



九龍倉

始創於一八八六年

WHARF REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED 九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

股份代號: 1997

聯席保薦人

HSBC  滙豐  新百利融資有限公司

重要提示

閣下如對本上市文件的任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



九龍倉

始創於一八八六年

WHARF REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED 九龍倉置業地產投資有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本公司全部已發行股本
以介紹方式
在香港聯合交易所有限公司
主板上市

股份代號：1997

聯席保薦人

HSBC  滙豐

 新百利融資有限公司

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本上市文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本上市文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本上市文件乃就上市而刊發，並載有根據香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則提供的詳細資料，僅為提供有關本集團的資料。

本上市文件不構成本公司股份或其他證券的要約，且並非旨在邀請他人就本公司股份或其他證券提出要約，亦無配發或發行任何該等股份或其他證券以向公眾人士提呈出售或供其認購。本公司概不會就或根據本上市文件配發及發行股份。

股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例登記規定的情況下於美國境內提呈發售或出售。證券將不會在美國進行公開發售。美國證交會、任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦不對本上市文件內容是否充分發表意見。任何違反上述事實的陳述於美國乃屬刑事罪行。

本上市文件或其任何副本不得直接或間接於或向任何發佈或分發上市文件即屬違法的司法權區內發佈、轉發或分發。

位於或居於香港以外司法權區的九龍倉股東及實益九龍倉股東，包括但不限於在美國的股東，應當參閱「分派及分拆」所載重要資料。

閣下務請垂注「風險因素」。有關分拆完成後股份買賣及買賣交收的資料載於「有關本上市文件及上市的資料」。

二〇一七年十一月九日

預期時間表⁽¹⁾

以連權方式買賣九龍倉股份的最後日期	二〇一七年十一月十五日(星期三)
以除權方式買賣九龍倉股份的首日	二〇一七年十一月十六日(星期四)
遞交九龍倉股份過戶文件以合資格根據 分派獲發我們股份的最後時限	二〇一七年十一月十七日(星期五) 下午四時三十分
九龍倉暫停辦理股份過戶登記手續	二〇一七年十一月二十日(星期一)
分派記錄日期	二〇一七年十一月二十日(星期一)
九龍倉恢復辦理股份過戶登記手續	二〇一七年十一月二十一日(星期二)
寄發我們股份的股票 ⁽²⁾	二〇一七年十一月二十二日(星期三)
股份開始在聯交所買賣 ⁽²⁾	二〇一七年十一月二十三日(星期四)上午九時正
向除外九龍倉股東支付就出售其根據分派原應獲得 股份的所得款項淨額的日期 ⁽³⁾	二〇一七年十二月十五日 (星期五)或前後

附註：

- (1) 所有日期及時間均指香港本地日期及時間。
- (2) 我們股份的股票預期於二〇一七年十一月二十二日(星期三)寄發予合資格九龍倉股東。如分派未有成為無條件，我們股份的股票將不會生效及股份將不會於二〇一七年十一月二十三日(星期四)開始在聯交所買賣。
- (3) 除外九龍倉股東將有權參與分派，但不會收取股份。取而代之，除外九龍倉股東根據分派原應收到的股份將發行予九龍倉董事會任命的代名人，代名人會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快在市場出售該等股份。該等出售所得款項總額(扣除開支及稅款)將按彼等於分派記錄日期持有九龍倉的股權比例以港幣支付予相關除外九龍倉股東，以充分補償該等股東根據分派原應獲得的有關股份，倘若除外九龍倉股東應收取的金額少於港幣100元，有關金額將撥歸九龍倉所有。

經參考九龍倉於最後實際可行日期的股東名冊後，除外司法權區為巴巴多斯。倘除外司法權區有所不同，九龍倉將於分派記錄日期後公佈除外司法權區。有關公告預期將於二〇一七年十一月二十二日(星期三)刊發。進一步資料載於「分派及分拆」。

倘不進行上市，本公司將於其後在切實可行情況下盡快刊發公告。於收到我們股份的股票前或於有關股票生效前買賣股份的任何人士，須自行承擔全部風險。

目 錄

重要提示

閣下僅應依賴本上市文件所載內容以作出閣下的投資決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本上市文件所載資料。對於本上市文件並未載述的任何資料或陳述，閣下不應視為已獲九龍倉、本公司或任何有關人士授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	i
目錄	ii
概要	1
釋義	17
技術詞彙表	27
分派及分拆	33
有關本上市文件及上市的資料.....	44
前瞻性陳述	47
風險因素	49
董事及參與分拆各方	74
公司資料	78
歷史及公司架構	80
行業概覽	83
業務	93
財務資料	141
董事及高級管理層.....	199
股本	210
主要股東	211
與控股股東的關係.....	212
關連交易	220
豁免嚴格遵守上市規則	235

目 錄

	頁次
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 監管概覽	IV-1
附錄五 — 本公司章程及開曼公司法概要	V-1
附錄六 — 稅務	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1
附錄八 — 備查文件	VIII-1

概 要

本概要旨在向閣下提供本上市文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，並無載列所有對閣下可能屬重要的資料。閣下務請閱畢本上市文件。

概覽

我們是優質物業的投資者及營運商，擁有一位處香港黃金地段的投資物業。於二〇一七年八月三十一日，香港估值物業總樓面面積為11.5百萬平方呎，估值總額為港幣255.9十億元。我們的旗艦物業海港城及時代廣場分別策略性地選址於尖沙咀及銅鑼灣。該等地標物業規模龐大，座落於香港兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。該等物業在香港商用物業中佔據領先市場地位。

我們亦於香港擁有及經營其他優質物業作投資用途。該等物業包括位處香港首要中心商業區中環的卡佛大廈及會德豐大廈物業，以及九龍東首屈一指的購物商場荷里活廣場。

本公司間接擁有於聯交所主版上市的海港企業(股份代號：51)約72%權益。海港企業集團持有位於海港城的馬哥孛羅香港酒店及位於香港中環的前美利大廈(現正改建為The Murray酒店)以及若干中國物業權益。

有關我們主要發展里程碑及收購的詳情，請參閱「歷史及公司架構－主要里程碑」。

分拆是透過將九龍倉集團分拆為本集團及餘下九龍倉集團從而將九龍倉集團及會德豐集團的戰略及主要香港物業投資業務與其他業務分離而進行的分拆。有關詳情，請參閱「分派及分拆」。

我們的競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢包括以下各項：

- 我們的旗艦物業海港城及時代廣場是香港的地標物業，具有市場領導地位，擁有龐大規模並位處香港策略地段；
- 我們受益於來自規模龐大的物業組合的強勁現金流、穩定收入以及規模經濟及協同效應；
- 我們購物商場的知名品牌及我們作為業主首選的聲譽締造出廣闊、多元化及忠誠的租戶基礎；及

概 要

- 我們的資產增值措施以及有效及前瞻性推廣活動為我們旗艦物業的表現打下基礎。
進一步詳情請參閱「業務－我們的競爭優勢」。

我們的業務策略

我們的主要策略是於香港持有及投資優質商用物業，且我們積極管理我們的物業組合及未來可能購置的任何其他物業，務求為股東提供穩定的股息及股息持續長期增長的潛力，同時維持高水平的財務紀律及財務靈活性。

我們策略的實施可大致分類為(i)資產管理策略及(ii)資本管理策略。資產管理策略包括首先為積極租務管理及租戶組合優化、其次為持續資產增值及創優增值，及其三為實施有效及前瞻性推廣活動。對於資本管理策略，我們的資本構架將有利於減少資金成本，同時維持審慎自律的財務管理及融資靈活性。

我們的物業組合

於香港持作投資用途的混合式發展項目

下表列示於二〇一七年八月三十一日於香港持作投資用途的混合式發展項目的樓面面積、可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料(惟本集團應佔獨立估值除外)均就該物業的100%權益(而非按應佔基準)。

物業	位置	概約	概約	完工年度	租賃 屆滿年度	附錄一	本集團 應佔權益	獨立	本集團應佔 獨立估值	於附錄三
		樓面面積 (平方呎)	可出租面積 (平方呎)			會計師報告中 的分部分類		估值總額 (港幣百萬元)		物業估值 報告的物業編號
海港城.....	尖沙咀	8,271,000 ⁽¹⁾	6,186,000					172,650 ⁽¹⁻⁴⁾	170,217 ⁽¹⁻⁴⁾	1至10、 15、16、17
商場.....			1,286,000	一九六六年至 一九九八/ 九九年	二〇三三年至 二八八〇年	投資物業	72-100 ⁽²⁾			
寫字樓.....			4,239,000	一九七〇年至 一九九八/ 九九年	二八六三年至 二八八〇年	投資物業	100			
服務式住宅.....			661,000	一九九八/ 九九年	二八八〇年	投資物業	100			
酒店及會所.....			-	一九七〇年至 一九八三年	二〇二一年至 二八八〇年	酒店	72-100 ⁽³⁾			

概 要

物業	位置	概約	概約	完工年度	租賃 屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類	本集團 應佔權益 (%)	獨立 估值總額 (港幣百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (港幣百萬元)	於附錄三 物業估值 報告的物業編號
		樓面面積 (平方呎)	可出租面積 (平方呎)							
時代廣場	銅鑼灣	1,976,000	1,557,000					54,540	54,540	11
商場			531,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			
寫字樓			1,026,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			

附註：

- (1) 此並不包括未經物業估值師估值的太平洋會。
- (2) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其商業部分72%的權益外，本集團應佔海港城商場物業餘下部分的權益為100%。
- (3) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其72%權益外，本集團應佔海港城的港威酒店、太子酒店及太平洋會的權益為100%。
- (4) 這包括附錄一會計師報告中以成本值扣除折舊報值的位於海港城內的酒店的價值。其他資料見「業務－我們的物業組合－於香港持有作投資用途的混合式發展項目」。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自海港城及時代廣場的收入合共分別佔我們來自投資物業收入的94.5%、93.5%、92.4%及92.0%。

於香港持有作投資用途的其他主要物業

下表載列於二〇一七年八月三十一日於香港持有作投資用途的其他主要物業的樓面面積、可出租面積及可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料均就有關物業的100%權益(而非按應佔基準)(惟本集團應佔獨立估值除外)披露。

物業	位置	樓面面積 (平方呎)	概約 可出租面積	完工年度	租賃屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類	本集團 應佔權益	獨立 估值總額 (港幣 百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (港幣 百萬元)	於附錄三 物業估值報告 的物業編號
荷里活廣場.....	鑽石山	562,000	375,000	一九九八年	二〇四七年	投資物業	100	9,550	9,550	12
商場.....			375,000							
卡佛大廈.....	中環	189,000	171,000	一九七七年	二八四二年	投資物業	100	5,910	5,910	13
商場.....			66,000							
寫字樓.....			105,000							
會德豐大廈物業.....	中環	215,000	204,000	一九七七年	二八四二年	投資物業	100	6,543	6,543	14
商場.....			3,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100			
寫字樓.....			201,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100			
The Murray.....	中環	336,000	—	在建中	二〇六三年	酒店	72 ^(附註)	6,710	4,831	18
酒店.....										

附註：The Murray 由海港企業擁有，而海港企業由本公司擁有72%。

於中國持作投資用途的物業

我們於中國的投資物業全部由海港企業持有，包括(i)蘇州國際金融中心，其為一項興建中的商業綜合大樓(包括一間酒店－蘇州尼依格羅酒店)；及(ii)常州馬哥孛羅酒店。該等物業作為估物業，總樓面面積約為321,500平方米及於二〇一七年八月三十一日的總估值為人民幣3,857百萬元。鑒於業務環境的迅速變化，海港企業集團一直在評估不同的業務方案及並不排除出售該等資產的權益(惟倘其自第三方收到具備可接受商業條款的合適要約)。

於中國的發展物業

我們於中國的發展物業包括四個物業發展項目，即重慶寰宇天下、常州時代上院、蘇州時代上城及上海南站，其中兩個由海港企業的附屬公司持有，而餘下兩個分別透過海港企業的合營公司及聯營公司持有。預計該等四個項目中的所有已竣工物業將會出售。於二〇一六年十二月三十一日，該等四個項目中可供出售樓面面積的93%已出售或預售。我們預期：(i)大部分預售物業將於二〇一七年年底前向買方交付，而我們將不會在有關交付後從中國發展物業中產生巨額收入；及(ii)上海南站項目(當中海港企業擁有27%權益，而我們據此擁有19%應佔權益)將貢獻我們應佔聯營公司除稅後業績，並將於二〇二二年上半年竣工。海港企業集團並無其他土地儲備作發展用途，且我們從海港企業了解到其不打算補充其土地儲備。我們不打算在中國進一步從事物業發展。

物業估值

獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司已對「附錄三－物業估值」所載我們於二〇一七年八月三十一日的物業權益的市值進行估值。就估值而言，物業估值師已採用收入資本化法(乃為一種按對來自現有租戶的租金收入予以資本化且在適用時對物業權益的潛在復歸收入妥為計提撥備為基準的年期及復歸法)，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用直接比較法。物業估值師在進行估值時已作出若干假設(有關所採用的資本化率及可資比較範圍等主要假設，請參閱「附錄三－物業估值」)。務請閣下注意，我們物業權益的估值不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。詳情請參閱「風險因素－與本集團有關的其他風險－我們物業的估值可能會與其實際可變現價值不同，而且可發生變化」。

概 要

以下資料摘錄自「附錄三－物業估值」中的物業估值報告。

於附錄三物業 估值報告中 的物業編號	物業	描述	估值法	於附錄三物業 估值報告中 的頁碼
1-14.....	第一類 物業權益	我們在香港持 作投資的物業 權益	<ul style="list-style-type: none"> 按對來自現有租戶的租金收入予以資本化且在適用時對物業權益的潛在復歸收益妥為計提撥備為基準採用收入資本化一年期及復歸法，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用直接比較法 	III-13 至 III-40
15-18.....	第二類 物業權益	我們在香港持 作經營的物業 權益	<ul style="list-style-type: none"> 基於作為完全營業酒店的現有用途並假設相關酒店經營牌照將會持續進行估值 	II-41 至 III-46
25.....	第五類 物業權益	我們在中國持 作經營的物業 權益	<ul style="list-style-type: none"> 參考可資比較市場交易採用直接比較法 透過資本化營業盈利淨額複查的估值 對該等物業的估值一部分歸因於可轉讓商譽、裝置、配件、傢具、裝飾品及設備 基於本集團所提供的關於客房銷量、餐飲收益、其他收益、支出、經營成本、營業盈利總額、租金、費用、保險的資料以及其他相關資料 已就酒店裝飾品、裝置及配件的定期替換及翻新計提撥備 	III-66 至 III-67
19、21 及 23	第三類 物業權益及 第四類 物業權益之 第21 及 23項物業	我們在中國持 作投資；及在 中國持作出售 的物業權益	<ul style="list-style-type: none"> 市場估值法，參考可比物業的銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整 假設物業將根據我們的發展規劃竣工，且已就建議取得相關批文 已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤這些充分反映物業發展風險的項目 	III-47 至 III-49； III-55 至 III-57 及 III-60 至 III-62
20、22 及 24	第四類 物業權益之 第20、22 及24項 物業	我們在中國持 作出售的物業 權益	<ul style="list-style-type: none"> 直接比較法，參考市場上可得的銷售憑證並假設物業於估值日期可以交吉狀態出售 	III-50 至 III-54； III-58 至 III-59 及 III-63 至 III-65

我們的控股股東

緊隨分拆完成後，(a)本公司將不再為九龍倉的附屬公司，但將仍然為會德豐的附屬公司，而會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)將擁有本公司已發行股份中約61.59%權益；及(b)會德豐、Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin將為我們的控股股東。詳情請參閱「與控股股東的關係」。

進行分拆的原因及裨益

會德豐、九龍倉及本公司董事會認為，分拆符合會德豐、九龍倉、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，原因如下：

- (i) 由於本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的業務重點之間存在明確不同的戰略及營運部署，將本公司從九龍倉分割出來(將以分拆方式進行)將令投資者更好地選擇其有意投資的業務；
- (ii) 分拆將增加本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團各自業務的營運及財務透明度，股權投資者可藉此對本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(作為獨立實體)的表現及潛力作出評價及評估，借貸方及債券投資者亦更容易掌握彼等各自的信譽度；
- (iii) 分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團管理層對彼等各自的營運及財務表現直接負責及加強問責性。分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團對各自業務方面加強管理層的關注重點、改善資源配置、提高決策程序的效率以及加快應對市場的轉變；及
- (iv) 分拆將令本集團能以反映我們的業務風險及回報情況的定價直接並獨立進入股本及債務資本市場。

概 要

主要財務資料概要

匯總財務狀況表概要

下表載列本集團於所示日期的匯總財務狀況表概要，摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告：

	於十二月三十一日			於二〇一七年 六月三十日
	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
非流動資產				
投資物業	229,023	235,597	244,375	245,424
其他	11,791	12,376	12,567	13,862
非流動資產總值	240,814	247,973	256,942	259,286
流動資產	19,659	14,997	8,520	4,771
資產總值	260,473	262,970	265,462	264,057
非流動負債	(41,636)	(37,938)	(36,192)	(29,330)
流動負債	(12,970)	(14,127)	(25,133)	(25,354)
負債總額	(54,606)	(52,065)	(61,325)	(54,684)
資產淨值	205,867	210,905	204,137	209,373

於二〇一六年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額港幣16,613百萬元，而於二〇一五年十二月三十一日則為流動資產淨值港幣870百萬元，主要由於(i)淨額狀況由應收直接控股公司款項轉變為應付直接控股公司款項港幣10,354百萬元，主要產生自二〇一六財政年度我們向直接控股公司借入以為我們的營運及收購會德豐大廈物業提供資金的款項；及(ii)根據九龍倉集團內的資金安排(我們於往績記錄期屬其中一部分)，應收直接控股公司款項減少。

我們的流動負債淨額增加至二〇一七年六月三十日的港幣20,583百萬元，主要是由於(i)應付直接控股公司款項增加，該款項用於償還部分來自我們同系附屬公司的貸款；及(ii)銀行存款及現金減少，主要因支付The Murray及蘇州國際金融中心的建築開支所致。

我們於二〇一七年六月三十日的未經審核備考淨資產及每股有形資產淨值(已就包括結算於該日期的集團內公司間結餘(及WEL於二〇一七年七月三十日宣派及應付九龍倉的港幣10,205百萬元的股息)作出調整)分別為港幣200,102百萬元及港幣64.20元，此等數字乃摘錄自本上市文件附錄二第II-5頁的未經審核備考財務資料附註7，並按本公司股東應佔淨資產港幣194,929百萬元除以緊接上市前3,036,227,327股已發行股份計算。

概 要

匯總損益表概要

下表載列本集團於所示期間的匯總損益表概要，基於本上市文件附錄一所載會計師報告：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
收益	17,437	17,576	16,851	8,804	9,546
營業盈利	10,416	11,759	11,824	6,158	7,050
投資物業公允價值增加	27,729	5,329	1,191	81	478
應佔盈利：					
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
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>
本公司股東應佔盈利(不包括 應佔投資物業公允價值增加).....	7,464	8,469	8,706	4,339	4,428

二〇一四財政年度的盈利遠高於往績記錄期其他期間的盈利，主要由於香港投資物業公允價值增幅較高，是因截至二〇一四年十二月三十一日止年度假設的市場租金增幅大於往績記錄期其他期間假設的市場租金增幅而產生。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，本公司股東應佔盈利(不包括應佔投資物業公允價值增加)分別為港幣7,464百萬元、港幣8,469百萬元、港幣8,706百萬元、港幣4,339百萬元及港幣4,428百萬元。該非香港財務報告準則計量乃由我們的管理層用來評估我們的財務及業務表現。投資物業的公允價值變動並無改變我們的現金狀況或流動資金，且只要相關物業繼續由我們持有，該變動不會產生任何現金流量，供我們派付股息。該計量並非根據香港財務報告準則界定，且不應被視為我們經營業績的替代品，而經營業績乃根據香港財務報告準則釐定。此外，其未必能與其他公司相似名稱的計量進行比較。

概 要

匯總現金流量表概要

下文載列於所示期間的匯總現金流量表，乃摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
營業業務所得的					
現金淨額	10,276	11,419	11,370	5,487	4,582
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	<u>5,273</u>	<u>6,501</u>	<u>5,212</u>	<u>4,952</u>	<u>2,171</u>

主要財務比率

下表載列於各所示期間或日期我們的主要財務比率(附註)：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
盈利比率				
營業盈利率(%)	59.7	66.9	70.2	73.9
純利率(%).....	203.4	81.4	60.4	54.0
股東股本回報率(%)	17.5	6.7	5.0	2.4
總資產回報率(%).....	13.6	5.4	3.8	2.0
	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
流動性比率				
流動比率	1.5	1.1	0.3	0.2
資產負債率(%)	19.5	17.8	17.3	13.3
淨負債與權益比率(%).....	16.9	14.7	14.8	12.3

附註：有關該等比率的定義請參閱「財務資料－主要財務比率」。

概 要

下表載列於所示期間我們按業務分部以及按地域劃分的收入明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	(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)	(%)
按業務分部劃分的收入										
投資物業	11,260	64.6	12,038	68.5	12,775	75.8	6,363	72.3	6,601	69.1
—商場	8,153	46.8	8,677	49.4	9,108	54.0	4,568	51.9	4,721	49.4
—寫字樓	2,806	16.1	3,060	17.4	3,351	19.9	1,639	18.6	1,717	18.0
—服務式住宅	301	1.7	301	1.7	316	1.9	156	1.8	163	1.7
發展物業	4,361	25.0	3,930	22.4	2,482	14.7	1,686	19.2	2,166	22.7
酒店	1,462	8.4	1,359	7.7	1,342	8.0	621	7.1	646	6.8
其他	354	2.0	249	1.4	252	1.5	134	1.4	133	1.4
總計	17,437	100.0	17,576	100.0	16,851	100.0	8,804	100.0	9,546	100.0
按地域劃分的收入										
香港	12,829	73.6	13,474	76.7	14,200	84.3	7,020	79.7	7,296	76.4
中國	4,575	26.2	4,064	23.1	2,606	15.4	1,752	19.9	2,221	23.3
新加坡 ^(附註)	33	0.2	38	0.2	45	0.3	32	0.4	29	0.3
總計	17,437	100.0	17,576	100.0	16,851	100.0	8,804	100.0	9,546	100.0

附註：新加坡應佔收入包括來自新加坡上市股份的股息收入。

概 要

下表列示於所示期間按業務分部以及按地域劃分的營業盈利及營業盈利率明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	營業盈利	營業盈利率	營業盈利	營業盈利率	營業盈利	營業盈利率	營業盈利	營業盈利率	營業盈利	營業盈利率
	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	%
按業務分部劃分的營業盈利及營業盈利率										
投資物業	9,818	87.2	10,444	86.8	11,171	87.4	5,629	88.5	5,887	89.2
發展物業	380	8.7	1,041	26.5	425	17.1	429	25.4	1,135	52.4
酒店	345	23.6	288	21.2	269	20.0	106	17.1	144	22.3
分部總計	10,543	61.7	11,773	67.9	11,865	71.5	6,164	71.1	7,166	76.1
其他	260	73.4	153	61.4	148	58.7	85	63.4	77	57.9
減：公司費用	(387)	不適用	(167)	不適用	(189)	不適用	(91)	不適用	(193)	不適用
總計	10,416	59.7	11,759	66.9	11,824	70.2	6,158	69.9	7,050	73.9
按地域劃分的營業盈利及營業盈利率										
香港	9,841	76.7	10,640	79.0	11,328	79.8	5,681	80.9	5,876	80.5
中國	542	11.8	1,081	26.6	451	17.3	445	25.4	1,145	51.6
新加坡	33	100.0	38	100.0	45	100.0	32	100.0	29	100.0
總計	10,416	59.7	11,759	66.9	11,824	70.2	6,158	69.9	7,050	73.9

直接成本及營業費用

我們的直接成本及營業費用主要包括發展物業的發展成本、投資物業直接營運支出及與我們經營酒店及會所有關的其他直接經營成本。投資物業直接營運支出主要包括公用事業開支、員工成本及樓宇管理費。其他直接營運支出主要包括酒店及會所營運的員工成本及維修及保養成本以及餐飲成本、員工成本，以及天星小輪營運的員工成本及維修及保養成本。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的直接成本及營業費用分別為港幣6,034百萬元、港幣4,965百萬元、港幣4,247百萬元、港幣2,304百萬元及港幣2,049百萬元。往績記錄期內，我們的直接

概 要

成本及營業費用減少，主要由於已確認銷售的發展物業成本下降。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，有關成本分別為港幣3,859百萬元、港幣2,768百萬元、港幣1,968百萬元及港幣999百萬元，因已確認銷售的物業可銷售總面積減少而產生。

下表載列所示期間我們的直接成本及營業費用明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	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	%
已確認銷售的發展物業成本.....	3,859	64.0	2,768	55.8	1,968	46.3	1,234	53.6	999	48.8
投資物業直接營運支出.....	1,356	22.5	1,479	29.8	1,494	35.2	680	29.5	664	32.4
其他直接營運支出.....	819	13.5	718	14.4	785	18.5	390	16.9	386	18.8
總計.....	<u>6,034</u>	<u>100.0</u>	<u>4,965</u>	<u>100.0</u>	<u>4,247</u>	<u>100.0</u>	<u>2,304</u>	<u>100.0</u>	<u>2,049</u>	<u>100.0</u>

客戶

於往績記錄期，我們的主要收入為來自投資物業的租金收入，我們的五大客戶為主要著名零售品牌。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自五大客戶的收入合共佔我們總收入的分別約9%、9%、10%及9%。同期，來自最大客戶的收入佔我們總收入的分別約3%、3%、3%及2%。詳情請參閱「業務－客戶」。

供應商

於往績記錄期，我們的主要供應商主要包括於香港及中國就我們的發展中物業提供建造服務的建築公司及提供清潔、安保及其他維護服務的供應商。有關詳情，請參閱「業務－供應商」。

競爭格局

香港物業投資市場競爭激烈。我們與其他投資物業擁有人及營運商競爭以吸引及挽留租戶。例如，我們主要基於我們旗艦物業（在香港擁有龐大規模、佔據優越位置及屬知名品牌）的市場領導地位以及有效及前瞻性推廣活動爭取商場租戶。就寫字樓租戶而言，我們主要基於我們物業的質素及位置以及我們作為物業擁有人的聲譽進行競爭。詳情請參閱「業務－市場及競爭」。

近期發展及並無重大不利變動

有關於由往績記錄期期末及直至最後實際可行日期止期間內WEL向九龍倉宣派及應付股息的詳情，請參閱下文「股息及股息政策」。

董事確認，(i)自二〇一七年六月三十日直至二〇一七年八月三十一日，本集團的業務或財務或營運狀況概無重大不利變動；及(ii)自二〇一七年六月三十日起直至本上市文件日期，市況或我們經營所在行業或環境並無出現對我們財務或經營狀況或本集團前景造成重大不利影響的重大不利變動。

就發行承兌票據(預期透過分拆完成後五個營業日內(i)銀行借款撥付的現金付款；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債結算)而言，我們預期由於該等銀行借款(包括已更替負債)，我們的資產負債比率及淨債務與權益比率將會上升，同時預期將會產生額外融資成本。倘該等銀行借款於二〇一七年六月三十日存續，基於「附錄二－未經審核備考財務資料」第II-5頁所載本集團未經審核備考合併財務狀況表附註7，我們於二〇一七年六月三十日的資產負債比率及淨負債與權益比率分別為24.9%及23.3%。有關用作結算承兌票據的銀行借款的進一步資料，請參閱「財務資料－債務－結算集團內部往來結餘」。

風險因素摘要

我們有香港集中風險。我們大部分的收入來自於香港，並預期日後將在海港企業於中國的發展物業售出後進一步增加。整體經濟狀況(主要指香港及中國經濟)一直並可能繼續影響香港的商場及酒店行業。特別是，全球經濟狀況影響到訪香港遊客人數及其支出，而這對我們在香港的商場物業及酒店業務的收入造成影響。此外，中國的經濟狀況及中國政府實行的緊縮政策影響我們的中國業務及(通過影響到訪香港的中國遊客數目及其在香港的支出)影響我們香港投資物業的商場物業。到訪香港的遊客(尤其中國遊客)人數進一步下降將會進一步影響商場及酒店行業的發展，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

概 要

除上文所述外，董事認為屬重大的部分風險包括(i)我們的大部分收入來自我們投資物業組合的收入，而投資物業組合的表現取決於多項因素，包括市場租金水平的變動、對租戶的競爭及租金收取及續租；及(ii)我們大部分的收入來自我們於海港城及時代廣場的投資物業。部分或整體影響我們於該兩處營運的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響；及(iii)由於香港可用於的投資物業及酒店的大型土地供應有限以及海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及戰略地位，倘我們無法以商業上可行的條款取得合適的土地，我們的增長可能會受限。有關更多詳情，請參閱「風險因素」。

上市開支

就上市而言，我們預計產生上市開支約港幣66百萬元。於往績記錄期內，我們並無產生任何上市開支。預期所有上市開支將於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的匯總損益表內確認為行政及公司費用。

股息及股息政策

董事會目前擬每年派付相當於來自我們於香港的投資物業及酒店(「香港投資物業」)的股東應佔已實現經常性盈利約65%的股息(「分派盈利」)。來自我們的香港投資物業的已實現經常性盈利並不包括由未實現重估收益、確認的遞延稅項資產及任何其他重大非現金收益所產生來自我們的香港投資物業的盈利，而董事會認為屬非經常性質的盈利包括(其中包括)出售收益或發行證券的收益。

下表列示於所示期間的分派盈利：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元	港幣十億元
剔除應佔投資物業公允價值				
增加後的本公司				
股東應佔盈利	7.5	8.5	8.7	4.4
減：				
本公司股東應佔來自中國的盈利	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.2)
分派盈利	<u>7.3</u>	<u>8.0</u>	<u>8.5</u>	<u>4.2</u>

概 要

自註冊成立日期以來，本公司概無派付或宣派任何股息。於往績記錄期內，WEL於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年向其當時的股東九龍倉宣派及派付的股息分別為港幣4,803百萬元、港幣8,297百萬元、港幣15,753百萬元及無。同期，海港企業向非控股股東宣派及派付的股息分別為港幣172百萬元、港幣126百萬元、港幣353百萬元及港幣141百萬元。於二〇一七年七月三十日，WEL宣派股息港幣10,205百萬元，有關款項應付予九龍倉及將成為集團內部往來結餘的一部分。集團內部往來結餘將以承兌票據的方式結算。承兌票據預期將於完成分拆後五個營業日內透過(i)支付現金；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債的方式結算。更多資料請參閱「財務資料－債務」。

股息的宣派由董事會酌情決定及於必要時須獲股東批准(惟中期股息除外)。董事會將考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及於有關情況下可能視為相關的其他因素。股息的任何宣派及派付以及股息金額將受我們的章程文件及開曼群島公司法規限，包括須獲股東批准(中期股息除外)。請亦參閱「風險因素－與本集團有關的其他風險－我們日後的股息派付將由董事會酌情決定」。

釋 義

於本上市文件中，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「二〇一六年上半年」	指	截至二〇一六年六月三十日止六個月
「二〇一七年上半年」	指	截至二〇一七年六月三十日止六個月
「會計師報告」	指	本上市文件附錄一所載本集團於往績記錄期內的會計師報告
「細則」或「組織章程細則」	指	本公司於二〇一七年十月二十四日有條件採納並於上市日期生效的經修訂及重列組織章程細則，經不時修訂或補充，其概要載於「附錄五—本公司章程及開曼公司法概要」
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元
「審核委員會」	指	我們董事會轄下的審核委員會
「實益九龍倉股東」	指	九龍倉股份的實益擁有人，其九龍倉股份乃以登記九龍倉股東的名義登記
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門辦理日常銀行業務的任何日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「開曼公司法」或「公司法」	指	開曼群島法律第22章公司法(一九六一年第3號法例)，經不時修訂或補充
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人或聯名個人或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」	指	董事會主席

釋 義

「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「公司條例」	指	香港法例第 622 章《公司條例》，經不時修訂及補充
「本公司」	指	九龍倉置業地產投資有限公司，一間於二〇一七年四月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義及除文義另有所指外，指 WF Investment、High Fame、Lynchpin、Wheelock Investments 及會德豐
「董事」	指	本公司董事
「分派」	指	九龍倉董事會預期將於二〇一七年十一月十四日(星期二)宣派的有條件特別中期股息，將按於分派記錄日期每持有一股九龍倉股份獲發一股股份的比例以建議發行新股份予(其中包括)合資格九龍倉股東的方式償付，進一步詳情載於「分派及分拆」
「分派記錄日期」	指	二〇一七年十一月二十日(星期一)，即釐定享有分派權利的記錄日期
「會德豐集團 (本集團除外)」	指	會德豐及其附屬公司，不包括本集團
「會德豐集團 (九龍倉除外)」	指	會德豐及其附屬公司，但不包括餘下九龍倉集團及本集團
「除外司法權區」	指	該等香港以外司法權區，經考慮有關司法權區適用法例的法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，九龍倉董事會及董事會於作出相關查詢後及根據接獲的法律意見釐定毋須或不宜根據分派發行股份。於最後實際可行日期，除外司法權區為巴巴多斯

釋 義

「除外九龍倉股東」	指	其登記地址位於除外司法權區的九龍倉海外股東及據九龍倉所知於分派記錄日期居於或身處香港以外司法權區的九龍倉股東及實益九龍倉股東，而經考慮彼等身處或居於該等有關司法權區適用法例的法律限制及／或該等司法權區相關監管機構或證券交易所的規定後，九龍倉董事會及董事會經作出相關查詢以及根據彼等法律顧問提供的法律意見後認為有必要或適宜讓其不根據分派接收股份的任何其他人士
「執行董事」	指	本公司執行董事
「財政年度」	指	本公司截至十二月三十一日的財政年度
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司(包括海港企業集團)
「海港企業」	指	海港企業有限公司，一間於一九六五年七月十六日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：51)並為本公司的附屬公司
「海港企業集團」	指	海港企業及其附屬公司
「海港城置業」	指	海港城置業有限公司，一間於一九七四年六月四日根據香港法例註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有
「High Fame」	指	High Fame Investments Limited，一間於二〇一二年六月六日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Wheelock Investments直接全資擁有，並為我們的控股股東之一
「港幣」或「港元」	指	香港法定貨幣港幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司

釋 義

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港股份過戶登記分處」	指	卓佳證券登記有限公司
「有線寬頻」	指	有線寬頻通訊有限公司，一間於一九九九年五月二十一日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：1097)
「獨立非執行董事」	指	本公司的獨立非執行董事
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「集團內部往來結餘」	指	緊接分拆完成前本集團結欠餘下九龍倉集團未償還款項總額減餘下九龍倉集團結欠本集團未償還款項總額。二〇一七年六月三十日該款項淨額約為港幣37十億元，且預期於上市日期前增至約為港幣46十億元，主要因為WEL於二〇一七年七月三十日宣派股息港幣10,205百萬元所致，有關款項應付予九龍倉，儘管本集團結欠餘下九龍倉集團的款項淨額減少
「發行授權」	指	授予董事有關發行新股份的一般無條件授權，其詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—3.唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」
「聯席保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 及新百利融資有限公司
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「最後實際可行日期」	指	二〇一七年十月三十日，即本上市文件付印前就確定其當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市」	指	股份於主板上市
「上市日期」	指	股份於主板首次上市並獲准買賣的日期，預期為二〇一七年十一月二十三日(星期四)或前後
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂或補充
「Lynchpin」	指	Lynchpin Limited，一間於一九九七年四月二日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由 Wheelock Investments 直接全資擁有，並為我們的控股股東之一
「主板」	指	聯交所主板
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於二〇一七年十月二十四日採納的經修訂及重列組織章程大綱，經不時修訂或補充
「提名委員會」	指	我們董事會轄下的提名委員會
「海外九龍倉股東」	指	於分派記錄日期九龍倉股東名冊中所示地址為香港境外司法權區的九龍倉股東
「太平洋會」	指	九龍太平洋會，由本集團營運的一家會所，位於九龍尖沙咀海港城
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本上市文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「中國法律顧問」	指	我們有關中國法律中分拆事宜的法律顧問北京市競天公誠律師事務所
「承兌票據」	指	本公司就結清集團內部往來結餘將向餘下九龍倉集團發行的本金等於集團內部往來結餘的承兌票據，該承兌票據預期將於分拆完成後五個營業日內以 (i) 銀行借款撥付的現金支付方式；及 (ii) 本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債結清

釋 義

「物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司，為我們於二〇一七年八月三十一日的物業權益進行估值的獨立物業估值師，詳情載於「附錄三－物業估值」
「合資格九龍倉股東」	指	於分派記錄日期名列九龍倉股東名冊的九龍倉股東，惟不包括除外九龍倉股東
「登記九龍倉股東」	指	就實益九龍倉股東而言，指以其名義記入九龍倉股東名冊作為九龍倉股份(實益九龍倉股東於當中擁有實益權益)持有人的任何代名人、受託人、存管處或任何其他授權託管商或第三方
「有關人士」	指	聯席保薦人、彼等任何的、本公司的或九龍倉的相關董事、高級職員或代表或參與上市的任何其他人士
「餘下九龍倉集團」	指	九龍倉及其於分拆完成後的附屬公司，不包括本集團
「薪酬委員會」	指	我們董事會轄下的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組，詳情載於「附錄七－一般資料－有關本集團的進一步資料－6. 重組」
「購回授權」	指	授予董事有關購回股份的一般無條件授權，其詳情載於「附錄七－一般資料－有關本集團的進一步資料－3. 唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「新加坡幣」	指	新加坡法定貨幣新加坡幣
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「新加坡」	指	新加坡共和國
「分拆」	指	本公司以分派方式進行的建議分拆以及我們股份以介紹方式於主板獨立上市
「天星小輪」	指	The “Star” Ferry Company, Limited (一間於一八九八年四月二十三日根據香港法例註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有)經營的香港客運渡輪服務，運送乘客穿梭維多利亞港來往港島及九龍
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州國際金融中心」	指	蘇州國際金融中心，一項位於中國蘇州的在建中物業，海港企業擁有80%權益
「收購守則」	指	證監會頒佈的《公司收購及合併守則》，經不時修訂或補充
「The Murray」	指	將位於香港中環前美利大廈的酒店，前美利大廈正改建為酒店，由海港企業以尼依格羅品牌酒店經營
「往績記錄期」	指	二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國，其領域及屬地、美國任何州分及哥倫比亞地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法，經修訂
「估物業」	指	由物業估值師進行估值的物業，載於「附錄三－物業估值」

釋 義

「WEL」	指	Wharf Estates Limited，一間於二〇〇二年二月八日根據香港法例註冊成立的有限公司，並由本公司間接全資擁有
「WF Investment」	指	WF Investment Partners Limited，一間於一九九〇年九月十日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由Wheelock Investments直接全資擁有，並為我們的控股股東之一
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司，一間於一八八六年十一月十五日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：4)
「九龍倉董事會」	指	九龍倉董事會
「九龍倉集團」	指	九龍倉及其於分拆完成前的附屬公司
「九龍倉酒店」	指	九龍倉酒店管理有限公司，一間九龍倉的附屬公司，為本公司關連人士
「九龍倉中國 港股通投資者」	指	以中國結算作為名義持有人持有九龍倉股份通過滬港通或深港通(統稱「滬港通及深港通」)進行買賣的中國港股通投資者
「九龍倉股東」	指	九龍倉股份持有人
「九龍倉股份」	指	九龍倉股本中的普通股
「會德豐」	指	會德豐有限公司，一間於一九四六年八月二十二日根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：20)，為我們的控股股東之一
「會德豐集團」	指	會德豐及其附屬公司
「Wheelock Investments」	指	Wheelock Investments Limited，一間於二〇一〇年十一月五日根據香港法例註冊成立的有限公司，由會德豐直接全資擁有，為我們的控股股東之一

釋 義

「Wheelock Singapore」	指	Wheelock Properties (Singapore) Limited，一間於一九七二年十二月十九日根據新加坡法律註冊成立的有限公司及為會德豐的非全資附屬公司，其股份於新加坡證券交易所有限公司上市(股份代號：M35)
「WREIC」	指	Wharf REIC Holdings Limited，一間於二〇一七年三月二十日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並由本公司直接全資擁有
「%」	指	百分比

於本上市文件內，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「核心關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞應具有上市規則賦予該等詞語的涵義。

本上市文件所載若干金額及百分比數字已作出湊整調整。因此，若干表格中列示為總數的數字未必為其前列數字的算術總和。

除非另有指明，以人民幣及美元計值的若干金額已分別按人民幣1.00元＝港幣1.15元及1.00美元＝港幣7.80元的匯率換算為港幣。上述匯率僅供說明用途且有關換算不得詮釋為人民幣或美元金額已或原可或能夠按該匯率或任何其他匯率兌換為港幣的聲明。

於中國註冊成立的公司、中國法律法規及中國政府機構的英文名稱為彼等中文名稱的譯名，其載入僅供說明。倘上市文件中的該等中文名稱與其英文譯名有任何不符，概以中文名稱為準。

本上市文件中有關零售租戶組合、租戶銷售營業總額、平均租用費率、平均出租率、續租率、總加權租期及截至到期加權平均租期的資料根據我們各物業的管理賬目為基準。該等資料的若干相關數據並非摘錄自管理層的會計系統，並非按照或根據香港財務報告準則而編製，且並無經由畢馬威會計師事務所審核或審閱。若干資料僅為供載入本上市文件而編製，且過往並無刊發，而我們並不擬於日後刊發。閣下不應過分依賴該等資料。

基於我們根據我們獲得的資料及可公開獲得的資料所作的計算，本上市文件中的某些數據(如樓面面積)之間可能會有一些差異，這可能由於不同的計算方法、呈列或其他因素所致。

除非另有指明，對本公司任何股權的提述指緊隨分拆完成後的該等股權。

本上市文件中所列指定日期物業的租戶數目乃基於該日期該物業的現有出租文件的數目計算。

本上市文件內於本集團分別收購卡佛大廈及會德豐大廈物業時所在期間的財務數據乃使用自各物業各自收購日期起卡佛大廈物業及會德豐大廈物業各自的貢獻計算並剔除收購前數據。卡佛大廈物業及會德豐大廈物業於各自被收購時所在期間的平均出租率及平均實際月租金已按各物業於大廈被收購時所在整個年度的相關數據計算並計及收購前數據。

本上市文件內對「會德豐大廈物業」的提述指我們在會德豐大廈擁有的物業，包括會德豐大廈地面C單元(商業)(除公用區域外的全部)、3樓至24樓、若干空間及部分以及若干獨家權利及特權。有關詳情，請參閱「業務－我們的物業組合－中環區物業組合－會德豐大廈」及「附錄三－物業估值」第14項物業。

於本上市文件中，除非另有所述或文義另有所指：

- 已擁有或發展作投資用途的酒店並無計入投資物業內，此乃與酒店及投資物業於我們匯總財務狀況表中作為單獨呈報的經營分部相一致；
- 凡提及「我們的寫字樓物業」乃指我們投資物業的寫字樓物業；
- 凡提及「我們的商場物業」乃指我們投資物業的商場物業；及
- 凡提及「同系附屬公司」乃指九龍倉於相關時期的附屬公司(本集團成員公司除外)。

技術詞彙表

本技術詞彙表載有本上市文件所用有關本集團的若干詞彙解釋並就我們的業務或我們而用於本上市文件中。該等詞彙及其涵義或與標準行業釋義有所出入。

「可供出租住宿晚數」	指	就酒店而言，指於指定期間酒店客房可供留宿最長達24小時的次數
「平均實際月租」	指	於任何指定期間就我們於任何投資物業的商場物業、寫字樓物業或服務式住宅而言，為該期間內每個月每平方呎租用面積每月租金收入金額的簡單平均數
「平均租用費率」	指	就任何期間的任何商場物業而言，(a) 該期間該商場物業的基本租金、營業額租金及管理費總額除以 (b) 該期間該商場物業租戶銷售營業總額所得的商數
「平均出租率」	指	(i) 倘為我們於任何投資物業的商場物業或寫字樓物業，平均每月租用面積除以相關物業的平均每月可出租面積，當中「平均每月租用面積」指相等於特定期間每月末已租賃面積總數除以該期間月數的商數，而「平均每月可出租面積」指相等於特定期間每月末可出租面積總數(不包括正進行大型翻新或改建的面積及我們自用的面積)除以該期間月數的商數； (ii) 倘為酒店及服務式住宅，指定期間內出售或租出的總住宿晚數除以可供出租的總住宿晚數；或 (iii) 倘為服務式住宅，指定期間內根據出租文件佔用單位總數除以可供出租單位總數

技術詞彙表

「平均房租」	指	指定期間內酒店客房收入總額(包括服務費)除以出售的住宿總晚數
「基本租金」	指	出租文件所規定租戶應付的租金收入，不包括任何額外營業額租金(倘適用)及其他費用及償付款項(倘有)。根據本集團所採納的會計政策，其按以下期間的較短者以直線法確認為收入：(i)餘下租賃期(倘進行租金檢討，需計及重估過往期間已確認租金收入(其影響於租金檢討期間確認))及(ii)租約開始日期至首個中斷租約選擇權日期(倘有)止期間
「年複合增長率」	指	年複合增長率
「樓面面積」	指	<p>(i) 就香港的任何樓宇而言：</p> <p>每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，包括任何陽台的整體面積及樓宇外牆厚度，但一般不包括建築事務監督不視作屬於總樓面面積一部分的任何面積</p> <p>(ii) 就中國的任何樓宇而言：</p> <p>每層樓宇外牆內的面積(包括所有地庫層數)，樓宇外牆厚度均計算在內。就地面面積而言，一般包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層。就地下面積而言，一般不包括機電工房、垃圾房、水箱及停車場樓層</p>

技術詞彙表

「甲級」	指	現代化且一般具備優質裝潢、靈活佈局、大樓層面積、寬敞與裝修典雅的大堂及通道、有效的中央空調系統及運作暢順的客貨升降機、專業管理服務及可用泊車設施的樓宇
「甲級高價酒店」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎3.00分至3.99分的酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中的最高等級
「乙級高價酒店」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎2.00分至2.99分的酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中的第二高的等級
「續租率」	指	就任何期間的任何物業而言，(a)該物業於該期間續期的租約應佔總可出租面積(並無破壞租戶租用的持續性，及根據相關租約出租的可出租面積數量並無變動，以及並不包括租戶於該物業內的任何搬遷)除以(b)該物業於該期間屆滿的租約應佔總可出租面積所得的商數
「出租文件」	指	就我們物業或房屋所附有的佔有權及享用權所訂立的書面出租、轉租、租賃、許可或其他協議(各情況下經修訂)
「可出租面積」	指	(i) 就寫字樓物業而言： (a) 就佔用全層樓面的單位而言，供該單位專用的樓面面積包括洗手間及升降機大堂，但不包括樓梯及防煙廊、升降機槽及機房等公用地方；及

技術詞彙表

(b) 就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積加上按該樓層單位數目計算的應佔比例佔用公用洗手間、升降機大堂及通道面積，故此該樓層所有分租單位的總可出租面積應相等於按單一單位佔用該樓層計算的可出租面積

(ii) 就商場物業而言：

(a) 就佔用全層樓面的單位而言，可供佔用人專用的樓面面積(猶如整個樓層作為單一單位租用)包括洗手間及通道，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方；及

(b) 就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，供該單位專用的樓面面積，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度

(iii) 就服務式住宅而言，指其樓面面積

「中價酒店」	指	於香港旅遊發展局分類制度下所得綜合分數介乎 1.00 分至 1.99 分的酒店。有關評分乃根據設施、地點、職員與客房的比例、房租及商務組合計算得出。此乃香港旅遊發展局就香港酒店進行分類後得出合共四個等級中的第三等級
「混合式發展項目」	指	具備超過一類物業(如商場、寫字樓、服務式住宅、酒店及會所)的綜合體
「每平方呎租用面積 每月租金收入」	指	任何指定月份於任何投資物業的商場物業或寫字樓物業的總租金收入除以相關月末該等物業的總出租建築面積

技術詞彙表

「佔用許可證」	指	由香港建築事務監督所發出允許相關發展項目或樓宇供佔用作指定用途的書面許可證，或其他司法權區的有關機關所發出的相應文件
「支出」	指	與管理物業相關的一切成本，包括(但不限於)員工成本、冷水費及電費、市場推廣開支、停車場開支、冷氣費、清潔費、樓宇維修與服務、升降機維修及(就空置面積而言)地租
「平方呎」	指	平方呎。倘以平方米列示的面積換算成平方呎，則按1平方米：10.764平方呎的比例換算
「平方米」	指	平方米
「平均客房收入」	指	平均可出租客房收入，以指定期間的酒店客房收入總額除以可出租總住宿晚數計算所得
「租金收入」	指	就任何投資物業或於任何投資物業的任何物業而言，就物業或相關物業確認的租金收入總額，包括有關物業或相關物業的基本租金及營業額租金(倘適用)(不包括地稅及差餉、服務費、管理費、空調費、宣傳費或其他附加費)
「出售的住宿晚數」	指	就酒店而言，指於指定期間酒店客房出售予賓客留宿最長達24小時的次數，在各情況下均不包括免費住宿客房或由內部員工佔用的客房
「租戶」	指	根據出租文件佔用我們任何物業的人士
「總加權租期」	指	對任何物業或就一項投資物業的物業而言，指該物業或相關物業的所有加權租期之和，其中加權租期為(a)二〇一七年六月三十日到期租約餘下租期時長乘以(b)截至二〇一七年六月三十日止當月就租約應付基本租金之積

技術詞彙表

「營業額租金」	指	參考租戶預先釐定的銷售收益百分比計算的租金。根據本集團所採納的會計政策，其獲確認為收益
「截至到期加權平均租期」	指	對任何物業或就一項投資物業的物業而言，指與(1)該物業或相關物業的總加權租期除以(2)截至二〇一七年六月三十日止月份該物業或相關物業全部租約的總基本租金的商相等的期間

分派

有關分派的資料

於二〇一七年十一月二日，九龍倉宣佈，有關決議案預期將於二〇一七年十一月十四日或前後呈交予九龍倉董事會，以(其中包括)(i)其批准有關分拆建議，分拆將以分派的方式實行；及(ii)宣派有條件特別中期股息，以本公司根據分派向(其中包括)合資格九龍倉股東配發及發行新股份的方式履行。九龍倉董事會另宣佈，倘相關有條件特別中期股息獲宣派，分派記錄日期將為二〇一七年十一月二十日，而九龍倉股東名冊將於二〇一七年十一月二十日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定分派權利。

根據分派，合資格九龍倉股東將有權就於分派記錄日期持有每一股九龍倉股份獲發一股股份。緊隨其後，九龍倉所持兩股股份將會被交回以作註銷。因此，合資格九龍倉股東於分派記錄日期持有本公司的權益比例將與其持有九龍倉的權益比例相同。九龍倉股東應注意，彼等毋須就根據分派所獲取的股份向九龍倉或我們支付任何代價或根據分派填妥任何申請表格以獲取股份。

除外九龍倉股東根據分派原應收到的股份將發行予九龍倉董事會任命的代名人，代名人會於股份開始於聯交所買賣後在合理切實可行的情況下盡快在市場出售該等股份。該等出售所得款項總額(扣除開支及稅款)將按彼等於分派記錄日期持有九龍倉的股權比例以港幣支付予相關除外九龍倉股東，以充分補償該等股東根據分派原應獲得的有關股份，倘若除外九龍倉股東應收取的金額少於港幣100元，有關金額將撥歸九龍倉所有。

分派的條件

分派須待上市委員會批准股份以介紹方式於主板上市及買賣後，且有關批准於分拆完成前並無被撤回，方可作實。倘未達成此項條件，分派將不會進行，而分拆亦不會進行。

除外九龍倉股東

本公司根據分派向若干九龍倉股東配發及發行股份可能會受香港以外司法權區的法例所規限。在九龍倉的股東名冊中登記的地址位於香港以外司法權區或身處或居於香港以外司法權區的九龍倉股東及實益九龍倉股東應自行了解及遵守所有適用於彼等的法律及監管

分派及分拆

規定。九龍倉股東及實益九龍倉股東有責任令其本人信納就分派而言其已全面遵守適用於彼等的相關司法權區的法例，包括取得任何所需的政府、外匯管制或其他同意，或遵守該等司法權區的任何其他所需手續及支付任何股份發行、股份轉讓或其他應繳稅款。

海外九龍倉股東及實益九龍倉股東如對下列問題有任何疑問，敬請諮詢彼等的專業顧問：任何司法權區、地區或地方的任何法律或法規條文或司法或監管裁定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是在股份的收購、留存、出售或其他方面(視情況而定)是否有任何限制或禁令。謹此強調，九龍倉、本公司或任何有關人士均不就上述內容承擔任何責任。

除外九龍倉股東即為那些於分派記錄日期，註冊地址位於除外司法權區的海外九龍倉股東，及據九龍倉所知為居於或身處香港以外司法權區的其他九龍倉股東或實益九龍倉股東，且九龍倉董事會及董事會根據其所作詢問及其法律顧問所提供法律意見後認為，按照九龍倉股東或實益九龍倉股東居於或身處的相關司法權區適用法律項下法律限制及／或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定剔除該等股東根據分派收取股份之舉實屬必要及合宜。有關除外九龍倉股東將不會收取任何股份。

於最後實際可行日期，根據九龍倉所提供的資料，九龍倉股東名冊上有190名九龍倉股東的登記地址位於香港境外，即澳洲、巴巴多斯、加拿大、海峽群島、法國、直布羅陀、印度、印尼、愛爾蘭、澳門、馬來西亞、新西蘭、菲律賓、葡萄牙、中國、新加坡、台灣、泰國、英國及美國。

根據所獲法律意見及在相關情況下，計入於最後實際可行日期相關司法權區的海外九龍倉股東數目及／或其當時持有的九龍倉股份數目，並假定相關法律規定維持不變，除外司法權區預期為巴巴多斯，因此，於除外司法權區的海外九龍倉股東預期為除外九龍倉股東。倘於分派記錄日期有超過20名澳洲股東，澳洲將獲分類為「除外司法權區」及澳洲股東將為「除外九龍倉股東」。

就除外司法權區而言，九龍倉將向中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)致函通知彼等，根據除外司法權區的適用法律及法規，倘彼等代表地址位於任何除外司法權區的任何實益九龍倉股東持有任何九龍倉股份，則彼等應代表實益九龍倉股東出

分派及分拆

售彼等根據分派獲發的股份，並將有關出售所得款項淨額支付予該等實益九龍倉股東。九龍倉、本公司或任何有關人士概不就出售有關股份或向任何相關實益九龍倉股東支付出售有關股份所得款項淨額承擔任何責任。

倘於分派記錄日期任何九龍倉股東在九龍倉股東名冊所示的地址位於，或九龍倉得悉於分派記錄日期任何九龍倉股東或實益九龍倉股東位於或居於上文並無提及的香港以外任何其他司法權區，且在九龍倉董事會及董事會作出有關諮詢及考慮有關情況後認為，按照有關司法權區適用法律項下法律限制或有關司法權區相關監管機構或證券交易所的規定，有關九龍倉股東不應獲發分派項下的股份，本公司將刊發公告。

九龍倉及本公司保留全權酌情決定是否准許任何九龍倉股東或實益九龍倉股東參與分派的權利。

海外九龍倉股東的資料

九龍倉中國港股通投資者

根據聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 提供的「滬港通及深港通持股紀錄查詢服務」，於最後實際可行日期，中國結算持有 2,950,000 股九龍倉股份，相當於已發行九龍倉股份總數約 0.09%。中國結算為香港結算代理人的中央結算系統參與者。

九龍倉董事會及董事會已作出相關查詢及獲中國法律顧問告知，九龍倉中國港股通投資者可透過中國結算持有我們分派的股份。此外，根據中國法律顧問的意見、於二〇一六年九月三十日頒佈及生效的《深圳證券交易所深港通業務實施辦法》及於二〇一六年九月三十日經修訂及生效的《上海證券交易所滬港通業務實施辦法》，在中國結算開設股票賬戶記載有我們股份的九龍倉中國港股通投資者(或相關中國結算參與者，視情況而定)僅可通過滬港通及深港通在聯交所出售該等股份，而不可購買我們的股份，原因是我們的股份並非滬港通及深港通下的合資格證券。

九龍倉中國港股通投資者應就中國結算規定的物流安排詳情諮詢其中介人(包括經紀、託管商、代名人或中國結算參與者)及／或其他專業顧問的意見。

海外九龍倉股東的其他資料

以下概述適用於海外九龍倉股東或居於或位於若干司法權區的人士的規定。

1. 澳洲海外九龍倉股東

澳洲股東獲取股份的能力將取決於在分派記錄日期澳洲股東的數目。倘於分派記錄日期有超過20名澳洲股東，澳洲將獲分類為「除外司法權區」及澳洲股東將為「除外九龍倉股東」。

2. 加拿大海外九龍倉股東

本上市文件並非及在任何情況下不得詮釋為本上市文件所述證券的公告或公開發售。概無加拿大證券委員會或類似監管機構已審閱或以任何方式判斷本文件或本文件所述文件的優點，且任何表示相反意思的陳述均屬犯罪。在加拿大，本上市文件僅擬供九龍倉股東使用。

在加拿大分派股份僅以私人配售方式作出，並獲豁免遵守九龍倉或本公司編製招股章程並提交相關加拿大證券監管機構備案的規定。因此，任何股份轉售須根據適用加拿大證券法作出，該等證券法可能要求轉售根據招股章程及交易商登記規定或者招股章程及交易商登記規定的豁免而作出。該等轉售限制可能在若干情況下適用於在加拿大境外轉售股份。僅此建議加拿大股東於進行任何股份轉售前尋求法律意見。

九龍倉或本公司均非加拿大任何省份或領土的「呈報發行人」(定義見適用加拿大證券法)，且九龍倉或本公司均無意成為加拿大任何省份或領土的「呈報發行人」。加拿大股東務請留意，九龍倉或本公司毋須向加拿大任何證券監管機構提交招股章程或類似文件備案，以使合資格於加拿大任何省份或領土向公眾人士轉售股份。加拿大股東亦務請留意，九龍倉或本公司均無意向加拿大任何證券監管機構提交招股章程或類似文件備案，以使合資格就分拆於加拿大任何省份或領土向公眾人士轉售股份。

分派及分拆

3. 海峽群島海外九龍倉股東

根西島

本上市文件尚未獲Guernsey Financial Services Commission(「委員會」)或States of Guernsey Policy Council批准或授權，亦未根據一九八七年投資者保護(根西行政區)法下發行的Prospectus Rules 2008提交於委員會，故本上市文件不得以公開發售方式在根西行政區流通。

澤西島

澤西島並無就授權分派股份採取任何行動。在澤西島發行本上市文件尚未獲澤西島金融服務監察委員會(Jersey Financial Services Commission)根據Control of Borrowing (Jersey) Order 1958(經修訂)授權。務必清楚地明白澤西島金融服務監察委員會對本集團的財務穩健性或就本公司所發出的任何聲明概不負責。

4. 法國海外九龍倉股東

本上市文件已就分拆編製及並非為進行法國貨幣及金融法第L.411-1條及法國證券監理會(「法國證監會」)一般規例(Reglement Général)第二部第I節所界定的法國公開發售金融工具而編製，故並無及不會提交法國證監會備案以獲得事先批准或提呈法國證監會審批。因此，股份不得直接或間接向法國公眾人士發售或出售，且股份發售僅可於法國向代表其自身行事的合資格投資者(界定於及符合(特別是)法國貨幣及金融法第L.411-2條)作出。本上市文件或任何其他材料不得向法國公眾人士發佈、發出或派發，或用於向法國公眾人士發售以供認購或銷售股份。後續直接或間接向法國公眾人士再轉讓股份僅可根據法國貨幣及金融法第L.411-1、L.411-2、L.412-1及L.621-8至L.621-8-3條作出。

5. 直布羅陀海外九龍倉股東

本上市文件不構成要約或向直布羅陀公眾(定義見直布羅陀二〇〇五年招股章程法案(「二〇〇五年招股章程法案」)第2(4)條)或其他人士發售證券的任何部分。因此，本上市文件並不包括二〇〇五年招股章程法案第2(1)條所指的招股章程且並未根據二〇〇五年招股章程法案及2003/71/EC指令編製或由直布羅陀金融服務委員會批准或向其備案。

分派及分拆

6. 印度海外九龍倉股東

本上市文件尚未及不會根據二〇一三年公司法(經修訂)及其他適用印度法律(以當時生效者為準)向印度公司註冊處處長登記為招股章程或替代招股章程有關公开发售、資料備忘錄或私人配售發售函件或任何其他發售材料的聲明。本上市文件尚未及不會獲印度任何監管機構審閱或批准，包括但不限於印度證券交易委員會、印度任何公司註冊處處長或任何證券交易所。本文件並非及不應詮釋為任何證券公告、邀請、發售或出售(無論是向公眾人士還是通過向任何於印度居住人士作出私人配售方式發出)。

根據分派獲取股份的每名印度九龍倉股東將被視為已聲明及確認其根據印度法律合資格持有其目前持有的九龍倉股份及合資格根據分拆獲配發股份。

7. 印度尼西亞海外九龍倉股東

如本上市文件所述有關發行股份的登記聲明並無向印度尼西亞金融服務機構(Otoritas Jasa Keuangan或OJK)登記備案，且股份不得以構成印度尼西亞共和國一九九五年關於資本市場第8號法律及其實施條例項下的公开发售的方式於印度尼西亞提呈發售或銷售。

8. 愛爾蘭海外九龍倉股東

本上市文件內容概無內容將構成，或有意構成，或應當做構成處理或應被視為構成向愛爾蘭公眾人士發售或出售任何股份或其他證券，或者營銷集體投資計劃或任何其他形式發售、出售、營銷、廣告或提供融資，使公眾人士(作為受益人)享有收購、持有、管理或出售證券或任何其他財產所產生的利潤或收入。倘本文件任何內容可能被視為構成或應當做構成處理或應被視為構成，向愛爾蘭公眾人士發售或出售證券或任何其他形式發售、出售、營銷、廣告或提供融資，使公眾人士(作為受益人)享有收購、持有、管理或出售證券或任何其他財產所產生的利潤或收入，則適用於根據二〇〇五年招股章程(指令2003/71/EC)規例(經不時修訂、補充、修改及/或替換)予以豁免。

本文件或與分派或本公司有關的任何其他發售或營銷材料均未根據招股章程指令2003/71/EC或根據該指令採取的任何辦法或實施該指令的愛爾蘭法律或者實施該指令或有關辦法的任何歐洲成員國或歐洲經濟區條約遵守國的法律予以編製。

9. 馬來西亞海外九龍倉股東

本上市文件並不構成馬來西亞二〇〇七年資本市場及證券法第232條所界定的發行、提呈發售以供認購或購買、作出認購或購買證券的邀請、或就首次上市證券而言於證券交易所的股票市場作出證券報價申請。因此，本上市文件並未經馬來西亞證券委員會審閱及批准，亦將不會登記為招股章程／作為資料備忘錄存於馬來西亞證券委員會或馬來西亞的任何其他監管機構。

10. 新西蘭海外九龍倉股東

就二〇一三年金融市場操守法案第三部分而言，本上市文件並不構成本公司向新西蘭海外九龍倉股東發行或銷售股份的一項要約或要約的任何部分。因此，本上市文件並不包括一項新西蘭產品披露聲明且尚未根據二〇一三年金融市場操守法案獲任何新西蘭監管機構登記、備案或批准。

11. 菲律賓海外九龍倉股東

登記地址位於菲律賓的股東應注意，根據分派在菲律賓境外發行並不受菲律賓證券規例守則（「守則」）規管，但在守則適用情況下，根據守則第10.1(d)、10.1(c)或10.1(k)分條獲豁免登記。本公司毋需就向菲律賓股東根據分拆發售股份可合資格列作一項豁免交易而向菲律賓證券及交易委員會取得確認。

本文件發售或出售的證券尚未根據菲律賓證券規例守則於菲律賓證券及交易委員會登記。日後據此進行的任何發售或出售均須遵守守則的登記規定，除非該發售或出售合資格列作一項豁免交易。

12. 葡萄牙海外九龍倉股東

除非在根據有關股份營銷的規則及葡萄牙通用法例進行的情況下，股份不得在葡萄牙提呈發售或出售。葡萄牙證券市場委員會(Comissão do Mercado de Valores Mobiliários，「葡萄牙證券市場委員會」)未曾就本上市文件所指的股份配發及發行而發出或被要求發出通知，因此，股份不得在葡萄牙向公眾要約出售。同樣，有關分拆的招股章程或同等文件並無亦將不會在葡萄牙註冊、批准或通過，因此，在會構成根據葡萄牙證券法(經不時修訂)向公眾提呈發售證券的情況下，股份不得、亦不得被促使在葡萄牙發售、營銷或分派，亦

分派及分拆

不得將或促使將本上市文件分發、傳送或特別發送予葡萄牙居民投資者。因此，股份並無亦不可向不明收件人或150名或以上不合資格葡萄牙居民投資者發售或出售，亦無於宣傳或招攬不明投資者、公開廣告、刊發任何宣傳單張或任何類似形式前後配發或發行股份。

13. 中國海外九龍倉股東

本上市文件僅供分拆之用，並未於中國證券監督管理委員會登記或備案。本上市文件在中國不應被理解為一份廣告或股份公開發售。本上市文件及已配發股份額均不得送至任何中國人士，惟於分派記錄日期登記地址(如九龍倉股東登記冊上所列)位於中國的中國海外九龍倉股東除外。本上市文件向該等中國海外九龍倉股東的傳送並未且不會並不應被理解，透過廣告、公開招攬或其他變相公開方式進行。

取得股份的每名中國海外九龍倉股東根據分派將被視為已代表及確認其完全遵守中國法律持有九龍倉股份(其根據中國法律現行持有)及完全遵守中國法律根據分拆獲得配發股份。

14. 新加坡海外九龍倉股東

本上市文件純粹用於九龍倉股東對分派作出評估，不應作此用途以外的其他用途。本上市文件並未向新加坡金融管理局提交或登記，不構成在新加坡出售或購買證券的要約或邀請，亦不構成在新加坡發行或銷售證券的任何合約基準。九龍倉股東應注意，彼等將毋須就根據分派收取的任何股份支付或提供任何代價。

15. 台灣海外九龍倉股東

本上市文件所述的股份發行並未且將不會根據相關證券法律及法規向中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記，且股份並未且不得通過公開發售或在構成中華民國(台灣)證券交易法所定義的發售並須向中華民國(台灣)金融監督管理委員會登記或取得批准的情況下在中華民國(台灣)提呈發售或出售。概無中華民國(台灣)任何個人或實體獲授權在中華民國(台灣)提呈發售或出售股份。

16. 泰國海外九龍倉股東

上市文件及股份並無根據 Securities and Exchange Act B.E. 2535 (1992) (「SEA」) 登記，及股份未必於泰國境內發售或銷售、未經登記或豁免遵守 SEA 的登記規定。泰國不會進行證券公開發售。泰國證券交易委員會尚未批准或否決股份或通過對本上市文件充足性的意見。九龍倉股東應注意，其無需就根據分派取得的任何股份支付或提供任何代價。

17. 英國海外九龍倉股東

就英國 Financial Services and Markets Act 2000 (「FSMA」) 第 85 及 102B 條或其他條文而言，本上市文件在英國並不構成向公眾人士發售可轉讓證券或構成發售的任何部分。因此，本上市文件並不包含 FSMA 第 85 條所指的招股章程及並未根據招股章程規則編製，亦未經英國金融業操守監管局批准或提交該局備案。

18. 美國海外九龍倉股東

股份並未根據美國證券法或美國任何州份的法例登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法及適用州份法例登記規定的情況下於美國境內提呈發售或出售。證券將不會在美國進行公開發售。美國證券交易監督委員會、任何其他美國聯邦或州份證券委員會或監管機構概無批准或否決股份，亦不對本上市文件內容是否充分發表意見。任何違反上述事實的陳述於美國乃屬刑事罪行。

19. 全部海外九龍倉股東

上市文件僅由九龍倉股東獨家作評估分派之用且除此之外不應另作他用。上市文件並不構成或形成在作出下述要約或招攬或其他行為屬違法的司法權區出售或發行股份的任何要約或邀請的一部分，亦不構成或形成招攬任何要約以收購股份或承購股份任何配額或為促成交易作出的任何招攬或行為的一部分。

股份或本上市文件概未且亦不會根據任何司法權區證券法律進行登記。因此，除上文所另行披露者外，在未根據該等司法權區各自證券法律登記或不符合資格或在該等司法權區適用規定下獲豁免登記或資格規定的情況下，股份概不可直接或間接向該等司法權區或於該等司法權區內發售、出售、質押、承購、轉售、放棄、轉讓或交付。

分派及分拆

香港以外地區的任何人士(包括但不限於任何代理人、保管人、代名人或受託人)如有意收取或購買、持有或出售或買賣股份或行使股份所附帶任何權利，則有責任信納其已全面遵守相關地區或司法權區的法律及法規，包括取得任何政府或其他同意以及繳納相關地區或司法權區規定繳納的任何稅項、關稅及其他款項。

九龍倉股東應注意其毋須就根據分派收取的任何股份向九龍倉或我們支付或提供任何代價。任何人士根據分派接納股份將被視為構成該人士對本公司作出其已全面遵守當地法律及規定的聲明及保證。該等人士如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

分拆

於二〇一七年七月七日，會德豐及九龍倉根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交分拆建議。於二〇一七年八月四日，聯交所已確認會德豐及九龍倉可進行分拆。

分拆將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。由於九龍倉於分拆完成後以分派方式出售其於本公司的股權以及合資格九龍倉股東(包括會德豐)於本公司的間接應佔權益不會遭到攤薄，根據上市規則第十四章，分拆不會構成九龍倉或會德豐的一項交易。因此，分拆毋須取得九龍倉或會德豐股東的批准。

除進行分派外，分拆不會涉及本公司提呈發售任何股份以供出售或認購，且本公司不會籌集新所得款項。

進行分拆的理由及裨益

分拆是透過將九龍倉集團分拆為本集團及餘下九龍倉集團從而將九龍倉集團及會德豐集團的戰略及主要香港物業投資業務與其他業務分離而進行的分拆。

分派及分拆

會德豐、九龍倉及本公司董事會認為，分拆符合會德豐、九龍倉、本公司及彼等／我們各自股東的整體利益，原因如下：

- (i) 由於本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的業務重點之間存在明確的戰略及營運差異，將本公司從九龍倉分割出來(將以分拆方式進行)將令投資者更好地選擇其有意投資的業務；
- (ii) 分拆將增加本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團各自業務的營運及財務透明度，股權投資者可藉此對本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(作為獨立實體)的表現及潛力作出評價及評估，方便貸方及債券投資者評價彼等各自的信譽度；
- (iii) 分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團管理層對彼等各自的營運及財務表現直接負責及加強問責性。分拆將令本集團、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團對各自業務方面加強管理層的關注重點、改善資源配置、提高決策程序的效率以及加快應對市場的轉變；及
- (iv) 分拆將令本集團能以反映我們的業務風險及回報情況的定價直接並獨立進入股本及債務資本市場。

董事就本上市文件內容應負的責任

本上市文件遵照香港法例第571V章《證券及期貨(在證券市場上市)規則》及上市規則提供有關本集團的資料，董事就本上市文件共同及個別承擔全部責任。

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本上市文件所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本上市文件所載任何聲明或本上市文件產生誤導。

使用本上市文件的限制

本上市文件僅就分拆而刊發，不可用於任何其他目的，尤其是概無任何人士獲授權就股份或本公司其他證券的任何發售或發售邀請而使用或轉載本上市文件或其任何部分。因此，本上市文件並不構成於任何司法權區收購、認購或購買任何股份或本公司其他證券的要約或邀請，亦非旨在就任何股份或本公司其他證券作出任何要約或邀請。

於任何情況下，交付本上市文件或根據分派進行股份配發及發行，概不表示自本上市文件日期以來並無任何涉及我們事務的變動或合理地可能導致我們的事務發生變動的事態發展，亦非暗示在本上市文件日期後任何日期本上市文件所載的資料仍然正確無誤。

本上市文件所載資料

我們並無授權任何人士向閣下提供與本上市文件所載內容不同的任何資料或作出並非本上市文件所載的任何聲明。對於並非本上市文件載列的任何資料或聲明，閣下不應視為已獲九龍倉、本公司或任何有關人士授權而加以依賴。

業務並無變動

我們預期緊隨分拆完成後我們的業務不會發生任何重大變動。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所申請已發行股份於緊隨分拆完成後上市及買賣。

本公司股份或借貸資本概無於任何其他證券交易所上市、買賣或交易。本公司目前並未尋求亦無意尋求股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

香港股東名冊及印花稅

本公司的股東名冊香港分冊由香港股份過戶登記分處在香港存置。於聯交所買賣股份將於本公司在香港存置的股東名冊香港分冊內登記。

買賣本公司在股東名冊香港分冊內登記的股份須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

待股份獲准於聯交所上市及買賣且本公司符合香港結算的股份收納規定，股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。於中央結算系統進行的所有活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。本公司已作出一切必要安排，以令股份獲准納入中央結算系統。

投資者應就該等交收安排的詳情以及有關安排將如何影響彼等的權利及權益徵詢其股票經紀或其他專業顧問的意見。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的稅務影響有任何疑問，應諮詢閣下專業顧問的意見。九龍倉、本公司或任何有關人士對任何人士因購買、持有、出售、買賣股份或行使與股份有關的任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

開始買賣股份

預期股份將於二〇一七年十一月二十三日(星期四)上午九時正開始在聯交所買賣。股份的買賣單位將為每手1,000股股份。我們股份的股份代號為1997。

預期我們股份的股票將於二〇一七年十一月二十二日(星期三)寄發予合資格九龍倉股東且僅會於分派成為無條件後生效。如分派未有成為無條件，股份將不會於二〇一七年十一月二十三日(星期四)開始在聯交所買賣。

透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有九龍倉股份的合資格九龍倉股東將透過彼等各自的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)收取股份。

前 瞻 性 陳 述

本上市文件載有前瞻性陳述，就其性質而言，均受重大風險及不確定因素所影響。該等陳述與涉及已知及未知風險、不確定因素及其他因素(包括「風險因素」所列因素)的事項有關，或會導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所明示或暗示的表現或成就有重大出入。所有陳述(本上市文件所載與本集團或管理層有關的歷史事實陳述除外)均為前瞻性陳述，包括但不限於與以下各項有關的陳述：

- 我們有關未來營運計劃、利潤、盈利水平、流動資金及資本來源的業務策略目標及期望；
- 我們的資本開支及拓展計劃；
- 我們識別及成功利用新業務發展機遇的能力；
- 我們控制成本的能力；
- 我們的股息政策；及
- 其他預期財務資料。

「預計」、「相信」、「能」、「能夠」、「估計」、「預期」、「擬」、「或會」、「可能」、「打算」、「尋求」、「將會」、「會」等詞語及其否定形式及其他類似表達，在與我們有關的情況下，均用於表達多項該等前瞻性陳述。該等陳述基於有關我們現時及未來業務、業務策略及經營所在環境的假設作出。該等前瞻性陳述反映我們當前對未來事件的觀點，而非未來表現的保證。實際結果或會因多項不確定因素及其他因素而與該前瞻性陳述所載資料有重大差異，有關因素包括但不限於：

- 香港及中國有關我們業務或營運任何方面的法律、規則及法規的任何變動；
- 香港及中國的整體經濟、市場及商業狀況；
- 香港及中國政府的宏觀經濟政策；
- 利率、匯率或其他比率或價格遭受通脹壓力或變動或波動；
- 競爭對手發展或來自我們或我們的承租人經營所在行業的其他競爭壓力；

前 瞻 性 陳 述

- 我們可能尋求的各類商機；及
- 本上市文件內討論的風險因素及我們控制範圍之外的其他因素。

除適用法律、規則及法規的規定外，我們並無任何責任須就新增資料、未來事件或其他事項更新或以其他方式修訂本上市文件所載前瞻性陳述。由於該等風險及其他風險、不確定因素及假設，本上市文件所討論的前瞻性事件及情況未必會如我們預期般發生，甚或根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明以及「風險因素」中論述的風險及不確定因素適用於本上市文件所載一切前瞻性陳述。

在本上市文件中，有關我們或任何董事、海港企業集團、九龍倉集團及會德豐集團的意向陳述或提述均於本上市文件日期作出。任何有關意向或會隨著未來發展而變更。

風 險 因 素

在投資於股份前，閣下應審慎考慮本上市文件所載的所有資料，尤其是下文所述的風險及不確定因素。出現下列任何事件或我們現時未知的任何其他風險均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響。倘出現任何該等事件，我們的股份的成交價可能會下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。閣下應依據自身的具體情況就潛在投資尋求相關顧問的專業意見。

與我們業務有關的風險

遊客到訪及逗留香港的意慾一直並將繼續對香港商場及酒店行業造成重大影響。到訪香港的遊客(尤其是中國遊客)人數進一步下降可能會影響商場及酒店業。

我們有香港集中風險。遊客(尤其是中國遊客)到訪及逗留香港的意慾及其於香港活動一直並將繼續對香港商場及酒店業造成重大影響。近年來中國遊客人數下跌，這可能由多項因素造成，例如實施「一週一行」政策及人民幣貶值。此外，對中國遊客到訪香港的任何其他限制、中國對奢侈品徵稅減少、港幣兌人民幣或其他貨幣進一步升值、運輸或燃油成本增加、交通運輸業工人罷工、自然災害、恐怖襲擊、暴亂、民眾騷亂或惡劣天氣狀況等因素亦或會阻礙中國遊客到訪香港。到訪香港的遊客(尤其是中國遊客)人數進一步下降以及任何上述因素均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的大部分收入來自我們投資物業組合，而投資物業組合的表現取決於多項因素，包括市場租金水平的變動、對租戶的競爭及租金收取及續訂租約。

投資物業租賃是我們業務非常重要的組成部分。二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們投資物業產生的收入佔我們總收入分別約65%、69%、76%及69%。我們面對擁有及經營商用物業所附帶的風險，例如市場租金水平及出租率波動、對租戶的競爭、持續保養及維修產生的費用以及由於破產、無力償債、財務困境或其他原因而無法向租戶收取租金或與租戶續訂租約。此外，我們未必能於現有租期限屆滿時以我們可接受的條款與租戶續訂租約，甚至根本無法續訂租約。另外，

風 險 因 素

商場及／或寫字樓物業租賃市場整體下滑可能會對我們租賃物業的需求及我們的收入造成不利影響。倘任何上述事件發生，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。有關物業市場整體上的相關風險，請亦參閱下文「與物業及酒店業有關的風險」。

我們大部分的收入來自我們海港城及時代廣場的投資物業。部分或整體影響我們於該兩處地點之經營的任何事件可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自我們海港城及時代廣場的投資物業收入分別佔我們總收入的61%、64%、70%及64%。我們投資物業組合(尤其是我們海港城及時代廣場的投資物業)的盈利能力取決於我們租戶的業務表現，而其表現不在我們的控制範圍之內。無法保證我們的租戶將繼續按我們可接受的條款租賃我們的物業，或其根本無法繼續租賃。倘來自我們海港城及時代廣場投資物業的收入大幅減少，或倘海港城及時代廣場有大量租戶不再向我們租賃物業或拒絕與我們續訂租約，我們的收入可能會大幅減少並產生物色新租戶的額外成本。市場競爭不斷加劇、經濟放緩、政治動蕩、自然災害等因素會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。有關物業市場整體上的相關風險，請參閱下文「與物業及酒店業有關的風險」。

此外，海運大廈及海港城的太平洋會所在土地乃根據政府租契持有，分別將於二〇三三年及二〇二一年屆滿。相關政府租契並無載入續租選擇權或續租權，因此續租受香港當時的法例及政府政策規限。因此，概不確定我們能按可接受的條款續訂該等政府租契或根本無法續訂該等政府租契。倘我們無法按商業上令人滿意的條款續訂有關政府租契，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

根據二〇一二年六月十二日以香港政府為受益人簽署的批出通道權契據的條款，海港城置業及 Wharf Realty Limited (均為本公司附屬公司，統稱「讓與人」)已同意在海運碼頭租約期間內的任何時間或屆滿時，經香港政府要求向香港政府授出或分配與海港城有關的或就海港城而言屬必要的其各自土地的若干部分或該土地上的通道權(「**相關區域**」)。受香港政府權利約束的土地部分在所有重大方面與受制於一九六六年七月十二日簽署的先前批出契據所規定的類似權利的土地相同，而香港政府並未根據先前的批出契據行使其權利。相

風 險 因 素

關區域主要用於道路、通道及／或行人大堂的權利，並不構成海港城內零售或其他主要經營區域的任何部分。倘發生上述情況，相關區域的價值和享用可能受到影響，從而對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

由於香港可用於的投資物業及酒店的大型土地供應有限以及海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及策略性地點，倘我們無法以商業上可行的條款取得合適的土地，我們的增長可能會受限。

我們以商業上可行的條款為投資物業及酒店取得合適及大型土地的能力將對我們的增長十分重要。在香港，由於來自其他物業業主及營運商的競爭以及土地供應量有限，用於開發的大幅土地不易取得，因而近年來香港商用物業土地的價格攀升。除分別於二〇一三年、二〇一四年及二〇一六年收購美利大廈、卡佛大廈及會德豐大廈物業外，我們在香港的主要物業組合自一九九九年以來一直維持不變。由於海港城及時代廣場的獨特市場地位、龐大規模及策略性地點，我們在複製海港城及時代廣場的成功時或會遇到困難，而倘我們無法以商業上可行的條款取得用於投資物業及酒店的合適土地，我們的前景可能會受限。

鑒於香港適於商用物業發展的黃金地段及便利地段土地稀缺以及地價一般較高，我們無法向閣下保證我們將能夠以可接受的條款取得心儀土地。未能以我們可接受的條款或根本無法在心儀地段成功取得可用於發展投資物業及酒店的土地，可能會令使我們的業務、財務狀況、經營業績及前景放緩，並產生負面影響。

我們的收入及盈利受我們持續吸引及保留優質租戶的能力影響。

我們的投資物業憑藉(其中包括)地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款與其他物業競爭租戶。我們無法向閣下保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。倘日後與我們的物業構成競爭的物業供應增加，將增加對租戶的競爭，我們可能須因此降低租金或產生額外成本以令我們的物業更具吸引力。倘我們未能保留我們的現有租戶或吸引新租戶以取代已遷出的租戶或租賃我們的新物業，我們的出租率可能會下降。倘我們未能為物業吸引知名品牌作為我們的租戶或挽留可帶來知名品牌的現有租戶，我們投資物業的吸引力及競爭力或會降低。發生任何該等事件均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們產生保養及營運成本且該等成本可能會增加。

經營投資物業及酒店涉及大量固定成本，包括保養成本以及僱員薪金及開支。該等固定成本會限制我們透過成本控制舉措以應對不利市況的能力。當我們的物業租賃及酒店業務出現下滑時，該等固定成本可能會對我們的盈利能力造成不利影響，並可能會加劇出租率、租金或房租下跌所產生的影響。此外，我們無法保證勞工成本會一直保持穩定。倘我們的勞工成本大幅上漲，而我們無法透過削減其他成本抵銷相應增長或無法將該增長轉嫁予我們物業的租戶，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

此外，我們的物業使用公用事業服務，如水電。我們無法影響公用事業服務供應商向我們收取的價格，亦無法輕易轉用不同的公用事業服務供應商。該等公用事業服務供應商的任何價格上漲或定價結構變動均可能會對我們的營運成本造成不利影響。此外，我們為保養物業及向租戶及客人提供服務所採購的其他產品及服務的價格上漲可能會增加我們的營運成本。

倘我們未能將保養及營運成本的任何大幅增長轉嫁予客戶，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的物業可能會因維修、翻修或翻新而面臨暫時關閉、收入減少或出租率下降。

我們的投資物業及酒店須進行維修，而這或需大額資本開支。我們的投資物業及酒店亦可能須不時進行維修、翻修、重建或翻新工程以保持其吸引力。我們投資物業及酒店的該等保養、維修、翻修、重建或翻新可能會影響我們吸引我們投資物業的租戶以及為酒店及其設施吸引賓客的能力。在若干情況下，該等保養、維修、翻修、重建或翻新可能須暫時關閉投資物業或酒店內的相關設施。因此，於任何該等保養、維修、翻修、重建或翻新期間，我們相關投資物業或酒店的出租率及／或平均房租可能會下降。

此外，鄰近我們任何投資物業及酒店的樓宇可能會被拆除或重建作其他用途，而這可能會干擾我們投資物業及酒店的營運，從而或會對我們的投資物業及酒店的收入及估值造成負面影響。發生上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們無法向閣下保證第三方承建商可一直符合我們的質量標準並及時提供服務。

我們聘請第三方承包商進行多項工程，包括設計、建築、結構工程、內部裝修、環境美化、機電工程及升降機安裝。儘管我們對項目實施管理，但我們無法保證第三方承包商總能提供令人滿意的服務。此外，我們未必能聘請到具備合適經驗的第三方承包商。另外，我們物業的保養、維修、翻修、翻新及／或發展可能會延遲竣工，且我們可能會因承包商遭遇財務或經營困境而產生額外成本，這在地產業乃屬常見。我們的承建商可能承接他人的項目而分散資源、從事高風險業務或因其他原因而遭遇財務或其他困難，這可能會導致我們的項目延遲竣工及成本增加。獨立承包商提供的服務未必總能符合我們的質量標準。任何該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的盈利水平及利潤率受我們的收入組合影響，無法保證我們將能夠維持我們的現有盈利水平。

我們於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別錄得營業盈利率約60%、67%、70%及74%。可使我們營業盈利率下降的因素包括(其中包括)(i)我們的收入來源組合(例如來自我們投資物業及銷售我們發展物業的收入)出現變動；(ii)市場競爭加劇；及(iii)續租租金調整率及／或出租率降低。我們無法向閣下保證我們可一直維持或提高營業盈利率。倘我們未能維持或提高我們的營業盈利率，我們的盈利能力或會受到不利影響，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

投資物業及酒店一般缺乏流動性且無法輕易改作其他用途。因此，我們應對投資物業及酒店表現的任何不利變動的能力可能會受限。

投資物業及酒店一般相對缺乏流動性；因此，我們為應對不斷變化的經濟、金融及投資狀況而即時出售一項或多項物業的能力有限。我們無法預測我們能否以可接受的價格或條款出售我們任何物業。我們亦無法預測物色買家購買及完成物業銷售所需的時間。

投資物業及酒店無法輕易改作其他用途，原因是改變用途需要取得多項政府批准並涉及大量翻新及翻修資本開支及時間。我們無法向閣下保證我們將取得必要批准及充足資金以進行改建。該等因素及限制我們應對投資物業及酒店表現不利變動的能力的任何其他

風 險 因 素

因素，可能會影響我們與競爭對手進行競爭的能力。發生任何上述事件均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

如在我們的投資物業、發展物業及酒店發生意外、傷害或違禁活動，可能會對我們的聲譽造成重大不利影響並導致我們須承擔責任。

購物中心及酒店等公共場合存在發生意外、傷害或違禁活動的固有風險。一項或多項意外、傷害或違禁活動如在我們的任何投資物業、建築地盤或酒店發生，可能在於我們物業的購物顧客及租戶以及我們酒店的賓客心目中的聲譽產生不良影響、品牌受損、整體租金以及出租率下降，並使我們須推行額外的安全措施而導致成本增加。此外，倘若我們的任何投資物業、建築地盤或酒店發生意外、傷害或違禁活動，我們可能需要承擔支付成本、損害及罰款的責任，亦存在我們的營運可能因此而被暫停的風險。我們目前投保的財產及責任保險或未能對該等損失提供充分或任何保障，而我們未必能夠於毋須增加保費及免賠額或降低保障水平的情況下續保或投購新的保險，或根本無法續保或投購新的保險。因此，在我們任何物業發生任何意外、傷害或違禁活動，均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們須面對與我們物業業權有關的風險。

在香港，物業進行結構性改建須獲香港政府建築事務監督（「**建築事務監督**」）事先批准。如改建工程未獲所需許可或同意，建築事務監督可就物業若干部分或樓宇公共地方發出警告通知及／或建築令。如警告通知內所述的有關事宜未能於指定期內修正，建築事務監督可發出建築令，除非及直至建築令所載之相關規定已妥為遵守，否則這可能對相關物業構成業權瑕疵。遵守警告通知及／或建築令須進行的工程可能導致擁有人承擔重大費用。根據香港法例，存在該等業權瑕疵及其他業權問題並不妨礙相關物業的出售、購買，或適合接納為銀行授出按揭的抵押品。然而，物業的任何業權瑕疵或會對有關物業的價值造成不利影響。倘有關物業已訂約出售予準買家，則有關業權瑕疵賦予準買家權利拒絕完成買賣交易。

風 險 因 素

我們無法保證我們持作投資的物業或該等物業所在樓宇的公共地方不會接獲任何警告通知或建築令。倘就我們的物業發出任何警告通知或建築令，而我們及／或其他樓宇擁有人未能及時修正有關事宜或並無作出修正，我們的物業出售或會受到影響，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們可能會因為無投保風險而蒙受損失。

我們就投資物業及酒店以及發展中物業投購保險。有關更多資料，請參閱「業務－保險」。我們的保險未必可全面彌償所有與我們物業有關的潛在損失、損害或責任。這是由於若干風險或不包括在我們部分保險計劃的保障範圍以內或不會按我們認為合理的商業條款受保。有關風險包括因戰爭、恐怖主義、污染、欺詐、專業疏忽及天災所產生的潛在損失。我們的保險公司或會蒙受虧損並因財務問題無法支付賠償。保險公司或會因國際保險市場蒙受龐大虧損而在我們續訂保險計劃時摒除若干風險。當為我們在其中擁有權益的共同控制實體或聯營公司所擁有的物業投購保險時，我們不能保證該等物業乃按我們為本身的物業投購保險時應用的相同標準投購保險。倘我們於營運過程中因我們並無任何或足夠保險保障的事件發生而蒙受任何損失、損害或責任，則我們未必有足夠資金以涵蓋任何該等損失、損害或責任或重置任何已損毀的財產。發生任何上述事件以及我們因此為彌補任何損失、損害或責任而支付的款項或會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景造成重大不利影響。

我們中國物業發展項目的竣工及交付取決於多項因素，包括自政府取得必要牌照、許可證或批文以及取得必要融資的時間。無法保證我們將能夠按時及按預算完成或交付我們的中國物業發展項目，甚至根本無法完成或交付有關項目。我們的部分物業發展項目乃透過合營公司進行。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們於中國開發的物業的銷售額分別佔我們總收入的25%、22%、15%及23%。發展項目的進度及成本可受多項因素的不利影響，包括自政府取得所需牌照、許可證或批文出現延誤，取得所需融資出現延誤，物料、設備、承建商及熟練勞工短缺，勞資糾紛，建築事故，自然災害及惡劣天氣狀況，政府政策或相關法律或法規及經濟狀況變動。

因上述因素而導致建築工程延誤或無法按計劃規格、時間表或預算完成項目建設，可能影響我們的財務狀況及經營業績，亦可使我們的聲譽受到不利影響。我們不能向閣下

風 險 因 素

保證項目的完成或交付不會遇上任何重大延誤，亦不能保證我們不會因任何該等延誤而須向租戶、任何買方或相關政府機關負上任何責任。因完成或交付項目出現任何延誤而產生的責任，或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

尤其是，我們投資於合營公司及一間聯營公司以開發我們於中國的部分發展物業。我們對我們合營公司及聯營公司的日常管理並無控制權。該等合營公司及聯營公司的若干公司行動需經所有合作夥伴或聯營公司的其他股東批准。倘我們的合營公司合作夥伴或聯營公司其他股東以違背我們利益的方式行事，或倘我們的合營公司合作夥伴或聯營公司其他股東出現任何無法解決的重大爭議或問題，則可能對該等發展物業的成功造成重大不利影響，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景亦可能會受到重大不利影響。

經營酒店須取得旅館牌照，而未能取得或重續有關牌照可能會對我們的酒店營運造成不利影響。我們亦可能面臨發展中酒店延遲竣工。

我們在香港擁有及經營三間酒店以及在中國擁有及經營一間酒店。我們亦有兩間酒店在發展中，預期分別於二〇一七年年底及二〇一九年年中開業。經營酒店一般須遵守當地法律及法規。有關進一步資料，請參閱「業務－法律及監管程序及合規事宜」。

在香港經營酒店須遵守一系列法律及法規，包括《旅館業條例》，據此，在香港經營酒店須取得旅館牌照，任何人士沒有有效牌照而經營酒店即屬犯罪，可被處以罰款及監禁。無法保證我們將能夠在The Murray完工後及時取得經營該酒店的旅館牌照，我們甚至可能根本無法取得有關牌照。此外，香港的旅館牌照具有有效期，其更新須取得旅館業監督批准。倘我們在香港的任何酒店就後續更新旅館牌照的申請被拒絕，酒店可能須暫停營業。有關法律及法規的任何變動亦可能對我們的酒店業務造成不利影響，並可能導致合規成本增加。倘我們無力遵守新訂或經修訂法律及法規，有關當局可能會向我們處以罰款或其他罰則，或旅館牌照被暫時吊銷或不獲續期。

在中國經營酒店須遵守《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》及包括《旅館業治安管理办法》等在內的治安管理法規。根據中國法律法規，在中國從事酒店經營的企業須經當地公安機關審查批准，並須於酒店開始營運前向當地公安機關取得特種行業許可證。無法保證我們將能夠在蘇州尼依格羅酒店完工後及時取得經營該酒店所需的牌

風 險 因 素

照，或者甚至根本無法取得有關牌照。我們任何酒店的牌照被暫時吊銷或不獲續期，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

就我們兩間發展中的酒店而言，該等酒店的竣工時間可受多項因素的不利影響，包括但不限於建築材料、設備、承包商或熟練勞工短缺、建築事故、自然災害或惡劣天氣狀況。任何竣工延遲均可能導致建築成本增加，且該等酒店可能會延遲產生收入。這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們委聘一間關連酒店管理公司根據酒店管理協議管理我們酒店的日常運作。

根據九龍倉酒店與我們訂立的酒店管理協議，九龍倉酒店監督我們四間經營中酒店的日常運作及市場推廣，而且於The Murray及位於蘇州國際金融中心的蘇州尼依格羅酒店開始營業後，擬將就其訂立類似的酒店管理協議。倘九龍倉酒店無法維持質素及充分提供酒店管理人員及服務，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。倘任何酒店管理協議在其屆滿前終止，在我們尋求替代相關酒店管理公司時，我們的酒店營運可能受到干擾。此外，相關酒店將需重塑品牌，這很可能會就該酒店的市場推廣、翻新、品牌塑造及酒店用品以及固定裝置及傢具而涉及重大的初步支出，且可能需要數年時間方可以新品牌重建成功的營運。此干擾及成本可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

與物業及酒店業有關的風險

我們的業務表現受宏觀經濟狀況的影響，有關一般消費需求或商業市場氣氛的任何重大變化或香港或中國政治及經濟政策與狀況的變動或會對我們的業務表現造成影響。

我們大部分收入來自租賃及管理商用物業。該等物業的租金水平及該等物業租戶的財務狀況與一般消費需求及商業市場氣氛關係密切。有關一般消費需求及商業市場氣氛的任何變化可影響整體經濟前景及投資者信心，導致租戶組合及租戶的信用狀況發生變化。按營業額計算的租金與消費額密切相關，而家庭可動用收入水平的波動可能對我們在租金、

風 險 因 素

租期及租金修訂頻率方面與租戶的相對議價能力造成不利影響，從而對我們的收入造成不利影響及對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

香港一直並將繼續為我們的主要經營基地，此為我們的物業投資及酒店業務所在地，於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別產生74%、77%、84%及76%的收入，且我們大部分資產均位於香港。相比美國及若干其他市場一般較長的租期，香港商用物業的租約通常為期較短(一般為三年)，因此我們的物業收入較其他房地產市場出現更為頻繁的波動。此外，香港的租金水平亦受供求波動(包括因分散地區的新供應競爭所致者)的影響。

我們於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年分別從中國產生26%、23%、16%及23%的收入。中國政府自一九七八年以來一直進行經濟改革，由計劃經濟轉型為市場經濟，但中國經濟的相當大部分仍在政府的各種控制下運行。中國政府透過實施政策及經濟措施，如外匯、稅務及外商投資管制，對中國經濟發展直接或間接發揮重大影響力。例如，中國政府過去實行多項措施以減慢若干被政府認為過熱的經濟環節的發展，包括房地產行業，如調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應，及透過提高存款準備金對商業銀行貸款的能力施加限制。

我們投資物業及酒店業務的經營業績亦視乎香港及(在較低程度上)中國的經濟表現及政治、經濟發展而定。房地產及物業租賃市場出現任何變動、整體經濟衰退或物業或酒店行業不景氣均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。

電子商務可能對我們租戶的業務及經營業績造成影響，從而對我們的收入造成重大不利影響。

電子商務隨著互聯網用戶數量大幅增加而快速發展。目前有網上銷售平台及網上零售商為香港消費者服務。由於網上零售商的固定成本通常低於實體店，故網上零售商可能會以折扣價格出售相同的產品。

我們商場物業的租戶面對來自網上零售商日益激烈的競爭，無法保證消費者不會因為價格優勢而越來越多地選擇網上零售商。我們商場物業的租戶在銷售方面或會敗給提供網

風 險 因 素

上購物平台及／或上門送貨服務的競爭對手。競爭加劇可能對我們租戶的經營業績及財務狀況造成不利影響。這可能會阻礙彼等擴充的能力或導致彼等將重點轉移至電子商務，而這兩者都會減少彼等對實體店的需求，並可能導致租金價格下降。

由於來自投資物業的收入一直為我們主要的收入來源，故對實體店的潛在需求減少及租金價格下降可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的前景或會因SARS重臨、其他傳染病(如H1N1甲型流感及H5N1禽流感)爆發、自然災害、恐怖襲擊、其他暴行或戰爭或社會動盪而受到不利影響。

嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)重臨或我們經營所在地區爆發任何其他傳染病(如H1N1甲型流感、H5N1禽流感及H7N9禽流感、中東呼吸綜合症、伊波拉病毒、寨卡病毒或任何其他疾病)，可能會對我們及我們租戶的業務造成重大干擾。

影響香港或中國的自然災害或其他災難性事件，如地震、洪水或惡劣天氣狀況，視乎其程度而定，可能會嚴重干擾我們的業務營運。

此外，恐怖襲擊、其他暴行或戰爭或社會動盪(如暴動或示威)可能對我們經營所在地區的經濟狀況產生負面影響(包括在旅遊及休閒開支方面)，繼而干擾我們的營運。更具體而言，倘實際、威脅或潛在的恐怖襲擊、刑事攻擊或其他動盪發生在我們的物業或相鄰地區、與我們的物業或相鄰地區相關或針對我們的物業或相鄰地區，均可能阻止或妨礙人們使用有關物業。倘發生任何上述事件，則可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們在香港及中國面對的競爭可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

香港及中國有眾多物業投資者、業主、物業發展商及酒店經營者，彼等同樣擁有大量財務、管理、市場推廣及其他資源，同時在經營及管理投資物業以及擁有酒店方面經驗豐富。近年來，許多物業發展商已開始在香港的黃金核心商業區以外的地區進行物業投資項目，這可能會與我們在香港的投資物業產生競爭。

風 險 因 素

業主之間競爭激烈，可能導致(其中包括)物業供應過剩、地價上漲、出租率下跌及難於招聘高質素承建商與合格僱員。於中國的物業發展商之間的競爭同樣激烈，可能導致(其中包括)物業供應過剩、物業價格下跌、建築成本上升及難於招聘高質素承建商與合格僱員。

倘我們對市場狀況變動所作出的反應不及競爭對手迅速有效，則我們產生收入的能力、我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

倘我們未能及時為房地產發展項目取得所需政府批文，可能會對我們造成重大不利影響。

中國房地產業受中國政府嚴格規管。中國房地產開發商必須遵守適用法律及法規的各項規定，包括地方政府部門為實施有關法律及法規而制定的政策及程序。為進行及完成一項房地產開發項目，房地產開發商必須在房地產開發過程中的各階段取得有關行政部門的多項許可證、執照、證書及其他批文，包括但不限於土地使用權證、規劃許可證、施工許可證、預售許可證及竣工驗收備案文件。每項批文的授出均取決於是否符合若干條件。概不能保證我們在取得有關政府批文或符合取得批文的所需條件上不會遇到障礙，亦無法保證我們將能符合不時生效而適用於整個房地產業的或關於獲得批文之相關要求的新法律、法規或政策。倘我們未能為我們的房地產開發項目取得相關許可證、執照、證書及其他批文或符合相關條件，則我們的開發項目可能無法如期進行，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們須面對整體酒店業的季節性波動。

我們部分收入來自酒店營運。酒店賓客為酒店客房的短期住客，一般不會承諾支付中或長期合約租金。因此，酒店入住率及房價會因季節性因素及酒店業務的性質而大幅波動。將某一個財務年度內不同期間的經營業績作比較未必有意義，不應賴以作為評估我們表現的指標。

與本集團有關的其他風險

我們的債務可能會對我們的財務狀況造成不利影響、降低我們籌措額外資本以為營運提供資金的能力，並限制我們開拓商機的能力，或我們的債務融資安排下可能出現違約事件導致貸款人有權終止該融資。

於二〇一七年六月三十日，我們的未償還借款總額為港幣27,887百萬元。於往績記錄期內，我們的主要資金來源為我們的營業業務所得內部資金、來自同系附屬公司的貸款、應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額及來自銀行借款的外部資金。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，本集團結欠餘下九龍倉集團未償還款項總額(包括來自同系附屬公司的貸款及應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額)分別為港幣17,286百萬元、港幣24,034百萬元、港幣41,028百萬元及港幣36,716百萬元，而我們的銀行貸款分別為港幣14,956百萬元、港幣8,943百萬元、港幣4,382百萬元及港幣2,885百萬元。集團內部往來結餘將以承兌票據方式清償，有關清償將透過於完成分拆後五個營業日內(i)從銀行融資提取現金支付；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債。

我們現有貸款融資及任何未來融資項下的負債水平可能造成下列重大不利後果(包括但不限於)：(a)我們的現金流量可能不足以應付所需的本金及利息付款，除非我們可取得其他資金，否則我們將因此違約，而根據貸款融資借入的所有或部分款項將即時到期應付，並可能導致我們在可能訂立的任何其他融資安排下交叉違約；(b)我們可能無法以有利條款借入或根本無法借入所需的額外資金；(c)我們可能無法在債項到期時為債項再融資，或再融資條款可能遜於我們現有貸款融資的條款；(d)我們可能違反我們的還款責任，貸款人或承按人可能取消按揭物業贖回權，或取消我們於擁有按揭物業的實體的權益贖回權，並要求強制出售該等實體，而相關實體及本公司將被禁止向其股東宣派及派付任何股息款項；(e)我們會受制於貸款融資內的限制性契約，及可能受制於未來貸款協議內的類似或其他限制性契約，本集團成員公司的營運可能因此受限或受到其他不利影響；(f)我們可能更容易受到不利整體經濟或行業狀況及利率可能上調的影響；(g)我們就本身的業務或經營所在行業的變化作出計劃或反應的靈活性可能受到限制；及(h)我們可能受到限制而不能進行策略性收購或把握商機。倘發生任何該等事件，可能會對我們的現金流量、可動用以供支付股息及作出分派的現金、我們履行償債責任的能力、我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

我們於二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日錄得流動負債淨額。

於二〇一六年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額港幣16,613百萬元，而於二〇一五年十二月三十一日則為流動資產淨值港幣870百萬元，主要由於(i)淨額狀況由應收直接控股公司款項轉變為應付直接控股公司款項港幣10,354百萬元，主要產生自二〇一六財政年度我們向直接控股公司借入以為我們的營運及收購會德豐大廈物業提供資金的款項；及(ii)根據九龍倉集團內的資金安排(我們於往績記錄期屬其中一部分)，應收直接控股公司款項減少。我們的流動負債淨額增加至二〇一七年六月三十日的港幣20,583百萬元，主要是由於(i)應付直接控股公司款項增加，該款項用於償還部分來自我們同系附屬公司的貸款；及(ii)銀行存款及現金減少，主要因支付The Murray及蘇州國際金融中心的建築開支所致。無法保證我們日後將不會錄得流動負債淨額狀況，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

倘我們未能及時自客戶悉數收取應收款項，我們的經營業績將會受到不利影響。

我們面臨客戶可能無法及時悉數向我們支付款項的風險。我們的應收貿易賬項主要包括來自酒店運營的應收款項。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，我們的應收貿易賬項分別為港幣456百萬元、港幣390百萬元、港幣288百萬元及港幣275百萬元。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度以及二〇一七年上半年，就貿易應收賬項確認的減值虧損分別為零、港幣3百萬元、零及零。概無法保證我們客戶的財務狀況日後將維持穩健，亦無法保證我們將能夠及時悉數自客戶收取應收款項付款。倘我們任何主要客戶的財務狀況日後惡化，彼等拖欠款項的風險將會上升，而我們或需作出額外減值撥備，從而可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們可能無法取得足夠債務融資及／或再融資以撥付我們所需的資本開支或支持我們的未來策略或營運。

根據我們的現有貸款融資及根據我們將來可能訂立的任何債務融資安排，我們將面對一般與債務融資及再融資有關的風險。支付借款的本金及利息可能導致我們營運所需的現金資源不足。尤其是，我們部分現有貸款融資的利率受到未來香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)任何波動對利息開支的潛在影響所影響。有關進一步詳情，請參閱下文「與本集團有關的其他風險－利率變動可能會影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利及經營業績」。

風 險 因 素

我們亦需要資金以滿足我們投資物業及酒店的營運、營運資金及資本開支要求，倘我們未能為所需營運資金或資本開支提供資金，則可能對我們造成不利影響。例如，我們的投資物業及酒店需要定期翻修、翻新及改善以維持競爭力。我們未必能僅以營業業務所得現金撥付我們的基本改善工程。額外股本或債務融資或任何債務再融資受到當時股票及信貸市況影響，我們或不能按有利條款取得有關融資，或完全不能取得有關融資。尤其是，任何進一步債務融資的融資成本可能較我們的現有貸款融資為高。鑒於我們現有貸款融資下的負債水平及抵押安排，我們無法保證我們將可借入我們所需金額的資金，或按對我們有利的條款借入資金。因此，我們的未來拓展或任何收購可能取決於我們籌集股本資金的能力，而有關集資可能會導致我們股東的權益遭攤薄。因此，無法取得足夠債務融資及／或再融資可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

利率變動可能會影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利及經營業績。

我們的借款以港幣為本位，並構成為我們經營融資的主要來源。我們部分以港幣為本位的未償還借款的利率以香港銀行同業拆息為基準。利率的任何變化均可能影響我們的融資成本，並最終影響我們的盈利及經營業績。鑒於港幣與美元掛鈎，香港亦容易受美國加息所影響。因此，美國加息可能造成香港利率上升，繼而導致借款成本增加。由於香港銀行同業拆息乃按日修訂，我們無法向閣下保證其將不會波動。我們無法向閣下保證我們向其舉借款項的銀行或其他金融機構日後將不會上調貸款利率。該等利率上升將增加我們的融資成本並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們物業的估值可能會與其實際可變現價值不同，而且可發生變化。

我們估值的估值基於包含主觀及不確定成分的假設而作出(載於附錄三)，並可能大幅波動。主要假設包括：

- 物業的業權良好及可轉售且所有文件已妥善地草擬；
- 物業權益毋須受限於任何不尋常或繁重的契約、限制、產權負擔或開支；

風 險 因 素

- 就我們於中國的物業權益而言，我們已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金；
- 物業在所有方面均可就所有一般風險投保；
- 並無未發現的不良土地或土壤狀況，且物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；
- 物業完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知，且已取得一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權，惟向物業估值師披露者除外；及
- 發展項目將如期竣工。

此外，本上市文件附錄一會計師報告所載我們投資物業的估值乃基於若干假設作出，包括計及物業復歸可能性的收入淨額。本上市文件附錄一所載會計師報告中，投資物業估值採納的基準及假設與物業估值師所採納者一致。儘管我們的物業估值師編製物業估值報告時採用評估類似物業所用的估值方法，但所採用的假設或會被證實為不正確。

因此，我們物業的估值可能會與其實際可變現價值或可變現價值的預測不同。全國及地方經濟狀況未能預見的變化可能會影響我們持有物業的價值。特別是，倘可資比較物業的市場因全球或地區金融危機而出現下滑，我們的物業的公允價值可能會維持穩定或降低。倘任何假設被證實為不正確及／或我們任何物業的實際可變現價值遠低於其估值，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期各年度／期間的經營業績包括未變現的重估調整及我們投資物業的日後公允價值很可能不時波動。

我們採納按公允價值計量投資物業的政策，因此我們須根據香港財務報告準則於我們刊發財務報表的每個報告日重估投資物業的公允價值。根據香港財務報告準則，因投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損均於產生的期間計入匯總損益表。於往績記錄期，對我們投資物業市值進行的估值乃按收入資本化方法釐定，據此，投資物業將產生的估計租

風 險 因 素

金收入淨額按適當比率予以資本化以達致估值結論。同時亦採用直接比較方法，據此，我們的投資物業乃與類似面積、特質及地點的其他可資比較物業直接比較，以提供資本值的公允比較。我們的投資物業由合資格測量師於二〇一四年、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按公開市場現有用途基準重新估值，乃反映於各報告日的市況。根據有關估值，我們於匯總財務狀況表確認投資物業的總公允市值，並於匯總損益表確認投資物業的公允價值收益。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們投資物業的公允價值收益分別為港幣27,729百萬元、港幣5,329百萬元、港幣1,191百萬元及港幣478百萬元，分別佔我們除稅前盈利的約75%、33%、10%及7%。

只要相關投資物業由我們持有，公允價值收益或虧損並不會改變我們的現金狀況，因此，盈利增加或減少並不會增加或減少我們的流動資金。因此，公允價值收益不會產生可用以派付股息的任何現金流。重估調整的金額一直並將會繼續受市場波動影響。日後我們投資物業的公允價值如大幅下滑，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們須面對外匯風險。

我們部分收入以人民幣為本位，且或須轉換為自由兌換貨幣以派付股息或支付其他款項。根據中國外匯法規，可在未經事先批准的情況下以外幣支付經常賬戶項目(包括利益分配、利息支付及貿易開支)，惟須遵守若干程序規定。然而，對資本賬戶交易(包括償還貸款本金及退回直接資本投資及於可流通證券的投資)進行外匯管制。過往在中國，可用於兌換人民幣的美元或其他外幣出現短缺，這情況有可能再次發生，或可能重新實施兌換限制。我們部分營運成本乃以人民幣為本位。人民幣兌外幣貶值將會增加我們履行以外幣為本位的責任所需要的人民幣金額。因此，日後人民幣匯率(尤其是兌港幣的匯率)出現任何波動或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們或會被牽涉入因營運不時產生的爭議及法律訴訟和其他程序，並可能面對由此產生的重大負債。

我們可能於物業租賃、使用、開發及銷售過程中與多方產生糾紛，包括租戶、居民、周遭地區的居民、承建商、供應商、建築工人、共同投資人、合營夥伴、買家或其他人

風 險 因 素

士。這些糾紛可能導致抗議、法律訴訟或其他程序，並可能損害我們的聲譽、分散我們的資源及管理層注意力。我們就該等訴訟進行抗辯不論是否勝訴均可能產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害負責，而涉及金額可能龐大。另外，我們可能在營運過程中與監管機構有分歧，因而或須面對行政程序或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業發展。我們亦可能被牽涉入與項目的竣工及交付延誤有關的糾紛或法律訴訟。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。此外，我們致力以具稅務效益的方法建構業務。倘我們的任何安排被相關稅務機關成功反對，我們或會產生額外稅務責任，這或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

我們須繳納我們經營業務或存在的司法權區的多種稅項。

由於我們主要在香港及中國經營業務，故我們獲得的收入及收益主要適用香港及中國稅法。此外，中國稅制已進行改革，營業稅(按收入計算而不設進項稅抵免的稅項)已被增值稅取代。根據財政部(「**財政部**」)及中國國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)於二〇一六年三月二十三日頒佈，自二〇一六年五月一日起生效的《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財稅[2016]第36號)(「**36號文**」)，中國稅務機關已開始對所有營業稅納稅人(包括建築業、房地產業、金融業及生活服務業納稅人)的收入徵收增值稅，取代營業稅。自36號文頒佈以來，隨之頒佈了一系列稅務通知以澄清有關不同行業的不確定稅務處理。然而，具體措施的詳情仍正在根據36號文被制定中。我們仍在評估新的增值稅制對我們稅務負擔、收入及經營業績的綜合影響，有關影響仍未確定。雖然我們擬有效管理我們於該等司法權區的稅務狀況並確保遵守適用稅務規則及法規，但無法保證將達到估計的稅項結果。此外，該等司法權區各自的稅收水平均受法律法規變動以及稅務機關對現行法律法規的應用變動所影響，而有關變動可能導致我們的實際稅率增加。我們亦將須繳納我們收購及／或開發物業所在的任何新司法權區的稅項，有關稅項亦存在類似風險。所有該等因素均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風 險 因 素

有關我們或我們物業的任何負面媒體報道(無論是否屬實)或會損害我們的聲譽。

作為香港的主要的物業擁有人，有關我們或我們項目的資料頻繁出現於各媒體報道上。部分媒體報道載有關於本公司及我們項目的不實資料。無法保證日後不會再出現有關我們或我們項目的虛假、失實或不利媒體報道。尤其是，我們可能需要就有關失實或負面的媒體報道作出回應或採取抗辯及補救行動，這可能不利地分散我們的資源及管理層注意力，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的資訊科技系統如失靈或出現故障，可能會干擾我們的業務營運。

我們運用現代化資訊科技系統監控及管理我們的業務。該等資訊科技系統旨在使我們提高效率及監督並控制我們的業務，對確保我們維持在業內的競爭力起到根本性作用。我們的資訊系統易因我們無法控制的情況而受到損壞或干擾，該等情況包括但不限於火災、電力中斷、硬件故障、軟件程式錯誤、備份數據失敗、電訊故障、電腦病毒、人為錯誤、黑客入侵及其他類似事件。該等系統如失靈或出現故障，均可能干擾我們正常的業務營運並導致在失靈或故障期間營運及管理效率大幅降低。對上述故障及中斷進行修復後數據可能流失。此外，預防措施可能僅部分有效，甚至完全無效。這些系統如長期失靈或發生故障，可能對我們管理物業及向客戶提供服務的能力造成巨大影響，而這可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們的成功取決於我們的執行董事、高層管理團隊及員工的持續服務。

我們的成功取決於執行董事、高層管理團隊及其他員工所提供的持續服務。房地產行業中對經驗豐富及合資格員工的競爭十分激烈。倘我們的核心管理團隊成員離開本集團而我們未能找到合適的替代人選，則我們的業務可能會受到不利影響。此外，隨著我們持續拓展業務，我們將需要聘用、培訓及挽留更多員工。倘我們未能吸引、培訓及挽留經驗豐富及合適的員工，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

風 險 因 素

控股股東對本公司擁有重大控制權，而其利益未必與其他股東的利益一致。

於分拆完成前及緊隨其後，控股股東將仍為本公司的控股股東，對本公司已發行股本擁有重大控制權。在本公司的組織章程大綱及細則以及開曼公司法的規限下，會德豐（憑藉其對本公司股本的實益控制擁有權）將可透過於我們的股東大會上投票對我們的業務或其他對我們而言屬重大的事宜 (i) 行使重大控制權或 (ii) 施加重大影響，該等事宜包括：

- 選舉董事；
- 派付股息及其他分派的金額及時間；
- 收購其他實體或與其他實體合併；
- 整體策略及投資決定；
- 發行證券及調整我們的資本架構；及
- 修訂組織章程細則。

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

我們日後的股息派付將由董事會酌情決定。

本公司日後可能宣派及派付的任何股息金額將由董事會酌情決定，並將基於我們的盈利、現金流量、財務狀況、資本需求、可分派儲備及董事視為相關的任何其他條件確定。派付股息亦可能受限於法律制約及受限於我們可能不時訂立的融資協議。本集團旗下任何公司或九龍倉過往曾宣派及作出的分派金額並不反映本公司日後可能派付的股息。

與分拆有關的風險

股份現時並無公開市場，故其流通性及市價或會波動。

分拆完成前，股份並無任何公開市場。本公司已申請股份於聯交所上市及買賣。然而，上市並不保證股份會發展出一個活躍的交易市場，而倘發展出一個活躍的交易市場，

風 險 因 素

亦不保證其於分拆完成後將會持續，且不保證股份市價於分拆完成後不會波動。此外，我們不能向閣下保證上市將為股份發展出一個活躍及具流通性的公開交易開買賣市場。再者，股份價格及成交量或會出現波動。下列因素可能影響股份的成交量及買賣價格：

- 我們經營業績的實際或預計波動情況；
- 有關我們或競爭對手招聘或流失主要人員的訊息；
- 有關我們所在行業具競爭性發展項目、收購項目或策略聯盟的公告；
- 財務分析師的盈利估計或推薦建議有所變動；
- 潛在訴訟或監管機構調查；
- 影響我們或我們所在行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他發展情況；
- 香港的遊客量或遊客的消費金額或模式；
- 其他公司的營運和股價表現以及我們控制範圍以外的其他行業及其他事件或因素；
- 對已發行股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或控股股東或其他股東出售或被認為出售股份；
- 對地產行業減少或限制融資；及
- 我們或競爭對手公佈新項目或土地收購。

閣下務請注意，房地產行業公司的股價曾經歷大幅波動。這種市場大幅波動的情況可能對本公司股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時經歷價格和成交量大幅波動，而與特定公司的經營表現並無關係。該等市場波動可能對本公司股份的市價造成重大不利影響。

風 險 因 素

股東於本公司股本的權益日後或會被攤薄。

為擴充我們的業務，我們日後可能會考慮發售及發行股份或股本掛鈎證券，此舉可能會攤薄我們每股股份的有形賬面淨值或盈利。此外，如「股本」所述，董事會已獲授一般無條件授權，以發行總面值不超過緊隨分拆後普通股本總面值20%的股份。

美國持有人根據分派收取的股份或須繳納美國聯邦所得稅。

概無法定、司法或行政機構直接述及就美國聯邦所得稅而言，應如何處理分派。特別是，美國聯邦所得稅法如何應用於由非美國公司法管轄的分拆及類似交易尚不清楚。本公司並無對美國聯邦所得稅進行詳細及複雜的分析，以據之釐定根據分派所進行的股份分派是否符合一九八六年美國國內收入法（經修訂）（「**稅法**」）第355條適用的交易的資格。

然而，倘根據分派發行股份符合稅法第355條下的交易的資格，且收取股份為稅法第368(a)條適用的重組，則以下文關於被動外國投資公司（「**被動外國投資公司**」）規則進行的討論為前提，一般而言，於分派中收取股份的美國持有人（定義見附錄六「美國聯邦所得稅的若干考慮因素」）收取股份時，下列稅務後果應適用：

- 美國持有人於收取股份時不應確認任何收入、收益或損失；
- 美國持有人應在九龍倉股份與分派中收取的股份之間，按九龍倉股份及股份於分派股份日期的相關公允市值，按比例分配其於九龍倉股份中的稅基；及
- 美國持有人應有一段股份持有期，當中包括美國持有人持有九龍倉股份的期間。

根據分派進行股份分派可能不符合稅法第355條及368(a)條規定的資格（「**其他處理**」）。倘其他處理適用，以下文及「美國聯邦所得稅的若干考慮因素－股份所有權－與擁有

風 險 因 素

股份有關的被動外資公司考慮因素」中所述的被動外國投資公司規則為前提，於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

- 美國持有人須將根據分派進行的股份分派視為股息，其美元金額相等於收取日期的股份公允市值；
- 美國持有人須將股份相當美元金額的稅基包括在作為股息的收入中，且股份持有期自分派生效日期開始；及
- 美國持有人為獲外國稅項抵免一般應將股息視為來自美國以外來源。

本公司亦並無對美國聯邦所得稅進行詳細及複雜的分析，以據之釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人之持有期間是否為被動外國投資公司，或於本年度或未來年度是否將為被動外國投資公司。在股份或九龍倉股份於任何美國持有人之持有期間被視為或曾經被視為被動外國投資公司的股份的情況下，被動外國投資公司規則對根據分派進行股份分派的應用並未於本文件中詳盡說明，但可能令上文所概述美國持有人的後果發生重大不利變動。於分派後亦可能對股份擁有人產生重大不利後果。建議的法規第1.1291-6條對分派的應用較為複雜。因而，倘九龍倉股份及／或分派中收取的股份被視為被動外國投資公司的股份，美國持有人須就被動外國投資公司規則的應用諮詢其稅務顧問。

有關根據分派收取股份的美國聯邦所得稅處理方法的進一步詳情，請參閱本上市文件附錄六「美國聯邦所得稅的若干考慮因素」。投資者應就參與分派及購買、擁有及出售股份的美國聯邦所得稅後果諮詢其本身的稅務顧問。

間接轉讓中國居民企業股權的相關稅務存在不確定性。

國家稅務總局於二〇一五年二月三日頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「7號文」），當中規定了非中國居民企業通過轉讓直接或間接持有中國居民企業股權的中國境外企業中的股權，間接轉讓中國居民企業股權（「間接轉讓」）情況下的稅務規定。根據7號文，轉讓方、受讓方或被轉讓的相關中國居民企業可自願向中國稅務機關報告間接轉讓交易。

風 險 因 素

根據「實質重於形式」原則，倘中國稅務機關認為間接轉讓不具有合理商業目的，規避中國稅項，其可忽略中國境外企業的存在，將間接轉讓視為直接轉讓中國居民企業股權，並按該等轉讓所得徵收中國企業所得稅（「企業所得稅」）。7號文就有關間接轉讓被視為不具有合理商業目的，規避中國稅項的情況訂明了詳細指引。此外，倘間接轉讓須繳納企業所得稅，受讓方有義務就轉讓所得扣繳所得稅項，而轉讓方應在受讓方未能足額扣繳稅款時直接繳納稅項。倘轉讓方為非中國居民，應付企業所得稅為轉讓所得的10%（倘轉讓方被視為中國納稅居民，比例則可能為25%）。

7號文是否適用於對中國居民企業股權的間接轉讓（本集團根據重組可能進行這種轉讓）取決於中國稅務機關的最終決定。倘7號文適用於該等轉讓，我們的業務、財務狀況、經營業績及增長前景可能會受到重大不利影響。

由於本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，而該等法律或會為少數股東提供與香港法例不同的保障，股東及投資者或會於保障彼等的權益時面對困難。

我們的公司事務乃受大綱及細則以及公司法及開曼群島普通法規管。開曼群島有關保障少數股東權益的法律在若干方面或會有別於香港現行法規或司法先例所確立者。該等差異或會意味少數股東所獲得的保障可能有別於彼等根據香港法例理應享有者。

我們無法保證本上市文件所載的若干事實及統計數據準確無誤。

本上市文件所載的若干事實及統計數據，包括關於香港及中國、其各自的經濟以及各自的房地產行業的事實及統計數據，乃來自一般相信屬可靠的多種政府官方刊物及其他刊物。我們相信該等資料來源為該等資料的適當來源，並且在摘錄及轉載該等資料時已合理審慎行事。我們沒有理由認為該等資料在任何重大方面失實或存在誤導成分，或者當中遺漏任何事實致使其在任何重大方面失實或存在誤導成分。我們或任何有關人士並無對該等資料進行獨立核實，亦不對其準確性發表任何聲明。由於收集數據的方法可能有缺陷或無

風 險 因 素

效，或已公佈資料與市場慣例之間存在差異，本上市文件所載的事實及統計數據可能不準確或不可與關於其他經濟體系的事實及統計數據作比較。此外，我們不能向閣下保證此等事實及統計數據乃按與其他司法權區相同的基準或相同的準確程度(視情況而定)而呈列或匯輯。因此，閣下不應過分依賴本上市文件所載的事實及統計數據。

閣下應仔細閱讀本上市文件全文，且我們極力忠告閣下不應依賴報章或其他媒體所載有關我們及分拆的任何資料。

在本上市文件刊發前，報章及媒體曾刊登關於我們及分拆的報道。有關報章及媒體的報道包括並無載於本上市文件的若干關於我們的經營資料、財務資料、財務預測、估值及其他資料。報章及媒體可能會繼續刊登有關我們及分拆的其他報道。我們概不會就任何該等報章或媒體報道或任何該等資料的準確性或完整性承擔任何責任。我們就任何該等資料或刊物的適當性、準確性、完整性或可靠性概不發表任何聲明。倘在本上市文件以外的刊物登載的任何該等資料與本上市文件所載資料不一致或有矛盾，我們概不會就任何該等資料負責，故此閣下不應依賴任何該等資料。

董事及參與分拆各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

主席、執行董事兼常務董事

吳天海先生	香港 大坑道70號 大寶閣2A室	中國
-------	------------------------	----

副主席兼執行董事

李玉芳女士	香港 九龍何文田 學餘里1號 鼎峰大廈1座1樓B1室	中國
-------	-------------------------------------	----

執行董事

凌緣庭女士	香港 九龍西九龍 柯士甸道1號 擎天半島第2座40樓E室	新加坡
梁啟亨先生	香港 將軍澳 唐賢街9號 天晉第2座7樓D室	中國

董事及參與分拆各方

姓名	地址	國籍
----	----	----

獨立非執行董事

歐肇基先生	香港 寶珊道1號 第1座9樓B室	英國
奚安竹先生	香港 大潭水塘道88號 陽明山莊第5座 23樓2339室	英國
韋理信先生	香港 摩羅廟交加街17號 慧林閣20樓B室	英國
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	香港 淺水灣 南灣道55號 嘉麟閣第2座18樓A室	中國

有關董事的更多資料，請參閱「董事及高級管理層」。

董事及參與分拆各方

參與分拆各方

聯席保薦人

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

香港
皇后大道中1號

新百利融資有限公司

香港
皇后大道中29號
華人行20樓

本公司法律顧問

有關香港法律
的近律師行
香港
遮打道18號
歷山大廈5樓

有關中國法律
北京市競天公誠律師事務所
中國北京
建國路77號
華貿中心3號寫字樓34層

有關開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

聯席保薦人的法律顧問

有關香港及美國法律
富而德律師事務所
香港
交易廣場第二座11樓

有關中國法律
金杜律師事務所
中國上海市
淮海中路999號
上海環貿廣場寫字樓一期17層

董事及參與分拆各方

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

物業估值師

萊坊測計師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及香港主要營業地點	香港九龍 廣東道海港城 海洋中心16樓
授權代表	吳天海先生 香港 大坑道70號 大寶閣2A室 許仲瑛先生 <i>FCCA</i> 、 <i>CPA</i> 香港九龍 何文田亞皆老街138號 翠華大廈 第二期8樓D室
公司秘書	許仲瑛先生 <i>FCCA</i> 、 <i>CPA</i>
審核委員會	歐肇基先生 (主席) 韋理信先生 楊永強教授 <i>GBS, JP</i>
薪酬委員會	歐肇基先生 (主席) 吳天海先生 奚安竹先生
提名委員會	吳天海先生 (主席) 歐肇基先生 楊永強教授 <i>GBS, JP</i>
合規顧問	新百利融資有限公司
開曼群島股份過戶登記總處	Conyers Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	卓佳證券登記有限公司 香港 皇后大道東183號 合和中心22樓

公 司 資 料

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中 1 號

公司網站

www.wharfreic.com

(本上市文件副本將於本公司網站查閱。除本上市文件所載資料外，本公司網站內的其他資料概不構成本上市文件的一部分)

我們的歷史及發展

我們的前身九龍倉於一八八六年在香港創立，後發展為香港當地最大的房地產公司之一，在開發、投資及運營香港戰略位置的地標性物業方面具彪炳往績。本集團成立至今，著重於持有香港規模龐大的投資物業的所有權及營運。

主要里程碑

我們的主要里程碑如下：

年份	事件
一九六六年	位於香港尖沙咀的海運大廈(現為海港城一部分)開業
一九六九年	位於香港尖沙咀的馬哥孛羅香港酒店開業
一九七一年	海港企業在聯交所主板上市
一九七七年	位於香港尖沙咀的海洋中心(現為海港城一部分)開業
一九八三年	位於香港尖沙咀的太子酒店開業
一九九四年	前身為銅鑼灣電車站的時代廣場開業 位於香港尖沙咀的港威酒店開業
一九九七年	位於香港九龍東的荷里活廣場開業
二〇一三年	海港企業收購香港中環的前美利大廈(現正改建為 The Murray 酒店)
二〇一四年	收購卡佛大廈
二〇一六年	收購會德豐大廈物業

重組

分拆乃將九龍倉集團的香港物業投資業務從其他業務分離出來。

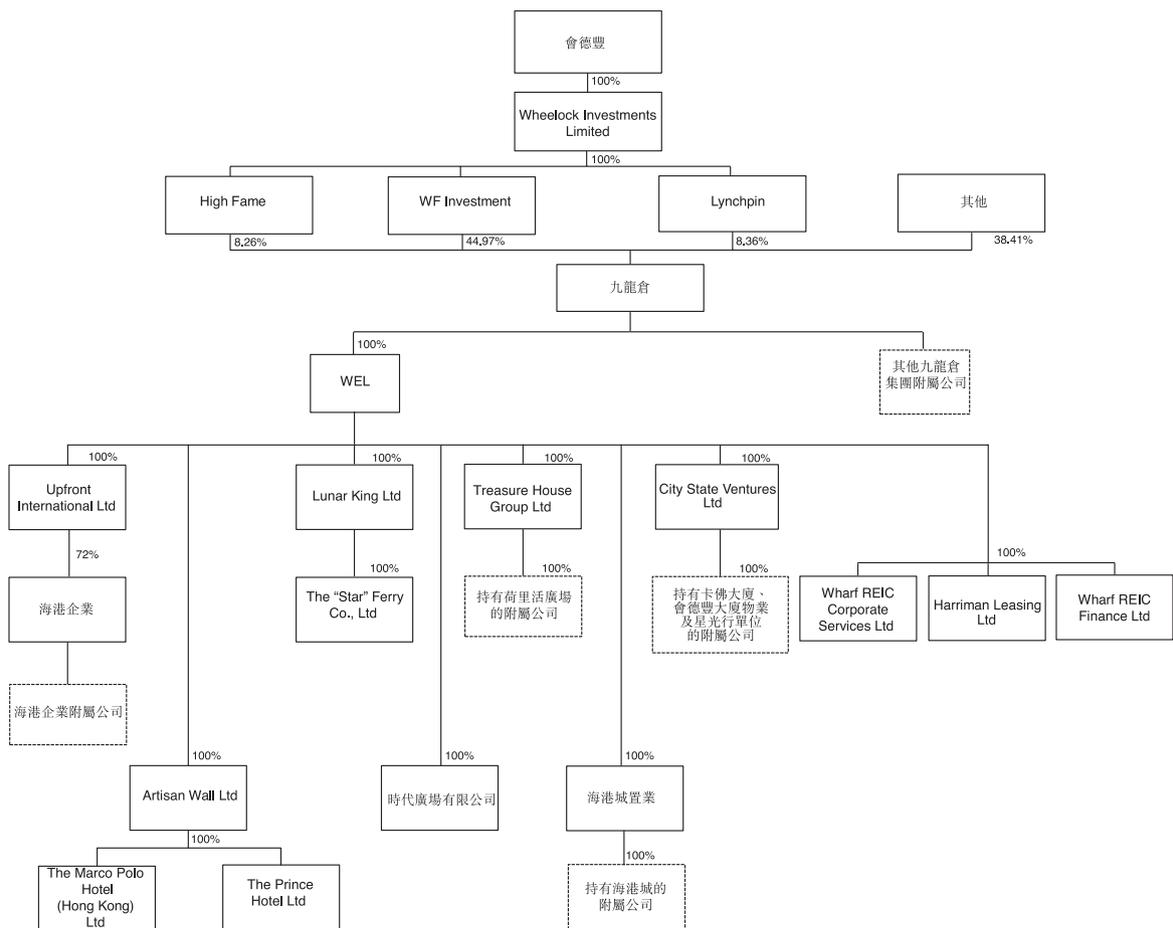
重組步驟

籌備分拆時，我們已實行多項重組步驟。請參閱「附錄七一一般資料－有關本集團的進一步資料－6. 重組」。

公司架構

於重組前的公司架構

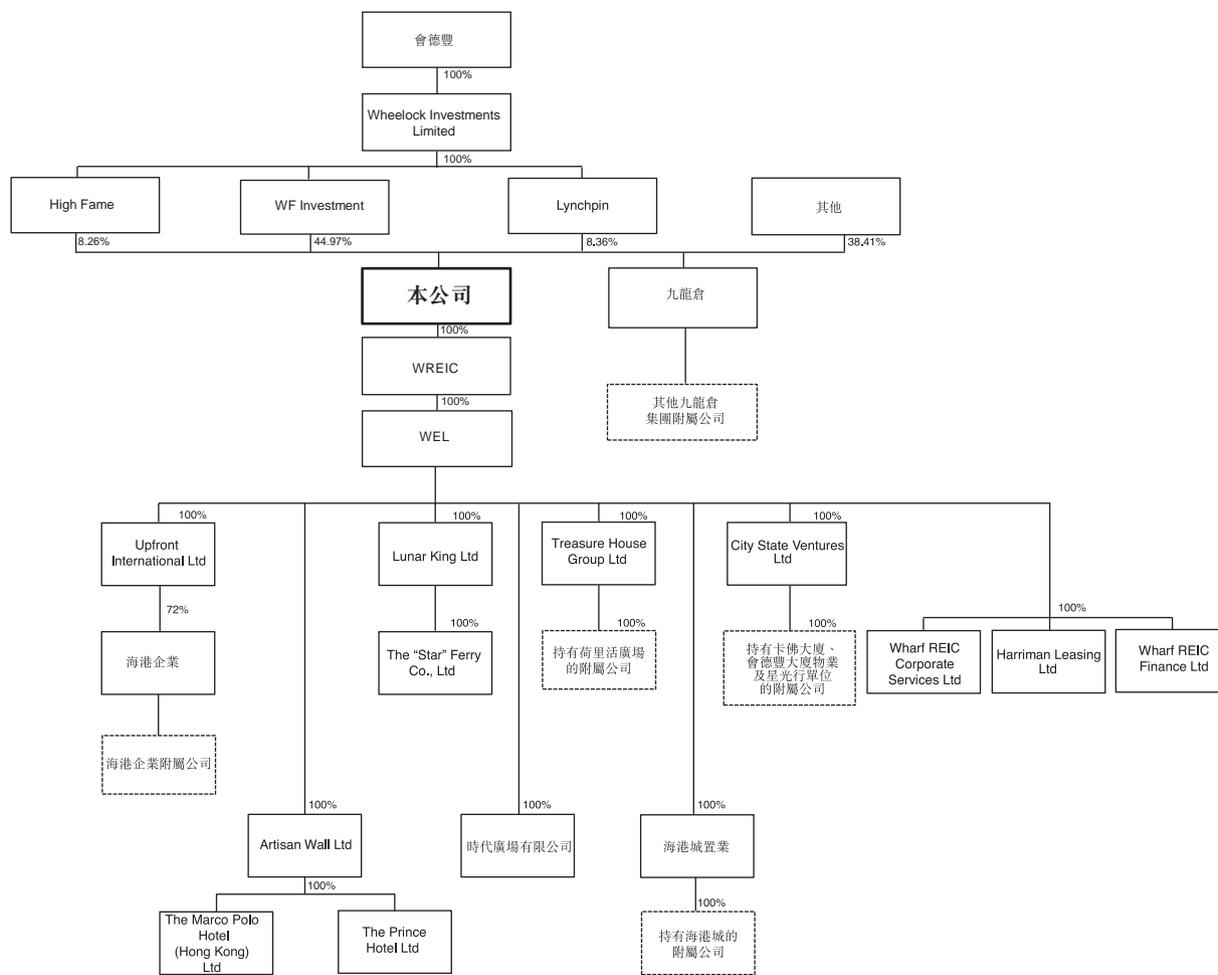
本集團於重組前的簡化公司及實益股權架構如下：



歷史及公司架構

緊隨分拆完成後的公司架構

緊隨分拆完成後，本集團的簡化公司及實益股權架構將如下：



行業概覽

除非另有指示，本節所載資料及統計數字乃來自多份私人及政府官方刊物以及公開可獲得資源。我們相信，資料及統計數字乃來自適當來源及董事已採取合理之審慎措施摘錄及轉載有關資料及統計數字。我們並無理由認為有關資料及統計數字虛假或具誤導性，或遺漏任何事實而令該等資料及統計數字虛假或具誤導性。本節所載資料未經本公司或任何相關人士獨立核實，且彼等並無就其準確性作出任何聲明且概不得倚賴本資料作出或不作出任何投資決定。

資料來源

本上市文件引用香港政府統計處、香港貿易發展局、香港旅遊發展局、香港差餉物業估價署、中國國家統計局所編製的資料、Economist Intelligence Unit (EIU) 宏觀經濟數據、BMI 宏觀經濟預測及環亞經濟數據有限公司宏觀經濟數據。本公司或任何相關人士並無委託該等調研來源編製該等材料以於本上市文件中用作引證。我們所用的資料為廣泛可得的定期出版物及／或各調研來源編製的數據匯編。調研機構編製報告時採用其自身的內部標準參數及假設。

董事確認，經適當查詢後，自上述來源刊發日以來，市場資料並無出現可能會限定、否定或對本節所載資料造成不利影響的重大不利變動。

香港房地產市場概覽

鑑於香港的地理位置、完善的法律制度及其作為中國門戶城市的重要性，香港是其中一個世界領先的金融及貿易中心。作為自由市場經濟體，該城市與全球商業狀況高度融

行業概覽

合。香港經濟於過去五年穩定增長，於該期間，名義及實際GDP分別按5.1%及2.5%的年複合增長率增長。

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年 (估計)
名義GDP (港幣十億元)	2,037	2,138	2,260	2,398	2,489	2,626
名義GDP增長(%).....	5.3	5.0	5.7	6.1	3.8	5.5
實際GDP (港幣十億元)	2,133	2,199	2,260	2,314	2,359	2,421
實際GDP增長(%).....	1.7	3.1	2.8	2.4	1.9	2.6
人均GDP (港幣)	284,720	297,503	312,082	328,293	338,806	354,685
中等家庭收入(美元)	54,820	57,450	59,550	61,890	63,180	65,490
CPI (%)	4.1	4.3	4.4	3.0	2.4	1.7
零售銷售額總值 (港幣十億元)	445.5	494.5	493.2	475.2	436.6	218.4 ^(附註)
零售銷售額總值 同比增長(%)	9.8	11.0	(0.2)	3.7	(8.1)	(0.7)
遊客人數(千人)	48,615	54,299	60,839	59,308	56,655	不適用

資料來源：二〇一二年至二〇一六年歷史數據(旅客人數除外)來自香港政府統計處、二〇一七年(估計)數據來自EIU估計、旅客人數(二〇一二年至二〇一六年)來自香港旅遊發展局

附註：指二〇一七年一月至六月的總值；並無可獲得的全年預測數據。

香港於二〇一六年經歷經濟增長，實際GDP整體同比增加1.9%。私人消費開支增長由二〇一五年的4.8%減至二〇一六年的1.6%，而投資開支增長由二〇一五年的3.2%減至二〇一六年的0.5%。就對外行業而言，商品出口於二〇一六年增長1.7%，而二〇一五年減少1.7%，服務出口於二〇一六年減少3.1%，而二〇一五年微增0.3%。根據香港貿易發展局的資料，二〇一七年，預期外部環境有所改善，而內需將繼續受基本穩定收入及就業狀況所支持。預期未來將繼續取得經濟增長，EIU預測二〇一七年實際GDP增加2.6%。

由於香港經濟繼續受益於其作為國際金融中心的地位，二〇一六年勞動市場仍保持穩定，並於二〇一六年末稍有提高。根據香港政府統計處的資料，二〇一五年九月至二〇一六年十月期間內，季節性調整失業率仍維持穩定在3.4%，其後於二〇一六年十一月至二〇一七年一月期間下降至3.3%。

行業概覽

由於中國遊客減少，訪港人數於二〇一六年同比下降4.5%。二〇一六年，與其他非中國短途市場、長途市場及新市場(其包括印度、海灣合作理事會市場、俄羅斯、荷蘭及越南)相比，中國錄得最大遊客減少，同比減少6.7%，這是由於人民幣大幅貶值導致消費者消費開支減少。然而，中國仍佔香港總遊客人數的75.5%。非中國短途市場同比增長4.3%，這是由於來自韓國、印度尼西亞、菲律賓及泰國的旅遊強勁。遊客人數於二〇一七年首六個月恢復，訪港遊客總數實現環比增加2.4%。來自非中國短途市場的遊客錄得最大增長，環比增加5.2%，而中國大陸及整個非中國長途遊客人數分別同比增加2.3%及0.6%。

於二〇一六年初，隨著中國遊客消費性開支因人民幣貶值而大幅下降，香港消費性開支下降，及於二〇一六年末假期季節，消費開支稍微有所恢復，但於二〇一七年二月再次下降。二〇一七年首六個月的零售消費開支合共港幣218.4十億元，較二〇一六年同期的港幣219.7十億元環比減少0.6%。然而，由於慶祝中國對香港恢復行使主權二十週年及預期二〇一七年下半年來自韓國的遊客增加，預期零售銷售額會恢復。

根據EIU的預測，按國際標準而言，香港人均可支配收入較高，並於二〇一六年繼續取得增長，同比增加3.6%。二〇一六年末，香港每月人均可支配收入約為港幣143,950元，明顯高於中國，並可與全球許多發達國家的水平相比。

作為世界領先金融及貿易中心之一，香港與全球商業週期高度融合。因此，潛在利率增加、英國脫歐、美國政府更傾向民族主義和保護主義、金融政策分歧、全球性的難民問題及恐怖活動持續，令環球前景及金融市場更趨不明朗，對香港經濟(包括房地產市場)已有且可能繼續產生影響。全球不明朗因素可能限制公司重新佈置及擴展計劃，影響香港辦公及零售空間的需求及租金，且亦會造成整個酒店行業的不明朗因素。然而，優質辦公及零售資產的有限供應預期限制對佔用率及租金水平的任何潛在影響。

香港零售物業市場概覽

根據香港差餉物業估價署發出的《香港物業報告2017》，二〇一六年末，零售分部包括約119.8百萬平方呎的庫存。儘管零售分部的庫存與辦公分部規模相似，但在地理位置上分

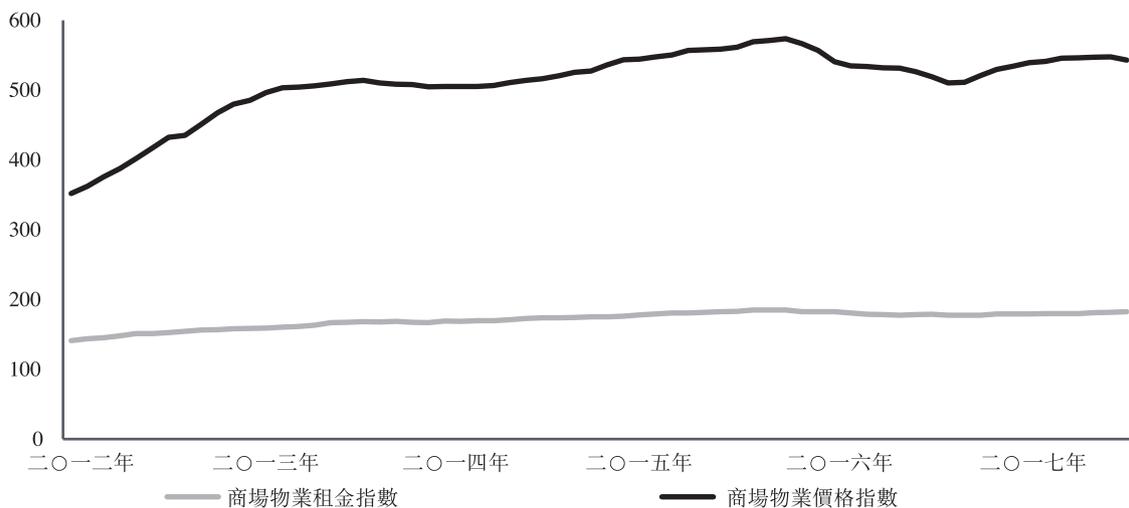
行業概覽

佈更廣，在香港島、九龍及新界的總面積分別為29%、41%及30%。截至二〇一七年末，私人零售庫存預計增加1.1%至約121.2百萬平方呎。

二〇一六年新零售完成量合共約1.3百萬平方呎，於香港島及九龍的完成量分別為21%及29%。《香港物業報告2017》亦預測，二〇一七年及二〇一八年，新零售完成量將分別約為1.4百萬平方呎及約1.8百萬平方呎。二〇一七年大部分新完成量預期主要來自香港以下地區：荃灣區(23%)、中西區(12%)、油尖旺區(油麻地、尖沙咀及旺角地區)(11%)。於二〇一八年，主要貢獻來源預期來自油尖旺區(30%)、西貢區(15%)及深水埗區(14%)。

零售分部受中國及新興市場遊客人數於過去兩年減少所影響。根據香港差餉物業估價署的資料，空置率由二〇一二年的6.9%增至二〇一六年的9.0%，二〇一六年負使用452,084平方呎。

零售分部的租金及價格指數



資料來源：香港差餉物業估價署

行業概覽

就商場物業租金而言，根據香港差餉物業估價署的資料，商場物業租金指數由二〇一二年一月至二〇一七年六月增加29.6%。於二〇一七年首六個月，商場物業租金指數繼續上升，反映消費開支適度恢復及增長。二〇一七年六月商場物業租金指數較二〇一六年六月的租金指數增加2.2%。根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一七年六月，香港島、九龍及新界的零售空間的平均每月租金分別為每平方呎港幣135.4元、港幣125.6元及港幣132.2元。

就商場物業售價而言，根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一六年六月至二〇一七年六月，私人商場物業價格指數同比增長4.6%。二〇一七年六月，香港島、九龍及新界的私人零售空間平均售價分別為每平方呎港幣51,891.1元、港幣33,343.6元及港幣39,645.0元。

尖沙咀及銅鑼灣零售物業二級市場

尖沙咀(海港城所在地)及銅鑼灣(時代廣場所在地)是香港旅遊發展局強調的其中兩個主要購物區。該兩個地區備有各種商場、百貨店及購物街。

尖沙咀

在尖沙咀有多個購物場所，包括(i)廣東道地區，(ii)彌敦道地區及(iii)尖沙咀東地區。海港城位處廣東道，毗鄰維多利亞港。彌敦道，是九龍半島的主幹道，從尖沙咀到深水埗南北走向，為另一流行購物區。尖沙咀東亦因購物、娛樂及旅遊景點而著稱。該等購物場所包括由海港城內相同品牌經營的店舖及／或由與海港城內店舖存在競爭的其他品牌經營的店舖。

上述購物場所鄰近尖沙咀港鐵站或尖東港鐵站，亦可乘巴士、小巴及渡輪等公交到達。

其他位於尖沙咀的購物商場包括1881 Heritage、中港城、iSQUARE國際廣場、K11、美麗華廣場、The One、尖沙咀中心及帝國中心。

銅鑼灣

在銅鑼灣有眾多零售物業及購物街，通常連接銅鑼灣港鐵站或位於自銅鑼灣港鐵站起的步行距離內，亦可乘巴士、小巴及電車到達。

行業概覽

銅鑼灣西南邊的羅素街是世界最昂貴奢侈品購物街之一。其毗鄰銅鑼灣港鐵站，而該港鐵站直接連接時代廣場地下。銅鑼灣的其他流行購物場所包括(i)軒尼詩道；(ii)東邊的記利佐治街及百德新街；(iii)謝斐道及駱克道；及(iv)南邊的希慎道及恩平道的區域。該等購物場所包括由時代廣場內相同品牌經營的店舖及／或由與時代廣場內店舖存在競爭的其他品牌經營的店舖。

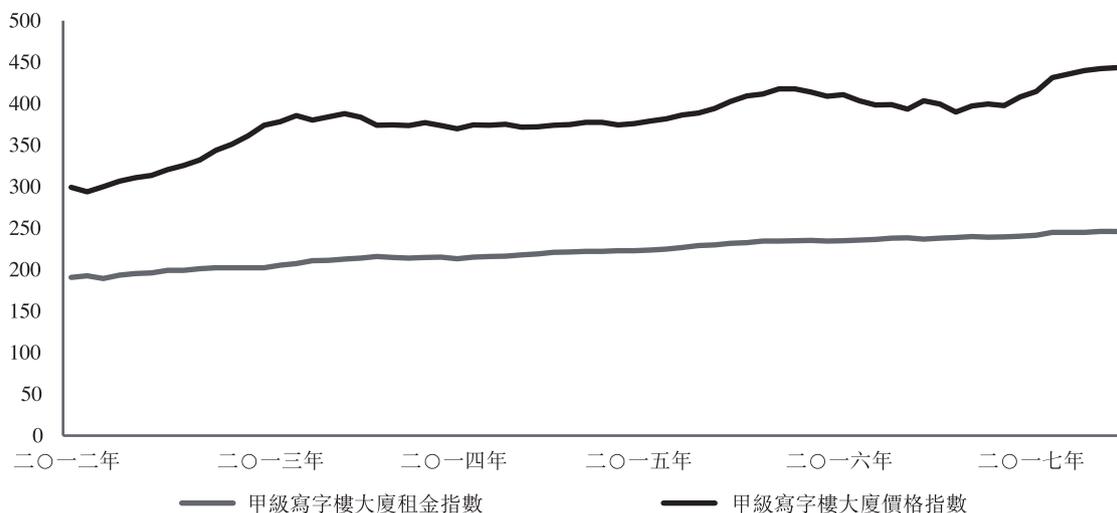
其他位於銅鑼灣的購物商場包括Fashion Walk、希慎廣場、利園一期及二期、利舞台、崇光百貨及wtc more世貿中心。

香港辦公物業市場概覽

根據香港差餉物業估價署發出的《香港物業報告2017》，二〇一六年末私人辦公庫存約為124.1百萬平方呎，其中約79.6百萬平方呎或64.1%包括甲級寫字樓空間。香港島仍為甲級寫字樓空間的最大來源，佔51%的庫存，而九龍及新界分別佔37%及12%。據香港差餉物業估價署預測，二〇一七年甲級寫字樓空間新完成量約2.7百萬平方呎。

鑒於香港土地的有限供應，過往香港核心中央商務區中環的甲級寫字樓供應尤其有限。截至二〇一七年末，私人辦公庫存預計增加3.0百萬平方呎或2.4%至約127.1百萬平方呎，其中約82.2百萬平方呎或64.7%預計包括甲級寫字樓空間，而觀塘將提供54%的新庫存。於二〇一八年，香港差餉物業估價署預測甲級寫字樓完成量約為1.1百萬平方呎，其中新供應量將集中在東部區域，其將佔估計完成量的71%。

甲級寫字樓租金及價格指數



行業概覽

資料來源：香港差餉物業估價署

儘管因全球金融危機而進行大幅調整，但香港甲級寫字樓租金水平於過去幾年大幅上漲，這主要是由於強勁的需求及相對有限的供應。根據香港差餉物業估價署的資料，於二〇一二年一月至二〇一七年六月，甲級寫字樓大廈租金指數增加29.0%。同期，甲級寫字樓大廈價格指數增加48.2%，主要是由於待售甲級寫字樓供應有限及利率較低。於二〇一七年首六個月，甲級寫字樓大廈月租金指數繼續攀升，反映彈性經濟體高端辦公空間需求仍強勁。二〇一七年六月的甲級寫字樓大廈租金指數較二〇一六年六月增加4.0%。根據香港差餉物業估價署的資料，二〇一七年六月在中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀的甲級寫字樓月平均租金分別為每平方呎港幣107.2元、港幣72.0元及港幣49.4元。

下圖載列甲級寫字樓的完成量、使用量、空置率及總存量。

甲級寫字樓完成量、使用量及空置率

(千平方呎)	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年
完成量.....	1,116	1,042	26	1,333	1,530
使用量.....	1,439	130	1,251	160	1,165
空置量.....	4,498	5,409	4,899	6,004	6,372
空置率%.....	6.1%	7.2%	6.4%	7.8%	8.0%
總存量.....	74,252	75,303	76,004	77,280	79,552

資料來源：香港差餉物業估價署

香港酒店市場概覽

根據香港政府統計處刊發的香港統計月刊，於二〇一六年十二月三十一日，香港酒店客房合共74,868間，反映自二〇一二年十二月三十一日的合共67,394間酒店客房起年複合增長率約2.7%。酒店行業的整體表現，可在平均實際酒店房間價格及佔用率等經營數據中反映，與整體經濟及香港旅遊業的表現相關。

行業概覽

下表載列所示期間香港酒店市場的主要指標：

主要統計數據－香港酒店行業

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一七年
酒店總數.....	211	225	244	253	263	271 ⁽¹⁾
甲級高價酒店.....	34	34	34	35	35	36 ⁽¹⁾
乙級高價酒店.....	73	83	86	90	95	99 ⁽¹⁾
中等收費酒店.....	84	88	95	104	110	111 ⁽¹⁾
未分類.....	20	20	29	24	23	25 ⁽¹⁾
酒店客房總數.....	67,394	70,017	72,721	73,846	74,868	77,553 ⁽¹⁾
遊客總數(百萬).....	49	54	61	59	57	28 ⁽²⁾
中國遊客的%.....	71.8	75.0	77.7	77.3	75.5	75.1 ⁽²⁾
酒店平均房間價格(港幣)...	1,489	1,447	1,473	1,337	1,287	不適用
佔用率(%).....	89	89	90	86	87	不適用

資料來源：香港旅遊發展局、BMI估計、香港統計月刊

附註：(1) 於二〇一七年六月三十日。

(2) 截至二〇一七年六月三十日止六個月。

中國房地產市場概覽

自中國政府於上世紀七十年代末實行經濟改革後，中國經濟高速發展。中國於二〇〇一年加入世界貿易組織進一步加快中國經濟的發展。根據中國國家統計局，按二〇一〇年第二季度的GDP計，中國超越日本，成為世界第二大經濟體。由於中國的快速經濟增長及

行業概覽

日漸城市化，房地產市場亦取得強勁增長，二〇一二年至二〇一六年末期間的商品物業在數量及價值方面的銷售增加。下表載列所示期間中國物業市場有關的選定數據：

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一二年 至二〇一六年 年複合增長率
名義GDP						
（人民幣十億元）.....	54,037	59,524	64,397	68,905	74,413	8.3%
實際GDP增長(%).....	7.9%	7.8%	7.3%	6.9%	6.7%	不適用
人均GDP(人民幣).....	40,007	43,852	47,203	50,251	53,980	7.8%
房地產投資總額						
（人民幣十億元）.....	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	9.3%
已完成總樓面面積						
（百萬平方米）.....	2,413	2,572	2,648	2,657	2,325	(0.9%)
已售總樓面面積						
（百萬平方米）.....	1,113	1,306	1,206	1,285	1,573	9.0%

資料來源：中國國家統計局，CEIC

中國政府透過實施行業政策及其他經濟措施對中國物業行業的發展產生直接及間接的影響，如控制房地產發展土地供應及控制外匯、物業融資、稅項及海外投資。詳情請參閱「附錄四－監管概覽」。

我們經營所在的中國城市

於二〇一七年六月三十日，我們於蘇州及常州擁有業務並透過合營公司及聯營公司立足重慶及上海。

蘇州是華東地區的主要城市，按二〇一六年GDP計，為江蘇省最大城市。江蘇省是中國最富裕省份之一。常州為長江三角洲的主要城市，按二〇一六年GDP計，在江蘇省內排名第六。重慶為中國中央政府在華西地區直接控制的唯一直轄市，也是中國最大的內陸城市。上海位於中國東部沿海，為中國最發達城市之一，並為領先的國際經濟、金融、貿易及航運中心。

行業概覽

下表載列所示期間該四個城市各自整體物業市場有關的選定數據。

	二〇一二年	二〇一三年	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	二〇一二年 至二〇一六年 年複合增長率
人口總數(百萬)						
—蘇州.....	10.5	10.6	10.6	10.6	10.6	0.2%
—常州.....	4.7	4.7	4.7	4.7	4.7	0.1%
—重慶.....	29.5	29.7	29.9	30.2	30.5	0.9%
—上海.....	23.8	24.2	24.3	24.2	24.2	0.4%
人均GDP(人民幣)						
—蘇州.....	114,029	123,209	129,925	136,702	145,638	6.3%
—常州.....	85,040	92,995	104,423	112,221	122,721	9.6%
—重慶.....	38,914	43,223	47,850	52,321	57,902	10.4%
—上海.....	85,373	90,993	97,370	103,796	113,600	7.4%
房地產投資總額 (人民幣十億元)						
—江蘇 ^(附註)	620,610	724,145	824,022	815,368	895,637	9.6%
—重慶.....	250,835	301,278	363,023	375,128	372,595	10.4%
—上海.....	238,136	281,959	320,648	346,894	370,903	11.7%
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)						
—江蘇 ^(附註)	6,423	6,650	6,783	7,177	8,734	8.0%
—重慶.....	4,805	5,239	5,094	5,012	5,162	1.8%
—上海.....	13,870	16,192	16,415	21,501	25,910	16.9%
已完成總樓面面積 (千平方米)						
—江蘇 ^(附註)	76,871	75,842	72,591	79,302	76,027	(0.3%)
—重慶.....	33,864	28,675	27,716	31,859	30,840	(2.3%)
—上海.....	16,091	14,174	15,355	15,890	15,329	(1.2%)
已售總住宅總樓面面積 (千平方米)						
—江蘇 ^(附註)	79,234	101,915	88,009	102,759	126,577	12.4%
—重慶.....	41,051	43,592	44,237	44,777	51,055	5.6%
—上海.....	15,926	20,158	17,809	20,092	20,198	6.1%

資料來源：中國國家統計局，CEIC

附註：無可獲得的蘇州及常州城市水平數據；所示省份水平數據僅供參考。

概覽

我們是優質物業的投資者及營運商，擁有一位處香港黃金地段的投資物業。於二〇一七年八月三十一日，香港估價物業總樓面面積為 11.5 百萬平方呎，估值總額為港幣 255.9 十億元。我們的旗艦物業海港城及時代廣場分別策略性地選址於尖沙咀及銅鑼灣。該等標誌性物業規模龐大，座落於香港兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。該等物業在香港商用物業中佔有領先市場地位。

海港城是混合式發展項目，提供商場及寫字樓物業、服務式住宅、酒店及會所，策略性地選址於尖沙咀海港前，其包括香港其中一個最大的購物商場，商場於二〇一七年八月三十一日可出租樓面面積約為 1,286,000 平方呎，吸引購物顧客及遊客光顧其娛樂、餐飲及酒店等各部分。海港城毗鄰維多利亞港及天星小輪，兩者均為對遊客極具吸引力的標誌性旅遊景點。

時代廣場是直通銅鑼灣港鐵站兼有商場及寫字樓物業的混合式發展項目，設有 16 層商場。於二〇一七年八月三十一日，我們時代廣場商場物業的可出租面積約為 531,000 平方呎，包括國際品牌及其他零售商、20 間餐廳及一間影院。

鑒於海港城及時代廣場的策略性位置，其為國際知名品牌提供展示的窗櫺，吸引多元化租戶。我們該等物業的租戶包括各行各業的領先國際企業、知名品牌及零售商。我們相信該等旗艦物業的策略性位置及龐大規模在香港難以複製，而其領先的市場地位及龐大規模能使該等購物商場維持作為購物商場營運商的知名品牌，及與多種多樣的租戶建立穩固的關係。

下表載列於二〇一七年八月三十一日我們的海港城及時代廣場的估價物業的樓面面積及獨立估值總額：

	樓面面積 (百萬平方呎)	獨立估值總額 (港幣十億元)
海港城.....	8.3	172.7 ^(附註)
時代廣場.....	2.0	54.5

業 務

附註：這包括附錄一會計師報告中以成本值扣除折舊報值的位於海港城內的酒店的價值，及不包括未經物業估值師估值的太平洋會。其他資料見本節「我們的物業組合－於香港持有作投資用途的混合式發展項目」。

我們亦於香港擁有及經營持作投資用途的其他優質物業。該等物業包括位於香港核心商業區中環的卡佛大廈及會德豐大廈物業，以及九龍東首屈一指的購物商場荷里活廣場。

本公司間接擁有於聯交所主版上市的海港企業(股份代號：51)的約72%權益。海港企業集團持有位於海港城的馬哥孛羅香港酒店、位於中環的前美利大廈(現正改建為The Murray 酒店)及若干中國物業權益。

我們亦經營天星小輪，其提供往返中環／灣仔及尖沙咀的渡輪服務。

業 務

下表載列於所示期間我們按業務分部以及按地域劃分的收入明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	(港幣百萬元)	(%)								
(未經審核)										
按業務分部劃分的收入										
投資物業										
商場										
海港城	5,674	32.5%	5,949	33.8%	6,207	36.8%	3,108	35.3%	3,258	34.1%
—基本租金	4,190	24.0%	5,006	28.5%	5,568	33.0%	2,770	31.5%	2,943	30.8%
—營業額租金	1,484	8.5%	943	5.3%	639	3.8%	338	3.8%	315	3.3%
時代廣場	1,883	10.8%	2,017	11.5%	2,137	12.7%	1,087	12.3%	1,065	11.2%
—基本租金	1,693	9.7%	1,919	10.9%	2,097	12.4%	1,059	12.0%	1,041	10.9%
—營業額租金	190	1.1%	98	0.6%	40	0.3%	28	0.3%	24	0.3%
荷裡活廣場	513	2.9%	529	3.0%	546	3.2%	270	3.1%	287	3.0%
—基本租金	476	2.7%	492	2.8%	518	3.1%	254	2.9%	272	2.8%
—營業額租金	37	0.2%	37	0.2%	28	0.1%	16	0.2%	15	0.2%
其他	83	0.6%	182	1.1%	218	1.3%	103	1.2%	111	1.1%
小計	8,153	46.8%	8,677	49.4%	9,108	54.0%	4,568	51.9%	4,721	49.4%
寫字樓										
海港城	2,121	12.2%	2,317	13.2%	2,437	14.5%	1,208	13.7%	1,235	12.9%
時代廣場	661	3.8%	670	3.8%	701	4.2%	348	4.0%	350	3.7%
其他	24	0.1%	73	0.4%	213	1.2%	83	0.9%	132	1.4%
小計	2,806	16.1%	3,060	17.4%	3,351	19.9%	1,639	18.6%	1,717	18.0%
服務式住宅	301	1.7%	301	1.7%	316	1.9%	156	1.8%	163	1.7%
小計	11,260	64.6%	12,038	68.5%	12,775	75.8%	6,363	72.3%	6,601	69.1%
發展物業	4,361	25.0%	3,930	22.4%	2,482	14.7%	1,686	19.2%	2,166	22.7%
酒店	1,462	8.4%	1,359	7.7%	1,342	8.0%	621	7.1%	646	6.8%
其他	354	2.0%	249	1.4%	252	1.5%	134	1.4%	133	1.4%
總計	17,437	100.0%	17,576	100.0%	16,851	100.0%	8,804	100.0%	9,546	100.0%
按地域劃分的收入										
香港	12,829	73.6	13,474	76.7	14,200	84.3	7,020	79.7	7,296	76.4
中國	4,575	26.2	4,064	23.1	2,606	15.4	1,752	19.9	2,221	23.3
新加坡 ^(附註)	33	0.2	38	0.2	45	0.3	32	0.4	29	0.3
總計	17,437	100.0	17,576	100.0	16,851	100.0	8,804	100.0	9,546	100.0

附註：新加坡應佔收入包括來自新加坡上市股份的股息收入。

我們的競爭優勢

我們相信我們的主要競爭優勢包括以下各項：

我們的旗艦物業海港城及時代廣場是香港的標誌性物業，具有領先的市場地位，規模龐大，並位處香港策略性地點

在芸芸香港商用物業中，我們的標誌性旗艦物業海港城及時代廣場佔有商業策略性位置及市場領導地位。海港城及時代廣場分別位於尖沙咀及銅鑼灣這兩大香港最受歡迎的購物地點及最繁忙商業區，規模龐大並受到租戶熱烈追捧。該等混合式商業發展項目主要包括商場及寫字樓物業，為本地顧客及遊客提供包羅萬有的購物、餐飲及娛樂服務。鑒於海港城位於海港前及時代廣場直通銅鑼灣港鐵站的策略性位置，其為國際零售商戶提供展示窗櫺，吸引多元化的品牌組合。有關海港城及時代廣場的進一步資料，請參閱「我們的物業組合－於香港持有作投資用途的混合式發展項目」。

我們相信該等旗艦物業的策略性位置及龐大規模在香港難以複製，而其領先的市場地位及龐大規模能使我們維持物業擁有人及營運商的知名聲譽，及與多種多樣的租戶建立穩固的關係，包括國際知名零售品牌。

我們受惠於來自龐大投資物業組合的強勁現金流、穩定收入及規模效益和協同效應

我們的業務專注於擁有及經營香港投資物業並以其穩定收入為我們提供強勁現金流。我們的投資物業收入於二〇一四財政年度為港幣11.3十億元，於二〇一五財政年度為港幣12.0十億元及於二〇一六財政年度為港幣12.8十億元，年複合增長率為6.5%。我們來自投資物業的收入亦由二〇一六年上半年的港幣6.4十億元增至二〇一七年上半年的港幣6.6十億元，同比增長3.7%。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們的投資物業收入分別佔我們收入的64.6%、68.5%、75.8%及69.1%。

我們來自投資物業的收入於經濟週期內(甚至是在多次金融危機中)一直保持平穩，這從過往十年我們於海港城及時代廣場的投資物業收入一直穩步增長可以證明。於往績記錄期，我們海港城及時代廣場的商場物業二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度各年及二〇一七年上半年的平均出租率一直保持高水平，海港城分別為98%、

99%、97%及96%，時代廣場分別為100%、99%、98%及97%。來自海港城(不包括酒店)的收入由二〇〇七年的港幣3.3十億元增至二〇一六年的港幣9.0十億元，而來自時代廣場的收入由二〇〇七年的港幣1.1十億元增至二〇一六年的港幣2.8十億元。有關進一步資料，請參閱「我們的物業組合－於香港持有作投資用途的混合式發展項目」。

除我們的旗艦投資物業組合外，我們還有其他多元化物業，包括位於中環區黃金地段的寫字樓及商場物業的物業、九龍東的荷里活廣場及我們的酒店物業，令收入來源多元化。在我們二〇一六財政年度投資物業收入中，商場物業、寫字樓物業及服務式住宅分別佔71.3%、26.2%及2.5%。

此外，我們同時擁有及營運龐大投資物業組合，促使我們得益於規模效益，增加營運效率及節約成本。這亦向我們提供關於商場及寫字樓租戶、購物顧客、食客及遊客的廣泛有用資料，使我們更好地了解彼等的偏好、口味及行為。這些是我們制定策略的寶貴數據。

我們的購物商場的知名品牌及我們作為業主首選的聲譽締造出廣大、多元化及忠誠的租戶基礎

我們的旗艦物業海港城及時代廣場因其市場地位而贏得強勁的品牌認知度，令我們可優化租戶組合並建立廣大、多元化及忠誠的租戶基礎。我們已與大量租戶(包括國際知名零售品牌)建立長期關係，進而吸引本地顧客及遊客光顧我們的物業。我們在吸引及挽留租戶方面取得的成功透過於往績記錄期內我們海港城及時代廣場的商場物業持續高企的平均出租率可見一斑。就我們的寫字樓物業而言，我們認為該等物業的黃金位置及龐大規模所創造的集群效益亦能使我們吸引及挽留租戶。我們與租戶建立的良好關係亦可提升我們其他商用物業的出租率。

我們通過資產增值措施以及有效及前瞻性推廣活動鞏固我們旗艦物業的表現

(i) 資產增值措施

我們在旗下的商場物業執行資產增值措施，旨在有效地善用空間及營造最佳購物體驗，從而提升商場的吸引力及財務表現。我們理解資產增值對挽留現有租戶及吸引新租戶的重要性。於往績記錄期內，我們開展多項資產增值或物業改善工程，包括各項改建及搬

遷項目以(i)優化我們物業的佈局及空間利用；(ii)更新及刷新物業以保持我們物業的品質；(iii)迎合最新或預測未來的市場趨勢；及(iv)管理物業內的購物顧客人流。我們相信，該等資產增值措施提升了對租戶的吸引力，這通過海港城港威大廈資產增值措施完成後一個主要國際運動服裝品牌旗艦店及一家著名高檔中式餐館(首次於九龍開業)進駐可以說明。

我們積極管理我們購物商場空間，以迎合不同的購物顧客及租戶。我們亦致力透過不斷優化我們的租戶組合滿足購物顧客不斷演變的需求。例如，我們於數年前在時代廣場進行了增值改造，將戲院(已運營近20年及須更新)遷往13樓並將其位於地下及2樓的原有位置騰空以供新進駐的奢侈品核心店舖使用，同時優化了食肆組合以提供多元化餐飲選擇。該等措施旨在提升整體購物體驗，擴展零售租戶組合，以吸引各階層的購物顧客，加強時代廣場作為香港島必到的「購物娛樂商場」的定位，從而提升其財務表現。有關進一步資料，請參閱下文「資產增值」。

(ii) 有效及前瞻性推廣活動

我們擁有專責市場推廣團隊，特別注重設計及推出全商場市場推廣活動以提升公眾認知度、產生額外客流量並提升我們商場物業的整體購物體驗。我們已舉辦多項營銷活動及計劃，吸引本地及海外訪客光顧我們的購物中心。我們多元化的市場推廣計劃包括本地及知名國際藝術家的展覽以及角色主題活動，旨在吸引購物顧客前往我們的購物商場及增強商場的 brand 知名度。

我們就海港城及時代廣場推出的市場推廣活動，如二〇一三年的「橡皮鴨遊世界」、二〇一五年的「快樂搜尋•眾裡尋 Wally 活動」、二〇一六年的「藍精靈•十分勁！」及二〇一六年的「廳堂博物館」，均廣受公眾歡迎，並獲得媒體廣泛報導。作為對我們市場推廣活動的認可，我們獲頒多個獎項及嘉許。除市場推廣活動外，我們亦提供購物顧客服務及會員計劃，旨在提升顧客忠誠度並吸引新顧客。進一步詳情請參閱下文「銷售及營銷－投資物業」及「獎項」。

我們的策略

我們的主要策略是在香港持有及投資優質商用物業，且我們積極管理我們的物業組合(包括未來可能購入的任何物業)，力求為股東提供穩定的股息及股息持續長期增長的潛力，同時維持高水平的財務紀律及財務靈活性。我們策略的實施可大致分類為(i)資產管理策略，及(ii)資本管理策略。

資產管理策略

我們擬通過維持高平均出租率、達到高續租率並維持優質的租戶群，持續積極管理持有作投資用途的物業組合。這將透過首先為積極租務管理及租戶組合優化、其次為持續資產增值及創優增值，及其三為實施有效及前瞻性推廣活動來實現。

(i) 積極租務管理及租戶組合優化

我們積極監察並評估租戶的業務表現、產品及品牌競爭力、客戶概況及市場推廣策略，旨在維持最佳的租戶組合。我們與租戶保持緊密關係並適時開展續租討論，以保留優質租戶。

由於我們於整個往績記錄期保持我們投資物業較高的平均入住率，故我們能夠選擇我們的租戶，特別是我們的商場物業，以及當我們考慮是否續租時會考慮我們租戶的業務表現。為領先市場趨勢、為購物顧客帶來正面和定期的購物體驗變化以及管理特定業務分部的租賃風險，我們亦致力於完善商場租戶組合並引進新的時尚生活品牌。我們亦檢討並優化我們購物商場的餐廳種類，以提供多元化的餐飲選擇。我們的管理層根據我們租賃團隊的推薦建議，並經考慮品牌形象、銷售表現(就現任租戶而言)、租戶的存在是否會成為我們物業的特色及其能否提升人流、其店舖面積要求、租金價格、其市場潛力及市場趨勢等因素來選擇租戶。我們亦根據(i)將提供類似產品或服務的租戶設置在一起的集群效應可提升對購物顧客的吸引力；(ii)購物顧客人流的管理(例如，戲院、餐廳及銀行通常會置於不太方便的位置)；(iii)購物中心的視覺外觀及形象的影響(例如，著名品牌一般選擇置於時代廣場的較低層及海港城的地面較優越的位置)；及(iv)品牌關係管理(例如，租戶自行選擇置於其鄰近店舖)等因素來決定我們租戶在我們物業中的位置。

由於我們對知名零售商開店或擴展有殷切需求，我們將繼續吸引新租戶開店及吸引國際及知名品牌開設首間香港及／或九龍門店，以期完善及尋求吸引理想租戶組合。

(ii) 持續資產增值及創優增值

我們擬於合適機會出現時透過翻新、重新定位及／或內部擴充來持續提升現有資產的價值，旨在更新及刷新物業，以保持我們物業的品質，迎合最新或預測未來的市場趨勢，

並管理我們物業內的購物顧客人流。例如，海運大廈四層高新翼，其約94,000平方呎的可出租面積將設有全新食肆及零售店舖，加上可飽覽維多利亞港全景及於二〇一七年十月開幕的香港城市天際線，勢將刺激人流，為海港城帶來新焦點，繼而進一步鞏固此標誌性綜合發展項目的地位及競爭優勢。

我們將持續物色及評估能為現有資產增值、為長期資本增值提供吸引的收益率、穩定的現金流及潛力的其他資產增值機會。

(iii) 實施有效及前瞻性推廣活動

憑藉我們的卓越市場推廣及創新往績，我們將繼續實施全物業市場推廣策略，以推動持續增長。尤其是，我們將持續實施針對本地顧客及海外旅客的市場推廣策略，維持海港城作為香港必到購物場所之一的地位，同時推廣本地藝術及文化的活動，與國際畫廊及博物館、受歡迎人物及電影公司合作，以推廣位於時代廣場露天廣場的「廳堂博物館」。

資本管理策略

我們的擬議資本架構應把資金成本優化，同時維持融資靈活度，而我們亦將維持審慎自律的財務管理。除經營活動所得現金外，我們或會利用銀行借款、債券及其他類型的債務及股權工具為未來業務提供資金。

我們會採納審慎的流動性風險管理政策並尋求不同還款期的未提取承諾資金，以減低再融資風險及在滿足短期及較長期的流動性需求方面保持靈活性。

我們的物業組合

我們於香港擁有多元化的持有作投資用途的物業組合，包括商場、寫字樓、服務式住宅、酒店及會所。我們亦透過附屬上市公司海港企業在中國持有多個物業。該等中國物業擬於未來數年出售。

我們經物業估值師估值的投資物業及開發物業載於「附錄三－物業估值」。我們未經物業估值師估值的物業權益包括位於尖沙咀星光行的若干單位、太平洋會及我們於上海南站及上海璽園的權益，於二〇一七年六月三十日賬面淨值合共為港幣2,209百萬元。

業 務

下圖顯示我們於香港的投資物業(於星光行的單位除外)及 The Murray 的大致位置。



業 務

於香港持有作投資用途的混合式發展項目

下表列示於二〇一七年八月三十一日於香港持有作投資用途的混合式發展項目的樓面面積、可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料(惟本集團應佔獨立估值除外)均有關該物業的100%權益(而非按應佔基準)。

物業	位置	概約	概約	完工年度	租賃屆滿年度	附錄一會計師 報告中的分部分類	本集團 應佔權益 (%)	獨立	本集團	於附錄三 物業估值 報告的 物業編號
		樓面面積 (平方米)	可出租面積 (平方米)					估值總額 (港幣百萬元)	應佔獨立估值 (港幣百萬元)	
海港城.....	尖沙咀	8,271,000 ⁽¹⁾	6,186,000					172,650 ⁽¹⁻⁴⁾	170,217 ⁽¹⁻⁴⁾	1至10、 15、16、17
商場.....			1,286,000	一九六六年至 一九九八/九九年	二〇三三年至 二八八〇年	投資物業	72-100 ⁽²⁾			
寫字樓.....			4,239,000	一九七〇年至 一九九八/九九年	二八六三年至 二八八〇年	投資物業	100			
服務式住宅.....			661,000	一九九八/九九年	二八八〇年	投資物業	100			
酒店及會所.....			-	一九七〇年至 一九八三年	二〇二一年至 二八八〇年	酒店	72-100 ⁽³⁾			
時代廣場.....	銅鑼灣	1,976,000	1,557,000					54,540	54,540	11
商場.....			531,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			
寫字樓.....			1,026,000	一九九三年	二八五〇/ 六〇/八〇年	投資物業	100			

附註：

- (1) 此並不包括未經物業估值師估值的太平洋會。
- (2) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其商業部分72%的權益外，本集團應佔我們海港城的商場物業餘下部分的權益為100%。
- (3) 除馬哥孛羅香港酒店因由海港企業全資擁有而令本集團應佔其72%權益外，本集團應佔海港城內的港威酒店、太子酒店及太平洋會的權益為100%。
- (4) 這包括附錄一會計師報告中以成本值扣除折舊報值的位於海港城內的酒店的價值。

業 務

物業於二〇一七年六月三十日的賬面淨值與其於二〇一七年八月三十一日的公允價值對賬

「附錄一—會計師報告」所載物業於二〇一七年六月三十日的賬面淨值與「附錄三—物業估值」所載其於二〇一七年八月三十一日的公允價值對賬載列如下：

	港幣百萬元
於二〇一七年六月三十日的賬面淨值	
酒店及會所物業以及租賃土地	7,429
投資物業	245,424
銷售物業	930
	<hr/>
「附錄一—會計師報告」所載於二〇一七年六月三十日的物業賬面淨值....	253,783
應佔合營公司及聯繫人所擁有物業的權益	1,688
排除於估值之外的附屬公司所擁有的物業權益 ⁽¹⁾	(741)
排除於估值之外的聯繫人所擁有物業應佔權益 ⁽²⁾	(1,468)
二〇一七年六月三十日至二〇一七年八月三十一日期間的變動淨額 ⁽³⁾	194
加：估值盈餘	10,565
	<hr/>
「附錄三—物業估值」所載二〇一七年八月三十一日的總估值 ⁽⁴⁾	264,021
	<hr/>
本集團應佔總估值	256,482
	<hr/>

附註：

- (1) 包括尖沙咀星光行、太平洋會及上海璽源若干單位。
- (2) 包括我們應佔上海南站的權益。
- (3) 包括二〇一七年七月一日至二〇一七年八月三十一日期間的添置、出售、折舊及攤銷。
- (4) 由合營公司擁有的物業根據我們的應佔權益入賬。

業 務

下表列示於所示期間海港城(不包括酒店)及時代廣場的收入及出租率數據：

	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
海港城				
收入(港幣百萬元).....	8,096	8,567	8,960	4,656
平均出租率(商場)(%).....	98	99	97	96
平均出租率(寫字樓)(%).....	96	98	97	97
平均出租率(服務式住宅)(%).....	74	71	73	76
時代廣場				
收入(港幣百萬元).....	2,544	2,687	2,838	1,415
平均出租率(商場)(%).....	100	99	98	97
平均出租率(寫字樓)(%).....	96	95	96	94

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，來自海港城及時代廣場的收入合共分別佔我們來自投資物業收入的94.5%、93.5%、92.4%及92.0%。

下表顯示根據我們的管理賬目於所示期間我們於海港城及時代廣場的寫字樓物業的續租率(鑒於我們商場物業的租賃管理及租戶混合優化水平相對較高，故並無顯示商場續租率)：

	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
海港城.....	83%	75%	69%	70%
時代廣場.....	75%	65%	86%	59%

海港城



海港城為國際知名品牌提供展示窗櫺，
吸引多元化的租戶組合。



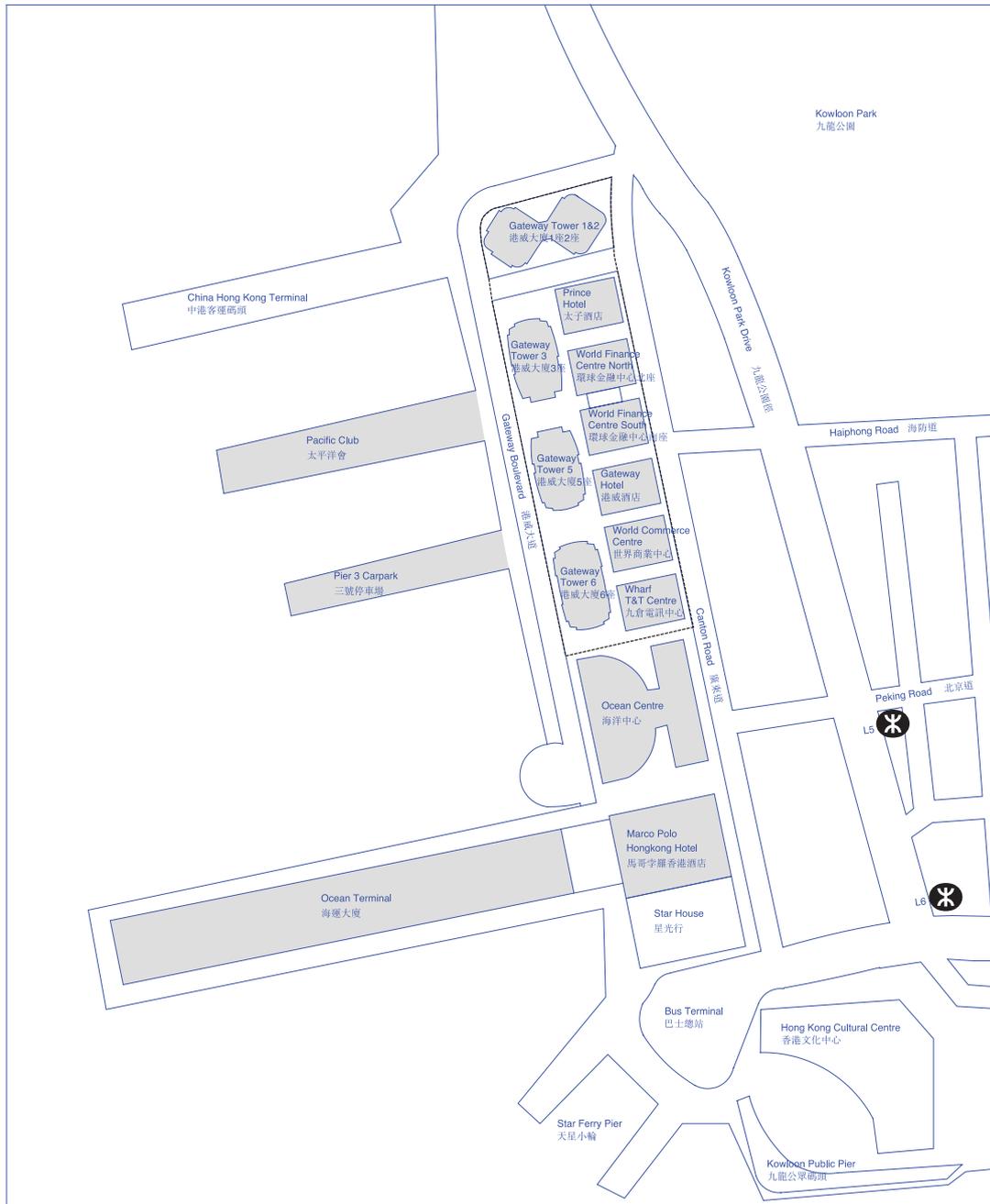
「橡皮鴨遊世界」為在維多利亞港漂浮的充氣巨型橡皮鴨，
二〇一三年在海運大廈展覽。

業 務

海港城是我們的旗艦物業之一，是國際知名品牌的展示窗櫺及購物顧客的標誌性綜合體。海港城位於優質商業綜合體建築群「大海港城」的中心地帶，人流如鯽，提供購物、娛樂、餐飲及生活時尚各方面的設施。

海港城位於尖沙咀港鐵站及天星小輪碼頭附近，是混合式發展項目，包括用作商場、寫字樓、餐廳、服務式住宅、酒店及一間會所的多座大樓及物業。於二〇一七年八月三十一日，我們於海港城的估價物業的總樓面面積為約8,271,000平方呎。

下圖列示我們於海港城的物業的位置。



附註：海洋廊為一座六層平台的部分(於虛線標示的地區內)。

業 務

海港城內物業的詳情載於下表：

物業	詳情
海運大廈	<ul style="list-style-type: none">• 一座三層購物商場，設有停車位及郵輪停泊碼頭• 位於海運大廈的四層高新翼已於二〇一七年十月開業
海洋中心	<ul style="list-style-type: none">• 該物業由五層商場部分及13層寫字樓部分組成，設有停車位
九倉電訊中心	<ul style="list-style-type: none">• 該物業由一幢13層寫字樓大廈組成，建於一座六層(包括地庫及下層地庫)商業／停車場／機械設備層平台之上
世界商業中心	<ul style="list-style-type: none">• 該物業由一幢13層寫字樓／商業大廈組成，建於一座六層(包括地庫及下層地庫)商業／停車場／機械設備層平台之上
環球金融中心	<ul style="list-style-type: none">• 南座及北座，各由一幢建於六層(包括地庫及下層地庫)商業／停車場／機械設備層平台之上的13層寫字樓大廈組成
海洋廊	<ul style="list-style-type: none">• 一座六層(包括地庫及下層地庫)商業／停車場／機械設備層平台的部分
港威大廈第一期	<ul style="list-style-type: none">• 該發展項目由兩棟32層寫字樓大廈組成，建於六層綜合購物中心之上，設有停車場
港威大廈第二期	<ul style="list-style-type: none">• 該物業由三棟大樓組成，即港威大廈第3座、第5座及第6座：港威大廈第3座及第5座各自有17層寫字樓(分別稱為港威大廈英國保誠保險大樓及港威大廈永明金融大樓)及14層服務式住宅，而第6座則有31層寫字樓
馬哥孛羅香港酒店 商業部分	<ul style="list-style-type: none">• 馬哥孛羅香港酒店乃一棟18層的酒店／商業／寫字樓大廈• 該大廈的商業部分包括商舖、餐廳、寫字樓物業及一間戲院

業 務

物業	詳情
馬哥孛羅香港酒店	<ul style="list-style-type: none">• 位於海港城一幢18層酒店／商業／寫字樓大廈內• 設有665間客房，面積介乎高級客房270平方呎至馬哥孛羅套房1,615平方呎不等• 設有休閒與其他設施及設備，包括一個游泳池、一間內部健身房、14間宴會廳，以及三間餐廳及酒吧• 馬哥孛羅香港酒店貴賓會所提供專屬禮遇級精心住宿、齊全商務設施及全天候管家服務• 為求不斷為馬哥孛羅香港酒店的客人提供頂級優質環境，一項酒店外觀升級計劃已於二〇一七年七月完成
港威酒店	<ul style="list-style-type: none">• 位於海港城一座21層酒店／商業大廈內• 設有400間客房，面積介乎高級客房296平方呎至港威套房930平方呎不等• 設有休閒與其他設施及設備，包括兩間餐廳及酒吧、有權使用附近馬哥孛羅香港酒店的游泳池及太子酒店的健身房，以及四間宴會廳
太子酒店	<ul style="list-style-type: none">• 位於海港城一座21層酒店／商業大廈內• 設有394間客房，面積介乎高級客房314平方呎至高級套房601平方呎不等• 設有休閒與其他設施及設備，包括一間餐廳及內部健身房，並有權使用附近馬哥孛羅香港酒店的游泳池
太平洋會	<ul style="list-style-type: none">• 太平洋會位於海港城，是為社交及商務活動的私人會所

商場

於二〇一七年六月三十日，我們海港城商場物業合共約有570名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們海港城商場物業五大客戶貢獻收入合共港幣99百萬元，佔我們

業 務

海港城商場物業收入的19%，及佔於二〇一七年六月三十日我們海港城商場物業已出租的可出租總面積的15%。就此而言及就本上市文件與我們投資物業中其他物業五大客戶有關的聲明而言，我們按法律實體基準釐定客戶，因此某一客戶可能是我們多項物業的租戶及／或我們任何物業內多個單位的租戶。

下表列示根據我們的管理賬目於所示期間海港城按租賃劃分的商場租戶組合：

	%(按租賃劃分)			
	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
時裝	34.4	37.8	38.8	38.4
皮革製品－鞋類、手袋及 相關行業	23.7	21.9	21.4	20.7
珠寶、美容及配飾	18.7	19.2	20.5	19.8
百貨商店及糖果產品	11.3	8.6	6.7	9.2
餐廳、快餐、餐飲及娛樂	3.3	3.5	3.7	3.7
童裝、玩具及相關行業	2.8	3.0	3.1	2.9
運動服裝	1.9	2.1	2.2	2.2
電子及視聽設備	2.2	2.2	1.9	1.8
其他	1.7	1.7	1.7	1.5
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：各期間之間租戶組合百分比的差異是由於(其中包括)各物業租戶組成的改變(請參閱上文「積極租務管理及租戶組合優化」)及(因(其中包括)營業額租金及續租後的租金變動)租戶各自為我們帶來的收益的變動所致。不應過度依賴各期間之間租戶組合百分比的變動的重要性。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們海港城商場物業的平均出租率分別為98%、99%、97%及96%。同期，我們海港城商場物業的平均實際月租分別為港幣378元、港幣390元、港幣407元及港幣429元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為2.0年。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，海港城商場物業租戶的合共銷售營業額分別約為港幣35十億元、港幣31十億元、港幣28十億元及港幣14十億元。

業 務

下表列示根據我們的管理賬目於所示期間海港城商場物業的平均租用費率。

	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
平均租用費率(%).....	16	18	21	23

我們海港城商場物業的租金水平取決於該等物業的供需。已影響且將繼續影響我們業務的有關因素包括但不限於遊客到訪及逗留香港的意慾(進而影響香港的零售行業)、市場租金水平變化、對租戶的競爭、續租率及電子商務的影響以及宏觀經濟狀況及整體消費需求變化或商業市場氛圍或香港或中國政治及經濟政策及狀況的變化。請參閱本上市文件中載列我們業務所面臨風險及不確定性的「風險因素」一節，尤其是「與我們業務有關的風險」、「與物業及酒店業有關的風險」及「與本集團有關的其他風險」等分節。

下表顯示於所示期間海港城按性質劃分的收益明細：

按性質劃分的收益	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	港幣百萬元	%								
租金收入.....	5,171	90.3	5,388	90.6	5,607	90.3	2,812	90.5	2,952	90.6
管理費 ⁽¹⁾	262	4.4	265	4.5	274	4.4	137	4.4	140	4.3
其他費用 ⁽²⁾	241	5.3	296	4.9	326	5.3	159	5.1	166	5.1
總計.....	5,674	100.0	5,949	100.0	6,207	100.0	3,108	100.0	3,258	100.0

附註：

- (1) 包括空調費。
- (2) 其他收費主要包括停車場收入、牌照收入、廣告收入及展覽收入。

寫字樓

我們海港城寫字樓物業位於海洋中心、九倉電訊中心、世界商業中心、環球金融中心、港威大廈第一期及港威大廈第二期及馬哥孛羅香港酒店商業部分的一部分。

截至二〇一七年六月三十日，我們海港城寫字樓物業合共約有680名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們海港城寫字樓物業五大客戶貢獻收入合共港幣48百萬元，佔我們海港城寫字樓物業收入的23%，及佔二〇一七年六月三十日我們海港城寫字樓物業已出租的可出租總面積的24%。

業 務

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們海港城寫字樓物業的平均出租率分別為96%、98%、97%及97%。同期，我們海港城寫字樓物業的平均實際月租分別為港幣37元、港幣39元、港幣41元及港幣42元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為1.7年。

服務式住宅

港威大廈第二期的港威大廈第3座及第5座25樓至38樓及頂層為服務式住宅，分別稱為秀棠閣及聽濤閣。該等住宅共有499個單位，住宅類型涵蓋開放式到三房頂樓單位，面積介乎712平方呎至2,702平方呎。作為我們資產增值策略的一部分，為達致更佳營運效率及提升收益，我們計劃將聽濤閣改建為寫字樓物業，預計於二〇一九年六月前完成。二〇一七年八月，我們向租戶送達六個月通知，預計物業於二〇一八年二月前交吉。改建聽濤閣的財務影響預期對本集團而言不屬重大，由於於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，來自聽濤閣的收入分別為港幣135百萬元、港幣124百萬元、港幣156百萬元、港幣75百萬元及港幣83百萬元，分別佔相同期間總收入的0.8%、0.7%、0.9%、0.9%及0.9%。

下表列示於所示期間港威服務式住宅的平均出租率及平均實際月租金：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
平均出租率(%).....	74	71	73	76
平均實際月租(每平方呎港幣)....	51	53	54	54

酒店

海港城亦包括三間酒店(即馬哥孛羅香港酒店、港威酒店及太子酒店)及一間會所(即太平洋會)。該等酒店及會所的位置毗鄰各種交通設施，包括一個巴士總站、天星小輪、尖沙咀港鐵站及郵輪碼頭，並方便前往該區主要旅遊景點，如九龍公園、香港藝術館、香港太空館及香港文化中心。三間酒店由九龍倉酒店管理。欲知進一步資料，請參閱「關連交易－B. 須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易－2. 餘下九龍倉集團提供酒店管理服務」。

下表列示於往績記錄期內三間酒店各自的平均入住率及其他經營數據。往績記錄期內平均房價的跌幅與香港酒店業的平均房價變化基本一致，平均房價下跌乃由於相同期間的

業 務

訪港旅客總數減少及香港酒店客房總數增加所致，有關詳情載於「行業概覽－香港酒店市場概覽」：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
平均入住率(%)				
馬哥孛羅香港酒店.....	89	81	81	76
港威酒店.....	87	86	83	87
太子酒店.....	91	87	85	87
平均房價(每間客房港幣)				
馬哥孛羅香港酒店.....	2,176	2,001	1,896	1,821
港威酒店.....	2,051	1,844	1,847	1,807
太子酒店.....	1,899	1,687	1,686	1,655
平均客房收入(港幣)				
馬哥孛羅香港酒店.....	1,929	1,627	1,540	1,386
港威酒店.....	1,776	1,587	1,530	1,565
太子酒店.....	1,734	1,466	1,438	1,432

天星小輪

我們經營天星小輪，其提供兩條內港渡輪服務，即尖沙咀至中環及尖沙咀至灣仔，以及一項海港觀光遊服務。兩條內港渡輪航線的現有特許經營權將於二〇一八年三月三十一日屆滿，而於最後實際可行日期，我們已提交將特許經營權再續期15年的申請，以及正與香港政府討論新的特許經營權。

時代廣場



業 務

我們另一項主要旗艦物業是時代廣場，地庫直通銅鑼灣港鐵站，是一座標誌性混合式發展項目，包括兩座分別為33層及26層高的寫字樓大廈，各自建於一座20層商業／停車場平台之上。於二〇一七年八月三十一日，時代廣場的總樓面面積約為1,976,000平方呎。

商場

我們時代廣場商場物業包括20層(包括6層地庫)商業／停車場平台，設有商店、餐廳及一間戲院。

於二〇一七年六月三十日，我們時代廣場商場物業合共約有230名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們時代廣場商場物業五大客戶貢獻收入合共港幣36百萬元，佔我們時代廣場商場物業總收入的21%，及佔於二〇一七年六月三十日我們時代廣場商場物業已出租的可出租總面積的24%。

下表顯示根據我們的管理賬目於所示期間時代廣場按租賃劃分的商場租戶組合：

	% (按租賃劃分)			
	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
時裝	35.6	34.3	34.0	33.7
珠寶、美容、保健和配飾	32.0	33.2	33.7	33.6
百貨商店及糖果產品	12.2	14.1	13.6	13.8
餐廳、快餐、餐飲及娛樂	7.4	7.3	7.4	7.3
電子及視聽設備	6.6	5.0	5.1	5.4
運動服裝	5.0	4.6	4.2	4.1
其他	1.2	1.5	2.0	2.1
總計	100.0	100.0	100.0	100.0

附註：各期間之間租戶組合百分比的差異是由於(其中包括)各物業租戶組成的改變(請參閱上文「積極租務管理及租戶組合優化」)及(因(其中包括)營業額租金及續租後的租金變動)租戶各自為我們帶來的收益的變動所致。不應過度依賴各期間之間租戶組合百分比的變動的重要性。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們時代廣場商場物業的平均出租率分別為100%、99%、98%及97%。同期，我們時代廣場商場物業的平均實際月租分別為港幣266元、港幣285元、港幣297元及港幣302元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為1.4年。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，時代廣場商場物業租戶的合共銷售營業額分別約為港幣10十億元、港幣9十億元、港幣8十億元及港幣4十億元。

業 務

下表列示根據我們的管理賬目於所示期間時代廣場商場物業的平均租用費率。

	二〇一四財政年度	二〇一五財政年度	二〇一六財政年度	二〇一七年上半年
平均租用費率(%).....	17	21	25	27

我們時代廣場商場物業的租金水平取決於該等物業的供需。已影響且將繼續影響我們業務的有關因素包括但不限於遊客到訪及逗留香港的意慾(進而影響香港的零售行業)、市場租金水平變化、對租戶的競爭、續租率及電子商務的影響以及宏觀經濟狀況及整體消費需求變化或商業市場氛圍或香港或中國政治及經濟政策及狀況的變化。請參閱本上市文件中載列我們業務所面臨風險及不確定性的「風險因素」一節，尤其是「與我們業務有關的風險」、「與物業及酒店業有關的風險」及「與本集團有關的其他風險」等分節。

下表顯示於所示期間時代廣場按其性質劃分的收益明細：

按性質劃分的收益	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	港幣百萬元	%								
租金收入.....	1,664	88.4	1,783	88.4	1,895	88.7	966	88.9	949	89.1
管理費 ⁽¹⁾	101	5.4	105	5.2	112	5.2	56	5.1	57	5.4
其他費用 ⁽²⁾	118	6.2	129	6.4	130	6.1	65	6.0	59	5.5
總計.....	1,883	100.0	2,017	100.0	2,137	100.0	1,087	100.0	1,065	100.0

附註：

- (1) 包括空調費。
- (2) 其他收費主要包括停車場收入、牌照收入、廣告收入及展覽收入。

寫字樓

於二〇一七年六月三十日，我們時代廣場寫字樓物業合共約有130名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們時代廣場寫字樓物業五大客戶貢獻收入合共港幣17百萬元，佔我們時代廣場寫字樓物業收入的28%，及佔於二〇一七年六月三十日我們時代廣場寫字樓總物業已出租的可出租總面積的29%。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們時代廣場寫字樓物業的平均出租率分別為96%、95%、96%及94%。同期，我們時代廣場寫字樓物業的平均實際月租分別為港幣50元、港幣51元、港幣52元及港幣53元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為1.8年。

於香港持有作投資用途的其他主要物業

下表載列於二〇一七年八月三十一日於香港持有作投資用途的其他主要物業的樓面面積、可出租面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料(惟本集團應佔獨立估值除外)均有關物業的100%權益(而非按應佔基準)。

物業	位置	概約		完工年度	租賃屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類	本集團 應佔權益 (%)	獨立估值總額 (港幣百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (港幣百萬元)	於附錄三 物業估值報告 的物業編號
		樓面面積 (平方呎)	可出租面積 (平方呎)							
荷里活廣場	鑽石山	562,000	375,000	一九九八年	二〇四七年	投資物業	100	9,550	9,550	12
商場			375,000							
卡佛大廈	中環	189,000	171,000	一九七七年	二八四二年	投資物業	100	5,910	5,910	13
商場			66,000							
寫字樓			105,000	一九七七年	二八四二年	投資物業	100			
會德豐大廈物業	中環	215,000	204,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100	6,543	6,543	14
商場			3,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100			
寫字樓			201,000	一九八四年	二八五四年	投資物業	100			
The Murray	中環	336,000	—	發展中	二〇六三年	酒店	72 ^(附註)	6,710	4,831	18
酒店										

附註：The Murray 由海港企業擁有，而海港企業由本公司擁有72%。

荷里活廣場



荷里活廣場是九龍東具領導地位的購物商場。荷里活廣場坐落於鑽石山港鐵站上蓋，由八層樓組成，設有商店、餐廳、戲院、停車場、公共交通總站及配套休閒與公共設施。

於二〇一七年八月三十一日，荷里活廣場的樓面面積約為 562,000 平方呎。該物業設有 34 間餐廳、一間設有六個放映院的戲院及停車場。於二〇一七年六月三十日，零售物業有約 210 名租戶。

截至二〇一七年六月三十日止月份，荷里活廣場商場物業五大客戶貢獻的收入合共為港幣 9 百萬元，佔我們荷里活廣場商場物業收入的 18%，及佔於二〇一七年六月三十日我們荷里活廣場商場物業已出租的可出租總面積的 25%。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，荷里活廣場的平均出租率分別為 99%、97%、95% 及 96%。同期，荷里活廣場的平均實際月租分別為港幣 95 元、港幣 102 元、港幣 106 元及港幣 109 元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為 1.3 年。

中環區物業組合

我們在香港核心商業區的中環擁有並經營一個優質物業組合，該組合由卡佛大廈和會德豐大廈物業（兩者均為位於中環黃金地段擁有商場物業的寫字樓大廈）及前美利大廈（其現時正改建為 The Murray 酒店）組成。

卡佛大廈



卡佛大廈為一座24層(包括地庫)的商業／寫字樓大廈，商場物業位於地庫及地下至5樓，而甲級寫字樓物業位於6樓至23樓。我們於二〇一四年八月購入卡佛大廈。於二〇一七年八月三十一日，卡佛大廈的樓面面積約為189,000平方呎。

寫字樓

於二〇一七年六月三十日，我們卡佛大廈寫字樓物業有約100名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們卡佛大廈寫字樓物業五大客戶貢獻的收入合共為港幣1百萬元，佔我們卡佛大廈商場物業收入的16%，及佔於二〇一七年六月三十日我們卡佛大廈寫字樓物業已出租的可出租總面積的16%。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們卡佛大廈寫字樓物業的平均出租率分別為97%、97%、97%及99%。同期，我們卡佛大廈寫字樓部分的平均實際月租分別為港幣52元、港幣53元、港幣54元及港幣56元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為1.5年。

商場

我們卡佛大廈商場物業由地庫及地下至5樓組成。於二〇一七年六月三十日，我們卡佛大廈商場物業有兩名租戶。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們卡佛大廈商場物業的平均實際月租分別為港幣171元、港幣193元、港幣202元及港幣202元。

會德豐大廈



會德豐大廈包括一座25層商業／寫字樓空間。我們於會德豐大廈的物業包括我們於二〇一六年三月購入3樓至24樓(13樓從樓層編號中跳過)連續21層甲級寫字樓物業及地面層的商場物業。於二〇一七年八月三十一日，會德豐大廈物業的樓面面積約為215,000平方呎。

寫字樓

於二〇一七年六月三十日，我們會德豐大廈寫字樓物業合共有28名租戶。截至二〇一七年六月三十日止月份，我們會德豐大廈寫字樓五大客戶貢獻的收入合共為港幣7百萬元，佔我們會德豐大廈寫字樓物業收入的42%，及佔於二〇一七年六月三十日我們會德豐大廈寫字樓物業已出租總可出租面積的40%。

於二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們會德豐大廈寫字樓物業的平均出租率分別為100%及100%。同期，我們會德豐大廈寫字樓物業的平均實際月租分別為港幣69元及港幣71元。於二〇一七年六月三十日，截至屆滿日期的加權平均租期約為1.7年。

商場

於二〇一七年六月三十日，我們會德豐大廈商場物業已租予一家意大利高尚男裝品牌。

The Murray

前美利大廈坐落於香港中環，於二〇一三年被本集團收購，現正改建為The Murray酒店，將由九龍倉酒店作為尼依格羅酒店經營。詳情請參閱「關連交易－B. 須遵守上市規則的

申報及公告規定的持續關連交易－2.餘下九龍倉集團提供酒店管理服務」。The Murray 是一間全新奢華地標酒店，其當代都會時尚設計出自 Norman Foster 爵士之手，預期於二〇一七年年年底前開幕。大廈共 27 層，酒店有 336 間套房及客房，並配備健身設施、五間值得食客專程光顧的餐廳及酒吧，其中包括一個可飽覽全景的天台酒吧。酒店平台層的露台將設有一個花園圍繞著該歷史建築的標誌性拱門，亦將有一個宴會廳及七間多功能會議室。該樓宇建於一九六九年，其具開創性且節能的設計獲得多項獎項。

下表列示 The Murray 的若干資料：

預期改建完成日期.....	:	二〇一七年年年底前
收購成本	:	約港幣 4,400 百萬元
估計改建成本 ^(附註)	:	約港幣 3,100 百萬元
截至二〇一七年六月三十日的賬面成本	:	港幣 6,501 百萬元
出資方式	:	我們的內部資源

附註：包括估計改建成本約港幣 2,710 百萬元及一旦出現超支的審慎應急款項。

星光行單位

我們亦於尖沙咀星光行擁有部分單位作投資用途。

於中國持有作投資用途的物業

我們於中國持有作投資用途的物業全部由海港企業持有，包括(i)位於蘇州的蘇州國際金融中心，其為一項處於發展中的混合式發展項目(包括一間酒店)；及(ii)位於常州的常州馬哥孛羅酒店。鑒於營商環境迅速變化，海港企業集團一直在評估不同的業務方案，及倘收到自第三方具備可接受商業條款的合適要約，將擬剝離該等資產的權益。

下表載列於二〇一七年八月三十一日於中國持有作投資用途的物業的樓面面積及其他資料。下表所載有關各項物業的資料(惟本集團應佔獨立估值除外)均有關物業的100%權益(而非按應佔基準)。

物業	位置	用途	概約樓面面積 (平方米)	完工年度	租賃屆滿年度	附錄一 會計師報告中 的分部分類		本集團 應佔權益 (%)	獨立 估值總額 (人民幣百萬元)	本集團應佔 獨立估值 (人民幣百萬元)	於附錄三 物業 估值報告 的物業編號
						投資物業	酒店				
蘇州國際金融中心...	蘇州	商場、寫字樓、 服務式住宅及酒店	274,300	發展中	二〇四七年	投資物業	57 ⁽¹⁾	3,370	1,921	19	
常州馬哥孛羅酒店...	常州	酒店及國賓招待所	47,200	二〇一四年	二〇四八年	酒店	72 ⁽²⁾	487	351	25	

附註：

- (1) 因蘇州國際金融中心由海港企業(由本公司擁有72%)及一名獨立第三方分別持有80%及20%，故本集團的應佔權益為57%。
- (2) 因常州馬哥孛羅酒店由海港企業(由本公司擁有72%)全資擁有，故本集團的應佔權益為72%。

蘇州國際金融中心

蘇州國際金融中心為一項持有作投資用途的發展中混合式發展項目，海港企業擁有其80%權益。蘇州國際金融中心坐落於蘇州新中央商務區，是一座450米高樓，由甲級寫字樓、天際特色住宅、服務式公寓及一間擁有133間客房的優質精品酒店蘇州尼依格羅酒店組成(擬由九龍倉酒店管理)。有關進一步資料，請參閱「關連交易－B.須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易－2.餘下九龍倉集團提供酒店管理服務」。下表列示蘇州國際金融中心的若干資料：

預期完工日期	:	二〇一八年年底
收購成本	:	約人民幣351百萬元
估計開發成本	:	約人民幣5,400百萬元
截至二〇一七年六月三十日的賬面成本	:	約人民幣2,821百萬元
我們應佔部分出資方式	:	我們的內部資源

常州馬哥孛羅酒店



常州馬哥孛羅酒店坐落於常州新北區，擁有302間客房，面積介乎452平方呎至1,948平方呎(就客房而言)及4,446平方呎(就總統套房而言)。其設有休閒及其他設施及設備包括一間無柱式大宴會廳、會議室、商務中心、健身中心、婚禮戶外場地、四家餐廳及酒吧。

業 務

其由九龍倉酒店管理。有關進一步資料，請參閱「關連交易－B. 須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易－2. 餘下九龍倉集團提供酒店管理服務」。下表列示常州馬哥孛羅酒店於往績記錄期內的平均出租率及其他經營數據：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
平均出租率(%).....	16 ^(附註)	31	44	53
平均房價(每間客房人民幣).....	512	468	427	383
平均客房收入(人民幣).....	84	143	188	201

附註：常州馬哥孛羅酒店於二〇一四年八月開業。

於中國的發展物業

我們於中國的發展物業包括中國重慶、常州、蘇州及上海的四個物業發展項目，其中兩個由海港企業的附屬公司持有，而餘下兩個分別透過合營公司及一家聯營公司持有。預計該等四個項目中的所有已竣工物業將會出售。於二〇一六年十二月三十一日，該等四個項目中已出售或預售可供出售樓面面積的93%。我們預期：(i) 大部分預售物業將於二〇一七年年末前向買方交付，而我們將不會在有關交付後從中國發展物業中產生巨額收入；及(ii) 上海南站項目(當中海港企業擁有27%權益，而我們據此擁有19%應佔權益)將貢獻我們應佔聯營公司除稅後業績，並將於二〇二二年上半年竣工。海港企業集團並無其他土地儲備作發展，且我們從海港企業了解到其不打算補充其土地儲備。我們不打算在中國進一步從事物業發展。

下表載列為我們於中國的發展物業的估物業於二〇一七年八月三十一日的若干資料。無論有關物業是否透過本集團成員公司或合營公司持有，下表所載有關各項物業的資料(本集團應佔獨立估值者除外)均有關物業的100%權益(而非按應佔基準)。

項目	已竣工發展物業		發展中的發展物業
	重慶寰宇天下	常州時代上院	蘇州時代上城
位置.....	重慶	常州	蘇州
用途.....	商場及住宅	商場及住宅	商場及住宅
於二〇一七年八月三十一日 的樓面面積(概約平方米).....	16,500	33,300	124,400

業 務

項目	已竣工發展物業		發展中的發展物業
	重慶寰宇天下	常州時代上院	蘇州時代上城
說明	大型住宅發展項目，由中層公寓、高層公寓、排屋及商場單位組成。	由住宅大廈、中層公寓、高層公寓、別墅及商場單位組成。	住宅發展項目，將建於四幅位於現代大道的主要東西通道並鄰近未來港鐵站的相連地塊之上。
竣工日期／預計竣工日期	二〇一七年	二〇一八年 三月	二〇一七年 十一月
本集團應佔權益(%)	39 ⁽¹⁾	72 ⁽²⁾	57 ⁽³⁾
獨立估值總額 (人民幣百萬元)	726	230	2,689
本集團應佔獨立估值 (人民幣百萬元)	283	166	1,533
於附錄三物業估值報告中的 物業編號	24	20、21	22、23

附註：

- (1) 由於重慶寰宇天下由海港企業(由本公司擁有72%)持有55%及由一名獨立第三方持有45%，故本集團的應佔利益為39%。
- (2) 由於其由海港企業(由本公司擁有72%)全資擁有，故本集團的應佔利益為72%。
- (3) 由於蘇州時代上城由海港企業(由本公司擁有72%)持有80%及由一名獨立第三方持有20%，故本集團的應佔利益為57%。

蘇州時代上城的收購成本為人民幣2,722百萬元。估計開發成本總額為人民幣4,600百萬元，而預期將予產生的估計餘下開發成本為人民幣300百萬元，我們的應佔部分已經或將會透過內部資源撥付。

我們亦透過一家聯營公司持有一個位於上海市徐匯區的商業發展項目上海南站的非控股股東權益。該物業緊鄰上海南火車站，二〇一七年八月三十一日總建築面積約634,500平方米。預期於二〇二二年上半年完成建設。本集團應佔權益為19%，原因是該項目由海港企業持有27%並由獨立第三方共同持有73%。

物業租賃及管理

除(i)卡佛大廈及會德豐大廈物業由我們委聘會德豐集團(本集團除外)提供物業管理及(ii)我們的酒店由九龍倉酒店管理外，我們就我們的所有物業提供物業租賃及管理服務。租賃直接由我們的物業租賃團隊或透過委聘代理進行。我們的主要客戶為投資物業的租戶。有關我們與客戶的租賃安排的詳情，請參閱下文「客戶」。

續租政策

我們的物業管理系統記錄我們的投資物業租賃的屆滿日期，而我們採取積極措施，根據租戶的往績記錄及(i)就商場租戶而言：彼等的零售表現及彼等是否符合當前的市場趨勢及我們在相關物業中的規劃商戶組合，而(ii)就寫字樓租戶而言：彼等的公司形象，與我們偏好的租戶討論續租。一般租期為兩至三年，但在特殊情況下(如對於需要投放巨額資本開支投資的主要旗艦店或大型餐館)，我們會考慮給予較長租期。我們釐定租期時考慮的其他因素包括物業大小及位置，以及物業是否需要進行任何搬遷或翻新。

物業管理

我們的物業管理團隊致力於向我們物業的租戶及訪客提供專業、優質的服務。我們的現場工作人員定期檢查物業的結構及狀況，以確保清潔、安全及安保，並積極徵求租戶及訪客的反饋意見，以期不斷改善服務及標準。所有設施的日常維護由我們的員工及外包承包商進行，以確保運行順暢。

物業保養、翻修及翻新

作為物業管理過程的一部分，我們持續在我們的投資物業進行物業保養及翻修。升降機、扶手電梯以及消防及安全設備等設施的維修會定期進行，並會遵守相關監管規定(如適用)。我們經常進行檢討，以根據物業的損耗識別我們的投資物業是否有任何需要進行翻修及翻新(如下文所述，作為我們資產增值的一部分)。翻修及翻新工程是以盡量減少對我們租戶、我們的商場或寫字樓營運整體造成干擾的方式安排及進行。

資產增值

我們不斷進行資產增值或物業裝修工程以提高我們物業的表現及吸引力。我們積極管理我們的店面以迎合多元化的購物顧客及租戶。我們亦致力於透過持續優化租戶組合以緊貼購物顧客不斷變化的需求。於往績記錄期，我們進行了各種資產增值或物業改造工程，包括各種轉換和搬遷項目，以(i)優化我們物業的佈局和空間利用；(ii)更新及刷新物業以保持我們物業的質量；(iii)迎合最新或預測未來的市場趨勢；及(iv)管理物業內的購物顧客人流。我們相信，該等資產增值措施提升了該等物業對租戶的吸引力。

例如，我們於往績記錄期前在時代廣場進行了增值改造，將戲院(已在該場地運營近20年及須更新)遷往13樓。這將戲院位於地下及2樓的原有位置騰空以供新進駐的奢侈品核心店舖使用，同時優化了食肆組合以提供多元化餐飲選擇。作為改造計劃的一部分，我們亦升級電梯以迎合戲院所需及提升便利以吸引更多購物顧客前往更高的餐廳樓層，從而提升該等餐廳的吸引力反過來又吸引更多食客。該等措施旨在提升整體購物體驗，擴充我們的租戶組合，以吸引各行各業的顧客，以及鞏固時代廣場作為香港島必達的「購物娛樂商場」的定位。

另一個例子是我們已將荷里活廣場更新為九龍東的一個「一站式購物、餐飲及娛樂場所」。我們引進更多流行的中檔價位品牌及完善能吸引群眾且能推動銷量收入的餐飲食肆，透過重新劃分店面門廊以改善佈局，同時重構了食肆外空間以引進大型超市並將之前的餐飲區改建以引進三間人氣食肆。升級工程的目的是在於將荷里活廣場從本地社區商場轉型為區域性商場。我們已物色並引進可對整體訪客體驗有所貢獻的租戶，包括娛樂及知名食肆。我們策略性安排租戶位置，以便管理人流量及優化樓面使用。

業 務

下表顯示於往績記錄期我們投資物業的資本性支出：

資本性支出(港幣百萬元)	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
香港的投資物業				
海港城	569	559	784	221
時代廣場	55	103	38	36
荷里活廣場	22	43	18	2
其他	5	7	—	—
小計	651	712	840	259
收購事項	5,791	—	6,307	—
其他物業(蘇州國際金融中心)	588	696	623	231
總計	7,030	1,408	7,770	490

於往績記錄期後，我們在海運大廈增闢四層高新翼，可出租面積約94,000平方呎。於海運大廈的新翼隨後已根據於二〇一二年就海運大廈授出的政府租約規劃及建設。

當我們決定進行資產增值工程時，我們通常亦注重管理物業的購物顧客人流。例如，搬遷時代廣場的戲院及對電梯進行相關升級為購物中心的較高餐廳樓層帶來更多的購物顧客，及海運大廈的新翼(其提供可飽覽維多利亞港景色的餐廳及舉辦戶外活動的場地)正尋求為海運大廈的最遠端帶來更多購物顧客。

我們的資產增值或物業改善工程一般不需要重大資本開支，且不會在財務上對本集團造成重大不利影響。相反，彼等所帶來的利益並未能進行量化。管理我們的購物商場空間及優化我們的租戶組合是我們持續而積極的租賃管理的組成部分，並且是我們業務的本質。翻修、翻新及重構商場空間一般會在我們投資物業的日常營運中安排，並以盡量減少對我們租戶造成干擾的方式進行，並會在租戶離開後及新租戶佔用物業前進行。

供應商

於往績記錄期內，我們的主要供應商主要包括於香港及中國就我們的發展中物業提供建造服務的建築公司以及提供清潔、安保及其他維護服務的供應商。

我們通常透過選擇性招標程序將建造及建造有關工程外判予獨立第三方建築公司。我們就不同類別的工程保持一份合資格承包商名單。我們透過考慮多項因素甄選承包商，包括彼等的資格及經驗、價格行情、可靠的聲譽以及質量及安全。

建造的質量及時效性由合約擔保。一般而言，承包商負責(其中包括)(i)採購原材料；(ii)有關建造及建造有關工程的任何質量問題；及(iii)缺陷責任期內的修補缺陷。於建造期間的成本控制及建造進度受到嚴密的現場監督及質量控制程序的監督。有關已採納質量控制措施的詳情進一步載於下文「質量控制」。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，五大供應商的採購額分別佔我們總採購額的分別約18%、13%、11%及17%。同期，最大供應商的採購額佔我們總採購額的分別約8%、4%、4%及4%。於最後實際可行日期，我們於往績記錄期內的五大供應商(除一名外)均擔任我們的供應商超過五年。

於我們的發展物業完成建造後，我們的主要供應商將為我們持有作投資用途的物業的供應商，包括清潔公司及安保服務供應商。

於往績記錄期內，我們的五大供應商給予我們最多為60天的信用期或按相關合約所訂分期付款，而我們主要透過銀行轉賬結清付款。

我們的五大供應商為獨立第三方，據董事所知及所信，於往績記錄期內，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有我們股份的5%以上的股東)於我們的任何五大供應商中擁有任何權益。

於往績記錄期內，我們在採購時並無遭遇任何困難或供應商交貨時出現任何重大違約或延遲，從而對我們的業務造成重大中斷。

質量控制及項目管理

投資物業

有關我們投資物業的質量管理詳情，請參閱本節上文「物業租賃及管理」及「資產增值」。

酒店

我們每間酒店均由其總經理定期監督。此外，我們的內部審計團隊及九龍倉酒店定期視察各酒店以審核各項經營程序以及審核物業狀況。我們在香港的三間酒店及在中國的一間酒店由九龍倉酒店管理，及預期位於蘇州國際金融中心的蘇州尼依格羅酒店及The Murray酒店將由九龍倉酒店管理，該公司向我們提供與管理、營銷及技術服務有關的服務及／或與發展或經營酒店有關的任何其他服務及／或服务式住宅物業。進一步資料請參閱「關連交易－B.須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易－ 2.餘下九龍倉集團提供酒店管理服務」。

發展物業

鑒於九龍倉集團在發展物業的質量管理及項目管理方面的專長，於往績記錄期內，我們聘請了九龍倉全資附屬公司九龍倉中國地產發展有限公司為我們的物業開發項目提供質量管理及項目管理服務。預期上市後九龍倉中國地產發展有限公司將繼續向我們提供該質量控制及項目管理服務，該服務將構成上市規則下的持續關連交易。有關相關質量控制及項目管理服務協議的進一步詳情載於「關連交易－B.須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易－1.會德豐集團(本集團除外)提供物業服務」。

銷售及營銷

投資物業

我們的營銷團隊負責制訂投資物業的營銷策略、設計及進行營銷活動以及透過使用網站、社交媒體、電視及出版物等各種通訊工具宣傳促銷活動。我們的營銷團隊亦密切監督市況及物色新的潛在營銷機會，從而為我們的投資物業帶來關注。

下表顯示按統稱為海港城及時代廣場的市場定位及我們租戶的目標購物顧客群體。

海港城

- 市場定位：.....
- 尖沙咀具有規模的標誌性物業，香港最受歡迎的購物目的地之一
 - 購物顧客的首要目的地
- 為實現該定位而實施的
營銷舉措：.....
- 展示國際知名品牌，吸引多元化的租戶組合
 - 多樣化的烹飪產品
- 目標購物顧客群體：.....
- 本地購物顧客及遊客
 - 遍佈各行各業的知名品牌及零售商的客戶
- 於往績記錄期吸引
購物顧客的策略：.....
- 持續優化租戶組合吸引購物顧客
 - 提升「購物娛樂」體驗，例如，於二〇一四年香港首次亮相的高檔法國餐廳、知名國際運動服裝品牌旗艦店開張及於二〇一六年九龍首次亮相的高檔中式餐館，以及於二〇一七年香港首次亮相的受歡迎芝士蛋糕店
 - 富有魅力的活動及展覽吸引人流。有關我們顯著的促銷活動例子，請參閱下表
 - 聖誕節及農曆新年等節日的特別裝飾

具有主題的

區域或下層部分：.....

區域或下層部分

- 海運大廈地下兒童區
- 海運大廈二樓運動區
- 沿廣東道的物業
- 海洋中心三樓
- 港威大廈一座二樓
- 海運大廈二樓

主題

- 兒童及孕婦
- 玩具
- 運動
- 國際奢侈／高端品牌
- 電子及視聽產品
- 時尚服飾
- 美容及個人護理

時代廣場

- 市場定位：.....
- 銅鑼灣具有規模的標誌性物業，香港最受歡迎的購物目的地之一
 - 購物顧客的首要目的地
- 為實現該定位而實施的
營銷舉措：.....
- 展示國際知名品牌，吸引多元化的租戶組合
 - 多樣化的烹飪產品
- 目標購物顧客群體：.....
- 本地購物顧客及遊客
 - 遍佈各行各業的知名品牌及零售商的客戶
- 於往績記錄期吸引
購物顧客的策略：.....
- 持續優化租戶組合吸引購物顧客
 - 提升「購物娛樂」體驗，例如，於二〇一四年香港首次亮相的法國豪華麵包店、茶葉及糖果店，以及於二〇一六年香港首次亮相的韓國美容及化妝品品牌
 - 富有魅力的活動及展覽吸引人流。有關我們顯著的促銷活動例子，請參閱下表
 - 聖誕節及農曆新年等節日的特別裝飾

具有主題的

區域或下層部分	區域或下層部分	主題
區域或下層部分：.....	<ul style="list-style-type: none"> • 零售部分上層的美食區 • 下層 • 八樓 • 七樓 • 地庫二層 	<ul style="list-style-type: none"> • 餐廳，包括中國各地特色菜、各種亞洲美食，以及眾多西餐 • 國際奢侈／高端品牌 • 視聽產品、手錶及珠寶 • 運動服裝 • 化妝品

以下為近年來海港城及時代廣場的主要活動：

	年份	活動
海港城.....	二〇一三年	「橡皮鴨遊世界」，在海洋中心展出漂浮於維港上的16.5米高巨型充氣橡皮鴨，成為了全城熱門事件，吸引本地眾多客流及旅客，並獲得了國際媒體的廣泛關注
	二〇一四年	「敢於夢想」史努比藝術及生活展覽，展出多件以日本傳統手工藝製作的史努比藝術品

業 務

年份	活動
二〇一五年	「快樂搜尋・眾裡尋 Wally 活動」，在此馬丁·韓福特的珍貴原創藝術作品首次於亞洲展出，並成功吸引了遊客及媒體的關注
二〇一六年	「藍精靈・十分勁！」，比利時漫畫家貝約36份珍貴原創作品首次展出
二〇一六年	「Style Up BE@RBRICK」，時尚藝術聯展
二〇一七年	Bubble Up@Harbour City，日本藝術家 Shinji Ohmaki 先生在香港舉辦其首次「數百萬個泡泡」個人藝術展，在前院中心定製設計泡泡金字塔，以維多利亞港為背景利用泡泡機製造數百萬個泡泡
時代廣場	
二〇一四年	高迪展覽，展示由西班牙加泰羅尼亞建築師安東尼·高迪設計的14款作品，包括高迪最著名的未完成傑作巴塞羅那聖家堂大教堂
二〇一五年	GUNDAM docks at Hong Kong II 展覽，展出比例為1:3、由機械鋼體框架及玻璃纖維表面製成的 Unicorn Gundam
二〇一六年	「廳堂博物館」，於 Open Piazza 設立，成為展覽的中心舞台，包括人氣漫畫「聖鬥士星矢」三十週年展
二〇一七年	「畢加索與積琪蓮」展覽，展示畢加索奉獻給其最後一任情人的藝術作品的展覽，此乃首次於西班牙以外展出

我們於海港城提供優質購物顧客服務，如「i-Concierge Kiosk」，此為數碼化個性化的客服中心，具有簡單一鍵操作及人性化的界面、直播代理支持及實時查號服務，容許購物顧客與直播視頻代理面對面溝通。

為增加顧客忠誠度、鼓勵顧客消費及吸引新顧客，我們提供海港城 VIC Club 及時代廣場 VIC Club 等會員活動。該等活動的會員可享受多種忠誠度利益及特權，如生日優惠、在某些店舖享受折扣及以積分換購刺激消費。我們亦透過海港城及時代廣場安排的多種合作激勵顧客以主要信用卡及借記卡進一步消費。

酒店

我們酒店的主要銷售分銷渠道包括旅遊代理、在線預訂代理及與企業客戶合作。我們通過考慮酒店行業的季節性、競爭對手的價格及現行市況等因素定期審查並調整房價。

發展物業

鑒於九龍倉集團銷售及營銷物業的專長，於往績記錄期內，我們委聘了九龍倉中國地產發展有限公司(九龍倉的全資附屬公司)提供銷售及營銷服務。預計九龍倉中國地產發展有限公司於上市後將繼續向我們提供有關銷售及營銷服務，這將構成上市規則下的一項持續關連交易。相關銷售及營銷協議的進一步詳情載於「關連交易—B. 須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易— 1. 會德豐集團(本集團除外)提供物業服務」。於往績記錄期內，我們亦委聘外部營銷公司為我們的物業提供營銷服務。

客戶

我們的主要收入為來自投資物業的租金收入。我們有廣泛及多元化的租戶基礎(於二〇一七年六月三十日有逾1,900名租戶)，並與大多數租戶建立牢固及長期的關係。

於往績記錄期內，我們的五大客戶包括主要著名零售品牌。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，五大客戶的收入佔我們總收入的分別約9%、9%、10%及9%。同期，最大客戶的收入分別佔我們總收入的分別約3%、3%、3%及2%。

我們主要投資物業的租期介乎二至十二年，通常就商場租戶而言介乎二至四年及就寫字樓租戶而言介乎三至六年。我們租約的租金一般不會每年上調，而於各期限屆滿後上調。商場租賃須承擔預定基本租金或按預定費率計算的營業額租金，以較高者為準。於租約屆滿前，有關物業租金率一般鎖定在或會與類似物業當時市場比率有所偏差的水平。

我們一般要求我們的租戶預先繳付其月租。就我們的酒店客戶而言，我們不會給予任何信用期，惟我們可能給予企業客戶及旅遊代理不超過30日的信用期。

我們的五大客戶為獨立第三方，據董事所知及所信，於往績記錄期內，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有我們股份的5%以上的股東）於我們的任何五大客戶中擁有任何權益。我們的五大客戶之一於往績記錄期內大部分時間為九龍倉的關連人士。我們與該客戶（於其不再作為九龍倉的關連人士前）訂立的租賃交易乃受框架協議所規管。當時的九龍倉的獨立非執行董事確認，有關交易(i)乃於一般及日常業務過程中進行，(ii)按一般或更佳商業條款訂立及(iii)按屬公平合理的條款訂立並符合九龍倉股東的整體利益。該客戶於上市後將不會為本公司的關連人士。

市場及競爭

香港

香港物業投資市場競爭激烈。我們與其他投資物業擁有人及營運商競爭以吸引及挽留租戶。我們的主要優勢在於旗艦物業海港城及時代廣場（在香港擁有龐大規模、佔據優越位置及屬知名品牌）的市場領導地位以及可吸引購物顧客的有效及前瞻性推廣活動爭取商場租戶。就寫字樓物業而言，我們主要基於我們物業的質素及位置以及我們作為物業擁有人的聲譽進行競爭。在酒店及服務式住宅市場，我們主要以地點、聲譽、品牌知名度、房價及我們酒店及服務式住宅所提供的服務及設施範圍進行競爭。儘管營商環境競爭激烈，我們能維持投資物業的高平均出租率。

我們相信，在可預見的未來，越趨普及的電子商務零售渠道將不會對我們的業務造成重大不利影響，因為我們的旗艦物業海港城及時代廣場均佔有商業要地及在香港商業物業當中佔有領先市場地位，並向當地購物顧客及遊客提供廣泛的購物、餐飲及娛樂體驗。我們相信，我們有效且具有前瞻性的營銷活動將繼續令我們保持我們商場物業的實體店的相關性。此外，我們相信國際品牌經常在海港城及時代廣場開設旗艦店並不僅僅是出乎於物業中產生即時銷售的目的，更是為了展示品牌。我們專業的營銷團隊極其重視設計及推出我們購物中心範圍的營銷活動。我們多元化的營銷方案包括由當地及知名國際藝人進行的展覽以及旨在吸引購物顧客光臨我們購物中心及強化購物中心品牌知名度的人物角色主題活動。我們將繼續實施針對當地購物顧客及海外遊客的營銷策略。請參閱「業務－銷售及營銷－投資物業」以了解進一步資料。

中國

我們現有及潛在中國競爭對手為中國的其他主要發展商。我們專注於中國的高層綜合用途發展項目。主要競爭因素包括管理團隊的經驗及能力、物業的質素及地點以及市場聲譽。我們於中國的酒店面對酒店位於附近的其他酒店營運商所帶來的競爭，特別是以相若價格提供類似質素的房間、宴會及會議設施的酒店。我們於中國的酒店主要以地點、聲譽、品牌知名度、房價及我們酒店所提供服務及設施的範圍進行競爭。

有關我們多個業務分部競爭格局的更多資料，請參閱「行業概覽」。

獎項

我們的物業及市場推廣活動曾獲多項榮譽及獎項。下表載列為我們於往績記錄期內及直至最後實際可行日期榮獲的主要獎項：

獎項	年份	頒獎機構
海港城		
German Design Award Special 2017 —「喜氣羊羊」新年佈置— 「Excellent Communications Design - Event」	二〇一七年	The German Design Council
二〇一六 ICSC 亞太購物中心大獎 —「Swimming by the Harbour 公共藝術展」— 「公關和活動」組別金獎 —「快樂搜尋・眾裡尋 Wally 活動」— 「營銷及吸引客流」組別金獎	二〇一六年	國際購物中心協會
Marketing Events Awards 2016 —「最佳公共關係策劃」金獎	二〇一六年	《Marketing》雜誌
二〇一五年 ICSC 中國購物中心大獎 —「市場策劃」金獎	二〇一五年	國際購物中心協會
The Golden Globe Tigers Awards 2015 —年度最佳營銷活動 (Marketing Campaign of the Year) —社交媒體在營銷中的最佳運用 (Best Use of Social Media in Marketing)	二〇一五年	CMO Council
時代廣場		
Marketing Events Awards 2016 —「Times Square Music Room」—金獎 最佳場地運用 (Best Use of Venue) —「廳堂博物館」—金獎最佳展覽 (Best Exhibition Event)	二〇一六年	《Marketing》雜誌
The Golden Globe Tigers Awards 2016 —「廳堂博物館」—年度購物中心獎 (Shopping Center of the Year Award)	二〇一六年	CMO Council

業 務

獎項	年份	頒獎機構
荷里活廣場		
我最喜愛商場選舉2016-2017 —「全港25大我最喜愛商場活動」	二〇一六年至 二〇一七年	香港經濟日報
旅遊大獎2016 —我最喜愛綜合旅遊資訊中心	二〇一六年	U Lifestyle
家庭最愛品牌選舉2016 —商場親子活動大獎	二〇一六年	親子王
港威豪庭		
優異大獎2016 —最佳服務式住宅獎項 —最佳環境友好服務式住宅獎項	二〇一六年	Squarefoot
最佳服務大獎2016(服務式住宅類別)	二〇一六年	《資本一週》
二〇一六年 MobileWebAwards —最佳房地產手機網站(Best Real Estate Mobile Website)	二〇一六年	網絡營銷協會 (Web Marketing Association)
馬哥孛羅香港酒店		
二〇一七年香港管理專業協會優質管理獎 — 優異獎(Merit Award at the 2017 Hong Kong Management Association's Quality Award)	二〇一七年	香港管理專業協會
Marketing Events Award — 馬哥孛羅德國啤酒節「最佳戶外活動： 藝術、休閒及娛樂」金獎 (Gold Award for “Best Outdoor Events: Arts, Leisure and Entertainment”)	二〇一七年	《Marketing》雜誌
最佳商務酒店獎	二〇一六年	攜程網
港威酒店		
— TripAdvisor—二〇一七年卓越獎	二〇一七年	TripAdvisor
—「最受歡迎酒店大獎」	二〇一六年	攜程網
— 香港奢華酒店(Luxury Hotel of Hong Kong)	二〇一六年	Luxury Lifestyle Awards
太子酒店		
— TripAdvisor—二〇一七年卓越獎	二〇一七年	TripAdvisor
— 最佳家庭酒店大獎 (Best Family-friendly Hotel Award)	二〇一六年	攜程網
— Talk 評選的香港最佳休閒酒店 (Talk's Top Leisure Hotel, Hong Kong)	二〇一六年	《Talk》雜誌(上海)
常州馬哥孛羅酒店		
中國旅行獎 — 最佳親子酒店(Best Family Hotel)	二〇一六年	《私家地理》雜誌
漫旅中國·旅行獎 — 讀者優選酒店(Reader-Selected Hotel)	二〇一六年	《漫旅 Travel+Leisure》旅行獎
城市旅遊獎 — 最佳MICE酒店大獎(Best MICE Hotel Award)	二〇一六年	《城市旅遊》雜誌

企業社會責任

我們致力履行高水準的企業社會責任，旨在實現卓越的企業管治，為社區創造最大的經濟及社會價值，以及減少對環境的影響。

我們已參與香港社會服務聯會主辦的「商界展關懷」計劃，並榮獲「五年Plus 商界展關懷」標誌。我們亦與兒童癌病基金、協康會等慈善機構和「學校起動」計劃合作學校合作，主動幫助有需要的兒童和基層青少年。其中，「學校起動」計劃是九龍倉於二〇一一年推出的一項學校改進計劃，旨在為條件稍遜的中學生提供各種學習機會。

僱員

於最後實際可行日期，我們在香港及中國合共有2,660名全職僱員。於最後實際可行日期的僱員明細載列如下：

職責	僱員人數
香港	
投資物業	
— 會計	46
— 人事及行政	39
— 租賃	43
— 營銷及促銷	43
— 運營及租戶服務	437
— 房地產項目管理	68
— 服務式住宅	136
— 其他	41
酒店及會所	1,183
天星小輪	265
小計：	2,300
中國	
投資物業	39
發展物業	60
酒店	261
小計：	360
總計：	2,660

我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇及醫療保險。僱員薪酬乃按其工作職責和市場薪酬趨勢而釐定，並設有一項酌情性質的周年表現花紅作為浮動薪酬，以獎勵僱員的個人工作表現及對我們的成績和業績所作出的貢獻。

我們致力為僱員提供和諧有利的工作環境。僱員招聘過程建基於公平及平等的原則。我們制定政策以確保所有求職者，不論其性別、種族、年齡或任何其他人口特徵，都能獲得均等機會。反歧視的實踐亦伸延至日常工作場所行為準則，以培養一個和諧與包容的工作文化。

此外，我們非常重視僱員的培訓及發展。我們向僱員提供適當的工作相關培訓及為管理／監督職能人員提供個人發展培訓以提升其管理及領導能力。我們亦向合資格僱員提供參加外部專業或工作相關研討會的資助。

環保事宜

我們致力於可持續發展，我們的物業及酒店營運遵守高環保標準。多年來，我們已實施多項措施，專注於可持續使用資源、減少碳排放及環境保護。

我們遵守香港有關能源管理的相關法律及法規，如《建築物能源效益守則》及香港法例第610章《建築物能源效益條例》。我們不斷物色機會，透過升級設施及設備、調整營運模式及鼓勵員工和顧客改變行為，以更有效地管理能源消耗。

我們持續改善旗下所有物業的照明系統。於二〇一六年換上逾1,400枚LED燈，預計每年可節省電力逾315,970千瓦時。為通風及空調系統換上更具能源效益的冷卻機組及組件，於二〇一六年成功節省逾2,900,000千瓦時電力。我們繼續利用可再生能源支持業務營運。設置於海港城港威大廈第一、第二和第六座天台的太陽能光伏板提供可再生能源予該等物業內寫字樓大廈的樓梯照明和通風系統，而安裝在港威豪庭天台的太陽能熱水系統則以潔淨能源為營運提供熱水。我們亦於租戶翻新或裝修工程進行期間向其提供環保指引和秘訣，鼓勵他們採取環保措施。

我們購物商場、寫字樓、酒店及服務式住宅的耗水量最大，而耗水量的多寡跟租戶、購物人士和住客的行為有密切關係。我們一直致力提升用水效益並提倡負責任的用水習慣。我們已取得有關食水及污水排放的牌照，以遵守香港法例第358章《水污染管制條例》等相關法律及法規。

最近，我們於二〇一六年推行多項措施以提升用水效益。例如持續更換自動水龍頭及自動沖水便盆，而年內亦進行了改造工程，令食水冷卻塔排出的水可回收作沖廁用途。在適當情況下，我們於其他物業及寫字樓安裝水龍頭限流器及其他節水裝置，以監測和降低整體耗水量。

我們理解所採購的物料及日常營運產生的廢棄物或會對環境構成重大影響。我們已制定綠色採購政策和指引，優先選用較為環保的產品和服務。我們亦與多家非政府環保組織建立長期合作夥伴關係，回收所產生的廢棄物作其他用途。

我們已簽署由綠領行動發起的「停用／少用雨傘膠袋約章」，並在旗下各商場設置雨傘除水機，鼓勵顧客少用膠袋。另外，又鼓勵租戶向參與九龍倉「學校起動」計劃的學校或有需要人士捐贈舊傢具及電器，以減少送往堆填區的廢棄物。

太平洋會自二〇一四年起夥拍香港環境保護協會回收聖誕樹和桃花，而餐飲部的玻璃瓶則送往匡智會製造環保磚。

作為中國物業發展商，我們須遵守各項中國環境法律及法規，詳情載於「附錄四－監管概覽－C. 中國房地產行業監管概覽－(e) 環境保護法規」。於往績記錄期內，我們並無於中國遭遇任何重大環境污染事件。

於往績記錄期內，我們遵守適用環境法律及規例產生的成本對本集團而言屬微不足道。未來年度合規成本預期將相若。於往績記錄期內，概無旗下物業因違反任何環境法律或規例而遭受任何重大罰款或處罰。

健康與安全

我們須遵守香港及中國有關健康與安全的規定。我們已制定內部政策及機制，旨在實行並確保遵守有關規定。我們相信，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們實質上遵守有關規定。

我們對僱員的責任乃由我們根據香港及中國法律投購的保險承保。我們沒有為承包商僱員投保。承包商須根據適用的香港及中國法律就其對僱員的責任投保。

為提供安全的工作環境及防止僱員遭受職業危害，我們亦已實施完善的工作場所措施，確保所有存在風險的活動受到監察和督導，以及新入職的僱員接受全面的工作安全程序培訓。

我們亦密切監控任何職業性意外事故報告。於往績記錄期內，我們在營運過程中並無涉及導致嚴重傷亡的意外事故，亦無任何相關機構就違反健康與安全相關適用法律對我們提出重大起訴。於往績記錄期內，我們並無接獲僱員根據僱員補償保單提出的任何重大人身傷害申索。

知識產權

於最後實際可行日期，我們已註冊 15 個商標及 8 個域名，並已從九龍倉集團獲得許可使用 16 個商標，該等商標及域名對我們的業務而言實屬重要。有關知識產權的進一步詳情，請參閱「附錄七—一般資料—有關我們業務的其他資料—8. 重大知識產權」。

我們已與餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)兩者的成員公司訂立商標協議，據此，其按名義代價(每份協議港幣 1 元)授予本集團非獨家使用會德豐及九龍倉相關商標及若干其他商標的權利。有關商標協議的進一步資料載於「關連交易」。

於最後實際可行日期，我們並無牽涉任何侵犯知識產權的重大糾紛、訴訟或法律程序。

保險

我們位於香港的物業一般按照香港業內慣常標準投保。除法律規定的保險外，如有必要，我們亦購買其他保險，以保障我們發現的重大風險。已完工物業的已購主要保險為財產損毀保險、僱員補償保險及公共責任保險。

在相關中國法律及法規項下概無國家強制性條文規定物業發展商須就中國物業發展營運投保。我們一直維持的保單包括財產全險、僱主責任保險、事故及公共責任保險。

於往績記錄期內，該等保單並無重大或不尋常的超額或可扣減金額，董事認為該等保單保障充分，符合行業慣例。

然而，日後或會出現致使現有保單不充足的情況。進一步詳情請參閱「風險因素－與我們業務有關的風險－我們可能會因為無投保風險而蒙受損失」。

對沖活動

於往績記錄期，本集團銀行存款及現金、股本投資、銀行貸款及公司間結餘的若干部分以美元、人民幣、日圓、新加坡元及澳元(視情況而定)為本位，而我們的收入及直接成本及營業費用主要以港幣及人民幣為本位。為了降低我們所面臨的外匯風險，於往績記錄期，我們持有基本上所有為遠期外匯合約的衍生金融工具。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－匯總財務狀況表若干項目描述－衍生金融工具」。

我們的外匯對沖活動由財務委員會(「**財務委員會**」)管理及監督，財務委員會成員包括我們的主席、執行董事兼常務董事吳天海先生、我們的執行董事梁啟亨先生及我們的公司秘書許仲瑛先生。於往績記錄期，財務委員會已評估我們的對沖需要，所考慮的因素包括匯率變動、以美元、人民幣、日圓、新加坡元及澳元為本位(視情況而定)的銀行存款及現金、股本投資、銀行貸款及公司間結餘的估計金額、當時的外匯市場狀況及銀行的推薦建議。財務委員會取得相關市場資訊、分析各類衍生工具的利弊及決定本集團可訂立的衍生工具。

董事確認我們於往績記錄期運用的外匯衍生金融工具乃作對沖用途，並非投機。我們自二〇一五年十二月以來不再訂立任何新的衍生金融工具，且我們目前並無計劃訂立任何涉及衍生金融工具的進一步交易。

法律及監管程序及合規事宜

法律合規

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面遵守與我們業務有關的相關法律及法規，且並未嚴重破壞或違反適用於本集團的法律或法規而使我們的整體業務或財務狀況受到重大不利影響。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，董事亦不知悉任何針對本集團的重大訴訟、仲裁或申索待決或可能提出而使我們的業務、財務狀況或經營業績受到重大不利影響。

牌照及許可證

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已取得香港及中國的所有如缺乏則會對我們的業務或財務狀況造成重大影響的牌照及許可證，且該等牌照及許可證仍屬有效及具法律效力。我們未曾於為經營業務所需的任何重要牌照或許可證申請續期時遭到拒絕。

有關我們經營業務所需的重要牌照及許可證的進一步資料載於「附錄四－監管概覽」。

閣下應將本節與本上市文件附錄一會計師報告所載的匯總財務資料(包括其附註)一併閱讀。匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

以下討論及分析包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等陳述乃建基於我們參照對歷史趨勢、現時狀況及預期未來發展的經驗及理解以及我們認為於有關情況下屬合適的其他因素所作的假設及分析。然而，實際結果可能與前瞻性陳述中的預測大相徑庭。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測大相徑庭的因素包括於「風險因素」所討論者。

概覽

我們是優質物業的投資者及營運商，擁有一位處香港黃金地段的投資物業。於二〇一七年八月三十一日，香港估物業總樓面面積為11.5百萬平方呎，估值總額為港幣255.9十億元。我們的旗艦物業海港城及時代廣場分別策略性地選址於尖沙咀及銅鑼灣。該等地標物業規模龐大，座落於香港兩個最受歡迎的購物地點及最繁忙的商業區，吸引本地購物顧客及遊客，人流如鯽。該等物業在香港商用物業中佔據領先市場地位。

我們亦於香港擁有及經營其他優質物業作投資用途。該等物業包括位處香港首要中心商業區中環的卡佛大廈及會德豐大廈物業，以及九龍東首屈一指的購物商場荷里活廣場。

本公司間接擁有於聯交所主版上市的海港企業(股份代號：51)的約72%權益。海港企業集團持有位於海港城的馬哥孛羅香港酒店及位於香港中環的前美利大廈(現正改建為The Murray酒店)以及若干中國物業權益。我們亦經營天星小輪，其提供往返中環／灣仔及尖沙咀的渡輪服務。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的收入總額分別為港幣17,437百萬元、港幣17,576百萬元、港幣16,851百萬元、港幣8,804百萬元及港幣9,546百萬元，而同期公司股東應佔盈利分別為港幣35,127百萬元、港幣13,787百萬元、港幣9,917百萬元、港幣4,440百萬元及港幣4,900百萬元。同期，不計及應佔投資物業公允價值增加，本公司股東應佔是年盈利分別為港幣7,464百萬元、港幣8,469百萬元、港幣8,706百萬元、港幣4,339百萬元及港幣4,428百萬元。有關按分部劃分的收入明細，請參閱「匯總損益表選定項目概述」。

編製及呈列基準

董事編製財務資料所根據的會計政策與香港會計師公會頒佈的國際財務報告準則一致，有關編製及呈列基準載於附錄一會計師報告B部分附註1，且於編製財務資料時並無作出調整。

影響經營業績的關鍵因素

我們的經營業績一直並將繼續受多項因素影響，包括下文所載的因素：

香港及中國的經濟狀況及市場週期

香港及中國的整體經濟狀況一直並可能繼續影響我們的業務及經營業績。零售市道及消費支出對我們的商場租戶業務有重大影響，繼而影響商場物業收入，尤其是營業額租金，有關收入絕大部分來自香港。全球經濟狀況影響著香港遊客人數及其支出，而這對我們在香港的商場物業及酒店業務的收入造成影響。此外，中國的經濟狀況及中國政府實行的緊縮政策影響我們的中國業務及(通過對到訪香港的中國遊客數目及其在香港的支出產生的影響)我們香港投資物業的商場物業。香港商業活動水平亦對我們寫字樓物業收入造成影響。因此，我們預計，市場對我們物業的需求及我們的經營業績將繼續受到整體經濟狀況的影響。

租金、出租率、租約屆滿及租金檢討

我們的投資物業收入主要取決於我們的租金及出租率。可影響租約或物業租金的因素包括可比較物業的供應量、市場需求的整體水平、我們租戶營運所在行業及部門、整個市場的樓面面積及出租率。投資物業的收入主要包括基本租金及營業額租金，兩者均受到上文所述經濟狀況的嚴重影響。出租率主要受可比較物業的租金、類似物業的市場之供求水平及我們將租賃屆滿及終止與訂立新租約之間的時間縮至最短的能力所推動。此外，倘並無達成新租約或於續租時協定的租金調升為負數，我們的經營業績可能受到影響。

財務資料

下表列示有關於所示期間位於我們主要投資物業之商場及寫字樓物業的平均出租率及平均實際月租的資料：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	平均出租率	平均實際月租								
	%	港幣/ 平方呎								
商場										
-海港城	98	378	99	390	97	407	98	405	96	429
-時代廣場.....	100	266	99	285	98	297	99	300	97	302
-荷里活廣場.....	99	95	97	102	95	106	95	105	96	109
寫字樓										
-海港城	96	37	98	39	97	41	98	41	97	42
-時代廣場.....	96	50	95	51	96	52	97	51	94	53
-卡佛大廈.....	97	52	97	53	97	54	97	54	99	56
-會德豐大廈物業.....	不適用	不適用	不適用	不適用	100	69	100	68	100	71

有關「平均出租率」及「平均實際月租」的定義，請參閱「技術詞彙表」。

我們的主要投資物業的租期介乎兩至十二年之間，商場租戶通常介乎兩至四年而寫字樓租戶介乎三至六年。我們租約下的租金一般不會每年上漲，而於各期限屆滿後上漲。商場租約通常收取預先協定的基本租金以及按預先協定價格計算的營業額租金。於租約屆滿或檢討租金(如有)前，有關物業租金率一般鎖定在或會與類似物業當時市場租金有所偏差的水平。我們於租約屆滿或終止後轉租物業的能力及我們能夠達成的租期將對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大影響。

財務資料

下表載列於二〇一七年六月三十日位於我們主要投資物業之商場及寫字樓物業的截至到期加權平均租期：

	於二〇一七年 六月三十日 截至到期 加權平均租期 (年)
商場	
— 海港城	2.0
— 時代廣場	1.4
— 荷里活廣場	1.3
寫字樓	
— 海港城	1.7
— 時代廣場	1.8
— 卡佛大廈	1.5
— 會德豐大廈物業	1.7

融資渠道及成本

於往績記錄期內，我們的主要資金來源為來自經營活動的自有內部資金、來自同系附屬公司的貸款、來自銀行借款的外部資金(計息)及應付直接控股公司及同系附屬公司款項(免息)。有關我們債務的詳情，請參閱下文「債務」。鑒於我們的債務水平，利率的任何變動或會影響我們的融資成本及經營業績，可能亦會影響信貸的整體供應。

我們擬於上市前結清來自同系附屬公司所有未清償借款及應付直接控股公司及同系附屬公司款項淨額。為結算集團內部往來結餘，本公司將緊接分拆完成前向餘下九龍倉集團發行承兌票據。有關進一步資料，請參閱「債務」、「與控股股東的關係」及「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6. 重組」。承兌票據將在上市日期之後不久以下文「債務—來自同系附屬公司的貸款—結算集團內部往來結餘」所述的銀行借款及負債承擔結清。我們預期主要利用經營活動所得現金、銀行貸款、債券以及其他類債務及股本工具為我們日後的營運撥資。基於我們穩健的財務狀況，我們預見取得外部融資並無任何困難。

投資物業公允價值變動

由於我們至少每年重估投資物業一次，投資物業的公允價值將於不同時期波動。投資物業公允價值變動可能對我們的經營業績產生重大影響。

財務資料

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，投資物業估值分別為港幣229,023百萬元、港幣235,597百萬元、港幣244,375百萬元及港幣245,424百萬元。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，投資物業公允價值增加港幣27,729百萬元、港幣5,329百萬元、港幣1,191百萬元、港幣81百萬元及港幣478百萬元，相當於公司股東應佔盈利78.9%、38.7%、12.0%、1.8%及9.8%。

有關投資物業估值的詳情，請參閱下文「—重大會計政策以及關鍵估計及判斷—運用於我們會計政策的關鍵會計判斷」。

物業發展的時機及所需時間

我們的物業發展收入主要受發展物業竣工計劃的影響，全部發展物業位於中國且其中大部分已被預售。一項物業發展一般需時多年方可完成及確認收入。因此，我們的現金流量及收入確認時間於不同時期或有不同，且當物業正處於發展階段時，兩者未必會相符。於往績記錄期，我們從所開發的多項物業取得收入，而不同期間收入水平隨竣工及銷售確認的時間而波動。我們無意增加土地儲備或於將來在中國進一步從事物業發展。

影響中國物業發展的監管措施

近年來，中國政府實施了一系列措施以抑制被視為過熱的房地產市場。中國政府實施各項限制性措施以打擊投機活動，包括規範(其中包括)土地出讓、物業預售、銀行融資、按揭及稅項、提高首期最低付款、調整按揭及建築貸款利率，以及於若干城市推出新物業稅計劃。中國政府就控制貨幣供應、信貸提供、利率和固定資產投資所採取的措施，亦對我們的業務造成影響。中國政府的政策或導致市場狀況變動，包括涉及我們物業的物業價格、擁有成本、發展成本和供求平衡方面的變動。我們無意增加土地儲備或於將來在中國進一步從事物業發展。

物業及酒店行業的競爭

我們營運所在的香港及部分中國城市的物業和酒店行業競爭非常激烈。有關詳情，請參閱「業務—市場及競爭」。

重大會計政策以及關鍵估計及判斷

我們已識別對編製我們過往財務資料而言屬重要的若干會計政策。部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在上述各情況下，管理層須根據或會有變的資料及財務數據作出判斷以釐定該等項目。在審閱我們的財務資料時，閣下應考慮：

(i) 我們選用的關鍵會計政策；(ii) 影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii) 所報告業績對狀況及假設出現變動的敏感度。就投資物業估值、物業、廠房及設備折舊的可使用經濟年限評估、非流動資產減值、可供出售物業撥備及遞延稅項資產確認的會計估計而言，我們注意到我們的估計與往績記錄期的實際結果並無重大差異。此外，於往績記錄期，我們並無對相關估計下的假設作出任何重大變動。我們現時預期有關該等估計的方法及假設不會於可見的將來出現變動。對了解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、估計及判斷載於附錄一會計師報告B部分附註2及3及於下文概述。

重大會計政策

收入確認

倘經濟效益可能會流入我們，而收入及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會按已收或應收代價的公允價值計量。

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。營業額租金在賺取的會計期間內入賬。

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。在確認收入當日前就出售物業收取的訂金和分期付款，則計入在匯總財務狀況表內。

投資物業、發展物業、酒店及會所物業、廠房及設備

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

財務資料

以成本值減減值報值。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。

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。發展中酒店物業按成本減去減值虧損報值。

報廢或處置酒店及會所物業、廠房及設備所產生的損益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。

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。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。

所得稅

本年度所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動。當期所得稅和遞延所得稅資產與負債的變動均在匯總損益表中確認，但在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應課稅所得，根據在結算日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課項的任何調整。

於聯營公司及合營公司的權益

聯營公司指我們對其擁有重大影響的實體，但不會對其管理層進行控制或共同控制，包括參與財務及經營決策。

合營公司為我們與其他人士按合約同意分配控制權及資產淨值擁有權的安排。

於聯營公司或合營公司的投資按權益法入賬，除非有關投資獲歸類為持作銷售(或被納入獲歸類為持作銷售的出售組別)，最初以成本記錄於匯總財務狀況表內，並就我們佔該投

資對象可識別資產淨值在收購日期的公允價值超出該項投資成本的數額(如有)作出調整。其後，就我們估該投資對象資產淨值在收購後的變動及與該項投資有關的任何減值虧損對該項投資作出調整。

借款成本

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款成本會被資本化為該資產成本的一部分。其他借款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款成本在資產產生開支、借款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，借款成本便會暫停或停止資本化。

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則除外。

衍生金融工具公允價值按適用會計架構入賬。衍生金融工具公允價值的任何變動將在有關合約平倉後方會產生衍生金融工具任何未變現收益或虧損的實際現金流入或流出。

運用於我們會計政策的關鍵會計判斷

於運用我們的會計政策時，管理層已作出下列會計判斷：

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下除外。投資物業的市場價值由本公司委聘的物業估值師經計及收入淨額並考慮到復歸可能性後，按年評估並由本公司採納。

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

評估就酒店及會所物業、廠房及設備折舊而進行可用年限

評估就酒店及會所物業、廠房及設備的預計可用年限時，管理層考慮的因素包括我們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本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新財務預算／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道。我們所作的估計可能不準確，並且後期或須調整估計。

財 務 資 料

確認遞延稅項資產

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

經營業績

下表概述來自往績記錄期過往財務資料的匯總損益表，其詳情載於本上市文件附錄一會計師報告。

	二〇一四 財政年度 港幣百萬元	二〇一五 財政年度 港幣百萬元	二〇一六 財政年度 港幣百萬元	二〇一六年 上半年 港幣百萬元 (未經審核)	二〇一七年 上半年 港幣百萬元
收益	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	(182)	(189)	(176)	(88)	(73)
營業盈利	10,416	11,759	11,824	6,158	7,050
投資物業公允價值增加	27,729	5,329	1,191	81	478
其他收入／(支出)淨額	175	257	216	(86)	(259)
	38,320	17,345	13,231	6,153	7,269
財務支出	(1,264)	(1,302)	(1,351)	(622)	(526)
除稅後所佔業績：					
聯營公司	(4)	133	23	(9)	4
合營公司	97	95	176	141	(40)
除稅前盈利	37,149	16,271	12,079	5,663	6,707
所得稅	(1,684)	(1,968)	(1,895)	(1,040)	(1,553)
是年／是期盈利	35,465	14,303	10,184	4,623	5,154
應佔盈利：					
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>

分部收入及各自的會計處理方式

我們的收入源自三個可呈報分部，即(i)投資物業，(ii)發展物業，及(iii)酒店，以及來自其他，如下文所述。我們根據所提供服務及產品的性質管理我們的多元化業務。我們並沒有把經營分部合計以組成應列報的分部。

投資物業

投資物業分部主要包括物業租賃業務。現時我們之地產組合，包括商場及寫字樓物業及服務式住宅，主要位於香港。投資物業收入按上文「一重大會計政策以及關鍵估計及判斷一重大會計政策一收入確認」所述入賬。

投資物業乃我們為賺取租金收入及／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。於往績記錄期內，我們於匯總財務狀況表所述投資物業包括以公允價值計量之已完工投資物業以及按成本減去減值入賬的興建中投資物業。

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為「投資物業公允價值增加／減少」。

發展物業

發展物業分部包含與收購、發展、設計、興建、銷售及推銷我們於中國的發展物業有關的活動。發展物業收入按上文「一重大會計政策以及關鍵估計及判斷一重大會計政策一收入確認」所述入賬。

我們的興建中或已完工但仍未售出之發展物業於我們的匯總財務狀況表分類為「待沽物業」。

我們興建中以供日後出售的物業入賬為「待沽物業一待沽發展中物業」，分類為流動資產以及按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。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及物料、工資、其他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銷售成本，再計及預期最終達致的價格後得出。

財務資料

倘發展已完工及仍為未售出，有關物業入賬為「待沽物業－已竣工待沽物業」，按成本值與可變現淨值兩者中較低數額報值。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）。已完成之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。

酒店

酒店分部包括在香港及中國酒店及會所業務。管理層主要基於營業盈利來評估表現。分部相互間的價格一般以獨立交易準則下決定。酒店分部收入按上文「－重大會計政策以及關鍵估計及判斷－重大會計政策－收入確認」所述入賬。

酒店及會所物業按成本減去累計折舊及減值虧損報值。發展中酒店物業按成本減去減值虧損報值。

其他

其他主要指經營天星小輪及主要來自上市股本工具的股息收入。其他收入按上文「－重大會計政策以及關鍵估計及判斷－重大會計政策－收入確認」所述入賬。

財務資料

匯總損益表選定項目概述

收入

下表列示於所示期間按業務分部以及按地域劃分的收入明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	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										
商場										
—海港城.....	5,674	32.5	5,949	33.8	6,207	36.8	3,108	35.3	3,258	34.1
—時代廣場.....	1,883	10.8	2,017	11.5	2,137	12.7	1,087	12.3	1,065	11.2
—荷里活廣場.....	513	2.9	529	3.0	546	3.2	270	3.1	287	3.0
—其他.....	83	0.6	182	1.1	218	1.3	103	1.2	111	1.1
商場小計.....	8,153	46.8	8,677	49.4	9,108	54.0	4,568	51.9	4,721	49.4
寫字樓										
—海港城.....	2,121	12.2	2,317	13.2	2,437	14.5	1,208	13.7	1,235	12.9
—時代廣場.....	661	3.8	670	3.8	701	4.2	348	4.0	350	3.7
—其他.....	24	0.1	73	0.4	213	1.2	83	0.9	132	1.4
寫字樓小計.....	2,806	16.1	3,060	17.4	3,351	19.9	1,639	18.6	1,717	18.0
服務式住宅.....	301	1.7	301	1.7	316	1.9	156	1.8	163	1.7
投資物業小計.....	11,260	64.6	12,038	68.5	12,775	75.8	6,363	72.3	6,601	69.1
發展物業.....	4,361	25.0	3,930	22.4	2,482	14.7	1,686	19.2	2,166	22.7
酒店.....	1,462	8.4	1,359	7.7	1,342	8.0	621	7.1	646	6.8
分部總計.....	17,083	98.0	17,327	98.6	16,599	98.5	8,670	98.6	9,413	98.6
其他.....	354	2.0	249	1.4	252	1.5	134	1.4	133	1.4
總計.....	17,437	100.0	17,576	100.0	16,851	100.0	8,804	100.0	9,546	100.0
按地域劃分的收入										
香港.....	12,829	73.6	13,474	76.7	14,200	84.3	7,020	79.7	7,296	76.4
中國.....	4,575	26.2	4,064	23.1	2,606	15.4	1,752	19.9	2,221	23.3
新加坡(附註).....	33	0.2	38	0.2	45	0.3	32	0.4	29	0.3
總計.....	17,437	100.0	17,576	100.0	16,851	100.0	8,804	100.0	9,546	100.0

附註：新加坡應佔收入包括來自新加坡上市股份的股息收入。

投資物業

我們的投資物業收入來自位於香港的商場及寫字樓物業以及服務式住宅的租賃業務。我們的投資物業收入包括自物業確認的租金收入總額，主要包括基本租金、營業額租金及

財務資料

就物業確認的其他收入，連同服務開支、管理費、空調開支、推廣費及就物業作出的任何其他補充開支。於往績記錄期內，我們來自投資物業的收入大部分錄自商場物業。於二〇一四年八月及二〇一六年四月，我們分別收購卡佛大廈及會德豐大廈物業，且二者分別於二〇一四年八月及二〇一六年四月開始貢獻收入。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，來自投資物業分部的收入分別佔收入總額64.6%、68.5%、75.8%、72.3%及69.1%。

發展物業

來自發展物業的收入來自與收購、開發、設計、建設、銷售及營銷我們位於中國的買賣物業有關的活動。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，來自發展物業分部的收入分別佔收入總額25.0%、22.4%、14.7%、19.2%及22.7%。

酒店

我們自經營香港的三家酒店及中國的一家酒店以及香港的一家會所錄得收入。於往績記錄期內，來自酒店分部的收入主要包括客房租金及餐飲所得收入。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，來自酒店分部的收入分別佔收入總額8.4%、7.7%、8.0%、7.1%及6.8%。

其他

其他主要指天星小輪的經營及主要來自於聯交所及新加坡證券交易所有限公司上市的股本投資的股息收入。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，來自其他的收入分別佔收入總額2.0%、1.4%、1.5%、1.4%及1.4%。

直接成本及營業費用

我們的直接成本及營業費用主要包括發展物業的發展成本、投資物業直接營運支出及與我們經營酒店及會所有關的其他直接經營成本。投資物業直接營運支出主要包括公用事業開支、員工成本及樓宇管理費。投資物業直接營運支出中的其他項目主要包括停車場營運成本、海港城及時代廣場的Art Gallery及Bazaar營運的支出以及其他雜項開支。其他直接營運支出主要包括酒店及會所營運的員工成本及維修及保養成本以及餐飲成本、員工成本，以及天星小輪營運的員工成本及維修及保養成本。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的直接成本及營運費用分別為港幣6,034百萬元、港幣4,965百萬元、港幣4,247百萬元、港幣2,304百萬元及港幣2,049百萬元。

財務資料

下表載列所示期間我們的直接成本及經營開支明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	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	%
確認買賣發展物業之成本....	3,859	64.0	2,768	55.8	1,968	46.3	1,234	53.6	999	48.8
投資物業直接營運支出										
– 建築及租賃費.....	593	9.8	659	13.3	609	14.3	280	12.2	282	13.8
– 水電費.....	196	3.2	199	4.0	191	4.5	89	3.9	83	4.1
– 差餉.....	48	0.8	70	1.4	77	1.8	51	2.2	38	1.9
– 員工成本.....	224	3.7	262	5.3	270	6.4	117	5.1	118	5.8
– 其他.....	295	5.0	289	5.8	347	8.2	143	6.1	143	6.8
小計	1,356	22.5	1,479	29.8	1,494	35.2	680	29.5	664	32.4
其他直接營運支出.....	819	13.5	718	14.4	785	18.5	390	16.9	386	18.8
	<u>6,034</u>	<u>100.0</u>	<u>4,965</u>	<u>100.0</u>	<u>4,247</u>	<u>100.0</u>	<u>2,304</u>	<u>100.0</u>	<u>2,049</u>	<u>100.0</u>

銷售及推銷費用

我們的銷售及推銷費用主要包括與我們的商場及發展物業推銷活動有關的費用及就新訂租賃及續租支付的出租佣金費用。往績記錄期內此項費用波動乃由於不同推銷活動規模及類型所致。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的銷售及推銷費用分別為港幣318百萬元、港幣371百萬元、港幣311百萬元、港幣123百萬元及港幣132百萬元。

行政及公司費用

我們的行政及公司費用主要包括有關我們與餘下九龍倉集團共同提供行政及管理服務的開支。於往績記錄期，與(i)行政服務及(ii)管理服務有關的開支(即管理人員薪酬)乃按其各自的財務表現向本集團及九龍倉其他相關附屬公司收取。有關往後安排的詳情，請參

財務資料

閱「關連交易－F.完全獲豁免的持續關連交易－1.九龍倉墊付的若干執行董事薪酬」及「2.本集團與餘下九龍倉集團共享行政服務」。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的行政及公司費用分別為港幣487百萬元、港幣292百萬元、港幣293百萬元、港幣131百萬元及港幣242百萬元。於二〇一四財政年度及二〇一七年上半年的行政及公司費用遠高於往績記錄期內其他可比較期間，主要是由於二〇一四財政年度及二〇一七年上半年有關管理服務的款項增加所致。

折舊及攤銷

我們的折舊及攤銷主要來自酒店及會所物業、廠房及設備。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，該等開支分別為港幣182百萬元、港幣189百萬元、港幣176百萬元、港幣88百萬元及港幣73百萬元。

營業盈利及營業盈利率

下表列示於所示期間按分部以及按地域劃分的營業盈利及營業盈利率明細：

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率
	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	%
按業務分部劃分的營業										
盈利及營業盈利率										
投資物業	9,818	87.2	10,444	86.8	11,171	87.4	5,629	88.5	5,887	89.2
發展物業	380	8.7	1,041	26.5	425	17.1	429	25.4	1,135	52.4
酒店	345	23.6	288	21.2	269	20.0	106	17.1	144	22.3
分部總計	10,543	61.7	11,773	67.9	11,865	71.5	6,164	71.1	7,166	76.1
其他	260	73.4	153	61.4	148	58.7	85	63.4	77	57.9
減：公司費用	(387)	不適用	(167)	不適用	(189)	不適用	(91)	不適用	(193)	不適用
	<u>10,416</u>	59.7	<u>11,759</u>	66.9	<u>11,824</u>	70.2	<u>6,158</u>	69.9	<u>7,050</u>	73.9

財務資料

	二〇一四財政年度		二〇一五財政年度		二〇一六財政年度		二〇一六年上半年		二〇一七年上半年	
	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率	營業 盈利	營業 盈利率
	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	%
按地域劃分的營業盈利 及營業盈利率										
香港	9,841	76.7	10,640	79.0	11,328	79.8	5,681	80.9	5,876	80.5
中國	542	11.8	1,081	26.6	451	17.3	445	25.4	1,145	51.6
新加坡	33	100.0	38	100.0	45	100.0	32	100.0	29	100.0
總計	<u>10,416</u>	<u>59.7</u>	<u>11,759</u>	<u>66.9</u>	<u>11,824</u>	<u>70.2</u>	<u>6,158</u>	<u>69.9</u>	<u>7,050</u>	<u>73.9</u>

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的營業盈利分別為港幣10,416百萬元、港幣11,759百萬元、港幣11,824百萬元、港幣6,158百萬元及港幣7,050百萬元，而營業盈利率則分別為59.7%、66.9%、70.2%、69.9%及73.9%。我們期內營業盈利率的增加乃主要由於投資物業的營業盈利增加，而投資物業一般較其他分部有更高的營業盈利率。

往績記錄期內，我們的投資物業及酒店的營業盈利率普遍穩定。我們發展物業的營業盈利率波動，主要由於我們已確認銷售的發展物業的組合出現變動，繼而彼等各自的盈利率出現變動。我們的營業盈利率由二〇一四財政年度的8.7%上升至二〇一五財政年度的26.5%，主要由於因二〇一五財政年度營業盈利率較高的蘇州時代上城收益確認增加導致已確認銷售的每平方米平均售價提高。我們發展物業的營業盈利率於二〇一六財政年度下跌至17.1%，主要由於營業盈利率較高的蘇州時代上城所確認收入減少。我們發展物業的營業盈利率由二〇一六年上半年的25.4%上升至二〇一七年上半年的52.4%，主要由於蘇州時代上城收益確認增加及於二〇一七年上半年確認銷售的蘇州時代上城部分錄得的營業盈利率較二〇一六年上半年高。

投資物業公允價值增加

於往績記錄期內，我們按公允價值計量的投資物業主要為時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈物業及我們在海港城的投資物業。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，重新評估投資物業產生的盈餘計入匯總損益表的「投資物業公允價值增

財務資料

加」一項，分別為港幣27,729百萬元、港幣5,329百萬元、港幣1,191百萬元、港幣81百萬元及港幣478百萬元，相當於同期盈利總額78.2%、37.3%、11.7%、1.8%及9.3%。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度及二〇一六財政年度，我們投資物業公允價值的增加乃主要歸因於海港城及時代廣場，而於二〇一七年上半年投資物業的公允價值增加主要歸因於海港城及會德豐大廈物業。

其他收入／(支出)淨額

其他收入／(支出)淨額主要指以外幣計值的同系附屬公司貸款所得外匯收益／(虧損)淨額，如人民幣、新加坡幣、日圓及澳元。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度及二〇一六財政年度，其他收入淨額分別為港幣175百萬元、港幣257百萬元及港幣216百萬元，以及二〇一六年上半年及二〇一七年上半年的其他支出淨額分別為港幣86百萬元及港幣259百萬元。

財務支出

財務支出主要包括向餘下九龍倉集團同系附屬公司貸款的計息貸款及銀行借款的利息支出減撥作資產成本。有關貸款詳情請參閱下文「債務」。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，財務支出分別為港幣1,264百萬元、港幣1,302百萬元、港幣1,351百萬元、港幣622百萬元及港幣526百萬元。下表列示我們於所示期間財務支出的明細：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
利息支出：					
銀行貸款	197	174	92	55	23
來自同系附屬公司的貸款	1,042	1,036	1,112	534	483
總利息支出	1,239	1,210	1,204	589	506
其他財務支出	150	127	162	43	22
減：撥作資產成本	(125)	(35)	(15)	(10)	(2)
總財務支出	<u>1,264</u>	<u>1,302</u>	<u>1,351</u>	<u>622</u>	<u>526</u>

應佔聯營公司及合營公司除稅後業績

我們應佔的聯營公司除稅後業績主要指我們來自上海南站項目19.0%實際權益的應佔業績。我們應佔的合營公司除稅後業績主要指我們來自重慶寰宇天下項目39%實際權益的

財務資料

應佔業績。我們聯營公司及合營公司的業績在我們匯總損益表中的貢獻甚少。有關我們聯營公司及合營公司的詳情，請參閱附錄一會計師報告附註13及14。下表列示我們於所示期間應佔聯營公司及合營公司除稅後業績的明細：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
除稅後所佔業績：					
聯營公司	(4)	133	23	(9)	4
合營公司	97	95	176	141	(40)

稅項

我們須就本集團旗下公司經營所在司法權區產生或所得的盈利按獨立法律實體基準繳納所得稅。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，我們的所得稅開支分別為港幣1,684百萬元、港幣1,968百萬元、港幣1,895百萬元、港幣1,040百萬元及港幣1,553百萬元。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面完成所有所得稅承擔及並無與相關稅務機關存在任何重大未解決所得稅問題或爭議。有關進一步詳情，請參閱「附錄六－稅項」。

(i) 開曼群島／英屬處女群島利得稅

我們無需繳納任何開曼群島或英屬處女群島稅項。

(ii) 香港利得稅

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，已就估計應課稅盈利按16.5%的稅率計提香港利得稅。

(iii) 中國企業所得稅

於往績記錄期內，一般已就本集團在中國成立的公司的估計應課稅盈利按25%的適用企業所得稅稅率計提中國企業所得稅。

(iv) 中國預扣稅

中國附屬公司向中國境外註冊成立的母公司宣派的股息須根據協定或協議繳納10%或5%的預扣稅。於往績記錄期內，我們已根據協定或協議按10%或5%的稅率計提預扣稅。有關進一步詳情，請參閱「附錄六－稅項－C. 中國稅務影響概覽」。

財務資料

(v) 土地增值稅(「土地增值稅」)

除即期所得稅外，我們亦須繳納中國土地增值稅，亦計入我們的當期稅項撥備內。根據增值稅暫行條例，轉讓中國房地產物業產生的所有收益須就土地增值部分(為銷售物業所得款項減土地使用權成本、借款成本及所有物業開發支出等可扣減開支)按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。有關進一步詳情，請參閱「附錄六－稅項－C. 中國稅務影響概覽」。

(vi) 實際稅率

我們於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年的實際稅率(即同期所得稅開支除以除稅前盈利)分別為4.5%、12.1%、15.7%、18.4%及23.2%。二〇一四財政年度、二〇一五財政年度及二〇一六財政年度的實際稅率主要受我們於香港的投資物業的公允價值變動影響，原因是這些物業的估值收益並無變現但計入我們的除稅前盈利，因此毋須繳納當期稅項。我們的實際稅率於二〇一七年上半年較高，乃主要由於銷售發展物業的土地增值稅增加所致。

本公司股東應佔盈利

下表載列於所示期間本公司股東應佔盈利與剔除應佔投資物業公允價值增加後的本公司股東應佔盈利之間的對賬：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
本公司股東應佔盈利	35,127	13,787	9,917	4,440	4,900
投資物業公允價值增加	(27,729) ⁽²⁾	(5,329)	(1,191)	(81)	(478)
海港企業非控股股東權益應佔 投資物業公允價值增加/ (減少) ⁽¹⁾	66	11	(20)	(20)	6
剔除應佔投資物業公允價值 增加後的本公司 股東應佔盈利	<u>7,464</u>	<u>8,469</u>	<u>8,706</u>	<u>4,339</u>	<u>4,428</u>

附註：

- (1) 按海港企業投資物業公允價值增加／(減少)總額(即於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年分別為港幣231百萬元、港幣37百萬元、港幣(70)百萬元、港幣(70)百萬元及港幣20百萬元)乘以海港企業的非控股股東權益所有權百分比(即於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年分別為28.6%、28.6%、28.5%、28.5%及28.5%)計算。
- (2) 二〇一四財政年度的盈利遠高於往績記錄期其他期間的盈利，主要由於香港投資物業公允價值增幅較高，是因截至二〇一四年十二月三十一日止年度假設的市場租金增幅大於往績記錄期其他期間假設的市場租金增幅而產生。

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，本公司股東應佔盈利分別為港幣35,127百萬元、港幣13,787百萬元、港幣9,917百萬元、港幣4,440百萬元及港幣4,900百萬元。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，本公司股東應佔盈利(不包括應佔投資物業公允價值增加)分別為港幣7,464百萬元、港幣8,469百萬元、港幣8,706百萬元、港幣4,339百萬元及港幣4,428百萬元。該非香港財務報告準則計量乃由我們的管理層用來評估我們的財務及業務表現。投資物業的公允價值變動並無改變我們的現金狀況或流動資金，且只要相關物業繼續由我們持有，該變動不會產生任何現金流量，供我們派付股息。該計量並非根據香港財務報告準則界定，且不應被視為我們經營業績的替代品，而經營業績乃根據香港財務報告準則釐定。此外，其未必能與其他公司相似名稱的計量進行比較。

審閱歷史經營業績

二〇一七年上半年與二〇一六年上半年比較

收入

我們的收入由二〇一六年上半年港幣8,804百萬元增加港幣742百萬元或8.4%至二〇一七年上半年港幣9,546百萬元，主要由於(i)投資物業收入增加；及(ii)發展物業銷售收入增加所致。

投資物業

我們來自投資物業的收入由二〇一六年上半年港幣6,363百萬元增加港幣238百萬元或3.7%至二〇一七年上半年港幣6,601百萬元，主要由於(i)商場物業收入增加港幣153百萬元或3.3%；及(ii)我們的寫字樓物業收入增加港幣78百萬元或4.8%，主要是由於平均續租租金增長。

商場

我們來自商場物業的收入由二〇一六年上半年港幣4,568百萬元增加港幣153百萬元或3.3%至二〇一七年上半年港幣4,721百萬元，主要由於平均續租租金增長，特別是有關

租戶續租時參考當時市況釐定的基本租金。我們提供商場物業的主要投資物業的平均實際月租上升證明了有關升幅。尤其是，海港城及荷里活廣場的平均實際月租分別由二〇一六年上半年每平方呎港幣405元增加至二〇一七年上半年每平方呎港幣429元，以及由二〇一六年上半年每平方呎港幣105元增加至二〇一七年上半年每平方呎港幣109元，分別增加5.9%及3.8%。海港城的平均出租率由二〇一六年上半年的98%微降至二〇一七年上半年的96%，而時代廣場的平均出租率由二〇一六年上半年的99%微降至二〇一七年上半年的97%，主要是由於租戶組合調整。

寫字樓

我們來自寫字樓物業的收入由二〇一六年上半年港幣1,639百萬元增加港幣78百萬元或4.8%至二〇一七年上半年港幣1,717百萬元，主要由於平均續租租金增長以致來自海港城的收入貢獻增加港幣27百萬元以及於二〇一六年四月收購會德豐大廈物業後所貢獻收入增加港幣47百萬元所致。我們提供寫字樓物業的所有投資物業的平均實際月租均有所上升，主要由於平均續租租金增長，而這乃因優質地段商業及寫字樓物業強勁增長以及於二〇一七年上半年介乎94%至100%的穩定高出租率。鑒於需求強勁及位於中環優質地段，會德豐大廈物業於二〇一七年上半年的平均實際月租相對上較我們其他寫字樓物業為高，為每平方呎港幣71元，出租率為100%。

服務式住宅

我們來自服務式住宅的收入由二〇一六年上半年港幣156百萬元增加港幣7百萬元或4.5%至二〇一七年上半年港幣163百萬元，主要乃由於平均出租率由72%增加至76%。

發展物業

我們來自銷售發展物業的收入由二〇一六年上半年港幣1,686百萬元增加港幣480百萬元或28.5%至二〇一七年上半年港幣2,166百萬元。於二〇一六年上半年及二〇一七年上半年，已確認可銷售物業總面積分別約為137,800平方米及125,200平方米，且平均售價分別介乎約每平方米港幣7,800元至每平方米港幣15,800元以及約每平方米港幣11,500元至每平方米港幣17,700元。發展物業銷售收入與二〇一六年上半年相比上升主要由於蘇州時代上城某一期竣工後所確認的收入增加，該竣工令物業可銷售總面積增加，而蘇州時代上城已就此確認銷售。此外，該等物業錄得較高的每平方米平均售價。

酒店

我們的酒店收入由二〇一六年上半年的港幣621百萬元略微增加港幣25百萬元或4.0%至二〇一七年上半年的港幣646百萬元。該增加主要由於二〇一七年上半年穩定的香港旅遊市場所致。因此，我們錄得我們香港大部分酒店的平均出租率上升，惟馬哥孛羅香港酒店於二〇一七年上半年進行大型混凝土外牆維修工程除外。平均房費於二〇一六年上半年介乎港幣1,621元至港幣1,868元及於二〇一七年上半年介乎港幣1,655元至港幣1,821元，反映兩間酒店房費下降及一間酒店房費上漲。就我們的中國酒店經營而言，為吸引客戶及拓展客戶基礎，我們的常州馬哥孛羅酒店調整營銷策略，將平均房費由二〇一六年上半年的人民幣440元下調至二〇一七年上半年的人民幣383元，因而平均出租率由二〇一六年上半年的43%上升至二〇一七年上半年的53%。

直接成本及營業費用

直接成本及營業費用由二〇一六年上半年的港幣2,304百萬元減少港幣255百萬元或11.1%至二〇一七年上半年的港幣2,049百萬元，主要由於(i)已確認銷售的發展物業成本由二〇一六年上半年的港幣1,234百萬元降至二〇一七年上半年的港幣999百萬元，主要由於已確認物業可銷售總面積減少所致；及(ii)投資物業的直接營運支出由二〇一六年上半年的港幣680百萬元降至二〇一七年上半年的港幣664百萬元，主要由於投資物業維護工程相關成本減少所致。

銷售及推銷費用

銷售及推銷費用由二〇一六年上半年的港幣123百萬元增加港幣9百萬元或7.3%至二〇一七年上半年的港幣132百萬元，主要由於海港城及時代廣場新租約及租約續新產生的出租佣金以及相關促銷開支增加所致。

行政及公司費用

行政及公司費用由二〇一六年上半年的港幣131百萬元增加港幣111百萬元或84.7%至二〇一七年上半年的港幣242百萬元，主要由於二〇一七年上半年與餘下九龍倉集團共用管理人員薪酬有關的管理開支增加。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二〇一六年上半年的港幣88百萬元減少港幣15百萬元或17.0%至二〇一七年上半年的港幣73百萬元，主要由於我們酒店的若干固定資產於二〇一六財政年度全部折舊而導致折舊減少所致。

營業盈利及營業盈利率

因上文所述，我們的營業盈利由二〇一六年上半年的港幣6,158百萬元增加港幣892百萬元或14.5%至二〇一七年上半年的港幣7,050百萬元。我們的營業盈利率由二〇一六年上半年的69.9%增至二〇一七年上半年的73.9%，此乃主要由於發展物業的營業盈利率由二〇一六年上半年的25.4%增加至二〇一七年上半年的52.4%所致。

投資物業

我們來自投資物業的營業盈利由二〇一六年上半年的港幣5,629百萬元增加港幣258百萬元或4.6%至二〇一七年上半年的港幣5,887百萬元，主要由於平均租金正向回升導致來自商場及寫字樓物業的收入增加。我們的營業盈利率保持相對穩定，二〇一六年上半年為88.5%，而二〇一七年上半年為89.2%。

發展物業

我們來自發展物業銷售的營業盈利由二〇一六年上半年的港幣429百萬元增加港幣706百萬元或164.6%至二〇一七年上半年的港幣1,135百萬元，主要由於確認銷售的蘇州時代上城部分較二〇一六年上半年實現較高利潤率而令蘇州時代上城於二〇一七年上半年所確認的收入增加。我們的營業盈利率因相同原因由二〇一六年上半年的25.4%升至二〇一七年上半年的52.4%。

酒店

我們酒店的營業盈利由二〇一六年上半年的港幣106百萬元增加港幣38百萬元或35.8%至二〇一七年上半年的港幣144百萬元，主要由於如上所述因遊客到訪香港人數穩定而，致使香港的酒店收入增加。由於上文所討論的營銷策略，常州馬哥孛羅酒店營業虧損於二〇一七年上半年進一步減少。因此，我們的營業盈利率由二〇一六年上半年的17.1%升至二〇一七年上半年的22.3%。

投資物業公允價值增加

投資物業的公允價值由二〇一六年上半年港幣81百萬元增加港幣397百萬元或490.1%至二〇一七年上半年港幣478百萬元，主要由於海港城及會德豐大廈物業的投資物業公允價值增加，原因是市場狀況強勁而使二〇一七年六月三十日為估值而假設的市場租金增幅高於二〇一六年六月三十日的增幅，而資本化率保持相對穩定。有關更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—附註11」。

其他支出淨額

其他支出淨額由二〇一六年上半年的港幣86百萬元增至二〇一七年上半年的港幣259百萬元。該增加乃主要由於期內人民幣、新加坡幣、日圓及澳元兌港幣波動造成外匯虧損淨額所致。

財務支出

財務支出由二〇一六年上半年的港幣622百萬元減少港幣96百萬元或15.4%至二〇一七年上半年的港幣526百萬元，主要由於以下各項所致：(i)來自同系附屬公司貸款及銀行貸款的平均結餘減少使得來自同系附屬公司貸款及銀行貸款的利息支出分別減少港幣51百萬元及港幣32百萬元；及(ii)因提早償還若干銀行貸款而於二〇一六年上半年發生的一次性確認貸款安排及承諾費用導致其他財務支出下降。有關詳情，請參閱下文「匯總財務狀況表若干項目描述－應收貿易及其他賬項」。

應佔聯營公司及合營公司除稅後損益

我們於二〇一六年上半年錄得應佔聯營公司虧損港幣9百萬元及於二〇一七年上半年錄得應佔聯營公司盈利港幣4百萬元，主要為上海南站項目。

我們於二〇一六年上半年錄得來自合營公司的盈利為港幣141百萬元，而我們於二〇一七年上半年則錄得來自合營公司的虧損港幣40百萬元，主要由於二〇一七年上半年我們應佔重慶寰宇天下若干單位(其利潤率較低)的銷售確認虧損所致。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由二〇一六年上半年的港幣1,040百萬元增加港幣513百萬元或49.3%至二〇一七年上半年的港幣1,553百萬元，主要由於蘇州時代上城在後期發展階段所落成部分的利潤率較高而導致土地增值稅增加港幣402百萬元。因此，我們的實際稅率由二〇一六年上半年的18.4%上升至二〇一七年上半年的23.2%。

公司股東應佔是年盈利

因上文所述，公司股東應佔期內盈利由二〇一六年上半年的港幣4,440百萬元增加港幣460百萬元或10.4%至二〇一七年上半年的港幣4,900百萬元。我們的公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一六年上半年的50.4%增加至二〇一七年上半年的51.3%，主要由於營業盈利率增加及投資物業的公允價值收益增加所致。不計及應佔投資物業公允價值增加，公司

股東應佔是年盈利由二〇一六年上半年的港幣4,339百萬元略微增加港幣89百萬元或2.1%至二〇一七年上半年的港幣4,428百萬元。我們不計及應佔投資物業公允價值增加的公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一六年上半年的49.3%降至二〇一七年上半年的46.4%，主要由於上述所得稅開支增加所致。

二〇一六財政年度與二〇一五財政年度比較

收入

我們的收入由二〇一五財政年度的港幣17,576百萬元減少港幣725百萬元或4.1%至二〇一六財政年度的港幣16,851百萬元，主要由於(i)投資物業收入由二〇一五財政年度的港幣12,038百萬元增加6.1%至二〇一六財政年度的港幣12,775百萬元；及(ii)發展物業銷售收入減少所致。我們投資物業整體上(包括商場及寫字樓物業)產生的收入於二〇一六財政年度與二〇一五財政年度相比增加，乃由於儘管整體市況嚴峻，我們物業對租戶仍具有持續的強勁吸引力。然而，二〇一六財政年度與二〇一五財政年度相比，發展物業銷售收入減少港幣1,448百萬元導致二〇一六財政年度整體收入輕微下跌。

投資物業

我們來自投資物業的收入由二〇一五財政年度的港幣12,038百萬元增加港幣737百萬元或6.1%至二〇一六財政年度的港幣12,775百萬元，主要由於(i)商場物業收入增加港幣431百萬元或5.0%，及(ii)平均租金正面回升導致寫字樓物業的收入增加港幣291百萬元或9.5%。

商場

我們來自商場物業的收入由二〇一五財政年度的港幣8,677百萬元增加港幣431百萬元或5.0%至二〇一六財政年度的港幣9,108百萬元，主要由於尤其是我們基本租金(乃經考慮租戶更新後的現行市況設定)的平均租金正面回升所致。該等增加乃主要表現在我們主要投資物業的商場物業平均實際月租上漲。具體而言，海港城及時代廣場的商場物業平均實際月租分別由二〇一五財政年度的每平方呎港幣390元增至二〇一六財政年度的每平方呎港幣407元，及由二〇一五財政年度的每平方呎港幣285元增至二〇一六財政年度的每平方呎港幣297元，分別增加4.4%及4.2%。我們的海港城的平均出租率由二〇一五財政年度的99%略微下降至二〇一六財政年度的97%乃由於經營多樓層旗艦店的葉一堂退租所致，而時代廣場的平均出租率由二〇一五財政年度的99%小幅變動至二〇一六財政年度的98%。我們於二〇一六年四月收購會德豐大廈物業，其商場物業於二〇一六財政年度貢獻收入港幣28百萬元。

寫字樓

我們來自寫字樓物業的收入由二〇一五財政年度的港幣3,060百萬元增加港幣291百萬元或9.5%至二〇一六財政年度的港幣3,351百萬元，主要由於平均租金正面回升5.1%使得來自海港城的收入增加港幣120百萬元及於二〇一六年四月收購會德豐大廈物業後該物業貢獻的收入港幣138百萬元所致。我們海港城、時代廣場及卡佛大廈寫字樓物業的平均實際月租略微上漲乃主要由於對黃金地段商業及寫字樓物業的需求強勁使得平均租金正面回升，於二〇一六財政年度的平均出租率一直高達96%至97%。鑒於需求強勁及位於中環黃金位置，會德豐大廈物業於二〇一六財政年度的平均實際月租略微高於我們其他寫字樓物業，為每平方呎港幣69元，平均出租率為100%。

服務式住宅

我們來自服務式住宅的收入由二〇一五財政年度的港幣301百萬元增加港幣15百萬元或5.0%至二〇一六財政年度的港幣316百萬元，主要乃由於平均出租率由71%增至73%。

發展物業

我們來自銷售發展物業的收入由二〇一五財政年度的港幣3,930百萬元減少港幣1,448百萬元或36.8%至二〇一六財政年度的港幣2,482百萬元。於二〇一五財政年度及二〇一六財政年度，已確認可銷售物業總面積分別約為280,300平方米及196,300平方米，及二〇一五財政年度平均售價介乎約每平方米港幣10,000元至每平方米港幣51,000元及二〇一六財政年度介乎每平方米港幣9,500元至每平方米港幣15,600元。收入下降主要由於與二〇一五財政年度的銷售相比，已確認的總面積減少導致蘇州時代上城的銷售所確認的收入減少。

雖然蘇州時代上城的銷售收入於二〇一六財政年度下降，但常州時代上院於二〇一六財政年度完工後確認銷售的總面積增加導致於二〇一六財政年度常州時代上院銷售所確認的收入有所增加，儘管蘇州時代上院已售單位組合存在差異導致每平方米平均售價下降。

酒店

我們的酒店收入由二〇一五財政年度的港幣1,359百萬元略微減少港幣17百萬元或1.3%至二〇一六財政年度的港幣1,342百萬元。該減少主要由於香港遊客人數下降所致。因此，我們香港酒店業務的平均出租率由二〇一五財政年度介乎81%至87%降至二〇一六財政年度介乎81%至85%。我們的平均房費由二〇一五財政年度介乎港幣1,687元至港幣2,001元降至二〇一六財政年度介乎港幣1,686元至港幣1,896元。就我們的中國酒店經營而

財務資料

言，為吸引更多客戶及拓展客戶基礎，我們的常州馬哥孛羅酒店調整營銷策略，將平均房費由二〇一五財政年度的人民幣468元下調至二〇一六財政年度的人民幣427元，繼而平均出租率由二〇一五財政年度的31%上升至二〇一六財政年度的44%，因而錄得收入增加。

直接成本及營業費用

直接成本及營業費用從二〇一五財政年度的港幣4,965百萬元減少港幣718百萬元或14.5%至二〇一六財政年度的港幣4,247百萬元，主要由於已確認銷售的發展物業成本由二〇一五財政年度的港幣2,768百萬元減少至二〇一六財政年度的港幣1,968百萬元，主要由於已確認銷售的物業可銷售總面積由二〇一五財政年度的約280,300平方米減至二〇一六財政年度的196,300平方米所致。該減少部分由以下各項所抵銷：(i)投資物業直接營運支出由二〇一五財政年度的港幣1,479百萬元增至二〇一六財政年度的港幣1,494百萬元，由於我們於二〇一六財政年度收購的會德豐大廈物業產生的開支所致；及(ii)其他營業費用由二〇一五財政年度的港幣718百萬元增至二〇一六財政年度的港幣785百萬元，主要由於酒店及會所經營及其他相關的僱員成本增加所致。

銷售及推銷費用

銷售及推銷費用由二〇一五財政年度的港幣371百萬元減少港幣60百萬元或16.2%至二〇一六財政年度的港幣311百萬元。二〇一五財政年度的銷售及推銷費用較高主要由於二〇一五財政年度時代廣場若干大型租戶的新租約及租約續新產生的租金手續費增加所致。

行政及公司費用

行政及公司費用於二〇一五財政年度及二〇一六財政年度分別穩定在港幣292百萬元及港幣293百萬元。

折舊及攤銷

折舊及攤銷由二〇一五財政年度的港幣189百萬元減少港幣13百萬元或6.9%至二〇一六財政年度的港幣176百萬元，主要由於我們酒店的若干固定資產於二〇一五財政年度全部折舊而導致廠房及折舊減少所致。

營業盈利及營業盈利率

因上文所述，於二〇一五財政年度及二〇一六財政年度，我們的營業盈利保持相對穩定，分別為港幣11,759百萬元及港幣11,824百萬元。我們的營業盈利率由二〇一五財政年度的66.9%增至二〇一六財政年度的70.2%，此乃主要由於投資物業(一般較其他分部擁有更高的營業盈利率)的收入貢獻增加所致。

投資物業

我們來自投資物業的營業盈利由二〇一五財政年度的港幣10,444百萬元增加港幣727百萬元或7.0%至二〇一六財政年度的港幣11,171百萬元，主要由於平均租金正向回升導致來自商場及寫字樓物業的收入增加。因此，我們的營業盈利率由二〇一五財政年度的86.8%增至二〇一六財政年度的87.4%。

發展物業

我們來自發展物業銷售的營業盈利由二〇一五財政年度的港幣1,041百萬元減少港幣616百萬元或59.2%至二〇一六財政年度的港幣425百萬元，主要由於已確認銷售物業的可銷售總面積減少。我們的營業盈利率由二〇一五財政年度的26.5%減至二〇一六財政年度的17.1%，主要由於營業盈利率較高的蘇州時代上城所確認收入減少。

酒店

我們酒店的營業盈利由二〇一五財政年度的港幣288百萬元減少港幣19百萬元或6.6%至二〇一六財政年度的港幣269百萬元，主要由於上述酒店產生的收入下降，導致香港酒店營業盈利下降。為吸引客戶及拓展客戶基礎，我們下調平均房費的調整策略致使我們的常州馬哥孛羅酒店的虧損於二〇一六財政年度收窄。因此，我們酒店的營業盈利率由二〇一五財政年度的21.2%下降至二〇一六財政年度的20.0%，與酒店收入下降相符。

投資物業公允價值增加

投資物業的公允價值增加額由二〇一五財政年度港幣5,329百萬元的增加額減少港幣4,138百萬元或77.7%至二〇一六財政年度的港幣1,191百萬元。增加額減少主要因海港城及時代廣場的投資物業所致，以及因市場狀況疲軟而使二〇一六年十二月三十一日為估值而假設的市場租金增幅低於二〇一五年十二月三十一日的增幅，而資本化率保持相對穩定所致。有關詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—附註11」。

其他收入淨額

其他收入淨額由二〇一五財政年度的港幣257百萬元減至二〇一六財政年度的港幣216百萬元。該減少乃主要由於於有關年度人民幣、新加坡幣、日圓及澳元兌港幣波動造成外匯收益淨額減少所致。

財務支出

財務支出由二〇一五財政年度的港幣1,302百萬元增加港幣49百萬元或3.8%至二〇一六財政年度的港幣1,351百萬元，主要由於以下各項所致：(i)來自同系附屬公司貸款的平均結餘增加使得來自同系附屬公司貸款的利息支出增加港幣76百萬元；及(ii)提早償還若干銀行貸款導致與一次性確認貸款安排及承諾費用有關的其他財務支出增加。有關詳情，請參閱下文「—匯總財務狀況表若干項目描述—應收貿易及其他賬項」。該等增加乃部分由平均銀行貸款結餘減少使得銀行貸款利息支出減少所抵銷。

應佔聯營公司及合營公司除稅後損益

我們來自聯營公司的盈利由二〇一五財政年度的港幣133百萬元減少港幣110百萬元或82.7%至二〇一六財政年度的港幣23百萬元，主要由於因二〇一六財政年度並無完成任何部分而令上海南站項目已確認銷售減少所致。

我們應佔合營公司的盈利由二〇一五財政年度的港幣95百萬元增加港幣81百萬元或85.3%至二〇一六財政年度的港幣176百萬元，主要由於二〇一六財政年度重慶寰宇天下已確認銷售增加所致。

所得稅開支及實際稅率

於二〇一五財政年度及二〇一六財政年度，我們的所得稅開支保持相對穩定，分別為港幣1,968百萬元及港幣1,895百萬元。我們的實際稅率由二〇一五財政年度的12.1%增至二〇一六財政年度的15.7%，主要由於上文所述的投資物業公允價值收益減少，乃導致除稅前盈利與所得稅開支的比率有所下降。

公司股東應佔是年盈利

因上文所述，公司股東應佔盈利由二〇一五財政年度的港幣13,787百萬元減少港幣3,870百萬元或28.1%至二〇一六財政年度的港幣9,917百萬元。我們的公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一五財政年度的78.4%減少至二〇一六財政年度的58.9%，主要由於投資物業的公允價值收益減少所致。不計及應佔投資物業公允價值增加，公司股東應佔是年盈利由二〇一五財政年度的港幣8,469百萬元略微增加港幣237百萬元或2.8%至二〇一六財政年度的港幣8,706百萬元。我們不計及應佔投資物業公允價值增加的本公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一五財政年度的48.2%增至二〇一六財政年度的51.7%，主要由於上述營業盈利率增加。

二〇一五財政年度與二〇一四財政年度比較

收入

我們的收入於二〇一四財政年度及二〇一五財政年度分別穩定於港幣17,437百萬元及港幣17,576百萬元，此乃主要由於(i)投資物業收入增加；及(ii)被發展物業銷售收入減少的合併影響所致。

投資物業

我們來自投資物業的收入由二〇一四財政年度的港幣11,260百萬元增加港幣778百萬元或6.9%至二〇一五財政年度的港幣12,038百萬元，主要由於(i)商場物業收入增加港幣524百萬元或6.4%；及(ii)平均租金正面回升導致寫字樓物業的收入增加港幣254百萬元或9.1%所致。

商場

我們來自商場物業的收入由二〇一四財政年度的港幣8,153百萬元增加港幣524百萬元或6.4%至二〇一五財政年度的港幣8,677百萬元，主要由於尤其是我們基本租金(乃經考慮租戶更新後的現行市況設定)的平均租金正面回升所致。該等增加乃表現在提供寫字樓物業的我們所有主要物業的平均實際月租上漲。具體而言，海港城及時代廣場的平均實際月租分別由二〇一四財政年度的每平方呎港幣378元增至二〇一五財政年度的每平方呎港幣390元，及由二〇一四財政年度的每平方呎港幣266元增至二〇一五財政年度的每平方呎港幣285元，分別增加3.2%及7.1%。時代廣場的租金回升相對較高乃主要由於若干大型租戶於二〇一五財政年度增加平均實際月租金續租所致。我們的海港城的平均出租率由二〇一四財政年度的98%略微增加至二〇一五財政年度的99%，而時代廣場的平均出租率由二〇一四財政年度的100%略微下降至二〇一五財政年度的99%。此外，於二〇一四年八月收購的卡佛大廈自其商場物業錄得的收入增加港幣105百萬元，乃由於二〇一五財政年度全年的收入貢獻所致。

寫字樓

我們來自寫字樓物業的收入由二〇一四財政年度的港幣2,806百萬元增加港幣254百萬元或9.1%至二〇一五財政年度的港幣3,060百萬元，主要由於海港城平均租金正面回升5.4%導致寫字樓物業收入增加港幣196百萬元，以及平均出租率由二〇一四財政年度的96%上升至二〇一五財政年度的98%及於二〇一四年八月收購的卡佛大廈寫字樓物業收入

財務資料

貢獻增加港幣49百萬元。此外，我們時代廣場及卡佛大廈寫字樓物業的平均實際月租略微上漲乃主要由於對黃金地段商業及寫字樓物業的需求強勁使得平均租金正面回升，於二〇一五財政年度平均出租率介乎95%至97%。

服務式住宅

我們來自服務式住宅的收入於二〇一四財政年度及二〇一五財政年度均保持穩定在港幣301百萬元，主要乃由於平均實際月租增加及出租率由二〇一四財政年度的74%降至二〇一五財政年度的71%的綜合影響。

發展物業

我們來自銷售發展物業的收入由二〇一四財政年度的港幣4,361百萬元減少港幣431百萬元或9.9%至二〇一五財政年度的港幣3,930百萬元。於二〇一四財政年度及二〇一五財政年度，已確認銷售的物業可銷售總面積分別約為405,100平方米及280,300平方米，及平均售價分別介乎約每平方米港幣9,300元至每平方米港幣63,000元及約每平方米港幣10,000元至每平方米港幣51,000元。收入下降主要由於與二〇一四財政年度相比，已確認銷售的總面積減少導致常州時代上院的銷售所確認的收入減少，儘管由於銷售不同的單位組合導致每平方米平均售價增加。

雖然常州時代上院的銷售收入於二〇一五財政年度下降，但蘇州時代上城的銷售所確認收入於二〇一五財政年度有所增加，原因在於已售單位組合存在差異導致已確認銷售的總面積增加及每平方米平均售價增加。

酒店

我們的酒店收入由二〇一四財政年度的港幣1,462百萬元減少港幣103百萬元或7.0%至二〇一五財政年度的港幣1,359百萬元。該減少主要由於到訪香港的遊客人數下降所致。因此，我們的香港酒店業務錄得平均出租率由二〇一四財政年度介乎87%至91%下降至二〇一五財政年度介乎81%至87%，而平均房費由二〇一四財政年度的介乎港幣1,899元至港幣2,176元降至二〇一五財政年度介乎港幣1,687元至港幣2,001元。就我們的中國酒店經營而言，為吸引更多客戶及拓展客戶基礎，我們的常州馬哥孛羅酒店調整營銷策略，將平均房費由二〇一四財政年度的人民幣512元下調至二〇一五財政年度的人民幣468元，繼而平均出租率由二〇一四財政年度的16%上升至二〇一五財政年度的31%，因而錄得收入增加。

直接成本及營業費用

直接成本及營業費用從二〇一四財政年度的港幣6,034百萬元減少港幣1,069百萬元或17.7%至二〇一五財政年度的港幣4,965百萬元，主要由於以下各項所致：(i)已確認銷售的發展物業成本由二〇一四財政年度的港幣3,859百萬元減少至二〇一五財政年度的港幣2,768百萬元，乃主要由於已確認可銷售物業總面積由二〇一四財政年度的約405,100平方米減至二〇一五財政年度的280,300平方米；及(ii)其他直接營運支出由二〇一四財政年度的港幣819百萬元減至二〇一五財政年度的港幣718百萬元。該減少主要由投資物業的直接營運支出由二〇一四財政年度的港幣1,356百萬元增至二〇一五財政年度的港幣1,479百萬元所抵銷。

銷售及推銷費用

銷售及推銷費用由二〇一四財政年度的港幣318百萬元增至二〇一五財政年度的港幣371百萬元，主要由於二〇一五財政年度時代廣場若干大型租戶的新租約及租約續新產生的租金手續費增加所致。

行政及公司費用

行政及公司費用由二〇一四財政年度的港幣487百萬元減少港幣195百萬元或40.0%至二〇一五財政年度的港幣292百萬元，主要由於與餘下九龍倉集團共用管理人員薪酬而向餘下九龍倉集團收回的開支減少。我們的行政及公司費用於二〇一四財政年度較往績記錄期的其他年度尤其高，此乃主要由於二〇一四財政年度與餘下九龍倉集團共用管理人員薪酬時確認向餘下九龍倉集團收回的管理開支。

折舊及攤銷

折舊及攤銷於二〇一四財政年度及二〇一五財政年度分別穩定於港幣182百萬元及港幣189百萬元。

營業盈利及營業盈利率

因上文所述，我們的營業盈利由二〇一四財政年度的港幣10,416百萬元增加港幣1,343百萬元或12.9%至二〇一五財政年度的港幣11,759百萬元。我們的營業盈利率由二〇一四財政年度的59.7%增至二〇一五財政年度的66.9%，此乃主要由於以下各項所致：(i)投資物業(一般營業盈利率較高)的營業盈利總額增加；及(ii)已售單位組合存在差異導致確認蘇州時代上城發展物業銷售令營業盈利率增加。

投資物業

我們來自投資物業的營業盈利由二〇一四財政年度的港幣9,818百萬元增加港幣626百萬元或6.4%至二〇一五財政年度的港幣10,444百萬元，主要由於平均租金正向回升導致來自商場及寫字樓物業的收入增加。我們的營業盈利率由二〇一四財政年度的87.2%降至二〇一五財政年度的86.8%，主要由於來自星光行的部分單位營業盈利率下降(因其在租予單一新租戶之前於二〇一五財政年度進行翻修)。

發展物業

我們來自發展物業銷售的營業盈利由二〇一四財政年度的港幣380百萬元增加港幣661百萬元或173.9%至二〇一五財政年度的港幣1,041百萬元，主要由於蘇州時代上城收入確認增加並錄得較二〇一四財政年度更高的盈利率，原因在於二〇一五財政年度已確認銷售的每平方米平均售價提高。我們的營業盈利率因相同原因由二〇一四財政年度的8.7%增至二〇一五財政年度的26.5%。

酒店

我們的酒店營業盈利由二〇一四財政年度的港幣345百萬元減少港幣57百萬元或16.5%至二〇一五財政年度的港幣288百萬元，主要由於上述香港收入下降，導致香港酒店營業盈利下降。由於平均出租率增加(但被較低的平均房費所抵銷)，我們常州馬哥孛羅酒店的經營虧損於二〇一五財政年度減少。因此，我們酒店的營業盈利率由二〇一四財政年度的23.6%下降至二〇一五財政年度的21.2%，與酒店收入下降相符。

投資物業公允價值增加

投資物業的公允價值增加額由二〇一四財政年度港幣27,729百萬元的增加額減少港幣22,400百萬元或80.8%至二〇一五財政年度的港幣5,329百萬元。該增加額規模減少主要由於市場狀況疲弱而使二〇一五年十二月三十一日的估值市場租金假設增幅低於二〇一四年十二月三十一日的增幅，而資本化率保持相對穩定，導致海港城及時代廣場投資物業的公允價值小幅增加。有關更多詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—附註11」。

其他收入淨額

其他收入淨額由二〇一四財政年度的港幣175百萬元增加港幣82百萬元或46.9%至二〇一五財政年度的港幣257百萬元。其他收入淨額增加乃主要由於年內新加坡幣及澳元兌港幣波動成外匯收益淨額增加所致。

財務支出

財務支出由二〇一四財政年度的港幣1,264百萬元增加港幣38百萬元或3.0%至二〇一五財政年度的港幣1,302百萬元。儘管銀行貸款及來自同系附屬公司貸款的利息開支總額因銀行貸款及來自同系附屬公司貸款的平均結餘減少而下降，但我們的財務支出增加乃主要由於二〇一四財政年度The Murray應佔的利息資本化導致資本化利息減少港幣90百萬元所致。

應佔聯營公司及合營公司除稅後業績

我們來自聯營公司的業績由二〇一四財政年度的應佔虧損港幣4百萬元增加港幣137百萬元至二〇一五財政年度的應佔盈利港幣133百萬元，乃由於二〇一五財政年度就上海南站項目某一完成部分確認的銷售所致。

我們於二〇一四財政年度及二〇一五財政年度來自合營公司的業績分別保持穩定在港幣97百萬元及港幣95百萬元。

所得稅開支及實際稅率

所得稅開支由二〇一四財政年度的港幣1,684百萬元增加港幣284百萬元或16.9%至二〇一五財政年度的港幣1,968百萬元。我們的實際稅率由二〇一四財政年度的4.5%上升至二〇一五財政年度的12.1%，主要由於上述投資物業的公允價值收益減少，導致除稅前盈利與所得稅開支的比率有所下降。

公司股東應佔是年盈利

因上文所述，公司股東應佔是年盈利由二〇一四財政年度的港幣35,127百萬元減少港幣21,340百萬元或60.8%至二〇一五財政年度的港幣13,787百萬元。我們的公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一四財政年度的201.5%減少至二〇一五財政年度的78.4%，主要由於投資物業的公允價值收益減少所致。不計及應佔投資物業公允價值增加，公司股東應佔是年盈利由二〇一四財政年度的港幣7,464百萬元增加港幣1,005百萬元或13.5%至二〇一五財政年度的港幣8,469百萬元。我們不計及應佔投資物業公允價值增加的公司股東應佔盈利的淨利潤率由二〇一四財政年度的42.8%增至二〇一五財政年度的48.2%，主要由於上述營業盈利率增加。

匯總財務狀況表若干項目描述

投資物業

投資物業代表我們持有作長期投資目的及為經常性租金收入及／或資本增值的物業。於二〇一四年、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，我們

財務資料

的投資物業分別為港幣229,023百萬元、港幣235,597百萬元、港幣244,375百萬元及港幣245,424百萬元。有關詳情，請參閱上文「分部收入及各自的會計處理方式」。下表列示於所示日期我們各個別投資物業的賬面值：

	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
發展中投資物業				
— 蘇州國際金融中心	1,876	2,462	2,933	3,254
已竣工投資物業				
— 海港城	159,700	163,300	164,540	164,980
— 時代廣場	52,100	54,070	54,510	54,540
— 荷里活廣場	8,970	9,340	9,540	9,550
— 卡佛大廈	5,800	5,832	5,830	5,910
— 會德豐大廈物業	—	—	6,372	6,543
— 其他	577	593	650	647
已竣工投資物業	227,147	233,135	241,442	242,170
投資物業總額	<u>229,023</u>	<u>235,597</u>	<u>244,375</u>	<u>245,424</u>

我們投資物業的價值由二〇一四年十二月三十一日的港幣229,023百萬元增至二〇一五年十二月三十一日的港幣235,597百萬元。該增加乃主要由於主要由海港城及時代廣場產生的公允價值增加港幣5,329百萬元所致。我們的投資物業價值隨後於二〇一六年十二月三十一日增加港幣8,778百萬元至港幣244,375百萬元，主要由於(i)新增會德豐大廈物業，其乃由我們於二〇一六年四月收購；及(ii)其公允價值增加港幣1,191百萬元所致。我們投資物業的價值當時保持相對穩定，於二〇一七年六月三十日為港幣245,424百萬元。我們的發展中投資物業由二〇一四年十二月三十一日的港幣1,876百萬元增至二〇一七年六月三十日的港幣3,254百萬元，主要由於發展蘇州國際金融中心的累計成本資本化。

於聯營公司及合營公司的權益

於二〇一四年、二〇一五年及二〇一六年十二月三十一日，我們於聯營公司的權益分別為港幣2,059百萬元、港幣1,608百萬元及港幣1,417百萬元，主要由於該聯營公司償還欠款導致應收聯營公司款項減少。該款項於二〇一七年六月三十日略微升至港幣1,463百萬元，主要由於應佔資產淨值及應收聯營公司款項增加。於二〇一四年、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，我們於合營公司的權益分別為港幣2,127百萬元、港幣2,039百萬元、港幣1,808百萬元及港幣1,780百萬元，主要由於收取合營公司派付的股息所致。

財務資料

有關於聯營公司及合營公司權益的詳情，請參閱上文「匯總損益表選定項目概述」及「附錄一—會計師報告—附註13及14」。

待沽物業

於二〇一四年、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，我們的待沽物業分別為港幣4,979百萬元、港幣2,699百萬元、港幣1,957百萬元及港幣930百萬元。有關詳情，請參閱上文「分部收入及各自的會計處理方式」。下表列示於所示日期我們的待沽物業列表：

	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
待沽發展中物業	4,528	2,510	1,753	801
已竣工待沽物業	451	189	204	129
	<u>4,979</u>	<u>2,699</u>	<u>1,957</u>	<u>930</u>

我們的待沽物業由二〇一四年十二月三十一日的港幣4,979百萬元減少港幣2,280百萬元或45.8%至二〇一五年十二月三十一日的港幣2,699百萬元，且減少港幣742百萬元或27.5%至二〇一六年十二月三十一日的港幣1,957百萬元，並進一步減少至二〇一七年六月三十日的港幣930百萬元，主要是由於蘇州時代上城及常州時代上院確認的銷售收益額。

於最後實際可行日期，二〇一七年六月三十日待沽物業中的港幣20百萬元或2.2%已銷售及確認。

應收貿易及其他賬項

我們的應收貿易賬項主要包括來自酒店運營的應收款項。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，我們的應收貿易賬項分別為港幣456百萬元、港幣390百萬元、港幣288百萬元及港幣275百萬元。我們應收貿易賬項於各報告日期減少乃主要由於酒店運營的收入減少所致。

財 務 資 料

其他應收賬項主要包括預付款項及貸款安排及承諾費用。根據我們的庫務政策，貸款安排及長期貸款預付承諾費用於貸款期限內攤銷及入賬列作其他應收賬項。貸款安排及承諾費用將於提早償還任何相關貸款時全數於匯總損益表支銷。我們的其他賬項由二〇一四年十二月三十一日的港幣775百萬元降至二〇一五年十二月三十一日的港幣658百萬元，進一步降至二〇一六年十二月三十一日的港幣530百萬元，主要由於於往績記錄期提早償還若干貸款時直接支銷的貸款安排及承諾費用下降所致。我們的其他應收賬項於二〇一七年六月三十日增至港幣692百萬元，主要由於就發展蘇州時代上城向蘇州時代上城項目的聯合投資者作出墊款所致。

我們的管理層持續密切審閱貿易應收賬項結餘，並對結餘的可收回性進行評估。考慮各貿易應收賬項的性質及其可收回性後，我們就若干長期逾期貿易應收賬項或不可收回的貿易應收賬項作出減值撥備，以確保資產質量。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度以及二〇一七年上半年，於貿易應收賬項確認的減值虧損分別為零、港幣3百萬元、零及零。於往績記錄期，並無錄得集體出現減值貿易應收賬項。

於二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，我們分別100%、99%、99%及99%的應收貿易賬項並沒有減值。參考顧客信貸質素的任何重大改變及結餘的可收回性，我們就該等應收貿易賬項釐定減值準備。我們也沒有就這些結餘持有任何抵押品。下表列示於所示日期我們貿易應收賬項的賬齡分析：

	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
零至三十日	445	367	244	216
三十一日至六十日	8	14	24	22
六十一日至九十日	3	5	4	13
九十日以上	—	4	16	24
	<u>456</u>	<u>390</u>	<u>288</u>	<u>275</u>

財務資料

下表列示往績記錄期內貿易應收賬項的周轉天數：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
貿易應收賬項周轉天數 ⁽¹⁾	10	8	6	5

附註：

- (1) 於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年的貿易應收賬項周轉天數按有關期間末的貿易應收賬項的期末結餘除以期內收入再乘以期內天數(視情況而定)得出。

於最後實際可行日期，於二〇一七年六月三十日尚未結清的貿易應收賬項中港幣212百萬元或其77%已結清。

衍生金融工具

於二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日，我們的絕大部分衍生金融工具為遠期外匯合約。於二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，我們並無持有任何衍生金融工具。下表列示於所示日期的衍生金融工具明細：

	於十二月三十一日			於二〇一七年 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	
非流動				
衍生金融資產	4	—	—	—
衍生金融負債	(3)	—	—	—
流動				
衍生金融資產	80	1	—	—
衍生金融負債	(45)	(2)	—	—

財務資料

於所示日期到期衍生金融工具的名義本金數額列示如下：

	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
遠期外匯合約	2,879	2,652	—	—

我們密切監督衍生金融工具的使用。我們訂立的絕大部分衍生金融工具乃用於管理及對沖我們的貨幣風險。於往績記錄期內，我們訂立遠期外匯合約及其他衍生金融工具，其被分類為衍生金融資產或衍生金融負債。如有關合約於報告期末平倉，衍生金融工具資產為我們將會收取的金額，衍生金融工具負債則為我們將會支付的金額。

董事確認我們於往績記錄期訂立的外匯衍生金融工具旨在作對沖用途，並非投機。我們自二〇一五年十二月以來不再訂立任何新衍生金融工具，且我們目前並無計劃訂立任何進一步涉及衍生金融工具的交易。

有關我們投資該等衍生金融工具的內部政策的進一步詳情，請參閱「業務一對沖活動」。

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，我們的應付貿易及其他賬項分別為港幣7,639百萬元、港幣7,285百萬元、港幣7,932百萬元及港幣7,179百萬元，其明細載列如下：

	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
應付貿易賬項	115	144	155	80
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	17	32	14	—
應付合營公司款項	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>

財務資料

我們的應付貿易及其他賬項主要包括(i)主要來自就向我們的酒店及會所供應食品及飲料及其他供應品應付供應商款項的應付貿易賬項；(ii)我們投資物業出租產生的租金及客戶按金；及(iii)我們發展物業的建築成本應付賬項。我們的租金及客戶按金由二〇一四年十二月三十一日的港幣2,824百萬元增至二〇一五年十二月三十一日的港幣3,169百萬元及二〇一六年十二月三十一日的港幣3,306百萬元，並進一步增至二〇一七年六月三十日的港幣3,347百萬元，主要是由於往績記錄期內我們投資物業的續租租金增長。我們的建築成本應付賬項由二〇一四年十二月三十一日的港幣2,060百萬元減至二〇一五年十二月三十一日的港幣1,175百萬元及二〇一六年十二月三十一日的港幣1,189百萬元，並進一步減至二〇一七年六月三十日的港幣768百萬元，乃由於發展物業於往績記錄期內逐步完成。

下表列示於所示日期我們應付貿易賬項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於二〇一七年 六月三十日
	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	
0至30天	99	116	111	64
31至60天.....	12	21	31	9
61至90天.....	1	2	7	3
90天以上.....	3	5	6	4
	<u>115</u>	<u>144</u>	<u>155</u>	<u>80</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2,554百萬元、港幣2,394百萬元及港幣2,384百萬元，主要與租金及客戶按金有關。所有其他應付貿易及其他賬項預期於一年內支付、確認收入或須於收到通知時償還。

下表列示於往績記錄期應付貿易賬項周轉天數：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
應付貿易賬項周轉天數 ^(附註)	7	11	13	7

附註：二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年應付貿易賬項的周轉天數按有關期間末應付貿易賬項期末結餘除以期內直接成本及營業費用再乘以期內天數(視情況而定)計算得來。

於最後實際可行日期，於二〇一七年六月三十日尚未償還的應付貿易賬項中港幣76百萬元或95%已悉數結清。董事確認，於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們支付應付貿易賬項時並無重大拖欠。

財務資料

銷售物業按金

銷售物業按金指銷售同意予以出售的物業所得款項的若干部分，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4,373百萬元、港幣4,691百萬元、港幣5,030百萬元及港幣3,664百萬元，主要是由於我們銷售時間表所致。

應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項

應收直接控股公司及同系附屬公司款項主要因上市前與餘下九龍倉集團的融資安排而產生。應付直接控股公司及同系附屬公司款項指應付餘下九龍倉集團的款項，乃主要由於我們借款以為我們的營運提供資金產生，例如於二〇一六財政年度收購會德豐大廈物業。下表列示於所示日期應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項明細：

	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
應收直接控股公司款項	7,511	4,608	358	674
應收同系附屬公司款項	452	—	—	—
應付直接控股公司款項	—	—	(10,354)	(12,350)
應付同系附屬公司款項	(86)	(59)	(52)	(38)

所有應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項均為無抵押、免息及無固定償還期限。有關關聯方交易及結餘的進一步詳情，請參閱「附錄一—會計師報告—附註24」。應收／應付直接控股公司及同系附屬公司款項結餘總額（即集團內部往來結餘的一部分）預期將通過發行承兌票據結算。有關進一步資料，請參閱「一債務」、「與控股股東的關係」及「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6. 重組」。

財務資料

流動資金及資本資源

現金流量

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們投資及經營的主要資金來源為綜合運用經營所得現金、來自同系附屬公司的貸款、銀行借款及來自直接控股公司及同系附屬公司的墊款。

下表概述於所示期間我們的現金流量表：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一六年 上半年	二〇一七年 上半年
	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
營業活動所得的現金淨額....	10,276	11,419	11,370	5,487	4,582
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					
現金等價項目淨額	(636)	1,514	(884)	(1,423)	(3,195)
年初/期初現金及					
現金等價項目	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	<u>5,273</u>	<u>6,501</u>	<u>5,212</u>	<u>4,952</u>	<u>2,171</u>

經營活動

於往績記錄期內，我們經營活動所得現金流入主要來自經營產生的現金，包括收取租金收入、銷售物業及收取來自聯營公司及合營公司股息的所得款項。我們經營活動所用的現金流出主要就我們的投資物業有關的直接開支、已售發展物業的建築成本及已付稅項而言。

於二〇一七年上半年，本集團經營活動所得現金淨額為港幣4,582百萬元，主要由於(i)經營產生的現金港幣5,476百萬元，及(ii)已收股本投資股息港幣44百萬元，惟部分被(i)已付稅項港幣437百萬元及(ii)已付利息淨額港幣501百萬元所抵銷。

財務資料

於二〇一六財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額港幣11,370百萬元，主要由於(i)經營產生的現金港幣14,058百萬元，及(ii)已收合營公司股息港幣366百萬元，惟部分被包括(i)已付稅項港幣1,833百萬元及(ii)已付利息淨額港幣1,297百萬元的所用現金所抵銷。

於二〇一五財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額港幣11,419百萬元，主要由於(i)經營產生的現金港幣14,413百萬元，及(ii)已收合營公司股息港幣71百萬元，惟部分被包括(i)已付稅項港幣1,869百萬元及(ii)已付利息淨額港幣1,252百萬元的所用現金所抵銷。

於二〇一四財政年度，我們錄得經營活動所得現金淨額港幣10,276百萬元，主要由於(i)經營產生的現金港幣13,023百萬元，及(ii)已收合營公司股息港幣133百萬元，惟部分被包括(i)已付稅項港幣1,634百萬元及(ii)已付利息淨額港幣1,288百萬元的所用現金所抵銷。

投資活動

於往績記錄期內，我們來自投資活動的現金流入主要歸因於直接控股公司及同系附屬公司現金墊款增加、於聯營公司或合營公司權益的減少淨額及出售股權投資所得款項。我們投資活動所用的現金流出主要指添置投資物業、酒店及會所物業、廠房和設備、購買股權投資及償還直接控股公司及同系附屬公司的款項。

於二〇一七年上半年，本集團的投資活動所得現金淨額為港幣178百萬元，主要由於直接控股公司現金墊款港幣1,996百萬元。現金流入部分被就蘇州國際金融中心的建築成本添置投資物業港幣493百萬元及對現有投資物業進行裝修工程及添置酒店及會所物業、廠房和設備港幣693百萬元的現金流出所抵銷。

於二〇一六財政年度，本集團的投資活動所得現金淨額為港幣6,248百萬元，主要由於直接控股公司現金墊款港幣10,354百萬元及直接控股公司還款港幣4,250百萬元。現金流入部分被就收購會德豐大廈物業添置投資物業港幣7,704百萬元、蘇州國際金融中心的建築成本及對現有投資物業進行裝修工程以及添置酒店及會所物業、廠房和設備港幣1,017百萬元的現金流出所抵銷。

財務資料

於二〇一五財政年度，本集團的投資活動所得現金淨額為港幣1,111百萬元，主要由於直接控股公司還款港幣2,903百萬元。現金流入部分被主要就蘇州國際金融中心的建築成本添置投資物業港幣1,391百萬元及對現有投資物業進行裝修工程及購買股權投資港幣1,175百萬元的現金流出所抵銷。

於二〇一四財政年度，本集團的投資活動所用現金淨額為港幣7,793百萬元，主要由於就收購卡佛大廈添置投資物業港幣3,870百萬元、添置酒店及會所物業、廠房和設備港幣682百萬元及直接控股公司現金墊款港幣3,615百萬元。

融資活動

於往績記錄期內，我們來自融資活動的現金流入主要來自向銀行及同系附屬公司提取貸款增加。我們融資活動所用現金流出主要由於償還來自銀行及同系附屬公司的貸款增加及已付股息。

於二〇一七年上半年，本集團融資活動所用現金淨額為港幣7,955百萬元，主要由於來自同系附屬公司的貸款減少港幣5,978百萬元及償還銀行貸款淨額港幣1,497百萬元。

於二〇一六財政年度，我們錄得融資活動所用現金淨額港幣18,502百萬元，主要由於已付股息總額港幣16,106百萬元及償還銀行貸款淨額港幣4,561百萬元。該現金流出被來自同系附屬公司的貸款增加港幣2,397百萬元的現金流入所部分抵銷。

於二〇一五財政年度，我們錄得融資活動所用現金淨額港幣11,016百萬元，主要由於已付股息總額港幣8,423百萬元及償還銀行貸款淨額港幣6,013百萬元。該現金流出被來自同系附屬公司的貸款增加港幣3,420百萬元的現金流入所部分抵銷。

於二〇一四財政年度，我們錄得融資活動所用現金淨額港幣3,119百萬元，主要由於已付股息總額港幣4,975百萬元。該現金流出被提取銀行貸款淨額港幣437百萬元及來自同系附屬公司的貸款增加港幣1,419百萬元的現金流入所部分抵銷。

財務資料

流動資產及負債淨額

於二〇一四年及二〇一五年十二月三十一日，我們分別錄得流動資產淨額港幣6,689百萬元及港幣870百萬元，而於二〇一六年十二月三十一日、二〇一七年六月三十日及二〇一七年九月三十日分別錄得流動負債淨額港幣16,613百萬元、港幣20,583百萬元及港幣28,433百萬元。下表分別列示於所示日期我們流動資產及流動負債的節選資料：

	於十二月三十一日			於二〇一七年	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	九月三十日
	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)
流動資產					
待售物業	4,979	2,699	1,957	930	969
存貨	14	11	11	11	11
應收貿易及其他賬項	1,231	1,048	818	967	918
衍生金融資產	80	1	—	—	—
預付稅項	119	129	164	18	41
銀行存款及現金	5,273	6,501	5,212	2,171	2,098
應收直接控股公司款項	7,511	4,608	358	674	154
應收同系附屬公司款項	452	—	—	—	—
	<u>19,659</u>	<u>14,997</u>	<u>8,520</u>	<u>4,771</u>	<u>4,191</u>
流動負債					
應付貿易及其他賬項	7,639	7,285	7,932	7,179	7,370
銷售物業的按金	4,373	4,691	5,030	3,664	3,783
衍生金融工具	45	2	—	—	—
應付稅項	577	561	533	1,438	1,752
銀行貸款	250	1,529	1,232	685	200
應付直接控股公司款項	—	—	10,354	12,350	19,489
應付同系附屬公司款項	86	59	52	38	30
	<u>12,970</u>	<u>14,127</u>	<u>25,133</u>	<u>25,354</u>	<u>32,624</u>
流動資產/(負債)淨額	<u>6,689</u>	<u>870</u>	<u>(16,613)</u>	<u>(20,583)</u>	<u>(28,433)</u>

財務資料

我們的流動資產淨值由二〇一四年十二月三十一日的港幣6,689百萬元減少至二〇一五年十二月三十一日的港幣870百萬元。該減少主要由於(i)因確認發展物業銷售導致待沽物業減少港幣2,280百萬元及根據完工時間資本化的成本減少；(ii)銀行貸款的即期部分增加港幣1,279百萬元；及(iii)應收直接控股公司款項減少港幣2,903百萬元。

於二〇一六年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨值港幣16,613百萬元，主要由於(i)淨額狀況由應收直接控股公司款項轉變為應付直接控股公司款項港幣10,354百萬元，主要產生自二〇一六財政年度我們向直接控股公司借入以為我們的營運及收購會德豐大廈物業提供資金的款項；及(ii)根據九龍倉集團內的資金安排(我們於往績記錄期屬其中一部分)，應收直接控股公司款項減少港幣4,250百萬元。

我們的流動負債淨額增加至二〇一七年六月三十日的港幣20,583百萬元。該增加乃主要由於(i)應付直接控股公司款項增加港幣1,996百萬元，該款項用於償還部分來自我們同系附屬公司的貸款；及(ii)銀行存款及現金減少，主要因支付The Murray及蘇州國際金融中心的建築開支所致。

我們的流動負債淨額隨後增加至二〇一七年九月三十日的港幣28,433百萬元。該增加主要是由於WEL於二〇一七年七月三十日向九龍倉宣派應付股息港幣10,205百萬元而令應付直接控股公司款項進一步增加港幣7,139百萬元。

營運資金

鑒於投資物業投資及物業開發的業務性質(即資本密集且開發週期長)，我們易受現金流量淨額波動以及我們流動資產與流動負債淨額狀況的影響。於往績記錄期，我們的業務營運乃透過經營所得款項、來自同系附屬公司的貸款、銀行貸款及應付直接控股公司及同系附屬公司款項總額共同撥付。於二〇一六年十二月三十一日及二〇一七年六月三十日，我們分別錄得流動負債淨額港幣16,613百萬元及港幣20,583百萬元，乃因應付直接控股公司及同系附屬公司款項所致。

展望未來，我們預期利用經營活動所得現金、銀行貸款、債券以及其他類債務及股本工具，用於撥付我們日後的業務營運。該安排將使我們靈活處理日常現金流波動，同時極大降低所持營運資金。我們將按下文「一債務－結算集團內部往來結餘」所述結清承兌票據

到期款項。此外，作為重組的一部分，九龍倉將於分派記錄日期以總認購價港幣1,000百萬元認購股份，將由九龍倉以現金支付予本公司。認購所得款項將由本公司用作一般營運資金。

考慮到我們可用及預期可用的財務資源(包括銀行融資及其他內部資源)，董事確認且獨家保薦人同意，我們有足夠營運資金可滿足我們現時及自本上市文件日期起至少未來12個月的需求。

除本上市文件所披露者外，董事概不知悉可對我們的流動資金造成重大影響的任何其他因素。

資本開支

於往績記錄期，我們的資本開支主要包括收購及改善投資物業、酒店及會所物業、廠房及設備的開支。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們分別產生資本開支港幣7,790百萬元、港幣1,780百萬元、港幣8,759百萬元及港幣1,173百萬元，其中大部分用於收購投資物業，包括於二〇一四財政年度收購卡佛大廈，於二〇一六財政年度收購會德豐大廈物業，擴展海運大廈及發展蘇州國際金融中心及The Murray。於二〇一七年六月三十日至最後實際可行日期，我們概無作出任何重大資本開支。

自二〇一七年七月一日起至二〇一八年十二月三十一日止期間，我們預期我們的資本開支將約為港幣3,600百萬元。這包括將聽濤閣改建為寫字樓物業的成本、海港城的零售擴張及蘇州國際金融中心及The Murray的建設成本。

根據日後我們的業務計劃、市況及現行經濟及監管環境的任何變動，我們所預測的資本開支可予修訂。

我們預計合約承諾及資本開支的資金主要利用經營活動所得現金、銀行貸款、債券以及其他類債務及股本工具撥付。我們相信，該等資金來源將足夠在未來12個月為我們的合約承擔及資本開支需求提供資金。

財務資料

合約及資本承擔

承擔

於二〇一七年六月三十日，我們有下列已承擔及未承擔的開支：

	已承擔 港幣百萬元	未承擔 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
物業			
— 投資物業	1,407	2,569	3,976
— 開發物業	425	2,125	2,550
	1,832	4,694	6,526
酒店	899	124	1,023
總計	<u>2,731</u>	<u>4,818</u>	<u>7,549</u>

於二〇一七年六月三十日，投資及發展物業承擔為港幣6,526百萬元，主要用於聽濤閣改建為寫字樓物業的成本及開發蘇州國際金融中心以及上海南站項目。於二〇一七年六月三十日，酒店承擔為港幣1,023百萬元，主要用於發展The Murray。開發物業的開支包括於二〇一七年六月三十日我們中國合營公司及聯營公司所承接的開發項目應佔金額港幣2,255百萬元。

債務

我們的債務包括銀行貸款及來自同系附屬公司的貸款。下表列示於所示日期我們的債務總額：

	於十二月三十一日			於二〇一七年 六月三十日	於二〇一七年 九月三十日
	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	港幣百萬元	港幣百萬元 (未經審核)
銀行貸款	14,956	8,943	4,382	2,885	2,250
來自同系附屬公司的貸款	25,163	28,583	30,980	25,002	25,318
債項總額	<u>40,119</u>	<u>37,526</u>	<u>35,362</u>	<u>27,887</u>	<u>27,568</u>

於二〇一四年、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，銀行貸款分別佔我們債務總額的37.3%、23.8%、12.4%及10.3%，而來自同系附屬公司的貸款分別佔我們債務總額的62.7%、76.2%、87.6%及89.7%。

財務資料

銀行貸款

下表列示於所示日期我們的銀行借款總額及其各自的到期情況：

	於十二月三十一日			於二〇一七年	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	九月三十日
	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)
銀行借款(有抵押)					
攤還年期在1至2年.....	6	—	—	—	—
銀行借款(無抵押)					
攤還年期少於1年.....	250	1,529	1,232	685	200
攤還年期在1至2年.....	7,274	2,500	300	700	700
攤還年期在2至5年.....	7,426	4,914	2,850	1,500	1,350
	<u>14,950</u>	<u>8,943</u>	<u>4,382</u>	<u>2,885</u>	<u>2,250</u>
銀行借款總額.....	<u>14,956</u>	<u>8,943</u>	<u>4,382</u>	<u>2,885</u>	<u>2,250</u>

下表列示於以下所示日期我們借款的利率範圍：

	於十二月三十一日			於二〇一七年	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	九月三十日
實際年利率.....	0.9%-6.2% ^(附註)	0.9%-2.1%	0.9%-1.6%	1.2%-1.6%	1.2%-1.6%

附註：二〇一四財政年度比往績記錄期其他期間錄得更高的實際年利率主要歸因於以人民幣計值的貸款的利率。

於二〇一四年、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，我們的銀行借貸總額分別為港幣14,956百萬元、港幣8,943百萬元、港幣4,382百萬元及港幣2,885百萬元，其中港幣4,418百萬元、港幣4,800百萬元、港幣3,250百萬元及港幣1,750百萬元由海港企業集團所借。海港企業附屬公司所借的部分貸款由海港企業擔保，但對我們或海港企業集團以外的本集團其他附屬公司不具追索權。除海港企業集團所借貸款

外，我們其他附屬公司由九龍倉擔保的任何貸款融資已經或將於上市前被取代或終止。於往績記錄期內，絕大部分銀行借款為無抵押。

有關若干上述借款的貸款協議載有財務契諾，有關契諾要求，於任何時間海港企業集團及九龍倉集團的綜合有形淨值均不得低於海港企業集團或九龍倉集團(視情況而定)的若干規定水平，且海港企業集團或九龍倉集團(視情況而定)的借款對綜合有形淨值比率不得高於海港企業集團或九龍倉集團(視情況而定)的若干規定水平。

上述貸款融資載有若干條文，該等條文限制借款人及(如相關)擔保人進行下列事宜，其中包括：(i) 訂立任何併購、合併、資產剝離、更改多數所有權或更換管理層等有或可能有重大不利影響的事宜；(ii) 減少本集團若干成員公司的實益所有權；或(iii) 訂立任何將對業務、資產或財務狀況造成重大不利影響的公司重組。我們已通知有關銀行及已於上市前取得有關我們重組的相關豁免或同意(如適用)。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們概無違反貸款融資的任何重大契諾。

於二〇一七年九月三十日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，我們合共有貸款融資港幣4,850百萬元，其中港幣2,600百萬元尚未動用。我們不擬提取未動用金額。

董事確認，於往績記錄期內，我們償還銀行借款時概無任何拖延或拖欠，及以商業可接受條款獲取銀行融資方面概無遭遇任何困難。於本上市文件日期，除償還承兌票據的貸款外，我們概無任何特定的重大外部債務融資計劃。

來自同系附屬公司的貸款

於二〇一四年、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以及二〇一七年九月三十日，來自同系附屬公司的貸款分別為港幣25,163百萬元、港幣28,583百萬元、港幣30,980百萬元、港幣25,002百萬元及港幣25,318百萬元，為無抵押、按市場利率計息及須按要求償還。由於彼等確認彼等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，故其被分類為非流動負債。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年以及截至二〇一七年九月三十日止九個月，來自同系附屬公司的貸款的實際年利率分別介乎1.3%至6.1%、1.6%至6.1%、1.4%至6.1%、1.4%至6.1%及1.4%至6.1%。我們若干以外幣計值的貸款利率參考現行市場利率較以港幣計值的貸款利率為高。來自同系附屬公司的所有貸款預期於上市日期透過發行承兌票據結清。

結算集團內部往來結餘

本公司將於緊接分拆完成前發行承兌票據，以結算集團內部往來結餘。本公司預期將於完成分拆後五個營業日內透過(i)支付現金；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債的方式結算承兌票據。該承兌票據不計息(惟上市日期後第五個營業日以後仍未償付的金額除外，按年利率(即每年1%與集團內部往來結餘的實際平均年利率之和)支付利息，直至支付完所有未償還金額當日止)。

承兌票據結算資金將通過以下方式撥付：(i)由滙豐銀行於二〇一七年十月十三日向本公司全資附屬公司 Wharf REIC Finance Limited (「**借款人**」)提供的總額約港幣20十億元的貸款融資(「**貸款融資A**」)，由本公司(「**擔保人**」)擔保；(ii)由多名放債人於二〇一七年十月向借款人提供的總額約港幣17.8十億元的新貸款融資，由擔保人擔保(「**新貸款融資**」)；及(iii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債總額為約港幣10.5十億元(連同貸款融資A及新貸款融資統稱為「**貸款融資**」，及各自為一項「**貸款融資**」)。貸款融資總額約港幣48十億元。該等貸款融資將不會由會德豐及／或其聯繫人士(本公司除外)擔保。董事認為我們的財務狀況穩健，並擁有大量並無產權負擔的資產，令我們可在有需要時獨立地籌措額外借款。

貸款融資載有財務契諾，規定(i)本集團綜合有形淨值將不得低於規定金額；及(ii)本集團綜合借款淨額(包括或然負債或借入款項之擔保責任)對其綜合有形淨值比率不得高於規定門檻。

各項貸款融資亦載有若干傳統違約事件。下文載列有關違約事件整體概要：

- 借款人或擔保人未能遵守貸款融資條款及條件；或擔保人未能遵守其於相關貸款融資或相關貸款融資擔保的財務責任；
- 有關借款人或擔保人或其全資附屬公司債務的交叉違約；
- 借款人或擔保人清盤、清算或解散或業務終止；

財務資料

- 借款人或擔保人財務狀況變更而可能對其履行相關貸款融資或相關貸款融資擔保的責任能力造成重大及不利影響；
- 擔保人的股份於聯交所暫停買賣或不再上市(惟暫停時間少於特定期限則除外)；及
- 發生會或可能會對擔保人造成重大不利影響的事件(包括但不限於合併、整合、分拆、大部分擁有權或管理層出現變動)。

違約事件持續發生後任何時間，在適用寬限期規限下，相關借款人或終止相關貸款融資及要求即時償還貸款融資的所有本金、利息及其他金額(或其任何部分)。

於往績記錄期內及直至最後實際可行日期，我們並無違反貸款融資的任何重大契諾。

或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債或擔保，惟上文所載貸款融資擔保及海港企業的附屬公司借取的若干貸款除外(有關海港企業集團擔保惟我們或海港企業集團以外的本集團其他附屬公司不具追索權的貸款，請參閱上文「財務資料－銀行貸款」)。

於最後實際可行日期，除前文所述或本上市文件另有披露者外，及除集團內公司間負債外，我們概無任何已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契諾或其他重大或然負債。

資產負債表外安排

於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

與關聯方交易

就本上市文件附錄一會計師報告所載關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按正常商業條款及不遜於獨立第三方獲提供的條款進行，屬公平合理，及符合股東的整體利益。

財務資料

主要財務比率

下表載列於各所示期間或日期我們的主要財務比率：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年
盈利比率				
營業盈利率 (%) ⁽¹⁾	59.7	66.9	70.2	73.9
純利率 (%) ⁽²⁾	203.4	81.4	60.4	54.0
股東股本回報率 (%) ⁽³⁾	17.5	6.7	5.0	2.4
總資產回報率 (%) ⁽⁴⁾	13.6	5.4	3.8	2.0
	於十二月三十一日			於二〇一七年 六月三十日
	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
流動性比率				
流動比率 ⁽⁵⁾	1.5	1.1	0.3	0.2
資產負債率 (%) ⁽⁶⁾	19.5	17.8	17.3	13.3
淨負債與權益比率 (%) ⁽⁷⁾	16.9	14.7	14.8	12.3

附註：

- (1) 二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年的營業盈利率按營業盈利除以各期間的收入計算。有關我們營業盈利率的更多詳情，請參閱上文「一審閱歷史經營業績」。
- (2) 二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年的純利率按是年／是期盈利除以各期間的收入計算。有關我們純利率的更多詳情，請參閱上文「一審閱歷史經營業績」。
- (3) 二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年的股東股本回報率根據各期間年／期內本公司股東應佔盈利除以各期間末的股東權益再乘以100%計算。二〇一七年上半年的股東股本回報率計算並未進行年化。
- (4) 二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年的總資產回報率乃根據年度／期間盈利除以相應期間末的總資產再乘以100%計算。二〇一七年上半年的總資產回報率計算並未進行年化。
- (5) 於二〇一四年、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的流動比率乃根據各日期的流動資產總值除以各日期的流動負債總額計算。
- (6) 於二〇一四年、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的資產負債率乃根據各日期的(i)計息銀行貸款總額；及(ii)來自同系附屬公司的貸款之和除以各日期的總權益再乘以100%計算。
- (7) 於二〇一四年、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的淨負債與權益比率乃根據各日期的淨負債(即(i)計息銀行貸款總額及(ii)來自同系附屬公司的貸款(扣除銀行存款及現金)之和)除以各日期的總權益計算。

股東股本回報率

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們的股東股本回報率分別為17.5%、6.7%、5.0%及2.4%。往績記錄期的持續下降主要是由於投資物業公允價值增幅下跌導致純利減少。剔除應佔投資物業公允價值增加，我們於往績記錄期的經調整股東股本回報率分別為3.7%、4.1%、4.4%及2.2%。

總資產回報率

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，我們的總資產回報率分別為13.6%、5.4%、3.8%及2.0%。往績記錄期的持續下降主要是由於投資物業公允價值增幅下跌導致純利減少。剔除投資物業公允價值增加，我們於往績記錄期的經調整總資產回報率分別為3.0%、3.4%、3.4%及1.8%。

流動比率

於二〇一四年、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，我們的流動比率分別為1.5、1.1、0.3及0.2。二〇一四年十二月三十一日至二〇一五年十二月三十一日的下降主要是由於(i)待沽物業進一步減少及(ii)應收直接控股公司款項減少。二〇一五年十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日的進一步下降主要是由於(i)待沽物業進一步減少；(ii)應收直接控股公司款項進一步減少；及(iii)應付直接控股公司款項增加。流動比率於二〇一六年十二月三十一日至二〇一七年六月三十日略微下降，主要是由於銀行存款及現金以及待沽物業減少。

資產負債率

於二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，我們的資產負債率分別為19.5%、17.8%、17.3%及13.3%。二〇一四年十二月三十一日至二〇一五年十二月三十一日的下降主要是由於(i)計息銀行貸款結餘減少及(ii)總股本增加，部分被來自同系附屬公司的貸款增加抵銷。二〇一五年十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日的下降主要是由於計息銀行貸款結餘減少，並被總股本減少所部分抵銷。二〇一六年十二月三十一日至二〇一七年六月三十日的後續下降主要是由於(i)來自同系附屬公司的貸款減少及(ii)總股本增加。倘亦計入應付直接控股公司款項淨額及應付同系附屬公司款項淨額，於二〇一四年、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，我們的經調整資產負債率分別為15.7%、15.6%、22.2%及18.9%。

淨負債與權益比率

於二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，我們的淨負債與權益比率分別為 16.9%、14.7%、14.8% 及 12.3%。二〇一四年十二月三十一日至二〇一五年十二月三十一日的下降主要是由於 (i) 計息銀行貸款的結餘減少和 (ii) 總股本增加，並被來自同系附屬公司的貸款增加抵銷。二〇一五年十二月三十一日至二〇一六年十二月三十一日的小幅上升主要是由於 (i) 總權益減少及 (ii) 存款及現金減少，部分被計息銀行貸款的結餘減少抵銷。二〇一六年十二月三十一日至二〇一七年六月三十日的後續下降主要是由於 (i) 來自同系附屬公司的貸款減少及 (ii) 總股本增加，部分被銀行存款及現金減少抵銷。倘亦計入應付直接控股公司款項淨額及應付同系附屬公司款項淨額，於二〇一四年、二〇一五年、二〇一六年十二月三十一日以及二〇一七年六月三十日，我們的經調整淨負債與權益比率分別為 13.1%、12.6%、19.7% 及 17.9%。

有關市場風險的定量及定性披露

我們面臨各種財務風險，如市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

有關我們所面臨風險的詳情載於會計師報告附註3，其全文載於本上市文件附錄一。

須根據上市規則作出披露

董事確認，於最後實際可行日期，概無任何情況須根據香港上市規則第 13.13 至 13.19 條的規定予以披露。

上市開支

就上市而言，我們預計產生上市開支約港幣 66 百萬元。於往績記錄期內，我們並無產生任何上市開支。預期所有上市開支將於截至二〇一七年十二月三十一日止年度的匯總損益表內確認為行政及公司費用。

股息及股息政策

董事會目前擬每年派付相當於來自我們於香港的投資物業及酒店(「香港投資物業」)的股東應佔已實現經常性盈利(「分派盈利」)約 65% 的股息。來自我們的香港投資物業的已實現經常性盈利並不包括由未實現重估收益、確認的遞延稅項資產及任何其他重大非現金收益所產生來自我們的香港投資物業的盈利，以及董事會認為屬非經常性質的盈利包括(其中包括)出售收益或發行證券的收益。

財 務 資 料

下表列示於所示期間的分派盈利：

	二〇一四 財政年度 港幣十億元	二〇一五 財政年度 港幣十億元	二〇一六 財政年度 港幣十億元	二〇一七年 上半年 港幣十億元
剔除應佔投資物業公允價值				
增加後的本公司				
股東應佔盈利	7.5	8.5	8.7	4.4
減：				
本公司股東應佔來自				
中國的盈利	(0.2)	(0.5)	(0.2)	(0.2)
分派盈利	<u>7.3</u>	<u>8.0</u>	<u>8.5</u>	<u>4.2</u>

自註冊成立日期以來，本公司概無派付或宣派任何股息。於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，WEL於往績記錄期內向其當時的股東九龍倉宣派及派付的應付股息分別為港幣4,803百萬元、港幣8,297百萬元、港幣15,753百萬元及無。同期，海港企業向非控股股東宣派及派付的股息分別為港幣172百萬元、港幣126百萬元、港幣353百萬元及港幣141百萬元。於二〇一七年七月三十日，WEL宣派股息港幣10,205百萬元，有關款項應付予九龍倉及將成為集團內部往來結餘的一部分。集團內部往來結餘將以承兌票據的方式結算。承兌票據預期將於完成分拆後五個營業日內透過(i)支付現金；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債結算。更多資料請參閱「財務資料－債務」。

股息的宣派由董事會酌情決定及於必要時須獲股東批准(惟中期股息除外)。董事會將考慮我們的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況、合約限制、資本開支及未來發展需求、股東權益及於有關情況下可能視為相關的其他因素。股息的任何宣派及派付以及股息金額將受我們的章程文件及開曼群島公司法規限，包括須獲股東批准(中期股息除外)。請亦參閱「風險因素－與本集團有關的其他風險－我們日後的股息派付將由董事會酌情決定」。

就每股股份宣派的任何股息將以港幣計值，本公司亦將以港幣支付有關股息。

在任何特定年度並無作出分派的任何可分派盈利將保留，並於其後年度可供分派。倘盈利作為股息分派，則該部分盈利將不可重新投入至我們的業務營運。

可供分派儲備

本公司於二〇一七年四月十三日註冊成立，為投資控股公司。於最後實際可行日期，並無可供分派予股東的儲備。於分派記錄日期，作為重組的一部分，九龍倉將以總認購價港幣1,000百萬元認購股份，其中約港幣697百萬元將計入股份溢價賬並列為可供分派儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關我們的未經審核備考經調整匯總有形資產淨值，請參閱「附錄二－未經審核備考財務資料」。

近期發展及無重大不利變動

於往績記錄期結束起及直至最後實際可行日期期間，有關WEL向九龍倉宣派及應付股息的詳情，請參閱上文「股息及股息政策」。

董事確認，(i)自二〇一七年六月三十日直至二〇一七年八月三十一日，本集團的業務或財務或營運狀況概無重大不利變動；及(ii)自二〇一七年六月三十日起直至本上市文件日期，市況或我們經營所在行業或環境並無出現對我們財務或經營狀況或本集團前景造成重大不利影響的重大不利變動。

就發行承兌票據(預期將於分拆完成後五個營業日內透過(i)銀行借款撥付的現金付款；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債結算)而言，我們預期由於該等銀行借款(包括已更替負債)，我們的資產負債比率及淨債務與權益比率將會上升，同時預期將會產生額外融資成本。倘該等銀行借款於二〇一七年六月三十日存續，基於「附錄二－未經審核備考財務資料」第II-5頁所載本集團未經審核備考合併財務狀況表附註7，我們於二〇一七年六月三十日的資產負債比率及淨負債與權益比率分別為24.9%及23.3%。有關用作結算承兌票據的銀行借款的進一步資料，請參閱「財務資料－債務－結算集團內部往來結餘」。

董事及高級管理層

概覽

我們的董事

我們的董事會現由八名董事組成，包括四名執行董事及四名獨立非執行董事。下表載列我們董事的若干資料：

姓名	年齡	職務	獲委任為董事的日期	首次加入九龍倉集團的日期	於本集團的角色及責任
吳天海先生	65	主席、 執行董事兼 常務董事	二〇一七年 四月十三日	一九八一年 四月一日	本集團的總體策略 規劃及主要決策
李玉芳女士	61	執行董事 兼副主席	二〇一七年 八月八日	一九八四年 一月九日	管理香港及中國的 投資物業組合
凌緣庭女士	46	執行董事	二〇一七年 八月八日	二〇〇四年 十一月十一日	管理我們於香港的 核心投資物業海港城、 時代廣場及荷里活廣場
梁啟亨先生	73	執行董事	二〇一七年 八月八日	一九八三年 四月一日	管理我們的 財務及庫務事宜
歐肇基先生	71	獨立 非執行董事	二〇一七年 十月二十三日	二〇一二年 十月二十二日	獨立監察本集團的管理
奚安竹先生	63	獨立 非執行董事	二〇一七年 十月二十三日	二〇一七年 十月二十三日	獨立監察本集團的管理
韋理信先生	69	獨立 非執行董事	二〇一七年 十月二十三日	二〇一七年 十月二十三日	獨立監察本集團的管理
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	71	獨立 非執行董事	二〇一七年 十月二十三日	二〇一四年 七月一日	獨立監察本集團的管理

董事

執行董事

吳天海先生，65歲，於二〇一七年四月十三日獲委任為董事、於二〇一七年八月八日調任為執行董事並獲委任為主席，及於二〇一七年十月二十四日獲委任為本公司常務董事。彼亦擔任我們的提名委員會主席及薪酬委員會成員。吳先生在監察及評估我們業務方面發揮領導作用，主要負責本集團的總體策略規劃及主要決策。

吳先生自一九八八年八月起擔任會德豐的董事，並於一九九五年一月成為其副主席。彼亦自一九八九年五月起擔任九龍倉的常務董事，並於二〇一五年五月成為其主席。彼自二〇〇九年四月起擔任海港企業的主席兼執行董事。此外，彼自二〇〇〇年八月起擔任Joyce Boutique Holdings Limited (股份代號：647) (主要從事時裝零售、品牌管理及經銷)的非執行董事，並於二〇〇七年十一月成為非執行主席。自二〇一三年四月起擔任Whelock Singapore (股份代號：M35) (主要從事物業投資及發展，專注於豪華住宅)的主席，於一九九九年九月至二〇一七年九月擔任有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097) (主要從事提供電視、互聯網及多媒體服務)的董事兼行政總裁及於二〇〇一年八月至二〇一七年九月擔任該公司的主席，以及自二〇一四年七月起擔任Hotel Properties Limited (股份代號：H15) (會德豐的聯營公司，主要從事酒店管理及運營、物業發展及投資控股)的非執行董事，上述公司均為於香港或新加坡的公眾上市公司。彼曾於二〇一二年六月至二〇一五年三月出任公眾上市的綠城中國控股有限公司(股份代號：3900) (中國領先物業發展商之一)的非執行董事。彼現任「學校起動」計劃委員會主席、香港總商會主席、香港僱主聯合會諮議會及香港貿易發展局理事會成員。

吳先生就讀於美利堅合眾國威斯康辛州瑞盆城的瑞盆學院，一九七五年五月獲取文學士學位(主修數學系)。

吳先生擔任主席並承擔本公司行政總裁責任。該偏離上市規則附錄十四《企業管治守則》守則條文第A.2.1條規定的安排被視為合適，原因為由同一人出任本公司主席及履行行政總裁的執行職能被認為於計劃及執行長遠策略時較具效益。董事會相信由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會(其中半數乃獨立非執行董事)運作及管治，足以確保權力和授權分佈均衡。

董事及高級管理層

李玉芳女士，61歲，於二〇一七年八月八日獲委任為執行董事，並於二〇一七年十月二十四日獲委任為本公司副主席。彼主要負責監察本集團於香港及中國的投資物業組合。

李女士自二〇〇三年三月起出任九龍倉董事，並於二〇一五年五月成為副主席。彼為WEL及九龍倉中國置業有限公司的主席兼高級常務董事，負責管理本集團於香港及中國的投資物業組合。彼曾於二〇一〇年七月至二〇一二年七月出任海港企業的非執行董事。彼自二〇〇三年十一月起亦為香港公眾上市公司Joyce Boutique Holdings Limited (股份代號：647) (主要從事時裝零售、品牌管理及經銷)的非執行董事。

李女士於一九七八年十一月於香港大學取得榮譽文學士學位。

凌緣庭女士MRICS, MHKIS, RPS，46歲，於二〇一七年八月八日獲委任為執行董事。彼主要負責管理我們於香港的核心投資物業海港城、時代廣場及荷里活廣場。

凌女士於二〇一三年四月起出任九龍倉執行董事，彼已遞交辭任九龍倉執行董事的辭呈並將於上市後生效。彼在房地產業界有豐富經驗，尤其是大型商業及零售物業的租賃及管理，以及香港物業項目的規劃、設計及開發。彼自二〇一〇年二月起擔任WEL的董事並於二〇一三年四月調任為WEL的執行董事。彼曾於二〇一二年七月至二〇一三年四月出任海港企業的非執行董事。

凌女士於一九九四年九月於英國普茨茅斯大學取得土地管理一級榮譽學士學位。彼自一九九八年一月起為皇家特許測量師學會特許測量師及自一九九八年六月為香港測量師學會的特許測量師。彼亦自一九九九年十月為註冊專業測量師。

梁啟亨先生，73歲，於二〇一七年八月八日獲委任為執行董事。彼自二〇〇七年十一月起出任會德豐集團及九龍倉集團的集團庫務總監。

梁先生於一九八三年加入九龍倉集團，主要負責財務及庫務。彼於一九九二年四月至二〇〇二年十二月在會德豐董事會出任財務董事，一九九八年六月至二〇〇二年十二月曾出任九龍倉董事。彼於二〇〇七年十一月再次加入九龍倉集團。

梁先生分別於一九六七年十一月及一九六八年八月於香港大學取得社會工作學士學位及研究生文憑。

獨立非執行董事

歐肇基先生 *FCA, FCCA, FCPA, AAIA, FCIB, FHKIB*，71 歲，於二〇一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任我們的審核委員會及薪酬委員會主席以及我們的提名委員會成員。

歐先生是一名資深銀行家，於一九九三年十月至一九九八年三月擔任恒生銀行有限公司行政總裁，及於一九九八年九月至二〇〇二年四月擔任新加坡的華僑銀行有限公司的行政總裁。歐先生現為恒基陽光資產管理有限公司的主席及非執行董事（該公司乃公眾上市的陽光房地產投資信託基金（股份代號：435）的管理人）。自二〇一二年十月起，彼為九龍倉的獨立非執行董事，彼已遞交辭任九龍倉獨立非執行董事的辭呈並將於上市後生效。他是恒基兆業發展有限公司（股份代號：97）的獨立非執行董事，以及另外兩間公司香港小輪（集團）有限公司（股份代號：50）及美麗華酒店企業有限公司（股份代號：71）的非執行董事，上述公司均為於香港的公眾上市公司。歐先生曾於二〇〇二年九月至二〇一二年十月出任會德豐的獨立非執行董事，及曾於二〇一二年十二月至二〇一五年六月出任恒基兆業地產有限公司（股份代號：12）的獨立非執行董事（前述兩間公司均於香港公眾上市）。歐先生為智立教育基金有限公司之財務委員會委員。

歐先生受專業會計訓練，是英國特許會計師，以及英格蘭及威爾士特許會計師公會、英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員。

奚安竹先生，63 歲，於二〇一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任我們的薪酬委員會成員。

奚先生自二〇一五年四月以來一直擔任香港英商會（香港最大的國際商業實體之一）執行董事。彼領導商會工作，負責整體策略及管理、財務狀況及人員配置。

於一九七七年至二〇一三年，奚先生曾為英國外交部成員，其職責主要專注於英國與中國及香港的關係。於一九八二年至一九八六年，彼為英國駐北京大使館及英國駐港商務專員公署成員；並於一九九七年至二〇〇〇年，彼於香港擔任副總領事。於二〇〇〇年至二〇〇三年，彼其後擔任英國外交部中國司司長，就英國與中國及香港的關係以及策略提供政策意見。於二〇〇八年至二〇一二年，奚先生擔任英國駐香港及澳門總領事。彼亦曾於一九七九年至一九八一年任職於英國駐達喀爾大使館及於二〇〇三年至二〇〇七年擔任英國駐芝加哥總領事。

董事及高級管理層

奚先生於英國利茲大學接受教育，於一九七七年七月取得中國研究學士學位(一級榮譽)。彼於一九七五年九月至一九七六年二月作為交換生在北京語言學院(現稱為北京語言大學)求學及於一九七六年三月至一九七六年七月作為交流學者在北平大學求學。

韋理信先生，69歲，於二〇一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任我們的審核委員會成員。

韋先生在物業估值及地產代理領域方面擁有超過40年經驗。彼為Gareth Williams & Associates (於二〇〇六年一月成立及主要從事物業估值及地產代理)的負責人，主要負責專門物業估值以及投資物業的收購及出售。彼現時擔任香港公眾上市公司IBI Group Holdings Limited (股份代號：1547) (主要從事提供翻新服務，擔任香港及澳門私營機構物業項目的總承建商)的獨立非執行董事。

韋先生曾於二〇〇四年十月至二〇〇六年七月在會德豐地產(香港)有限公司(會德豐的附屬公司，主要在香港從事提供物業服務)擔任物業投資部主管，負責監督物業服務業務，而彼曾擔任該公司的獨立非執行董事直至二〇一七年十一月止。於二〇〇二年六月至二〇〇四年九月，彼曾於Knight Frank Asia Pacific Pte. Ltd. (主要從事提供物業相關服務)香港辦事處擔任最高行政人員，負責總體管理。於一九七九年五月至二〇〇二年六月，韋先生曾於威格斯(香港)有限公司(主要從事估值、物業諮詢及地產代理)工作，離職前的最後職位為該公司的主席兼行政總裁，主要負責提供物業估值及地產代理服務。一九七六年五月至一九七九年四月，韋先生曾於香港政府差餉物業估價署擔任差餉物業估價測量師。

韋先生分別自一九八四年六月及一九八四年十二月起獲認可為英國皇家特許測量師學會資深會員及獲選為香港測量師學會資深會員。彼分別於一九九九年十二月及二〇〇九年四月起合資格成為英國特許仲裁員學會成員及英國專家學院(The Academy of Experts)的執業會員。韋先生亦自一九九三年一月一日以來向香港測量師註冊管理局註冊為註冊專業測量師(產業測量)。

董事及高級管理層

楊永強教授*GBS, JP, FHKAM, FHKCCM, FHKCP, FRACMA, FRACP*，71歲，於二〇一七年十月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦擔任我們的審核委員會及提名委員會成員。楊教授於二〇一四年七月起擔任九龍倉的獨立非執行董事，彼已遞交辭任九龍倉獨立非執行董事的辭呈並將於上市後生效。他的研究包括醫療體系、服務及政策，重點關注系統思維理論在醫療體系中的應用以研究醫療體系中各個複雜要素及其相互影響，從而促進健康。

楊教授於一九七一年十月於香港大學取得內外全科醫學學士學位。他是公共衛生學講座教授、香港中文大學賽馬會公共衛生及基層醫療學院院長及該院的醫療體系、政策及管理學部主管。

楊教授於一九九九年至二〇〇四年出任香港政府衛生福利及食物局局長。彼分別於一九九〇年至一九九三年及一九九四年至一九九九年出任香港醫院管理局營運總監及行政總裁，負責管理及革新公立醫院系統。

楊教授現任香港政府食物及衛生局研究處成員以及食物及衛生局衛生及醫護服務研究基金評審撥款委員會執委會聯合主席。楊教授在一九九五年獲委任為非官守太平紳士。二〇〇五年，彼獲香港政府頒授金紫荊星章，表揚彼在公共服務的貢獻。

除上文「我們的董事」及「附錄七—一般資料」所披露外，各名董事並無於緊接最後實際可行日期前三年在上市公司持有任何其他董事職務，且各董事並無與任何其他董事、我們的高級管理層成員、我們的主要股東及控股股東有任何關係。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他事宜須提請股東注意，且概無與董事有關的其他資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事及高級管理層

高級管理層

我們的高級管理層

我們的高級管理層負責業務的日常管理。下表載列我們高級管理層的若干資料：

姓名	年齡	職位	獲委任日期	加入 九龍倉集團的日期	於本集團的 角色及職責
李麗儀女士	54	海港城置業 助理董事兼總經理 (零售租務及業務發展)	二〇一三年 一月一日	一九九一年 五月一日	管理海港城零售租賃
梁淑敏女士	48	時代廣場有限公司及 荷里活廣場有限公司 總經理	二〇一三年 一月一日	一九九九年 一月十一日	管理時代廣場及 荷里活廣場
陸雅文女士	45	WEL 助理總經理 (人事及行政)	二〇一四年 一月一日	二〇〇九年 一月十五日	管理本集團的 人力資源管理及卓越 服務發展以及提供中央採 購服務
譚嘉瑩女士	53	海港城置業 助理總經理 (推廣及市場)	二〇一二年 一月一日	一九九三年 二月八日	管理海港城的戰略品牌、 營銷及推廣及開發本集團 旗下的香港購物商場的 海外市場
劉耀良先生	54	海港城置業 助理總經理(物業管理)	二〇一一年 一月一日	二〇〇〇年 二月十日	管理海港城綜合體 的運營
馮子豪先生	46	海港城置業 助理總經理 (物業工程管理)	二〇一六年 一月一日	二〇一四年 十月六日	本集團物業的 新開發及處所裝 修項目的整體 規劃、實施及設計

李麗儀女士，54歲，自二〇一三年一月起為海港城置業的助理董事兼總經理(零售租務及業務發展)。彼主要負責海港城的零售租賃及業務發展(零售)。彼於一九九一年加入九龍倉集團，在物業租賃方面擁有豐富經驗。李女士於一九八六年六月畢業於美利堅合眾國西華盛頓大學(Western Washington University)，獲得文學學士學位(優等畢業生(第一榮譽))。

董事及高級管理層

梁淑敏女士 *MRICS, MHKIS, RPS(GP)*，48歲，自二〇一三年一月起為本集團附屬公司時代廣場有限公司及荷里活廣場有限公司的總經理。彼主要負責管理租賃、營運、推廣及廣告、租戶服務、技術服務及零售業務發展部等多個團隊。彼於一九九九年加入九龍倉集團，在地產行業擁有豐富經驗。梁女士於一九九五年七月畢業於英國東倫敦大學 (*University of East London*)，獲得土地管理學士學位，並於二〇〇五年十二月獲得香港理工大學的工商管理碩士學位。

陸雅文女士，45歲，自二〇一四年一月起為 *WEL* 的助理總經理(人事及行政)。彼主要負責領導人力資源及工作環境管理、企業可持續性及卓越服務發展以及本集團下投資物業的中央採購服務。彼於二〇〇九年加入九龍倉集團，在人力資本管理方面擁有豐富經驗。加入本集團之前，陸女士於一九九七年至二〇〇九年在香港機場管理局擔任多個人力資源崗位。陸女士於二〇〇〇年十一月獲得英國斯特拉斯克萊德大學 (*University of Strathclyde*) 工商管理碩士學位。

譚嘉瑩女士，53歲，自二〇一二年一月起為海港城置業的助理總經理(推廣及市場)。彼主要負責海港城的戰略品牌、營銷及推廣以及開發本集團旗下香港購物商場的海外市場。彼於一九九三年加入九龍倉集團，在營銷及宣傳方面擁有豐富經驗。譚女士於一九八六年十二月畢業於香港浸會學院(現稱香港浸會大學)，獲得傳理學榮譽文憑。彼為香港廣告客戶協會副主席及香港管理專業協會數碼營銷會副主席。

劉耀良先生，54歲，自二〇一一年一月起為海港城置業的助理總經理(物業管理)。彼主要負責營運海港城，監管保潔、安保、泊車管理、景觀綠化、公共設施(包括機電工程設備)維修及維護、租戶服務以及郵輪碼頭營運。劉先生於二〇〇一年加入九龍倉集團，在物業管理行業擁有豐富經驗。自二〇一〇年起，彼為英國特許房屋經理學會亞太分會的特許會員，自二〇一五年起為油尖旺區撲滅罪行委員會成員，及於二〇〇八年至二〇一四年為油尖旺南分區委員會成員。

馮子豪先生 *RA, HKIA, AP*，46歲，自二〇一六年一月起為海港城置業的助理總經理(物業工程管理)。彼主要負責我們物業的新開發及處所裝修項目的整體規劃、實施及設計。彼於二〇一四年加入九龍倉集團，在香港多個物業發展項目擁有豐富經驗。馮先生於

董事及高級管理層

一九九四年十二月畢業於香港中文大學，獲得社會科學學士學位，並於一九九七年十二月獲得香港中文大學建築學碩士學位。彼自二〇〇〇年起為香港建築師學會會員及註冊建築師，且彼自二〇〇一年起於香港屋宇署註冊為認可人士(建築師名單)。

公司秘書

許仲瑛先生 *FCCA, CPA*，60歲，於二〇一七年八月八日獲委任為本公司公司秘書。

許先生於一九八六年十一月加入會德豐集團及九龍倉集團，並任職於會德豐集團，其後任職於九龍倉集團，在財務管理及匯報監控、審核、稅務及企業管治方面獲得豐富經驗。彼現任九龍倉集團的集團財務總監及九龍倉有限公司及現代貨箱碼頭有限公司(均為九龍倉的附屬公司)董事。許先生自二〇一五年八月起為海港企業非執行董事，亦為九龍倉、海港企業及 *Joyce Boutique Holdings Limited* 的公司秘書。

許先生自一九八六年起為職業會計師。彼自一九九一年十一月起為特許公認會計師公會資深會員、自一九八六年十月起為香港會計師公會附屬會員及自二〇一二年十二月起為香港稅務學會理事會成員。

董事委員會

審核委員會

我們已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立審核委員會並訂明其書面職權範圍。審核委員會有三名成員，即歐肇基先生、楊永強教授 *GBS, JP* 及韋理信先生，均為我們的獨立非執行董事。歐肇基先生將會為審核委員會主席，是我們具備適當專業資格的獨立非執行董事。審核委員會的主要職責是(其中包括)考慮與外部核數師委任、重新委任及罷免有關的事宜、審閱我們的財務資料、監控我們的財務報告系統、風險管理及內部控制系統。

薪酬委員會

我們已根據上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則成立薪酬委員會並訂明其書面職權範圍。薪酬委員會有三名成員，即吳天海先生、歐肇基先生及奚安竹先生。歐肇基先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責是(其中包括)就我們全體董事

董事及高級管理層

及高級管理層的薪酬政策和結構、建立正規透明的薪酬政策制訂程序以及董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議。

提名委員會

我們已根據上市規則附錄十四所載企業管治守則成立提名委員會並訂明其書面職權範圍。提名委員會有三名成員，即吳天海先生、歐肇基先生及楊永強教授*GBS, JP*。吳天海先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責是(其中包括)就完善我們的公司策略擬進行的變更向董事會作出推薦建議。

董事及五名最高薪酬人士的薪酬

我們的董事及高級管理層以薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼和其他實物福利的形式從本集團收取薪酬。

二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，付予董事的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼和其他實物福利)總額分別為港幣21.9百萬元、港幣21.0百萬元、港幣19.6百萬元及港幣11.0百萬元。概無董事放棄同期的任何薪酬。

於往績記錄期，五名最高薪酬人士中的兩名為董事。二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年，付予餘下三名最高薪酬人士的薪酬(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、酌情花紅、住房及其他津貼和其他實物福利)總額分別為港幣7.5百萬元、港幣8.8百萬元、港幣9.1百萬元及港幣5.2百萬元。

於往績記錄期，我們概無向董事或五名最高薪酬人士付款，作為吸引加入我們或加入我們後的獎勵或離職補償。

除上文所披露者外，於往績記錄期，本集團任何成員公司概無支付或應付任何董事其他款項。

根據現行安排，我們估計二〇一七財政年度的董事薪酬總額(不包括酌情花紅)約為港幣11.0百萬元。

有關進一步資料，請參閱「附錄七—一般資料—有關董事的進一步資料—10. 董事服務合約及委任函」。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任新百利融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們將在以下情況及時諮詢及(如需要)徵詢合規顧問的意見：

- (a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (b) 擬進行交易(可能是須予公佈的交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- (c) 我們的業務活動、發展或業績與上市文件所載任何預測、估計或其他資料有所偏差；及
- (d) 聯交所就我們股份價格或成交量的異常波動、我們股份可能出現虛假市場或任何其他事宜向本公司作出查詢。

任期自上市日期開始至本公司派發上市日期後開始的第一個完整財政年度財務業績的年報當日結束。

股 本

本公司股本

本公司法定及已發行股本如下：

	<u>合共面值</u> 港幣元
法定股本	
5,000,000,000 股股份 (於本上市文件日期)	500,000,000
已發行或將予發行股份，繳足或入賬列作繳足：	
2 股已發行股份 (於本上市文件日期)	0.2
3,036,227,327 股根據分派將予發行的股份	303,622,732.7
將予交回註銷的股份	
2 股將予交回註銷的股份	0.2

假設

上表假設(a)上市已成為無條件及(b)於最後實際可行日期至分派記錄日期已發行九龍倉股份總數仍保持不變，且並無計及本公司根據發行授權及購回授權而可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

我們的股份為本公司股本中的普通股，每股將在各方面享有同等地位且均有權收取分拆完成後所宣派、作出或支付的所有股息、收入及其他分派，以及股份所附帶或應計的任何其他權利及利益。

發行股份的一般授權

在上市成為無條件的情況下，董事被授予配發及發行股份的一般授權，詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—3.唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

在上市成為無條件的情況下，董事被授予購回股份的一般授權，詳情載於「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—3.唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」及「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—5.股份購回」。

主 要 股 東

於最後實際可行日期據本公司任何董事或主要行政人員所知，及假設於最後實際可行日期至分派記錄日期已發行九龍倉股份總數仍保持不變，緊隨分拆完成後，以下人士將在股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或一旦股份在聯交所上市，直接或間接於具有附帶權利可在所有情況下於本公司股東大會上投票的任何類別股本中擁有5%或以上面值的權益：

名稱	身份／權益性質	持有或於其中擁有 權益的股份數目 ⁽¹⁾	概約持股百分比
(i) WF Investment	實益權益	1,365,314,536 (L)	44.97%
(ii) Lynchpin	實益權益	253,779,072 (L)	8.36%
(iii) High Fame	實益權益	250,863,000 (L)	8.26%
(iv) Wheelock Investments..	受控制法團權益 ⁽³⁾	1,869,956,608 (L)	61.59%
(v) 會德豐.....	受控制法團權益 ⁽³⁾	1,869,956,608 (L)	61.59%
(vi) HSBC Trustee (C.I.) Limited	受控制法團權益 ⁽³⁾	1,869,956,608 (L)	61.59%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 上述列於(iv)項、(v)項及(vi)項名下的股份皆涉及同一批股份。
- (3) 緊隨分拆完成後及假設彼等各自於九龍倉的股權於分派記錄日期保持不變，WF Investment、Lynchpin及High Fame將分別持有1,365,314,536股股份、253,779,072股股份及250,863,000股股份。WF Investment、Lynchpin及High Fame均由Wheelock Investments全資擁有，而Wheelock Investments由會德豐全資擁有，會德豐則由HSBC Trustee (C.I.) Limited擁有48.75%。根據證券及期貨條例，Wheelock Investments、會德豐及HSBC Trustee (C.I.) Limited各自被視為於WF Investment、Lynchpin及High Fame所持有股份中擁有權益。

概覽

於最後實際可行日期，(a)會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)在約61.59%的已發行九龍倉股份中擁有權益；及(b)本公司為九龍倉的直接全資附屬公司及會德豐的間接附屬公司。

緊隨分拆完成後，(a)本公司將不再為九龍倉的附屬公司，但將仍為會德豐的附屬公司，而會德豐(透過其全資附屬公司Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin)將在本公司約61.59%已發行股份擁有權益；及(b)會德豐、Wheelock Investments、High Fame、WF Investment及Lynchpin將為本公司的控股股東。有關本集團簡化公司架構的資料，請參閱「歷史及公司架構」。

控股股東的背景

會德豐集團

會德豐為在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。會德豐集團旗下有若干香港上市附屬公司，包括九龍倉及海港企業。於二〇一六年十二月三十一日，會德豐的市值及其股東應佔綜合資產淨值分別為港幣88,815百萬元及港幣215,365百萬元。於二〇一六財政年度，會德豐股東應佔綜合收入及純利分別為港幣60,579百萬元及港幣16,294百萬元。

會德豐亦持有Wheelock Properties (Singapore) Limited(一家在新加坡註冊成立的公司，其股份在新加坡證券交易所有限公司上市，而其主要業務為新加坡的物業投資及發展)約76%已發行股份。

緊隨分拆完成後及假設各自於分派記錄日期在九龍倉的持股比例保持不變，WF Investment、Lynchpin及High Fame將分別持有本公司的44.97%、8.36%及8.26%權益。WF Investment、Lynchpin及High Fame均由Wheelock Investments全資擁有，而Wheelock Investments由會德豐全資擁有。

九龍倉集團

九龍倉為於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市。九龍倉集團包括海港企業，其股份於聯交所主板上市。於二〇一六年十二月三十一日，九龍倉的市值及其股東應佔綜合資產淨值分別為港幣156,306百萬元及港幣316,794百萬元。

與 控 股 股 東 的 關 係

於二〇一六財政年度，九龍倉權益股東應佔綜合收入及純利分別為港幣46,627百萬元及港幣21,440百萬元。於最後實際可行日期，九龍倉的約61.59%由會德豐透過其全資附屬公司持有。

本集團獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)

董事認為我們在分拆完成後能夠獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)而經營其業務，理據如下：

(a) 業務的清晰劃分

本集團、餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)的各自業務重點清晰而不同，載列如下。

本集團

分拆完成後，本集團(包括海港企業集團)將主要從事香港物業投資，持有香港的策略性及主要商業投資物業。

我們在由海港企業集團持有的若干非核心中國物業權益中擁有並不重大的權益。於二〇一七年六月三十日，該等權益佔我們資產總值的約3%(不包括現金、若干金融投資、遞延稅項資產及其他衍生金融資產)。如「業務－我們的物業組合」所述，(i)有關中國的投資物業方面，我們獲海港企業集團告知，倘收到商業條款可接受的第三方合適要約，其目前有意剝離其於該等物業的權益；及(ii)有關中國的持作出售物業方面，海港企業集團有意在竣工後出售所有該等物業。我們無意再從事中國物業開發且目前亦無意將從事香港物業開發作為我們的主營業務。

餘下九龍倉集團

分拆完成後，餘下九龍倉集團將主要從事中國的物業投資及開發以及其於香港及中國的物流業務。

餘下九龍倉集團持有香港若干投資物業，主要包括住宅物業及商業物業，該等物業為在建或持作開發物業且並非位於我們的投資物業周圍。餘下九龍倉集團在香港持有住宅投資物業，主要包括香港山頂物業組合(「山頂物業組合」)，即種植道1號、山頂道77號、

與控股股東的關係

Mountain Court、Chelsea Court及紅莓閣。餘下九龍倉集團亦在香港持有其他投資物業，主要包括(i)一座商業大廈(即官塘8 Bay East(發展中項目)^(附註))；及(ii)九龍灣九龍貨倉(重建為商住發展項目的計劃已獲批准)。該等投資物業的資產價值為港幣19,357百萬元，於二〇一六年十二月三十一日分別佔餘下九龍倉集團及本集團總資產約9%及7%。山頂物業組合由住宅物業組成，而餘下九龍倉集團持有的其他投資物業位於中環、尖沙咀及銅鑼灣(我們在香港的物業位處的地方)。因此，餘下九龍倉集團並無持有且目前亦無意持有會與我們物業構成競爭的香港任何策略性或重大商業投資物業。

儘管餘下九龍倉集團將繼續持有香港若干投資物業，董事認為我們的業務與餘下九龍倉集團的業務之間將有清晰劃分，原因是餘下九龍倉集團於香港的投資物業的用途及位置不同，且餘下九龍倉集團的大部分投資物業為在建或持作開發。

會德豐集團(九龍倉除外)

分拆完成後，會德豐集團(九龍倉除外)將主要從事香港物業開發及透過Wheelock Singapore從事新加坡物業投資及發展。會德豐集團(九龍倉除外)目前無意投資於香港任何投資物業且其於香港開發的物業主要為用作出售。

作為會德豐集團(九龍倉除外)的香港物業開發業務的一部分，儘管所開發絕大部分物業擬用作出售，但會德豐集團(九龍倉除外)或會初步保留部分商業物業(通常包括針對不同於本集團市場而規模較之遠小的商舖或零售商場，其屬於開發項目(通常為住宅樓宇)的配套)，待價而沽。儘管如上所述，董事認為我們的業務與會德豐集團(九龍倉除外)的業務之間將有清晰劃分，原因是會德豐集團(九龍倉除外)於過渡期間可能保留待售的商業物業的性質、用途及規模均不同於本集團。

附註：餘下九龍倉集團已訂立買賣協議出售8 Bay East，且預期將於二〇一七年十二月二十九日之前完成。

與 控 股 股 東 的 關 係

除上文所披露者外，概無控股股東或董事於我們的業務以外任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。

(b) 董事及管理層的獨立性

分拆完成後，若干董事將繼續擔任餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)的董事職位及職務，載列如下：

	本公司	本集團 (本公司除外)	餘下九龍倉集團	會德豐集團 (九龍倉除外)
吳天海先生	主席、 執行董事兼 常務董事	海港企業 董事及主席	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉主席及 常務董事 • 現代貨箱碼頭有限 公司主席 	<ul style="list-style-type: none"> • 會德豐副主席 • Wheelock Singapore 主席
李玉芳女士	執行董事 兼副主席	無	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉副主席兼 董事 • 九龍倉中國置業有 限公司的主席及高 級常務董事 	無
凌緣庭女士	執行董事	無	無 ⁽¹⁾	無
梁啟亨先生	執行董事	無	集團庫務總監	集團庫務總監
歐肇基先生	獨立 非執行董事	無	無 ⁽²⁾	無
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	獨立 非執行董事	無	無 ⁽²⁾	無

附註：

(1) 凌緣庭女士已遞交辭任九龍倉執行董事的辭呈並將於上市後生效。

(2) 歐肇基先生及楊永強教授 *GBS, JP* 已遞交辭任九龍倉獨立非執行董事的辭呈並將於上市後生效。

與 控 股 股 東 的 關 係

	本公司	本集團 (本公司除外)	餘下九龍倉集團	會德豐集團 (九龍倉除外)
韋理信先生	獨立 非執行董事	無	無	無 ⁽³⁾
奚安竹先生	獨立 非執行董事	無	無	無
許仲瑛先生	公司秘書	海港企業的非執行董事及公司秘書	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉集團的集團財務總監 • 九龍倉有限公司及現代貨箱碼頭有限公司的董事 • 九龍倉的公司秘書 	無
周明權博士 <i>OBE, JP</i>	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
梁君彥議員 <i>GBS, JP</i>	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
史習平先生	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
鄧思敬先生	無	海港企業的獨立非執行董事	無	無
易志明議員 <i>JP</i>	無	<ul style="list-style-type: none"> • 海港企業的非執行董事 • 天星小輪有限公司的董事 	<ul style="list-style-type: none"> • 九龍倉有限公司及現代貨箱碼頭有限公司的董事 	無

附註：

(3) 韋理信先生已遞交辭任會德豐地產(香港)有限公司的獨立非執行董事的辭呈並於本上市文件的日期生效。

與控股股東的關係

董事認為本集團於分拆完成後將能夠獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)營運，理由如下：

- (i) 董事會將由八名董事組成，其中五名(包括一名執行董事)將不會在餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)擁有在任職務，因此獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)；
- (ii) 全部四名獨立非執行董事並無且將不會在餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)擁有任何在任職務，因此獨立非執行董事能在沒有任何利益衝突的情況下行使獨立判斷；
- (iii) 憑藉董事會全體八名董事中的四名獨立非執行董事，董事會擁有一個在涉及利益衝突的任何情況下均可獨立監察董事會決策的強大組成部分，從而保障獨立股東的利益；
- (iv) 除亦監督與餘下九龍倉集團的中國房地產業務有關的人事及行政事宜以及向餘下九龍倉集團提供集中採購服務的助理總經理(人事及行政管理)陸雅文女士外，我們的高級管理層全體成員均為全職僱員，並於往績記錄期的整個或絕大部分期間於我們的業務中承擔高級管理層的監督職責。我們高級管理層團隊的職責包括管理及監督我們的營運及財務事宜、作出一般資本開支決策及管理業務策略的執行。彼等的管理及監督職能將確保我們的管理及日常營運獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)；
- (v) 我們的每名董事知悉其作為董事的受信責任，該責任規定(其中包括)為全體股東及其最佳利益行事，且嚴禁其作為董事的責任與其個人利益產生任何衝突，以致影響其履行作為董事的責任；
- (vi) 本集團(作為一方)與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(作為另一方)之間的持續關連交易已獲識別，且各方將遵守管治持續關連交易的上市規則的適用規定。有關該等持續關連交易的詳情，請參閱「關連交易」；及
- (vii) 我們已採納多項企業管治措施，以管理本集團(作為一方)與餘下九龍倉集團或會

與控股股東的關係

德豐集團(九龍倉除外)(作為另一方)由於董事重疊而可能產生的任何潛在利益衝突，並保障獨立股東的利益，其詳情載於下文「企業管治措施」。

(c) 行政能力方面的獨立

於完成分拆後，若干行政服務(包括公司秘書服務、企業傳訊、投資者關係、人事及行政、資訊科技、會計(租賃開票及應收賬款管理等必要會計職能由本集團獨立執行除外)、財務、庫務及內部審核)將根據行政服務協議按成本基準由本集團及餘下九龍倉集團共用。董事認為本集團及餘下九龍倉集團均將為會德豐集團的一部分，本集團及餘下九龍倉集團共用行政支持服務，將可按具成本效益的方式使本集團公司政策的執行與會德豐集團保持一致。有關詳情，請參閱「關連交易」。董事認為，由於該等安排僅涉及提供支援職能，故該等安排不會影響本集團業務管理的獨立性。

因此，董事認為我們於分拆完成後將在行政方面獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)。

(d) 財務方面的獨立

就重組而言，本集團欠付餘下九龍倉集團的集團內部往來結餘將於分拆完成時透過向九龍倉發行承兌票據結算。承兌票據將於完成分拆後五個營業日內透過(i)銀行借款撥付的現金付款；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債結算。有關進一步詳情，請參閱「財務資料－債務－結算集團內部往來結餘」。

除上文及「關連交易」所述本集團與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(視情況而定)之間的關連交易所產生的結餘外，上市後概無將由餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)向我們或為我們的利益提供的重大貸款或擔保。

因此，董事認為我們於分拆完成後將在財務方面獨立於餘下九龍倉集團及會德豐集團(九龍倉除外)。

企業管治措施

為管理本集團(作為一方)與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(作為另一方)之間因董事重疊產生的任何潛在利益衝突以及保障獨立股東利益，我們已採納下列措施：

- (i) 任何董事若於涉及與餘下九龍倉集團或會德豐集團(九龍倉除外)(視情況而定)有關的利益衝突或潛在利益衝突的有關事項中擁有利益，則將就該事項放棄投票且將不會計入考慮該事項的相關董事會會議的法定人數內；
- (ii) 根據細則，董事如知悉其以任何形式在與本公司訂立的合約或安排或建議訂立的合約或安排中直接或間接擁有權益，而其在該合約或安排或建議訂立的合約或安排中擁有的權益屬重大，則須在首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議申報其當時知悉已存在的權益的性質，否則在其知悉擁有或已變成擁有權益後的下一個董事會會議申報。儘管細則並無規定擁有權益的董事不得出席任何董事會會議，然而該董事不得就任何批准其本身或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議訂立的合約或安排的董事會決議案投票(亦將不會計入法定人數)，惟若干指定情況除外，有關詳情載於「附錄五—本公司章程及開曼公司法概要」。細則的規定確保可能不時發生的涉及利益衝突的事項將根據認可企業管治守則管理，以確保所作出的決定考慮到本公司及股東(包括獨立股東)整體的最佳利益；
- (iii) 各董事知悉彼作為一名董事的受信責任，當中規定(其中包括)彼為本公司及股東整體利益行事，且不容許其董事職責與其個人利益之間存在任何利益衝突；及
- (iv) 本公司已委聘新百利融資有限公司為上市後的合規顧問，其將就適用法律及法規(尤其是上市規則)的合規情況向我們提供意見及指引。

A. 概覽

於上市日期前，我們已有若干與於上市後將成為本公司關連人士的有關人士訂立的交易。於上市完成後，本公司亦將有上市規則項下的持續關連交易。該等交易的詳情以及聯交所授出的豁免嚴格遵守上市規則第十四A章相關規定的豁免載列於下文。

由於會德豐為本公司控股股東且九龍倉為由會德豐控制的公司，故會德豐、九龍倉及彼等各自的附屬公司及聯營公司(本集團除外)為本公司的關連人士。因此，我們與會德豐集團(本集團除外)、會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團(視情況而定)已訂立或將訂立的交易將構成本集團的關連交易。

B. 須遵守上市規則的申報及公告規定的持續關連交易

1. 會德豐集團(本集團除外)提供物業服務

(a) 交易說明

有關本集團於香港及中國投資物業(包括(其中包括)卡佛大廈、會德豐大廈物業及蘇州國際金融中心)的物業服務(「物業服務」)乃由會德豐集團(本集團除外)不時向本集團提供。物業服務包括下列服務：

- (1) 物業項目管理服務－有關相關物業的物業發展的物業項目管理服務，包括可行性研究、設計工程、建造及完工；
- (2) 物業銷售及市場推廣服務－與相關物業的銷售及市場推廣有關的服務；
- (3) 物業管理服務－與相關物業的物業管理有關的服務(包括技術服務及租賃管理)；及
- (4) 任何其他物業相關服務－與香港及／或中國多項物業及／或一項物業項目有關的任何其他物業相關服務。

於二〇一七年十一月八日，本公司與會德豐訂立一份物業服務框架協議(「概括物業服務協議」)，當中載列有關會德豐集團(本集團除外)不時向本集團(包括海港企業集團)提供涉及我們投資物業的物業服務的框架條款。

關 連 交 易

除非提早終止，否則概括物業服務協議年期為自上市日期至二〇一九年十二月三十一日。概括物業服務協議(i)可通過任何一方向另一方事先發出不少於兩個月書面通知的方式予以終止；(ii)將在會德豐不再為本公司的關連人士的情況下自動終止；(iii)倘任何一方未能就其對概括物業服務協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可終止；(iv)倘另一方嚴重違反概括物業服務協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(v)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

概括物業服務協議的條款及條件亦將適用於由本集團成員公司與會德豐集團(本集團除外)成員公司訂立的現有物業服務協議，包括但不限於海港企業與九龍倉於二〇一六年十一月十一日訂立的概括物業服務協議。在概括物業服務協議有效期內的任何時間，本集團成員公司及會德豐集團(本集團除外)成員公司可按雙方皆同意的條款不時訂立個別服務協議，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別服務協議均在本公司日常業務過程中訂立；
- (2) 每項個別服務協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (3) 每項個別服務協議項下應付的酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款根據現行市況屬公平和合理且為正常商業條款；
- (4) 每項個別服務協議所涉及的條款及條件對我們相關集團成員公司而言，必須不遜於獨立第三方就類似服務所提供的條款及條件；及
- (5) 在概括物業服務協議有效期內的任何一年內，根據在任何時間存在並具有效力的任何及所有個別服務協議(如有)而應付的年度酬金總額皆不得超逾相關年度上限金額。

(b) 定價政策

根據我們的採購政策及程序，概括物業服務協議項下每項個別服務協議的條款及條件，包括(其中包括)酬金及付款條款以及終止條文，將透過投標／報價程序或商業磋商(如

關 連 交 易

適用)形式，按公平原則基礎而釐定，當中必須參照市場其他第三方就類似服務可獲得或提供的條款，而概括物業服務協議項下現有物業服務的收費比率及支付條款載列如下：

- (1) **項目管理服務**—項目管理費包括(i)相關物業發展的總建築成本的2%至3%，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付；及(ii)相關翻新工程的項目成本的10%，於完工時全數支付；
- (2) **物業銷售及市場推廣服務**—銷售及市場推廣費為相關物業任何單位的實際銷售價值的0.5%，分階段以後付形式每三個月一次以現金支付；
- (3) **物業管理服務**—物業管理費為租金總額的3%，每月支付；
- (4) **樓宇行政及管理服務**—樓宇行政費包括按特定投資物業實際產生的每月營運支出固定百分比收取的固定金額管理費及／或年度營運支出預算10%的1/12的額外管理費；及
- (5) **工程監督服務**—按相關工程合約金額的固定百分比或基於0%至7%的增減比例(視情況而定)收取的工程監督費。

(c) 歷史交易金額

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一七年上半年及截至二〇一七年九月三十日止三個月，我們就物業服務支付予會德豐集團(本集團除外)的費用總額如下：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年	二〇一七年 七月一日至 二〇一七年 九月三十日 (未經審核)
			(港幣百萬元)		
本集團支付的款項..	116.1	68.0	58.2	24.8	5.1

關 連 交 易

(d) 未來交易年度上限

根據上市規則第14A.53條，我們已制定於二〇一七財政年度、二〇一八財政年度及二〇一九財政年度根據概括物業服務協議最高應付款項總額的年度上限如下：

	二〇一七 財政年度 ^(附註)	二〇一八 財政年度	二〇一九 財政年度
		(港幣百萬元)	
本集團應付款項	20	162	53

附註：截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的年度上限。

該等年度上限金額乃基於及參考(其中包括)(a)本集團(包括海港企業集團)預計就相關物業及/或物業項目產生/收取的合共建造成本、銷售額及毛租金等；(b)在概括物業服務協議有效期內物業市況可能出現的變動；(c)在概括物業服務協議有效期內可能進一步訂立個別服務協議，並(d)經計及我們應付估計總開支的適當及充分緩衝金額(作為審慎的應急金額，以防發生業務計劃調整、成本超支及通脹等事件)後釐定。此外，海港企業集團並無目前無意進一步開發中國發展物業。

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)本集團就於二〇一七年上半年提供的物業服務支付的費用；及(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

二〇一八財政年度的年度上限大幅增加是由於預期於蘇州國際金融中心竣工(預期於二〇一八年)後我們將向會德豐集團(本集團除外)支付項目管理費。

若在概括物業服務協議有效期內任何一年，我們根據所有個別服務協議而應付的酬金總額超逾相關年度上限金額，則會德豐及本公司將就本集團支付予會德豐集團(本集團除外)任何及全部超逾相關年度上限金額的款項採取適當行動以遵循上市規則有關規定。

(e) 訂立概括物業服務協議的理由及裨益

委任會德豐集團(本集團除外)成員公司不時提供物業服務將會令本集團受惠於會德豐集團(本集團除外)於相關市場物業業務之品牌、經驗及資源。有關各方可能會磋商或擬議有關會德豐集團(本集團除外)成員公司就本集團的若干投資物業提供物業服務的進一步個

關 連 交 易

別協議。為規管(其中包括)各項個別服務協議項下擬進行的相關交易以及便利行政，概括物業服務協議(年度上限金額據此協定)可給予訂立更多個別服務協議(如有)及／或續訂各項個別服務協議的靈活性，被視為對本集團有所裨益。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

2. 餘下九龍倉集團提供酒店管理服務

(a) 交易說明

馬哥孛羅香港酒店及常州馬哥孛羅酒店目前由海港企業集團持有及經營，The Murray及蘇州國際金融中心的蘇州尼依格羅酒店將由海港企業集團持有及經營，而太子酒店及港威酒店則由本公司的其他附屬公司持有及經營(統稱「酒店」)。

於二〇一七年十一月八日，本公司與九龍倉訂立一份概括酒店管理服務協議(「**概括酒店服務協議**」)，當中載列有關餘下九龍倉集團就我們的酒店不時向本集團(包括海港企業集團)提供酒店管理服務(包括與開發及／或運營酒店及／或服務式住宅物業有關的管理、市場推廣及技術服務及／或任何其他服務相關服務)(「**酒店管理服務**」)的框架條款。

除非提早終止，否則概括酒店服務協議年期為自上市日期至二〇一九年十二月三十一日。概括酒店服務協議(i)可通過任何一方向另一方事先發出不少於兩個月書面通知的方式予以終止；(ii)將在九龍倉不再為本公司的關連人士及本公司不再為九龍倉的關連人士的情況下自動終止；(iii)倘任何一方未能成功就其對概括酒店服務協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可終止；(iv)倘另一方嚴重違反概括酒店服務協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(v)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

關 連 交 易

概括酒店服務協議的條款及條件亦將適用於本集團成員與餘下九龍倉集團之間已訂立的現有酒店服務協議，包括但不限於海港企業與九龍倉於二〇一四年十一月十日訂立的概括酒店服務協議。

在概括酒店服務協議有效期內的任何時間，本集團成員公司可與餘下九龍倉集團成員公司按雙方皆同意的條款不時訂立個別服務協議，惟必須符合下列條件：

- (1) 每項個別服務協議均在本公司日常業務過程中訂立；
- (2) 每項個別服務協議皆須有固定有效期，且為期不得超過三年；
- (3) 每項個別服務協議項下應付的酬金將逐次按公平原則基礎協商及釐定，以確保相關定價條款根據現行市況屬公平合理且為正常商業條款；
- (4) 每項個別服務協議所涉及的條款及條件，必須從本集團的角度出發，且不遜於獨立第三方就類似服務向相關本集團成員公司所提供者，以及必須從九龍倉的角度出發，且不遜於相關餘下九龍倉集團成員公司就類似服務向獨立第三方所提供者；及
- (5) 在概括酒店服務協議有效期內的任何一年內，根據在任何時間存在並具有效力的任何及所有個別服務協議(如有)而應付的年度酬金總額皆不得超逾相關年度上限金額。

(b) 定價政策

根據本集團的採購政策及程序，概括酒店服務協議項下每項個別服務協議的條款及條件，包括(其中包括)酬金及付款條款以及終止條文，將經商業磋商及(如適用或適宜)透過投標／報價程序，按公平原則基礎而釐定，當中必須參照市場其他第三方就類似服務可獲得或提供的條款以及根據概括酒店服務協議提供現有酒店管理服務的收費標準及付款條款，該等條款載列於下：

- (1) **酒店管理服務**—由相關酒店收入總額2%的基本費用與基於介乎相關酒店營業盈利總額0%至9.5%或10%(視情況而定)的滑動比例計算的獎勵費用組成的酒店管理費，惟年利潤率須達到介乎0%至45%或以上之間的一定協定間隔水平，每月延期支付一次；

關 連 交 易

- (2) 市場推廣服務－相關酒店收入總額或客房收益總額(視情況而定) 1.5%的市場推廣費用，每月延期支付一次；
- (3) 技術服務－參考酒店房間數設定的固定費用；及
- (4) 有關酒店發展及／或運營的其他服務－實際產生的成本及開支的固定百分比。

(c) 歷史交易金額

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一七年上半年及截至二〇一七年九月三十日止三個月，本集團就酒店管理服務支付予餘下九龍倉集團的費用總額如下：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年	二〇一七年 七月一日至 二〇一七年 九月三十日 (未經審核)
			(港幣百萬元)		
本集團支付的款項..	100.4	84.8	79.3	33.8	17.1

(d) 未來交易的年度上限

根據上市規則第 14A.53 條，我們已制定於二〇一七財政年度、二〇一八財政年度及二〇一九財政年度根據概括酒店服務協議最高應付款項總額的年度上限如下：

	二〇一七 財政年度 ^(附註)	二〇一八 財政年度	二〇一九 財政年度
		(港幣百萬元)	
本集團應付款項	30	135	160

附註：截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的年度上限。

該等年度上限金額的訂定乃基於及參考(其中包括)(a)我們酒店的過往交易記錄及預測表現，即經計及香港及中國的可能經濟增長根據在一般業務運營及當前經濟狀況下運營所預測；(b)在概括酒店服務協議有效期內酒店市況可能出現的變動；(c)在概括酒店服務協議有效期內預期就本集團持有的每間酒店(包括The Murray(預期於二〇一七年底開業)及蘇州國際金融中心的精品酒店(其建設預期於二〇一八年底完工))進一步訂立的個別協議；並(d)經計及我們估計應付開支總額的適當及充分緩衝金額(作為審慎的應急金額，以防發生業務計劃調整、成本超支及通脹等事件)後釐定。

關 連 交 易

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)本集團就於二〇一七年上半年提供的酒店管理服務支付的費用；及(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

若在概括酒店服務協議有效期內任何一年，我們根據所有個別服務協議而應付的酬金總額超逾相關年度上限金額，則九龍倉及本公司將就本集團支付餘下九龍倉集團任何及全部超逾相關年度上限金額的款項採取適當行動以遵循上市規則有關規定。

(e) 訂立概括酒店服務協議的理由及裨益

委任餘下九龍倉集團成員公司不時就本集團(包括海港企業集團)的現有酒店物業及／或項目提供酒店管理服務將會令本集團受惠於餘下九龍倉集團於相關市場酒店業務之品牌、經驗及資源。有關各方可能會磋商或擬議有關餘下九龍倉集團成員公司就本集團(包括海港企業集團)的若干其他酒店物業或項目提供酒店管理服務的進一步個別協議。為規管(其中包括)涉及各項個別協議的相關交易以及便利行政，概括酒店服務協議(年度上限金額據此協定)可給予訂立更多(如有)及／或續訂各項個別協議的靈活性，被視為對我們有所裨益。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

3. 本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供租賃或許可場所

(a) 交易描述

於我們的日常業務過程中，我們已作為一名訂約方、或可能不時與會德豐集團(九龍倉除外)成員公司或餘下九龍倉集團成員公司就我們擁有的場所(包括辦公物業、停車場及樓宇區域，但不包括酒店場所)訂立租賃、租約或准用約(「會德豐租賃交易」或「九龍倉租賃交易」)。因會德豐租賃交易及九龍倉租賃交易於上市後將構成本公司的持續關連交易，本公

關 連 交 易

司(i)於二〇一七年十一月八日與會德豐訂立其中載有規管會德豐租賃交易的框架條款的協議(「會德豐租賃框架協議」)，及(ii)於二〇一七年十一月八日與九龍倉訂立其中載有規管九龍倉租賃交易的框架條款的協議(「九龍倉租賃框架協議」)，彼等的主要條款載列如下。

(會德豐租賃框架協議連同九龍倉租賃框架協議被稱為「**概括租賃框架協議**」)

本公司已同意於會德豐租賃框架協議或九龍倉租賃框架協議(視情況而定)年期內，按及倘在會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的成員公司不時合理要求下，出租或許可或促使其附屬公司出租或許可我們擁有的多項場所(包括辦公物業、停車場及樓宇空間，但不包括酒店場所)予會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團的成員公司。

本集團相關成員公司及會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的相關成員公司將就彼等之間訂立的會德豐租賃交易或九龍倉租賃交易(視情況而定)各自訂立一份單獨的出租、租賃或許可協議。

會德豐租賃框架協議及九龍倉租賃框架協議各自的年期為上市日期至二〇一九年十二月三十一日，惟由本公司或會德豐或九龍倉(視情況而定)終止除外。

概括租賃框架協議(i)可通過任何一方向另一方事先發出不少於兩個月書面通知的方式予以終止；(ii)將於會德豐或九龍倉不再為本公司關連人士(視乎情況而定)及本公司不再為九龍倉關連人士(僅就九龍倉租賃框架協議而言)後自動終止；(iii)倘另一方未能成功就其對概括租賃框架協議項下可於28天內修正的條文的違約行為作出修正即可由任何一方終止；(iv)倘另一方嚴重違反概括租賃框架協議項下不可修正的條文的情況，任何一方即可終止；或(v)假如另一方進入清盤或破產程序，則任何一方可在無須發出通知的情況下立即終止。

(b) 定價政策

該等協議項下的條款(包括終止條文)及應付代價將按個案基準公平磋商及應符合正常商業條款並在本集團一般日常業務過程中進行，及從我們的角度來看，向會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)相關成員公司提供者不應較本集團向我們獨立第三方企業承租人、租戶或被許可人提供者更優惠，而從九龍倉的角度來看，向相關Wharf REIC集團成員公司提供者不應較其獨立第三方企業出租人、業主或許可人向餘下九龍倉集團所提供者更為優惠。尤其是，應收取的租金或許可費應按市場費率釐定及基於本集團向其他獨立第三方收費的同一樓宇內類似規模及屬性的物業當時的通行租金費率或許可費率

關 連 交 易

釐定，或倘不可得，則按本集團向其他獨立第三方出租、租賃或許可的標的場所附近的類似規模及屬性物業的當時通行租金費率或許可費率釐定。本集團向會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的相關成員公司應收取的管理／服務費將不遜於本集團應向相同樓宇或物業的其他租戶或被許可人(均為獨立第三方)收取者。

(c) 歷史交易金額

於二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度、二〇一七年上半年及截至二〇一七年九月三十日止三個月，會德豐租賃交易及九龍倉租賃交易的年度租金及許可費總額乃如下：

	二〇一四 財政年度	二〇一五 財政年度	二〇一六 財政年度	二〇一七年 上半年	二〇一七年 七月一日至 二〇一七年 九月三十日 (未經審核)
	(港幣百萬元)				
會德豐集團 (九龍倉除外) 應付本集團 的款項	12.0	30.6	71.7	40.8	20.5
餘下九龍倉集團 應付本集團 的款項	27.2	30.0	32.6	16.6	8.5

(d) 未來交易的年度上限

根據上市規則第14A.53條，我們已於截至二〇一七財政年度、二〇一八財政年度及二〇一九財政年度就會德豐租賃框架協議及九龍倉租賃框架協議項下分別應付款項最高總額設定年度上限如下：

	二〇一七 財政年度 (附註)	二〇一八 財政年度	二〇一九 財政年度
	(港幣百萬元)		
會德豐集團(九龍倉除外)應付本集團的款項.....	17	105	105
餘下九龍倉集團應付本集團的款項	8	44	44
合計	25	149	149

附註：截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的年度上限。

關 連 交 易

該等年度上限總額的訂定乃基於及經參考(其中包括)：(a)現有租賃或許可協議項下相關場所的歷史租金記錄；(b)於目前經濟狀況下的租金及／或許可費的預計增長；並(c)經計及會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團應付的估計年度總額的適當及充分緩衝金額(作為審慎的應急金額，以防發生業務計劃調整、成本超支及通脹等事件)。

二〇一七財政年度的年度上限(即截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月的預期兩個月上限)已計及上述因素並按(i)會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視乎情況而定)就於二〇一七年上半年的租賃交易支付的費用；(ii)就二〇一七年下半年及截至二〇一七年十二月三十一日止兩個月應付的預期費用計算。

倘於概括租賃框架協議年期內的某一年度，我們於所有個別出租、租賃或許可協議項下應收取的款項總額將超過相關年度上限額，則會德豐及／或九龍倉(視情況而定)及本公司將就超出會德豐集團(九龍倉除外)及／或餘下九龍倉集團(視情況而定)應付我們的相關年度上限金額的任何及全部付款金額採取適當行動以符合上市規則項下的相關規定。

(e) 我們概括租賃框架協議的理由及裨益

因出租自有物業為本集團的主要業務活動之一，故租金收入為我們的重要收入來源。董事認為訂立概括租賃框架協議就本集團的持續增長及運營而言為必要，及將為本集團帶來經常性租金收入。此外，為便於行政處理，概括租賃框架協議將(其中包括)提前協定年度上限總額，而應付相關場所的租金及許可費總額將須遵守該上限。

(f) 上市規則的涵義

由於有關上述交易的一項或多項適用百分比率(載於上市規則第14.07條)超過0.1%而所有該等比率均低於5%，故該等交易須遵守上市規則第十四A章下的公告、年度申報及年度審核規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

C. 就不獲豁免持續關連交易的豁免申請

就概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議而言，本公司預期該等不獲豁免持續關連交易將按持續基準進行及在一段時間內延續。董事因此認為嚴格遵守上市規則項下的公告規定將向我們施加不必要的行政成本。

關 連 交 易

因此我們已就與概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議有關的上述不獲豁免持續關連交易申請(及聯交所已授予我們)豁免嚴格遵守上市規則項下的公告規定。

除如上文所述已獲聯交所豁免嚴格遵守的規定之外，我們將遵守適用於概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議項下持續關連交易的上市規則第十四A章項下相關規定。

獨立非執行董事將審閱概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議項下持續關連交易，及於本公司的審閱財政年度的年度報告中確認該等交易乃根據上市規則第14A.55條所載方式訂立。

D. 來自董事的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議項下的不獲豁免持續關連交易已經並將於本集團的正常及一般業務過程中訂立，符合屬公平合理的一般商業條款，亦符合本集團及股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事)亦認為該等交易的建議年度上限屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

E. 來自聯席保薦人的確認

聯席保薦人已審閱本集團就根據概括物業服務協議、概括酒店服務協議及概括租賃框架協議已進行及將進行的不獲豁免持續關連交易編製及提供的相關資料及歷史數據，及亦透過與本集團、獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司及我們的顧問討論該等交易而進行盡職審查，及已自本公司及本集團其他成員公司取得各項聲明及確認。基於聯席保薦人的盡職審查，聯席保薦人認為該等不獲豁免持續關連交易已經並將於我們的日常及一般業務過程中訂立，符合屬公平合理的一般商業條款，亦符合本集團及股東的整體利益。聯席保薦人亦認為該等不獲豁免持續關連交易的建議年度上限屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益。

F. 完全獲豁免的持續關連交易

上市後，下列交易將視為完全豁免遵守上市規則第14A.98條及14A.76條項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的持續關連交易。

1. 九龍倉墊付的若干執行董事薪酬

(a) 交易描述

本公司兩名執行董事(即吳天海先生及李玉芳女士(「相同董事」))亦為本公司關連人士九龍倉的執行董事及僱員。

根據我們與九龍倉於二〇一七年十一月八日訂立的框架協議，我們已同意按固定比例(「預定比例」)向九龍倉償付各重疊董事根據與九龍倉的僱傭合約有權收取的基本薪酬(「基本薪酬」)。該預定比例乃參考各相同董事以其擔任本公司執行董事的職責所耗用的估計時間而釐定。

於框架協議期間，九龍倉將按月向各相同董事支付預定比例的基本薪酬(「墊付款」)，而該款項將由我們到期支付予九龍倉。我們將按月不計息向九龍倉償付數額相等於墊付款的款項。

(b) 上市規則的涵義

由於就我們同意向相同董事支付預定比例的年度基本薪酬而計算的最高相關百分比率按年度基準低於0.1%，根據上市規則第14A.76條，該付款構成符合最低豁免水平的持續關連交易而獲豁免遵守上市規則第十四A章下有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

2. 本集團與餘下九龍倉集團共享行政服務

(a) 交易描述

於一般業務過程中，本集團與餘下九龍倉集團共享若干行政服務，包括企業秘書服務、企業通訊、投資者及公眾關係、人事及行政、資訊科技、會計(除將由本集團獨立進

關 連 交 易

行的基本會計職能(如租賃計費及應收賬款管理)外)、財務及庫務以及內部審核(「行政服務」)。該等行政服務由餘下九龍倉集團向本集團提供。

共享行政服務的年度服務費用乃根據成本基準經參考所花費的概約時間及人力釐定，及該等成本乃按公平平等基準分配予本集團及餘下九龍倉集團。

(b) 上市規則的涵義

因本集團及餘下九龍倉集團間共享的行政服務乃按成本基準，及可識別及按公平平等基準在本集團及餘下九龍倉集團間攤分，故該等持續關連交易乃視為上市規則第14A.98條項下的完全獲豁免持續關連交易。

3. 本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供租賃代理服務

(a) 交易描述

本公司間接全資擁有的附屬公司Harriman Leasing Limited於其正常業務過程中不時向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團的成員公司提供租賃代理服務。該等租賃代理服務的提供將於上市後構成本公司的持續關連交易。

提供該等租賃代理服務的年度服務費應參考會德豐集團(九龍倉除外)或餘下九龍倉集團(視情況而定)的每月應收取的收益的固定比率釐定。該費用符合我們向第三方物業擁有人提供類似服務收取的平均服務費率。

(b) 上市規則的涵義

因有關本集團向會德豐集團(九龍倉除外)及餘下九龍倉集團提供的租賃代理服務的相關百分比率總額中的最高值按年度總額基準將低於0.1%，故其將根據上市規則第14A.76條構成豁免遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的持續關連交易。

4. 商標協議

根據本集團各成員公司與會德豐集團(本集團除外)的有關成員公司訂立的商標協議(「商標協議」)，會德豐集團(本集團除外)的有關成員公司按名義代價(為每項協議港幣1元)向本集團各成員公司授出使用「附錄七—一般資料—有關我們業務的其他資料—8. 重大知識產權」所載若干商標的可撤銷及非獨家權利。商標協議可由任何一方向另一方發出不少於六個月預先書面通知(如屬香港商標註冊)或兩個月的預先書面通知(如屬中國商標註冊)或以商標協議所協定的其他方式方終止，而授出的許可證可由相關許可人撤銷。該等協議亦將構成豁免遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定的符合最低豁免水平的持續關連交易。

G. 有關重組的安排

如「附錄七—一般資料—有關本集團的進一步資料—6. 重組」所披露，將於分拆完成後透過發行承兌票據結算集團內部往來結餘。發行承兌票據及其後續結算被視為於上市前協定的一次性交易。其於上市後不被視為構成上市規則第十四A章項下本公司的關連交易，及本公司無需於上市後就承兌票據遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審核、通函或獨立股東批准規定。

不獲豁免持續關連交易相關豁免

本集團的若干成員公司已訂立若干交易，而於上市後該等交易將根據上市規則構成本集團的持續關連交易。本公司已就「關連交易」所述不獲豁免的持續關連交易向聯交所申請，而聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第十四A章有關公告的規定。有關該等持續關連交易及豁免的更多詳情，請參閱「關連交易」。

以下載於第I-1至I-104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-104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、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 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、二〇一五年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-104頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入 貴公司於二〇一七年十一月九日就 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(「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及 貴公司於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 貴集團截至二〇一六年六月三十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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一七年十一月九日

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
其他收入／(支出)淨額.....	6	175	257	216	(86)	(259)
		38,320	17,345	13,231	6,153	7,269
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
應佔盈利：					
貴公司股東.....	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>
每股盈利：					
基本及攤薄後.....	10	不適用	不適用	不適用	不適用

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

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 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／是期盈利.....	35,465	14,303	10,184	4,623	5,154
其他全面收益					
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
其他	2	6	11	—	—
是年／是期其他					
全面收益	168	(842)	(600)	(387)	562
是年／是期全面收益					
總額	<u>35,633</u>	<u>13,461</u>	<u>9,584</u>	<u>4,236</u>	<u>5,716</u>
應佔全面收益總額：					
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
	<u>35,633</u>	<u>13,461</u>	<u>9,584</u>	<u>4,236</u>	<u>5,716</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

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
非流動資產					
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	—	—	—
其他非流動資產		27	33	41	39
		<u>240,814</u>	<u>247,973</u>	<u>256,942</u>	<u>259,286</u>
流動資產					
待沽物業	16	4,979	2,699	1,957	930
存貨		14	11	11	11
應收貿易及其他賬項	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>
總資產		<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
非流動負債					
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)
其他遞延負債.....		(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>
流動負債					
應付貿易及其他賬項.....	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>
總負債.....		<u>(54,606)</u>	<u>(52,065)</u>	<u>(61,325)</u>	<u>(54,684)</u>
淨資產.....		<u>205,867</u>	<u>210,905</u>	<u>204,137</u>	<u>209,373</u>
資本及儲備					
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>
總權益.....		<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

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

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

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	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	
其他全面收益	—	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	
其他全面收益	—	(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	

		貴公司股東應佔權益					非控股股東權益	
		股本	投資 重估儲備	匯兌儲備	盈餘儲備	總額	股東權益	總權益
附註		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
	其他全面收益	—	(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	—	—	—
9	已付股息	—	—	—	(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
	其他全面收益	—	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
其他全面收益	—	(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。

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)
來自營業的現金.....	(a)	13,023	14,413	14,058	6,385	5,476
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)
營業業務所得的						
現金淨額.....		10,276	11,419	11,370	5,487	4,582
投資活動						
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)	
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)應收貿易及其他賬項	355	183	235	(207)	(142)
增加／(減少)應付貿易及其他賬項	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)	—	—
其他非現金項目	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 融資活動產生負債對賬

	銀行借款	來自同系 附屬公司的借款	總額
	港幣百萬元 (附註22)	港幣百萬元 (附註23)	港幣百萬元
二〇一四年一月一日	11,519	23,744	35,263
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	7,172	—	7,172
償還銀行借款	(6,735)	—	(6,735)
增加同系附屬公司借款	—	1,419	1,419
融資現金流量的變動總額	437	1,419	1,856
其他變動：			
增加投資物業	3,000	—	3,000
其他變動總額	3,000	—	3,000
二〇一四年十二月三十一日	<u>14,956</u>	<u>25,163</u>	<u>40,119</u>
二〇一五年一月一日	14,956	25,163	40,119
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	2,766	—	2,766
償還銀行借款	(8,779)	—	(8,779)
增加同系附屬公司借	—	3,420	3,420
融資現金流量的變動總額	(6,013)	3,420	(2,593)
二〇一五年十二月三十一日	<u>8,943</u>	<u>28,583</u>	<u>37,526</u>

	銀行借款	來自同系 附屬公司的借款	總額
	港幣百萬元 (附註22)	港幣百萬元 (附註23)	港幣百萬元
二〇一六年一月一日	8,943	28,583	37,526
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	1,178	—	1,178
償還銀行借款	(5,739)	—	(5,739)
增加同系附屬公司借款	—	2,397	2,397
融資現金流量的變動總額	(4,561)	2,397	(2,164)
二〇一六年十二月三十一日	4,382	30,980	35,362
二〇一七年一月一日	4,382	30,980	35,362
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	153	—	153
償還銀行借款	(1,650)	—	(1,650)
減少同系附屬公司借款	—	(5,978)	(5,978)
融資現金流量的變動總額	(1,497)	(5,978)	(7,475)
二〇一七年六月三十日	2,885	25,002	27,887
(未經審核)			
二〇一六年一月一日	8,943	28,583	37,526
融資現金流量的變動：			
提取銀行借款	14	—	14
償還銀行借款	(1,950)	—	(1,950)
減少同系附屬公司借款	—	(934)	(934)
融資現金流量的變動總額	(1,936)	(934)	(2,870)
二〇一六年六月三十日	7,007	27,649	34,656

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

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
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))

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			截至十二月三十一日	止財政年度
Merry Strength Limited.....	二〇一四年 十月三日	港幣1元分為1股	—	72	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	
Mullein Company Limited.....	一九九二年 四月七日	港幣10,000元 分為10,000股	—	100	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	
Oripuma Investments Limited.....	一九八六年 一月七日	港幣2元分為2股	—	100	物業投資	畢馬威會計師事務所	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	港幣10,000,000元 分為10,000,000股	—	100	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	
Primal Glory Holdings Limited.....	二〇一四年 十一月十一日	港幣1元分為1股	—	100	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	
Proteck Limited.....	二〇一二年 十二月二十一日	港幣10,000元 分為10,000股	—	100	物業投資	畢馬威會計師事務所	二〇一六年(附註(vii))	
Ridge Limited.....	一九九四年 四月二十八日	港幣10,000元 分為10,000股	—	100	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	
秀達投資有限公司.....	二〇一〇年 十一月十六日	港幣1元分為1股	—	100	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	
The Murray Limited.....	二〇一三年 十月九日	港幣1元分為1股	—	72	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	
The Hongkong Hotel Limited ...	一九八一年 十月十六日	港幣100,000元 分為100,000股	—	72	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	
The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited.....	一九八五年 十月二十九日	港幣1,000元 分為1,000股	—	100	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	
The Prince Hotel Limited.....	一九八五年 九月二十四日	港幣2元分為2股	—	100	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	

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 截至十二月三十一日 止財政年度
		直接	間接	直接	間接			
天星小輪有限公司	一八八八年 四月二十三日	—	100	港幣 7,200,000 元 分為 1,440,000 股	100	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
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	100	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
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	100	物業投資	畢馬威會計師事務所	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	72	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
Wettersley Company Limited	一九九二年 八月十一日	—	100	港幣 10,000 元 分為 10,000 股	100	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
Wharf Estates Limited	二〇〇二年 二月八日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	100	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
Wharf Realty Limited	一九九二年 六月十一日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	100	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
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	100	物業管理	畢馬威會計師事務所	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	100	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
Wharf Transport Investments Limited	一九九二年 六月二日	—	100	港幣 2 元分為 2 股	100	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

(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

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	股權百分比		主要活動	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
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))

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))

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	一九七七年十月一日	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盈利，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他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盈利。

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他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；但如有其他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他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 貴集團在其他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他財務重組；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他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)內其他資產的賬面金額；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、其他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、存放於銀行和其他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。外幣之以公允價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他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。所有其他兌換差額均計算在匯總損益表內。

如出售海外業務，便須在計算出售的盈利或虧損時，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) 收入確認

倘經濟效益可能會流入 貴集團，而收入及成本(如適用)能可靠計算時，收入便會按已收或應收代價的公允價值計量，收入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。在確認收入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，但在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則在其他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盈利）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盈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盈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。在其他情況下，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盈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盈利，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公司（或該聯營公司或合營公司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公司。
 - (d) 一間實體為第三方實體的合營公司，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他賬項內的遞延收入。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。

最初確認為遞延收入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他賬項內的現有賬面價值(即最初確認的金額減累計攤銷)。

(ii) 其他撥備和或然負債

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他負債計提撥備。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分此等準則，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。估計不確定性的其他主要根源如下：

— 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。貴集團並沒有把其他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他衍生金融工具資產。

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。

(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	其他收入/ (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
截至二〇一四年								
十二月三十一日止年度								
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
公司費用	—	(387)	—	—	—	—	—	(387)
集團總額	17,437	10,416	27,729	175	(1,264)	(4)	97	37,149
截至二〇一五年								
十二月三十一日止年度								
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
公司費用	—	(167)	—	—	—	—	—	(167)
集團總額	17,576	11,759	5,329	257	(1,302)	133	95	16,271
截至二〇一六年								
十二月三十一日止年度								
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
公司費用	—	(189)	—	—	—	—	—	(189)
集團總額	16,851	11,824	1,191	216	(1,351)	23	176	12,079

	收入	營業盈利	投資物業 公允價值增加	其他收入／ (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
截至二〇一七年六月三十日								
止六個月								
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)
公司費用	—	(193)	—	—	—	—	—	(193)
集團總額	9,546	7,050	478	(259)	(526)	4	(40)	6,707
截至二〇一六年六月三十日								
止六個月(未經審核)								
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)
公司費用	—	(91)	—	—	—	—	—	(91)
集團總額	8,804	6,158	81	(86)	(622)	(9)	141	5,663

(b) 分部營業資產之分析

	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
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他衍生金融工具資產。

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
發展物業	<u>4,186</u>	<u>3,647</u>	<u>3,225</u>	<u>3,243</u>

(c) 其他分部資料

	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>

	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>

	指定非流動資產			
	於十二月三十一日			於二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元
	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	
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			於二〇一七年 六月三十日 港幣百萬元
	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	
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他非流動資產。

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。

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。

(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
截至二〇一四年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
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>
截至二〇一五年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
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>
截至二〇一六年					
十二月三十一日止年度					
<i>執行董事</i>					
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>
截至二〇一六年					
六月三十日止六個月(未經審核)					
<i>執行董事</i>					
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>
截至二〇一七年六月三十日止六個月					
<i>執行董事</i>					
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	二〇一七年十月二十三日
奚安竹先生	二〇一七年十月二十三日
韋理信先生	二〇一七年十月二十三日
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	二〇一七年十月二十三日

(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。

(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)。其他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
薪金及其他酬金	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	—	—

6 其他收入／(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，其他收入／(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
其他財務支出	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%。

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
本期所得稅					
香港					
—是年／是期稅項準備.....	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／是期稅項準備.....	182	329	215	181	237
—以往年度／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>
遞延稅項					
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／是期盈利以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	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
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。

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
(a) 成本值或估值			
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
<hr/>			
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
<hr/>			
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
<hr/>			
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
<hr/>			
二〇一七年六月三十日	242,170	3,254	245,424
<hr/>			

(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>

(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			
長期契約	211,375	—	211,375
中期契約	21,760	—	21,760
	<u>233,135</u>	<u>—</u>	<u>233,135</u>
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
	<u>241,442</u>	<u>—</u>	<u>241,442</u>
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
	<u>242,170</u>	<u>—</u>	<u>242,170</u>
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價之獨立測計師公司—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價具有豐富經驗。萊坊已根據該等物業的收入淨額、租約於續租時其淨收入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價。

投資物業重估時產生之盈餘，已於匯總損益表中以「投資物業的公允價值增加」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號公允價值計量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
經常性以公允價值計量				
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			二〇一七年	十二月三十一日			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	二〇一四年	二〇一五年	二〇一六年	六月三十日
				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。

(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：

	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
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
成本值				
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)
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	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>

	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
累積折舊及減值虧損				
二〇一四年一月一日.....	52	1,201	785	2,038
匯率調整.....	—	(2)	—	(2)
本年支出.....	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)
本年支出.....	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)
本年支出.....	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
本期支出.....	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>
賬面淨值				
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>

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

	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
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。

(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：

	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	
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
—其他全面收益.....	—	(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	

合營公司的詳情載列如下：

實體名稱	成立／註冊 成立及經營地點	股份類別	股權百分比	主要業務
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 (未經審核)	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)
— 其他全面收益	(8)	(112)	(41)	(13)	12
全面收益總額.....	89	(17)	135	128	(28)

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 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
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 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
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>

(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>

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
遠期外匯合約								
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>
其他衍生工具								
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	5,273	6,501	5,212	2,171

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))	4,933	6,406	5,047	2,092
只限用於若干指定中國 地產發展項目之結餘 (附註(a))	329	160	96	78

- (a) 該匯款是受中國政府頒佈的外匯條例管制。

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 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
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 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
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

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
銀行借款(有抵押)				
攤還年期在1至2年.....	6	—	—	—
銀行借款(無抵押)				
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
總額	14,956	8,943	4,382	2,885
以上借貸按剩餘年期分析：				
流動借貸				
攤還年期少於1年.....	250	1,529	1,232	685
非流動借貸				
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
總額	14,956	8,943	4,382	2,885

(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。於上市日期前，該等銀行借貸將獲償還且九龍倉作出的擔保將會終止。

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%。

來自同系附屬公司的借款預期將透過發行承兌票據於上市日期結清。

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非貿易性質、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>

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	其他	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%及所有其他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／增加約港幣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，現金流亦大部分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。

在恰當或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估值變動於匯總損益表確認。

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 貴集團於附屬公司投資性質的公司間結餘產生的風險，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									
	二〇一六年					於六月三十日 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，人民幣匯兌港幣匯率上升／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% (所有其他可變因素維持不變)，不會對貴集團的稅後盈利構成任何影響，而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。

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>

	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、應收貿易及其他賬項、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。

銀行存款、存放於金融機構的存款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。貴集團並未提供其他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
資產			
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>
負債			
衍生金融工具：			
— 遠期外匯合約	—	48	48
	<u>—</u>	<u>48</u>	<u>48</u>

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
資產			
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>
負債			
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
資產			
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
資產			
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，也為其他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。

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

除了股本及其他法定資本儲備外， 貴集團權益包括處理重估股本投資變動的投資重估儲備，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。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，由九龍倉有限公司(貴集團同系附屬公司，亦為九龍倉的全資附屬公司)擔保，而融資成本分別合共港幣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Wharf Finance Limited、Wharf MTN (Singapore) Pte Ltd及Wharf Finance (BVI) Limited(均為 貴集團同系附屬公司，亦為九龍倉的全資附屬公司)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投資物業)。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(該公司間接持有香港會德豐大廈三樓至二十四樓的投資物業)。交易的代價經計及獨立估值師進行的估值釐定，並經雙方同意。
- (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(該公司間接持有香港會德豐大廈地下C舖位的投資物業)。交易的代價經計及獨立估值師進行的估值釐定，並經雙方同意。
- (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) 發展物業的開支包括於中國的合營公司及聯營公司的應佔發展項目款項，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佈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 開始的會計期間生效
《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
《香港會計準則》第40號(修訂)－投資物業：轉讓投資物業.....	二〇一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)第22號－外幣交易 及預付代價.....	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
香港(國際財務報告詮釋委員會)第23號－所得稅 處理的不確定性.....	二〇一九年一月一日
《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.....	日期 有待香港會計師公會釐定

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權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號按時間確認收入的標準。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。

(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。

鑑於大部分餘下未出售待沽物業將於二〇一八年一月一日前竣工及出售， 貴集團認為採納《香港財務報告準則》第15號將不可能對 貴集團的綜合財務報表造成重大財務影響。

《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，作為承租人訂立其他租約。

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。

鑑於貴集團並無重大經營租賃，貴集團認為採納《香港財務報告準則》第16號將不可能對貴集團的綜合財務報表造成重大財務影響。

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」一節。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。股息預期將透過發行承兌票據於上市日期支付。承兌票據預期將於完成分拆後五個營業日內透過 (i) 支付現金；及 (ii) 貴公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債的方式結算。

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。

本附錄所載列資料並不構成本上市文件附錄一所載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)出具的會計師報告的一部分，載列於此僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 本集團未經審核備考匯總財務資料

以下本集團於二〇一七年六月三十日的未經審核備考匯總財務狀況表及每股未經審核備考有形資產淨值以及本集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考匯總損益表乃根據上市規則第4.29條編製，旨在說明上市對本集團於二〇一七年六月三十日的未經審核備考匯總財務狀況表及每股未經審核備考有形資產淨值的影響，猶如上市已於二〇一七年六月三十日發生；以及上市對本集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考匯總損益表的影響，猶如上市已於二〇一七年一月一日發生。

編製本集團未經審核備考財務資料僅供說明之用，且由於其假設性質，其未必能真實反映上市完成後分別於二〇一七年六月三十日或二〇一七年一月一日或任何未來日期的(i)本集團財務狀況、每股有形資產淨值及(ii)本集團財務表現。

	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 匯總財務狀況表 港幣百萬元 (附註1)	九龍倉認購 股份所付款項 港幣百萬元 (附註2)	估計上市開支 港幣百萬元 (附註3)	透過承兌票據 結清集團內部 往來結餘 港幣百萬元 (附註4)	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 未經審核 備考匯總 財務狀況表 港幣百萬元 (附註6)
非流動資產					
投資物業	245,424				245,424
酒店及會所物業、廠房及設備	7,637				7,637
聯營公司權益	1,463				1,463
合營公司權益	1,780				1,780
股本投資	2,943				2,943
其他非流動資產	39				39
	<u>259,286</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>259,286</u>

	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 匯總財務狀況表 港幣百萬元 (附註1)	九龍倉認購 股份所付款項 港幣百萬元 (附註2)	估計上市開支 港幣百萬元 (附註3)	透過承兌票據 結清集團內部 往來結餘 港幣百萬元 (附註4)	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 未經審核 備考匯總 財務狀況表 港幣百萬元 (附註6)
流動資產					
待沽物業	930				930
存貨	11				11
應收貿易及其他賬項	967				967
預付稅項	18				18
銀行存款及現金	2,171	1,000	(66)	(48)	3,057
應收直接控股公司款項	674			(674)	—
	<u>4,771</u>	<u>1,000</u>	<u>(66)</u>	<u>(722)</u>	<u>4,983</u>
總資產	<u>264,057</u>	<u>1,000</u>	<u>(66)</u>	<u>(722)</u>	<u>264,269</u>
非流動負債					
遞延稅項負債	(1,822)				(1,822)
其他遞延負債	(306)				(306)
銀行借款	(2,200)			(36,668)	(38,868)
同系附屬公司借款	(25,002)			25,002	—
	<u>(29,330)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(11,666)</u>	<u>(40,996)</u>
流動負債					
應付貿易及其他賬項	(7,179)				(7,179)
銷售物業按金	(3,664)				(3,664)
應付稅項	(1,438)				(1,438)
銀行借款	(685)				(685)
應付直接控股公司款項	(12,350)			12,350	—
應付同系附屬公司款項	(38)			38	—
	<u>(25,354)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,388</u>	<u>(12,966)</u>
總負債	<u>(54,684)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>722</u>	<u>(53,962)</u>
淨資產	<u>209,373</u>	<u>1,000</u>	<u>(66)</u>	<u>—</u>	<u>210,307</u>

	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 匯總財務狀況表 港幣百萬元 (附註1)	九龍倉認購 股份所付款項 港幣百萬元 (附註2)	估計上市開支 港幣百萬元 (附註3)	透過承兌票據 結清集團內部 往來結餘 港幣百萬元 (附註4)	本集團 於二〇一七年 六月三十日的 未經審核 備考匯總 財務狀況表 港幣百萬元 (附註6)
資本及儲備					
股本	—	1,000	—	—	1,000
儲備	204,200	—	(66)	—	204,134
公司股東應佔權益	204,200	1,000	(66)	—	205,134
非控股股東權益	5,173	—	—	—	5,173
總權益	<u>209,373</u>	<u>1,000</u>	<u>(66)</u>	<u>—</u>	<u>210,307</u>
	於二〇一七年 六月三十日 每股備考 有形資產淨值 港幣元	九龍倉認購 股份所付款項 港幣元	估計上市開支 港幣元	透過承兌 票據結清集團 內部往來結餘 港幣元	於二〇一七年 六月三十日 每股未經 審核備考 有形資產淨值 港幣元 (附註5及6)
每股有形資產淨值 (按緊接上市前已發行 3,036,227,327股股份計算)	<u>67.25</u>	<u>0.33</u>	<u>(0.02)</u>	<u>—</u>	<u>67.56</u>

	本集團截至 二〇一七年 六月三十日 止六個月的 匯總損益表 港幣百萬元 (附註1)	估計上市開支 港幣百萬元 (附註3)	本集團截至 二〇一七年 六月三十日 止六個月的 未經審核備考 匯總損益表 港幣百萬元 (附註6)
收益	9,546	—	9,546
直接成本及營業費用	(2,049)	—	(2,049)
銷售及推銷費用	(132)	—	(132)
行政及公司費用	(242)	(66)	(308)
未扣除折舊、攤銷、利息及稅項前的營業盈利 ...	7,123	(66)	7,057
折舊及攤銷	(73)	—	(73)
營業盈利	7,050	(66)	6,984
投資物業公允價值增加	478	—	478
其他支出淨額	(259)	—	(259)
財務支出	7,269	(66)	7,203
除稅後所佔業績：	(526)	—	(526)
聯營公司	4	—	4
合營公司	(40)	—	(40)
除稅前盈利	6,707	(66)	6,641
所得稅	(1,553)	—	(1,553)
是期盈利	<u>5,154</u>	<u>(66)</u>	<u>5,088</u>
應佔盈利：			
本公司股東	4,900	(66)	4,834
非控股股東權益	254	—	254
	<u>5,154</u>	<u>(66)</u>	<u>5,088</u>

附註：

- (1) 本集團於二〇一七年六月三十日的匯總財務狀況表摘錄自本上市文件附錄一所載會計師報告。
- (2) 作為重組不可分割的一部分及為促成九龍倉實物分派及上市，九龍倉將按於分派記錄日期已發行九龍倉股份數目認購新股份，而按目前已發行九龍倉股份數目計預計將為3,036,227,327股股份，總認購價為港幣10億元並將由九龍倉以現金支付予本公司。
- (3) 估計上市開支主要包括本集團預期於二〇一七年六月三十日之後產生的專業費用以及其他上市相關開支。
- (4) 根據於二〇一七年六月三十日之集團內部往來結餘。作為重組不可分割的一部分，所有於上市日期之集團內部往來結餘將透過發行承兌票據方式結清，而承兌票據將透過(i)提取銀行融資以現金支付；及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債清償。

- (5) 每股未經審核備考有形資產淨值乃經上文附註2及3所述調整並按本公司股東應佔資產淨值除以預期於緊接上市前已發行3,036,227,327股股份計算得出。每股未經審核備考有形資產淨值並無計及WEL所宣派的股息港幣102.05億元(於下文附註7所載述)。
- (6) 概無對本集團作出調整以反映本集團於二〇一七年六月三十日後進行的任何交易結果或其他交易事項。
- (7) 於二〇一七年七月三十日，WEL向九龍倉宣派股息港幣102.05億元。如上文附註4所述，此項應付股息將計入集團內部往來結餘並將透過發行承兌票據方式結清，而承兌票據的清償將透過(i)提取銀行融資以現金支付及(ii)本公司或其附屬公司根據若干已更替銀行融資承擔九龍倉或其附屬公司的負債。

本集團於二〇一七年六月三十日經計及宣派股息港幣102.05億元的未經審核備考匯總財務狀況表載列如下。

	本集團 未經審核 備考匯總 財務狀況表 <u>港幣百萬元</u>
非流動資產	
投資物業	245,424
酒店及會所物業、廠房及設備	7,637
聯營公司權益	1,463
合營公司權益	1,780
股本投資	2,943
其他非流動資產	39
	<u>259,286</u>
流動資產	
待沽物業	930
存貨	11
應收貿易及其他賬項	967
預付稅項	18
銀行存款及現金	3,057
	<u>4,983</u>
總資產	<u><u>264,269</u></u>

	本集團 未經審核 備考匯總 財務狀況表 港幣百萬元
非流動負債	
遞延稅項負債	(1,822)
其他遞延負債	(306)
銀行借款	(49,073)
	<u>(51,201)</u>
流動負債	
應付貿易及其他賬項	(7,179)
銷售物業按金	(3,664)
應付稅項	(1,438)
銀行借款	(685)
	<u>(12,966)</u>
總負債	<u>(64,167)</u>
淨資產	<u>200,102</u>
資本及儲備	
股本	1,000
儲備	193,929
	<u>194,929</u>
公司股東應佔權益	194,929
非控股股東權益	5,173
	<u>200,102</u>
總權益	<u>200,102</u>

結清應付九龍倉的股息後的未經審核備考每股有形資產淨值為港幣64.20元，其乃按本公司股東應佔資產淨值港幣194,929百萬元除以緊隨上市前3,036,227,327股已發行股份計算。

資產負債比率為24.9%，乃基於計息銀行借款總額港幣49,758百萬元除以總權益港幣200,102百萬元計算。

淨負債與權益比率為23.3%，乃基於淨負債（即計息銀行借款總額港幣49,758百萬元減去銀行存款與現金港幣3,057百萬元）除以總權益港幣200,102百萬元計算。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出的有關本集團備考財務資料的報告全文，以供載入本上市文件。

**獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告****致九龍倉置業地產投資有限公司列位董事**

本所(以下簡稱「我們」)已完成鑒證工作，以就由九龍倉置業地產投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)僅用作說明用途的備考財務資料出具報告。未經審核備考財務資料包括本集團於二〇一七年六月三十日的未經審核備考財務狀況表、於二〇一七年六月三十日的每股未經審核備考有形資產淨值及截至二〇一七年六月三十日止六個月的未經審核備考損益表及相關附註，該等備考財務資料載列於 貴公司刊發日期為二〇一七年十一月九日的上市文件(「上市文件」)附錄二A部分。董事編製備考財務資料所依據的適用標準載述於上市文件附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明以介紹方式上市 貴公司全部已發行股份(「上市」)對 貴集團於二〇一七年六月三十日的財務狀況及每股有形資產淨值以及 貴集團截至二〇一七年六月三十日止六個月的財務表現的影響，猶如上市分別於二〇一七年六月三十日及二〇一七年一月一日已經發生。作為此過程的一部分，董事已自上市文件附錄一所載會計師報告內 貴集團歷史財務資料摘錄有關 貴集團於二〇一七年六月三十日財務狀況及 貴集團截至二〇一七年六月三十日止六個月匯總損益的資料。

董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條並參考

香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此保持一個完整的質量控制制度，包括制定有關遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序守則。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們先前就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所出具的任何報告，我們除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》(「《香港鑒證業務準則》」)第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29條並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，我們概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新出具任何報告或意見，且於是次委聘過程中，我們亦不就於編製備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將備考財務資料納入投資通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於供說明用途而選擇的較早日期已經發生或進行。因此，我們概不就於二〇一七年六月三十日事件或交易的實際結果是否與呈列結果相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製作出報告而進行的合理保證委聘，涉及實施程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準是否為呈列該事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並須就下列事項獲取充足適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事件或交易以及委聘的其他相關情況的了解。

是次委聘亦涉及評價備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當的為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的備考財務資料而言，有關調整是適當的。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二〇一七年十一月九日

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就物業於二〇一七年八月三十一日的估值所發出的估值報告全文，以供載入本招股章程。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於香港及中華人民共和國的多項物業權益(以下稱為「物業權益」)的估值

吾等遵照指示，對九龍倉置業地產投資有限公司(以下統稱為「貴公司」)及其附屬公司或其聯營公司(以下統稱為「貴集團」)在香港及中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必要的該等進一步資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二〇一七年八月三十一日(「估值日期」)的市值的意見，以作在香港公開披露之用。

估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵循香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的《香港測量師學會估值準則(二〇一二年版)》以及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會二〇一七年全球估值準則》所載的基準。根據上述準則，市值界定為：

「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受強迫的情況下於估值日期公平交易所換取的估計金額」。

市值被理解為估計資產及負債的價值時不會考慮買賣(或交易)成本，且並無扣減任何相關的稅項或潛在稅項。

市值亦是賣方可於市場上合理取得的最佳售價，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。該估算尤其不會考慮因特別條款或情況而上漲或減少的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或讓價，或任何特殊價值。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(二〇一二年版)》、皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈的《皇家特許測量師學會二〇一七年全球估值準則》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值方法

由於物業權益的性質使然，吾等已採用不同的估值方法。於形成吾等對 貴集團於香港持作投資的第一類物業權益價值的意見時，吾等已按對來自現有租戶的租金收入予以資本化且在適用時對物業權益的潛在復歸收入妥為計提撥備為基準採用收入資本化一年期及復歸法，或如適用，經參考有關市場上可得的可資比較出售交易的資料採用直接比較法。

於形成吾等對 貴集團於香港及中國持作經營的第二類及第五類物業權益價值的意見時，吾等已基於該等物業為完全營業酒店的現有用途並假設相關酒店經營牌照將會持續對該等物業進行估值。吾等已參考可資比較市場交易透過直接比較法對該等物業進行估值。吾等已透過資本化遞交予吾等的營業盈利淨額對估值進行複查。吾等對該等物業的估值一部分歸因於可轉讓商譽、裝置、配件、傢具、裝飾品及設備。考慮該等物業的估值時，吾等依賴指示方提供的關於客房銷量、餐飲收益、其他收益、支出、經營成本、營業盈利總額、租金、費用、保險的資料以及其他相關資料。已就酒店裝飾品、裝置及配件的定期替換及翻新計提撥備。

就第三類及第四類物業權益之第21及23項物業權益而言，其為 貴集團於中國持作投資和持作出售的項目，由於物業權益於估值日期尚未竣工，吾等乃採用市場估值法參考可比物業的銷售憑證進行估值，並就任何差異作出調整。我們假設物業將根據提供予我們的

發展方案竣工，且已就方案取得相關批文。我們亦已計及發展成本，包括建設成本、財務費用、專業費用及發展商利潤這些充分反映物業發展風險的項目。就第四類物業權益之第20、22及24項物業權益而言，由於物業權益於估值日期已經竣工，吾等按直接比較法，參考市場上可得的銷售憑證並假設物業於估值日期可以交吉狀態出售對物業進行估值。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

我們已就於香港的物業權益於香港土地註冊處進行了查冊。然而，我們並無查證正本文件以核證所有權或確認我們得到的副本並無任何修改。

於吾等的估值中，吾等已假設業權良好及可轉售以及所有文件均已妥善地草擬。吾等亦已假設物業權益毋須受限於任何不尋常或繁重契約、限制、產權負擔或開支。

於吾等對中國物業權益的估值中，吾等已假設已按名義土地使用年費獲授特定年期的可轉讓土地使用權，並已全數支付任何應付的出讓金。吾等亦已假設物業權益的承授人或使用者可於整段獲授的未屆滿期限內在不受干擾的情況下自由使用或轉讓物業權益。吾等已依賴 貴集團及其中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就中國各項物業權益的業權作出的法律意見。

開發許可及地盤狀況

在對開發中物業權益進行估值時，吾等假設 貴集團已就其建設工程取得所需的全部該等許可，包括規劃審批、建築圖則許可及施工許可證等。吾等亦假設物業權益已與道路及必要公用設施連接。

出售成本及責任

吾等的報告並無考慮物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供的資料。吾等接納就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤、樓面面積及停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜提供予吾等的意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或物業權益的任何(或任何表面)佔用人提供或業權登記冊所載與物業權益有關的任何資料(不論是書面或口頭)，包括其翻譯。吾等假設該資料為完備及正確。

視察

吾等於二〇一七年第二季視察該等物業權益。該等物業權益的視察由萊坊的香港及中國估值團隊進行。然而，除另有說明外，吾等的估值已假設該等物業權益的外部及內部裝修於估值日期均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動或非法使用。

識別將予估值的物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但對 閣下將並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為 閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。倘就該等物業地址或估值範圍中的物業權益產生歧義，則 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該等物業權益在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算的樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建物業權益時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設物業權益的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設物業權益未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設物業權益的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的物業權益用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

匯率

除另有說明外，吾等估值內所列有關香港物業權益及中國物業權益的全部貨幣金額分別以港幣（「港幣」）以及人民幣（「人民幣」）列值。我們估值採納的匯率為人民幣1.00元兌港幣1.15元，乃於估值日期現行概約匯率。

責任限制

根據吾等的標準守則，吾等必須聲明本估值僅供收件方所用，概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接後果性損失或盈利損失對任何第三方負責。

萊坊已根據吾等於估值日期可得的資料及數據編製估值。貴公司須了解房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此務請注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對物業權益的價值造成影響。

面積換算

本報告所計及的面積換算因素如下：

1 平方米 = 10.764 平方呎

1 平方米 = 0.0001 公頃

隨函附奉吾等的估值報告。

此致

九龍
尖沙咀
海港城
海洋中心 16 樓
九龍倉置業地產投資有限公司
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

高級董事、估值及諮詢部主管
皇家特許測量師學會資深會員、香港
測量師學會資深會員、註冊專業測量師
(產業測量)、皇家特許測量師學會
註冊估值師
林浩文
謹啟

執行董事、中國估值部主管
中國房地產估價師學會會員、皇家特許
測量師學會會員、香港測量師學會會員、
註冊專業測量師(產業測量)、皇家特許
測量師學會註冊估值師
梁偉明
謹啟

二〇一七年十一月九日

附註：林浩文為合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及諮詢方面擁有 17 年豐富經驗。

梁偉明為合資格估值師，在中國及香港的物業估值及諮詢服務方面擁有 24 年經驗。

估值概要

物業權益	估值概要		貴集團應佔
	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
第一類— 貴集團在香港持作投資的物業權益			
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段第11178號 海港城 海運大廈及伸延部分	12,700,000,000	100	12,700,000,000
2. 九龍 尖沙咀 廣東道5號 海港城 海洋中心	34,800,000,000	100	34,800,000,000
3. 九龍 尖沙咀 廣東道7至23號 海港城 海洋廊	25,000,000,000	100	25,000,000,000
4. 九龍 尖沙咀 廣東道11號 海港城 世界商業中心	2,660,000,000	100	2,660,000,000
5. 九龍 尖沙咀 廣東道17至19號 海港城 環球金融中心	5,230,000,000	100	5,230,000,000
6. 九龍 尖沙咀 廣東道7號 海港城 九倉電訊中心	2,440,000,000	100	2,440,000,000

物業權益	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
	(港幣元)		(%)
7. 九龍 尖沙咀 廣東道25至27號 海港城 港威大廈第一期	21,040,000,000	100	21,040,000,000
8. 九龍 尖沙咀 廣東道7至23號 海港城 港威大廈第二期商場平台	22,790,000,000	100	22,790,000,000
9. 九龍 尖沙咀 廣東道9、15及21號 海港城 港威大廈 第二期3座、5座及6座	33,540,000,000	100	33,540,000,000
10. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅香港酒店 商業部分	4,780,000,000	72	3,441,600,000
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場	54,540,000,000	100	54,540,000,000

物業權益	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街3號 購物商場、戲院及商業 裝卸區(名為荷里活廣場) 以及星河明居停車場	9,550,000,000	100	9,550,000,000
13. 香港 中環 皇后大道中64至 70A號 卡佛大廈	5,910,000,000	100	5,910,000,000
14. 香港 中環 畢打街20號 會德豐大廈 地面C單位(商業) (除公用區域外的全部)、 3樓至24樓、 若干空間及部分以及 若干獨家權利及特權	6,543,000,000	100	6,543,000,000
		第一類總計：	240,184,600,000

物業權益	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 (港幣元)
第二類一 貴集團在香港持作經營的物業權益			
15. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅香港酒店的 酒店部分	3,910,000,000	72	2,815,200,000
16. 九龍 尖沙咀 廣東道13號 海港城 馬哥孛羅港威	2,000,000,000	100	2,000,000,000
17. 九龍 尖沙咀 廣東道23號 海港城 馬哥孛羅太子	1,760,000,000	100	1,760,000,000
18. 香港 中環 紅棉路22號 The Murray 酒店	6,710,000,000	72	4,831,200,000
		第二類總計：	11,406,400,000

物業權益	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 <i>(人民幣元)</i>	貴集團 應佔權益 <i>(%)</i>	貴集團應佔 於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值 <i>(人民幣元)</i>
第三類－ 貴集團在中國持作投資的物業權益			
19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際金融中心	3,370,000,000	57	1,920,900,000
		第三類總計：	1,920,900,000 <i>(港幣2,209,035,000元)</i>
第四類－ 貴集團在中國持作出售的物業權益			
20. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院、 中華恐龍園的多個部分	107,000,000	72	77,040,000
21. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院、 中華恐龍園的服務式 住宅及會所部分	123,000,000	72	88,560,000
22. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上城的 A1及A4期	36,000,000	57	20,520,000

物業權益	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
	(人民幣元)		(%)
23. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區現代大道 蘇州時代上城的A2期 一部分	2,653,000,000	57	1,512,210,000
24. 中國 重慶市 江北區 江北城B區寰宇天下 的多個部分	726,000,000	39	283,140,000
		第四類總計：	1,981,470,000 (港幣2,278,690,500元)
第五類一 貴集團在中國持作經營的物業權益			
25. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路88號 常州馬哥孛羅酒店	487,000,000	72	350,640,000
		第五類總計：	350,640,000 (港幣403,236,000元)
		總計：	港幣256,481,961,500元

估值

第一類：貴集團在香港持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
1. 九龍 尖沙咀 近梳士巴利道 九龍內地段 第11178號 海港城 海運大廈及 伸延部分	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	除了約18,376平方呎(1,707平方米)的一部分空置外，海運大廈商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二一年十月。	港幣 12,700,000,000元 港幣 一百二十七億元
九龍內地段 第11178號 及九龍海旁 地段第10號 餘下部分	海運大廈是一座3層購物商場，配有多個停車位及一座郵輪停泊碼頭，於一九六六年完工。	於估值日期，租金收入及泊車收入總額約每月港幣121,270,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	
	可出租總面積擴大至272,109平方呎(25,279.54平方米)左右。		
	伸延部分包括一座擬於碼頭末端建造的4層樓宇。其將提供商場空間及郵輪碼頭設施(包括出入境及海關辦事處、檢疫區及行李大廳)。		
	伸延部分的可出租總面積約為94,207平方呎(8,752.04平方米)，於二〇一七年完工。		
	九龍內地段第11178號乃根據增批條件第20166號持有，自二〇一二年六月十二日起為期21年，年政府租金相等於該地段當年應課差餉價值的3%。九龍海旁地段第10號餘下部分根據政府租契持有，自一八六四年七月二十五日起為期999年，年政府租金為港幣276元。		

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited 及海港城置業有限公司。

- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「其他特定用途(海運大廈包括商場及停車場)」用途的區域內。
- (3) 據悉，建造擴建樓宇及現有樓宇的相關拆除／改建工程的估計建築成本約為港幣 970,000,000 元，於估值日期已產生的成本約為港幣 943,993,000 元。
- (4) 現有樓宇海運大廈乃按其現時用途基準評估，並計及指示方所提供的建議改建／翻新／拆除工程。擴建部分乃按重新開發基準根據提供予吾等的建議開發計劃、建築成本、項目時間表等評估。
- (5) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	320-440	8.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣 120 元至港幣 550 元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (6) 該物業受下列產權負擔規限：
- (i) 兩份日期為二〇一二年六月十二日附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號 12061902330235 及 12061302850031；
- (ii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號 12061902330243；
- (iii) 海港城置業有限公司致屋宇署署長日期為二〇一六年八月十二日的承諾函，當中指定綠化區域為普通區域，參閱註冊摘要編號 16093002220515；及
- (iv) 來自香港特別行政區政府九龍西區地政專員附有圖則的日期為二〇一二年六月十二日的豁免函，參閱註冊摘要編號 12061302850046。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
2. 九龍 尖沙咀 廣東道5號 海港城 海洋中心	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	除了約611平方呎(57平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二四年六月。	港幣 34,800,000,000元 港幣 三百四十八億元
九龍 海旁地段 第11號A段 及C段	海洋中心包括一座5層商場部分及一座13層寫字樓部分，配有停車位，於一九七七年完工。 地面及兩層地庫層提供多個停車位。 該物業的可出租總面積約為825,229平方呎(76,665.64平方米)，包括約235,775平方呎(21,904.03平方米)作商場用途及約589,454平方呎(54,761.61平方米)作寫字樓用途。 九龍海旁地段第11號乃根據政府租契持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。 九龍海旁地段第11號A段及C段的年政府租金總額為港幣1,724元。	除了28,372平方呎(2,636平方米)的一部分空置外，寫字樓部分多數根據為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二一年八月三十一日。 於估值日期，租金收入及泊車收入總額約每月港幣140,618,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	

附註：

- 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited 及海港城置業有限公司。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	350-470	5.00%
寫字樓.....	45-50	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的兩份附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061302850031及12061902330235；
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一七年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243；及
- (iv) 香港特別行政區政府九龍西區地政專員發出的日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的豁免函，參閱註冊摘要編號12061302850046。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
3. 九龍 尖沙咀 廣東道7至 23號 海港城 海洋廊 九龍海旁地段 第11號B段及 其延伸部分 以及九龍 海旁地段 第11號 D段各自的 一部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>海洋廊包括一座6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層平台的一部分，配有一九八三年完工。</p> <p>地下層提供多個停車位，而地下負二層為機械設備層。</p> <p>可出租總面積約為240,333平方呎(22,327.48平方米)。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分年政府租金總額約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業不時的應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約31,891平方呎(2,963平方米)的一部分分空置外，該物業商場部分根據多數為期1至3年的多項租約出租，最遲屆滿日期為二〇二五年四月。</p> <p>於估值日期，租金收入及泊車收入總額約每月港幣130,813,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 25,000,000,000元 港幣 二百五十億元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場.....	400-540	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
4. 九龍 尖沙咀 廣東道11號 海港城 世界商業中心 九龍海旁地段 第11號B段及 其延伸部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>世界商業中心包括建於一座6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層平台上的一座13層甲級寫字樓。其於一九八三年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為228,265平方呎(21,206.34平方米)左右。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分根據根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的年政府租金約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約31,987平方呎(2,972平方米)的一部分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為期1至3年的多項租約出租，最遲屆滿日期為二〇二二年四月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約每月港幣8,889,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 2,660,000,000元 港幣 二十六億六千萬</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓.....	45-50	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

			於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
5. 九龍 尖沙咀 廣東道17至19號 海港城 環球金融中心 九龍海旁地段 第11號B段及其 延伸部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>環球金融中心由南座及北座組成，各自包括建於6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層平台上的一座13層甲級寫字樓。其於一九八三年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為478,180平方呎(44,424.01平方米)左右。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分根據根據一項政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的年政府租金約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契持有，租期自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，年租金相等於該物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約55,886平方呎(5,192平方米)的一部分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿日期為二〇二三年一月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約每月港幣15,758,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 5,230,000,000元 港幣 五十二億三千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓.....	38-45	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
6. 九龍 尖沙咀 廣東道7號 海港城 九倉電訊中心 九龍海旁地段 第11號B段及其 延伸部分以及九龍 海旁地段 第11號D段 各自的一部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>九倉電訊中心包括建於6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層平台上的13層甲級寫字樓。九倉電訊中心於一九八三年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為227,613平方呎(21,145.76平方米)左右。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的政府租金年度總額約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約36,180平方呎(3,361平方米)的一部分空置外，該物業寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿日期為二〇二〇年八月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約每月港幣8,269,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 2,440,000,000元 港幣 二十四億 四千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
寫字樓.....	38-40	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
7. 九龍 尖沙咀 廣東道25至 27號 海港城 港威大廈 第一期 九龍海旁地段 第11號的 餘下部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第一期包括建於六層綜合購物中心上的兩棟32層高的甲級寫字樓，提供多個停車位，於一九九四年完工。</p> <p>該物業的可出租總面積約為1,218,208平方呎(113,174.28平方米)，包括約71,134平方呎(6,608.51平方米)作商場用途及約1,147,074平方呎(106,565.77平方米)作寫字樓用途。</p> <p>九龍海旁地段第11號為根據政府租契持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號的餘下部分的每年政府租金約為港幣3,510元。</p>	<p>商場部分根據多數為期2至3年的多項租約全數出租，最近屆滿期限為二〇二五年十月。</p> <p>除了34,075平方呎(3,166平方米)的一部分空置外，寫字樓部分多數根據為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二一年八月。</p> <p>於估值日期，租金收入及停車收入總額約為港幣69,617,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 21,040,000,000元 港幣 二百一十億 四千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	185-255	5.00%
寫字樓	50-55	4.20%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
8. 九龍 尖沙咀 廣東道7至 23號 海港城 港威大廈 第二期 商場平台 九龍海旁地段 第11號B段的 一部分及其延 伸部分以及九 龍海旁地段第 11號D段	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第二期包括建於普通商場／停車場／機械設備層平台上的三座作寫字樓及服務式住宅用途的大樓，為海港城發展項目一部分。</p> <p>港威大廈第二期的商場平台包括帶停車位的6層(包括地下層及地下負二層)共同的商場／停車場／機械設備層平台，於一九九九年完工。</p> <p>地下層提供多個停車位，而地下負二層為機械設備層。</p> <p>可出租總面積約為255,742平方呎(23,759.01平方米)。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，自一八八一年九月十三日起為期999年。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。</p> <p>九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向香港政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。</p>	<p>除了約9,992平方呎(928平方米)的一部分空置外，該物業商場部分根據多數為期1至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二三年七月。</p> <p>於估值日期，租金收入及停車收入總額約每月港幣109,829,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 22,790,000,000元 港幣 二百二十七億 九千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Wharf Realty Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 據告知，該物業的商場部分正在進行改建工程。改建於二〇一七年六月三十日前完成。估計改建成本總額約為港幣 170,000,000 元，及於估值日期尚未支出的成本約為港幣 25,000,000 元。
- (4) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣/平方呎)	資本化率
商場	310-420	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣 120 元至港幣 550 元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (5) 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號 UB7899996；
 - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號 12061902330235；及
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號 12061902330243。

於二〇一七年
八月三十一日
現況下的市值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	
9. 九龍 尖沙咀 廣東道9、15 及21號 海港城 港威大廈 第二期3座、 5座及6座 九龍海旁地段 第11號B段及 其延伸部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段各自的一 部分	<p>海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。</p> <p>港威大廈第二期包括建於共同的商場／停車場／機械設備層平台上的三座作寫字樓及服務式住宅用途的大樓，為海港城樓盤的一部分。</p> <p>3座、5座及6座包括建於普通商場／停車場／設備層平台上31層高的甲級寫字樓／服務式住宅大樓。該等樓宇於一九九九年完工。</p> <p>3座包括包括一個17層高的甲級寫字樓(即港威英國保誠保險大樓)及一個14層高的服務式住宅(即秀棠閣)。5座包括一個17層高的甲級寫字樓(即港威永明金融大樓)及一個14層高的服務式住宅(即聽濤閣)。6座包括包括一棟31層高的甲級寫字樓(即港威大廈)。</p> <p>該物業的可出租總面積約為2,213,470平方呎(205,636.38平方米)，包括約1,552,966平方呎(144,274.06平方米)作寫字樓用途及約660,504平方呎(61,362.32平方米)作服務式住宅用途。</p> <p>九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分為根據政府租契及增批條件第11410號持有，均為自一八八一年九月十三日起為期999年。</p>	<p>除了約177,468平方呎(16,487平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二〇年十一月。</p> <p>除了189,507平方呎(17,606平方米)的一部分空置外，服務式住宅部分根據多數為期1至2年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇一九年八月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約每月港幣93,991,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 33,540,000,000元 港幣 三百三十五億 四千萬元</p>

於二〇一七年
八月三十一日
現況下的市值

物業權益	概況及年期	佔用詳情
	九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。	
	九龍海旁地段第11號D段根據政府租契向香港政府取得，年期為自一八八一年九月十三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年應課差餉價值的3%。	

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣/平方呎)	資本化率
寫字樓.....	50-55	4.20%
服務式住宅.....	55-60	4.50%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)及每平方呎港幣45元至港幣60元之間(就住宅用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
 - (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
 - (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
10. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅 香港酒店 商業部分	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	商場空間全部根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二〇年一月。	港幣 4,780,000,000元 港幣 四十七億八千萬元
九龍海旁地段 第91號A段及 九龍海旁地段 第10號B段 各自的一部分	馬哥孛羅香港酒店為一個商場／甲級寫字樓／酒店發展項目，於一九七〇年完工。	寫字樓空間全部根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇一九年四月。	(貴集團應佔 72%權益： 港幣 3,441,600,000元 港幣 三十四億四千 一百六十萬元)
	該物業包括作商場及寫字樓用途的6層商業部分，約於一九七〇年前後完工。	於估值日期，租金收入總額約每月港幣22,550,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	
	該物業的可出租總面積約為133,006平方呎(12,356.56平方米)，包括約117,152平方呎(10,883.69平方米)作商場用途及約15,854平方呎(1,472.87平方米)作寫字樓用途。		
	九龍海旁地段第10號及第91號為根據兩項政府租契持有，均為自一八六四年七月二十五日起為期999年。		
	九龍海旁地段第91號A段及九龍海旁地段第10號B段的每年政府租金分別為港幣706元及港幣132元。		

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Hongkong Hotel Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業」用途的區域內。
- (3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	140-190	5.00%
寫字樓	35-40	4.40%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣550元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣35元至港幣55元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- (4) 該物業受海港城置業有限公司致屋宇署署長日期為二〇一六年八月十二日的承諾函(註冊摘要編號16093002220515)規限，當中指定綠化區域為普通區域。

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場	該物業為商場／寫字樓綜合項目，包括兩棟甲級寫字樓，各自均包含建於20層(包括6層地下層)商場／停車場平台上的33個樓層及26個樓層。該物業連接至銅鑼灣港鐵站，於一九九三年完工。	除了37,699平方呎(3,502平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二二年八月。	港幣 54,540,000,000元 港幣 五百四十五億 四千萬元
內地段第724號 A地段、B地段 及餘下部分	該物業的可出租總面積約為1,556,274平方呎(144,581.38平方米)，包括約530,699平方呎(49,303.14平方米)作商場用途及約1,025,575平方呎(95,278.24平方米)作寫字樓用途。	除了138,498平方呎(12,867平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二五年十月。	
內地段 第725號 的A地段及 餘下部分	四個地下層提供多個停車位。	於估值日期，租金收入及停車收入總額約每月港幣213,177,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	
內地段 第718號、 內地段 第722號、 內地段 第727號、 內地段 第728號、 內地段第731號	內地段第722、724、725及728號為根據其各自的政府租契自香港政府持有，年期均為自一八六一年六月二十五日起為期999年，每年政府租金總額為港幣589.78元。		
	內地段第727及731號為根據其各自的政府租契自香港政府持有，年期均為自一八八一年六月二十日起為期999年，每年政府租金總額為港幣398.10元。		
	內地段第718號為根據政府租契自香港政府持有，年期為自一八五一年六月二十五日起為期999年，每年政府租金為港幣478元。		

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為時代廣場有限公司。

(2) 於估值日期，該物業位於根據二〇一二年八月三日公示的灣仔分區計劃大綱草圖編號S/H5/27所劃定作「商業(2)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	250-320	4.80%
寫字樓	50-60	4.20%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣200元至港幣400元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣45元至港幣60元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九二年七月三十日的三份公用契約，參閱註冊摘要編號UB5380712、UB5380713及UB5380714；及
- (ii) 日期為二〇一七年一月十九日的契據修定書，參閱註冊摘要編號17012602460325。

			於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
物業權益	概況及年期	佔用詳情	
12. 九龍 鑽石山 龍蟠街3號 購物商場、 戲院及商業 裝卸區 (名為荷里活 廣場)以及星河 明居停車場 新九龍內地段 第6160號 1,000,000份 均等且不可 分割份數中 的406,320份	星河明居為一九九八年完工的商場／住宅項目。 該物業包括該樓盤的8層商場部分，可出租總面積約為374,784平方呎(34,818.28平方米)。 該物業亦包括該樓盤平台的停車區域(提供多個私家車停車位)及商業裝卸區(提供多個貨車停車位)。 新九龍內地段第6160號為根據銷售條件第12239號自香港政府持有，年期為自一九九三年二月三日起，至二〇四七年六月三十日屆滿，每年租金等於物業當年的應課差餉價值的3%。	除了32,826平方呎(3,050平方米)的一部分空置外，該物業商場部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二二年五月。 於估值日期，租金收入及停車收入總額約每月港幣37,804,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。	港幣 9,550,000,000元 港幣 九十五億 五千萬元

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為荷里活廣場有限公司(5/10份額)、Mullein Company Limited(2/10份額)、Wettersley Company Limited(1/10份額)、耀展有限公司(1/10份額)及顯邦有限公司(1/10份額)作為共同租戶持有。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十二月六日的慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號S/K11/29所劃定作「其他特定用途(公共車輛總站上蓋的商業／住宅發展)」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	80-120	5.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣60元至港幣150元之間(就商場用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

物業權益	概況及年期	估用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
13. 香港 中環 皇后大道中64 至70A號 卡佛大廈 內地段第7號的 餘下部分及內 地段第45號A 段的餘下部分	<p>該物業包括於一九七七年完工的24層(包括地下層)商場／甲級寫字樓樓宇。</p> <p>地下層、地面層及1至5層為商場空間，而6至23層為寫字樓空間。</p> <p>該物業的可出租總面積約為171,468平方呎(15,929.77平方米)，包括約66,233平方呎(6,153.20平方米)作商場用途及約105,235平方呎(9,776.57平方米)作寫字樓用途。</p> <p>內地段第7及45號各自根據政府租契持有，年期為自一八四三年六月二十六日起為期999年。就內地段第7號每年應付的政府租金為39英鎊11先令8分，就內地段第45號A段每年應付的政府租金為港幣38元。</p>	<p>除了2,739平方呎(254平方米)的一部分空置外，商場部分根據多數為期3至10年的多項租約出租，最遲屆滿期限為二〇二三年十一月。</p> <p>除了5,282平方呎(491平方米)的一部分空置外，寫字樓部分根據多數為期2至3年的多項租約出租，最近屆滿期限為二〇二〇年八月。</p> <p>於估值日期，租金收入總額約每月港幣18,589,000元(不包括差餉、管理費、空調費及其他支出)。</p>	<p>港幣 5,910,000,000元 港幣 五十九億 一千萬元</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 Ridge Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16所劃定作「商業」用途的區域內。

(3) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	150-210	3.80%
寫字樓	60-65	4.00%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣120元至港幣350元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣55元至港幣80元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受日期為二〇〇八年八月二十八日註冊摘要編號為09012201400278的厭惡性行業牌照所規限。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
14. 香港 中環 畢打街20號 會德豐大廈 地面C單位 (商業) (除公用區域 外的全部)、 3樓至24樓、 若干空間及 部分以及若干 獨家權利及 特權 海旁地段 第99號A段、 C段及餘段 以及海旁地段 第100號A段、 B段及餘段 中11,022份 均等且不可 分割份數中 的8,069.9份	會德豐大廈是一座26層(含地下室)商業/甲級寫字樓大廈，於一九八四年完工。 該物業包括發展項目的地下商舖。該商舖的可出租面積約為3,313平方呎(307.79平方米)。 該物業亦包括21層辦公樓層(3至24樓；13樓不計入其中)，連同發展項目的若干空間及部分以及若干獨家權利及特權。辦公樓層的可出租總面積約為201,123平方呎(18,684.78平方米)。 海旁地段第99號及海旁地段第100號分別根據政府租契持有，年期自一八五五年十一月十六日起為期999年。標的地段的每年應付政府租金總額為港幣210元。	地下商舖根據一份年期為5年的租約出租予一名承租人，於二〇一八年二月屆滿。 除一部分(10,260平方呎(953平方米))空置外，辦公室部分根據多份租約出租，大多數年期為2至3年，最遲屆滿期限為於二〇二〇年七月。 於估值日期，總租金收入約每月港幣17,497,000元，不包括差餉、管理費、空調費及其他開支。	港幣 6,543,000,000元 港幣 六十五億 四千三百萬元

附註：

- (1) 於估值日期，根據一份日期為一九九五年三月二十四日的買賣協議(註冊摘要編號UB6267898)，該物業的登記擁有人為Oripuma Investments Limited，而實益擁有人為Wavatah Company Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日的中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16所劃定作「商業」用途的區域內。
- (3) 3樓的一部分由Oripuma Investment Limited (9/10份額)與餘下1/10份額的擁有人或現時擁有人作為共同租戶共同持有。
- (4) 該物業受下列產權負擔規限：
 - (i) 日期為一八八七年十一月二十三日的互授通行權，參閱註冊摘要編號16763。
 - (ii) 日期為一九五八年二月二十日的兩份契諾契據，參閱註冊摘要編號UB272315及UB272316。

- (iii) 日期為一九八四年五月二十四日的撥供契據，參閱註冊摘要編號UB2597199。
- (iv) 日期為一九八四年五月二十四日的兩份變更契據，參閱註冊摘要編號UB2597201及UB2597200。
- (v) 日期為一九八四年八月三日的公契，參閱註冊摘要編號UB2628821。
- (vi) 日期為一九八五年九月十二日的公契附屬契約，參閱註冊摘要編號UB2887783及UB8155176。
- (5) 估值中的主要假設如下：

	概約估計市場租金 (港幣／平方呎)	資本化率
商場	915	3.20%
寫字樓	70-80	3.45%

吾等已參考同一樓宇及同類物業的不同出租情況。可比較租賃的租金水平介乎每平方呎港幣800元至港幣1,200元之間(就商場用途而言)及每平方呎港幣55元至港幣80元之間(就寫字樓用途而言)。

以上吾等假設的估計市場租金與近期出租水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率屬合理。

第二類：貴集團在香港持作經營的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
15. 九龍 尖沙咀 廣東道3號 海港城 馬哥孛羅 香港酒店 的酒店部分	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。 馬哥孛羅香港酒店是一座商場／甲級寫字樓／酒店綜合物業，於一九七〇年完工。	於估值日期，該物業作為酒店運營，佔用率約為78%。	港幣 3,910,000,000元 港幣 三十九億 一千萬元
九龍 海旁地段 第91號A段及 九龍海旁地段 第10號B段 各自的一部分	於估值日期，該物業位於一座18層酒店／商業／辦公室大廈，設有665間客房及配套設施。 該物業的可出租總面積約為575,949平方呎(53,506.97平方米)。 九龍海旁地段第91號及第10號分別根據政府租契持有，年期自一八六四年七月二十五日起為期999年。 九龍海旁地段第91號A段及九龍海旁地段第10號B段的每年政府租金分別為港幣706元及港幣132元。		(貴集團應佔 72%權益： 港幣 2,815,200,000元 港幣 二十八億一千 五百二十萬元)

附註：

- 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Hongkong Hotel Limited。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28 所劃定作「商業」用途的區域內。
- 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店	1,760	5.25%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

- 該物業受海港城置業有限公司致屋宇署署長的承諾函(當中指定綠化區域為普通區域)規限。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
16. 九龍 尖沙咀 廣東道13號 海港城 馬哥孛羅港威	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	於估值日期，該物業作為酒店運營，佔用率約為88%。	港幣 2,000,000,000元 港幣 二十億元
九龍 海旁地段 第11號B段及其 延伸部分 以及九龍海旁 地段第11號 D段的部分	於估值日期，該物業位於一座21層酒店／商業／辦公室大廈，設有400間客房及配套設施，於一九八三年完工。 該物業的可出租總面積約為298,729平方呎(27,752.60平方米)。 九龍海旁地段第11號及其延伸部分根據政府租契及增批條件第11410號持有，年期自一八八一年九月十三日起為期999年。 九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店	1,825	5%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB789996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
17. 九龍 尖沙咀 廣東道23號 海港城 馬哥孛羅太子	海港城為於一九六六年至一九九九年分階段完成的綜合甲級寫字樓、酒店／服務式住宅及商業發展項目。	於估值日期，該物業作為酒店運營，佔用率約為88%。	港幣 1,760,000,000元 港幣 十七億 六千萬
九龍 海旁地段 第11號B段及其延伸部分 以及九龍海旁地段第11號D段各自的一部分	於估值日期，該物業位於一座21層酒店／商業／辦公室大廈，設於一九八三年完工。 該物業的可出租總面積約為338,612平方呎(31,457.82平方米)。 九龍海旁地段第11號及其延伸部分根據政府租契及增批條件第11410號持有，年期自一八八一年九月十三日起為期999年。 九龍海旁地段第11號B段及其延伸部分的每年政府租金總額約為港幣3,000元。		

附註：

- 於估值日期，該物業的登記擁有人為海港城置業有限公司。
- 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一三年十二月三日的尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/28所劃定作「商業(8)」用途的區域內。
- 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣／晚)	資本化率
酒店	1,650	5%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣1,600元至港幣2,100元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

(4) 該物業受下列產權負擔規限：

- (i) 日期為一九九九年十月十三日的修訂書，參閱註冊摘要編號UB7899996；
- (ii) 日期為二〇一二年六月十二日的附有圖則的授予契據，參閱註冊摘要編號12061902330235；及
- (iii) 向香港特別行政區政府及地政總署署長作出的日期為二〇一二年六月十二日的承諾，參閱註冊摘要編號12061902330243。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
18. 香港 中環 紅棉路22號 The Murray 酒店 內地段 第9036號	<p>該物業包括一個註冊地盤面積約為6,330.00平方米(68,136平方呎)的地盤。</p> <p>該物業計劃興建為可提供336間客房及配套設施的27層豪華酒店。</p> <p>根據相關已核准的整體樓宇圖則，該物業的總建築面積約為335,597平方呎(31,177.73平方米)。</p> <p>該物業現正改建，預期於二〇一七年第四季度完工。</p> <p>內地段第9036號由香港政府根據出售條件第20205號持有，年期自二〇一三年十二月四日起計為期50年，每年租金相等於該物業當時應課差餉價值的3%。</p>	<p>據 貴集團所告知，該物業計劃於改建完成後作為豪華酒店運營。</p>	<p>港幣 6,710,000,000元 港幣 六十七億一千萬元</p> <p>(貴集團應佔 72% 權益： 港幣 4,831,200,000元 港幣 四十八億三千 一百二十萬元)</p>

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的登記擁有人為 The Murray Limited。
- (2) 於估值日期，該物業位於根據日期為二〇一六年十一月一日之中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/16所劃定作「其他特定用途(具有建築優點的建築物保存作酒店用途)」用途的區域內。
- (3) 據悉，發展項目的估計總改建成本約為港幣2,714,000,000元，於估值日期已產生約港幣2,293,000,000元。
- (4) 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (港幣/晚)	資本化率
酒店	2,800	3%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚港幣2,650元至港幣3,500元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率非不合理。

第三類：貴集團在中國持作投資的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
19. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 星湖街 蘇州國際 金融中心	蘇州國際金融中心為一項擬建的商住綜合發展項目，將興建於一幅地盤面積約為21,280.89平方米的地塊上。落成後，該物業將由商場、甲級寫字樓、酒店及服務式住宅組成。該物業計劃將於二〇一八年完工。	該物業正在建造中。	人民幣 3,370,000,000元 人民幣 三十三億 七千萬元
	該物業主要部分的概約建築面積詳情概述如下：		(貴集團應佔 57%權益： 人民幣 1,920,900,000元 人民幣 十九億二千 零九十萬元)
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	寫字樓	144,452.00	
	服務式住宅	100,982.00	
	酒店	26,884.00	
	商場	1,990.00	
	總計	<u>274,308.00</u>	
	該物業在竣工時將包含1,265個地下停車位。		
	該物業獲授作商業服務用途及住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。		

附註：

- (1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，雙方同意設立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據貴集團中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方其後由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等獲提供的資料，合營公司的最近期主要狀況如下：
- (i) 合營公司名稱：蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)

- (ii) 經營期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
- (iii) 投資總額 : 人民幣30億元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方:20%, 乙方:80%)
- (2) 根據蘇州工業園區國土房產局及蘇州高龍房產發展有限公司於二〇〇七年十月九日訂立的國有土地使用出讓合同(蘇工園讓(2007)第30號)和其補充協議, 總地盤面積525,318.34平方米的五幅土地的土地使用權由前者授予後者, 而上述合同訂明的主要條件(其中包括)摘要如下:
- (i) 土地用途及期限 : 40年(作商業和辦公用途)及70年(作服務式住宅和住宅用途)
- (ii) 土地出讓金 : 人民幣3,073,000,000元
- (iii) 特別要求 : 超高層項目建成後, 九龍倉集團持有至少建築面積50%以上的建築面積, 並於地塊出讓合同簽訂之日起10年內不得出售
- (3) 根據蘇州人民政府頒發日期為二〇一〇年二月十日的國有土地使用證蘇工園國用(2010)第00053號, 一幅地盤面積為21,280.89平方米的地塊的土地使用權已授予合營公司, 作商業服務用途及作住宅用途的土地使用權年期分別於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿。
- (4) 根據蘇州工業園區規劃建設委員會頒發日期為二〇一〇年五月二十日的建設用地規劃許可證地字第B20070019-01號, 合營公司獲准使用一幅地盤面積為2.13公頃的地塊作物業開發。
- (5) 根據蘇州工業園區規劃建設委員會頒發的日期為二〇一六年十一月九日的建設工程規劃許可證建字第20161567號, 合營公司獲准建設總建築面積為382,646.64平方米的發展項目。
- (6) 根據六份建築工程施工許可證第320594201105160101、320594201205110201、320594201306280201、320594201310220201、320594201707260201及320594201708150301號, 合營公司獲准開展該物業的建築工程。
- (7) 據貴集團所告知, 該物業於估值日期的估計總建築成本及已發生建築成本分別約為人民幣5,392,000,000元及人民幣2,526,000,000元。因此, 吾等已於估值時計及上述成本。吾等認為, 假設該物業的建議發展項目於估值日期竣工, 其總發展價值估計約為人民幣8,029,000,000元。
- (8) 吾等已獲悉貴集團中國法律顧問的意見, 當中載有(其中包括)以下各項:
- (i) 合營公司是國有土地使用證蘇工園國用(2010)第00053號所訂明該土地的土地使用權的唯一擁有人, 可以於土地使用權期限內依照該土地的相應法定用途依法使用該土地;
- (ii) 合營公司已就現時發展的該物業取得所需建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證;

- (iii) 該物業受限於一項抵押。
- (9) 於估值時，吾等已分別就完成後物業的寫字樓部分、服務式住宅部分、商場部分、酒店部分及停車位部分採納平均單位價格約每平方米人民幣25,000元、約每平方米人民幣32,000元、每平方米人民幣40,000元、每平方米人民幣30,000元及約每個停車位人民幣250,000元。

第四類：貴集團在中國持作出售的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
20. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代上院、 中華恐龍園 的多個部分	常州時代上院(「該發展項目」) 為位於常州北部核心地區的大 型住宅發展項目，總地盤面積 為411,353.00平方米。該發展 項目緊鄰恐龍園(國家5A景 區)。 該發展項目包括高層公寓、中 層公寓、別墅、酒店、商舖 單位及停車場。該物業由該發 展項目的多個未售部分組成， 總樓面面積約為7,886.32平方 米，於二〇一一年至二〇一六 年竣工。該物業的概約建築面 積詳情概述如下：	該物業正空置及計劃出 售。	人民幣 107,000,000元 人民幣 一億零七百萬元 (貴集團應佔 72%權益： 人民幣 77,040,000元 人民幣 七千七百零四萬 元) (見附註(8))
		概約 用途 建築面積 (平方米)	
		住宅 1,160.28	
		商舖 6,726.04	
		總計 7,886.32	
	此外，該物業亦包括該發展項 目的272個停車位。 該物業根據多項土地使用權期 限持有。(詳情請參閱下文附註 2)		

附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。

- (2) 根據常州市人民政府頒發的兩份國有土地使用證，該發展項目地盤面積為18,043.57平方米的部分的土地使用權已按多項期限授予九龍倉(常州)，詳情如下所示：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用期限到期日	頒發日期
常國用(2015) 第14527號	2,394.72	商業及住宅	二〇四九年十二月 二十七日(商業) 二〇七九年十二月 二十七日(住宅)	二〇一五年 四月二十七日
常國用(2015) 第14516號	15,648.85	商業及住宅	二〇四七年十二月 二十九日(商業) 二〇七七年十二月 二十九日(住宅)	二〇一五年 四月二十七日

- (3) 根據常州市規劃局頒發的日期為二〇〇八年六月十八日的建設用地規劃許可證地字第320400200840032號，該發展項目地盤面積為295,179平方米的一部分獲准開發。
- (4) 根據常州市規劃局頒發的日期為二〇〇八年八月十八日的建設用地規劃許可證地字第320400200840057號，該發展項目地盤面積為116,174平方米的一部分獲准開發。
- (5) 根據常州市規劃局頒發的12份建設工程規劃許可證，該發展項目的一部分獲准開發，詳情如下所示：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第320400201240029號	308,582.00及90,898.00平 方米地下室面積	二〇一二年二月二十四日
建字第320400201340125號	100,204.00(包括16,820.00 平方米地下室面積)	二〇一三年七月十五日
建字第320400201340150號	78,226.00(包括26,050.00 平方米地下室面積)	二〇一三年八月九日
建字第320400201340191號	8,000.00	二〇一三年十月十四日
建字第320400201446008號	不適用	二〇一四年三月二十七日
建字第320400200940213號	135,054.00	二〇〇九年十月二十八日
建字第320400201040083號	30.00	二〇一〇年五月十二日
建字第320400201040145號	101,958.00(包括17,999.00 平方米地下室面積)	二〇一〇年七月十六日
建字第320400201140035號	41,976.00	二〇一一年三月四日
建字第320400201146011號	不適用	二〇一一年七月八日
建字第320400201246017號	不適用	二〇一二年四月十七日
建字第320400201346007號	不適用	二〇一三年三月二十七日

- (6) 根據常州市新北區城市管理與建設局頒發的36份建築工程施工許可證，該發展項目的一部分的建築工程獲准施工，詳情如下所示：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第320406201502020301號	不適用	二〇一五年二月二日
第320406201405160204號	不適用	二〇一四年六月三日
第320406201308030101號	83,344.00	二〇一三年八月十六日

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第 320406201308030201 號.....	16,820.00	二〇一三年八月十六日
第 320406201311100101 號.....	8,000.00	二〇一三年十二月五日
第 320406201203280101 號.....	109,351.00	二〇一二年四月十三日
第 320406201112080201 號.....	44,450.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201504280201 號.....	78,226.00	二〇一五年四月二十八日
第 320406201201160101 號.....	83,306.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201112200101 號.....	116,463.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201201160201 號.....	23,910.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406201112200201 號.....	23,910.00	二〇一二年二月二十九日
第 320406200911200601 號.....	7,580.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406201001150101 號.....	不適用	二〇一〇年三月二日
第 320406200910200301 號.....	26,321.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201203150104 號.....	不適用	二〇一二年五月十八日
第 320406201212050104 號.....	不適用	二〇一三年四月二十三日
第 320406200910200401 號.....	21,338.00	二〇一〇年四月一日
第 320406200910200501 號.....	21,891.00	二〇一〇年四月一日
第 320406200910200601 號.....	17,591.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201103160201 號.....	29,721.00	二〇一一年三月二十五日
第 320406201010210201 號.....	88,061.00	二〇一〇年十一月二十六日
第 320406201103160101 號.....	不適用	二〇一一年三月二十四日
第 320406201009210101 號.....	不適用	二〇一〇年十月八日
第 320406201010210301 號.....	13,897.00	二〇一〇年十一月二十六日
第 320406201103160301 號.....	11,542.00	二〇一一年三月二十五日
第 320406200910200701 號.....	13,220.00	二〇一〇年四月一日
第 320406201009210201 號.....	不適用	二〇一〇年十月八日
第 320406200911200101 號.....	1,013.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200201 號.....	3,032.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200301 號.....	1,810.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200401 號.....	780.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200501 號.....	11,143.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406200911200701 號.....	5,430.00	二〇一〇年一月十二日
第 320406201108290104 號.....	不適用	二〇一一年十月十二日
第 320406201108290301 號.....	不適用	二〇一一年十月十二日

- (7) 根據常州市住房保障和房產管理局頒發的 28 份商品房預售許可證，該發展項目的一部分已獲批准預售，詳情列示如下：

證書編號	預售範圍	頒發日期
常新(2012)房預售證第011號.....	國賓花園26、28及31	二〇一二年四月十三日
常新(2012)房預售證第025號.....	國賓花園29	二〇一二年六月五日
常新(2012)房預售證第044號.....	國賓花園24及30	二〇一二年七月十八日
常新(2012)房預售證第058號.....	國賓花園27	二〇一二年九月二十一日

證書編號	預售範圍	頒發日期
常新(2012)房預售證第072號	國賓花園2、3、5、6及8	二〇一二年十一月八日
常新(2013)房預售證第013號	國賓花園25及28商業	二〇一三年三月十八日
常新(2013)房預售證第016號	國賓花園7、9、11及12	二〇一三年三月二十九日
常新(2013)房預售證第025號	國賓花園4、10及13	二〇一三年四月二十六日
常新(2013)房預售證第088號	國賓花園33	二〇一三年十二月四日
常新(2014)房預售證第033號	國賓花園14、15及16	二〇一四年六月二十三日
常新(2014)房預售證第037號	國賓花園32及34	二〇一四年七月十六日
常新(2015)房預售證第005號	國賓花園CK1、CK2及地下室	二〇一五年二月四日
常新(2015)房預售證第027號	國賓花園17及18	二〇一五年六月二十四日
常新(2015)房預售證第049號	國賓花園19及20	二〇一五年十月十五日
常新(2016)房預售證第001號	國賓花園21及22	二〇一六年一月十二日
常新(2016)房預售證第039號	CK6	二〇一六年九月二十日
常新(2017)房預售證第006號	CK3	二〇一七年三月十日
常新(2010)房預售證第007號	時代上院11、14-16、20-24及29-34	二〇一〇年三月四日
常新(2010)房預售證第013號	時代上院1及2	二〇一〇年四月八日
常新(2010)房預售證第021號	時代上院3	二〇一〇年六月四日
常新(2010)房預售證第028號	時代上院4	二〇一〇年九月三日
常新(2010)房預售證第044號	時代上院12、13、17-19、25-28及35-38	二〇一〇年十一月三日
常新(2010)房預售證第062號	時代上院7-8	二〇一〇年十二月三十一日
常新(2011)房預售證第017號	時代上院5及9	二〇一一年四月六日
常新(2011)房預售證第025號	時代上院6	二〇一一年六月三日
常新(2011)房預售證第040號	時代上院10	二〇一一年八月二十二日
常新(2012)房預售證第021號	時代上院地下室1	二〇一二年五月二十日
常新(2013)房預售證第019號	時代上院地下室2及3	二〇一三年四月十一日

- (8) 據 貴集團所告知，該物業總樓面面積分別約為 192.60 平方米及 1,872.24 平方米的住宅部分及商舖部分已分別按總代價人民幣 2,312,160 元及人民幣 15,530,556 元預售(於估值日期尚未交付)。依照 貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (9) 吾等已獲悉 貴集團中國法律顧問的意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) 九龍倉(常州)已依法取得該物業的土地使用權，乃該物業土地使用權的唯一擁有人，可以於土地使用權期限內依照該土地的相應法定用途依法使用該土地；
 - (ii) 九龍倉(常州)已取得發展該物業的必要許可證及批文；
 - (iii) 九龍倉(常州)已經合法取得銷售許可證，完成商品房必要的登記並有權出售該等商品房；及
 - (iv) 該物業的土地使用權並無設置抵押及其他產權負擔。
- (10) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商舖部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣 17,000 元、約每平方米人民幣 9,500 元及約每個停車位人民幣 85,000 元。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值												
21. 中國 江蘇省 常州市 新北區 常州時代 上院、中華 恐龍園的 服務式住宅 及會所部分	<p>常州時代上院(「該開發項目」)為大型住宅開發項目，總地盤面積411,353.00平方米，位於常州北部核心地區。該開發項目緊鄰5A級國家旅遊公園中華恐龍園。</p> <p>該開發項目包括中高層住宅、別墅、酒店、商舖單位及停車位。該物業包括該發展項目的服務式住宅及會所部分，總建築面積約為25,388.30平方米。會所上層建築約竣工於二〇一二年，而服務式住宅部處於在建中并計劃於二〇一八年三月前後竣工。有關該物業概約建築面積的詳情概述如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>12,190.62</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅 (地庫)</td> <td>2,281.66</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,991.00</td> </tr> <tr> <td>其他(地庫)</td> <td>6,925.02</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>25,388.30</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業根據土地使用權期限持有，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	服務式住宅	12,190.62	服務式住宅 (地庫)	2,281.66	會所	3,991.00	其他(地庫)	6,925.02	總計	<u>25,388.30</u>	<p>該物業會所上層建築已竣工，而該物業服務式住宅部分正在建設中。</p>	<p>人民幣 123,000,000元 人民幣 一億二千 三百萬元 (貴集團應佔 72%權益： 人民幣 88,560,000元 人民幣 八千八百 五十六萬元)</p>
用途	概約建築面積 (平方米)														
服務式住宅	12,190.62														
服務式住宅 (地庫)	2,281.66														
會所	3,991.00														
其他(地庫)	6,925.02														
總計	<u>25,388.30</u>														

附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼：91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。
- (2) 根據常州市國土資源局於二〇一六年九月二十一日頒發的房地產權證(蘇(2016)常州市不動產權第0069058號)，地盤面積78,273.00平方米的該物業及建築面積47,178.33平方米的樓宇(馬哥孛羅酒店)的土地使用權歸屬九龍倉(常州)，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據常州市規劃局於二〇〇八年六月十八日頒發的建設用地規劃許可證(地字第320400200840032號)，該開發項目地盤面積295,179.00平方米的部分獲准開發。
- (4) 根據常州市規劃局頒發的三份建設工程規劃許可證，部分該開發項目獲准開發，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
建字第320400201346031號.....	不適用	二〇一三年九月二十二日
建字第320400201040104號.....	9,746.00	二〇一〇年六月十一日
建字第320400201340072號.....	58,261.00	二〇一三年五月二十三日
(包括地庫的19,839.00)		

- (5) 根據常州市新北區城市管理與建設局頒發的十份建設工程施工許可證，該開發項目的部分建設工程獲准施工，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	頒發日期
第320406201007020101號.....	9,746.00	二〇一〇年八月十日
第320406201312160104號.....	不適用	二〇一四年三月十一日
第320406201101270201號.....	6,964.00	二〇一三年八月二十八日
第320406201101270101號.....	51,234.00	二〇一三年八月二十八日
第320406200910200901號.....	3,905.00	二〇一〇年五月十日
第320406200910200801號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406200910201001號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406200910201101號.....	不適用	二〇一〇年五月十日
第320406201006240401號.....	不適用	二〇一〇年七月六日
第320406201108290401號.....	不適用	二〇一二年三月三日

- (6) 貴集團表示，於估值日期該物業服務式住宅估計總建築成本總額及已發生建築成本分別約為人民幣161,000,000元及人民幣114,000,000元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設物業於估值日期竣工，建議開發該物業的開發總值估計約為人民幣159,000,000元。

- (7) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 九龍倉(常州)已合法取得該物業土地使用權且為該物業土地使用權的唯一擁有人，可以於土地使用權期限內依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
 - (ii) 九龍倉(常州)已就現時發展的該物業取得必要許可及批文；
 - (iii) 九龍倉(常州)於上述許可證及批文規定的建設及合法取得該物業的一切竣工驗收備案文件後，於取得該物業的房地產權證方面並無任何重大法律障礙；及
 - (iv) 該物業的土地使用權不附帶按揭及其他產權負擔。
- (8) 於估值時，吾等已分別就完成後物業的服務式住宅部分及會所部分採納平均單位價格約每平方米人民幣11,000元及約每平方米人民幣8,500元。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
22. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代 上城的A1及 A4期	蘇州時代上城(「該開發項目」) 為擬建的大型住宅發展項目， 建於四幅相鄰地塊上，總地盤 面積約為504,037.45平方米。 該開發項目計劃分四期完成， 即A1至A4期。A1、A3、A4 期以及A2期的一部分已於二〇 一三年至二〇一七年竣工，而 A2期的餘下部分正在建設中， 預期將於二〇一七年底竣工。	該物業正空置及計劃出 售。	人民幣 36,000,000元 人民幣 三千六百萬元 (貴集團應佔 57%權益： 人民幣 20,520,000元 人民幣 二千零五十二萬元)
	該物業A1及A4期中包含385 個停車位。		(見附註(3))
	該物業土地使用權已授出，期 限至二〇四七年十月八日及二 〇七七年十月八日止，分別作 配套零售及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，訂約雙方同意成立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據 貴集團中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等所得資料，合營公司的最新主要狀況載列如下。
 - (i) 合營公司名稱 : 蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)
 - (ii) 營業執照期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
 - (iii) 投資總額 : 人民幣30億元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方：20%，乙方：80%)
- (2) 根據蘇州工業園區國土房產局於二〇〇八年十二月十六日頒發的國有土地使用權證(蘇工園國用(2008)字第01139至01142號)，合營公司獲授四幅土地總地盤面積504,037.45平方米的土地使用權，於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿，分別作配套零售及住宅用途。
- (3) 據 貴集團所告知，該物業的297個停車位已按總代價人民幣27,107,700元預售(於估值日期尚未交付)。依照 貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (4) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
 - (i) 合營公司已經合法取得該物業的土地使用權，可以於土地使用權期限內依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
 - (ii) 除蘇州時代上城A4期的3-6#變電所、1-2#垃圾房及門衛的建築工程施工許可證外，合營公司已取得開發該物業的必要許可及批文；及
 - (iii) 合營公司已經合法取得銷售許可證，並有權出售商品房。
- (5) 於估值時，吾等已就物業的停車位採納約每個停車位人民幣94,000元。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值								
23. 中國 江蘇省 蘇州市 蘇州工業園區 現代大道 蘇州時代 上城的A2期 一部分	蘇州時代上城(「開發項目」)為 擬建的大型住宅發展項目，建 於四幅相鄰地塊上，總地盤面 積約為504,037.45平方米。 該開發項目計劃分四期完成， 即A1至A4期。A1期、A3 期、A4期及A2期的一部分已 於二〇一三年至二〇一七年竣 工，而A2期的餘下部分正在建 設中，預期將於二〇一七年底 竣工。 該物業包括開發項目的A2期未 售部分，概約建築面積如下。	該物業正在建設中。	人民幣 2,653,000,000元 人民幣 二十六億 五千三百萬元 (貴集團應佔 57%權益： 人民幣 1,512,210,000元 人民幣 十五億 一千二百 二十一萬元) (見附註(6))								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>120,394.24</td> </tr> <tr> <td>商場</td> <td>4,029.09</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>124,423.33</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	120,394.24	商場	4,029.09	總計	<u>124,423.33</u>		
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	120,394.24										
商場	4,029.09										
總計	<u>124,423.33</u>										
	此外，該物業竣工時，將包含 1,628個停車位。 該物業土地使用權已授出，期 限至二〇四七年十月八日及二 〇七七年十月八日止，分別作 配套零售及住宅用途。										

附註：

(1) 根據中新蘇州工業園區置業有限公司(「甲方」)與營發投資有限公司(「乙方」)訂立的合作意向書，訂約雙方同意成立合營公司蘇州高龍房產發展有限公司(「合營公司」)。根據 貴集團中國法律顧問的意見，於二〇〇八年四月三日，甲方由中新蘇州工業園區置業有限公司變更為蘇州工業園區建屋發展集團有限公司。根據吾等所得資料，合營公司的最新主要狀況載列如下。

- (i) 合營公司名稱 : 蘇州高龍房產發展有限公司(「合資公司」)
(ii) 營業執照期限 : 二〇〇七年十二月二十日至二〇五七年十二月十九日
(iii) 投資總額 : 人民幣30億元
(iv) 註冊資本 : 人民幣15億元(甲方:20%，乙方:80%)

(2) 根據蘇州工業園區國土房產局於二〇〇八年十二月十六日頒發的國有土地使用權證(蘇工園國用(2008)字第01139至01142號)，合營公司獲授四幅土地總地盤面積504,037.45平方米的土地使用權，於二〇四七年十月八日及二〇七七年十月八日屆滿，分別作配套零售及住宅用途。

(3) 根據蘇州工業園規劃建設委員會於二〇〇九年八月十一日頒發的建設用地規劃許可證(地字第C20070029-01號)，合營公司獲准使用地盤面積50.404公頃的一幅土地用作物業開發。

(4) 根據蘇州工業園規劃建設委員會於二〇一五年三月三日頒發的建設工程規劃許可證(建字第20150258號)，合營公司獲准建設一個開發項目，總建築面積為174,910.64平方米。

(5) 根據11份商品房預售許可證，該發展項目A2期的一部分已獲批准預售，詳情列示如下：

證書編號	預售範圍	頒發日期
蘇房預園(2015)第086號	1、2、6、7號	二〇一五年四月三十日
蘇房預園(2015)第111號	3、5、10號	二〇一五年五月二十九日
蘇房預園(2015)第158號	8、9、11號	二〇一五年六月二十六日
蘇房預園(2015)第268號	18號	二〇一五年九月三十日
蘇房預園(2015)第274號	16、17號	二〇一五年十月十日
蘇房預園(2015)第355號	12號	二〇一五年十二月十一日
蘇房預園(2016)第001號	21號	二〇一六年一月五日
蘇房預園(2016)第025號	19號	二〇一六年一月二十一日
蘇房預園(2016)第116號	13、15號	二〇一六年四月二十九日
蘇房預園(2016)第138號	20號	二〇一六年五月二十日
蘇房預園(2016)第204號	東沙湖路129及139號	二〇一六年七月十八日

(6) 據 貴集團所告知，該物業總建築面積約171,467.06平方米的部分已按總代價人民幣3,313,955,116元預售(於估值日期尚未交付)。依照 貴集團的指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。

- (7) 貴集團表示，於估值日期該物業估計總建築成本及已發生建築成本分別約為人民幣600,000,000元及人民幣298,000,000元。因此，吾等已在估值時計及上述成本。吾等認為，假設物業於估值日期竣工，建議開發該物業的開發總值估計約為人民幣3,336,000,000元。
- (8) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 合營公司物業的土地使用權經合法取得該，可以於土地使用權期限內依照該等土地的相應法定用途依法使用該等土地；
 - (ii) 合營公司已經取得開發該物業的必要許可及批文；及
 - (iii) 合營公司已經合法取得銷售許可證，並有權出售商品房。
- (9) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商場部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣25,000元、約每平方米人民幣30,000元及約每個停車位人民幣90,000元。

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值								
24. 中國 重慶市 江北區 江北城B區 寰宇天下 的多個部分	寰宇天下(「開發項目」)位於重慶江北區江北嘴CBD，於二〇一七年竣工。該開發項目的總地盤面積約為93,127.00平方米。	該物業正空置及計劃出售。	人民幣 726,000,000元 人民幣 七億二千 六百萬元								
	該開發項目包括中高層住宅、排屋、商舖單位及停車位。該物業包括該發展項目的未售部分，總建築面積約為16,528.00平方米。有關該物業概約建築面積的詳情概述如下：		(貴集團應佔 39%權益： 人民幣 283,140,000元 人民幣 二億八千三百 一十四萬元)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 878 533 910">用途</th> <th data-bbox="676 878 858 946">概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 987 533 1019">住宅</td> <td data-bbox="724 987 858 1019">14,021.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1025 533 1057">商舖</td> <td data-bbox="740 1025 858 1057">2,507.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1102 533 1134">總計</td> <td data-bbox="724 1102 858 1134"><u>16,528.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	14,021.00	商舖	2,507.00	總計	<u>16,528.00</u>		(見附註(5))
用途	概約建築面積 (平方米)										
住宅	14,021.00										
商舖	2,507.00										
總計	<u>16,528.00</u>										
	此外，該物業包括該開發項目的856個停車位。										
	該物業按兩個土地使用權期限持有，於二〇四七年十月十六日及二〇五七年十月十六日屆滿，分別作商業及住宅用途。										

附註：

- (1) 根據海港企業有限公司(「甲方」)與中國海外發展有限公司(「乙方」)於二〇〇八年一月二十二日訂立的Speedy Champ Investments Limited及重慶豐盈房地產開發有限公司之股東協議，訂約雙方同意成立一家合營公司。上述合約訂明的主要條件如下：

- (i) 合營公司名稱 : Speedy Champ Investments Limited (「合營公司」)
(ii) 經營期限 : 二〇〇七年九月十一日至二〇四九年九月十日
(iii) 投資總額 : 5,000,000 美元
(iv) 註冊資本 : 5,000,000 美元(甲方：55%，乙方：45%)

- (2) 根據重慶市工商行政管理局於二〇一七年五月十二日佈發的商業執照(統一信用代碼：91500105666413872T)，合營公司已予成立，註冊資本為5,000,000美元，期限自二〇〇七年九月十一日起至二〇四九年九月十日止。

- (3) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的三份房屋所有權證，該開發項目總地盤面積40,879.70平方米土地的所有權歸合營公司所有，期限不等，詳情載列如下：

證書編號	地塊	地盤面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
103D房地證(2010)字第01012號	B03-1	8,279.50	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日
103D房地證(2010)字第01015號	B03-2	12,855.40	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日
103D房地證(2010)字第01018號	B05-3	19,744.80	綜合	二〇四七年 十月十六日(商業) 二〇五七年 十月十六日(住宅)	二〇一〇年 六月二十八日

- (4) 根據重慶市國土資源和房屋管理局頒發的十份房屋所有權證，部分該開發項目的部分所有權歸合營公司所有，期限不等，詳情載列如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
渝(2016)江北區 不動產權 第000438500號...	1,406.46	其他商服 及商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一六年 六月十四日
渝(2016)江北區 不動產權 第000439071號...	1,085.05	其他商服 及商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一六年 六月十四日
渝(2017)江北區 不動產權 第000019997號...	2,392.80	其他商服及 商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一七年 一月十六日

證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地用途到期日	頒發日期
渝(2017)江北區 不動產權 第000005116號...	41,181.01	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一七年 一月十六日
渝(2017)江北區 不動產權 第000007378號...	1,661.16	其他商服及 商業服務	二〇四七年 十月十六日	二〇一七年 一月十六日
103房地證2013字 第04900號	24,263.88	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一三年 二月七日
103房地證2013字 第20337號	11,426.61	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一三年 六月六日
103房地證2015字 第58006號	1,354.96	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日
103房地證2015字 第58113號	2,930.68	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日
103房地證2015字 第58118號	2,989.03	城鎮住宅	二〇五七年 十月十六日	二〇一五年 十二月二十八日

- (5) 據 貴集團表示，該物業總建築面積約8,360平方米及1,047平方米的住宅部分及商舖部分已預售(於估值日期尚未交付)，總代價分別為人民幣299,119,988元及人民幣14,797,269元。此外，該物業48個停車位已預售(但於估值日期為未交付)，代價總額為人民幣8,038,400元。根據 貴集團指示，是項估值已計及該等預售部分。吾等已於估值過程中計及合約的代價。
- (6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
- (i) 合營公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權，可以於土地使用權期限內依照該等土地的相應法定用途依法使用及轉讓該物業；
 - (ii) 合營公司已合法取得銷售許可證，並有權出售該商品房；及
 - (iii) 該物業不附帶按揭及其他產權負擔。
- (7) 於估值時，吾等已分別就物業的住宅部分、商舖部分及停車位採納平均單位價格約每平方米人民幣35,000元、約每平方米人民幣28,000元及約每個停車位人民幣190,000元。

第五類： 貴集團在中國持作經營的物業權益

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於二〇一七年 八月三十一日 現況下的市值
25. 中國 江蘇省 常州市 新北區 河海東路88號 常州馬哥孛羅 酒店	常州馬哥孛羅酒店包括一幢13層高酒店(配有宴會廳)及一幢3層高大宅院，於二〇一四年竣工。 該物業容納302間客房、一個宴會廳、15個會議室、商業中心、健身中心、餐廳及休息室。其總建築面積約為47,178.33平方米(包括酒店地庫及大宅院地庫，建築面積分別為11,481.70平方米及3,845.86平方米)。 該物業已獲授土地使用權，期限至二〇四八年四月二十九日止，作商業用途。	該物業用作酒店經營。 酒店於估值日期的入住率約為56%。	人民幣 487,000,000元 人民幣 四億八千七百萬元 (貴集團應佔 72%權益： 人民幣 350,640,000元 人民幣 三億五千零 六十四萬元)

附註：

- (1) 根據江蘇省工商行政管理局於二〇一六年六月十三日頒發的營業執照(統一社會信用代碼：91320000668970576M)，九龍倉(常州)置業有限公司(「九龍倉(常州)」)已予成立，註冊資本為169,800,000美元，經營期限自二〇〇七年十一月二十二日起至二〇四七年十一月二十一日止。
- (2) 根據常州市國土資源局於二〇一六年九月二十一日頒發的房地產權證(蘇(2016)常州不動產權第0069058號)，地盤面積78,273.00平方米的該物業及建築面積47,178.33平方米的樓宇的土地使用權歸屬九龍倉(常州)，於二〇四八年四月二十九日屆滿，作商業用途。
- (3) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問的意見，當中(其中包括)載列如下：
 - (i) 九龍倉(常州)已合法取得該物業土地使用權及房屋所有權且為該物業的唯一擁有人，可以於土地使用權期限內依照該等土地及樓宇的相應法定用途依法佔用、使用及轉讓該物業；及
 - (ii) 該物業的土地使用權不附帶按揭及其他產權負擔。

(4) 估值中的主要假設如下：

	平均每日房價 (人民幣／晚)	資本化率
酒店	450	6.50%

吾等已參考同類酒店的平均每日房價。可比較酒店的平均每日房價介乎每晚人民幣410元至人民幣850元之間。

以上吾等假設的估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業的市場收益率，資本化率屬合理。

以下為現時而言對我們在香港及中國地產行業的營運有著重大影響的法律及規例摘要。

A. 香港地產行業的監管概覽

(a) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(除位於香港中環的聖公會聖約翰座堂的永久業權外)均屬香港政府所有。一般而言，香港政府按一個租賃制度出售或批出土地。香港政府通常按長期租約的形式將土地租予私人。有關租賃存在以下形式：

- (i) 通常附設若干標準限制條款，並象徵式收取年租的「政府租契」，或
- (ii) 通常附帶更多限制，而且年租與土地的應課差餉租值掛鈎，租戶在符合相關條件的情況下有權租用土地的「批地條件」。

政府租契或批地條件的租戶通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件及政府租契通常訂有多項契約，包括土地用途及發展限制。租戶如欲修改政府租契或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，須向地政總署署長申請，且通常須就此補繳地價。

(b) 政府租契條款

政府租契年期視乎當時有效的土地政策而不盡相同。香港早年為殖民地，政府租契曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期，部分附帶續期權利。現時，政府租契或批地條件一般按50年的年期批出。在新界，根據香港法例第150章《新界土地契約(續期)條例》，除短期租約或特別用途的租契外，新界土地政府租契的年期均已自動延長至二〇四七年六月三十日，租戶毋須補繳額外地價，惟須按照《新界土地契約(續期)條例》第8條的規定，由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起，香港基本法(「基本法」)生效。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例(包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法)均予以保留，除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定，香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月三十日的所

有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利，均按香港法例及香港政府制定的政策繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約，需由香港政府自行制定的法律和政策處理。

(c) 香港政府出售土地

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者換取地價。土地透過申請制度提供。在此制度下，政府會公佈可供申請購買的用地清單。香港政府在收到按可以接受的地價購買土地的確實出價後，才會推出清單上的用地供公開出售。申請人須與香港政府簽訂協議，並須繳交相當於其就土地願意支付的最低價格的5%的按金，最高價格為港幣25百萬元。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須在土地的公開拍賣或招標過程中與其他競爭對手競爭。除此制度外，香港政府亦引入了由政府主動推出之土地拍賣或招標的制度以增加二〇一〇年至二〇一一年土地供應。

香港政府在賣地計劃內列出預期可供售賣之用地，並於每季度預先公佈賣地計劃，使香港政府可以因應當時的市場需求主動出售用地和控制土地供應，同時可為市場提供透明度和確定性。政府會將該財政年度賣地計劃內尚未售出的土地轉至下一個財政年度。

(d) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行《建築物條例》(香港法例第123章)及相關法規，(服務其中包括)向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括：

- (i) 減少因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；
- (ii) 向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；
- (iii) 考慮和審批改動及加建工程；
- (iv) 處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；

- (v) 改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見；
- (vi) 審查及審批樓宇規劃、對建築工程及地盤安全進行審核，以及於新建樓宇竣工後發出佔用許可證。

在並無根據屋宇署的授權取得規定之許可及同意下對物業作出任何改建(包括建造及拆卸構築物等在內的改建)，則可能會接到由屋宇署發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築令。

屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二〇一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。

根據《建築物條例》第40(1BA)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令，可被判處罰款港幣200,000元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款港幣20,000元。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據《建築物條例》第26(1)條或第28(3)條發出之建築令，可被判處罰款港幣50,000元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款港幣5,000元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，另加監督費用。

強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

於二〇一一年六月及十二月，隨著《建築物條例》之相關修訂通過《二〇一一年建築物(修訂)條例》(二〇一一年條例第16條)及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃相繼推出。該法例授權建築事務監

督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶分別每10年及5年進行檢驗及修葺。

(e) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據《建築物條例》的條文發出的文件，當中訂明發出文件當時有關物業的指定用途，並可能就一項新建築物的全部或部分而發出。如物業的擬定用途計劃有任何重大變動而是會抵觸佔用許可證內的指定用途，必須就該等計劃變動向建築事務監督發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已符合，並展示有關樓宇的獲准用途。一般做法下，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

(f) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項，所得收入為香港政府一般收入的一部分。政府差餉按應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設各年該物業於該日空置及可供出租)的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。一般而言，香港境內所有物業均須根據香港法例第116章《差餉條例》評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與物業佔用人所訂立之協議條款而定。在沒有任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二〇一七至二〇一八年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二〇一七至二〇一八年度的指定估值參考日期為二〇一六年十月一日，有關的應課差餉租值由二〇一七年四月一日起生效。

(g) 香港印花稅

香港法例第117章《印花稅條例》對若干種類的交易文件徵稅(應在特定期限內繳納)，包括但不限於不動產租約。簽立有關不動產租約的文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付《印花稅條例》下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中不獲接納為證據，除刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據《印花稅條例》應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，亦不可供用作任何其他用途，但該文件已獲妥為加蓋印花則除外。

加蓋印花的限期視乎文據的種類而定，介乎兩日至30日不等。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅10倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

B. 香港酒店、餐館及餐飲業監管概覽

(a) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為香港政府民政事務總署牌照事務處(「牌照事務處」)按照香港法例第349章《旅館業條例》(「旅館業條例」)之規定發出的文件。民政事務總署牌照事務處負責處理酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」或「旅館」指其佔用人、東主或租客表示會在可提供住宿範圍內向到訪人士提供住宿，而到訪人士看似有能力並願意為所提供少於28個連續日及處於良好狀態的服務及設施支付合理款項的任何處所。

所有新建酒店及旅館開業前均須向牌照事務處申領牌照，除非獲發豁免證書或根據香港法例第349C章《旅館業(豁免)令》因每次出租以最短連續28天租期提供住宿而毋須遵守旅館業條例。

牌照有效期介乎12至84個月，須於屆滿時重續。牌照持有人須不遲於牌照屆滿前三個月前申請重續。申請人有責任確保物業符合租賃條件、公契及香港其他法規或法例。

(b) 食物及餐飲

在香港，經營食肆的任何人士須於食肆開業前取得香港政府食物環境衛生署（「食環署」）根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》及香港法例第132X章《食物業規例》（「食物業規例」）發出的食肆牌照。根據食物業規例第31(1)條，除持有食肆牌照者外，任何人士不得經營或安排、准許或容許他人經營任何食肆業務，即涉及於處所內出售餐食或非瓶裝的非酒精飲品（涼茶除外）以供於該處所食用或飲用，但不涉及工廠食堂或持有《小販規例》（香港法例第132 AI章）下發出的牌照的小販所經營的任何業務。

食環署會視乎於處所內提供的食物種類發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。發放正式牌照前，可向持牌人發出有效期為6個月甚至更短的臨時牌照，期間持牌人須達成獲發正式牌照的所有未達成要求。正式牌照一般有效期為由發出日期（包括該日）起計12個月。

在香港，任何人士於有關場地售賣酒類以供飲用前，必須根據香港法例第109B章《應課稅品（酒類）規例》（「應課稅品（酒類）規例」）獲得酒牌局發出的酒牌。

僅於有關場地仍持有食肆牌照時，該酒牌方為有效。酒牌有效期一般為12個月或以下，須一直符合有關法例及法規的規定，並須於牌照到期時續牌。牌照持有人須於酒牌到期前不超過三個月但不短於兩個月的時間申請續牌。

(c) 水污染管制牌照

有關我們於香港的若干業務，根據香港法例第358章《水污染管制條例》（「水污染管制條例」），我們須在排放工商業污水前取得香港政府環境保護署發出的水污染管制牌照。此等污水包括來自各種工業、製造、商業、機構及建築活動的污水。

根據《水污染管制條例》第8(1)及8(2)條，任何人士(i)將廢物或污染物排入香港水質管制區內的水域；或(ii)將會阻礙（不論直接或結合其他已進入該等水域的物質）正常水流的物質排入水質管制區內任何內陸水域，導致或很可能導致污染情況嚴重惡化，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排放，則該場地的佔用人亦構成犯罪。根據《水污染管制條例》第9(1)及9(2)條，任何人士將任何物質排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水

渠，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠亦構成犯罪行為。然而，根據《水污染管制條例》第12(1)(b)條，倘任何有關排放或沉積乃根據及遵照水污染管制牌照排放，則該人士不構成上述條例下的犯罪行為。

水污染管制牌照根據規定有關排放的條款及條件授出，例如排放地點、提供廢水處理設施、允許的數量上限、污水標準、自控規定及記錄存置。排放須按牌照的條款和條件進行。獲授權主管人員可進行監督，確保符合排放規定。

水污染管制牌照有效期一般為五年，須一直遵守有關法例及法規的規定。水污染管制牌照可續期。

(d) 酒店電視(傳送)牌照

酒店電視(傳送)牌照為電訊管理局按照香港法例第106章《電訊條例》第6(D)(2)(a)條發出的文件。任何人士建立或經營電訊業務時，均須取得電訊牌照。任何人士如欲建立或經營電訊系統以於酒店提供電視娛樂及資訊服務，均須申請酒店電視(傳送)牌照。只有獲牌照事務處根據旅館業條例發出牌照的酒店，方會獲電訊管理局考慮發出酒店電視(傳送)牌照。

酒店電視(傳送)牌照的有效期通常至該牌照獲發出的年度的下一年度，直至該牌照獲發出的月份的下一月份的末日為止，並在電訊管理局酌情處理下，可每次續期一年。

C. 中國房地產行業監管概覽

(a) 設立房地產企業的法規

房地產開發企業的設立

根據中華人民共和國全國人民代表大會常務委員會(「全國人大常委會」)頒佈、於一九九五年一月一日施行並於二〇〇九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「城市房地產法」)，房地產開發商定義為以營利為目的，從事房地產開發和經營的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《城市房地

產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，欲設立房地產開發企業的開發商，應當向工商管理部門申請登記，從事房地產開發的企業須具備下列條件：1)有人民幣100萬元或以上的註冊資本；及2)有4名或以上持有相關資格證書的房地產專業、建築工程專業的專職技術人員，以及2名或以上持有相關資格證書的專職會計人員。

外商投資房地產企業

根據中華人民共和國商務部(「**商務部**」)及中華人民共和國國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)聯合制訂及於二〇一七年七月二十八日生效的《外商投資產業指導目錄(二〇一七年修訂)》(「**二〇一七年產業指導目錄**」)，屬於《外商投資產業指導目錄(二〇一五年修訂)》(「**二〇一五年產業指導目錄**」)禁止目錄的高爾夫球場、別墅的建設已從禁止外商投資目錄中移除，無與房地產開發相關的外商投資屬於禁止目錄或限制目錄。然而，根據國家發改委的澄清，「二〇一七年產業指導目錄」將高爾夫球場、別墅的建設從禁止類移除乃為保持與內資在這些產業中限制性措施的一致性，高爾夫球場、別墅的建設仍應遵守內資在這些產業中的限制性措施。

外商投資房地產企業可根據中國關於外商投資企業的法律法規以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。

二〇〇六年七月十一日，中華人民共和國建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行(「**中國人民銀行**」)、中華人民共和國國家工商行政管理總局(「**國家工商總局**」)及國家外匯管理局(「**國家外匯管理局**」)聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「**意見**」)，當中提出，境外機構和個人在中國投資非自用房地產，應當按照外商投資房地產的有關規定，申請成立外商投資房地產企業(「**外商投資房地產企業**」)，並僅可在核准的經營範圍內從事相關業務。

二〇〇六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈的《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》將外商投資房地產企業定義為從事普通住宅、公寓、別墅等各類住宅、賓館(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或以上述建設項目為目的的國家土地開發或成片開發項目的外商投資企業。

二〇一五年八月十九日，住房與城鄉建設部(「**住建部**」)、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於調整房地產市場外資准入和管理有關政策的通知》。根據該通知，外商投資房地產企業的註冊資本與投資總額的比例須按照《國家工商行政管理局關於中外合資經營企業註冊資本與投資總額比例的暫行規定》執行，外商投資房地產企業辦理境內貸款、境外貸款、外匯借款結匯須全部繳付註冊資本金的要求被取消。

二〇一五年十一月六日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步改進外商投資房地產備案工作的通知》，簡化了外商投資房地產企業的行政程序。根據該通知，地方部門應根據外商投資法律法規批准外商投資房地產企業的設立和變更，並在商務部外商投資綜合管理信息系統中填報房地產項目相關信息。

房地產開發企業的資質

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照當日起三十日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。根據建設部於二〇〇〇年三月二十九日頒佈及實施並於二〇一五年五月四日修訂的《房地產開發企業資質管理規定》(「**資質規定**」)，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發經營業務。根據資質規定，房地產開發企業分為一級、二級、三級及四級四個資質等級。各資質等級實行分級審批。一級資質的初審和二級資質及以下企業的審批辦法由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門進行和制定，一級資質須進一步報國務院建設行政主管部門最終審批。新設立的房地產開發企業應到房地產開發主管部門備案，房地產開發主管部門應當在收到備案申請後三十日內向符合條件的企業核發暫定資質證書。暫定資質證書自發出起有效期一年，房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應當在暫定資質證書有效期滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

各資質等級企業應當在規定的資質等級範圍內從事房地產開發經營業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承擔房地產開發項目。二級資質或以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的開發建設項目，承擔業務的具體範圍由省、自治區、直轄市人民政府建設行政主管部門確定。

房地產開發企業的資質應由相應機構進行年檢。

(b) 房地產項目開發的法規

土地出讓

開發條例規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得，中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式的除外。國務院於一九九〇年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》採納了國有土地使用權出讓、轉讓制度。土地使用權者須向國家支付土地使用權出讓金，作為國家將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者的對價，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。市、縣人民政府土地管理部門應與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，取得土地使用權。根據於二〇〇七年十一月一日生效的《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，工業(採礦用地除外)、商業、旅遊、娛樂或商品住宅等用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的，應當以招標、拍賣或者掛牌方式出讓。

根據國土資源部(「國土資源部」)於一九九九年四月頒佈的《閒置土地處置辦法》(於二〇一二年六月修訂)，自土地使用權出讓合同或劃撥決定書內規定的動工日期起計未動工開發滿一年的，按照土地出讓或者劃撥價款的百分之二十徵繳土地閒置費。自動工日期起計未動工開發滿兩年的，由政府無償收回土地使用權。

房地產項目發展

根據國家發改委於二〇一四年五月十七日頒佈並於二〇一四年十二月二十七日修訂的《外商投資項目核准和備案管理辦法》，外商投資項目核准的授權和範圍將遵循《政府核准的投資項目目錄》。《外商投資產業指導目錄》中總投資(含增資)3億美元及以上限制類項目，由國務院投資主管部門核准，其中總投資(含增資)20億美元及以上項目報國務院備案。《外商投資產業指導目錄》中總投資(含增資)3億美元以下限制類項目，由省級政府核准。

建設單位或開發商在建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於一九九九年三月頒佈並於二〇一六年十一月修訂的《建設用地審查報批管理辦法》和於二〇〇一年七月頒佈並於二〇一六年十一月修訂的《建設項目用地預審管理辦法》，向建設項目批准機關的同級國土資源主管部門提出建設項目用地預審申請，受理預審申請的國土資源主管部門應當依據土地利用總體規劃、土地使用標準和國家土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，然後出具建設項目用地預審意見。

依據全國人大於二〇〇七年十月二十八日頒佈並於二〇一五年四月二十四日修訂的《中華人民共和國城鄉規劃法》以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，建設單位應當向城市、縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。

房地產開發項目的規劃設計方案也必須依據《中華人民共和國城鄉規劃法》及關於城市規劃管理的有關地方規定辦理報批手續，獲批准後，有關城市規劃主管部門將發出建設工程規劃許可證。

取得建設工程規劃許可證後，房地產開發企業須根據由住建部頒佈並於二〇一四年十月二十五日實施的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級以上地方人民政府住房城鄉建設主管部門申請建設工程施工許可證。

建設項目竣工後，房地產開發企業必須根據住建部於二〇一三年十二月二日頒佈的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》組織工程竣工驗收，應當自工程竣工驗收合格之日起15日內，依照住建部於二〇〇〇年四月四日頒佈及於二〇〇九年十月十九日修訂的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》的規定，向工程所在地的縣級以上地方人民政府建設主管部門備案。直至及除非房地產開發項目所需驗收已獲滿意通過，否則不可交付。

(c) 房地產轉讓及出售的法規

商品房銷售

根據建設部頒佈並於二〇〇一年六月一日實施的《商品房銷售管理辦法》(「**管理辦法**」)，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

根據開發條例及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並於二〇〇四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「**預售管理辦法**」)，開發經營企業進行商品房預售，應當向房地產管理部門申請預售許可，取得《商品房預售許可證》。商品房須符合下列條件，方可進行預售：a) 已交付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；b) 持有建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；及c) 按提供預售的商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%以上，並已確定施工進度及竣工交付日期。

根據管理辦法，現售商品房之前，房地產開發企業須將房地產開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發主管部門備案。商品房現售，應當符合以下

條件：(i) 現售商品房的房地產開發企業應當具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(ii) 取得土地使用權證或者使用土地的文件；(iii) 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；(iv) 已通過竣工驗收；(v) 拆遷安置已經落實；(vi) 供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；及(vii) 物業管理方案已經落實。

根據由發改委頒佈及於二〇一一年五月一日生效的《商品房銷售明碼標價規定》，房地產開發企業和仲介服務機構(以下統稱「商品房經營者」)銷售新建商品房，應當按照本規定實行明碼標價。中介服務機構銷售二手房的明碼標價參照本規定執行。對取得預售許可或辦理現房銷售備案的房地產開發項目，商品房經營者應於規定時限內一次性公佈全部銷售房源。

國家工商總局已頒佈《房地產廣告發佈規定》，並於二〇一六年二月一日生效。根據該規定，房地產廣告不應包含任何有關風水、占卜等封建迷信內容，對項目情況進行的說明、渲染，不得有悖社會良好風尚。房地產廣告應為真實、合法、科學、準確，不得欺騙，誤導消費者。

房地產的抵押

根據《城市房地產法》、全國人大常委會於一九九五年六月三十日頒佈的《中華人民共和國擔保法》、建設部於一九九七年五月頒佈並於二〇〇一年八月十五日修正的《城市房地產抵押管理辦法》及全國人大常委會於頒佈並於二〇〇七年十月一日實施的《中華人民共和國物權法》，凡依法取得的房屋所有權作抵押，該房屋所佔用的土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同自簽訂日起生效，而抵押權將自抵押登記時設立。凡以依法取得房屋所有權證的房地產作抵押，登記機關應當於登記抵押時在原房屋所有權證上作他項權利記項，並向抵押權

人發出房屋他項權證。凡以預售商品房或在建工程作抵押，登記機關須於登記抵押時在抵押合同上作記錄。倘房地產在抵押期間竣工，當事人在獲取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

房屋租賃

《商品房屋租賃管理辦法》於二〇一一年二月一日生效，房屋租賃合同訂立後三十日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。凡個人逾期不改正，處以人民幣1,000元以下罰款；凡單位逾期不改正，處以人民幣1,000元以上人民幣10,000元以下罰款。

房地產登記

在中國，物業權益登記過往分為兩類。土地登記涉及有關機關向土地使用者頒發土地使用證。建築物登記則是向業主頒發房屋所有權證。根據中國法律法規，所有妥為登記的土地使用權及房屋所有權受法律保護。然而，國務院頒佈《不動產登記暫行條例》(於二〇一五年三月一日施行)後，該兩類登記逐步被房地產登記所取代，統一登記建立於多個城市有關土地上的樓宇的土地使用權和房產所有權。此外，暫行條例確認暫行條例施行前頒發的各類不動產權屬證書繼續有效。

(d) 房地產融資的法規

中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)於二〇〇七年九月二十七日聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》。根據該通知，中國政府加強商業銀行向房地產開發企業發放貸款的管控，以防銀行所授信貸過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。該通知實行以下措施：(a)對項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證、

建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；(b)商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；及(c)利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋。

中國人民銀行及中國銀監會於二〇〇八年七月二十九日聯合頒佈《關於金融促進節約集約用地的通知》。商業銀行須優先向節約用地的項目提供金融支持，如廉租住房、經濟適用住房、限價商品住房及總建築面積在90平方米以下的物業。該通知(其中包括)：(a)禁止向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓價款的貸款；(b)土地儲備貸款採取抵押方式的，應具有合法的土地使用證，貸款抵押率最高不得超過抵押物評估價值的70%，貸款期限原則上不超過2年；(c)對(1)房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年、(2)完成該宗土地開發面積不足三分之一或(3)投資不足四分之一的企業，應審慎發放貸款；(d)對建設用地閒置2年以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的各類貸款。

(e) 環境保護法規

根據相關環境法律法規的規定，包括由全國人大常委會於二〇〇三年九月一日實施並於二〇一六年七月二日修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於一九九八年十一月二十九日實施並於二〇一一年七月十六日修訂的《建設項目環境保護管理條例》等，從事房地產開發及建設的企業必須執行建設項目環境影響評價制度(以下簡稱「環評」)。環評文件經環境保護監督部門審查批准後相關項目方可動工建設。在建設過程中，開發商應同時實施環評文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應向環境保護監督部門申請環境保護設施竣工驗收，環境保護設施經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

根據二〇一四年一月一日生效的《城鎮排水與污水處理條例》及自二〇一五年三月一日起生效的《城鎮污水排入排水管網許可管理辦法》，從事工業、建築、餐飲、醫療等活動的

企業事業單位、個體工商戶向城鎮排水設施排放污水的，應當向城鎮排水主管部門申請領取污水排入排水管網許可證，並按照污水排入排水管網許可證的要求排放污水。

(f) 旅館經營法規

治安管理法規

根據公安部於一九八七年十一月十日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《旅館業治安管理办法》，以及國務院於二〇〇四年六月二十九日頒佈及於二〇一六年八月二十五日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，從事旅館業務的企業應經當地公安機關審查批准，並於旅館營運前向當地公安機關取得特種行業許可證。

消防法規

根據相關消防法律法規，酒店被列為消防安全重點單位之一，該等法律法規包括人大常委會頒佈及自二〇〇九年五月一日生效的《中華人民共和國消防法》、公安部頒佈及自二〇〇二年五月一日修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，以及公安部於二〇〇九年四月三十日頒佈及於二〇一二年七月十七日修訂的《消防監督檢查規定》，其規定賓館等公眾聚集場所應當通過當地公安消防機構進行的消防安全檢查，經檢查合格後方可開業使用。

公共場所衛生管理

根據國務院於一九八七年四月一日頒佈及於二〇一六年二月六日修訂的《公共場所衛生管理條例》、衛生部於二〇一一年三月十日頒佈及於二〇一六年一月十九日修訂的《公共場所衛生管理條例實施細則》，作為受到特別衛生監督及管理的公共場所之一，旅館應當按照規定向縣級以上地方人民政府衛生行政部門申請衛生許可證，方可營業。公共場所衛生許可證每兩年覆核一次。

食品衛生管理

根據自二〇一五年十月一日生效的《中華人民共和國食品安全法》，以及於二〇一六年二月六日修訂的《中華人民共和國食品安全法實施條例》，從事食品生產和加工，食品銷售和餐飲服務的企業應當依法取得食品生產經營許可。除此之外，餐飲服務提供者應制定及實行原料控制規定，並不應購買不符合食品安全標準的食品原料。

(j) 勞動及社會保障法規

根據自一九九五年一月一日生效並於二〇〇九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國勞動法》、自二〇〇八年一月一日生效並於二〇一二年十二月二十八日修訂的《中華人民共和國勞動合同法》，以及自二〇〇八年九月十八日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位自用工之日起即與勞動者建立勞動關係，已建立勞動關係，應當自用工之日起一個月內訂立書面勞動合同。用人單位自用工之日起超過一個月不滿一年未與勞動者訂立書面勞動合同的，應當向勞動者就用工之日起滿一個月的次日至補訂書面勞動合同的前一日期間支付二倍的工資，並於其後與勞動者訂立書面勞動合同以糾正有關情況。

根據自二〇一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》，在中國，用人單位應當代職工繳納各項社會保險(包括醫療保險、養老保險、失業保險、工傷保險及生育保險)。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收萬分之五的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。根據自二〇〇二年三月二十四日生效的《住房公積金管理條例》，用人單位應當到所屬地區住房公積金管理中心辦理繳存登記，經其審核後，到銀行為職工辦理住房公積金賬戶設立手續。用人單位應當按時、足額繳存住房公積金。任何用人單位逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存；逾期仍不繳存的，可以申請當地法院強制執行。

(k) 外匯法規

根據國家外匯管理局於一九九六年一月二十九日頒佈及於二〇〇八年八月一日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》以及其他相關中國政府機關頒佈的多項法規，人民幣可就貿易相關收支以及支付利息及股息等經常項目轉換為其他貨幣。就直接股權投資、貸款及投資返回等資本項目，將人民幣轉換為其他貨幣及匯出已轉換外幣，須獲國家外匯管理局或其當地辦事處事先批准。

根據國家外匯管理局及住建部於二〇〇六年九月一日共同頒佈及於二〇一五年五月四日修訂的《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，規定(i)外商投資房地產企業未取得國有土地使用證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，外匯管理局不予辦理外債登記和外債結匯核准；(ii)境外機構和個人未能以自有資金一次性支付全部轉讓款的，外匯管理局不予辦理轉股收匯外資外匯登記；(iii)外商投資房地產企業的中外投資各方，在合同或承諾中，訂立保證任何一方固定回報的，外匯管理局不予辦理外商投資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構和個人在境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發和經營。

根據國家外匯管理局頒佈及於二〇一五年六月一日生效的《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》，取消境內直接投資項下外匯登記核准相關審批手續，境內直接投資項下外匯登記可由銀行直接審核辦理。此外，取消直接投資相關外匯年檢，改為存量權益登記。

國家外匯管理局頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》，該通知於二〇一五年六月一日生效。根據通知，外商投資企業的外匯資本金可根據企業的實際經營需要辦理結匯。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%。國家外匯管理局可根據中國國際收支形勢適時對上述比例進行調整。此外，外商投資企業資本金及其結匯

所得人民幣資金僅可用於相應政府機關核准的經營範圍內的用途，並不得用於以下用途：

(i) 不得直接或間接用於國家法律法規禁止或企業經營範圍之外的支出；(ii) 除法律法規另有規定外，不得直接或間接用於證券投資；(iii) 不得直接或間接用於發放人民幣委託貸款(經營範圍許可的除外)、償還企業間借貸(含第三方墊款)以及償還已轉貸予第三方的銀行人民幣貸款；(iv) 除外商投資房地產企業外，不得用於支付購買非自用房地產的相關費用。

下文載列本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司於二〇一七年四月十三日根據開曼公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司組織章程文件包括組織章程大綱及組織章程細則。

1. 組織章程大綱

(a) 大綱列明(其中包括),本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限,本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司),而根據公司法第27(2)條規定,本公司應已並有能力行使具有完全行為能力的自然人的全部職責,而不論是否符合公司利益,以及本公司作為獲豁免公司,除為加強在開曼群島以外地區經營的業務外,本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行業務來往。

(b) 本公司可通過特別決議案就大綱中列明的任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則於二〇一七年十月二十四日獲有條件採納並自上市日期起生效。以下為細則中若干條文的概要:

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司股本包括普通股。

(ii) 修訂現有股份或各類別股份的權利

在公司法的規限下,倘在任何時候本公司股本分為不同類別股份,則股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利,可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意,或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除,惟倘該類別股份的發行條款另有規定則除外。細則中關於股東大會的規定經作出必要修訂後,將適用於該等另行召開的股東大會,惟大會所需的法定人數(出席續

會所需者除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分之一的兩名人士，而任何續會的法定人數為兩名親身或委派代表出席的持有人(不論其所持股份數目)。該類別股份的每名持有人每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，惟在該等股份發行條款的附有權利另有明確規定則除外。

(iii) 更改股本

本公司可通過股東普通決議案以：

- (i) 透過新增股份增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併為面值較現有股份為大的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，賦予該等股份任何優先、遞延、合資格或專有權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其全部或任何股份拆細為面值較大綱所規定者為低的股份；或
- (v) 註銷於決議案通過當日仍未獲認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減其股本。

本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(iv) 股份的轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所訂明的格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文據經親筆簽署辦理，如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須親筆或以機印簽署或以董事會不時批准的其他方式簽署辦理。

轉讓文據均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可豁免承讓人簽署轉讓文據，而在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。

董事會可全權決定隨時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非已就轉讓文據的登記向本公司繳付董事釐定的款額(不得超過聯交所可能釐定應支付的最高款額)，並且轉讓文據已妥為繳付印花稅(如適用)，且只涉及一類別股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人的轉讓權利的其他證明(以及倘轉讓文據由若干其他人士代為簽署，則該人士授權證明)送交有關登記處或註冊辦事處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在任何報章以廣告方式或按聯交所規定的任何其他途徑發出通告後，可於董事會釐定的時間及期間，暫停辦理股份的過戶登記。於任何年度，暫停辦理過戶登記期間合計不得超過三十(30)天。

在上文所述的規限下，繳足股款的股份可自由轉讓，不受任何限制，而本公司於股份並無留置權。

(v) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據聯交所不時規定的任何適用規定代表本公司行使該權力。

本公司在購回可贖回股份方面，不經市場或投標購回的價格不得超過本公司在股東大會上所決定的價格上限。倘以投標購回，則所有股東均必須可以同等權利投標。

(vi) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的條文。

(vii) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付的任何款項(無論按股份的面值或溢價計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受的有關利率(不超過年息二十

厘(20%)支付由指定付款日期至實際付款日期間的有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等值項目繳付)，而本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會可能釐定的有關利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)個完整日的通知，要求彼支付尚未支付的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的任何利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則與該通知有關的任何股份於其後在支付通知所規定的款項前可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的已宣派但於沒收前仍未實際支付的所有股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再是有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日應就該等股份付予本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20%)。

(b) 董事

(i) 委任、退任及罷免

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪流退任，惟每名董事須最少每三年於股東週年大會上退任一次。將輪值退任的董事須包括希望退任且不參加應選連任的董事。任何其他將退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次乃於同一日獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。

除在會議上退任的董事之外，未經董事會推薦參與的任何人士均不合資格於任何股東大會參與董事，除非正式合資格出席會議並投票的最少五十(50)名股東或持有不少於全體股東總投票權2.5個百分比(2.5%)簽署通知，且表明其有意提名該名人士參與，以及獲提名人士簽署的一份表明其願意參選的通知已提交到總部或註冊辦事處，惟給出有關通知的最短時間期限應最少為七(7)天，且提交上述通知的期間應於不早於寄發指定有關選舉的股東大會通知發出的翌日起開始，且不遲於有關股東大會日期前七(7)天。

董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。此外，細則並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權委任任何人士出任董事，以填補董事會的臨時空缺或增加現有董事會的成員名額。任何獲委任以填補臨時空缺的董事或獲委任以增加現有董事會的成員名額的董事，僅任職至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格重選連任。

本公司可藉普通決議案將未任滿的董事罷免(惟並不損害該董事就彼與本公司的任何合約被違反的損害賠償而提出申索的權利)，且本公司股東可藉普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩名，惟並無董事人數上限。

董事如有下述情形，即須停任董事職位：

- (aa) 彼向本公司提交辭任書面通知辭職；
- (bb) 精神不健全或去世；
- (cc) 未經特別批准而在連續六(6)個月缺席董事會會議，而董事會議決將其罷免；
- (dd) 彼破產或接獲針對彼作出的破產接管令或暫停付款或與其債權人訂立債務重整協議；
- (ee) 彼被法律禁止擔任董事；或
- (ff) 彼因法律的任何條文須停任董事或根據細則被罷免。

董事會可委任一名或多名成員為本公司常務董事、聯席常務董事、副常務董事或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情決定權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情決定權時，須遵守董事會不時施行的任何規則。

(ii) 配發及發行股份及認股權證的權力

根據公司法、大綱及細則的規定，及在賦予任何股份或類別股份持有人的任何特別權利的規限下，董事可 (a) 決定發行附有或附帶有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份，或 (b) 發行任何股份，發行條款為本公司或其持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證授權其持有人按其可能決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則的條文及(如適用)聯交所的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、對價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出認股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議或就此授出認股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出認股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東將不會成為或被視為另一類別的股東。

(iii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文規定，惟董事可行使及辦理本公司可行使、辦理或批准的一切權力及一切行為及事宜，而該等權力、行為及事宜並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理。

(iv) 借貸權力

董事會可行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附帶抵押。

(v) 酬金

本公司可於股東大會上釐定董事的一般酬金，該等酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於受薪時間，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及其他額外開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，董事會可作出決定向該董事支付額外酬金，作為任何一般董事酬金以外的額外報酬或代替該等一般酬金。執行董事如獲委任常務董事、聯席常務董事、副常務董事或其他行政人員，則可收取董事會不時決定的酬金、其他福利及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的任何現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或一致同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可能享有者(如有)以外的養老金或其他福利。在董事會認為適當的情況下，任何上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或實際退休後任何時間授予僱員。

(vi) 對失去職位的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，以作為失去職位的補償或有關退任的對價(此項付款並非董事根據合約的規定而享有)，須經本公司在股東大會上批准。

(vii) 向董事作出貸款及提供貸款抵押品

本公司不得直接或間接向董事或其緊密聯繫人作出為香港法例第622章公司條例所禁止的任何貸款，猶如本公司為一家在香港註冊成立的公司。

(viii) 披露在與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中擁有的權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他職務或受薪職位(惟不可擔任本公司的核數師)，任期及條款由董事會決定，而董事可收取任何細則規定或據此給予任何酬金以外的額外酬金。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司擁有權益的任何其他公司的董事或其他高級人員或擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、盈利或其他利益。董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式行使本公司持有或擁有任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括行使投票權贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司的董事或高級人員支付酬金)。

董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位任期的合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約的資格；而任何此等合約或任何董事於其中有利益關係的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參加訂約或有此利益關係的董事亦毋須因其兼任職務或由此而建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中所得的任何酬金、盈利或其他利益。倘董事知悉其於本公司所訂立或擬訂立的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質(倘董事知悉其當時的利益關係)，或於任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其本身或其任何緊密聯繫人所知悉於當中涉及重大利益關係的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得被列入會議的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項，即：

- (aa) 就董事或其緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司要求或利益借出的款項或董事或其任何緊密聯繫人招致或承擔的債務責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或透過提供抵押品而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三方提供任何抵押品或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關本公司或本公司可能創辦或擁有權益的任何其他公司提呈發售股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將會擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份或債權證或其他證券的人士同樣擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行有關本公司或其任何附屬公司董事、其緊密聯繫人及僱員的認股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其緊密聯繫人任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般不會獲得的任何特權或利益。

(c) 董事會議事程序

董事會如認為合適，可舉行會議以處理事務、將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(d) 修訂組織章程文件及本公司名稱

本公司可在股東大會上透過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱的條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(e) 股東大會

(i) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任的代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

按照細則的定義，普通決議案指在根據細則召開的股東大會上獲親身或(若股東為公司)由正式授權代表或(若允許委任代表)委派代表出席股東大會(股東大會通告已根據細則正式發出)並有權投票的本公司股東以簡單大多數票通過的決議案。

(ii) 表決權及要求以投票方式表決的權利

在細則中有關任何股份當時所附的任何表決特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上以投票方式表決時，每名親身或委派代表或(若股東為公司)由其正式授權代表的股東每持有繳足股份一股可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為實繳的股款，就上述情況而言不得作實繳股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡用其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

任何股東大會上，任何提呈大會表決的決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(或若股東為公司，由其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票，惟倘超過一名受委代表獲身為結算所(或其代理人)的股東委任，各有關受委代表於以舉手方式表決時可投一票。

倘本公司股東為一間認可結算所(或其代理人)，則可授權其認為合適的一名或多名人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一名人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據此規定獲授權的人士應被視為獲正式授權(無需進一步事實憑證)及有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士為該結算所(或其代理人)所持有本公司股份(包括若允許舉手投票，作出獨立投票的權利)的登記持有人。

倘本公司知悉任何股東根據聯交所的規則須就本公司任何特定決議案放棄投票或受限制僅投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則由或代表該股東作出而抵觸該規定或限制的任何票數將不予計算。

(iii) 股東週年大會

本公司每年須舉行一次股東週年大會，但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月且不得超過採納細則日期起計十八(18)個月，除非較長的期間不違反聯交所的規則。

(iv) 會議通告及其商議的事務

召開股東週年大會須發出不少於二十一(21)日的通知。所有其他股東大會須發出不少於十四(14)日的通知。該通告不包括發出或視作發出通告當日及送達通告當日，且須列明大會舉行的時間及地點(及倘會議於採用任何技術讓股東不在同一地方於會議上聆聽、發言及投票的兩個或多個地點舉行，則有關地點各自的詳情)、將於大會上予以考慮的決議案詳情，以及(倘有特別事項)該事項的一般性質。

此外，每份股東大會通告須發予本公司全體股東及本公司當時的核數師，惟按照細則或所持股份的發行條款規定無權收取該等通告者除外。

任何人士根據細則發出或收到的任何通告，均可派遣專人向本公司任何股東發出或送遞通告、透過郵遞方式寄送至有關股東的註冊地址或根據聯交所的規定通過刊登報章公告發出或送遞通告或將其登載於本公司網站或聯交所網站。在遵守開曼群島法律及聯交所規則規定的情況下，本公司亦可以電子方式向任何股東發出或送遞通告。

在股東特別大會及股東週年大會上所處理的一切事務，均須當作為特別事務，而在股東週年大會上所處理的以下各項事務則須當作為一般事務：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表及董事與核數師報告；
- (cc) 選舉董事接替退任者；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 訂定董事及核數師酬金；

(ff) 向董事授出任何授權或權限，以提呈發售或配發本公司的未發行股份(佔其現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%))、授出該等股份的認股權或以其他方式處置該等股份；及

(gg) 向董事授出任何授權或權限，以購回本公司證券。

(v) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數亦可委任主席。

股東大會的法定人數為兩名親身出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有或由受委代表代表該類別已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士。

(vi) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的任何股東，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席會議及投票。受委代表毋須為股東。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或類別會議及於會上代其投票，且倘股東委任多於一人為其受委代表，則獲委任的各受委代表僅應分別代表委任相關受委代表的相關文據所列明有關股東股份數目。此外，代表個人股東或屬於公司股東的受委代表有權代表公司股東行使其代表的該名股東可行使的相同權力。倘股東委任一名以上受委代表，則受委代表文據必須列明受委代表(不包括有關股東委任的所有其他受委代表)均有權舉手投票。

(f) 賬目及核數

董事會須安排保存有關本公司收支款項及有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、信貸及負債，以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項的真確賬目。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並須隨時可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件，除非該權利乃法例賦予或由董事會或本公司在股東大會上批准。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或部分賬冊，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後的有關規定。

將於股東大會向本公司提呈的每份資產負債表及損益賬(包括法例規定須附加的所有文件)的副本，連同董事會報告的印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日於發出股東週年大會通告的同時寄交每名按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，受遵守所有適用法例(包括聯交所的規則)所限制，本公司可以寄發自本公司年度賬目摘錄的財務報表概要及董事會報告予該等人士以作代替，惟該等人士可向本公司送達書面通知，除了財務報表概要以外，要求本公司寄發一份有關本公司年度財務報表及有關董事會報告的完整印刷本。

於每年的股東週年大會或其後的股東特別大會上，股東須委任核數師審核本公司的賬目，該核數師的任期將直至下屆股東週年大會為止。核數師的酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照開曼群島以外其他國家或司法權區的公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。

(g) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定股息可自本公司的已實現或未實現盈利或本公司可合法用作分派(包括股份溢價)的任何儲備作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不被視為股份的實繳股款及(ii)一切股息須按派付股息的任何部分期間的股份實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠負的全部數額(如有)自本公司現時向其派付的任何股息或與任何股份有關的款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可繼而按董事會的酌情決定議決(a)以配發入賬列為繳足的股份方式派發全部或部分有關股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金作為股息以代替配發股份，或(b)有權獲派有關股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司在董事會建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決以配發入賬列為繳足的股份方式派發全部股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人可能以書面指示的任何有關人士及有關地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張有關支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為就有關股份名列股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔，而當付款銀行支付支票或股息單後，即代表本公司已充分解除責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上已議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，營收撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他款項概不附帶利息。

(h) 查閱公司記錄

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則股東名冊及股東分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的該等其他地點免費供股東查閱最少兩(2)個小時，而任何其他人士在繳付最多港幣2.50元或董事會訂明的有關較低金額的費用後亦可查閱，倘在存置股東名冊分冊的辦事處查閱，則須先繳付最多港幣1.00元或董事會指明的較低金額的費用。

(i) 少數股東被欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無有關少數股東在被欺詐或壓制時可行使的權利的條文。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干補救方法，其概要見本附錄第3(f)段。

(j) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (i) 倘本公司清盤而可供分派予本公司股東的資產超過足夠償還清盤開始時的全部繳足股本，則超額資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及
- (ii) 倘本公司清盤而可供分派予股東的資產不足以償還全部繳足股本，則該等資產的分派將盡可能令股東按開始清盤時分別持有已繳足或應已繳足股本按比例承擔損失。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以貨幣或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。就此而言，清盤人可如前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的有關價值，並可決定股東或不同類別股東間的分派方

式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得相同授權的情況下認為適當並為股東利益而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，因而依據開曼群島法律經營業務。下文所載乃開曼公司法若干規定的概要，儘管此舉並非意圖涵蓋所有適用的約制及例外情況，或成為對開曼公司法及稅項的所有事項的完整概覽（此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區的相等規定有差異）：

(a) 公司經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須主要在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處處長備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的對價配發及以溢價發行股份的溢價，該公司可選擇不按上述條文處理。

在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定（如有）前提下，公司法規定該公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a) 向股東支付分派或股息；(b) 繳訖該公司準備作為繳訖紅股向股東發行的未發行股份；(c) 股份的贖回及購回（以公司法第37條的規定為準）；(d) 撇銷該公司的開辦費用；及(e) 撇銷該公司發行股份或債券的費用或就該公司發行股份或債券而支付佣金或允許的折扣。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期應付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

(c) 購買公司本身或其控股公司股份的財務資助

在開曼群島並無法定限制一家公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其本身或其控股公司的股份。相應地，倘一家公司的董事在謹慎履行職責及誠信行事時認為為了該公司的適當目的及利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 一家公司及其附屬公司購買股份及認股權證

股份有限公司或有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的公司組織章程細則許可，則公司可購買本身的股份，包括任何可贖回股份。然而，倘若組織章程細則並無規定購買的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款前，公司不得購買本身的任何股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不可贖回或購買本身的任何股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購買的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購買前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份而被載入股東名冊。然而，儘管存在上文所述情況，公司組織章程細則或公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的宣稱行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。

公司並無被禁止購買本身的認股權證，故可根據且受限於有關認股權證文據或證書的條款及條件購買本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的具體規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

公司法規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派。除上文所述外，並無有關支付股息的法律規定。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從利潤中派付。

公司不得就庫存股份宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派(包括就清盤向股東進行的任何資產分派)。

(f) 保障少數股東及股東訴訟

法院一般預期會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a) 超越公司權力或非法的行為，(b) 構成欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c) 須以認可(或特別)大多數票通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的有關方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令，(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令，(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，或(d)規定其他股東或公司本身購買公司任何股東股份的命令，作為清盤令的替代法令，並因此削減公司的資本(倘股份由公司本身購買)。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 出售資產

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司各高級職員(包括董事、常務董事及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、本著誠信行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉態度及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使妥善存置有關下述事項的賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務狀況及解釋有關的交易，則不視為存置正確賬冊記錄。

獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供其賬冊副本或部分賬冊，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後的有關規定。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制規定或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(二〇一一年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣保證：

- (1) 開曼群島並無頒佈法律對本公司或其業務的盈利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債券或其他承擔繳交上述稅項或性質為遺產稅或承繼稅的任何稅項。

對本公司的承諾自二〇一七年五月十七日起二十年內有效。

開曼群島現時對個人或公司的盈利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內執行若干文據或將該等文據帶入開曼群島司法權區內而須支付的若干適用印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島為於二〇一〇年與英國簽訂雙重徵稅公約的締約方，惟並無參與訂立任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄冊

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄冊副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予彼等該等權利。

(n) 股東名冊

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點存置股東名冊總冊及分冊。分冊須按公司法要求或許可以存置總冊的相同方式存置。公司須於存置公司總名冊的地點存置不時正式記錄的任何分冊副本。

公司法並無規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，不會供給公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒介於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例發出的法令或通知後的有關規定。

(o) 董事及高級人員的名冊

本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的名冊，惟不可供公眾查閱。該名冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長登記，而任何董事或高級人員的變動須於六十(60)日內知會註冊處處長。

(p) 實益擁有權名冊

獲豁免公司須在其註冊辦事處存置實益擁有權名冊，以記錄直接或間接最終擁有或控制公司超過25%股權或投票權或有權委任或罷免公司大多數董事的人士的詳情。實益擁有權名冊並非公開文件，僅供開曼群島指定主管機關查閱。然而，此項規定並不適用於其股份於認可交易所上市的獲豁免公司，而認可交易所包括聯交所。因此，只要本公司股份一直於聯交所上市，本公司毋須遵守存置實益擁有權名冊的規定。

(q) 清盤

公司可(a)根據法院指令強制清盤，(b)自動清盤，或(c)在法院監督下清盤。

法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括公司股東通過特別決議案要求公司根據法院指令清盤或公司無力償債或在法院認為屬公平公正的情況下清盤。倘公司任何股東作為連帶責任人入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出若干其他指令代替清盤令，如發出規管日後公司事務經營操守的命令，發出授權由入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟的命令，發出規定其他股東或公司本身購買公司任何股東股份的命令。

如公司(有限期公司除外)以特別決議案議決或公司於股東大會上透過普通決議案作出決議，公司因無力償還到期應付的債項而自動清盤，則該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業(對清盤可能有利的業務除外)。

為進行公司清盤程序及輔助法院，可委任一名或多名正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或於該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。

待公司的業務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的報告及賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產的過程，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以說明。召開最後股東大會須按公司組織章程細則授權的任何形式，向各名出資人發出最少21天的通知，並於憲報刊登。

(r) 重組

法例規定，進行重組及合併須在為此而召開的大會上，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人(視情況而定)的百分之七十五(75%)價值的大多數股東或類別股東或債權人

贊成，且其後獲法院批准。在持異議股東有權向法院表達其觀點認為尋求批准的交易將不會為股東提供其股份的公允價值的同時，在缺乏代表管理層欺詐或不忠實證據的情況下，法院不大可能僅以該理由而不批准該項交易。

(s) 收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內任何時間，可按規定方式發出通知要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不大可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人之間有欺詐或不忠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(t) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級職員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的條文(例如，表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按「附錄八－備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲就該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異提出建議，應尋求獨立法律意見。

以下所載關於收購、擁有及處置股份的若干香港、開曼群島、中國及美國稅務後果概要乃基於現時有效的法律、法規、裁決及決策，該等法律、法規、裁決及決策均可能改變並可能會追溯應用。本概要不擬全面說明可能與收購、擁有及處置股份之決策有關的所有稅務考慮因素，亦不擬適用於所有類別的有意投資者(若干有意投資者或須受特別規定所規限)。有意投資者應自行向稅務顧問諮詢有關針對彼等各自情況應用香港、開曼群島、中國、美國及其他稅法的事宜以及根據任何其他稅務司法權區法律收購、擁有及處置股份的後果。

本公司及股東的稅項說明如下。討論香港、中國及美國稅法時，僅概述有關法律的影響。

投資者務請留意，以下陳述乃基於本公司所獲有關截至本上市文件日期有效之稅務法律、法規及慣例之意見而作出，而該等法律、法規及慣例可能會改變。

A. 香港稅務影響概覽

1. 本公司的香港稅項

利得稅

本公司須就來自或源於香港的利潤按當前稅率16.5%繳納香港利得稅。本公司來自附屬公司的股息收入毋須繳納香港利得稅。

2. 股東的香港稅項

股息

本公司派付予我們的股東的股息在香港毋須繳納稅項，派付予我們的股東的股息在香港亦毋須繳納預扣稅。

利得稅

股東(不包括在香港從事某一貿易、專業或業務並以交易為目的持有股份之股東)毋須就銷售或以其他方式處置股份所得資本收益繳納香港利得稅。

印花稅

不論在聯交所場內或場外買賣股份，買方每次購買股份及賣方每次出售股份時須繳付按股份代價或市值的較高者以現行從價稅率0.1%計算的香港印花稅，換言之，目前一般股

份買賣交易須繳付的稅率合共為0.2%。此外，目前每份股份轉讓文據均須繳納港幣5.00元印花稅。

遺產稅

香港遺產稅已於二〇〇六年二月十一日起廢除。已身故股東所擁有的股份毋須繳付香港遺產稅。

B. 開曼群島稅務影響概覽

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

C. 中國稅務影響概覽

所得稅

根據全國人大於二〇〇七年三月十六日頒佈並於二〇〇八年一月一日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(於二〇一七年二月修訂)，在中國設立機構、場所的外商投資及外國企業將與中國企業一樣統一適用25%所得稅稅率。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，於中國境外成立而其「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為「居民企業」，並須就其境內外所有收入按統一稅率25%繳納企業所得稅。釐定「實際管理機構」是否位於中國時，全面考慮下列因素：(a)負責其日常營運的高級管理層及核心管理部門主要位於中國；(b)其財務及人力資源決策須由中國境內人員或機構決定或批准；(c)其主要資產、賬簿、公司印鑑以及董事會會議及股東大會會議記錄與備份文件位於中國或在中國備存；及(d)其至少一半擁有投票權的企業董事或高級管理層居住在中國。此外，於中國以外成立並符合所有上述要求的企業須就分類為「居民企業」提交申請並最終由省級稅務機關確認。然而，中國稅務機關將如何將非中國實體(就中國企業所得稅法而言尚未作出有關申請或尚未被知會其狀況)實際上確定及釐定為「居民企業」並不完全明確。

二〇〇九年三月六日，國家稅務總局發佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，於二〇〇八年一月一日生效及於二〇一四年六月十六日修訂，當中根據中國企業所得

稅法及其實施細則明確規定了有關房地產開發企業收入以及成本及費用扣除稅務處理、稅務成本核算及特定事項稅務處理的規則。

二〇一〇年五月十二日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定當已開始辦理房地產交付手續(包括入住手續)或當房地產已實際使用時，房地產應視為已完工。房地產開發商須及時結算開發產品計稅成本，並計算當年度應繳納的企業所得稅金額。

此外，根據《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二〇〇七年十二月六日頒佈並於二〇〇八年一月一日生效的《企業所得稅法實施條例》，對於外商投資企業應派付予非中國企業投資者的股息，按減徵預扣稅稅率10%徵收。此外，根據於二〇〇六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(在香港適用於二〇〇七年四月一日或以後開始的課稅年度中取得的所得，而中國內地則適用於二〇〇七年一月一日或以後開始的納稅年度中取得的所得)，如果於香港註冊成立的公司於分派股息時擁有支付股息的各中國附屬公司至少25%權益，則其自該中國附屬公司所收取股息的預扣所得稅稅率為5%，如果擁有該附屬公司權益少於25%，則有關稅率為10%。根據二〇〇九年二月二十日頒佈的《國家稅務總局關於執行稅收協定股息條款有關問題的通知》，中國企業所支付股息的收受人必須滿足若干條件方能獲得稅收協定規定的優惠所得稅稅率。其中一項要求為納稅人必須為有關股息的「受益所有人」。獲中國企業支付股息的企業收受人欲按照稅收協定享受稅收優惠待遇，則該收受人必須於收取股息前12個月期間一直為中國企業一定比例股本的直接擁有人。此外，在國家稅務總局於二〇〇九年十月二十七日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》或第601號通知中，將「受益所有人」的範圍縮小至「正常從事實質性業務」的個人、企業或其他組織，並介紹了對承認這種「受益所有人」造成不利影響的各種因素。於二〇一五年八月二十七日，國家稅務總局發佈關於發佈《非居民納稅人享受稅收協定待遇管理辦法》的公告，於二〇一五年十一月一日生效，當中規定非居民納稅人符合享受協定待遇條件的，可在納稅申報時，或通過扣繳義務人在扣繳申報時，自行享受協定待遇，並接受稅務機關的後續管理。

於二〇一五年二月三日，國家稅務總局頒佈7號文，當中規定了非中國居民企業通過轉讓直接或間接持有中國居民企業股權的中國境外企業中的股權，間接轉讓中國居民企業股權（「間接轉讓」）情況下的稅務規定。根據「實質重於形式」原則，倘中國稅務機關認為間接轉讓不具有合理商業目的，規避中國稅項納稅義務的，其可忽略中國境外企業的存在，將間接轉讓視為直接轉讓中國居民企業股權，並就該等轉讓所得徵收中國企業所得稅。7號文就有關間接轉讓被視為不具有合理商業目的，規避中國稅項納稅義務的情況訂明了詳細指引。此外，倘間接轉讓須繳納企業所得稅，受讓方有義務就轉讓所得扣繳所得稅項，而轉讓方應在受讓方未能足額扣繳稅款時直接繳納稅項。倘轉讓方為非中國居民，應付企業所得稅為轉讓所得的10%（倘轉讓方被視為中國納稅居民，比例可能為25%）。然而，7號文是否適用於間接轉讓中國居民企業的股權取決於中國稅務機關的最終決定。

增值稅

於二〇一六年三月二十三日，財政部及國家稅務總局頒佈36號文，經國務院批准，由二〇一六年五月一日起，在全國實施營業稅改徵增值稅的試點計劃，建築業、房地產業、金融業及生活服務業的全部營業稅納稅人均納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

根據《營業稅改徵增值稅試點實施辦法》，在中華人民共和國境內銷售服務、無形資產或者不動產的單位及個人，為增值稅納稅人，應當按照該辦法繳納增值稅，不繳納營業稅。納稅人分為一般納稅人及小規模納稅人。提供建築或不動產租賃服務、銷售不動產或轉讓土地使用權，稅率為11%。

根據《營業稅改徵增值稅試點有關事項的規定》，倘房地產開發企業中的一般納稅人銷售其自建的房地產老項目，其可以選擇簡易計稅方法按照5%的徵收率繳納稅項。房地產老項目是指《建築工程施工許可證》註明的合同開工日期在二〇一六年四月三十日前的房地產項目。房地產開發企業中的小規模納稅人，銷售自行開發的房地產項目，按照5%的徵收率計算應納稅額。

36號文連同其他有關增值稅的法律法規相對較新，對該等法律法規的解釋及執行涉及不確定性。

土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈、於一九九四年一月一日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)及於一九九五年一月二十七日頒佈並實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，自轉讓房地產的任何資本增值扣除若干指定項目後均須支付土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。扣除項目包括下列項目：

- (a) 取得土地使用權所支付款項；
- (b) 土地開發的成本及開支；
- (c) 新樓宇及配套設施的成本及開支，或老舊樓宇及建築物的評估價格；
- (d) 轉讓房地產的相關應付稅項；及
- (e) 由財政部規定的其他扣除項目。

此外，納稅人興建普通住房出售(指按地方一般民用住宅標準建造的住房，高級公寓、別墅、度假村等不屬於普通住房)，增值額不超過扣除項目金額20%的，免徵土地增值稅。

於二〇〇二年七月十日，國家稅務總局發出《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，地方稅務機關須進一步完善土地增值稅的徵收管理制度和操作規程，制定及實施健全的土地增值稅納稅申報制度，進一步完善預徵土地增值稅的辦法。

於二〇〇六年三月二日，財政部與國家稅務總局發出《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清相關土地增值稅的相關問題如下：

- (a) 該通知澄清就房地產開發商興建的普通標準住宅的銷售及個人轉讓普通住宅時土地增值稅豁免的適用情況；
- (b) 該通知亦規定，倘開發商開發普通房以及商業用房，則須分開計算及核查土地增值金額；
- (c) 相關土地增值稅的預徵及清算，通知規定所有地方土地增值稅徵收部門須根據該地區房地產業增值水平、地方市場發展情況及基於具體房屋類別(例如普通住房、非普通住房及商用房)，合理地釐定土地增值稅預徵率，並適時調整。通知亦規定，房地產項目竣工後須及時清算土地增值稅，多退少補；及
- (d) 相關未按預徵期限預繳的任何土地增值稅，須根據《中華人民共和國稅收徵收管理法》及其實施條例，自限定的預徵期限屆滿的次日起，徵收滯納金。

相關已取得竣工證書的物業，倘已轉讓的該項目可出售總樓面面積佔可出售總總樓面面積85%以上，則稅務機關可要求相關納稅人按轉讓房地產產生的收入及相關扣稅項目的比例，就已轉讓房地產完成土地增值稅清算。具體清算程序由省級地方稅務局提供。

二〇〇六年十二月二十八日，國家稅務總局發出《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並已於二〇〇七年二月一日生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅率在符合若干標準下就開發項目向稅務機關清算及清付相關土地增值稅繳款。土地增值稅應以主管機關批准的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合下列規定，則須清算土地增值稅：(1)物業開發項目已竣工及售罄；(2)房地產開發商轉讓全部未竣工開發項目；或(3)直接轉讓相關項目的土地使用權。此外，如符合下列任何一個標準，相關稅務機關可要求房地產開發商清算土地增值稅：(1)就已竣工房地產開發項目而言，已轉讓的房地產建築面

積佔整個項目可售建築面積的比例在85%以上，或倘上述已轉讓的比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；(2)在獲得出售或預售許可證後，該項目已超過三年未能售出；(3)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算相關土地增值稅；或(4)省稅務機關規定的其他情況。

二〇〇九年五月十二日，國家稅務總局發出《土地增值稅清算管理規程》(「清算規程」)，並於二〇〇九年六月一日生效。清算規程重申須清算土地增值稅之情況，相關稅務機關要求清算土地增值稅須滿足之標準，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅的情況。清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程序。

二〇一〇年五月十九日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收入確認、可扣稅開支及其他相關問題。

二〇一〇年五月二十五日，國家稅務總局發出《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省的土地增值稅最低預徵稅率為2%，中國中部及東北部各省則為1.5%，而中國西部各省則為1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在地區的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵稅率。

契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或樓宇所有權，受讓人(不論個人或單位)須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定適用稅率，並報財政部和國家稅務總局備案。

《關於調整房地產交易環節契稅稅收政策的通知》規定，自二〇一〇年十月一日起，個人購買普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減半徵收契稅。自二〇一〇年十月一日起，對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈、於一九八八年十一月一日實施並於二〇〇六年十二月三十一日、二〇一一年一月八日及二〇一三年十二月七日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅按相關土地的面積徵收。自二〇〇七年一月一日起，城鎮土地的年稅額為每平方米人民幣0.6元至人民幣30.0元(視城市規模而定)。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》及《中華人民共和國國務院令2008第546號》，就中國企業(包括內資企業及外商投資企業)而言，房產稅將按自有房地產餘值的1.2%稅率或房地產所產生租金收入的12%稅率進行計算。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈、於一九八八年十月一日實施並於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就房地產轉讓文據而言，包括轉讓房地產權證，印花稅率為文據所載金額的0.05%；就與權利相關的許可證及證書而言，包括房地產權證及土地使用權證，按件計算，每份徵收人民幣5元的印花稅。

城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈及於二〇一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，消費稅、增值稅或營業稅的個人或單位均須繳納以實際繳納的消費稅、增值稅或營業稅為基準計算的城市維護建設稅。倘若納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘若納稅人所在地為縣城或鎮，稅率為5%；假如納稅人所在地不是任何市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於二〇一〇年十月十八日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二〇一〇年十二月一日起，城市維護建設稅適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒布以及於一九九〇年六月七日、二〇〇五年八月二十日及二〇一一年一月八日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》及《關於修改徵收教育費附加暫行規定的決定》，凡繳納增值稅、營業稅或消費稅的個人和單位，均須繳納教育費附加，但是，按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》規定，須繳納農村教育費附加的納稅人除外。教育費附加按照實際繳納的消費稅、增值稅及營業稅計算，稅率為3%。

根據《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自二〇一〇年十二月一日起，教育費附加適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

D. 美國聯邦所得稅的若干考慮因素

以下討論是對於在現行法律下美國持有人(定義見下文)根據分派獲分派股份及擁有及處置股份有關美國聯邦所得稅若干考慮因素的概要。本概要僅涉及根據分派接收股份人士，該等人士使用美元作為其功能貨幣並持有及將持有九龍倉股份作為就美國聯邦所得稅而言的「資本資產」(一般為持作投資物業)。有關討論乃基於最後實際可行日期的一九八六年美國國內收入法條文、據其頒佈的財政規例、行政裁決及司法決定作出。我們並無就下述概要中所作出的陳述及達致的結論尋求美國國稅局(「美國國稅局」)裁決，故無法保證美國國稅局將同意有關陳述及結論。

此討論並無提及根據美國國家或地方或任何非美國司法權區法律產生的稅務考慮因素、投資收入淨額的醫保稅或任何其他最低稅務影響。此外，此討論並無提及適用於投資者特定情況或可能受特別稅務規則規限的投資者的稅務考慮因素，包括但不限於：

- 保險公司；
- 免稅組織；
- 證券或貨幣交易商；
- 就其股份選擇按市值計價的證券貿易商；
- 銀行或其他金融機構；

- 房地產投資信託；
- 受監管投資公司；
- 出讓人信託；
- 美國外籍人士；
- 受其他最低稅務規限的人士；
- 持有股份或九龍倉股份作為對沖、跨價買賣、轉換、推定出售或其他綜合交易一部分的人士；或
- 直接、間接或推定擁有或已擁有股份或九龍倉股份合併投票權總數(如有) 5%或以上的人士。

收購、持有或處置股份的合夥企業(或就美國聯邦所得稅視為合夥企業的其他實體)的合夥人受到的稅務影響一般將取決於合夥人的身份及合夥企業的業務。持有股份的合夥企業應就其因合夥人參與分派及收購、擁有及處置股份受到的美國聯邦所得稅影響諮詢本身的稅務顧問。

「美國持有人」於本文中就分派而言指九龍倉股份的實益擁有人，而就美國聯邦所得稅而言則指股份的實益擁有人，其為：

- 屬美國公民或居民的個人；
- 就美國聯邦所得稅而言，屬在美國、任何州或哥倫比亞特區成立或組成的企業，或根據其法律成立或組成的企業的企業或任何其他應課稅實體；
- 遺產，其收入須繳納美國聯邦所得稅(不論其來源)；或
- 信託，而(1)美國法院可對其行政管理行使基本監管，且一名或以上美國人士有權控制該信託絕大部分決定，或(2)該信託在根據適用的美國財政部法規下有效選擇被視為美國人士。

概無法定、司法或行政機構直接討論美國聯邦所得稅如何處理分派。因此，投資者須就美國聯邦所得稅法對其特定情況的應用以及根據美國聯邦遺產稅或贈予稅規則或根據美

國任何州或任何非美國或其他稅務司法權區的法律或根據任何適用稅務條約投資股份對彼等產生的影響，諮詢彼等各自的稅務顧問。

分派的影響

概無法定、司法或行政機構直接討論美國聯邦所得稅如何處理分派。特別是美國聯邦所得稅法對非美國公司法監管的分拆及類似交易的應用尚不清楚。

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜分析，以釐定根據分派分派股份是否符合稅法第355條適用的交易資格。倘分派不符合第355條交易資格，及收取股份為稅法第368(a)條適用的重組，則預期稅務處理如下（「**第355/368(a)條處理**」）。

第355/368(a)條處理

倘稅法第355/368(a)條處理適用（在下文所述被動外資公司規則規限下），於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

- 美國持有人於收取股份時不應確認任何收入、收益或損失；
- 美國持有人應在九龍倉股份與分派中收取的股份之間按九龍倉股份及股份獲分派日期股份的相關公平市值所佔比例分配其於九龍倉股份中的稅基；及
- 美國持有人應有一段股份持有期，當中包括美國持有人持有九龍倉股份的期間。

其他處理

根據稅法第355條及第368(a)條，分派分派股份可能不符合資格（「**其他處理**」）。倘其他處理適用（在下文所述被動外資公司規則規限下），於分派中收取股份的美國持有人收取股份時一般會產生下列稅務後果：

美國持有人須根據分派將股份分派視為美元股息，金額為收取當日股份的公平市值，惟以我們當時或累計盈餘及盈利（為美國聯邦所得稅法目的釐定）為限。超出我們當時或

累計盈餘及盈利的分派將首先視作不可課稅資本回報(減低美國持有人於股份的經調整稅基)。任何超出美國持有人經調整稅基的分派將視為資本收益，倘美國持有人持有股份超逾一年，則視為長期資本收益。

美國持有人會將相等於包括在收入中的美元金額的股份的稅基作為股息，股份持有期自分派生效日期開始。

就外國稅項抵扣而言，美國持有人一般將股息視為源於美國境外。

由於本公司並無保有按美國聯邦所得稅原則計算的盈餘及盈利，美國持有人應假設其他處理下的股息將等於股份的公平市值。任何計入股息內的款項不應符合一般給予美國公司的股息收取扣稅資格，或符合若干非企業美國持有人可享有的合資格股息收入較低稅率。

分派的影響－被動外資公司考慮因素

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜的分析，以釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人持有期間是否為被動外資公司或於本年度或未來年度是否將為被動外資公司。有關被動外資公司的更多詳述，請參閱下文「**股份的擁有權－與擁有股份有關的被動外資公司考慮因素**」。倘股份或九龍倉股份於或曾於任何美國持有人持有期間視為被動外資公司的股份，將被動外資公司規則應用於根據分派分派股份可能對上文所述對美國持有人的影響造成重大不利變動。例如，稅法第 1291(f) 條下建議財政部法規可能要求於出售或視作出售被動外資公私股份後確認收益(若干情況除外)，即便稅法有毋須確認條文(包括第 355 條及第 368(a) 條)。該等法規尚未確定，因此，被動外資公司規則對分派的應用尚不確定。此外，任何分派(如下文「**其他處理**」所述或因第 1291(f) 條應課稅)或根據稅法第 1291 條下的「超額分派」的不利規定而應課稅。被動外資公司規則的可能應用(包括有關分派的建議規例)較為複雜且並無於本文全面討論。因此，倘美國持有人持有九龍倉股份或股份期間任何時候於分派中收取的九龍倉股份及／或股份被視為被動外資公司的股份，美國持有人應就被動外資公司規則的應用諮詢其稅務顧問。

股份所有權

股份的分派

在下文被動外資公司的討論下，我們以現金或財產就股份作出的分派一般作為股息而應課稅，惟以根據美國聯邦所得稅原則釐定的當時或累計盈餘及盈利支出者為限。超出我們當時或累計盈餘及盈利的分派將首先視作不可課稅資本回報（減低美國持有人於股份的經調整稅基）。任何超出美國持有人經調整稅基的分派將視為資本收益，倘美國持有人持有股份超逾一年，則視為長期資本收益。由於我們預期不會根據美國聯邦所得稅原則計算盈餘及盈利，故美國持有人應預期分派就美國聯邦所得稅而言一般視作股息。下文中「股息」一詞指就美國聯邦所得稅而言構成股息的分派。

包括在美國持有人收入內的款項將包括就稅務預扣款項。在若干條件及限制下，股息的非美國預扣稅可視為境外稅項，並合資格抵免閣下的美國聯邦所得稅負債。就計算國外稅項抵免而言，就股份支付的股息將視作來源於美國境外的收入，一般將構成被動收入。此外，在若干情況下，倘閣下：

- 已持有股份不足規定最短期間且期內閣下並無免受損失風險；或
- 須作出與股息有關的付款，

閣下將不得就股份支付的股息徵收的境外稅項作出國外稅項抵免。規管國外稅項抵免的規則較為複雜。閣下應就在閣下具體情況下國外稅項抵免的可行性諮詢閣下的稅務顧問。

就若干美國公司股東而言，我們支付的股息將不符合資格作稅法規定的已收股息扣減。無法保證本公司支付予非公司美國持有人的股息將為享有優惠稅率的合資格股息。以美元以外的貨幣支付的任何股息金額將等於所收外幣的美元價值，並參考美國持有人收取股息之時生效的匯率計算，而不管當時有關付款是否實際兌換為美元。倘於收取之日作為股息收取的外幣並無兌換為美元，閣下以該貨幣計值的稅基等於收取之日的美元價值。之

後兌換或以其他方式處置有關貨幣所變現的損益將視為源於美國的日常工作或虧損。美國持有人應就收取之日作為股份股息收取的外幣並無兌換為美元的情況下任何外匯損益諮詢彼等各自稅務顧問。

出售或以其他方式處置股份

在下文被動外資公司稅務討論下，美國持有人一般於出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時確認資本收益或虧損，有關資本收益或虧損乃按出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時變現的金額與美國持有人於股份的經調整稅基之間的差額計量。倘股份已獲持有超逾一年，則有關收益或虧損將為長期資本收益或虧損。若干非公司美國持有人(包括個人)或可就長期資本收益享受美國聯邦所得稅優惠稅率。資本虧損的可扣減性受稅法下的限制規限。

倘於出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份時預扣非美國所得稅，則美國持有人變現的金額將包括扣減非美國所得稅前有關處置的所得款項總額。就國外稅項抵免而言，美國持有人因出售、交換或以其他方式應課稅方式處置股份而變現的資本收益或虧損(如有)一般視作源自美國的收益或虧損。因此，倘處置股份產生須繳納非美國所得稅的收益，則美國持有人未必能就有關非美國所得稅而自國外稅項抵免中受益(原因是處置產生的收益將會是源自美國)，除非美國持有人可將抵免用以抵扣就來自國外的其他收入應繳的美國聯邦所得稅。另一方面，倘美國持有人並無選擇就應課稅年度內任何已付或應計國外稅項申請國外稅項抵免，則其可扣減非美國稅項。務請美國持有人就於其特殊情況下能否獲取國外稅項抵免諮詢其自身稅務顧問。

美國持有人股份的初始稅基將為購買日期釐定購買價的美元價值。就股份的出售、交換或其他課稅處置而言，一般變現的金額將為下列日期釐定所收取付款的美元價值：

- 實際或推定收取付款(就現金基準的美國持有人而言)的日期；及
- 處置(就應計基準的美國持有人而言)的日期。

倘股份於「現有證券市場」交易，現金基準的美國持有人或選擇應計基準的美國持有人能釐定股份成本的美元價格或按結算日期匯率變現的金額。倘美國持有人出售或以其他方式處置股份以換取美元以外的貨幣，自出售或其他處置日期起至貨幣兌換為美元日期止期

間貨幣匯兌波動產生的任何收益或虧損一般將視為正常收入或虧損，而不符合長期資本收益適用的調低稅率。就國外稅收抵免限制而言，該等收益或虧損一般將為美國來源的收入或虧損。倘貨幣於收取日期兌換為美元，美國持有人一般毋須就變現的金額確認外匯收益或虧損。美國持有人須就任何出售或以其他方式處置股份時收取的任何貨幣（於收取後某日兌換為美元（或以其他方式處置））變現的任何外匯收益或虧損的處理諮詢本身的稅務顧問。

與擁有股份有關的被動外資公司考慮因素

本公司並無對美國聯邦所得稅進行所需的詳細及複雜的分析，以釐定本公司或九龍倉之前於任何美國持有人持有期間是否為被動外資公司或於本年度或未來年度是否將為被動外資公司。特別不利的美國聯邦所得稅收規則適用於擁有被動外資公司股份的美國人士。對附屬公司的收入及資產應用相關徹查規則後，於下列情況下任何應課稅年度，就美國聯邦所得稅而言，非美國公司於下列情況下一般為被動外資公司：

- 其總收入至少 75% 為「被動收入」；或
- 其資產的平均每季價值總額至少 50% 來源於產生被動收入或持作產生被動收入的資產。

就此而言，被動收入一般包括（其中包括）並非活躍業務產生的股息、利息、租金及專利費、處置被動資產的收益及商品交易的收益。

正如下文中更詳盡的描述，倘股份被視為被動外資公司的股份，則：

- 出售或以其他方式處置股份時變現的收益（可就市值計價選擇進行以下討論）不會被視為資本收益；
- 美國持有人應當被視為該美國持有人已於其股份持有期按比例變現相關收益及若干「超額分配」；及
- 根據該「超額分派機制」，美國持有人將按收益分配年度生效的最高稅率加上該年應佔稅項的利息開支繳稅。

在若干例外情況下，倘我們於美國持有人持有股份期間隨時為被動外資公司，則該美國持有人的股份將被視為被動外資公司的股份。倘我們於支付股息應課稅年度或之前的應課稅年度(不論美國持有人於該年是否持有股份)，向我們收取的股息不符合合資格股息收入適用的特別稅率繳稅的資格，應按正常收入適用稅率繳稅。

倘我們於任何應課稅年度(全部或部分屬於美國持有人持有本公司股份期間)被視為被動外資公司，且就被動外資公司規則而言，該美國持有人被視為擁有股份(及無論我們於其後應課稅年度是否仍然為被動外資公司)，則美國持有人：

- 須負責按(a)收取超額分派(美國持有人於應課稅年度就股份已收取任何分派超過美國持有人於之前三個應課稅年度或美國持有人持有股份期間(以較短者為準)收取的平均每年分派的125%的部分)時的正常收入；及(b)處置股份的任何收益適用的最高所得稅率另加該等金額的利息支付美國聯邦所得稅，猶如相關超額分派或收益已於美國持有人持有股份期間按比例確認；及
- 可能須每年向美國國稅局提交表格8621。

倘我們於任何應課稅年度被視為被動外資公司，且股份按照適用財政法規被視為「有價證券」，美國持有人可對股份作出按市價計值選擇。根據按市價計值選擇，股份的公平市值於任何應課稅年度結束時超過美國持有人經調整股份稅基的差額作為正常收入計入美國持有人的收入。該等正常收入金額不符合合資格股息收入或長期資本收益適用的優惠稅率的資格。此外，美國持有人經調整稅基於任何應課稅年度結束時超過股份的公平市值的差額(如有)可予扣除，金額等於超出金額或美國持有人過往因市價計值而已計入的收益淨額(以較少者為準)。美國持有人的股份稅基會進行調整以反映任何相關收入或虧損。出售、交換或以其他方式處置股份變現的收益將被視為正常收入，及出售、交換或以其他方式處置股份變現的任何虧損將被視為正常虧損，但僅以該虧損不會超過美國持有人過往因市價計值而已計入的收益淨額為限。

倘美國持有人作出有效的「合資格選擇基金」選擇(「合資格選擇基金選擇」)，其中包括美國持有人須根據就美國聯邦所得稅而言釐定的盈餘及盈利將目前按其應佔被動外資公

司資本收益淨額與正常盈利的比例計入收入，則擁有被動投資公司股份的不利後果亦會減輕。由於所涉及的行政負擔，我們不擬向其持有人提供會使該選擇生效的信息。

我們一旦被認定為被動外資公司，敬請美國持有人就被動外資公司規則及對其造成的稅務後果諮詢其稅務顧問。

備用預扣稅及資料呈報

於美國境內或透過若干美國關連金融中介向美國持有人支付的股份股息及股份出售、交換或其他課稅處置的付款須進行資料呈報，可能須繳納備用預扣稅，惟美國持有人：

- 確定其為法團或其他豁免收款人，並於需要時列明該事實；或
- 就備用預扣稅而言，提供其為美國人士的準確納稅人識別碼以及豁免繳納備用預扣稅不會產生虧損的證明。

備用預扣稅並非額外稅項。向美國持有人支付的款項中預扣的任何備用預扣稅金額可抵免美國持有人的美國聯邦所得稅負債，但須及時向美國國稅局提供所需資料。倘根據備用預扣稅規則已預扣的任何金額超出美國聯邦所得稅負債，如及時向美國國稅局申報退稅請求，美國持有人一般可獲得退稅。

除非符合若干規定，否則若干美國持有人須向美國國稅局呈報其投資股份的資料。投資者如未能呈報所需資料，可能會遭受巨額處罰。敬請美國持有人就有關彼等股份投資規定的涵義諮詢其稅務顧問。

上述討論不擬構成有關分派及股份擁有權及處置有關稅務後果的分析，於特定情況下適用於任何特定美國持有人。敬請閣下就自身具體情況所適用的稅務後果諮詢本身的稅務顧問。

有關本集團的進一步資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二〇一七年四月十三日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。我們的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。我們已於香港設立主要營業地點(地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心16樓)，且本公司已於二〇一七年五月二十五日根據公司條例第16部在香港向公司註冊處處長註冊為註冊非香港公司。許仲瑛先生於二〇一七年四月十三日獲委任為本公司授權代表，以在香港代表本公司接收送達的法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故我們的經營須遵守組織章程大綱、組織章程細則及開曼公司法。組織章程大綱及組織章程細則若干條文以及開曼公司法若干方面的概要載於「附錄五—本公司章程及開曼公司法概要」。

2. 本公司股本變動

- (a) 本公司於二〇一七年四月十三日註冊成立，本公司法定股本為港幣380,000元(分為3,800,000股每股面值港幣0.10元的股份)。
- (b) 於二〇一七年十月二十四日，我們的唯一股東議決根據下文「3. 唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」所述我們的唯一股東通過的書面決議案將本公司法定股本增加至港幣500,000,000元(分為5,000,000,000股每股面值港幣0.1元的股份)。
- (c) 緊隨分拆完成後(包括放棄及註銷九龍倉持有的現有2股股份)，本公司法定股本將為港幣500,000,000元(分為5,000,000,000股每股面值港幣0.1元的股份)，當中3,036,227,327股股份將為已發行、繳足或入賬列為繳足，且1,963,772,673股股份將仍為未發行。

除上文及下文「3. 唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案」所披露者外，本公司股本自其註冊成立以來並無變更。

3. 唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案

唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過書面決議案，據此，(其中包括)：

- (a) 藉增設4,996,200,000股股份，將本公司法定股本由港幣380,000元增加至港幣500,000,000元(分為5,000,000,000股股份)，且有關股份在各方面與我們當時現有股份享有同等地位；
- (b) 即時批准及採納組織章程大綱；
- (c) 自上市日期起採納組織章程細則及／或廢除本公司現有組織章程細則；及
- (d) 待聯交所批准上市：
 - (i) 批准分拆及分開上市；
 - (ii) 授權及指示董事會或董事會設立的任何委員會根據分派配發及發行股份(惟須受上市文件所載的分派的條款及條件規限，且任何董事(或董事會設立的任何委員會)可全權酌情予以修改、修訂、變更或其他改動)，並授權及指示董事會或董事會設立的任何委員會或任何董事作出該等適當修改、修訂、變更或其他改動；
 - (iii) 批准按代價港幣10億元認購相等於分派記錄日期九龍倉已發行股份數目的股份，並(A)按九龍倉的指示向合資格九龍倉股東及(B)向九龍倉董事會選擇的代名人(彼將於股份開始在聯交所買賣後合理可能盡快於市場出售有關股份，有關出售所得款項總額(扣除開支及稅項)將按相關除外九龍倉股東各自於分派記錄日期於九龍倉的股權比例以港幣支付予相關除外九龍倉股東，以悉數抵償彼等根據分派以其他方式本可收取的相關股份(倘若除外九龍倉股東應收取的金額少於港幣100元，有關金額將撥歸九龍倉所有))發行該等數目的股份；
 - (iv) 授權及指示董事會或董事會的任何委員會或任何董事簽署及簽立分拆及分開上市所附帶或其認為就落實或令分拆及分開上市生效屬必需、合適或權宜的相關文件及作出所有相關行動及事宜；

- (v) 批准交還本公司2股股份；
- (vi) 在本公司根據上市規則第10.08條作出的禁售承諾規限下，向我們的董事授予發行授權以行使本公司所有權力以配發、發行及處理我們的股份或可轉換為股份的證券或認購我們的股份或有關可換股證券的認股權、認股權證或類似權利，以及作出或授出將會或可能要求行使有關權力的要約、協議或認股權（惟按(i)供股、(ii)附有權利認購或可轉換為股份的任何債券、認股權證、債權證、票據或任何證券所附任何認購或轉換權利或行使而發行的股份、(iii)依據組織章程細則用以代替全部或部分任何股息所進行的任何以股代息計劃的股份配發或類似安排、(iv)股東於股東大會上授出的特別授權的方式除外），而有關數目不得超過本公司於上市日期的全部已發行股本20%，且有關授權至下列三項情況最早者為止的期間仍然有效：(i)我們下屆股東週年大會結束時；(ii)法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或(iii)於股東大會上獲股東通過普通決議案，對有關授權作出撤銷或修訂（「有關期間」）；
- (vii) 董事獲授購回授權，以行使本公司一切權力，以於聯交所或我們的股份可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回我們的股份，惟須遵守及根據上市規則以及所有其他適用法律及規則，有關股份數目最多佔本公司於上市日期的全部已發行股本10%，且有關授權於有關期間內仍然生效；及
- (viii) 延長發行授權將包括根據購回授權可能購買的已發行股份數目。

4. 我們的附屬公司

我們附屬公司若干詳情載於本上市文件附錄一所載會計師報告。除本上市文件附錄一所載外，我們並無任何其他附屬公司。

除下文披露外，我們的附屬公司股本於緊接本上市文件日期前兩年內並無變動。

(a) **WEL**

- (i) 於二〇一七年八月九日，WEL已發行股本由港幣2.00元(分為2股每股面值港幣1.00元的股份)增加至港幣1,000,002元(分為1,000,002股每股面值港幣1.00元的股份)。
- (ii) 於二〇一七年九月十九日，WEL已發行股本由港幣1,000,002元(分為1,000,002股每股面值港幣1.00元的股份)減少至港幣1,000,000元(分為1,000,000股每股面值港幣1.00元的股份)。

(b) **Wavatah Company Limited**

- (i) 於二〇一六年五月九日，Wavatah Company Limited已發行股本由港幣2.00元(分為2股每股面值港幣1.00元的股份)增加至港幣1,000元(分為1,000股每股面值港幣1.00元的股份)。

(c) **九龍倉(常州)置業有限公司**

- (i) 於二〇一六年六月十三日，九龍倉(常州)置業有限公司的註冊資本由229,800,000美元減少至169,800,000美元。

(d) **蘇州高龍房產發展有限公司(一間由獨立第三方蘇州工業園區建屋發展集團有限公司擁有20%的合營公司)**

- (i) 於二〇一六年八月二十九日，蘇州高龍房產發展有限公司的註冊資本由人民幣4,000,000,000元減少至人民幣3,000,000,000元，其中Free Boost Investments Limited的出資由人民幣3,200,000,000元減少至人民幣2,400,000,000元，蘇州工業園區建屋發展集團有限公司的出資由人民幣800,000,000元減少至人民幣600,000,000元。
- (ii) 於二〇一七年三月十四日，蘇州高龍房產發展有限公司的註冊資本由人民幣3,000,000,000元減少至人民幣1,500,000,000元，其中Free Boost Investments Limited的出資由人民幣2,400,000,000元減少至人民幣1,200,000,000元，蘇州工業園區建屋發展集團有限公司的出資由人民幣600,000,000元減少至人民幣300,000,000元。

(e) 重慶豐盈房地產開發有限公司(**Speedy Champ Investments Limited** (一間由獨立第三方 **Eton Investments Limited** 擁有 45% 的合營公司)的全資附屬公司)

(i) 於二〇一六年三月七日，重慶豐盈房地產開發有限公司的註冊資本由 300,000,000 美元減少至 40,000,000 美元。

(ii) 於二〇一七年五月十二日，重慶豐盈房地產開發有限公司的註冊資本由 40,000,000 美元減少至 5,000,000 美元。

就任何本公司董事所知，於最後實際可行日期，除本上市文件所披露者外，概無人士直接或間接於本公司任何附屬公司已發行投票股份擁有 10% 或以上權益。

5. 股份購回

本節載列聯交所規定須於本上市文件載入有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則允許以聯交所作為第一上市的公司，在聯交所購回本身證券，惟須遵守若干限制，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

於聯交所上市的公司全部購回證券的建議(如屬股份，須為悉數繳足股份)均須事先經股東通過普通決議案以一般授權方式批准或就特定交易特別批准。

根據唯一股東於二〇一七年十月二十四日通過的書面決議案，我們的董事獲給予購回授權，獲授權於聯交所，或本公司證券可能上市且就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回本公司股份，最多佔本公司於上市日期已發行股本面值總額 10%，且有關授權於有關期間內仍然生效；

(ii) 資金來源

購回資金須為根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則、開曼公司法及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。上市公司不得以非現金代價或以並非不時通行的聯交所交易規則所規定的交收方式在聯交所購回本身股份。在不違反前述規定的情況下，本公司可用作購回的資金為原可供派發股息或作出分派的資金，或從進賬股份溢價賬的金額或就

購回而新發行股份的所得款項，或如獲我們的組織章程細則授權及遵守開曼公司法，可以資本進行購回。購回將予購回股份面值的任何應付溢價賬須以資金(有關資金可用作股息或分派)或我們股份溢價賬的進賬金額撥付，或如以資本撥付，則須獲我們的組織章程細則如此授權及遵守開曼公司法。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，緊隨購回後30日內，公司不得發行或宣佈擬發行新股份(因於購回前尚未行使且可要求公司發行證券的認股權證、認股權或類似文據獲行使而發行證券除外)。此外，倘購買價較股份在聯交所買賣當日前五個交易日的平均收市價高出5%或以上，則該上市公司不得在聯交所購回股份。倘購回將導致公眾所持上市股份數量低於聯交所規定的有關最低比例，則上市規則亦禁止該上市公司購回股份。上市公司須促使其委任購回股份的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回的股份(不論從聯交所或其他途徑購回)將自動撤銷上市，而該等股份的憑證須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲知內幕消息後，上市公司不得購回任何股份，直至內幕消息予以公佈為止。尤其是，於緊接以下日期前一個月期間(以較早者為準)：(1)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(無論是否為上市規則所規定者)的董事會會議日期(根據上市規則首次知會聯交所的日期)及(2)上市公司根據上市規則刊發任何年度或半年度業績公告、季

度或任何其他中期業績公告(無論是否為上市規則所規定者)的最後期限，上市公司不得於聯交所購回其股份，惟特殊情況除外。此外，倘上市公司違反上市規則，則聯交所或會禁止其於聯交所購回股份。

(vi) **申報規定**

在聯交所或從其他途徑購回股份的若干資料須不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早者為準)開始前30分鐘向聯交所報告。此外，上市公司的年報須披露在有關年度購回股份的詳情，包括購回股份數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回股份所支付的最高價及最低價(如相關)及有關購回的已付總價。

(vii) **關連人士**

上市公司不得在知情的情況下於聯交所向「核心關連人士」(即公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士不得在知情的情況下向公司出售其股份。

(b) **購回理由**

董事相信，董事有能力於市場購回股份乃符合本公司及股東最佳利益。該等購回或會增加每股資產淨值及／或每股盈利(視乎當時市況及資金安排而定)，並將僅會在董事認為該等購回對本公司及股東有利時，方會進行。

(c) **購回資金**

購回證券時，本公司僅可動用根據組織章程大綱、組織章程細則、上市規則、開曼公司法以及開曼群島適用法律可合法作此用途的資金。

基於本上市文件所披露我們的現行財務狀況及考慮到我們的現行財務狀況，我們的董事認為，倘購回授權獲悉數行使，則可能對我們的營運資金及／或我們的或資產負債狀況造成重大不利影響（與本上市文件所披露狀況相比）。然而，倘我們的董事認為對我們不時適宜的營運資金需求或資產負債水平有重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 一般資料

概無董事及據董事作出一切合理查詢後所深知，彼等任何緊密聯繫人目前有意向我們或我們的附屬公司出售任何股份。我們的董事已向聯交所承諾，只要適用，彼等將根據上市規則、組織章程大綱、組織章程細則、開曼公司法以及開曼群島適用法律行使購回授權。

倘購回股份導致股東於本公司投票權的權益比例增加，則根據收購守則，有關增加將被視為收購。因此，一名股東或一組一致行動股東可取得或鞏固對本公司的控制權，有責任根據收購守則規則26作出強制性要約。除上述者外，我們的董事概不知悉根據購回授權進行任何購回股份會產生收購守則所述的任何後果。

倘購回導致公眾所持股份數目降至低於當時已發行股份總數25%（或根據上市規則可能指明為最低公眾股權的有關其他百分比），我們的董事將不會行使購回授權。

概無本公司核心關連人士已通知我們其目前有意出售本公司任何股份，或已承諾在購回授權獲行使時不會出售本公司任何股份。

6. 重組

為籌備分拆，我們已實施下文所載多步重組措施：

(a) 收購 WREIC

二〇一七年四月十九日，本公司收購 WREIC 全部已發行股份，WREIC 為於英屬處女群島註冊成立的公司，其後成為本公司全資附屬公司。

(b) 向 WREIC 發行 WEL 的股份

二〇一七年八月九日，在九龍倉的指示下，WREIC 認購，而 WEL（當時為九龍倉的全資附屬公司）配發及發行 WEL 的 1,000,000 股入賬列作繳足的股份，相當於 WEL 已發行股份的 99.9998%。九龍倉支付港幣 1,000,000 元作為認購該等 WEL 的 1,000,000 股股份的總認購價並指示 WEL 向 WREIC 發行該等 WEL 股份。

作為上述安排所載配發及發行該等 WEL 股份的代價，(i) WREIC 以港幣 1 元的代價向本公司配發及發行一股股份（已入賬列作繳足），及 (ii) 本公司轉而以港幣 1 元的代價向九龍倉配發及發行一股股份（已入賬列作繳足）。

WEL 發行股份後，WEL 的股東為 (i) WREIC 及 (ii) 九龍倉，分別持有 WEL 已發行股份的 99.9998% 及 0.0002%。

二〇一七年九月十九日，WEL 根據公司條例的規定，完成與九龍倉於 WEL 的 0.0002% 股權有關的股本削減。因此，WEL 為本公司的間接全資附屬公司。

(c) 本公司增加法定股本

二〇一七年十月二十四日，本公司的法定股本由港幣 380,000 元（分為 3,800,000 股股份）增至港幣 500,000,000 元（分為 5,000,000,000 股股份）。

(d) 分派

於二〇一七年十一月二日，九龍倉宣佈，有關決議案預期將於二〇一七年十一月十四日或前後呈交予九龍倉董事會，以（其中包括）(i) 其批准有關分拆建議，分拆將以分派的方式實行；及 (ii) 宣派有條件特別中期股息，以本公司根據分派向（其中包括）合資格九龍倉股東配發及發行新股份的方式履行。九龍倉董事會另宣佈，倘相關有條件特別中期股息獲宣派，分派記錄日期將為二〇一七年十一月二十日，而九龍倉股東名冊將於二〇一七年十一月二十日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定分派權利。

於分派記錄日期，九龍倉將認購等於該日已發行九龍倉股份數目的有關數目新股份（「新繳足股份」），總認購價格為港幣 1,000 百萬元，其將由九龍倉向本公司以現金支付（「現金資本化」）。現金資本化所得款項將用於本公司的一般營運資金用途。假設已發行九龍倉股份總數於最後實際可行日期至分派記錄日期保持不變，九龍倉將認購總共 3,036,227,327 股新繳足股份。

緊接分拆完成前，本公司將按於分派記錄日期每持有一股九龍倉股份可獲發一股股份的基準直接向合資格九龍倉股東配發及發行新繳足股份，而九龍倉持有的兩股現有股份（即於本公司註冊成立時持有的一股股份及根據上文第(c)段發行的一股股份）將由九龍倉移交本公司予以註銷。因此，合資格九龍倉股東將持有與彼等於分派記錄日期所持九龍倉權益比例相同的本公司權益。

除外九龍倉股東將不會根據分派收取任何股份。除外九龍倉股東原應根據分派而可收取的股份將發行予九龍倉董事會選定的代名人，該代名人將於股份在聯交所開始買賣後在合理可行時間內盡快在市場出售有關股份，而出售所得款項總額（經扣除開支和稅項）將按相關除外九龍倉股東於分派記錄日期各自於九龍倉的股權比例，以及完全等同彼等根據分派將另行收取的相關股份的港幣數額支付予彼等，惟倘除外九龍倉股東有權收取的金額低於港幣100元，則有關數額將以九龍倉為受益人保留。

(e) 結算集團內部往來結餘

緊接分拆完成前，集團內部往來結餘以發行承兌票據的方式結算。如「財務資料－債務－來自同系附屬公司的貸款－結算集團內部往來結餘」所述，承兌票據將予結算。

有關我們業務的其他資料

7. 重要合約

本公司或其附屬公司在本公司上市文件之日前兩年內並無簽訂屬或可能屬重大的合約（並非於一般業務過程中訂立之合約）。

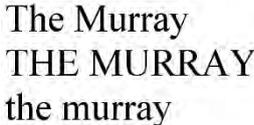
8. 重大知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，我們為以下對我們的業務而言屬重要的商標的擁有人：

商標	註冊擁有人	註冊地點
HARBOUR CITY 海港城	海港城置業	香港

商標	註冊擁有人	註冊地點
荷里活廣場PLAZA HOLLYWOOD	荷里活廣場有限公司	香港
	荷里活廣場有限公司	香港
	LCX Limited	香港
PRINCE HOTEL	The Prince Hotel Limited	香港
	海港城置業	香港
Gateway	海港城置業	香港
	海港城置業	香港
時代廣場	時代廣場有限公司	香港
Times Square	時代廣場有限公司	香港
食通天	時代廣場有限公司	香港
	時代廣場有限公司	香港
	時代廣場有限公司	香港
GATEWAY	The Marco Polo Hotel (Hong Kong) Limited	香港

商標	註冊擁有人	註冊地點
	The Murray Limited	香港

於最後實際可行日期，我們獲授以下對我們的業務而言屬重要的商標：

商標	許可人	被許可人	註冊地點
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	The Hongkong Hotel Limited	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	The Hongkong Hotel Limited	香港
	九龍倉集團有限公司	本公司	香港
WHARF	九龍倉集團有限公司	本公司	香港
WHEELOCK	會德豐有限公司	本公司	香港
MARCO POLO HOTELS	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
TAI PAN	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港

商標	許可人	被許可人	註冊地點
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	本公司	香港
Niccolo by Marco Polo	馬哥孛羅酒店管理有限公司	The Murray Limited	香港
Niccolo	馬哥孛羅酒店管理有限公司	The Murray Limited	香港
	馬哥孛羅酒店管理有限公司	常州馬哥孛羅酒店有限公司	中國

(b) 域名

於最後實際可行日期，我們註冊了以下對我們的業務而言屬重要的域名：

域名	註冊擁有人
GATEWAYAPARTMENTS.COM.HK	海港城置業
HARBOURCITY.COM.HK	海港城置業
PLAZAHOLLYWOOD.COM.HK	荷里活廣場有限公司
STARFERRY.COM.HK	天星小輪有限公司
TIMESSQUARE.COM.HK	時代廣場有限公司
WHARFREIC.COM	Wharf REIC Corporate Services Limited
WHARFREIC.COM.CN	Wharf REIC Corporate Services Limited
WHARFREIC.CN	Wharf REIC Corporate Services Limited

有關董事的進一步資料

9. 權益披露

緊隨分拆完成後，一旦我們的股份於聯交所上市，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉將如下：

- (a) 本公司股份及相關股份中的權益／淡倉(假設董事按每股九龍倉股份獲發一股股份的基準就分派根據於最後實際可行日期彼等各自於九龍倉的股權收取下列股份數目)

董事姓名	身份／ 權益性質	股份數目	概約股權 百分比
吳天海先生	實益權益	1,009,445	0.0332%
凌緣庭女士	實益權益	200,000	0.0066%
歐肇基先生	實益權益	100,000	0.0033%
楊永強教授 <i>GBS</i> 、 <i>JP</i>	實益權益	20,000	0.0007%

(b) 於最後實際可行日期於本公司相聯法團股份及相關股份中的權益／淡倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	股份數目	概約股權百分比
吳天海先生	九龍倉	於股份中的權益	1,009,445	0.0332%
	九龍倉	認股權	5,000,000	0.1647%
	會德豐	於股份中的權益	176,000	0.0086%
李玉芳女士	九龍倉	認股權	3,800,000	0.1252%
凌緣庭女士	九龍倉	於股份中的權益	200,000	0.0066%
	九龍倉	認股權	1,350,000	0.0445%
歐肇基先生	九龍倉	於股份中的權益	100,000	0.0033%
楊永強教授 <i>GBS, JP</i>	九龍倉	於股份中的權益	20,000	0.0007%

除上文所披露者外，並假設九龍倉及會德豐已發行股份數目以及本公司董事或主要行政人員於本公司或本公司相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及／或淡倉概無任何變動，緊隨分拆完成後，一旦我們的股份於聯交所上市，概無本公司董事及主要行政人員將於我們的股份或本公司相關股份或債權證中擁有權益及／或淡倉(如適用)，或於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份或相關股份及債權證中擁有權益及／或淡倉而須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述登記冊的權益及／或淡倉，或根據上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉。

10. 董事服務合約及委任函

本公司已與各位董事訂立委任函，惟須遵守細則項下的董事退休及輪值退任規定。除非本公司提早不少於三個月發出通知終止委任函，否則各委任函初步為期三年，由彼等各自獲委任日期起生效。進一步詳情請參閱「董事及高級管理層－董事及五名最高薪酬人士的薪酬」。

根據各位董事(作為其中一方)與本公司(作為另一方)訂立的委任函條款，本公司每年應付彼等各自的董事袍金為港幣200,000元，而相關董事將就擔任審核委員會成員額外向本公司收取費用港幣100,000元及就擔任薪酬委員會成員額外收取港幣50,000元(惟吳天海先生除外，彼僅就擔任主席每年收取港幣250,000元的費用)。

本公司應付相關董事的董事袍金可由董事會及股東釐定或批准予以增加或減少。

概無董事已或擬與本集團任何成員公司訂立董事服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付補償(法定補償除外))。

11. 董事酬金

有關董事酬金的詳情，請參閱「董事及高級管理層－董事及五名最高薪酬人士的薪酬」以查閱進一步資料。

12. 所收取的代理費或佣金

緊接本上市文件日期前兩年內，本集團概無就發行或銷售本公司或本集團任何成員公司的任何資本或證券而向任何人士(包括董事及下文「－其他資料－17. 專家資格」所述之專家)授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

13. 免責聲明

除本上市文件所披露者外：

- (a) 董事或名列下文「－其他資料－18. 專家資格」的任何專家概無於緊接本上市文件刊發前兩年內於由本集團任何成員公司收購或出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租用的任何資產中擁有直接或間接權益；及
- (b) 董事或名列下文「－其他資料－18. 專家資格」的任何專家概無於本上市文件日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

- (c) 概無控股股東或董事於我們的業務以外任何直接或間接與我們的業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益。
- (d) 據我們的董事所知，概無預期於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益的董事或彼等的聯繫人士或任何股東於我們的五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

根據上市規則向聯交所作出的承諾

14. 本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，本公司已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內(不論股份或證券的發行會否於上市日期起計六個月內完成)，我們不會再發行更多股份或可轉換為股本證券的證券(不論該類別是否已經上市)，亦不會為任何相關發行協議發行股份或可轉換為股本證券的證券，惟根據上市規則第10.08條所規定的若干情況則除外。

15. 控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，各控股股東已向聯交所及本公司作出承諾其不會並促使有關登記股東不會進行以下事項：

- (a) 自本上市文件披露其於本公司的股權所參考之日起直至上市日期起六個月當日為止期間，出售或訂立任何協議出售本上市文件所示彼將為實益擁有人的任何股份或以其他方式就該等股份設立任何認股權、權利、利益或產權負擔；及
- (b) 倘控股股東於緊隨有關出售或行使或執行有關認股權、權利、利益或產權負擔後不再為我們的控股股東之一，於上文(a)段所述期間屆滿當日起六個月期間出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述任何股份或以其他方式就該等股份設立任何認股權、權利、利益或產權負擔，

在上述各情況下，如上市規則准許者則除外。

根據上市規則第10.07(2)條附註3，各控股股東已進一步向聯交所及我們承諾，自於本上市文件披露其於本公司的股權或其控制公司於本公司的股權的日期起至上市日期起計滿十二個月當日止期間，其將：

- (a) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註2將其實益擁有的任何股份質押或抵押予一間認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)，即時通知本公司有關質押或抵押以及所質押或抵押的股份數目；及
- (b) 倘其接獲承押人或承押記人口頭或書面指示所質押或抵押的任何股份將予出售，即時通知本公司有關指示。

其他資料

16. 聯席保薦人

新百利融資有限公司符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立身份標準。

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited 不符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立身份標準，是因為HSBC Holdings plc (HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited的最終母公司)的一家附屬公司HSBC Trustee (C.I.) Limited作為受託人於會德豐的已發行股本中擁有權益，從而使HSBC Holdings plc及其附屬公司於上市日期間接持有5%以上的已發行股份。

聯席保薦人將就擔任上市保薦人收取2.4百萬美元的費用總額。

17. 登記手續

本公司的股東名冊總冊將由Conyers Trust Company (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的香港股東名冊分冊將由卓佳證券登記有限公司在香港存置。除董事另行同意外，所有股份過戶及其他所有權文件均須送交本公司的香港過戶登記分處登記，而不得於開曼群島存置的股東名冊總冊登記。

18. 專家資格

以下為曾提供意見或建議(載於本上市文件或本上市文件提述)的專家(「專家」, 定義見上市規則)的資格:

名稱	資格
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited.....	根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
新百利融資有限公司.....	根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
北京市競天公誠律師事務所.....	中國律師
Conyers Dill & Pearman.....	開曼群島律師
畢馬威會計師事務所.....	執業會計師
萊坊測計師行有限公司.....	獨立物業估值師

19. 專家同意書

專家各自己就本上市文件的刊發發出同意書, 同意以本上市文件所載的形式及涵義轉載其報告及/或函件及/或法律意見(視情況而定)及引述其名稱, 且迄今並未撤回該等同意書。

20. 發起人

就上市規則而言, 本公司並無任何發起人。除本上市文件所披露者外, 緊接本上市文件日期前兩年內, 並無向或擬向任何發起人支付、配發或給予任何建議現金、證券或其他利益。

21. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為港幣44,000元, 應由本公司支付。

22. 其他事項

(a) 緊接本上市文件日期前兩年內:

- (i) 除本上市文件所披露者外，本集團任何成員公司概無發行或同意將予發行或建議發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 本集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (iii) 本公司概無就認購、同意認購、安排認購或同意安排認購任何本公司股份或債權證而向任何人士支付或應付任何佣金。
- (b) 本集團任何成員公司的股份或借貸資本概無附有認股權或有條件或無條件同意附有認股權。
- (c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份。
- (d) 本公司概無未轉換的可換股債務證券或債權證。
- (e) 概無訂立放棄或同意放棄未來股息的安排。
- (f) 於本上市文件日期前12個月內，本集團業務概無受到任何干擾從而可能對或已對其財務狀況產生重大影響。
- (g) 除海港企業外，本集團旗下公司目前概無在任何證券交易所上市或買賣，且並無尋求或擬尋求批准在任何其他證券交易所上市及買賣。
- (h) HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited、新百利融資有限公司、北京市競天公誠律師事務所、Conyers Dill & Pearman、畢馬威會計師事務所及萊坊測計師行有限公司概無：
- (i) 實益或非實益擁有本集團任何成員公司任何股份權益；或
 - (ii) 擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或認股權（無論可否依法強制執行）。
- (i) 本上市文件的英文本及中文本如有歧義，以英文本為準。

下列文件將於本上市文件日期起計14日(包括該日)內於一般營業時間，在的近律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓)可供查閱：

- (i) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (ii) 畢馬威會計師事務所發出的會計師報告，全文載於本上市文件附錄一；
- (iii) 畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告，全文載於本上市文件附錄二；
- (iv) 本集團二〇一四財政年度、二〇一五財政年度、二〇一六財政年度及二〇一七年上半年度的經審核匯總財務報表；
- (v) 萊坊測計師行有限公司就本集團物業權益編製的物業估值報告(包括估值證書)，全文載於本上市文件附錄三；
- (vi) 本上市文件附錄五所述開曼群島法律顧問Conyers Dill & Pearman編製概述本公司章程文件及開曼公司法若干方面的意見函；
- (vii) 中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所編製有關本集團若干方面及本集團於中國的物業權益的法律意見；
- (viii) 「附錄七—一般資料—其他資料—19. 專家同意書」所述的書面同意書；及
- (ix) 開曼公司法。



九龍倉

始創於一八八六年