

僅供說明用途，下文所載根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料旨在向潛在投資者提供下列各項進一步資料：(i)建議上市如何影響本集團於全球發售完成後的財務狀況；及(ii)建議上市如何影響截至2011年6月30日止六個月的未經審核備考預測每股盈利。

未經審核備考財務資料乃根據多項調整得出。儘管我們已合理審慎地編製有關資料，務請潛在投資者閱讀該資料時注意，該等數字本質上受限於調整，並可能未能全面反映本集團於往績記錄期或任何未來日期或期間的實際財務表現及狀況。

本附錄所載的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，乃載於本招股章程僅作說明用途。

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

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值說明報表，以說明假設全球發售於2010年12月31日進行的影響，乃根據會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所示的於2010年12月31日本公司股東應佔經審核合併資產淨值計算得出，並按下文所述予以調整。

編製本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明用途，而基於其假設性質使然，未必能真實反映假設全球發售已於2010年12月31日或任何未來日期完成後本集團的財務狀況。

	於2010年 12月31日 本公司 股東應佔 合併有形 資產淨值 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	全球發售及 系列A優先股 的轉換 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾	本公司股東 應佔未經 審核備考經 調整合併有形 資產淨值	本公司股東應佔 每股未經審核備考經調整 合併有形資產淨值 ⁽³⁾	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣	港元 ⁽⁵⁾
根據發售價每股					
1.92港元計算	898,149	2,612,826	3,510,975	0.59	0.70
根據發售價每股					
2.78港元計算	898,149	3,658,832	4,556,981	0.76	0.90

附註：

- (1) 於2010年12月31日的本公司股東應佔合併有形資產淨值指本公司股東應佔合併權益人民幣898,149,000元，乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃分別基於指示發售價每股1.92港元及2.78港元(即所述發售價範圍的下限價格及上限價格)，經扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支。概無計及因行使任何超額配發權而可能發行的任何股份。
- (3) 本公司股東應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出前段所述的調整並按假設全球發售及系列A優先股的轉換已於2010年12月31日進行已發行6,000,000,000股股份的基準得出。概無計及因行使任何超額配發權及購股權計劃而可能發行的任何股份。
- (4) 本集團於2011年2月28日的物業權益經由獨立物業估值師仲量聯行西門有限公司進行估值。相關物業估值報告載於本招股章程附錄四。該等物業的重估盈餘或虧絀並無計入本集團截至2010年12月31日止年度的合併財務資料，亦不會包括在本集團截至2011年6月30日止六個月的財務報表內。上述調整並無計及重估本集團物業權益產生的本集團應佔重估盈餘約人民幣412.8百萬元。倘本集團財務報表內記錄重估盈餘，截至2011年6月30日止六個月業績會扣除約人民幣9.4百萬元額外折舊及攤銷。
- (5) 全球發售的估計所得款項淨額及本公司股東應佔每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃按匯率人民幣1.00元兌1.19港元由港元兌換或兌換為港元。概不表示港元金額已經、可能已經或可能按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。

B. 未經審核備考預測每股盈利

下列截至2011年6月30日止六個月的未經審核備考預測每股盈利乃按下文所載的附註為基準編製，以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2011年1月1日進行。此未經審核備考預測每股盈利乃編製僅作說明用途，而基於其假設性質使然，未必能真實反映本集團於截至2011年6月30日止六個月或全球發售完成後的任何未來期間的財務業績。

截至2011年6月30日止六個月本公司股東應佔

未經審核預測合併利潤⁽¹⁾⁽²⁾不少於人民幣410.5百萬元
(相等於約488.5百萬港元)

未經審核備考預測每股盈利⁽³⁾不少於人民幣0.068元
(相等於約0.081港元)

附註：

- (1) 編製以上截至2011年6月30日止六個月的利潤預測的基準及假設，概述於本招股章程附錄三。
- (2) 截至2011年6月30日止六個月本公司股東應佔未經審核預測合併利潤由董事編製，所依據的會計政策基準在各重大方面均與本集團現時所採納者一致，有關會計政策載於會計師報告C節附註1，該報告全文載於本招股章程附錄一。
- (3) 未經審核備考預測每股盈利乃根據截至2011年6月30日止六個月本公司股東應佔未經審核預測合併利潤計算，並假設全球發售及系列A優先股的轉換已於2011年1月1日完成，截至2011年6月30日止六個月期間共發行6,000,000,000股股份。因行使超額配發權及根據購股權計劃而可能發行的任何股份並無計算在內。
- (4) 就本未經審核備考預測每股盈利而言，人民幣乃按匯率人民幣1.00元兌1.19港元兌換為港元。概不表示港元金額已經、原應或可能按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。

C. 申報會計師就未經審核備考財務資料的報告

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)就本集團的未經審核備考財務資料編製的報告全文，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2011年4月20日的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1頁至第II-3頁所載的 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(「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，僅作說明用途，以提供有關 貴公司股份的全球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第II-1頁至第II-3頁。

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。對於吾等此前就編撰未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，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委聘準則(「香港投資通函呈報委聘準則」)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委聘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發表任何有關審核或審閱的意見。

吾等在策劃及執行工作時，是以取得吾等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為編撰，而該基準與貴公司的會計政策一致，及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屬恰當。

吾等並非按照美國公認核證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審核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。基於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並不保證或表示日後將會發生任何事宜，並不一定反映：

- 貴集團於2010年12月31日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至2011年6月30日止六個月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為編撰未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴公司的會計政策一致；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

遠大中國控股有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2011年4月20日