

本附錄所載資料並非本招股章程附錄一所載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)所發出本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度財務資料的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載列於此僅供說明用途。

未經審核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參閱。

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乃根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途，載於下文以說明全球發售對本公司擁有人應佔合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行。

編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能真實反映本集團於二零一二年十二月三十一日或全球發售完成後任何未來日期的財務狀況。

以下本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於載於本招股章程附錄一的會計師報告所示於二零一二年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值，並作出下列調整：

	於二零一二年 十二月三十一日 本公司擁有人 應佔經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾ 千港元	全球發售 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾ 千港元	未經審核備考 經調整合併 有形資產淨值 千港元	每股股份 未經審核 備考經調整 合併有 形資產淨值 ⁽³⁾ 港元
基於發售價每股股份				
1.51港元	149,672	59,886	209,558	1.05
基於發售價每股股份				
2.13港元	149,672	90,111	239,783	1.20

附註：

- (1) 於二零一二年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告。
- (2) 本公司全球發售估計所得款項淨額乃按指示性發售價範圍每股股份1.51港元至每股股份2.13港元，並扣除本公司應付包銷費用及其他相關開支計算(假設超額配股未獲行使)。
- (3) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃經作出前段所述調整後並假設全球發售完成後合共已發行200,000,000股股份(包括於本招股章程日期已發行的股份及根據全球發售將發行的股份，惟並無計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份)計算。
- (4) 經比較本招股章程附錄三所載的物業權益估值，與本集團物業權益於二零一三年四月三十日的賬面值相比，估值盈餘淨額約為56,925,000港元，並無計入上述本集團擁有人應佔合併有形資產淨值。該等物業權益的估值盈餘日後不會納入本集團綜合財務報表中。倘將估值盈餘計入綜合財務報表，將產生額外年度折舊費用約776,000港元。
- (5) 二零一二年十二月三十一日之後，本公司已宣派股息20,000,000港元。上述調整並無計及此股息宣派。計及按發售價每股股份1.51港元及每股股份2.13港元計算的全球發售估計所得款項淨額以及所宣派的股息20,000,000港元後，每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值分別約為每股股份0.95港元及每股股份1.10港元。

B. 有關未經審核備考財務資料的報告

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)就本集團未經審核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

有關未經審核備考財務資料的會計師報告 致港大零售國際控股有限公司董事：

吾等就由港大零售國際控股有限公司(「貴公司」)董事編製僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料提交報告，以就全球發售 貴公司50,000,000股每股面值0.01港元的股份對所呈列財務資料的影響提供資料，以供載入日期為二零一三年六月二十八日的招股章程(「招股章程」)附錄二A部。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二A部。

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章第29段，並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7條「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。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告而言，除對於有關報告發出日期所指定對象的責任外，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申報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源

文件進行比較、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。此委聘並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等策劃及執行吾等的工作以取得吾等認為必需的資料及解釋，從而為吾等提供足夠憑證，以合理保證 貴公司董事已按所述基準妥為編撰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章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

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，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不就任何事項將於日後發生提供任何保證或指示，亦未必能反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按所述基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- 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

二零一三年六月二十八日