

以下載有根據上市規則第4章第29段編製的備考財務資料，僅作說明用途，旨在為投資者提供進一步資料，以評估(i)本公司上市對上市完成後本集團財務狀況的影響；及(ii)於相關期間後但上市完成前進行的收購事項對本集團業績及財務狀況的影響。儘管已合理審慎編製上述資料，惟閱讀有關資料時，有意投資者務請注意，該等數字本質上可予調整，或未能完全反映本集團於上市完成後的實際財務狀況。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的「會計師報告」一併閱覽。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告所示本集團於二零零七年三月三十一日的經審核合併有形資產淨值，並經作出下文所述調整而編製：

	於二零零七年 三月三十一日			每股發售股份的 未經審核備考 經調整有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>
	本公司股權 持有人應佔 經審核合併 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	發行發售 股份估計 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	未經審核備考 經調整有形 資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元
按每股份發售價4.10港元計算 .....	884,570	2,651,284	3,535,854	1.607
按每股份發售價5.20港元計算 .....	884,570	3,369,526	4,254,096	1.934

附註：

- (1) 於二零零七年三月三十一日，本公司股權持有人應佔經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股發售股份的發售價4.10港元及5.20港元，且假設超額配股權並無行使，以及扣除承銷費用及本公司估計須就全球發售應付的開支後計算，並假設港元換算為人民幣的匯率為1.00港元兌人民幣0.9667元。
- (3) 每股發售股份的未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據緊隨全球發售完成後（並假設超額配股權並無行使）預期將予發行的發售股份總數2,200,000股計算。
- (4) 經比較本招股章程附錄四所載本集團物業權益估值及該等物業於二零零七年六月三十日的經審核賬面淨值後，物業、廠房及設備的估值盈餘約為人民幣11.9百萬元，並無計入上述有形資產淨值之中。本集團物業權益的估值盈餘將不會計入本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表之內。倘將估值盈餘計入財務報表之內，則會產生每年人民幣0.81百萬元的額外折舊費用。

#### B. 未經審核備考每股盈利預測

以下截至二零零七年十二月三十一日止年度未經審核備考每股盈利預測已根據載於下文的附註編製，旨在顯示全球發售猶如於二零零七年一月一日進行的影響。未經審核備考

每股盈利預測僅供說明之用，並由於其性質使然，故未能如實反映於全球發售後集團的財務業績。

## 二零零七年十二月三十一日止年度

本公司股權持有人應佔預測合併純利 ..... 不少於人民幣524,300,000元

未經審核備考每股發售股份盈利預測 ..... 人民幣0.2465元

附註：

- (1) 截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利的概要載於本招股章程附錄三。
- (2) 未經審核備考每股基本盈利預測乃根據截至二零零七年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利而計算，並假設整年內合共發2,200,000,000股股份。

## C. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

以下本公司及本集團的未經審核備考財務資料僅作說明用途，旨在提供收購(1)佛岡同力盛投資發展有限公司全部權益、(2)重慶時尚置業有限公司全部權益、(3)怡利發展有限公司及其附屬公司(於下文統稱為「被收購公司」)及(4)廣州南沙國奧投資有限公司(「南沙國奧投資公司」)及其共同控制實體(包括廣州南沙國奧房地產開發有限公司(「南沙國奧房地產公司」)及廣州國奧物業管理有限公司(「國奧物業管理公司」))(於下文統稱為「南沙集團」)其餘45%股本權益的事項(「收購事項」)可能對呈列財務資料所產生的影響(本集團連同被收購公司及南沙集團於本文統稱為「經擴大集團」)。透過收購南沙集團的其餘45%權益，南沙集團將成為本公司的全資附屬公司。

### 1. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考合併資產負債表

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表，顯示假設收購事項已於二零零七年三月三十一日完成的情況下對本集團資產與負債的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團於二零零七年三月三十一日的經審核綜合資產負債表；
- (b) 被收購公司於二零零七年三月三十一日的未經審核合併資產負債表；及
- (c) 南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司於二零零七年三月三十一日的未經審核資產負債表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零零七年三月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

## 於二零零七年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 人民幣元	被收購公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	收購被收購 公司後的總額 人民幣元	南沙國興 投資公司 人民幣元	國興物業 管理公司 人民幣元	南沙國興 房地產公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	經擴大集團 人民幣元
<b>非流動資產</b>											
物業、廠房及設備	14,442,693	11,370,009	—		25,812,702	153,273	100,599	777,440	—		26,844,014
預付租賃款項	26,512,424	—	—		26,512,424	—	—	—	—		26,512,424
投資物業	332,822,698	—	—		332,822,698	—	—	—	—		332,822,698
可供銷售投資	550,000	—	—		550,000	—	—	—	—		550,000
於共同控制實體的 權益	29,584,562	—	—		29,584,562	108,994,000	—	450,000	(139,028,562)	(g)	—
遞延稅項資產	13,488,790	—	—		13,488,790	—	—	—	—		13,488,790
無形資產	—	—	—		—	—	—	—	—		—
	417,401,167	11,370,009	—		428,771,176	109,147,273	100,599	1,227,440	—		400,217,926
<b>流動資產</b>											
存貨	113,566	—	—		113,566	—	—	—	—		113,566
可銷售物業	1,406,625,875	381,611,962	271,280,596	(d)	2,059,518,433	—	—	249,147,886	(39,846,464)	(f)	2,268,819,855
其他物業	86,943,888	—	—		86,943,888	—	—	—	—		86,943,888
貿易及其他應收款	296,031,093	3,476,847	—		299,507,940	4,000	—	4,377,941	—		303,889,881
預付租賃款項	6,291,878	—	—		6,291,878	—	—	—	—		6,291,878
應收關連人士款項	120,173,541	4,939,919	—		125,113,460	114,351,661	432,325	62,237	(114,845,988)	(h)	123,113,695
應收共同控制 實體款項	127,927,521	—	—		127,927,521	—	—	—	(127,927,521)	(h)	—
預付稅項	—	928,092	—		928,092	—	—	—	—		928,092
受限制銀行存款	27,473,109	—	—		27,473,109	—	—	—	—		27,473,109
銀行結餘及現金	606,045,389	6,393,649	(606,337,283)	(a)	6,101,755	362,474	4,500	105,071	—		6,573,800
	2,677,625,860	397,350,469	—		2,739,919,642	114,718,135	436,825	253,693,135	—		2,826,147,764
<b>流動負債</b>											
貿易及其他應付款	396,112,970	93,840,701	(45,472,903)	(a)	444,480,768	135,594	36,782	21,602,058	27,032,546	(c)	493,287,748
遞期銷售按金	237,562,723	25,295,993	—		262,858,716	—	—	—	—		262,858,716
應付共同控制 實體款項	62,003	—	—		62,003	—	—	—	(62,003)	(h)	—
應付關連人士款項	37,716,932	272,951,075	(272,951,075)	(a)	37,716,932	129,076,600	135,000	121,709,801	(242,711,506)	(h)	45,926,827
應付稅項	102,723,548	—	—		102,723,548	—	—	—	—		102,723,548
衍生金融工具	340,539,851	—	—		340,539,851	—	—	—	—		340,539,851
有抵押銀行貸款	13,450,000	—	—		13,450,000	720,000	—	—	—		13,450,000
短期貸款	—	—	—		—	—	—	—	—		—
	1,128,188,027	392,087,769	(45,472,903)		1,201,851,818	129,932,194	171,782	143,311,839	—		1,259,526,690
<b>流動資產(負債)</b>											
淨值	1,549,437,833	5,262,700	—		1,538,067,824	(15,214,059)	265,043	110,381,276	—		1,566,621,074
資產總值減 流動負債	1,966,839,000	16,632,709	—		1,966,839,000	93,933,214	365,642	111,608,716	—		1,966,839,000

	本集團	被收購公司	備考調整	附註	收購被收購公司後的總額	南沙國興投資公司	國興物業管理公司	南沙國興房地產公司	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
<b>非流動負債</b>											
有抵押銀行貸款	229,000,000	—	—		229,000,000	—	—	—	—		229,000,000
遞延稅項負債	109,611,607	—	—		109,611,607	—	—	—	—		109,611,607
可換股票據	743,657,136	—	—		743,657,136	—	—	—	—		743,657,136
資產淨值	1,082,268,743	—	—		1,082,268,743	—	—	—	—		1,082,268,743
	884,570,257	16,632,709	—		884,570,257	93,933,214	365,642	111,608,716	—		884,570,257
<b>資本及儲備</b>											
註冊資本／股本	81,143	40,010,610	(40,010,610)	(b)	81,143	100,000,000	1,000,000	120,494,000	(221,494,000)	(b)	81,143
儲備	884,489,114	(23,377,901)	23,377,901	(c)	884,489,114	(6,066,786)	(634,358)	(8,885,284)	15,586,428	(c)	884,489,114
權益總額	884,570,257	16,632,709	—		884,570,257	93,933,214	365,642	111,608,716	—		884,570,257

## 附註：

- (a) 該調整指收購被收購公司的代價人民幣606,337,283元，猶如收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。根據各買賣協議，代價包括有關收購被收購公司股份權益的現金人民幣287,913,306元以及有關清償被收購公司於收購完成日期結欠的未償還其他應付款及應付關連人士款項。就編製備考財務資料而言，於二零零七年三月三十一日的該等未清償負債為人民幣318,423,978元，猶如該收購事項已於二零零七年三月三十一日完成。
- (b) 該調整指對銷股本。
- (c) 該調整指對銷收購前儲備。
- (d) 該調整指於附註(a)所述清償其他應付款及應付關連人士款項人民幣335,056,687元後，將超出被收購公司的資產淨值的代價人民幣606,337,283元分配至被收購公司之可銷售物業。
- (e) 該調整指就收購南沙集團45%股本權益而撥回賣方的物業賬面值。
- (f) 該調整包括：(i)按重估價值將因本集團於過往年度向南沙集團注入物業作為注資而產生的未變溢利人民幣28,480,818元，由應佔共同控制實體權益轉發至可銷售物業；及(ii)因南沙集團45%股本權益超出撥回賣方的物業賬面值而下調人民幣11,365,646元。
- (g) 該調整指對銷於共同控制實體的權益。
- (h) 該調整指對銷本集團與南沙集團的公司間結餘。

## 2. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合收益表

以下為經擴大集團的未經審核備考綜合收益表，顯示假設收購事項已於二零零六年一月一日完成的情況下對本集團業績的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合收益表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表；
- (b) 被收購公司、南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核合併收益表；及
- (c) 截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核損益表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來財政期間的財務業績。

截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合損益表

	本集團 人民幣元	被收購公司 人民幣元	收購被收購 公司後的總額 人民幣元	南沙國興 投資公司 人民幣元	國興物業 管理公司 人民幣元	南沙國興 房地產公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	經擴大集團 人民幣元
收益	883,732,871	33,394,625	917,127,496	—	—	—	—	—	917,127,496
銷售成本	(509,168,249)	(24,129,372)	(533,297,621)	—	—	—	—	—	(533,297,621)
毛利	374,564,622	9,265,253	383,829,875	—	—	—	—	—	383,829,875
其他收入	116,064,966	3,345,591	119,410,557	5,924	122	23,593	—	—	119,440,196
投資物業公平值變動	67,562,674	—	67,562,674	—	—	—	—	—	67,562,674
銷售及分銷成本	(14,009,604)	(5,138,353)	(19,147,957)	—	—	(207,229)	—	—	(19,355,186)
行政開支	(52,530,118)	(6,205,635)	(58,735,753)	(1,405,319)	(251,120)	(1,022,050)	—	—	(61,414,242)
其他開支	(41,416,523)	(293,622)	(41,710,145)	—	—	—	—	—	(41,710,145)
融資成本	(2,113,508)	—	(2,113,508)	—	—	(117)	—	—	(2,113,625)
應佔共同控制實體業績	(1,629,952)	—	(1,629,952)	—	—	—	1,629,952	(a)	—
除稅前溢利(虧損)	446,492,557	973,234	447,465,791	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—	—	446,239,547
所得稅開支	(147,188,784)	—	(147,188,784)	—	—	—	—	—	(147,188,784)
年度溢利(虧損)	299,303,773	973,234	300,277,007	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—	—	299,050,763
應佔溢利：									
本公司股權持有人	299,540,283	973,234	300,513,517	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—	—	299,287,273
少數股東權益	(236,510)	—	(236,510)	—	—	—	—	—	(236,510)
	299,303,773	973,234	300,277,007	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	—	—	299,050,763

附註：

(a) 該調整指撥回應佔共同控制實體業績。

### 3. 經擴大集團於收購事項完成後的未經審核備考綜合現金流量表

以下為經擴大集團的未經審核備考現金流量表，顯示假設收購事項已於二零零六年一月一日完成的情況下對本集團現金流量的財務影響。經擴大集團的未經審核備考綜合現金流量表乃根據下列資料編製：

- (a) 本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的經審核綜合現金流量表；
- (b) 被收購公司截至二零零六年十二月三十一日止年度的未經審核合併現金流量表；及
- (c) 南沙國奧投資公司、南沙國奧房地產公司及國奧物業管理公司於截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核現金流量表。

由於僅供說明用途，加上性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於所編製的財政期間或任何未來財政期間的現金流量狀況。

截至二零零六年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 人民幣元	被收購公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	收購被收購 公司後的賬額 人民幣元	南沙國興 投資公司 人民幣元	國興物業 管理公司 人民幣元	南沙國興 房地產公司 人民幣元	備考調整 人民幣元	附註	經擴大集團 人民幣元
<b>來自經營活動的現金流量</b>											
除稅前溢利(虧損) . . . . .	446,492,557	973,234			447,465,791	(1,399,395)	(250,998)	(1,205,803)	1,629,952		446,239,547
經下列調整：											
投資物業公平值變動	(67,562,674)	—			(67,562,674)	—	—	—	—		(67,562,674)
融資成本 . . . . .	2,113,508	—			2,113,508	—	—	—	—		2,113,508
應佔共同控制實體業績	1,629,952	—			1,629,952	—	—	—	(1,629,952)	(d)	—
出售附屬公司收益	(3,146,219)	—			(3,146,219)	—	—	—	—		(3,146,219)
物業、廠房及											
設備折舊 . . . . .	10,220,319	425,705			10,646,024	369,213	25,307	281,740	—		11,322,284
預付租賃款項攤銷 . . . . .	236,404	—			236,404	—	—	—	—		236,404
利息收入 . . . . .	(1,119,908)	(111,097)			(1,231,005)	—	—	—	—		(1,231,005)
出售物業、廠房及											
設備以及預付租賃款項											
(收益)虧損 . . . . .	(98,765,878)	10,924			(98,754,954)	155,880	—	—	—		(98,599,074)
遞延結算代價所產生											
的虧損 . . . . .	1,529,118	—			1,529,118	—	—	—	—		1,529,118
商譽減值 . . . . .	7,434,722	—			7,434,722	—	—	—	—		7,434,722
未變現匯兌收益	(5,534,555)	—			(5,534,555)	—	—	—	—		(5,534,555)
收購折讓 . . . . .	(3,233,330)	—			(3,233,330)	—	—	—	—		(3,233,330)
營運資金變動前的											
經營現金流量 . . . . .	290,294,016	1,299,766			291,593,782	(874,302)	(225,691)	(924,063)	—		289,568,726
預付租賃款項增加 . . . . .	(32,584,184)	—			(32,584,184)	—	—	—	—		(32,584,184)
存貨減少(增加) . . . . .	27,653	(17,479,499)			(17,451,846)	—	—	(11,897,269)	—		(29,349,115)
可銷售物業增加 . . . . .	(17,922,677)	(52,113,676)			(70,036,353)	—	—	—	—		(70,036,353)
貿易及其他應收款											
(增加)減少 . . . . .	(151,435,536)	(1,299,474)			(152,735,010)	2,308	(3,195)	(2,723,005)	—		(155,458,902)
應收關連人士款項											
(增加)減少 . . . . .	(31,777,460)	(115,872)			(31,893,332)	(19,103,831)	8,278	—	—		(50,988,885)
貿易及其他應付款增加											
(減少) . . . . .	4,453,943	17,574,149	94,707,228	(c)	116,735,320	125,692	6,747	(5,025,872)	—		111,841,887
遞增銷售款項增加 . . . . .	(384,780,214)	—			(384,780,214)	—	—	—	—		(384,780,214)
供應商退款 . . . . .	—	76,000			76,000	—	—	—	—		76,000
應付關連人士款項增加	2,018,076	113,932,750	(94,707,228)	(c)	21,243,598	18,858,933	135,000	24,400,553	—		64,638,084
經營(所用)所得現金	(321,706,383)	61,873,144			(259,833,239)	(991,200)	(78,861)	3,830,344	—		(257,072,956)
已付企業所得稅 . . . . .	(27,034,167)	(753,402)			(27,787,569)	—	—	—	—		(3,522,909)
經營活動(所用)所得											
現金淨額 . . . . .	(352,263,459)	61,119,742			(291,143,717)	(991,200)	(78,861)	3,830,344	—		(288,383,434)
<b>來自投資活動的現金流量</b>											
已收利息 . . . . .	1,119,908	111,097			1,231,005	—	—	—	—		1,231,005
購買物業、廠房及設備	(775,468)	(9,484,999)			(10,260,467)	—	—	(86,838)	—		(10,347,305)
添置供未來發展物業/											
其他物業 . . . . .	(1,360,819)	—			(1,360,819)	—	—	—	—		(1,360,819)
收購附屬公司(扣除所收購											
現金及現金等價物) . . . . .	(10,226,127)	—	(483,764,248)	(a)	(493,990,375)	—	—	—	636,864	(b)	(493,353,511)
收購附屬公司額外權益	(20,602,757)	—			(20,602,757)	—	—	—	—		(20,602,757)
出售附屬公司(扣除所出售											
現金及現金等價物) . . . . .	(356,784)	—			(356,784)	—	—	—	—		(356,784)



	本集團	被收購公司	備考調整	附註	收購被收購公司後的總額	南沙國興投資公司	國興物業管理公司	南沙國興房地產公司	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元		人民幣元
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項所得款項	69,538,040	—	—	—	69,538,040	554,520	—	—	—	—	70,092,560
出售投資物業所得款項	120,800,508	—	—	—	120,800,508	—	—	—	—	—	120,800,508
墊付共同控制實體款項	(17,501,000)	—	—	—	(17,501,000)	—	—	—	—	—	(17,501,000)
受限制銀行存款增加	(33,477,988)	—	—	—	(33,477,988)	—	—	—	—	—	(33,477,988)
關連人士還款	667,119,612	—	—	—	667,119,612	—	—	—	—	—	667,119,612
<b>投資活動所得(所用)</b>	<b>774,277,125</b>	<b>(9,373,902)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>281,138,975</b>	<b>554,520</b>	<b>—</b>	<b>(86,838)</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>282,243,321</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>	<b>389,831,360</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>389,831,360</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>389,831,360</b>
發行股份	(11,200,000)	—	—	—	(11,200,000)	—	—	—	—	—	(11,200,000)
發行股份費用	(314,400,000)	—	—	—	(314,400,000)	—	—	—	—	—	(314,400,000)
分派予股東	114,000,000	2,500,000	—	—	116,500,000	720,000	—	—	—	—	117,220,000
新還銀行貸款	(241,744,000)	(40,000,000)	—	—	(281,744,000)	—	—	—	—	—	(281,744,000)
償還銀行貸款	3,600,000	—	—	—	3,600,000	—	—	—	—	—	3,600,000
附屬公司少數股東注資	240,634,355	—	—	—	240,634,355	—	—	—	—	—	240,634,355
已收可換股票據墊款	(343,379,064)	—	—	—	(343,379,064)	—	—	—	—	—	(343,379,064)
償還關連人士墊款	(162,657,349)	(37,500,000)	—	—	(200,157,349)	720,000	—	—	—	—	(199,437,349)
<b>融資活動(所用)</b>	<b>259,556,317</b>	<b>14,245,840</b>	<b>(7,320,470)</b>	<b>(c)</b>	<b>(210,162,091)</b>	<b>283,320</b>	<b>(78,861)</b>	<b>3,743,506</b>	<b>(636,864)</b>	<b>(c)</b>	<b>(205,577,262)</b>
現金及現金等價物淨額增加(減少)	49,515,415	7,320,470	—	—	49,515,415	251,753	85,923	299,188	—	—	49,515,415
於年初的現金及現金等價物	308,871,732	21,574,310	—	—	(160,646,676)	535,073	7,062	4,042,694	—	—	(156,061,847)
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	358,387,147	28,898,680	—	—	111,871,741	810,826	15,124	4,341,888	—	—	117,113,262

## 附註：

- (a) 該調整指用於收購被收購公司的現金流出淨額，即已付代價人民幣491,092,718元，已扣除所收購現金及現金等價物人民幣7,328,470元。代價包括(i)收購被收購公司股本權益的人民幣287,913,306元；(ii)清償於二零零六年一月一日欠負關連人士的未償還款項人民幣201,261,412元；及(iii)清償於二零零六年一月一日的未支付其他應付款人民幣1,918,000元，猶如收購事項已於二零零六年一月一日完成。
- (b) 該調整指來自收購南沙集團的所收購現金及現金等價物人民幣636,864元。
- (c) 該調整指對銷被收購公司及南沙集團於二零零六年一月一日的現金及現金等價物。
- (d) 該調整指撥回應佔共同控制實體業績。
- (e) 該調整指於截至二零零六年十二月三十一日止年度將來自關連人士的現金流入重新分類至貿易及其他應付款。

### C. 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所發出的函件全文，以供載入本招股章程。



#### 致中國奧園地產集團股份有限公司董事的未經審核備考財務資料會計師報告

敬啟者：

本行謹就中國奧園地產集團股份有限公司(「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作出報告。貴公司董事編製備考經調整有形資產淨值僅為說明用途，旨在提供關於建議公開發售及建議收購事項可能對所示財務資料造成影響的資料，以供載入於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。編製備考財務資料所採用的基準已載於本招股章程附錄二A及B節。

#### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須對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段及參考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」的規定而編製的備考財務資料負上全責。

本行的責任為按上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料達成意見，並向貴公司報告本行的意見。就本行對用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而作出的任何其他報告而言，除於該等報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本行並不承擔任何其他責任。

#### 意見基準

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函備考財務資料的會計師報告」進行工作。本行的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件作比較、考慮支持調整的證據以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料，但並無涉及任何相關財務資料的獨立審查。

本行計劃並進行工作時，旨在取得本行認為必需的資料和解釋，藉以為本行提供充份憑證，就備考經財務資料是否由貴公司董事根據所述基準妥善編製、該基準是否與貴集團的會計政策一致，以及就未經審核備考財務資料而言，有關調整是否實屬恰當，並已根據上市規則第4.29(1)段作出披露而作出合理保證。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事作出的判斷和假設編製，僅供說明用途，由於其本身假設性質使然，不能作為將會發生任何事件的保證或指標，亦未必可反映 貴集團：

- 於二零零七年三月三十一日或任何未來日子的財務狀況；
- 貴集團於截至二零零六年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績或現金流量；及
- 貴集團於二零零七年十二月三十一日止年度的每股盈利。

## 意見

本行認為：

1. 未經審核備考財務資料已按所示基準由 貴公司董事妥善編製；
2. 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
3. 就按照上市規則第4.29(1)段而披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整實屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

二零零七年九月二十一日