

截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔綜合溢利預測載於本招股章程「財務資料」一節。

(A) 基準及假設

董事已根據本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、本集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測，編製截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔綜合溢利預測（「預測」）。編製預測所依據的會計政策在所有重要方面均與本招股章程附錄一所載會計師報告所概述本集團現時所採納的會計政策一致。編製溢利預測採用以下主要假設：

- 中國（本集團業務經營所在地或其購買或出售的所在地）的現有政治、財政、市場或經濟狀況不會發生可能對本集團的溢利造成重大不利影響的重大變動。
- 本集團經營所在地中國在政府政策方面並無可能對本集團業務或營運造成不利影響的重大變動，包括（但不限於）與房地產開發、本集團物業定價及銷售以及就此取得的銷售收入徵收的稅項、土地增值稅（「土地增值稅」）及其他房地產相關稅項等有關的重大變動。此外，特別就房地產行業而言，中國政府將不會對其作重大改變或實施額外緊縮調控措施以壓抑房地產銷售及價格。
- 本集團經營所在的地區的稅基或稅率或有關徵收該等稅項的政策並無重大變動。
- 中國的通脹率、利率或匯率，與截至本集團刊發招股章程當日的水平相比，不會出現重大變化。
- 本集團的營運及業務將不會因任何不可抗力事件或董事控制範圍以外的不可預見因素或任何不可預見原因，包括發生天災或災難（例如水災及颱風）、傳染病或嚴重意外而嚴重中斷。
- 已訂立的重大房地產銷售及租賃合同將不會取消。物業已根據管理層的計劃開發，且建設成本與預算金額並無重大差異。開發進度並無因遷移及政府批准及本集團承建商完成工程而出現重大變動。

- 本集團的營運及財務表現將不會因招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素而受到重大及不利影響。
- 假設按發售價中位數1.55港元新發行450,000,000股股份，將取得所得款項淨額約639.70百萬港元(相當於人民幣519.44百萬元)。然而，並無計及因行使超額配股權而產生的任何盈餘資金。
- 中國有關房地產或租賃行業的法律、規則及／或法規並無重大變動，包括(但不限於)有關建設、價格控制、產品責任及認證／許可的政府政策。

預期將於二零一二年出售的物業

下表載列我們於截至二零一二年六月三十日已達致的已訂約銷售總額(有關物業尚未交付)、各項目於二零一二年七月至十二月期間已交付／預期將予交付的總建築面積及平均售價資料：

	截至 二零一二年 六月三十日 的已訂約 銷售總額 (有關物業 尚未交付) ⁽¹⁾	於二零一二年 七月至十二月 期間已交付／ 預期將予交付 的建築面積 ⁽¹⁾	截至 二零一二年 六月三十日 止六個月 所預售物業 的每平方米 平均售價	開發實際 竣工日期
	人民幣千元	平方米	人民幣／平方米	
截至二零一二年六月三十日 的開發中物業				
金輪星城	129,218	15,460	8,358	二零一二年七月
截至二零一二年六月三十日 的已竣工物業				
金輪國際廣場	31,768	1,073	29,607	二零零九年一月
金輪時代廣場	36,810	6,088	6,046	二零一二年四月
總計	197,796	22,621	8,744	

附註：

- (1) 僅指截至二零一二年六月三十日的已訂約物業銷售總額(有關物業尚未交付)，預期將於二零一二年七月至十二月期間交付。

租金收入

	二零一二年 全年估計 出租率 ⁽¹⁾	二零一二年 全年估計 已出租 部分的 總建築面積 平方米	於二零一二年 十二月三十一日 租賃協議 租期所涉及的 總建築面積比例 ⁽²⁾
金輪國際廣場	95%	27,095	97%
金輪時代廣場	85%	26,524	100%
金輪華爾茲	95%	2,322	95%
新街口地鐵商場	100%	2,048	100%
其他物業 ⁽³⁾	100%	2,237	100%

(1) 該百分比乃以二零一二年全年估計已出租部分的總建築面積除以持作投資總建築面積計算。

(2) 該百分比乃以租賃協議租期於二零一二年十二月三十一日未屆滿的已出租部分的總建築面積除以二零一二年全年估計已出租部分的總建築面積計算。

(3) 包括金輪大廈及金輪翠庭園的物業單位。

有關投資物業公平值的假設

根據本集團就投資物業採納的會計政策，投資物業的公平值變動或報廢或處置所產生的任何收益或虧損均於損益確認。公平值的相關變動可能對我們的綜合經營業績產生重大影響。投資物業公平值的變動於各報告日期重估時未有變現，則投資物業未必能夠按同一數額變現或根本無法變現。

於編製預測時，董事已假設除開發中投資物業的應計開發成本外，本集團投資物業公平值於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日並無任何變動。董事已確認，投資物業於二零一二年十二月三十一日的預測估值乃根據本公司獨立估值師於二零一二年六月三十日對本集團的投資物業進行估值時所採用者一致的估值基準編製。估計我們投資物業公平值時所用估值基準的相關假設包括：

- 本集團物業的可轉讓土地使用權均有特定期限且獲授名義年度土地使用費，並已繳清應付地價；

- 各物業的業權及本集團所持的物業權益均屬有效；
- 本集團擁有各物業的可強制行使業權並可於已授出的整個未屆滿期限內自由且不受干預地使用、佔用或出讓物業。

我們對投資物業進行估值時作出的其他假設包括：

- 中國及所處同一／鄰近城市／省份對投資物業所產生租金收入屬重要的當前金融、經濟及政治狀況維持不變；
- 投資物業的經營狀況且對該等物業的收益及成本屬重要的狀況維持不變；
- 提供樓宇設施、樓宇規格、通風系統、配套零售服務、物業管理質素及租戶組合等物業特定因素維持不變；及
- 租約屆滿物業單位的租約可按一般商業條款續期。

投資物業的敏感度分析

下表概述投資物業公平值變動對我們純利預測的影響的敏感度分析：

投資物業公平值變動	-5%	-10%	+5%	+10%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業公平值(減少)增加	(161,530)	(323,060)	161,530	323,060
純利(減少)增加	(121,148)	(242,295)	121,148	242,295
純利(減少)增加百分比	(44.8%)	(89.7%)	44.8%	89.7%

董事於上述敏感度分析中，就本集團投資物業(包括金輪國際廣場、金輪華爾茲及金輪時代廣場)於往績記錄期內的公平值變動採納較基本情況增／減5%及10%的範圍。就金輪國際廣場及金輪華爾茲而言，該等項目已於往績記錄期內竣工，而我們已參考該等項目於二零零九年至二零一一年的複合年增長率分別約6.0%及5.4%及二零一一年六月三十日至二零一二年六月三十日的增長率分別約10.4%及7.7%。就金輪時代廣場而言，該項目於二零一

年十二月三十一日後竣工，而我們已參考其於二零一一年十二月三十一日至二零一二年六月三十日的增長率約2.3%。此外，我們已考慮到可能影響我們投資物業公平值的若干因素，包括項目的過往租金及售價變動、南京及株洲的過往房地產市場增長、鄰近可資比較物業的現行市場租金及中國的整體經濟及規管環境。

董事認為，由於將於二零一二年十二月三十一日前交付的所有物業已經預售，且將予出售物業的售價及建築面積已於本集團與客戶訂立的預售合約中釐定，故呈列平均售價及待售建築面積變動影響的敏感度分析並無意義。

(B) 函件

(1) 申報會計師有關溢利預測的函件

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

敬啟者：

吾等已審閱金輪天地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在達致截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔綜合溢利預測（「預測」）所採用的會計政策及作出的計算。 貴公司董事對預測須全權負責，有關詳情載於 貴公司於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程（「招股章程」）。預測乃根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核業績、 貴集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測編製。

吾等認為，就有關會計政策及計算而言，預測已根據招股章程附錄三A節所載 貴公司董事作出的假設妥善編製，其呈列基準在所有重大方面與招股章程附錄一所載吾等就 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年六月三十日止六個月的財務資料編製的會計師報告所載 貴集團一般採用的會計政策一致。

吾等未就上述者出具保留意見，惟敬請閣下垂注招股章程附錄三A節第III-1頁至第III-5頁「(A)基準及假設」一節，當中載列 貴公司董事就 貴集團於二零一二年十二月三十一日的投資物業的公平值所採納的假設。於編製預測時， 貴公司董事已假設除開發中投資物業的應計開發成本外， 貴集團投資物業公平值於二零一二年六月三十日及二零一二年十二月三十一日並無任何變動。 貴公司董事已確認，投資物業於二零一二年十二月三十一日的預測估值乃根據 貴公司獨立估值師於二零一二年六月三十日對 貴集團的投資物業進

行估值時所採用者一致的估值基準編製。 貴公司董事相信投資物業的公平值是於二零一二年十二月三十一日的最佳估計，惟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值或減值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 貴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值或減值與 貴公司董事現時估計的金額不同，有關差異將令 貴公司擁有人應佔 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的 貴集團綜合溢利增加或減少。

此致

金輪天地控股有限公司 列位董事
法國巴黎資本(亞太)有限公司 台照

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

(2) 獨家保薦人函件

以下為獨家保薦人就截至二零一二年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔綜合溢利預測所發出的函件全文，以供載入本招股章程。



法國巴黎資本(亞太)有限公司
香港中環金融街8號
國際金融中心二期59至63樓

敬啟者：

吾等謹此提述金輪天地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一二年十二月三十一日刊發的招股章程中「財務資料」一節「截至二零一二年十二月三十一日止年度的溢利預測」一段所載截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔預測綜合溢利(「溢利預測」)。

溢利預測乃由 貴公司董事(「董事」)根據 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月的經審核業績、 貴集團截至二零一二年十月三十一日止四個月的未經審核管理賬目所列的業績以及截至二零一二年十二月三十一日止財政年度餘下兩個月的業績預測編製，董事須對此承擔全部責任。

吾等已與閣下討論編製溢利預測時所依據的基準及假設，並已考慮德勤•關黃陳方會計師行於二零一二年十二月三十一日向閣下及吾等發出有關編製溢利預測時所依據的會計政策及計算方法的函件。

基於上述者及根據閣下依據基準及假設，以及閣下所採納並經由德勤•關黃陳方會計師行審閱的會計政策及計算方法，吾等認為，溢利預測(閣下須以董事身份承擔全部責任)乃經詳細審慎查詢後始行作出。

此致

金輪天地控股有限公司
董事會 台照

代表
法國巴黎資本(亞太)有限公司
北亞洲區投資銀行部主管
李玉華
謹啟

二零一二年十二月三十一日