

本附錄所載的資料乃按照上市規則第4.29條編製，僅供參考及並不構成附錄一至二所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告的一部分。

下文載有根據上市規則第4.29條而編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在為有意投資者提供有關以下的進一步資料：(i)於全球發售完成後，上市建議對本集團的有形資產淨值可能造成的影響；(ii)上市建議對貴集團截至2007年12月31日止年度的預測每股盈利可能造成的影響，猶如全球發售已在2007年1月1日進行；及(iii)於有關期間後但於全球發售完成前進行的收購滙駿國際事項對本集團所呈報的財務資料可能造成的影響。

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料，乃根據現有資料，以及在若干假設、估計及不確定因素的基礎上所作出。鑒於該等假設、估計及不確定因素所致，經擴大集團的未經審核備考財務資料並非旨在描述倘於所示日期完成收購交易及重組生效，經擴大集團業務所達致的實際財務狀況或業績而編製。此外，經擴大集團的未經審核備考財務資料並非旨在預測經擴大集團未來財務狀況或業績而編製。

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

未經審核備考資料乃基於下文所載附註編製，顯示倘全球發售於2007年4月30日已完成的情況下，對本公司股權持有人應佔經調整有形資產淨值的應有影響。該等資料僅供參考，且由於屬假性質，故未必真實反映本集團的財務狀況。

	2007年4月30日 的本公司股權 持有人應佔有形 資產淨值	估計 全球發售所得 款項淨額	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	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
根據發售價每股5.00港元計算 . . . . .	146,380	2,532,917	2,679,297	1.34	1.36
根據發售價每股6.67港元計算 . . . . .	146,380	3,392,272	3,538,652	1.77	1.79

附註：

- 於2007年4月30日的有形資產淨值乃以本附錄C節所載未經審核備考股權持有人結餘約人民幣217百萬元並扣除商譽約人民幣71百萬元計算。

2. 全球發售的估計所得款項淨額乃按發售價範圍下限和上限分別每股5.00港元(相等於人民幣4.93元)和6.67港元(相等於人民幣6.57元)計算,並已經扣除本公司應付的包銷費用(假設本公司全權酌情向聯席全球協調人支付國際發售所得款項總額的0.5%的額外酌情獎勵費)及與全球發售有關的估計開支。
3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃作出本節所述調整後並根據緊隨全球發售完成後已發行的合共20億股股份計算。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按人民幣1.00元對1.0145港元匯率換算為港元。
5. 本集團截至2007年8月31日的物業估值詳情載於本招股章程附錄五物業估值報告。持作自用樓宇、興建中資產、土地使用權、開發中物業和持作銷售已完工物業的物業重估盈餘或虧絀,不會計入本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表。倘該等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,則會增加每年約人民幣0.3百萬元的折舊。

## B. 未經審核備考預測每股盈利

以下截至2007年12月31日止年度未經審核備考預測每股盈利乃按照上市規則第4.29條編製,並基於下文所載附註編製,顯示倘全球發售在2007年1月1日已完成的應有影響。未經審核備考預測每股盈利僅供參考,且由於屬假設性質,故未必真實反映本集團在全球發售後的財務狀況。

本公司股權持有人應佔預測合純利	
—截至2007年12月31日止年度 <sup>(1)</sup>	不少於人民幣344百萬元
未經審核備考預測每股盈利 <sup>(2)(3)</sup>	人民幣0.17元(約0.17港元)

### 附註:

- (1) 截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利乃摘錄自「財務資料」內「溢利預測」一節。上述截至2007年12月31日止年度溢利預測的編製基準和假設概要載於附錄四。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利乃根據截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利計算,並假設本公司已由2007年1月1日起上市,且於截至2007年12月31日止年度已發行共20億股股份。截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測合併純利並未計及假設本公司已於2007年1月1日收到新股份的所得款項,應可賺取的利息收入。
- (3) 未經審核、備考預測盈利按人民幣1.00元兌1.0145港元匯率換算為港元。

## C. 未經審核備考合併資產負債表

根據Ideal World(作為承讓人)和滙駿建築設計有限公司(「滙駿設計」)(作為轉讓人)在2007年6月5日訂立的股份轉讓協議,滙駿設計同意向Ideal World轉讓在滙駿(國際)控股有限公司(「滙駿國際」)(滙駿設計的全資子公司)每股面值1港元的100,000股普通股,代價是100,000港元(「收購事項」)。收購事項已在2007年6月12日完成,其後滙駿國際已成為本集團的全資子公司。

未經審核備考合併資產負債表乃基於下述附註編製,以說明假設收購已於2007年4月30日完成對所呈列財務資料應有的影響,惟僅供參考,且由於屬假設性質,故未必真實反映收購事項完成後經擴大集團的財務狀況。

## 未經審核備考合併資產負債表

2007年4月30日

	本集團	滙駿國際	合併	備考調整	附註	未經審核 備考結餘
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
<b>非流動資產</b>						
房屋及設備	21,227	407	21,634			21,634
投資	163,568	—	163,568			163,568
開發中物業	692,083	398,642	1,090,725			1,090,725
商譽	63,928	—	63,928	6,787	4	70,715
遞延稅項資產	8,126	6,743	14,869			14,869
	<u>948,932</u>	<u>405,792</u>	<u>1,354,724</u>			<u>1,361,511</u>
<b>流動資產</b>						
持作銷售已落成物業	253,726	—	253,726			253,726
開發中物業	695,796	—	695,796			695,796
預付款、按金及 其他應收款項	790,057	160,047	950,104	(180,050)	5	770,054
抵押存款	1,000	—	1,000			1,000
現金及現金等價物	65,659	81,367	147,026	(100)	3	146,926
	<u>1,806,238</u>	<u>241,414</u>	<u>2,047,652</u>			<u>1,867,502</u>
<b>總資產</b>	<u>2,755,170</u>	<u>647,206</u>	<u>3,402,376</u>			<u>3,229,013</u>

	本集團	滙駿國際	合併	備考調整	附註	未經審核 備考結餘
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
<b>流動負債</b>						
應付貿易帳款.....	327,231	20,215	347,446			347,446
其他應付款項及應計費用.....	76,570	480,982	557,552	(180,050)	5	377,502
客戶預付款.....	949,168	—	949,168			949,168
計息銀行貸款及其他借款.....	426,390	152,696	579,086			579,086
應付稅項.....	109,110	—	109,110			109,110
	<u>1,888,469</u>	<u>653,893</u>	<u>2,542,362</u>			<u>2,362,312</u>
<b>流動負債淨值.....</b>	<u>(82,231)</u>	<u>(412,479)</u>	<u>(494,710)</u>			<u>(494,810)</u>
<b>總資產減流動負債.....</b>	<u>866,701</u>	<u>(6,687)</u>	<u>860,014</u>			<u>866,701</u>
<b>非流動負債</b>						
計息銀行貸款及其他借款.....	558,357	—	558,357			558,357
遞延稅項負債.....	48,571	—	48,571			48,571
	<u>606,928</u>	<u>—</u>	<u>606,928</u>			<u>606,928</u>
<b>淨資產/(負債).....</b>	<u>259,773</u>	<u>(6,687)</u>	<u>253,086</u>			<u>259,773</u>
以下人士應佔：						
所有人權益.....	223,324	(12,916)	210,408	(100)	3	217,095
				6,787	4	
少數股東權益.....	36,449	6,229	42,678			42,678
<b>總權益.....</b>	<u>259,773</u>	<u>(6,687)</u>	<u>253,086</u>			<u>259,773</u>

## 附註：

- (1) 以上財務資料摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載2007年4月30日的經審核合併資產負債表。
- (2) 以上財務資料乃根據本招股章程附錄二會計師報告所載的滙駿國際2007年4月30日的經審核綜合資產負債表編製。
- (3) 記錄收購事項的現金代價100,000港元(未計算相關開支)。
- (4) 記錄收購事項所得商譽，即代價100,000港元與所收購滙駿國際2007年4月30日綜合淨負債的差額，乃假設所收購淨資產/(負債)的公允價值與於2007年4月30日所收購淨負債的帳面值相同。
- (5) 撇除2007年4月30日的集團內公司間往來帳。

#### D. 未經審核備考財務資料的信心保證書

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所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。



香港  
中環金融街8號  
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

吾等就眾安房產有限公司(「貴公司」)在為2007年10月31日就 貴公司股份全球發售而刊發的招股章程(「招股章程」)附錄三內A、B及C節所載 貴公司及其子公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考經調整有形資產淨值報表、未經審核備考每股盈利預測及未經審核合併資產負債表的全球發售(統稱「未經審核備考財務資料」)作出報告，未經審核備考財務資料乃 貴公司之董事編製並僅供參考，以說明(i)該項全球發售及(ii)收購滙駿(國際)控股有限公司連同其子公司而組成經擴大集團(「經擴大集團」)，可能對所呈列 貴集團有關財務資料的影響。

#### 責任

貴公司董事須全面負責根據招股章程附錄三未經審核備考財務資料附註所述的編製基準及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，並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」而編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等先前就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的報告，除對該等報告發出當日的受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

#### 意見基礎

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函的備考財務資料會計師報告」進行工作。有關工作主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、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進行獨立審查。

由於吾等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或香港審閱聘用準則或香港審計項目準則所作的審核或審閱，因此，吾等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。

吾等在策劃和進行工作時，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 貴公司董事是否按所述與 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，及就調整是否切合根據上市規則第4.29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料，作出合理的確定。

吾等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該等準則執行而加以依賴。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設而編撰，僅供說明之用，基於其假設性質，不能作為日後將會發生任何事件的保證或指標，亦不可作為以下各項的指標：

- 貴集團截至2007年4月30日或未來任何日期的財務狀況；
- 貴集團於截至2007年12月31日止年度或未來任何期間的每股盈利；或
- 倘交易於所述日期或未來任何日期實際進行， 貴集團的財務狀況。

### 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所列基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就上市規則第4章第29(1)段所規定披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整為恰當。

此 致

眾安房產有限公司  
董事局 台照

香港  
執業會計師  
安永會計師事務所  
謹啟

2007年10月31日