

下文載列按照上市規則第4.29條編製而成的未經審核備考財務資料，僅作說明用途，以便向投資者提供有關於全球發售完成後評估本集團財務表現及說明財政狀況的進一步資料。

未經審核備考財務資料乃根據多項調整後得出。儘管該等資料乃以合理謹慎的態度編製，但準投資者在閱覽有關資料時，應緊記該等數字本身可予調整，並未必完全反映本集團於往績記錄期或任何未來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）編製本招股章程附錄一所載會計師報告的一部分，而將有關資料載入本招股章程乃僅供說明目的用。

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

#### A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為本公司權益持有人應佔本集團未經審核備考經調整有形資產淨值的說明報表，旨在說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零零八年十二月三十一日進行。此報表以本招股章程附錄一所載列會計師報表所示本集團於二零零八年十二月三十一日經審核合併資產淨值為基礎並作調整如下：

	本公司權益持有人 於二零零八年 十二月三十一日應佔 本集團經審核 合併有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售 估計所得 款項淨額 人民幣千元 (附註2)	未經審核 備考經 調整有形 資產淨值 人民幣千元	未經審核 備考經 調整每股 有形 資產淨值 人民幣元 (附註3)	未經審核 備考經 調整每股 有形 資產淨值 港元 (附註4)
按每股最低發售價 2.00港元計算	734,955	400,408	1,135,363	1.14	1.29
按每股最高發售價 2.52港元計算	734,955	511,540	1,246,495	1.25	1.41

此報表乃僅供說明用途呈列，並基於其性質，或未能真實地反映本集團於全球發售後的財務狀況。

附註：

1. 本集團於二零零八年十二月三十一日的經審核合併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，且未經調整。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃分別按最低指示發售價每股發售股份2.00港元及最高指示發售價每股發售股份2.52港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，及並無計及於行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行，或本公司可能配發及發行或回購的任何股份。
3. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作上述的調整後計算，並以已發行股份1,000,000,000股(包括於二零零八年十二月三十一日已發行股份，根據資本化發行及全球發售將予發行的股份)為基礎，及並無計及於行使超額配股權及根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行，或本公司可能配發及發行或回購的任何股份。
4. 未經審核備考經調整每股有形資產淨值人民幣金額按人民幣1元兌換1.13港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已按或可能已按或可能按該匯率換算為港元，反之亦然。
5. 本集團於二零零九年四月三十日的物業權益已由獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司估值。有關估值的詳情載於本招股章程附錄三。本集團將不會於其截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表中計入重估盈餘。本集團的會計政策分別根據國際會計準則第17及16號，按成本減累計攤銷呈列租賃預付款項，以及按成本減累計折舊及任何減值虧損呈列廠房及樓宇，而非按重估金額呈列。經參考本招股章程附錄三所載本集團物業權益的估值，本集團有關資產的重估盈餘約為人民幣55,200,000元，而該重估盈餘並未計入上述本集團的有形資產淨值。倘將該重估盈餘計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表中，則將產生每年約人民幣2,200,000元的額外折舊費用。

## 與經調整有形資產淨值有關的未經審核備考財務資料的安慰函

以下為接獲申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料編製的報告全文，編製的目的乃供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

吾等謹此就中國秦發集團有限公司(「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(「未經審核備考財務資料」)(載於日期為二零零九年六月十九日之招股章程(「招股章程」)附錄二A部分)作出報告，該等資料由貴公司董事編製，僅作說明用途，以提供有關全球發售對所呈列的財務資料的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程附錄二A部分。

## 責任

貴公司董事就按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照由香港會計師公會(「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」的規定而編製未經審核備考財務資料負全責。

吾等的責任是按照上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報該等意見。對於吾等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，除對該等報告受函人在報告發出日期承擔責任外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報準則（「香港投資通函呈報準則」）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。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與原始文件作比較、考慮支持各項調整的相關憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該委聘不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港核數準則或香港審閱委聘準則所作出的審核或審閱。因此，吾等對未經審核備考財務資料並不發表任何審核或審閱保證。

吾等在計劃及執行工作時以取得吾等認為必要的資料及解釋，以取得足夠憑證，從而合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策貫徹一致，而所作調整就上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等對未經審核備考財務資料的工作程序並無根據美國公認的核證準則或其他準則和慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則進行，因此不應視之為已根據該等準則及實務進行般予以依賴。

未經審核備考財務資料僅作說明用途，且基於 貴公司董事的判斷及假設而編製，由於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於二零零八年十二月三十一日或任何未來日期的財政狀況。

吾等不會就 貴公司發行股份所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的應用或會否如招股章程所載「未來計劃及所得款項用途」所述動用該等資金發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此 致

中國秦發集團有限公司  
中國光大融資有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
香港執業會計師  
謹啟

二零零九年六月十九日