

下文為自本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所得的報告全文，以供載入本上市文件。

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

長江實業地產有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
香港
皇后大道中1號

美林遠東有限公司
香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心55樓

敬啟者：

吾等於下文載列我們有關和記黃埔有限公司(「和黃」)及其附屬公司之房地產及酒店業務(統稱「和黃房地產集團」或「集團」)(其將重組及於下文所述建議重組完成後由長江實業地產有限公司(「貴公司」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「和黃房地產集團財務資料」)之報告，以供載入貴公司就有關貴公司全部已發行股本以介紹方式在香港聯合交易所有限公司主板上市(「建議上市」)而刊發日期為二零一五年●月●日之上市文件(「上市文件」)。

貴公司於二零一五年一月二日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。貴公司(現為長江和記實業有限公司全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起除股本交易及籌備建議上市外並無開展任何業務。

根據和黃房地產集團的集團架構而進行之集團重組，於二零一四年十一月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Holdings Limited將成為組成和黃房地產集團之公司之控股公司(「建議重組」)。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

於本報告日期及相關期間內，組成和黃房地產集團之各公司（均為有限責任公司）詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
附屬公司									
Bahama Reef Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000 美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Bahamas Golf Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golf Club Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Development (Bahamas) Limited	巴哈馬群島	一九九七年十一月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Hutchison Lucaya Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及營運酒店
Island Resorts Holdings Limited	巴哈馬群島	二零零七年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Lucaya Golf Club Limited	巴哈馬群島	一九九七年四月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000美元	巴哈馬群島	擁有及投資物業
Trillium Investment Limited	巴哈馬群島	一九九零年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,060,000美元	香港	擁有及投資物業
E-S Pacific Development and Construction Company Limited	百慕達	一九七九年八月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股12,000美元	附註(a)	投資控股
Aicom Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年十月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Alpachina Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	香港	投資控股
Alpino Investments Limited	英屬處女群島	二零一零年六月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Armery Limited	英屬處女群島	一九八九年十月六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Asian Wide Resources Limited	英屬處女群島	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Astrolin Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Backporch Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ballston Profits Limited	英屬處女群島	二零零二年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Baysa Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Beautifloral Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bengal Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Berwell Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
BVI Concord Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年九月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cactus Holdings Limited	英屬處女群島	一九九一年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cantec Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Casright Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cayley Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九七年三月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Centiflex Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Cheetan Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Childwise Holdings Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coboton Limited	英屬處女群島	一九九九年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Continental Estate Agency Limited	英屬處女群島	二零零七年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Continental Project Management Limited	英屬處女群島	二零零七年十一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Coowin Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Corprise Limited	英屬處女群島	一九九九年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Cothill Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Cottage Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零零年三月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Coworld Investments Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Creator Limited	英屬處女群島	一九九六年一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Crystal Full Investments Limited	英屬處女群島	二零零八年一月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dalecourt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dessingburn Limited	英屬處女群島	一九九五年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Divinity Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Doncaster International Limited	英屬處女群島	一九九三年十二月十四日	51%	51%	51%	51%	普通股80,882美元	附註(a)	非營業性業務

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Dovecote Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Dynamic Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Earswick Investments Limited	英屬處女群島	二零零三年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Easewin Company Limited	英屬處女群島	一九九二年十一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Elpin Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Eraelite Limited	英屬處女群島	二零零四年十月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fairvale Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fentilla Investments Limited	英屬處女群島	二零零七年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ferrenby Limited	英屬處女群島	一九九九年十一月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Findwest Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Fine Run Limited	英屬處女群島	二零零七年六月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Firerose Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Flowsuite Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Galmon Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Gima Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Glass Flower Investments Limited	英屬處女群島	二零零六年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Goalpost Limited	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Goveram Limited	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Greatrait Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年六月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hadida Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Lion Ventures Ltd	英屬處女群島	一九九二年二月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Happy Magic Enterprises Inc.	英屬處女群島	一九九二年二月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股25美元	附註(a)	投資控股
HCL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零六年九月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Headquarter Enterprises Limited	英屬處女群島	二零零零年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heathcliff Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Heronhurst Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hillwatch Limited	英屬處女群島	一九九一年十一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Holylake Properties Limited	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	香港	擁有及投資物業
Homeway Company Ltd	英屬處女群島	一九九三年七月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPL Finance Limited	英屬處女群島	二零一一年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
HPL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零零年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HPS Limited	英屬處女群島	一九九九年十二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Bahamas Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison China Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Consolidated Hotels Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Estate Management (Shanghai) Limited	英屬處女群島	一九九九年三月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Hotels Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hong Kong Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Hotels Holdings (International) Limited	英屬處女群島	一九九七年十二月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison International Hotels Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison LR Development Limited	英屬處女群島	二零零零年九月八日	90%	90%	90%	90%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Property Group Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十七日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	香港	提供管理服務
Hutchison Ports Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Hutchison PT Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison REIT Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Singapore Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison UK Property Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十一日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hutchison Whampoa Building Services Limited	英屬處女群島	一九九五年七月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Estate Management (China) Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Hutchison Whampoa Project Management (Bahamas) Limited	英屬處女群島	一九九七年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Hutchville Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWCL Property Investments Limited	英屬處女群島	二零零一年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance Limited	英屬處女群島	二零零六年十二月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	英屬處女群島	融資公司
HWPL Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月二十日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
HWPL Hong Kong Holdings Limited	英屬處女群島	二零一四年十一月十九日	不適用	不適用	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iambic Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Iceville Limited	英屬處女群島	一九九七年五月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Intellitrade Limited	英屬處女群島	二零零四年十一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Irontime Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Japuri Limited	英屬處女群島	二零零七年二月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Joinpower Holdings Ltd.	英屬處女群島	一九九二年十一月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Julian Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kamenka Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kelo Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Kinaleck Limited	英屬處女群島	二零零七年八月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	非營業性業務
Kinmount Investments Limited	英屬處女群島	一九八七年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	附註(a)	投資控股
Knebworth Limited	英屬處女群島	一九九五年十月十日	100%	100%	100%	100%	普通股3美元	英屬處女群島	融資公司
Lanehurst Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lavonna Holdings Limited	英屬處女群島	一九九四年四月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Leadmace Investments Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Leggate Limited	英屬處女群島	一九九三年三月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lidcombe Limited	英屬處女群島	一九九五年八月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lignite Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年五月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lochin Assets Limited	英屬處女群島	一九九四年十二月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Lushgreen Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Luxfield Limited	英屬處女群島	一九九六年八月二十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Macedonia Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Max Crystal Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Meterfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Mindstep Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mingcourt Profits Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Mion Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Moonstruck Company Limited	英屬處女群島	一九八九年十月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Munkton Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nagano Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Neatside Assets Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Atkinson Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
New Case Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
New Hansen Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Northpier Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Nzuki Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Oakshire Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告			
						日期			
Oulette Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Overath Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Pacific Property Net Limited	英屬處女群島	二零零零年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Palmbrook Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakchase Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Peakview Limited	英屬處女群島	一九九八年一月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Penecster Resources Limited	英屬處女群島	二零零一年八月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Penniwest Enterprises Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Perfect Tune Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ploverarm Limited	英屬處女群島	一九九六年七月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Purepearl Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Queensfield Limited	英屬處女群島	一九九八年二月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Quickmart Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Qulbro Trading Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Raborn Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Radiant Pearl Limited	英屬處女群島	一九九八年五月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Rhine Rise Limited (於二零一三年出售)	英屬處女群島	一九九二年一月七日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Riberio Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年十一月二十九日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Ritello Limited	英屬處女群島	一九九七年一月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
River Best Limited	英屬處女群島	二零零九年四月二十日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Robtek Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Robust International Limited	英屬處女群島	一九九五年七月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Ruotolo Investments Limited	英屬處女群島	一九九四年七月五日	60%	60%	60%	60%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Seddon Developments Limited	英屬處女群島	一九九四年一月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Septon Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sharbara Limited	英屬處女群島	二零零七年一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shrewd Century Limited	英屬處女群島	二零零一年五月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Silake High Limited	英屬處女群島	一九九九年九月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Sinex Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Sino Summit Global Limited	英屬處女群島	二零一三年十月三日	不適用	95%	95%	95%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Smart Faith Developments Limited	英屬處女群島	二零零四年九月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Smart Planet Limited	英屬處女群島	二零一一年三月一日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Steveland Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年三月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Swarberg Limited	英屬處女群島	二零零六年八月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Swayfield Limited	英屬處女群島	二零零八年八月十八日	70%	70%	70%	70%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Tesseyman Limited	英屬處女群島	一九九三年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Upper Speed Limited	英屬處女群島	二零零五年十二月二日	100%	100%	100%	100%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Validhalt Investments Limited	英屬處女群島	一九九三年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Viewin Holdings Limited	英屬處女群島	一九九三年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
Viewsun Company Limited	英屬處女群島	一九九二年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wellming Properties Limited	英屬處女群島	一九九九年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittall Way Limited	英屬處女群島	二零零零年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whittle Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wide Option Investments Limited	英屬處女群島	二零零五年八月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wilton Place Limited	英屬處女群島	一九九九年十一月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Win World Corporation	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfast Investments Limited	英屬處女群島	一九九二年六月十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Winfield Profits Limited	英屬處女群島	一九九八年十月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wiscon Properties Limited	英屬處女群島	一九九六年三月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Wordflex Limited	英屬處女群島	一九九零年十二月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	香港	投資控股
Yanter Services Limited	英屬處女群島	一九九一年一月二日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Whampoaproperty Limited	開曼群島	二零零零年十一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	附註(a)	非營業性業務
15MR Limited	香港	二零一四年八月二十七日	不適用	不適用	39%	39%	普通股1港元	附註(a)	非營業性業務

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Aberdeen Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
宇衡有限公司	香港	二零零六年十二月五日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Ambridge Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Autoguide Limited	香港	一九八一年五月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供空調服務
Baba Properties Limited	香港	一九九三年二月九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Blue Point Investment Limited	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記投資有限公司	香港	一九九二年二月七日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000 港元	香港	提供顧問及諮詢服務
皓月有限公司	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供管理及代理服務
Carino Ford Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
嘉雲酒店(集團)有限公司	香港	一九七三年一月三日	51%	51%	51%	51%	普通股100,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Cavendish Property Development Limited	香港	一九七三年一月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股980港元及 遞延20港元	香港	物業銷售、擁有 及投資
家利物業管理有限公司	香港	一九八二年八月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股500,000港元	香港	物業管理
家利警衛有限公司	香港	一九八六年五月十六日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000港 元	香港	提供保安服務
China Provident Development Company Limited	香港	一九七一年八月六日	100%	100%	100%	100%	普通股500,020港元	香港	擁有及投資物業
Clifton Properties Limited (於二零一三年出售)	香港	一九八零年一月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Consolidated Hotels Limited	香港	一九六九年十一月二十五日	39%	39%	39%	39%	普通股78,000,000 港元	香港	擁有及營運酒店
Darwin Investments Limited	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Deroma Limited	香港	一九八九年四月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
標敏有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
龍景資源有限公司	香港	二零零一年十月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Elbe Office Investments Limited	香港	一九九零年十二月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
伊沈建設發展(香港)有限公司	香港	二零零七年八月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	附註(a)	投資控股
愛都大廈管理有限公司	香港	一九八一年十月十三日	80%	80%	80%	80%	普通股10,000港元	香港	物業管理
匯澤財務有限公司	香港	一九八零年十月三日	100%	100%	100%	100%	普通股4,000,000 港元	香港	融資公司
Foxton Investments Limited	香港	一九七二年六月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
Glenfuir Investments Limited	香港	一九七三年三月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000,000 港元	香港	擁有及投資物業
Grafton Properties Limited	香港	一九七五年八月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
大皇朝企業有限公司	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Harbourfront Landmark Premium Services Limited	香港	一九八一年十月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股245,002港元	香港	物業管理
Hina Tor Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Hongville Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Hunghom Bay Commercial Investments Limited	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
和記地產代理(東利)有限公司	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供租賃代理服務
和記地產代理(東惠)有限公司	香港	一九九八年四月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供銷售代理服務
和記地產代理有限公司	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股50,000港元	香港	物業代理
Hutchison Hotel Hong Kong Limited	香港	一九九零年十月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及營運酒店
Hutchison Hotels (Holdings) Limited	香港	一九七一年二月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股43,960,000 港元	附註(a)	投資控股
和黃物流中心管理有限公司	香港	一九八九年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	物業管理
和記好辦事香港有限公司	香港	一九九四年十一月十日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	開發及經營互聯網門 戶及提供行政管理 服務
和記好辦事有限公司	香港	一九九五年一月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供行政管理服務
和記黃埔物業管理(天盛)有限公司	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供物業管理諮詢服 務
和黃項目統籌(利永)有限公司	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	提供項目管理服務
和黃地產代理有限公司	香港	一九九四年六月七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供項目管理服務
和記黃埔地產顧問有限公司	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	提供諮詢服務
和黃地產財務(香港)有限公司	香港	二零零五年四月八日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 2 Limited	香港	二零零六年四月二十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	融資公司
HWP Finance (Hong Kong) No. 3 Limited	香港	二零一二年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	香港	融資公司
Hybonia Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Impromptu Limited	香港	一九九四年二月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Island Mark Limited	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juli May Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Juno Cliff Limited (於二零一三年出售)	香港	一九九三年六月一日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	擁有及投資物業
Juno Investments Limited	香港	一九七一年三月五日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000 港元	香港	擁有及投資物業
健和投資有限公司	香港	一九九四年四月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
Kingsmill Properties Limited	香港	一九七一年十二月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股105,000,000 港元	附註(a)	非營業性業務
建誠地產有限公司	香港	一九七二年九月八日	100%	100%	100%	100%	普通股3,190,000 港元	香港	提供管理及代理服務
惠力投資有限公司	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Lynnore Limited	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
貴嘑有限公司	香港	二零零八年六月十三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Matrica Limited.	香港	一九九六年十月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	香港	擁有及營運酒店
Minto Properties Limited.	香港	一九九三年三月二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
More Faith Limited.	香港	一九九六年三月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Mossburn Investments Limited.	香港	一九七九年九月四日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	擁有及投資物業
Omaha Investments Limited.	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2,000港元	香港	物業持有
Oregon Investments Limited.	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
和興物業諮詢有限公司.	香港	一九九九年二月十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	開發及經營互聯網門戶及物業代理服務
Pacific Property Net Limited.	香港	一九九七年一月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
Palliser Investments Limited.	香港	一九七九年九月十一日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
Patstreet Property Limited.	香港	一九七三年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pelista Limited.	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
畢奇有限公司.	香港	一九八零年十一月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業銷售、擁有及投資
保德利企業有限公司.	香港	一九七二年八月二十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	附註(a)	非營業性業務
Pogust Limited.	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Portwave Limited.	香港	一九八九年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Promotal Limited.	香港	一九八九年七月七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	項目管理
嘉福有限公司.	香港	二零零九年六月三日	70%	70%	70%	70%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
寶趣有限公司.	香港	一九八一年六月三十日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Provident Commercial Investments Limited.	香港	一九九一年十二月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	附註(a)	非營業性業務
Quibonet Limited.	香港	一九九五年一月二十六日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	融資公司
Rhine Office Investments Limited.	香港	一九九一年一月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Richmond Investments Limited.	香港	一九八六年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	普通股10,000港元	香港	擁有及投資物業
好權投資有限公司.	香港	二零零八年四月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1港元	附註(a)	投資控股
Sandoran Limited.	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Shepherd Investments Limited.	香港	一九七三年七月二十日	52%	52%	52%	52%	普通股10,000港元	附註(a)	投資控股
成昌發展有限公司.	香港	二零零四年九月二十二日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	酒店牌照持牌人
康富達有限公司.	香港	一九九四年九月二十日	60%	60%	60%	60%	普通股2港元	香港	物業發展及買賣
捷圖資源有限公司.	香港	二零零零年三月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股100港元	附註(a)	非營業性業務
天湖發展有限公司.	香港	二零零四年九月六日	70%	70%	70%	70%	普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
海怡半島管理有限公司.	香港	一九九一年六月四日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業管理
鴻威利有限公司.	香港	二零零零年四月十七日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Tember Limited.	香港	一九九三年六月三日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Tezzini Limited.	香港	一九九六年二月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
Tremayne Investments Limited	香港	一九七三年三月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股2,000,000 港元	香港	擁有及投資物業 及物業分租
Turbo Top Limited	香港	一九九三年一月十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	物業持有
Uranock Limited	香港	一九九五年一月五日	100%	100%	100%	100%	普通股20港元	香港	擁有及投資物業
Valmet Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Vember Lord Limited	香港	一九九三年六月一日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
榮德利有限公司	香港	一九八五年四月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元及無 投票權遞延股 300,000港元	中國	擁有及投資物業
黃埔花園管理有限公司	香港	一九七一年三月十九日	100%	100%	100%	100%	普通股14,400,010 港元	香港	物業管理
Whampoa Investments Limited	香港	一九七六年十月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股100,000港元	香港	擁有及投資物業
黃埔物業管理有限公司	香港	一九七六年十一月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1,000港元	香港	物業管理
Williston Limited	香港	一九九三年六月十五日	100%	100%	100%	100%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Convoy Investments S.à.r.l. (於二零一三年解散)	盧森堡	二零零五年四月八日	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	盧森堡	物業開發
HWP Finance Marina Bay Limited	毛里裘斯	二零零五年七月五日	100%	100%	100%	[100%]	普通股9,691,991美 元	新加坡	融資公司
Grayseal Holdings Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年五月十四日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Harley Development Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年七月二十四日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	香港	擁有及投資物業
Kingdom Development S.A.	巴拿馬共和國	一九八六年七月二十二日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Marston Enterprise Inc.	巴拿馬共和國	一九八五年八月八日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Nikkor Corp.	巴拿馬共和國	一九八五年八月七日	100%	100%	100%	100%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Roton Finance Inc	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Vizell Equities S.A.	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Walco Finance Inc	巴拿馬共和國	一九八五年一月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Zimbotan Investment Inc	巴拿馬共和國	一九八七年九月二十一日	100%	100%	100%	100%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
HWP Finance (Singapore) Private Limited	新加坡	二零零六年十月九日	100%	100%	100%	100%	普通股1新加坡元	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Limited	英國	二零一三年十二月四日	不適用	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 1 Limited.	英國	二零一四年五月九日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Chelsea Waterfront Nominee 2 Limited.	英國	二零一四年三月十二日	不適用	不適用	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Circadian Limited	英國	一九九九年十月六日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Circadian (CH) Limited	英國	二零零零年六月一日	95%	95%	95%	95%	普通股100英鎊	附註(a)	投資控股
Convoy Properties Limited	英國	二零零五年一月二十日	100%	100%	100%	100%	普通股100英鎊	英國	物業開發
Hutchison LR Properties Limited.	英國	一九九九年十二月十七日	90%	90%	90%	90%	普通股100英鎊	附註(a)	非營業性業務
Hutchison Whampoa Properties (Europe) Limited	英國	二零零零年五月三十一日	100%	100%	100%	100%	普通股1英鎊	英國	物業管理
Harbour Plaza Marketing Inc.	美國	一九九八年二月二十三日	100%	100%	100%	100%	普通股1美元	美國	市場推廣代理人
北京市長城飯店公司	中國	一九八三年十二月十日	50%	50%	50%	50%	40,000,000美元	中國	擁有及營運酒店
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司	中國	二零零一年七月二十六日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	提供優質服務
和巽房地產經紀(北京)有限公司	中國	二零零二年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
和巽房地產經紀(長春)有限公司	中國	二零零一年十月二十八日	100%	100%	100%	100%	70,000美元	中國	物業代理
和巽房地產經紀(深圳)有限公司	中國	二零零四年四月十九日	100%	100%	100%	100%	人民幣1,000,000元	中國	物業代理
和巽物業諮詢(上海)有限公司	中國	二零零一年八月二十三日	100%	100%	100%	100%	350,000美元	中國	物業代理
東莞海逸豪庭物業管理有限公司	中國	一九九九年六月三十日	100%	100%	100%	100%	24,500美元	中國	物業管理
青島太平洋物業管理有限公司	中國	一九九九年十月九日	100%	100%	100%	100%	1,500,000美元	中國	物業管理

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔權益				已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年	於本報告 日期			
家利物業管理(上海)有限公司	中國	一九九九年八月十八日	100%	100%	100%	100%	820,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(北京)有限公司	中國	二零零三年十二月十五日	100%	100%	100%	100%	150,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(重慶)有限公司	中國	二零零三年八月十四日	100%	100%	100%	100%	人民幣3,000,000元	中國	物業管理
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記 物業服務(深圳)有限公司)	中國	二零零一年三月二十七日	100%	100%	100%	100%	750,000美元	中國	物業管理
家利物業管理(廣州)有限公司	中國	二零零三年八月二十八日	100%	100%	100%	100%	人民幣5,000,000元	中國	物業管理
御翠園物業管理(上海)有限公司	中國	二零零八年九月五日	100%	100%	100%	100%	660,000港元	中國	物業管理
廣州和記城市房產有限公司	中國	一九九二年六月一日	65%	65%	65%	[65%]	7,200,000美元	中國	物業開發及投資
廣州和巽物業諮詢有限公司	中國	二零零五年十二月五日	100%	100%	100%	100%	人民幣500,000元	中國	物業代理

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

HWPL Holdings Limited 及組成和黃房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於巴哈馬群島、百慕達、英屬處女群島、開曼群島、盧森堡、毛里裘斯、巴拿馬共和國及美國註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立或成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司成立/註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表，惟於巴哈馬群島註冊成立之Hutchison Development (Bahamas) Limited 及 Trillium Investment Limited；於英屬處女群島註冊成立之 Alpachina Limited、Hutchison Ports Properties Limited、Nagano Limited、Ruotolo Investments Limited 及 Swayfield Limited；以及於巴拿馬共和國註冊成立之 Harley Development Inc. 則除外。

[由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度編製經審核法定財務報表。]

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

於新加坡註冊成立之有限公司 HWP Finance (Singapore) Private Limited 截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之法定財務報表乃根據新加坡法律第50章新加坡公司法條文及新加坡財務報告準則編製，並由於海外註冊之執業會計師事務所 Gabriel Ng & Co 審核。

於英國註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據英國公認會計原則編製，並由於海外註冊之 PricewaterhouseCoopers LLP 審核，(惟 Convoys Properties Limited 於截至二零一二年十二月三十一日止年度及 Hutchison LR Properties Limited 於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度因未經營任何業務，則除外)。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

於中華人民共和國（「中國」）成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來（如為較短期間）之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

附屬公司名稱	財政年度	核數師名稱
家利物業管理(北京)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司
家利物業管理(重慶)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	重慶海平會計師事務所有限公司
家利物業管理(廣州)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
家利物業管理(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
家利物業管理(深圳)有限公司(前稱和記物業服務(深圳)有限公司)	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司
東莞海逸豪庭物業管理有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣東中誠安泰會計師事務所有限公司
廣州和記城市房產有限公司	截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司 廣東正中珠江會計師事務所(特殊普通合伙)
青島太平洋物業管理有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	青島信永達會計師事務所有限公司
御翠園物業管理(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
廣州和巽物業諮詢有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	廣州嶺南會計師事務所有限公司
和記好辦事網絡服務(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所有限公司
和巽房地產經紀(北京)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	北京安審會計師事務所有限責任公司
和巽房地產經紀(長春)有限公司	截至二零一二年十二月三十一日止年度 截至二零一三年十二月三十一日止年度	利安達會計師事務所有限責任公司吉林分公司 瑞華會計師事務所(特殊普通合伙)吉林分所
和巽物業諮詢(上海)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	上海立達聯合會計師事務所
和巽房地產經紀(深圳)有限公司	截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度	深圳市長城會計師事務所有限公司

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

就本報告而言，HWPL Holdings Limited 各董事已根據香港財務報告準則編製和黃房地產集團於相關期間之合併財務報表（「和黃房地產集團相關財務報表」），該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第 3.340 號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的和黃房地產集團相關財務報表。

本報告所載之和黃房地產集團財務資料乃摘錄自和黃房地產業務相關財務報表，並根據下文第 II 節附註 1 所載基準編製。吾等於編製報告以載入上市文件時，認為和黃房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發和黃房地產集團相關財務報表之 HWPL Holdings Limited 各董事須對該等財務報表負責。貴公司董事須對載有本報告之上市文件之內容負責。吾等之責任乃根據和黃房地產集團相關財務報表編製本報告所載之和黃房地產集團財務資料，並就和黃房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第 II 節附註 1 所載編製基準，就本報告而言，和黃房地產業務財務資料真實並公平地反映了和黃房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及和黃房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

I. 和黃房地產集團財務資料

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額.....	5	6,237	6,676	6,901
投資及其他收入.....		128	139	148
營運成本				
物業及有關成本.....		(904)	(960)	(974)
薪金及有關支出.....		(1,202)	(1,289)	(1,318)
利息及其他融資成本.....		(1,094)	(1,099)	(1,222)
折舊及攤銷.....		(200)	(177)	(178)
其他支出.....		(246)	(202)	(149)
		(3,646)	(3,727)	(3,841)
攤佔合資企業之淨溢利.....		4,959	3,763	2,342
投資物業之公平值增加.....		859	17	28,088
售出投資所得溢利及其他.....	5	167	3,067	2,807
經營溢利.....		8,704	9,935	36,445
攤佔聯營公司之淨溢利.....		199	120	399
除稅前溢利.....	6	8,903	10,055	36,844
稅項.....	7	(425)	(663)	(885)
年度內溢利.....		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
應佔溢利：				
和黃房地產集團股東.....		8,179	9,110	35,569
非控股股東權益.....		299	282	390
		<u>8,478</u>	<u>9,392</u>	<u>35,959</u>
每股溢利.....	8	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利.....	8,478	9,392	35,959
其他全面(支出)收益			
<i>不會重新分類為損益之項目：</i>			
直接確認於儲備內之界定福利計劃責任之			
重新計量.....	(36)	156	8
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	—	3	—
攤佔合資企業之其他全面(支出)收益.....	(1)	5	—
不會重新分類為損益項目之有關稅項.....	—	(1)	—
	<u>(37)</u>	<u>163</u>	<u>8</u>
<i>已予重新分類或日後可能重新分類為損益</i>			
<i>之項目：</i>			
可出售投資			
直接確認於儲備內之估值收益(虧損)....	459	(62)	166
直接確認於儲備內之伸算海外附屬公司			
資產淨值之(虧損)收益.....	(61)	49	(69)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	7	29	76
攤佔合資企業之其他全面收益(支出).....	273	904	(1,065)
售出合資企業及附屬公司時解除			
之匯兌儲備.....	—	(138)	(141)
	<u>678</u>	<u>782</u>	<u>(1,033)</u>
其他除稅後全面收益(支出).....	<u>641</u>	<u>945</u>	<u>(1,025)</u>
年度內全面收益總額.....	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>
應佔其他全面收益			
和黃房地產集團股東.....	8,821	10,039	34,552
非控股股東權益.....	298	298	382
	<u>9,119</u>	<u>10,337</u>	<u>34,934</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產				
固定資產.....	9	4,620	4,971	4,627
投資物業.....	10	45,983	44,717	72,905
聯營公司.....	11	1,762	2,122	2,346
合資企業.....	12	38,319	40,683	42,767
遞延稅項資產.....	20	43	21	37
可出售投資.....	13	1,662	1,645	2,440
		<u>92,389</u>	<u>94,159</u>	<u>125,122</u>
流動資產				
物業存貨.....	14	1,362	1,410	1,388
應收賬款、按金及預付款項.....	15	2,423	4,775	3,173
借其他集團公司款項.....	18	32,601	40,591	47,867
銀行結存及定期存款.....	16	8,995	4,231	3,361
		<u>45,381</u>	<u>51,007</u>	<u>55,789</u>
流動負債				
應付賬款及費用.....	17	3,103	4,955	3,858
欠其他集團公司款項.....	18	25,442	21,217	27,790
借款.....	19	739	150	756
稅項準備.....		126	361	615
		<u>29,410</u>	<u>26,683</u>	<u>33,019</u>
流動資產淨值.....		<u>15,971</u>	<u>24,324</u>	<u>22,770</u>
資產總額減流動負債.....		<u>108,360</u>	<u>118,483</u>	<u>147,892</u>
非流動負債				
借款.....	19	100	644	50
欠其他集團公司款項.....	18	30,408	30,115	29,310
遞延稅項負債.....	20	1,083	1,165	1,239
退休金責任.....	21	221	91	100
其他非流動負債.....		3	2	1
		<u>31,815</u>	<u>32,017</u>	<u>30,700</u>
資產淨值.....		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>
上列項目代表：				
合併資本.....		—	—	—
儲備.....		75,949	85,841	116,449
股東權益.....		75,949	85,841	116,449
非控股股東權益.....		596	625	743
權益總額.....		<u>76,545</u>	<u>86,466</u>	<u>117,192</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合併權益變動表

	股東權益						非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
2012年1月1日結餘.....	-	(34)	4,028	510	62,763	67,267	539	67,806
年度內溢利.....	-	-	-	-	8,179	8,179	299	8,478
其他全面收益(支出).....								
直接確認於儲備內之可出售投資 估值收益.....	-	459	-	-	-	459	-	459
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	(34)	(34)	(2)	(36)
直接確認於儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之虧損.....	-	-	(62)	-	-	(62)	1	(61)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	7	-	-	7	-	7
攤佔合資企業之其他全面收益 (支出).....	-	111	162	-	(1)	272	-	272
其他全面收益(支出).....	-	570	107	-	(35)	642	(1)	641
年度內全面收益總額.....	-	570	107	-	8,144	8,821	298	9,119
轉撥.....	-	-	-	39	(39)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2012年 股息.....	-	-	-	-	(139)	(139)	-	(139)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(241)	(241)
2012年12月31日結餘.....	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
2013年1月1日結餘.....	-	536	4,135	549	70,729	75,949	596	76,545
年度內溢利.....	-	-	-	-	9,110	9,110	282	9,392
其他全面收益(支出).....								
直接確認於儲備內之可出售投資 估值虧損.....	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
直接確認於儲備內之界定福利 計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	150	150	6	156
直接確認於儲備內之伸算海外 附屬公司資產淨值之收益.....	-	-	39	-	-	39	10	49
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	29	-	3	32	-	32
攤佔合資企業之其他全面(支出)收益.....	-	(78)	982	-	5	909	-	909
售出合資企業及附屬公司時解除之 匯兌儲備.....	-	-	(138)	-	-	(138)	-	(138)
其他全面支出之有關稅項.....	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
其他全面(支出)收益.....	-	(140)	912	-	157	929	16	945
年度內全面(支出)收益總額.....	-	(140)	912	-	9,267	10,039	298	10,337
轉撥.....	-	-	-	183	(183)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2013年 股息.....	-	-	-	-	(147)	(147)	-	(147)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(269)	(269)
2013年12月31日結餘.....	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

	股東權益						非控股 股東權益	權益總額
	合併資本	投資重估 儲備	匯兌儲備	中國 法定儲備	保留溢利	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
2014年1月1日結餘.....	-	396	5,047	732	79,666	85,841	625	86,466
年度內溢利.....	-	-	-	-	35,569	35,569	390	35,959
其他全面(支出)收益.....								
直接確認於儲備內之可出售投資								
估值收益.....	-	166	-	-	-	166	-	166
直接確認於儲備內之界定福利								
計劃責任之重新計量.....	-	-	-	-	11	11	(3)	8
直接確認於儲備內之伸算海外								
附屬公司資產淨值之虧損.....	-	-	(64)	-	-	(64)	(5)	(69)
攤佔聯營公司之其他全面收益.....	-	-	76	-	-	76	-	76
攤佔合資企業之其他全面支出.....	-	(170)	(895)	-	-	(1,065)	-	(1,065)
出售合資企業及附屬公司時解除之								
匯兌儲備.....	-	-	(141)	-	-	(141)	-	(141)
其他全面(支出)收益.....	-	(4)	(1,024)	-	11	(1,017)	(8)	(1,025)
年度內全面(支出)收益總額.....	-	(4)	(1,024)	-	35,580	34,552	382	34,934
轉撥.....	-	-	-	96	(96)	-	-	-
已派發和黃房地產集團股東2014年								
股息.....	-	-	-	-	(3,944)	(3,944)	-	(3,944)
已派發非控股股東股息.....	-	-	-	-	-	-	(264)	(264)
2014年12月31日結餘.....	-	392	4,023	828	111,206	116,449	743	117,192

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
經營業務				
未計利息收入、利息與其他融資 成本及已付稅項前之 經營業務現金流入(支出).....	(a)	924	(839)	2,035
已收聯營公司及合資企業股息....		280	2,454	1,101
已收取利息.....		63	31	17
已付利息與其他融資成本.....		(1,154)	(1,097)	(1,166)
已付稅項.....		(271)	(328)	(436)
經營業務之現金				
流入(支出)淨額.....		(158)	221	1,551
投資業務				
購入固定資產及投資物業.....		(267)	(534)	(260)
聯營公司及合資企業還款 (向其墊付).....		2,583	(1,159)	(3,715)
投資合資企業款項.....		—	—	(378)
售出固定資產及投資物業所得....		64	681	718
售出附屬公司所得.....	(b)	194	2,058	—
售出合資企業所得.....		—	—	3,904
投資業務之現金流入淨額.....		2,574	1,046	269
融資活動				
新增借款.....		142	—	40
償還借款.....		(130)	(50)	—
集團內公司間貸款增加(減少)....		506	(5,565)	1,478
已派發非控股股東股息.....		(241)	(269)	(264)
已派發和黃房地產集團股東之股息		(139)	(147)	(3,944)
融資活動之現金流入(支出)淨額..		138	(6,031)	(2,690)
現金及現金等值項目				
增加(減少)淨額.....		2,554	(4,764)	(870)
1月1日現金及現金等值項目.....		6,441	8,995	4,231
12月31日現金及現金等值項目...	16	8,995	4,231	3,361

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

- (a) 除稅前溢利與未計利息收入、利息與其他融資成本及已付稅項前之經營業務現金流入（支出）之對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
除稅前溢利	8,903	10,055	36,844
股息收入	(65)	(96)	(128)
利息收入	(63)	(43)	(20)
利息及其他融資成本	1,094	1,099	1,222
折舊及攤銷	200	177	178
投資物業之公平值變動	(859)	(17)	(28,088)
攤佔聯營公司及合資企業溢利減虧損	(5,158)	(3,883)	(2,741)
售出投資物業之溢利	(32)	(211)	(15)
售出固定資產之虧損(溢利)	1	(1,142)	(506)
售出附屬公司之溢利	(135)	(1,714)	—
售出合資企業之溢利	—	—	(2,286)
非現金項目	92	90	46
營運資金變動			
借其他集團公司款項增加	(3,891)	(7,163)	(2,850)
物業存貨(增加)減少	(26)	(22)	46
應收賬款、按金及預付款項減少	1,083	235	1,666
應付賬款及費用(減少)增加	(182)	1,847	(1,139)
退休金責任淨額增加	20	27	17
遞延收入減少	(1)	(1)	(1)
匯兌調整	(59)	(71)	(90)
其他	2	(6)	(120)
	<u>924</u>	<u>(839)</u>	<u>2,035</u>

- (b) 售出附屬公司

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
出售以下淨資產：			
投資物業	90	573	—
合資企業	—	854	—
應收賬款、按金及預付款項	1	2	—
應付賬款及費用	(32)	(11)	—
	<u>59</u>	<u>1,418</u>	<u>—</u>
現金代價	194	3,132	—
減：應收款項	—	(1,074)	—
年度內現金流入淨額	<u>194</u>	<u>2,058</u>	<u>—</u>

II. 財務資料附註

1. 背景及編製基準

(a) 背景

HWPL Holdings Limited 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。註冊地址為 P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

HWPL Holdings Limited 董事認為於英屬處女群島註冊成立之有限公司 HWPL Group Holdings Limited 為和黃房地產集團之直接控股公司，而於香港註冊成立且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之有限公司和黃為和黃房地產集團之最終控股公司。

(b) 編製基準

根據重組，HWPL Holdings Limited 及組成和黃房地產集團之公司將重組並由貴公司持有。

和黃房地產集團財務資料（包括現時組成和黃房地產集團各公司之合併收益表、合併全面收益表、合併財務狀況表、合併權益變動表及合併現金流量表）已編製，猶如目前之集團架構於各報告日及整個相關期間，或自相關實體各自註冊成立或成立日期，或截至出售或解散之日（如為較短期間）已一直存在。

和黃房地產集團財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成和黃房地產集團各主要公司之功能貨幣。

2. 應用國際財務報告準則

為編製及呈列相關期間之和黃房地產集團財務資料，和黃房地產集團已於整個相關期間貫徹採納於和黃房地產集團 2014 年 1 月 1 日起財政年度生效之所有新訂及經修訂國際財務報告準則。

至於下列仍未生效之國際財務報告準則，和黃房地產集團管理層現正評估其對和黃房地產集團合併業績及財務狀況之影響。

於和黃房地產集團 2015 年 1 月 1 日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010 年－2012 年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011 年－2013 年週期之年度改進
國際會計準則第 19 號（修訂本）	界定福利計劃－僱員供款

於和黃房地產集團 2016 年 1 月 1 日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012 年－2014 年週期之年度改進
國際會計準則第 1 號之修訂	披露主動性
國際會計準則第 16 號及國際會計準則第 38 號（修訂本）	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號（修訂本）	農業：生產性植物
國際會計準則第 27 號（修訂本）	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第 10 號及國際會計準則第 28 號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資
國際財務報告準則第 11 號（修訂本）	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則第 10 號、國際會計準則第 12 號及國際會計準則第 28 號（修訂本）	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
國際財務報告準則第 14 號	監管遞延賬戶

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

於和黃房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第15號 客戶合約的收入

於和黃房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則第9號 金融工具

3. 主要會計政策

和黃房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，和黃房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

和黃房地產集團財務資料根據原值成本基準編製，惟投資物業及可出售投資乃按公平值列賬。

原值成本一般根據交易貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值是於計量日市場參與者間於有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格為可直接觀察取得或使用其他估值方法估計。於估計資產或負債的公平值時，和黃房地產集團會考慮該等市場參與者於計量日對資產或負債定價時所考慮的資產或負債的特點。於該等合併財務報表中作計量及／或披露用途的公平值乃按此基準釐定，惟不包括國際財務報告準則第2號範疇內的以股份支付之款項的交易、國際會計準則第17號範疇內的租賃交易，及與公平值存在一些相似之處但並非公平值的計量，例如國際會計準則第2號的可變現淨值或國際會計準則第36號的使用價值。

此外，就財務報告而言，公平值計量乃根據公平值計量輸入數據可觀察程度及輸入數據對整體公平值計量的重要性劃分為第一、二或三級，其描述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日可取得的相同資產或負債於活躍市場上的報價（未經調整）；
- 第二級輸入數據為除第一級計入之報價以外，可直接或間接觀察資產或負債所得出的輸入數據；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

(一) 集團合併

和黃房地產集團財務資料包括和黃從事物業及酒店業務之附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後和黃房地產集團（一）對其具有權力；（二）有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及（三）能夠使用對其權力影響所得回報之實體。

合併的實體或業務的業績、資產及負債按和黃房地產集團控制方方面的現有賬面值合併列賬。

溢利或虧損包括各合併的實體或業務由最早呈列日期起或自合併的實體或業務首次受到和黃控制之日起（以較短者為準）的業績。

和黃房地產集團財務資料之比較數字乃按猶如該等合併的實體或業務於最早財務狀況表日期或首次受控制方共同控制之日（以較遲者為準）起已合併計算而呈列。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合併實體或業務之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易能提供所轉讓資產之減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與和黃房地產集團採用的政策符合一致。

(二) 合資企業

合資企業乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所以對回報有重大影響的決策均為和黃房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(三) 聯營公司

聯營公司乃和黃房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司(包括參與財務及經營政策決定)。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及和黃房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

和黃房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與和黃房地產集團會計政策一致後，將和黃房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(四) 固定資產

固定資產按成本值減折舊及任何減值虧損入賬。樓宇按五十年預計使用期或其剩餘使用期或其相關租賃土地之剩餘租賃期三者中之較短者折舊。租賃期包括附有租約續期權之期間。

其他固定資產按成本值於其估計使用年期內以平均等額基準折舊，每年折舊率如下：

汽車	25%
廠房、機器及設備	5% – 20%
租賃物業裝修	以剩餘租賃期計算之攤銷率或15%兩者中之較大者為準

出售或報廢固定資產之收益或虧損為淨銷售收入與有關資產的賬面值之差異，並於收益表入賬。

(五) 投資物業

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

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

(六) 待沽物業

待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額列賬。成本值包括租賃物業預付營運租約付款及發展開支。可變現淨值由管理層根據當時市況釐定。可變現淨值計及預期最終達致的價格減適用之可變出售開支後得出。

(七) 發展中物業

發展中物業之土地按成本值入賬，發展開支則以在截至落成日止期內產生之總成本(包括有關借款之已資本化利息)入賬。

計入流動資產之發展中物業預期於和黃房地產集團正常營運週期內變現或擬於該週期內出售。

(八) 貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非衍生金融資產，具固定或可釐定之付款，且沒有在交投活躍之市場報價。在首次確認後之每個結算日，貸款及應收款項使用實際利率法計算之攤銷成本扣除減值列賬。使用實際利率法計算之利息於收益表內確認。

(九) 可出售投資

可出售投資指並無被分類為貸款及應收款項、持至到期投資或按公平值於損益內列賬之金融資產之非衍生金融資產。在首次確認後之每個結算日，此等金融資產按公平值列賬，而其公平值之變動於其他全面收益項內確認及累計在重估投資儲備，惟減值虧損於收益表內扣除。倘該等投資為計息投資，使用實際利率法計算之利息於收益表中確認。可出售投資之股息於收取款項之權利建立時確認。當出售可出售投資時，先前於重估投資儲備確認之累計公平值收益或虧損自重估投資儲備內扣除，並於收益表內確認。

(十) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。當有客觀證據顯示資產出現減值時，就估計不可收回金額之適當準備於收益表內予以確認。

(十一) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金以及活期存款與其他可隨時轉換為已知現金額之其他短期高流動投資，而其所承受之價值變動風險甚低。

(十二) 借款

和黃房地產集團之借款及債務工具按公平值(扣除交易成本)首次計量，並於隨後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與借款及債務工具之結算或贖回之任何差額按借款期限使用實際利率法予以確認。

(十三) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

(十四) 合併資本

普通股按已收取之所得款項減直接發行成本於權益內入賬。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

(十五) 資產減值

無限使用年期之資產於每年及當有跡象顯示其可能減值時進行減值測試。須予折舊及攤銷之資產當確定有跡象顯示此等資產之賬面值可能不可收回及蒙受減值虧損時進行減值評估。如存在該等跡象，則對該資產之可收回價值予以估計，從而確定減值虧損(如有)。

可收回價值乃資產的公平值減出售成本與使用價值兩者之較高者。此減值虧損在收益表中確認，除非資產按估值列賬而減值虧損不超過該資產之重估盈餘，如是者則會視作重估減值處理。

(十六) 退休金計劃

退休金計劃分類為界定福利計劃及界定供款計劃。退休金計劃一般由有關集團公司(經考慮獨立合資格精算師之推薦意見)及僱員對須供款之計劃作出之付款提供資金。

和黃房地產集團對界定供款計劃之供款於產生年度在收益表內扣除。

界定福利計劃之退休金成本使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。

來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)及任何資產上限變動之影響(不包括界定福利負債(資產)淨額之利息淨額)。

退休金成本在收益表內僱員薪酬成本項下扣除。

(十七) 收益確認

收益乃按已收及應收代價之公平值計量，指於一般業務過程中所提供貨品及服務之應收金額，並扣除折扣及銷售相關稅項。收益是按和黃房地產集團可能獲得之經濟利益，並以該收益及成本(如適用)可以可靠地計量之程度而予以確認。

銷售物業之收益乃於銷售之日或發出有關入伙紙日期(以較遲者為準)，及當經濟利益累計至出售實體及物業之重大風險與回報累計至買方時方予以確認。

租金收入乃按平均等額基準按租賃期限予以確認。

提供酒店管理、顧問及技術服務之收益於提供服務時予以確認。

(十八) 外幣兌換

外幣交易按交易日之匯率兌換。貨幣性資產與負債按結算日之匯率伸算。

外國業務(即與貴公司進行活動所在的國家或使用的貨幣不同之附屬公司、聯營公司、合資企業或分公司)的賬目方面，財務狀況表項目按年終之匯率伸算為港幣，收益表項目則按年內之平均匯率伸算為港幣。匯兌差額於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。來自外幣借款

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

及指定為此等海外投資作對沖之其他貨幣工具所產生之匯兌差額均於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備。

來自伸算和黃房地產集團旗下實體之公司間借貸結餘之匯兌差額，若此等借貸乃和黃房地產集團於外國實體之投資淨額之一部分，均會於其他全面收益項內確認及累計在匯兌儲備內。於出售外國業務（即出售和黃房地產集團於外國業務之全部權益，或出售涉及失去包括外國業務之附屬公司的控制權、出售涉及失去包括外國業務之合資企業的共同控制權，或出售涉及失去包括外國業務之聯營公司的重大影響力）時，和黃房地產集團應佔該業務所有於匯兌儲備累計之匯兌收益或虧損均由匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

此外，有關出售部分擁有外國業務的附屬公司而不導致和黃房地產集團失去對該附屬公司之控制權，所佔累計匯兌差額會重新按比例再分配予非控股權益及不會在收益表中確認。所有其他部分出售（即出售部分聯營公司或合資企業而不導致和黃房地產集團失去重大影響力或共同控制權），所佔累計匯兌差額會按比例自匯兌儲備轉出，並於收益表中確認。

所有其他匯兌差額均於收益表中確認。

(十九) 稅項

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

遞延稅項以負債法為資產及負債之稅項基礎價值與其於賬目中之賬面值之暫時差異悉數作出確認。遞延稅項資產根據可能獲得之未來應課稅溢利與可扣減之暫時差異、滾存可使用之未用稅項虧損與可抵扣稅額可互相抵銷之程度，而予以確認。

(二十) 借款成本

購買、建築或生產合資格資產（即資產需經一段長時間，方能作擬定用途或銷售）所直接涉及之借款成本一律列入該等資產之成本，直至資產大致上已可作擬定用途或銷售時為止。所有其他借款成本均於所產生之期間內於收益表內確認。

4. 關鍵會計估計及判斷

附註3概列編製有關賬目所採用的主要會計政策。賬目之編製通常要求運用判斷，從多種可接受的方案中選擇特定的會計方法及政策。此外，在選擇該等方法及政策以及將其應用於集團之賬目時，可能需要作出有關未來的重大估計及假設。和黃房地產集團乃根據過往經驗及其認為在當時情況下屬於合理之多項其他假設作出其估計及判斷。在不同的假設或條件下，實際結果可能會與該等估計及判斷不同。

以下概述一些較重要的假設及估計以及在編製賬目時所使用之會計政策及方法。

合併準則

釐定和黃房地產集團對另一實體之控制程度，於若干情況下須運用判斷力。倘其集團公司因參與實體之業務而可以或有權分享其可變動回報，且有能力行使對實體之權力而影響該等回報時，則視為該公司控制該實體。就此而言，將實體分類為附屬公司、合資企業、聯營公司或成本投資可能須運

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

用判斷力，透過分析各項指標，如擁有該實體之股權百分比、於該實體董事會之代表及各項其他因素，包括（如相關）是否存在與其他股東訂定之協議、適用法例與規定及有關要求。和黃房地產集團亦會特別考慮其會否從行使對該實體之控制權而取得利益，包括非財務利益。

投資物業估值

投資物業指為賺取租金或升值或兩者兼有之目的而持有之土地及樓宇權益。該等物業經專業估值釐定之公平值於財務狀況表入賬。於釐定投資物業公平值時，估值師使用之假設與估計可反映（其中包括）可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算之未來租約租金收入。設定主要估值假設須加以判斷，從而釐定投資物業之公平值。投資物業公平值之變動於收益表入賬。

待售物業

發展中已竣工的待售物業以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值指估計售價減估計銷售開支及估計竣工費用（如有），上述項目均根據可取得的最佳資料估計。如估計售價因市場狀況的任何變動出現任何下跌，或會於發展中的待售物業及已竣工的待售物業中減記。

稅項

和黃房地產集團須在多個司法管轄區繳納所得稅。在確定全球所得稅的撥備時，和黃房地產集團須作出重大判斷。在正常業務過程中，有許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。和黃房地產集團根據對預期稅務審核事宜之評估，計量會否需要於未來繳納額外稅項，從而入賬。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記錄之金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

退休金成本

和黃房地產集團營辦數項界定福利計劃。界定福利計劃之退休金成本根據國際會計準則第19號「僱員福利」的規定，使用預期單位記賬法進行評估。根據此方法，提供退休金之成本按對計劃作出全面估值之精算師之意見，將常規成本攤分至僱員之未來服務年期並於收益表內扣除。退休金責任乃估計未來現金流出數額之現值，該現值參照於結算日與退休福利責任之估計年期及貨幣相若之政府機構或高質素公司債券之市場收益率釐定之利率計算所得。來自界定福利計劃之重新計量金額於產生年度在其他全面收入中確認，並即時於保留溢利中反映。重新計量金額包括精算收益與虧損、計劃資產之回報（不包括界定福利負債／（資產）淨額之利息淨額）及任何資產上限變動之影響（不包括界定福利負債／（資產）淨額之利息淨額）。

管理層委任精算師對該等退休金計劃進行全面評估，以釐定根據國際財務報告準則要求，須於賬目內披露及入賬之退休金責任。

精算師在釐定界定福利計劃之公平值時使用假設及估計，並每年評估及更新該等假設。在釐定主要精算假設時須運用判斷力，以釐定界定福利責任之現值與服務成本。改變所採用之主要精算假設可對未來期間的福利計劃責任現值與服務成本造成重大影響。

5. 營業額及貢獻

和黃房地產集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及服務套房業務、物業及項目管理。

和黃房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

按經營業務劃分，和黃房地產集團每年營業額及其攤佔合資企業之物業銷售的情況如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業租務	3,318	3,682	3,995
酒店及服務套房業務	2,221	2,196	2,230
物業及項目管理	698	798	676
集團營業額	6,237	6,676	6,901
攤佔合資企業物業銷售	11,805	15,233	6,845
營業額	<u>18,042</u>	<u>21,909</u>	<u>13,746</u>

截至 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約 67%、71% 及 53% 及來自以下地方：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,806	14,373	5,784
新加坡	—	964	1,223
其他	224	251	282
	<u>12,030</u>	<u>15,588</u>	<u>7,289</u>

除以下附註披露，附屬公司一欄指附屬公司各個相關項目，聯營公司及合資企業部分一欄指和黃房地產集團應佔聯營公司及合資企業之各個相關項目（參見附註 11 及 12），經營分部之表列與內部提供予和黃房地產集團管理層作為負責分配資源及評核各經營分部之表現的報告一致。

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	業績								
	2012 年	2013 年	2014 年	2012 年	2013 年	2014 年	2012 年	2013 年	2014 年
	附屬公司	附屬公司	附屬公司	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	聯營公司 及合資企業	總額	總額	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	—	—	—	6,219	6,039	1,903	6,219	6,039	1,903
物業租務	2,959	3,343	3,617	381	378	361	3,340	3,721	3,978
酒店及服務套房業務	681	692	705	259	245	244	940	937	949
物業及項目管理	43	13	(42)	—	—	—	43	13	(42)
息稅前盈餘 (未計重估物業 與出售投資所得 溢利及其他)	<u>3,683</u>	<u>4,048</u>	<u>4,280</u>	<u>6,859</u>	<u>6,662</u>	<u>2,508</u>	10,542	10,710	6,788
投資及其他收入							319	449	212
利息及其他融資成本							(1,094)	(1,099)	(1,222)
投資物業之公平值增加									
附屬公司							859	17	28,088
聯營公司及合資企業							395	21	513
售出投資物業所得溢利							32	211	15
售出固定資產所得溢利							—	1,142	506
售出附屬公司所得溢利							135	1,714	—
售出合資企業所得溢利							—	—	2,286
其他							2	—	2
稅項									
附屬公司							(425)	(663)	(885)
聯營公司及合資企業							(2,287)	(3,110)	(344)
非控股股東權益應佔溢利							(299)	(282)	(390)
							<u>8,179</u>	<u>9,110</u>	<u>35,569</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

6. 除稅前溢利

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
除稅前溢利已扣除下列項目：			
利息及其他融資成本：			
須於五年內償還之銀行借款.....	16	18	15
欠其他集團公司款項.....	1,085	1,089	1,219
欠合資企業款項.....	10	9	1
	<u>1,111</u>	<u>1,116</u>	<u>1,235</u>
減：資本化金額.....	(17)	(17)	(13)
	<u>1,094</u>	<u>1,099</u>	<u>1,222</u>
核數師酬金.....	11	10	12
折舊及攤銷.....	200	177	178
售出固定資產之虧損.....	1	—	—
營運租約租金.....	48	57	99
有關投資物業之支出.....	187	181	152
僱員薪酬成本(包括董事酬金).....	1,202	1,289	1,318
	<u>3,318</u>	<u>3,682</u>	<u>3,995</u>
計入項目包括：			
投資物業毛租金收入.....	3,318	3,682	3,995
售出投資物業所得溢利.....	32	211	15
售出固定資產所得溢利.....	—	1,142	506
售出附屬公司所得溢利.....	135	1,714	—
出售合資企業所得溢利.....	—	—	2,286
匯兌得益淨額.....	—	83	—
	<u>3,318</u>	<u>3,682</u>	<u>3,995</u>

7. 稅項

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅.....	260	382	460
往年(超額)不足之撥備.....	(50)	8	7
海外及中國稅項.....	35	171	357
	<u>245</u>	<u>561</u>	<u>824</u>
遞延稅項(附註 20).....	180	102	61
	<u>425</u>	<u>663</u>	<u>885</u>

香港利得稅已根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按稅率 16.5%(2012 年及 2013 年：16.5%) 作出準備。香港以外稅項根據估計應課稅之溢利減估計可用稅務虧損按適用稅率作出準備。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

和黃房地產集團以有關國家適用稅率計算之預計稅項支出與和黃房地產集團本年度之稅項之差異如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
除稅前溢利	8,903	10,055	36,844
減：所佔溢利淨額			
— 聯營公司	(199)	(120)	(399)
— 合資企業	(4,959)	(3,763)	(2,342)
	<u>3,745</u>	<u>6,172</u>	<u>34,103</u>
按相關國家當地適用稅率計算的預期稅項 . . .	612	736	5,271
未確認之暫時差異	(2)	(4)	—
未確認之稅務虧損	2	4	3
不須課稅收入	(149)	(227)	(4,753)
不可作扣稅用途之支出	9	17	12
撥回先前確認之暫時差異	—	(3)	—
確認先前未確認之稅務虧損	—	1	—
使用先前未確認之稅務虧損	(17)	(24)	(8)
往年(超額)不足之撥備	(50)	8	6
其他中國稅項	—	137	351
其他暫時差異	20	18	3
	<u>425</u>	<u>663</u>	<u>885</u>

8. 每股溢利

就和黃房地產集團之財務資料而言，由於重組且截至 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度各年之業績已按於附註 1 內披露之合併基準編製，載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

9. 固定資產

	分類為融資租賃之租賃土地			總額
	酒店及其他物業	其他資產	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
成本值				
2012年1月1日	581	5,368	2,018	7,967
匯兌差額	-	2	(1)	1
增添／轉移	-	1	43	44
出售	-	(1)	(55)	(56)
2012年12月31日	581	5,370	2,005	7,956
匯兌差額	-	11	13	24
增添／轉移	986	55	107	1,148
出售	(420)	(209)	(364)	(993)
2013年12月31日	1,147	5,227	1,761	8,135
匯兌差額	-	(9)	(10)	(19)
增添／轉移	-	17	113	130
出售	(157)	(253)	(128)	(538)
2014年12月31日	990	4,982	1,736	7,708
累計折舊				
2012年1月1日	200	1,448	1,541	3,189
匯兌差額	-	2	-	2
折舊	6	97	97	200
出售	-	(1)	(54)	(55)
2012年12月31日	206	1,546	1,584	3,336
匯兌差額	-	5	10	15
折舊	8	90	79	177
出售	(1)	(2)	(361)	(364)
2013年12月31日	213	1,639	1,312	3,164
匯兌差額	-	(4)	(7)	(11)
折舊	15	92	71	178
出售	(1)	(129)	(120)	(250)
2014年12月31日	227	1,598	1,256	3,081
賬面淨值				
2012年12月31日	375	3,824	421	4,620
2013年12月31日	934	3,588	449	4,971
2014年12月31日	763	3,384	480	4,627

分類為融資租賃之租賃土地及酒店及其他物業包括：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	1,209	1,183	1,156
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)	592	1,422	1,110
海外			
中年期租賃	477	465	445
永久業權	1,921	1,452	1,436
	4,199	4,522	4,147

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

10. 投資物業

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
估值			
1 月 1 日	45,020	45,983	44,717
匯兌差額	-	1	(1)
增添	228	427	122
公平值變動	859	17	28,088
出售	(34)	(98)	(21)
售出附屬公司	(90)	(573)	-
轉移往固定資產	-	(1,040)	-
12 月 31 日	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
投資物業包括：			
已落成投資物業	44,733	44,717	72,905
發展中投資物業	1,250	-	-
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>
香港			
長年期租賃(不少於五十年)	19,390	19,215	33,812
中年期租賃(少於五十年但不少於十年)...	26,433	24,737	38,306
香港以外			
永久業權	109	708	726
中年期租賃	51	57	61
	<u>45,983</u>	<u>44,717</u>	<u>72,905</u>

投資物業乃由獨立專業測量師戴德梁行有限公司於 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日進行重估。於釐定投資物業公平值時，投資物業之公平值乃根據(其中包括)可比較之市場交易、來自現有租約之租金收入及按現行市況推算來自未來租約之租金收入而釐定。

和黃房地產集團投資物業之公平值計量根據估值技術內所使用之輸入值而於公平值等級中分類為第三級。

於年度內，第一級、第二級及第三級之間並無轉撥。和黃房地產集團的政策為於導致轉撥事件或情況改變之日期，確認公平值等級內之轉入或轉出。

估值以收入資本化方法釐定。此方法乃以資本化收入淨額為基準，採納適用資本化率，適當為支出與租賃期滿後收入調整之可能性作出備抵；資本化率乃參考買賣交易及測量師對投資者當下之要求或期望之詮釋而訂定。估值採納之現行市值租金乃參考測量師對相關或相若物業之近期租賃之意見。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

有關根據公平值第三等級之公平值計量資料：

類型	2012年 公平值 港幣百萬元	估值技術	估值技術主要非可觀察 輸入值之範圍	
			資本化率	租金率
於香港之辦公樓	29,742	收入資本化方法	4.75%至7.80%	每平方呎6.0港元至 每平方呎99.1港元
於香港之商業物業	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎11.2港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業	2,312	收入資本化方法	2.25%至6%	每平方呎4.7港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業	4,995	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.8港元至 每平方呎13港元
於香港以外之辦公樓及 其他物業	160	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米55.1港元至 每平方米176.2港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2013年 公平值 港幣百萬元	估值技術	資本化率	租金率
於香港之辦公樓	29,233	收入資本化方法	4.75%至7.25%	每平方呎6.1港元至 每平方呎112.2港元
於香港之商業物業 . . .	8,774	收入資本化方法	5%至9.75%	每平方呎10.5港元至 每平方呎85.6港元
於香港之住宅物業 . . .	949	收入資本化方法	2.75%至6%	每平方呎5.5港元至 每平方呎50.5港元
於香港之工業物業 . . .	4,996	收入資本化方法	7.5%至11.5%	每平方呎2.7港元至 每平方呎17港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業	765	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米63.5港元至 每平方米190.6港元
主要非可觀察輸入值之範圍				
類型	2014年 公平值 港幣百萬元	估值技術	資本化率	租金率
於香港之辦公樓	42,658	收入資本化方法	4.5%至5.25%	每平方呎11.3港元至 每平方呎112.7港元
於香港之商業物業 . . .	16,731	收入資本化方法	4.25%至6.75%	每平方呎13.5港元至 每平方呎87.1港元
於香港之住宅物業 . . .	1,568	收入資本化方法	2%至4%	每平方呎12.6港元至 每平方呎45港元
於香港之工業物業 . . .	11,161	收入資本化方法	4.5%至5.75%	每平方呎6.6港元至 每平方呎18港元
於香港以外之辦公樓 及其他物業	787	收入資本化方法	6%至7.5%	每平方米62港元至 每平方米188.8港元

對於租金率而言，租金率越高，公平值便越高。而對於資本化率而言，資本化率越高，公平值便越低。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

11. 聯營公司

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
非上市股份	832	832	832
所佔收購後未分派之儲備	913	952	1,074
借聯營公司款項	158	498	479
	1,903	2,282	2,385
欠聯營公司款項	(141)	(160)	(39)
	1,762	2,122	2,346

借(欠)聯營公司款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)聯營公司款項之賬面值與其公平值相若。

以下為和黃房地產集團應佔聯營公司下列項目之總額：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
年度內溢利	199	120	399
年度內其他全面收益	7	32	76
年度內全面收益總額	206	152	475

董事認為並無單一聯營公司對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別聯營公司的摘要財務資料。

主要聯營公司的詳情載於下文：

聯營公司名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 於本報告 日期	總足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012 年	2013 年	2014 年				
The Kowloon Hotel Limited	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50%	普通股 5 美元	香港	擁有及經營酒店
Dragon Strong Assets Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股 2 美元	附註(a)	投資控股
Mapleleaf Developments Limited	英屬處女群島	25%	25%	25%	25%	普通股 104 美元	附註(a)	投資控股
Merseyside Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股 10 美元	附註(a)	投資控股
Swingfield Developments Limited	英屬處女群島	50%	50%	50%	50%	普通股 1 美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited	英屬處女群島	49%	49%	49%	49%	普通股 100 美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza North Point Resources Limited	香港	39%	39%	39%	39%	普通股 2 港元	香港	提供員工招聘服務
KLNH Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 1 港元	香港	擁有購物商場
Randash Investment Limited	香港	39%	39%	39%	39%	普通股 110 港元	香港	擁有及經營酒店
Towerich Limited	香港	49%	49%	49%	49%	普通股 2 港元	香港	擁有及經營酒店
The Kowloon Hotel Resources Limited	香港	50%	50%	50%	50%	普通股 1 港元	香港	提供員工招聘服務及物業管理服務
和記黃埔地產(上海)陸家嘴有限公司	中國	25%	25%	25%	25%	372,000,000 美元	中國	物業開發及投資

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

12. 合資企業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
非上市股份	17,546	12,992	12,649
所佔收購後未分派之儲備	20,141	21,629	20,673
借合資企業款項	8,573	9,005	11,365
	46,260	43,626	44,687
欠合資企業款項	(7,941)	(2,943)	(1,920)
	38,319	40,683	42,767

借(欠)合資企業款項為無抵押及無固定還款期。

借(欠)合資企業款項之賬面值與其公平值相若。

除附註24及25所披露之外，和黃房地產集團並無有關於合資企業權益之重大資本承擔及或有負債。

以下為和黃房地產集團應佔合資企業下列項目之總額：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
年度內溢利	4,959	3,763	2,342
年度內其他全面收益(支出)	272	909	(1,065)
年度內全面收益總額	5,231	4,672	1,277

董事認為並無單一合資企業對和黃房地產集團屬重大，因此並無披露任何個別合資企業的摘要財務資料。

主要合資企業的詳情載於下文：

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年			
The Grand Bahama Development Company Limited	巴哈馬群島	50%	50%	50%	50% A類及B類股份每股10,725,000巴哈馬元	巴哈馬群島	開發、出售及租賃土地
Albion Riverside Commercial Limited	英屬處女群島	45.00%	45.00%	45.00%	45.00% 普通股100美元	英國	物業擁有及投資控股
Asset Legend Limited	英屬處女群島	不適用	不適用	50.00%	50.00% 普通股1美元	附註(a)	投資控股
Bayswater Developments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股20美元	附註(a)	投資控股
Beright Investments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股641,026美元	附註(a)	投資控股
Billion Rise Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股4美元	附註(a)	投資控股
Braintech Limited	英屬處女群島	45.00%	45.00%	45.00%	45.00% 普通股10美元	附註(a)	投資控股
Castlefield International Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	英國	物業發展
Champion Runner Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cheung Wo Enterprises Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股100美元	附註(a)	投資控股
China Champion Investments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	附註(a)	投資控股
Choicewide Group Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	附註(a)	投資控股
Clevinger International Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	附註(a)	投資控股
Cosmo Best Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00% 普通股2美元	附註(a)	非營業性業務

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
Dalton Blue Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited	英屬處女群島	不適用	不適用	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Extreme Selection Investments Limited (於二零一四年出售)	英屬處女群島	50.00%	50.00%	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Forecator Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Gislingham Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股12美元	附註(a)	投資控股
Gold Season Investments Limited.	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Golden Beatles Assets Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	香港	物業開發
Golden Castle Management Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股6美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Golf Club Limited.	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1美元	中國	經營高爾夫球會
Harbour Plaza Hotel Enterprises Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1美元	英屬處女群島	持有商標及授出使 用權
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Metropolis Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1美元	香港	經營酒店
Hilltop Venture Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Jingostar Investment Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	非營業性業務
Kido Profits Limited	英屬處女群島	42.50%	42.50%	42.50%	42.50%	普通股200美元	附註(a)	投資控股
Masterland Investment Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Mega Rise Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
Millen Investment Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
New Zetland Investments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1美元	附註(a)	投資控股
Shanklin Developments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股14美元	附註(a)	投資控股
Sherrington Development Ltd.	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股6,879,228 美元	附註(a)	投資控股
Sky Island Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股32美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited	英屬處女群島	35.00%	35.00%	35.00%	35.00%	普通股100美元	附註(a)	投資控股
Top Sails Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Toprow Investment Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2美元	附註(a)	投資控股
Trefore Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股10美元	附註(a)	投資控股
True Ample Developments Limited.	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股102美元	附註(a)	投資控股
Tronic Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
Willpower Developments Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股16美元	附註(a)	投資控股
Zealand Limited	英屬處女群島	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4美元	附註(a)	投資控股
雅和有限公司(於二零一三年出售)	香港	50.00%	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Araski Limited	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股20港元	附註(a)	非營業性業務
冠亞商業發展有限公司	香港	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	[1]類股份 309,750,000 港元 [2]類股份 386,634,247.68 港 元	附註(a)	投資控股
長匯御翠(香港)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
田沛有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4港元	香港	擁有及投資物業
天城發展建設(香港)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股5,000,000 港元	附註(a)	投資控股
志鉅有限公司 (於二零一五年出售)	香港	50.00%	50.00%	50.00%	不適用	不適用	附註(a)	投資控股

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			於本報告 日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
威頓企業有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2港元	香港	物業開發
高仕威國際有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2港元	香港	物業開發
雅富投資有限公司	香港	51.00%	51.00%	51.00%	51.00%	普通股	附註(a)	投資控股
和達投資有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	290,000,000 港元 普通股	附註(a)	投資控股
喜寧威(香港)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	410,000,000 港元 普通股5,000,000	附註(a)	投資控股
國誠有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	港元 普通股	附註(a)	投資控股
海逸高爾夫服務有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	135,000,000 港元 普通股2港元	香港	管理高爾夫球會會 籍
海逸酒店管理有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2港元	香港	酒店管理及諮詢服 務
曉中發展有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股	香港	投資控股及提供諮詢 及顧問服務
滙賢控股有限公司	香港	17.97%	17.97%	17.97%	17.97%	150,000,000 港元 普通股16,000美元	香港	投資控股
康利時投資有限公司	香港	42.50%	42.50%	42.50%	42.50%	普通股2港元	香港	擁有及投資物業
裕盛通投資有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4港元	香港	物業開發及投資
志和發展(北京)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股	附註(a)	投資控股
蒙托亞(香港)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	8,333,336 美元 普通股	附註(a)	投資控股
新中盛有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	500,000,000 港元 普通股20,000,000	附註(a)	投資控股
新中泰有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	港元 普通股20,000,000	附註(a)	投資控股
新世蘭投資(香港)有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	港元 普通股5,000,000	附註(a)	投資控股
Ranon Limited	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	港元 普通股2港元	香港	擁有及投資物業
Secan Limited	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股10港元	香港	擁有及投資物業
Uni Lite Investment Limited	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股2港元	香港	提供員工招聘服務
奇彩投資有限公司	香港	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股4港元	香港	擁有及投資物業
Central Boulevard Development Pte. Ltd.	新加坡	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	普通股6美元	附註(a)	投資控股
Glenfield Investments Pte Ltd.	新加坡	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發
Grand Waterfront Development Pte. Ltd.	新加坡	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發
Japura Development Pte. Ltd.	新加坡	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發及投資
Japura Pte Ltd.	新加坡	24.00%	24.00%	24.00%	24.00%	普通股100新加坡 元	附註(a)	投資控股
Kovan Treasure Pte. Ltd.	新加坡	不適用	不適用	50.00%	50.00%	普通股1新加坡元	新加坡	物業開發及投資
Marina Bay Suites Pte. Ltd.	新加坡	16.50%	16.50%	16.50%	16.50%	普通股1,000,000 新加坡元	新加坡	物業開發
Albion Properties Limited	英國	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	普通股200 英鎊	英國	物業開發
Albion Residential Limited	英國	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	普通股200 英鎊	英國	物業重售
上海和聯房產開發有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	74,700,000 美元	中國	物業開發及投資
上海長大房地產有限公司 (於二零一四年出售)	中國	50.00%	50.00%	不適用	不適用	不適用	中國	物業開發
上海梅龍鎮廣場有限公司	中國	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	40,000,000 美元	中國	擁有及投資物業
上海雅匯房產開發有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	30,000,000 美元	中國	物業開發及投資
江門市和記黃埔地產有限公司	中國	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	人民幣	中國	物業開發
和記黃埔地產(上海)古北有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	120,000,000 元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(天津)有限公司	中國	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	48,550,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(西安)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	47,500,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(北京朝陽)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	59,600,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	81,579,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(成都)溫江 有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣 1,650,000,000 元 570,000,000 元	中國	物業開發

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

合資企業名稱	註冊成立/ 成立地點	集團應佔權益			已發行及 繳足股本/ 註冊資本	營業地點	主要業務	
		2012年	2013年	2014年				
和記黃埔地產(武漢江漢北)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	144,400,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(武漢江漢南)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	147,300,000 美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(武漢蔡甸)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	309,300,000 美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(長沙望城)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	149,000,000 元	中國	物業開發
和記黃埔地產(長春)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	34,870,000 美元	中國	物業開發
和記黃埔地產(青島)有限公司	中國	45.00%	45.00%	45.00%	45.00%	318,600,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶江北)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣99,600,000 元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶南岸)有限公司	中國	47.50%	47.50%	47.50%	47.50%	人民幣2,384,500,000 元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(重慶經開園)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣250,000,000 元	中國	物業開發
和記黃埔地產(珠海)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	15,000,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(深圳)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	100,000,000 美元	中國	物業開發及投資
和記黃埔地產(惠州)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣68,822,428 元	中國	物業開發
和記黃埔地產(廣州番禺)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣285,000,000 元	中國	物業開發及投資
和記實業(重慶)有限公司 (於二零一五年出售)	中國	50.00%	50.00%	50.00%	不適用	不適用	中國	擁有及投資物業
和黃地產(深圳寶安)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣96,000,000 元	中國	物業開發及投資
東莞冠亞環崗湖商住區建造有限公司	中國	49.91%	49.91%	49.91%	49.91%	49,510,000 美元	中國	物業開發及投資
東莞湖景渡假村有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣200,500,000 元	中國	開發及經營高爾夫球場
重慶海逸酒店有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	22,800,000 美元	中國	經營酒店
深圳和記黃埔中航地產有限公司	中國	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	人民幣620,000,000 元	中國	物業開發及投資
深圳和記黃埔龍崗地產有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣232,000,000 元	中國	物業開發
深圳和記黃埔觀瀾地產有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	人民幣250,000,000 元	中國	物業開發
瑞盛地產(北京)有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	22,350,000 美元	中國	物業開發
廣州立幟實業有限公司	中國	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	19,400,000 美元	中國	物業開發
廣州國際玩具禮品城有限公司	中國	30.00%	30.00%	30.00%	30.00%	人民幣370,000,000 元	中國	物業開發及投資
廣州御湖房地產發展有限公司	中國	40.00%	40.00%	40.00%	40.00%	人民幣1,040,640,000 元	中國	物業開發

附註(a)：除進行投資控股外，公司為非營業性業務或並未經營任何業務。

13. 可出售投資

	於 12 月 31 日止		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
香港上市權益證券，按市價	1,662	1,645	2,440

和黃房地產集團可出售投資之公平值計量根據市場報價於公平值等級中分類為第一級。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

14. 物業存貨

物業存貨指在英國之發展中物業項目。

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
永久業權土地	1,126	1,135	1,085
物業發展開支	208	230	248
資本化利息	28	45	55
	<u>1,362</u>	<u>1,410</u>	<u>1,388</u>

於 2012 年、2013 年及 2014 年，預期不會於 12 個月內落成的物業存貨的金額為港幣 1,362,000,000 元、港幣 1,410,000,000 元及港幣 1,388,000,000 元。

15. 應收賬款、按金及預付款項

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
應收賬款	1,310	1,257	1,408
其他應收賬款、按金及預付款項	1,113	3,518	1,765
	<u>2,423</u>	<u>4,775</u>	<u>3,173</u>

應收賬款及其他應收款項包括合資企業結欠之應收賬款。應收賬款、按金及預付款項按預期可收回之款額列賬，並已扣除任何被視作可能無法悉數收回之應收賬項之估計壞賬減值虧損。此等資產之賬面值與其公平值相若。

應收賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
少於 31 天	279	235	178
31 天至 60 天	13	9	14
61 天至 90 天	156	133	135
90 天以上	862	880	1,081
	<u>1,310</u>	<u>1,257</u>	<u>1,408</u>

已逾期但未減值之應收賬款，主要為合資企業結欠之應收賬款，其賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
逾期少於 31 天	231	192	150
逾期 31 天至 60 天	2	1	12
逾期 61 天至 90 天	153	130	135
逾期 90 天以上	851	872	1,081
	<u>1,237</u>	<u>1,195</u>	<u>1,378</u>

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

16. 銀行結存及定期存款

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款及手頭現金	5,522	943	1,378
短期銀行存款	3,473	3,288	1,983
	<u>8,995</u>	<u>4,231</u>	<u>3,361</u>

17. 應付賬款及費用

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付賬款	79	69	78
其他應付賬款及費用	2,448	4,254	3,088
客戶訂金	576	632	692
	<u>3,103</u>	<u>4,955</u>	<u>3,858</u>

於12月31日，應付賬款按發票發出日期列示之賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
少於31天	47	54	43
31天至60天	13	12	28
61天至90天	3	2	3
90天以上	16	1	4
	<u>79</u>	<u>69</u>	<u>78</u>

18. 借(欠)其他集團公司款項

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
流動資產			
借其他集團公司款項			
— 免息	32,043	39,537	46,893
— 計息	558	1,054	974
	<u>32,601</u>	<u>40,591</u>	<u>47,867</u>
流動負債			
欠其他集團公司款項，免息	(25,207)	(20,964)	(27,469)
應付其他集團公司之利息	(235)	(253)	(321)
	<u>(25,442)</u>	<u>(21,217)</u>	<u>(27,790)</u>
長期負債			
欠其他集團公司款項			
— 免息	(3,001)	(2,711)	(2,701)
— 計息	(27,407)	(27,404)	(26,609)
	<u>(30,408)</u>	<u>(30,115)</u>	<u>(29,310)</u>
	<u>(23,249)</u>	<u>(10,741)</u>	<u>(9,233)</u>

借(欠)和黃或其並非集團一部分的附屬公司(「其他集團公司」)款項為無抵押及須於要求時償還。於2014年12月31日，借(欠)其他集團公司款項按香港銀行同業拆息減0.25%計息(2012年及2013年：香港銀行同業拆息減0.25%)，息率介乎1.1%至7.5%(2012年：1.0%至7.5%；2013年：1.1%至7.5%)。2014年的實際利率為4.6%(2012年及2013年：分別為4.0%及4.1%)。賬面值與其公平值相若。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

19. 借款

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款之還款期.....			
不超過一年.....	739	150	756
兩年至五年.....	100	644	50
	839	794	806
減：本期部分.....	(739)	(150)	(756)
	100	644	50

銀行借款按貨幣分列如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
港幣.....	200	150	150
英鎊.....	639	644	656
	839	794	806

於 2014 年 12 月 31 日，港幣銀行貸款按香港銀行同業拆息加 0.7% 至 1.3% (2012 年及 2013 年：香港銀行同業拆息加 0.75% 至 1.7%) 計息。英鎊銀行貸款無抵押並按 1.95% (2012 年及 2013 年：分別按 2.12% 及 1.17%) 之利率計息。2014 年的實際利率為 1.9% (2012 年及 2013 年：分別為 1.9% 及 2.2%)。銀行貸款賬面值與其公平值相若。

20. 遞延稅項負債(資產)

遞延稅項採用負債法就暫時差異按集團公司營業所在國家現行國內稅率作全數撥備。

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遞延稅項資產.....	(43)	(21)	(37)
遞延稅項負債.....	1,083	1,165	1,239
遞延稅項負債淨額.....	1,040	1,144	1,202

遞延稅項負債淨額之分析：

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
加速折舊免稅額.....	1,145	1,177	1,229
未用稅務虧損.....	(150)	(70)	(54)
投資物業公平值之變動.....	4	4	4
其他暫時差異.....	41	33	23
遞延稅項負債淨額.....	1,040	1,144	1,202

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

遞延稅項負債淨額變動如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日	859	1,040	1,144
匯兌差額	1	1	(3)
於損益扣除淨額(附註7)	180	102	61
於權益扣除淨額	-	1	-
於12月31日	<u>1,040</u>	<u>1,144</u>	<u>1,202</u>

結轉的稅項虧損會確認為遞延稅項資產，此相關稅務利益的變現須視乎未來應課稅溢利可否落實而作計算。於2014年12月31日，和黃房地產集團有可抵銷未來應課稅收入之未確認稅項虧損港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)，其中港幣301,125,000元(2012年及2013年：分別港幣440,328,000元及港幣335,436,000元)可無限期結轉。

21. 退休金責任

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利負債	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

和黃房地產集團參與之主要界定福利計劃設於香港。該等計劃主要為供款形式之最終薪酬退休金計劃。

和黃房地產集團之主要計劃於2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日由合資格精算師韜睿惠悅香港有限公司使用預算單位記賬法作出評估，以計算和黃房地產集團之退休金會計。

作精算估值用途之主要精算假設如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
折現率	0.4 – 0.7%	1.5 – 2.1%	1.5 – 1.9%
未來薪酬增長	4.0%	4.0%	4.0%
計劃賬目之利息入賬	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>	<u>5.0 – 6.0%</u>

於合併財務狀況表確認之款額釐定如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
界定福利責任現值	806	757	804
計劃資產公平值	(585)	(666)	(704)
界定福利負債淨額	<u>221</u>	<u>91</u>	<u>100</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

界定福利負債淨額及其成分之變動如下：

	界定福利 責任現值	計劃資產 公平值	界定福利 負債淨額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於 2012 年 1 月 1 日	721	(557)	164
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	58	—	58
利息成本(收入)	9	(7)	2
	67	(7)	60
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起			
之精算虧損	15	—	15
由財務假設的變動引起之精算虧損	52	—	52
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	—	(31)	(31)
	67	(31)	36
公司供款	—	(39)	(39)
僱員供款	3	(3)	—
已付福利	(52)	52	—
於 2012 年 12 月 31 日	806	(585)	221
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	65	—	65
利息成本(收入)	5	(3)	2
	70	(3)	67
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由人口統計假設的變動引起			
之精算虧損	13	—	13
由財務假設的變動引起之精算收益	(78)	—	(78)
由經驗調整引起之精算收益	(16)	—	(16)
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	—	(75)	(75)
	(81)	(75)	(156)
公司供款	—	(41)	(41)
僱員供款	3	(3)	—
已付福利	(41)	41	—
於 2013 年 12 月 31 日	757	(666)	91
於收益表內之淨扣除(計入)			
現行服務成本	53	—	53
利息成本(收入)	13	(11)	2
	66	(11)	55
於其他全面收益內之淨扣除(計入)			
重新計量虧損(收益)：			
由財務假設的變動引起之精算虧損	8	—	8
由經驗調整引起之精算虧損	13	—	13
計劃資產之回報(不包括已計入利息			
收入數額)	—	(29)	(29)
	21	(29)	(8)
公司供款	—	(38)	(38)
僱員供款	3	(3)	—
已付福利	(43)	43	—
於 2014 年 12 月 31 日	804	(704)	100

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

	於 12 月 31 日		
	2012 年 百分比	2013 年 百分比	2014 年 百分比
計劃資產公平值之分析如下：			
股權工具			
消費者市場及製造業	11%	15%	12%
能源及公用事業	5%	5%	5%
金融機構及保險	14%	14%	14%
電訊及資訊科技	6%	9%	11%
單位信託及股權工具基金	5%	6%	6%
其他	19%	21%	21%
	<u>60%</u>	<u>70%</u>	<u>69%</u>
債務工具			
美國國庫債券	4%	3%	5%
政府及政府擔保之票據	8%	9%	9%
金融機構之票據	6%	6%	5%
其他	5%	7%	8%
	<u>23%</u>	<u>25%</u>	<u>27%</u>
現金及其他	17%	5%	4%
於 12 月 31 日	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

債務工具根據發行者之信貸評級分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 百分比	2013 年 百分比	2014 年 百分比
Aaa / AAA	35%	31%	30%
Aa1 / AA+	13%	13%	11%
Aa2 / AA	4%	2%	2%
Aa3 / AA-	3%	3%	5%
A1 / A+	3%	4%	9%
A2 / A	6%	9%	5%
其他投資級別	23%	28%	25%
未予評級	13%	10%	13%
	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

以上股權工具及債務工具之公平值乃按市場報價所釐定。

和黃房地產集團每項退休金計劃均按獨立專業精算師之建議，釐定有關責任之供款，以持續為有關計劃提供充足資金。有關差額會否實現視乎精算假設之多種因素，包括計劃資產之市場表現會否實現。和黃房地產集團之主要界定福利計劃資金要求於下文詳列。

和黃房地產集團在香港參與兩項主要界定福利計劃。其中一項於 1994 年已停止接受新成員，該計劃所提供之福利計算方法，乃按僱員與僱主已作之供款總額加年息最少六厘，或以最終薪酬及服務年期為基準計算之公式，兩者取其較高者。根據香港職業退休計劃條例為提供資金而於 2013 年 7 月 31 日進行之一項正式獨立精算估值報告，資金水平達持續累計精算負債之百分之一百一十九。估值採用到達年齡成本法，主要假設每年投資回報為百分之六及每年薪酬增長為百分之四。估值由韜睿惠悅香港有限公司之精算學會會士田吉安完成。第二項計劃提供之福利相等於僱主供款加年息最少五厘。根據香港職業退休計劃條例之資金要求，此計劃於 2014 年 12 月 31 日已有充足資金提供既有福利。

於 2014 年 12 月 31 日，界定福利責任之平均年期為 7 年 (2012 年及 2013 年：分別為 9 年及 8 年)。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

和黃房地產集團預期下年度向界定福利計劃供款港幣46,000,000元(2012年及2013年：分別為港幣44,000,000元及港幣46,000,000元)。

國際會計準則第19號「僱員福利」要求披露用以釐定界定福利責任現值之重大精算假設之敏感度分析，以顯示於結算日在相關精算假設之假定變化下對界定福利責任所構成之影響。

下文披露之影響為假設(a)相關精算假設之假定變化於結算日發生，並應用於當天已存在之相關精算假設上；及(b)每類精算假設之敏感度分析並不反映不同假設之間之相互影響關係。

重大精算假設敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第19號有關界定福利責任的披露要求。由於敏感度分析是計量某個精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)之假定即時變化而導致界定福利責任的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，精算假設甚少單獨變動。由於市場發展可能導致精算假設(例如折現率或未來薪酬增加)出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

若折現率上升或下降0.25%，界定福利責任將分別減少2.3%(2013年：1.3%)或增加2.4%(2013年：2.4%)。

若未來薪酬上升或下降0.25%，界定福利責任將分別增加0.8%(2013年：2.0%)或減少2.2%(2013年：0.9%)。

此外，呈列上述敏感度分析時，界定福利責任之現值已於結算日使用預算單位記賬法計算，計算確認於財務狀況表內之界定福利負債時亦採用同一計算方法。

22. 營運租約

和黃房地產集團作為出租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來可收取之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	2,771	2,855	2,940
一年後但五年內	1,961	5,559	4,467
五年後	2,809	1,034	1,386
	<u>7,541</u>	<u>9,448</u>	<u>8,793</u>

和黃房地產集團作為承租人

於12月31日，和黃房地產集團透過不能取消之租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	27	42	42
一年後但五年內	26	57	41
五年後	2	1	—
	<u>55</u>	<u>100</u>	<u>83</u>

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

23. 分部資料

年度內之折舊及攤銷按各經營業務分析如下：

	折舊及攤銷		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
酒店及服務套房業務	160	135	153
物業及項目管理	40	42	25
	<u>200</u>	<u>177</u>	<u>178</u>

其他分部資料載於附註5。

24. 承擔

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
已簽約但未有在賬目上作出準備：			
投資物業及固定資產	<u>106</u>	<u>81</u>	<u>49</u>
已批准但未簽約：			
投資物業及固定資產	980	1,066	1,084
合資企業權益	<u>1,186</u>	<u>401</u>	<u>3,530</u>

25. 或有負債

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合資企業銀行借款之擔保	965	546	911
公用事業按金之擔保	2	–	–
	<u>967</u>	<u>546</u>	<u>911</u>

26. 有關連人士交易

除和黃房地產集團之財務資料另有披露外，和黃房地產集團定期與和黃集團及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，主要交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
來自控股公司及同系附屬公司之租金 及其他相關收入	437	481	524
收取合資企業之項目管理及銷售顧問費用 ..	480	535	381
向控股公司及同系附屬公司支付之利息	(1,085)	(1,089)	(1,219)
向控股公司及同系附屬公司及 合資企業支付之管理費及其他成本	<u>(190)</u>	<u>(184)</u>	<u>(188)</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

27. 財務風險管理

27.1 財務風險因素

和黃房地產集團業務涉及多類財務風險：市場風險（外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。和黃房地產集團之整體風險管理計劃關注金融市場之不可預測，力求減低對和黃房地產集團財務表現之潛在負面影響。

金融市場風險敏感度分析的編製與呈報，僅為符合國際財務報告準則第7號有關金融工具的披露要求。由於敏感度分析是計量某個風險變數（例如功能貨幣匯率或利率）的假定即時變化而導致和黃房地產集團金融工具公平值及／或現金流量的改變，所以敏感度分析產生的數額為未來展望的估計。敏感度分析只供說明用途，並應注意於實際情況下，市場率甚少單獨變動。由於環球市場發展可能導致市場率（例如匯率或利率）出現波動變化，因此未來的實際結果可能與敏感度分析有重大差異，因而必須注意所產生的假設數值並不代表未來很可能發生的事件及損益的預測。

(i) 外匯風險

和黃房地產集團及其聯營公司及合資企業主要在香港、中國、英國、新加坡及巴哈馬營業。和黃房地產集團之收入及支出以有關當地貨幣計值。和黃房地產集團須承受於未來商業交易或已確認之資產或負債以並非實體之功能貨幣計值時產生之外匯風險。和黃房地產集團目前並無外幣對沖政策。和黃房地產集團透過密切監察外幣匯率之變動管理其外幣風險。

和黃房地產集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債之賬面淨值如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
資產			
歐元	5	5	5
人民幣	36	19	14
新加坡元	917	305	152
	<u>958</u>	<u>329</u>	<u>171</u>
負債			
英鎊	(172)	(186)	(205)
	<u>(172)</u>	<u>(186)</u>	<u>(205)</u>

下表顯示港幣兌相關外幣貶值 10% 時之敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值之貨幣項目，並於年終按 10% 之匯率變動調整換算。倘港幣兌相關貨幣貶值 10%，除稅前溢利及權益受到之影響如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利增加			
歐元	1	1	1
新加坡元	16	3	15
人民幣	4	2	1
	<u>21</u>	<u>6</u>	<u>17</u>
權益增加（減少）			
英鎊	(18)	(19)	(21)
新加坡元	76	28	-
	<u>58</u>	<u>9</u>	<u>(4)</u>

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

(ii) 利率風險

和黃房地產集團須承受若干借／(欠)合資企業及其他集團公司款項及銀行結存及存款產生之利率風險。除此之外，和黃房地產集團並無其收入及經營現金流量基本上獨立於市場利率變動之重大計息資產。此外，和黃房地產集團亦因按市場利率計息之若干欠其他集團公司款項及銀行借款，而須承受現金流量利率風險。

以下敏感度分析乃基於非衍生工具於各結算日之利率風險釐定。就浮息資產及負債而言，編製敏感度分析時假設於各結算日之未支付資產及負債金額於整個年度均未支付。下表顯示於結算日利率上升100個基點對損益影響之敏感度分析。

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利增加(減少)			
銀行結存及定期存款	80	31	22
欠合資企業款項淨額	(42)	(15)	(5)
欠其他集團公司款項淨額	(268)	(264)	(256)
借款	(9)	(8)	(8)
	<u>(239)</u>	<u>(256)</u>	<u>(247)</u>

(iii) 信貸風險

和黃房地產集團須承受與應收賬款、按金及預付款項、由持份者持有之現金、銀行現金存款以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項有關之風險。

和黃房地產集團就金融資產面對之最大信貸風險以應收賬款、按金及預付款項、銀行結存、由持份者持有之現金以及借予其他集團公司、聯營公司及合資企業款項之賬面值為限。

為管理此風險，存款主要存放於高信貸質素之金融機構。和黃房地產集團已制定政策確保於租約開始前向租戶收取租金之按金。根據租賃協議，投資物業之每月租金須預付。集團還有其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，和黃房地產集團定期審閱各應收款項，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損準備。

和黃房地產集團向其他集團公司、聯營公司及合資企業墊款，以及為合資企業銀行借款作出擔保。於和黃房地產集團承擔向該等其他集團公司墊款及提供擔保前，和黃房地產集團已參考其他集團公司物業項目之預算盈利能力，評估墊款是否可收回及其他集團公司之信用可靠性。和黃房地產集團並無重大集中風險，信貸風險分散於眾多對手方中。

(iv) 流動資金風險

和黃房地產集團管理層之目標為保持充分之現金及現金等值項目或透過來自其他集團公司之充足借款提供可用資金。

附錄一 B

有關和黃房地產集團之會計師報告

下表按由結算日至合約到期日之剩餘期間分析和黃房地產集團非衍生金融負債之到期情況。表內所列金額為未折現合約現金流量。逾期12個月之結欠與賬面結餘相等，原因為折現之影響不大。

	1年內 港幣百萬元	1年以上 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於2012年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	3,103	-	3,103
借款(附註19)	739	100	839
欠其他集團公司款項(附註18)	25,207	30,408	55,615
應付其他集團公司利息(附註18)	235	-	235
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2013年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	4,955	-	4,955
借款(附註19)	150	644	794
欠其他集團公司款項(附註18)	20,964	30,115	51,079
應付其他集團公司利息(附註18)	253	-	253
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於2014年12月31日			
應收賬款及費用(附註17)	3,858	-	3,858
借款(附註19)	756	50	806
欠其他集團公司款項(附註18)	27,469	29,310	56,779
應付其他集團公司利息(附註18)	321	-	321
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元

(v) 價格風險

和黃房地產集團承受與可出售投資相關的股權證券價格風險。上市投資為策略目的而非買賣目的持有。和黃房地產集團並不活躍地買賣該等投資。

假設結算日之股價上升10%，則和黃房地產集團之投資估值儲備會因可出售投資公平值變動而增加港幣244,000,000元(2013年及2012年：分別港幣164,000,000元及港幣166,000,000元)。

27.2 資本管理風險

和黃房地產集團管理資本時之目標，是藉著取得債務及權益兩者之最佳平衡，維護和黃房地產集團作為持續經營業務之能力，從而為股東提供回報及支持日後業務發展。和黃房地產集團之策略於相關期間維持不變。

和黃房地產集團之資本結構包括借款(包括欠其他集團公司款項及借款)及股東權益，如合併財務狀況表所載。

和黃房地產集團管理層定期檢討資本結構，並透過派付股息、發行新股及提取新借款或償還現有借款管理其整體資本結構。

附錄 — B

有關和黃房地產集團之會計師報告

27.3 公平值計量

以公平值列賬之金融工具之公平值計量分為不同等級，其定義如下：

- 第一級：相同的資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）。
- 第二級：除第一級所包括的報價以外，有關資產或負債的輸入值為直接（即按價格）或間接（即按價格計算所得）之可觀察輸入值。
- 第三級：有關資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入值（即非可觀察輸入值）。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值根據結算日市場報價計量。和黃房地產集團所持金融資產使用之市場報價為現行買入價。和黃房地產集團可出售投資列入第一級。

應收貿易賬款及其他應收賬款之賬面值減減值準備以及應付貿易賬款及其他應付賬款之賬面值，為其公平值之合理約數。

28. 僱員酬金

和黃房地產集團五位最高酬金人士的酬金如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
薪金及其他福利	14	14	15
退休福利計劃供款	1	2	2
股份付出開支	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款	34	37	37
加盟時支付的獎勵	—	—	—
已支付的離職補償	—	—	—
合約	—	—	—
其他	—	—	—
	<u>50</u>	<u>53</u>	<u>54</u>

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年 僱員人數	2013 年 僱員人數	2014 年 僱員人數
港幣 5,000,001 元—港幣 5,500,000 元	1	1	—
港幣 5,500,001 元—港幣 6,000,000 元	1	—	—
港幣 6,000,001 元—港幣 6,500,000 元	—	1	2
港幣 6,500,001 元—港幣 7,000,000 元	1	—	1
港幣 7,000,001 元—港幣 7,500,000 元	1	1	—
港幣 7,500,001 元—港幣 8,000,000 元	—	1	—
港幣 8,000,001 元—港幣 8,500,000 元	—	—	1
港幣 23,500,001 元—港幣 24,000,000 元	1	—	—
港幣 25,000,001 元—港幣 26,000,000 元	—	1	—
港幣 26,000,001 元—港幣 26,500,000 元	—	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

29. 董事酬金

概無董事已就其於年內向和黃房地產集團提供的服務收取任何費用或其他酬金（2012 年及 2013 年：無）。

[30. 直接／最終控股公司

於本報告日期，HWPL Holdings Limited董事認為，於英屬處女群島註冊成立之有限公司HWPL Group Holdings Limited為和黃房地產集團之直接控股公司及於香港註冊成立之有限公司和記黃埔有限公司為和黃房地產集團之最終控股公司。]

III. 結算日後事項

[於2015年第一季度，和黃房地產集團向其股東派付港幣[83,000,000]元股息。該等股息並未計入相關期間內和黃房地產集團財務資料。

除上文披露者外，HWPL Holdings Limited或現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。]

IV. 結算日後財務報表

HWPL Holdings Limited或其現時組成和黃房地產集團之任何公司概無就二零一四年十二月三十一日後及截至本報告日期之任何期間編製任何經審核財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啓

二零一五年 ●