

本附錄所載資料不屬於本公司之申報會計師香港安永會計師事務所(執業會計師)所編製之會計師報告(載於本招股章程附錄一)之一部分,所載資料僅供說明用途。

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

## A 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表,該報表依據上市規則第4.29段編製,以供說明全球發售的影響,猶如全球發售已於二零一三年六月三十日進行一般,且其乃基於全文載於附錄一的會計師報告所示的截至二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值而編製,並作如下調整:

編製本集團未經審核備考綜合有形資產淨值僅為說明用途,並由於其性質所限,未必能如實公平反映本集團於全球發售完成後或任何未來日期的財務狀況。

	截至 二零一三年 六月三十日		本集團 未經審核 經調整 有形資產淨值		未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	本集團 未經審核 經調整 有形資產淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值		
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣)	(港元)	
按發售價每股						
3.20港元計算 .....	2,437,602	1,001,957	3,439,559	2.00	2.53	
按發售價每股						
4.50港元計算 .....	2,437,602	1,444,278	3,881,880	2.25	2.85	

附註:

- (1) 我們於二零一三年六月三十日經審核綜合有形資產淨值摘錄自附錄一所載會計師報告,等於截至二零一三年六月三十日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣2,437,602,000元。如果於二零一三年六月三十日之前以豐亞企業為受益人宣派截至二零一三年九月十六日金額為70,219,919.81美元(相當於約人民幣431,485,000元)的股息,以抵銷豐亞企業結欠本公司的款項(有關詳情披露於「財務資料—債務及或然負債—可轉換票據及重組契約」一節),則本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值約為人民幣2,006,117,000元。

- (2) 全球發售預測所得款項淨額乃按指示性發售價每股3.20港元至4.50港元（即所列明發售價範圍的最低價及最高價）計算，經扣除本公司應付承銷費用及有關費用。估計所得款項淨額按1港元兌換人民幣0.79元的匯率換算為人民幣，並不表示人民幣金額已經、本應可以或可能按該匯率或以任何其他匯率或根本不能兌換港元，反之亦然。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值於作出本節上文所述調整後基於緊隨全球發售完成後已發行1,722,960,000股股份（假設超額配股權未獲行使及購股權計劃未獲實施）計算得出，且未經計入根據本招股章程中「股本」一節中所述就股份的配發、發行或購買授予董事的一般授權或會發行或購回的任何股份。
- (4) 並無進行任何調整以反映二零一三年六月三十日後本集團的任何交易結果或訂立其他的交易。

**B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告**

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）就本集團的備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股章程。

致時代地產控股有限公司列位董事

吾等已完成核證工作並對時代地產控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）就貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）編製的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括貴公司刊發的招股章程中附錄二所載的於二零一三年六月三十日的備考綜合有形資產淨值以及相關附註（「備考財務資料」）。貴公司董事用於編製備考財務資料的適用標準載於附錄二第A條。

備考財務資料由貴公司董事編製，以說明貴公司股份的全球發售對貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況造成的影響，猶如該事項已於二零一三年六月三十日發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至二零一三年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

**貴公司董事對備考財務資料的責任**

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」編製備考財務資料。

**申報會計師的責任**

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料作出核證委聘報告執行工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規定並計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段及參考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備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新編製備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中也不對在編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程所載的備考財務資料僅為說明 貴公司股份的全球發售對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事項已在為說明用途而選擇的較早日期發生。因此，吾等概不保證該事項的實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用的適用標準有否為呈列該事項直接造成的重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據的程序：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關的事項以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的憑據屬充分適當，以為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

此致

香港  
執業會計師  
謹啟

二零一三年十一月二十九日