

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的部分，且僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一會計師報告一併閱覽。

(A) 未經審核備考預測每股盈利

以下為截至二零零九年十二月三十一日止年度未經審核備考預測每股盈利，乃按下述附註編製，以反映假設全球發售於二零零九年一月一日進行的影響。未經審核備考預測每股盈利僅供參考，且基於其性質而未必能夠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

本公司股權持有人應佔預測綜合純利(附註2).....不少於人民幣508,000,000元
(約577,000,000港元)

未經審核備考預測每股盈利—

全面攤薄(附註3).....不少於人民幣0.17元(約0.19港元)

附註：

- (1) 上表所有統計資料乃基於超額配股權未獲行使的假設而計算。
- (2) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔未經審核預測綜合溢利摘錄自「財務資料—對截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。編製溢利預測所使用的基準及假設載於本招股章程附錄三。
- (3) 按備考基準計算的未經審核預測每股盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合溢利計算，並假設本公司自二零零九年一月一日起已經上市及全年已發行及未發行股份合共為3,000,000,000股。該計算假設根據全球發售及資本化發行將會發行的2,964,434,783股股份已於二零零九年一月一日發行，並未行使超額配股權、根據購股權計劃授出的購股權將不獲行使及本公司不會根據本招股章程附錄七「股東書面決議案」一段所載的授權配發及發行或購回任何股份。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司股權持有人應佔預測綜合溢利，乃根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、本集團截至二零零九年八月三十一日止兩個月的未經審核綜合業績及本集團截至二零零九年十二月三十一日止餘下四個月的未經審核預測業績而計算。

(B) 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本集團於二零零九年六月三十日的經審核綜合有形資產淨值而編製，並已作下述調整：

	於二零零九年 六月三十日			每股股份	
	本集團的 經審核綜合 有形資產淨值	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽¹⁾	未經審核 備考經調整 有形資產淨值	未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽²⁾	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣元	港元
根據發售價 每股股份1.60港元計算.....	8,146	966	9,112	3.04	3.45
根據發售價 每股股份2.10港元計算.....	8,146	1,286	9,432	3.14	3.57

附註：

- (1) 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售價每股股份分別為1.60港元或每股股份2.10港元計算，並已扣除本公司應付的承銷費及其他相關開支，惟並不計及因行使超額配股權而可能配發及發行的股份。
- (2) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值已作上段所述的調整，並假設於緊接完成資本化發行及全球發售後已發行3,000,000,000股，但並無計及因行使超額配股權而配發及發行的任何股份，或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能配發或發行的股份，或本公司可能根據本招股章程附錄七「股東書面決議案」一段所載的授權而配發、發行或購回的股份。
- (3) 根據本招股章程附錄四所載的本集團的物業權益估值，本集團於二零零九年九月三十日的物業權益重估總值約為人民幣860,340,000元。此等物業權益於二零零九年九月三十日的未經審核賬面淨值約為人民幣220,034,925元。重估盈餘約為人民幣640,305,075元及未計入上述本集團的經調整有形資產淨值。由於本集團的物業權益乃按成本法入賬，故此等重估盈餘並未載入附錄一所載的財務資料及將不會計入本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表。倘此等重估盈餘計入本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表，則會產生每年約人民幣22,461,035元的額外折舊。

(C) 有關經審核綜合有形資產淨值及預測每股盈利的未經審核備考財務資料的確認函件

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)就本集團其他未經審核備考財務資料而編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等就於二零零九年十一月十九日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第I-1及I-2頁的 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)的經調整有形資產淨值的未經審核備考報表及未經審核備考預測每股盈利表(「備考財務資料」)而發出報告。備考財務資料由 貴公司董事編製，以提供有關 貴公司股份全球發售對所呈列財務資料產生的影響的資料，惟僅供說明之用。編製未經審核備考財務資料的基準載於本招股章程附錄二A部分及B部分。

責任

貴公司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供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任在於根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下呈報吾等意見。除對於報告發出當日獲發報告的人士外，對於吾等先前所發出任何有關編製未經審核備考財務資料所採用財務資料的報告，吾等概不負責。

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呈報準則(「香港投資通函呈報準則」)第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未

經調整的財務資料與原始文件進行比較、考慮支持調整的證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱項目準則進行的核數或審閱，因此吾等並無就未經審核備考財務資料發表任何該等核數或審閱保證。

吾等計劃執行的工作是為獲取吾等認為必要的資料及解釋，以便向吾等提供充分證據合理保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按上述基準妥為編製，該基準與 貴集團會計政策一致；且就根據上市規則第4.29(1)段規定而披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

吾等就未經審核備考財務資料所作的程序並非按照美國公認的核證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，故不應假設吾等的工作已根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不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。

就發行本公司股份所得款項淨額的合理性、該等所得款項淨額的用途，或實際會否按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節「所得款項用途」所述用途使用所得款項而言，吾等不作任何評論。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整屬恰當。

此致

中國森林控股有限公司（「貴公司」）
董事會 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零九年十一月十九日