

A. 未經審核備考財務狀況表

下表載列於上市日期分別按最高發售價及最低發售價計算之匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表，僅供參考。

該等未經審核備考財務狀況表乃根據本發售通函附錄一所載 Hui Xian BVI 於2010年10月31日之經審核綜合財務狀況表，經考慮由獨立物業估值師釐訂之東方廣場於2011年1月31日之公平市值，並在假設(i) Hui Xian BVI 集團之重組及匯賢產業信託收購 Hui Xian BVI；(ii) 根據發售發行基金單位均告完成；及(iii) Hui Xian BVI 集團向 Hui Xian Cayman 償還現有債務（減轉讓債務）並向受託人（以匯賢產業信託受託人身份）轉讓轉讓債務之情況下編製。

該等未經審核備考財務狀況表僅為方便說明之用，因此並非旨在說明匯賢產業信託之資產及負債於上市日期之實際情況，或真實反映匯賢產業信託於上市日期或任何未來日期之財務狀況。

附 錄 二

匯 賢 產 業 信 託 之
未 經 審 核 備 考 財 務 狀 況 表

匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表(按最高發售價人民幣5.58元計算)

	備考調整				匯賢產業 信託備考 財務狀況表 (未審核) 人民幣 百萬元
	匯賢產業 信託 於2011年 4月1日 (未審核) (附註1) 人民幣 百萬元	收購 Hui Xian BVI (已審核) (附註2) 人民幣 百萬元	其他調整 (未審核) 人民幣 百萬元	附註	
非流動資產					
投資物業.....	—	19,998	5,182	3(ii)	25,180
物業、機器及設備.....	—	1,984			1,984
土地及相關成本.....	—	1,740	2,567	3(ii)	4,307
商譽.....	—	—	2,827	3(vi)	2,827
	—	23,722			34,298
流動資產					
酒店存貨.....	—	17			17
土地及相關成本.....	—	38			38
應收貿易賬款及其他應收款項 ..	—	72			72
銀行結存及現金.....	—	1,157	12,834 (379) (12,455)	4 4 5	1,157
	—	1,284			1,284
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(765)			(765)
直屬控股公司之貸款.....	—	—	(6,019) (7,300) 13,319	3(i) 3(iii) 5	—
最終控股公司之貸款.....	—	(6,019)	6,019	3(i)	—
應付稅金.....	—	(96)			96
銀行借款.....	—	(405)			(405)
	—	(7,285)			(1,266)
流動資產(負債)淨額	—	(6,001)			18
資產總額減流動負債	—	17,721			34,316
非流動負債					
銀行借款.....	—	(1,100)			(1,100)
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(507)			(507)
其他應付款.....	—	—			—
遞延稅項負債.....	—	(3,251)	(1,937)	3(ii)	(5,188)
	—	(4,858)			(6,795)
	—	12,863			27,521
以下列各項代表：					
股本.....	—	—			—
滙兌儲備.....	—	919	(919)	3(v)	—
保留溢利.....	—	11,944	(11,944)	3(iii)及(v)	—
	—	12,863			—
基金單位持有人所佔之資產 淨額：					
已發行之基金單位.....	—	—	15,066 12,455	3(iv) 4	27,521

附 錄 二

匯 賢 產 業 信 託 之
未 經 審 核 備 考 財 務 狀 況 表

匯賢產業信託之未經審核備考財務狀況表(按最低發售價人民幣5.24元計算)

	匯賢產業 信託 於2011年 4月1日 (未審核) (附註1) 人民幣 百萬元	備考調整		附註	匯賢產業 信託備考 財務狀況表 (未審核) 人民幣 百萬元
		收購 Hui Xian BVI (已審核) (附註2) 人民幣 百萬元	其他調整 (未審核) 人民幣 百萬元		
非流動資產					
投資物業.....	—	19,998	5,182	3(ii)	25,180
物業、機器及設備.....	—	1,984			1,984
土地及相關成本.....	—	1,740	2,567	3(ii)	4,307
商譽.....	—	—	1,144	3(vi)	1,144
	—	23,722			32,615
流動資產					
酒店存貨.....	—	17			17
土地及相關成本.....	—	38			38
應收貿易賬款及其他應收款項 ..	—	72			72
銀行結存及現金.....	—	1,157	12,052 (362)	4 4	
	—		(11,690)	5	1,157
	—	1,284			1,284
流動負債					
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(765)			(765)
直屬控股公司之貸款.....	—	—	(6,019) (7,300)	3(i) 3(iii)	—
			13,319	5	
最終控股公司之貸款.....	—	(6,019)	6,019	3(i)	—
應付稅金.....	—	(96)			(96)
銀行借款.....	—	(405)			(405)
	—	(7,285)			(1,266)
流動(負債)資產淨額.....	—	(6,001)			18
資產總額減流動負債.....	—	17,721			32,633
非流動負債					
銀行借款.....	—	(1,100)			(1,100)
應付貿易賬款及其他應付款項 ..	—	(507)			(507)
其他應付款.....	—	—			—
遞延稅項負債.....	—	(3,251)	(1,937)	3(ii)	(5,188)
	—	(4,858)			(6,795)
	—	12,863			25,838
以下列各項代表：					
股本.....	—	—			—
滙兌儲備.....	—	919	(919)	3(v)	—
保留溢利.....	—	11,944	(11,944)	3(iii)及(v)	—
	—	12,863			—
基金單位持有人所佔之資產淨額：					
已發行之基金單位.....	—	—	14,148 11,690	3(iv) 4	25,838

附註：

1. 該等結餘摘錄自匯賢產業信託於2011年4月1日(匯賢產業信託之成立日期)之未經審核財務狀況表。
 2. 該等結餘摘錄自本發售通函附錄一所載 Hui Xian BVI 於2010年10月31日之經審核綜合財務狀況表。
 3. 下列調整反映 Hui Xian BVI 之重組及匯賢產業信託收購 Hui Xian BVI：
 - (i) 將重新安排滙賢投資或 Hui Xian BVI(一方面)欠負 Hui Xian Cayman 或匯賢控股(另一方面)之股東貸款及其他集團內部款額，以使 Hui Xian BVI 於完成前欠負 Hui Xian Cayman 債務且滙賢投資欠付 Hui Xian BVI 債務。最終控股公司貸款將重新分類至直屬控股公司貸款。
 - (ii) 東方廣場之重估(包括房屋及租賃土地權益)乃參照本發售通函附錄五所載獨立物業估值師於2011年1月31日作出之公平市場估值及相關遞延稅項影響。
 - (iii) 於2011年4月7日，經重估 Hui Xian BVI 資產後，Hui Xian BVI 宣佈向其當時唯一股東 Hui Xian Cayman 於其盈餘分派人民幣73億元。於完成前，Hui Xian BVI 集團將欠負 Hui Xian Cayman 現有債務之總金額。
 - (iv) 於2011年4月8日，受託人(作為匯賢產業信託之受託人)、管理人、Hui Xian Cayman 及匯賢控股訂立重組協議。根據該協議，受託人(作為匯賢產業信託之受託人)同意向 Hui Xian Cayman 購入 Hui Xian BVI 股份及轉讓債務之權益。Hui Xian BVI 股份及轉讓債務之代價將以向 Hui Xian Cayman 發行2,700,000,000個基金單位之方式支付。於完成後及發售完成前，Hui Xian Cayman 將擁有匯賢產業信託之所有基金單位。重組協議之詳情請參閱本發售通函所載「與匯賢產業信託有關之重大協議及其他文件—重組協議」一節。
 - (v) 抵銷 Hui Xian BVI 之收購前儲備，包括保留溢利及滙兌儲備。
 - (vi) 該金額指根據香港財務報告準則第3號：「業務合併」確認收購成本超出所收購匯賢產業信託於完成日期之可識別資產、負債及或然負債淨值之假設公允價值之金額。
- 由於 Hui Xian BVI 於完成日期之資產及負債之公允價值可能與編製上文所呈列之未經審核備考財務狀況表之假設公允價值有差異，故收購所產生之實際收購成本超出(如有)Hui Xian BVI 可識別資產、負債及或然負債淨值之公允價值之金額，可能有別於本附錄所呈列之估計金額。
4. 此乃按最高發售價及最低發售價人民幣5.58元及人民幣5.24元分別發行2,300,000,000個基金單位(包括香港公開發售及國際發售2,000,000,000個基金單位及匯賢控股認購之300,000,000個基金單位)之集資所得款項扣除發行成本之款項後淨額，發行成本由有關發售之開支組成，其中包括應付包銷商之包銷佣金(視發售之規模而定)、法律費、印刷成本、會計師費、上市成本、廣告及營銷相關開支。
 5. 此乃 Hui Xian BVI 集團向 Hui Xian Cayman 償還現有債務(減轉讓債務)並向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)轉讓轉讓債務。
 6. 根據信託契約，匯賢產業信託之有限年期為由其開始生效日期起計80年減1日，而匯賢產業信託須於由上市日期至2011年12月31日及截至2012年12月31日止財政年度期間向基金單位持有人分派100%其年度可供分派收入，及於此後之各財政年度分派不少於其年度可供分派收入之90%。因此，基金單位包含支付現金股息之合約責任，另於匯賢產業信託終止後，須根據彼等於終止日期於匯賢產業信託所佔之權益比例支付自銷售或變現匯賢產業信託資產所得款項減任何負債之全數現金淨額。因此，根據《香港會計準則》第32號「金融工具：披露及呈報」，基金單位持有人之資金(即代表發行基金單位之所得款項淨額)被分類為財務負債，並於財務狀況表內列作基金單位持有人所佔資產淨額處理。
 7. 按最高發售價及最低發售價計算的每基金單位資產淨值分別為人民幣5.50元及人民幣5.17元。每基金單位資產淨值是按最高發售價及最低發售價計算滙賢產業信託未經審核備考財務狀況表所載基金單位持有人所佔資產淨額(即按最高發售價及最低發售價計算發售及匯賢控股認購估計所得款項淨額(扣除滙賢產業信託應付發行開支後))以及發售完成時將發行5,000,000,000個基金單位為基礎計算。

B. 未經審核備考財務資料之會計師報告

Deloitte.
德勤

吾等謹就匯賢產業信託及其控制實體(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告。有關財務資料乃由管理人之董事編製，僅供參考，旨在提供Hui Xian BVI之建議重組、匯賢產業信託收購Hui Xian BVI、根據發售發行匯賢產業信託之基金單位及Hui Xian BVI集團向 Hui Xian Cayman 償還現有債務(減轉讓債務)並向受託人(以匯賢產業信託受託人身份)轉讓轉讓債務對所呈列財務資料可能造成影響之資料，以供載入匯賢產業信託於2011年4月11日刊發之發售通函(「發售通函」)。未經審核備考財務資料之編製基準載於發售通函第II-1頁至第II-4頁。除另有界定者外，本報告所用詞彙具有發售通函「一般定義」一節所載相同的涵義。

管理人之董事及申報會計師之個別責任

管理人之董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4章29段(「上市規則第4.29條」)(有關規定適用於尋求將其股本證券在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市之新申請人，猶如上市規則第4.29條適用於匯賢產業信託)及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」所編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任是根據上市規則第4.29條第7段的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於編製未經審核備考財務資料所採用過往所作有關任何財務資料之報告，除於刊發日期對所指明人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會所頒佈香港投資通函報告委聘準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行獲委聘之工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件，考慮調整的理據及與管理人之董事討論未經審核備考財務資料。該項委聘並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等所規劃及進行工作旨在取得吾等認為必需的資料及解釋，以便獲得充分憑證，合理確保管理人之董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料，而有關基準與貴集

團的會計政策一致，且對根據上市規則第4.29條第1段規定所披露之未經審核備考財務資料所作調整恰當，猶如該上市規則適用於匯賢產業信託。

未經審核備考財務資料基於管理人之董事之判斷及假設編製，僅供參考，基於其假設性質，其不保證或代表日後會發生任何事件，亦並非 貴集團於2011年4月29日或任何未來日期之財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料由管理人之董事基於所述基準妥為編製；
- (b) 該等基準符合 貴集團會計政策；及
- (c) 根據上市規則第4.29條第1段所披露之未經審核備考財務資料所作調整恰當（猶如上市規則適用於匯賢產業信託）。

此致

匯賢房託管理有限公司
列位董事（匯賢產業管理人）、
中信証券融資（香港）有限公司、
香港上海滙豐銀行有限公司及
中銀國際亞洲有限公司 台照

德勤•關黃陳方會計師行
香港執業會計師
謹啟

2011年4月11日