

以下為自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)所得的報告全文，以供載入本上市文件。

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

長江實業地產有限公司
香港
皇后大道中2號
長江集團中心7樓
列位董事

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited
香港
皇后大道中1號

美林遠東有限公司
香港
中環皇后大道中2號
長江集團中心55樓

敬啟者：

吾等於下文載列吾等有關長江實業(集團)有限公司(「CKH」)及其附屬公司之房地產業務(統稱「長實房地產集團」或「集團」)(其將於下文所述建議重組完成後重組及由長江實業地產有限公司(「貴公司」)持有)截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年(「相關期間」)之財務資料(「長實房地產集團財務資料」)之報告，以供載入貴公司就有關貴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(「建議上市」)而刊發日期為二零一五年[•]月[•]日之上市文件(「上市文件」)。

貴公司於二零一五年一月二日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立並登記為豁免有限責任公司。貴公司(現為長江和記實業有限公司全資附屬公司)為投資控股公司及自其註冊成立起除股本交易及籌備建議上市外並無開展任何業務。

根據公司重組(更多詳情於上市文件「歷史及重組」一節全面闡述)，貴公司將成為組成長實房地產集團之公司之控股公司(「建議重組」)。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

於本報告日期及相關期間內，組成長實房地產集團之各公司（均為有限責任公司）詳情如下：

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益（實際持股）				於本報告 日期	已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014					
			%	%	%	%				
U.S. Assets, Inc.	美國亞利桑那州	08/08/2001	100	100	100	100	1,000 美元	美國	物業發展	
Able Sharp Group Limited.	英屬處女群島	21/09/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Achieve Point Holdings Limited.	英屬處女群島	16/02/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Aesthetic Investments Limited.	英屬處女群島	20/11/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Agate Enterprises Limited.	英屬處女群島	01/04/2014	不適用	不適用	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Aim Clever Holdings Limited.	英屬處女群島	02/07/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Akerman Holdings Limited.	英屬處女群島	05/07/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Amberland Investment Holdings Limited.	英屬處女群島	01/04/2014	不適用	不適用	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股	
Amityville Limited.	英屬處女群島	01/06/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Ascardo Limited.	英屬處女群島	08/12/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Asset Legend Limited.	英屬處女群島	29/03/2011	100	100	50	50	1 美元	附註(a)	投資控股	
Astino Limited.	英屬處女群島	04/11/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Autogrow Enterprises Corporation.	英屬處女群島	07/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Aventee Resources Limited.	英屬處女群島	31/07/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bamco Investment Limited.	英屬處女群島	04/01/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Barbina Enterprises Limited (於2013年11月29日出售).	英屬處女群島	04/07/2013	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股	
Bavette Limited.	英屬處女群島	25/07/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Beaumont Holdings Limited.	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Benform Limited.	英屬處女群島	17/11/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Best Desire Investments Limited.	英屬處女群島	28/01/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Best Yet Resources Limited.	英屬處女群島	30/07/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Better Ace Group Limited.	英屬處女群島	21/05/2007	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bignet Limited.	英屬處女群島	20/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bingham Venture Limited.	英屬處女群島	11/02/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Bios Investment Limited.	英屬處女群島	10/03/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Blackmoor Investments Limited.	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	
Blissjoy International Limited.	英屬處女群島	08/07/2005	80	80	80	80	10 美元	附註(a)	投資控股	
Bolo Investment Limited.	英屬處女群島	03/10/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股	

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Bonson Resources Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Boombay Limited	英屬處女群島	25/11/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Bouga Investments Limited	英屬處女群島	07/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Bovision Limited	英屬處女群島	03/03/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Bowstar Limited	英屬處女群島	02/01/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Bravo Time Holdings Limited	英屬處女群島	26/01/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Broadstairs International Limited	英屬處女群島	08/06/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Burgeon Force Limited	英屬處女群島	18/11/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cabramatta Limited	英屬處女群島	25/07/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Campanelle Investments Limited	英屬處女群島	17/01/2014	不適用	不適用	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Carton International Limited	英屬處女群島	01/08/2000	100	100	100	100	2 美元	香港	投資控股 及諮詢服 務
Cashwin Limited	英屬處女群島	04/01/2013	不適用	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cellentani Investments Limited	英屬處女群島	17/01/2014	不適用	不適用	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Century Sixty Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	融資
Champion Leaf Limited	英屬處女群島	25/01/2013	不適用	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Charm Aim International Limited	英屬處女群島	08/05/2007	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Chasterton Limited	英屬處女群島	29/08/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cheerjoy Limited	英屬處女群島	02/12/2008	100	100	100	100	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Chengdu Lido Limited	英屬處女群島	21/07/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Cheung Kong (China Hotel) Ltd.	英屬處女群島	09/11/1993	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong (China Housing Development) Ltd.	英屬處女群島	22/07/1991	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong (China Investment Holdings) Limited	英屬處女群島	01/12/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Cheung Kong (China Investment) Enterprises Ltd.	英屬處女群島	31/08/2007	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Cheung Kong (China Property Development) Ltd.	英屬處女群島	23/06/1992	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong (China Property) Ltd.	英屬處女群島	14/09/1993	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong Development (China) Limited	英屬處女群島	12/12/2005	100	100	100	100	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong Jingyang Housing Development Ltd.	英屬處女群島	07/12/1993	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
China Cheung Kong Property Investment Limited	英屬處女群島	27/07/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Chinawide Profits Limited	英屬處女群島	18/09/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Chinex Ltd.	英屬處女群島	13/08/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Choice Century Limited	英屬處女群島	19/08/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
City Access Limited	英屬處女群島	03/05/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
City Magic Holdings Limited	英屬處女群島	03/09/2004	100	100	100	100	100 美元	附註(a)	投資控股
City Orient Investments Limited	英屬處女群島	23/09/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
City Sparkling Limited	英屬處女群島	02/11/2011	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
City Vanguard Limited	英屬處女群島	10/11/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Citytex Investment Limited	英屬處女群島	12/04/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
CKH Star Limited	英屬處女群島	20/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Classic One Investments Limited	英屬處女群島	06/01/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Clear Success International Limited	英屬處女群島	08/08/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Cleverking International Limited	英屬處女群島	03/12/2004	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Coco Resources Limited	英屬處女群島	12/10/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Complete Wiz Investments Limited	英屬處女群島	16/02/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Corzetti Limited	英屬處女群島	19/10/2012	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Cropland Investment Limited	英屬處女群島	21/11/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Croyland Investments Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Curvers Holdings Limited	英屬處女群島	13/06/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Datalink Enterprises Limited	英屬處女群島	29/03/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Datalink Resources Limited	英屬處女群島	21/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Dellian Developments Limited	英屬處女群島	06/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Desmark Investment Limited	英屬處女群島	12/12/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Dinmax Limited	英屬處女群島	06/03/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Doko Limited	英屬處女群島	30/01/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Dragon Focus Group Limited	英屬處女群島	28/04/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Dreamsell Group Limited	英屬處女群島	06/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Easypro Group Limited	英屬處女群島	09/01/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Enterpark Limited	英屬處女群島	06/09/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Equisite Taste Investments Limited	英屬處女群島	07/03/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Esteem-Rite Limited	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Estimated Return Investments Limited	英屬處女群島	12/04/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Even Market Investments Limited.	英屬處女群島	30/08/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Even Spread Limited	英屬處女群島	10/04/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ever Attain Limited	英屬處女群島	18/01/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Expert Pro Holdings Limited.	英屬處女群島	01/02/2011	100	100	50	50	2 美元	附註(a)	投資控股
Fairy International Limited	英屬處女群島	02/10/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Famous Star Venture Limited	英屬處女群島	27/04/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Favor Aim Enterprises Limited	英屬處女群島	09/01/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Filand Enterprises Limited.	英屬處女群島	31/05/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Fiori Global Limited	英屬處女群島	29/11/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Fireball Enterprises Limited	英屬處女群島	29/04/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Flextop Limited	英屬處女群島	06/07/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Focus Eagle Investments Limited	英屬處女群島	15/04/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Foncom Limited.	英屬處女群島	18/07/2000	100	100	100	100	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Fortech Resources Limited	英屬處女群島	02/01/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Full Vantage Limited.	英屬處女群島	10/04/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gadera Investments Limited	英屬處女群島	07/06/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Galand Limited	英屬處女群島	04/07/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gartech Resources Limited	英屬處女群島	09/09/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Giant Step Holdings Group Inc.	英屬處女群島	06/07/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Giga Resources Limited.	英屬處女群島	11/08/2001	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Gingerbread Investments Limited	英屬處女群島	02/01/1992	100	100	100	100	1 美元	香港	物業發展
Glass Bead Limited	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Gleaming Profits Limited	英屬處女群島	25/09/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Globeat Strategy Limited	英屬處女群島	08/03/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Go Best Investments Limited	英屬處女群島	25/08/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Goda International Limited	英屬處女群島	21/05/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Going Places Group Limited	英屬處女群島	25/09/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gold Braid Limited	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gold Creek Enterprises Limited	英屬處女群島	12/04/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldcent Investments Limited	英屬處女群島	29/08/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldleaf Venture Limited	英屬處女群島	16/05/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Goldwise Limited	英屬處女群島	02/04/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Good Sun Profits Limited	英屬處女群島	13/10/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gosula Limited	英屬處女群島	26/04/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Gowrie Profits Limited	英屬處女群島	28/02/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Grand Plan Investments Inc.	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Grandeur Era Limited	英屬處女群島	28/03/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Greats Assets Limited (於2012年10月17日清盤)	英屬處女群島	11/01/1993	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Great Fame International Limited	英屬處女群島	08/06/2007	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Great Hope International Limited	英屬處女群島	08/06/2007	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Great Region Investments Limited	英屬處女群島	10/03/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Greenage Holdings Limited	英屬處女群島	16/02/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Harbour Plaza Resort City Limited	英屬處女群島	10/07/2013	不適用	98.47	98.47	98.47	10,000 美元	香港	經營酒店 及服務 套房
Haseldene International Limited	英屬處女群島	28/10/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Hauder Investments Limited	英屬處女群島	05/07/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Herolink Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
High Acceptation Limited	英屬處女群島	20/04/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Highbury International Limited	英屬處女群島	03/01/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Holistic Gain Limited	英屬處女群島	14/12/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Honey Bear Holdings Limited	英屬處女群島	26/11/1991	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Hosar Investment Limited	英屬處女群島	21/05/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Hoshing Resources Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Hyperforce Limited	英屬處女群島	12/09/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Idola Holdings Limited	英屬處女群島	15/07/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
In Favour Assets Limited	英屬處女群島	03/07/2001	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Interwest Resources Limited	英屬處女群島	09/05/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ivision International Limited	英屬處女群島	22/02/2001	100	100	100	100	100 美元	香港	融資
Jadeland Resources Limited	英屬處女群島	06/05/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Jolly Concept Holdings Limited	英屬處女群島	20/04/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Juralco Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kalop Limited	英屬處女群島	03/01/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kamlun Profits Limited	英屬處女群島	28/04/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kenten Road Investments Limited	英屬處女群島	03/04/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kentex Enterprises Limited	英屬處女群島	22/05/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Keyswin International Limited	英屬處女群島	04/01/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kiadina Investments Limited	英屬處女群島	07/06/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Killam Group Limited	英屬處女群島	22/11/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Kismet Developments Limited	英屬處女群島	03/11/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Know Win Limited	英屬處女群島	03/04/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Kolane Limited	英屬處女群島	04/04/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Landinvest Investment Limited	英屬處女群島	03/10/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Lasco Resources Limited	英屬處女群島	20/03/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Lead Ahead Group Limited	英屬處女群島	10/08/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Leckford Resources Limited	英屬處女群島	18/06/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Lema International Limited	英屬處女群島	12/03/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Lico Investment Limited	英屬處女群島	23/04/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Light Crown International Limited	英屬處女群島	12/09/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Lipwin Resources Limited	英屬處女群島	29/08/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Liverton Investment Limited	英屬處女群島	04/07/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Lumistar Limited	英屬處女群島	29/11/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Lyntall Limited	英屬處女群島	08/04/2013	不適用	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Magic Champ Limited	英屬處女群島	28/07/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Magic Fortune Limited	英屬處女群島	10/03/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Marino Capital Holdings Limited	英屬處女群島	25/01/2005	85	85	85	85	20 美元	香港	投資控股 及融資
Mass Success Investments Limited	英屬處女群島	10/03/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Mastronic Enterprises Limited	英屬處女群島	24/07/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Maysprings Holdings Limited	英屬處女群島	22/04/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Mcbride International Limited	英屬處女群島	13/07/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Megawin International Ltd.	英屬處女群島	02/01/2003	100	100	100	100	2 美元	香港	投資控股 及提供 諮詢 服務
Merry Finance Ltd.	英屬處女群島	22/03/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Merry Investments Limited	英屬處女群島	19/10/1993	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Mesa Investment Limited	英屬處女群島	24/03/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Mocore Investment Limited	英屬處女群島	22/03/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Monopro Investment Limited	英屬處女群島	03/01/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Monway Investment Limited	英屬處女群島	05/01/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
More Fortune Investments Limited	英屬處女群島	12/08/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Mosco Enterprises Limited	英屬處女群島	21/07/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Most Sunny Limited	英屬處女群島	03/05/2006	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Munrose Limited	英屬處女群島	22/04/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Narada Investment Limited	英屬處女群島	25/05/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Newsbury Enterprises Limited	英屬處女群島	13/03/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Nimble Market Limited	英屬處女群島	20/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Nito International Limited	英屬處女群島	06/03/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Noblecrown Investment Limited	英屬處女群島	28/09/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Numarko Limited	英屬處女群島	18/10/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Onwin Enterprises Limited	英屬處女群島	21/11/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Orator Investment Limited	英屬處女群島	06/03/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ostobo Limited	英屬處女群島	02/01/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Paola Holdings Limited	英屬處女群島	29/09/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Pentech Investment Limited (於2014年11月28日清盤).....	英屬處女群島	04/07/2006	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Perfect Figure Investments Limited (於2014年7月1日清盤).....	英屬處女群島	05/01/2006	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Pervasive Developments Limited	英屬處女群島	22/05/2001	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Phonic Limited.....	英屬處女群島	29/03/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Pine Fragrance Limited	英屬處女群島	19/09/1995	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
Plan Achieve Limited	英屬處女群島	08/09/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Platinum Ring Limited.....	英屬處女群島	10/05/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Pofield Investments Limited	英屬處女群島	21/06/1993	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
Polytown Investments Limited	英屬處女群島	03/01/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Potent Limited	英屬處女群島	07/07/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Pomer International Limited	英屬處女群島	01/05/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Powercell Investment Limited (於2014年11月25日清盤).....	英屬處女群島	27/02/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Presion Limited	英屬處女群島	06/06/1990	100	100	100	100	650 美元	附註(a)	投資控股
Prima Enterprise Corp. (於2012年9月18日解散).....	英屬處女群島	06/07/2000	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Prime Prosperous Limited	英屬處女群島	28/03/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Prime Riches Limited	英屬處女群島	18/04/2012	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Primefair Investment Limited	英屬處女群島	02/12/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Primrose Profits Corp. (於2014年11月25日清盤).....	英屬處女群島	19/09/1996	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Profit Land Global Enterprises Inc.	英屬處女群島	15/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Profit Town Investments Limited (於2014年5月7日清盤).....	英屬處女群島	28/01/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Progress Future Limited.....	英屬處女群島	01/08/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Prospect Acme Limited	英屬處女群島	28/03/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Punto Investment Limited	英屬處女群島	16/10/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Radiant Talent Investments Limited ...	英屬處女群島	06/04/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ramway Investment Limited.....	英屬處女群島	04/01/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Raven Profits Limited	英屬處女群島	20/04/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Reagan Enterprises Limited (於2014年12月10日清盤)	英屬處女群島	11/01/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Reedy Profits Limited	英屬處女群島	20/04/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Renton International Limited	英屬處女群島	06/06/1990	100	100	100	100	650 美元	附註(a)	投資控股
Richly Reward Limited	英屬處女群島	22/12/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Rivet Profits Limited	英屬處女群島	08/11/2005	85	85	85	85	20 美元	附註(a)	投資控股
Roseberg Resources Limited	英屬處女群島	03/10/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Rothwell Resources Limited (於2012年10月11日清盤)	英屬處女群島	11/06/1997	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Rubic International Limited	英屬處女群島	25/01/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ryleston Limited	英屬處女群島	26/04/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ryona Holdings Limited	英屬處女群島	05/07/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Saba Resources Limited	英屬處女群島	06/04/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Sanwick Associates Limited	英屬處女群島	02/01/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Satiate Group Limited	英屬處女群島	08/08/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Sharp Bright Enterprises Limited (於2013年11月8日)	英屬處女群島	28/07/2004	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Sheer Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	27/03/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Sherio Limited	英屬處女群島	09/07/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Sherlock Assets Limited	英屬處女群島	02/01/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Silver Charm Limited	英屬處女群島	18/01/1994	100	100	100	100	10 美元	附註(a)	投資控股
Silver Palace International Limited	英屬處女群島	18/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Silverhill Holdings Limited	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Sinobond Investment Limited	英屬處女群島	04/07/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Smartary Limited	英屬處女群島	19/04/2013	不適用	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Soundmax Limited	英屬處女群島	22/07/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Special Cheer Investments Limited (於2014年5月22日清盤)	英屬處女群島	05/01/1995	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Speed Mark Profits Limited	英屬處女群島	31/03/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Spinebill Investments Limited	英屬處女群島	26/07/1994	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Spotlight Investment Limited	英屬處女群島	12/08/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Starboard Profits Limited	英屬處女群島	04/04/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Starcom Venture Limited.	英屬處女群島	15/03/2000	100	100	100	100	1 美元	香港	融資
Steellmill Resources Limited	英屬處女群島	08/02/2001	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Stephigh Holdings Limited (於2013年11月8日清盤).....	英屬處女群島	22/07/2004	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Stocklink Limited.	英屬處女群島	28/03/2000	80	80	80	80	5 美元	香港	投資控股 及融資
Sulham Limited	英屬處女群島	24/08/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Sunbest International Limited (於2014年5月26日清盤).....	英屬處女群島	02/01/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Sunway Asia Limited.	英屬處女群島	07/07/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Sunwell Resources Limited (於2012年11月1日清盤).....	英屬處女群島	02/07/2004	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Super Heaven Holdings Limited	英屬處女群島	25/03/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Superfun Limited.	英屬處女群島	02/06/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Superquest Holdings Limited	英屬處女群島	25/05/1993	100	100	100	100	10,000 美元	附註(a)	投資控股
Tajo Holdings Limited.	英屬處女群島	12/10/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Talent Sun Limited	英屬處女群島	25/01/1994	65	65	65	65	100 美元	附註(a)	投資控股
Terrier International Limited.....	英屬處女群島	02/01/1998	51	51	51	51	100 美元	附註(a)	投資控股
The Center (19) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (20) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (21) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (22) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (23) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (25) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (26) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (27) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (28) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (29) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (30) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (31) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (32) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
The Center (33) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (35) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (36) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (37) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (38) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (39) Limited	英屬處女群島	22/09/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (42) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (43) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (45) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (46) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (47) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (48) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (49) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (50) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (51) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (52) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (53) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (55) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (56) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (57) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (58) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (59) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (61) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (62) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (63) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (65) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (66) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (67) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (68) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
The Center (69) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (72) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (75) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (76) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (77) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (Car Parks) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (Display Spaces) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center (Finance) Limited (於2012年11月1日清盤)	英屬處女群島	04/09/1997	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
The Center (Holdings) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
The Center 42 (No. 2) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center 78 (No. 2) Limited	英屬處女群島	30/10/1998	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center Commercial (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	08/08/1997	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
The Center International Limited	英屬處女群島	14/08/1997	100	100	100	100	10 美元	附註(a)	投資控股
Tibon Limited	英屬處女群島	14/08/1997	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Time Grow Holdings Limited	英屬處女群島	26/10/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Toba Investment Limited	英屬處女群島	18/09/2003	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Top Dollar Limited	英屬處女群島	29/11/1995	90	90	90	90	1 美元	附註(a)	投資控股
Top Fame Group Limited	英屬處女群島	26/10/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Top Merit Enterprises Limited	英屬處女群島	26/10/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	非營業性 業務
Topa International Limited	英屬處女群島	04/01/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Torrens Global Limited	英屬處女群島	19/04/2013	不適用	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Total Win Group Limited	英屬處女群島	08/09/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Total Wonder Holdings Limited	英屬處女群島	11/09/2009	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Trade Ally Holdings Limited	英屬處女群島	09/07/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Treasure Well Investments Limited	英屬處女群島	11/09/2009	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Tremendous Wealth Limited	英屬處女群島	12/06/1992	100	100	100	100	1 美元	香港	物業投資
Triumph King Limited	英屬處女群島	29/10/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Trivictory Investments Limited (於2014年8月14日清盤)	英屬處女群島	08/07/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Trudeau Holdings Limited	英屬處女群島	16/11/1995	90	90	90	90	10 美元	附註(a)	投資控股

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
Tullieres Limited	英屬處女群島	02/01/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Ultimate Happy Limited	英屬處女群島	15/09/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Union Way Profits Limited (於2013年12月23日清盤)	英屬處女群島	01/09/2005	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Versa International Limited	英屬處女群島	19/03/2002	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Warble Limited	英屬處女群島	02/11/1998	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wateredge Enterprises Limited	英屬處女群島	11/04/2012	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Waygone Investments Limited	英屬處女群島	01/06/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wealth Finder Limited	英屬處女群島	28/09/2010	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wealthman Group Limited	英屬處女群島	07/07/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wei Po Profits Limited	英屬處女群島	08/02/2000	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Well Support Investments Limited	英屬處女群島	08/08/2005	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wholesome Global Limited	英屬處女群島	24/01/2013	不適用	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Wideplex Limited	英屬處女群島	02/07/1999	60	60	60	60	5 美元	附註(a)	投資控股
Wincom Investment Limited (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	18/09/2003	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Winfolk International Limited	英屬處女群島	04/07/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wingco Investment Limited (於2014年11月25日清盤)	英屬處女群島	19/03/2002	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	投資控股
Wintop Investment Limited	英屬處女群島	16/07/1996	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wisdom Ally Limited	英屬處女群島	10/03/2011	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wit Profits Limited	英屬處女群島	02/01/2003	85	85	85	85	100 美元	香港	投資控股 及融資
Wogan Holdings Limited	英屬處女群島	13/06/1995	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
World Trump Ltd.	英屬處女群島	08/01/1999	100	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Wychwood Development Limited	英屬處女群島	16/04/2012	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Wyre Development Limited	英屬處女群島	23/01/2013	不適用	100	100	100	1 美元	附註(a)	投資控股
Maenhout Investment N.V.	古拉索	23/11/1995	100	100	100	100	6,000 美元	附註(a)	投資控股
U.S. Assets Limited	美國特拉華州	22/04/1983	100	100	100	100	普通股 1,000 美元 優先股 2,504 美元	美國	物業發展
U.S. Assets (Texas) Ltd, Inc.	美國特拉華州	29/12/1999	100	100	100	100	20 美元	美國	物業發展
1881 Heritage Hotel Management Limited	香港	12/03/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	酒店管理
8 Degrees Resources Limited	香港	08/09/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	提供員工 聘用 服務
Agrila Limited	香港	14/08/1987	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
Albany Investment Limited	香港	23/10/2013	不適用	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Alcon Investments Limited	香港	21/03/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
藝業發展有限公司	香港	28/11/1996	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
傑聯有限公司 (於2014年1月3日清盤)	香港	17/02/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
滙威國際發展有限公司	香港	01/12/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
安新有限公司	香港	03/12/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
佳趣有限公司	香港	20/09/1994	100	100	100	100	2 港元	香港	融資
博藝投資有限公司	香港	23/08/2012	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
富藝投資有限公司	香港	16/07/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
雅邦有限公司	香港	30/03/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業控股
永邦國際企業有限公司	香港	11/11/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	提供諮詢 服務
Asia-Tele-Venture Company Limited	香港	26/10/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	項目管理
Asian Treasure Investments Limited (於2014年1月10日撤銷註冊)	香港	18/02/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Azalea Enterprises Limited	香港	18/07/2012	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	投資控股
海栢物業管理有限公司	香港	14/10/1993	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
迪高企業有限公司	香港	27/01/2004	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
寶靈頓投資有限公司	香港	22/11/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
傲盈投資有限公司	香港	20/07/2011	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Best World Construction Limited	香港	24/04/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	樓宇承建 商
百富國際企業有限公司	香港	17/01/2008	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
宏天資源有限公司	香港	29/11/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	提供諮詢 服務
Biro Investment Limited	香港	03/05/1983	100	100	100	100	10,000 港元	香港	物業發展
保特威投資有限公司	香港	06/11/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
柏鋒投資有限公司	香港	04/07/2007	80	80	80	80	1 港元	香港	物業發展
耀徽管理服務有限公司	香港	11/04/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Bristow Investments Limited	香港	17/11/2009	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
啟成發展有限公司	香港	08/01/2001	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
Carlford Investments Limited	香港	23/12/2010	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
Casanova Investments Limited	香港	28/01/2013	不適用	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Casson Investments Limited (於2014年1月10日撤銷註冊)	香港	03/06/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
中孚有限公司	香港	07/04/1995	100	100	100	100	100 港元	香港	融資
駿城投資有限公司	香港	04/05/2012	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
嘉康有限公司	香港	01/06/2009	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
Cheung Kong Advertising Company Limited	香港	07/03/1980	100	100	100	100	200 港元	香港	廣告
長江集團中心物業管理有限公司	香港	13/05/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
長江中國地產有限公司	香港	25/11/1993	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong Development Company Limited	香港	03/01/1973	100	100	100	100	20 港元	附註(a)	投資控股
Cheung Kong E&M Engineering Limited	香港	26/01/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	提供諮詢 服務
長江實業地產發展有限公司	香港	11/11/1980	100	100	100	100	2 港元	香港	項目管理

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
長江物業管理有限公司	香港	03/05/1974	100	100	100	100	10,000 港元	附註(a)	投資控股
長江實業地產代理有限公司	香港	23/07/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	提供房地 產代理 及相關 服務
中領科技有限公司	香港	03/05/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
中潤(香港)有限公司	香港	01/08/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
世祥投資有限公司	香港	14/11/2011	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
港業投資有限公司	香港	26/11/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
港基物業管理有限公司	香港	11/06/1985	100	100	100	100	100,000 港元	香港	物業管理
鋒城投資有限公司	香港	04/08/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
港信物業管理有限公司	香港	23/05/1995	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
CK Construction Management Limited	香港	21/05/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	建築管理
康達物業管理有限公司	香港	23/09/1993	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Conford Investments Limited	香港	21/09/2012	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
冠華投資有限公司	香港	03/06/2011	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
建德投資有限公司	香港	29/02/2012	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
晶誌企業有限公司	香港	11/04/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	持有物業
鹿茵山莊管理有限公司	香港	24/10/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Delight World Limited	香港	16/11/1993	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
鑽禧投資有限公司	香港	30/04/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
億城投資有限公司	香港	05/01/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
東佳投資有限公司	香港	08/05/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
東南投資有限公司	香港	25/09/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
置業精英顧問有限公司 (於2014年2月14日撤銷註冊)	香港	19/02/2001	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
進達車場管理有限公司	香港	15/06/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	停車場 管理
綽捷有限公司	香港	30/08/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業控股
Express Time Limited	香港	16/11/1993	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
直通資源有限公司	香港	06/02/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	物業投資
順光企業有限公司	香港	24/03/2003	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
Fantastic State Limited	香港	02/08/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
Flying Snow Limited	香港	29/11/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	物業投資
孚中地產有限公司	香港	04/07/1972	100	100	100	100	10,000 港元	香港	持有物業
Fook Yik Estate Company Limited	香港	06/04/1973	100	100	100	100	70,000 港元	香港	項目管理
嘉麗好投資有限公司	香港	26/05/1999	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
富利京有限公司	香港	12/07/1994	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
英翹保安服務有限公司 (於2014年7月2日撤銷註冊)	香港	18/10/2000	100	100	不適用	不適用	不適用	香港	提供保安 服務
Global Coin Limited	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	物業投資
高隆投資有限公司	香港	19/03/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	持有物業
晉大投資有限公司	香港	31/08/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
高雲物業管理有限公司	香港	08/09/1972	100	100	100	100	10,000 港元	香港	物業管理
高威投資有限公司 (於2013年6月21日撤銷註冊)	香港	19/02/2008	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Goodwell-Fortune Property Services Limited	香港	28/03/2003	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
高衛物業管理有限公司	香港	09/06/1981	100	100	100	100	100,000 港元	香港	物業管理
Goodwell-Prosperity Property Services Limited	香港	19/08/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業管理
君雅投資有限公司	香港	26/04/2004	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
港通投資有限公司	香港	15/04/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
Grandwood Investments Limited	香港	25/07/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
添麗有限公司	香港	10/05/1985	54.05	54.05	54.05	54.05	37 港元	香港	物業投資
Grayhill Estates Limited (於2015年1月30日撤銷註冊)	香港	12/09/1980	100	100	100	不適用	不適用	香港	物業買賣
偉悅投資有限公司	香港	01/04/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
彩浩投資有限公司	香港	28/02/2014	不適用	不適用	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Harbour Grand (H.K.) Resources Limited	香港	14/08/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	提供員工 招聘 服務
Harbour Grand Hong Kong Limited	香港	19/09/1996	100	100	100	100	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
Harbour Plaza 8 Degrees Limited	香港	19/12/2003	100	100	100	100	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
Harbour Plaza North Point Resources Limited	香港	26/04/1999	60.91	60.91	60.91	60.91	2 港元	香港	提供員工 招聘 服務
Harbour Plaza Resort City (H.K.) Resources Limited	香港	26/04/1999	100	100	100	100	2 港元	香港	提供員工 招聘 服務
Harbourfront Landmark Management Limited	香港	12/04/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Harvey International Limited	香港	17/01/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
Haynes Estates Limited	香港	12/09/1980	100	100	100	100	2 港元	香港	持有物業
Hilder Company Limited	香港	16/05/1975	100	100	100	100	10,000 港元	香港	農業土地
Horizon Hotels & Suites Limited	香港	20/02/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	酒店管理
鞍橋室內設計有限公司 (於2013年6月21日撤銷註冊)	香港	26/01/2010	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
宏雅企業有限公司	香港	02/09/2006	100	100	100	100	400,000,000 港元	香港	融資及提 供諮詢 服務
Jabrin Limited	香港	03/03/1978	80	80	80	80	10,000 港元	香港	農業土地
Jet Well Investments Limited	香港	28/10/1993	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
致健有限公司	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
晉貿有限公司	香港	09/01/2004	100	100	100	100	2 港元	香港	持有物業
薈妍花卉有限公司	香港	28/07/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	提供園藝 服務
諾達投資有限公司	香港	16/05/2012	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
Jurado Limited	香港	11/03/1980	100	100	100	100	10,000 港元	香港	農業土地
Kamos Limited	香港	10/11/1987	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展 及買賣
加威有限公司	香港	05/06/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
Kenstar Investments Limited	香港	22/04/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
金濤投資有限公司	香港	14/10/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
家誠投資有限公司	香港	03/06/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
啟源投資有限公司	香港	15/07/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
建富投資有限公司	香港	23/10/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
江華投資有限公司	香港	22/09/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
康啓投資有限公司	香港	02/02/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
麗港城物業管理有限公司	香港	29/12/1989	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
海逸豪園物業管理有限公司	香港	24/09/1996	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
驪成投資有限公司	香港	28/07/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
優悠家居服務有限公司	香港	03/09/1992	100	100	100	100	2 港元	香港	提供時尚 生活 品味 服務
Lion Focus Investments Limited	香港	20/10/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
敏福企業有限公司	香港	01/03/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	設計及 宣傳
萬泰服務有限公司	香港	17/05/1994	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Maranta Estates Limited	香港	13/01/1981	100	100	100	100	2 港元	香港	物業買賣
萬佇達物流有限公司 (於2014年5月2日撤銷註冊)	香港	09/08/2005	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
進勢投資有限公司	香港	11/02/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
敏才有限公司	香港	21/08/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
Mdvista Limited	香港	20/03/2000	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
Meko Limited	香港	10/09/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
Melbourne Vision Limited	香港	14/11/2014	不適用	不適用	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
都會發展有限公司	香港	18/04/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
巍城有限公司	香港	26/10/1979	98.47	98.47	98.47	98.47	1,000,000 港元	香港	投資控股 及融資
美樂都發展有限公司	香港	25/08/1999	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	非營業性 業務
望德高有限公司	香港	12/10/1993	100	100	100	100	100 港元	香港	持有物業
翠擁華庭管理有限公司	香港	03/03/1999	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Mutual Luck Investment Limited	香港	29/07/1977	60.04	60.04	60.04	60.04	30,000 港元	香港	物業發展
新逸有限公司	香港	07/10/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
新捷投資有限公司	香港	21/03/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
利濠投資有限公司	香港	17/06/2008	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
新怡有限公司	香港	19/04/2007	100	100	100	100	1 港元	香港	物業投資
新盈利資源有限公司	香港	24/04/2002	98.47	98.47	98.47	98.47	2 港元	香港	物業發展
New Solomon Investments Limited (於2014年1月17日撤銷註冊)	香港	05/05/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
新象發展有限公司	香港	30/09/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
其思有限公司	香港	26/03/1996	100	100	100	100	2 港元	附註(a)	投資控股
海城投資有限公司	香港	06/05/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
牛津投資有限公司	香港	20/03/2002	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
百祥國際有限公司	香港	04/07/2007	100	100	100	100	1 港元	香港	提供諮詢 服務
恒泰發展有限公司	香港	29/04/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
Pako Wise Limited	香港	16/10/1990	100	100	100	100	2 港元	香港	物業投資
Pearl Wisdom Limited	香港	10/10/1996	100	100	100	100	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
奇創有限公司	香港	04/02/1993	100	100	100	100	20 港元	香港	物業投資 及開發
Petman Limited	香港	05/08/1960	100	100	100	100	6,450,570 港元	附註(a)	非營業性 業務
寶寧有限公司	香港	13/06/2001	100	100	100	100	2 港元	香港	持有物業
Portofino Management Limited	香港	22/03/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
Prompton Property Management Limited	香港	22/01/1991	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
建東投資有限公司	香港	17/06/2008	85	85	85	85	1 港元	香港	物業發展
Rainbow Elite Investments Limited	香港	22/02/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
德士投資有限公司	香港	22/09/1992	60.91	60.91	60.91	60.91	110 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
立耀投資有限公司	香港	15/06/2009	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
Resort Clubs Limited	香港	05/09/1995	100	100	100	100	2 港元	香港	提供會所 管理服務
益亞投資有限公司	香港	02/06/2005	85	85	85	85	1,000,000 港元	香港	物業發展
華國投資有限公司 (於2013年12月20日撤銷註冊)	香港	03/06/2011	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
威勝投資有限公司	香港	14/11/2011	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
裕輝投資有限公司	香港	29/02/2012	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
富望投資有限公司 (於2013年12月20日撤銷註冊)	香港	19/05/2011	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
隆星企業有限公司	香港	19/12/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
世寧地產有限公司	香港	16/03/1973	100	100	100	100	10,000 港元	香港	物業發展
兆麟有限公司	香港	13/04/1995	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
滙景花園物業管理有限公司	香港	12/12/1989	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
信衛物業管理有限公司 (於2015年2月6日撤銷註冊)	香港	26/02/1996	100	100	100	不適用	不適用	香港	物業管理
銀強投資有限公司	香港	04/08/2011	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
銀彩投資有限公司	香港	22/07/2010	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
信澤企業有限公司	香港	04/04/2001	100	100	100	100	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
俊菲發展有限公司	香港	22/07/2006	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	投資控股
錦佳有限公司	香港	24/10/1986	75	75	75	75	20 港元	香港	農耕計劃
士都有有限公司	香港	18/03/1983	100	100	100	100	28 港元	香港	物業買賣 及出租
Springrun Limited	香港	07/12/1993	100	100	100	100	37,297,504 港元	香港	物業發展
順力投資有限公司	香港	23/10/2006	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
新泛有限公司	香港	26/03/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
業開投資有限公司 (於2013年3月22日撤銷註冊)	香港	10/11/2006	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Swiss Investments Limited	香港	18/03/2013	不適用	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
德南發展有限公司	香港	22/10/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
The Apex Horizon Property Management Limited	香港	18/06/2001	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
The Center (Leasing Agent) Limited	香港	30/09/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	提供物業 租賃 代理 服務
祥龍發展有限公司	香港	10/05/1985	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
盈峰翠邸管理有限公司	香港	26/01/1998	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
同誠投資有限公司	香港	14/03/2003	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
Thorogood Estates Limited	香港	27/07/1979	100	100	100	100	2 港元	香港	物業買賣 及投資
天水圍發展有限公司 (於2013年10月9日出售)	香港	26/06/1979	98.47	不適用	不適用	不適用	不適用	香港	物業 發展、 物業 投資及 經營 酒店
德隆投資有限公司	香港	15/04/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
鋒誌企業有限公司	香港	27/11/2007	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
卓達資源有限公司	香港	19/12/2006	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
高才國際有限公司	香港	06/09/2004	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
威順發展有限公司 (於2014年9月19日撤銷註冊)	香港	17/06/2011	100	100	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務
Towerich Limited	香港	17/12/1997	51	51	51	51	2 港元	香港	經營酒店 及服務 套房
寶皇投資有限公司	香港	03/05/2013	不適用	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
聯雅投資有限公司	香港	30/03/2005	100	100	100	100	1 港元	香港	物業發展
益富投資有限公司	香港	25/09/2002	80	80	80	80	2 港元	香港	物業發展
耀隆投資有限公司	香港	04/04/2001	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
聯宇投資有限公司	香港	21/08/2000	100	100	100	100	2 港元	香港	農業土地
University Heights Management Company Limited	香港	18/10/1994	100	100	100	100	1,000 港元	香港	物業管理
聽濤雅苑物業管理有限公司	香港	19/02/1997	100	100	100	100	2 港元	香港	物業管理
獲佳投資有限公司	香港	22/09/2004	90	90	90	90	1 港元	香港	物業發展 及投資
康栢投資有限公司	香港	21/09/2007	85	85	85	85	1 港元	香港	物業發展
寬宏投資有限公司	香港	24/03/2003	100	100	100	100	2 港元	香港	物業發展
和信投資有限公司	香港	18/01/2013	不適用	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
Winchesto Finance Company Limited	香港	04/05/1979	100	100	100	100	15,000,000 港元	香港	融資
滙利通有限公司	香港	09/12/2006	100	100	100	100	1 港元	附註(a)	非營業性 業務
抉擇投資有限公司	香港	12/07/1999	60	60	60	60	2 港元	香港	物業發展
集威投資有限公司	香港	09/06/2004	100	100	100	100	1 港元	香港	農業土地
Yick Ho Limited	香港	25/04/1969	100	100	100	100	6,000,000 港元	香港	投資酒店 項目
Japura Ptd Ltd	新加坡	08/07/1996	76	76	76	76	100 新加坡元	附註(a)	投資控股
Japura Development Pte Ltd	新加坡	21/03/1997	76	76	76	76	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Luxury Green Development Pte. Ltd.	新加坡	04/12/2009	100	100	100	100	1,000,000 新加坡元	新加坡	物業發展
Property Enterprises Development (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	07/07/2001	100	100	100	100	100,000 新加坡元	新加坡	提供公司 服務
U.S. Assets Management, Inc.	美國德克薩斯州	05/07/1990	100	100	100	100	1,000 美元	美國	物業管理
Arra Development S.A.	巴拿馬共和國	21/09/1987	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Dobie Development S.A.	巴拿馬共和國	29/05/1985	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
Wooco Investment S.A.	巴拿馬共和國	21/09/1987	100	100	100	100	2 美元	附註(a)	投資控股
上海信卫物業管理有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	03/11/2011	100	100	100	100	100,000 美元	中國	物業管理

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立/ 成立地點	註冊成立/ 成立日期	集團應佔股本權益(實際持股)				已發行 及繳足 股本/ 註冊資本	營業 地點	主要 業務
			2012	2013	2014	於本報告 日期			
			%	%	%	%			
北京信卫物业管理有限公司	中國	03/02/2008	100	100	100	100	500,000 美元	中國	物業管理
北京宝苑房地产开发有限公司	中國	06/01/1993	100	100	100	100	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京港基世纪物业管理有限公司	中國	28/04/2002	99.5	99.5	99.5	99.5	400,000 美元	中國	物業管理
北京长乐房地产开发有限公司	中國	06/01/1993	100	100	100	100	29,000,000 美元	中國	物業發展
北京高卫世纪物业管理有限公司	中國	28/04/2002	99.5	99.5	99.5	99.5	400,000 美元	中國	物業管理
广州长江实业企业管理有限公司	中國	19/05/2008	100	100	100	100	2,200,000 美元	中國	提供諮詢 服務
广州高卫物业管理有限公司	中國	29/03/2005	100	100	100	100	人民幣 3,000,000元	中國	物業管理
成都长天有限公司	中國	18/06/1998	70	69	69	69	人民幣 98,000,000 元	中國	經營酒店
长江实业(上海)企业管理有限公司	中國	20/05/2008	100	100	100	100	40,000,000 港元	中國	提供諮詢 服務
沈阳丽都物业有限公司 (於2013年3月11日清盤)	中國	20/12/2001	100	不適用	不適用	不適用	不適用	附註(a)	非營業性 業務

附註

(a) 該公司進行非營業性業務或除作為投資控股公司外，並無經營任何業務

貴公司及組成長實房地產集團的該等公司之財政年結日為十二月三十一日。

就於美國亞利桑那州、英屬處女群島、古拉索、美國特拉華州、巴拿馬共和國及美國德克薩斯州註冊成立的公司而言，由於香港公司條例(香港法律第622章)第16部於當地並不適用，且於彼等註冊成立的司法權區並無法定審核規定，故自各公司註冊成立日期以來，概無編製經審核法定財務報表。

Albany Investment Limited、彩浩投資有限公司及Melbourne Vision Limited概無編製任何經審核法定財務報表，因自其註冊成立日期起計，並未達到首次刊發經審核財務報表的時限。

於香港特別行政區註冊成立之公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度或自其各自註冊成立日期以來(如為較短期間)之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

於中國成立之公司相關期間或自其各自成立日期以來（如為較短期間）之法定財務報表乃根據適用於在中國成立之企業之相關會計政策及財務法規編製，並由下列於中國註冊之執業會計師事務所審核。

公司名稱	涵蓋期間	核數師名稱
长江实业(上海)企业管理有限公司.....	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方会计师事务所有限公司
广州长江实业企业管理有限公司 .	截至2012年及2013年 12月31日止年度	广州岭南会计师事务所有限公司
成都长天有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年及2014年 12月31日止年度	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙) 四川安必信会计师事务所有限责任公司
北京港基世纪物业管理有限公司 .	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永众合会计师事务所有限责任 公司
北京高卫世纪物业管理有限公司 .	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京中永众合会计师事务所有限责任 公司
北京长乐房地产开发有限公司 . . .	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今创会计师事务所(普通合伙)
北京宝苑房地产开发有限公司 . . .	截至2012年及2013年 12月31日止年度	北京今创会计师事务所(普通合伙)
北京信卫物业管理有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	北京中恒会计师事务所有限责任公司 北京安瑞普会计师事务所有限公司
上海信卫物业管理有限公司	截至2012年及2013年 12月31日止年度	上海琳方会计师事务所有限公司
广州高卫物业管理有限公司	截至2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	广州正粤会计师事务所(普通合伙) 广州市大公会计师事务所有限公司

於新加坡註冊成立之公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據新加坡公司法的條文及新加坡財務報告準則編製，並根據新加坡審計準則由 PricewaterhouseCoopers LLP 審核。

[由於未達到刊發經審核財務報表的法定時限，故若干公司並無就截至二零一四年十二月三十一日止年度編製經審核法定財務報表。]

就本報告而言，CKH已根據香港財務報告準則編製長實房地產集團之公司於相關期間的合併財務報表（「長實房地產集團相關財務報表」），該等合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。吾等已根據香港會計師公會推薦的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」查核相關期間的長實房地產集團財務報表。

本報告所載之長實房地產集團之財務資料乃摘錄自長實房地產集團相關財務報表，並根據下文附錄一第II節附註1(b)所載基準編製。吾等於編製報告以載入上市文件時，認為長實房地產集團相關財務報表毋需作出調整。

批准刊發長實房地產集團相關財務報表之CKH各董事須對該等財務報表負責。貴公司各董事須對載有本報告之上市文件之內容負責。吾等之責任乃根據長實房地產集團相關財務報表編製本報告所載之長實房地產集團財務資料，並就長實房地產集團財務資料達致獨立意見並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，根據下文第II節附註1(b)所載編製基準，就本報告而言，長實房地產集團財務資料真實並公平地反映了長實房地產集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之財務狀況以及長實房地產集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之合併溢利及合併現金流量。

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

I. 集團之財務資料

合併收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
集團營業額.....	3	19,192	17,011	24,038
投資及其他收入.....		94	95	784
營運成本				
物業及有關成本.....		(9,848)	(8,011)	(12,985)
服務費.....	4	(971)	(836)	(892)
薪金及有關支出.....		(542)	(556)	(525)
利息及其他融資成本.....		(650)	(776)	(815)
折舊.....		(313)	(301)	(286)
其他支出.....		(127)	(132)	(106)
		(12,451)	(10,612)	(15,609)
攤佔合資企業之淨溢利.....		5,480	4,031	2,835
投資物業之公平值增加.....		4,470	1,782	4,542
售出投資物業之溢利.....		—	2,760	—
轉讓附屬公司控制權益之得益.....		1,077	—	—
售出合資企業之溢利.....		450	798	2,349
經營溢利.....		18,312	15,865	18,939
攤佔聯營公司之淨溢利.....		1	1	1
除稅前溢利.....	5	18,313	15,866	18,940
稅項.....	6	(1,250)	(1,442)	(1,624)
年度內溢利.....		17,063	14,424	17,316
應佔溢利.....				
長實房地產集團股東.....		16,930	14,152	17,068
非控股股東權益.....		133	272	248
		17,063	14,424	17,316
每股溢利.....	7	不適用	不適用	不適用

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

合併全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
年度內溢利.....	17,063	14,424	17,316
可重新分類至損益之其他全面收益／(支出)			
伸算香港以外業務財務報表			
匯兌得益／(虧損).....	41	15	(147)
匯兌得益於售出時轉入損益.....	(145)	—	—
可出售投資			
公平值得益／(虧損).....	1,598	(61)	435
攤佔合資企業之其他全面收益／(支出)...	953	829	(1,631)
其他全面收益／(支出).....	2,447	783	(1,343)
年度內全面收益總額.....	<u>19,510</u>	<u>15,207</u>	<u>15,973</u>
應佔全面收益總額			
長實房地產集團股東.....	19,377	14,930	15,726
非控股股東權益.....	133	277	247
	<u>19,510</u>	<u>15,207</u>	<u>15,973</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 港幣百萬元	二零一三年 港幣百萬元	二零一四年 港幣百萬元
非流動資產				
固定資產.....	8	10,093	9,942	9,928
投資物業.....	9	29,656	28,777	33,285
聯營公司.....		3	3	2
合資企業.....	10	46,069	45,306	45,895
可出售投資.....	11	5,345	5,468	7,172
長期應收貸款.....		251	138	301
		<u>91,417</u>	<u>89,634</u>	<u>96,583</u>
流動資產				
物業存貨.....	12	80,116	79,815	73,259
應收賬款、按金及預付款項.....	13	1,557	1,831	1,810
借其他集團公司款項.....	14	1,906	975	1,210
銀行結存及定期存款.....		12,896	10,069	10,354
		<u>96,475</u>	<u>92,690</u>	<u>86,633</u>
流動負債				
應付賬款及費用.....	15	(12,099)	(10,973)	(10,493)
欠其他集團公司款項.....	14	(91,903)	(79,891)	(70,707)
借款.....	16	(300)	—	(250)
衍生金融工具.....		(518)	—	—
稅項準備.....		(275)	(730)	(1,346)
		<u>(105,095)</u>	<u>(91,594)</u>	<u>(82,796)</u>
流動(負債)／資產淨值.....		<u>(8,620)</u>	<u>1,096</u>	<u>3,837</u>
資產總額減流動負債.....		<u>82,797</u>	<u>90,730</u>	<u>100,420</u>
非流動負債				
借款.....	16	(315)	(610)	(350)
遞延稅項負債.....	17	(805)	(966)	(999)
		<u>(1,120)</u>	<u>(1,576)</u>	<u>(1,349)</u>
資產淨值.....		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>
上列項目代表：				
合併股本.....	26	93	93	93
儲備.....		<u>78,519</u>	<u>86,002</u>	<u>96,161</u>
股東權益.....		78,612	86,095	96,254
非控股股東權益.....		3,065	3,059	2,817
權益總額.....		<u>81,677</u>	<u>89,154</u>	<u>99,071</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

合併權益變動表

	股東權益						權益 總額
	合併 股本	投資	匯兌 儲備	保留 溢利	總額	非控股 股東 權益	
		估值 儲備					
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	
2012年1月1日結餘.....	93	(145)	4,544	54,984	59,476	3,112	62,588
年度內溢利.....	-	-	-	16,930	16,930	133	17,063
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務 財務報表							
匯兌得益.....	-	-	41	-	41	-	41
匯兌得益於售出時轉入 損益.....	-	-	(145)	-	(145)	-	(145)
可出售投資							
公平值得益.....	-	1,598	-	-	1,598	-	1,598
攤佔合資企業之其他 全面收益.....	-	663	290	-	953	-	953
年度內全面收益總額.....	-	2,261	186	16,930	19,377	133	19,510
非控股股東權益變化.....	-	-	-	-	-	(130)	(130)
已派發非控股股東股息....	-	-	-	-	-	(50)	(50)
已派發長實房地產集團 股東股息.....	-	-	-	(241)	(241)	-	(241)
2012年12月31日結餘....	<u>93</u>	<u>2,116</u>	<u>4,730</u>	<u>71,673</u>	<u>78,612</u>	<u>3,065</u>	<u>81,677</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

	股東權益						
	合併	投資	匯兌	保留	非控股	權益	
	股本	估值	匯兌	溢利	股東	權益	
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	
2013年1月1日結餘	93	2,116	4,730	71,673	78,612	3,065	81,677
年度內溢利	-	-	-	14,152	14,152	272	14,424
其他全面收益/(支出)							
伸算香港以外業務							
財務報表							
匯兌得益	-	-	10	-	10	5	15
可出售投資							
公平值虧損	-	(61)	-	-	(61)	-	(61)
攤佔合資企業之							
其他全面(支出)/							
收益	-	(156)	985	-	829	-	829
年度內全面(支出)/							
收益總額	-	(217)	995	14,152	14,930	277	15,207
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(202)	(202)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(81)	(81)
已派發長實房地產集團							
股東股息	-	-	-	(7,447)	(7,447)	-	(7,447)
2013年12月31日結餘	<u>93</u>	<u>1,899</u>	<u>5,725</u>	<u>78,378</u>	<u>86,095</u>	<u>3,059</u>	<u>89,154</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

	股東權益						
	合併	投資	匯兌	保留	非控股	權益	
	股本	估值	匯兌	保留	股東	權益	
	儲備	儲備	溢利	總額	權益	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	港幣百萬元
2014年1月1日結餘	93	1,899	5,725	78,378	86,095	3,059	89,154
年度內溢利	-	-	-	17,068	17,068	248	17,316
其他全面收益／(支出)							
伸算香港以外業務財務							
報表							
匯兌虧損	-	-	(146)	-	(146)	(1)	(147)
可出售投資							
公平值得益	-	435	-	-	435	-	435
攤佔合資企業之其他							
全面支出	-	(297)	(1,334)	-	(1,631)	-	(1,631)
年度內全面收益／(支出)							
總額	-	138	(1,480)	17,068	15,726	247	15,973
非控股股東權益變化	-	-	-	-	-	(195)	(195)
已派發非控股股東股息	-	-	-	-	-	(294)	(294)
已派長實房地產集團							
股東股息	-	-	-	(5,567)	(5,567)	-	(5,567)
2014年12月31日結餘	<u>93</u>	<u>2,037</u>	<u>4,245</u>	<u>89,879</u>	<u>96,254</u>	<u>2,817</u>	<u>99,071</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年	二零一三年	二零一四年
		港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務				
營運(動用)／產生之現金	(a)	(259)	7,041	16,500
投資／借出合資企業款項		(1,867)	(605)	(3,124)
合資企業股息／還款		878	5,428	1,159
聯營公司股息		1	1	2
證券投資股息		165	188	209
已收取利息		47	70	62
已派發長實房地產集團股東股息		(241)	(7,447)	(5,567)
已派發非控股股東股息		(50)	(81)	(294)
已支付利得稅		(2,076)	(826)	(975)
經營業務之現金(支出)／流入淨額		(3,402)	3,769	7,972
投資業務				
轉讓附屬公司控制權益虧損		1,065	—	—
投資／借出合資企業款項		(233)	(122)	(85)
合資企業股息／還款		1,862	199	—
售出合資企業		503	1,560	3,298
購入可出售投資		(75)	—	—
增添投資物業		(21)	(6)	(18)
售出投資物業		—	5,427	—
增添固定資產		(80)	(155)	(278)
投資業務之現金流入淨額		3,021	6,903	2,917
融資活動				
提取貸款		100	—	—
償還貸款		(414)	(5)	(10)
借入／(償還)其他集團公司款項		5,475	(12,012)	(9,184)
非控股股東的資金減少		(130)	(202)	(195)
已支付利息及其他融資成本		(1,110)	(1,280)	(1,215)
融資活動之現金流入／(支出)淨額		3,921	(13,499)	(10,604)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額				
淨額		3,540	(2,827)	285
1月1日現金及現金等值項目		9,356	12,896	10,069
12月31日現金及現金等值項目	(b)	12,896	10,069	10,354

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

附註：

(a) 營運(動用)/產生之現金

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅前溢利	18,313	15,866	18,940
利息收入	(54)	(80)	(75)
利息及其他融資成本	650	776	815
證券投資股息收入	(206)	(283)	(361)
攤佔合資企業之淨溢利	(5,480)	(4,031)	(2,835)
攤佔聯營公司之淨溢利	(1)	(1)	(1)
投資物業之公平值增加	(4,470)	(1,782)	(4,542)
售出可出售投資之得益	—	—	(137)
售出投資物業之溢利	—	(2,760)	—
轉讓附屬公司控制權益之得益	(1,077)	—	—
售出合資企業之溢利	(450)	(798)	(2,349)
(增加)/減少長期應收貸款	(72)	113	(163)
折舊	313	301	286
匯兌差額及其他項目	(86)	(85)	(71)
營運資金變動			
(增加)/減少物業存貨	(10,715)	846	6,976
增加/(減少)客戶訂金	3,318	184	(1,154)
(增加)/減少應收賬款、按金及預付款項	(788)	(276)	773
(增加)/減少借其他集團公司款項	(102)	931	(235)
增加/(減少)衍生金融工具	355	(518)	—
增加/(減少)應付賬款及費用	293	(1,362)	633
	<u>(259)</u>	<u>7,041</u>	<u>16,500</u>

(b) 現金及現金等值項目

	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
銀行結存及定期存款	<u>12,896</u>	<u>10,069</u>	<u>10,354</u>

II. 財務資料附註

1. 背景及編製基準

(一) 背景

貴公司於2015年1月2日根據開曼群島公司法(2010年修訂版)在開曼群島註冊成立為豁免有限責任公司。貴公司主要營業地點為香港皇后大道中2號長江集團中心7樓。貴公司現為在香港註冊成立，且其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市之CKH之全資擁有附屬公司。

(二) 編製基準

根據建議重組，貴公司將成為長實房地產集團之控股公司。

長實房地產集團財務資料包括集團相關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及於各報告日期的合併財務狀況表經已編製，猶如組成長實房地產集團之公司於整個相關期間，或自各相關實體的註冊成立或成立日期起或直至出售或解散日期(以較短者為準)一直為單一呈報單位。

長實房地產集團之財務資料乃以港幣呈列，港幣為組成長實房地產集團各主要組成公司之功能貨幣。

2. 主要會計政策

應用國際財務報告準則

關於下列仍未生效之國際財務報告準則，長實房地產集團的管理層現正評估其對其合併業績及財務狀況之影響。

於長實房地產集團2015年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2010年—2012年週期之年度改進
國際財務報告準則之修訂	2011年—2013年週期之年度改進
國際會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款

於長實房地產集團2016年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則之修訂	2012年—2014年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂	披露主動性
國際會計準則第16號及	可接受折舊及攤銷方法之澄清
國際會計準則第38號(修訂本)	
國際會計準則第16號及國際會計	農業：生產性植物
準則第41號(修訂本)	
國際會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則10及國際會計準則	投資者與其聯營公司或合資企業間之
第28號(修訂本)	資產出售或注資
國際財務報告準則11(修訂本)	收購共同營運權益之會計處理
國際財務報告準則14	監管遞延賬戶
國際財務報告準則第10號、	投資實體：應用編製合併報表之例外情況
國際會計準則第12號及	
國際會計準則第28號(修訂本)	

於長實房地產集團2017年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則15	客戶合約的收入
------------	---------

於長實房地產集團2018年1月1日起會計期間生效

國際財務報告準則9	金融工具
-----------	------

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

長實房地產集團財務資料經已按照與國際財務報告準則一致的會計政策編製。此外，長實房地產集團財務資料亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。長實房地產集團的財務資料是根據傳統歷史成本法編製，惟分別列於附註2(四)、2(六)及2(十)之證券投資、投資物業及衍生金融工具除外，有關項目以公平值列賬。

(一) 集團合併

長實房地產集團財務資料包括CKH從事物業業務的附屬公司的財務報表項目。

附屬公司乃經考慮相關事實後匯報實體(一)對其具有權力；(二)有權自參與其業務獲得可變動回報或承擔回報變動風險；及(三)能夠使用對其權力影響所得回報之公司。

合併實體或業務的業績，資產及負債由CKH使用現時賬面值合併。

損益包括各合併實體或業務由最早列賬日期，或由合併實體或業務首次受CKH控制當日開始(以期間較短者為準)的業績。

長實房地產集團財務資料載列比較金額，猶如實體或業務於財務狀況報表最早列賬日期或首次受CKH控制當日(以較後者為準)經已合併。

長實房地產集團之公司間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易證明所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與長實房地產集團採用的政策一致。

(二) 合資企業

合資企業乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及根據合約安排，所有對回報有重大影響的決策均為長實房地產集團及其他擁有共同控制權的參與者一致同意之公司。

合資企業投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以合資企業截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(三) 聯營公司

聯營公司乃長實房地產集團長期持有其股本權益，及對其行政管理有重大影響而非屬於附屬公司或合資企業之公司。

聯營公司投資之賬面值包括成本值及長實房地產集團所佔該等公司自購入後之收益，並扣除自其所收取之股息及減值準備。

長實房地產集團以聯營公司截至12月31日止之財務報表，並在需要時作出調整使其與長實房地產集團會計政策一致後，將長實房地產集團應攤佔該等公司之全面收益總額計入財務資料內。

(四) 證券投資

證券投資乃不屬於附屬公司、合資企業或聯營公司之投資，被分類為可出售投資，並以公平值列賬。可出售投資之公平值變化則於其他全面收益內確認，並於售出時轉入損益。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

當權益證券之公平值大幅或持續下降至低於成本時，集團會對可出售投資作減值評估；如有減值會於合併收益表內撇除及不能撥回。

證券投資之買賣按交易日入賬。

(五) 固定資產

固定資產以成本值減折舊及減值準備列賬。

就酒店及服務套房而言，租賃土地按其剩餘租期平均攤銷，樓宇按50年或按其相關租賃土地之剩餘租賃期之較短者折舊。其他固定資產按其估計可供使用之年數，以年率5%至33 $\frac{1}{3}$ %直線折舊。

(六) 投資物業

持作收租之投資物業以公平值列賬。發展中投資物業在其公平值能被可靠地估算時或建築完成時，於較先者以公平值列賬，否則以成本值扣除減值準備列賬。公平值之變化包括在合併收益表內。

(七) 應收貸款

應收貸款乃非衍生金融資產，有固定或可確定之還款金額。應收貸款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(八) 物業存貨

物業存貨以成本值及變現淨值之較低者列賬。變現淨值乃根據於年終結算日後出售及扣除銷售費用之所得或按市場情況所作出之內部評估而決定。

物業存貨包括購入成本、發展工程開支、利息及其他直接費用。長實房地產集團持有物業之賬面價值在長實房地產集團之財務資料內業經適當調整，以顯示長實房地產集團實際產生之成本。

(九) 應收賬款

應收賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除減值準備列賬。

(十) 衍生金融工具

衍生金融工具作為投資及財務用途，以公平值列賬。

(十一) 借款

借款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(十二) 應付賬款

應付賬款於起始時以公平值入賬，其後按實際利率法以攤銷成本列賬。

(十三) 收益確認

出售發展中物業，其收益於物業完成並取得相關當局發出之入伙紙，而且物業之重大風險及回報轉移至客戶後確認。於建築期內所收客戶之款項均列賬為客戶訂金。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

租金收入於租約期內以直線法確認。物業及項目管理收入於服務提供後確認。酒店及服務套房業務之收益貢獻於提供服務時確認。利息收入按實際利率法以時間比例入賬。股息收入於收取股息之權利確定後入賬。

(十四) 外幣兌換

以外幣結算之貨幣性資產及負債按年終結算日之兌換率伸算。外幣交易按交易日兌換率折算。匯兌差額包括在合併收益表內。

當以外幣結算之附屬公司、合資企業及聯營公司財務報表伸算為長實房地產集團之報告貨幣時，其資產及負債按年終結算日之兌換率伸算，而業績則按年度內之平均兌換率伸算。匯兌差額於其他全面收益內確認。

(十五) 稅項

香港利得稅準備乃根據長實房地產集團各個別公司年度內之估計應課稅溢利扣除以往稅務虧損後以於年終結算日已頒佈稅率計算。香港以外之稅項準備乃根據各個別公司估計應課稅溢利以於年終結算日該地之已頒佈稅率計算。

資產及負債之賬面值與其稅基金額之所有暫時性差異，會以適用之已頒佈稅率為基準全數為遞延稅項負債作出準備；暫時性可扣減差異及可用稅務虧損，如將來有足夠稅務溢利可用作抵銷，會以適用之已頒佈稅率為基準確認為遞延稅項資產。

(十六) 借貸成本

借貸成本除非因直接與建造需時之物業收購及發展有關而被資本化，否則於產生時在合併收益表內扣除。

(十七) 合併股本

普通股列作權益。發行新股份應佔直接增加費用自所得款項內扣除稅項於權益中列作支銷呈列。

3. 營業額及業務收益

長實房地產集團之主要業務為物業發展及投資、經營酒店及服務套房業務、物業及項目管理，以及證券投資。

長實房地產集團業務之營業額包括物業銷售所得、毛租金收入、酒店及服務套房之經營收入和物業及項目管理收入。

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

長實房地產集團及其攤佔合資企業年度內各經營業務之營業額如下：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
物業銷售	14,614	12,288	19,389
物業租務	1,867	1,961	1,908
酒店及服務套房業務	2,350	2,368	2,213
物業及項目管理	361	394	528
集團營業額	19,192	17,011	24,038
攤佔合資企業之物業銷售	11,846	15,301	6,959
營業額	31,038	32,312	30,997

截至 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，香港以外經營業務之營業額分別佔營業額約 38%、54% 及 23% 及來自以下地方：

	截至 12 月 31 日止年度		
	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
中國	11,919	16,454	5,945
新加坡	—	980	1,210
	11,919	17,434	7,155

年度內各經營業務之收益貢獻如下：

	附屬公司			合資企業			總額		
	2012 年	2013 年	2014 年	2012 年	2013 年	2014 年	2012 年	2013 年	2014 年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元						
物業銷售	5,261	4,686	6,577	4,655	5,486	1,924	9,916	10,172	8,501
物業租務	1,704	1,795	1,769	275	322	300	1,979	2,117	2,069
酒店及服務套房業務	931	991	952	302	281	275	1,233	1,272	1,227
物業及項目管理	124	133	154	45	46	61	169	179	215
	8,020	7,605	9,452	5,277	6,135	2,560	13,297	13,740	12,012
投資及財務							79	574	852
利息及其他融資成本							(650)	(776)	(815)
投資物業之公平值增加									
附屬公司							4,470	1,782	4,542
合資企業							531	24	510
售出投資物業之溢利							—	2,760	—
轉讓附屬公司控制									
權益之得益							1,077	—	—
轉讓非直接持有合資企業									
控制權益之得益							1,326	—	—
售出合資企業之溢利							450	798	2,349
其他							121	108	213
稅項									
附屬公司							(1,250)	(1,442)	(1,624)
合資企業							(2,389)	(3,145)	(724)
非控股股東應佔溢利							(133)	(272)	(248)
							16,929	14,151	17,067
攤佔聯營公司之淨溢利							1	1	1
長實房地產集團									
股東應佔溢利							16,930	14,152	17,068

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

4. 服務費

服務費指就CKH向長實房地產集團提供之物業及項目管理、行政、人力資源、資訊科技、銷售與推廣及其他支援而向CKH支付的費用。

5. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利已(計入)/扣除下列項目：			
利息及其他融資成本			
須於五年內償還之其他借款	(1,138)	(1,309)	(1,245)
減：資本化金額(附註)	488	533	430
	(650)	(776)	(815)
核數師酬金	(5)	(5)	(6)
已售物業成本	(8,424)	(6,919)	(11,708)
服務費	(971)	(836)	(892)
營運租約支出一房地產	(61)	(70)	(71)
銀行利息收入	26	34	47
收取合資企業利息收入	11	37	20
應收貸款利息收入	17	9	8
投資於上市權益證券之股息收入	206	283	361
售出可出售投資之得益	-	-	137
匯兌差額	19	(160)	(30)

附註：用於不同物業發展項目之利息及其他融資成本以年息率資本化，截至2012年、2013年及2014年12月31日止各年度之平均息率分別約為1.7%、1.8%及1.5%。

6. 稅項

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
本期稅項			
香港利得稅	1,072	939	1,364
香港以外稅項	138	342	231
遞延稅項	40	161	29
	1,250	1,442	1,624

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

香港利得稅準備乃根據年度內估計應課稅溢利於相關期間以稅率16.5%計算。香港境外稅項已按適用稅率，對估計應課稅溢利減適用的稅務虧損撥備。

除稅前溢利與稅項之對賬如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
除稅前溢利減攤佔合資企業及聯營公司 之淨溢利	12,832	11,834	16,104
按香港利得稅16.5% (2012年及2013年－16.5%)計算	2,117	1,953	2,657
香港以外地方稅率差異之影響	(95)	182	(49)
股息收入	(34)	(47)	(60)
投資物業公平值增加	(738)	(294)	(749)
售出投資物業之溢利	—	(455)	—
稅務虧損與暫時性可扣減差異被使用/ 未被確認淨額之影響	(16)	57	(8)
無需課稅/不可扣稅項目淨額之影響	8	56	(13)
撥回以前年度稅項準備	—	—	(149)
其他	8	(10)	(5)
	<u>1,250</u>	<u>1,442</u>	<u>1,624</u>

7. 每股溢利

就長實房地產集團之財務資料而言，由於重組載列每股溢利被認為意義不大，故並無呈列每股溢利資料，而截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度各年之業績已按於附註1(二)內披露之合併基準編製。

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

8. 固定資產

	酒店及服務套房		其他資產 港幣百萬元	總值 港幣百萬元
	香港 港幣百萬元	香港以外 港幣百萬元		
成本值				
2012年1月1日	11,966	1,711	1,054	14,731
增添／轉移	32	18	15	65
出售	—	—	(27)	(27)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	—	(1,008)	(121)	(1,129)
2012年12月31日	11,998	721	921	13,640
匯兌差額	—	23	4	27
增添／轉移	97	10	31	138
出售	—	—	(25)	(25)
2013年12月31日	12,095	754	931	13,780
匯兌差額	—	(2)	(1)	(3)
增添／轉移	143	37	98	278
出售	—	—	(32)	(32)
2014年12月31日	12,238	789	996	14,023
累計折舊／減值準備				
2012年1月1日	2,310	412	830	3,552
折舊	221	16	76	313
出售	—	—	(17)	(17)
轉讓附屬公司控制權益而終止確認	—	(207)	(94)	(301)
2012年12月31日	2,531	221	795	3,547
匯兌差額	—	7	4	11
折舊	225	17	59	301
出售	—	—	(21)	(21)
2013年12月31日	2,756	245	837	3,838
匯兌差額	—	(1)	—	(1)
折舊	226	16	44	286
出售	—	—	(28)	(28)
2014年12月31日	2,982	260	853	4,095
賬面淨值				
2012年12月31日	9,467	500	126	10,093
2013年12月31日	9,339	509	94	9,942
2014年12月31日	9,256	529	143	9,928

於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣8,935,000,000元、港幣8,817,000,000元及港幣8,744,000,000元；而以長期契約持有之香港酒店及服務套房賬面值分別為港幣532,000,000元、港幣522,000,000元及港幣512,000,000元。於2012年、2013年及2014年12月31日，以中期契約持有之香港以外酒店及服務套房賬面值分別為港幣500,000,000元、港幣509,000,000元及港幣529,000,000元。

9. 投資物業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
香港投資物業			
1月1日	25,180	29,656	28,777
增添／成本調整	6	2	(34)
出售	—	(2,663)	—
公平值增加	4,470	1,782	4,542
12月31日	29,656	28,777	33,285

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

於2012年、2013年及2014年12月31日：

- (一) 投資物業由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(其地址位於香港鰂魚涌英皇道1063號16樓)估計公平值；
- (二) 投資物業一般根據收入資本化法，以適當資本化比率將淨收入及續訂租約的潛在收入資本化後估計公平值；經分析相關買賣交易及現行市場期望後所採用之資本化比率，大致介乎3%至8%，其變動與估計之價值呈反比；
- (三) 以中期契約持有之投資物業賬面值分別為港幣28,765,000,000元、港幣27,768,000,000元及港幣32,050,000,000元；以長期契約持有分別為港幣891,000,000元、港幣1,009,000,000元及港幣1,235,000,000元；
- (四) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之毛租金收入分別為港幣1,686,000,000元、港幣1,802,000,000元及港幣1,761,000,000元；及
- (五) 截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，投資物業之直接營運支出分別為港幣28,000,000元、港幣46,000,000元及港幣12,000,000元。

10. 合資企業

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
合資企業投資－非上市	17,803	13,275	13,006
攤佔收益及扣除股息(附註(一))	22,071	25,263	23,613
	39,874	38,538	36,619
借合資企業款項(附註(二))	6,195	6,768	9,276
	46,069	45,306	45,895

附註：

- (一) 年度內長實房地產集團攤佔合資企業之收益如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
淨溢利	5,480	4,031	2,835
其他全面收益／(支出)	953	829	(1,631)
全面收益總額	6,433	4,860	1,204

- (二) 於年終結算日，借合資企業款項包括：

	於12月31日		
	2012年 港幣百萬元	2013年 港幣百萬元	2014年 港幣百萬元
計息貸款			
－還款期不超過五年	830	800	955
不計息貸款			
－無固定還款期	5,365	5,968	8,321
	6,195	6,768	9,276

董事認為並無單一合資企業對貴集團關係重大，故並無披露任何個別合資企業之財務資料摘要。

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

主要合資企業的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)				於本報告日期	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
		%	%	%	%			
Bayswater Developments Limited..	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展及投資	
Beright Investments Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Billion Rise Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	新加坡	物業發展	
Cheung Wo Enterprises Limited...	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業投資	
Choicewide Group Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	新加坡	投資物業發展項目	
Extreme Selection Investments Limited (於2014年出售).....	英屬處女群島	50	50	不適用	不適用	中國	物業發展	
Gislingham Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Golden Castle Management Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Harbour Plaza Hotel Management (International) Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	酒店管理	
Harbour Plaza Metropolis Limited..	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	經營酒店及服務套房	
Mapleleaf Developments Limited..	英屬處女群島	25	25	25	25	中國	物業發展	
Shanklin Developments Limited...	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Sky Island Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Smart Rainbow Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	香港	經營酒店及服務套房	
Swayfield Limited.....	英屬處女群島	30	30	30	30	香港	物業投資	
True Ample Developments Limited	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Willpower Developments Limited..	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
Zealand Limited.....	英屬處女群島	50	50	50	50	中國	物業發展	
雅和有限公司 (於2013年出售).....	香港	50	不適用	不適用	不適用	中國	物業發展及投資	
志鉅有限公司 (於2015年出售).....	香港	50	50	50	不適用	中國	物業投資	
威頓企業有限公司.....	香港	50	50	50	50	香港	物業發展	
金彩龍國際有限公司.....	香港	50	50	50	50	香港	物業發展	
雅富投資有限公司.....	香港	49	49	49	49	中國	物業發展	
和達投資有限公司.....	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
國誠有限公司.....	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

名稱	註冊成立地點	集團應佔股本權益(實際控股)				於本報告日期	營業地點	主要業務
		2012年	2013年	2014年				
		%	%	%	%			
曉中發展有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
滙賢控股有限公司	香港	33.4	33.4	33.4	33.4	香港	投資控股及融資	
康利時投資有限公司	香港	42.5	42.5	42.5	42.5	香港	物業投資	
新城廣播有限公司	香港	50	50	50	50	香港	電台廣播	
志和發展(北京)有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
蒙托亞(香港)有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
新中盛有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
新中泰有限公司	香港	50	50	50	50	中國	物業發展	
Hong Kong Shanghai Development Co Ltd	薩摩亞	25	25	25	25	中國	物業發展及投資	
Kovan Treasure Pte. Limited	新加坡	不適用	不適用	50	50	新加坡	物業發展	
和記黃埔地產(成都)有限公司	中國	50	50	50	50	中國	物業發展	

11. 可出售投資

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
上市投資			
權益證券—香港上市	3,139	3,208	4,716
權益證券—香港以外地方上市	2,151	2,196	2,449
	5,290	5,404	7,165
非上市投資			
權益證券	55	64	7
	5,345	5,468	7,172

12. 物業存貨

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
持作發展或發展中物業	48,923	50,638	47,292
合作發展物業	29,746	27,420	21,903
待售物業	1,447	1,757	4,064
	80,116	79,815	73,259

於2012年、2013年及2014年12月31日，預期不會於12個月內落成的持作發展成發展中物業及合作發展物業的金額分別為港幣63,466,000,000元、港幣54,476,000,000元及港幣43,217,000,000元。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

13. 應收賬款、按金及預付款項

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
應收貿易賬款	1,194	1,512	1,549
應收貸款	21	13	13
按金、預付款項及其他	342	306	248
	<u>1,557</u>	<u>1,831</u>	<u>1,810</u>

長實房地產集團之應收貿易賬款主要包括物業銷售及租務之應收款項。各物業項目之銷售條款有異，並根據當時市場情況而定。物業銷售通常於收取售價全數後完成，偶然也會提供遞延付款方法給買方，惟需支付溢價。租金及按金需由租客預繳。

於年終結算日，長實房地產集團應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
一個月內	1,154	1,455	1,487
二至三個月	33	40	43
三個月以上	7	17	19
	<u>1,194</u>	<u>1,512</u>	<u>1,549</u>

已逾期但未減值之應收貿易賬款，其賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
逾期一個月內	47	111	47
逾期二至三個月	26	34	39
逾期三個月以上	7	17	18
	<u>80</u>	<u>162</u>	<u>104</u>

14. 借／欠其他集團公司款項

借 CKH 或其並非長實房地產集團一部份的附屬公司（「其他集團公司」）款項為無抵押、免息及無固定還款期。欠其他集團公司的款項為無抵押、無固定還款期及免息，惟分別於 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日有港幣 53,238,000,000 元、港幣 46,803,000,000 元及港幣 43,620,000,000 元分別按平均年利率 2.2%、2.5% 及 2.5% 計息。

15. 應付賬款及費用

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
應付貿易賬款	2,575	1,082	1,618
應付費用及其他應付賬款	2,526	2,684	2,884
客戶訂金	6,998	7,207	5,991
	<u>12,099</u>	<u>10,973</u>	<u>10,493</u>

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

於年終結算日，長實房地產集團應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
一個月內.....	2,513	1,071	1,563
二至三個月.....	38	7	24
三個月以上.....	24	4	31
	<u>2,575</u>	<u>1,082</u>	<u>1,618</u>

16. 借款

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
還款期			
不超過一年.....	300	–	250
超過一年但不多於兩年.....	–	250	50
超過兩年但不多於五年.....	315	360	300
	<u>615</u>	<u>610</u>	<u>600</u>
減：列作流動負債.....	(300)	–	(250)
列作非流動負債.....	<u>315</u>	<u>610</u>	<u>350</u>

截至 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日止年度，借款為無抵押並按最優惠年利率計息之合資企業貸款。於 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日，總借款額與其公平值相若。

17. 遞延稅項負債

於 2012 年、2013 年及 2014 年 12 月 31 日：

(一) 為加速稅務折舊作出之遞延稅項負債準備分別為港幣 820,000,000 元、港幣 808,000,000 元及港幣 869,000,000 元；未分配溢利之預扣稅項分別為港幣 14,000,000 元、港幣 36,000,000 元及港幣 35,000,000 元；及其他應課稅暫時性(可扣減)差異分別為港幣(29,000,000)元、港幣 122,000,000 元及港幣 95,000,000 元；及

(二) 未被確認之未使用稅務虧損及暫時性可扣減差異總額分別為港幣 2,205,000,000 元、港幣 2,555,000,000 元及港幣 2,479,000,000 元，其中分別港幣 2,000,000 元、零及零於五年內屆滿。

18. 營運租約

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消及租期主要為二至三年之營運租約在未來可收取之最少物業租金總額分析如下：

	於 12 月 31 日		
	2012 年 港幣百萬元	2013 年 港幣百萬元	2014 年 港幣百萬元
未來可收取之最少租金總額			
一年內.....	1,725	1,633	1,202
一年後但五年內.....	1,633	919	1,022
	<u>3,358</u>	<u>2,552</u>	<u>2,224</u>

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

於年終結算日，長實房地產集團透過不能取消之營運租約在未來需支付之最少租金總額分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
未來需支付之最少租金總額			
一年內.....	37	39	52
一年後但五年內.....	27	29	30
	<u>64</u>	<u>68</u>	<u>82</u>

19. 分部資料

年度內之折舊按各經營業務分析如下：

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
酒店及服務套房業務	306	294	282
物業及項目管理	7	7	4
	<u>313</u>	<u>301</u>	<u>286</u>

其他分部資料載於附註3。

20. 承諾

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之資本性承諾如下：

(一) 已簽約但未有在賬目上作出準備

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產.....	210	499	408
	<u>210</u>	<u>499</u>	<u>408</u>

(二) 已批准但未簽約

	於12月31日		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
購買固定資產.....	5	5	—
借予合資企業.....	—	398	3,925
於合資企業的投資.....	—	—	380
	<u>5</u>	<u>398</u>	<u>380</u>

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團為合作發展項目夥伴就可收取之最低收入作出的承諾分別達港幣612,000,000元、港幣600,000,000元及港幣588,000,000元。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

21. 有關連人士交易

除長實房地產集團之財務資料另有披露外，長實房地產集團定期與其他集團公司及有關連公司於一般業務過程中訂立交易，重大交易的詳情如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
支付予其他集團公司			
之利息支出(附註14).....	1,035	1,206	1,142
支付予CKH之服務費(附註4).....	971	836	892

22. 財務風險與管理

長實房地產集團之財務資產及財務負債包括證券投資、為保持資金流動性之現金結存、應收貸款、應付貿易賬款、借款、借／欠其他集團公司款項及作為投資與財務用途之衍生金融工具。長實房地產集團之理財政策及管理層管理以減低上述財務資產及財務負債之相關風險的方式如下：

(一) 理財政策

長實房地產集團對管理外匯風險保持審慎態度，亦確保其面對之匯率波動風險降至最低。

長實房地產集團借款及欠其他集團公司款項主要以浮息為基礎。

於2012年、2013年及2014年12月31日，長實房地產集團之借款全部為港幣，而其銀行結餘及存款以港幣為主。

(二) 風險管理

應收貸款一般以市場之借貸利率作參考計收利息及需以抵押品及其他信用強化措施(包括資產押記及擔保等)作保證。應收貿易賬款主要包括向公眾銷售及出租物業之應收款項。如買方或租客違約，長實房地產集團依法有權收回物業。對於逾期款項，長實房地產集團採取定期審核及跟進措施以減低信貸風險。於年終結算日，逾期應收貸款及應收貿易賬款少於長實房地產集團年度內溢利的2%，而經抵押品及其他信用強化措施保障後，應收貸款及應收貿易賬款之信貸風險已降至輕微。

為保持資金流動性之現金結存會存放於多間主要銀行。證券投資和涉及衍生金融工具之交易，一般只限於信貸良好之發行商及交易對手。

長實房地產集團會密切注意市況變動及其對證券投資及衍生金融工具之市場價格或公平值因素的影響，以減低價格變動風險。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，假設證券投資及衍生金融工具於年終結算日之公平值上升／下跌5%，長實房地產集團之投資重估儲備會分別增加／減少約港幣267,000,000元、港幣273,000,000元及港幣359,000,000元，而長實房地產集團年度內溢利會分別增加／減少約港幣26,000,000元、零及零。

長實房地產集團之借款及按浮動利率計息的欠其他集團公司的款項受利率波動影響。於截至2012年、2013年及2014年12月31日止年度，如利率增加／減少1%，假設長實房地產集團於年終結算日之欠其他集團公司相關款項及借款受該利率變動所影響及其數額於整個相關年度內維持不變，長實房地產集團年度內之融資成本估計會分別增加／減少約港幣405,000,000元、港幣401,000,000元及港幣375,000,000元，融資成本資本化之數額依據年度內融資成本資本化比例估計會增加／減少約港幣174,000,000元、港幣163,000,000元及港幣130,000,000元。

附錄一 A

有關長實房地產集團之會計師報告

(三) 資金流動性管理

長實房地產集團以中短期為基礎監控流動資金需求，在適當時為長實房地產集團借款安排再融資。長實房地產集團擁有現金及可買賣證券，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及營運需求。

債權人及衍生財務工具之合約承擔由年終結算日起一年內到期。欠其他集團公司款項無固定還款期。長實房地產集團於年終結算日之借款，按其合約到期日計算，未折現之合約現金流(包括以各年年終結算日時之利率所計算之應付利息)如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
一年內	329	30	279
超過一年但不多於兩年	16	280	66
超過兩年但不多於五年	330	404	328
	<u>675</u>	<u>714</u>	<u>673</u>

23. 金融工具之公平值計量

證券投資及衍生金融工具均以公平值列賬。公平值根據活躍市場報價、可直接或間接觀察之估值元素及/或沒有可觀察市場數據支持之估值元素計量。更改採用的沒有可觀察市場數據支持之估值元素，以其他合理及可能之選擇再作估算，不會對長實房地產集團之全年業績及於年終結算日之財務狀況有重大影響。

長實房地產集團以公平值列賬之財務資產及財務負債，按其公平值可觀察程度分析如下：

- 第1級：於活躍市場之報價
- 第2級：報價以外其他可直接或間接觀察之估值元素
- 第3級：估值元素沒有可觀察的市場數據支持

	第1級	第2級	第3級	總額
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
2012年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	5,290	—	55	5,345
	<u>5,290</u>	<u>—</u>	<u>55</u>	<u>5,345</u>
<i>財務負債</i>				
衍生金融工具	—	(518)	—	(518)
	<u>—</u>	<u>(518)</u>	<u>—</u>	<u>(518)</u>
2013年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	5,404	—	64	5,468
	<u>5,404</u>	<u>—</u>	<u>64</u>	<u>5,468</u>
2014年12月31日				
<i>財務資產</i>				
可出售投資				
— 權益證券	7,165	—	7	7,172
	<u>7,165</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>7,172</u>

附錄 — A

有關長實房地產集團之會計師報告

年度內，於第3級計量之可出售投資權益證券變動如下：

	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於1月1日之公平值.....	45	55	64
於其他全面收益內確認之 公平值得益／(虧損).....	10	9	(45)
年度內出售.....	—	—	(12)
於12月31日之公平值.....	<u>55</u>	<u>64</u>	<u>7</u>

24. 資本管理

長實房地產集團管理資本以確保其持續經營的能力並藉取得負債及權益間最有效的平衡為長實房地產集團股東創造最大的回報。長實房地產集團之資本架構由詳列於附註16的借款、詳列於合併財務狀況表之欠其他集團公司款項、銀行結存及定期存款、股東權益(包括合併股本及儲備)及非控股股東權益組成。長實房地產集團的管理層定期檢討其資本架構，以維持理想的資本架構。

25. 僱員酬金

長實房地產集團五位最高酬金的人士概非董事及行政總裁。彼等的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
薪金及其他福利.....	22	23	24
退休福利計劃供款.....	1	1	1
股份付出開支.....	—	—	—
酌情及表現相關獎勵付款.....	6	8	7
加盟時支付的獎勵.....	—	—	—
已支付的離職補償：合約.....	—	—	—
其他.....	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述人士的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度		
	2012年	2013年	2014年
	僱員人員	僱員人員	僱員人員
港幣2,500,001元—港幣3,000,000元.....	—	—	1
港幣3,500,001元—港幣4,000,000元.....	1	1	—
港幣4,000,001元—港幣4,500,000元.....	2	—	—
港幣4,500,001元—港幣5,000,000元.....	—	2	—
港幣5,000,001元—港幣5,500,000元.....	—	—	2
港幣5,500,001元—港幣6,000,000元.....	1	—	—
港幣6,500,001元—港幣7,000,000元.....	—	1	1
港幣11,500,001元—港幣12,000,000元.....	1	—	—
港幣12,000,001元—港幣12,500,000元.....	—	1	—
港幣12,500,001元—港幣13,000,000元.....	—	—	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

26. 合併股本

長實房地產集團於各年年終結算日之合併股本指撇除所有公司間投資後組成長實房地產集團所有公司之股本總額。

[27. 直接／最終控股公司

於本報告日期，貴公司董事認為，於開曼群島註冊成立之受豁免有限公司長江和記實業有限公司為貴公司之直接控股公司及於香港註冊成立之有限公司長江實業(集團)有限公司為長實房地產集團之最終控股公司。]

III. 結算日後事項

[於2015年3月，長實房地產集團已向股東支付股息港幣131,000,000元。有關股息並未計入相關期間的長實房地產集團財務資料內。]

IV. 結算日後財務報表

於本報告日期，現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間編製任何經審核財務報表。除上文披露者外，貴公司或現時組成長實房地產集團之任何公司概無就2014年12月31日後任何期間宣派或派付任何股息或分派。

德勤 • 關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啓

二零一五年[•]月[•]日