

以下載於第I-1至I-101頁的報告全文由本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本上市文件而發出。



## 就歷史財務資料出具的會計師報告

致九龍倉置業地產投資有限公司董事，HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 及新百利融資有限公司

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第I-4頁至I-101頁所載的九龍倉置業地產投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二〇一四年十二月三十一日，二〇一五年十二月三十一日，二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日 貴集團的匯總財務狀況表及於二〇一七年六月三十日 貴公司的財務狀況表，以及截至二〇一四年十二月三十一日，二〇一五年十二月三十一日及二〇一六年十二月三十一日止各年度及截至二〇一七年六月三十日止六個月期間(「有關期間」)的匯總損益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4頁至I-101頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司於[●]就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板首次上市而擬備的上市文件(「上市文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料B節附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料B節附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料B節附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映 貴公司及 貴集團於二〇一四年十二月三十一日，二〇一五年十二月三十一日，二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日的財務狀況以及 貴集團於有關期間的財務表現及現金流量。

## 非完整財務期間相應財務資料之審閱

我們已審閱 貴集團非完整財務期間相應財務資料，該等財務資料包括 貴集團截至2016年6月30日止六個月期間的匯總損益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表，以及其他解釋資料(統稱為「非完整財務期間相應財務資料」)。 貴公司的董事須負責根據歷史財務資料B節附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的非完整財務期間相應財務資料。我們的責任為基於我們的審閱對非完整財務期間相應財務資料發表結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱委聘準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員查詢，並應用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據《香港審計準則》進行的審計

範圍，故不能保證我們會注意到審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表任何審計意見。根據我們的審閱工作，我們並未發現任何事項令我們相信，就本報告而言，非完整財務期間相應財務資料在所有重大方面未根據歷史財務資料B節附註1所載的擬備及呈列基準擬備。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司(清盤及雜項條文)條例》須呈報事項  
調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第I-4頁界定的相關財務報表作出調整。

股息

貴公司於有關期間無派付股息。

貴公司並無擬備歷史財務報表

貴公司自註冊成立以來一直未有擬備財務報表。

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

[日期]

附錄一

會計師報告

A 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料乃基於 貴集團於有關期間的匯總財務報表編製，該等匯總財務報表由畢馬威會計師事務所按照與 貴公司個別訂立的委聘條款根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核（「相關財務報表」）。

1 匯總損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
收益.....	4	17,437	17,576	16,851	8,804	9,546
直接成本及營業費用.....		(6,034)	(4,965)	(4,247)	(2,304)	(2,049)
銷售及推銷費用.....		(318)	(371)	(311)	(123)	(132)
行政及公司費用.....		(487)	(292)	(293)	(131)	(242)
未扣除折舊、攤銷、利息 及稅項前的營業盈利.....		10,598	11,948	12,000	6,246	7,123
折舊及攤銷.....	5	(182)	(189)	(176)	(88)	(73)
營業盈利.....	5	10,416	11,759	11,824	6,158	7,050
投資物業的公允價值增加....		27,729	5,329	1,191	81	478
其它收入／(支出)淨額.....	6	175	257	216	(86)	(259)
財務支出.....	7	(1,264)	(1,302)	(1,351)	(622)	(526)
除稅後所佔業績：						
聯營公司.....	13(d)	(4)	133	23	(9)	4
合營公司.....	14(b)	97	95	176	141	(40)
除稅前盈利.....		37,149	16,271	12,079	5,663	6,707
所得稅.....	8	(1,684)	(1,968)	(1,895)	(1,040)	(1,553)
是年／是期盈利.....		<u>35,465</u>	<u>14,303</u>	<u>10,184</u>	<u>4,623</u>	<u>5,154</u>

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
<b>應佔盈利：</b>						
公司股東.....		35,127	13,787	9,917	4,440	4,900
非控股股東權益.....		338	516	267	183	254
		<u>35,465</u>	<u>14,303</u>	<u>10,184</u>	<u>4,623</u>	<u>5,154</u>
<b>每股盈利：</b>						
基本及攤薄後.....	10	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

2 匯總全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
是年／是期盈利.....	35,465	14,303	10,184	4,623	5,154
<b>其它全面收益</b>					
不會重新歸類為盈利 或虧損的項目 (經扣除零稅項)：					
股本投資的					
公允價值變動 .....	210	(221)	(151)	(225)	414
其後可能重新歸類為盈利 或虧損的項目 (經扣除零稅項)：					
折算各項業務的					
匯兌差額：					
－ 附屬公司 .....	(36)	(474)	(373)	(135)	116
－ 聯營及合營公司 .....	(8)	(153)	(87)	(27)	32
其它 .....	2	6	11	—	—
<b>是年／是期其它 全面收益 .....</b>	<b>168</b>	<b>(842)</b>	<b>(600)</b>	<b>(387)</b>	<b>562</b>
<b>是年／是期全面收益 總額 .....</b>	<b>35,633</b>	<b>13,461</b>	<b>9,584</b>	<b>4,236</b>	<b>5,716</b>
<b>應佔全面收益總額：</b>					
公司股東 .....	35,251	13,237	9,529	4,181	5,290
非控股股東權益 .....	382	224	55	55	426
	<b>35,633</b>	<b>13,461</b>	<b>9,584</b>	<b>4,236</b>	<b>5,716</b>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

3 匯總財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二〇一七年
		二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
投資物業 .....	11	229,023	235,597	244,375	245,424
酒店及會所物業、廠房及設備...	12	6,005	6,200	7,000	7,637
聯營公司權益 .....	13	2,059	1,608	1,417	1,463
合營公司權益 .....	14	2,127	2,039	1,808	1,780
股本投資 .....	15	1,550	2,450	2,301	2,943
遞延稅項資產 .....	25	19	46	—	—
衍生金融工具資產 .....	18	4	—	—	—
其它非流動資產 .....		27	33	41	39
		<u>240,814</u>	<u>247,973</u>	<u>256,942</u>	<u>259,286</u>
<b>流動資產</b>					
待沽物業 .....	16	4,979	2,699	1,957	930
存貨 .....		14	11	11	11
應收貿易及其它賬項 .....	17	1,231	1,048	818	967
衍生金融工具資產 .....	18	80	1	—	—
預付稅項 .....	8(d)	119	129	164	18
銀行存款及現金 .....	19	5,273	6,501	5,212	2,171
應收直接控股公司款項 .....	24	7,511	4,608	358	674
應收同系附屬公司款項 .....	24	452	—	—	—
		<u>19,659</u>	<u>14,997</u>	<u>8,520</u>	<u>4,771</u>
<b>總資產 .....</b>		<u><u>260,473</u></u>	<u><u>262,970</u></u>	<u><u>265,462</u></u>	<u><u>264,057</u></u>

附錄一

會計師報告

	附註	於十二月三十一日			於二〇一七年
		二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動負債</b>					
衍生金融工具負債.....	18	(3)	—	—	—
遞延稅項負債.....	25	(1,499)	(1,656)	(1,762)	(1,822)
其它遞延負債.....		(265)	(285)	(300)	(306)
銀行借款.....	22	(14,706)	(7,414)	(3,150)	(2,200)
同系附屬公司借款.....	23	(25,163)	(28,583)	(30,980)	(25,002)
		<u>(41,636)</u>	<u>(37,938)</u>	<u>(36,192)</u>	<u>(29,330)</u>
<b>流動負債</b>					
應付貿易及其它賬項.....	20	(7,639)	(7,285)	(7,932)	(7,179)
銷售物業按金.....	21	(4,373)	(4,691)	(5,030)	(3,664)
衍生金融工具負債.....	18	(45)	(2)	—	—
應付稅項.....	8(d)	(577)	(561)	(533)	(1,438)
銀行借款.....	22	(250)	(1,529)	(1,232)	(685)
應付直接控股公司款項.....	24	—	—	(10,354)	(12,350)
應付同系附屬公司款項.....	24	(86)	(59)	(52)	(38)
		<u>(12,970)</u>	<u>(14,127)</u>	<u>(25,133)</u>	<u>(25,354)</u>
<b>總負債.....</b>		<u>(54,606)</u>	<u>(52,065)</u>	<u>(61,325)</u>	<u>(54,684)</u>
<b>淨資產.....</b>		<u>205,867</u>	<u>210,905</u>	<u>204,137</u>	<u>209,373</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本.....	27	—*	—*	—*	—*
儲備.....		<u>200,194</u>	<u>205,134</u>	<u>198,910</u>	<u>204,200</u>
公司股東應佔權益.....		200,194	205,134	198,910	204,200
非控股股東權益.....		<u>5,673</u>	<u>5,771</u>	<u>5,227</u>	<u>5,173</u>
<b>總權益.....</b>		<u>205,867</u>	<u>210,905</u>	<u>204,137</u>	<u>209,373</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

\* 結餘少於港幣1百萬元。

4 貴公司財務狀況表

		於 二〇一七年 六月三十日
	附註	港幣元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資.....	30	3,900
<b>流動負債</b>		
應付附屬公司款項.....		<u>3,900</u>
<b>淨資產</b> .....		<u><u>—</u></u>
<b>總權益</b>		
股本.....	27(a)	<u><u>—</u></u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

5 匯總權益變動表

附註	貴公司股東應佔權益					非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本	投資 重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
二〇一四年一月一日 .....	—*	473	915	168,358	169,746	5,463	175,209
截至二〇一四年十二月三十一日 止年度的權益變動：							
是年盈利 .....	—	—	—	35,127	35,127	338	35,465
其它全面收益 .....	—	150	(29)	3	124	44	168
全面收益總額 .....	—	150	(29)	35,130	35,251	382	35,633
已付股息 .....	9	—	—	(4,803)	(4,803)	—	(4,803)
已付非控股股東股息 .....		—	—	—	—	(172)	(172)
二〇一四年十二月三十一日 .....	—*	623	886	198,685	200,194	5,673	205,867
二〇一五年一月一日 .....	—*	623	886	198,685	200,194	5,673	205,867
截至二〇一五年十二月三十一日 止年度的權益變動：							
是年盈利 .....	—	—	—	13,787	13,787	516	14,303
其它全面收益 .....	—	(158)	(398)	6	(550)	(292)	(842)
全面收益總額 .....	—	(158)	(398)	13,793	13,237	224	13,461
終止確認股本投資而 轉入盈餘儲備 .....		(24)	—	24	—	—	—
已付股息 .....	9	—	—	(8,297)	(8,297)	—	(8,297)
已付非控股股東股息 .....		—	—	—	—	(126)	(126)
二〇一五年十二月三十一日 .....	—*	441	488	204,205	205,134	5,771	210,905

附錄一

會計師報告

貴公司股東應佔權益							
附註	投資				總額	非控股	
	股本	重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備		股東權益	總權益
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一六年一月一日 .....	—*	441	488	204,205	205,134	5,771	210,905
截至二〇一六年十二月三十一日							
止年度的權益變動：							
是年盈利 .....	—	—	—	9,917	9,917	267	10,184
其它全面收益 .....	—	(108)	(290)	10	(388)	(212)	(600)
全面收益總額 .....	—	(108)	(290)	9,927	9,529	55	9,584
終止確認股本投資而							
轉入盈餘儲備 .....	—	(34)	—	34	—	—	—
已付股息 .....	9	—	—	(15,753)	(15,753)	—	(15,753)
附屬公司非控股股東淨注資 .....	—	—	—	—	—	(232)	(232)
購入附屬公司額外權益 .....	—	—	—	—	—	(14)	(14)
已付非控股股東股息 .....	—	—	—	—	—	(353)	(353)
二〇一六年十二月三十一日 .....	—*	299	198	198,413	198,910	5,227	204,137
二〇一七年一月一日 .....	—*	299	198	198,413	198,910	5,227	204,137
截至二〇一七年六月三十日							
止六個月的權益變動：							
是期盈利 .....	—	—	—	4,900	4,900	254	5,154
其它全面收益 .....	—	296	94	—	390	172	562
全面收益總額 .....	—	296	94	4,900	5,290	426	5,716
發行新股 .....	27(a)	—*	—	—	—*	—	—*
附屬公司非控股股東淨注資 .....	—	—	—	—	—	(339)	(339)
應付非控股股東股息 .....	—	—	—	—	—	(141)	(141)
二〇一七年六月三十日 .....	—*	595	292	203,313	204,200	5,173	209,373

附錄一

會計師報告

附註	貴公司股東應佔權益					非控股 股東權益 港幣百萬元	總權益 港幣百萬元
	股本	投資 重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額		
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元		
(未經審核)							
二〇一六年一月一日 .....	—*	441	488	204,205	205,134	5,771	210,905
截至二〇一六年六月三十日							
止六個月的權益變動：							
是期盈利 .....	—	—	—	4,440	4,440	183	4,623
其它全面收益 .....	—	(161)	(98)	—	(259)	(128)	(387)
全面收益總額 .....	—	(161)	(98)	4,440	4,181	55	4,236
終止確認股本投資而							
轉入盈餘儲備 .....	—	(34)	—	34	—	—	—
應付非控股股東股息 .....	—	—	—	—	—	(322)	(322)
二〇一六年六月三十日 .....	—*	246	390	208,679	209,315	5,504	214,819

\* 結餘少於港幣1百萬元。

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

6 匯總現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
						(未經審核)
營業現金流入.....	(a)	10,350	11,803	11,855	6,161	7,052
營運資本變動.....	(a)	2,673	2,610	2,203	224	(1,576)
<b>來自營業的現金.....</b>	<b>(a)</b>	<b>13,023</b>	<b>14,413</b>	<b>14,058</b>	<b>6,385</b>	<b>5,476</b>
已付利息淨額.....		(1,288)	(1,252)	(1,297)	(593)	(501)
已付利息.....		(1,389)	(1,340)	(1,366)	(632)	(528)
已收利息.....		101	88	69	39	27
已收合營公司股息.....		133	71	366	185	—
已收股本投資股息.....		42	56	76	46	44
已付香港利得稅.....		(1,205)	(1,506)	(1,486)	(310)	(355)
已付海外稅項.....		(429)	(363)	(347)	(226)	(82)
<b>營業業務所得的</b>						
<b>現金淨額.....</b>		<b>10,276</b>	<b>11,419</b>	<b>11,370</b>	<b>5,487</b>	<b>4,582</b>
<b>投資活動</b>						
增加投資物業.....		(3,870)	(1,391)	(7,704)	(7,058)	(493)
增加酒店及會所物業、 廠房及設備.....		(682)	(421)	(1,017)	(290)	(693)
減少／(增加)聯營公司 權益淨額.....		—	543	168	135	(24)
減少合營公司權益淨額...		303	172	214	93	—
出售酒店及會所物業、 廠房及設備所得.....		1	1	1	—	—
購入股本投資.....		—	(1,175)	(109)	(109)	(228)
購入附屬公司權益.....		—	—	(9)	—	(50)
出售股本投資所得.....		—	54	107	107	—
應收直接控股公司款項 (增加)／減少.....		(3,615)	2,903	4,250	3,409	(316)

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
應收同系附屬公司					
款項減少 .....	103	452	—	—	—
應付直接控股公司					
款項增加 .....	—	—	10,354	8	1,996
應付同系附屬公司					
款項減少 .....	(33)	(27)	(7)	(13)	(14)
投資活動(所用)／所得 的現金淨額 .....	(7,793)	1,111	6,248	(3,718)	178
融資活動					
增加／(減少)同系附屬					
公司借款 .....	1,419	3,420	2,397	(934)	(5,978)
提取銀行借款 .....	7,172	2,766	1,178	14	153
償還銀行借款 .....	(6,735)	(8,779)	(5,739)	(1,950)	(1,650)
附屬公司非控股					
股東淨注資 .....	—	—	(232)	—	(339)
已付股息 .....	(4,803)	(8,297)	(15,753)	—	—
已付非控股股東股息 .....	(172)	(126)	(353)	(322)	(141)
融資活動所用的					
現金淨額 .....	(3,119)	(11,016)	(18,502)	(3,192)	(7,955)
(減少)／增加現金及					
現金等價項目 .....	(636)	1,514	(884)	(1,423)	(3,195)
年初／期初現金及					
現金等價項目結存 .....	5,928	5,273	6,501	6,501	5,212
匯率轉變的影響 .....	(19)	(286)	(405)	(126)	154
年末／期末現金及					
現金等價項目結存 .....	5,273	6,501	5,212	4,952	2,171

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

匯總現金流量表附註

a 營業盈利與來自營業現金對賬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
是年／是期營業盈利 .....	10,416	11,759	11,824	6,158	7,050
調整：					
利息收入 .....	(206)	(90)	(69)	(39)	(27)
股本投資應收股息 .....	(42)	(56)	(76)	(46)	(44)
折舊及攤銷 .....	182	189	176	88	73
出售酒店及會所物業、廠房及 設備的虧損 .....	—	1	—	—	—
營業現金流入 .....	<u>10,350</u>	<u>11,803</u>	<u>11,855</u>	<u>6,161</u>	<u>7,052</u>
減少待沽物業 .....	2,337	1,210	949	555	485
(增加)／減少存貨 .....	(2)	3	—	—	—
減少／(增加)應收貿易及其它賬項 .....	355	183	235	(207)	(142)
增加／(減少)應付貿易及其它賬項 .....	522	568	366	(403)	(407)
(減少)／增加出售物業按金 .....	(608)	573	636	271	(1,520)
(增加)／減少衍生金融工具 .....	51	37	(1)	—	—
其它非現金項目 .....	18	36	18	8	8
營運資本變動 .....	<u>2,673</u>	<u>2,610</u>	<u>2,203</u>	<u>224</u>	<u>(1,576)</u>
來自營業的現金 .....	<u>13,023</u>	<u>14,413</u>	<u>14,058</u>	<u>6,385</u>	<u>5,476</u>

## B 歷史財務資料附註

(除另有註明外，均以港幣列示)

### 1 編製及呈列歷史財務資料的基準

九龍倉置業地產投資有限公司(「貴公司」)於二〇一七年四月十三日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

貴公司的直接控股公司及最終控股公司分別為九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)及會德豐有限公司，二者均於香港註冊成立，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)主要在香港從事黃金地段大型商場、寫字樓投資及酒店經營。

於有關期間，貴集團主要活動乃透過Wharf Estates Limited(「WEL」)及其附屬公司(「Wharf Estates Group」)進行。WEL為一間於香港註冊成立的公司，並為九龍倉的全資附屬公司。為精簡企業架構以籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市，貴集團進行集團重組(「重組」)，詳情載於上市文件「歷史及公司架構」及「附錄七一一般資料—有關本集團的進一步資料—6. 重組」等節。

根據重組，貴公司於二〇一七年八月九日成為貴集團的控股公司。於重組前後，貴集團現時旗下各公司受相同控股股東共同控制。因此，重組被視為受共同控制實體的業務合併。歷史財務資料已使用會計合併法編製，猶如貴集團現時旗下公司已於有關期間期初合併。匯總公司的資產及負債按控股股東認為的過往賬面值確認及計量。A節所載貴集團的匯總損益表、匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總現金流量表載有貴集團現時旗下所有公司於有關期間(如有關公司於二〇一四年一月一日以後日期註冊成立、成立或收購，則為註冊成立、成立或收購日期至二〇一七年六月三十日期間)的匯總業績及現金流量，猶如集團架構於有關期間一直存在。編製A節所載貴集團於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日的匯總財務狀況表乃為呈列貴集團於相應日期的事務狀況，猶如重組於有關期間伊始已完成。

所有重大集團內部往來結餘、交易及現金流量於編製歷史財務資料時均予以抵銷。

於本報告日期，因 貴公司及B節附註1(iii)所載於英屬處女群島註冊成立的附屬公司自其註冊成立日期以來並無從事任何業務或本身為一間投資控股公司，其註冊成立司法權區的相關規則及法規並無法定核數規定，故並無就該等公司編製經審核財務報表。法例規定須編製財務報表的 貴集團附屬公司的財務報表，乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）或中華人民共和國（「中國」）財政部頒發的企業會計準則編製。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益(除另有說明者外，所有該等公司均為私人公司)：

(a) 於香港註冊成立的附屬公司：

公司名稱	註冊成立日期	股權百分比		已發行及繳足股本	主要活動	法定核數師	法定財務報表	
		直接	間接				截至十二月三十一日 止財政年度	止財政年度
Bright Smart Limited .....	一九九二年 十月十三日	—	100	港幣 10,000 元 分為 10,000 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
展天投資有限公司 .....	二〇〇七年 十月十日	—	72	港幣 1 元分為 1 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
權升控股有限公司 .....	二〇一三年 八月六日	—	72	港幣 1 元分為 1 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Excellent Base Limited .....	一九九二年 九月十日	—	100	港幣 10,000 元 分為 10,000 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
管發投資有限公司 .....	二〇〇七年 九月二十一日	—	72	港幣 1 元分為 1 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
海港企業有限公司* .....	一九六五年 七月十六日	—	72	港幣 3,641,350,047 元 分為 708,750,000 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
海港城置業有限公司 .....	一九七四年 六月四日	—	100	港幣 330,100,000 元 分為 20,000 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年

\* 於香港聯合交易所有限公司主板上市的公司

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本		股權百分比		主要活動	法定核數師	法定財務報表	
		直接	間接	直接	間接			截至十二月三十一日 止財政年度	止財政年度
Harbour City Management Limited .....	一九八八年十二月二十一日	—	100	港幣20元分為2股	—	物業管理	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
Harriman Leasing Limited.....	一九八七年十二月二十九日	—	100	港幣1,000,990元分為100,099股	—	租賃服務	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
HCDL China Finance Limited .....	二〇一〇年五月十九日	—	72	港幣1元分為1股	—	融資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
HCDL Finance Limited.....	二〇〇六年三月二十日	—	72	港幣5,000,000元分為5,000,000股	—	融資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
HCDL Investments Limited .....	二〇一五年十二月十七日	—	72	港幣1元分為1股	—	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一六年(附註(i))	二〇一六年(附註(i))
HCDL Investments Finance Limited.....	二〇一五年十二月二十八日	—	72	港幣1元分為1股	—	融資	畢馬威會計師事務所	二〇一五年(附註(ii))及二〇一六年	二〇一五年(附註(ii))及二〇一六年
灝海投資有限公司 .....	二〇〇六年七月十七日	—	72	港幣2元分為2股	—	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
Joinhill Investments Limited.....	二〇〇六年九月三十日	—	72	港幣1元分為1股	—	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
LCX Limited.....	二〇〇二年七月二十二日	—	100	港幣2元分為2股	—	零售業務	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
Manniworth Company Limited.	一九九三年七月十五日	—	72	港幣10,000元分為10,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
尚悅投資有限公司 .....	二〇一〇年十一月十六日	—	72	港幣1元分為1股	—	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年
Marnav Holdings Limited.....	一九七三年三月三十日	—	100	港幣1,000,000元分為1,000,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一六年(附註(iii))	二〇一六年(附註(iii))

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本		股權百分比		主要活動	法定核數師	法定財務報表	
		直接	間接	直接	間接			截至十二月三十一日 止財政年度	止財政年度
Merry Strength Limited.....	二〇一四年 十月三日	—	72	港幣1元分為1股	—	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年(附註(iv))、 二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年(附註(iv))、 二〇一五年及二〇一六年
Mullein Company Limited.....	一九九二年 四月七日	—	100	港幣10,000元 分為10,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Oripuma Investments Limited.....	一九八六年 一月七日	—	100	港幣2元分為2股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一六年(附註(v))	二〇一六年(附註(v))
荷里活廣場有限公司.....	一九九二年 十一月十日	—	100	港幣10,000,000元 分為10,000,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Primal Glory Holdings Limited.....	二〇一四年 十一月十一日	—	100	港幣1元分為1股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年(附註(vi))、 二〇一五年及二〇一六年	二〇一四年(附註(vi))、 二〇一五年及二〇一六年
Proteck Limited.....	二〇一二年 十二月二十一日	—	100	港幣10,000元 分為10,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一六年(附註(vii))	二〇一六年(附註(vii))
Ridge Limited.....	一九九四年 四月二十八日	—	100	港幣10,000元 分為10,000股	—	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
秀達投資有限公司.....	二〇一〇年 十一月十六日	—	100	港幣1元分為1股	—	休止活動	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
The Murray Limited.....	二〇一三年 十月九日	—	72	港幣1元分為1股	—	酒店	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
The Hongkong Hotel Limited ...	一九八一年 十月十六日	—	72	港幣100,000元 分為100,000股	—	酒店及物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited.....	一九八五年 十月二十九日	—	100	港幣1,000元 分為1,000股	—	酒店	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
The Prince Hotel Limited.....	一九八五年 九月二十四日	—	100	港幣2元分為2股	—	酒店	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立日期	股權百分比		已發行及繳足股本	主要活動	法定核數師	法定財務報表	
		直接	間接				截至十二月三十一日 止財政年度	止財政年度
天星小輪有限公司 .....	一九八八年 四月二十三日	—	100	港幣 7,200,000 元 分為 1,440,000 股	公共交通	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
時代廣場有限公司 .....	一九九〇年 七月十三日	—	100	港幣 20 元分為 2 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wavatah Company Limited .....	一九九四年 十二月十三日	—	100	港幣 1,000 元 分為 1,000 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一六年 (附註 (viii))	二〇一六年 (附註 (viii))
Wealthy Flow Company Limited .....	二〇〇九年 四月二日	—	72	港幣 1 元分為 1 股	基金管理	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wettersley Company Limited .....	一九九二年 八月十一日	—	100	港幣 10,000 元 分為 10,000 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wharf Estates Limited .....	二〇〇二年 二月八日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wharf Realty Limited .....	一九九二年 六月十一日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wharf REIC Corporate Services Limited (前稱 Wharf Properties Management Limited) .....	二〇一五年 十二月十七日	—	100	港幣 1 元分為 1 股	物業管理	畢馬威會計師事務所	二〇一六年 (附註 (ix))	二〇一六年 (附註 (ix))
Wharf REIC Finance Limited (前稱 Central Market Limited) .....	二〇一二年 十一月二十八日	—	100	港幣 1 元分為 1 股	休止活動	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年
Wharf Transport Investments Limited .....	一九九二年 六月二日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	控股公司	畢馬威會計師事務所	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年	二〇一四年、二〇一五年及 二〇一六年

附錄一

會計師報告

(b) 於中華人民共和國成立的附屬公司：

公司名稱	成立日期	已發行及繳足股本	股權百分比		主要活動	法定財務報表	
			直接	間接		法定核數師	截至十二月三十一日止財政年度
常州馬哥孛羅酒店有限公司 .....	二〇一〇年十二月二十日	7,000,000 美元	—	72	酒店	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合伙)	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年
廣州秀達企業管理有限公司 .....	二〇一二年四月二十四日	港幣2,000,000 元	—	72	控股公司	廣州皓程會計師事務所有限公司	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年
廣州譽港企業管理有限公司 .....	二〇一二年五月二十九日	人民幣5,000,000 元	—	72	控股公司	廣州皓程會計師事務所有限公司	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年
廣州港捷企業管理有限公司 .....	二〇一二年七月二十日	人民幣10,000,000 元	—	72	控股公司	廣州皓程會計師事務所有限公司	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年
九龍倉(常州)置業有限公司 .....	二〇〇七年十一月二十二日	169,800,000 美元	—	72	物業	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合伙)	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年
南京聚龍房地產開發有限公司 .....	二〇〇六年十二月二十日	18,000,000 美元	—	72	控股公司	江蘇公証天業會計師事務所 (特殊普通合伙)	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年

附錄一

會計師報告

公司名稱	成立日期	已發行及繳足股本	股權百分比		主要活動	法定核數師	法定財務報表	
			直接	間接			截至十二月三十一日 止財政年度	法定核數師
上海綠源房地產開發有限公司 .....	二〇〇八年二月三日	人民幣70,000,000元	—	72	物業	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合伙)	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年	
蘇州高龍房地產發展有限公司 .....	二〇〇七年十二月二十日	人民幣 1,500,000,000元	—	57	物業	畢馬威華振會計師事務所 (特殊普通合伙)	二〇一四年、 二〇一五年及 二〇一六年	
(c) 於英屬處女群島註冊成立的附屬公司：								
公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本	直接	間接	主要活動	法定核數師	法定財務報表 截至 十二月三十一日 止財政年度	
Aggressive Enterprises Limited .....	一九九八年一月二日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))	
Algebra Assets Limited .....	一九九七年十月二十二日	500股1美元股份	—	72	投資	(附註(x))	(附註(x))	
Artisan Wall Limited .....	二〇一五年十一月二十四日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))	
Cheery Tree Limited .....	二〇一三年三月六日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))	
City State Ventures Limited .....	二〇一四年六月十六日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))	

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本	股權百分比		主要活動	法定財務報表	
			直接	間接		法定核數師	截至十二月三十一日止財政年度
Estcourt International Limited .....	二〇〇六年八月十八日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Giant Wealth Investments Limited .....	二〇一一年三月四日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Golden Spikes Investments Limited .....	二〇一五年十一月二日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Harbour Centre (Hong Kong) Limited .....	一九九五年一月五日	500股1美元股份	—	72	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
HCDL China Development Limited .....	二〇〇七年八月三十一日	500股1美元股份	—	72	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Interstate Investments Limited .....	二〇一二年十二月十二日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Lucky Bay Investments Limited .....	二〇一二年九月二十六日	1,975股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Lunar King Limited .....	二〇一五年十一月二十七日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Mandelson Investments Limited .....	一九九七年五月二十二日	500股1美元股份	—	72	投資	(附註(x))	(附註(x))
Ocean New Investments Limited .....	二〇〇一年四月二十六日	500股1美元股份	—	72	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Power Castle Limited .....	二〇〇六年四月二十七日	500股1美元股份	—	72	投資	(附註(x))	(附註(x))

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立日期	已發行及繳足股本	股權百分比		主要活動	法定財務報表	
			直接	間接		法定核數師	截至十二月三十一日止財政年度
Treasure House Group Limited .....	二〇〇六年三月八日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Upfront International Limited .....	一九九七年十月一日	500股1美元股份	—	100	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Victor Horizon Limited .....	二〇一五年七月三日	500股1美元股份	—	72	投資	(附註(x))	(附註(x))
Viva Hours Limited .....	二〇一五年十一月二十七日	500股1美元股份	—	72	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Viva Rank Limited .....	二〇一三年九月二十七日	500股1美元股份	—	72	控股公司	(附註(x))	(附註(x))
Wharf REIC Holdings Limited .....	二〇一七年三月二十日	500股1美元股份	100	—	控股公司	(附註(x))	(附註(x))

附註：

- (i) HCDDL Investments Limited 的財務報表乃就二〇一五年十二月十七日(註冊成立日期)至二〇一六年十二月三十一日期間刊發。
- (ii) HCDDL Investments Finance Limited 的財務報表乃就二〇一五年十二月二十八日(註冊成立日期)至二〇一五年十二月三十一日期間刊發。
- (iii) Marnav Holdings Limited 於二〇一六年四月二十二日被 貴集團收購。
- (iv) Merry Strength Limited 的財務報表乃就二〇一四年十月三日(註冊成立日期)至二〇一四年十二月三十一日期間刊發。
- (v) Oripuma Investments Limited 於二〇一六年三月三十一日被 貴集團收購。
- (vi) Primal Glory Holdings Limited 的財務報表乃就二〇一四年十一月十一日(註冊成立日期)至二〇一四年十二月三十一日期間刊發。
- (vii) Proteck Limited 於二〇一六年四月十二日被 貴集團收購。
- (viii) Wavatah Company Limited 於二〇一六年三月三十一日被 貴集團收購。
- (ix) Wharf REIC Corporate Services Limited (前稱 Wharf Properties Management Limited) 的財務報表乃就二〇一五年十二月十七日(註冊成立日期)至二〇一六年十二月三十一日期間刊發。
- (x) 該等附屬公司並無編製經審核財務報表，因為根據該等附屬公司註冊成立所在司法權區的規則及規例，毋須就彼等編製經審核財務報表。

貴集團現時旗下各公司均採納十二月三十一日為其財政年結日。

歷史財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈所有適用的香港財務報告準則（此統稱包含所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，貴集團已採納有關期間適用的所有新訂及經修訂香港財務報告準則。除香港財務報告準則第9號金融工具（「香港財務報告準則第9號」）外，貴集團並無採納二〇一八年一月一日後會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。該等已頒佈但於二〇一八年一月一日開始的會計年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策於歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

非完整財務期間相應財務資料乃根據就歷史財務資料採納的相同編製及呈列基準編製。

## 2 重大會計政策

### (a) 計量基準

除本報告另有指明者外，歷史財務資料以港幣（「港幣」）呈列，並四捨五入調整至最接近的百萬數。除下文所載的會計政策另有所指外，編製歷史財務資料時是以歷史成本作為計量基準。

### (b) 運用估計及判斷

管理層需在編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料時作出對會計政策應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對歷史財務資料有重大影響的判斷，以及作出極可能在下年度構成重大調整風險的估計的討論內容，載列於附註3。

(c) 綜合基準

(i) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司為 貴集團控制之實體。附屬公司的業績自控制權開始之日起計入歷史財務資料，直至控制權終止之日止。就共同控制合併(見下文)採用合併會計法，據此，所有合併實體於業務合併前後均受相同控股股東最終控制，且控制並非屬短暫性質。

當 貴集團透過參與該實體運作而獲得或承受不固定的回報權利或風險及能否對該實體行使權力以影響該等回報時，則視為可控制該實體。評估控制權時，只考慮(由 貴集團及其他人士持有)實質權利。

因轉讓由股東控制的實體的權益而產生的業務合併的會計處理，猶如該項收購於所呈列最早可比較期間起或共同控制建立日期(倘為較後者)就已發生；就此重列比較數字。所收購的資產及負債按自控股股東角度確認的賬面值進行確認。收購成本(已付代價的公允價值)與資產及負債入賬金額之間的所有差額已直接於權益確認為其他儲備的一部分。

集團內部往來結餘、交易和現金流量，以及集團間交易所產生的任何未變現溢利，會在編製歷史財務資料時全數抵銷。集團間交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

非控股股東權益指無論是直接或間接並不歸屬於 貴公司之附屬公司的權益部分，而 貴集團未與該等權益的持有者達成任何附加協議，致令 貴集團整體上對該等權益產生符合金融負債定義的法定義務。就每一業務合併而言， 貴集團可選擇以公允價值或應佔該附屬公司的可辨別淨資產計量非控股股東權益。

非控股股東權益在匯總財務狀況表內與 貴公司股東應佔權益分開呈列。 貴集團業績內的非控股股東權益為是年非控股股東權益與 貴公司股東之間在損益總額及全面收益總額的分配，並在匯總損益表及匯總全面收益表呈列。視乎負債性質而定，來自非控股股東權益持有人之借款及其他合約責任會依照根據附註(f)於匯總財務狀況表內被呈列為金融負債。

貴集團於附屬公司的權益變更，如不構成失去控制權，這些變更會被視為權益交易，於匯總權益的控股權益及非控股股東權益將會被調整，以反映相關權益轉變，但不會調整商譽及確認收益或虧損。

當 貴集團失去附屬公司控制權，會記入為出售該附屬公司的整體權益，相關的收益或虧損將於損益內確認。於失去附屬公司控制權當日，如仍然持有該附屬公司部分權益，該部分權益將會以公允價值確認，而該金額將被視為初始確認金融資產的公允價值(見附註(g))，或如適用，按成本初始確認為聯營公司或合營公司的投資成本(見附註(c)(ii))。

於附屬公司的投資是按成本減去減值虧損後，在 貴公司財務狀況表內入賬(見附註(k)(ii))。

#### (ii) 聯營公司和合營公司

聯營公司是指 貴集團或 貴公司對其有重大影響，但不是控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

合營公司為 貴集團或 貴公司及其他人士按合約同意下分配控制權及淨資產擁有權的安排。

除聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售外(或包括在被分類為持作出售的出售組合)，歷史財務資料中於聯營公司或合營公司的投資是按權益法入賬，並且先以成本入賬，另就 貴集團應佔該投資的可辨別淨資產在收購日的公允價值超出該項投資的成本(如有)作出調整。往後， 貴集團需調整在收購後應佔該投資淨資產之變動及在附註(k)(ii)所載有關該投資的減值虧損。任何於收購日期超出成本的差額、 貴集團應佔該投資收購後已

除稅的業績及是年的任何減值虧損均在匯總損益表內確認，而 貴集團應佔該投資收購後已除稅的其它全面收益項目則在匯總全面收益表內確認。綜合賬目時，聯營公司及合營公司的財務資料會在需要時作出變更以確保與 貴集團採用的會計政策一致。

當 貴集團對聯營公司或合營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時， 貴集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如 貴集團須履行法定或推定義務，或代投資的公司作出付款則除外。就此而言， 貴集團在聯營公司或合營公司所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成 貴集團在聯營公司或合營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

貴集團與聯營公司和合營公司之間交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於所投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在匯總損益表中確認。

如對聯營公司之投資變成合營公司或反之亦然，其保留的權益不會重新計量。相反，該投資繼續以權益法入賬。

在其他所有情況下，當 貴集團喪失對聯營公司之重大影響力或合營公司之共同控制權，將按出售該投資之所有權益入賬，而所產生的收益或虧損確認為損益。在喪失重大影響力或共同控制權時，保留於前度投資的任何權益按公允價值確認，該金額被視為首次確認為金融資產之公允價值(見附註(f))。

在 貴公司財務狀況表所示於聯營公司或合營公司的投資是按成本減去減值虧損報值(見附註(k)(ii))。

#### (d) 投資物業及酒店及會所物業、廠房及設備

##### (i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或建築物(見附註(j))，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地及現正興建或發展中的物業作為未來投資物業用途。

除了投資物業於報告期末仍在興建或發展中及其公允價值不能可靠地計量外，投資物業按公允價值記入匯總財務狀況表中。如發展中投資物業的公允價值不可可靠地計量，則以成本值減減值報值（見附註(k)(ii)）。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在匯總損益表中確認。投資物業的租金收入是按照附註(p)(i)所述方式入賬。

如果 貴集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一樣（見附註(j)），而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註(j)。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

酒店及會所物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。發展中酒店物業按成本減去減值虧損報值（見附註(k)(ii)）。

(iii) 報廢或處置投資物業以及酒店及會所物業、廠房及設備所產生的收益或虧損以處置所得款項淨額與資產賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在匯總損益表中確認。

(e) 投資物業以及酒店及會所物業、廠房及設備折舊

折舊乃將物業、廠房及設備成本值減其估計剩餘價值（如有），在其預計可用年限釐定的比率以直線法計算。

(i) 投資物業

貴集團並未對投資物業作出折舊準備。

(ii) 酒店及會所物業、廠房及設備

酒店及會所物業的租約土地是按照成本值，在地契剩餘年期內作出折舊準備。有關土地上的建築物的建築成本值則按其本身預計不超過40年的可用年限釐定的比率，以直線法計算折舊。

興建中酒店物業按可使用時始計算折舊。

該等物業及設備按3年至25年不等的預計可用年限以直線法作出折舊準備。

當一項酒店及會所物業、廠房及設備之各部分有不同的可使用年期，此項目各部分之成本值或估值將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)於每年進行檢討。

(f) 金融工具

如果集團實體成為金融工具的合約其中一方，則在匯總財務狀況表中確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公允價值計量。

金融資產或金融負債(沒有重大融資部分的應收賬款除外)初始按公允價值加上與其收購或事項直接相關的交易成本計量(對不是按公允價值計量且其變動計入損益的部分)。沒有重大融資部分的應收賬款初始按交易價格計量。

(i) 金融資產的分類及計量

初始確認時，金額資產被分類為：以攤銷成本計量；以公允價值計量且其變動計入其他全面收益－債務投資；以公允價值計量且其變動計入其他全面收益－股本投資；或以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產在初始確認後不會作出重新分類，除非 貴集團改變管理金融資產的業務模式。

如果金融資產符合以下條件，並且不是指定以公允價值計量且其變動計入損益，則該金融資產以攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條件在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初始確認並非持作買賣用途的股本投資時，貴集團可以不可撤回地選擇於其他全面收益中列報投資的公允價值後續變動。該選擇是按投資逐一作出。

未按如上所述分類並按攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的所有金融資產應以公允價值計量且其變動計入損益。在初始確認時，貴集團可以不可撤回地指定金融資產(不包括在其他方面符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益)按公允價值計量且其變動計入損益(如果有關的指定可消除或大幅減少會計錯配的發生)。

#### 金融資產：業務模式評估

貴集團評估組合層面持有的金融資產的業務模式目標，因為這最能反映管理業務及向管理層提供信息的方式。考慮的信息包括：

- 組合的既定政策和目標以及該等政策的實際操作。這包括管理層關注獲得合約利息收入的政策、維持特定的利率曲線、將金融資產的期限與任何相關負債或預期現金流出或通過出售資產變現現金流量的期限相匹配；
- 如何評估組合的表現並向貴集團的管理層報告；
- 影響業務模式(及該業務模式下持有的金融資產)表現的風險以及如何管理該等風險；
- 業務經理如何得到補償—例如，補償是否根據所管理資產的公允價值或所收取的合約現金流量決定；及
- 過往期間金融資產的銷售頻率、銷量和銷售時點，銷售原因以及未來銷售活動的期望。

在不符合終止確認條件的交易中，將金融資產轉移至第三方不會被視為銷售，與貴集團對資產的持續確認一致。

持作買賣用途且其表現以公允價值為基準評估和管理的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益。

金融資產：評估合約現金流量是否僅為支付本金及利息

就評估的目的而言，「本金」的定義是金融資產在初始確認時的公允價值。「利息」的定義是貨幣的時間價值以及與特定時段內未償還本金有關的信用風險以及其他基本貸款風險和成本(如流動性風險和管理費用)和利潤率的代價。

在評估合約現金流量是否僅為支付本金和利息時，貴集團考慮工具的合約條款。這包括評估金融資產是否包含可能改變合約現金流量的時點或金額，致使其不符合該項條件的合約條款。在評估時，貴集團考慮：

- 將會改變現金流量金額或時點的或有事件；
- 可調整合約票面利率的條款，包括可變利率特徵；
- 提前還款和延期特徵；及
- 限制 貴集團要求取得指定資產(如無追索權條款)的現金流量的條款。

如果提前償還金額實質上是指未償還本金的未支付本金和利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)，則提前償還特徵與僅支付本金和利息的標準一致。此外，對於以合約面值金額的重大折扣或溢價收購的金融資產，如果提前償還特徵的公允價值在初始確認時並不重大，則允許或要求以合約面值金額加上應計(但尚未支付)合約利息(可能包括提前終止合約的合理額外補償)的金額償還的特徵被視為與該標準一致。

金融資產：後續計量和收益及虧損

以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	該等資產隨後以公允價值計量。收益及虧損淨額(包括任何利息或股息收入)均在損益中確認。
以攤銷成本計量的金融資產	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。減值虧損沖減攤銷成本。利息收入、外匯收益及虧損和減值於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
以公允價值計量且其損益計入其他全面收益的股本投資	該等資產隨後按公允價值計量。股息在損益中被確認為收入，除非股息明確是指投資成本的部分收回金額。其他收益及虧損淨額在其他全面收益中確認，並且不會重新分類至損益。

貴集團已指定並非持作買賣用途的股本投資(上市或非上市)均為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。

(ii) 終止確認金融資產

貴集團僅於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓金融資產及資產所有權的絕大部分風險及回報時終止確認金融資產。貴集團並無轉移亦無保留所有權的絕大部分風險及回報，並且無保留對金融資產的控制權。

貴集團訂立交易，轉移於其匯總財務狀況表上確認的資產，但保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報。在這種情況下，已轉讓資產不會被終止確認。

(iii) 金融負債的分類及計量

金融負債被分類為以攤銷成本計量或以公允價值計量且其變動計入損益。如果金融負債被列為持作買賣用途，或是衍生工具或在初始確認時被指定為衍生工具，則該金融負債以公允價值計量且其變動計入損益。以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和收益及虧損淨額(包括任何利息費用)於損益中確認。其他金融負債後續以實際利息法按攤銷成本計量。利息支出和外匯收益及虧損於損益中確認。終止確認的任何收益或虧損亦於損益中確認。

(iv) 終止確認金融負債

貴集團在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

如果金融負債的條款被修訂及經修訂條款的現金流量在很大程度上不同，則 貴集團亦終止確認該金融負債。在這種情況下，經修訂條款下的新金融負債按公允價值確認。原有金融負債與經修訂條款下新的金融負債的賬面金額差額在損益中確認。

(v) 抵銷

如果 貴集團只有現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷已確認金額，且有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務，則金融資產與金融負債可予抵銷，且其淨額列入匯總財務狀況表。

收入和費用僅在香港財務報告準則允許的情況下或就一組相似交易(如 貴集團貿易)所產生的收益及虧損按淨額基準列報。

(g) 債務和股本證券投資

除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資， 貴集團及 貴公司的債務和股本證券投資政策如下：

匯總財務狀況表中的「股本投資」包括：

- 強制以公允價值計量且其變動計入損益或指定以公允價值計量且其變動計入損益的股本投資證券；該等證券是以公允價值計量且其變動立即於損益中確認；及
- 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股本投資證券。

貴集團選擇在其他全面收益中列報並非持作買賣用途的股本投資的公允價值變動。該選擇是在初始確認時按投資逐一進行並且不可撤回。

該等權益工具的收益及虧損概不會重新分類至損益，亦不會於損益中確認減值。股息在損益中確認，但若股息明確是指投資成本的部分收回，則於其他全面收益中確認。於其他全面收益中確認的累積收益及虧損在處置投資時被轉移至保留溢利。

股本證券投資(除了附屬公司、聯營公司及合營公司的投資)初始以公允價值入賬，即交易價值初始列賬，除非於初始確認時的公允價值有別於交易價值，該公允價值是以一個資產或負債相類似的活躍市場報價或按使用來自可觀察的市場數據的估值方法。

(h) 衍生金融工具

衍生金融工具初始以公允價值確認。於各報告期末，公允價值被重新計量。重新計量公允價值產生的收益或虧損即時於損益中確認，如符合現金流量對沖會計或對境外經營淨投資對沖條件的衍生工具，則所產生的任何收益或虧損須依據對沖項目的性質確認(見附註(i))則除外。

在指定對沖關係開始時，貴集團記錄風險管理目標和開展對沖的策略。貴集團還記錄被套期項目與套期工具之間的經濟關係，包括被套期項目和套期工具的現金流量變動是否應相互抵銷。

(i) 對沖

(i) 公允價值對沖

公允價值對沖是指對某項確認資產或負債或未確認肯定承擔，或該資產、負債或肯定承擔所應佔的特定風險並可能影響匯總損益表的已識別部分的公允價值變動的風險的對沖。公允價值對沖按公允價值重新計量對沖工具所出現的損益，連同對沖風險應佔對沖項目的損益均記入匯總損益表中。

(ii) 現金流量對沖

如果某項衍生金融工具已指定用作已確認資產或負債的現金流量變動、或很可能發生的預期交易、或已承諾未來交易的外幣風險的對沖，按公允價值重新計量衍生金融工具時產生的任何收益或虧損的有效部分會於其他全面收益確認及獨立累計於權益表中。當中任何收益或虧損的無效部分則即時確認於損益內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認非金融資產或非金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後計入非金融資產或負債的初始成本或其他賬面金額內。

如果預期交易的對沖其後引致需確認金融資產或金融負債，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所收購資產或所承擔負債對匯總損益表造成影響(例如確認利息收入或支出時)的期間內確認於匯總損益表內。

至於上述兩項會計政策沒有覆蓋的現金流量對沖，相關的收益或虧損便會從權益中轉出，然後在同一期間或所對沖預期交易對損益造成影響的期間內在匯總損益表中確認。

當對沖工具到期或被出售、終止或行使，或 貴集團撤銷了指定的對沖關係但仍然預計會進行對沖預期交易時，截至當時為止的累計收益或虧損會留在權益中，並於交易進行時按照上述會計政策確認。如果預計不會進行對沖交易，已在權益中確認的累計未變現收益或虧損便會即時在匯總損益表中確認。

#### (j) 租賃資產

貴集團確定安排具有在協定期限內通過支付一筆或一系列款項而使用某一特定資產或多項資產之權利，則該安排(由一宗交易或一系列交易組成)為租賃或包括租賃。該釐定乃根據安排之內容評估而作出，而無論安排是否具備租賃之法律形式。

#### (i) 租賃資產的分類

對於 貴集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至 貴集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其它方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有一樣(見附註(d)(i))；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指 貴集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

(ii) 以經營租賃方式持有的資產

如果 貴集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其它基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃方式購入的土地成本價，按其租賃年期(分類為投資物業(見附註(d)(i))或持作銷售發展(見附註(l)(ii))除外)以直線法攤銷。

(iii) 以融資租賃方式持有的資產

如果 貴集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)記入廠房及設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如 貴集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註(e)。減值虧損按照附註(k)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間於損益中扣除。

(k) 資產減值

(i) 金融資產減值

貴集團確認按攤銷成本計量的金融資產的預期信用損失的虧損撥備。

貴集團以相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量虧損撥備。應收貿易賬項的虧損撥備始終按相等於整個存續期內的預期信用損失的金額計量。

當確定金融資產的信用風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信用損失時， 貴集團考慮無須付出過多成本及努力後即可獲得及相關的合理及可靠資料。這包括根據 貴集團的歷史經驗和已知信用評估的信息得出定量和定性信息以及分析，包括未來預測資料。

整個存續期內的預期信用損失是因金融工具預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信用損失。

十二個月的預期信用損失是指因報告日期後十二個月內(如果該工具的預計存續期少於十二個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而導致的部分預期信用損失。

在所有情況下，在估計預期信用損失時所考慮的最長期間是 貴集團面臨信用風險的最長合約期間。

#### 計量預期信用損失

預期信用損失是信用損失的概率加權估計。信用損失以所有現金所缺金額的現值(即根據合約應歸還予實體的現金流量與 貴集團預計收到的現金流量之間的差額)計量。

#### 信用減值的金融資產

在各報告日期， 貴集團以前瞻性基準評估以攤銷成本計量的金融資產及按以公允價值計量且其變動計入其它全面收益列賬的債務金融資產是否出現信用減值。當發生對金融資產預計未來現金流量有不利影響的一個或多個事件時，金融資產發生「信用減值」。

金融資產信用減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 貴集團根據 貴集團在其它情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很可能會破產或進行其它財務重組；或因為財政困難而導致某擔保失去活躍市場。

#### 在匯總財務狀況表中列報預期信用損失的撥備

以攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

## 撇銷

若日後收回不可實現時，貴集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面金額。該情況通常出現在貴集團確定債務人沒有資產或收入來源以可產生足夠的現金流量來償還應扣除的金額時。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守貴集團收回應收金額的程序。

### (ii) 非金融資產的減值

除按重估金額列賬的物業及遞延稅項資產外，貴集團會在每個報告期末審閱非金融資產(包括於貴公司財務狀況表內的附屬公司投資，以權益法入賬的聯營公司及合營公司投資(見附註(c)(ii)))的賬面金額，以決定有否出現任何減值跡象。如果有減值跡象，便會估計可收回數額。除此之外，對於商譽及還未可以使用和沒有確定可用年限的無形資產，其可收回數額則按年以其有否減值跡象而作出估計。

#### 一 可收回數額的計算

資產的可收回數額是其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其它資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

#### 一 確認減值虧損

當資產賬面金額或其現金產出單元高於其可收回數額時，便會在損益內確認減值虧損。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其它資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)或其使用價值(如能釐定)後所得數額。

#### 一 撥回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會撥回；但商譽的減值虧損不會撥回(包括已於中期財務報告計算在內)。

所撥回的減值虧損以達到在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益內。

(l) 待沽物業

(i) 已竣工待沽物業

已竣工待沽物業按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值是按照未售出單位所分攤包括已資本化的借貸成本(見附註(q))在內的總發展成本的比例釐定。可變現淨值是由管理層根據當時市況而定(此變現淨值是指預期可沽售物業減因銷售而產生的費用)。已竣工待沽物業成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。

待沽物業減值或撥備會確認為減值或虧損發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在匯總損益表確認。

(ii) 待沽發展中物業

待沽發展中物業是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值，並歸類為流動資產。成本值包括可識別成本，當中包括購買土地之成本、發展成本總額、已資本化的借貸成本(見附註(q))及物料、工資、其它直接費用及合適比例的運作費。可變現淨值是由管理層根據當時市況及估計完工費用和物業銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

待沽發展中物業減值或撥備會確認為減值或虧損發生期間的支出。因可變現淨值增加而需撥回的任何減值或撥備，會在出現撥回的期間在匯總損益表確認。

(m) 存貨

存貨是按照成本值與可變現淨值兩者中的較低數額報值。成本值包括採購、加工及運輸存貨到當前地點及狀況的所有成本。可變現淨值是以管理層根據正常市況定出的估計售價，減去完成生產及銷售所需的估計成本後得出。

(n) 現金及現金等價項目

現金及現金等價項目包括銀行存款和現金、存放於銀行和其它財務機構的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(o) 外幣

年內的外幣交易以交易日的兌換率折算為港幣。外幣結餘及海外業務的財務狀況表均以報告期末的兌換率折算為港幣。外幣之以公允值列賬的非貨幣性資產及負債是按計算當日公允價值的兌換率折算。

海外業務之業績以年內的每月加權平均兌換率折算為港幣。匯總財務狀況表項目內包括於二〇〇五年一月一日或之後購買海外業務而產生的商譽，則按報告期末的兌換率折算為港幣。折算海外業務賬項時產生的差額在其它全面收益內確認並獨立累計在權益中匯兌儲備內，而有關發展中物業以外幣貸款所產生的差額均資本化為發展成本。所有其它兌換差額均計算在匯總損益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的溢利或虧損時，計及權益中所確認該海外業務的相關累計兌換差額至匯總損益表內。

(p) 收益確認

倘經濟效益可能會流入 貴集團，而收益及成本(如適用)能可靠計算時，收益便會按已收或應收代價的公允價值計量，收益便會根據下列基準在匯總損益表中確認：

- (i) 經營租賃的租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內以等額確認；但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得的利益模式則除外。所發出的激勵措施均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內入賬。

(ii) 銷售持有待售物業所產生的收入在簽訂正式買賣協議或有關政府部門發出入伙紙／完成證明的較後者(以物業的風險及擁有權轉到買家的時間為準)時確認。在確認收益當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入匯總財務狀況表內。

(iii) 非上市投資的股息收入在股東收取款項的權利確立時確認。

上市投資的股息收入在投資項目的股價除息時確認。

(iv) 利息收入按實際利率法累計確認。

(v) 來自長期服務合約的預收收入須予遞延，並且在合約期內按直線法確認。

(q) **借貸成本**

直接用於收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產所產生的借貸成本會被資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列為支出。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和在資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。當合資格資產在投入擬定用途或銷售所須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(r) **所得稅**

(i) 本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在匯總損益表中確認，但在其它全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其它全面收益或直接在權益中確認。

(ii) 當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

- (iii) 遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未使用稅項虧損及稅款抵免產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和所有遞延稅項資產（只限於很可能獲得能利用該資產來抵扣的未來應課稅溢利）都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（不包括企業合併的部分）。

當投資物業根據附註(d)(i)所載會計政策按公允價值列賬，除該物業是需折舊的及以一商業模式持有，而其目的是要透過時間使用而並非出售該物業以獲取隱合於該物業之絕大部分經濟利益，確認遞延稅項的金額按該物業於報告期假設以賬面值出售的稅率計算。在其它情況下，確認遞延稅項的金額是根據該資產及負債的賬面值之預期變現或結算的方式，按在報告期末已生效或實質上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債不作折讓。

貴集團會在每個報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果貴集團預期不再可能獲得足夠的應課稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應課稅溢利，有關減額便會撥回。

股息派發可能產生的額外所得稅在相關股息很可能須於可見未來派付時確認。

- (iv) 本期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動乃分別列示而不會互相抵銷。倘貴集團具備合法權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且符合以下額外條件，則本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產則與遞延稅項負債抵銷：

— 就本期稅項資產及負債而言，貴公司或貴集團擬按淨額基準結算，或擬在變現資產的同時清償負債；或

- 就遞延稅項資產及負債而言，倘其與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 於各個預期清繳或收回重大金額的遞延稅項負債或資產的未來期間，擬按淨額基準變現本期稅項資產及清償本期稅項負債或同時變現本期稅項資產及清繳本期稅項負債的不同稅務實體。

(s) **關聯方**

- (i) 個人或該個人之近親家庭成員，如該個人在以下情況下視為與 貴集團有連繫：
  - (a) 控制或共同控制 貴集團；
  - (b) 對 貴集團有重大影響；或
  - (c) 為 貴集團或 貴集團之母公司的主要管理層人員之成員。
- (ii) 在以下任何情況下，一實體會視為與 貴集團有連繫：
  - (a) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有連繫）。
  - (b) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或該聯營公司或合營企業與該另一實體均屬同一集團）。
  - (c) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (e) 該實體為 貴集團或與 貴集團有連繫之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (f) 該實體受於 (i) 所述的人士控制或受共同控制。
  - (g) 於 (i)(a) 所述的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）主要管理層人員之成員。
  - (h) 該實體或 貴集團任何成員公司為 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

(t) 所發出的財務擔保，撥備和或然負債

(i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當 貴集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為應付貿易及其它賬項內的遞延收入。所發出財務擔保於發出時的公允價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於並無擔保下貸方應收取的估計利率(如有關資料可作出可靠估計)後，參考利率差額以其他方式進行估計。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的 貴集團政策而予確認。倘沒有有關尚未收取或應予收取之代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

最初確認為遞延收益的擔保數額會於擔保期內在損益內攤銷，作為提供財務擔保的收入。此外，如發生下列兩項情形時，會按附註(t)(ii)計提撥備：(i)擔保持有人很可能將會要求 貴集團履行擔保合約；及(ii)向 貴集團索償的款項預期超過相關擔保在應付貿易及其它賬項內的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其它撥備和或然負債

如果 貴集團或 貴公司須就已發生的事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時， 貴集團或 貴公司便會就該時間或數額不定的其它負債計提撥備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提撥備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該責任披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。如果 貴集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，但含有經濟效益的資源外流的可能性極低則除外。

(u) 分部報告

營運分部及歷史財務資料所報各分部項目之款項，於定期向 貴集團高級管理層提供之財務資料中識別。高級管理層依據該等資料分配資源予 貴集團不同業務及地域以及評估該等業務及地域之表現。

就財務報告而言，個別重大營運分部不會累積計算，惟分部間有類似經濟特點及在產品及服務性質、生產過程性質、客戶種類或類別、用作分銷產品或提供服務之方法及監管環境性質方面相類似則除外。倘並非個別重大之營運分部符合大部份此等準則，則該等營運分部可能會被累積計算。

(v) 僱員福利及定額供款退休計劃供款

短期僱員福利，包括薪金、年度獎金、有薪年假、假期旅費、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本，在 貴集團僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

3 會計判斷及估計

**應用 貴集團的會計政策時的重要會計判斷**

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層已作出下列會計判斷：

附註26載有與金融工具有關的假設和風險的資料。估計不確定性的其它主要根源如下：

— 投資物業估值

投資物業乃按其市場價值於匯總財務狀況表內列賬，惟該物業於結算日仍處於建築或發展狀況中或當時其公允價值不能可靠地決定則除外。投資物業的市場價值由獨立合資格估價師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估。

物業估值所採用的假設，是基於結算日的市況，並參考當時市場售價和合適的資本化比率而達成。

— 就酒店及會所物業、廠房及設備折舊評估可用年限

評估酒店及會所物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括 貴集團基於以下情況對有關資產的預期用途：過往經驗、預計的物質損耗（視乎操作因素）、生產轉變或改良又或市場對有關資產的產品或服務輸出的需求改變而造成的技術報廢等。估計可用年限是基於 貴集團的經驗而作出的判斷。

管理層按年檢討酒店及會所物業、廠房及設備可用年限。如果所作的預期顯著有別於以往的可用年限估計，則可用年限以至未來期間的折舊率將會因此一併調整。

— 評估非流動資產的減值

管理層按每項資產的使用價值（採用有關比率）或淨售價（參考市價）而評估其本身的可收回金額，但要視乎有關資產的預計未來計劃而定。估計資產的使用價值，包含估計持續使用有關資產及出售所產生的未來現金流入和流出，還包含運用適當的貼現率在以上未來現金流量上。有關資產尚餘可用年限的現金流量推算以及最新的財務預算／預測均經管理層批准。

— 評估待沽物業的撥備

管理層基於以下方式釐定待沽物業的可變現淨值：(i) 採用獨立物業估值師所提供當時的最新成交個案等市場數據及市場調查報告；及(ii) 採用基於供應商報價所作的內部成本估計。

管理層評估發展中物業的可變現淨值時，須要採用已調整風險貼現率，藉此估計待沽發展中物業所產生的未來已貼現現金流量。這些估計就參考數據所定的預期售價而作出判斷。參考數據計有鄰近地點最近成交個案、新物業銷售率、市場推廣費用（包括促銷的價格折讓）和物業落成預計成本、法律和監管架構以及一般市況。 貴集團所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

— 確認遞延稅項資產

確認遞延稅項資產方面，需要 貴集團正式評估有關業務的未來盈利能力。 貴集團作出這方面判斷時，會評估多項因素，其中包括財務表現預測、科技變革以及營運和融資的現金流量。

#### 4 分部資料

貴集團按其提供的服務及產品的性質來管理其多元化的業務。管理層已確定三個應列報的經營分部以計量表現及分配資源。該等分部為投資物業、發展物業及酒店。貴集團並沒有把其它經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時 貴集團之物業組合，主要包括商場、寫字樓及服務式住宅，主要位於香港。

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷 貴集團於中國的銷售物業有關的活動。

酒店分部包括香港及中華人民共和國的酒店業務。

管理層主要基於營業盈利及每個分部的所佔聯營公司及合營公司業績來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則決定。

分部營業資產主要包括與每個分部直接相關的全部有形資產及流動資產，但並不包括銀行存款及現金、若干金融投資、遞延稅項資產、應收直接控股公司及同系附屬公司款項及其它衍生金融工具資產。

收入及支出的分配乃參考各個分部之收入及各個分部所產生之支出或資產之折舊而分配到該等分部。

附錄一

會計師報告

(a) 分部收入及收益之分析

	收入 港幣百萬元	營業盈利 港幣百萬元	投資物業 公允價值增加	其它收入/ (支出)淨額 港幣百萬元	財務支出 港幣百萬元	應佔聯營公司 除稅後業績 港幣百萬元	應佔合營公司 除稅後業績 港幣百萬元	除稅前盈利 港幣百萬元
<b>截至二〇一四年十二月三十一日</b>								
止年度								
投資物業	11,260	9,818	27,729	—	(1,228)	—	—	36,319
發展物業	4,361	380	—	2	(12)	(4)	97	463
酒店	1,462	345	—	—	(6)	—	—	339
分部總額	17,083	10,543	27,729	2	(1,246)	(4)	97	37,121
投資及其他	354	260	—	173	(18)	—	—	415
企業支出	—	(387)	—	—	—	—	—	(387)
集團總額	17,437	10,416	27,729	175	(1,264)	(4)	97	37,149
<b>截至二〇一五年十二月三十一日</b>								
止年度								
投資物業	12,038	10,444	5,329	—	(1,221)	—	—	14,552
發展物業	3,930	1,041	—	50	(13)	133	95	1,306
酒店	1,359	288	—	—	(4)	—	—	284
分部總額	17,327	11,773	5,329	50	(1,238)	133	95	16,142
投資及其他	249	153	—	207	(64)	—	—	296
企業支出	—	(167)	—	—	—	—	—	(167)
集團總額	17,576	11,759	5,329	257	(1,302)	133	95	16,271
<b>截至二〇一六年十二月三十一日</b>								
止年度								
投資物業	12,775	11,171	1,191	—	(1,306)	—	—	11,056
發展物業	2,482	425	—	23	(8)	23	176	639
酒店	1,342	269	—	—	(4)	—	—	265
分部總額	16,599	11,865	1,191	23	(1,318)	23	176	11,960
投資及其他	252	148	—	193	(33)	—	—	308
企業支出	—	(189)	—	—	—	—	—	(189)
集團總額	16,851	11,824	1,191	216	(1,351)	23	176	12,079

附錄一

會計師報告

	收入	營業盈利	投資物業 公允價值增加	其它收入/ (支出)淨額	財務支出	應佔聯營公司 除稅後業績	應佔合營公司 除稅後業績	除稅前盈利
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>截至二〇一七年六月三十日</b>								
<b>止六個月</b>								
投資物業 .....	6,601	5,887	478	—	(515)	—	—	5,850
發展物業 .....	2,166	1,135	—	—	(2)	4	(40)	1,097
酒店 .....	646	144	—	—	(1)	—	—	143
分部總額 .....	9,413	7,166	478	—	(518)	4	(40)	7,090
投資及其他 .....	133	77	—	(259)	(8)	—	—	(190)
企業支出 .....	—	(193)	—	—	—	—	—	(193)
集團總額 .....	9,546	7,050	478	(259)	(526)	4	(40)	6,707
<b>截至二〇一六年六月三十日</b>								
<b>止六個月(未經審核)</b>								
投資物業 .....	6,363	5,629	81	—	(586)	—	—	5,124
發展物業 .....	1,686	429	—	9	(5)	(9)	141	565
酒店 .....	621	106	—	—	(1)	—	—	105
分部總額 .....	8,670	6,164	81	9	(592)	(9)	141	5,794
投資及其他 .....	134	85	—	(95)	(30)	—	—	(40)
企業支出 .....	—	(91)	—	—	—	—	—	(91)
集團總額 .....	8,804	6,158	81	(86)	(622)	(9)	141	5,663

附錄一

會計師報告

(b) 分部營業資產之分析

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業 .....	229,725	236,224	244,871	245,866
發展物業 .....	9,772	6,885	5,710	4,714
酒店 .....	6,075	6,246	6,983	7,667
分部營業資產總額 .....	245,572	249,355	257,564	258,247
未分配企業資產 .....	14,901	13,615	7,898	5,810
資產總額 .....	<u>260,473</u>	<u>262,970</u>	<u>265,462</u>	<u>264,057</u>

未分配企業資產主要包括股權投資、遞延稅項資產、銀行存款及現金、應收直接控股公司及同系附屬公司款項及其它衍生金融工具資產。

以上包括聯營公司及合營公司之分部資產如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
發展物業 .....	<u>4,186</u>	<u>3,647</u>	<u>3,225</u>	<u>3,243</u>

(c) 其它分部資料

	資本性支出				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
投資物業 .....	7,030	1,408	7,770	7,101	490
發展物業 .....	—	—	—	—	—
酒店 .....	760	372	989	286	683
集團總額 .....	<u>7,790</u>	<u>1,780</u>	<u>8,759</u>	<u>7,387</u>	<u>1,173</u>

附錄一

會計師報告

	折舊及攤銷				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
投資物業 .....	13	21	21	11	10
發展物業 .....	—	—	—	—	—
酒店 .....	166	165	152	76	62
分部總額 .....	179	186	173	87	72
投資及其他 .....	3	3	3	1	1
集團總額 .....	<u>182</u>	<u>189</u>	<u>176</u>	<u>88</u>	<u>73</u>

除折舊及攤銷外，貴集團無重大非現金支出。

(d) 經營地域資料

	收入				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
香港 .....	12,829	13,474	14,200	7,020	7,296
中國 .....	4,575	4,064	2,606	1,752	2,221
新加坡 .....	33	38	45	32	29
集團總額 .....	<u>17,437</u>	<u>17,576</u>	<u>16,851</u>	<u>8,804</u>	<u>9,546</u>

	營業盈利				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
香港 .....	9,841	10,640	11,328	5,681	5,876
中國 .....	542	1,081	451	445	1,145
新加坡 .....	33	38	45	32	29
集團總額 .....	<u>10,416</u>	<u>11,759</u>	<u>11,824</u>	<u>6,158</u>	<u>7,050</u>

附錄一

會計師報告

	指定非流動資產			
	於十二月三十一日			於六月三十日 二〇一七年
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港 .....	232,451	238,682	247,844	249,207
中國 .....	6,763	6,762	6,756	7,097
集團總額 .....	<u>239,214</u>	<u>245,444</u>	<u>254,600</u>	<u>256,304</u>

  

	總營業資產			
	於十二月三十一日			於六月三十日 二〇一七年
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
香港 .....	233,222	239,353	248,319	249,672
中國 .....	12,350	10,002	9,245	8,575
集團總額 .....	<u>245,572</u>	<u>249,355</u>	<u>257,564</u>	<u>258,247</u>

指定非流動資產不包括遞延稅項資產、股本投資、衍生金融工具資產及其它非流動資產。

收入及營業盈利的地域分佈是按照提供服務的地域分析，而股權投資是按上市地域分析。對指定非流動資產及總營業資產而言，是按照營業的實際地域分析。

附錄一

會計師報告

5 營業盈利

a. 營業盈利的計算：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
已扣除／(計入)：					
折舊及攤銷 .....					
— 酒店及會所物業、廠房及設備 ...	175	181	168	84	69
— 租賃土地 .....	7	8	8	4	4
總折舊及攤銷 .....	182	189	176	88	73
應收貿易賬項減值 .....	—	3	—	—	—
員工成本(附註(ii)) .....	730	765	779	358	368
核數師酬金 .....	7	7	8	3	4
確認買賣物業的成本 .....	3,859	2,768	1,968	1,234	999
投資物業租金收入總額(附註(i)) .....	(11,260)	(12,038)	(12,775)	(6,363)	(6,601)
投資物業直接營運支出 .....	1,356	1,479	1,494	680	664
利息收入(附註(iii)) .....	(206)	(90)	(69)	(39)	(27)
股本投資股息收入 .....	(42)	(56)	(76)	(46)	(44)
出售酒店及會所物業、 廠房及設備的虧損 .....	—	1	—	—	—
來自同系附屬公司的公司費用 .....	387	167	189	91	193

附註：

- (i) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，租金收入總額分別包括或有租金港幣1,711百萬元、港幣1,078百萬元、港幣707百萬元、港幣382百萬元(未經審核)及港幣354百萬元。
- (ii) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，員工成本分別包括界定供款退休計劃成本港幣35百萬元、港幣35百萬元、港幣38百萬元、港幣20百萬元(未經審核)及港幣21百萬元。
- (iii) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，由財務資產(主要為銀行存款)所得的利息收入分別為港幣206百萬元、港幣90百萬元、港幣69百萬元、港幣39百萬元(未經審核)及港幣27百萬元，並以攤銷成本入賬。截至二〇一四年十二月三十一日止年度，利息收入包括來自聯營公司的港幣105百萬元。

附錄一

會計師報告

(b) 董事酬金

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	袍金	薪金、津貼、 及實物福利	酌情花紅	退休金計劃 的供款	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>截至二〇一四年</b>					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
吳天海先生 .....	50	960	—	—	1,010
李玉芳女士 .....	—	3,618	7,875	540	12,033
凌緣庭女士 .....	—	3,523	5,000	348	8,871
總額 .....	<u>50</u>	<u>8,101</u>	<u>12,875</u>	<u>888</u>	<u>21,914</u>
<b>截至二〇一五年</b>					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
吳天海先生 .....	50	960	—	—	1,010
李玉芳女士 .....	—	4,203	7,125	628	11,956
凌緣庭女士 .....	—	3,695	4,000	365	8,060
總額 .....	<u>50</u>	<u>8,858</u>	<u>11,125</u>	<u>993</u>	<u>21,026</u>
<b>截至二〇一六年</b>					
十二月三十一日止年度					
執行董事					
吳天海先生 .....	50	960	—	—	1,010
李玉芳女士 .....	—	4,474	5,625	225	10,324
凌緣庭女士 .....	—	3,885	4,000	384	8,269
總額 .....	<u>50</u>	<u>9,319</u>	<u>9,625</u>	<u>609</u>	<u>19,603</u>
<b>截至二〇一六年</b>					
六月三十日止六個月(未經審核)					
執行董事					
吳天海先生 .....	25	480	—	—	505
李玉芳女士 .....	—	2,235	2,813	218	5,266
凌緣庭女士 .....	—	1,939	2,000	192	4,131
總額 .....	<u>25</u>	<u>4,654</u>	<u>4,813</u>	<u>410</u>	<u>9,902</u>
<b>截至二〇一七年六月三十日止六個月</b>					
執行董事					
吳天海先生 .....	25	480	—	—	505
李玉芳女士 .....	—	2,303	3,000	7	5,310
凌緣庭女士 .....	—	2,002	3,000	198	5,200
總額 .....	<u>25</u>	<u>4,785</u>	<u>6,000</u>	<u>205</u>	<u>11,015</u>

附註：

(i) 貴公司董事於下列日期獲委任：

	獲委任日期
<i>執行董事</i>	
吳天海先生	二〇一七年 四月十三日
李玉芳女士	二〇一七年 八月八日
凌緣庭女士	二〇一七年 八月八日
梁啟亨先生	二〇一七年 八月八日
<i>獨立非執行董事</i>	
歐肇基先生	二〇一七年●
奚安竹先生	二〇一七年●
韋理信先生	二〇一七年●
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	二〇一七年●

(ii) 於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(iii) 於有關期間，歐肇基先生、奚安竹先生、韋理信先生及楊永強教授 *GBS, JP* 概無收取任何袍金、薪金或其他薪酬。

(iv) 吳天海先生、李玉芳女士、凌緣庭女士及梁啟亨先生為 Wharf Estates Group 的高級職員，以上所披露的彼等的薪酬包括彼等作為高級職員提供服務的薪酬。於有關期間，梁啟亨先生概無收取任何袍金、薪金或其他薪酬。

(v) 九龍倉採納認股權計劃，其中合資格九龍倉董事及僱員獲授九龍倉的認股權。於有關期間，貴公司若干董事根據九龍倉的認股權計劃獲授認股權。

附錄一

會計師報告

(c) 最高薪人士

在五名最高薪人士中，2、2、2、2及2名人士於截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月分別為董事，彼等的酬金披露於附註5(b)。其它3、3、3、3及3名人士的酬金總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元 (未經審核)	港幣千元
薪金及其它酬金 .....	4,612	6,277	6,527	3,134	4,179
酌情花紅 .....	2,250	1,934	1,955	977	770
退休金計劃的供款 .....	682	593	621	311	253
總額 .....	<u>7,544</u>	<u>8,804</u>	<u>9,103</u>	<u>4,422</u>	<u>5,202</u>

3、3、3、3及3名最高薪人士的酬金在下列範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	人數	人數	人數	人數 (未經審核)	人數
港幣 1,000,000 元至 港幣 1,500,000 元 .....	—	—	—	2	—
港幣 1,500,001 元至 港幣 2,000,000 元 .....	—	—	—	1	3
港幣 2,000,001 元至 港幣 2,500,000 元 .....	2	1	—	—	—
港幣 2,500,001 元至 港幣 3,000,000 元 .....	1	—	1	—	—
港幣 3,000,001 元至 港幣 3,500,000 元 .....	—	2	2	—	—

附錄一

會計師報告

6 其它收入／(支出)淨額

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，其它收入／(支出)淨額主要包括：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
淨匯兌盈餘／(虧損).....	126	239	231	(87)	(213)
遠期外匯合約的公允價值盈餘.....	36	2	—	—	—

7 財務支出

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
利息支出：					
銀行借款.....	197	174	92	55	23
同系附屬公司借款.....	1,042	1,036	1,112	534	483
總利息支出.....	1,239	1,210	1,204	589	506
其它財務支出.....	150	127	162	43	22
減：撥作資產成本.....	(125)	(35)	(15)	(10)	(2)
總額.....	1,264	1,302	1,351	622	526

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，利息資本化的平均年息率分別約為1.7%、1.3%、1.0%、1.0% (未經審核)及1.1%。

附錄一

會計師報告

8 所得稅

於匯總收益表內扣除的稅項包括如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元
<b>本期所得稅</b>					
香港					
—是年／期稅項準備 .....	1,320	1,413	1,536	777	825
—以往年度／期間稅項準備的 (高估)／低估.....	(14)	6	1	3	—
香港以外地區					
—是年／期稅項準備 .....	182	329	215	181	237
—以往年／期間稅項準備的高估 .....	—	—	(2)	—	—
	<u>1,488</u>	<u>1,748</u>	<u>1,750</u>	<u>961</u>	<u>1,062</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)(附註8(c)).	<u>119</u>	<u>89</u>	<u>9</u>	<u>31</u>	<u>433</u>
<b>遞延稅項</b>					
源自及撥回暫時差異 .....	<u>77</u>	<u>131</u>	<u>136</u>	<u>48</u>	<u>58</u>
總額 .....	<u><u>1,684</u></u>	<u><u>1,968</u></u>	<u><u>1,895</u></u>	<u><u>1,040</u></u>	<u><u>1,553</u></u>

- (a) 香港利得稅準備，乃按照有關期間內為應課稅而作出調整的是年／期盈利以 16.5% 稅率計算。
- (b) 香港以外地區應課稅盈利的所得稅主要為有關期間以 25% 稅率計算的中國企業所得稅及以最高 10% 稅率計算的中國預提所得稅。

- (c) 根據土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國房地產物業產生的收益均須以土地價值的增值部分(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。
- (d) 匯總財務狀況表內的預付稅項／應付稅項預期於一年內動用／繳納。
- (e) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月所佔聯營公司及合營公司的稅項分別合共為港幣90百萬元，港幣138百萬元、港幣153百萬元、港幣90百萬元(未經審核)及港幣9百萬元，已包括在所佔聯營公司及合營公司的業績內。
- (f) 中國稅法就中國境外直接控股公司從中國居民企業由二〇〇八年一月一日後產生的盈利獲派發股息(除了受協定或協議所減免)均按照10%稅率計算預提所得稅。於二〇〇八年一月一日以前的未派發盈利則豁免。

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，貴集團就其中國附屬公司的累計盈利分別作出預提所得稅準備港幣15百萬元，港幣42百萬元、港幣13百萬元、港幣11百萬元(未經審核)及港幣19百萬元，該盈利於可見的未來會派發股息至中國境外直接控股公司。

(g) 實際稅項支出與除稅前盈利以適用稅率計算的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 港幣百萬元
除稅前盈利 .....	37,149	16,271	12,079	5,663	6,707
除稅前盈利以適用					
稅率計算的名義稅項 .....	6,108	2,735	2,039	967	1,131
非扣減支出的稅項影響 .....	57	48	76	59	58
非應課稅收入的稅項影響 .....	(22)	(76)	(61)	(28)	(16)
非應課稅投資物業公允價值收益的 稅項影響 .....	(4,575)	(879)	(197)	(13)	(79)
以往年度／期間稅項準備的 (高估)／低估 .....	(14)	6	(1)	3	—
未予以確認的稅項虧損的稅項影響 .....	12	40	9	6	3
以往未確認的稅項虧損作 稅務扣減的稅項影響 .....	(2)	(30)	—	—	—
以往未確認稅項虧損現在確認為 遞延稅項資產的稅項影響 .....	(18)	—	—	—	—
未確認暫時差異的稅項影響 .....	4	(7)	8	4	4
待沽物業的土地增值稅 .....	119	89	9	31	433
已派發／可派發盈利的預提所得稅 .....	15	42	13	11	19
實際的總稅項支出 .....	1,684	1,968	1,895	1,040	1,553

## 9 股息

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度，Wharf Estates Limited分別向九龍倉宣派股息港幣4,803百萬元、港幣8,297百萬元及港幣15,753百萬元。

## 附錄一

## 會計師報告

截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，海港企業有限公司分別向非控股股東宣派股息港幣172百萬元、港幣126百萬元、港幣353百萬元、港幣322百萬元(未經審核)及港幣141百萬元。

本報告並無呈列派息比率及可獲派發股息的股份數目，原因在於就本報告而言，該等資料並無意義。

### 10 每股盈利

就本報告而言，由於重組及貴集團於有關期間的業績乃按B節附註1所披露的基準編製，因此於本報告收錄每股盈利資料並無意義，故並無呈列有關資料。

### 11 投資物業

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>(a) 成本值或估值</b>			
二〇一四年一月一日 .....	193,016	1,289	194,305
匯率調整 .....	—	(4)	(4)
增添 .....	6,402	591	6,993
重估盈餘 .....	27,729	—	27,729
二〇一四年十二月三十一日及 二〇一五年一月一日 .....	227,147	1,876	229,023
匯率調整 .....	—	(109)	(109)
增添 .....	659	695	1,354
重估盈餘 .....	5,329	—	5,329
二〇一五年十二月三十一日及 二〇一六年一月一日 .....	233,135	2,462	235,597
匯率調整 .....	—	(156)	(156)
增添 .....	7,116	627	7,743
重估盈餘 .....	1,191	—	1,191
二〇一六年十二月三十一日及 二〇一七年一月一日 .....	241,442	2,933	244,375
匯率調整 .....	—	90	90
增添 .....	250	231	481
重估盈餘 .....	478	—	478
二〇一七年六月三十日 .....	242,170	3,254	245,424

附錄一

會計師報告

(b) 上列資產之成本值或估值分析如下：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日			
估值 .....	227,147	—	227,147
成本值 .....	—	1,876	1,876
	<u>227,147</u>	<u>1,876</u>	<u>229,023</u>
二〇一五年十二月三十一日			
估值 .....	233,135	—	233,135
成本值 .....	—	2,462	2,462
	<u>233,135</u>	<u>2,462</u>	<u>235,597</u>
二〇一六年十二月三十一日			
估值 .....	241,442	—	241,442
成本值 .....	—	2,933	2,933
	<u>241,442</u>	<u>2,933</u>	<u>244,375</u>
二〇一七年六月三十日			
估值 .....	242,170	—	242,170
成本值 .....	—	3,254	3,254
	<u>242,170</u>	<u>3,254</u>	<u>245,424</u>

(c) 業權：

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約 .....	206,007	—	206,007
中期契約 .....	21,140	—	21,140
	<u>227,147</u>	<u>—</u>	<u>227,147</u>
位於香港以外			
中期契約 .....	—	1,876	1,876
	<u>227,147</u>	<u>1,876</u>	<u>229,023</u>

附錄一

會計師報告

(c) 業權：(續)

	已落成 港幣百萬元	興建中 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港	211,375	—	211,375
長期契約 .....	21,760	—	21,760
中期契約 .....	233,135	—	233,135
位於香港以外			
中期契約 .....	—	2,462	2,462
	<u>233,135</u>	<u>2,462</u>	<u>235,597</u>
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約 .....	219,202	—	219,202
中期契約 .....	22,240	—	22,240
	241,442	—	241,442
位於香港以外			
中期契約 .....	—	2,933	2,933
	<u>241,442</u>	<u>2,933</u>	<u>244,375</u>
二〇一七年六月三十日			
位於香港			
長期契約 .....	219,920	—	219,920
中期契約 .....	22,250	—	22,250
	242,170	—	242,170
位於香港以外			
中期契約 .....	—	3,254	3,254
	<u>242,170</u>	<u>3,254</u>	<u>245,424</u>

(d) 投資物業重估

貴集團興建中的投資物業在公允價值首次能夠作出可靠的計量或物業落成當日的較早者會以公允價值計量。

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日以公允價值計量之投資物業由從事專業估值之獨立測計師公司—萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)作出評估。其專業測量師是香港測量師學會的資深專業會員，對於香港及中國物業之估值具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收益淨額、租約於續租時其淨收益增長之可能性及其可重新發展的潛力(如有)，按市值對投資物業作出估值。

投資物業重估時產生之盈餘，已於匯總損益表中以「投資物業之公允價值增加」一項列賬。

下表呈列於各報告期末按公允價值計量的投資物業，並根據《香港財務報告準則》第13號公允價值計算界定估值方法採用的輸入元素分為三個級別。級別分類的說明如下：

第一級估值：僅使用第一級輸入元素計量的公允價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。

第二級估值：使用第二級輸入元素計量的公允價值，即可觀察的輸入元素，其未能滿足第一級的要求，但也不屬於重大不可觀察的輸入元素。不可觀察輸入元素為無市場數據的輸入元素。

第三級估值：使用重大不可觀察輸入元素計量的公允價值。

貴集團以公允價值計量的投資物業並沒有歸類為第一級及第二級。歸類為第三級估值的貴集團投資物業分析如下：

	第三級			
	商場	寫字樓	住宅	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>經常性以公允價值計量</b>				
二〇一四年十二月三十一日				
香港 .....	<u>145,296</u>	<u>71,861</u>	<u>9,990</u>	<u>227,147</u>
二〇一五年十二月三十一日				
香港 .....	<u>149,325</u>	<u>73,630</u>	<u>10,180</u>	<u>233,135</u>
二〇一六年十二月三十一日				
香港 .....	<u>149,868</u>	<u>81,294</u>	<u>10,280</u>	<u>241,442</u>
二〇一七年六月三十日				
香港 .....	<u>150,391</u>	<u>81,499</u>	<u>10,280</u>	<u>242,170</u>

於有關期間，並沒有於第一級及第二級之間調動、或於第三級轉入或轉出。

按 貴集團之政策，當公允價值層級發生轉撥時於有關期間予以確認。

## 估值過程

貴集團由獨立估值師進行估值評估，透過查證所有主要數據及評估物業估值的合理性以作財務報告之目的。估值報告會對公允價值計量的變動作出分析並由高級管理人員作出審閱及批准。

## 估值方法

在香港已落成的寫字樓及商場物業之估值是以收入資本化方法為基準，當中物業的收入淨額予以資本化並考慮續訂租約對其收益率的重大調整的風險。

## 第三級的估值方法

### 已落成投資物業

重大不可觀察輸入元素列表如下：

	加權平均值							
	資本化比率				市場租金			
	十二月三十一日		六月三十日		十二月三十一日		六月三十日	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
				每平方呎 港幣	每平方呎 港幣	每平方呎 港幣	每平方呎 港幣	
香港								
- 商場.....	5.2%	5.2%	5.1%	5.2%	278	285	287	291
- 寫字樓.....	4.2%	4.2%	4.2%	4.2%	47	49	51	51
- 住宅.....	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	57	58	59	59

已落成投資物業的公允價值計量是與資本化比率呈負面相關性及與市場租金呈正面相關性。

- (e) 貴集團以經營租賃出租物業，租約期一般為二年至十二年。租約付款額會時常變動，以反映市場租金走勢，其中亦包括以租客營業額按不同的百分率計算的或有租金。

附錄一

會計師報告

(f) 貴集團根據不可撤銷的經營租賃而最低未來可收的租約收入摘要如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內 .....	7,811	9,262	9,654	10,187
於一年後但五年內 .....	10,950	12,598	11,959	12,433
五年後.....	971	1,034	1,186	1,309
	<u>19,732</u>	<u>22,894</u>	<u>22,799</u>	<u>23,929</u>

12 酒店及會所物業、廠房及設備

	租賃土地	酒店及 會所物業	廠房及設備	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>成本值</b>				
二〇一四年一月一日 .....	228	6,004	1,197	7,429
匯率調整 .....	—	(2)	—	(2)
增添 .....	4	704	89	797
出售 .....	—	—	(11)	(11)
二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五年一月一日 .....	232	6,706	1,275	8,213
匯率調整 .....	(3)	(67)	(3)	(73)
增添 .....	5	343	78	426
出售 .....	—	—	(32)	(32)
撤銷 .....	—	—	(14)	(14)
二〇一五年十二月三十一日 及二〇一六年一月一日 .....	234	6,982	1,304	8,520
匯率調整 .....	(3)	(69)	(3)	(75)
增添 .....	1	968	47	1,016
出售 .....	—	—	(7)	(7)
二〇一六年十二月三十一日 及二〇一七年一月一日 .....	232	7,881	1,341	9,454
匯率調整 .....	1	32	1	34
增添 .....	—	668	24	692
出售 .....	—	—	(5)	(5)
二〇一七年六月三十日 .....	<u>233</u>	<u>8,581</u>	<u>1,361</u>	<u>10,175</u>

附錄一

會計師報告

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	廠房及設備 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>累積折舊及減值虧損</b>				
二〇一四年一月一日.....	52	1,201	785	2,038
匯率調整.....	—	(2)	—	(2)
本年折舊.....	7	39	136	182
出售時撥回.....	—	—	(10)	(10)
二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五年一月一日.....	59	1,238	911	2,208
匯率調整.....	—	(33)	—	(33)
本年折舊.....	8	50	131	189
出售時撥回.....	—	—	(30)	(30)
撇銷.....	—	—	(14)	(14)
二〇一五年十二月三十一日 及二〇一六年一月一日.....	67	1,255	998	2,320
匯率調整.....	—	(34)	(2)	(36)
本年折舊.....	8	49	119	176
出售時撥回.....	—	—	(6)	(6)
二〇一六年十二月三十一日 及二〇一七年一月一日.....	75	1,270	1,109	2,454
匯率調整.....	—	16	—	16
本期折舊.....	4	20	49	73
出售時撥回.....	—	—	(5)	(5)
二〇一七年六月三十日.....	<u>79</u>	<u>1,306</u>	<u>1,153</u>	<u>2,538</u>
<b>賬面淨值</b>				
二〇一四年十二月三十一日....	<u>173</u>	<u>5,468</u>	<u>364</u>	<u>6,005</u>
二〇一五年十二月三十一日....	<u>167</u>	<u>5,727</u>	<u>306</u>	<u>6,200</u>
二〇一六年十二月三十一日....	<u>157</u>	<u>6,611</u>	<u>232</u>	<u>7,000</u>
二〇一七年六月三十日.....	<u>154</u>	<u>7,275</u>	<u>208</u>	<u>7,637</u>

附錄一

會計師報告

興建中的酒店物業包括美利大廈因其應佔土地及建築成本不能可靠地分配，二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，其總額分別為港幣4,625百萬元、港幣4,947百萬元、港幣5,868百萬元及港幣6,501百萬元已包括在酒店及會所物業內，不需作出折舊。

(b) 業權：

	租賃土地 港幣百萬元	酒店及 會所物業 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
二〇一四年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約 .....	82	140	222
中期契約 .....	47	4,703	4,750
	129	4,843	4,972
位於香港以外			
中期契約 .....	44	625	669
	173	5,468	5,641
二〇一五年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約 .....	82	122	204
中期契約 .....	40	5,023	5,063
	122	5,145	5,267
位於香港以外			
中期契約 .....	45	582	627
	167	5,727	5,894
二〇一六年十二月三十一日			
位於香港			
長期契約 .....	82	139	221
中期契約 .....	33	5,934	5,967
	115	6,073	6,188
位於香港以外			
中期契約 .....	42	538	580
	157	6,611	6,768
二〇一七年六月三十日			
位於香港			
長期契約 .....	80	173	253
中期契約 .....	30	6,560	6,590
	110	6,733	6,843
位於香港以外			
中期契約 .....	44	542	586
	154	7,275	7,429

(c) 酒店及會所物業、廠房及設備減值

於各報告期末管理層會對酒店及會所物業、廠房及設備的價值進行評估，以決定有否出現任何減值現象。該評估會以每個資產的使用價值或其公允價值減銷售成本(以較高者)的可收回數額來進行評估。於有關期間，並無減值或撥回。

13 聯營公司權益

	十二月三十一日			六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔資產淨值 .....	610	702	679	703
應收聯營公司款項 .....	1,449	906	738	760
	2,059	1,608	1,417	1,463
應付聯營公司款項 (附註20) .....	(17)	(32)	(14)	—
	<u>2,042</u>	<u>1,576</u>	<u>1,403</u>	<u>1,463</u>

聯營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立及經營地點	股份類別	股權百分比	主要活動
上海萬九綠合置業 有限公司 .....	中國	註冊資本	19	物業

- (a) 應收聯營公司款項為無抵押、須於接獲通知時收回及預期不會於各報告期末起計未來十二個月內收回。

於二〇一四年十二月三十一日，應收聯營公司款項按每年6.0%計息。

於二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，應收聯營公司款項無附帶利息貸款。於有關期間，該等款項並沒有逾期或出現減值。

- (b) 於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，應付聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附錄一

會計師報告

(d) 聯營公司財務資料摘要

貴集團沒有個別重要聯營公司。聯營公司資料概述如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元

聯營公司於匯總

財務報表中的賬面值.....	610	702	679	703
----------------	-----	-----	-----	-----

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)	港幣百萬元

貴集團應佔聯營公司

— 持續性經營(虧損)/盈利.....	(4)	133	23	(9)	4
— 其它全面收益.....	—	(41)	(46)	(14)	20
全面收益總額.....	(4)	92	(23)	(23)	24

14 合營公司權益

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應佔資產淨值.....	2,127	2,039	1,808	1,780
應付合營公司款項 (附註20).....	(1,036)	(1,208)	(1,422)	(1,449)
	1,091	831	386	331

附錄一

會計師報告

合營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立／註冊	股份類別	股權百分比	主要業務
	成立及經營地點			
揚越投資有限公司.....	香港	普通股	39	控股公司
重慶豐盈房地產開發有限公司.....	中國	註冊股本	39	地產

(a) 於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，應付合營公司款項為無抵押、無附帶利息貸款及須於接獲通知時償還。

(b) 貴集團沒有個別重要的合營公司。合營公司總計資料如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
個別非重要合營公司				
於匯總財務報表中的				
總賬面值 .....	2,127	2,039	1,808	1,780

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
貴集團應佔合營公司					
— 持續性經營盈利					
／(虧損) .....	97	95	176	141	(40)
— 其它全面收益 .....	(8)	(112)	(41)	(13)	12
全面收益總額.....	89	(17)	135	128	(28)

附錄一

會計師報告

15 股本投資

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
按市值報值的上市投資				
— 香港上市 .....	303	867	869	1,057
— 海外上市 .....	1,247	1,583	1,432	1,886
	<u>1,550</u>	<u>2,450</u>	<u>2,301</u>	<u>2,943</u>

16 待沽物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
待沽發展中物業 .....	4,528	2,510	1,753	801
待沽物業 .....	451	189	204	129
	<u>4,979</u>	<u>2,699</u>	<u>1,957</u>	<u>930</u>

(a) 於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，預期分別為港幣2,059百萬元、港幣1,117百萬元、港幣77百萬元及港幣165百萬元之待沽發展中物業，需在報告期末起一年後才可完成工程。

(b) 包括在待沽發展中物業及待沽物業中的租賃土地及土地訂金賬面值摘要如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
位於香港以外				
長期契約 .....	<u>2,912</u>	<u>1,707</u>	<u>984</u>	<u>454</u>

17 應收貿易及其他賬項

(a) 賬齡分析

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日此項目包括應收貿易賬項(扣除呆壞賬準備)及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應收貿易賬項				
0至30日 .....	445	367	244	216
31日至60日 .....	8	14	24	22
61日至90日 .....	3	5	4	13
90日以上 .....	—	4	16	24
	<u>456</u>	<u>390</u>	<u>288</u>	<u>275</u>
其他應收賬項及預付 .....	<u>775</u>	<u>658</u>	<u>530</u>	<u>692</u>
	<u>1,231</u>	<u>1,048</u>	<u>818</u>	<u>967</u>

貴集團每一項核心業務均有既定的信貸政策。一般允許的信用期為0至60日，除了銷售物業之應收樓價乃按物業項目之銷售條款釐訂。所有應收賬項預期於一年內收回。

(b) 應收貿易賬項減值

應收貿易賬項的減值虧損是在準備賬內列賬；但如果貴集團認為收回有關的數額的可能性極低時，則減值虧損會直接在應收貿易賬項內撇銷。

有關期間呆壞賬準備變動，包括特定及整體虧損組成部分分析如下：

	十二月三十一日			六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於年／期初 .....	—	—	2	2
確認減值虧損 .....	—	3	—	—
撇銷未能收回款項 .....	—	(1)	—	—
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
於年／期末 .....	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

(c) 沒有減值的應收貿易賬項

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，100%、99%、99%及99%的貴集團應收貿易賬項並沒有減值，而當中的97%、98%、94%及88%為沒有逾期或逾期少於兩個月。

貴集團考慮過往經驗後，由於顧客的信貸質素沒有重大改變，已過期結餘被視為可以全數收回，因此貴集團認為毋須就此作出任何減值準備。貴集團也沒有就這些結餘持有任何抵押品。

18 衍生金融工具

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二〇一四年		二〇一五年		二〇一六年		二〇一七年	
	資產	負債	資產	負債	資產	負債	資產	負債
	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
按公允價值計量且 其變動計入損益								
遠期外匯合約.....	80	48	—	2	—	—	—	—
其他衍生工具.....	4	—	1	—	—	—	—	—
總額.....	<u>84</u>	<u>48</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
分析.....								
流動.....	80	45	1	2	—	—	—	—
非流動.....	4	3	—	—	—	—	—	—
總額.....	<u>84</u>	<u>48</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

於各報告期末，以上衍生金融工具的剩餘年期分析如下：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二〇一四年		二〇一五年		二〇一六年		二〇一七年	
	資產	負債	資產	負債	資產	負債	資產	負債
	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
<b>遠期外匯合約</b>								
到期日								
少於1年.....	80	45	—	2	—	—	—	—
到期日在								
1至5年.....	—	3	—	—	—	—	—	—
總額.....	<u>80</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>其他衍生工具</b>								
到期日								
少於1年.....	—	—	1	—	—	—	—	—
到期日在								
1至5年.....	4	—	—	—	—	—	—	—
	<u>4</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
總額.....	<u>84</u>	<u>48</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(a) 於各報告期末未到期衍生金融工具的名義本金數額如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
遠期外匯合約.....	<u>2,879</u>	<u>2,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (b) 如有關合約於各報告期末平倉，衍生金融工具資產為 貴集團將會收取的金額，衍生金融工具負債則為 貴集團將會支付的金額。不符合對沖資格的衍生金融工具的公允價值轉變於匯總損益表確認。
- (c) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一六年六月三十日(未經審核)及二〇一七年六月三十日止六個月遠期外匯合約的盈餘分別為港幣36百萬元、港幣2百萬元、港幣零元、港幣零元(未經審核)及港幣零元，於匯總損益表內確認。
- (d) 貴集團根據國際掉期及衍生工具協會主協議在若干情況可供抵銷的機制下進行衍生工具交易。於有關期間， 貴集團沒有抵銷任何金融工具因沒有一方人士行使其權利去抵銷於歷史財務資料已確認的數額。

## 19 銀行存款及現金

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行存款及現金 .....	<u>5,273</u>	<u>6,501</u>	<u>5,212</u>	<u>2,171</u>

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，銀行存款及現金包括：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
存放在中國的銀行結餘 (附註(a)) .....	<u>4,933</u>	<u>6,406</u>	<u>5,047</u>	<u>2,092</u>
只限用於若干指定中國 地產發展項目之結餘 (附註(a)) .....	<u>329</u>	<u>160</u>	<u>96</u>	<u>78</u>

- (a) 該滙款是受中國政府頒佈的外滙條例管制。

附錄一

會計師報告

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，銀行存款年實際利率分別為1.8%、1.5%、1.2%及1.6%。

銀行存款及現金以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
人民幣.....	4,907	6,380	5,022	2,063
港幣.....	336	93	166	81
美元.....	30	28	24	27
	<u>5,273</u>	<u>6,501</u>	<u>5,212</u>	<u>2,171</u>

20 應付貿易及其他賬項

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日此項目包括應付貿易賬項及以發票日期為準之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
應付貿易賬項				
0至30日.....	99	116	111	64
31日至60日.....	12	21	31	9
61日至90日.....	1	2	7	3
90日以上.....	3	5	6	4
	<u>115</u>	<u>144</u>	<u>155</u>	<u>80</u>
租金及客戶按金.....	2,824	3,169	3,306	3,347
建築成本應付賬項.....	2,060	1,175	1,189	768
應付聯營公司款項				
(附註13).....	17	32	14	—
應付合營公司款項				
(附註14).....	1,036	1,208	1,422	1,449
其他應付賬項.....	1,587	1,557	1,846	1,535
	<u>7,639</u>	<u>7,285</u>	<u>7,932</u>	<u>7,179</u>

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，預期於一年後支付之應付貿易及其他賬項分別為港幣2,006百萬元、港幣2,554百萬

附錄一

會計師報告

元、港幣2,394百萬元及港幣2,384百萬元，主要為租金及客戶按金。貴集團認為折現的影響並不重大。於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，所有其他應付貿易及其他賬項預期於一年內支付、確認收入或須自各報告期末起於收到通知時償還。

21 銷售物業按金

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，銷售物業按金分別為港幣786百萬元、港幣2,836百萬元、港幣零元及港幣零元預期自各報告期末起多於一年後於匯總損益表確認收入。

22 銀行借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
<b>銀行借款(有抵押)</b>				
攤還年期在1至2年.....	6	—	—	—
<b>銀行借款(無抵押)</b>				
攤還年期少於1年.....	250	1,529	1,232	685
攤還年期在1至2年.....	7,274	2,500	300	700
攤還年期在2至5年.....	7,426	4,914	2,850	1,500
	14,950	8,943	4,382	2,885
<b>總額.....</b>	<b>14,956</b>	<b>8,943</b>	<b>4,382</b>	<b>2,885</b>
以上借貸按剩餘年期分析：				
<b>流動借貸</b>				
攤還年期少於1年.....	250	1,529	1,232	685
<b>非流動借貸</b>				
攤還年期在1至2年.....	7,280	2,500	300	700
攤還年期在2至5年.....	7,426	4,914	2,850	1,500
	14,706	7,414	3,150	2,200
<b>總額.....</b>	<b>14,956</b>	<b>8,943</b>	<b>4,382</b>	<b>2,885</b>

(a) 貴集團借貸以下列貨幣為單位：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
港幣 .....	8,975	7,929	3,955	2,458
美元 .....	5,975	1,014	427	427
人民幣 .....	6	—	—	—
	<u>14,956</u>	<u>8,943</u>	<u>4,382</u>	<u>2,885</u>

(b) 於二〇一四年十二月三十一日，貴集團金額為港幣138百萬元的銀行融資由貴集團賬面總值為港幣208百萬元的若干待售開發中物業按揭作抵押。

(c) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一七年六月三十日止六個月銀行借款的年實際利率分別介於0.9%至6.2%、0.9%至2.1%、0.9%至1.6%及1.2%至1.6%。

(d) 所有帶息借款均以攤銷成本列賬。非流動帶息借款預期不會在各報告期末起一年內清償。

(e) 於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，貴集團的銀行借貸包括海港企業有限公司的銀行借款分別為港幣4,418百萬元、港幣4,800百萬元、港幣3,250百萬元及港幣1,750百萬元。該等借款對貴公司及其他附屬公司並無追索權。

(f) 以上若干借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候海港企業有限公司及其附屬公司（「海港企業集團」）的綜合有形淨值不得低於及海港企業集團借貸對綜合有形淨值的比例不得高於若干規定水平。於有關期間，貴集團已遵守所有該等財務條款。

(g) 若干銀行借貸乃由九龍倉擔保，該等借貸乃受財務條款限制。該等財務條款要求於任何時候九龍倉的綜合有形淨值不得低於及九龍倉借貸對綜合有形淨值的比例不得高於若干規定水平。於有關期間，貴集團已遵守所有該等財務條款。

## 23 來自同系附屬公司的借款

來自同系附屬公司的借款為無抵押、按市場利率計息及須於接獲通知時償還。同系附屬公司確認其不會於各申報期間完結後未來十二個月要求本集團償還借款的任何部分。截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度以及截至二〇一七年六月三十日止六個月，來自同系附屬公司的借款的年實際利率分別介乎1.3%至6.1%、1.6%至6.1%、1.4%至6.1%及1.4%至6.1%。

## 24 應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項

應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及須於接獲通知時收回／償還。

## 25 遞延稅項

(a) 於匯總財務狀況表中確認之遞延稅項(資產)／負債淨額：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年 港幣百萬元	二〇一五年 港幣百萬元	二〇一六年 港幣百萬元	二〇一七年 港幣百萬元
遞延稅項負債.....	1,499	1,656	1,762	1,822
遞延稅項資產.....	(19)	(46)	—	—
遞延稅項負債淨額 .....	<u>1,480</u>	<u>1,610</u>	<u>1,762</u>	<u>1,822</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項(資產)/負債的組成及其於有關期間內之變動如下：

	超逾有關折舊 之折舊免稅額	其它	稅項虧損的 未來利益	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
二〇一四年一月一日 .....	1,356	45	(2)	1,399
於損益扣除/(計入) .....	118	(41)	—	77
購買一間附屬公司 .....	4	—	—	4
二〇一四年十二月三十一日 及二〇一五年一月一日 .....	1,478	4	(2)	1,480
於損益扣除 .....	123	8	—	131
匯兌調整 .....	(1)	—	—	(1)
二〇一五年十二月三十一日 及二〇一六年一月一日 .....	1,600	12	(2)	1,610
於損益扣除 .....	120	14	2	136
購買附屬公司 .....	13	—	—	13
匯兌調整 .....	3	—	—	3
二〇一六年十二月三十一日 及二〇一七年一月一日 .....	1,736	26	—	1,762
於損益扣除 .....	53	5	—	58
匯兌調整 .....	—	2	—	2
二〇一七年六月三十日 .....	<u>1,789</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>1,822</u>

(b) 未確認之遞延稅項資產

未確認之遞延稅項資產列報如下：

	於十二月三十一日						於六月三十日	
	二〇一四年		二〇一五年		二〇一六年		二〇一七年	
	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延 稅項資產 港幣百萬元	可扣稅之 暫時差異/ 稅項虧損 港幣百萬元	遞延稅項資產 港幣百萬元
可扣稅之暫時差異 .....	474	118	444	111	479	119	492	123
稅項虧損的未來利益.....								
— 香港.....	14	2	16	3	25	4	35	6
— 香港以外.....	72	18	112	28	141	35	144	36
	86	20	128	31	166	39	179	42
	560	138	572	142	645	158	671	165

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，貴集團由於予以抵銷的未來應課稅盈利尚未確定，所以沒有記入就若干附屬公司營運的稅項虧損未來利益所產生的遞延稅項資產。就現時香港的稅務制度下，源自香港營運的稅項虧損不會有期限。源自在中國營運的稅項虧損則可與隨後年度之應課稅盈利相抵銷，但限於該等虧損產生年度起計至五年內抵銷。

26 財務風險管理及公允價值

貴集團在一般業務過程中承受財務風險，其中包括利率、外幣、權益價格、流動性及信用風險。貴集團財務委員會負責制定、維繫及監察貴集團的財務管理政策，以促進貴集團有符合成本效益的資金來源及減低利率及匯率波動的影響。貴集團的庫務部門負責執行以上的財務管理政策，並以中央服務的形式運作與貴集團的營運單位緊密合作，以管理日常的財資功能、財務風險以及提供符合成本效益的資金予貴集團。

貴集團在必要時，主要會以遠期外匯合約、利率掉期合約及跨貨幣利率掉期合約等衍生工具，進行融資、對沖交易及管理貴集團的資產及負債相關風險。貴集團的政策是不會進行被視為商業投機的衍生工具交易及投資重大槓桿效益的金融產品。

(a) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自 貴集團借款，浮息借款使 貴集團承擔現金流量利率風險，定息借款則使 貴集團承擔公允價值利率風險。為了管理利率風險， 貴集團透過界定政策及以減低 貴集團的整體資金成本為重點作出定期檢討，從而決定適合目前業務組合的浮息／定息資金來源策略。

根據於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日進行敏感度分析，整體利率每增加／減少1%及其它可變因素在不變情況下，估計會導致 貴集團的稅後盈利和權益總額分別減少／增加分別約為港幣127百萬元、港幣37百萬元、港幣44百萬元及港幣53百萬元。這已計入帶息銀行存款的影響。

以上敏感度分析是基於各報告期末利率產生變動導致 貴集團稅後盈利及權益總額的變動，且該變動被運用於重估 貴集團於各報告期末持有的金融工具的公允價值利率風險的假設進行。有關 貴集團於各報告期末持有的浮息非衍生工具產生的現金流利率風險，按利率變動對利息收入或支出的年度影響，預計對 貴集團的稅後盈利及權益總額的影響。分析是以與整個有關期間相同的基準進行。

(b) 外幣風險

貴集團擁有的資產及業務經營首要在香港及次要在中國，現金流亦大部份以港幣及人民幣為本位， 貴集團因此承擔中國的物業發展相關人民幣的外幣風險。預計的外幣支出主要與人民幣資本性支出有關。

在恰當及符合成本效益的情況下， 貴集團可簽訂遠期外匯合約，以管理上述有關實體的非功能貨幣為本位的預期交易的外幣風險。

貴集團的大部分借款均以實體的功能貨幣為本位，或就功能貨幣是港幣的集團公司而言，借款以港幣或美元為單位。為了管理中國投資項目現有及將來資本性開支的整體財務成本， 貴集團採用分散融資方案及簽訂了若干遠期外匯合約。按照現有的會計準則，遠期外匯合約以市值列報及市值變動於匯總損益表確認。

附錄一

會計師報告

下表詳載了 貴集團於各報告期末因並非以 貴集團有關實體的功能貨幣為本位的已確認資產／(負債)而產生的貨幣風險承擔。因海外業務之財務報表換算為 貴集團報告貨幣時產生的差異及 貴集團投資性質的往來結餘，均不會計入貨幣風險。

	於十二月三十一日							
	二〇一四年				二〇一五年			
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元
銀行存款及現金 .....	1	—	—	—	—	—	—	—
股本投資 .....	160	—	—	—	203	—	—	—
銀行借款 .....	(225)	—	—	—	(220)	—	—	—
公司間結餘 .....	(2,222)	66	(250)	(110)	(2,137)	66	(250)	(110)
已確認資產及負債 產生的風險總額 .....	(2,286)	66	(250)	(110)	(2,154)	66	(250)	(110)
按公允價值計量且變動計入 損益的遠期外匯合約的 名義數額 .....	(235)	—	—	—	—	—	—	—
整體風險淨額 .....	<u>(2,521)</u>	<u>66</u>	<u>(250)</u>	<u>(110)</u>	<u>(2,154)</u>	<u>66</u>	<u>(250)</u>	<u>(110)</u>

	於十二月三十一日					於六月三十日				
	二〇一六年					二〇一七年				
	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元	美元 百萬元	人民幣 百萬元	日圓 百萬元	新加坡幣 百萬元	澳元 百萬元
銀行存款及現金 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
股本投資 .....	184	—	—	—	—	242	—	—	—	—
銀行借款 .....	(55)	—	—	—	—	(55)	—	—	—	—
公司間結餘 .....	(1,770)	(1,127)	(9,958)	(510)	(110)	(947)	(1,127)	(9,960)	(510)	(110)
已確認資產及負債產生的 風險總額 .....	(1,641)	(1,127)	(9,958)	(510)	(110)	(760)	(1,127)	(9,960)	(510)	(110)
按公允價值計量且變動計入 損益的遠期外匯合約的 名義數額 .....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
整體風險淨額 .....	<u>(1,641)</u>	<u>(1,127)</u>	<u>(9,958)</u>	<u>(510)</u>	<u>(110)</u>	<u>(760)</u>	<u>(1,127)</u>	<u>(9,960)</u>	<u>(510)</u>	<u>(110)</u>

此外，於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，貴集團的中國附屬公司(以人民幣為功能貨幣)也持有以港幣／美元為本位的銀行存款及現金而承擔港幣／美元的外幣風險，分別為港幣27百萬元、港幣27百萬元、港幣25百萬元及港幣27百萬元。

根據於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日進行的敏感度分析，估計會導致貴集團需承擔風險的貨幣匯率可能出現的變動，預期對貴集團稅後盈利和權益總額所造成的影響並不重大。

進一步對中國業務的換算進行敏感度分析，人民幣匯兌港元匯率上升／下降1%，於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，貴集團權益總額將分別增加／減少港幣98百萬元、港幣93百萬元、港幣59百萬元及港幣40百萬元。

#### (c) 權益價格風險

貴集團需要承擔股本投資所產生的權益價格風險。

貴集團在挑選股本投資組合中的上市投資時會考慮該投資的長期增長潛力和回報，並定期監察其表現。鑒於股票市場的波動可能與貴集團的投資組合沒有直接相關性，因此確定股票市場指數的變動對貴集團股本投資組合所產生的影響是不切實際的做法。

根據於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日進行敏感度分析，貴集團的上市股本投資市值每增加／減少5% (所有其它可變因素維持不變)，不會對貴集團的稅後盈利構成任何影響。貴集團的權益總額則會分別增加／減少港幣78百萬元、港幣123百萬元、港幣115百萬元及港幣147百萬元。分析是以與整個有關期間相同的基準進行。

#### (d) 流動性風險

貴集團有一保守流動性風險管理政策，確保有充足儲備的現金和隨時可銷售變現的證券及有足夠由主要金融機構發出不同還款期的承諾融資，以減輕每年所承受的再融資風險及滿足短期及較長期的流動性需求。貴集團管理層定期監控現時和預期的流動性需求及借貸條款的遵從。

附錄一

會計師報告

若干非全資附屬公司須按照 貴公司已制定的政策及策略及經 貴公司同意，負責其本身的現金管理，包括將現金盈餘放在有信譽的金融機構作短期投資，以及借入貸款以滿足預期現金需求。

下表詳載了 貴集團的衍生及非衍生金融負債於各報告期末以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息按各報告期末當時利率及匯率計算的利息支出)和 貴集團可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	1年內或 接獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後
	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
二〇一四年十二月三十一日						
銀行借款.....	(14,956)	(15,440)	(437)	(7,903)	(7,100)	—
應付貿易及其他賬項.....	(7,639)	(7,639)	(5,633)	(855)	(975)	(176)
衍生金融負債 .....	(48)	(48)	(45)	(3)	—	—
應付同系附屬公司款項.....	(86)	(86)	(86)	—	—	—
來自同系附屬公司的借款 ....	(25,163)	(29,237)	(1,059)	(1,299)	(18,157)	(8,722)
	<u>(47,892)</u>	<u>(52,450)</u>	<u>(7,260)</u>	<u>(10,060)</u>	<u>(26,232)</u>	<u>(8,898)</u>
二〇一五年十二月三十一日						
銀行借款.....	(8,943)	(9,249)	(1,637)	(2,589)	(5,023)	—
應付貿易及其他賬項.....	(7,285)	(7,285)	(4,731)	(1,187)	(1,210)	(157)
衍生金融負債 .....	(2)	(2)	(2)	—	—	—
應付同系附屬公司款項.....	(59)	(59)	(59)	—	—	—
來自同系附屬公司的借款 ....	(28,583)	(32,593)	(1,389)	(10,260)	(9,718)	(11,226)
	<u>(44,872)</u>	<u>(49,188)</u>	<u>(7,818)</u>	<u>(14,036)</u>	<u>(15,951)</u>	<u>(11,383)</u>

附錄一

會計師報告

	合約未貼現現金流量					
	賬面金額	總額	1年內或 接獲通知時	1年後 但2年內	2年後 但5年內	5年後
	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
二〇一六年十二月三十一日						
銀行借款.....	(4,382)	(4,565)	(1,294)	(341)	(2,930)	—
應付貿易及其他賬項.....	(7,932)	(7,932)	(5,538)	(1,066)	(1,108)	(220)
應付直接控股公司款項.....	(10,354)	(10,354)	(10,354)	—	—	—
應付同系附屬公司款項.....	(52)	(52)	(52)	—	—	—
來自同系附屬公司的借款....	(30,980)	(34,885)	(1,533)	(11,969)	(13,238)	(8,145)
	<u>(53,700)</u>	<u>(57,788)</u>	<u>(18,771)</u>	<u>(13,376)</u>	<u>(17,276)</u>	<u>(8,365)</u>
二〇一七年六月三十日						
銀行借款.....	(2,885)	(2,982)	(722)	(731)	(1,529)	—
應付貿易及其他賬項.....	(7,179)	(7,179)	(4,795)	(1,057)	(1,105)	(222)
應付直接控股公司款項.....	(12,350)	(12,350)	(12,350)	—	—	—
應付同系附屬公司款項.....	(38)	(38)	(38)	—	—	—
來自同系附屬公司的借款....	(25,002)	(27,017)	(1,188)	(2,428)	(10,805)	(12,596)
	<u>(47,454)</u>	<u>(49,566)</u>	<u>(19,093)</u>	<u>(4,216)</u>	<u>(13,439)</u>	<u>(12,818)</u>

(e) 信用風險

貴集團的信用風險主要來自租金、應收貿易及其它賬項、現金及現金等價項目及場外交易衍生金融工具。根據貴集團每一核心業務既定的信貸政策和程序，該等信用風險會被持續密切地監察。至於租金應收賬項，已持有足夠的租金按金以彌補潛在的信用風險。此外，貴集團亦會因應顧客之過往還款記錄及財政實力，以及顧客所在的經營經濟環境而作出評估。

存放於金融機構的銀行存款及現金及涉及衍生金融工具的投資及交易，須與有良好信譽等級之交易對手進行以減低信用風險出現。

貴集團並無重大信用集中的風險。最大信用風險已透過匯總財務狀況表內各金融資產的賬面值列報。貴集團並未提供其它會使貴集團面對重大信用風險之擔保。

(f) 資產及負債的公允價值

(i) 以公允價值列報的資產及負債

下表載列貴集團經常性地於各報告期末按公允價值計量的金融工具，並根據《香港財務報告準則》第13號所界定的公允價值層級分類為三個級別。公允價值計量之級別分類乃參考附註11(d)所界定估值方法採用的輸入元素的可觀察性及重要性釐定。

以公允價值列報的金融工具

按照《香港財務報告準則》第13號之公允價值計量的金融工具資料如下：

	公允價值計量於二〇一四年 十二月三十一日歸類為		
	第一級 港幣百萬元	第二級 港幣百萬元	總額 港幣百萬元
<b>資產</b>			
股本投資：			
— 上市投資.....	1,550	—	1,550
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約.....	—	80	80
— 其他衍生工具.....	4	—	4
	<u>1,554</u>	<u>80</u>	<u>1,634</u>
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約.....	—	48	48
	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>48</u>

附錄一

會計師報告

	公允價值計量於二〇一五年 十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
股本投資：			
— 上市投資 .....	2,450	—	2,450
衍生金融工具：			
— 其他衍生工具 .....	1	—	1
	<u>2,451</u>	<u>—</u>	<u>2,451</u>
<b>負債</b>			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約 .....	—	2	2
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

	公允價值計量於二〇一六年 十二月三十一日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
股本投資：			
— 上市投資 .....	2,301	—	2,301
	<u>2,301</u>	<u>—</u>	<u>2,301</u>

	公允價值計量於二〇一七年 六月三十日歸類為		
	第一級	第二級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>資產</b>			
股本投資：			
— 上市投資 .....	2,943	—	2,943
	<u>2,943</u>	<u>—</u>	<u>2,943</u>

於有關期間，以第一級及第二級方法釐定的工具，兩者之間並無轉移，或第三級轉入或轉出。

貴集團的政策是只確認於各報告期末公允價值分級之間發生的轉移。

採用於第二級公允價值計量的估值方法及輸入元素

遠期外匯合約的公允價值(第二級)是根據比較各有關期間末當時遠期匯率及合約匯率計算。

(ii) 非以公允價值列報的資產及負債

貴集團以成本或攤銷成本報值的金融資產及負債的賬面值與其於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日的公允價值沒有重大差異。

(g) 資本管理

貴集團管理資本的主要目的是維護 貴集團持續經營的能力，從而使其能夠透過按風險水平為產品和服務進行合適的定價，以及憑藉以合理成本取得融資，可以履行其財務義務，並且繼續為股東提供回報，也為其它利益相關者提供利益。

貴集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應 貴集團業務組合和經濟狀況的變動，對資本架構作出調整。

貴集團在計入未來財務義務和承擔後，透過審閱負債淨額與權益比率及現金流量需求來監察其資本架構。就此， 貴集團界定負債淨額為貸款總額減去銀行存款及現金。股東權益包括已發行股本和 貴公司股東應佔儲備。總權益則包括股東權益及非控股股東權益。

附錄一

會計師報告

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日的負債淨額與權益比率如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行借款(附註22) .....	14,956	8,943	4,382	2,885
來自同系附屬公司的借款.....	25,163	28,583	30,980	25,002
減：銀行存款及現金 (附註19) .....	(5,273)	(6,501)	(5,212)	(2,171)
負債淨額 .....	<u>34,846</u>	<u>31,025</u>	<u>30,150</u>	<u>25,716</u>
貴公司股東應佔權益 .....	200,194	205,134	198,910	204,200
總權益 .....	<u>205,867</u>	<u>210,905</u>	<u>204,137</u>	<u>209,373</u>
負債淨額與股東權益比率.....	17.4%	15.1%	15.2%	12.6%
負債淨額與總權益比率 .....	16.9%	14.7%	14.8%	12.3%

貴公司及其附屬公司並沒有外部施加之資本規定。

27 股本及儲備

(a) 股本

貴公司於二〇一七年四月十三日在開曼群島根據開曼群島公司法(經修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。二〇一七年四月十三日(註冊成立日期)至二〇一七年六月三十日期間，貴公司已發行股本詳情載列如下：

	股份數目	港幣元
已發行及繳足普通股		
二〇一七年四月十三日(註冊成立日期) .....	—	—
發行新股份 .....	2	0.2
二〇一七年六月三十日 .....	<u>2</u>	<u>0.2</u>

匯總財務狀況表中二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日的股本指 WEL 的股本，而二〇一七年六月三十日的股本指 WEL 及 貴公司的股本，二者合共少於港幣 1 百萬元。根據重組， 貴公司於二〇一七年八月九日成為 貴集團的控股公司。

貴公司股本變動的進一步詳情載於上市文件「股本」一節。

(b) 儲備

除了股本及其它法定資本儲備外， 貴集團權益包括處理重估股本投資變動的投資重估儲備及處理，根據附註 2(o) 的會計政策，折算海外業務的財務報表所產生的匯兌差額的匯兌儲備。

貴集團於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日的盈餘儲備包括中國附屬公司之公積盈餘分別為港幣 157 百萬元、港幣 184 百萬元、港幣 83 百萬元及港幣 86 百萬元，該等盈餘儲備並無以現金股息的形式供分派，但或會用於抵銷虧損或轉換為繳足資本。

貴集團匯總權益內的每一項目的期初及期末對賬於匯總權益變動表列報。

28 與關聯方的重大交易

貴公司與其附屬公司間交易已經於匯總時抵銷。除歷史財務資料其他地方披露的交易及結餘外，於有關期間， 貴集團已訂立下列與關聯方的重大交易：

- (a) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月， 貴集團由各個租戶所得的租金收入分別為港幣 1,028 百萬元、港幣 1,069 百萬元、港幣 1,023 百萬元、港幣 514 百萬元（未經審核）及港幣 516 百萬元，該等租戶為會德豐及九龍倉的附屬公司，而由公司全資擁有或部分擁有的租戶進而由會德豐主席近親成員的家族權益或委託人為會德豐主席近親的信託全資擁有。
- (b) 就 貴集團的酒店業務的管理、市場推廣、項目管理及技術服務與九龍倉的一間附屬公司訂有協議。截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，根據該項安排應付的費用總額分別為港幣 100 百萬元、港幣 85 百萬元、港幣 79 百萬元、港幣 34 百萬元（未經審核）及港幣 34 百萬元。

- (c) 就 貴集團的物業項目所涉及的物業服務與會德豐及九龍倉的附屬公司訂有協議。截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，根據該項安排應付的費用總額分別為港幣116百萬元、港幣68百萬元、港幣58百萬元、港幣33百萬元(未經審核)及港幣25百萬元。
- (d) 截至二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日止年度及截至二〇一六年及二〇一七年六月三十日止六個月，公司費用分別為港幣387百萬元、港幣167百萬元、港幣189百萬元、港幣91百萬元(未經審核)及港幣193百萬元，而融資成本分別為港幣1,042百萬元、港幣1,036百萬元、港幣1,112百萬元、港幣534百萬元(未經審核)及港幣483百萬元，由 貴集團的同系附屬公司擔保。
- (e) 截至二〇一四年十二月三十一日止年度， 貴集團與一間由最終控股公司(會德豐有限公司)所擁有的附屬公司簽訂合約，以港幣2,754百萬元的代價購入一間公司的全部股權(該公司間接持有香港卡佛大廈的物業)。該代價乃參考被收購公司的資產淨值並計及獨立估值師對卡佛大廈重估的當時估值港幣5,790百萬元及港幣3,000百萬元的銀行貸款後釐定。
- (f) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度， 貴集團與一間由最終控股公司(會德豐有限公司)所擁有的附屬公司簽訂合約，以總代價港幣5,020百萬元購入一間公司的全部股權(該公司間接持有會德豐大廈三樓至二十四樓的投資物業)。
- (g) 截至二〇一六年十二月三十一日止年度， 貴集團與一間由 貴公司最終控股公司主席的密切家庭成員所擁有的公司簽訂合約，以總代價港幣1,141百萬元購入一間公司的全部股權(該公司間接持有會德豐大廈地下C舖位的投資物業)。
- (h) 貴集團主要管理人員酬金，指附註5(b)所披露支付予 貴公司董事的款項。

除以上交易， 貴集團應收及應付關聯方的款項於附註13、14、23及24內披露。



- (i) 物業承擔主要為未來幾年的建築成本。
- (ii) 發展物業的開支承擔包括於中國的合營公司及聯營公司的應佔承擔，於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日分別為港幣2,781百萬元、港幣2,044百萬元、港幣2,187百萬元及港幣2,255百萬元。

### 30 於附屬公司的投資

該款額指以港幣3,900元的成本對 貴公司非上市全資附屬公司 Wharf REIC Holdings Limited 的投資。

### 31 未來會計政策變動

截至歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒布多項經修訂及新訂準則，因該等經修訂及新訂準則於有關期間尚未生效，故歷史財務資料尚未採納該等新準則（《香港財務報告準則》第9號除外）。可能與 貴集團有關者如下。

	於以下日期或其後 開始的會計期間適用
《香港財務報告準則》第15號－來自客戶合約收入 .....	二〇一八年一月一日
《香港財務報告準則》第2號(修訂)－以股份支付： 以股份支付的交易的分類與計量 .....	二〇一八年一月一日
《香港財務報告準則》第16號－租賃 .....	二〇一九年一月一日

貴集團正在評估初始應用期間該等修訂和新準則的預期影響。目前為止， 貴集團已識別了新準則的若干方面可能對歷史財務資料造成重大影響。有關預期影響的進一步詳情於下文論述。由於 貴集團尚未完成其評估，故 貴集團可於恰當時候識別進一步影響，並將於決定是否在該等新規定生效日期前採納任何該等新規定及根據新準則有可用替代方法的情況下採用何種過渡方法時考慮該等影響。

#### 《香港財務報告準則》第15號－來自客戶合約收入

《香港財務報告準則》第15號建立了一個確認來自客戶合約收入的綜合框架。《香港財務報告準則》第15號將取代現有的收入準則：《香港會計準則》第18號－收入（涵蓋銷售商品和提供服務產生的收入）和《香港會計準則》第11號－建造合約（規定了建造合約收入的會計核算）。

貴集團正在評估於二〇一八年採用《香港財務報告準則》第15號對其綜合財務報表的影響。根據初步評估，貴集團已識別了可能會受到影響的以下方面：

(a) 收入確認的時點

貴集團的收入確認政策披露於附註2(p)。目前，租金收入於租賃期所涵蓋的會計期間內確認，酒店經營所產生的收入在提供服務時確認，而物業銷售產生的收入通常在所有權風險及回報轉移至客戶時確認。

根據《香港財務報告準則》第15號，收入於客戶獲得合約中承諾商品和服務的控制權時確認。《香港財務報告準則》第15號確定了對承諾商品或服務的控制被視為隨時間轉移的三種情況：

- (i) 當客戶同時取得及消耗實體履約所提供的利益時；
- (ii) 實體的履約行為創造或改良了客戶在資產被創造或改良時就控制的資產(如在建工程)；
- (iii) 實體的履約行為並未創造一項可被實體用於替代用途的資產，並且實體具有就迄今為止已完成的履約部分獲得客戶付款的可執行權利。

如果合約條款及實體履約行為並不屬於任何該等三種情況，根據《香港財務報告準則》第15號，實體於某一時間點(即控制權轉移時)就銷售商品或服務確認收入。所有權的風險及回報的轉移僅為於釐定控制權轉移發生時將考慮的其中一項指標。

由於從風險及回報法向按合約轉移控制權法轉變，一旦貴集團採納《香港財務報告準則》第15號，貴集團現時按時點確認的來自住宅物業開發活動的部分收入或會滿足《香港財務報告準則》第15號按時間確認收益的標準。這將取決於銷售合約的條款和該合約中任何具體履約條款的可執行情況，可能會因為執行合約的司法管轄區不同而變化。就貴集團的餘下合約而言，貴集團收入確認的時點亦可能較根據現有會計政策的時間點提前或推遲。然而，釐定有關會計政策變動是否會對任何特定財務報告期間內匯報的金額產生重大影響仍須待進一步分析。

(b) 重大融資部分

《香港財務報告準則》第15號要求實體於合約包含重大融資部分時就貨幣時間價值調整交易價格，而不管來自客戶的付款將大部分提前收取或延後收取。目前，貴集團僅於付款大幅延期時(目前貴集團與其客戶間的安排並不常見)採用此政策。

目前，貴集團並無於付款提前收取時採用此政策。提前付款在貴集團與其客戶間的安排並不常見，貴集團於住宅物業在建期間推銷物業時除外。在這種情況下，貴集團可能會向買方就應付售價提供折扣，前提是買方同意提前支付購買價格的餘額。

目前，物業銷售產生的收入在物業完工時確認，按收到的客戶金額計量，而不管客戶提前支付或於完工時支付。然而，根據《香港財務報告準則》第15號，該等預付款計劃可能會被視為包含融資部分。

貴集團正在評估貴集團提前付款計劃中的該部分是否對合約而言屬重大，因此貴集團採用《香港財務報告準則》第15號後，需要考慮是否出於確認收入的目的而調整交易價格。根據《香港財務報告準則》第15號，對交易價格的任何調整(如需要)將會導致在建築工程仍然在建時確認利息開支，來反映從客戶取得的融資利益的影響，同時於完工物業的控制權轉移至客戶時確認物業銷售收入的增加。

《香港財務報告準則》第16號－租賃

如附註2(j)所載會計政策所披露，貴集團現時將租賃分類為融資租賃和經營租賃，並且根據租賃的分類對租賃安排進行不同的會計核算。貴集團作為出租人訂立某些租約，作為承租人訂立其它租約。

預期《香港財務報告準則》第16號將不會大幅影響出租人根據租約核算其權利及義務的方式。然而，採用《香港財務報告準則》第16號後，承租人將不再區分融資租賃及經營租賃。相反，受可行權益方法的規限，承租人將按與現有融資租賃會計處理方法類似的方法核算所有租約，即於租約開始日期，承租人將按日後最低租賃付款的現值確認及計算租賃負債，及將確認相應的「使用權」資產。於初步確認該資產及負債後，承租人將確認租賃負債結餘所產生的利息開支及使用權資產折舊，而非根據現有政策於租期內按系統基準確認

根據經營租約所產生的租賃開支。作為一項可行權宜方法，承租人可選擇不將此會計模式應用於短期租賃（即租期為12個月或以下）及低價值資產的租賃，於該等情況下，租金開支將繼續於租期內按系統基準確認。

《香港財務報告準則》第16號將主要影響 貴集團作為租約承租人就物業、廠房及設備（現時分類為經營租賃）的會計處理方法。預期應用新會計模式將導致資產及負債均有所增加，及影響租約期間於匯總損益表內確認開支的時間。經考慮可行權宜方法的適用性及就現時與採用《香港財務報告準則》第16號期間已訂立或終止的任何租約及貼現影響作出調整後， 貴集團將須進行更為詳細的分析以釐定於採用《香港財務報告準則》第16號時經營租賃承擔所產生的新資產及負債的金額。

貴集團正在考慮是否在《香港財務報告準則》第16號生效日期二〇一九年一月一日前對其進行應用。然而，提前採用《香港財務報告準則》第16號僅可於採用《香港財務報告準則》第15號後方可進行。因此《香港財務報告準則》第16號不大可能於《香港財務報告準則》第15號的生效日期（即二〇一八年一月一日）前獲採用。

## C 期後事項

二〇一七年六月三十日後發生下列重大事件：

### 集團重組

貴公司於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊成立。 貴集團旗下各公司為籌備 貴公司股份於聯交所上市而進行重組，且重組已完成。有關重組的進一步詳情載於上市文件「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6.重組」等節。 貴公司於二〇一七年八月九日成為 貴集團的控股公司。

### Wharf Estates Limited 向九龍倉宣派的中期股息

於二〇一七年七月三十日，Wharf Estates Limited 已向九龍倉宣派中期股息港幣10,205百萬元。於二〇一七年六月三十日後擬派的該中期股息於二〇一七年六月三十日並無確認為負債。

## D 期後財務報表

貴公司及 貴集團旗下附屬公司並無就二〇一七年六月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。