

本附錄所載的資料並非本售股章程附錄一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)所編撰會計師報告的一部分，載入本售股章程僅作說明用途。

## 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

未經審核備考財務資料應與本售股章程「財務資料」一節及本售股章程附錄一所載會計師報告一併參閱。

### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為根據下文附註所載基準編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以便說明假設全球發售已於2007年6月30日完成的結果。未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明，且屬於假設，未必反映倘全球發售於2007年6月30日或其後任何日期完成後本集團的真實財務狀況。

	截至2007年 6月30日		本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 經調整備考 有形資產淨值		每股未經審核 備考有形資產淨值	
	本公司權益 持有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	估計全球 發售所得 款項淨額	本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 經調整備考 有形資產淨值	本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審核 經調整備考 有形資產淨值	人民幣	港元
	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	(附註3)	
根據發售價每股2.05港元計算 . . .	692,325	945,256	1,637,581	0.79	0.83	
根據發售價每股2.63港元計算 . . .	692,325	1,225,158	1,917,483	0.92	0.97	

附註：

- 於2007年6月30日的本公司權益持有人應佔經審核綜合有形資產淨值，乃根據摘錄自本售股章程附錄一會計師報告的於2007年6月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣703,414,000元，減於2007年6月30日的無形資產調整人民幣11,089,000元計算。
- 估計全球發售所得款項淨額分別根據發售價每股2.05港元及2.63港元(即指示發售價範圍的最低及最高價格)計算，已扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支。並無計算可能因行使超額配股權而發行的股份或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的股份。全球發售估計所得款項淨額已按2007年11月15日的人民銀行匯率人民幣0.9543元兌1.00港元兌換成人民幣。
- 每股未經審核備考經調整有形資產淨值經作出前段所述調整後，假設全球發售已於2007年6月30日完成時已發行合共2,080,000,000股股份，惟並無計及行使超額配股權而發行的股份或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的股份。每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按2007年11月15日的人民銀行匯率人民幣0.9543元兌1.00港元兌換成港元。
- 截至2007年9月30日，獨立物業估值師西門(遠東)有限公司重估本集團的物業權益，有關物業估值報告載於附錄四 — 物業估值。重估增值淨額即物業權益市值超逾有關帳面值的差額，約為52,000,000港元。該重估增值淨額並無計入本集團於2007年6月30日的綜合財務資料，亦不會計入本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表。上述調整並無計及上述重估增值或相關額外折舊或攤銷。倘物業權益按估值列帳，則須於本公司綜合收益表分別扣除每年額外折舊及攤銷2,000,000港元。

## B. 每股未經審核備考預測盈利

以下為本集團每股未經審核備考預測基本盈利，乃按下文附註所載基準編製，以顯示假設全球發售已於2007年1月1日完成的影響。每股未經審核備考預測盈利僅供參考，且屬於假設，未必真實反映截至2007年12月31日止年度或其後任何期間本集團的財務業績。

截至2007年12月31日止年度本公司	不少於人民幣200.9百萬元
股權持有人應佔預測綜合溢利(附註1)	(約210.5百萬元)
每股未經審核備考預測盈利(附註2)	不少於人民幣0.097元 (約0.102港元)

附註：

- 截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合溢利乃節錄自本售股章程「財務資料」一節「截至2007年12月31日止年度的溢利預測」分節。上述截至2007年12月31日止年度溢利預測的編製基準及假設概述於本售股章程附錄三。董事根據截至2007年6月30日止六個月的本集團經審核綜合財務資料、截至2007年9月30日止三個月本集團管理帳目編製的未經審核綜合業績及截至2007年12月31日止其餘三個月的本集團綜合業績預測編製截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔綜合溢利預測。預測按會計政策的基準編製，該等政策在各重大方面與本售股章程附錄一會計師報告所載財務資料第二節附註3本集團所採納之基準一致。以人民幣計值的款項乃按2007年11月15日的人民銀行匯率人民幣0.9543元兌1.00港元換算成港元。
- 每股未經審核備考預測基本盈利乃根據截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合溢利，並假設全球發售及資本化發行已於2007年1月1日完成及全年已發行合共2,080,000,000股股份而編製，且並無計及因行使超額配股權或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權而發行的股份。以上計算的截至2007年12月31日止年度本公司股權持有人應佔預測綜合溢利並不包括倘全球發售所得款項淨額已於2007年1月1日收取所得的相關收入。預測按會計政策的基準編製，該等政策在各重大方面與本售股章程附錄一會計師報告所載財務資料第二節附註3本集團所採納之基準一致。以人民幣計值的款項乃按2007年11月15日的人民銀行匯率人民幣0.9543元兌1.00港元換算成港元。

### C. 未經審核備考財務資料報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所為載入本售股章程所發出有關未經審核備考財務資料的報告全文。



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  
太子大廈二十二樓

#### 致東岳集團有限公司董事 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

吾等就東岳集團有限公司（「貴公司」）建議首次公開發售股份而於2007年11月26日刊發的貴公司售股章程（「售股章程」）附錄二第II-1至II-2頁「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「每股未經審核備考預測盈利」（「未經審核備考財務資料」）所載 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的未經審核備考財務資料呈交報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編撰，僅供說明用途，以提供資料說明建議首次公開發售對 貴集團有關財務資料可能造成的影響。編撰未經審核備考財務資料的基準載於本售股章程第II-1至II-2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」編撰未經審核備考財務資料。

吾等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。除對吾等於發出日期所指明的收件人所負之責任外，吾等概不就以往發出用以編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料的任何報告承擔任何責任。

## 意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函報告應聘準則第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2007年6月30日的經審核綜合資產淨值與本售股章程附錄一所載會計師報告，以及比較截至2007年12月31日止年度的 貴公司股權持有人應佔未經審核預測溢利與本售股章程「財務資料」一節所載預測溢利，並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的獨立查核。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必需的資料及解釋作為充份憑證，以合理確保 貴公司董事根據上述基準妥為編撰未經審核備考財務資料，而有關基準與 貴集團的會計政策一致，且已恰當調整以符合上市規則第4.29(1)條有關披露未經審核備考財務資料的規定。

吾等的工作並非按照美國公認核數準則或其他準則及慣例或美國公眾公司會計監督委員會的核數準則進行，故不應將本報告視為已按照該等準則及慣例編製而加以依賴。

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，僅供說明用途，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，亦未必能反映：

- 貴集團於2007年6月30日或其後任何日期的財務狀況，或
- 貴集團截至2007年12月31日止年度或其後任何期間的每股盈利。

## 意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按所述基準恰當編撰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) 根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料，所作調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港，2007年11月26日