

本附錄所載的資料，並不構成本招股章程附錄一所載的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅供參考。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

下列根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，載列於此旨在說明全球發售對本集團於2009年6月30日有形資產淨值的影響，猶如全球發售於2009年6月30日已經進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並由於其假設性質所限，未必可以反映若於2009年6月30日或全球發售後任何未來日期完成後本集團綜合有形資產淨值的真實情況。以下資料是基於會計師報告（載於本招股章程附錄一）所示本集團於2009年6月30日的綜合資產淨值所編製，並經下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值報表並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告之一部分。

	本公司 權益持有人 於2009年 6月30日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 ¹		全球發售 估計所得 款項淨額 ²	本集團 未經審核 經調整 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值 ^{4,5}	
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣	港元
按每股股份發售價						
3.30港元計算	2,339.0	2,313.3	4,652.3	1.21	1.37	
按每股股份發售價						
4.90港元計算	2,339.0	3,473.7	5,812.7	1.51	1.72	

附註：

1. 本公司權益持有人於2009年6月30日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會計師報告，其乃根據本公司權益持有人於2009年6月30日應佔本集團經審核綜合資產淨值人民幣2,339.0百萬元計算。本集團於2009年6月30日沒有無形資產。
2. 全球發售估計所得款項淨額乃根據發售價分別為每股股份3.30港元及4.90港元計算（已扣除估計相關費用和開支），惟並無計入根據超額配股權而可能發行的任何股份的所得款項，或根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的股份的所得款項。倘超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權獲行使，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將會增加，及每股未經審核備考經調整有形資產淨值將會變動。就全球發售估計所得款項淨額而言，人民幣乃按2009年9月18日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算為港元。

3. 於2009年6月30日，本集團物業及設備項下的物業由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，有關的物業估值報告載於本招股章程附錄四 — 物業估值。物業的重估盈餘淨額（指該等物業的市值高出其賬面值之數）並無計入本集團於2009年6月30日的綜合財務資料。上述調整並無計及該重估盈餘。倘該等物業以該估值列賬，就物業的重估盈餘人民幣586.1百萬元（未計所得稅）而作出的額外折舊及攤銷額每年人民幣11.7百萬元會於綜合全面收益表內扣除。
4. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上文附註2所述調整後釐定，當中假設於2009年6月30日的已發行股份為3,850,000,000股，並無計及可能因超額配股權獲行使而可能予以發行的任何股份，以及首次公開發售前購股權計劃獲行使而可能予以發行的股份或根據資本化發行予以發行的股份。
5. 2009年6月30日後，於2009年9月16日，本公司配發及發行合共150,000,000股股份予Skylong（該等股份入賬列為繳足），以清償控股股東付予本集團總額人民幣1,000,000,000元的墊款（「資本化發行」）。每股未經審核備考經調整有形資產淨值並無計及根據資本化發行予以發行的股份。假設資本化發行於2009年6月30日完成，按每股股份發售價3.30港元及4.90港元計算，每股未經審核經調整有形資產淨值分別為人民幣1.41元及人民幣1.70元。
6. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值，乃按2009年9月18日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算為港元。
7. 概無作出任何調整反映本集團於2009年6月30日後任何貿易業績或進行的其他交易。

B. 每股未經審核備考預測盈利

以下每股未經審核備考預測盈利乃根據上市規則第4.29條而編製，僅供說明用途，在本文載列以說明假設全球發售於2009年1月1日已進行的影響。

每股未經審核備考預測盈利乃僅供說明用途而編製，且基於其假設性質使然，未必可真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

本公司權益持有人應佔截至2009年

12月31日止年度預測綜合利潤¹. 不少於人民幣3,038.5百萬元
(約3,452.8百萬元)

每股未經審核備考預測盈利². 不少於人民幣0.79元(約0.90港元)

附註：

1. 本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合利潤乃摘錄自招股章程「財務資料—截至2009年12月31日止年度利潤預測」一節。編製上述截至2009年12月31日止年度利潤預測的基準及假設，概述於本招股章程附錄二。董事編製本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合利潤，乃按截至2009年6月30日止六個月的經審核綜合業績、基於管理賬目的截至2009年8月31日止兩個月的未經審核綜合業績及截至2009年12月31日止其餘四個月的綜合業績預測計算。預測的編製基準在所有重大方面與本集團目前採納的會計政策一致，該等會計政策載於會計師報告第II節附註2，會計師報告全文載於招股章程附錄一。
2. 每股未經審核備考預測基本盈利乃按本公司權益持有人應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合利潤而計算，當中假設全球發售已於2009年1月1日完成，以及全年已發行股份數目合共3,850,000,000股。此計算不計及可能因超額配股權、首次公開發售前購股權計劃獲行使而發行的任何股份或根據資本化發行予以發行的股份。
3. 截至2009年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔預測綜合利潤，及每股未經審核備考預測盈利，乃按2009年9月18日中國人民銀行匯率1.00港元兌人民幣0.88元換算為港元。
4. 行使首次公開發售前購股權計劃項下的購股權不會對截至2009年12月31日止年度的每股備考盈利有重大攤薄作用，因其行使價等同指示性發售價折讓10%。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的報告

下文為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文以供載入本招股章程內。



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
太子大廈二十二樓

未經審核備考財務資料的會計師報告

致寶龍地產控股有限公司列位董事

本所謹就寶龍地產控股有限公司(「貴公司」)擬進行的首次公開發售股份而於2009年9月25日刊發的招股章程(「招股章程」)中附錄三「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「每股未經審核備考預測盈利」(「未經審核備考財務資料」)內所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(載於第III-1頁至第III-3頁)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,以提供資料說明首次公開發售對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第III-1頁至第III-3頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事須對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(「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內」而編製的未經審核備考財務資料負上全責。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定,就未經審核備考財務資料表達意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由本所在過往發出的任何報告,除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外,本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所是根據會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料獨立查核,而主要包括將貴集團於2009年6月30日的經審核綜合資產淨值及貴公司權益持有人

應佔截至2009年12月31日止年度預測綜合利潤，分別與招股章程附錄一所載的會計師報告及招股章程「財務資料」一節「截至2009年12月31日止年度利潤預測」分節所載的利潤預測作出比較，考慮調整的支持憑證，及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的資料和解釋為目標，以便獲得充份憑證，就未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製、該基準與貴集團的會計政策一致、且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是適當的，作出合理確定。

本所的工作並非按照美國審計準則或其他準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 的審計準則進行，故不應對本報告猶如已根據該等準則和慣例進行般依賴。

未經審核備考財務資料是根據貴公司董事的判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能顯示：

- 貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (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)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

謹啟

香港，2009年9月25日