

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，僅供說明用途，以為有意投資者提供有關(i)全球發售完成後建議上市對本集團財務狀況可能造成的影響；(ii)建議上市對截至二零零九年十二月三十一日止年度未經審核備考每股盈利預測可能造成的影響詳情。

未經審核備考財務資料乃經作出多項調整後得出。儘管該等資料乃以合理審慎的方式編製，但參閱上述資料的有意投資者應緊記，該等數據或會調整，且未必能完全反映本集團於往績記錄期間或較後日期的實際財務表現及狀況。

本附錄所載的資料並不構成載於本招股章程附錄一由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，且僅供說明用途。

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。

### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29段編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，僅供說明用途，以說明倘全球發售於二零零九年六月三十日已進行，全球發售對本集團截至二零零九年六月三十日的合併有形資產淨值的影響。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值的編製僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映本公司於二零零九年六月三十日或緊隨全球發售後任何未來日子的合併有形資產淨值。報表乃根據節錄自本招股章程附錄一會計師報告合併財務資料有關本公司於二零零九年六月三十日之合併資產淨值編製，並按下文所載作出調整。未經審核備考經調整合併有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分。

	於二零零九年 六月三十日 本公司權益 持有人應佔 合併有形 資產淨值 人民幣千元 <sup>(1)</sup>	加：估計全球 發售所得 款項淨額 人民幣千元 <sup>(2)</sup>	未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 人民幣千元	未經審核備考 經調整每股 合併有形資產淨值 人民幣 <sup>(3)</sup>	港元 <sup>(4)</sup>
根據每股發售價 2.10港元計算	162,597	680,232	842,829	0.52	0.59
根據每股發售價 3.10港元計算	162,597	1,008,816	1,171,413	0.73	0.83

- (1) 於二零零九年六月三十日本公司權益持有人應佔合併有形資產淨值乃按下列各項釐定：

	人民幣千元
本招股章程附錄一所載之經審核合併資產淨值	170,177
減：非控股權益	(5,148)
本公司權益持有人應佔合併資產淨值	165,029
減：專利權	(2,432)
本公司權益持有人應佔合併有形資產淨值	<u>162,597</u>

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股2.10港元及每股3.10港元計算得出，惟經扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支，且未經計及因行使超額配股權可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值乃經作出前段所述的調整，並以於緊隨全球發售完成後已發行1,600,000,000股股份為基準計算得出，惟未經計及因行使超額配股權可能發行的任何股份，或行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權可能發行的任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整每股合併有形資產淨值已按人民幣1元兌1.137港元之匯率換算為港元。概無作出聲明指該人民幣金額已經、可能已經或可能以該兌換率換算為港元，反之亦然。
- (5) 誠如本招股章程附錄四所載，本集團之物業權益(包括預付土地租賃款項、樓宇及投資物業)於二零零九年八月三十一日之估值為人民幣99,000,000元，相當於估值盈餘約人民幣15,700,000元。倘若估值盈餘已計入本公司之財務報表，截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度折舊開支將會增加約人民幣500,000元。

**B. 未經審核備考每股盈利預測**

以下為截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核備考每股盈利預測，乃按下文附註編製，旨在說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零零九年一月一日進行。該等未經審核備考每股盈利預測僅為說明用途而編製，而由於其性質，未必能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

**截至二零零九年十二月三十一日止年度**

本公司權益持有人應佔未經審核

預測合併盈利<sup>(1)(3)</sup> .....不少於人民幣279,000,000元  
(約317,000,000港元)

未經審核備考預測每股盈利

—按全面攤薄基準<sup>(2)(3)</sup> .....不少於人民幣0.17元  
(約0.20港元)

---

附註：

- (1) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔未經審核預測合併盈利乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至二零零九年十二月三十一日止年度盈利預測」一節。編製上述截至二零零九年十二月三十一日止年度之盈利預測所依據的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零零九年十二月三十一日止年度的未經審核預測每股全面攤薄盈利乃根據上述截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔未經審核預測合併盈利計算，並假設全年發行合共1,600,000,000股股份，惟未經計及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何額外股份或因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (3) 本公司權益持有人應佔未經審核預測合併盈利及未經審核備考預測每股全面攤薄盈利乃按人民幣1元兌1.137港元之匯率兌換為港元。概無作出聲明指該人民幣金額已經、可能已經或可能以該兌換率換算為港元，反之亦然。

**C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的函件全文，以供收錄於本招股章程。

**ERNST & YOUNG**  
**安永**

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心2期  
18樓

敬啟者：

吾等就神冠控股(集團)有限公司(「貴公司」，及其附屬公司，下文統稱「貴集團」)的未經審核備考經調整合併有形資產淨值及未經審核備考預測每股盈利(「未經審核備考財務資料」)發表報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用，以提供 貴公司全球發售400,000,000股股份可能對 貴集團相關財務資料構成影響的資料，以供載入 貴公司刊發日期為二零零九年九月三十日的招股章程(「招股章程」)附錄二A及B節。未經審核備考財務資料的編製基準已載於招股章程附錄二。

**董事及申報會計師各自之責任**

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4.29段，並參考由香港會計師公會(「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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等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資料發表意見及僅向 閣下報告。對於吾等過往就任何用作編制未經審核備考財務資料的財務資料發出任何報告，除向於這些報告刊發日期獲吾等發出報告的指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈的《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」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整的憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作時，以取得吾等認為必要的資料及解釋為目標，以便價獲得充分的憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所列基準妥為編製，而該等基準與 貴集團的會計政策一致，而所作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屬恰當。

吾等並無根據照美國公認核數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核數準則進行，因此，吾等的工作不應視為根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料乃根據董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零零九年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利預測。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 該等調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

神冠控股(集團)有限公司 列位董事

麥格理資本證券股份有限公司  
招商證券(香港)有限公司 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零零九年九月三十日