

下文所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由獨立申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，而其載列於本招股章程乃僅為參考用途。

未經審核備考財務資料應連同「財務資料」一節及附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值表

根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值表載列如下，以說明全球發售對二零一二年九月三十日的有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於該日進行。編製未經審核備考經調整有形資產淨值表乃僅供說明用途，而鑒於其假設性質，其不一定能反映全球發售於二零一二年九月三十日或日後任何時間完成後，本集團有形資產淨值的實際情況。未經審核備考經調整有形資產淨值表乃根據本公司會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示於二零一二年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團的經審核匯總有形資產淨值編製，並作出下文所述的調整。

	於 二零一二年 九月三十日 本公司權益 持有人應佔 本集團的 經審核匯總 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售的 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	於 二零一二年 九月三十日 本公司權益 持有人應佔 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 ⁽³⁾	每股未經 審核備考經 調整有形 資產淨值 ⁽³⁾
	千港元	千港元	千港元	港元
根據發售價每股3.46港元計算.....	735,955	931,115	1,667,070	1.39
根據發售價每股4.50港元計算.....	735,955	1,243,115	1,979,070	1.65

附註：

- 於二零一二年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團經審核匯總有形資產淨值乃摘錄自載於本招股章程附錄一之本公司會計師報告，乃根據於二零一二年九月三十日本公司權益持有人應佔本集團的經審核合併資產淨值736.0百萬港元編製。
- 全球發售的估計所得款項淨額分別根據發售價每股3.46港元及4.50港元計算，並經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支，且不計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份。
- 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經上文附註2所述調整後，按緊隨重組、資本化發行及全球發售完成後已發行1,200,000,000股股份而釐定，惟並未計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回股份的一般授權而可能授出及發行或購回的任何股份。
- 於二零一二年十一月三十日，本集團的土地使用權及樓宇權益已由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司重估，而相關物業估值報告載於本招股章程附錄四。重估盈餘(指土地使用權及樓宇的市值超過其賬面值的數額)約為161百萬港元。有關重估盈餘並無計入本集團於二零一二年九月三十日的匯總財務資料內。以上調整並無計及上述的重估盈餘。倘土地使用權及樓宇權益已按有關估值列賬，則將會於匯總綜合收益表扣除額外折舊每年12.05百萬港元。
- 本公司權益持有人應佔之本集團未經審核備考有形資產淨值並無計入本集團向其當時之股東宣派之合共50,000,000港元之股息，其中10,000,000港元、20,000,000港元及20,000,000港元已分別於二零一三年一月七日、二零一三年一月十七日及二零一三年一月十八日派付。
- 概無作出調整以反映本集團於二零一二年九月三十日後的任何買賣業績或所訂立的其他交易。

B. 未經審核備考預測每股盈利

以下為按照上市規則第4.29條編製的未經審核備考預測每股盈利，旨在說明假設全球發售於二零一二年十月一日已進行的影響。未經審核備考預測每股盈利乃僅為說明用途而編製，而基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於截至二零一三年三月三十一日止六個月或日後任何時間的財務業績。

截至二零一三年三月三十一日止六個月本公司權益持有人應佔

預測合併盈利 ⁽¹⁾	不少於232.9百萬港元
未經審核備考預測每股盈利 ⁽²⁾	不少於0.19港元

附註：

- (1) 截至二零一三年三月三十一日止六個月本公司的權益持有人應佔預測合併盈利乃摘自本招股章程「財務資料—截至二零一三年三月三十一日止六個月盈利預測」一節。編製上述截至二零一三年三月三十一日止六個月盈利預測的基準載列於本招股章程附錄三。董事乃根據按本公司及其附屬公司(以下統稱「本集團」)截至二零一二年十一月三十日止兩個月的未經審核管理賬目所編製本集團的未經審核合併業績及截至二零一三年三月三十一日止餘下四個月的本集團合併業績預測而編製截至二零一三年三月三十一日止六個月的本公司權益持有人應佔預測合併盈利。盈利預測的編製基準在各重大方面均與本公司會計師報告(全文載於招股章程附錄一)第II節附註2所載本集團現時所採納的會計政策一致。
- (2) 未經審核備考預測每股盈利乃由截至二零一三年三月三十一日止六個月本公司的權益持有人應佔預測合併盈利除以按於整段期間內已發行該等1,200,000,000股股份為基準及假設資本化發行及全球發售已於二零一二年十月一日完成計算。該計算並無計入因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份。

C. 申報會計師對未經審核備考財務資料的函件

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內。



羅兵咸永道

未經審計備考財務資料的會計師報告

致榮陽實業集團有限公司
列位董事

本所謹就榮陽實業集團有限公司(「貴公司」)擬於香港聯合交易所有限公司主板首次公開發售股份而於二零一三年一月二十三日刊發的招股章程(「招股章程」)中附錄二標題為未經審計備考經調整有形資產淨值表及未經審計備考預測每股盈利(「未經審計備考財務資料」)內所載有關貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料(載於第II-1至II-2頁)作出報告。未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，僅供說明用途，以說明擬首次公開招股對貴集團的相關財務資料可能造成的影響。未經審計備考財務資料的編製基準載於招股章程第II-1至II-2頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事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4.29條及香港會計師公會(「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」，編製未經審計備考財務資料。

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。

意見的基礎

本所根據會計師公會頒佈的投資通函呈報準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行我們的應聘工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務資料的獨立檢查，而主要包括將貴集團於二零一二年九月三十日的經審計滙總資產淨值與招股章程附錄一所載的會計師報告作出比較，及將截至二零一三年三月三十一日止六個月貴公司權益持有人應佔未經審計盈利預測與招股章程「財務資料」標題下所載的盈利預測作出比較，考慮支持該等調整的支持文件，以及與貴公司董事討論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
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

本所已計劃並執行了相關工作，旨在取得本所認為必需的資料及解釋，以獲取充分證據使本所能就未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當地編製、並且該基準與 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)條所披露的未經審計備考財務資料而言是適當的，提供合理保證。

本所的工作並非按照說明相關準則，例如美國審計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)) 的審計準則進行，故 閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

未經審計備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編製的，僅供示範目的，而且基於其假設性質，其不提供任何保證或預示任何事項將於未來發生，亦未必能代表：

- 貴集團於二零一二年九月三十日或任何未來日期的經調整有形資產淨值，或
- 貴集團於二零一三年三月三十一日六個月或任何未來期間的每股盈利。

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，二零一三年一月二十三日