

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申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供說明之用。

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供說明之用，並載列於本招股章程以說明假設全球發售已於2011年12月31日進行，其對於2011年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值的影響。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明之用，而因其假設性質使然，未必能真實反映全球發售於2011年12月31日或任何未來日期完成後本集團的財務狀況。

	於2011年12月31日		未經審核		
	本公司權益股東 應佔合併有形 資產淨值 <sup>(1)</sup> 人民幣千元	全球發售 估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup> 人民幣千元	備考經調整 有形資產 淨值 <sup>(3)</sup> 人民幣千元	未經審核備考 經調整每股 有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup> 人民幣元	港元
根據發售價 每股1.10港元 計算	251,579	111,000	362,579	0.45	0.56
根據發售價 每股1.32港元 計算	251,579	139,000	390,579	0.49	0.60

附註：

- (1) 於2011年12月31日本公司權益股東應佔合併有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告內的合併財務資料編撰，並根據本公司權益股東應佔合併資產淨值人民幣258,103,000元減商譽人民幣6,394,000元及無形資產人民幣130,000元計算。

- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別根據指示發售價每股1.10港元及1.32港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費及其他相關開支(但不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份)。估計所得款項淨額按照於2011年12月31日適用匯率1.00港元兌人民幣0.81070元換算為人民幣。
- (3) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及本公司於2012年3月14日以豁免債項方式結付應付東越有限公司款項淨結餘的影響。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，並按假設全球發售於2011年12月31日完成後已發行800,000,000股股份的基準(但不計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份)而得出。
- (5) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按照於2011年12月31日適用匯率1.00港元兌人民幣0.81070元兌換為港元。
- (6) 本集團於2012年4月30日的物業權益由獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值，有關物業估值報告載於附錄三「物業估值」。上述未經審核備考經調整有形資產淨值報表並無計及重估本集團物業權益約人民幣90,036,000元所產生的本公司權益股東應佔盈餘。重估盈餘將不會計入本集團的財務報表內。本集團的會計政策乃根據國際財務報告準則按成本減累計折舊及任何減值虧損(而非重估金額)將持作自用的土地及樓宇列賬。參考載於本招股章程附錄三的物業權益估值，倘將該重估盈餘計入本集團的合併財務報表內，則每年招致的額外折舊約為人民幣469,000元。

**B. 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(執業會計師)為載入本招股章程而就未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程內。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

吾等就銀仕來控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)載於日期為2012年6月29日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部的未經審核備考財務資料(「備考財務資料」)作出報告，此等財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供全球發售對所呈報財務資料可能造成的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二A部。

**責任**

貴公司董事的責任僅為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段的規定，並參考由香港會計師公會(「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。

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告。對於吾等先前所發出有關編撰未經審核備考財務資料所採用任何財務資料的任何報告，除對於報告發出當日獲發該等報告的人士負責外，吾等概不承擔任何責任。

## 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委聘準則第300號《會計師申報有關投資通函的備考財務資料》進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整的財務資料與來源文件、審閱用以支持調整的憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論，並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈香港核數準則或香港審閱委聘準則所進行的審核或審閱，因此，吾等對未經審核備考財務資料不發表任何該等審核或審閱的保證。

吾等就取得吾等認為必要的資料及解釋作出籌劃及進行有關工作，以獲提供足夠證據合理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為編撰，且該基準與 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)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等就未經審核備考財務資料所採用的程序並非按照美利堅合眾國審核準則或其他準則及公認常規或美國公眾公司會計監察委員會的審核準則進行，故不應猶如已根據該等準則及常規所進行而加以倚賴。

未經審核備考財務資料乃按照 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用，而因其假設性質使然，並不保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於2011年12月31日或於任何未來日子的財務狀況。

吾等不會就 貴公司發行股份的所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的用途或該等款項實際有否按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」所述方式動用而發表任何意見。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按所列基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 該等基準與 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，有關調整乃屬恰當。

此致

銀仕來控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

2012年6月29日