

以下所載是根據上市規則第4.29條所編製的未經審核備考財務資料，為有意投資者提供有關全球發售完成後本集團財務狀況評估及說明財務狀況的進一步資料。有關資料僅供參考。

未經審核備考財務資料已作出多項調整。雖然上述資料經合理審慎編製，但有意投資者在閱覽有關資料時請注意，當中的數字或會隨時調整，未必完全反映本集團於有關期間或任何其後日期的實際財務表現及狀況。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條所編撰的本集團未經審核備考經調整每股有形資產淨值報表，以說明假設全球發售於二零零六年六月三十日完成的影響，乃根據本附錄C部份所載並按下文附註1調整的於二零零六年六月三十日的未經審核備考合併資產負債表的資產淨值而編製，並作出下列調整。該報表限於本身的性質而未必完全反映本集團於全球發售完成時的財務狀況，故僅供參考。

	估計全球發售				
	於二零零六年六月三十日的有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	所得款項淨額(假設並無行使超額配股權)	未經審核備考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 <sup>(2)</sup>	未經審核備考每股有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據每股股份發售價4.28港元計算	1,131,097	1,030,200	2,161,297	2.16	2.12
根據每股股份發售價4.90港元計算	1,131,097	1,184,220	2,315,317	2.32	2.27

附註：

- 於二零零六年六月三十日本集團有形資產淨值乃根據本售股章程第III-6頁所載未經審核備考權益結餘人民幣1,194,115,000元計算，並分別按商譽人民幣2,794,000元、遞延稅項資產人民幣75,058,000元及遞延稅項負債人民幣14,834,000元調整。
- 根據預期完成全球發售當時的已發行股份1,000,000,000股計算，但並無計及任何可能因行使購股權計劃、首次公開發售前購股權或超額配股權而配發及發行的股份。

3. 本集團所擁有及佔用作自用的物業權益於二零零六年六月三十日之估值詳情載於本售股章程附錄四。本集團不會於截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表內載入第二類（本集團所擁有及佔用的物業權益）所列的重估增值或減值。根據本集團的會計政策，該等物業權益按國際會計準則第16號以成本減累計折舊及任何減值虧損而非以重估金額入帳。本公司於二零零六年六月三十日進行的減值檢討顯示毋須就該等物業權益確認任何減值虧損。於二零零六年六月三十日，本集團所擁有及佔用作自用的物業權益經審核帳面淨值約為人民幣191,421,000元。經參考本售股章程附錄四第二類的物業權益估值，有重估增值約人民幣206,779,000元。倘若將該等重估增值計入本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的財務報表，則須每年支付額外折舊費用約人民幣9,305,000元。

## B. 未經審核備考每股盈利預測

本公司股權持有人未經審核

應佔合併溢利預測<sup>(1)</sup> ..... 不少於人民幣360,000,000元  
(約353,000,000港元)

每股未經審核備考預測盈利<sup>(2)</sup> ..... 不少於人民幣0.360元  
(約0.353港元)

每股未經審核備考預測盈利

(已計及已授出的首次

公開發售前購股權)<sup>(3)</sup> ..... 不少於人民幣0.353元  
(約0.347港元)

附註：

- (1) 編製溢利預測所依據的基準及假設載於本售股章程附錄二。
- (2) 每股未經審核備考預測基本盈利乃根據上述截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔未經審核合併溢利預測計算，並假設自二零零六年一月一日以來已發行合共1,000,000,000股股份（即預期於完成全球發售當時的已發行股份數目），但並無計及任何可能因行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權或超額配股權而配發及發行的股份。
- (3) 本公司於二零零六年九月十九日批准首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃的條款，首次公開發售前購股權所涉的股份總數為18,540,000股。每股未經審核備考預測盈利乃根據上述預測截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併溢利計算，並假設自二零零六年一月一日以來的已發行股份合共為1,018,540,000股（即預期於全球發售完成當時的已發行股份1,000,000,000股及因行使根據首次公開發售前購股權計劃所授全部購股權而發行的股份18,540,000股），但並不計及可能因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發或發行的任何股份。

### C. 未經審核備考合併利潤表、合併資產負債表及合併現金流量表

於二零零六年九月十九日，本公司與本公司董事王偉賢先生全資擁有的Prestige Glory Enterprises Limited訂立買賣協議，本公司同意收購Delta Link Holdings Limited餘下51%股權。

以下載列根據上市規則第4.29條規定所編撰於收購完成後經擴大集團未經審核備考合併利潤表、合併資產負債表及合併現金流量表（合稱「未經審核備考合併財務報表」），並假設收購已於二零零六年一月一日完成，僅作說明用途。未經審核備考合併財務報表乃根據本集團及Delta Link Holdings Limited截至二零零六年六月三十日止六個月會計師報告編撰，並已作出下文所載的若干備考合併調整。

未經審核備考合併財務報表僅供參考，而基於其性質，未必可真實反映收購完成後經擴大集團的狀況。

### 1. 未經審核備考合併利潤表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	本集團過往 數據 人民幣千元	Delta Link Holdings Limited 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	備考經擴大 集團 附註 人民幣千元
收益	1,147,353	—	—	1,147,353
銷售成本	(813,009)	—	—	(813,009)
毛利	334,344	—	—	334,344
其他經營收入	11,980	—	—	11,980
銷售及市場推廣成本	(14,878)	—	—	(14,878)
行政費用	(34,605)	—	—	(34,605)
其他經營開支	(107)	—	—	(107)
未計融資成本前經營溢利	296,734	—	—	296,734
融資收入／(成本)淨額	(9,553)	—	—	(9,553)
應佔聯營公司溢利／(虧損)	845	(2,563)	—	(1,718)
未計投資物業重估收益／ (虧損)及稅項前溢利	288,026	(2,563)	—	285,463
投資物業重估收益／(虧損)	4,953	—	—	4,953
除稅前溢利	292,979	(2,563)	—	290,416
所得稅開支	(60,834)	—	—	(60,834)
期間溢利／(虧損)	<u>232,145</u>	<u>(2,563)</u>	<u>—</u>	<u>229,582</u>
以下人士應佔：				
— 本公司股權持有人	231,194	(2,563)	—	228,631
— 少數股東權益	951	—	—	951
期間溢利／(虧損)	<u>232,145</u>	<u>(2,563)</u>	<u>—</u>	<u>229,582</u>

2. 未經審核備考合併資產負債表  
於二零零六年六月三十日

	本集團過往 數據 人民幣千元	Delta Link Holdings Limited 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	備考經擴大 集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	185,386	—	—		185,386
土地使用權	75,024	—	—		75,024
發展中物業	553,632	—	—		553,632
投資物業	265,700	—	—		265,700
發展中投資物業	35,832	—	—		35,832
聯營公司權益	490,227	459,066	(17,665)	1	931,628
遞延稅項資產	75,058	—	—		75,058
	<u>1,680,859</u>	<u>459,066</u>	<u>(17,665)</u>		<u>2,122,260</u>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	1,094,259	—	—		1,094,259
已建成待售物業	411,084	—	—		411,084
存貨	1,223	—	—		1,223
投資	3,723	—	—		3,723
應收帳款及其他應收款	183,384	—	—		183,384
受限制現金	58,337	—	—		58,337
現金及現金等價物	282,298	34	—		282,332
	<u>2,034,308</u>	<u>34</u>	<u>—</u>		<u>2,034,342</u>
<b>流動負債</b>					
計息貸款	578,331	—	—		578,331
應付帳款及其他應付款	1,488,984	38	—		1,489,022
應付所得稅	1,960	—	—		1,960
	<u>2,069,275</u>	<u>38</u>	<u>—</u>		<u>2,069,313</u>
流動負債淨額	<u>(34,967)</u>	<u>(4)</u>	<u>—</u>		<u>(34,971)</u>
資產總值減流動負債	<u>1,645,892</u>	<u>459,062</u>	<u>(17,665)</u>		<u>2,087,289</u>

	本集團過往 數據 人民幣千元	Delta Link Holdings Limited 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	備考經擴大 集團 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息貸款	878,340	—	—		878,340
遞延稅項負債	14,834	—	—		14,834
	<u>893,174</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>893,174</u>
<b>資產淨值</b>	<u>752,718</u>	<u>459,062</u>	<u>(17,665)</u>		<u>1,194,115</u>
<b>權益</b>					
本公司股權持有人應佔權益	734,129	459,062	(17,665)	1	1,175,526
少數股東權益	18,589	—	—		18,589
<b>權益總額</b>	<u>752,718</u>	<u>459,062</u>	<u>(17,665)</u>		<u>1,194,115</u>

3. 未經審核備考合併現金流量表  
截至二零零六年六月三十日止六個月

	本集團過往 數據 人民幣千元	Delta Link Holdings Limited 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	備考經擴大 集團 人民幣千元
<b>經營業務</b>				
期內除稅前溢利／(虧損)	292,979	(2,563)	—	290,416
調整項目：				
折舊	11,348	—	—	11,348
土地使用權攤銷	743	—	—	743
投資物業價值改變	(4,953)	—	—	(4,953)
投資(收入)／虧損	(5,171)	—	—	(5,171)
利息收入	(1,345)	—	—	(1,345)
利息開支	10,898	—	—	10,898
應佔聯營公司(溢利)／虧損	(845)	2,563	—	1,718
出售物業、廠房及設備虧損	43	—	—	43
<b>營運資金變動前的經營溢利</b>	<b>303,697</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>303,697</b>
受限制現金減少／(增加)	(3,254)	—	—	(3,254)
應付帳款及其他應收 款項減少／(增加)	158,418	—	—	158,418
發展中物業及已建成 待售物業減少／(增加)	444,624	—	—	444,624
應付帳款及其他應付 款項增加／(減少)	(881,305)	(1)	—	(881,306)
<b>經營業務(所用)／產生現金</b>	<b>22,180</b>	<b>(1)</b>	<b>—</b>	<b>22,179</b>
支付所得稅	(6,268)	—	—	(6,268)
<b>經營業務(所用)／產生現金淨額</b>	<b>15,912</b>	<b>(1)</b>	<b>—</b>	<b>15,911</b>

	本集團過往 數據 人民幣千元	Delta Link Holdings Limited 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	備考經擴大 集團 人民幣千元
<b>投資活動</b>				
出售物業、廠房及設備所得款項	101	—	—	101
出售投資所得款項	3,064	—	—	3,064
轉讓信託合同的權利及義務之所得款項	152,385	—	—	152,385
已收利息	1,345	—	—	1,345
購買物業、廠房及設備	(13,599)	—	—	(13,599)
根據信託合同支付的投資預付款項	(150,000)	—	—	(150,000)
增加投資物業	(1,047)	—	—	(1,047)
增加發展中投資物業	(582)	—	—	(582)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(8,333)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>(8,333)</b>
<b>融資活動</b>				
銀行借貸所得款項	622,340	—	—	622,340
償還銀行借貸	(290,008)	—	—	(290,008)
已付利息	(41,280)	—	—	(41,280)
已付股息	(69,067)	—	—	(69,067)
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>221,985</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>221,985</b>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	229,564	(1)	—	229,563
一月一日的現金及現金等價物	52,734	35	—	52,769
六月三十日的現金及現金等價物	<u>282,298</u>	<u>34</u>	<u>—</u>	<u>282,332</u>

#### 4. 經擴大集團未經審核備考合併財務報表

- (1) 抵銷本公司於聯營公司Delta Link Holdings Limited的49%股權共人民幣425,608,000元，並按會計收購法記錄Delta Link的可識別資產淨公允價值調整人民幣407,943,000元。

## D. 未經審核備考財務資料的釋疑函

以下為本公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本售股章程：



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

吾等就盛高置地(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下合稱「貴集團」)的未經審核備考經調整有形資產淨值報表、未經審核備考每股盈利預測、未經審核備考合併利潤表、合併資產負債表及合併現金流量表(以下合稱「未經審核備考財務資料」)作出匯報。未經審核備考財務資料由董事編製，僅作說明用途，提供有關本公司股份全球發售及因收購Delta Link Holdings Limited額外51%股權形成經擴大集團(「經擴大集團」)可能對所呈列財務資料的影響，以供載入 貴公司於二零零六年九月二十六日所刊發的售股章程(「售股章程」)附錄三。未經審核備考財務資料的編製基準載於售股章程附錄三(A)、(B)及(C)部。

### 貴公司董事及申報會計師的責任

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章第29段以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編撰備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4章第29(7)段就未經審核備考財務資料提供意見，並向閣下匯報。對於吾等之前所發出任何有關計算未經審核備考財務資料的報告，除對於該等報告發出日期列明的收件人外，吾等概不負責。

### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函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比較未經調整財務資料與來源文件、審閱有關調整的憑證以及就未經審核備考財務資料與貴公司董事進行討論。吾等的工作並不涉及任何相關財務資料的獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠證據合理確保未經審計備考財務資料已由貴公司董事按所述基準編製，且該基準與貴集團的會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審計備考財務資料而言乃屬合適。

吾等並無按照美利堅合眾國的審計準則或其他準則及一般公認慣例或美國上市公司會計監督委員會的審計準則進行審計工作，故不應視作已根據該等準則進行有關工作而加以依賴。

未經審核備考財務資料僅供參考，乃根據貴公司董事的判斷及假設而作出，而基於其假定性質所限，不能作為日後任何事項的保證或指標，亦未必能提供貴集團於二零零六年六月三十日或其後任何日期的財務狀況或貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何其後期間的每股盈利。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴公司所採納的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

此致

盛高置地(控股)有限公司  
星展亞洲融資有限公司  
列位董事 台照

香港  
執業會計師  
畢馬威會計師事務所  
謹啟

二零零六年九月二十六日