

本附錄所載資料收錄於本招股章程內僅供說明用途，並不屬於本招股章程附錄一所載德勤•關黃陳方會計師行編製的會計師報告的一部分。

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條編製之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值之報表，載於下文僅用以說明全球發售對本集團於二零一零年十二月三十一日之合併有形資產淨值造成之影響，猶如全球發售已於當日進行。

編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值之報表僅供說明用途，而基於其假設性質使然，其未必可真實地反映本集團於二零一零年十二月三十一日或全球發售後任何往後日期的財務狀況。此乃根據本集團會計師報告所載於二零一零年十二月三十一日本集團之合併有形資產淨值而編製，其全文載於本招股章程附錄一，並如下文所述經調整。

	於二零一零年 十二月三十一日	全球發售	未經審核備考	每股未經審核備考經調整	
	本集團經審核合 併有形資產 淨值	估計所得 款項淨額	經調整合併 有形資產淨值	合併有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據每股發售股份1.43港元的 發售價計算	289,786	128,366	418,152	0.84	1.00

附註：

- 根據本集團的會計政策，租賃土地為收購土地中期權益使用權的一項首筆支付費用。該筆款項以成本列賬，並以直線法按有關租賃期內攤銷。土地上興建的物業則以歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。
- 於二零一一年三月三十一日，獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司按市值為本集團的租賃土地及樓宇進行獨立估值。世邦魏理仕有限公司報告土地及樓宇於二零一一年三月三十一日的估值為人民幣273,550,000元，而重估盈餘為人民幣143,922,000元。根據本集團的會計政策，本集團不會將此等重估盈餘入賬於未來的財務報表內。倘其入賬，攤銷及折舊將每年增加約人民幣3,866,000元。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據每股發售股份發售價1.43港元計算，並扣除包銷費用及本公司應付的其他相關費用(並未於本集團於二零一零年十二月三十一日的有形資產淨值反映)，且並無計及因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的股份。
- 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出上述調整後計算，並假設已發行股份為500,000,000股(包括於二零一零年十二月三十一日已發行的股份、資本化發行及全球發售下的股份)，且超額配股權及根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使。

B. 有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行提供以供載入本招股章程的報告全文。

Deloitte.

德勤

致正業國際控股有限公司各董事之有關未經審核備考財務資料之會計師報告

吾等就正業國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，此等財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在為建議配售及公開發售合共125,000,000股每股面值0.10港元 貴公司股份如何對所呈列之財務資料可能造成影響而提供資料，以供載入 貴公司於二零一一年五月二十四日刊發之招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於招股章程附錄二(A)部。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須對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章第29段，並參考由香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製之未經審核備考財務資料負全責。

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料達成意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等先前就該等用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，除吾等於報告發出當日對報告之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮支持各項調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與 貴公司董事進行討論。該委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要之資料及解釋，以提供足夠證據合理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製，且該基準與 貴集團之會計政策一致及所作調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬合適。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設編製，僅供說明之用，且基於其假設性質，不可作為往後將發生之任何事件之任何保證或指標，且未必能反映 貴集團於二零一零年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已根據上列基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策相符；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

二零一一年五月二十四日