

下文載列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在向潛在投資者提供有關建議上市如何影響本集團於全球發售完成後的財政狀況的進一步數據。

儘管上述數據乃以合理審慎之方式編製，惟參閱數據之預期投資者應緊記，該等數字本屬可予調整，未必能夠全面反映本集團於業績記錄期或任何未來日期之實際財務表現和狀況。

(A) 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，惟僅供說明用途，乃為說明假設全球發售已於2009年6月30日進行，對本公司所有者截至2009年6月30日應佔合併有形資產淨值的影響。該報表乃根據會計師報告所載本公司所有者截至2009年6月30日應佔經審核合併有形資產淨值而編製。會計師報告全文載於本招股說明書附錄一內，並已作出以下調整：

| | 截至2009年 6月30日 | | 本公司 所有者 應佔未經 審核備考 經調整有形 資產淨值 | 本公司所有者應佔 未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾ | |
|---------------------|--|--------------------------------------|---|---|------|
| | 本公司 所有者 應佔經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾ | 全球發售的 預測所得 款項淨額 ⁽²⁾ | | 人民幣千元 | 港元 |
| 根據發售價每股 1.75港元計算 | 1,381,097 | 1,709,759 | 3,090,856 | 0.64 | 0.72 |
| 根據發售價每股 2.20港元計算 | 1,381,097 | 2,174,543 | 3,555,640 | 0.73 | 0.83 |

附註：

- (1) 本公司所有者截至2009年6月30日的應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股說明書附錄一所載會計師報告，且經列入投資聯營公司成本的高譽人民幣517,000元的調整。
- (2) 預測全球發售所得款項淨額乃根據1,215,000,000股新股份，按分別為每股發售股份1.75港元及2.20港元的指標發售價計算，並已扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支，概不計及任何根據超額配股權之行使而可能發行之股份。
- (3) 本公司所有者截至2009年6月30日的應佔每股未經審核備考有形資產淨值乃根據緊隨完成全球發售後預期已發行4,860,000,000股股份而計算，概不計及任何根據超額配股權之行使而可能發行之股份。
- (4) 本公司擁有人應佔每股未經審核備考經調整有形資產淨值以人民幣0.8810元兌1港元的匯率及於2009年11月6日的中國人民銀行現行匯率換算為港元。概無作出聲明指該等人民幣金額已經、可能已經或可能以該匯率換算為港元(反之亦然)。
- (5) 比較本招股說明書附錄四所載本集團物業權益估值人民幣15,181.7百萬元及該等物業(包括持作自用樓宇、待售物業、投資物業及預付租賃款項)於2009年9月30日的未經審核帳面淨值人民幣5,072.3百萬元後，估值盈餘淨值約為人民幣10,109.4百萬元，有關數額並無計入上述本公司所有者截至2009年6月30日的應佔有形資產淨值。本集團的財務報表並不包括本集團物業權益(投資物業除外)的重估。若本集團的財務報表須計入重估盈餘，將錄得該年度約人民幣2.4百萬元與持有以作自用的樓宇有關的額外折舊開支。

(B) 每股未經審核備考預測盈利

以下為截至2009年12月31日止年度的每股未經審核備考預測盈利乃按下文附註所列的基準編製，以說明假設全球發售已於2009年1月1日發生的影響。編製每股未經審核備考預測盈利僅供說明用途，基於其性質使然，其未必能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

| | |
|---|--------------|
| 本公司所有者截至2009年12月31日止年度應佔預測利潤 (扣除投資物業之公允值變動(扣除遞延稅項影響)) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾ ... | 不少於人民幣320百萬元 |
| | 不少於人民幣0.07元 |
| 每股備考預測盈利 ⁽³⁾⁽⁴⁾ | (約0.08港元) |

附註：

- (1) 上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的編製基準概要載於本招股說明書附錄三。
- (2) 董事編製的本公司所有者截至2009年12月31日止年度應佔預測綜合利潤乃基於本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、本集團截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理帳目及本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測。編撰該預測所依據的會計政策在所有重大方面均與本招股說明書附錄一會計師報告附註3所載本集團現時所採納者一致。
- (3) 未經審核備考每股預測盈利乃根據截至2009年12月31日止年度本公司所有者應佔預測合併利潤除以合共4,860,000,000股已發行股份計算，並假設資本化發行及全球發售已於2009年1月1日完成(並無計及超額配股權)。
- (4) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值以人民幣0.8810元兌1港元的滙率換算及於2009年11月6日的中國人民銀行現行滙率為港元。概無作出聲明指該等人民幣金額已經、可能已經或可能以該滙率換算為港元(反之亦然)。

(C) 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)供本招股說明書轉載而就未經審核備考財務資料編撰的報告全文。

Deloitte.

德勤

致花樣年控股集團有限公司董事的有關未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等就花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司的董事編製僅供說明之用，以提供 貴公司建議全球發售對已呈列財務數據可能造成的影響，以供加載於2009年11月12日刊發的招股說明書(「招股說明書」)附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準已載於招股說明書第II-1及II-2頁。

貴公司董事及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章第29段，並參考由香港會計師公會(「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加載投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及向 閣下發表意見。除須向吾等於刊發日期向其發出報告的指定人士承擔的責任外，吾等不會就編製未經審核備考財務數據時採用的吾等就任何財務資料於過往作出的任何報告承擔任何責任。

意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘工作準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務數據與數據來原文件、考慮支持調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要的數據及解釋，以取得足夠憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，而該等基準與 貴集團的會計政策一致，而且所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團截至2009年6月30日或任何未來日期的財務狀況；及
- 貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間之每股盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年11月12日