

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)所編撰會計師報告之一部分，載入本招股章程僅供參考之用。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載「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

以下為按照上市規則第4.29條及根據會計師報告(全文載於本招股章程附錄一併經調整如下)所示於二零一零年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明假設全球發售已於二零一零年九月三十日進行所造成之影響。

編製本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，因其假設性質，其未必就本集團於全球發售完成後之財政狀況作出真實描述。

	於 二零一零年 九月三十日 本公司 權益持有人 應佔		估計來自全 球發售之 所得款項 淨額 ⁽²⁾		未經審核備 考經調整有 形資產淨值		每股未經審核備考經調整有 形資產淨值 ⁽³⁾	
	經審核 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾		淨額 ⁽²⁾		形資產淨值		人民幣元	港元 ⁽⁵⁾
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣元	港元 ⁽⁵⁾
根據發售價每股 股份2.50港元	612,282	801,692	1,413,974	0.88	1.02			
根據發售價每股 股份3.70港元	612,282	1,203,695	1,815,977	1.13	1.31			

附註：

- 於二零一零年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃以本招股章程附錄一全文所載之會計師報告所示於二零一零年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核合併資產淨值為基準，並就無形資產人民幣11,800,000元作調整。
- 估計來自全球發售之所得款項淨額乃以指示性發售價每股股份2.50港元至3.70港元(即指定發售價範圍之最低價至最高價)為基準計算，並經扣除包銷費用及本公司應付之其他相關開支，惟不計及於超額配股權獲行使時可能發行的任何股份或於根據首次公開發售前購股權計劃授予或將授予之購股權行使時可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權而配發、發行或購回之任何股份。
- 每股股份未經審核備考有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後，以1,600,000,000股已發行股份(假設全球發售及資本化發行已於二零一零年九月三十日完成)為基準計算，惟不計及於超額配股權獲行使時可能發行的任何股份或於根據首次公開發售前購股權計劃授予或將授予之購股權行使時可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權而配發、發行或購回之任何股份。
- 透過將本招股章程附錄四所載本集團物業權益估值人民幣300,700,000元以及該等物業於二零一零年十二月三十一日之未經審核賬面淨值比較，估值盈餘淨額約人民幣84,100,000元，有關金額並未計入於二零一零年九月三十日本公司權益持有人應佔有形資產淨值。本集團之物業權益重估將不會計入本集團之財務資料。倘估值盈餘計入本集團之財務資料，則會每年就樓宇及土地使用權產生額外約人民幣1,600,000元之折舊。
- 以人民幣計值之每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃按人民幣0.8635元兌1.00港元之匯率換算為港元。概不表示人民幣金額已經、可以或可能按該匯率兌換為港元(反之亦然)。
- 本集團未經審核備考經調整有形資產淨值並無作出反映本集團於二零一零年九月三十日後訂立之任何貿易業績或其他交易之調整。

B. 未經審核備考每股股份估計盈利

以下為按下列附註為基準編製截至二零一零年十二月三十一日止年度未經審核備考每股股份估計盈利，以說明假設全球發售已於二零一零年一月一日進行所造成之影響。編製此每股股份未經審核備考估計盈利僅供說明之用，而因其假設性質，其未必就本集團於全球發售後之財政業績作出真實描述。

截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人	
應佔估計合併溢利 ⁽¹⁾	不少於人民幣172,000,000元
截至二零一零年十二月三十一日止年度每股股份未經審核	
備考估計盈利 ⁽²⁾	不少於人民幣0.11元

附註：

- 編製截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利之基準載於「附錄三一溢利估計」。
截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利不應以任何方式用作本公司於另一期間之表現指示或預測。
- 每股股份未經審核備考估計盈利乃按截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔估計合併溢利為基準計算，並假設全球發售及資本化發行於二零一零年一月一日完成，且全年已發行及發行在外股份合共為1,600,000,000股，惟不計及於根據首次公開發售前購股權計劃所授出的購股權獲行使而可予發行的任何股份、於超額配股權獲行使時可予配發及發行之任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可予配發及發行或購回的任何股份。

C. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之報告

以下為申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本招股章程。



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22樓

**未經審核備考財務資料的會計師報告
致海隆控股有限公司列位董事**

本所謹就海隆控股有限公司(「貴公司」)的股份的建議首次公開發售而於二零一一年三月十一日刊發的 貴公司招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為「未經審核備考經調整有形資產淨值報表」及「未經審核備考估計每股盈利」(「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II-1至II-2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建議對 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II-1至II-2頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製未經審核備考財務資料。

本所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發表意見，並向 閣下報告。對於本所過往就任何用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所承擔之責任外，本所概不承擔任何責任。

意見的基礎

本所乃根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函報告聘用協定準則第300條「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的獨立審閱，而該等工作主要包括將 貴集團於二零一零年九月三十日之經審核合併資產淨值及截至二零一零年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔未經審核估計溢利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」一節所載的溢利估計比較，考慮調整的支持文件及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

本所計劃及進行本所的工作，以取得本所認為必要的資料及解釋，藉以提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料已獲 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴

集團的會計政策一致，所作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誠屬恰當。

吾等並無按照美利堅合眾國的審計準則或其他準則及一般公認慣例或美國上市公司會計監督委員會的審計準則進行工作，故不應視作已根據該等準則及慣例進行有關工作而加以依賴。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅供說明之用；且因其假定性質使然，概不能提供任何保證或預示日後將發生的任何事項，亦不能預示：

- 貴集團於二零一零年九月三十日或未來任何日期之經調整有形資產淨值，或
- 截至二零一零年十二月三十一日止年度或未來任何期間之每股盈利。

意見

本所認為：

- a) 貴公司董事已遵照所述基準妥為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) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月十一日