

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告其中部分，而載於本附錄乃僅供參考用途。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核有形資產淨值備考報表，僅供說明用途，並載於本附錄以反映假設全球發售已於2009年6月30日進行，全球發售對我們於2009年6月30日的有形資產淨值的影響。

未經審核有形資產淨值備考報表僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期我們的財務狀況。該報表乃按附錄一會計師報告所載我們於2009年6月30日的股東應佔綜合有形資產淨值編製，並按下述方式調整。未經審核有形資產淨值備考報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告其中部分。

	於2009年 6月30日 本公司 股東應佔				
	本集團經審核 綜合有形 資產淨值 (附註(1))	估計全球 發售所得 款項淨額 (附註(2))	未經審核 備考 經調整有形 資產淨值	每股股份未經審核備考 經調整有形資產淨值 (附註(4), (6))	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣	港元
按發售價					
每股股份3.00港元計算 . . .	8,762.0	2,368.8	11,130.8	0.74	0.84
按發售價					
每股股份4.00港元計算 . . .	8,762.0	3,241.1	12,003.1	0.80	0.91

附註：

- (1) 於2009年6月30日本公司股東應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按我們將予發售的1,005,000,000股新股份及恒善將予發售的16,845,129股現有股份以及指示性發售價分別每股股份3.00港元及4.00港元計算，並已扣除估計相關費用及開支，但不包括可能向聯席賬簿管理人支付的獎勵金。倘我們決定支付有關額外獎勵金，每股經調整備考有形資產淨值將會減少。
- (3) 於2009年9月30日，本集團所持有入賬列作物業及設備的物業連同相關土地使用權由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程附錄四—物業估值報告。本集團物業及設備項下持有的物業不存在重大重估盈餘。

- (4) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值經上文附註2所述者調整後，根據於2009年6月30日已發行及未發行股份15,000,000,000股以及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並沒有獲行使的基準釐定。
- (5) 並無作出調整以反映本集團於2009年6月30日後訂立之任何交易結果或其他交易。
- (6) 就本未經審核經調整有形資產淨值備考報表而言，以人民幣列示的結餘已按中國人民銀行於最後可行日期的匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算成港元。

B. 每股股份未經審核備考預測盈利

以下根據上市規則第4.29條編製的每股股份未經審核備考預測盈利乃僅供說明用途，載列於本附錄以反映假設全球發售於2009年1月1日進行所造成的影響。

每股股份未經審核備考預測盈利僅就說明用途編製，且因其假設性質使然，不一定能真實反映本集團於截至2009年12月31日止年度或全球發售後任何未來期間的財務業績。

	人民幣百萬元	百萬港元
投資物業重估前本公司		
股東應佔預測綜合純利(附註(1), (4))	417	474
投資物業重估增加，扣除遞延稅項影響	616	700
投資物業重估後本公司股東應佔預測綜合純利	1,033	1,174
	<u>投資物業重估前</u>	<u>投資物業重估後</u>
每股未經審核備考預測盈利(附註(2), (3), (4))	人民幣0.028元 (0.032港元)	人民幣0.069元 (0.078港元)

附註：

- (1) 截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔預測綜合利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至2009年12月31日止年度利潤預測」一節。編製上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的基準，於本招股章程附錄三概述。董事根據本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核業績、以本集團截至2009年9月30日止三個月的管理賬目為依據的未經審核業績以及本集團截至2009年12月31日止餘下三個月的業績預測，編製截至2009年12月

31日止年度本公司股東應佔本集團預測利潤。編製利潤預測的基準在所有重大方面與會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)第II節附註2所載本集團目前採納的會計政策一致。

- (2) 每股股份未經審核備考預測盈利是將截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔綜合預測利潤除以於全球發售已於2009年1月1日進行的假設下全年將予發行及發行在外股份15,000,000,000股(經調整)計算,惟沒有計及任何可能因首次公開發售前購股權及購股權計劃獲行使而發行的股份。
- (3) 於2009年10月14日,本公司根據首次公開發售前購股權計劃向本集團若干員工授出購股權。假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權已於2009年1月1日獲悉數行使,且15,208,000,000股股份(包括緊隨全球發售後已發行股份15,000,000,000股及因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使而將予發行的208,000,000股股份)於截至2009年12月31日止年度一直已發行,截至2009年12月31日止年度的每股股份備考攤薄預測盈利將約為人民幣0.027元(投資物業重估前)及人民幣0.068元(投資物業重估後)。這項計算方法乃按照我們將不會收取任何首次公開發售前購股權計劃項下任何購股權獲行使的所得款項的假設,並沒有計及股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響,亦沒有計及首次公開發售前購股權計劃項下購股權的公平值對截至2009年12月31日止年度利潤預測的影響。
- (4) 截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔本集團綜合預測利潤及每股股份未經審核備考預測盈利已按於最後可行日期的中國人民銀行匯率1港元兌人民幣0.88元換算成港元。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致恒大地產集團有限公司列位董事**

本所謹就恒大地產集團有限公司(「貴公司」)擬進行首次公開發售股份所刊發日期為2009年10月22日的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考有形資產淨值」及「每股股份未經審核備考預測盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第II-1至II-3頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 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。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-3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條及香港會計師公會(「會計師公會」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」編製未經審核備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向 閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料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布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 貴集團於2009年6月30日的 貴公司股東應佔經審核綜合有形資產淨值與招股章程附錄一所載的會計師報告、比較截至2009年12月31日止年度 貴公司股東應佔 貴集團未經審核綜合預測利潤與招股章程「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度的利潤預測」分節所載利潤預測、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資料。

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資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製、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)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，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 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 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。

未經審核備考財務資料是根據 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2009年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，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，2009年10月22日