

本附錄所載資料並不構成本招股書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)所編製的會計師報告的一部分，載入本招股書僅供參考。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下為本集團備考經調整有形資產淨值報表，供說明用途，乃根據下文所載附註編製，旨在說明假設全球發售已於2009年6月30日進行所帶來的影響。編製本備考財務資料僅供說明用途，且基於其假設性質，未必能反映假設全球發售已於2009年6月30日或未來任何日期完成時本集團財務狀況的真實情況。

	於2009年 6月30日		本公司權益 持有人應佔		每股備考 經調整 有形資產淨值	
	本集團經審 核綜合有形資 產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	未經審核 經調整 有形資產淨值	人民幣	港元	
		(人民幣千元)				
根據每股2.00港元的發售價計算	1,930,012	1,483,000	3,413,012	0.57	0.65	
根據每股2.89港元的發售價計算	1,930,012	2,167,000	4,097,012	0.68	0.77	

附註：

- 於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股書附錄一所載會計師報告，乃根據於2009年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣1,944,735,000元減無形資產人民幣14,723,000元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據每股股份2.00港元及2.89港元的發售價計算，並已扣減估計有關費用及開支。本集團或會向其中一名或兩名聯席賬簿管理人支付酌情獎金，上限為來自發售股份的所得股款總額的0.5%。倘本集團決定支付該酌情獎金，備考經調整每股有形資產淨值將會下跌。
- 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，並根據全年已發行及發行在外6,000,000,000股股份計算。
- 為編製本未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以人民幣列值的結餘按最近實際可行日期中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.8811元換算成港元。
- 並無作出任何調整以反映本集團於2009年6月30日以後的任何交易結果或進行的其他交易。
- 於2009年8月31日，本集團物業、廠房及設備下持有的物業及相關土地使用權由獨立物業估值師戴德梁行有限公司重新估值，有關物業估值報告載於本招股書附錄四 — 物業估值。重估盈餘淨額為物業市值超過其賬面值的差額，重估盈餘淨額並未計入本集團於2009年6月30日的綜合財務資料內。上述調整並無計及該重估盈餘。倘有關物業以該估值入賬，則會於綜合收益表內扣除有關該等物業重估盈餘人民幣661,600,000元(扣除所得稅前)的額外折舊及攤銷每年人民幣21,800,000元。

B. 未經審核備考每股預測盈利

以下所載的未經審核備考每股預測盈利乃按照上市規則第4.29條規定編製，僅供說明之用，以說明倘全球發售已於2009年1月1日進行的影響。

編製未經審核備考每股預測盈利僅供說明之用，且因其假設性質使然，故不一定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)
本公司權益持有人應佔預測綜合淨利潤	
(未計及投資物業的公允值收益及相關遞延稅項撥備)	不少於503.5
投資物業預測公允值總收益	477.4
減：投資物業公允值收益的遞延稅項負債撥備	119.4
投資物業預測公允值收益(扣除遞延稅項)	358.0
本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤 ⁽¹⁾ ..	不少於861.5
未經審核備考每股預測盈利 ⁽²⁾	
— 計入投資物業公允值收益前	人民幣0.084元
— 計入投資物業公允值收益後	人民幣0.144元

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤乃摘錄自本招股書「財務資料—截至2009年12月31日止度的利潤預測」一節。編製上述截至2009年12月31日止年度的利潤預測所用的基準及假設於本招股書附錄三概述。董事根據本集團截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、截至2009年8月31日止兩個月的未經審核管理賬目及本集團截至2009年12月31日止餘下四個月的綜合業績預測編製本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度的預測綜合淨利潤。該預測按照在各重大方面與會計師報告(全文載於本招股書附錄一)附註2所述本集團現時採用的會計政策一致的基準編製。
- (2) 未經審核備考每股預測盈利乃將本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合淨利潤除以6,000,000,000股假設將於全年發行及發行在外的股份計算得出，猶如全球發售已於2009年1月1日進行。

C. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師報告

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，以供載入本招股書。



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22樓

**致明發集團(國際)有限公司列位董事
未經審核備考財務資料的會計師報告**

本所謹就明發集團(國際)有限公司(「貴公司」)建議首次公開發售股份而於2009年11月4日刊發的招股書(「招股書」)中附錄二標題為「未經審核備考有形資產淨值」及「未經審核備考預測每股盈利」(「未經審核備考財務資料」)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-2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發售股份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書第II-1至II-2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(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「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發出對象負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒佈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公司權益持有人應佔貴集團於2009年6月30日的經審核綜合資產淨值與招股書附錄一所載的會計師報告、比較截至2009年12月31日止年度貴公司權益持有人應佔未經審核綜合淨利潤預測與招股書「財務資料」標題下所載的利潤預測、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的基準適當編製、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：

- 貴公司權益持有人應佔貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴公司權益持有人應佔貴集團於截至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11月4日