

以下未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4章第4段而編製，僅供說明之用，並載列於下文以有意投資者提供進一步財務資料，說明建議上市可能影響(i)股份發售完成後的本集團有形資產淨值；及(ii)本集團截至2007年12月31日止年度的預測每股盈利，猶如股份發售已於2007年1月1日發生。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據現時已知資料以多項假設。估計及不確定因素。由於是假設、估計及不確定因素，故隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

雖然在編製上述資料時已作出合理審慎行動，但有意投資者應緊記，這些數字本身可能須作出調整及不一定顯示本集團財務狀況的真實情況。

(A) 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據下列附註而編製，旨在說明股份發售的影響，猶如其已於2007年9月30日發生。其編製僅供說明之用，且由於其假設性質，故不一定顯示 貴集團財務狀況的真實情況。

於2007年9月30日 的經審核 貴公司 股權持有人應佔 合併有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	股份 發售的 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	未經 審核備考 經調整有形 資產淨值 人民幣千元	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 人民幣 (附註3)	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值 (港元等值) (附註4)
根據發售價每股				
1.30港元計算	260,079	97,127	357,206	0.89
				0.92

附註：

- 於2007年9月30日本公司股權持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載列的會計師報告。
- 股份發售估計所得款項淨額乃根據發售價每股股份1.30港元（經扣除本公司應付的包銷佣金及其他相關開支）計算。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.97元（即中國人民銀行（「人民銀行」）於2007年9月30日所報的當時匯率的匯率兌換為人民幣。
- 未經審核備考每股有形資產淨值乃並按緊隨股份發售完成後已發行400,000,000股股份為基準計算，但不計入超額配股權行使時可能發行的任何股份。
- 未經審核備考每股有形資產淨值乃按人民銀行於2007年9月30日所報的當時匯率1.00港元兌人民幣0.97元兌換為港元。

- 截至2007年10月31日，本集團的房屋權益、投資物業、土地使用權經獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，而有關的物業估值報告載於本招股章程附錄四—物業估值內。重估盈虧淨額，即房屋權益、投資物業、土地使用權市值較其賬面值為高的金額約為人民幣17.7百萬元。上述重估盈餘並無列入本集團截至2007年9月30日的合併財務資料內，且不會列入本集團截至2007年12月31日止年度的合併財務資料內。上述調整不考慮上述重估盈餘。倘房屋權益、投資物業、土地使用權按該估值列值，則額外的折舊每年約人民幣391,000元將會在截至2007年12月31日止年度的合併收益表內扣除。

(B) 未經審核備考全面攤薄每股預測盈利

截至2007年12月31日止年度的未經審核備考全面攤薄每股預測盈利乃根據下文所載的附註編製，以說明股份發售的影響，猶如全股份發售已於2007年1月1日進行。該未經審核備考全面攤薄每股預測盈利僅供說明用途而編製，基於其假設性質，其未必可真實公允反映本集團於股份發售後的財務業績。

截至2007年12月31日止年度
本公司股權持有人應佔預測綜合盈利
(附註1)

不少於人民幣68百萬元

未經審核備考每股預測盈利 (附註2)

不少於人民幣0.17元
(相當於約0.175港元)

附註：

- 截至2007年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔預測合併利潤，乃摘錄自本招股章程「財務資料—利潤預測」一段。編製上述截至2007年12月31日止年度利潤預測的基準概述於本招股章程附錄三。
- 未經審核備考每股預測盈利乃根據截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔本集團預測綜合盈利以及於全年已發行合共400,000,000股股份計算及假設超額配股權將不獲行使未經審核備考預測每股盈利乃按人民銀行於2007年9月30日所報的當時匯率1.00港元兌人民幣0.97元兌換為港元。

(C) 有關未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考全面攤薄每股股份預測盈利的釋疑函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所發出的報告全文，乃有關未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考全面攤薄每股預測盈利。



安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們就宇陽控股(集團)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)所載由貴公司董事編製的未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考全面攤薄預測每股盈利(「備考財務資料」)作出報告，僅供說明之用，以提供以每股面值0.01港元發售100,000,000股的股份發售如何影響所呈報的財務資料的資料，以供納入日期為2007年12月11日的招股章程(「招股章程」)內的附錄二(A)及(B)節。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對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段並參照由香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製的備考財務資料負全責。

我們的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定就備考財務資料出具意見並向閣下報告我們的意見。對於我們先前就該等用於編製備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，我們概不承擔任何超出報告發出當日我們對獲發出報告有關人士所負的責任。

意見基礎

我們按照香港會計師公會發出的香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料與原

始文件、考慮支持各項調整的憑證以及與 貴公司董事討論備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

我們在策劃和進行工作時均以取得所有我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證就 貴公司董事是否按上述與 貴集團會計政策一致的基準妥善編製備考財務資料及就調整是否符合根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的備考財務資料作出合理的保證。

備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設編撰，僅供說明之用。基於其假設性質，不能作為日後將會發生任何事件的保證或跡象，亦不可作為顯示下列各項：

- 貴集團於2007年9月30日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2007年12月31日止年度或未來任何期間的每股盈利。

意見

我們認為：

- (a) 備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

宇陽控股（集團）有限公司
農銀証券有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年12月11日