

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載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）發出的會計師報告的一部分，載入本附錄僅供說明用途。未經審計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會計師報告一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，並載於下文以說明股份發售對截至2013年3月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如股份發售已於2013年3月31日進行（假設發售量調整權未獲行使）。

編製本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，而基於其假設性質，其未必能夠真實反映本集團於2013年3月31日或股份發售後任何未來日期的匯總有形資產淨值。本未經審計備考經調整有形資產淨值報表乃按本集團會計師報告（其全文載於本招股章程附錄一）所載本集團於2013年3月31日的經審計匯總有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整有形資產淨值報表並不構成會計師報告的一部分。

	於2013年 3月31日 本公司 權益持有人 應佔本集團 經審計 匯總有形 資產淨值 (附註1) 千港元	股份發售的 估計所得 款項淨額 (附註2) 千港元	本公司 權益持有人 應佔本集團 未經審計 備考 經調整 有形 資產淨值 (附註3) 千港元	未經審計 備考 經調整 每股股份 有形 資產淨值 (附註4) 港元
按發售價每股股份 0.85港元計算	<u>245,373</u>	<u>72,767</u>	<u>318,140</u>	<u>0.80</u>
按發售價每股股份 1.03港元計算	<u>245,373</u>	<u>90,137</u>	<u>335,510</u>	<u>0.84</u>

附註：

- (1) 於2013年3月31日本公司權益持有人應佔經審計匯總有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告，並根據於2013年3月31日本公司權益持有人應佔本集團經審計匯總資產淨值245,373,000港元計算得出。
- (2) 股份發售的估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份0.85港元及1.03港元計算得出，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，且並無計及因行使發售量調整權而可能須予發行的任何股份。
- (3) 於2013年6月30日，本集團的物業權益乃由獨立物業估值師中誠達資產評值顧問有限公司作出評估，而有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書收錄於本招股章程附錄三。於2013年6月30日的估值盈餘（即該等物業權益市值超過其賬面價值的金額）約為28,114,000港元。該等估值盈餘並無計入本集團於2013年3月31日的匯總財務資料。上述調整並無計及上述估值盈餘。倘該等物業權益按該估值入賬，則須在截至2013年3月31日止年度的匯總全面收入表內扣除每年額外折舊476,000港元。
- (4) 未經審計備考每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整後，按假設股份發售於2013年3月31日完成後已發行400,000,000股股份（惟並無計及因行使發售量調整權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能須予發行的任何股份或本公司根據本招股章程「股本」一節所述的發行授權或購回授權可能配發及發行或購回的任何股份）為基準計算得出。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2013年3月31日之後的任何經營業績或訂立的其他交易。

B. 未經審計備考財務資料的申報會計師報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所（香港執業會計師）發出的報告全文，以供載入本招股章程。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製招股章程內未經審計備考財務資料的鑑證報告

致香港信貸集團有限公司
列位董事

本所已對董事對香港信貸集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）編製的未經審計備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬首次公開發售股份而於2013年9月17日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於2013年3月31日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明擬首次公開招股對 貴集團於2013年3月31日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開招股於2013年3月31日已發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2013年3月31日止期間的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公布會計師報告。

董事對未經審計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條及參考香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環，太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實工作以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在招股章程中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬首次公開招股於2013年3月31日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2013年9月17日