

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，載列於此以說明全球發售對我們於二零一二年六月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一二年六月三十日發生。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映於二零一二年六月三十日或於全球發售後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值編製並作出下列調整。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分。

	於 二零一二年 六月三十日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾		全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	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 每股有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元 ⁽⁴⁾	
根據發售價每股發售 股份1.38港元計算	2,640,968	468,808	3,109,776	1.73	2.13	
根據發售價每股發售 股份1.72港元計算	2,640,968	587,816	3,228,784	1.79	2.20	

附註：

- (1) 於二零一二年六月三十日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃於扣除本公司應付有關全球發售的包銷費用及其他相關開支（不包括已於二零一二年六月三十日前入賬的上市相關開支約人民幣9.0百萬元）後，按全球發售將予發行的450,000,000股股份及發售價每股發售股份1.38港元及每股發售股份1.72港元（即訂明發售價範圍的下限及上限）計算，當中其並無計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。全球發售所得款項估計淨額已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由港元轉換為人民幣。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或根本無法兌換。

- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按緊隨全球發售完成後預期將予發行的1,800,000,000股股份計算，當中並無計及因根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值已按匯率1.00港元兌人民幣0.8120元由人民幣轉換為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或應可按上述匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或根本無法兌換。
- (5) 將本招股章程附錄四所載物業權益估值與本集團於二零一二年九月三十日的物業權益賬面值比較，本集團有估值盈餘淨額約人民幣144.2百萬元，惟並無計入上述本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。我們的物業權益估值盈餘不會計入本集團日後的綜合財務報表。倘估值盈餘計入我們的綜合財務報表，則每年將產生額外折舊開支約人民幣5,233,000元。

B. 未經審核備考每股基本盈利預測

以下截至二零一二年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股基本盈利預測，乃基於下文附註所列基準編製，以說明假設全球發售已於二零一二年一月一日進行的影響。未經審核備考每股基本盈利預測乃僅供說明而編製，且由於其假設性質，未必如實反映本集團於全球發售後或任何未來期間的財務業績。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測

根據本集團的會計政策，投資物業以公平值列賬。因此，計入以下截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利預測，乃董事估計的截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)人民幣56.25百萬元。於二零一二年十二月三十一日投資物業的實際公平值及截至二零一二年十二月三十一日止年度投資物業其後的任何公平值增加或減少可能與現時的估計有重大差異，因其取決於(其中包括)二零一二年十二月三十一日的市況及／或非本集團可控制的其他日後事件。倘投資物業的公平值的實際增加或減少與董事現時估計的金額不同，有關差異將令本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度的本集團綜合溢利增加或減少。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動(扣除遞延稅項)前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
加：截至二零一二年十二月三十一日止年度 投資物業公平值收益(扣除遞延稅項)	人民幣56.25百萬元
本公司擁有人應佔綜合純利預測	不少於人民幣 270.18百萬元
未經審核備考每股基本盈利預測 ⁽¹⁾	人民幣0.15元

附註：

- (1) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據(i)截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合純利預測(有關基準及假設概述於本招股章程附錄三A節)及(ii)截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行及發行在外股份加權平均數1,799,968,832股計算。

股份加權平均數1,799,968,832股乃以二零一二年一月一日直至招股章程日期期間已發行及發行在外股份、根據全球發售將予發行的450,000,000股股份以及根據資本化發行將予發行的1,348,000,000股股份而計算（假設全球發售、資本化發行及重組已於二零一二年一月一日完成），且並無計及根據購股權計劃或發行授權或因行使超額配股權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合純利預測，並無計及假設本公司已於二零一二年一月一日收到全球發售所得款項而應賺取的任何利息收入。

- (2) 鑒於本集團投資物業的公平值實際變動存在不明朗因素且涉及諸多可能，故於編製以下未經審核備考財務資料時並無考慮截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團投資物業的公平值變動。計算所用基準及假設與上文附註(1)所載者相同，惟現以本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前綜合純利預測計算。

本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止 年度計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前 綜合純利預測	不少於人民幣 213.93百萬元
---	---------------------

截至二零一二年十二月三十一日止年度 計入投資物業公平值變動（扣除遞延稅項）前 未經審核備考每股基本盈利預測	人民幣0.12元
---	----------

C. 會計師有關未經審核備考財務資料的報告

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)就本集團備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

會計師有關未經審核備考財務資料的報告

致金輪天地控股有限公司列位董事

吾等謹就金輪天地控股有限公司(「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。未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明全球發售450,000,000股每股面值0.01美元的貴公司股份對所呈列的財務資料可能造成的影響，以供載入於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二A節及B節。編製未經審核備考財務資料的基準載於招股章程附錄二A節及B節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章29段及經參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函」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四章29(7)段規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等對於過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會所發出的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括用原始文件對比未經調整

的財務資料，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。該工作並無涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等已計劃及履行吾等的工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，藉以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與貴集團的會計政策一致，所作調整亦如根據上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，其根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，而由於其假設性質使然，概不對將來發生的任何事件提供任何保證或暗示，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年六月三十日或日後任何日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就按照上市規則第四章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一二年十二月三十一日