

本附錄載列的資料並不構成本招股章程附錄一會計師報告的一部分，有關資料載列於此為僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的會計師報告一併閱讀。

本招股章程載列按照上市規則第4章第29段編製而成的未經審核備考財務資料，以提供有關全球發售完成（猶如全球發售已在二零零七年七月三十一日完成）對昌盛中國地產有限公司及其附屬公司（「本集團」）於二零零七年七月三十一日的未經審核備考有形資產淨值的潛在影響的進一步資料，惟僅供說明用途。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，因其性質使然，不一定能反映本集團於全球發售完成後的真實財務狀況。

## A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

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會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所載本集團於二零零七年七月三十一日的綜合資產淨值而備製，並已作下列調整：

|                | 本公司<br>股權持有人  |   | 未經審核<br>備考經調整<br>有形資產淨值<br>千港元 | 未經審核備考<br>經調整每股<br>有形資產淨值<br>港元 |
|----------------|---|---|--------------------------------|---------------------------------|
|                | 於二零零七年<br>七月三十一日<br>應佔經審核<br>綜合有形<br>資產淨值<br>千港元<br>(附註1) | 加：扣除所有<br>上市開支後<br>全球發售<br>估計所得<br>款項淨額<br>千港元<br>(附註2) |                                |                                 |
| 以每股發售價3.32港元計算 | 1,626,415   | 722,534   | 2,348,949                      | 2.35                            |
| 以每股發售價4.51港元計算 | 1,626,415   | 1,008,956   | 2,635,371                      | 2.64                            |

附註：

1. 本公司股權持有人於二零零七年七月三十一日的應佔綜合有形資產淨值乃取自本招股章程附錄一的會計師報告。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃扣除包銷費及其他本公司應付有關開支後，根據每股發售價3.32港元及4.51港元而釐定，且概無計入超額配股權行使後或根據僱員股份獎勵計劃已經或可能授出的任何購股權獲行使後將予配發及發行的股份。
3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃根據上段所述作出調整後計算而成，並假設緊隨全球發售及資本化發行後預期發行分別每股發售價為3.32港元及4.51港元合共1,000,000,000股股份，概無計入超額配股權或根據僱員股份獎勵計劃可能授出的購股權獲行使後可能配發及發行的股份。
4. 於二零零七年十一月三十日，本集團的在建物業及竣工待售物業已由獨立測量師行第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重新估值，有關物業估值報告載於本招股章程附錄四。重估盈餘人民幣1,197,215,000元為物業市值超逾其賬面值的款額，尚未計入截至二零零七年七月三十一日的綜合財務資料內。上述調整並未計及該重估盈餘。由於根據香港財務報告準則，在建物業及竣工物業乃按成本減去撥備列賬，故此並無自綜合財務資料扣除任何折舊。

## B. 未經審核備考全面攤薄估計每股盈利

以下截至二零零七年十二月三十一日止年度的未經審核備考全面攤薄估計每股盈利，乃根據下文所載的附註編製，藉以說明全球發售（猶如已於二零零七年一月一日進行）的影響。該未經審核備考估計每股盈利僅供說明用途而編製，而基於其性質使然，其未必能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

|                             | 人民幣百萬元 |
|-----------------------------|--------|
| 投資物業及嵌入式金融衍生工具重估前           |        |
| 本公司股權持有人應佔估計綜合利潤            | 151    |
| 投資物業重估增加（扣除遞延稅項影響及分佔少數股東權益） | 258    |
| 嵌入式金融衍生工具重估增加               | (201)  |
| 投資物業及嵌入式金融衍生工具重估後本公司        |        |
| 股權持有人應佔估計綜合利潤               | 208    |

|                       | 投資物業及<br>嵌入式金融<br>衍生工具重估後 | 投資物業及<br>嵌入式金融<br>衍生工具重估前 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| 估計每股盈利                |                           |                           |
| — 基本 <sup>(3)</sup>   | 人民幣0.21元                  | 人民幣0.15元                  |
| — 全面攤薄 <sup>(4)</sup> | 人民幣0.20元                  | 人民幣0.15元                  |

附註：

1. 計算以上利潤估計的基準載於本招股章程附錄三。
2. 根據香港財務報告準則，本集團投資物業公允值變動在損益表內投資物業重估增加／減少列為損益。

另外，可轉換債券於二零零六年十二月十八日（發行日期）、二零零六年十二月三十一日、二零零七年七月三十一日及二零零七年十二月三十一日根據日期為二零零六年十月十二日認購協議及香港會計準則第39號進行估值，香港會計準則第39號規定按公允值對轉換期權進行估值，而資產剩餘權益分配予負債部分。可轉換債券的轉換期權以二項模式計算價值。

3. 未經審核備考估計每股基本盈利根據本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計綜合利潤，並假設全球發售及資本化發行於二零零七年一月一日完成，以及該整年已發行合共1,000,000,000股股份而計算。此計算並無計及超額配股權獲行使或因行使僱員股份獎勵計劃項下授出的購股權而可能發行的任何股份。
4. 未經審核備考攤薄估計每股盈利根據本公司股權持有人截至二零零七年十二月三十一日止年度應佔估計綜合利潤，並假設全球發售及資本化發行於二零零七年一月一日完成，以及計及僱員股份獎勵計劃但不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份而計算。此計算乃根據行使僱員股份獎勵計劃所得款項為人民幣零元，但在計算潛在攤薄股份數目時，並不考慮股份公允值的影響。

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

### C. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

敬啟者：

吾等就昌盛中國地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)於二零零八年一月十八日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二A及B部所載的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及未經審核備考估計每股盈利(「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，說明全球發售可能對所呈報財務資料造成的影響，僅作說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二A和B部。

#### 責任

貴公司董事全權負責按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4章29段及參考香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」之規定而編製未經審核備考財務資料。

吾等負責按照上市規則第4章29(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等曾就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除了對該等報告在發出當日的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第300號「投資通函內就備考財務資料作出的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整的財務資料與原始

文件，考慮支持作出調整的憑證，並且與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。聘約並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

由於吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》或《香港審閱聘約準則》進行的審核或審閱工作，故吾等並無對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

吾等在計劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證對以下事宜作出合理保證： 貴公司董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；有關基準與 貴集團的會計政策一致；以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等的工作並非按照美國普遍採納的審核準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會的審核準則進行，故不應依賴本報告猶如吾等的工作已根據該等準則和守則進行。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，而且基於其假設性質，並不能保證或反映任何未來將會發生的事件，也未必反映：

- 貴集團於二零零七年七月三十一日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

吾等不會就 貴集團將予收取的全球發售所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的用途或有否按照本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節「所得款項用途」所述實際動用該等資金發表任何意見。

## 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此致

昌盛中國地產有限公司 列位董事  
嘉誠亞洲有限公司 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零八年一月十八日