

以下根據上市規則第4.29條規定編製的未經審核備考財務資料僅作說明用途，為有意投資者說明有關(i)全球發售完成後建議上市對本集團財務狀況可能造成的影響；(ii)建議上市對截至二零零八年十二月三十一日止年度未經審核備考每股預測盈利可能造成的影響；及(iii)洛陽中亞置業發展有限公司建議收購對本集團業績及財務狀況可能造成的影響詳情。

未經審核備考財務資料乃根據多項調整而成。雖然已合理審慎地編製該資料，但閱讀該資料的有意投資者應注意，該等數據或會調整，未必可全面反映本集團於有關期間或任何往後日期的實際財務表現及狀況。

本附錄所載資料並非本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製載於本售股章程附錄一A及一B的會計師報告一部份，且僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應與本售股章程「財務資料」及本售股章程附錄一A及一B的會計師報告一併細閱。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

下列本公司未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條規定編製，僅供說明倘於二零零七年十二月三十一日進行全球發售對本公司截至二零零七年十二月三十一日的有形資產淨值的影響。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明，且基於其假設性質，未必能真實反映本公司截至二零零七年十二月三十一日或全球發售完成後任何日期的合併有形資產淨值。未經審核備考有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一A會計師報告所載本公司合併財務報表中所載本公司截至二零零七年十二月三十一日的合併資產淨值編製，並已作出下述調整。未經審核備考有形資產淨值報表並非本招股章程附錄一A會計師報告的一部份。

	截至二零零七年 十二月三十一日				
	本公司權益 持有人應佔 合併有形 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	
	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
按發售價每股2.75港元計算.....	1,330,287	1,138,441	2,468,728	1.25	1.37
按發售價每股3.80港元計算.....	1,330,287	1,594,361	2,924,648	1.46	1.62

附註：

- 截至二零零七年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔合併經調整有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一A的會計師報告所載的合併財務報表。
- 估計全球發售所得款項淨額乃根據指示發售價每股2.75港元及3.80港元，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支後計算，且並未計及因行使超額配股權而發行的股份或因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份。
- 未經審核備考經調整每股有形資產淨值已作出上段所述調整，並按已發行2,000,000,000股股份(假設全球發售已於二零零七年十二月三十一日完成)計算，且並無計及因行使超額配股權而發行的股份或因行使根據購股權計劃授出的購股權而發行的股份。
- 截至二零零八年三月三十一日，本集團的物業估值詳情載於本招股章程附錄四。本集團不會將計入根據經營租約持作自用的永久業權土地權益、持作自用的在建投資物業及存貨的物業重估盈餘或虧絀列入截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表。倘該等重估盈餘計入本集團的財務報表，貴集團的折舊費用將每年增加約人民幣4,300,000元。
- 本公司未經審核有形資產淨值並無計及二零零七年十二月三十一日後向本公司權益持有人所派付股息人民幣152,000,000元的影響。

B. 未經審核備考每股預測盈利

下述未經審核備考估計每股盈利乃根據下文附註編製，以說明全球發售對估計每股盈利的影響。未經審核備考估計每股盈利僅作說明用途，且基於其性質，未必可真實反映本集團於全球發售完成後的財務業績。

	投資物業重估前 (扣除遞延稅項影響 ⁽³⁾)	投資物業重估後 (扣除遞延稅項影響 ⁽³⁾)
股東應佔預測合併純利.....	不少於人民幣644.2百萬元 (約715.8百萬元)	不少於人民幣650.0百萬元 (約722.2百萬元)
未經審核備考每股預測盈利		
— 全面攤薄 ⁽²⁾	不少於人民幣0.322元 (約0.358港元)	不少於人民幣0.325元 (約0.361港元)
— 加權平均 ⁽³⁾	不少於人民幣0.361元 (約0.401港元)	不少於人民幣0.364元 (約0.404港元)

附註：

- (1) 截至二零零八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料—截至二零零八年十二月三十一日止年度的溢利預測」一節。上述溢利預測乃根據本招股章程附錄三所載基準及假設編製。
- (2) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股全面攤薄盈利乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度股東應佔估計合併純利計算，並假設本公司已於全年發行合共2,000,000,000股股份，惟不計及因行使超額配股權或首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。
- (3) 截至二零零八年十二月三十一日止年度的未經審核備考估計每股盈利的加權平均數乃根據上述截至二零零八年十二月三十一日止年度股東應佔估計合併純利計算，並假設二零零八年六月六日全球發售完成後於截至二零零八年十二月三十一日止年度已發行股份的加權平均數為1,785,519,126股，惟不計及因行使超額配股權或首次公開發售前購股權或根據購股權計劃授出的購股權而配發及發行的任何股份。

C. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

二零零七年五月十一日及二零零八年二月二十四日，本集團訂立合作發展及股權轉讓協議（「合作協議」）及合作協議的補充協議，本集團持有65%權益的文星投資有限公司（「文星投資」）同意透過收購國星集團有限公司收購洛陽中亞置業發展有限公司（「洛陽中亞」）100%權益（「收購」），代價為人民幣350,000,000元，其後形成經擴大集團（「經擴大集團」）。收購完成後，本集團間接持有洛陽中亞65%權益。收購須待中國政府批准。倘本集團未能獲得所須批准，本集團未必可享有此項目的經濟利益。有關收購詳情，請參閱「附錄一B — 洛陽中亞置業發展有限公司之會計師報告」。

以下為經擴大集團的備考財務資料說明，乃根據分別載於附錄一A及附錄一B的本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併財務報表及洛陽中亞截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表編製，並已作出相關附註的備考調整。經擴大集團的未經審核備考財務資料應與分別載於附錄一A及附錄一B的本集團及洛陽中亞財務資料一併細閱。

經擴大集團的未經審核備考合併資產負債表乃假設收購已於二零零七年十二月三十一日完成而編製。經擴大集團的未經審核備考合併收益表與合併現金流量表乃假設收購已於二零零七年一月一日完成而編製。

編製未經審核備考財務資料旨在提供收購完成後的經擴大集團資料，僅供說明用途，而基於其假設性質，未必可反映經擴大集團於收購完成時的實際財務狀況及財務業績。

1. 截至二零零七年十二月三十一日止年度經擴大集團的未經審核備考合併收益表

	本集團	洛陽中亞	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
營業額.....	1,821,663	—	—		1,821,663
銷售成本.....	(1,308,374)	—	—		(1,308,374)
毛利.....	513,289	—	—		513,289
其他收益.....	22,709	228	—		22,937
其他收入／(虧損)淨額.....	854	(111)	—		743
銷售及市場推廣開支.....	(87,418)	(1,721)	—		(89,139)
一般及行政開支.....	(94,533)	(2,451)	—		(96,984)
其他經營開支.....	(11,729)	—	—		(11,729)
經營溢利／(虧損).....	343,172	(4,055)	—		339,117
分佔共同控制實體虧損.....	(262)	—	—		(262)
聯營公司分佔虧損.....	(2,315)	—	—		(2,315)
融資成本.....	(48,873)	—	—		(48,873)
除投資物業公平值增加及 所得稅前的溢利／ (虧損).....	291,722	(4,055)	—		287,667
投資物業公平值增加.....	13,823	—	—		13,823
除稅前溢利／(虧損).....	305,545	(4,055)	—		301,490
所得稅.....	(134,977)	—	—		(134,977)
年內溢利／(虧損).....	170,568	(4,055)	—		166,513
歸屬：					
本公司權益持有人.....	164,988	(4,055)	1,419	(1)	162,352
少數股東權益.....	5,580	—	(1,419)	(1)	4,161
年內溢利／(虧損).....	170,568	(4,055)	—		166,513

2. 截至二零零七年十二月三十一日經擴大集團的未經審核備考合併資產負債表

	本集團	洛陽中亞	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	155,084	584	—		155,668
投資物業	246,600	—	—		246,600
在建投資物業	23,683	—	—		23,683
聯營公司權益	25,285	—	—		25,285
其他金融資產	15,400	—	—		15,400
遞延稅項資產	47,677	—	—		47,677
	<u>513,729</u>	<u>584</u>	<u>—</u>		<u>514,313</u>
流動資產					
存貨	3,344,470	64,635	288,024	(2)	3,697,129
貿易及其他應收款項	760,917	27,281	(52,000)	(3)	736,198
預付稅項	35,203	—	—		35,203
受限制銀行存款	504,601	—	—		504,601
現金及現金等價物	399,602	36,941	(280,000)	(4)	156,543
	<u>5,044,793</u>	<u>128,857</u>	<u>(43,976)</u>		<u>5,129,674</u>
流動負債					
銀行貸款	1,001,273	—	—		1,001,273
貿易及其他應付款項及 應計費用	1,335,943	71,520	18,000	(3)(4)	1,425,463
預收賬款	1,244,186	—	—		1,244,186
應付稅項	53,135	—	—		53,135
	<u>3,634,537</u>	<u>71,520</u>	<u>18,000</u>		<u>3,724,057</u>
流動資產淨值	<u>1,410,256</u>	<u>57,337</u>	<u>(61,976)</u>		<u>1,405,617</u>
總資產減流動負債	<u>1,923,985</u>	<u>57,921</u>	<u>(61,976)</u>		<u>1,919,930</u>
非流動負債					
銀行貸款	248,000	—	—		248,000
其他貸款	136,430	—	—		136,430
遞延稅項負債	64,754	—	—		64,754
	<u>449,184</u>	<u>—</u>	<u>—</u>		<u>449,184</u>
資產淨值	<u>1,474,801</u>	<u>57,921</u>	<u>(61,976)</u>		<u>1,470,746</u>
股本及儲備					
股本	114	67,693	(67,693)	(2)	114
儲備	1,330,173	(9,772)	7,136	(1)(2)	1,327,537
本公司權益持有人應佔權益					
總額	1,330,287	57,921	(60,557)		1,327,651
少數股東權益	144,514	—	(1,419)	(1)	143,095
權益總額	<u>1,474,801</u>	<u>57,921</u>	<u>(61,976)</u>		<u>1,470,476</u>

3. 截至二零零七年十二月三十一日止年度經擴大集團的未經審核備考現金流量表

	本集團 人民幣千元	洛陽中亞 人民幣千元	備考調整 人民幣千元	附註	經擴大集團 人民幣千元
經營活動					
除稅前溢利／(虧損)	305,545	(4,055)	—		301,490
經調整：					
— 利息收入	(19,000)	(211)	—		(19,211)
— 折舊及攤銷	9,080	74	—		9,154
— 股息收入	(1,297)	—	—		(1,297)
— 投資物業公平值增加	(13,823)	—	—		(13,823)
— 出售物業、廠房及 設備收益	(17)	(89)	—		(106)
— 分佔共同控制實體虧損	262	—	—		262
— 分佔聯營公司虧損	2,315	—	—		2,315
— 融資成本	48,873	—	—		48,873
營運資金變動前之營運					
所得／(所耗)現金	331,938	(4,281)	—		327,657
存貨增加	(1,209,016)	(8,152)	—		(1,217,168)
貿易及其他應收款項減少	75,263	5,071	52,000	(3)	132,334
貿易及其他應付款項與 應計費用增加	247,137	167	—		247,304
受限制銀行存款增加	51,872	—	—		51,872
預收賬款增加	370,869	—	—		370,869
經營所用現金	(131,937)	(7,195)	52,000		(87,132)
已付中國所得稅	(141,810)	—	—		(141,810)
經營活動所用現金淨額	(273,747)	(7,195)	52,000		(228,942)
投資活動					
收購物業、廠房及設備付款 ...	(29,547)	(615)	—		(30,162)
出售物業、廠房及設備 所得款項	296	166	—		462
收購聯營公司	(27,600)	—	—		(27,600)
出售非上市股本證券 所得款項	5,000	—	—		5,000
投資物業及投資在建物業之 開支	(26,210)	—	—		(26,210)
增購附屬公司權益	(47,655)	—	—		(47,655)
收購附屬公司已付現金淨額 ...	(82,580)	—	(345,093)	(4)	(427,673)
已收股息	1,297	—	—		1,297
已收利息	19,000	211	—		19,211
投資活動所用現金淨額	(187,999)	(238)	(345,093)		(533,330)

	本集團	洛陽中亞	備考調整	附註	經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
融資活動					
新銀行貸款所得款項	977,747	—	—		977,747
償還銀行貸款	(603,594)	—	—		(603,594)
已付利息	(134,304)	—	—		(134,304)
償還其他貸款	(227,263)	—	—		(227,263)
其他新貸款所得款項	40,000	—	—		40,000
發行新股份	500,000	—	—		500,000
已付股息	(76,612)	—	—		(76,612)
已付少數股東股息	(6,500)	—	—		(6,500)
少數股東注資	80,600	—	70,000	(4)	150,600
本集團墊款	—	52,000	(52,000)	(3)	—
向關連方還款	—	(12,533)	—		(12,533)
融資活動所得現金淨額	550,074	39,467	18,000		607,541
現金及現金等價物增加／					
(減少)淨額	88,328	32,034	(275,093)		(154,731)
年初現金及現金等價物	319,758	4,907	(4,907)		319,758
匯率變動之影響	(8,484)	—	—		(8,484)
年末現金及現金等價物	<u>399,602</u>	<u>36,941</u>	<u>(280,000)</u>		<u>156,543</u>

附註：

- (1) 本集團持有65%權益的文星投資同意收購洛陽中亞100%股權。收購完成後，本集團將實際持有洛陽中亞65%權益。該調整反映少數股東截至二零零七年十二月三十一日及截至該日止年度少數股東分佔洛陽中亞收購後儲備及財務業績。
- (2) 為編製經擴大集團未經審核備考合併資產負債表，洛陽中亞截至二零零七年十二月三十一日止年度的在建物業乃按反映本集團收購該等物業實際成本的經調整值人民幣352,659,000元列賬。
- (3) 截至二零零七年十二月三十一日，洛陽中亞欠付本集團的結餘為人民幣52,000,000元，已於經擴大集團賬目中對銷。
- (4) 該調整反映以現金人民幣350,000,000元結算應付文星投資的收購代價。扣除洛陽中亞截至二零零七年一月一日的現金及現金等價物人民幣4,907,000元後，經擴大集團已付現金淨額為人民幣345,093,000元。另一方面，根據有關文星投資的股東協議，少數股東會提供股東貸款予文星投資以支付代價的20%，即人民幣70,000,000元。因此，現金及現金等價物以及應付經擴大集團少數股東應付款項均增加人民幣70,000,000元。

D. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而編製的函件全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

吾等對於二零零八年五月二十六日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二所載建業地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的未經審核備考經調整有形資產淨值報表、未經審核備考每股預測盈利及未經審核備考合併收益表、合併資產負債表及合併現金流量表(「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 貴公司董事全權編製，僅供說明 貴公司股份的全球發售及建議收購洛陽中亞置業發展有限公司(「洛陽中亞」)，因而形成經擴大集團(「經擴大集團」)對所呈列 貴集團財務資料可能造成的影響，編製基準載於招股章程附錄二A、B及C分部。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事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段及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」編製未經審核備考財務資料。

我們的責任是根據上市規則第4.29段的規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下滙報。我們對過往用作編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發表的任何報告，除於相關刊發日期對報告收件人負責外，概不承擔任何責任。

意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。我們的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較、考慮支持調整的憑證以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關聘用不涉及獨立審核任何相關財務資料。

吾等的工作並非香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱工作準則的核數或審閱，因此，我們對未經審核備考財務資料亦不發表任何審核或審閱保證。

吾等計劃及進行工作，取得我們認為必要的資料及解釋，以為我們提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料乃經 貴公司董事按所述基準妥善編製，而有關基準符合 貴集團會計政策，所作調整就根據上市規則第4.29(1)條規定披露的未經審核備考財務資料而言亦屬恰當。

吾等的工作並非根據美利堅合眾國公認核數準則或其他準則及常規或美國公開公司會計監督委員會的核數準則進行，因此不應視為根據該等準則進行而信賴。

未經審核備考財務資料根據分別載於售股章程附錄一A及一B的本集團及洛陽中亞會計師報告編製，僅供說明，乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，而基於其假設性質，未必可保證及反映任何事項會於日後發生，亦未必可表明：

- 貴集團或經擴大集團截至二零零七年十二月三十一日及截至該日止年度或任何其後日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度或任何其後期間的每股預測盈利。

我們對 貴公司全球發售所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的用途或有關款項實際會否按本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式使用並不發表任何意見。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，調整乃屬恰當。

此致

建業地產股份有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
列位董事 台照

香港
執業會計師
畢馬威會計師事務所
謹啟

二零零八年五月二十六日