

下文載列根據上市規則第4.29條編製之未經審核備考財務資料，僅供說明，以向準投資者就上市建議可能對本集團於發售完成後之財務狀況所造成影響及上市建議可能對未經審核備考預測每股盈利所造成影響提供進一步資料。

未經審核備考財務資料乃依據多項調整編製得出。儘管編製上述資料時已採取合理審慎措施，惟準投資者於閱讀有關資料時務須注意，此等數字本質上可予調整，且不一定能全面反映本集團於往績記錄期或任何未來日子之實際財務表現及狀況。

本附錄所載資料並不構成本售股章程附錄一及二所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）所編製會計師報告之其中部分，載入本附錄僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本售股章程「財務資料」一節及本售股章程附錄一及二所載會計師報告一併閱讀。

(A) 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據上市規則第4.29條所編製本公司及其附屬公司（「本集團」）之未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值報表，乃就說明發售之影響，猶如發售已於二零零九年六月三十日完成。此報表乃按本售股章程附錄一所示於二零零九年六月三十日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值為基準。此報表僅就說明用途而編製，基於其性質使然，不一定真實反映本集團於發售完成時之財務狀況。

	本公司權益股東		未經審核備考	未經審核備考	未經審核備考經
	應佔本集團	發售之估計	經調整有形	經調整每股股份	調整每股股份
	有形資產淨值	所得款項淨額	資產淨值	有形資產淨值	有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
	(附註(1))	(附註(2))		(附註(3))	
按最低發售價每股2.08港元	244,355	746,523	990,878	0.50	0.57
按最高發售價每股2.78港元	<u>244,355</u>	<u>1,017,994</u>	<u>1,262,349</u>	<u>0.63</u>	<u>0.71</u>

附註：

1. 於二零零九年六月三十日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值乃按摘錄自本售股章程附錄一所載本集團之會計師報告於二零零九年六月三十日之合併資產淨值（不計及二零零九年六月三十日之無形資產及商譽）計算。
2. 發售之估計所得款項淨額經扣除包銷費及其他本公司應付相關開支後，按發售價每股股份2.08港元及2.78港元計算。並無計及購股權計劃或超額配股權獲行使時可能配發及發行之任何股份。
3. 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，按預期於緊隨發售完成後發行合共已發行股份2,000,000,000股計算，惟並無計及超額配股權或購股權計劃項下可能授出之任何購股權獲行使時可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄七內「本公司購回股份」一段所述配發及發行或購回股份之一般授權可能配發及發行或購回之任何股份。
4. 本集團於二零零九年十月三十一日的物業權益估值詳情載於本售股章程附錄五。本集團不會將重估盈餘或虧絀列入截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表內。本集團之會計政策乃根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」以香港會計準則第36號「資產減值」按成本減累計折舊／攤銷及任何減值虧損（而非按重估金額）呈列本集團於根據經營租約持作自用的租賃土地以及物業、廠房及設備中的權益。本公司於二零零九年十月三十一日進行之減值檢討工作並無顯示須為其根據經營租約持作自用的租賃土地以及物業、廠房及設備中的權益確認任何減值虧損。誠如本售股章程附錄五所載本集團物業權益之估值所示，本集團摘錄自該節之物業重估盈餘約為人民幣55,460,000元。倘該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之財務報表內，將產生每年約人民幣3,640,000元的額外折舊。

(B) 未經審核備考預測每股盈利

以下截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核備考預測每股股份基本盈利乃按下述附註為基準編製，以說明發售之影響，猶如發售已於二零零九年一月一日進行。此未經審核備考預測每股股份基本盈利僅就說明用途而編製，而基於其性質使然，不一定真實反映本集團於發售後之財務業績。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司權益股東應佔未經審核預測合併溢利

(附註(1))

不少於人民幣421,000,000元

未經審核備考預測每股股份基本盈利 (附註(2))

不少於人民幣0.211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股東應佔未經審核預測合併溢利乃摘錄自「財務資料—溢利預測」一節。編製未經審核溢利預測之基準及假設載於本售股章程附錄四。
- 2 未經審核備考預測每股股份基本盈利乃假設本公司自二零零九年一月一日起已在香港聯合交易所有限公司主板上市，及於截至二零零九年十二月三十一日止年度合共已發行股份2,000,000,000股，按該財政年度本公司權益股東應佔未經審核預測合併溢利計算，惟並無計及超額配股權或購股權計劃項下可能授出之任何購股權獲行使時可能配發及發行之任何股份，或本公司根據本售股章程附錄七「本公司購回股份」所述配發及發行或購回股份之一般授權可能配發及發行或購回之任何購股權。

(C) 未經審核備考財務資料之釋疑函件

下文載列本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)有關本集團之未經審核備考財務資料之報告全文，僅就載入本售股章程而編製：



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十二月十四日刊發之售股章程(「售股章程」)附錄三A及B部分所載 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告。此等資料由 貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供有關建議發售 貴公司股份可能對所呈列財務資料所構成影響之資料。未經審核備考財務資料之編製基準載於售股章程附錄三A及B部分。

責任

貴公司董事須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段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料作出意見，並向 閣下報告吾等之意見。對於吾等就編撰未經審核備考財務資料所用任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除對報告發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒布之香港投資通函呈報準則(「香港投資通函呈報準則」)第300號「會計師申報有關投資通函的備考財務資料」進行工作。吾等之工作主要包括比較

未經調整財務資料與原始文件、考慮支持各項調整之證據以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會所頒布香港審核準則或香港審閱準則之審計或審閱，因此，吾等不會就未經審核備考財務資料發表任何有關審計或審閱保證。

吾等在策劃及進行吾等之工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就 貴公司董事是否按所呈述基準妥為編撰未經審核備考財務資料，及該基準是否與 貴公司會計政策一致，及所作出調整對根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言是否適當，作出合理確定。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷和假設編製，僅作說明用途，而基於其假設性質使然，不能保證或表示日後將會發生任何事件，亦不一定表示：

- 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
- 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之每股盈利。

吾等並無對發行 貴公司股份所得款項淨額之數額及此等所得款項淨額之用途是否合理，或有關用途實際上是否將如售股章程所載「未來計劃及所得款項用途」所述者使用發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已經由 貴公司董事按所述基準妥為編撰；
- (b) 此基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 有關調整對根據上市規則第4.29(1)段規定披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致

洪良國際控股有限公司董事會 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零零九年十二月十四日