

A. 基準及假設

董事已根據本集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核業績以及截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的業績預測編製截至二零一三年六月三十日止年度(「溢利預測期間」)本公司股權持有人應佔預測綜合溢利。

本溢利預測乃根據在所有重大方面與會計師報告(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會計政策一致的基準及以下主要假設編製：

董事編製溢利預測時採用以下主要假設：

- (i) 香港現行政治、法律、財政、市場或經濟狀況並無重大變動；
- (ii) 香港或任何其他國家或地區的法例、法規或規則並無任何可能嚴重影響本公司業務的變動；
- (iii) 香港物業市場及酒店行業的政府法規及政策等並無任何可能嚴重影響本集團業務及營運的重大變動；
- (iv) 本集團的營運及業務不會受董事無法控制的任何不可抗力事件、不可預見因素或不可預見原因(包括但不限於自然災害、水災及颱風等大災難、疫症或重大事故)嚴重干擾；
- (v) 匯率及利率與現行水平相比並無重大出入；
- (vi) 香港的稅基或適用稅率並無重大變動；
- (vii) 租金收入根據二零一三年三月三十一日生效或二零一三年三月三十一日之前簽訂而於其後生效的租約估計。溢利預測期間新租約的租金收入及基於租金檢討的租金調幅由董事考慮物業同類單位市租及租期屆滿時的租金水平並根據二零一三年三月的市況及市場水平估計；
- (viii) 假設所有租約按其協定條款履行，且主要租約並無提早廢除或終止；及
- (ix) 董事認為本集團可於預測期間按計劃發展項目。

B. 溢利預測

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

附註：

- 董事根據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基於管理賬目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——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。
- 由於預計截至二零一三年六月三十日止三個月本集團業務與市況不會有重大變化，因而估計該期間投資物業的市值不會有重大變動。
- 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4.2億元已計及將一次過於損益中扣除的估計上市支出港幣2,000萬元。

敏感度分析

下表列示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對投資物業(不包括持作出售之投資物業)公平值不同增加/(減少)幅度的敏感度，惟僅供說明：

投資物業 ⁽¹⁾ 公平值變動百分比	-5%	-10%	5%	10%
對我們股權持有人應佔				
截至二零一三年六月三十日止年度				
目標預測純利的影響(港幣百萬元)	(1,581)	(3,163)	1,581	3,163
本集團截至二零一三年六月三十日止				
年度的純利將為(港幣百萬元)	9,982	8,400	13,144	14,726
純利的(減少)增加百分比	(13.7%)	(27.4%)	13.7%	27.4%

附註：

- 不包括持作出售之投資物業。

我們採用較基本情況增減5%及10%的幅度進行上述敏感度分析，分析內容包括二零一三財政年度(i)合和中心、QRE Plaza、GardenEast、胡忠大廈(僅六個零售商舖和80個車位)、九展中心及悅來坊等本集團已落成投資物業的公平值變動；(ii)入賬列作投資物業的合和中心二期商業部份的公平值變動；及(iii)應佔入賬列作投資物業的皇后大道東200號項目商業部份的公平值變動。

上述敏感度分析並無計及本集團持作出售之投資物業樂天峯公平值變動的影響。考慮到豪華住宅市場於近期一直保持相對穩定，估計樂天峯的公平值不會有重大變動。

其他資料請參閱「風險因素——我們的投資物業因公平值變動產生的損益可能不時波動並可能於日後大幅減少，或會對我們的盈利能力及財務狀況有重大不利影響」。

上述說明僅供參考，任何變動均可能超出舉例範圍。上述敏感度分析並未涵蓋所有情況。儘管我們已就溢利預測考慮我們認為乃對截至二零一三年六月三十日止年度投資物業公平值變動的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值變動可能會與我們的估計有重大差異，取決於市況及其他我們無法控制的因素。

C. 函件

以下為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)及聯席保薦人就溢利預測發出的函件全文，以供載入本招股章程。

(1) 申報會計師函件

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

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

敬啟者：

吾等已審閱合和香港房地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)截至二零一三年六月三十日止年度 貴公司股權持有人應佔預測綜合溢利(「預測」)所採用的會計政策及計算方法。有關預測由 貴公司董事全權負責，載於 貴公司於二零一三年六月六日發佈的招股章程(「招股章程」)。預測基於 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月未經審核管理賬目所示業績以及截至二零一三年六月三十日餘下三個月的業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算而言，預測乃根據招股章程附錄三A節所載 貴公司董事釐定的基準及作出的假設妥善編製，其呈列基準在所有重大方面與招股章程附錄一所載吾等就 貴集團截至二零一二年六月三十日止三個年度及截至二零一二年十二月三十一日止六個月的財務資料編製的會計師報告所載 貴集團一般採納的會計政策一致。

在吾等未就上文所述出具保留意見的情況下，謹請 閣下注意， 貴公司董事已於招股章程附錄三B節披露，由於預計截至二零一三年六月三十日止三個月的 貴集團業務與市

況不會有重大變動，因此編製預測時 貴公司董事假設會錄得投資物業公平值收益約港幣111.43億元，並估計該期間投資物業的市值不會有重大變動。儘管 貴公司董事認為此乃對截至二零一三年六月三十日止年度投資物業公平值的最佳估計，惟有關時間的投資物業公平值及／或投資物業公平值的任何增減均可能與估計有重大差異。倘投資物業公平值的實際增減有別於 貴公司董事估計的金額，有關差額將令 貴公司股權持有人應佔截至二零一三年六月三十日止年度的預測溢利增加或減少。

此致

合和香港房地產有限公司 列位董事
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心63樓63-01室

中銀國際亞洲有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈26樓

瑞士信貸(香港)有限公司 台照
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

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

(2) 聯席保薦人函件

以下為聯席保薦人就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綜合溢利預測編製的函件全文，以供載入本招股章程。



(按英文名稱的字母順序排列)

敬啟者：

茲提述合和香港房地產有限公司(「貴公司」)截至二零一三年六月三十日止年度 貴公司股權持有人應佔綜合溢利預測(「預測」)。預測載於 貴公司於二零一三年六月六日刊發的招股章程(「招股章程」)。

吾等了解 貴公司董事根據 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一二年十二月三十一日止六個月的經審核合併業績、截至二零一三年三月三十一日止三個月基於管理賬目的未經審核業績及截至二零一三年六月三十日止餘下三個月的業績預測編製預測，並對此承擔全部責任。

吾等曾與 閣下討論招股章程「附錄三 — 溢利預測」所載編製預測所依據的基準及假設，亦曾考慮並信賴德勤•關黃陳方會計師行就編製預測所依據的會計政策及計算方法而於二零一三年六月六日致 閣下及吾等的函件。

根據預測在內的資料及 閣下所採納並經由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為 閣下作為 貴公司董事須承擔全部責任的溢利預測乃經審慎周詳查詢後編製。

此致

合和香港房地產有限公司 列位董事
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心63樓63-01室
台照

代表
中銀國際亞洲有限公司

梁耀基
企業融資部主任、
董事總經理

韋道聰
董事

代表
瑞士信貸(香港)有限公司

林基榮
董事

二零一三年六月六日