

本附錄所載資料並不屬於本招股章程附錄一A及一B所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編撰的會計師報告，且僅供參考。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編撰的未經審核有形資產淨值備考報表，惟僅供參考，以反映假設全球發售已於二零零七年三月三十一日進行對本公司於二零零七年三月三十一日有形資產淨值的影響。

未經審核有形資產淨值備考報表僅作說明之用，而因屬假設，未必能真實反映二零零七年三月三十一日或全球發售後任何未來日期我們的綜合有形資產淨值。該報表乃按附錄一A會計師報告所載我們於二零零七年三月三十一日的合併資產淨值編撰，並按下述方式調整。未經審核有形資產淨值備考報表並不屬於本招股章程附錄一A所載會計師報告。

| | 於二零零七年 三月三十一日 | | | | |
|------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------|
| | 本公司權益持有人 | | | | |
| | 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾ | 估計 全球發售所得 款項淨額 ⁽²⁾ | 未經審核 經調整 有形資產淨值 | 每股備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ | |
| | 人民幣 百萬元 | 人民幣 百萬元 | 人民幣 百萬元 | 人民幣 | 港元 |
| 根據發售價 | | | | | |
| 每股6.45港元計算 | 3,655.8 | 7,627.3 | 11,283.1 | 2.66 | 2.74 |
| 根據發售價 | | | | | |
| 每股7.70港元計算 | 3,655.8 | 9,124.8 | 12,780.6 | 3.01 | 3.11 |

附註：

- 於二零零七年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值節錄自本招股章程附錄一A的會計師報告，乃按於二零零七年三月三十一日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值人民幣3,672.8百萬元，並扣除就二零零七年三月三十一日人民幣17.0百萬元之無形資產後得出。
- 估計全球發售所得款項淨額乃按發售價每股分別6.45港元及7.70港元計算，並已扣除估計的相關費用及開支，惟並無計及可能因行使超額配股權而發行的股份。倘行使超額配股權，則本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值及每股未經審核備考經調整有形資產淨值將會增加。
- 於二零零七年七月三十一日，本集團列為物業、廠房及設備的物業由獨立物業估值師戴德梁行有限公司重新估值，而有關的物業估值報告載於本招股章程附錄四 — 物業估值。物業市值高於賬面值差額的重估增值淨額並無計入本集團於二零零七年三月三十一日的合併財務資料。上述調整並無計入重估增值。倘若該等物業以估值入賬，則合併收益表將在計及所得稅前扣除因物業重估增值人民幣242.8百萬元而需要額外計提的扣除人民幣5.1百萬元折舊及攤銷。
- 每股未經審核備考經調整有形資產淨值已作出上文附註2所述的調整，並根據全年已發行股份4,242,860,000股計算，惟並無行使超額配股權。

- (5) 為編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以人民幣呈列的結餘已按中國人民銀行二零零七年九月四日的匯率1.00港元兌人民幣0.96939元換算成港元。
- (6) 未經審核備考經調整有形資產淨值並無計入建議收購天津普利達100%股權的影響。有關建議收購的財務影響詳情載於下文「C.經擴大集團未經審核備考財務資料」一節。

B. 每股未經審核備考盈利預測

以下為根據上市規則第4.29條計算的每股未經審核備考盈利預測，惟僅供參考，以反映假設於二零零七年一月一日進行全球發售的影響。

每股未經審核備考盈利預測惟僅作說明之用，而因屬假設，未必能真實反映全球發售後本集團財務業績。

截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司
權益持有人應佔綜合溢利預測⁽¹⁾⁽²⁾ (1,684.2百萬元)

每股未經審核備考盈利預測⁽³⁾ 人民幣38.5分 (39.7港仙)

附註：

- (1) 本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度預測綜合溢利節錄自本招股章程「財務資料—溢利預測」一節。編撰截至二零零七年十二月三十一日止年度溢利預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三。本公司董事根據本集團截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核合併業績、截至二零零七年六月三十日止三個月的未經審核綜合管理賬目及本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月的綜合業績預測編撰本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度預測綜合溢利。編撰預測基準的所有重大內容與本招股章程附錄一A會計師報告附註3所載本集團目前所採取的會計政策一致。
- (2) 每股未經審核備考盈利預測乃按本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度的綜合溢利預測除以假設全年將發行股份4,242,860,000股(經調整)計算，並假設全球發售於二零零七年一月一日進行，惟並無計及任何可能因行使超額配股權而發行的股份。
- (3) 本公司權益持有人應佔截至二零零七年十二月三十一日止年度綜合溢利預測及每股未經審核備考盈利預測已按中國人民銀行於二零零七年九月四日的匯率1.00港元兌人民幣0.96939元換算成港元。

C. 經擴大集團未經審核備考財務資料

以下為根據下文附註基準編製的本集團及天津普利達(合稱「經擴大集團」)備考資產負債表、收益表及現金流量表，以說明假設收購天津普利達(「收購」)分別於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日進行對備考資產負債表的影響，以及分別於二零零六年一月一日及二零零七年一月一日進行對備考收益表及現金流量表的影響。備考財務資料僅供說明用途，而基於其假設性質，未必真實反映倘收購分別於二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日、二零零六年一月一日、二零零七年一月一日或任何較後日期完成的經擴大集團財務狀況及財務業績。

1. 經擴大集團於二零零六年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表

| | 備考調整 | | | | 經擴大集團 未經審核備考 資產負債表 人民幣千元 |
|----------------|--|-------------------------------------|---------------|----------|-----------------------------------|
| | 本集團 | 天津普利達 | 其他 | 附註 | |
| | 於二零零六年 十二月三十一日 合併資產負債表 (附註1) 人民幣千元 | 於二零零六年 十二月三十一日 (附註2) 人民幣千元 | 備考調整 人民幣千元 | | |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 265,837 | 8 | — | | 265,845 |
| 土地使用權 | 37,674 | — | — | | 37,674 |
| 投資物業 | 1,526,000 | — | — | | 1,526,000 |
| 商譽 | 16,976 | — | — | | 16,976 |
| 聯營公司及共同控制公司 | 51,136 | — | — | | 51,136 |
| 可供出售金融資產 | 53,563 | — | — | | 53,563 |
| 遞延所得稅資產 | 81,608 | — | — | | 81,608 |
| | <u>2,032,794</u> | <u>8</u> | | | <u>2,032,802</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中物業 | 6,792,663 | 418,858 | 2,581,142 | (4), (5) | 9,792,663 |
| 發展中土地 | 2,674,383 | — | — | | 2,674,383 |
| 存貨(按成本) | 1,366 | — | — | | 1,366 |
| 持作出售共同控制公司 | — | — | — | | — |
| 貿易及其他應收款項 | 857,298 | 35,040 | — | | 892,338 |
| 預付款項 | 245,564 | — | — | | 245,564 |
| 已落成待售物業 | 1,389,813 | — | — | | 1,389,813 |
| 預付稅項 | 171,425 | — | — | | 171,425 |
| 受限制銀行存款 | 56,751 | — | — | | 56,751 |
| 現金及現金等價物 | 2,580,157 | 1,195 | (41,015) | (3) | 2,540,337 |
| | <u>14,769,420</u> | <u>455,093</u> | | | <u>17,764,640</u> |
| 資產總值 | <u>16,802,214</u> | <u>455,101</u> | | | <u>19,797,442</u> |
| 權益 | | | | | |
| 擁有人權益 | 3,525,625 | 41,126 | 369,991 | (4), (5) | 3,936,742 |
| 少數股東權益 | 541,280 | — | — | | 541,280 |
| 權益總額 | <u>4,066,905</u> | <u>41,126</u> | | | <u>4,478,022</u> |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 子公司的優先股 | 129,698 | — | — | | 129,698 |
| 可換股債券 | — | — | 1,524,850 | (3) | 1,524,850 |
| 貸款 | 4,108,520 | — | — | | 4,108,520 |
| 遞延所得稅負債 | 192,983 | — | 645,286 | (4), (5) | 838,269 |
| | <u>4,431,201</u> | <u>—</u> | | | <u>6,601,337</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 貸款 | 2,848,037 | 85,900 | — | | 2,933,937 |
| 貿易及其他應付款項 | 2,428,590 | 328,075 | — | | 2,756,665 |
| 客戶預付所得款項 | 2,945,474 | — | — | | 2,945,474 |
| 應付所得稅 | 79,480 | — | — | | 79,480 |
| 應付股息 | 2,527 | — | — | | 2,527 |
| | <u>8,304,108</u> | <u>413,975</u> | | | <u>8,718,083</u> |
| 負債總額 | <u>12,735,309</u> | <u>413,973</u> | | | <u>15,319,420</u> |
| 權益及負債總額 | <u>16,802,214</u> | <u>455,101</u> | | | <u>19,797,442</u> |

2. 經擴大集團於二零零七年三月三十一日之未經審核備考資產負債表

| | 備考調整 | | | | 經擴大集團 未經審核備考 資產負債表 人民幣千元 |
|----------------|--|---|-----------------|-----------|-----------------------------------|
| | 本集團 於二零零七年 三月三十一日 合併資產負債表 (附註1) 人民幣千元 | 天津普利達 於二零零七年 三月三十一日 (附註2) 人民幣千元 | 其他備考調整 人民幣千元 | 附註 | |
| 資產 | | | | | |
| 非流動資產 | | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 265,566 | 7 | — | | 265,573 |
| 土地使用權 | 37,506 | — | — | | 37,506 |
| 投資物業 | 1,840,000 | — | — | | 1,840,000 |
| 商譽 | 16,976 | — | — | | 16,976 |
| 聯營公司及共同控制公司 | 7,440 | — | — | | 7,440 |
| 可供出售金融資產 | 53,646 | — | — | | 53,646 |
| 遞延所得稅資產 | 73,688 | — | — | | 73,688 |
| | <u>2,294,822</u> | <u>7</u> | | | <u>2,294,829</u> |
| 流動資產 | | | | | |
| 發展中物業 | 8,014,507 | 420,479 | 2,579,521 | (4) , (5) | 11,014,507 |
| 發展中土地 | 3,789,980 | — | — | | 3,789,980 |
| 存貨(按成本) | 1,414 | — | — | | 1,414 |
| 持作出售共同控制公司 | 44,078 | — | — | | 44,078 |
| 貿易及其他應收款項 | 863,945 | 27,940 | — | | 891,885 |
| 預付款項 | 238,504 | — | — | | 238,504 |
| 已落成待售物業 | 980,397 | — | — | | 980,397 |
| 預付稅項 | 150,246 | — | — | | 150,246 |
| 受限制銀行存款 | 52,100 | — | — | | 52,100 |
| 現金及現金等價物 | 2,368,026 | 1,309 | (41,015) | (3) | 2,328,320 |
| | <u>16,503,197</u> | <u>449,728</u> | | | <u>19,491,431</u> |
| 資產總值 | <u>18,798,019</u> | <u>449,735</u> | | | <u>21,786,260</u> |
| 權益 | | | | | |
| 擁有人權益 | 3,672,842 | 41,015 | 368,776 | (4) , (5) | 4,082,633 |
| 少數股東權益 | 580,374 | — | — | | 580,374 |
| 權益總額 | <u>4,253,216</u> | <u>41,015</u> | | | <u>4,663,007</u> |
| 負債 | | | | | |
| 非流動負債 | | | | | |
| 子公司的優先股 | 131,748 | — | — | | 131,748 |
| 可換股債券 | — | — | 1,524,850 | (3) | 1,524,850 |
| 貸款 | 5,853,150 | — | — | | 5,853,150 |
| 遞延所得稅負債 | 223,820 | — | 644,880 | (4) , (5) | 868,700 |
| | <u>6,208,718</u> | <u>—</u> | | | <u>8,378,448</u> |
| 流動負債 | | | | | |
| 貸款 | 3,014,593 | 66,100 | — | | 3,080,693 |
| 貿易及其他應付款項 | 2,544,382 | 342,620 | — | | 2,887,002 |
| 客戶預付所得款項 | 2,386,714 | — | — | | 2,386,714 |
| 應付所得稅 | 131,640 | — | — | | 131,640 |
| 應付股息 | 258,756 | — | — | | 258,756 |
| | <u>8,336,085</u> | <u>408,720</u> | | | <u>8,744,805</u> |
| 負債總額 | <u>14,544,803</u> | <u>408,720</u> | | | <u>17,123,253</u> |
| 權益及負債總額 | <u>18,798,019</u> | <u>449,735</u> | | | <u>21,786,260</u> |

3. 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考收益表

| | 本集團 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 合併收益表 (附註1) | 備考調整 | | | 經擴大集團 未經審核備考 收益表 |
|--------------------------|--|---|----------|-----|------------------------|
| | | 天津普利達 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (附註2) | 其他備考調整 | 附註 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 收益 | 3,708,357 | — | — | | 3,708,357 |
| 銷售成本 | (2,702,816) | — | — | | (2,702,816) |
| 毛利 | 1,005,541 | — | — | | 1,005,541 |
| 其他收入 | 40,241 | 18 | — | | 40,259 |
| 其他(虧損)/收益淨額 | 7,088 | — | 433,434 | (6) | 440,522 |
| 投資物業公平值收益 | 282,181 | — | — | | 282,181 |
| 銷售及市場推廣成本 | (85,435) | — | — | | (85,435) |
| 行政開支 | (173,062) | (564) | — | | (173,626) |
| 經營溢利 | 1,076,554 | (546) | — | | 1,509,442 |
| 融資成本 | (131,870) | — | (92,499) | (7) | (224,369) |
| 分佔共同控制公司及 聯營公司溢利/(虧損) | 673 | — | — | | 673 |
| 除所得稅前溢利 | 945,357 | (546) | — | | 1,285,746 |
| 所得稅 | (348,548) | — | — | | (348,548) |
| 年度溢利 | 596,809 | (546) | — | | 937,198 |
| 歸屬： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | 570,380 | (546) | — | | 910,769 |
| 少數股東權益 | 26,429 | — | — | | 26,429 |
| | 596,809 | (546) | — | | 937,198 |

4. 經擴大集團截至二零零七年三月三十一日止三個月之未經審核備考收益表

| | 本集團 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 合併收益表 (附註1) | 備考調整 | | | 經擴大集團 未經審核備考 收益表 |
|--------------------------|--|---|----------|-----|------------------------|
| | | 天津普利達 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 (附註2) | 其他備考調整 | 附註 | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 收益 | 1,466,261 | — | — | | 1,466,261 |
| 銷售成本 | (1,121,366) | — | — | | (1,121,366) |
| 毛利 | 344,895 | — | | | 344,895 |
| 其他收入 | 8,299 | 1 | — | | 8,300 |
| 其他(虧損)/收益淨額 | (1,788) | — | 411,118 | (6) | 409,330 |
| 投資物業公平值收益 | 314,000 | — | — | | 314,000 |
| 銷售及市場推廣成本 | (20,743) | — | — | | (20,743) |
| 行政開支 | (53,347) | (112) | — | | (53,459) |
| 經營溢利 | 591,316 | (111) | | | 1,002,323 |
| 融資成本 | (35,968) | — | (23,125) | (7) | (59,093) |
| 分佔共同控制公司及 聯營公司溢利/(虧損) | 382 | — | — | | 382 |
| 除所得稅前溢利 | 555,730 | (111) | | | 943,612 |
| 所得稅 | (130,101) | — | — | | (130,101) |
| 年度溢利 | 425,629 | (111) | | | 813,511 |
| 歸屬： | | | | | |
| 本公司權益持有人 | 398,908 | (111) | | | 786,790 |
| 少數股東權益 | 26,721 | — | | | 26,721 |
| | 425,629 | (111) | | | 813,511 |

5. 經擴大集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表

| | 備考調整 | | | | 經擴大集團 未經審核備考 現金流量表 人民幣千元 |
|-----------------------|---|--|-----------------|------|-----------------------------------|
| | 本集團 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 合併現金流量表 (附註1) 人民幣千元 | 天津普利達 截至 二零零六年 十二月三十一日 止年度 (附註2) 人民幣千元 | 其他備考調整 人民幣千元 | (附註) | |
| 經營業務所得現金流量 | | | | | |
| 經營所用現金 | (1,939,936) | (19,645) | — | | (1,959,581) |
| 已付利息 | (373,438) | (6,570) | (45,804) | (8) | (425,812) |
| 已付所得稅 | (459,787) | — | — | | (459,787) |
| 經營業務所用現金淨額 | <u>(2,773,161)</u> | <u>(26,215)</u> | | | <u>(2,845,180)</u> |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (301,927) | (4) | — | | (301,931) |
| 購買土地使用權 | (3,797) | — | — | | (3,797) |
| 收購共同控制公司 | (6,055) | — | — | | (6,055) |
| 出售物業、廠房及 設備所得款項 | 834 | — | — | | 834 |
| 收購子公司 | (102,425) | — | (40,483) | (9) | (142,908) |
| 出售子公司所得款項 | 22,434 | — | — | | 22,434 |
| 已收利息 | 35,481 | 18 | — | | 35,499 |
| 已收股息 | 1,870 | — | — | | 1,870 |
| 向少數股東增購子公司權益 | (7,238) | — | — | | (7,238) |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(360,823)</u> | <u>14</u> | | | <u>(401,292)</u> |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | |
| 貸款所得款項 | 8,673,177 | 105,000 | — | | 8,778,177 |
| 償還貸款 | (5,656,620) | (125,000) | — | | (5,781,620) |
| 股東注資 | 1,620,803 | — | — | | 1,620,803 |
| 應收天津普利達之 關聯人士的款額增加 | — | (14,560) | — | | (14,560) |
| 應付天津普利達之 關聯人士的款額減少 | — | 61,334 | — | | 61,334 |
| 向少數股東派付股息 | (6,620) | — | — | | (6,620) |
| 向本公司權益持有人派付股息 | (103,952) | — | — | | (103,952) |
| 少數股東注資 | 139,166 | — | — | | 139,166 |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>4,665,954</u> | <u>26,774</u> | | | <u>4,692,728</u> |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 1,531,970 | 573 | | | 1,446,256 |
| 年初現金及現金等價物 | 1,046,036 | 622 | (622) | | 1,046,036 |
| 現金及現金等價物 匯兌收益／(虧損) | 2,151 | — | — | | 2,151 |
| 年終現金及現金等價物 | <u>2,580,157</u> | <u>1,195</u> | | | <u>2,494,443</u> |

6. 經擴大集團截至二零零七年三月三十一日止三個月之未經審核備考現金流量表

| | 備考調整 | | | | 經擴大集團 未經審核備考 現金流量表 人民幣千元 |
|-----------------------|---|--|-----------------|------|-----------------------------------|
| | 本集團 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 合併現金流量表 (附註1) 人民幣千元 | 天津普利達 截至 二零零七年 三月三十一日 止三個月 (附註2) 人民幣千元 | 其他備考調整 人民幣千元 | (附註) | |
| 經營業務所得現金流量 | | | | | |
| 經營所用現金 | (1,606,190) | (26,883) | — | | (1,633,073) |
| 已付利息 | (135,395) | (1,554) | — | | (136,949) |
| 已付所得稅 | (105,000) | — | — | | (105,000) |
| 經營業務所用現金淨額 | <u>(1,846,585)</u> | <u>(28,437)</u> | | | <u>1,875,022</u> |
| 投資活動所得現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (1,610) | — | — | | (1,610) |
| 收購子公司 | (246,840) | — | (39,190) | (9) | (286,750) |
| 已收利息 | 6,894 | 1 | — | | 6,895 |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(241,556)</u> | <u>1</u> | | | <u>(281,465)</u> |
| 融資活動所得現金流量 | | | | | |
| 貸款所得款項 | 3,643,436 | — | — | | 3,643,436 |
| 償還貸款 | (1,758,800) | (19,800) | — | | (1,778,600) |
| 應付天津普利達之 關聯人士的款額減少 | — | 48,350 | — | | 48,350 |
| 應付少數股東股息 | (6,130) | — | — | | (6,130) |
| 少數股東注資 | 400 | — | — | | 400 |
| 融資活動所得現金淨額 | <u>1,878,906</u> | <u>28,550</u> | | | <u>1,907,456</u> |
| 現金及現金等價物增加淨額 | (209,235) | 114 | — | | (249,031) |
| 期初現金及現金等價物 | 2,580,157 | 1,195 | (1,195) | | 2,580,157 |
| 現金及現金等價物 滙兌收益／(虧損) | (2,896) | — | — | | (2,896) |
| 期終現金及現金等價物 | <u><u>2,368,026</u></u> | <u><u>1,309</u></u> | | | <u><u>2,328,230</u></u> |

附註：

- 該結餘摘錄自本招股章程附錄一A所載本公司會計師報告。
- 該結餘摘錄自本招股章程附錄一B所載天津普利達的會計師報告。
- 該調整指通過現金人民幣41,015,000元連同發行15.75億港元3厘息可換股債券支付收購代價。

可換股債券的公平值由貸款部分和換股權部分組成。根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」，貸款部分和換股權部分分別入賬並計入非流動負債的「可換股債券」。為編撰該等經擴大集團的未經審核備考資產負債表，已列示可換股債券於二零零七年八月三十一日的公平值人民幣1,524,850,000元，包括貸款部分人民幣1,423,064,000元和換股權部分人民幣101,786,000元。

- 收購完成後，天津普利達之可識別資產及負債根據香港財務報告準則第3號「業務合併」（「香港財務報告準則第3號」）以收購會計法按公平值計入經擴大集團合併財務報表。

就經擴大集團未經審核備考資產負債表而言，天津普利達於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日之開發中物業乃按於二零零七年六月三十日之公平值列賬，公平值由董事經參考戴德梁行有限公司對天津普利達所擁有在建物業的估值報告及市值人民幣3,000,000,000元估計。

根據有關稅務規則及法規，天津普利達在建物業的原賬面值在未來數年繼續為其稅基。因此，由於上述公平值調整，遞延稅項負債增加人民幣645,286,000元及人民幣644,880,000元分別計入經擴大集團於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日的未經審核備考資產負債表。

二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日本集團應佔天津普利達可識別淨資產的公平值超出收購成本的金額分別為人民幣411,117,000元及人民幣409,791,000元，已計入經擴大集團未經審核備考資產負債表的所有人權益調整。

5. 本集團須根據香港財務報告準則第3號按公平值於完成日期確認天津普利達的可識別資產及負債。由於天津普利達於完成日期的可識別資產及負債公平值或會與呈列上述經擴大集團的未經審核備考資產負債表所用的公平值不同，故本集團應佔天津普利達可識別淨資產之公平值超出收購相關成本的實際數額(如有)或會與本附錄所載估計數額不同。
6. 收購完成後，本集團應佔天津普利達可識別淨資產之公平值超出收購成本的數額根據香港財務報告準則第3號於經擴大集團的合併收益表確認為其他收益。就經擴大集團的未經審核備考收益表而言，該數額乃根據天津普利達於二零零六年一月一日及二零零七年一月一日(財政年度/期間開始日期)的可識別資產及負債公平值釐定。
7. 該調整指可換股債券貸款部分的融資成本。由於不能合理估計換股權部分於各結算日的公平值變動，故並無計入該等備考收益表。
8. 就備考現金流量表而言，票息乃假設在可換股債券發行的各週年支付。調整指支付予可換股債券持有人的票息。
9. 該調整為現金代價人民幣41,015,000元分別扣除於二零零六年一月一日及於二零零七年一月一日所收購之天津普利達的現金及現金等價物人民幣622,000元及人民幣1,195,000元。
10. 除就收購所作之調整外，有關備考資料並無作出調整以反映本集團及天津普利達於二零零六年十二月三十一日及二零零七年三月三十一日後的經營業績或所訂立交易。
11. 就備考資料而言，以港元列值的結餘按中國人民銀行於二零零七年九月四日的匯率1.00港元兌人民幣0.96939元換算為人民幣。

D. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈廿二樓

致遠洋地產控股有限公司董事有關未經審核備考財務資料的會計師報告

本申報會計師(以下簡稱「我們」)謹此就遠洋地產控股有限公司(「貴公司」)就 貴公司計劃在香港聯合交易所有限公司主板進行首次公開發售 貴公司股份而於二零零七年九月十四日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-9頁「未經審核備考有形資產淨值」、「未經審核備考每股預測盈利」及「未經審核備考經擴大集團財務資料」(「未經審核備考財務資料」)所載 貴公司及其子公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料列載報告如下。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，乃僅供說明用途，以說明建議首次公開發售及 貴公司收購天津普利達房地產建設開發有限公司對 貴集團有關財務資料的影響。編製未經審核備考財務資料的基準載於本招股章程第II-1至II-9頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須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條及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編撰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。

我們的責任是按上市規則第4.29(7)條規定對未經審核備考財務資料提供意見，並向閣下報告。除對我們於發出日期所指明的收件人所負之責任外，我們概不就以往發出編製未經審核備考財務資料所用財務資料的任何報告承擔任何責任。

意見基礎

我們根據香港會計師公會頒佈之投資通函報告應聘工作香港準則第300號「投資通函所載備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較 貴集團於二零零七年三月三十一日的經審核綜合資產淨值、截至二零零七年十二月三十一日止年度的 貴公司權益持有人應佔未經審核預測溢利、 貴集團於二零零六年十二月三十一日及二零零

七年三月三十一日的經審核綜合資產負債表、貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度及截至二零零七年三月三十一日止三個月的經審核綜合收益表及現金流量表以及招股章程附錄一A所載會計師報告及招股章程「財務資料」一節所載之溢利預測，及考慮有關調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並不涉及對任何有關財務資料作獨立查核。

我們計劃及執行工作，以取得我們認為必需的資料及說明作為充份憑證，以合理確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事根據上述基準妥為編製，且有關基準與貴集團的會計政策一致及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

我們的工作並非按照美國公認核數準則或其他準則及慣例以及 Public Company Accounting Oversight Board (United States) 的核數準則進行，故閣下不應將本報告視為已按照該等準則及慣例編製而信賴。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設而編撰，惟僅供說明，且基於其假設性質，並不保證或表示任何事件會於日後發生，亦未必反映：

- 貴集團於二零零六年十二月三十一日、二零零七年三月三十一日或其後任何日期的財務狀況，或
- 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度、截至二零零七年三月三十一日止三個月及截至二零零七年十二月三十一日止年度或其後任何期間的業績、現金流量及每股盈利。

意見

我們認為：

- (a) 貴公司董事已按所載基準恰當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相符；及
- (c) 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，所作調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零七年九月十四日