

本附錄載列的資料並不構成香港執業會計師安永會計師事務所(本公司的申報會計師)所編製的會計師報告(載列於本招股章程附錄一)的一部分,有關資料載列於此為僅供說明之用。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及載於本招股章程附錄一的「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值的說明性報表,乃根據上市規則第4.29條的規定、為闡釋全球發售的影響(猶如全球發售已於2009年6月30日進行)並以2009年6月30日本公司股權持有人應佔合併資產淨值(誠如本招股章程附錄一會計師報告所列示)為基準而編製,且作出以下調整。

本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃僅就說明用途而編製,且因其性質使然,未必能反映本集團於全球發售完成後或任何未來日期的真實財務狀況。

	於2009年 6月30日		未經 審核備考 經調整 合併有形 資產淨值	每股 股份未經 審核備考 經調整有形 資產淨值 ⁽³⁾
	本公司 股權持有人 應佔經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售的 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	人民幣千元	人民幣元
以每股股份2.70港元的發售價為基準	<u>1,851,958</u>	<u>1,325,943</u>	<u>3,177,901</u>	<u>1.32</u>
以每股股份3.70港元的發售價為基準	<u>1,851,958</u>	<u>1,838,579</u>	<u>3,690,537</u>	<u>1.54</u>

附註:

(1) 於2009年6月30日本公司股權持有人應佔合併有形資產淨值釐定如下:

	人民幣千元
附錄一所載本集團經審核合併資產淨值	1,980,481
減:少數股東權益	(128,523)
本公司股權持有人應佔合併資產淨值	<u>1,851,958</u>
減:無形資產	—
本公司股權持有人應佔合併有形資產淨值	<u><u>1,851,958</u></u>

(2) 全球發售的估計所得款項淨額乃以指示性發售價每股股份2.70港元至3.70港元(所述發售價範圍的下限至上限)為基準計算,並已扣除包銷費用及本公司應付的其他有關開支,但不計及因行使超額配股權可能發行的任何股份。全球發售的估計所得款項淨額乃按2009年10月9日中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.8809元,由港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣,反之亦然。

(3) 每股股份的未經審核備考有形資產淨值乃經作出前段所述調整後,假設全球發售及資本化發行已於2009年6月30日完成,以已發行2,400,000,000股股份為基準計算,但並無計及因行使超額配股權可能發行的任何股份。

- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於2009年6月30日後進行的任何買賣的結果或其他交易。
- (5) 本集團於2009年8月31日的物業估值詳情載於本招股章程附錄五物業估值。持作自用樓宇、在建資產、土地使用權、開發中物業及已竣工持作出售物業包含的物業重估盈餘或虧損將不會列入本集團於2009年的財務報表。倘該等重估盈餘列入本集團2009年財務報表中，年度折舊及攤銷支出將會增加約人民幣57.0百萬元。

B. 未經審核備考每股盈利預測

以下為截至2009年12月31日止年度的未經審核備考預測每股盈利，乃以下文所載附註為基準而編製，以反映假設全球發售於2009年1月1日進行的影響。未經審核備考預測每股盈利僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必可真實反映本集團於全球發售完成後或任何未來期間的財務業績。

截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人

應佔合併利潤預測 ⁽¹⁾	不少於人民幣1,072.4百萬元
未經審核備考全面攤薄預測每股盈利 ⁽²⁾	不少於人民幣0.447元

附註：

- (1) 編製截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人應佔合併利潤預測的基準及假設載於「附錄三 — 截至2009年12月31日止年度的利潤預測」。本集團董事已僅就截至2009年12月31日止年度編製利潤預測，由於「風險因素 — 有關我們業務的風險」及「財務資料 — 影響我們表現的主要因素」章節所述因素，對較長期間進行任何預測均涉及太多不確定因素。

截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人應佔合併利潤預測不得以任何方式用作本公司於另一期間的表現的指示或預測。

- (2) 未經審核備考全面攤薄預測每股盈利乃以截至2009年12月31日止年度本公司股權持有人應佔合併利潤預測（假設全球發售及資本化發行於2009年1月1日完成，並假設全年內已發行及尚未發行合共2,400,000,000股股份（不計及因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份））為基準而計算。

C. 有關未經審核備考財務資料的申報會計師函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就有關未經審核備考財務資料而發出的函件全文，以供載入本招股章程。



香港
中環金融街8號
國際金融中心2期
18樓

敬啟者：

禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

吾等謹此對 貴公司的未經審核備考經調整合併有形資產淨值及未經審核備考預測每股盈利(「未經審核備考財務資料」)作出報告。有關資料已由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以提供資料說明全球發售 貴公司股本中600,000,000股每股面值0.10港元的股份可能對 貴集團所呈列的有關財務資料造成的影響，以供載入 貴公司日期為2009年10月20日的招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二。

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段的規定及參考由香港會計師公會(「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。

吾等的責任是按照上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料達成意見，並向 閣下匯報。對於過往由吾等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，吾等除對該等報告發出當日的受函人負責之外，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（「香港投資通函呈報委聘準則」）第300號「有關投資通函內備考財務資料的會計師報告」開展吾等的工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件加以比較、考慮支持調整的憑據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。吾等的工作不涉及對任何相關財務資料進行獨立調查。

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時，以取得吾等認為必要的資料及解釋，從而取得足夠憑證，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 貴集團的會計政策一致，而就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

吾等並無根據美利堅合眾國的核數準則或其他公認的準則及慣例或美國上市公司會計監督委員會的核數準則開展工作，故不應對吾等的工作猶如已根據該等準則進行般依賴。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，並僅供說明用途，由於該等資料的假設性質，故並不保證或顯示日後將發生任何事件，亦未必能顯示：

- 貴集團於2009年6月30日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2009年12月31日止年度或任何未來期間的每股預測盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 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；
- (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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

此致

禹洲地產股份有限公司
摩根士丹利亞洲有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

2009年10月20日