

以下載列根據香港上市規則第4.29條編製的備考財務資料，僅供說明用途，旨在向投資者提供有關全球發售可能對全球發售完成後本集團的有形資產淨值和預測每股盈利造成的影響的進一步資料。儘管已合理審慎編製上述資料，但有意投資者於閱讀有關資料時務請注意，這些數字本身可予調整，且未必能全面反映本集團於有關財政期間的財務業績和狀況。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為本集團按照下文所載附註編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表，藉此說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2007年3月31日進行。編製本未經審核備考有形資產淨值報表僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映假設全球發售已於2007年3月31日或任何未來日子完成後本集團的財務狀況。

	於2007年 3月31日 本公司 權益持有人 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 的估計 所得款項 淨額 ⁽²⁾	本集團未經 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⁾
	千港元	千港元	千港元	港元
根據發售價每股發售股份				
1.85港元計算	767,365	2,420,365	3,187,730	1.69
根據發售價每股發售股份				
2.35港元計算	767,365	3,102,635	3,870,000	2.05

附註：

- 於2007年3月31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乃摘錄自載於本招股書附錄一A的會計師報告。
- 全球發售的估計所得款項淨額是根據每股股份發售價1.85港元和2.35港元計算，當中已扣減本集團應付的包銷費用和其他相關費用。
- 每股未經審核備考經調整有形資產淨值是假設截至2007年3月31日已發行股份及於全球發售後預期發行股份合共1,883,600,000股計算，但並無計及自2007年4月1日起至上市日期止期間配發和發行予股東的2,820,000,000股股份，以及因行使超額配股權而可能配發和發行的任何股份。

4. 本集團於2007年3月31日所擁有和估用作自用的物業權益的估值詳情載於本招股書附錄五。本集團不會於截至2007年12月31日止年度的財務報表內計入重估盈餘或虧絀。如將這些重估盈餘計入本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表，則須每年扣除額外折舊費用約1.5萬港元。
5. 未經審核備考經調整有形資產淨值並未計及擬收購並非由本集團所擁有的王府井飯店管理和中化物業管理各自餘下75%股本權益的影響。這些擬收購事項的財務影響詳情載於本招股書附錄二。
6. 概無作出任何調整，以反映本集團於2007年3月31日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。
7. 備考財務資料並非根據《香港財務報告準則》編製。

B. 未經審核備考全面攤薄預測每股盈利

以下截至2007年12月31日止年度未經審核備考全面攤薄預測每股盈利是按下文所載附註編製，藉此說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2007年1月1日進行。編製未經審核備考全面攤薄預測每股盈利僅供說明之用，由於其假設性質使然，未必能夠真實反映本集團於截至2007年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

下表所有統計數據是基於超額配股權並未行使的假設而得出。

	截至2007年 12月31日 止年度預測 百萬港元
未計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	
的本公司權益持有人應佔綜合利潤淨額 ⁽¹⁾	401.6
投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項) ⁽²⁾	1,589.7
計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	
的本公司權益持有人應佔綜合利潤淨額 ⁽¹⁾	1,991.3
未經審核備考預測每股盈利－全面攤薄 ⁽³⁾	
未計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	0.085港元
計入投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	0.423港元

(1) 截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤淨額，是按照附錄四所載計算有關預測所依據的基準和假設而編製。

(2) 投資物業公平值收益是以根據收入資本化法預測的2007年12月31日的估值結果估計，收入資本化法在實際可行

的情況下與獨立物業估值師萊坊評估本集團擬用於租賃的物業時採用的估值基準一致。因此，投資物業公平值收益21.2億港元(已扣除遞延稅項5.3億港元)已計入利潤預測。

- (3) 按備考全面攤薄基準計算的預測每股盈利是根據截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測綜合利潤淨額而計算，並假設本公司自2007年1月1日起已在聯交所上市，致使全年共有4,703,600,000股股份已發行和流通在外。該項計算假設超額配股權將不獲行使。

C. 有關未經審核備考財務資料的函件

以下是由獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而編製的報告全文，以供載入本招股書。

 ERNST & YOUNG

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們就方興地產(中國)有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱為「貴集團」)的未經審核備考經調整有形資產淨值報表和全面攤薄預測每股盈利(「未經審核備考財務資料」)編製報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關 貴公司提呈發售1,411,100,000股每股面值1.00港元股份的全球發售可能已影響 貴集團所呈列的有關財務資料的資料，以供載入 貴公司於2007年8月6日刊發的招股書(「招股書」)附錄三第A和第B節。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股書附錄三第A和第B節。

責任

貴公司董事全權負責根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29條，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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就未經審核備考財務資料達致意見及僅

向閣下報告。對於我們過往就任何用作編製未經審核備考財務資料的財務資料發出的任何報告，除向於這些報告刊發日期獲我們發出報告的指定人士外，我們概不承擔任何責任。

意見基準

我們根據由香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。我們的工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，而並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

由於我們的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港審驗應聘服務準則》所作的審核或審閱，因此，我們並無對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面的保證。

我們計劃及執行我們的工作時，以取得我們認為必要的資料和解釋為目標，藉以為我們提供充分的憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所列基準妥為編製，這些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。

我們並無根據美利堅合眾國的核數準則或其他公認的準則和慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則執行工作，故不應當作我們的工作已遵照這些準則執行而加以依賴。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設而編製，僅供說明之用，因其假設性質使然，並不保證或指示任何事件將於日後發生，也未必能反映：

- 貴集團於2007年3月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2007年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 這些基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 這些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。

此致

方興地產(中國)有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2007年8月6日