

本附錄下文載列的資料並不構成「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」分別所載由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)出具的有關長實房地產集團的過往財務資料之會計師報告及有關和黃房地產集團的過往財務資料之會計師報告的一部份，分別載入本上市文件僅作說明用途。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」及「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載之會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考財務資料

下文載列根據上市規則第4.29段所編製的未經審核備考財務資料，以說明上市之影響，猶如上市已於二零一四年十二月三十一日(本集團的未經審核備考合併資產負債表)及二零一四年一月一日(本集團的未經審核備考合併收益表及合併現金流量表)進行，僅供說明之用。

未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及不確定因素編製。未經審核備考財務資料並非旨在描述 (i) 假設上市於二零一四年十二月三十一日完成，本集團應取得的實際資產及負債；及(ii)假設上市於二零一四年一月一日完成，本集團應取得的實際業績及現金流量。未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團日後的資產及負債、業績及現金流量。

附錄二

未經審核備考財務資料

本集團於上市後之未經審核備考合併收益表

	長實 房地產集團		和黃房地產 集團		備考調整		本集團的 未經審核備考 合併收益表
	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後將 已成為 聯營公司 的匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	其他調整 (附註5) 百萬港元	百萬港元	
本集團營業額	24,038	6,901	15,667	-	-	46,606	
投資及其他收入	784	148	730	(281)	-	1,381	
經營成本							
物業及相關成本	(12,985)	(974)	(9,543)	-	-	(23,502)	
服務費	(892)	-	-	-	-	(892)	
薪金及相關支出	(525)	(1,318)	(498)	-	-	(2,341)	
利息及其他融資成本	(815)	(1,222)	(323)	-	-	(2,360)	
折舊及攤銷	(286)	(178)	(165)	-	-	(629)	
其他開支	(106)	(149)	(126)	-	-	(381)	
	(15,609)	(3,841)	(10,655)	-	-	(30,105)	
攤佔合資企業淨溢利	2,835	2,342	(5,084)	-	-	93	
投資物業公平值增加	4,542	28,088	1,053	-	-	33,683	
售出附屬公司之溢利	-	-	-	-	4,660	4,660	
售出合資企業之溢利	2,349	-	-	-	(2,349)	-	
售出投資及其他的溢利	-	2,807	25	-	(2,311)	521	
經營溢利	18,939	36,445	1,736	(281)	-	56,839	
攤佔聯營公司淨溢利	1	399	(399)	951	-	952	
除稅前溢利	18,940	36,844	1,337	670	-	57,791	
稅項	(1,624)	(885)	(1,230)	-	-	(3,739)	
年度內溢利	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>	
長實房地產集團/和黃房地產集團							
股東應佔溢利	17,068	35,569	-	350	-	52,987	
非控股權益	248	390	107	320	-	1,065	
	<u>17,316</u>	<u>35,959</u>	<u>107</u>	<u>670</u>	<u>-</u>	<u>54,052</u>	

附錄二

未經審核備考財務資料

附註：

- (1) 如「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (2) 如「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併收益表。
- (3) 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將成為本集團的附屬公司。因此，攤佔合資企業淨溢利被撤銷，而該等合資企業的收入及開支於本集團的備考合併收益表內綜合入賬，集團間收入及開支亦被撤銷。就編製本未經審核備考財務資料而言，已假設取得第三方有關轉讓任何合資企業權益（包括根據「業務—擁有發展權益的物業」一節所載之任何聯合發展協議之任何權益）之同意。
- (4) 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，於長實房地產集團及和黃房地產集團各自的合併財務報表使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由彼等共同投資的合資企業。倘上市於二零一四年一月一日進行，該等合資企業將為本集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的溢利被重新分類為出售附屬公司。
- (6) 倘上市於二零一四年一月一日已進行，本集團按經營業務及地理位置分類之備考營業額及備考收益貢獻如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度				
	香港	中國	新加坡	其他	總額
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
備考營業額：					
物業銷售	19,389	11,913	2,377	—	33,679
物業租賃	5,988	813	—	20	6,821
酒店及服務套房業務	4,943	356	—	265	5,564
物業及項目管理	517	25	—	—	542
	<u>30,837</u>	<u>13,107</u>	<u>2,377</u>	<u>285</u>	<u>46,606</u>
備考收益貢獻：					
物業銷售	6,665	3,157	781	(1)	10,602
物業租賃	5,488	493	—	21	6,002
酒店及服務套房業務	2,312	(31)	—	(96)	2,185
物業及項目管理	99	41	36	(1)	175
	<u>14,564</u>	<u>3,660</u>	<u>817</u>	<u>(77)</u>	<u>18,964</u>

附錄二

未經審核備考財務資料

本集團於上市後之未經審核合併備考資產負債表

	備考調整				本集團的 未經審核備考 資產負債表
	長實 房地產集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 於二零一四年 十二月三十一日 (附註2) 百萬港元	於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後將 已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	
非流動資產					
固定資產	9,928	4,627	3,430	-	17,985
投資物業	33,285	72,905	13,208	-	119,398
聯營公司	2	2,346	(2,346)	11,447	11,449
合資企業	45,895	42,767	(85,154)	-	3,508
可供出售投資	7,172	2,440	6,512	(10,633)	5,491
遞延稅項資產	-	37	1,825	-	1,862
長期貸款應收款項	301	-	2,545	-	2,846
	<u>96,583</u>	<u>125,122</u>	<u>(59,980)</u>	<u>814</u>	<u>162,539</u>
流動資產					
物業存貨	73,259	1,388	87,478	-	162,125
應收賬款、按金及預付款項	1,810	3,173	4,630	-	9,613
預付稅項	-	-	328	-	328
應收集團公司(合併非房地產業務)款項	1,210	47,867	-	-	49,077
銀行結餘及存款	10,354	3,361	18,643	-	32,358
	<u>86,633</u>	<u>55,789</u>	<u>111,079</u>	<u>-</u>	<u>253,501</u>
流動負債					
應付賬款及應付費用	10,493	3,858	14,826	-	29,177
欠集團公司(合併非房地產業務)款項	70,707	27,790	2,995	-	101,492
借款	250	756	4,271	-	5,277
稅項準備	1,346	615	1,328	-	3,289
	<u>82,796</u>	<u>33,019</u>	<u>23,420</u>	<u>-</u>	<u>139,235</u>
流動資產淨值	<u>3,837</u>	<u>22,770</u>	<u>87,659</u>	<u>-</u>	<u>114,266</u>
資產總值減流動負債	<u>100,420</u>	<u>147,892</u>	<u>27,679</u>	<u>814</u>	<u>276,805</u>
非流動負債					
借款	350	50	11,125	-	11,525
集團公司借款	-	29,310	-	-	29,310
遞延稅項負債	999	1,239	7,043	-	9,281
退休金責任	-	100	2	-	102
其他非流動負債	-	1	-	-	1
	<u>1,349</u>	<u>30,700</u>	<u>18,170</u>	<u>-</u>	<u>50,219</u>
資產淨值	<u>99,071</u>	<u>117,192</u>	<u>9,509</u>	<u>814</u>	<u>226,586</u>

附註：

- 如「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自長實房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。
- 如「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自和黃房地產集團於二零一四年十二月三十一日的經審核合併財務狀況表。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (3) 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將成為本集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益的賬面值被撇銷，而該等合資企業的資產及負債於本集團的備考合併財務狀況表內綜合入賬，集團間資產及負債亦被撇銷。就編製本未經審核備考財務資料而言，已假設取得第三方有關轉讓任何合資企業權益（包括根據「業務－擁有發展權益的物業」一節所載之任何聯合發展協議之任何權益）之同意。
- (4) 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有的於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 於二零一四年十二月三十一日，若干於上市後將成為附屬公司的合資企業的固定資產賬面值如下：

	<u>百萬港元</u>
固定資產	
酒店及其他物業	3,288
其他資產	<u>142</u>
	<u>3,430</u>

- (6) 於二零一五年第一季度，長實房地產集團及和黃房地產集團向其各自的股東派付港幣131,000,000元及港幣83,000,000元股息。

附錄二

未經審核備考財務資料

本集團於上市完成後之未經審核備考合併現金流量表

	長實 房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	備考調整			附註	本集團的 未經審核 備考合併 現金流量表 百萬港元
			於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	重新分類 百萬港元		
經營業務							
營運／經營活動於扣除利息及 其他融資成本及已付稅項前 產生(所用)的現金	16,500	2,035	(1,173)	-	671	5	18,033
投資／借予合資企業的款項	(3,124)	-	7,024	-	(4,008)	5	(108)
來自合資企業的股息／還款	1,159	1,101	(1,768)	-	(256)	5	236
來自聯營公司的股息	2	-	(256)	590	256	5	592
投資於證券的股息	209	-	590	(590)	-		209
已收利息	62	17	402	-	-		481
已付利息及其他融資成本	-	(1,166)	-	-	1,166	5	-
長實房地產集團／ 和黃房地產集團的股東 股息	(5,567)	-	-	-	(3,944)	5	(9,511)
已派發非控股股東股息	(294)	-	(437)	-	(264)	5	(995)
已支付利得稅	(975)	(436)	(7,712)	-	-		(9,123)
經營業務之現金流入(支出)淨額	7,972	1,551	(3,330)	-	(6,379)		(186)
投資業務							
(投資)／聯營公司及合資企業的款項 (向其墊款)	(85)	(4,093)	170	-	4,008	5	-
售出合資企業	3,298	3,904	-	-	(7,202)	5,6	-
增加固定資產及投資物業	(296)	(260)	(127)	-	-		(683)
售出固定資產及投資物業	-	718	196	-	-		914
售出附屬公司	-	-	-	-	6,531	6	6,531
投資業務之現金流入(支出)淨額	2,917	269	239	-	3,337		6,762

附錄二

未經審核備考財務資料

	長實 房地產集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註1) 百萬港元	和黃房地產 集團 截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 百萬港元	備考調整			附註	本集團的 未經審核 備考合併 現金流量表 百萬港元
			於上市後 綜合若干成為 附屬公司的 合資企業之影響 (附註3) 百萬港元	於上市後 將已成為 聯營公司的 匯賢房地產 投資信託入賬 之影響 (附註4) 百萬港元	重新分類 百萬港元		
融資活動							
支取借款	-	40	7,767	-	-		7,807
償還借款	(10)	-	(4,956)	-	-		(4,966)
預收/償還集團公司 (合併非地產市場) 款項	(9,184)	1,478	1,270	-	-		(6,436)
來自非控股權益的資金減少	(195)	-	(2)	-	-		(197)
已付利息及其他已付融資成本	(1,215)	-	(980)	-	(1,166)	5	(3,361)
向和黃房地產集團股東 支付的股息	-	(3,944)	-	-	3,944	5	-
已派發非控股股東股息	-	(264)	-	-	264	5	-
融資活動之現金(支出)/流入淨值	(10,604)	(2,690)	3,099	-	3,042		(7,153)
現金及現金等值項目增加/ (減少) 淨額	285	(870)	8	-	-		(577)
於一月一日的現金及 現金等值項目	10,069	4,231	18,635	-	-		32,935
於十二月三十一日的現金及現金等值項目	10,354	3,361	18,643	-	-		32,358

附註：

- (1) 如「附錄一A—有關長實房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- (2) 如「附錄一B—有關和黃房地產集團之會計師報告」所載，餘額乃摘錄自和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核合併現金流量表。
- (3) 於上市前，長實房地產集團及和黃房地產集團共同投資於其各自的合併財務報表被認為合資企業及使用權益會計法記賬的實體。於上市後，該等合資企業將成為本集團的附屬公司。因此，於合資企業的權益所產生的現金流量被撤銷，而該等合資企業的現金流量於本集團的備考合併現金流量表內綜合入賬，集團間交易產生的現金流量亦被撤銷。
- (4) 於上市前，於匯賢房地產投資信託的若干股權透過長實房地產集團、和黃房地產集團及其他人士共同投資的實體所持有，並使用權益會計法被認為合資企業，而直接由長實房地產集團及和黃房地產集團持有於匯賢房地產投資信託的股權於相關合併財務報表內被記入為可供銷售及按公平值列示的投資。於上市後，匯賢房地產投資信託將成為本集團的聯營公司及使用權益會計法入賬。
- (5) 重新分類以消除長實房地產集團及和黃房地產集團現金流量項目分類之差異。

- (6) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，長實房地產集團及和黃房地產集團出售若干由其共同投資的合資企業。倘上市於二零一四年一月一日進行，該等合資企業將為本集團的附屬公司。因此，出售該等合資企業的所得款項被重新分類為出售附屬公司的所得款項。

B. 有關就編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

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)所得有關本集團未經審核備考財務資料的報告全文，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

獨立申報會計師致長江實業地產有限公司董事有關編製備考財務資料之核證報告

敬啟者：

吾等已完成受聘進行之查證工作，以就長江實業地產有限公司(「貴公司」)以及將重組及由貴公司的長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司之經營房地產業務的公司之備考財務資料之編製作出報告。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編撰，僅供說明之用。該備考財務資料包括貴公司於二零一五年[•]刊發之上市文件(「上市文件」)於附錄二第II-2至II-8頁所載於二零一四年十二月三十一日之備考合併資產負債表、截至二零一四年十二月三十一日止年度之備考合併收益表及截至二零一四年十二月三十一日止年度之備考綜合現金流量表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用之適用準則於上市文件附錄二第II-1頁闡述。

備考財務資料由董事編製，以說明上市對集團於二零一四年十二月三十一日之資產及負債及集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如上市已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日發生。作為此過程之一部份，貴集團資產及負債、財務表現及現金流量之資料乃由董事分別摘錄自(i)長實房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料；(ii)和黃房地產集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務資料，相關會計師報告已經載於已刊發上市文件之附錄一A及一B。

董事於備考財務資料之責任

董事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段之規定，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就由吾等於過往發出之就編製備考財務資料所採用之任何財務資料之報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則（「香港查證準則」）第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行受聘查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件已於經選定較早日期進行。故此，吾等概不就該事件或交易於二零一四年十二月三十一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及執行程序以評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；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。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關受聘查證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

[日期]