

本附錄所載信息並不構成本招股章程附錄一所載由本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的本公司會計師報告的一部份，載入本招股章程僅供參考。

A. 未經審核備考有形資產淨值

以下載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，僅供說明之用，旨在說明假設全球發售已於二零零九年九月三十日進行，對本集團截至二零零九年九月三十日之綜合有形資產淨值的影響。

編製該未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質所限，未必可切實反映假設全球發售於二零零九年九月三十日或其後任何日期完成時之本集團財務狀況。該未經審核備考有形資產淨值乃基於附錄一所載會計師報告所示截至二零零九年九月三十日本集團綜合資產淨值，並經作出下文所述調整而編製。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一所載會計師報告的一部份。

	截至 二零零九年 九月三十日 母公司權益 持有人 應佔綜合 有形資產淨值	估計全球發售 所得款項淨 額及General Atlantic 行使部份 反攤薄權利	未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整綜合有形 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 (附註3)	人民幣 (附註4)	港元 (附註4)
按發售價每股 9.54港元計算	1,474,667	2,415,122	3,889,789	2.08	2.37
按發售價每股 12.83港元計算 . . .	1,474,667	3,213,999	4,688,666	2.52	2.86

附註：

- 截至二零零九年九月三十日，母公司權益持有人應佔本集團綜合有形資產淨值，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，該淨值按截至二零零九年九月三十日母公司權益持有人應佔經審核綜合權益人民幣1,933,771,000元減二零零九年九月三十日之無形資產人民幣258,612,000元及商譽人民幣200,492,000元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據估計發售價每股股份9.54港元及12.83港元計算，並已扣除本公司應付包銷費用及其他有關開支，惟未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃授予的購股權而可能發行的任何股份。估計所得款項淨額按人民幣0.8794元兌1港元的匯率兌換。

3. 本集團截至二零零九年十二月三十一日的物業估值詳情載列於「附錄四 — 物業估值」。物業重估盈餘或虧損(包括持作自用的樓宇、在建工程、土地使用權及發展中物業)並未列入本集團截至二零零九年九月三十日止九個月之綜合財務報表。倘重估盈餘於本集團綜合財務報表中列賬,則年度折舊開支將增加約人民幣1.0百萬元。
4. 每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已作出以上段落所述調整,並假設已發行股份為1,866,492,795股(假設發售價為每股9.54港元,即估計發售價範圍的低位)或為1,861,277,295股(假設發售價為每股12.83港元,即估計發售價範圍的高位)且全球發售於二零零九年九月三十日已經完成,計及General Atlantic根據行使部份反攤薄權利投資25百萬美元認購本公司新股但未計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已經或可能授予的購股權而可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整有形資產淨值按人民幣0.8794元兌1港元的匯率兌換。
5. 無作出調整以反映本集團於二零零九年九月三十日後達成的任何買賣業績或其他交易。

B. 未經審核備考每股估計盈利

以下截至二零零九年十二月三十一日止財務年度的未經審核備考每股估計盈利，乃根據下文所載的附註編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於二零零九年一月一日進行。該未經審核備考每股估計盈利僅供說明用途而編製，且由於其性質使然，其未必能真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度
母公司權益持有人應佔估計綜合溢利淨值 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於人民幣452百萬元 (約相當於514百萬港元)
未經審核備考每股估計盈利 ⁽³⁾	不少於人民幣0.242元 (約相當於0.275港元)
未經審核備考估計每股盈利 ⁽⁴⁾	不少於人民幣0.243元 (約相當於0.276港元)

附註：

- (1) 編製上述截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計時所用的基準及假設概述於本招股章程附錄三。
- (2) 由董事所編製截至二零零九年十二月三十一日止年度的母公司權益持有人應佔估計綜合溢利乃以本集團截至二零零九年九月三十日止九個月的經審核綜合業績及本集團截至二零零九年十一月三十日止兩個月的未經審核綜合業績為基礎，以及本集團截至二零零九年十二月三十一日止剩餘一個月的估計綜合業績乃以現有集團架構於截至二零零九年十二月三十一日止整個財務年度一直存在為基礎編製。估計乃按照在所有重大方面與本招股章程附錄一的會計師報告所載本集團現時採納的會計政策一致的會計政策而編製。
- (3) 未經審核備考估計每股盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度的母公司權益持有人應佔估計綜合溢利及已發行合共1,866,492,795股股份計算，當中假設全球發售於二零零九年一月一日已經完成及發售價為每股9.54港元（即估計發售價範圍的低位），計及General Atlantic根據行使部份反攤薄權利投資25百萬美元認購本公司新股但未計及超額配股權及購股權計劃）。
- (4) 未經審核備考估計每股盈利乃根據截至二零零九年十二月三十一日止年度的母公司權益持有人應佔估計綜合溢利及已發行合共1,861,277,295股股份計算，當中假設全球發售於二零零九年一月一日已經完成及發售價為每股12.83港元（即估計發售價範圍的高位），計及General Atlantic透過投資25百萬美元認購本公司新股以行使部份反攤薄權利但未計及超額配股權及購股權計劃）。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料的函件

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)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：

我們謹就中升集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及未經審核備考每股估計盈利(「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(「董事」)編製，僅供說明用途，以提供資料說明有關貴公司股本中286,160,000股每股面值0.0001港元的股份之全球發售可能對所呈列的財務資料造成的影響，以供載入貴公司於二零一零年三月十六日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程附錄二。

董事與申報會計師各自的責任

董事須就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段的規定及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函內」而編製的未經審核備考財務資料負上編製的全責。

我們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，並向閣下匯報。對於我們以前就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

意見的基礎

我們按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協議準則300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。我們的工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審閱，而主要包括將未經調整財務資料與來源文件加以比較、考慮調整的支持憑據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

由於我們的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審核準則、香港審閱聘用準則或香港核證準則進行的審核或審閱工作，故我們並不對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

我們在計劃及進行工作時，均以取得我們認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證對以下事宜作出合理保證：貴公司董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；有關基準與 貴集團的會計政策一致以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

我們並無根據美利堅合眾國的審核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審核準則開展工作，故不應把我們的工作當作已根據該等準則進行般作出依賴。

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，僅供說明用途，而且基於其假設性質，並不能保證或反映任何未來將會發生的事件，亦未必反映：

- 貴集團於二零零九年九月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股估計盈利。

意見

本所認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥善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)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此 致

中升集團控股有限公司 列位董事
摩根士丹利亞洲有限公司
UBS AG香港分行 台照

安永會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一零年三月十六日