

本附錄所載列的資料並不構成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)編製並載列於本招股章程附錄一的會計師報告的一部分，並僅供參考而收錄於本附錄。

### A. 未經審核備考有形資產淨值

以下為按照上市規則第4.29條編製的僅供參考的本集團未經審核備考有形資產淨值報表，載列於此以說明全球發售倘於二零零九年六月三十日進行，全球發售對於二零零九年六月三十日本集團的有形資產淨值所造成的影響。

未經審核備考有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映於二零零九年六月三十日或全球發售後任何日期本集團的綜合有形資產淨值。該報表根據附錄一會計師報告載列的於二零零九年六月三十日本集團的綜合資產淨值編製，並如下文所述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並不構成載列於本招股章程附錄一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 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>		全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup>	未經審核 經調整 有形資產淨值	備考經調整每股 有形資產淨值 <sup>(3)(6)</sup>	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣	港元	
根據發售價						
每股3.45港元 .....	3,509.9	2,883.8	6,393.7	1.30	1.48	
根據發售價						
每股4.45港元 .....	3,509.9	3,738.3	7,248.2	1.47	1.67	

附註：

- (1) 於二零零九年六月三十日，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章程附錄一載列的會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額分別按發售價每股3.45港元及4.45港元計算，已扣除估計相關費用及開支，但不包括按發售價的最高達1%以乘以於全球發售下向瑞信及／或中銀國際提呈的股份總數計算的獎金，且並未計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權及認股權證而可能發行的任何股份。倘我們決定支付該等額外獎金，或倘超額配股權、首次公開發售前購股權計劃下授出的購股權或認股權證獲行使，本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考經調整每股有形資產淨值將有所變動。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，以全年已發行及發行在外的4,912,128,188股股份(發售價：3.45港元)或4,924,380,281股股份(發售價：4.45港元)且並無行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃而授出的購股權及認股權證為基準。於認股權證獲行使時，將按人民幣3,335,000元的代價向A組認股權證持有人發行33,350,000股認股權證股份，另外將按零代價向B組認股權證持有人發行54,521,812股認股權證股份(發售價：3.45港元)或42,269,719股認股權證股份(發售價：4.45港元)。並無作出任何調整，以反映行使認股權證對上文所載的未經審核經調整有形資產淨值的影響。

於行使認股權證後，股份數目將為5,000,000,000股。計及行使認股權證影響後的備考每股有形資產淨值將為人民幣1.28元(1.45港元)(發售價：3.45港元)或人民幣1.45元(1.65港元)(發售價：4.45港元)。

- (4) 於二零零九年九月三十日，在物業、廠房及設備項下本集團持有之物業已由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作出重新估值，有關物業估值報告載於本招股章程附錄四—物業估值。於二零零九年六月三十日本集團的綜合財務資料並無包括重估盈餘淨額(乃物業市值超出其賬面值的差額)。上述調整並無計及該等重估盈餘。倘物業權益按該等估值呈列，則會於綜合全面收益表就物業重估盈餘(除所得稅前)人民幣134,200,000元額外扣除折舊及攤銷每年人民幣4,500,000元。
- (5) 並未作出調整以反映本集團於二零零九年六月三十日後之任何交易業績或該日後訂立的其他交易。
- (6) 就此未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以人民幣呈列的結餘按二零零九年十一月十八日適用的中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88096元換算為港元。

## B. 未經審核備考預測每股盈利

以下為按照上市規則第4.29條編製的僅供參考的每股未經審核備考預測盈利，載列於此以說明假設全球發售已於二零零九年一月一日進行，全球發售的影響。

未經審核備考預測每股盈利僅為說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映全球發售後本集團的財務業績。

本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度  
的預測綜合溢利<sup>(1)(2)</sup> . . . . .

不少於  
人民幣538,800,000元  
(611,600,000港元)

	<u>發售價3.45港元</u>	<u>發售價4.45港元</u>
未經審核備考預測每股盈利 <sup>(3)</sup> . . . . .	人民幣0.110元 (0.125港元)	人民幣0.109元 (0.124港元)

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度預測綜合溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料—溢利預測」一節。編製上文截至二零零九年十二月三十一日止年度溢利預測所根據的基準及假設已於本招股章程附錄三概述。本集團董事根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的本集團經審核綜合業績、截至二零零九年九月三十日止三個月的未經審核綜合管理賬目及截至二零零九年十二月三十一日止餘下三個月的本集團綜合業績的預測，編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的本公司權益持有人應佔預測綜合溢利。編製該預測時所依據的會計政策在所有重大方面均與本集團目前所採納者相符，有關會計政策全文載於本招股章程附錄一會計師報告的附註2。

- (2) 未經審核備考預測每股盈利的計算方法為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預測綜合溢利除以假設於全年已發行及未行使的4,912,128,188股股份(發售價：3.45港元)或4,924,380,281股股份(發售價：4.45港元)，猶如全球發售已於二零零九年一月一日進行，但不計及因行使超額配股權、根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及認股權證而可能發行的任何股份。

於認股權證獲行使時，將按人民幣3,335,000元的代價向A組認股權證持有人發行33,350,000股認股權證股份，另外將按零代價向B組認股權證持有人發行54,521,812股認股權證股份(發售價：3.45港元)或42,269,719股認股權證股份(發售價：4.45港元)。於行使認股權證後，股份數目將為5,000,000,000股。計及行使認股權證影響後的未經審核備考每股盈利預測將為人民幣0.108元(0.122港元)。

- (3) 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預測綜合溢利及未經審核備考預測每股盈利按二零零九年十一月十八日適用的中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88096元換算為港元。

### C. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出的報告

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會計師的報告 致佳兆業集團控股有限公司列位董事

本所謹就佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份所刊發日期為於二零零九年十一月二十六日的招股章程(「招股章程」)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(下文統稱「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。

#### 貴公司董事及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條以及香港會計師公會(「會計師公會」)頒布的會計指引第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。

本所的責任乃根據上市規則第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期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

本所是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函報告聘用協定準則300「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進行獨立審閱，而工作主要包括將招股章程附錄一會計師報告所載於二零零九年六月三十日之經審核綜合資產淨值與招股章程「財務資料」一節所載 貴公司權益持有人應佔截至二零零九年十二月三十一日止年度未經審核預測溢利作比較、考慮調整的支持憑證，並與 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、該等基準與 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守則進行般依賴。

未經審核備考財務資料乃根據 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，並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：

- 貴集團於二零零九年六月三十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。

### 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) 該等基準與 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，二零零九年十一月二十六日