

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德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團截至2013年12月31日止三個年度及截至2014年3月31日止三個月的財務資料編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，而載於此節僅作說明用途。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綜合有形資產淨值

以下為根據上市規則第4章第29段而編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表，以供說明全球發售的影響(假設全球發售已於2014年3月31日進行)。我們已編製本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值，惟僅供說明，基於其假設性質，故未必能如實反映本公司擁有人於2014年3月31日或在全球發售後任何未來日期應佔本集團綜合有形資產淨值。此乃基於載於本招股章程附錄一的會計師報告所示截至2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並如下作出調整。

	截至 2014年3月31日		本公司擁有人 應佔本集團 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 ⁽³⁾	
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售估計 所得款項淨值 ⁽²⁾	有形資產淨值	(人民幣元)	(港元)
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)		
根據發售價					
每股2.75港元計算...	830.1	671.7	1,501.8	0.94	1.18
根據發售價					
每股3.75港元計算...	830.1	923.7	1,753.8	1.10	1.38

附註：

- 於2014年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告之本集團綜合資產淨值人民幣830.1百萬元計算。
- 全球發售估計所得款項淨額乃基於328,000,000股股份分別按發售價2.75港元及3.75港元計算並扣除包銷費用及我們可能招致之其他相關開支。並無計及根據行使任何超額配股權而可能發行之任何股份。全球發售之估計所得款項淨額按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率(即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)將港元換算為人民幣。並不表示港元金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣，反之亦然。

- (3) 每股本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出附註2所述之調整並根據合共1,593,671,642股股份(包括於本招股章程日期已發行股份、根據資本化發行而將予發行之股份(但並無計及貸款資本化之影響)以及根據全球發售而將予發行之股份(但並不包括因行使超額配股權而可能發行之股份))計算。以人民幣計算之每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率(即於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)換算為港元。並不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。
- (4) 並未調整以反映本集團於2014年3月31日後之任何貿易業績或訂立之其他交易，尤其未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作調整以反映貸款資本化之影響，其中利東於截至2014年3月31日止三個月期間墊支予本集團之貸款合計38,270,000美元(相等於約人民幣236,482,000元)應透過向利東發行本公司100股股份而資本化。倘透過對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值調整38,270,000美元(相等於約人民幣236,482,000元)而計及貸款資本化，根據合共1,600,000,000股股份(包括於本招股章程日期已發行股份、根據資本化發行及貸款資本化而將予發行之股份以及根據全球發售而將予發行之股份(但並不包括因行使超額配股權而可能發行之股份))，每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加至1.37港元及1.56港元(分別根據發售價每股2.75港元及每股3.75港元計算)。美元金額已按1.00美元兌人民幣6.1793元之匯率換算為人民幣，而人民幣金額已按人民幣0.7959元兌1.00港元之匯率換算為港元(該等匯率均為於2014年8月1日之現行中國人民銀行匯率)。並不表示美元已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為人民幣金額，反之亦然，亦不表示人民幣金額已經、本應或可能按該匯率或其他匯率換算為港元，反之亦然。
- (5) 樓宇包括本集團之物業、廠房及設備以及預付租賃款項，並已由第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司估值，而有關之估值報告已載於本招股章程附錄三。根據估值報告，本集團於2014年5月31日的有關物業權益約為人民幣68.5百萬元，而本集團於2014年5月31日之物業、廠房及設備以及預付租賃款項中樓宇之總賬面值約為人民幣28.2百萬元。倘有關物業權益以重新估值列示，則會產生約人民幣2.5百萬元之額外每年折舊及攤銷。物業重估盈餘將不會於本集團往後年度之綜合財務報表中反映，因為本集團已選擇以成本模型列示物業權益。

(B) 有關未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告**致中國宏泰產業市鎮發展有限公司董事**

吾等已完成就編製中國宏泰產業市鎮發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料發表報告的核證委聘工作。備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。備考財務資料包括貴公司於2014年8月13日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至2頁所載於2014年3月31日的貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製備考財務資料依據的適用標準載述於招股章程附錄二第II-1至2頁。

董事編製備考財務資料旨在說明全球發售(定義見招股章程)對貴集團於2014年3月31日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2014年3月31日進行。作為此程序的一部份，董事已從貴集團截至2013年12月31日止三個年度及截至2014年3月31日止三個月的財務資料(已載於招股章程附錄一之會計師報告)摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

董事就備考財務資料的責任

董事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「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用於編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除向於該等報告發出當日獲吾等發出報告的指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編撰招股章程所載備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執执行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就用於編製備考財務資料的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而於是次受聘進行核證的過程中，亦無審核或審閱用於編製備考財務資料的財務資料。

投資通函所載的備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於為作說明而選定的較早日期發生或進行。故此，吾等概不就有關事件或交易於2014年3月31日的實際結果會否如所呈列者出現作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當標準妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及執执行程序評估董事用於編製備考財務資料的適用標準有否提供合理基礎，以顯示直接歸因於有關事件或交易的重大影響，以及就下列各項取得充份而適當的憑證：

- 相關備考調整有否為該等標準帶來適當影響；及
- 備考財務資料有否反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、有關事件或交易(備考財務資料乃為此編製)，以及其他相關委聘情況的理解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得充份而適當的憑證，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所列基準妥為編製；
- (b) 該等基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整對根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港

2014年8月13日