

本附錄所載資料並不構成本招股章程「附錄一—會計師報告」所載申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製本集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月的財務資料的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅為供參考之用。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄一—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報表，乃按照創業板上市規則第7.31條編製，僅供說明用途，並載於下文以闡明假設配售於二零一三年六月三十日進行，對本公司擁有人應佔本集團於二零一三年六月三十日的綜合有形資產淨值的影響。

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報表乃僅供說明用途而編製，且基於其假設性質使然，不一定真實反映於二零一三年六月三十日或配售往後任何日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值狀況。其基於本招股章程附錄一會計師報告所載於二零一三年六月三十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，並作出下述調整。

|                        | 截至二零一三年<br>六月三十日<br>本公司擁有人<br>應佔本集團<br>經審核綜合<br>有形資產淨值<br>附註(1)<br>千港元 | 估計配售<br>所得款項淨額<br>附註(2)<br>千港元 | 本公司擁有人<br>應佔本集團<br>未經審核備考<br>經調整綜合<br>有形資產淨值<br>千港元 | 本公司擁有人<br>應佔本集團<br>每股股份<br>未經審核備考<br>經調整綜合<br>有形資產淨值<br>附註(3)<br>港元 |
|------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| 按配售價每股配售<br>股份0.39港元計算 | 98,656   | 54,142                         | 152,798   | 0.21  |

附註：

- (1) 於二零一三年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。

- (2) 配售估計所得款項淨額乃根據配售將予發行的177,780,000股配售股份及配售價每股配售股份0.39港元的基準計算，當中已扣除本公司就配售已付／應付的包銷費及其他配售相關開支(不包括本集團已於二零一三年六月三十日確認的開支)。其並不計及根據購股權計劃或發行授權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (3) 本公司擁有人應佔每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值以711,115,000股股份(包括經調整二零一三年六月三十日假設已發行股份拆細後影響的533,335,000股股份以及177,780,000股配售股份)的基準計算。並不計及根據購股權計劃或發行授權可能發行的任何股份，或根據購回授權可能購回的任何股份。
- (4) 透過比較本招股章程附錄三所載本集團物業權益的估值(惟不包括在建工程的估值)與該等物業權益於二零一三年九月三十日的未經審核賬面值，估值盈餘約為人民幣38.1百萬元。該等物業權益的估值盈餘將不會載入本集團日後綜合財務報表。倘將估值盈餘納入本集團日後綜合財務報表，則每年將會錄得約人民幣0.9百萬元(不包括稅務影響)的額外折舊費用。
- (5) 並無就本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於二零一三年六月三十日後的任何貿易業績或所進行的其他交易。

於二零一三年六月三十日之後，結欠黃先生的60百萬港元的數額已透過本公司向黃先生發行及配發本公司股本中合共100股每股0.10港元的股份的方式資本化(「貸款資本化」)。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合資產淨值並未經貸款資本化影響調整。

**B. 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的保證報告**

以下為申報會計師德勤•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**

德勤•關黃陳方會計師行  
香港金鐘道88號  
太古廣場一座35樓

**Deloitte Touche Tohmatsu**  
35/F, One Pacific Place  
88 Queensway  
Hong Kong

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料的保證報告****致鴻偉(亞洲)控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作以就鴻偉(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司擁有人應佔 貴集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及 貴公司於二零一三年十二月二十七日刊發之招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1及II-2頁所載之相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於招股章程附錄二第II-1及II-2頁。

董事編製備考財務資料以說明建議配售對 貴集團於二零一三年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議配售已於二零一三年六月三十日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃董事摘錄自 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月之 貴集團財務資料(已就此刊發載於本招股章程附錄一之會計師報告)。

**董事對備考財務資料之責任**

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7.31段，並參考香港會計師公會(「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」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任乃依照創業板上市規則第7.31(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則（「香港核證準則」）第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃程序並執行，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否根據創業板上市規則第7.31段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中，亦無就編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之備考財務資料僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定之較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一三年六月三十日事件或交易之實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，包括進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或該交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之選擇，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就備考財務資料而言，根據創業板上市規則第7.31段披露之該等調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

謹啟

二零一三年十二月二十七日