

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一所載本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製之會計師報告的一部份,所載資料僅供說明。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及「附錄一—會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的有關本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值之未經審核備考財務資料,僅供說明假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行而對本公司股權持有人該日應佔本集團合併有形資產淨值的影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅供說明,鑒於其假設性質,未必能真實反映二零一二年十二月三十一日或任何其後日期(包括全球發售完成後)本公司股權持有人應佔本集團合併有形資產淨值。

|            | 二零一二年<br>十二月<br>三十一日<br>本公司<br>股權持有人<br>應佔本集團<br>經審核<br>合併有形<br>資產淨值 <sup>(1)</sup> | 全球發售<br>估計所得<br>款項淨額 <sup>(2)</sup> | 本公司<br>股權持有人<br>應佔本集團<br>未經審核<br>備考經調整<br>合併有形<br>資產淨值 | 未經審核備<br>考經調整<br>每股有形資<br>產淨值 <sup>(3)(4)(5)</sup> |
|------------|---|-------------------------------------|--|--|
|            | 港幣<br>(百萬元)   | 港幣<br>(百萬元)                         | 港幣<br>(百萬元)  | 港幣元  |
| 資本化發行前     |   |                                     |  |  |
| 按發售價每股發售股份 |   |                                     |  |  |
| 港幣15.30元計算 | 21,618  | 5,014                               | 26,632   | 19.87  |
| 按發售價每股發售股份 |   |                                     |  |  |
| 港幣17.80元計算 | 21,618  | 5,843                               | 27,461   | 20.49  |

附註：

- 二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值摘錄自「附錄一—會計師報告」所載會計師報告,基於本公司股權持有人應佔本集團經審核合併資產淨值計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價分別每股發售股份港幣15.30元至港幣17.80元計算,經扣除本公司應付包銷佣金及費用(假設無支付酌情獎金)及其他相關開支,亦不計及(i)可能因行使發行授權而發行的任何股份及(ii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃基於已發行合共1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份,猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成)計算,惟不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份;(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 並無就本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何經營業績或進行其他交易而對二零一二年十二月三十一日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出任何調整。具體而言,上表所列未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無就說明資本化發行的影響而作出調整。全球發售完成當時,本公司會向Boyen Investments發行500,000,000股股份。該等股份將入賬列作繳足股份,將發行當日本集團所欠分拆後集團的未償還集團內公司間貸款淨額悉數撥充資本。二零一二年十二月三十一日本集團所欠分拆後集團的港幣106.060億元已於下表就資本化發行的影響作出調整以便說明。資本化發行後未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃假設全球發售(有關全球發售估計所得款項淨額的解釋見上文附註(2))及資本化發行已於

二零一二年十二月三十一日完成而已發行1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份)計算。實際資本化金額將基於資本化發行當日的未償還餘額而定。

|                            | 資本化發行後<br>本公司<br>股權持有人<br>應佔本集團<br>未經審核備考<br>經調整合併<br>有形資產淨值 | 資本化發行後<br>未經審核備考<br>經調整每股<br>有形資產淨值 |
|----------------------------|--|-------------------------------------|
|                            | 港幣<br>(百萬元)  | 港幣元                                 |
| 資本化發行後                     |  |                                     |
| 按發售價每股發售股份港幣15.30元計算 ..... | 37,238   | 20.24                               |
| 按發售價每股發售股份港幣17.80元計算 ..... | 38,067   | 20.69                               |

- (5) 根據「附錄四 — 物業估值」所載二零一三年三月三十一日的物業估值報告，本集團應佔物業權益於二零一三年三月三十一日有重估盈餘約港幣81.314億元(詳情請參閱「財務資料 — 物業權益及物業估值」)，即該等物業市值超逾賬面值的金額。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並無計及持作自用物業及酒店物業之重估盈餘，且本集團日後亦不會將該項盈餘列入財務報表。倘該項二零一三年三月三十一日的重估盈餘計入本集團日後的財務報表，將另有年度折舊約港幣1.361億元自損益扣除。

**B. 未經審核備考每股預測盈利<sup>(1)</sup>**

以下未經審核備考每股預測盈利乃按下文附註編製，以說明假設全球發售於二零一二年七月一日完成的影響。未經審核備考每股預測盈利僅供說明，鑒於其假設性質，未必能真實反映本集團截至二零一三年六月三十日止年度或日後任何期間的財務業績。

**本公司股權持有人應佔預測綜合純利**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| (不計及投資物業公平值收益) ..... | 不少於港幣4.2億元 |
| 投資物業公平值收益 .....      | 港幣111.43億元 |

**本公司股權持有人應佔預測綜合純利**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| (計及投資物業公平值收益) ..... | 不少於港幣115.63億元 |
|---------------------|---------------|

**資本化發行前未經審核備考每股預測盈利<sup>(2)</sup>**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| — 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) ..... | 每股不少於港幣0.31元 |
| — 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....  | 每股不少於港幣8.63元 |

**附註：**

- 上述溢利預測的編製基準與假設概述於「附錄三 — 溢利預測」。董事乃基於本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月經審核業績、本集團截至二零一三年三月三十一日止三個月管理賬目所計算的未經審核業績以及本集團截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的預測業績編製上述溢利預測。上述溢利預測的編製基準在各重大方面均與會計師報告(全文載於「附錄一 — 會計師報告」附註3所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- 資本化發行前未經審核備考每股預測盈利按截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,340,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份及將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份，猶如該等股份已於二零一二年七月一日發行)計算。該計算計及的股份數目包括本招股章程日期已發行股份及根據全球發售將發行的股份，惟並不計及(i)將會根據資本化發行所發行的股份，(ii)可能根據發行授權而發行的任何股份以及(iii)可能根據回購授權而購回的任何股份。
- 倘計及資本化發行，是項計算計及的股份數目將增至1,840,000,000股股份(包括為支付本集團向分拆後集團收購本集團旗下公司股權所應付代價而發行的1,000,000,000股股份、將會根據全球發售所發行的340,000,000股股份及將會根據資本化發行所發行的500,000,000股股份，猶如全球發售及資本化發行已於二零一二年七月一日完成)，惟僅供說明。資本化發行後未經審核備考每股預測盈利按下表所載截至二零一三年六月三十日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合純利除以1,840,000,000股股份計算。

**資本化發行後未經審核備考每股預測盈利**

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| — 預測溢利(不計及投資物業公平值收益) ..... | 每股不少於港幣0.23元 |
| — 預測溢利(計及投資物業公平值收益) .....  | 每股不少於港幣6.28元 |

### C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的報告

以下為德勤·關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

**Deloitte.**  
**德勤**

德勤·關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

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

#### 未經審核備考財務資料的會計師報告

致合和香港房地產有限公司  
列位董事

吾等就合和香港房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料僅由 貴公司董事編製，僅供說明擬全球發售對所呈列的財務資料之影響，以供載入於二零一三年六月六日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準載於招股章程第II-1至II-3頁。

#### 貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權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章29段及香港會計師公會的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4章29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向 閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何資料所發出的任何報告，吾等除該等報告發出日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考量用以支持調整的證據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。

吾等已策劃及進行工作以取得吾等認為必要的資料及解釋，以便充分憑證使吾等能合理保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準適當地編製，有關基準與 貴集團的會計政策一致，且調整對於根據上市規則第4章29(1)段而披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等的工作並非按照美利堅合眾國公認的核數準則或其他準則及慣例，或美國上市公司會計監督委員會的審核準則進行，故不應視為根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料僅供說明。由於 貴公司董事基於判斷及假設編製未經審核備考財務資料，而該資料亦有假設性質，故該資料既不保證亦不預示有關事件定會發生，亦非下列信息之說明：

- 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一三年六月三十日止年度或任何未來期間的每股盈利。

### 意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料由 貴公司董事按所述基準妥當編製；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- c) 為根據上市規則第4章第29(1)段編製未經審核備考財務資料而作出的調整恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港  
執業會計師  
謹啟

二零一三年六月六日