

以下未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4章第29段而編製，僅供說明用途，並載列於下文向有意投資者提供進一步財務資料，說明建議上市可能影響(i)全球發售完成後的本集團有形資產淨值；及(ii)本集團截至2007年12月31日止年度的每股股份估計盈利，猶如全球發售已於2007年1月1日發生。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃根據現時已知資料以及多項假設、估計及不確定因素。由於是假設、估計及不確定因素的關係，隨附的本集團未經審核備考財務資料並非旨在預測本集團的未來財務狀況。

儘管在編製上述資料時已作出合理審慎措施，然而有意投資者閱讀此等資料時應注意，此等數字本身可能須作出調整，而且未必可真實反映本集團的財務狀況。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

本集團未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據下列附註的基準而編製，旨在說明全球發售的影響，猶如其已於2007年9月30日發生。其編製僅供說明用途，且基於其假設性質，未必可真實公允反映本集團的財務狀況。

	於2007年 9月30日				
	本公司權益 持有人 應佔經審核 有形資產淨值	全球發售的 估計所得款項 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 每股股份有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 每股股份有形 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 (附註3)	(港元等值) (附註4)
根據發售價					
每股股份4.35港元計算.....	241,602	4,894,630	5,136,232	1.03	1.06
根據發售價					
每股股份5.65港元計算.....	241,602	6,415,570	6,657,172	1.33	1.37

附註：

1. 於2007年9月30日本公司權益持有人應佔有形資產淨值：

	人民幣千元
本招股章程附錄一所載列的本集團經審核資產淨值.....	539,613
減：少數股東權益.....	(252,725)
本公司權益持有人應佔資產淨值.....	286,888
減：商譽.....	(45,286)
本公司權益持有人應佔有形資產淨值.....	241,602

2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售股份及發售價每股股份4.35港元或5.65港元(為列示發售價範圍最低或最高價)，經扣除本公司應付的包銷費用及相關開支及不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份計算。全球發售估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.97元的匯率(即中國人民銀行於2007年9月30日所報的當時匯率)將港元兌換為人民幣。
3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行5,000,000,000股股份為基準計算，惟不計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.97元的匯率(即中國人民銀行於2007年9月30日所報的當時匯率)兌換為港元。

5. 本集團於2007年11月30日的物業權益已經由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司進行估值，而有關物業估值報告載於附錄四「物業估值」。上述未經審核備考經調整有形資產淨值並不計入因重估本集團物業權益引起的本集團應佔盈餘約人民幣3,550,000,000元。重估盈餘將不會載入本集團截至2007年12月31日止年度的財務報表內。倘估值盈餘列入本集團財務報表，則額外的折舊／攤銷每年約人民幣160,000,000元將會在截至2007年12月31日止年度的合併收益表內扣除。

B. 未經審核備考每股股份估計盈利

本集團截至2007年12月31日止年度的未經審核備考每股股份估計盈利乃根據下文所載的附註編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2007年1月1日進行。其編製僅供說明用途，基於其假設性質，其未必可真實公允反映本集團的財務業績。

截至2007年12月31日止年度

本公司權益持有人應佔估計合併利潤(附註1)	不少於人民幣411,400,000元
未經審核備考每股股份估計盈利(附註2)	不少於人民幣0.082元 (相當於0.085港元)

附註：

- 截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔估計合併利潤，乃摘錄自「財務資料」一節「利潤估算」。編製上述截至2007年12月31日止年度利潤估算的基準及假設概述於本招股章程附錄三。
- 未經審核備考每股估計盈利乃根據截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔綜合估計合併利潤以及假設本公司自2007年1月1日已上市、於2007年12月31日止年度期間已發行合共5,000,000,000股股份計算及超額配股權將不獲行使的基準計算。未經審核備考每股股份估計盈利乃按1.00港元兌人民幣0.97元的匯率(人民銀行於2007年9月30日所報的當時匯率)兌換為港元。

C. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料而編製以供載入本招股章程的報告全文。

ERNST & YOUNG

安永會計師事務所
香港中環金融街8號
國際金融中心2期18樓

敬啟者：

我們就茂業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考經調整有形資產淨值及未經審核備考每股估計盈利(「未經審核備考財務資料」)作出報告。該等報表由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關貴公司全球發售1,250,000,000股每股面值0.1港元的股份可能對所呈報貴集團相關財務資料構成影響的資料，分別以供載入貴公司刊發日期為2008年1月18日的招股章程(「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章第29段並參照由香港會計師公會(「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」而編製的未經審核備考財務資料負上全責。

我們的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定就未經審核備考財務資料作出意見並僅向閣下報告。對於我們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任何報告，我們概不承擔任何超出報告發出當日我們對獲發出報告有關人士所負的責任。

意見基礎

我們按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘工作準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」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作出獨立審查。

我們的工作並不構成根據由香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱委聘工作準則或香港鑒證委聘工作準則而進行的審核或審閱。因此，我們就未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

我們在策劃和進行工作時均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證就 貴公司董事是否按上述與 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符合根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料作出合理的保證。

我們的工作並無根據美利堅合眾國公認的審核準則或其他準則及慣例或上市公司會計監督委員會(美國)的審計準則進行，因此，我們的工作不應被視為根據該等準則進行而加以依賴。

未經審核備考財務資料根據 貴公司董事的判斷及假設編撰，僅供說明用途。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跡象，亦不可作為顯示下列各項：

- 貴集團於2007年9月30日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團截至2007年12月31日止年度或未來任何期間的每股盈利。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 此基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段規定披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此 致

茂業國際控股有限公司
高盛(亞洲)有限責任公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2008年1月18日