

本附錄所載資料乃遵照上市規則第4.29條編製，僅供參考且並不構成附錄一所載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）編製的會計師報告的一部分。

下文載有根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，僅作說明用途，旨在為有意投資者提供有關假設全球發售已於2012年12月31日進行，於全球發售完成後，建議上市對本集團的有形資產淨值可能造成的影響的進一步財務資料。

未經審核備考財務資料應與本招股章程的「財務資料」一節及附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

儘管上述資料乃合理審慎編製，但閱讀本資料的有意投資者應謹記，有關數據本身可予調整，可能不能全面反映全球發售完成後或任何未來日期本集團的財務狀況。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為本集團經調整合併有形資產淨值的未經審核備考報表，乃按會計師報告所列於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值而編製，其全文載於本招股章程附錄一，經調整後如下文所示。該等資料乃僅作說明用途而編製，且因其假設性質使然，可能不能真實反映本集團的財務狀況。

	於2012年		本公司擁有人		
	12月31日		應佔本集團		
	本公司	估計	未經審核	未經審核	未經審核
	擁有人應佔	全球發售	備考經調整合併	備考經調整合併	備考經調整合併
	本集團經審核	所得款項淨額	有形資產淨值	每股有形資產淨值	每股有形資產淨值
	合併有形資產淨值				
	(人民幣千元)			人民幣元	港元
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
按每股股份發售價					
1.49港元計算	<u>1,500,142</u>	<u>433,735</u>	<u>1,933,877</u>	<u>1.21</u>	<u>1.52</u>
按每股股份發售價					
2.36港元計算	<u>1,500,142</u>	<u>700,536</u>	<u>2,200,678</u>	<u>1.38</u>	<u>1.74</u>

附註：

1. 於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，此乃基於於2012年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣1,501,479,000元減於2012年12月31日無形資產人民幣1,337,000元計算。
2. 估計全球發售所得款項淨額乃按指示發售價每股股份1.49港元和2.36港元計算，並已經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出的任何購股權而可能發行的任何股份。全球發售的估計所得款項淨額乃按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率1港元兌人民幣0.7953元換算為人民幣。概不表示港元金額已經、應已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算為人民幣（反之亦然），或甚至並無換算。
3. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後並根據已發行的1,600,000,000股股份（假設全球發售及資本化發行已於2012年12月31日完成）計算，並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或根據購股權計劃已授出或可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份。於往績記錄期間後及直至最後可行日期，本集團並未向股東派付任何股息。每股股份的未經審核備考經調整合併有形資產淨值並未調整以反映本集團於2012年12月31日後的经营業績或進行的交易。
4. 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值按中國人民銀行於最後可行日期就當時的外匯交易所定的匯率人民幣0.7953元兌1港元換算為港元。
5. 本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇乃經戴德梁行有限公司進行估值，且有關估值報告載於本招股章程附錄三A。根據估值報告，於2013年3月31日本集團的該物業權益約為人民幣498,600,000元，而於2013年3月31日本集團物業、廠房及設備內包括的土地及樓宇的賬面值約為人民幣196,934,000元。倘該物業權益經重估呈列，則會產生額外年度折舊人民幣21,287,000元。由於本集團已選擇按成本模型呈列物業權益，故重估盈餘將不會載入本集團隨後年度的合併財務報表。

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行為載入本招股章程而就未經審核備考財務資料編製的報告全文。

Deloitte.
德勤

有關未經審核備考財務資料的會計師報告

致當代置業(中國)有限公司各董事

我們就當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，該等財務資料由 貴公司董事(「董事」)所編製，僅作說明用途，以便就全球發售如何影響所呈列的財務資料提供資料，以供載於 貴公司於2013年6月28日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程第II-1及第II-2頁。

董事及申報會計師各自的責任

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」)第四章第29段及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」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任為根據上市規則第四章第29(7)段的規定，就未經審核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未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本行概不承擔任何責任。

意見基準

我們乃按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行工作。我們的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作出比較、考慮支持調整的憑據及與董事討論未經審核備考財務資料。本委聘並無涉及對任何相關財務資料的獨立查核。

我們於計劃及進行工作時，均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，以合理地確保董事已按所述基準適當編製未經審核備考財務資料，該基準與 貴集團的會計政策一致以及根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料所作的調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃基於董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，且因其假設性質使然，概不能提供任何保證或預示日後將發生的任何事項，亦不能預示 貴集團於2012年12月31日或未來任何日期的財務狀況。

意見

我們認為：

- a) 董事已按所述基準適當編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料所作的調整乃屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

香港

執業會計師

2013年6月28日