

本附錄所載資料並不構成本招股說明書附錄一所載本公司的申報會計師羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅供參考。未經審核備考財務信息應與本招股說明書「財務信息」和本招股說明書附錄一「會計師報告」一併閱讀。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本公司及其子公司（統稱「本集團」）根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，僅供說明用途，且以下載列假設全球發售已於2012年6月30日進行，全球發售對我們於該日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於2012年6月30日或全球發售完成後任何未來日期的綜合有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本公司「會計師報告」（全文載於本招股說明書附錄一）所載本公司權益持有人於2012年6月30日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值而計算，並作出如下調整。

	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	估計 全球發售的 所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司 權益持有人 於2012年 6月30日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股					
1.45港元計算	3,348,233	1,577,518	4,925,751	0.87	1.07
按發售價每股					
1.79港元計算	3,348,233	1,953,756	5,301,989	0.94	1.15

附註：

- (1) 我們的權益持有人於2012年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值摘錄自本招股說明書附錄一所載本公司的「會計師報告」，乃根據我們的權益持有人於2012年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣3,355,140,000元及就於2012年6月30日的無形資產人民幣6,907,000元作出調整後得出。

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份1.45港元和每股股份1.79港元計算所得（經扣除承銷費用以及其他估計相關費用和開支），並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後，根據緊隨全球發售完成後已發行股份為5,668,000,000股計算，但並無計及根據超額配售權可能發行的任何股份或行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權和購回授權可能授出和發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.8129元的匯率換算，惟僅供說明用途。
- (4) 截至2012年8月31日，獨立估值師戴德梁行有限公司已對我們的在建物業和完工待售的竣工物業進行估值。重估盈餘淨額（即這些物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們截至2012年6月30日的綜合財務信息，因為就會計處理而言我們的在建物業和完工待售的竣工物業按成本和可變現淨值的較低者列賬。上述調整並無計及這些重估盈餘。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2012年6月30日後的貿易業績或所訂立的其他交易。

公司申報會計師就有關未經審核備考經調整有形資產淨值的未經審核備考財務信息發出的函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股說明書內。



羅兵咸永道

未經審核備考財務信息的會計師報告

致新城發展控股有限公司列位董事

本所謹就新城發展控股有限公司（「貴公司」）擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份而於2012年11月19日刊發的招股說明書（「招股說明書」）中附錄二標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」內所載有關 貴公司及其子公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考財務信息（「未經審核備考財務信息」）（載於第II-1至II-2頁）作出報告。未經審核備考財務信息由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務信息的編製基準載於招股說明書第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司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4.29段及香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7條「編製備考財務信息以載入投資通函內」編製未經審核備考財務信息。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務信息表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務信息所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈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」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而工作主要包括比較於2012年6月30日 貴公司權益持有人應佔 貴集團的經審核合併

資產淨值與招股說明書附錄一所載的會計師報告、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務信息。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務信息已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會的審計準則進行，故 閣下不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務信息是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於2012年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值。

意見

本所認為：

- a) 未經審核備考財務信息已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務信息而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2012年11月19日