

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製之本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明假設全球發售於二零零七年六月三十日已進行，全球發售對本公司於該日本公司權益持有人應佔本集團之有形資產淨值之影響（假設並未行使超額配股權）。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供參考，且基於其假設性質，未必能真實反映本集團於二零零七年六月三十日或全球發售後之任何未來日期本集團之合併有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃基於載於本集團會計師報告之本集團於二零零七年六月三十日之合併資產淨值編製，並已經作出下文所述調整，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。未經審核備考經調整有形資產淨值報表不屬於會計師報告之一部份。

	於二零零七年 六月三十日		本公司 權益持有人 應佔本集團		
	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⁾	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	未經審核備 考經調整有 形資產淨值	每股股份之未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ^(3,4)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元
按發售價每股3.75港元計算.....	2,915,381	1,791,716	4,707,097	1.33	1.40
按發售價每股4.68港元計算.....	2,915,381	2,244,425	5,159,806	1.46	1.54

附註：

- (1) 本公司權益持有人於二零零七年六月三十日應佔經審核合併有形資產淨值摘自本招股章程附錄一之會計師報告，乃根據於二零零七年六月三十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2,999,695,000元減去二零零七年六月三十日無形資產人民幣84,314,000元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股股份指示性發售價分別為3.75港元及4.68港元（扣除包銷費及本公司其他應付費用後）計算，且並無計及因行使超額配股權可能發行之任何股份。估計所得款項淨額按人民銀行於二零零七年十一月二十一日之匯率1.00港元兌人民幣0.9526元換算為人民幣。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值乃經作出上段所述調整後，並按已發行3,526,810,000股股份為基準計算（假設資本化發行及全球發售已於二零零七年六月三十日完成），惟不計及因行使超額配股權而或須發行之任何股份，或因行使根據招股章程附錄六「購股權計劃」一節所涉及之購股權計劃可能獲授之購股權而或須發行之任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述之一般授權及購回授權可能配發及發行或購回之任何股份。
- (4) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值按中國人民銀行於二零零七年十一月二十一日之匯率1.00港元兌人民幣0.9526元換算為港元。

- (5) 於二零零七年九月三十日，本集團之租賃土地及樓宇權益已由獨立物業估值師第一太平洋戴維斯估值及專業顧問有限公司重新估值，有關物業估值報告載於附錄四—物業估值。重估盈餘淨額約為人民幣385,940,000元，乃指租賃土地及樓宇市值超出其賬面值之部份。該重估盈餘並無計入本集團於二零零七年六月三十日之合併財務資料亦未計入上述本集團未經審核備考經調整有形資產淨值。倘租賃土地及樓宇按該估值呈列，則每年於合併損益表會產生額外折舊人民幣24,360,000元。
- (6) 概無作出任何調整以反映本集團於二零零七年六月三十日後任何營運業績或訂立之其他交易。

B. 未經審核備考每股盈利預測

下列未經審核備考每股盈利預測乃根據下文所載附註編製，以說明已於二零零七年一月一日得以實現之全球發售之影響。編製該未經審核備考每股盈利預測僅供說明用途，且因其性質其並不能真實反映本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度或其後任何時期之財務業績。

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預計綜合溢利⁽¹⁾ 不少於人民幣411,000,000元

未經審核備考每股盈利預測⁽²⁾⁽³⁾ 不少於人民幣0.116元 (0.122港元)

附註：

- (1) 截至二零零七年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利預測摘自本招股章程「財務資料—截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利預測」一節。編製上述溢利預測之基礎乃概述於本招股章程附錄三。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乃基於截至二零零七年六月三十日止六個月之經審核合併業績、截至二零零七年八月三十一日止兩個月之本集團未經審核管理賬目及對截至二零零七年十二月三十一日止餘下四個月之本集團綜合業績之預測而編製。該預測乃按照與本集團現時採用之會計政策(載於會計師報告第二節附註3，會計師報告全文載於本招股章程附錄一)在所有重大方面相一致之基準編製。
- (2) 未經審核備考每股預計盈利乃由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預計綜合溢利相除計算得出基於(假設根據資本化發行及全球發售將予發行之股份已於二零零七年一月一日發行而發行3,526,810,000股股份)，惟不計及因行使超額配股權而或須發行之任何股份，或因行使根據本招股章程附錄六「購股權計劃」一節所涉及之購股權計劃可能獲授之購股權而或須發行之任何股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述之一般授權及購回授權可能授出及發行或購回之任何股份。
- (3) 未經審核備考每股盈利預測按人民銀行於二零零七年十一月二十一日之匯率1.00港元兌人民幣0.9526元換算為港元。

C. 會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)向本公司發出的報告全文，以供載入本招股章程內。



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

未經審核財務資料的會計師報告 致統一企業中國控股有限公司董事

本所謹就統一企業中國控股有限公司(「貴公司」)擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份而於二零零七年十二月四日刊發的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值」及「未經審核備考每股盈利預測」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關 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(載於第II-1及第II-2頁)作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明首次公開招股建議對 貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1及第II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條(「上市規則」)並參考由香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)的規定，就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的發出對象所負的責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則300「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立審閱，而主要包括比較貴集團於二零零七年六月三十日的經審核合併資產淨

值與招股章程附錄一所載會計師所載報告，比較截至二零零七年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核預測綜合溢利與招股章程「財務資料」一節所載的溢利預測、考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編製、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言是適當的，作出合理的確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他準則與公認會計原則，或美國公眾公司會計監察委員會(Public Company Accounting Oversight Board (United States))的審計準則進行，故閣下不應對本報告猶如已根據該等準則和守則進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零零七年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於二零零七年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零零七年十二月四日