

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。此會計師報告乃按照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的會計師報告」的要求擬備，並以本公司董事及獨家保薦人為收件人。

[羅兵咸永道會計師事務所信箋]

[草擬本]

致晉安實業有限公司列位董事及凱基金融亞洲有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

序言

我們謹此就晉安實業有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第I-4至I-73頁)，此等歷史財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況報表、貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況報表，以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月(「往績記錄期」)的合併全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-73頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於貴公司於[●]就貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備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必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「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的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。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而導致歷史財務資料存在重大錯

附 錄 一

會 計 師 報 告

誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該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，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映 貴公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況和 貴集團於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的可比較財務資料

我們已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一六年六月三十日止六個月合併全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第 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。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註 1.3 及 2.1 所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，未對第 I-4 頁中所述的相關財務報表作出任何調整。

股利

我們參考歷史財務資料附註12，該附註說明晉安實業有限公司並無就往績記錄期支付任何股利。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期並未有擬備任何法定財務報表。

[羅兵咸永道會計師事務所]

執業會計師

香港

[●]

附 錄 一

會 計 師 報 告

I 貴集團的歷史財務資料

歷史財務資料的編製

以下載列構成本會計師報告一部分的歷史財務資料。

貴集團於往績記錄期的合併財務報表(「相關財務報表」)(歷史財務資料乃據此編製)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。

除另有說明外，歷史財務資料以港元(「港元」)呈列。

合併全面收益表

	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	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
收益	5	36,751	37,478	41,294	19,622	23,696
銷售成本	7	(5,610)	(4,636)	(4,305)	(1,961)	(3,884)
毛利		31,141	32,842	36,989	17,661	19,812
其他收入、收益／虧損淨額	6	160	19	2,297	2,297	11,180
出售投資物業收益	14	—	64,838	—	—	—
投資物業公允價值變動	14	77,622	115,541	214,266	72,500	77,863
一般及行政開支	7	(4,144)	(5,280)	(7,648)	(3,977)	(9,209)
經營溢利		104,779	207,960	245,904	88,481	99,646
融資收入／(開支)	10	11,503	2,727	(44)	—	(1,557)
除所得稅前溢利		116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
所得稅開支	11	(6,972)	(5,180)	(5,015)	(2,352)	(2,679)
年／期內溢利		109,310	205,507	240,845	86,129	95,410
其他全面收入		—	—	—	—	—
貴公司擁有人應佔溢利 及總全面收入		<u>109,310</u>	<u>205,507</u>	<u>240,845</u>	<u>86,129</u>	<u>95,410</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

合併財務狀況表

		於十二月三十一日			於 六月三十日
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元
資產					
非流動資產					
投資物業	14	1,385,900	1,305,020	1,639,100	1,584,833
物業、廠房及設備	15	12,879	12,596	12,328	12,194
遞延所得稅資產	16	1,016	—	—	—
預付款項		—	551	—	—
		<u>1,399,795</u>	<u>1,318,167</u>	<u>1,651,428</u>	<u>1,597,027</u>
流動資產					
貿易應收款項	17	420	3,593	—	—
預付款項、按金及其他					
應收款項		753	517	792	2,145
應收關聯公司款項	18	202,553	22,150	—	—
稅務預付款項		344	1,530	437	27
現金及銀行結餘	19	2,558	2,207	30,946	2,036
		<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>32,175</u>	<u>4,208</u>
分類為持作銷售的					
出售組別資產	25	—	—	505,216	—
		<u>206,628</u>	<u>29,997</u>	<u>537,391</u>	<u>4,208</u>
總資產		<u><u>1,606,423</u></u>	<u><u>1,348,164</u></u>	<u><u>2,188,819</u></u>	<u><u>1,601,235</u></u>
權益					
合併股本	20	—	—	—	—
儲備	22	558,899	764,406	1,005,251	1,100,661
貴公司擁有人應佔總權益		<u>558,899</u>	<u>764,406</u>	<u>1,005,251</u>	<u>1,100,661</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

		於十二月三十一日			於 六月三十日
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元
負債					
非流動負債					
遞延所得稅負債	16	1,029	1,014	1,134	1,188
借款	26	—	—	330,000	330,000
		<u>1,029</u>	<u>1,014</u>	<u>331,134</u>	<u>331,188</u>
流動負債					
其他應付款項及應計費用	23	11,690	11,051	64,533	16,219
應付最終控股公司款項	24	1,034,516	570,330	781,693	150,853
應付稅項		<u>289</u>	<u>1,363</u>	<u>2,202</u>	<u>2,314</u>
		1,046,495	582,744	848,428	169,386
分類為持作銷售的 出售組別負債	25	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,006</u>	<u>—</u>
		<u>1,046,495</u>	<u>582,744</u>	<u>852,434</u>	<u>169,386</u>
總負債		<u>1,047,524</u>	<u>583,758</u>	<u>1,183,568</u>	<u>500,574</u>
流動負債淨額		<u>(839,867)</u>	<u>(552,747)</u>	<u>(315,043)</u>	<u>(165,178)</u>
權益及負債總額		<u>1,606,423</u>	<u>1,348,164</u>	<u>2,188,819</u>	<u>1,601,235</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴公司財務狀況表

	附註	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 六月三十日 千港元
資產			
流動資產			
現金及銀行結餘		39	47
總資產		39	47
權益			
股本	21	—	—
累計虧損		(21)	(378)
貴公司擁有人應佔總虧絀		(21)	(378)
負債			
流動負債			
應付最終控股公司款項		60	425
總負債		60	425
流動負債淨額		(21)	(378)
權益及負債總額		39	47

附 錄 一

會 計 師 報 告

合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔		
		合併股本 (附註 20)	儲備 (附註 22)	總計
		千港元	千港元	千港元
於二零一四年一月一日		—	449,589	449,589
年內溢利		—	109,310	109,310
年內總全面收入		—	109,310	109,310
於二零一四年十二月三十一日		—	558,899	558,899
於二零一五年一月一日		—	558,899	558,899
年內溢利		—	205,507	205,507
年內總全面收入		—	205,507	205,507
於二零一五年十二月三十一日		—	764,406	764,406
於二零一六年一月一日		—	764,406	764,406
年內溢利		—	240,845	240,845
年內總全面收入		—	240,845	240,845
於二零一六年十二月三十一日		—	1,005,251	1,005,251
於二零一六年一月一日		—	764,406	764,406
期內溢利(未經審核)		—	86,129	86,129
期內總全面收入(未經審核)		—	86,129	86,129
於二零一六年六月三十日(未經審核)		—	850,535	850,535
於二零一七年一月一日		—	1,005,251	1,005,251
期內溢利		—	95,410	95,410
期內總全面收入		—	95,410	95,410
於二零一七年六月三十日		—	1,100,661	1,100,661

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

		截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
經營活動現金流量						
經營所得現金	28	22,946	24,288	33,410	13,393	10,991
已付香港利得稅		(492)	(4,291)	(3,055)	(1,517)	(2,018)
經營活動所得現金淨額		22,454	19,997	30,355	11,876	8,973
投資活動現金流量						
購買投資物業		—	—	(527,685)	(1,381)	—
出售投資物業所得款項	28(d)	—	230,118	—	—	—
出售附屬公司現金流出淨額	6	—	—	(63)	(63)	(1,021)
添置投資物業預付款項		—	(551)	—	—	—
投資活動所得／(所用)		—	229,567	(527,748)	(1,444)	(1,021)
融資活動現金流量						
最終控股公司						
(預付款項)／墊款	28	(21,485)	(249,915)	197,457	(9,270)	(37,234)
借款所得款項	26	—	—	330,000	—	—
[編纂]		—	—	(228)	(171)	(725)
融資活動(所用)／所得		(21,485)	(249,915)	527,229	(9,441)	(37,959)

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	
		二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
		千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
年／期內現金及現金等價物						
增加／(減少)淨額		969	(351)	29,836	991	(30,007)
年／期初現金及現金等價物		1,589	2,558	2,207	2,207	32,043
年／期末現金及現金等價物		<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	19	2,558	2,207	30,946	3,198	2,036
分類為持作銷售資產的						
現金及銀行結餘	25(a)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,097</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>2,558</u>	<u>2,207</u>	<u>32,043</u>	<u>3,198</u>	<u>2,036</u>

II 歷史財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於二零一六年五月十九日根據開曼群島法律第22章公司法(一九六一年法例三，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9007, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要在香港從事物業投資及管理(「[編纂]」)。貴公司的最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立的Thing On Group Limited(「Thing On Group」)。貴集團的最終控股股東為王聰德先生(「王先生」)。

1.2 重組

為籌備貴公司股份於香港聯合交易所有限公司[編纂]，貴集團及貴集團現時旗下其他公司進行重組(「重組」)，據此，貴公司成為貴集團現時旗下其他公司的控股公司。為實施重組而採取的主要步驟如下：

(i) 貴公司註冊成立

貴公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，包括7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股，其中1股繳足股款認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。

(ii) 股份轉讓

作為重組的一部分，於二零一七年十二月十五日，貴公司就Thing On Group向貴公司轉讓Asset Partners Group Limited、Branding Good Limited、Excellent Generation Limited、Fancy Terrace Limited、Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Power Net Properties Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited及Wealth Range Limited各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，貴公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的普通股。轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。

於二零一七年十二月十五日重組完成後，貴公司成為貴集團現時旗下各公司的控股公司。最終控股股東仍為王先生。

附錄一

會計師報告

於重組完成後及於本報告日期，貴公司於以下主要附屬公司擁有直接或間接權益：

				貴集團應佔股權					
公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行 及繳足資本	於十二月三十一日			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	主要業務
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
直接擁有附屬公司：									
Asset Partners Group Limited (附註(2)、 (4)、(5))	二零零一年 八月九日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Branding Good Limited (附註(5))	二零一六年 十月二十六日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	向集團公司 提供金融服務
Excellent Generation Limited (附註 (5)及(7))	二零一六年 八月八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	物業投資
Fancy Terrace Limited (附註 (2)、(4)、(5))	二零一三年 六月十一日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
Fession Group Limited (附註(5)及(13))	二零一二年 九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	—	—	投資控股
Fresh One Inc. (附註(5)及(13))	二零一六年 三月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	—	—	物業投資
Fulltow Investments Limited (附註(5))	二零一二年 十月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Integral Grow Limited (附註 (5)、(9)及(13))	二零一三年 十月三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	100%	—	—	—	物業投資
Lightway Group Limited (附註(5))	二零一二年 九月十三日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團應佔股權									
公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行 及繳足資本	於十二月三十一日			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	主要業務
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
Pop Act Limited (附註(5)及(13))	二零一五年 九月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	—	—	投資控股
Power Net Properties Limited (附註(5)及(7))	二零一六年 七月二十日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	—	100%	100%	100%	物業投資
Super Express Properties Limited (附註 (5)、(6)及(7))	二零一三年 十月二十九日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	—	100%	100%	100%	100%	物業投資
Thing On Investment (China) Limited (附註(5))	二零零一年 九月六日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Value Shine Limited (附註(5))	二零零九年 五月十五日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	投資控股
Wealth Range Limited (附註 (2)、(4)及(5))	二零一三年 二月二十八日	英屬處女群島	1股1美元的 普通股(繳足 至1美元)	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
間接擁有附屬公司：									
暉誼有限公司 (附註(11)、(12) 及(13))	二零零九年 五月二十二日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
浩茂發展有限 公司(附註(1) 及(3))	一九九四年 一月二十七日	香港	100股繳足至 100港元的 普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資
勤業工業有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零零五年 六月二十九日	香港	10,000股繳足 至10,000港元 的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權					主要業務
				於十二月三十一日			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
栢德投資發展 有限公司 (附註(11)、 (12)及(13))	二零一零年 三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
富國置業有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零零九年 二月十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
信文投資有限 公司(附註(11)、 (12)及(13))	二零一零年 三月二十九日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
達亞控股有限 公司(附註(1)、 (8)及(13))	二零零零年 二月十六日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	—	—	物業投資
晉安集團有限 公司(附註(3) 及(10))	一九八五年 九月二十七日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	香港物業管理
高輝香港發展 有限公司 (附註(11)、 (12)及(13))	二零零九年 六月一日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	—	—	100%	—	—	物業投資
標尚有限公司 (附註(1)及(3))	二零一零年 三月三日	香港	1股繳足至 1港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資

附 錄 一

會 計 師 報 告

公司名稱	註冊成立日期	註冊成立／ 成立國家／地點	註冊已發行 及繳足資本	貴集團應佔股權					主要業務
				於十二月三十一日			於二零一七年 六月三十日	於本報告 日期	
				二零一四年	二零一五年	二零一六年			
愉田發展有限 公司(附註(1) 及(3))	一九九零年 三月二十日	香港	2股繳足至 2港元的普通股	100%	100%	100%	100%	100%	物業投資

附註：

- (1) 該等香港註冊成立公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據私營企業香港財務報告準則(「私營企業香港財務報告準則」)編製，並由香港執業會計師張李吳會計師行有限公司審核。
- (2) 該等英屬處女群島註冊成立公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據私營企業香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師張李吳會計師行有限公司審核。
- (3) 該等香港註冊成立公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，該等公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的法定財務報表尚未刊發。
- (4) 該等公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，截至二零一六年十二月三十一日止年度的非法定財務報表尚未刊發。
- (5) 由於該等公司毋須根據其註冊成立地點的法定規定刊發經審核財務報表，故並無就該等公司刊發法定財務報表。
- (6) 並無就Super Express Properties Limited刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表。截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (7) 截至二零一六年十二月三十一日止年度的非法定財務報表將根據香港財務報告準則編製，並將由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，非法定財務報表尚未刊發。
- (8) 達亞控股截至二零一五年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據香港財務報告準則編製，並由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。達亞控股有限公司於二零一七年一月二十五日被出售，而截至二零一六年十二月三十一日止年度的核數師尚未委任。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (9) 並無就Integral Grow Limited刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的非法定財務報表。截至二零一五年十二月三十一日止年度的非法定財務報表將根據香港財務報告準則編製，並將由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。於本報告日期，非法定財務報表尚未刊發。
- (10) 由於晉安集團有限公司截至二零一四年十二月三十一日止年度暫停業務，故並無刊發截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表。
- (11) 該等香港註冊成立公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度的法定財務報表根據中小型實體財務報告準則（「中小型實體財務報告準則」）編製，並由香港執業會計師馮緯恒會計師事務所審核。截至二零一七年三月三十一日止年度的核數師尚未委任。
- (12) 除該等採納三月三十一日為其財政年結日的附屬公司（因於二零一六年方獲收購）外，貴集團旗下各公司均採納十二月三十一日作為其財政年結日。
- (13) 附屬公司於往績記錄期被出售。

1.3 呈列基準

緊接重組前後，[編纂]由Thing On Group持有。[編纂]主要透過Asset Partners Group Limited、Branding Good Limited、Excellent Generation Limited、Fancy Terrace Limited、Fulltow Investments Limited、Lightway Group Limited、Power Net Properties Limited、Super Express Properties Limited、Thing On Investment (China) Limited、Value Shine Limited及Wealth Range Limited（均為Thing On Group擁有100%權益的附屬公司）進行。根據重組，[編纂]轉讓予貴公司並由其持有。貴公司於重組前並無涉足任何其他業務且不符合業務的定義。重組僅僅是[編纂]的重組，該業務的管理層並無變化，[編纂]的最終控股股東保持不變。

歷史財務資料已透過載入從事[編纂]、於緊接重組前及緊隨重組後受王先生共同控制且現時組成貴集團的公司的歷史財務資料而編製，猶如現有集團架構於整個呈列期間或合併公司首次受王先生控制日期起期間（以較短期間為準）一直存續。

合併公司的資產淨值從王先生角度以現有公允價值合併得出。概無就商譽或者收購公司於被收購公司可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額中的權益超過共同控制下業務合併之時成本的部分確認數額（以控制方權益存續為限）。

此外，於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，並無反映於組成[編纂]的法人實體的財務報表內的與經營[編纂]有關的僱員福利開支（包括董事酬金）已特別識別並反映於本歷史財務資料中。

關於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止期間自第三方收購或向第三方出售的公司而言，其自收購或出售日期起計入或不再計入 貴集團合併財務報表。

集團內公司間交易及集團公司間結餘於合併時對銷。

2 重大會計政策概要

編製歷史財務資料所採用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策已貫徹應用於所有呈列年度。

2.1 編製基準

主要會計政策應用於根據下文所載由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製歷史財務資料。歷史財務資料已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團的流動負債較其流動資產分別多出839,867,000港元、552,747,000港元、315,043,000港元及165,178,000港元。流動負債淨額主要包括應付最終控股公司款項。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日， 貴集團應付最終控股公司款項分別為1,034,516,000港元、570,330,000港元、781,693,000港元及150,853,000港元。經計及應付最終控股公司款項154,264,000港元於二零一七年十二月十五日在[編纂]前資本化及根據指示性貸款條款細則將取得的銀行融資(金額最多為 貴集團所持物業的市場價值50%)以讓 貴集團能夠於債項到期應付時還款，董事認為， 貴集團將有能力持續經營，因此乃按持續經營基準編製歷史財務資料。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用 貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

附 錄 一

會 計 師 報 告

於二零一七年六月三十日或之後開始的年度期間生效的新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與 貴集團營運有關但於往績記錄期尚未生效且並無被 貴集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂：

		於下列日期或之後開始 的年度期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易 之分類及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第22號	外幣交易及預付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅的不確定因素	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號	修訂投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售 或注資	待公佈

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「金融工具」取代香港會計準則第39號整項準則。香港財務報告準則第9號就債務工具投資訂有三項金融資產分類類別：攤銷成本、按公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「其他全面收入」)及按公允價值計量且其變動計入損益。分類由實體管理債務投資的業務模式及其合約現金流的特徵決定。權益工具的投資始終按公允價值計量。不過，管理層可以做出不可撤銷的選擇，在其他全面收入中列報公允價值的變動，前提是持有權益工具的目的不是為了交易。倘權益工具是為交易而持有的，公允價值的變動應當列報在損益中。金融負債分為兩類：攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益。倘非衍生金融負債被指定為按公允價值計量且其變動計入損益，因為負債本身的信貸風險變動而導致的公允價值變動，在其他全面收入中確認，除非該等公允價值變動會導致損益的會計錯配，在此情況下，所有公允價值變動在損益中確認。在其他全面收入內的數額其後不循環至損益。對於為交易而持有的金融負債(包括衍生金融負債)，所有公允價值變動在損益中列報。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入了一個新模型－預期信用損失（「預期信用損失」）模型，構成香港會計準則第39號中已產生虧損模型的變動。香港財務報告準則第9號包含一種「三階段」方法，這種方法以初始確認後金融資產信用品質的變動為基礎。資產隨信用品質變動在這三個階段內轉變，不同階段決定主體對減值虧損的計量方法及實際利率法的運用方式。新規定意味著，主體在對未發生信用減值及按攤銷成本列值的金融資產初始確認時，必須將12個月內的預期信用損失作為首日損失在損益中確認。對於應收賬款，首日損失將等於其整個生命期的預期信用損失。當信用風險顯著增加時，減值將使用整個生命期而非12個月內的預期信用損失計量。

於往績記錄期，貴集團所有金融資產及金融負債按攤銷成本列值，前者並無承受重大減值，而實施香港財務報告準則第9號預期不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第15號－與客戶所訂合約的收益

香港財務報告準則第15號確立完備框架，通過五個步驟釐定確認收益時間及金額：(1) 識別客戶合約；(2) 識別合約中的獨立履約責任；(3) 釐定交易價格；(4) 分配交易價格至履約責任及(5) 於完成履約責任時確認收益。此準則的核心原則為公司應按能反映貴公司預期可用以交換已約定貨品或服務的代價金額確認收益，藉以述明向客戶移交該等貨品或服務。此準則由以風險及回報轉移為方向的收益確認模式，轉移至以控制權轉移為方向的收益確認模式。

香港財務報告準則第15號就合約成本資本化及特許權安排提供具體指引。此準則亦就實體的客戶合約所產生的收益及現金流量的性質、金額、時點及不明朗因素設定一套嚴密的披露規定。

香港財務報告準則第15號取代了過往的收益準則：香港會計準則第18號收益及香港會計準則第11號建造合約，以及有關收益確認的相關詮釋包括：

國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第13號客戶忠誠度計劃、國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第15號有關建造房地產之協議、國際財務報告詮釋委員會／香港（國際財務報告詮釋委員會）第18號從客戶轉移資產及常設詮釋委員會－第31號收益－涉及廣告服務之易貨交易。

貴集團有兩大收益來源，即(i)租金收入及(ii)物業管理費收入。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第15號不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。同時，香港財務報告準則第15號採納後將產生額外的披露要求。香港財務報告準則第15號自二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

香港財務報告準則第16號－租賃

香港財務報告準則第16號闡述租賃的定義以及其確認及計量，並就對財務報表使用者設立報告有用資訊（關於承租人及出租人雙方租賃活動）的原則。香港財務報告準則第16號所產生的一個關鍵變化為大多數經營租賃將計入承租人的資產負債表。該準則取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

採納香港財務報告準則第16號主要對承租人造成影響，其就租賃的會計處理訂明新條文，且日後不再容許承租人於資產負債表外將若干租賃入賬。取而代之，所有長期租賃必須以資產（就使用權而言）及租賃負債（就付款責任而言）形式於資產負債表確認。租期為十二個月或以下的短期租賃及低值資產租賃獲豁免有關報告責任。因此，新準則將致使需於資產負債表確認使用權資產及租賃負債增加。在損益中，租賃開支將以折舊及利息開支代替。

貴集團的主要業務為物業投資及管理業務。貴集團擔當多項辦公室物業、零售物業及工業物業的出租人。貴集團並無以承租人身份訂立任何經營租賃承擔。管理層已進行初步評估，預期實施香港財務報告準則第16號不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

除香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號外，貴集團正評估首次應用上述其他新準則及準則的修訂後的潛在影響。根據貴公司董事的初步評估，管理層預期，採納現有準則以上其他修訂後，不會對貴集團的財務狀況及經營業績造成任何重大影響。

2.2 綜合

(i) 附屬公司

附屬公司為貴集團控制下的所有實體。倘貴集團因其參與該實體而對可變回報承擔風險或享有權利及有能力通過其對於該實體的權力影響該等回報，則貴集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至貴集團之日被全面合併，自控制權終止之日起終止合併。

集團內公司間交易、集團公司間交易的結餘及收支予以對銷。於資產確認的集團內公司間交易所產生溢利及虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已作出必要調整，以確保與貴集團所採納的政策貫徹一致。

貴集團採用收購法將業務合併（重組除外）入賬。收購一間附屬公司轉讓的代價為被收購公司的前擁有人所轉讓資產、所產生的負債及貴集團發行的股本權益的公允價值。所

轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以其於收購日期的公允價值計量。

貴集團按逐項收購基準以公允價值或非控制性權益按比例應佔的被收購公司可識別資產淨值確認被收購公司中的任何非控制性權益。除非香港財務報告準則規定另一計量基準，否則非控制性權益的所有其他組成成份按其收購日期的公允價值計量。

收購相關的成本於產生時支銷。

轉讓代價、被收購公司中任何非控制性權益的金額及被收購公司中任何先前股權於收購日期的公允價值超過所收購的可識別資產淨值公允價值的部分入賬為商譽。在議價購買的情況下，倘所轉讓代價、已確認的非控制性權益及已計量的先前持有權益總額少於所收購的附屬公司資產淨值的公允價值，則差額於合併全面收益表中確認。

(ii) 不導致控制權變動的附屬公司所有者權益變動

不導致失去控制權的非控制性權益交易入賬列作權益交易——即以彼等為擁有人的身份與擁有人進行交易。任何已付代價公允價值與所收購相關應佔附屬公司淨資產賬面值的差額列作權益。向非控制性權益出售的盈虧亦列作權益。

(iii) 出售附屬公司

貴集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公允價值重新計量，有關賬面值變動在合併全面收益表確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益，其公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關的任何金額按猶如 貴集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此可能意味先前在其他全面收入確認的金額重新分類至損益。

(iv) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由 貴公司按股息及應收款項入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的全面收入總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於歷史財務資料內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部乃按向主要經營決策者內部報告的相同方式呈列。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，並被指定為作出策略性決定的執行董事。

2.4 外幣

(i) 功能及呈列貨幣

貴集團各實體財務報表所載項目乃使用實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料乃以 貴公司的功能貨幣及 貴集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易乃按交易日或項目重新計量估值日期的適用匯率換算為功能貨幣。該等交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按年末匯率換算產生的匯兌收益及虧損，於合併全面收益表確認。

(iii) 集團公司

貴集團旗下功能貨幣與呈列貨幣不同的所有實體的業績及財務狀況按以下方式換算為呈列貨幣：

- (1) 於各財務狀況表呈列的資產及負債按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (2) 各全面收益表的收入及開支按平均匯率換算，除非該平均數並非交易日期適用匯率累計影響的合理約數，在此情況下，收入及開支按交易日期匯率換算；及
- (3) 所有匯兌差額於其他全面收入內確認。

收購外國實體所產生的商譽及公允價值調整，乃作為該外國實體的資產及負債處理，並按收市匯率折算。所產生的匯兌差額於其他全面收入內確認。

2.5 投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或資本增值的物業(包括以此為目的的在建物業)。投資物業包括持作未確定未來用途的土地，被視為持作資本增值用途。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生的收益及虧損於產生期間計入合併全面收益表。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期出售不會產生任何未來經濟利益時予以終止確認。終止確認該物業所產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與該資產賬面值之間的差額計算)於該項目被終止確認的期間計入合併全面收益表。

2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作提供服務用途或用作行政用途的樓宇、傢俱、裝置及辦公室設備)按成本減隨後累計折舊及累計減值虧損(如有)於歷史財務資料列賬。

折舊則按物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法及經考慮其估計剩餘價值攤銷其成本如下：

根據融資租賃持有的租賃土地	租期50年
樓宇	50年
傢俱、裝置及辦公室設備	4年

物業、廠房及設備項目於出售或預期日後當持續使用有關資產而不會產生經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業、廠房及設備項目而產生的收益或虧損均按該資產的銷售所得款項與賬面值之間的差額釐定並於損益賬中確認。

2.7 貿易及其他應收款項

貿易應收款項乃於一般業務過程中應收客戶租金收入及物業管理費收入。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明貴集團將無法按應收款項的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款項計提減值撥備。債務人的重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款項已減值的跡象。撥備金額為資產的賬面值與按原實際利率折現的估計未來現金流量的現值之間的差額。資產的賬面值透過使用撥備賬扣減，而有關撥備金額則在合併全面收益表中確認。倘一項貿易應收款項無法收回，則會與貿易應收款項內的撥備賬撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，則在合併全面收益表中撥回。

倘貿易及其他應收款項預期可於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)收回，則分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

2.8 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資以及銀行透支。

2.9 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚不可供使用的無形資產)無需作攤銷，惟須每年測試減值。需作攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的事件或情況變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額於合併全面收益表中確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本與使用價值兩者中較高者為準。

為評估減值，資產乃按具有獨立可識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

2.10 非流動資產或持作出售組別

倘非流動資產或出售組別的賬面值將主要透過銷售交易收回且實現銷售的可能性極高，則分類為持作出售，並按賬面值與公允價值減銷售成本兩者中較低者列賬。分類為持作出售的投資物業會繼續根據附註2其他部分所載政策計量。

2.11 其他應付款項

其他應付款項初步以公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘款項於一年或以內(或倘時間更長，則在業務的正常經營週期內)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

2.12 借款

借款初步按公允價值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本入賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間的任何差額使用實際利率法於借款期間在損益表內確認。

在融資將很有可能部分或全部提取的情況下，所設立貸款融資支付的費用應確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款時。在並無跡象顯示該融資將很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非集團有權無條件將債務結算日期遞延至報告期結束起計至少12個月，否則借款被分類為流動負債。

2.13 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2.14 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，而其存在僅就 貴集團控制範圍以外的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。或然負債亦可能是因已發生的事件而引致的現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債並不確認，惟在歷史財務資料附註中披露。倘流出資源的可能性有變而導致可能出現資源流出時，此等負債將確認為撥備。

或然資產指因過往事件而可能產生的資產，而其存在僅就 貴集團控制範圍以外的一項或多項不確定未來事件的發生或不發生而確認。

或然資產並不確認，惟在可能有經濟利益流入時於歷史財務資料附註中披露。倘經濟利益流入實質上可確定，則確認資產。

2.15 即期及遞延所得稅

年內稅務開支包括即期及遞延所得稅。稅項於合併全面收益表確認，惟與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據 貴集團經營及產生應課稅收入所在國家於財務狀況表日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法律計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與其於歷史財務資料中的賬面值之間的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅因交易(業務合併除外)所涉及資產或負債的初步確認而產生，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用財務狀況表日期前已頒佈或實質上已頒佈的稅率及法律釐定，預期該等稅率及法律在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用。

僅於未來有應課稅溢利可供暫時差額抵銷的情況下，方會確認遞延所得稅資產。

外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的暫時差額作出撥備，惟倘撥回暫時差額的時間可被控制，而暫時差額在可見未來不大可能撥回則除外。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(iii) 抵銷

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.16 收益確認

收益按就 貴集團日常業務過程中產生的服務銷售已收及應收代價的公允價值計量。收益於對銷 貴集團內銷售後經扣減信貸撥備及其他收益減少因素列賬。

收益於金額能可靠計量、未來經濟利益可能會流入 貴集團及每項活動均符合特定標準時獲確認。除非所有與活動有關的或然事項均已解決，否則收益的金額不被視為能夠可靠計量。估計乃經考慮客戶類型、交易種類及各項安排細節後根據過往業績作出。

(i) 租金收入

經營租賃租金收入按直線基準於租期內確認。

(ii) 物業管理費收入

物業管理費收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(iv) 股息收入

股息收入於確立收取付款權利時確認。

2.17 僱員福利

(i) 僱員休假權利

僱員年假權利於權利歸屬僱員時確認。年假估計負債撥備乃因僱員截至財務狀況表日期所提供的服務而計提。僱員病假及產假權利於休假時方會確認。

(ii) 花紅計劃

倘 貴集團因僱員所提供服務而負有當前法定或推定責任且有關責任能可靠估計，則會確認花紅計劃撥備。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃作出的供款於發生時支銷。

2.18 經營租賃

貴集團作為經營租賃出租人

倘根據經營租賃出租資產，則資產根據資產性質計入資產負債表。租賃收入按直線法於租期內確認。

2.19 股息分派

向 貴公司股東作出的股息分派在股息經 貴公司股東／董事(倘適當)批准的財務期間內於財務報表內列為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務面對各類財務風險：信貸風險、利率風險及流動資金風險。 貴集團的整體風險管理計劃注重金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低可能對 貴集團財務表現產生的不利影響。 貴集團的政策乃不就投機目的訂立衍生工具交易。

貴集團根據董事會所批准的政策及程序制訂財務風險管理政策。董事會識別及評估 貴集團經營單位所涉及密切合作中的任何財務風險，並就整體風險管理提供書面準則。

(i) 信貸風險

貴集團信貸風險主要來自貿易應收款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項及於銀行及金融機構存款。

附 錄 一

會 計 師 報 告

存款主要存放於高信用質素的金融機構。就客戶的信貸風險而言，貴集團已制訂政策以評估客戶的信貸記錄，並跟進逾期款項以減低信貸風險。貴集團由於擁有大量客戶，故並無重大信貸集中風險。

管理層通過定期檢討關聯公司的財務資料以評估應收關聯公司款項的信貸風險以盡量降低信貸風險。

最高信貸風險為扣除任何減值撥備後財務狀況表中各項應收款項的賬面值。

(ii) 利率風險

貴集團利率風險來自長期借款。按浮動利率獲得的借款使貴集團承擔現金流量利率風險，部分被按浮動利率持有的現金所抵銷。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，貴集團浮動利率借款以港元計值。

貴集團按動態基準分析其利率風險。貴集團模擬多個場景，以計入再融資、現有持倉的續訂、替代融資及對沖。根據此等場景，貴集團計算界定利率轉移對損益的影響。此等場景只運用於主要計息持倉的負債上。

截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，倘港元計值借款利率提高／降低50個基點而所有其他變數維持不變，年度及期間稅後溢利將會減少／增加1,650,000港元及1,650,000港元(二零一五年及二零一四年：無)，主要由於浮動利率借款利息開支增加／減少所致。

(iii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。貴集團的政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付經營、投資及融資業務所需。貴集團亦備有足夠的未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

附錄一

會計師報告

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將 貴集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量(包括根據合約利率計算的利息付款)。於12個月內到期結餘等於其賬面值，因為貼現影響並不重大。對於12個月後到期結餘，管理層認為賬面值與現值相若。貼現影響並不重大及結餘表示其合約未貼現現金流量。

	不足1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零一四年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	5,645	3,194	838
應付最終控股公司款項	1,034,516	—	—
小計	1,040,161	3,194	838
於二零一五年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	7,462	1,536	290
應付最終控股公司款項	570,330	—	—
小計	577,792	1,536	290
於二零一六年十二月三十一日			
其他應付款項及應計費用	9,850	2,087	798
應付最終控股公司款項	781,693	—	—
借款	4,070	4,026	333,982
小計	795,613	6,113	334,780
於二零一七年六月三十日			
其他應付款項及應計費用	10,327	2,371	1,104
應付最終控股公司款項	150,853	—	—
借款	3,202	3,201	331,587
小計	164,382	5,572	332,691

3.2 公允價值估計

由於 貴集團的流動金融資產及負債於短期內到期，故該等資產及負債的賬面值與其公允價值相若。有關按公允價值計量的投資物業披露，請參閱附註14，而有關借款的披露，請參閱附註26。

3.3 資本風險管理

貴集團管理資本的目的在於保障 貴集團持續經營的能力，旨在為擁有人帶來回報並維持最佳資本結構，從而降低資本成本。

附錄一

會計師報告

貴集團積極定期檢討及管理其資本結構，確保最佳資本結構，並長期提升股東價值。資本結構包括合併財務狀況表所列權益總額及借款。為維持或調整資本結構，貴集團可能會調整派付予股東的股息金額、返還資本予擁有人或發行新股份。

貴集團以資產負債比率為基準監察資本。資產負債比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額按借款總額(包括合併財務狀況表所列「非流動借款」但不包括「應付最終控股公司款項」)減銀行及手頭現金計算。如合併財務狀況表所披露，權益總額指合併資本與儲備之和。

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 六月三十日 千港元
借款總額(附註26)	330,000	330,000
減：銀行及手頭現金(附註19)	(30,946)	(2,036)
債務淨額	<u>299,054</u>	<u>327,964</u>
權益總額	<u>1,005,251</u>	<u>1,100,661</u>
資產負債比率(附註)	<u>29.70%</u>	<u>29.80%</u>

附註：由於截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度並無外部借款，故資產負債比率計算並不適用於有關年度。

4 關鍵會計估計及判斷

貴集團持續對估計及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

貴集團就未來作出估計及假設。顧名思義，會計估計很少等同相關實際情況。下文論述可能會導致於下個財政年度內對資產及負債的賬面值作出重大調整的巨大風險的估計及假設。

4.1 投資物業公允價值估計

投資物業的公允價值乃採用估值技術釐定。判斷及假設詳情已披露於附註14。公允價值乃根據一家獨立專業估值師行運用涉及若干市況假設的物業估值技術對該等物業作出的估值而得出。該等假設的有利或不利變動或會導致貴集團投資物業公允價值變動，並相應調整於合併全面收益表中確認的收益或虧損金額。

附 錄 一

會 計 師 報 告

4.2 即期稅項及遞延稅項

根據香港會計準則第12號(修訂本)，以公允價值模式計算的投資物業賬面值將透過出售方式收回的假設可推翻。貴集團並無推翻該項假設，因此，鑒於在香港概無資本收益稅，並無就投資物業公允價值變動計提遞延稅項撥備。

5 收益及分部資料

貴公司執行董事為 貴集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」)。管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

貴集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。貴集團的收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
分部收益總額					
租金收入－辦公室物業	23,956	23,268	23,503	11,530	12,269
租金收入－零售物業	4,373	5,524	6,810	3,602	5,125
租金收入－工業物業	4,800	4,800	6,758	2,400	3,782
物業管理費收入	3,622	6,948	8,687	4,200	5,030
減：分部間收益					
物業管理費收入	—	(3,062)	(4,464)	(2,110)	(2,510)
	<u>36,751</u>	<u>37,478</u>	<u>41,294</u>	<u>19,622</u>	<u>23,696</u>

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而 貴集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

附 錄 一

會 計 師 報 告

主要經營決策者以各分部的分部溢利評估經營分部的表現。計量分部溢利採用除所得稅前及於未分配公司收入／開支等項目並無具體分配至個別可呈報分部前的溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，所扣除的分部間物業管理費收入分別為3,062,000港元、4,464,000港元及2,510,000港元。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、貿易應收款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指應收關聯公司款項及其他公司應收款項。

未分配負債指應付最終控股公司款項、借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置(附註14)。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(a) 於二零一四年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
收益	23,956	4,373	4,800	3,622	36,751
分部溢利	74,098	20,912	6,808	2,988	104,806
未分配公司收入及開支淨額					11,476
除所得稅前溢利					116,282
所得稅開支					(6,972)
年內溢利					109,310
其他項目					
折舊(附註15)	(35)	—	—	(268)	(303)

於二零一四年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,088,691	199,430	102,071	12,882	1,403,074
未分配資產					203,349
資產總值					1,606,423
分部負債	(9,268)	(1,674)	(2,066)	(4,171)	(17,179)
未分配負債					(1,030,345)
負債總額					(1,047,524)
投資物業的添置	—	18,378	—	—	18,378

附錄一

會計師報告

(b) 於二零一五年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一五年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	23,268	5,524	4,800	6,948	40,540
減：分部間收益	—	—	—	(3,062)	(3,062)
收益	23,268	5,524	4,800	3,886	37,478
分部溢利	180,493	13,005	11,738	2,752	207,988
未分配公司收入及開支淨額					2,699
除所得稅前溢利					210,687
所得稅開支					(5,180)
年內溢利					205,507
其他項目					
折舊(附註15)	(15)	—	—	(268)	(283)

於二零一五年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	952,726	246,380	114,166	12,773	1,326,045
未分配資產					22,119
資產總值					1,348,164
分部負債	(7,807)	(2,809)	(2,791)	(6,220)	(19,627)
未分配負債					(564,131)
負債總額					583,758
投資物業的添置	—	38,179	4,500	—	42,679

附 錄 一

會 計 師 報 告

(c) 於二零一六年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	23,503	6,810	6,758	8,687	45,758
減：分部間收益	—	—	—	(4,464)	(4,464)
收益	23,503	6,810	6,758	4,223	41,294
分部溢利	165,272	28,835	49,858	2,714	246,679
未分配公司收入及開支淨額					(819)
除所得稅前溢利					245,860
所得稅開支					(5,015)
年內溢利					240,845
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	(268)	(268)

於二零一六年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	933,810	485,800	250,350	12,805	1,682,765
分類為持作銷售的 出售組別資產	505,216	—	—	—	505,216
未分配資產	1,439,026	485,800	250,350	12,805	2,187,981
資產總值					838
分部負債	(59,834)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(75,082)
分類為持作銷售的 出售組別負債	(4,006)	—	—	—	(4,006)
未分配負債	(63,840)	(3,467)	(4,484)	(7,297)	(79,088)
負債總額					(1,104,480)
投資物業的添置	330,070	199,856	99,908	—	629,834

附 錄 一

會 計 師 報 告

(d) 於二零一六年六月三十日及截至該日止六個月(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	11,530	3,602	2,400	4,200	21,732
減：分部間收益	—	—	—	(2,110)	(2,110)
收益	11,530	3,602	2,400	2,090	19,622
分部溢利	46,547	8,176	33,333	990	89,046
未分配公司收入及開支淨額					(565)
除所得稅前溢利					88,481
所得稅開支					(2,352)
期內溢利					86,129
其他項目					
折舊	—	—	—	(134)	(134)

於二零一六年六月三十日的分部資產與負債以及截至當日止期間投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	987,302	251,864	231,430	13,107	1,483,703
未分配資產					607
資產總值					1,484,310
分部負債	(8,049)	(2,888)	(3,872)	(30)	(14,839)
未分配負債					(618,936)
負債總額					(633,775)
投資物業的添置		—	92,700	—	92,700

附 錄 一

會 計 師 報 告

(e) 於二零一七年六月三十日及截至該日止六個月

截至二零一七年六月三十日止六個月的分部業績及計入合併全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	12,269	5,125	3,782	5,030	26,206
減：分部間收益	—	—	—	(2,510)	(2,510)
收益	12,269	5,125	3,782	2,520	23,696
分部溢利	77,478	12,146	13,957	1,147	104,728
未分配公司收入及開支淨額					(6,639)
除所得稅前溢利					98,089
所得稅開支					(2,679)
期內溢利					95,410
其他項目					
折舊(附註15)	—	—	—	(134)	(134)

於二零一七年六月三十日的分部資產與負債以及截至當日止期間投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	961,875	498,719	126,133	12,869	1,599,596
未分配資產					1,639
資產總值					1,601,235
分部負債	(9,507)	(3,766)	(2,428)	(50)	(15,751)
未分配負債					(484,823)
負債總額					(500,574)
投資物業的添置	—	—	—	—	—

按地域劃分的來自外部客戶收益乃基於客戶的地理位置計算。貴集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月的收益源自客戶所在地香港。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團主要客戶(單個外部客戶為 貴集團收益作出 10% 或以上的貢獻)的分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
客戶 A	11,447	12,199	12,237	6,119	不適用
客戶 B	4,800	4,800	4,800	2,400	2,400
客戶 C	不適用	4,104	4,934	2,465	2,468

上述主要客戶貢獻的收益主要歸於香港的辦公室物業分部及物業管理分部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，客戶 C 及客戶 A 分別並無向 貴集團貢獻 10% 或以上的收益。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，分別有 1,398,779,000 港元、1,318,167,000 港元、1,651,428,000 港元及 1,597,027,000 港元的非流動資產(遞延所得稅資產除外)位於香港。

6 其他收入、收益／虧損淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
沒收按金	160	—	—	—	—
雜項	—	19	—	—	85
出售一間附屬公司的收益 (附註(a)至(c))	—	—	2,297	2,297	11,095
	<u>160</u>	<u>19</u>	<u>2,297</u>	<u>2,297</u>	<u>11,180</u>

附註(a)

於二零一六年五月二十七日， 貴集團與第三方訂立協議，出售其於 貴集團全資附屬公司 Integral Grow Limited (「Integral Grow」) 的全部權益。Integral Grow 直接擁有香港的一個工業物業單位。該交易已於二零一六年六月二十八日完成。 貴集團確認截至二零一六年十二月三十一日止年度的出售所得收益 2,297,000 港元。

附錄一

會計師報告

下表概述出售 Integral Grow 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表 貴集團收取者 (附註 28(c))	8,380
已收代價總額	8,380
已出售淨資產的公允價值	6,083
出售產生的收益	2,297

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業—Honour Industrial Centre (附註 14)	6,020
現金及銀行結餘	63
已出售資產淨值	6,083

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(63)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	(63)

附註 (b)

於二零一六年十一月七日，貴集團與第三方訂立協議，出售其於 貴集團的全資附屬公司 Fession Group Limited 及其附屬公司 (「Fession Group」) 的全部權益。Fession Group 間接擁有香港的一個辦公室物業單位。該交易已於二零一七年一月二十五日完成。貴集團確認截至二零一七年六月三十日止期間的出售產生的收益 8,225,000 港元。

附錄一

會計師報告

下表概述出售 Fession Group 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
— 最終控股公司代表 貴集團收取者 (附註 28(c) 及 28(e))	509,503
已收代價總額	509,503
已出售淨資產的公允價值	501,278
出售產生的收益	8,225

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業—統一中心 (附註 14)	504,000
其他應收款項／(應付款項)淨額	(2,825)
現金及銀行結餘	103
已出售資產淨值	501,278

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(103)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	(103)

附註 (c)

於二零一七年五月二日，貴集團與第三方訂立協議，出售其於貴集團的全資附屬公司 Pop Act Limited 及其附屬公司及 Fresh One Inc. (「Pop Act」) 的全部權益。Pop Act 間接擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一七年五月十六日完成。貴集團確認截至二零一七年六月三十日止期間的出售產生的收益 2,870,000 港元。

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表概述出售 Pop Act 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價：	
－最終控股公司代表 貴集團收取者(附註28(c))	135,326
已收代價總額	135,326
已出售淨資產的公允價值	132,456
出售產生的收益	2,870

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業－港貿中心(附註14)	132,130
其他應收款項／(應付款項)淨額	(592)
現金及銀行結餘	918
已出售資產淨值	132,456

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(918)
出售一間附屬公司產生的現金流出淨額	(918)

附錄一

會計師報告

7 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
產生租金收入的投資物業					
所產生的直接經營					
開支(附註(a))	1,170	637	242	84	1,241
物業管理費開支	2,972	2,594	2,526	1,184	1,808
差餉及地稅	1,468	1,405	1,537	693	835
物業、廠房及設備					
折舊(附註15)	303	283	268	134	134
僱員福利開支					
(包括董事酬金)(附註8)	3,630	4,395	5,504	3,002	3,429
[編纂]	—	—	[編纂]	[編纂]	[編纂]
核數師薪酬：					
審計服務	70	200	250	80	85
非審計服務	—	—	—	—	—
其他開支	141	402	866	207	494
銷售成本與一般及					
行政開支總額	<u>9,754</u>	<u>9,916</u>	<u>11,953</u>	<u>5,938</u>	<u>13,093</u>

附註(a)：產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支包括清潔開支、佣金開支、修理及維修開支。

附錄一

會計師報告

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
工資、薪金及紅利	3,508	4,238	5,312	2,904	3,325
向界定供款計劃的供款	122	157	192	98	104
	<u>3,630</u>	<u>4,395</u>	<u>5,504</u>	<u>3,002</u>	<u>3,429</u>

9 董事及五名最高薪人士的酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
袍金	—	—	—	—	—
工資及其他酬金	1,283	1,543	1,625	875	900
向界定供款計劃的供款	17	32	33	17	18
	<u>1,300</u>	<u>1,575</u>	<u>1,658</u>	<u>892</u>	<u>918</u>

貴公司董事指 貴集團有權利及責任規劃、指導及控制 貴集團活動的主要管理人員。

(a) 董事酬金

(i) 各董事截至二零一四年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利	其他福利	僱主對 退休金計劃 的供款	身為董事 的離職補償	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事：					
王家揚	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非執行董事：					
王聰德	<u>1,283</u>	<u>—</u>	<u>17</u>	<u>—</u>	<u>1,300</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

(ii) 各董事截至二零一五年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對 退休金計劃 的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	261	—	14	—	275
非執行董事：					
王聰德	1,282	—	18	—	1,300

(iii) 各董事截至二零一六年十二月三十一日止年度的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對 退休金計劃 的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	325	—	15	—	340
非執行董事：					
王聰德	1,300	—	18	—	1,318

(iv) 各董事截至二零一六年六月三十日止六個月的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對 退休金計劃 的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	175	—	8	—	183
非執行董事：					
王聰德	700	—	9	—	709

附 錄 一

會 計 師 報 告

(v) 各董事截至二零一七年六月三十日止六個月的酬金載列如下：

	工資及紅利 千港元	其他福利 千港元	僱主對 退休金計劃 的供款 千港元	身為董事 的離職補償 千港元	總計 千港元
執行董事：					
王家揚	175	—	8	—	183
陳彩雲	<u>25</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>26</u>
非執行董事：					
王聰德	<u>700</u>	<u>—</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>709</u>

附註：

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，

- (1) 貴集團並無向任何董事、監事或高級管理層支付任何酬金作為加入 貴集團或加入之後的獎勵或離職補償。
- (2) 概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何酬金、退休福利、付款或福利，亦無任何應付款項。概無就獲提供董事服務而給予第三方或第三方應收之代價。
- (3) 概無以董事、其受控制法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。
- (4) 除歷史財務資料其他部分所披露者外，概無 貴集團參與訂立而 貴公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存續的有關 貴集團業務的任何重大交易、安排及合約。
- (5) 概無 貴公司董事放棄任何薪酬。

陳彩雲女士於二零一七年六月六日獲委任為 貴公司的執行董事。於委任日期前，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，彼作為 貴集團僱員獲得的酬金分別為435,100港元、452,000港元、485,000港元、295,700港元及279,900港元。

陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生於二零一七年十二月十五日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於往績記錄期，獨立非執行董事尚未獲委任，故並無以獨立非執行董事的身份獲得任何酬金。

附錄一

會計師報告

(b) 五名最高薪人士的酬金

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止相應六個月，貴集團內酬金最高的五名人士(二零一四年1名董事、二零一五年2名董事、二零一六年2名董事、二零一六年2名董事及二零一七年2名董事)的酬金反映在上述分析中。截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，身為貴公司董事及僱員的第五及第六高薪人士可享受相同金額的酬金。截至十二月三十一日止各年度及截至六月三十日止相應期間，應付二零一四年餘下4名人士、二零一五年餘下3名人士及二零一六年餘下4名人士及二零一六年餘下4名人士及二零一七年餘下4名人士的酬金如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
基本工資、住房補貼、 其他津貼及 實物福利與紅利	1,126	1,039	1,862	1,035	1,279

酬金介於以下範圍內：

酬金範圍	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
零至1,000,000港元	1,126	1,039	1,862	1,035	1,279
1,000,001港元至 2,000,000港元	—	—	—	—	—
2,000,001港元至 3,000,000港元	—	—	—	—	—

附 錄 一

會 計 師 報 告

10 融資收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
融資開支					
借款的利息開支	—	—	(44)	—	(1,557)
融資收入					
應收關聯方款項的					
利息收入(附註29(b))	11,503	2,727	—	—	—
融資收入／(開支)	<u>11,503</u>	<u>2,727</u>	<u>(44)</u>	<u>—</u>	<u>(1,557)</u>

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
即期所得稅					
香港利得稅	422	4,179	4,895	2,298	2,625
過往年度超額撥備	(60)	—	—	—	—
遞延所得稅開支(附註16)	6,610	1,001	120	54	54
	<u>6,972</u>	<u>5,180</u>	<u>5,015</u>	<u>2,352</u>	<u>2,679</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，香港利得稅乃按16.5%的稅率就年度估計應課稅溢利撥備。概無計算海外利得稅，原因為集團公司於英屬處女群島或開曼群島註冊成立並獲豁免繳納稅項。

有關 貴集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
按稅率16.5%計算	19,187	34,763	40,567	14,599	16,185
毋須課稅收入	(12,808)	(29,808)	(35,761)	(12,344)	(14,858)
不可扣稅開支	604	50	146	96	1,096
未確認稅項虧損	—	239	189	137	189
未確認暫時差額	49	76	14	4	67
過往年度超額撥備	(60)	—	—	—	—
稅項扣減	—	(140)	(140)	(140)	—
所得稅開支	<u>6,972</u>	<u>5,180</u>	<u>5,015</u>	<u>2,352</u>	<u>2,679</u>

12 股息

貴公司自其註冊成立以來概無派付或宣派股息，且截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月， 貴集團現時旗下各公司並無向其權益持有人派付或宣派任何股息。

附 錄 一

會 計 師 報 告

13 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是載入有關資料就歷史財務資料而言被認為意義不大，此乃由於 貴集團的重組及上文附註 1.3 披露的按匯總基準呈列往績記錄期的業績。

14 投資物業

千港元

公允價值

於二零一四年一月一日	1,289,900
添置	18,378
投資物業公允價值變動	<u>77,622</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,385,900
添置	42,679
出售(附註(f))	(239,100)
投資物業公允價值變動	<u>115,541</u>
於二零一五年十二月三十一日	1,305,020
添置(附註(d)及附註(e))	629,834
轉撥至分類為持作銷售的出售組別(附註(c)、附註6及附註25)	(504,000)
出售一間附屬公司(附註6)	(6,020)
投資物業公允價值變動	<u>214,266</u>
於二零一六年十二月三十一日	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	(132,130)
投資物業公允價值變動	<u>77,863</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>1,584,833</u></u>

(a) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，上述投資物業概無抵押作擔保。

附 錄 一

會 計 師 報 告

- (b) 貴集團投資物業於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按其賬面值所作分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
在香港				
中期租賃(10至50年)	<u>1,385,900</u>	<u>1,305,020</u>	<u>1,639,100</u>	<u>1,584,833</u>

- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，轉撥至分類為持作銷售的出售組別的504,000,000港元投資物業與Fession Group Limited持有的資產有關(附註25)。

- (d) 收購灣仔商業中心的辦公室物業

於二零一六年十二月三十日，貴集團收購位於香港灣仔莊士敦道194-204號灣仔商業中心的多個辦公室物業單位(「灣仔商業中心單位」)，代價為368,526,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為397,870,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間29,344,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (e) 收購東亞銀行港灣中心的辦公室物業

於二零一六年十一月二十八日，貴集團收購位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心16樓的一個辦公室物業單位(「東亞銀行港灣中心單位」)，代價為160,461,000港元。截至交易日期，所收購物業的公允價值為169,600,000港元。由於該交易乃視為一項資產交易，代價與物業公允價值之間9,139,000港元的差額乃於截至二零一六年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值變動確認。

- (f) 於截至二零一五年十二月三十一日止年度出售辦公室物業

於二零一五年三月十八日及二零一五年五月七日，貴集團向同德證券(香港)有限公司(Tung Tak Securities (H.K.) Company Limited)出售辦公室物業，代價分別為82,120,000港元及221,818,000港元。出售投資物業的收益分別為11,020,000港元及53,818,000港元，於合併全面收益表內確認。

(g) 貴集團估值程序

貴集團於各報告期末所持投資物業(包括土地及樓宇)的公允價值已由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按當日的估值基準釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司是與 貴集團並無關連的獨立專業估值師行，具備對有關地點投資物業估值的適合資格及經驗。

貴集團所持投資物業的估值乃按市值基準作出，符合香港測量師學會發佈的《香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版本)》的規定。

貴集團的財務團隊審核獨立估值師所作估值，作財務申報之用。此團隊直接向財務總監(「財務總監」)報告。財務總監與財務團隊之間每年會就估值程序及結果進行討論。於各報告期末， 貴集團：

- (i) 核實獨立估值報告的所有重要輸入數據；
- (ii) 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- (iii) 與獨立估值師進行討論。

公允價值計量的不同等級界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未調整)(第1級)。
- 第1級內報價之外，可直接(即價格)或間接地(即自價格引伸)觀察的有關資產或負債的輸入數據(第2級)。
- 並非依據可觀察市場數據的有關資產或負債的輸入數據(即不可觀察的輸入數據)(第3級)。

附 錄 一

會 計 師 報 告

下表載列於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日使用重大不可觀察輸入數據(第3級)按公允價值計量的 貴集團投資物業：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經常性公允價值計量				
投資物業				
— 辦公室—香港	1,084,900	945,100	903,700	960,700
— 零售—香港	199,000	245,900	485,270	498,133
— 工業—香港	102,000	114,020	250,130	126,000
	<u>1,385,900</u>	<u>1,305,020</u>	<u>1,639,100</u>	<u>1,584,833</u>

截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，第1、2及3級之間並無發生轉移。

(h) 估值技術及輸入數據

- 香港投資物業的公允價值通常使用直接比較法得出。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，估值技術概無發生任何變動。直接比較法乃基於假設物業按其現狀出售及參考相關市場可得的可資比較市場交易進行。然而，鑒於房地產物業的多樣化性質，通常須就任何可能影響相關物業可取得的價格的質素差異作出適當調整。
- 估值會考慮物業的特點，其中包括位置、大小、形狀、視野、樓層、落成年份及其他整體因素等，以達致市價。
- 關鍵輸入數據為市價單價，市價單價的大幅上升／下跌會導致物業的公允價值大幅上升／下跌。

附 錄 一

會 計 師 報 告

(i) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量資料(第3級)

說明	於二零一四年 十二月三十一日 的公允價值 <i>千港元</i>	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	1,084,900	直接比較	單位售價	16,224港元／ 平方呎至 41,351港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	199,000	直接比較	單位售價	6,008港元／ 平方呎至 60,303港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	102,000	直接比較	單位售價	2,735港元／ 平方呎至 3,048港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,385,900</u>				

附 錄 一

會 計 師 報 告

說明	於二零一五年 十二月三十一日 的公允價值 <i>千港元</i>	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	945,100	直接比較	單位售價	17,303 港元／ 平方呎至 47,249 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	245,900	直接比較	單位售價	6,195 港元／ 平方呎至 148,305 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	114,020	直接比較	單位售價	3,065 港元／ 平方呎至 6,179 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,305,020</u>				

附 錄 一

會 計 師 報 告

說明	於二零一六年 十二月三十一日 的公允價值 <i>千港元</i>	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	903,700	直接比較	單位售價	11,525 港元／ 平方呎至 50,839 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	485,270	直接比較	單位售價	5,746 港元／ 平方呎至 135,241 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	250,130	直接比較	單位售價	3,032 港元／ 平方呎至 15,995 港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,639,100</u>				

附 錄 一

會 計 師 報 告

說明	於二零一七年 六月三十日的 公允價值 <i>千港元</i>	估值技術	不可觀察 輸入數據	不可觀察 輸入數據範圍	公允價值的不可觀察 輸入數據變動的敏感度
於香港的 辦公物業	960,700	直接比較	單位售價	12,486港元／ 平方呎至 66,730港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 零售物業	498,133	直接比較	單位售價	6,857港元／ 平方呎至 106,752港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
於香港的 工業物業	126,000	直接比較	單位售價	3,417港元／ 平方呎至 3,754港元／ 平方呎	市場單位售價增加 將導致公允價值 增加，反之亦然
	<u>1,584,833</u>				

附 錄 一

會 計 師 報 告

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，經常性第3級公允價值計量(其中一個或多個重大輸入數據乃基於不可觀察輸入數據)結餘的變動如下：

	辦公物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	1,027,200	163,200	99,500	1,289,900
添置	—	18,378	—	18,378
投資物業公允價值變動	57,700	17,422	2,500	77,622
於二零一四年十二月三十一日	<u>1,084,900</u>	<u>199,000</u>	<u>102,000</u>	<u>1,385,900</u>
於二零一五年一月一日	1,084,900	199,000	102,000	1,385,900
添置	—	38,179	4,500	42,679
出售	(239,100)	—	—	(239,100)
投資物業公允價值變動	99,300	8,721	7,520	115,541
於二零一五年十二月三十一日	<u>945,100</u>	<u>245,900</u>	<u>114,020</u>	<u>1,305,020</u>
於二零一六年一月一日	945,100	245,900	114,020	1,305,020
添置	330,070	199,856	99,908	629,834
轉撥至分類為持作銷售的出售 組別(附註25)	(504,000)	—	—	(504,000)
出售一家附屬公司(附註6)	—	—	(6,020)	(6,020)
投資物業公允價值變動	132,530	39,514	42,222	214,266
於二零一六年十二月三十一日	<u>903,700</u>	<u>485,270</u>	<u>250,130</u>	<u>1,639,100</u>
於二零一七年一月一日	903,700	485,270	250,130	1,639,100
出售附屬公司(附註6)	—	—	(132,130)	(132,130)
投資物業公允價值變動	57,000	12,863	8,000	77,863
於二零一七年六月三十日	<u>960,700</u>	<u>498,133</u>	<u>126,000</u>	<u>1,584,833</u>

附錄一

會計師報告

15 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 千港元	傢俱、裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一四年一月一日、二零一四年 十二月三十一日、二零一五年 十二月三十一日、二零一六年 十二月三十一日及二零一七年六月三十日	13,400	3,169	16,569
折舊			
於二零一四年一月一日	268	3,119	3,387
年內開支	268	35	303
於二零一四年十二月三十一日	536	3,154	3,690
年內開支	268	15	283
於二零一五年十二月三十一日	804	3,169	3,973
年內開支	268	—	268
於二零一六年十二月三十一日	1,072	3,169	4,241
期內開支	134	—	134
於二零一七年六月三十日	1,206	3,169	4,375
賬面值			
於二零一四年十二月三十一日	12,864	15	12,879
於二零一五年十二月三十一日	12,596	—	12,596
於二零一六年十二月三十一日	12,328	—	12,328
於二零一七年六月三十日	12,194	—	12,194

樓宇的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
於香港				
中期租賃	12,864	12,596	12,328	12,194

物業、廠房及設備的折舊開支於合併全面收益表內的一般及行政開支支銷。

附 錄 一

會 計 師 報 告

16 遞延所得稅資產／(負債)

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延所得稅資產	1,016	—	—	—
遞延所得稅負債	(1,029)	(1,014)	(1,134)	(1,188)
	<u>(13)</u>	<u>(1,014)</u>	<u>(1,134)</u>	<u>(1,188)</u>

當有法定可執行權利將即期稅項資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機構，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。遞延所得稅資產預期於逾十二個月後收回，而遞延所得稅負債預期於逾十二個月後結付。貴集團於年內的遞延所得稅資產及負債的變動(於在同一稅務司法權區抵銷結餘前)如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損
	千港元
於二零一四年一月一日	7,527
於合併全面收益表扣除	<u>(6,492)</u>
於二零一四年十二月三十一日	1,035
於合併全面收益表扣除	<u>(1,023)</u>
於二零一五年十二月三十一日	12
於合併全面收益表扣除	<u>(12)</u>
於二零一六年十二月三十一日	—
於合併全面收益表扣除	<u>—</u>
於二零一七年六月三十日	<u><u>—</u></u>

附錄一

會計師報告

遞延所得稅負債

	累計稅項折舊 千港元
於二零一四年一月一日	(930)
於合併全面收益表扣除	(118)
於二零一四年十二月三十一日	(1,048)
計入合併全面收益表	22
於二零一五年十二月三十一日	(1,026)
於合併全面收益表扣除	(108)
於二零一六年十二月三十一日	(1,134)
於合併全面收益表扣除	(54)
於二零一七年六月三十日	(1,188)

於二零一四年十二月三十一日，貴集團並無產生自未動用稅項虧損的未確認遞延所得稅資產。於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團並無就稅項虧損1,446,000港元、2,594,000港元及3,740,000港元分別確認遞延稅項資產239,000港元、428,000港元及617,000港元。該等稅項虧損並無到期日。

17 貿易應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
關聯公司(附註29(c))	420	3,593	—	—

貿易應收款項的發票日期與發票到期日相同。按發票日期計的已逾期但未獲減值的貿易應收款項的賬齡分析載列如下。

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6個月以下	420	2,470	—	—
6個月至1年	—	1,123	—	—
	420	3,593	—	—

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，貴集團的貿易應收款項概無出現減值。

附 錄 一

會 計 師 報 告

貴集團的貿易應收款項的賬面值與其公允價值相若及以港元計值。

18 應收關聯公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期				
關聯公司(附註29(c))	202,553	22,150	—	—

於二零一四年及二零一五年十二月三十一日，結餘按介乎4.5%至7.0%的年利率計息，為按要求償還且屬非貿易性質。應收關聯公司款項的賬面值以港元計值。截至二零一六年十二月三十一日止年度，款項已悉數結清。

19 現金及銀行結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行及手頭現金	2,558	2,207	30,946	2,036

貴集團的現金及銀行結餘的賬面值與其公允價值相若，並按以下貨幣計值：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
港元	2,556	2,205	30,944	2,034
美元	2	2	2	2
	2,558	2,207	30,946	2,036

附錄一

會計師報告

20 合併股本

歷史財務資料已獲編製，猶如現時集團架構於整個截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度各年及截至二零一七年六月三十日止六個月或自合併公司首次由王先生控制的日期(以較短者為準)起一直存在。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的合併財務狀況表所呈列的合併股本指 貴集團現時旗下公司的股本總額。

21 貴公司的股本

貴公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為380,000港元，包括7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股。於二零一六年五月二十日，1股股份由[編纂]按面值0.00005港元配發、發行及繳付，該股份於同日轉讓予Thing On Group。

有關股本的變動，請參閱下文。

法定股份：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)、		
二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日	<u>7,600,000</u>	<u>380</u>

已發行及繳足普通股：

	股份數目 (千股)	千港元
於二零一六年五月十九日(註冊成立日期)		
發行股份(附註a)	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日	<u>—</u>	<u>—</u>

附註a：1股股份按面值0.00005港元獲發行及配發予Thing On Group。

附錄一

會計師報告

22 儲備

	重估儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
貴集團			
於二零一四年一月一日	3,990	445,599	449,589
年內溢利及全面收益總額	—	109,310	109,310
於二零一四年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>554,909</u>	<u>558,899</u>
於二零一五年一月一日	3,990	554,909	558,899
年內溢利及全面收益總額	—	205,507	205,507
於二零一五年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>760,416</u>	<u>764,406</u>
於二零一六年一月一日	3,990	760,416	764,406
年內溢利及全面收益總額	—	240,845	240,845
於二零一六年十二月三十一日	<u>3,990</u>	<u>1,001,261</u>	<u>1,005,251</u>
於二零一七年一月一日	3,990	1,001,261	1,005,251
期內溢利及全面收益總額	—	95,410	95,410
於二零一七年六月三十日	<u>3,990</u>	<u>1,096,671</u>	<u>1,100,661</u>

23 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
租賃按金	9,600	8,994	10,619	10,958
預收租金	2,013	1,763	531	816
應計費用及其他應付款項	77	294	2,160	4,445
就出售附屬公司的預收款項 (附註 a)	—	—	51,223	—
	<u>11,690</u>	<u>11,051</u>	<u>64,533</u>	<u>16,219</u>

租賃按金的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

附註 a：就出售附屬公司的預收款項指最終控股公司代表 貴集團就出售 Fession Group Limited 所收取的按金。有關交易的詳情，請參閱歷史財務資料附註 25。

附錄一

會計師報告

24 應付最終控股公司款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
最終控股公司(附註29(c))	<u>1,034,516</u>	<u>570,330</u>	<u>781,693</u>	<u>150,853</u>

應付最終控股公司款項屬無擔保、免息、按要求償還及非貿易性質。應付最終控股公司款項賬面值以港元計值。如附註2.1所述，應付最終控股公司款項已於二零一七年十二月十五日資本化。

25 持作銷售的出售組別資產及負債

與Fession Group Limited(貴集團的全資附屬公司)有關的資產及負債於貴集團管理層及擁有人於二零一六年十一月七日批准將Fession Group Limited出售予Delight Keen Limited(一名獨立第三方)後列作持作銷售。於二零一六年十二月三十一日，款項為51,222,500港元的按金已由最終控股公司代表貴集團獲收取及該款項分類為流動負債。交易已於二零一七年一月二十五日完成。

(a) 分類為持作銷售的出售組別資產

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
投資物業	504,000
現金及銀行結餘	1,097
其他流動資產	109
稅務預付款項	<u>10</u>
總計	<u>505,216</u>

(b) 分類為持作銷售的出售組別負債

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
其他應付款項及應計費用	<u>4,006</u>

投資物業的公允價值使用直接比較法得出，該方法為假設物業按其現狀出售並參考相關市場可得的可資比較市場交易。有關詳情，請參閱附註14。

附 錄 一

會 計 師 報 告

26 借款

借款指來自一家金融機構的長期貸款，而其將於二零一九年到期及於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日按 1.22% 及 0.97% 的年實際利率計息（二零一四年及二零一五年：無）。貸款由王先生提供無限個人擔保。無限個人擔保將於 貴公司 [編纂] 後解除及由 貴公司擔保替代。

貴集團應償還借款如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
2 至 5 年	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

貴集團借款對利率變動的敞口及於年底合約重新定價日期如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
6 個月或以下	—	—	330,000	330,000
總計	—	—	330,000	330,000

由於折舊的影響微不足道，故 貴集團借款的賬面值與其公允價值相若。

貴集團借款的賬面值均以港元計值。貴集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日概無任何未提取借款融資。

附 錄 一

會 計 師 報 告

27 承擔

(a) 就添置投資物業的資本承擔：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備	—	200	—	—

(b) 未來租金收入

貴集團就投資物業於不可撤銷經營租賃項下擁有未來總最低租金收入如下：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
不超過一年	27,619	31,139	31,468	27,961
超過一年但不超過五年	24,540	14,358	23,947	27,214
	<u>52,159</u>	<u>45,497</u>	<u>55,415</u>	<u>55,175</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團的經營租賃的期限為1至3年。

附 錄 一

會 計 師 報 告

28 合併現金流量表附註

除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	116,282	210,687	245,860	88,481	98,089
利息收入	(11,503)	(2,727)	—	—	—
利息開支	—	—	44	—	1,557
物業、廠房及設備折舊	303	283	268	134	134
投資物業公允價值變動	(77,622)	(115,541)	(214,266)	(72,500)	(77,863)
出售投資物業收益	—	(64,838)	—	—	—
出售附屬公司收益	—	—	(2,297)	(2,297)	(11,095)
營運資金變動前的 經營現金流量	27,460	27,864	29,609	13,818	10,822
營運資金變動：					
— 貿易應收款項	(420)	(3,173)	—	—	—
— 按金及其他應收款項	(52)	236	(60)	(210)	(593)
— 其他應付款項及應計費用	(4,042)	(639)	3,861	(215)	762
經營所得現金	<u>22,946</u>	<u>24,288</u>	<u>33,410</u>	<u>13,393</u>	<u>10,991</u>

附 錄 一

會 計 師 報 告

融資活動所產生負債的對賬如下：

	應付最終 控股公司款項	借款	總計
	千港元	千港元	千港元
截至二零一三年十二月三十一日	1,072,286	—	1,072,286
融資活動的現金流出	(21,485)	—	(21,485)
非現金變動			
— 購買投資物業(附註(a))	16,677	—	16,677
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(21,459)	—	(21,459)
— 結算應收關聯公司款項的 利息收入(附註10)	(11,503)	—	(11,503)
截至二零一四年十二月三十一日	<u>1,034,516</u>	<u>—</u>	<u>1,034,516</u>
截至二零一四年十二月三十一日	1,034,516	—	1,034,516
融資活動的現金流出	(249,915)	—	(249,915)
非現金變動			
— 購買投資物業(附註(a))	38,179	—	38,179
— 收購一間附屬公司連同投資物業(附註(a))	4,500	—	4,500
— 出售投資物業的所得款項(附註(d))	(73,820)	—	(73,820)
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(180,403)	—	(180,403)
— 結算應收關聯公司款項的 利息收入(附註10)	(2,727)	—	(2,727)
截至二零一五年十二月三十一日	<u>570,330</u>	<u>—</u>	<u>570,330</u>
截至二零一五年十二月三十一日	570,330	—	570,330
融資活動的現金流入	197,457	330,000	527,457
非現金變動			
— 出售附屬公司的預收款項(附註(e))	(51,223)	—	(51,223)
— 收購附屬公司連同投資物業(附註(a))	99,252	—	99,252

附 錄 一

會 計 師 報 告

	應付最終 控股公司款項	借款	總計
	千港元	千港元	千港元
— 出售一間附屬公司的所得款項(附註(c))	(8,380)	—	(8,380)
— 結算應收關聯公司款項(附註(b))	(22,150)	—	(22,150)
— 應收款項結算	(3,593)	—	(3,593)
截至二零一六年十二月三十一日	<u>781,693</u>	<u>330,000</u>	<u>1,111,693</u>
截至二零一六年十二月三十一日	781,693	330,000	1,111,693
融資活動的現金流出	(37,234)	—	(37,234)
非現金變動			
— 出售附屬公司的所得款項(附註(c))	(593,606)	—	(593,606)
截至二零一七年六月三十日	<u>150,853</u>	<u>330,000</u>	<u>480,853</u>

附註：

主要非現金交易：

- (a) 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，購買投資物業款項分別為16,677,000港元及38,179,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。截至二零一五年十二月三十一日止年度，收購 貴集團附屬公司Integral Grow Ltd.連同一項投資物業的代價為4,500,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。截至二零一六年十二月三十一日止年度，收購Pop Act Limited及其附屬公司及Fresh One Inc.(貴集團的附屬公司)連同投資物業及其他資產和負債的代價為99,252,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團支付。
- (b) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度，應收關聯公司款項分別為21,459,000港元、180,403,000港元及22,150,000港元，乃由最終控股公司代關聯公司結清。
- (c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止期間，出售附屬公司的所得款項為8,380,000港元及593,606,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團收取。
- (d) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，出售投資物業的部分所得款項(303,938,000港元當中的73,820,000港元)，乃由最終控股公司代 貴集團收取及餘下所得款項乃以現金直接向 貴集團結清。
- (e) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，就出售Fession Group Limited的預收款項為51,223,000港元，乃由最終控股公司代 貴集團收取。

附 錄 一

會 計 師 報 告

29 關聯方交易

除歷史財務資料其他各處所披露者外，貴集團與關聯方進行以下交易，貴公司董事認為，截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月，有關交易乃於日常業務過程中進行。

(a) 貴公司董事認為，與貴集團進行交易的主要關聯公司載列如下：

名稱	關係
晉安融資有限公司(前稱晉利鑽石有限公司)	附註
晉安證券有限公司	附註
晉發財務有限公司	附註

附註：該等關聯公司由王先生共同控制。

(b) 與關聯公司的交易

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
租金收入及物業管理費收入 (附註(i))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>1,680</u>	<u>3,570</u>	<u>4,934</u>	<u>2,468</u>	<u>2,468</u>
利息收入(附註(ii))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>11,503</u>	<u>2,727</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
管理費開支(附註(iii))					
由王先生共同控制關聯公司	<u>—</u>	<u>90</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

附註：

(i) 租金收入及物業管理費收入按各方協定的固定款項收取。

(ii) 利息收入按各方協定的固定利率(附註18)收取。

(iii) 管理費開支按各方協定的固定款項收取。

(c) 與關聯公司的結餘

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
貿易應收款項(附註17)	420	3,593	—	—
應收以下各項款項：				
由王先生共同控制關聯公司				
(附註18)	202,553	22,150	—	—
應付以下各項款項：				
最終控股公司(附註24)	1,034,516	570,330	781,693	150,853

(d) 主要管理層薪酬

主要管理層包括 貴集團的董事及高級管理層。就僱員服務已付或應付主要管理層的薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
袍金	—	—	—	—	—
薪金及其他薪酬	1,701	2,091	2,470	875	900
向界定供款計劃供款	34	56	66	17	18
	1,735	2,147	2,536	892	918

附 錄 一

會 計 師 報 告

30 期後事項

- (i) 重組已於二零一七年十二月十五日完成，詳情於附註 1.2 概述。
- (ii) 於二零一七年十月三十一日，約 154,264,000 港元的應付最終控股公司款項已於二零一七年十二月十五日資本化。一股每股面值 0.00005 港元的普通股已予發行，作為資本化的代價。
- (iii) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案及待 貴公司的股份溢價賬因建議發售 貴公司股份而錄得進賬後， 貴公司將向現有股東發行額外 539,999,997 股繳足股款股份。
- (iv) 藉日期為二零一七年十二月十五日的股東決議案， 貴公司有條件採納一項購股權計劃，據此，董事會可向 貴集團的經挑選參與者授出購股權，以認購 貴公司股份。截至本報告日期，概無授出購股權。

III 其後財務報表

貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一七年六月三十日直至本報告日期後任何期間編製經審核財務報表。除本報告所披露者外， 貴公司或 貴集團現時旗下任何公司概無就二零一七年六月三十日後任何期間宣派或派付股息。