

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)就本集團於截至2011年12月31日止三個年度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。

下文載列的未經審核備考財務資料應與「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載的本集團會計師報告一併閱讀。

#### A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按會計師報告(其全文載於本招股章程附錄一)所示本集團於2011年12月31日的經審核合併有形資產淨值編製而成，並按下文所述予以調整。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據上市規則第4章第29段編製，並載列於此以說明全球發售對本集團於2011年12月31日的合併有形資產淨值的影響，猶如其已於2011年12月31日進行。本未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅編製作說明用途，而基於其假設性質使然，其可能未能真實反映倘全球發售已於2011年12月31日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於2011年 12月31日 本公司 擁有人				
	應佔 經審核合併 有形資產 淨值	加：估計 新發行 所得款項 淨額	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核備考 經調整合併每股 有形資產淨值	
	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元	人民幣	港元
按發售價每股發售股份					
1.42港元計算	1,182,011	362,999	1,545,010	1.00	1.24
按發售價每股發售股份					
2.05港元計算	1,182,011	531,454	1,713,465	1.11	1.37

附註：

- (a) 於2011年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。

- (b) 估計新發行所得款項淨額乃以338,600,000股股份為基準按發售價每股1.42港元（相當於人民幣1.15元）及每股2.05港元（相當於人民幣1.66元），經扣減本公司應付的包銷費用及其他相關開支後得出，且並無計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份。就估計新發行所得款項淨額而言，以港元呈列的金額已按1港元兌人民幣0.81元的匯率兌換為人民幣。
- (c) 未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃於作出前段附註b所述的調整後，及假設全球發售已於2011年12月31日完成而按已發行1,538,600,000股股份為基準得出，惟並無計及因行使超額配股權而可予發行的任何股份。
- (d) 於2012年1月31日，本集團的物業權益已由獨立專業測量師威格斯資產評估顧問有限公司進行估值，而相關物業估值報告載於本招股章程附錄三。於2012年1月31日，淨估值盈餘（即該等物業市值超過其賬面值的數額）約為人民幣124.8百萬元。有關估值盈餘並未獲納入本集團截至2011年12月31日止年度的合併財務報表，亦將不會獲納入本集團的未來財務報表。上述調整並未計及以上重估盈餘。倘該等物業已按有關估值列賬，則會於每年的合併全面收入表內扣除每年約人民幣3.6百萬元的額外攤銷及折舊。

## B. 未經審核備考財務資料報告

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)就未經審核備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。

# Deloitte.

## 德勤

### 有關未經審核備考財務資料的會計師報告

#### 致江南集團有限公司列位董事

吾等就江南集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，以提供有關建議全球發售可能對所呈列財務資料構成的影響的資料，以供載入 貴公司日期為2012年4月10日的招股章程(「招股章程」)附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至第II-2頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權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章第29段，及參考由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載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用作編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告刊發日期獲吾等發出有關報告的指定人士負責外，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的《香港投資通函呈報準則》第300號「投資通函內的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括就未經調整財務資料與來源文件作出比較、考慮支持調整的證據及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等於策劃及執行工作時，均以取得吾等認為必要的資料及解釋為目標，以便獲得充分的憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編撰，而有關基準與 貴集團的會計政策一致，且有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

吾等的工作並無按照美國核數準則或其他公認準則及慣例，或美國公眾公司會計監察委員會 (Public Company Accounting Oversight Board (United States)) 的核數準則進行，故 閣下不應予以依賴，猶如吾等的工作已根據該等準則進行。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設而編製，僅作說明用途，且基於其假設性質使然，並不保證或代表任何事件將於日後發生，亦未必能反映 貴集團於2011年12月31日或任何未來日期的財務狀況。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

2012年4月10日