

下列資料並不構成香港執業會計師安永會計師事務所(本公司的申報會計師)的會計師報告(載列於本招股章程附錄一)的一部分,載入本招股章程僅供參考。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

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一會計師報告所載於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製,並已作出下述調整。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已根據上市規則第4章第29段編製,以闡述倘全球發售已於2013年12月31日進行對於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值所帶來的影響。此本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅用作說明,而基於其假設性質使然,未必能夠真實反映若全球發售已於2013年12月31日或任何未來日期完成後本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

| | 截至2013年 12月31日 | | 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 | 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值 | |
|-------------------|------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------|------|
| | 本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值 | 來自全球發售估計所得款項淨額 | | 人民幣千元 | 港元 |
| | 人民幣千元 (附註1) | 人民幣千元 (附註2) | 人民幣千元 | (附註3) | |
| 按發售價範圍下限 | | | | | |
| 每股股份2.30港元計算..... | 6,980,569 | 992,993 | 7,973,562 | 3.09 | 3.90 |
| 按發售價範圍上限 | | | | | |
| 每股股份2.90港元計算..... | 6,980,569 | 1,269,081 | 8,249,650 | 3.20 | 4.03 |

附註:

- (1) 於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載經審核綜合財務資料,乃根據於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值人民幣6,989,575,000元並就於2013年12月31日的無形資產人民幣9,006,000元作調整後得出。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按全球發售將發行的580,000,000股股份及發售價每股發售股份2.30港元及2.90港元(即指示發售價範圍的最低價及最高價)計算,已扣除本集團就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支(並不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)。估計所得款項淨額按於2014年6月13日中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.79342元由港元換算為人民幣,僅供說明用途。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設全球發售及資本化發行已於2013年12月31日完成且預期已發行2,580,000,000股股份計算,但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按於2014年6月13日中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.79342元由人民幣換算為港元,僅供說明用途。

- (4) 截至2014年3月31日，我們持作自用樓宇、持作開發以供銷售的土地、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業已由獨立物業估值師戴德梁行重新估值。該等物業的重估盈餘將不會計入本集團2014年的財務報表。倘有關重估盈餘計入本集團2014年的財務報表，年度折舊費用將增加約人民幣9.2百萬元。
- (5) 並無對就於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2013年12月31日後的任何經營業績或進行的其他交易。

B. 有關編製備考財務資料的獨立申報會計師查證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股章程內。



香港
中環添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等已完成受委聘進行的查證工作，就億達中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料進行報告，僅供說明用途。該備考財務資料包括於2013年12月31日 貴公司所刊發日期為2014年6月17日的招股章程(「招股章程」)第II-1頁至第II-2頁的備考綜合有形資產淨值及所載相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所用相關標準載於招股章程附錄二A節。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2013年12月31日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2013年12月31日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2013年12月31日止年度的財務報表(有關該等報表的會計師報告經已刊發)。

董事對備考財務資料的責任

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段之規定，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。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的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出報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第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號編製備考財務資料，取得合理查證。

有關此項委聘，吾等並不負責更新或重新發佈有關用以編製備考財務資料的任何過往財務資料的任何報告或意見，亦無於委聘過程中進行審核或審閱用於編製備考財務資料之財務資料。

招股章程所載的備考財務資料僅供說明 貴公司股份全球發售對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該項交易已於經選定較早日期進行，以便說明。因此，吾等無法保證交易的實際結果會如呈列所述。

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，涉及進行用以評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充份而適當之憑證的程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可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) 有關調整根據上市規則第4.29(1)段披露之就備考財務資料而言屬恰當。

此 致

億達中國控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月17日