

本附錄所載資料並不構成由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製的載於本招股章程附錄一A的會計師報告的一部分，僅作說明用途。

### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29段而編製，僅供說明用途，以說明全球發售對本集團於二零零九年九月三十日的綜合有形資產淨值的影響，猶如股份於二零零九年九月三十日已發售。

編製未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且由於其假設性質，未必能切實反映本集團截至二零零九年九月三十日或全球發售後任何未來日期的綜合有形資產淨值。該報表乃根據附錄一A的會計師報告中所載本集團於二零零九年九月三十日的經審核綜合有形資產淨值而編製，並按下述方式調整。未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本招股章程附錄一A所載會計師報告的一部分。

	截至 二零零九年 九月三十日 本公司 權益持有人 應佔經審核綜合 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 綜合有形 資產淨值	未經審核 備考經調整綜合每股 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)			人民幣千元	人民幣 (附註3)
按發售價						
每股2.60港元計算 .....	1,409,258	1,300,185	2,709,443	0.95	1.08	
按發售價						
每股3.30港元計算 .....	1,409,258	1,659,128	3,068,386	1.08	1.22	

附註：

- 截至二零零九年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值節錄自本招股章程附錄一A所載會計師報告中的本集團經審核財務資料，並根據截至二零零九年九月三十日本公司權益持有人應佔經審核綜合權益人民幣1,412,077,000元減去應佔本集團截至二零零九年九月三十日無形資產的58%人民幣4,861,000元計算。
- 來自全球發售的估計所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股2.60港元及3.30港元，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支後計算，且並未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可予授出的購股權而可能發行的任何股份。

3. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整後，按已發行2,853,200,000股股份（假設全球發售已於二零零九年九月三十日完成）計算得出，但並未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可予授出的購股權而可能發行的任何股份。
4. 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按中國人民銀行匯率人民幣0.88114元兌1港元換算為港元。此並非代表人民幣數額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，或反之亦然。
5. 概無作出任何調整以反映本集團於二零零九年九月三十日後的所有經營業績或進行的其他交易。

## B. 未經審核備考每股估計盈利

以下未經審核備考每股估計盈利乃按上市規則第4.29段僅作說明而載列，說明假設全球發售已於二零零九年一月一日發生時的影響。

編製未經審核備考每股估計盈利僅作說明，因其假設性質使然，不一定能真實地反映全球發售後本集團的財務業績。

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司權益持有人應佔

未經審核估計綜合溢利<sup>(1)(3)</sup> ..... 不低於人民幣365,000,000元  
(約414,000,000港元)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

的未經審核備考每股估計盈利

(按全面攤薄基準計算)<sup>(2)(3)</sup> ..... 不低於人民幣12.8分  
(約14.5港仙)

附註：

- (1) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利乃摘錄自本招股章程「財務資料－截至二零零九年十二月三十一日止年度的溢利估計」一節。編製上述截至二零零九年十二月三十一日止年度的未經審核溢利估計的基準及假設概述於本招股章程附錄三。
- (2) 截至二零零九年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股估計盈利(按全面攤薄基準計算)乃將截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利除以全年假設將予發行及已發行的2,853,200,000股股份(已就假設全球發售已於二零零九年一月一日發生而作出調整，但並未計及於行使超額配股權時可能發行的任何股份或因行使根據購股權計劃已授出或可予授出的購股權而可能發行的任何股份)。
- (3) 截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔未經審核估計綜合溢利及截至二零零九年十二月三十一日止年度的未經審核備考每股估計盈利(按全面攤薄基準計算)乃按中國人民銀行匯率人民幣0.88114元兌1港元換算為港元。此並非代表人民幣數額已經、可以或可能按該匯率換算為港元，或反之亦然。

**C. 申報會計師關於未經審核備考財務資料的報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)為載入本招股章程而編製的報告全文。



香港  
中環  
金融街8號  
國際金融中心二期  
18樓

敬啟者：

吾等就中駿置業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及未經審核備考每股估計盈利(統稱「未經審核備考財務資料」)作出報告，以供載入 貴公司於二零一零年一月二十五日刊發的招股章程(「招股章程」)附錄二。該等資料乃由 貴公司董事(「董事」)編製，旨在說明 貴公司股本中600,000,000股股份進行全球發售可能對所呈列的財務資料造成的影響，僅作說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二。

**董事及申報會計師各自的責任**

董事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段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的會計指引第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。

吾等負責按照上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下匯報。對於吾等曾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任何報告，除對該等報告在發出當日的收件人負責外，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發出的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整的財務資料與原始文件，考慮支持作出調整的證據，並與董事討論未經審核備考財務資料。該項業務並不涉及獨立審核任何相關的財務資料。

由於吾等的工作並不構成按照香港會計師公會發出的香港核數準則、香港審閱聘約準則或香港核證工作準則進行審計或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

吾等在籌備及進行工作時，均以取得吾等認為必需的信息及解釋為目標，以便獲得充分證據對以下事宜作出合理保證：董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料，有關基準與 貴集團的會計政策一致，以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言乃恰當。

吾等的工作並非按照美國公認核數準則或其他準則及慣例以及 Public Company Accounting Oversight Board (United States) 的核數準則進行，故閣下不應將本報告視為已按照該等準則編製而信賴。

未經審核備考財務資料是根據董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，而且基於其假設性質所限，並不能保證或反映任何未來將會發生的事件，也未必反映：

- 貴集團於二零零九年九月三十日或任何未來日期的財務狀況；或
- 貴集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的每股估計盈利。

### 意見

吾等認為：

- (a) 董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；

- (b) 有關基準與 貴集團所採納的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

中駿置業控股有限公司 列位董事  
德意志銀行香港分行 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一零年一月二十五日