

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載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）編製的會計師報告其中部分，載於本附錄僅供參考用途。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核有形資產淨值備考報表，僅供說明用途，並載於本附錄以反映全球發售已於2007年9月30日進行的情況下，全球發售對我們於2007年9月30日的有形資產淨值的影響。

未經審核有形資產淨值備考報表僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映於2007年9月30日或全球發售後任何未來日期我們的財務狀況。該報表乃按附錄一會計師報告所載我們於2007年9月30日的綜合資產淨值編製，並按下述方式調整。未經審核有形資產淨值備考報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告其中部分。

	於2007年 9月30日				
	本公司權益 持有人應佔		未經審核		
	本集團經審核 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計全球 發售所得 款項淨額 ⁽²⁾	經調整有形 資產淨值	每股股份備考經調整 有形資產淨值 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	
人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣	港元	
按發售價					
每股股份3.50港元計算	537	8,617	9,154	0.64	0.70
按發售價					
每股股份5.60港元計算	537	13,876	14,413	1.01	1.11

附註：

- (1) 於2007年9月30日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價分別每股股份3.50港元及5.60港元計算，並已扣除估計相關費用及開支，惟並沒有計及可能根據超額配股權及首次公開發售前購股權計劃發行的股份。倘超額配股權獲行使，則本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值及每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值將會增加。
- (3) 於2008年1月5日，本集團所持有入賬列作物業及設備的物業由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司重估，而有關物業估值報告載於本招股章程附錄四—物業估值報告。本集團所持有的物業不存在重大評估增值。
- (4) 每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值經上文附註2所述調整後，根據全年已發行及未發行股份14,250,000,000股以及超額配股權和根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權並沒有獲行使的基準釐定。

- (5) 該未經審核備考經調整有形資產淨值及每股股份備考經調整有形資產淨值並沒有計及於2007年9月30日後收購穗華投資有限公司、南京漢典房地產開發有限公司、湖南雄震投資有限公司及南寧銀象房地產開發有限責任公司全部權益（「收購」）的影響。有關收購的財務影響詳情載於下文「C. 經擴大集團的未經審核備考的資產與負債」一節。
- (6) 就未經審核經調整有形資產淨值備考報表而言，以人民幣列示的結餘已按中國人民銀行於最後可行日期的匯率1.00港元兌人民幣0.91335元換算成港元。

B. 每股股份未經審核備考估計盈利

以下根據上市規則第4.29條編製的每股股份未經審核備考盈利估計乃僅供說明用途，載列於本附錄以反映全球發售於2007年1月1日進行的情況下所造成的影響。

每股股份未經審核備考估計盈利僅就說明用途編製，且因其假設性質使然，不一定能真實反映全球發售後本集團於截至2007年12月31日止年度或任何未來期間的財務業績。

	人民幣百萬元	百萬港元
投資物業及內含金融衍生工具重估前本公司的		
權益持有人應佔估計綜合純利	1,107	1,212
投資物業重估增加，扣除遞延稅項影響	494	541
內含金融衍生工具重估增加	(563)	(617)
投資物業及內含金融衍生工具重估後本公司的		
權益持有人應佔估計綜合純利	<u>1,038</u>	<u>1,136</u>
	投資物業及 內含金融 衍生工具 重估前	投資物業 及內含金融 衍生工具 重估後
未經審核備考估計每股盈利 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	人民幣0.078元 (0.085港元)	人民幣0.073元 (0.080港元)

附註：

- (1) 截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔估計綜合利潤乃摘錄自本招股章程「財務資料—利潤估計」一節。編製上述截至2007年12月31日止年度利潤估計的基準，於本招股章程附錄三概述。董事根據本集團截至2007年9月30日止9個月的經審核綜合業績以及截至2007年12月31日止3個月的未經審核綜合管理賬目，編製截至2007年12月31日止年度本公司股東應佔估計綜合利潤。編製估計的基準在所有重大方面與會計師報告（全文載於本招股章程附錄一）II節附註2所載本集團目前採用的會計政策一致。

- (2) 每股股份未經審核備考盈利估計是將截至2007年12月31日止年度本公司權益持有人應佔估計綜合利潤除假設全球發售已於2007年1月1日進行的情況下全年將予發行及未發行股份14,250,000,000股(經調整)計算,惟沒有計及任何可能因超額配股權及首次公開發售前購股權獲行使以及收購完成而發行的股份。
- (3) 於2008年3月3日,本公司向本集團若干員工授出首次公開發售前購股權計劃。假設根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權已於2007年1月1日獲悉數行使,且14,333,900,000股股份,包括緊隨全球發售後將予發行的14,250,000,000股股份及因根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲悉數行使而將予發行的83,900,000股股份,已於截至2007年12月31日止年度發行,但當中並沒有計及超額配股權獲行使及收購完成時可能配發及發行的股份,則截至2007年12月31日止年度的每股股份備考攤薄估計盈利將約為人民幣0.072元。這項計算方法的基準為首次公開發售前購股權計劃項下購股權獲行使的所得款項為零,並沒有考慮股份公平值對計算潛在攤薄股份數目的影響,亦沒有計及對首次公開發售前購股權計劃公平值對截至2007年12月31日止年度利潤估計的影響。
- (4) 截至2007年12月31日止年度本公司股東應佔估計綜合利潤及每股股份未經審核備考估計盈利已按於最後可行日期的中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.91335元換算成港元。

C. 經擴大集團的未經審核備考的資產與負債

以下本集團的未經審核備考資產與負債僅供說明用途而編製,以就如何收購(1)穗華投資有限公司(「穗華」)全部權益;(2)南京漢典房地產開發有限公司(「南京漢典」)全部權益;(3)湖南雄震投資有限公司(「湖南雄震」)全部權益;及(4)南寧銀象房地產開發有限責任公司(「南寧銀象」)全部權益(以下統稱「被收購公司」)(「收購」)提供資料。以下本集團及被收購公司(以下統稱「經擴大集團」)的備考資產及負債報表乃按照下列附註編製,以供說明假設收購於2007年9月30日已進行所造成的影響。備考財務資料僅供說明而編製,基於其假設性質使然,不一定能真實反映收購於2007年9月30日或任何未來日期完成情況下經擴大集團的財務狀況。

經擴大集團的未經審核備考的資產及負債報表

	備考調整			附註	經擴大集團的未經審核備考資產及負債報表 人民幣千元
	本集團 於2007年 9月30日的 綜合資產及 負債報表 (附註1) 人民幣千元	被收購公司 於2007年 9月30日的 合併資產及 負債報表 (附註2) 人民幣千元	其他 備考調整 人民幣千元		
資產					
非流動資產					
物業及設備	133,499	1,718	(1,718)	(4)	133,499
土地使用權	266,429	229,150	1,170,850	(5)	1,666,429
投資物業	1,351,890	—			1,351,890
遞延所得稅資產	56,534	—			56,534
	<u>1,808,352</u>	<u>230,868</u>			<u>3,208,352</u>

	備考調整				經擴大 集團的 未經審核 備考資產及 負債報表
	本集團 於2007年 9月30日的 綜合資產及 負債報表 (附註1)	被收購公司 於2007年 9月30日的 合併資產及 負債報表 (附註2)	其他 備考調整	附註	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
流動資產					
土地使用權	2,930,466	349,826	1,058,945	(5)	4,339,237
開發中物業	2,001,052	—	—		2,001,052
持作出售竣工物業	454,149	—			454,149
應收貿易賬款及 其他應收款項以及預付款項 .	5,144,436	181,674	(181,674)	(4)	5,144,436
可收回所得稅	11,185	—			11,185
受限制現金	1,322,706	—			1,322,706
現金及現金等值物	1,152,947	45,257	(2,654,028)	(3),(4)	(1,455,824)
	<u>13,016,941</u>	<u>576,757</u>			<u>11,816,941</u>
資產總值	<u>14,825,293</u>	<u>807,625</u>			<u>15,025,293</u>
負債					
非流動負債					
借款	5,990,561	—			5,990,561
可換股優先股	3,100,700	—			3,100,700
內含金融衍生工具	784,603	—			784,603
遞延所得稅負債	422,793	—			422,793
	<u>10,298,657</u>	<u>—</u>			<u>10,298,657</u>
流動負債					
借款	836,400	96,400	(96,400)	(4)	836,400
應付貿易賬款及其他 應付款項以及客戶墊款	2,509,241	532,629	(532,629)		2,509,241
即期所得稅負債	422,741	78,662	(78,662)	(4)	422,741
	<u>3,768,382</u>	<u>707,691</u>			<u>3,768,382</u>
負債總額	<u>14,067,039</u>	<u>707,691</u>			<u>14,067,039</u>
資產淨值	<u>758,254</u>	<u>99,934</u>			<u>958,254</u>

附註：

1. 本集團於2007年9月30日的綜合資產及負債報表摘錄自本招股章程附錄一內本集團會計師報告。
2. 被收購公司於2007年9月30日的合併資產及負債報表即總合被收購公司的資產及負債，乃摘錄自彼等各自根據香港財務報告準則編製的管理賬目。
3. 該調整指收購的總代價人民幣2,808,771,000元，包括1)收購穗華全部權益的代價人民幣1,400,000,000元，其中300,000,000港元已於2007年10月以現金支付，而餘下部分約人民幣

1,100,000,000元中約人民幣900,000,000元將以現金支付，另將按穗華前權益持有人的選擇，於首次公開發售後發行價值相等於人民幣200,000,000元的本公司普通股支付；2)收購南京漢典、湖南雄震及南寧銀象的總代價人民幣1,408,771,000元，將以現金支付。

4. 根據相關買賣協議，所有資產及負債（不包括土地使用權）將由被收購公司的前權益持有人在收購完成前收購或承擔。
5. 有關調整指將超出所收購土地使用權賬面值的溢價資本化。
6. 沒有作出任何調整，以反映本集團與被收購公司於2007年9月30日後所訂立任何買賣的業績或其他交易。經擴大集團於收購完成後的實際財務狀況可能與此備考財務資料所示財務狀況有所不同。

D. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文,以供載入本招股章程。



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22樓

會計師致恒大地產集團有限公司董事有關未經審核備考財務資料的報告

我們謹此就建議恒大地產集團有限公司(「貴公司」)股份首次公開發售所刊發日期為2008年3月13日的 貴公司招股章程(「招股章程」)第II-1至II-5頁附錄二內「未經審核備考有形資產淨值」、「每股股份未經審核備考估計盈利」及「經擴大集團的未經審核備考的資產與負債」所載 貴公司及其子公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)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,以就進行建議首次公開發售可能對 貴集團有關財務資料造成的影響提供資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-5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」)頒布的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」的規定編製未經審核備考財務資料。

我們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。除對於發出日期所指明報告收件人所負責任外,我們概不就編撰未經審核備考財務資料所用財務資料以往發出的任何報告承擔任何責任。

意見基礎

我們根據香港會計師公會頒布的香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」履行委聘工作。我們的工作主要包括將 貴集團的經審核綜合有形資產淨值及 貴集團於2007年9月30日的經審核綜合資產及負債報表與招股章程附錄一所載會計師報告比較，以及將截至2007年12月31日止年度的 貴公司權益持有人應佔未經審核估計利潤與招股章程「財務資料」一節「利潤估計」分節所載利潤估計比較；考慮支持有關調整的憑證；及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

我們計劃及進行有關工作，以取得我們認為必需的資料及說明，藉此獲取充分憑證，合理確定未經審核備考財務資料已經 貴公司董事根據所述基準妥為編製，且有關基準與 貴集團的會計政策一致及有關調整就根據上市規則第4.29(1)條披露未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

我們的工作並不是按照美國公認核數準則或其他準則及慣例或美國上布公司會計監管委員會 (Public Company Accounting Oversight Board) 的核數準則進行，故 閣下不應視本報告乃按照該等準則及慣例編製而予以依賴。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，且基於其假設性質使然，並不保證或顯示任何事件會於日後發生，亦未必反映：

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

意見

我們認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (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)條披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2008年3月13日