

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，收錄於此僅作說明用途。

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有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且載於下文以說明全球發售對本公司股權持有人於2010年6月30日應佔的匯總有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於2010年6月30日完成。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅作說明用途而編製，而基於其假設性質，其可能不能真實反映倘全球發售已於2010年6月30日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	本公司 股權持有人 於2010年6月30日 應佔的匯總有形 資產淨值		估計全球發售 所得款項淨額	未經審核備考 經調整有形資產 淨值	未經審核備考經調整 每股有形資產淨值	
	人民幣千元 <sup>(1)</sup>	人民幣千元 <sup>(2)</sup>			人民幣千元	人民幣 <sup>(3)</sup>
	按每股股份發售價3.55港元 計算.....	1,511,768	1,678,261	3,190,029	0.911	1.055
按每股股份發售價4.80港元 計算.....	1,511,768	2,282,283	3,794,051	1.084	1.255	

附註：

- (1) 本公司股權持有人於2010年6月30日應佔的匯總有形資產淨值，乃摘自本招股章程附錄一所載會計師報告，其以本公司股權持有人於2010年6月30日應佔的匯總資產淨值人民幣1,520.0百萬元(已扣除無形資產人民幣8.3百萬元及調整非控股權益應佔的該等無形資產人民幣0.03百萬元)為基準。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支後，分別按每股股份指示性發售價3.55港元及4.80港元計算，且概無計入根據行使超額配股權、行使首次公開發售前購股權計劃項下授出的購股權以及購股權計劃項下可能授出的購股權而可能予以發行的任何股份。就全球發售的估計所得款項淨額而言，人民幣換算成港元乃按人民幣0.8635元兌1港元得出，該匯率為中國人民銀行就外匯交易而設定於2010年9月30日通行的匯率。

- (3) 未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後按3,500,000,000股已發行股份（包括於2010年6月30日已發行的股份及根據資本化發行及全球發售可能將予發行的股份）得出，惟並無計入於行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃項下授出的購股權以及購股權計劃項下可能授出的購股權後可能發行的任何股份。
- (4) 以人民幣計算的未經審核備考經調整每股有形資產淨值金額按中國人民銀行於2010年9月30日的通行匯率人民幣0.8635元兌1.0港元換算為港元。
- (5) 本集團於2010年8月31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。該估值的詳情載於本招股章程附錄四。本集團將不會把重估盈餘人民幣169,334,000元計入本集團財務報表。根據本集團的會計政策，本集團持作自用的土地及樓宇以及投資物業乃根據國際財務報告準則按成本減累計折舊及任何減值虧損列值，而非按重估金額列值。根據本招股章程附錄四所載的本集團物業權益估值，倘該重估盈餘已計入本集團財務報表，則每年將產生額外折舊費用約人民幣4.5百萬元。

**B. 未經審核備考預測每股盈利**

以下截至2010年12月31日止年度的未經審核備考預測每股盈利乃按下文所載附註的基準編製而成，以說明全球發售的影響，猶如其已於2010年1月1日進行。此未經審核備考預測每股盈利僅編製作說明用途，而基於其假設性質，其未必能真實反映本集團於截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的財務業績。

本公司股權持有人應佔預測合併溢利<sup>(1)(3)</sup> . . . . .不少於人民幣496百萬元  
(約574百萬港元)

未經審核備考預測每股盈利<sup>(2)(3)</sup> . . . . .不少於人民幣0.142元  
(約0.164港元)

附註：

- (1) 編製上述溢利預測的基準及假設概述於本招股章程附錄三。董事已根據截至2010年6月30日止六個月的經審核匯總業績、截至2010年8月31日止兩個月的未經審核合併業績及截至2010年12月31日止餘下四個月的預測合併業績，編製本公司股權持有人截至2010年12月31日止年度應佔預測合併溢利。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利乃根據本公司股權持有人截至2010年12月31日止年度應佔的預測合併溢利，並假設於整年內合共已發行3,500,000,000股股份計算得出。未經審核備考預測每股盈利並無計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權計劃項下授出的購股權或購股權計劃項下可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (3) 本公司股權持有人應佔預測合併溢利及未經審核備考預測每股盈利乃按於2010年9月30日通行的中國人民銀行匯率人民幣0.8635元兌1.0港元兌換為港元。

### C. 未經審核備考財務資料報告

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

吾等就日期為2010年10月20日的招股章程(「招股章程」)附錄二(A)及(B)部分所載的雅士利國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)出具報告。該未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製，僅為說明提供有關建議發售對所列的財務資料可能產生的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載列於招股章程附錄二第II-1至II-3頁第(A)及(B)部分。

#### 責任

貴公司董事須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段，並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。

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告。對於吾等此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出具的報告，除對於該等報告刊發日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函的備考財務資料」進行工作。吾等的工作主要包括將未經調整的財務資料與原始檔案進行比較，考慮支持調整的證據，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及對任何相關財務資料的獨立審查。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱準則而作出的審核或審閱。故此，吾等不會就未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱的意見。

吾等在策劃及執行工作時，是以取得我們認為必要的資料及解釋為目標，從而使吾等能獲得足夠憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按所述基準妥善編製，該基準與貴集團的會計政策一致，而所作調整就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

吾等並非按照美國公認審核準則或其他準則及慣例，或美國上市公司會計監督委員會的核證準則而進行有關未經審核備考財務資料的程序，故不應視有關程序已按照該等準則及慣例進行而以此為依據。

按照貴公司董事的判斷及假設所編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途。基於其假設性質，未經審核備考財務資料並不保證或顯示將於未來發生任何事宜，並不一定反映：

- 貴集團於2010年6月30日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

吾等不會就發行貴公司股份的所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額的應用，或是否按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的「所得款項用途」所述實際動用該等所得款項發表任何意見。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (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)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃是恰當的。

此 致

雅士利國際控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

2010年10月20日