

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司的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一部分，收錄於此僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的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

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且載於下文以說明全球發售對本公司於2010年12月31日有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2010年12月31日完成。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅作說明用途而編製，而基於其假設性質，其可能不能真實反映倘全球發售已於2010年12月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

下列未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃按猶如全球發售已於2010年12月31日發生而編製，因此，並未作出調整以反映本集團於2010年12月31日後訂立之任何貿易及其他交易。尤其是，未經計及百宏福建於2011年1月10日宣派的股息人民幣324.6百萬元，有關款項已於2011年1月17日支付予其當時之股東百宏香港。倘該等股息乃於2010年12月31日宣派，我們的未經審核備考經調整有形資產淨值將減少人民幣324.6百萬元，而我們的未經審核備考經調整每股有形資產淨值將減少人民幣0.14元。

	於2010年	估計全球 發售所得 款項淨額 <sup>(3)(4)</sup>	未經審核	未經審核備考經調整	
	12月31日的 有形資 產淨值 <sup>(1)(2)</sup>		備考經調整 有形資產 淨值	每股有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣	港元
按每股股份發售價					
4.53港元計算 .....	2,183.9	2,124.8	4,308.7	1.87	2.20
按每股股份發售價					
6.08港元計算 .....	2,183.9	2,863.9	5,047.8	2.20	2.58

附註：

- (1) 於2010年12月31日的有形資產淨值乃摘自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 本集團於2011年2月28日的物業權益已由獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司估值。該估值的詳情載於本招股章程附錄四。我們將不會把重估盈餘人民幣163.8百萬元計入我們的財務報表。根據我們的會計政策，我們持作自用的土地及樓宇乃根據

香港財務報告準則按成本減累計折舊及任何減值虧損列值，而非按重估金額列值。經參考本招股章程附錄四所載的本集團物業權益估值，倘該重估盈餘已計入我們的財務報表，則每年將產生額外折舊費用約人民幣5.4百萬元。

- (3) 估計全球發售所得款項淨額乃經扣除我們應付的包銷佣金(不包括任何酌情獎勵費用)及其他相關費用後，分別按每股股份發售價4.53港元及6.08港元計算，且概無計入於行使超額配股權後可能發行的任何股份。
- (4) 就全球發售的估計所得款項淨額及計算每股未經審核備考經調整有形資產淨值而言，人民幣換算成港元乃按1港元兌人民幣0.8509元進行，該匯率為中國人民銀行於2010年12月31日所定港元兌人民幣的匯率中間價。
- (5) 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後按已發行2,299,000,000股股份得出，惟並無計入於行使超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權後可能發行的任何股份。

## B. 未經審核備考預測每股盈利

以下截至2011年12月31日止年度的除稅後預測溢利及未經審核備考預測每股盈利乃按下文所載附註的基準編製而成，以說明全球發售的影響，猶如其已於2011年1月1日進行。此除稅後預測溢利及未經審核備考預測每股盈利僅編製作說明用途，而基於其假設性質，其未必能真實反映本集團於截至2011年12月31日止年度或任何未來期間的財務業績。

除稅後預測溢利<sup>(1),(3)</sup> ..... 不大可能少於人民幣847.5百萬元  
(約1,012.8百萬港元)

未經審核備考預測每股盈利<sup>(2),(3)</sup> ..... 不大可能少於人民幣0.369元  
(約0.441港元)

### 附註：

- (1) 編製上述溢利預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三。董事已根據截至2011年1月31日止一個月的未經審核業績及截至2011年12月31日止餘下十一個月的業績預測，編製本公司截至2011年12月31日止年度除稅後預測溢利。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利乃根據本公司截至2011年12月31日止年度除稅後預測溢利，並假設於整年內合共已發行2,299,000,000股股份計算得出(並無計及因行使超額配股權或購股權計劃項下可能授出之購股權而可能發行的任何股份)。
- (3) 以人民幣列值的除稅後預測溢利及未經審核備考預測每股盈利乃按人民幣1.00元兌1.1950港元之匯率轉換為港元。該轉換不應解讀為港元金額已或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。

**C. 未經審核備考財務資料報告**

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)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：

吾等就日期為2011年5月5日的招股章程(「招股章程」)附錄二A及B部分所載的百宏實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告。該備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅為說明提供有關全球發售對所呈列的財務資料可能產生的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載列於招股章程附錄二(A)及(B)部分。

**責任**

貴公司董事須全權負責按照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」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告。對於吾等此前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的報告，除對於該等報告刊發日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料會計師報告」進行受委聘的工作。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，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘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委聘準則而作出的審核或審閱。故此，吾等不會就未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱的意見。

吾等在策劃及執行工作時，是以取得我們認為必要的資料及解釋為目標，從而使吾等能獲得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準與 貴集團的會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等對未經審核備考財務資料開展的工作並非根據美國公認核數準則或其他準則及常規或美國公眾公司會計監督委員會的核數準則進行，因此不應視為已根據該等準則及常規進行工作而予以依賴。

按照 貴公司董事的判斷及假設所編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示將於未來發生任何事宜，並不一定反映：

- 貴集團於2010年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2011年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

吾等不會就發行 貴公司股份的所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的應用，或是否按照招股章程「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」所述實際動用該等所得款項發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (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)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

百宏實業控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2011年5月5日