

附錄二

未經審核備考財務資料

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
其它非流動資產	39				39
	<u>259,286</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>259,286</u>

附錄二

未經審核備考財務資料

	本集團				本集團
	於二〇一七年 六月三十日的 匯總財務狀況表	九龍倉認購 股份所付款項	估計上市開支	透過承兌票據 結清集團內部 往來結餘	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	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註6)
流動資產					
待沽物業	930				930
存貨	11				11
應收貿易及其它賬項	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)
其它遞延負債	(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					
應付貿易及其它賬項	(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>

附錄二

未經審核備考財務資料

	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>

[編纂]

附錄二

未經審核備考財務資料

	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)
收入	9,546	—	9,546
直接成本及營業費用	(2,049)	—	(2,049)
銷售及營銷費用	(132)	—	(132)
行政及公司費用	(242)	(66)	(308)
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
應佔除稅後所佔業績：	(526)	—	(526)
聯營公司	4	—	4
合營公司	(40)	—	(40)
除稅前溢利	6,707	(66)	6,641
所得稅	(1,553)	—	(1,553)
是期內盈利	<u>5,154</u>	<u>(66)</u>	<u>5,088</u>
以下各項應佔溢利：			
本公司股東	4,900	(66)	4,834
非控股權益	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) 作為重組不可分割的一部分，所有集團內部往來結餘將透過發行承兌票據方式結清，而承兌票據的清償將透過提取銀行融資以現金支付。

附錄二

未經審核備考財務資料

- (5) [編纂]
- (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，此項應付股息將透過發行承兌票據方式結清，而承兌票據的清償將透過提取銀行融資以現金支付。

本集團於二〇一七年六月三十日經計及宣派股息港幣一百零二億五百萬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
其它非流動資產	39
	<u>259,286</u>
流動資產	
待沽物業	930
存貨	11
應收貿易及其它賬項	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>

附錄二

未經審核備考財務資料

	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)
其它遞延負債	(306)
銀行借款	(49,073)
	<u>(51,201)</u>
流動負債	
應付貿易及其它賬項	(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>

[編纂]

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匯總財務狀況表、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[日期]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布的《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》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。

附錄二

未經審核備考財務資料

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。

執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓
[日期]