertieschina.com	14/05/2012
太古地產有限公司	swirepropertieschina.com.cn	15/05/2012
太古地產有限公司	swirepropertieschina.com.hk	01/06/2012
太古地產有限公司	swireproperty.com.hk	16/11/2011
太古地產有限公司	swireproperty.hk	03/07/2010
太古地產有限公司	swireprops.com.hk	01/10/2012
太古地產有限公司	swireprops.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	swireprops.net	20/03/2011
太古地產有限公司	swirereit.com	21/09/2010
太古地產有限公司	swire-reit.com	24/10/2010
太古地產有限公司	taigudichan.com	14/05/2012
太古地產有限公司	taigudichan.com.cn	15/05/2012
太古地產有限公司	taikoochina.com	14/05/2012
太古地產有限公司	taikoochina.com.cn	15/05/2012
太古地產有限公司	taikoohui	30/11/2019

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	taikoohui.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikoohui.com	25/08/2012
太古地產有限公司	taikooplace.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikooplace.com	12/03/2012
太古地產有限公司	taikooplace.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	taikooplace.info	06/08/2010
太古地產有限公司	taikooplace.net	05/08/2010
太古地產有限公司	taikooshing.asia	25/03/2013
太古地產有限公司	taikooshing.com	26/03/2012
太古地產有限公司	taikooshing.net	20/03/2011
太古地產有限公司	theoppositehouse.com	11/12/2010
太古地產有限公司	thesanlitun.com	26/02/2011
太古地產有限公司	theupperhouse.com.hk	11/09/2011
太古地產有限公司	theupperhousehk.com	30/07/2011
太古地產有限公司	theupperhousehongkong.com	30/07/2011
太古地產有限公司	theupperhousehotel.com	30/07/2011
太古地產有限公司	thevillageatsanlitun.asia	25/03/2011
太古地產有限公司	thevillageatsanlitun.com	22/08/2011
太古地產有限公司	thevillage-at-slt.asia	28/03/2011
太古地產有限公司	thevillage-at-slt.com	28/05/2011
太古地產有限公司	thevillageat三里屯.com	21/08/2011
太古地產有限公司	thevillage-beijing.asia	28/03/2011
太古地產有限公司	thevillage-beijing.com	28/05/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	threepacificplace.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	threepacificplace.com	04/06/2012
太古地產有限公司	threepacificplace.hk	14/05/2011
太古地產有限公司	tjstop.com	18/01/2011
太古地產有限公司	twopacificplace.asia	28/03/2013
太古地產有限公司	twopacificplace.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	upperhouse.com	28/05/2012
太古地產有限公司	vivavivace.org	16/07/2011
太古地產有限公司	warwickhouse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	warwickhse.com	04/09/2012
太古地產有限公司	warwickhse.hk	10/06/2011
太古地產有限公司	冰上新視野.com	04/02/2012
太古地產有限公司	冰上新視野.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	冰上新視野.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	匯圃.com	04/02/2012
太古地產有限公司	匯圃.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	匯圃.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	三里屯新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	叁里屯新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	又一城.hk	04/03/2013
太古地產有限公司	又一城.中国	31/01/2018
太古地產有限公司	又一城.公司	31/01/2018
太古地產有限公司	和城大廈.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	和域大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	和域大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	多盛大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	多盛大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	多盛大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	天河聚.com	17/01/2011
太古地產有限公司	天河聚.中国	17/01/2011
太古地產有限公司	天河聚.公司	17/01/2011
太古地產有限公司	太古匯.com	31/07/2012
太古地產有限公司	太古匯.公司	16/09/2012
太古地產有限公司	太古地產.com	10/12/2010
太古地產有限公司	太古地產.hk	04/03/2013
太古地產有限公司	太古地产.net	31/01/2018
太古地產有限公司	太古地產.中国	28/07/2012
太古地產有限公司	太古地產.公司	17/06/2012
太古地產有限公司	太古坊.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古坊.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	太古坊.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古城中心.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古城中心一座.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心一座.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	太古城中心一座.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古城中心三座.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	太古城中心冰上皇宮.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心冰上皇宮.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	太古城中心四座.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城中心四座.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	太古城中心四座.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古城港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古城港島東.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古城港島東.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古廣場.com	11/12/2010
太古地產有限公司	太古广场.net	31/01/2018
太古地產有限公司	太古廣場.中国	31/01/2018
太古地產有限公司	太古廣場.公司	31/01/2018
太古地產有限公司	太古港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	太古港島東.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古港島東.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	太古雅宅.hk	04/03/2013
太古地產有限公司	常盛大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	常盛大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	常盛大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	康和大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	康和大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	康和大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	康橋大廈.com	13/02/2012

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	康橋大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	康橋大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	廣州太古匯	30/11/2019
太古地產有限公司	德宏大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	德宏大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	德宏大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	拾圍.com	04/02/2012
太古地產有限公司	拾圍.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	拾圍.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	新目光.com	28/03/2013
太古地產有限公司	星域軒.com	13/02/2012
太古地產有限公司	星域軒.中国	14/02/2012
太古地產有限公司	星域軒.公司	14/02/2012
太古地產有限公司	星街5號.com	12/10/2012
太古地產有限公司	星街5號.hk	20/10/2012
太古地產有限公司	林肯大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	林肯大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	林肯大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	港島東.com	13/02/2012
太古地產有限公司	港島東中心.com	13/02/2012
太古地產有限公司	港島東矩阵.com	04/02/2012
太古地產有限公司	港島東.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	港島東中心.hk	07/03/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	港島東中心.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	港島東矩陣.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	港島東矩陣.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	港濤軒.com	05/07/2010
太古地產有限公司	港濤軒.hk	12/06/2010
太古地產有限公司	港运城.com	04/02/2012
太古地產有限公司	港運城.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	港運城.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	港運大廈.com	04/02/2012
太古地產有限公司	濠豐大廈.com	13/02/2012
太古地產有限公司	濠豐大廈.hk	10/02/2011
太古地產有限公司	濠豐大廈.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	瑜舍.com	18/11/2012
太古地產有限公司	瑜舍酒店.com	13/01/2013
太古地產有限公司	糖廠街.com	04/02/2012
太古地產有限公司	糖廠街.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	糖廠街.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	英皇道625號.com	04/02/2012
太古地產有限公司	藝林軒.com	04/02/2012
太古地產有限公司	藝林軒.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	藝林軒.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	藝術的味道.com	04/02/2012
太古地產有限公司	藝術的味道.hk	07/03/2011

註冊人	域名	到期日
太古地產有限公司	藝術的味道.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	資訊亭.com	04/02/2012
太古地產有限公司	資訊亭.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	資訊亭.公司.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	雅賓利.com	04/02/2012
太古地產有限公司	雅賓利.中国	05/02/2012
太古地產有限公司	雅賓利.公司	05/02/2012
太古地產有限公司	雍景台.com	13/02/2012
太古地產有限公司	雍景台.中国	14/02/2012
太古地產有限公司	雍景台.公司	14/02/2012
太古地產有限公司	電訊盈科中心.com	13/02/2012
太古地產有限公司	電訊盈科中心.hk	07/03/2011
太古地產有限公司	電訊盈科中心.公司.hk	07/03/2011
太古地產管理有限公司	cambridgehouse.net	29/05/2011
太古地產管理有限公司	cp3bms.com.hk	29/08/2010
太古地產管理有限公司	swireproperties.com.hk	05/03/2011
太古地產管理有限公司	swireproperties.hk	14/05/2010
太古地產物業代理有限公司	lincolnhouse.com.hk	不適用
Swire Properties Retail Services Limited	cityplaza4.com.hk	不適用
Swire Properties Services Limited	somersetthouse.com.hk	不適用
Swire Sirius (Stage III) Limited	dorsetthouse.com.hk	不適用
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.com.cn	09/11/2011

註冊人	域名	到期日
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.gd.cn	09/11/2011
太古滙(廣州)發展有限公司	taikoohui.gz.cn	09/11/2011
太古滙(廣州)發展有限公司	tjstop.cn	17/01/2011
太古滙(廣州)發展有限公司	tjstop.com.cn	17/01/2011
太古滙(廣州)發展有限公司	tjstop.gd.cn	17/01/2011
太古滙(廣州)發展有限公司	tjstop.gz.cn	17/01/2011
太古坊控股有限公司	islandeast.com.hk	05/01/2013
太古坊控股有限公司	港島東.公司.hk	10/02/2011
Taikoo Properties (1973) Limited	good2me.com.hk	01/06/2012
太古城物業管理有限公司	taikooshing.com.hk	01/10/2013
太古城物業管理有限公司	taikooshing.hk	14/05/2011
太古城物業管理有限公司	太古城.hk	10/02/2011
太古城物業管理有限公司	太古城.公司.hk	10/02/2011
逸意居(管理)有限公司	atrium.com.hk	不適用
華蘭花園物業管理有限公司	cambridgehouse.com.hk	不適用
惠安置業有限公司	cornwallhouse.com.hk	不適用

D. 有關董事及主要股東的其他資料

1. 董事服務合約

本公司各董事已與本公司訂立委任函件(其構成服務合約)，直至彼等退任的下屆股東週年大會止。各董事的任期將於每次獲選或獲重選後續期三年。

2. 董事薪酬

截至2009年12月31日止三個年度支付予董事的酬金總額(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼、實物利益及酌情花紅)分別約為港幣4,000萬元、港幣5,000萬元及港幣7,100萬元。

根據目前有效的安排，我們估計截至2010年12月31日止年度應付予董事的酬金總額(不包括酌情花紅)約為港幣3,200萬元。

除上文所披露者外，截至2009年12月31日止三個年度，本集團任何成員公司概無向任何董事支付或應付任何其他款項。

3. 主要股東

緊隨全球發售及太古公司分派完成後，(不計及因行使超額配股權而可能出售的股份或任何人士可能根據全球發售而認購並影響本節披露資料的股份)以下人士將在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益：

(i) 於股份及相關股份的好倉

名稱	股份數目	佔已發行股本 的概約百分比
太古公司	5,539,537,750	83.93%
英國太古	5,598,211,880	84.82%

(ii) 於股份及相關股份的淡倉－無

(iii) 於本集團其他成員公司的權益

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	佔已發行股本的概約百分比
Abbey Head Company Limited	GC Acquisitions VI Limited	200股普通股	20%
Endeavour Technology Limited	順好有限公司 ⁽¹⁾	125股普通股	12.5%
Jade at Brickell Bay Associates, Limited	Suttonwood Holding LLC	無	37.5%
Peragore Limited	展怡有限公司 ⁽²⁾	200股普通股	20%
Swire and Island Communication Developments Limited	Island Communication Enterprises Limited ⁽³⁾	1股無投票權的股息股份及40股普通股	40%

附註：

- (1) 恒基兆業地產有限公司透過其附屬公司順好有限公司間接持有Endeavour Technology Limited的12.5%權益。
- (2) 展怡有限公司由恒基兆業地產有限公司通過其附屬公司發邦發展有限公司擁有50%權益，其餘50%權益由Alexander LAM Ko Yu控制的公司仁寶投資有限公司擁有。
- (3) 中華汽車有限公司透過其附屬公司Island Communication Enterprises Limited間接持有Swire and Island Communication Developments Limited的40%權益。

除本節所披露者外，董事概不知悉任何人士於緊隨全球發售及太古公司分派完成後，(不計及因行使超額配股權而可能出售的股份或任何人士可能根據全球發售而認購並影響本節披露資料的股份) 將在股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益，並因此根據上市規則被視為主要股東。

4. 董事權益披露

緊隨全球發售及太古公司分派完成後，(不計及因行使超額配股權而可能出售的股份或任何人士可能根據全球發售而認購並影響本節披露資料的股份)董事及本公司最高行政人員將在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股本的權益(全部為好倉)

董事姓名	身份			股份總數	緊隨全球發售後	附註
	實益權益				佔本公司 已發行股份的 概約百分比 (假設超額配股權 未獲行使)(%)	
	個人	家族	信託權益			
柏聖文.....	100	1,000	—	1,100	0.00002	—
彭勵志.....	7,950	—	—	7,950	0.00012	—
包逸秋.....	—	1,200	—	1,200	0.00002	—
何祖英.....	2,000	—	—	2,000	0.00003	—
白紀圖.....	6,100	—	—	6,100	0.00009	—
施銘倫.....	50,708	—	150,206	200,914	0.00304	(1)

附註：

- (1) 施銘倫為持有太古股份有限公司211,747股「A」股及5,550,900股「B股」的信託的信託人，而其於太古股份有限公司以及就將根據太古公司分派的132,192股股份(計入「信託權益」下)並無任何實益權益。彼將不會於該等股份擁有實益權益。

於太古公司及英國太古(均為本公司的控股公司，因此為其相聯法團)股本的權益

	持有身份			緊隨全球發售後 佔太古公司已發行 股本的百分比 (假設最後實際可行 日期至全球發售完成 期間太古公司的 已發行股份數目不變)		
	實益權益			股份總數	(%)	附註
	個人	家屬	信託權益			
太古公司						
[A]股						
柏聖文	1,000	10,000	—	11,000	0.0012	—
彭勵志	32,500	—	—	32,500	0.0036	—
包逸秋	—	12,000	—	12,000	0.0013	—
白紀圖	41,000	—	—	41,000	0.0045	—
施銘倫	58,791	—	211,747	270,538	0.0299	(1)
[B]股						
彭勵志	235,000	—	—	235,000	0.0078	—
何祖英	100,000	—	—	100,000	0.0033	—
白紀圖	100,000	—	—	100,000	0.0033	—
施銘倫	2,241,483	—	6,451,632	8,693,115	0.2902	(1)
英國太古						
每股面值1英鎊的普通股						
施銘倫	2,759,273	—	19,222,920	21,982,193	21.98	(1)
每股面值1英鎊的8%累積優先股						
施銘倫	837,101	—	5,655,441	6,492,542	21.64	(1)

附註：

- (1) 施銘倫為一個信託受託人，持有計入「信託權益」的英國太古集團有限公司10,766,080股普通股及3,121,716股優先股以及太古股份有限公司211,747股「A」股及5,550,900股「B」股。施銘倫於該等股份中概無任何實益權益。

5. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 本公司董事及最高行政人員概無在本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於該條所述登記冊登記或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(在每個情況中均指股份一經在聯交所上市後)；
- (b) 據本公司任何董事及最高行政人員所知，概無人士在本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予以披露的權益及淡倉，或直接或間接擁有附帶在所有情況下均可在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 董事及下文「專家資格」分節所列人士概無在本集團任何成員公司的創辦中，或於緊接本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購、出售或租用，或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租用的任何資產中擁有任何權益；
- (d) 概無董事於與本集團訂立並於本招股章程日期仍然存續而性質或條件屬異常或對本集團的業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大利益；
- (e) 除與包銷協議有關者外，下文「專家資格」分節所列人士概無於本集團任何成員公司持有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論在法律上是否可予行使)；
- (f) 除包銷協議外，下文「專家資格」分節所列人士概無在於本招股章程日期仍然存續而對本集團的業務整體而言屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大利益；
- (g) 概無董事已與或擬與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務協議(於一年內屆滿或可由僱主於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的合約除外)；

- (h) 據董事所知，董事或其聯繫人或(據董事所知擁有本公司5%或以上已發行股本的)本公司任何股東概無於本集團的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益；及
- (i) 除本集團業務外，控股股東及董事概無於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

E. 其他資料

1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

董事已獲告知，本公司及其位於香港或中國的附屬公司不大可能需要負擔重大的遺產稅責任。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團並無任何未決或威脅提起或被威脅提起的會對本集團的業務、經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准已發行股份及根據全球發售將予發行的股份上市及買賣。本公司已作出一切必要安排，以使該等股份獲納入中央結算系統。

4. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2009年12月31日(即本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來概無重大不利變動。

5. 控股股東詳情

根據超額配股權，控股股東可能須出售超額配股權項下的股份。控股股東的若干詳情載列如下：

名稱	描述	註冊辦事處	有關超額配股權的股份
太古公司	主要從事飲料、海洋服務及貿易及實業業務，以及擁有從事航空業務的聯營公司權益及其他聯營公司權益。	香港 金鐘道88號 太古廣場二座 35字樓	77,825,870
英國太古	主要活動包括投資控股、深海航運、冷藏、道路運輸、農業活動，以及在集團內提供管理及顧問服務	Swire House, 59 Buckingham Gate, London SW1E 6AJ, United Kingdom	58,674,130

6. 其他事項

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前兩年內，

- (a) 本公司或其任何主要附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足的股本或借貸資本以換取現金或非現金代價；
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無任何股本或借貸資本附有期權或獲有條件或無條件同意附有期權；
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
- (d) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特別條款；
- (e) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司任何股份而已支付或應付的任何佣金(支付予包銷商的佣金除外)；

(f) 本公司的股本及債務證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且目前並無尋求亦不擬尋求有關上市或買賣准許；及

(g) 本公司概無任何尚未贖回的可轉換債務證券。

7. 專家資格

以下為於本招股章程內提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
高盛	根據證券及期貨條例獲發牌進行第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)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動
滙豐	根據證券及期貨條例進行第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)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的註冊機構，亦為銀行業條例(香港法例第155章)下的持牌銀行
摩根士丹利	根據證券及期貨條例獲發牌進行第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)、第7類(提供自動化交易服務)及第9類(提供資產管理)受規管活動
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立專業物業估值師及市場顧問
Christie + Co	獨立專業物業估值師
競天公誠律師事務所	本公司的中國法律顧問

8. 開辦費用

本公司招致的開辦費用為港幣50,000元，並由本公司支付。

9. 專家同意

聯席保薦人、羅兵咸永道會計師事務所(作為本公司的獨立申報會計師)、戴德梁行(作為本公司的獨立物業估值師及市場顧問)、Christie + Co(作為本公司的獨立物業估值師)及競天公誠律師事務所(作為本公司的中國法律顧問)已分別就刊發按當中所載形式及文意收錄其報告及／或函件及／或估值概要及／或估值證書及／或法律意見(視情況而定)以及提述其名稱的本招股章程發出同意，且迄今並未撤回其同意。

上述專家概無於本公司或其任何附屬公司中持有任何股權，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司或其任何附屬公司的證券的權利(不論在法律上是否可予以行使)。

10. 雙語招股章程

根據公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(香港法例第32L章)第4條規定的豁免，本招股章程分別刊發英文及中文版本。

送呈公司註冊處處長文件

隨本招股章程送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括白色、黃色、粉紅色和綠色申請表格、本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「其他資料－專家同意」一節所述的書面同意、本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「有關本公司業務的其他資料－重大合約概要」一節所述重大合約的副本及本公司控股股東的詳情。

備查文件

下列文件於自本招股章程日期起計14天(包括該日)內的一般營業時間上午9時正至下午5時正，在司力達律師樓的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大厦47樓)可供查閱：

- (1) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (2) 羅兵咸永道會計師事務所的會計師報告及就未經審核備考財務資料編製的函件，全文分別載於本招股章程附錄一及附錄二；
- (3) 本集團於截至2009年12月31日止三個年度各年的未經審核綜合財務報表；
- (4) 有關溢利預測的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (5) 戴德梁行有限公司及Christie + Co就本集團的物業權益(合併物業除外)編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄四，以及本招股章程附錄四「物業估值」所述戴德梁行有限公司及Christie + Co編製的估值報告(只提供英文版本)；
- (6) 戴德梁行編製的市場研究報告，全文載於本招股章程附錄五；
- (7) 本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「有關本公司業務的其他資料－重大合約概要」一節所述重大合約；
- (8) 本招股章程附錄九「法定及一般資料」內「其他資料－專家同意」一節所述的書面同意；
- (9) 由本公司的中國法律顧問競天公誠律師事務所就本集團若干方面及本集團的物業權益出具的中國法律意見書；及
- (10) 控股股東的詳情。

