

下列為本公司申報會計師香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之報告全文，以供收錄於本招股章程。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就合和香港房地產有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)截至二零一二年六月三十日止三年度各年及截至二零一二年十二月三十一日止六個月(「**有關期間**」)的財務資料(「**財務資料**」)而編製的報告，以供載入 貴公司於二零一三年六月六日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板首次上市而刊發的招股章程(「**招股章程**」)。

貴公司根據開曼群島公司法(二零一二年修訂本)第二十二章(一九六一年第三號法例，經合併及修訂)於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據公司重組(「**集團重組**」)(詳情載於招股章程「**重組**」一節)， 貴公司於二零一三年三月成為 貴集團之控股公司，自合和實業有限公司(「**合和實業**」)連同其附屬公司(貴集團旗下公司除外，統稱「**分拆後集團**」)拆出。

於本報告日期，貴公司的主要附屬公司及共同控制實體如下：

公司名稱	註冊 成立日期	已發行及 繳足股本	貴集團所持股本權益 ⁽¹⁾				本報告日期	主營業務
			於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日		
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
於香港註冊成立的附屬公司								
Banbury Investments Limited	一九七七年十二月二十日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
樂天峯管理有限公司	二零零九年八月二十日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
Exgratia Company Limited	一九七七年四月一日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
GardenEast Limited	一九七二年八月十五日	港幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
GardenEast Management Limited	二零零七年三月二十日	港幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和娛樂推廣有限公司(前稱富豐資源有限公司)	二零零一年十月十二日	港幣600,000元	100%	100%	100%	100%	100%	活動籌辦機構
合和(樂園)停車場管理有限公司	一九九三年十一月二十五日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	車位管理
合和資產管理有限公司	二零一零年四月七日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	資產管理
合和中心管理有限公司	一九七二年八月十五日	港幣20,920,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和食品有限公司	一九八零年五月三十日	港幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	食肆牌照持有人
合和酒店及餐飲管理有限公司	二零一零年十二月二十九日	港幣1元	—	100%	100%	100%	100%	資產管理
合和酒店管理有限公司	一九八九年十月六日	港幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	酒店管理
Hopewell Project Development Limited	二零零八年三月二十日	港幣1元	100%	100%	100%	100%	100%	項目發展及投資控股
合和物業及設施管理有限公司	二零一一年三月十七日	港幣1元	—	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和物業管理有限公司	一九七三年二月九日	港幣200元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
合和物業代理有限公司	一九七零年二月二十日	港幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	租賃及市場推廣服務
國際展貿中心有限公司	一九八七年十一月十日	港幣10,002元(2股普通股及10,000股無投票權遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資及投資控股
美家餐飲服務有限公司	一九九四年九月二十日	港幣2元	100%	100%	100%	100%	100%	餐館營運及提供餐飲服務
九龍灣國際展貿中心管理有限公司	一九八七年六月三日	港幣300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理

貴集團所持股本權益⁽¹⁾

公司名稱	註冊 成立日期	已發行及 繳足股本	於六月三十日			於 二零一二年 十二月 三十一日	本報告日期	主營業務
			二零一零年	二零一一年	二零一二年			
九龍悅來酒店 有限公司	一九六九年 三月十八日	港幣 2,000,200元 (2股普通股 及20,000股 無投票權 遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資、 擁有及 經營酒店
悅來坊管理 有限公司	一九九六年 八月十三日	港幣 300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
Parkgate Enterprises Limited	一九七二年 九月十五日	港幣 100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
QRE Plaza Limited	一九七二年 八月十五日	港幣 100,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
QRE Plaza Management Limited	二零零八年 二月六日	港幣 300,000元	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理
韋安投資 有限公司	一九七八年 十月二十日	港幣4元 (2股普通股 及2股 無投票權 遞延股份)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資及 投資控股
於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司								
Hopewell Hitec (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Kinghill Investment Limited (「Kinghill」)	二零零四年 八月九日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Kowloon Panda Hotel (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Linford Investments Limited	二零零八年 八月八日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Procelain Properties Ltd.	一九九三年 一月十九日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業控股
Singway (B.V.I.) Company Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Vibo Limited	二零零二年 二月十二日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Wetherall Investments (B.V.I.) Limited	一九九二年 三月 二十五日	1美元	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
於香港註冊成立之共同控制實體								
宏置發展有限公司 (「宏置」)	二零零八年 九月三日	港幣2元	50%	50%	50%	50%	50%	物業發展及 投資
囍歡里管理有限公司 (前稱威基管理 有限公司)	二零一一年 十二月八日	港幣2元	—	—	50%	50%	50%	物業管理
永隆管理有限公司	二零一零年 八月 二十四日	港幣2元	—	50%	50%	50%	50%	房地產管理

附註：

(1) 上述主要附屬公司及共同控制實體由 貴公司間接持有。

貴公司董事認為，囊括所有附屬公司及共同控制實體連同彼等之詳情將過於冗長，因此上表僅載列溢利或資產對 貴集團財務資料有重大貢獻的附屬公司及共同控制實體。

貴集團旗下所有公司的財政年度年結日為六月三十日。

上述於香港註冊成立之公司截至二零一二年六月三十日止三年度各年或自彼等各自註冊成立日期起(以較短者為準)的法定財務報表及上述於英屬處女群島註冊成立之公司(Kinghill 除外)截至二零一二年六月三十日止三年度各年或自彼等各自註冊成立日期起(以較短者為準)的財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，已經吾等審閱。

由於英屬處女群島並無規定編製及呈列法定財務報表，故並無編製 Kinghill 自註冊成立日期以來之法定財務報表。為編製本報告，吾等已審查 Kinghill 的所有相關交易並於編製本報告時採取吾等認為必要的措施以供載入招股章程。

為編製本報告，貴公司董事已根據與香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則相符的會計政策編製貴集團的綜合財務報表，當中包括截至二零一二年六月三十日止三年度與截至二零一二年十二月三十一日止六個月的財務資料(「相關財務報表」)。本報告所載財務資料根據下文A節附註1所載基準基於相關財務報表編製。吾等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所載財務資料，亦已根據香港會計師公會建議的核數指引3.340號「招股章程及申報會計師」查閱相關財務報表所載財務資料。吾等在編製報告以供載入招股章程時，認為無必要對相關財務報表作出任何調整。

相關財務報表由貴公司批准刊發之董事負責。貴公司董事亦須對收錄本報告之招股章程的內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表連同相關附註編製本報告所載財務資料、對財務資料發表意見及向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，按下文A節附註1所載財務資料的呈報基準編製之財務資料以及相關附註，真實公平反映貴集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的合併事務狀況，以及貴集團於有關期間的合併溢利及現金流量。

貴集團截至二零一一年十二月三十一日止六個月的比較合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表及相關附註(「二零一一年十二月財務資料」)摘錄自貴公司董事專為本報告編製的貴集團同期未經審核合併財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱二零一一年十二月財務資料。吾等對二零一一年十二月財務資料的審閱工作包括主要向財務與會計負責人士作出查詢以及應用分析及其他審閱程序。吾等的審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故不保證已獲悉審核時發現的所有重大事宜。因此，吾等不會就二零一一年十二月財務資料發表審核意見。基於吾等的審閱，吾等並無發現任何事宜致使吾等相信二零一一年十二月財務資料並無在各重要方面根據與編製財務資料所採用符合香港財務報告準則的相同會計政策編製。

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至六月三十日止年度			截至	
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
						(未經審核)
營業額	5	947,207	1,056,236	1,202,506	591,337	628,726
銷售及服務成本		(418,961)	(448,666)	(482,309)	(234,042)	(227,367)
		528,246	607,570	720,197	357,295	401,359
其他收入		11,458	10,207	15,460	11,218	11,413
銷售及分銷成本		(59,210)	(84,116)	(69,531)	(33,132)	(28,592)
行政費用		(148,018)	(158,346)	(186,075)	(92,605)	(97,679)
出售投資物業 之盈利	12(b)	—	46,440	18,839	14,867	8,354
公平值收益：						
發展中投資物業						
樂天峯	14	2,237,755	—	—	—	—
土地變換後合 和中心二期 之商業部份 ..	14	—	—	—	—	2,153,000
已落成投資物業 ..	12	1,467,630	4,316,224	2,348,400	1,193,146	7,852,185
持作出售投資 物業	12	120,000	199,450	—	—	—
財務成本	6	(20,146)	(20,050)	(17,257)	(8,766)	(7,172)
應佔共同控制實體 溢利(虧損)		71	115	2,108	977	(3,114)
除稅前溢利	7	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
所得稅支出	8	(75,130)	(105,687)	(87,658)	(48,015)	(52,512)
年/期內溢利		4,062,656	4,811,807	2,744,483	1,394,985	10,237,242
其他全面收益：						
非重新歸類為損益 的項目						
重新歸類至 投資物業前 重估其他物業 所產生之 盈利		—	45,049	119,022	102,230	—
年/期內其他 全面收益		—	45,049	119,022	102,230	—
年/期內全面收益 總額		4,062,656	4,856,856	2,863,505	1,497,215	10,237,242

合併財務狀況表

	附註	於六月三十日			於二零一二年
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	十二月三十一日
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資產					
非流動資產					
已落成投資物業.....	12	10,807,200	15,290,690	17,862,300	25,729,400
物業、機械及設備 (「物業、機械及設備」).....	13	688,615	666,507	612,363	594,669
發展中物業	14				
合和中心二期之商業部份 (投資物業).....		—	—	—	4,270,000
合和中心二期之酒店部份 (物業、機械及設備).....		—	—	—	2,117,362
擬發展物業.....	14	796,323	864,163	963,951	571,882
共同控制實體權益.....	15	11,818	11,933	14,041	10,927
應收共同控制實體款項.....	16	1,670,448	1,753,225	2,116,788	2,211,136
		<u>13,974,404</u>	<u>18,586,518</u>	<u>21,569,443</u>	<u>35,505,376</u>
流動資產					
存貨.....	17	5,413	6,820	7,235	9,035
應收分拆後集團之款項.....	18	196,328	1,716,587	1,315,877	—
貿易應收賬款.....	19	21,565	18,065	19,569	26,468
按金及預付款項.....		12,636	21,166	24,390	30,669
銀行結餘及現金.....	20	40,922	44,159	14,451	15,310
		<u>276,864</u>	<u>1,806,797</u>	<u>1,381,522</u>	<u>81,482</u>
歸類為持作出售之資產.....	12(b)	3,050,000	1,835,000	1,202,200	982,300
		<u>3,326,864</u>	<u>3,641,797</u>	<u>2,583,722</u>	<u>1,063,782</u>
總資產		<u>17,301,268</u>	<u>22,228,315</u>	<u>24,153,165</u>	<u>36,569,158</u>
權益及負債					
資本及儲備金					
股本.....	24	—	—	—	—
儲備金.....	25	5,943,800	10,491,437	12,108,774	21,618,263
權益總額		<u>5,943,800</u>	<u>10,491,437</u>	<u>12,108,774</u>	<u>21,618,263</u>
非流動負債					
遞延稅項負債.....	26	99,710	153,418	174,139	188,508
應付分拆後集團之款項.....	27	1,861,772	861,772	—	—
透過分拆後集團之銀行借貸.....	23	—	580,000	1,380,000	3,700,000
		<u>1,961,482</u>	<u>1,595,190</u>	<u>1,554,139</u>	<u>3,888,508</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款.....	21	234,565	227,769	201,487	177,217
租務及其他按金.....		157,464	199,657	216,327	217,506
應付分拆後集團之款項.....	18	8,946,428	9,629,542	9,962,870	10,606,017
應付共同控制實體款項.....	22	4,700	6,848	10,061	11,856
稅項負債.....		29,228	49,627	92,310	47,791
		<u>9,372,385</u>	<u>10,113,443</u>	<u>10,483,055</u>	<u>11,060,387</u>
歸類為持作出售之資產 相關之負債.....	12(b)	23,601	28,245	7,197	2,000
		<u>9,395,986</u>	<u>10,141,688</u>	<u>10,490,252</u>	<u>11,062,387</u>
總負債		<u>11,357,468</u>	<u>11,736,878</u>	<u>12,044,391</u>	<u>14,950,895</u>
權益及負債總額		<u>17,301,268</u>	<u>22,228,315</u>	<u>24,153,165</u>	<u>36,569,158</u>

合併權益變動表

	物業				總計
	股本	重估儲備金	特殊儲備金	保留溢利	
	港幣千元	港幣千元 (附註25)	港幣千元 (附註25)	港幣千元	港幣千元
於二零零九年七月一日	—	13,024	264,837	1,745,060	2,022,921
本年度溢利及全面收益總額	—	—	—	4,062,656	4,062,656
年內確認為分派之股息 (附註9)	—	—	—	(157,500)	(157,500)
視作分拆後集團注資	—	—	15,723	—	15,723
於二零一零年六月三十日	—	13,024	280,560	5,650,216	5,943,800
本年度溢利	—	—	—	4,811,807	4,811,807
本年度其他全面收益	—	45,049	—	—	45,049
本年度全面收益總額	—	45,049	—	4,811,807	4,856,856
年內確認為分派之股息 (附註9)	—	—	—	(323,900)	(323,900)
視作分拆後集團注資	—	—	14,681	—	14,681
於二零一一年六月三十日	—	58,073	295,241	10,138,123	10,491,437
本年度溢利	—	—	—	2,744,483	2,744,483
本年度其他全面收益	—	119,022	—	—	119,022
本年度全面收益總額	—	119,022	—	2,744,483	2,863,505
年內確認為分派之股息 (附註9)	—	—	—	(1,256,900)	(1,256,900)
視作分拆後集團注資	—	—	10,732	—	10,732
於二零一二年六月三十日	—	177,095	305,973	11,625,706	12,108,774
期內溢利及全面收益總額	—	—	—	10,237,242	10,237,242
期內確認為分派之股息 (附註9)	—	—	—	(744,000)	(744,000)
視作分拆後集團注資	—	—	16,247	—	16,247
於二零一二年 十二月三十一日	—	177,095	322,220	21,118,948	21,618,263
未經審核：					
於二零一一年七月一日	—	58,073	295,241	10,138,123	10,491,437
期內溢利	—	—	—	1,394,985	1,394,985
期內其他全面收益	—	102,230	—	—	102,230
期內全面收益總額	—	102,230	—	1,394,985	1,497,215
視作分拆後集團注資	—	—	5,589	—	5,589
於二零一一年 十二月三十一日	—	160,303	300,830	11,533,108	11,994,241

合併現金流量表

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利.....	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
調整：					
物業、機械及設備折舊.....	38,040	42,551	48,266	24,354	22,518
財務成本.....	20,146	20,050	17,257	8,766	7,172
出售投資物業之盈利.....	—	(46,440)	(18,839)	(14,867)	(8,354)
公平值收益：					
發展中投資物業					
樂天峯.....	(2,237,755)	—	—	—	—
土地變換後合和中心二期					
之商業部份.....	—	—	—	—	(2,153,000)
已落成投資物業.....	(1,467,630)	(4,316,224)	(2,348,400)	(1,193,146)	(7,852,185)
持作出售之投資物業.....	(120,000)	(199,450)	—	—	—
出售物業、機械及					
設備之虧損(盈利).....	78	367	4,307	(13)	175
應佔共同控制實體					
(溢利)虧損.....	(71)	(115)	(2,108)	(977)	3,114
減值虧損確認(撥回).....	465	(53)	(428)	53	299
營運資金變動前經營現金流量.....	371,059	418,180	532,196	267,170	309,493
存貨之增加.....	(184)	(1,407)	(415)	(2,208)	(1,800)
貿易應收賬款與按金及					
預付款項之增加.....	(7,982)	(4,977)	(4,300)	(10,515)	(13,477)
貿易及其他應付賬款與租務及					
其他按金之增加(減少).....	71,946	67,688	30,925	18,528	(6,775)
經營活動所得之現金.....	434,839	479,484	558,406	272,975	287,441
已付香港利得稅.....	(20,864)	(31,580)	(24,254)	(24,242)	(49,568)
來自經營業務之現金淨額.....	413,975	447,904	534,152	248,733	237,873
投資業務					
投資物業之增加.....	(244,002)	(144,596)	(107,559)	(41,900)	(21,941)
物業、機械及設備之增加.....	(36,266)	(41,366)	(22,081)	(11,506)	(12,251)
擬發展/發展中物業之增加.....	(35,313)	(70,993)	(100,881)	(23,865)	(3,838,293)
對共同控制實體墊款.....	(1,645,448)	(82,777)	(363,563)	(304,218)	(94,348)
出售物業、機械及設備所得款項.....	31	95	46	22	20
出售投資物業所得款項及					
按金(淨額).....	23,601	1,479,175	617,984	378,147	221,199
向分拆後集團之墊款.....	(102,662)	(1,522,659)	(667,553)	(364,276)	(195,068)
於香港就出售持作出售					
投資物業所付稅項.....	—	—	—	—	(33,094)
用於投資業務之現金淨額.....	(2,040,059)	(383,121)	(643,607)	(367,596)	(3,973,776)
融資活動					
透過分拆後集團籌集之					
新增銀行借貸.....	—	580,000	800,000	800,000	2,320,000
共同控制實體之墊款.....	2,457	2,148	3,213	988	1,795
分拆後集團之墊款.....	1,849,764	154,627	455,106	328,432	3,933,108
分拆後集團之還款.....	(204,535)	(778,332)	(1,161,455)	(987,891)	(2,506,769)
已付財務成本.....	(20,146)	(19,989)	(17,117)	(5,998)	(11,372)
來自(用於)融資活動之現金淨額.....	1,627,540	(61,546)	79,747	135,531	3,736,762
現金及現金等價物之增加(減少)淨額...	1,456	3,237	(29,708)	16,668	859
年/期初現金及現金等價物.....	39,466	40,922	44,159	44,159	14,451
年/期末現金及現金等價物.....	40,922	44,159	14,451	60,827	15,310

財務資料附註

1. 財務資料呈列基準

集團重組

貴公司為根據公司法於二零一三年一月二十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點披露於招股章程「公司資料」一節。貴公司的直接控股公司為Boyen Investments Limited，為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而貴公司董事（「董事」）認為貴公司的最終控股公司為合和實業，合和實業為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。

根據旨在優化集團架構以籌備貴公司股份上市的集團重組，貴公司自合和實業若干附屬公司收購貴集團旗下公司的全部股權。貴集團於二零一三年三月底前取得貴集團旗下公司的實際控制權，自此貴公司成為貴集團旗下公司（「合併實體」）的控股公司。集團重組前後，合併實體及貴公司均受合和實業共同控制。因此，收購合併實體採用合併會計法入賬列為受共同控制的業務合併。

有關期間貴集團的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括合併實體的業績、權益變動及現金流量，猶如現時的集團架構於整個有關期間或自各自註冊成立或成立日期起（以較短者為準）一直存在。

編製貴集團二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的合併財務狀況表，乃為呈列合併實體的資產及負債，猶如現時的集團架構已於該等日期存在。

本財務資料以貴公司之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

2. 應用香港財務報告準則

為編製及呈列有關期間的財務資料，除下文所載有關投資物業的會計政策外，貴集團貫徹採納所有於貴集團自二零一二年七月一日起的會計期間及整個有關期間有效的香港財務報告準則。香港會計師公會於二零零九年五月頒佈香港會計準則（「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、機械及設備」的修訂本，要求投資物業如採用公平值模式，則發展中投資物業按公平值而非成本列賬。香港會計準則第40號／香港會計準則第16號的修訂本於二零零九年七月一日或之後開始的會計期間生效並以前瞻方式應用。僅當發展中投資物業的公平值可於相關較早日期釐定時，該修訂本方可提早應用。釐定該等公平值時，準則不允許使用事後確認。貴集團認為，釐定發展中投資物業於二零零九年七月一日的估值時必須使用事後確認，是由於無法獲取若干資料且當日缺乏機會進行現場檢查。由於修訂香港會計準則第40號／香港會計準則第16號，貴集團於截至二零一零年六月三十日止年度就二零零九年七月一日之發展中投資物業竣工，於損益確認公平值收益港幣2,237,755,000元。

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年頒佈之 香港財務報告準則年度改進 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號及過渡披露的 強制性生效日期 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	合營安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他個體權益之披露 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及 於其他個體權益之披露 — 過渡指引 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ³
香港會計準則第19號(二零一一年修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦生產階段之剝採成本 ¹

1 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

2 於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效

3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。二零一零年修訂之香港財務報告準則第9號涵蓋金融負債分類及計量以及終止確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

香港財務報告準則第9號規定，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內所有已確認金融資產其後按攤餘成本或公平值計量。尤其是，按旨在收取合約現金流量之商業模式持有之債務投資，以及相關合約現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤餘成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，公司可不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(非持作買賣)公平值之後續變動，惟股息收入一般於損益確認。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度生效，可提前應用。

董事預期 貴集團於二零一五年七月一日開始之年度採納香港財務報告準則第9號不會對 貴集團財務資料有重大影響。

有關合併、合營安排、聯營公司及其披露之新訂及經修訂準則

二零一一年六月出台一組有關合併、合營安排、聯營公司及其披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年修訂)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂)5項準則。

下文載列該五項準則的主要規定。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」中有關綜合財務報表之部份內容及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「合併—特別目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制權之新定義，包括三項元素：(a)凌駕被投資方之權力，(b)分攤被投資方可變回報之風險或權利，及(c)可行使對被投資方權力左右投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」及香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合資方之非現金注資」。香港財務報告準則第11號處理由兩名或以上人士擁有共同控制權之合營安排的歸類方式，根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為共同營運或合營企業，視乎合營安排所規定各方的權利及責任而定。然而，根據香港會計準則第31號，合營安排分為共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類。

香港財務報告準則第12號為披露準則，適用於擁有附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非合併結構實體權益之實體。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定比現行標準更為廣泛。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本於二零一二年六月頒佈，旨在說明有關首次應用該等香港財務報告準則的若干過渡指引。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本於二零一二年十月頒佈，為香港財務報告準則第10號的合併規定提供特例，並規定「投資實體」按計入損益的公平值而非按合併方式計量特定附屬公司。投資實體的披露規定載於香港財務報告準則第12號。

該五項準則於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效，可提早應用，惟五項準則須同時提早應用。

董事預期於 貴集團二零一三年七月一日開始之年度採納該五項準則，並預期應用該等新準則不會對 貴集團之財務資料有重大影響，惟或會導致額外披露。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立對公平值計量及披露公平值計量之單一指引。該準則界定公平值，確立公平值計量框架，以及要求披露公平值計量。香港財務報告準則第13號範圍廣泛，除指定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及披露公平值計量之金融工具項目及非金融工具項目。整體而言，香港財務報告準則

第13號之披露規定較現行準則更為廣泛。例如，香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」目前僅規定對金融工具公平值之三個層級架構作出量化及定性披露，而按照香港財務報告準則第13號將伸延至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效，可提前應用。

董事預期香港財務報告準則第13號於 貴集團二零一三年七月一日開始之年度採納，並預期應用該等新準則或會導致 貴集團財務資料披露有關投資物業估值基準的額外資料。

除上文所披露者外，董事預期應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對 貴集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

財務資料根據下列符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製，亦包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的相關披露。

除若干物業按重估金額或公平值計量外(詳見下文會計政策)，財務資料按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於換取貨物及服務所付代價之公平值釐定。

下文載列主要會計政策。

合併基準

財務資料包括由 貴公司控制之實體或其附屬公司之財務資料。 貴公司有權左右一間實體之財務及營運政策以於其業務中獲取利益即為取得控制權。

必要時會調整附屬公司之財務報表，以令其會計政策與 貴集團其他成員公司所用者一致。

所有集團內公司間交易、結餘及收支已於合併時對銷。

涉及受共同控制實體之業務合併之合併會計法

財務資料包括受共同控制合併之合併實體之財務報表項目，猶如該等實體早於首次受合和實業控制當日已合併。

合併實體之淨資產採用合和實業認為之現有賬面值綜合入賬。倘合和實業仍然持有權益，則不會確認任何商譽或收購方所持被收購方可識別資產、負債及或有負債公平淨值之權益超過受共同控制合併當時成本之差額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體自最早呈列日期或合併實體首次受共同控制當日起(以較短期間為準，而不論共同控制合併日期)之業績。

共同控制實體權益

任何涉及成立一間獨立企業，而各經營者均對該企業之經濟活動有共同控制權之合營企業安排乃列為共同控制實體。

共同控制實體之業績和資產及負債按權益會計法在財務資料入賬。根據權益法，共同控制實體權益首先按成本值在合併財務狀況表確認，其後調整以確認 貴集團應佔有關共同控制實體之損益及其他全面收益。倘集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超出其於該共同控制實體之權益(包括任何實質上屬於 貴集團於該共同控制實體之投資淨額之長期權益)，則 貴集團不再確認應佔之額外虧損。

貴集團僅在承擔法定或推定責任或代有關共同控制實體付款之情況下，方須確認額外虧損。

香港會計準則第39號之規定用於釐定是否需要就 貴集團於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。必要時有關投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值作為單一資產進行減值測試，比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認減值虧損屬於有關投資賬面值之一部份，有關減值虧損之任何撥回在有關投資之可收回金額其後增加之情況下方可根據香港會計準則第36號確認。

倘集團實體與 貴集團共同控制實體交易， 貴集團於財務資料中確認與該共同控制實體交易所產生之損益，惟以該共同控制實體與 貴集團無關之權益為限。

投資物業

投資物業指持作出租及／或作資本增值的物業。

投資物業最初按成本值計量(包括任何直接應佔支出)，首次確認後則按公平值計量。倘發展中投資物業之公平值無法可靠計量，但預計竣工時能可靠計量，則有關發展中投資物業按成本減減值(如有)計量，直至公平值能可靠計量或竣工(以較早者為準)。一旦先前按成本計量的發展中投資物業之公平值能夠可靠計量，則該物業按公平值計量，屆時物業之公平值與先前賬面值之任何差額在損益確認。投資物業公平值變動產生之盈利或虧損於產生期間在損益確認。

發展中投資物業所產生之建築成本計入發展中投資物業之賬面值。

倘投資物業出售或永久不再使用而預期不再帶來經濟利益，則終止確認有關投資物業。

因終止確認物業而產生之任何盈利或虧損(以出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算)，於終止確認該項目之期間計入損益。

倘投資物業因用途轉變為自用而列作物業、機械及設備，則該物業賬面值與轉撥日之公平值之差額在損益確認。用途變更後，有關物業按視作成本入賬(等於轉撥日之公平值減其後累計折舊及累計減值虧損)。

物業、機械及設備

物業、機械及設備包括持有用於生產或供應貨物或服務或作行政用途之租賃土地(分類為融資租約)及樓宇，按成本或視作成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表入賬。

物業、機械及設備項目之折舊按該等資產全面投入運作之日起之估計可用年期並計入估計剩餘價值後，以直線法撇銷資產之成本或視作成本確認。

估計可用年期及折舊方法於各報告期終檢討，估計變動之影響按預先計提之基準入賬。

倘物業、機械及設備項目因不再用作自用而列為投資物業，則該項目賬面值與於轉撥當日之公平值之任何差額在其他全面收益確認，並於物業重估儲備金中累計。其後該資產出售或停用時，有關重估儲備金直接轉撥往保留溢利。

物業、機械及設備項目出售或預期繼續使用不會產生未來經濟利益時，則終止確認有關資產。物業、機械及設備項目因出售或停用而產生之盈利或虧損按出售所得款項與賬面值之差額釐定，於損益確認。

作未來自用的發展中樓宇

興建作生產或作行政用途的物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就未完成資產而言)根據 貴集團會計政策撥充資本的借貸成本。有關物業於竣工作擬定用途時歸類至適當的物業、機械及設備類別。

倘樓宇正發展作生產或作行政用途，則施工期提撥的預付租賃款項攤銷入賬列作在建樓宇成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用(即彼等的選址及狀況對彼等按管理層擬定的方式經營而言屬必要)時開始折舊。

擬發展物業

擬發展物業按成本減任何已確認減值虧損入賬。物業成本包括發展費用、其他直接應佔開支及(如適當)資本化借貸成本。

資產減值虧損

貴集團於各報告期終檢討資產賬面值，以確定有否跡象顯示該等資產已產生減值虧損。若出現任何該等跡象，則估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損幅度(如有)。倘不大可能估計個別資產之可收回金額，則貴集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。倘可識別合理及劃一分配基準，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下分配至現金產生單位之最小組合，惟可識別現金產生單位之合理及劃一分配基準。

可收回金額為公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率折現至現值，該貼現率應反映現行市場對貨幣時間價值之評估及未來現金流量估計未予調整之資產之特定風險。

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於賬面值，則將有關資產之賬面值減至其可收回金額，減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值增至其可收回金額之重新估計值，惟增加後之賬面值不能超過假設該資產過往年度／期間並無確認減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

持作出售的非流動資產

倘非流動資產之賬面值主要透過出售交易而並非持續使用收回，則該資產分類為持作出售。僅當出售極大可能發生，而有關非流動資產以其現有狀況可即時出售，方可視為達成上述條件。

分類為持作出售之非流動資產以過往賬面值與公平值減出售成本兩者之較低者計量，惟投資物業按公平值計量。

金融工具

倘集團實體成為金融工具合約條文之訂約方，則於合併財務狀況表確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本於首次確認時計入或自金融資產或金融負債(如適用)之公平值扣除。

金融資產

貴集團之金融資產指貸款及應收賬款，於首次確認時根據性質及目的分類。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產之攤餘成本，以及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率是指恰好將估計未來現金收入(包括屬實際利率不可或缺部份的所有已付或已收

費用、交易成本及其他溢價或折讓)於金融資產之預計年期或較短期間(如適用)貼現為首次確認時賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入基於實際利率確認。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款指固定或可確定付款金額但並無活躍市場報價之非衍生金融資產。首次確認後，貸款及應收賬款(包括應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款和銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤餘成本減任何已確定之減值虧損列賬(見下文有關貸款及應收賬款減值之會計政策)。

貸款及應收賬款之減值

貸款及應收賬款於各報告期終評定有否減值跡象。倘有客觀證據顯示貸款及應收賬款之預期未來現金流量因首次確認後發生之一項或多項事件而受到影響時，貸款及應收賬款則視為已減值。

減值之客觀證據可包括：

- 發行人或交易對方出現重大財政困難；或
- 違約，例如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借貸人有可能面臨破產或財務重組。

對於若干類別的貸款及應收賬款(例如貿易應收賬款)，評估為並無個別減值之資產另需彙集一併評估減值。應收賬款組合減值之客觀證據可包括 貴集團過去收款之經驗、組合內延遲付款超過信貸期限15至60天宗數增加、可觀察到與拖欠應收賬款相關之全國或地方經濟狀況之改變。

所確認之減值虧損金額為資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之差額。

與所有貸款及應收賬款有關之減值虧損直接自貸款及應收賬款之賬面值扣減，惟貿易應收賬款除外，其賬面值透過撥備賬扣減。撥備賬之賬面值變動於損益確認。倘有關款項視為不可收回，則於撥備賬內撇銷。其後收回之先前已撇銷之款項計入損益。

倘日後減值虧損金額減少，而有關減少與確認減值虧損後發生的事項有客觀關聯，則先前確認之減值虧損透過損益撥回，惟減值撥回日期之資產賬面值不可超過假設並無確認減值而原有之攤餘成本。

金融負債及股本工具

由集團實體發行之金融負債及股本工具按合約之具體安排與金融負債及股本工具之定義而分類。

股本工具

股本工具為證明在扣除所有負債後享有 貴集團資產餘下權益之合約。集團實體發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本後確認。

金融負債

金融負債(包括應付分拆後集團及共同控制實體之款項、透過分拆後集團之銀行借貸以及貿易及其他應付賬款)其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債之攤餘成本，以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是指恰好將估計未來現金支出(包括屬實際利率不可或缺部份的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)於金融負債之預計年期或較短期間(如適用)貼現為首次確認時賬面淨值之利率。

利息支出基於實際利率確認。

終止確認

貴集團僅在自資產收取現金流量之合約權利屆滿或將金融資產及資產之擁有權的絕大部份風險及回報轉移至其他實體時，終止確認金融資產。

完全終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收之代價兩者間的差額於損益確認。

當及僅當 貴集團之責任已解除、撤銷或屆滿時， 貴集團方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

存貨

存貨按成本值或可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按先進先出法計算，可變現淨值指存貨的預計售價減所有出售所需的估計成本。

租賃

凡租約條款規定所有權的絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租約。所有其他租約均列為經營租約。

貴集團作為出租人

經營租約的租金收入於有關租期內按直線法於損益確認。獎勵成本總額則於有關租期內按直線法確認為租金收入的減幅。

租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部份，則貴集團會基於各部份擁有權相關的絕大部份風險及回報是否已轉讓予貴集團，單獨評估各部份之融資或經營租約分類，除非肯定兩部份均為經營租約，則於該情況下，整份租約分類為經營租約。具體而言，最低租金付款(包括任何一筆過之預付款項)按訂立租約時租約土地部份與樓宇部份租賃權益相關公平值之比例，於土地及樓宇部份之間分配。

倘租金付款無法於土地及樓宇部份之間可靠分配，則整份租約一般分類為融資租約，入賬列作投資物業、物業、機械及設備或擬發展物業。

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項基於本年度／期間應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於合併損益及其他全面收益表所呈報之溢利，乃由於應課稅溢利不包括其他年度應課稅之收入或抵扣之開支，亦不包括永不須課稅或永不可抵扣之項目。貴集團的即期稅項負債按各報告期終已頒佈或實質已頒佈之稅率計算。

遞延稅項就財務資料資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用的相應稅基的暫時性差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認，而遞延稅項資產一般於可以扣減暫時性差額對銷的應課稅溢利可能出現時就所有可扣減暫時性差額確認。倘因首次確認交易中資產及負債而產生的暫時性差額並不影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債按於附屬公司的投資及於合營企業的權益相關的應課稅暫時性差額確認，惟倘貴集團可控制有關暫時性差額之撥回，且該暫時性差額應不會於可見將來撥回則除外。該等投資及權益相關之可扣減暫時性差額產生的遞延稅項資產僅於可能有充足應課稅溢利動用暫時性差額的利益及預期在可見未來撥回方會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終檢討，並按不再有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產而相應扣減。

遞延稅項資產及負債依據各報告期終已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，按預期償還負債或資產變現期間適用的稅率計算。

計量根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債時，假設有關係物業透過出售收回。倘投資物業屬可貶值且按貴集團旨在逐漸而

非透過出售消耗投資物業內含之絕大部份經濟利益之商業模式持有，則上述假設不成立。倘假設不成立，則根據上述香港會計準則第12號所載一般原則(即根據有關物業的預期收回方式)計量有關投資物業之遞延稅項負債。

除假設通過出售收回之投資物業相關遞延稅項負債外，其他遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期終預期資產及負債賬面值之收回或償還方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項相關項目於其他全面收益或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

借貸成本

收購、建造或生產需長時間方可作擬定用途或銷售之合資格資產直接應佔之借貸成本，計入有關資產的成本，直至有關資產已大致可作擬定用途或銷售為止。待用於合資格資產之特定借貸作暫時投資所賺取之投資收入，從可予資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本在產生期間於損益確認。

退休福利費用

對界定退休福利計劃供款之付款於僱員提供服務而其有權獲得供款時確認為支出。

收益確認

收益按已收或應收代價之公平值計量，即日常業務過程中所售貨品及提供服務之應收款項(扣除折扣及銷售相關稅項)。

物業租賃

經營租約物業之租金收入於相關租期按直線法確認。

物業代理及管理

提供物業代理及管理服務之收益於提供有關服務時確認。

物業發展

日常業務過程中出售物業之收益於相關物業竣工、有關政府部門頒發相關竣工證明及物業已交付買家時確認。

收益確認日前已收買家按金及分期付款計入合併財務狀況表之流動負債。

酒店營運及管理

酒店營運及管理之收益於提供有關服務時確認。

經營餐飲業務

經營餐飲業務之收益於交付貨物及提供服務時確認。

利息收入

經濟利益應會流向 貴集團且收入金額能可靠計量時，確認金融資產之利息收入。利息收入參考尚餘本金及適用實際利率按時間基準計量。實際利率為將金融資產預計年期內估計未來現金收入恰好貼現至首次確認時資產賬面淨值的比率。

4. 估計不確定性之主要來源

應用附註3所述 貴集團會計政策時，董事須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素。實際結果或會與該等估計不同。

貴集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

以下為各報告期終很可能導致各報告期終起未來十二個月須對資產賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

投資物業

投資物業根據獨立專業估值師作出之估值以公平值入賬。估值師基於涉及若干市況估計的估值方法釐定公平值。董事已依據估值報告作出判斷，並信納有關估值所用假設可反映當時市況。該等假設變動會導致 貴集團投資物業公平值發生變動，而盈利或虧損金額的相應調整於損益確認。

所得稅

由於難以預計未來溢利狀況，並無就二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的稅項虧損分別港幣2.17億元、港幣2.27億元、港幣2.24億元及港幣2.37億元確認遞延稅項資產。遞延稅項資產可否變現主要視乎日後有否足夠未來溢利或應課稅暫時性差額而定。倘實際未來溢利多於或少於預期，則或會產生額外遞延稅項資產或撥回重大遞延稅項資產，屆時會於產生期間於損益確認。

5. 營業額及分部資料

營業額主要包括來自物業租賃、代理及管理之收入，物業發展收入，以及來自酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務之服務費收入。

貴集團按出售商品或提供服務的性質分為若干業務單元。貴集團按出售商品或提供服務的有關單元釐定經營分部，以向主要經營決策人呈報。

根據就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之資料，貴集團經營分部如下：

物業投資	—	物業租賃、代理及管理
酒店、餐館及餐飲營運	—	酒店持有及管理、餐館營運及餐飲服務
物業發展	—	發展及／或銷售物業、發展中物業及項目管理

有關上述分部資料呈報如下。

分部收益

	物業投資	酒店、餐館 及餐飲營運	物業發展	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<u>截至二零一零年六月三十日止年度</u>				
對外.....	627,462	326,911	—	954,373
分部間.....	24,634	—	—	24,634
合併.....	<u>652,096</u>	<u>326,911</u>	<u>—</u>	<u>979,007</u>
<u>截至二零一一年六月三十日止年度</u>				
對外.....	675,148	388,412	1,519,290	2,582,850
分部間.....	34,227	—	—	34,227
合併.....	<u>709,375</u>	<u>388,412</u>	<u>1,519,290</u>	<u>2,617,077</u>
<u>截至二零一二年六月三十日止年度</u>				
對外.....	751,021	461,228	676,700	1,888,949
分部間.....	29,802	—	—	29,802
合併.....	<u>780,823</u>	<u>461,228</u>	<u>676,700</u>	<u>1,918,751</u>
<u>截至二零一一年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月(未經審核)</u>				
對外.....	368,838	227,676	403,600	1,000,114
分部間.....	11,239	—	—	11,239
合併.....	<u>380,077</u>	<u>227,676</u>	<u>403,600</u>	<u>1,011,353</u>
<u>截至二零一二年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月</u>				
對外.....	403,383	230,232	239,300	872,915
分部間.....	8,997	16	—	9,013
合併.....	<u>412,380</u>	<u>230,248</u>	<u>239,300</u>	<u>881,928</u>

分部收益包括合併損益及其他全面收益表所列營業額、應佔共同控制實體收益及銷售持作出售之投資物業所得款項總額。

分部間收益之價格由管理層參考市價釐定。

總分部收益與合併損益及其他全面收益表所示營業額之對賬如下：

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
外部客戶之總分部收益 ..	954,373	2,582,850	1,888,949	1,000,114	872,915
減：					
銷售持作出售已落成 投資物業(計入物業 發展分部收益)	—	(1,519,290)	(676,700)	(403,600)	(239,300)
應佔共同 控制實體收益	(7,166)	(7,324)	(9,743)	(5,177)	(4,889)
合併損益及其他全面 收益表所示營業額	947,207	1,056,236	1,202,506	591,337	628,726

分部業績

	物業投資 港幣千元	酒店、餐館 及餐飲營運 港幣千元	物業發展 港幣千元	總分部業績 港幣千元
<u>截至二零一零年六月三十日止年度</u>				
附屬公司	378,745	54,122	2,323,176	2,756,043
共同控制實體	125	—	(54)	71
合計	378,870	54,122	2,323,122	2,756,114
<u>截至二零一一年六月三十日止年度</u>				
附屬公司	400,104	93,609	195,002	688,715
共同控制實體	202	—	(87)	115
合計	400,306	93,609	194,915	688,830
<u>截至二零一二年六月三十日止年度</u>				
附屬公司	447,016	129,925	(7,532)	569,409
共同控制實體	2,205	—	(97)	2,108
合計	449,221	129,925	(7,629)	571,517
<u>截至二零一一年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月(未經審核)</u>				
附屬公司	220,969	71,811	11	292,791
共同控制實體	1,006	—	(29)	977
合計	221,975	71,811	(18)	293,768
<u>截至二零一二年</u>				
<u>十二月三十一日止六個月</u>				
附屬公司	250,335	81,314	2,151,359	2,483,008
共同控制實體	1,313	—	(4,427)	(3,114)
合計	251,648	81,314	2,146,932	2,479,894

發展中投資物業及持作出售之投資物業公平值收益屬於物業發展分部業績的一部份。

分部業績指各分部未分配企業行政開支、已落成投資物業公平值收益及財務成本所賺溢利，為就分配資源及評估表現向主要經營決策人呈報之計量準則。

	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
分部業績	2,756,114	688,830	571,517	293,768	2,479,894
未分配企業開支	(65,812)	(67,510)	(70,519)	(35,148)	(35,153)
	2,690,302	621,320	500,998	258,620	2,444,741
已落成投資物業					
公平值收益	1,467,630	4,316,224	2,348,400	1,193,146	7,852,185
財務成本	(20,146)	(20,050)	(17,257)	(8,766)	(7,172)
除稅前溢利	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754

分部資產及負債

由於分部資產及負債並無定期提交主要經營決策人以便分配資源及評估表現，因此有關資料未於財務資料披露。

地區資料

貴集團所有業務於香港運作，所有非流動資產亦位於香港。

6. 財務成本

	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	
透過分拆後集團須於五年 內完全償還之銀行 借貸之利息	79	1,194	7,631	3,078	10,069
貸款安排費用及其他	20,067	18,856	9,626	5,688	1,103
	20,146	20,050	17,257	8,766	11,172
減：於發展中物業撥作 資本之利息	—	—	—	—	(4,000)
	20,146	20,050	17,257	8,766	7,172

7. 除稅前溢利

	截至六月三十日止年度			截至	
				十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利已扣除(計入)					
下列各項：					
核數師酬金.....	1,373	1,996	1,931	1,058	1,036
物業、機械及					
設備之折舊.....	38,040	42,551	48,266	24,354	22,518
出售物業、機械及					
設備之虧損(盈利)....	78	367	4,307	(13)	175
投資物業總租金收入....	(566,430)	(611,784)	(681,833)	(335,204)	(368,692)
減：本年度／期間產					
生租金收入之投資					
物業之直接經營開支..	170,536	183,385	195,013	101,740	94,191
	(395,894)	(428,399)	(486,820)	(233,464)	(274,501)
應佔共同控制實體稅項					
(計入應佔共同控制					
實體溢利).....	25	40	436	374	(554)
僱員成本.....	209,888	226,774	257,806	129,220	129,732
減值虧損確認(撥回)....	465	(53)	(428)	53	299

8. 所得稅支出

	截至六月三十日止年度			截至	
				十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港利得稅					
本年度／期間.....	22,099	51,701	66,933	40,077	39,891
往年撥備不足					
(超額撥備).....	115	278	4	41	(1,748)
	22,214	51,979	66,937	40,118	38,143
遞延稅項(附註26).....	52,916	53,708	20,721	7,897	14,369
	75,130	105,687	87,658	48,015	52,512

香港利得稅基於有關期間估計應課稅溢利按16.5%計算。

遞延稅項詳情載於附註26。

本年度／期間所得稅支出與合併損益及其他全面收益表中除稅前溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
除稅前溢利	4,137,786	4,917,494	2,832,141	1,443,000	10,289,754
按香港利得稅稅率16.5% 計算之稅項	682,735	811,387	467,303	238,095	1,697,809
不可扣稅開支之 稅務影響	5,818	5,132	4,536	2,268	2,016
毋須課稅收入之 稅務影響	(611,393)	(712,180)	(387,487)	(196,869)	(1,650,856)
未確認稅項虧損之 稅務影響	342	4,919	3,757	4,228	3,656
動用及確認過往未確認 稅項虧損之遞延稅項的 稅務影響	(5,224)	(3,312)	(4,333)	(3,293)	(1,500)
應佔共同控制實體 (溢利)虧損之 稅務影響	(12)	(19)	(348)	(161)	514
過往年度／期間撥備 不足(超額撥備)	115	278	4	41	(1,748)
其他	2,749	(518)	4,226	3,706	2,621
本年度／ 期間所得稅支出	75,130	105,687	87,658	48,015	52,512

9. 股息

貴公司自註冊成立日期以來並無宣派或派付股息。然而，貴集團若干附屬公司曾於有關期間向當時直接控股公司(不屬於貴集團)作出分派。

	截至六月三十日止年度			截至	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
所宣派股息	157,500	323,900	1,256,900	—	744,000

由於股息率及有權獲派上述股息的股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。附屬公司宣派的股息計入分拆後集團的往來賬。

貴集團現時旗下公司於二零一三年四月二十九日向分拆後集團派息港幣1億元。

10. 每股盈利

由於附註1所披露集團重組及按合併基準編製貴集團有關期間業績，因此載列每股盈利資料對本報告而言不具意義，故並無呈列每股盈利資料。

11. 董事及最高薪僱員薪酬

(a) 截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月之董事薪酬由分拆後集團承擔。

(b) 最高薪僱員薪酬

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，貴集團五名最高薪人士並非董事，付予該等人士的薪酬詳情如下：

	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利...	5,008	5,966	6,502	3,382	3,471
酌情花紅.....	830	1,002	1,567	—	—
僱員強積金供款.....	60	60	61	30	36
	<u>5,898</u>	<u>7,028</u>	<u>8,130</u>	<u>3,412</u>	<u>3,507</u>

上述人士的薪酬介乎以下範圍：

人數	截至六月三十日止年度			截至 十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	(未經審核)				
港幣1,000,000元以下....	—	—	—	4	4
港幣1,000,001元至 港幣1,500,000元.....	5	4	3	1	1
港幣1,500,001元至 港幣2,000,000元.....	—	1	1	—	—
港幣2,000,001元至 港幣2,500,000元.....	—	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

12. 已落成投資物業

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已落成投資物業按公平值：				
年／期初	9,456,900	13,857,200	17,125,690	19,064,500
期後支出增加	231,111	104,787	82,436	15,047
出售歸類為持作出售之資產	—	(1,417,371)	(634,926)	(220,032)
轉撥(至)自物業、機械及設備	(109,000)	65,400	142,900	—
轉撥自發展中物業(附註14)	2,690,559	—	—	—
公平值收益：				
已落成投資物業	1,467,630	4,316,224	2,348,400	7,852,185
持作出售之投資物業	120,000	199,450	—	—
年／期末	13,857,200	17,125,690	19,064,500	26,711,700
計入歸類為持作出售之資產 ⁽²⁾	(3,050,000)	(1,835,000)	(1,202,200)	(982,300)
	<u>10,807,200</u>	<u>15,290,690</u>	<u>17,862,300</u>	<u>25,729,400</u>

貴集團投資物業包括：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
香港土地及樓宇				
長期契約	9,189,100	10,636,400	11,912,000	15,826,400
中期契約	4,668,100	6,489,290	7,152,500	10,885,300
	<u>13,857,200</u>	<u>17,125,690</u>	<u>19,064,500</u>	<u>26,711,700</u>

附註：

- 貴集團所有旨在賺取租金及／或資本增值而根據經營租約持有之物業權益，均以公平值模式計量，並列作投資物業入賬。
- 二零一零年五月二十四日，貴集團決定出售樂天峯，而非按原先計劃持有以作租賃用途。貴集團已採取積極的市場推廣計劃以出售該等物業。故此，為遵守香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及終止經營業務」，貴集團已將樂天峯重新分類為「歸類為持作出售之資產」。重新分類後，根據香港會計準則第40號「投資物業」樂天峯繼續採用公平值模式計量。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，出售有關物業已收按金分別錄得港幣2,360萬元、港幣2,820萬元、港幣720萬元及港幣200萬元，於各報告期終分類為「歸類為持作出售之資產相關之負債」。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，出售歸類為持作出售之資產的盈利分別為零、港幣4,600萬元、港幣1,900萬元、港幣1,500萬元(未經審核)及港幣800萬元，於損益確認。有關盈利計入附註5物業發展分部業績。樂天峯若干單位於報告期終尚未完成出售。貴集團將於各報告期終起未來十二個月內繼續執行出售該等單位之計劃，惟會否出售取決於市況。
- 貴集團投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的公平值，根據與貴集團並無關連的獨立專業物業估值師、註冊專業測量師(M.R.I.C.S.及M.H.K.I.S.)戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日之估值得出。戴德梁行的聯絡地址為香港鰂魚涌英皇道1063號16樓。寫字樓、服務式住宅、停車場及零售商舖方面，則將現有租約收取的租金及其他收入撥充資本，並對物業之潛在復歸收入計提適當撥備或(倘適用)使用直接比較法，參考相關市場的可比較銷售交易釐定估值。

13. 物業、機械及設備

	香港租賃土地及樓宇			
	酒店物業	其他物業	其他資產	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本				
二零零九年七月一日	496,039	248,019	308,226	1,052,284
增加	—	1,127	35,318	36,445
轉撥自投資物業	—	109,000	—	109,000
出售	—	—	(2,694)	(2,694)
二零一零年六月三十日	496,039	358,146	340,850	1,195,035
增加	—	1,951	39,305	41,256
轉撥至投資物業(附註)	—	(29,160)	—	(29,160)
出售	—	—	(9,462)	(9,462)
二零一一年六月三十日	496,039	330,937	370,693	1,197,669
增加	—	1,846	20,106	21,952
轉撥至投資物業(附註)	—	(30,755)	—	(30,755)
出售	—	—	(8,675)	(8,675)
二零一二年六月三十日	496,039	302,028	382,124	1,180,191
增加	—	128	4,891	5,019
出售	—	—	(340)	(340)
二零一二年十二月三十一日	496,039	302,156	386,675	1,184,870
折舊				
二零零九年七月一日	174,355	92,033	204,577	470,965
年內撥備	9,687	5,082	23,271	38,040
出售時抵銷	—	—	(2,585)	(2,585)
二零一零年六月三十日	184,042	97,115	225,263	506,420
年內撥備	9,687	8,358	24,506	42,551
轉撥時抵銷(附註)	—	(8,809)	—	(8,809)
出售時抵銷	—	—	(9,000)	(9,000)
二零一一年六月三十日	193,729	96,664	240,769	531,162
年內撥備	9,687	10,064	28,515	48,266
轉撥時抵銷(附註)	—	(6,877)	—	(6,877)
出售時抵銷	—	—	(4,723)	(4,723)
二零一二年六月三十日	203,416	99,851	264,561	567,828
期內撥備	4,841	4,779	12,898	22,518
出售時抵銷	—	—	(145)	(145)
二零一二年十二月三十一日	208,257	104,630	277,314	590,201
賬面值				
二零一零年六月三十日	311,997	261,031	115,587	688,615
二零一一年六月三十日	302,310	234,273	129,924	666,507
二零一二年六月三十日	292,623	202,177	117,563	612,363
二零一二年十二月三十一日	287,782	197,526	109,361	594,669

附註：截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度，自物業、機械及設備轉撥至投資物業的其他物業的公平值總值分別為港幣6,540萬元及港幣1.429億元。該等物業之公平值與轉撥日賬面值之差額分別為港幣4,500萬元及港幣1.19億元，已於截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度物業重估儲備金中處理。

香港租賃土地及樓宇之賬面值分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
座落於中期租約土地之酒店物業.....	311,997	302,310	292,623	287,782
座落於下列土地之其他物業				
長期契約.....	169,444	165,653	135,576	131,934
中期契約.....	91,587	68,620	66,601	65,592
	<u>261,031</u>	<u>234,273</u>	<u>202,177</u>	<u>197,526</u>

其他資產指租賃裝修、傢俱、固定裝置及設備。

上述物業、機械及設備項目自可作擬定用途當日起，以直線法按下列估計可用年期計算折舊：

資產類別	估計可用年期
租賃土地	租約剩餘年期
樓宇	50年或樓宇座落之土地租約之剩餘年期(以較短者為準)
其他資產	3至10年

14. 擬發展物業及發展中物業

擬發展物業

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
成本				
年／期初.....	756,739	796,323	864,163	963,951
增加.....	39,584	67,840	99,788	108,402
轉撥至發展中物業.....	—	—	—	(500,471)
年／期末.....	<u>796,323</u>	<u>864,163</u>	<u>963,951</u>	<u>571,882</u>

發展中物業

	樂天峯 (投資物業)	合和中心 二期商業 部份 (投資物業)	合和中心 二期酒店 部份(物業、 機械及設備)	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	二零零九年七月一日.....	452,804	—	—
投資物業公平值收益.....	2,237,755	—	—	2,237,755
轉撥至已落成投資物業(附註12).....	(2,690,559)	—	—	(2,690,559)
二零一零年、二零一一年及 二零一二年六月三十日.....	—	—	—	—
增加.....	—	1,866,945	1,866,946	3,733,891
轉撥自擬發展物業.....	—	250,055	250,416	500,471
投資物業公平值收益.....	—	2,153,000	—	2,153,000
二零一二年十二月三十一日.....	<u>—</u>	<u>4,270,000</u>	<u>2,117,362</u>	<u>6,387,362</u>

二零零九年七月一日，貴集團物業樂天峯按成本約港幣4億元列賬。由於貴集團未於樂天峯當時狀況下進行適當估值，故無法可靠計量其公平值。有關物業於截至二零一零年六月三十日止年度已竣工。截至竣工日期公平值變動產生之盈利港幣22.38億元已於截至二零一零年六月三十日止年度的損益確認。

二零一二年六月二十六日，貴集團接納香港政府就發展合和中心二期作出的土地變換補地價要約。合和中心二期預計包括入賬列作物業、機械及設備的會議酒店(酒店部份)及入賬列作投資物業的零售基座、寫字樓以及停車位(統稱「商業部份」)。合和實業二零一二年六月二十六日公告所界定土地變換前，合和中心二期的發展計劃尚未經香港政府批准。因此，合和中心二期成本無法可靠分配至酒店及商業部份，商業部份的公平值無法可靠計量。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日，合和中心二期的賬面值(包括發展費用及其他應佔開支)分別為港幣45,231.5萬元、港幣48,331.6萬元及港幣48,686萬元，已按成本減已確認減值虧損，計入擬發展物業。

接納為發展合和中心二期而就發展地盤作出的約港幣37.26億元土地變換要約及經香港政府批准發展計劃後，貴集團於二零一二年十月額外獲得一幅土地用於發展合和中心二期項目，並將合和中心二期的賬面值轉撥至發展中物業。根據地價資料及經批准發展計劃，截至二零一二年十二月三十一日止期間，合和中心二期的酒店及商業部份均能夠可靠確定，商業部份的公平值亦能夠可靠計量。因此，合和中心二期商業部份(投資物業)及合和中心二期酒店部份(物業、機械及設備)基於各自的公平值分別獲分配合和中心二期總成本約港幣5億元當中的港幣2.5億元及港幣2.5億元。商業部份的公平值收益港幣22億元於期內在損益確認。

合和中心二期酒店部份按成本減任何已確認減值虧損列賬。施工期提撥的預付租賃款項攤銷入賬列作在建樓宇成本。樓宇於可供使用時開始折舊。

擬發展物業指收購作日後發展的物業，惟尚未確定發展計劃。報告期終並未確定發展成本，因此無法可靠計量公平值，按成本減已確認減值虧損計算。

貴集團主要擬發展物業及發展中物業為位於香港之中期租約土地。

貴集團發展中投資物業於報告期終的公平值按戴德梁行於該日進行的估值計量。有關估值以直接比較法參考相關市場的同類銷售交易進行，並已就擬發展項目的建築成本及發展溢利計提撥備。

15. 共同控制實體權益

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
非上市投資.....	11,818	11,933	14,041	10,927

以權益法入賬之 貴集團應佔共同控制實體之資產、負債、收入及支出等財務資料摘要如下：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
流動資產.....	1,511,385	1,672,820	3,346,940	3,487,049
非流動資產.....	172,484	123,196	241,792	247,878
流動負債.....	(1,672,051)	(1,784,083)	(2,130,191)	(2,231,500)
非流動負債.....	—	—	(1,444,500)	(1,492,500)

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入.....	7,400	7,587	10,025	5,029
支出.....	(7,329)	(7,472)	(7,917)	(8,143)

16. 應收共同控制實體款項

應收共同控制實體款項指給予持有皇后大道東200號項目之合營企業宏置的墊款。該結餘為後償款項，須待償還授予宏置之銀行信貸所結欠貸款及全部金額後方會償付。該結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

17. 存貨

存貨主要指 貴集團酒店、餐館及餐飲營運的食物、飲料及一般補給品。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，確認為支出之存貨成本分別為港幣6,600.5萬元、港幣6,690.7萬元、港幣7,588.2萬元、港幣3,650.9萬元(未經審核)及港幣3,298.7萬元。

18. 應收／應付分拆後集團之款項

應收分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟二零一一年六月三十日、二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日有應付款項分別約港幣10億元、港幣8.62億元及港幣3.99億元須於一年內償還。

19. 貿易應收賬款

除應收租金款項須見票即付外，貴集團給予貿易客戶之信貸期為15至60天。

按發票日期呈列，貿易應收賬款扣除呆賬撥備之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應收賬款賬齡				
0-30天	18,015	14,580	16,339	20,502
31-60天	1,817	1,819	1,775	2,459
60天以上	2,276	2,156	1,517	3,868
	22,108	18,555	19,631	26,829
減：呆賬撥備	(543)	(490)	(62)	(361)
	21,565	18,065	19,569	26,468

根據過往經驗，貴集團已就所有不大可能收回之貿易應收賬款計提撥備。

貴集團之貿易應收賬款結餘包括賬面值為港幣861.1萬元、港幣1,270.9萬元、港幣872.1萬元及港幣1,097.5萬元之款項（貴集團並無計提減值虧損撥備），分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日逾期。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

按到期日呈列，已逾期但未減值之貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
0-30天	6,642	10,711	7,469	7,404
31-60天	1,324	1,339	1,235	2,466
60天以上	645	659	17	1,105
總計	8,611	12,709	8,721	10,975

呆賬撥備之變動：

	截至六月三十日止年度			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
年／期初結餘	78	543	490	62
確認(撥回)減值虧損	465	(53)	(428)	299
年／期末結餘	543	490	62	361

20. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括貴集團所持現金及按市場利率計息之銀行結餘。

21. 貿易及其他應付賬款

按發票日期呈列，未償還貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付賬款賬齡				
0-30天	78,377	79,304	66,416	39,167
31-60天	949	6,469	3,219	9,273
60天以上	6,559	16,959	22,654	36,834
	85,885	102,732	92,289	85,274
應付保固金	15,463	12,109	5,013	4,799
應計物業成本	113,091	94,713	85,108	58,399
應計僱員成本	20,126	18,215	19,077	28,745
	<u>234,565</u>	<u>227,769</u>	<u>201,487</u>	<u>177,217</u>

貴集團已採納適當財務風險管理政策，確保所有應付賬款如期支付。

應付保固金中港幣1,300.1萬元、港幣196.6萬元、港幣263.5萬元及港幣114.2萬元分別不會於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日後十二個月內到期。

22. 應付共同控制實體款項

應付共同控制實體款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

23. 透過分拆後集團之銀行借貸

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
透過分拆後集團之無抵押銀行借貸	—	580,000	1,380,000	3,700,000
須償還賬面值：				
一年內	—	—	—	—
第二至第五年(包括首尾兩年)	—	580,000	1,380,000	3,700,000
於一年後到期償還之金額	—	580,000	1,380,000	3,700,000

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團透過分拆後集團的附屬公司提取本金合共約港幣5.8億元、港幣13.8億元及港幣37億元，有關款項按附註31所述由合和實業擔保。

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，所有透過分拆後集團之銀行借貸按浮動年利率0.52%、0.62%及0.60%計息。

24. 股本

貴公司於二零一三年一月二十三日註冊成立，因此有關期間各報告期終並無已發行股本。

25. 儲備金

貴集團總權益各部份於年初及年末結餘之對賬載於合併權益變動表。

物業重估儲備金

物業重估儲備金源於重估重新分類為投資物業的其他物業。倘其他物業重新分類為投資物業，於重新分類當日之公平值之累計增加計入物業重估儲備金，相關物業停用或出售時轉撥至保留溢利。

特殊儲備金

特殊儲備金包括分拆後集團提供的免息貸款(視作注資)及集團重組前若干附屬公司的合併股本。

26. 遞延稅項負債

以下為有關期間 貴集團確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	加速 稅項折舊	投資物業之 公平值調整	稅項虧損	其他	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零九年七月一日	211,139	—	(162,922)	(1,423)	46,794
於損益中扣除(計入)	25,233	19,800	7,936	(53)	52,916
二零一零年六月三十日 ..	236,372	19,800	(154,986)	(1,476)	99,710
於損益中扣除	27,711	16,030	9,245	722	53,708
二零一一年六月三十日 ..	264,083	35,830	(145,741)	(754)	153,418
於損益中扣除(計入)	30,671	(12,705)	2,721	34	20,721
二零一二年六月三十日 ..	294,754	23,125	(143,020)	(720)	174,139
於損益中扣除(計入)	15,072	(3,960)	3,275	(18)	14,369
二零一二年 十二月三十一日	<u>309,826</u>	<u>19,165</u>	<u>(139,745)</u>	<u>(738)</u>	<u>188,508</u>

為呈列合併財務狀況表，遞延稅項資產與負債已相互抵銷。

二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團未動用之稅項虧損分別為港幣11.57億元、港幣11.10億元、港幣10.90億元及港幣10.84億元，可用作抵銷未來溢利。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，就稅項虧損港幣9.40億元、港幣8.83億元、港幣8.66億元及港幣8.47億元分別確認遞延稅項資產港幣1.55億元、港幣1.46億元、港幣1.43億元及港幣1.40億元。由於無法預計未來溢利，故此未有就二零一零年、二零一一

年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日的餘下稅項虧損港幣2.17億元、港幣2.27億元、港幣2.24億元及港幣2.37億元確認遞延稅項資產。該等稅項虧損可無限期結轉。

27. 應付分拆後集團之款項

計入非流動負債之應付分拆後集團之款項為無抵押、免息及須於二零一三年六月償還，惟二零一零年六月三十日有應付款項港幣10億元須於二零一二年六月償還。

28. 項目承擔

(a) 合和中心二期

合和中心二期是 貴集團最新主要物業項目之一。二零一二年六月二十六日， 貴集團接獲有關合和中心二期之補地價要約，並於二零一二年七月二十五日接納該要約。二零一二年十月， 貴集團向香港政府繳付補地價金約港幣37.26億元。根據目前之計劃，預期發展項目之總投資成本(包括補地價)約為港幣90億元，已計及進行道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及大規模植樹計劃所需之預計投資成本。

(b) 皇后大道東200號項目

貴集團及一合夥人透過各自所持一間合營企業之50%股權，共同持有及發展灣仔皇后大道東200號項目。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日， 貴集團之承擔總額約為港幣45億元，相當於該項目發展及相關成本預算之50%。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日， 貴集團向合營企業墊款合共分別約港幣17億元、港幣18億元、港幣21億元及港幣22億元以應付項目發展成本。合營公司的其餘發展成本將由該公司之銀行借貸撥付。

(c) 物業翻新

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
已授權但未訂約	—	—	—	5,827
已訂約但未撥備	518	4,591	11,499	23,080
	518	4,591	11,499	28,907

29. 經營租賃承擔

貴集團(作為出租人)

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，投資物業所賺取租金收入分別約為港幣5.66億元、港幣6.12億元、港幣6.82億元、港幣3.35億元(未經審核)及港幣3.69億元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日， 貴集團根據經營租約出租之投資物業賬面總值分別約為港幣97.42億元、港幣137.44億元、港幣167.27億元及港幣235.28億元。該等物業獲租戶承諾於未來一至十年租用，租戶未獲終止租約之授權。

於報告期終，貴集團與租戶已根據不可撤銷營業租約簽約並按下列之未來最低租金付款：

	於六月三十日			於十二月三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內.....	385,240	375,527	457,160	464,597
第二至第五年(包括首尾兩年).....	355,819	403,299	564,908	558,225
五年以後.....	1,284	147,222	133,584	124,940
	<u>742,343</u>	<u>926,048</u>	<u>1,155,652</u>	<u>1,147,762</u>

30. 退休福利計劃

貴集團已為香港僱員成立強制性公積金計劃。該計劃之資產以獨立信託人監管基金形式分開持有。於損益扣除之退休福利計劃供款為貴集團按各僱員每月相關收入5%計算之已付或應付供款，以每月港幣2萬元(自二零一二年六月一日起上調至每月港幣2.5萬元)為限。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月，損益扣除之成本總額分別為港幣703.4萬元、港幣717.2萬元、港幣780.2萬元、港幣376.2萬元(未經審核)及港幣382.7萬元，為貴集團於有關期間就該等計劃之已付或應付供款。

31. 關連方交易

除上文所披露貴集團與關連方之間的結餘外，貴集團與分拆後集團進行之重大交易如下：

交易性質	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收入					
已收租金收入、空調費用 及物業管理收入.....	19,611	18,808	22,022	10,880	11,114
停車場收入.....	433	648	1,015	495	503
設計費用.....	—	—	3,666	3,666	5,490
支出					
公司管理費.....	66,400	66,400	70,200	35,100	35,100

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，由合和實業擔保的同系附屬公司之信貸融資總額分別為港幣133.64億元、港幣80.32億元、港幣74.84億元及港幣74.84億元。分拆後集團已動用若干融資為貴集團提供資金(見附註23)及公用事業按金擔保，於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日分別為港幣1,300萬元、港幣6.01億元、港幣14.01億元及港幣53.01億元。

二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，合和實業就宏置之銀行貸款融資港幣25億元提供擔保，截至二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，當中分別港幣14.45億元及港幣14.93億元已被動用。貴集團於宏置的股權已抵押予有關銀行，以擔保授予宏置的銀行信貸。於二零一二年六月三十日，已抵押股權的

賬面值對 貴集團而言並不重大。二零一零年及二零一一年六月三十日則並無獲授類似信貸。

此外，合和實業亦於二零一二年八月就銀行向香港政府發出的承諾函為宏置向銀行提供不超過港幣10.31億元的公司擔保，幫助宏置向政府申請皇后大道東200號項目的預售批准。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日， 貴集團與分拆後集團已根據不可撤銷營業租約簽約並按合共分別為港幣3,537.9萬元、港幣1,364.5萬元、港幣2,545.8萬元及港幣1,317.7萬元之未來最低租金付款。

主要管理人員之薪酬

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止六個月， 貴公司執行董事與公司秘書之酬金由分拆後集團支付，其他主要管理人員之酬金則由 貴集團支付，詳見下表。有關酬金乃由各附屬公司董事會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
薪金、津貼及其他福利...	5,799	7,583	8,562	4,300	5,275
酌情花紅.....	966	1,272	1,881	—	—
僱員強積金供款.....	74	84	90	42	62
	<u>6,839</u>	<u>8,939</u>	<u>10,533</u>	<u>4,342</u>	<u>5,337</u>

32. 資本風險管理

貴集團管理資本旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保 貴集團內實體能夠維持持續經營能力。 貴集團的整體策略於有關期間保持不變。

貴集團資本架構包括透過分拆後集團之銀行借貸及 貴公司股權持有人應佔權益，其中包括股本、保留溢利及其他儲備金。

董事定期檢討資本架構，包括考慮提撥資金後評估主要項目之預算。根據營運預算，董事考慮資本成本以及與各類資本相關之風險，並透過支付股息、發行新股以及發行債務平衡整體資本架構。

33. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於六月三十日			於十二月 三十一日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
金融資產				
按攤餘成本計算之貸款及應收賬款 (包括銀行結餘及現金)	1,929,263	3,532,036	3,466,685	2,252,914
金融負債				
按攤餘成本計算之負債	10,914,248	11,193,003	11,450,233	14,407,946

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團主要金融工具包括應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款、銀行結餘及現金、貿易及其他應付賬款、應付共同控制實體及分拆後集團款項以及透過分拆後集團之銀行借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註披露。下文載列與該等金融工具有關風險及降低該等風險之政策。貴集團管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

貴集團金融工具之主要風險為市場風險(主要為利率風險)、信貸風險及流動資金風險。董事檢討並同意管理各項該等風險之政策，該等政策概述如下：

市場風險

利率風險

貴集團因免息之應收共同控制實體款項及分拆後集團往來賬而面對公平值利率風險。免除該等結餘之利息乃貴集團政策。

貴集團因以或會變動之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)計算之若干透過分拆後集團之銀行借貸而面對現金流量利率風險。貴集團現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息之波動。

貴集團認為有關銀行結餘的利率風險並不重大。

利率風險敏感度分析

由於各報告期間市場通行利率波動有限，董事預期各報告期終後十二個月內市場通行利率波動有限，貴集團現金流量利率風險甚微，因此並無呈報敏感度分析。

信貸風險

倘交易對手未有履行有關責任，則貴集團須承受會導致貴集團產生財務虧損的信貸風險，該最高風險為合併財務狀況表所述各已確認金融資產之賬面值。

貴集團之信貸風險主要來自應收共同控制實體及分拆後集團款項、貿易應收賬款及銀行結餘。為盡量減少貿易應收賬款的信貸風險，貴集團管理層採取監控程序，確保已執行跟進行動，收回逾期債項。此外，貴集團於各報告期終檢討各個別債項之可收回金額，確保就不可收回金額提撥足夠減值虧損。就此而言，董事認為貴集團之信貸風險已大幅下降。

貴集團管理層負責與合營企業夥伴共同控制相關共同控制實體的財務及經營活動，確保相關共同控制實體維持穩健的財務狀況，減少相關信貸風險。

由於分拆後集團財務狀況良好，故應收分拆後集團之款項的信貸風險有限。

除應收分拆後集團及共同控制實體款項外，貴集團並無重大集中信貸風險，所涉風險分佈於多名交易對手及客戶。

由於交易對手為信譽良好之銀行，故貴集團流動資金之信貸風險有限。

流動資金風險

於二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團總資產減流動負債分別為港幣79.05億元、港幣120.87億元、港幣136.63億元及港幣255.07億元。二零一零年、二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，貴集團流動負債淨值分別為港幣60.69億元、港幣65億元、港幣79.07億元及港幣99.99億元。

管理流動資金風險方面，貴集團監察並維持現金及現金等價物之水平至管理層認為足以應付貴集團業務及足以減輕現金流量波動之影響。管理層監察分拆後集團借貸融資之運用情況。

二零一一年及二零一二年六月三十日以及二零一二年十二月三十一日，透過分拆後集團之銀行借貸分別約港幣5.80億元、港幣13.80億元及港幣37億元於一年內到期，貴集團預計並有酌情權要求分拆後集團與相同貸款人按相若條款，於報告期終後要求將有關款項續期至少十二個月。因此，該款項歸類為非流動負債，並於流動資金風險表中「1-5年」償還時間段內呈列。

下表詳細載列貴集團金融負債的合約到期日，乃根據貴集團可能須還款之最早日期金融負債之未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量以浮息計算，則按照報告期終的利率計算未貼現金額。

流動資金表

	加權 平均利率	須於要求 時或1個月 內償還	超過			未貼現現金 流量總額	賬面值
			1-2個月	2個月但不 超過1年	1-5年		
	%	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零一零年六月三十日							
貿易及其他應付賬款	—	84,500	768	3,079	13,001	—	101,348
租務按金	—	5,153	8,327	38,913	77,706	1,260	131,359
應付共同控制實體款項	—	4,700	—	—	—	—	4,700
應付分拆後集團之款項	—	8,946,428	—	—	2,067,998	—	11,014,426
		<u>9,040,781</u>	<u>9,095</u>	<u>41,992</u>	<u>2,158,705</u>	<u>1,260</u>	<u>11,251,833</u>
							<u>11,045,607</u>
二零一一年六月三十日							
貿易及其他應付賬款	—	99,785	8,424	4,666	1,966	—	114,841
租務按金	—	11,568	8,902	38,172	89,374	254	148,270
應付共同控制實體款項	—	6,848	—	—	—	—	6,848
應付分拆後集團之款項	—	9,629,542	—	—	1,067,998	—	10,697,540
透過分拆後集團之銀行借貸	0.52	251	251	2,513	583,016	—	586,031
		<u>9,747,994</u>	<u>17,577</u>	<u>45,351</u>	<u>1,742,354</u>	<u>254</u>	<u>11,553,530</u>
							<u>11,341,273</u>
二零一二年六月三十日							
貿易及其他應付賬款	—	89,484	2,288	2,895	2,635	—	97,302
租務按金	—	13,125	9,450	40,848	103,943	1,660	169,026
應付共同控制實體款項	—	10,061	—	—	—	—	10,061
應付分拆後集團之款項	—	9,101,098	—	1,067,998	—	—	10,169,096
透過分拆後集團之銀行借貸	0.62	722	722	7,157	1,388,588	—	1,397,189
		<u>9,214,490</u>	<u>12,460</u>	<u>1,118,898</u>	<u>1,495,166</u>	<u>1,660</u>	<u>11,842,674</u>
							<u>11,619,259</u>
二零一二年十二月三十一日							
貿易及其他應付賬款	—	85,352	96	3,483	1,142	—	90,073
租務按金	—	17,101	8,110	41,012	101,169	3,805	171,197
應付共同控制實體款項	—	11,856	—	—	—	—	11,856
應付分拆後集團之款項	—	10,207,006	—	605,238	—	—	10,812,244
透過分拆後集團之銀行借貸	0.60	1,842	1,842	18,422	3,722,106	—	3,744,212
		<u>10,323,157</u>	<u>10,048</u>	<u>668,155</u>	<u>3,824,417</u>	<u>3,805</u>	<u>14,829,582</u>
							<u>14,579,143</u>

(c) 公平值

金融資產及負債之公平值按公認定價模式，根據貼現現金流量分析釐定。

董事認為，按攤餘成本列入財務資料之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

34. 報告期後事項

二零一三年四月二十九日，貴公司透過增設10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份，將法定股本增至港幣10億元。

同時，貴公司將本身所欠當時唯一股東Boyen Investments Limited合共港幣190億元（相當於貴集團於二零一三年三月收購Wetherall Investments (B.V.I.) Limited及Hopewell Hitec全部股權應付的總代價）撥充資本，向Boyen Investments Limited配發及發行1,000,000,000股每股面值港幣0.10元的繳足股份。

此外，貴公司購回並註銷貴公司股本中一股面值1美元的已發行股份，代價為1美元，同時透過註銷全部50,000股每股面值1美元的法定但未發行股份將貴公司的法定股本減少至港幣10億元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元的股份。

招股章程「全球發售安排」所述全球發售完成當時，貴公司會向Boyen Investments Limited配發及發行500,000,000股每股面值港幣0.10元入賬列作繳足股份，將發行當日貴集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數資本化。有關股份在所有方面均與當時已發行股份享有同等權益。

B. 結算日後之財務報表

貴公司或貴集團任何成員公司並無就二零一二年十二月三十一日後至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。

此致

合和香港房地產有限公司
列位董事
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心63樓63-01室

中銀國際亞洲有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司 台照
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

德勤•關黃陳方會計師行
香港
執業會計師
謹啟

二零一三年六月六日