

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月的財務資料編製的會計師報告的一部分，載列於此僅供參考之用。

未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考預測每股盈利

以下截至二零一一年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股預測基本盈利是根據下文所載附註基準編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零一一年一月一日進行。編製未經審核備考每股預測基本盈利僅為方便說明，而基於其性質所限，其未必可真實地反映於全球發售後本集團的財務業績。

截至二零一一年十二月三十一日止年度盈利預測

本公司擁有人應佔綜合盈利預測⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁶⁾ 不少於人民幣393,000,000元
(約480,000,000港元)

調整⁽³⁾⁽⁶⁾

認股權證成本攤銷 約人民幣176,000,000元
(約215,000,000港元)

認股權證成本攤銷前

本公司擁有人應佔綜合盈利預測⁽²⁾⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 不少於人民幣569,000,000元
(約695,000,000港元)

未經審核備考每股預測基本盈利⁽⁵⁾⁽⁶⁾ 約人民幣0.215元(約0.262港元)

附註:

- (1) 編製計算截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合盈利預測的基準及假設載於招股章程「附錄三一盈利預測」。由本公司董事編製的盈利預測乃以本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的經審核綜合業績、本集團截至二零一一年八月三十一日止兩個月的未經審核綜合管理賬目及本集團截至二零一一年十二月三十一日止餘下四個月綜合業績預測為基準。
- (2) 在計算截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔預測綜合溢利時，我們已計及估計上市開支約人民幣54,100,000元(約66,000,000港元)。

- (3) 約人民幣176,000,000元的認股權證成本指本公司控股股東因其他借貸而作出的非現金注資。交易的詳情載於附錄一第I節附註29。約人民幣176,000,000元的認股權證成本將根據融資貸款的預期年期(預期須於上市或前後償還)的實際利率計入融資成本。認股權證成本的攤銷約人民幣176,000,000元估計被確認作融資成本計入截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表。
- (4) 本公司擁有人於攤銷認股權證成本前應佔預測綜合溢利乃基於為截至二零一一年十二月三十一日止年度約人民幣176,000,000元(約215,000,000港元)的認股權證成本而調整的截至二零一一年十二月三十一日止年度之本公司擁有人應佔預測綜合溢利而計算。
- (5) 未經審核備考每股預測基本盈利乃以截至二零一一年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔綜合溢利預測為基準，且於整個期間已發行及發行在外合共1,830,000,000股股份。該1,830,000,000股股份乃根據招股章程當日1,000,000股已發行及發行在外股份及根據全球發售而予以發行的330,000,000股股份以及根據資本化發行而予以發行之1,499,000,000股股份而計算(假設全球發售及資本化發行已於二零一一年一月一日完成)。概無根據超額配股權發行股份。
- (6) 就此未經審核備考預測每股盈利而言，以人民幣列示之金額會按1.00港元兌人民幣0.8192元的匯率兌換成港元。並無陳述表示人民幣於當時已、應已或可能已兌換為港元(或反之亦然)。

B. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值

以下根據香港上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整每股有形資產淨值僅供說明之用，並載於本文以說明全球發售對本集團於二零一一年六月三十日的綜合有形資產淨值產生的影響，猶如全球發售已於當日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，而基於其假設性質，其未必可真實地反映本公司擁有人應佔本集團於全球發售後的綜合有形資產淨值。此乃根據本招股章程附錄一所載「本集團之會計師報告」所示本公司擁有人應佔本集團於二零一一年六月三十日的經審核綜合有形負債淨值編製，並根據下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值並不構成本集團會計師報告的一部分。

	本集團擁有人 於二零一一年 六月三十日 應佔經審核綜 合資產淨值 ⁽¹⁾	截至 二零一一年 六月三十日 的經審核 有形資產 ⁽¹⁾	於二零一一年 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 ⁽¹⁾	估計全球 發售所得款 項淨額 ⁽²⁾	本公司 擁有人 應佔未經審 核備考經 調整有形資 產淨值	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據發售價每股 股份2.51港元 計算	217,531	287,010	(69,479)	615,850	546,371	0.30	0.36
根據發售價每股 股份2.93港元 計算	217,531	287,010	(69,479)	723,078	653,599	0.36	0.44

附註：

(1) 資料乃摘自招股章程附錄一所載本集團會計師報告。

- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃根據發售股份及發售價範圍介乎每股2.51港元至2.93港元計算，已扣除本公司應付的包銷費用及相關開支，惟並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經前段所述調整後，根據全球發售及資本化發行預期將予發行合共1,830,000,000股股份計算，惟並無計及本集團因全球發售的估計所款項淨額而可能賺取的任何額外收入及因超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份。
- (4) 本集團的物業權益由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值，且相關估值報告載於本招股章程附錄四。由於土地溢價並未結算或該土地僅作臨時用途，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司認為其上所建物業（於二零一一年六月三十日的賬面值為人民幣196,781,000元）並無商業價值。據董事所知，其上所建物業的價值並未因有關限制而減值。根據估值報告，本集團於二零一一年六月三十日的其他物業權益為約人民幣131,595,000元。該數額與本集團於二零一一年六月三十日的物業權益的賬面淨值約人民幣69,224,000元比較，增值人民幣62,371,000元。倘物業權益按重估值呈列，則須因而扣除額外年度折舊人民幣1,171,000元。由於本集團已選擇按成本模式呈列物業權益，故重估增值不會計入本集團其後年度的綜合財務報表。
- (5) 就本未經審核備考每股經調整有形資產淨值而言，人民幣金額已按1.00港元：人民幣0.8192元兌換為港元。此並非表示人民幣金額於當時已經、可能已經或可兌換為港元，反之亦然。

C. 申報會計師就有關未經審核備考每股預測盈利及未經審核備考經調整每股有形資產淨值的未經審核備考財務資料發出的報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

有關未經審核備考財務資料的會計師報告 致中國罕王控股有限公司各董事

吾等就中國罕王控股有限公司(「貴公司」)的董事編製並僅供說明之用的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出報告，以提供資料說明全球發售對所呈報的財務資料可能產生的影響，以供載於二零一一年九月二十日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二內。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1頁至第II-4頁。

貴公司董事及申報會計師的責任

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章29段，並參照由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加載投資通函」而編製的未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任是根據上市規則第4章29(7)段的規定就未經審核備考財務資料出具意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何超出報告發出當日吾等對獲發出報告有關人士所負的責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料與源文件，考慮支持各項調整的憑證，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料作出獨立審查。

吾等在策劃和履行工作時，均以取得所有吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就 貴公司董事是否按上述與 貴集團會計政策一致的基準妥善編製未經審核備考財務資料，及就調整是否符合根據上市規則第4章29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料，作出合理的保證。

吾等的工作並非按照美國公認審核準則或其他準則及慣例，或美國上市公司會計監督委員會的審核準則進行，故不應視吾等的工作已遵照該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設編撰，僅供說明之用，而且基於其自身假設性質使然，不能作為日後將會發生任何事件的保證或跡象，亦未必能夠預示：

- 貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度或未來任何期間的每股盈利。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- 就根據上市規則第4章29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一一年九月二十日