

下文所載的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，以為有意投資者提供有關全球發售完成後建議上市對本集團有形資產淨值可能造成的影響的進一步財務資料，猶如全球發售已於2009年3月31日進行。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃基於現時可得資料以及多項假設、估計及不確定因素。由於該等假設、估計及不確定因素，故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。

儘管於編製此資料時已作出合理審慎行動，但參閱上述資料的有意投資者應緊記，這些數字本身可能須作出調整及不一定顯示本集團財務狀況的真實情況。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃根據下文所述附註而編製，以供說明全球發售的影響，猶如全球發售於2009年3月31日已進行。其編製僅供說明用途，及由於其假設性質，其未必能真實公平地反映本集團的財務狀況。

	於2009年 3月31日的 本公司權益 持有人應佔 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⁾	未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值	每股股份 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(港元)
按發售價每股股份				
1.40港元計算	4,442	1,921	6,363	1.06
按發售價每股股份				
2.10港元計算	4,442	2,916	7,358	1.23

- (1) 於2009年3月31日的本公司權益持有人應佔有形資產淨值乃扣除本招股章程附錄一會計師報告所載於2009年3月31日的商譽後而計算。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按發售股份及指定發售價範圍的最低或最高價每股1.40港元或每股2.10港元，並已扣除本公司應付的承銷費用及相關費用，且不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按緊接資本化發行及全球發售完成後已發行的6,000,000,000股股份的基準，並不計及因超額配股權獲行使可能發行的任何股份，或購股權協議項下任何購股權或購股權計劃項下已授出或可能授出的任何購股權獲行使情況下可能發行的任何股份而計算。
- (4) 誠如本招股章程附錄三所載，本集團物業權益(包括樓宇、酒店物業、投資物業、發展中物業、預付土地出讓金、購買土地支付的按金、持作融資租賃物業及持作銷售物業)於2009年6月30日的估值為257.7億港元，較2009年3月31日本集團的物業權益88.4億港元相當於估值盈餘約169.3億港元，並未計入上述本集團的有形資產淨值。

B. 獨立申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

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編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環金融街8號
國際金融中心二期
18樓

敬啟者：

吾等謹報告有關華南城控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(「未經審核備考財務資料」)，該等資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供資料說明全球發售貴公司股本中每股面值0.01港元的1,500,000,000股股份對所呈列貴集團的財務資料可能造成何等影響，以供載入貴公司於2009年9月17日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第A節。編製未經審核備考財務資料的基準載於本招股章程附錄二。

董事及申報會計師各自的責任

董事全權負責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條及參考香港會計師公會(「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」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是按上市規則第4.29(7)條所規定，就未經審核備考財務資料發表意見並僅向閣下呈報吾等的意見。吾等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

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第300號「投資通函所載備考財務資料會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件比較，考慮支持各項調整的相關憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。有關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佈的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港審計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。

吾等計劃及執行工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，使吾等有足夠憑證合理保證未經審核備考財務資料乃由董事按所列基準妥善編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，且所作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眾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乃根據董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，且基於其假設性質，未經審核備考財務資料不能提供任何保證或反映任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於2009年3月31日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等意見認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所列基準妥善編製；
- (b) 此等基準與 貴集團會計政策相符一致；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，調整乃屬恰當。

此 致

華南城控股有限公司
美林遠東有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年9月17日