

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)編製的「會計師報告」的一部分，載入本招股章程僅供參考。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」一併閱讀。

A. 未經審計備考經調整有形資產淨值

以下為本公司根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值，僅作說明用途，將其載列如下旨在闡述假設全球發售已於2013年6月30日進行，全球發售對我們於該日的有形資產淨值的影響。編製未經審計備考經調整有形資產淨值僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於2013年6月30日或全球發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。未經審計備考經調整有形資產淨值乃根據本公司「會計師報告」(全文載於本招股章程附錄一)所載本公司權益持有人於2013年6月30日應佔本集團經審計合併有形資產淨值而計算，並作出如下調整。

	本公司權益持有人 於2013年 6月30日 應佔本集團 經審核合併 有形資產淨值 ⁽¹⁾		本公司權益持有人 於2013年 6月30日 應佔未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ⁽³⁾		
	估計全球發售 所得款項淨額 ⁽²⁾	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	未經審核備考 經調整每股有形資產淨值 ⁽³⁾	人民幣元	港元
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
按發售價每股股份					
4.20港元計算.....	1,651,440	972,373	2,623,813	2.09	2.63
按發售價每股股份					
5.48港元計算.....	1,651,440	1,291,936	2,943,376	2.35	2.95

附註：

- (1) 我們的權益持有人於2013年6月30日應佔本集團合併有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一所載本公司的「會計師報告」，乃根據於2013年6月30日我們的權益持有人應佔本集團經審計合併資產淨值人民幣1,653,106,000元並就於2013年6月30日的無形資產人民幣1,666,000元作出調整後得出。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃分別根據指示性發售價每股股份4.20港元和5.48港元計算，經扣除就全球發售應付的包銷費用以及其他估計相關費用和開支(不包括截至2013年6月30日本集團已入賬的金額)，並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算為人民幣，但僅供說明用途。

- (3) 未經審計備考經調整每股有形資產淨值乃經作出前段所述調整後，根據緊隨全球發售完成後的已發行股份為1,253,691,469股計算，但並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。未經審計備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算為港幣，但僅供說明用途。
- (4) 於2013年8月31日，獨立估值師戴德梁行有限公司已對我們的在建物業及完工待售物業進行估值。重估盈餘淨額（即該等物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們於2013年6月30日的合併財務資料，此乃由於就會計處理而言我們的在建物業及完工待售物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。上述調整並無計及該重估盈餘。
- (5) 概無作出調整以反映本集團於2013年6月30日後的經營業績或所訂立的其他交易。

B. 經擴大集團於2013年6月30日的未經審計備考資產負債表

以下為用作闡明用途的本集團及上海鳳翔（統稱「經擴大集團」）未經審計備考資產負債表，乃基於下文所載附註編製，旨在說明根據日期為2013年7月18日的購買協議（「購買協議」）而進行的建議收購上海鳳翔及上海鳳翔應付的股東貸款（「收購」）的影響，猶如收購已於2013年6月30日進行。基於購買協議下的購買價及協定扣減項目，總對價初步估計為人民幣912,854,000元。

編製經擴大集團未經審計備考資產負債表僅供說明之用，且基於其假設性質，其未必可真實反映經擴大集團於2013年6月30日（倘收購已於該日完成）及任何未來日期的財務狀況。

資產	本集團	備考調整					經擴大集團
		上海鳳翔	其他備考調整				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)	附註3(d)	
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備.....	15,230	8,475	(3,828)			9,506	29,383
投資物業.....	313,000	-					313,000
無形資產.....	1,666	-					1,666
於合營公司的投資.....	303,856	-					303,856
遞延所得稅資產.....	129,940	-					129,940
	763,692	8,475					777,845

資產	本集團	備考調整					經擴大集團
		上海鳳翔	其他備考調整				
		人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3(a)	人民幣千元 附註3(b)	人民幣千元 附註3(c)	
流動資產							
租賃土地預付款項.....	146,850	-					146,850
完工待售或							
在建銷售物業.....	9,298,613	528,168	(397)			640,160	10,466,544
貿易及其他應收款項							
和預付款項.....	942,072	250,314	(1,770)			(50,000)	1,140,616
預付所得稅.....	119,981	-					119,981
以公允價值計量且其變動							
計入損益的金融資產...	134	-					134
受限制現金.....	562,465	528	(528)				562,465
現金及現金等價物.....	981,094	497	(497)		(347,644)	(102,356)	531,094
	12,051,209	779,507					12,967,684
總資產.....	12,814,901	787,982					13,745,529
負債							
非流動負債							
借款.....	2,880,061	97,000					2,977,061
遞延所得稅負債.....	105,437	-					105,437
信託貸款相關衍生工具...	25,898	-					25,898
長期應付款項.....	-	7,949				290,000	297,949
	3,011,396	104,949					3,406,345
流動負債							
貿易及其他應付款項.....	1,705,479	714,698		(13,265)	(347,644)	122,854	2,182,122
預售物業預收款項.....	3,782,882	-					3,782,882
當期所得稅負債.....	670,099	37,135					707,234
借款.....	1,784,764	12,000					1,796,764
長期應付款項的							
即期部分.....	-	9,901					9,901
	7,943,224	773,734					8,478,903
總負債.....	10,954,620	878,683					11,885,248
資產淨值/(負債淨額)...	1,860,281	(90,701)					1,860,281

附註：

1. 該等結餘代表本集團於2013年6月30日的資產負債，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告。
2. 該等結餘代表上海鳳翔於2013年6月30日的資產負債，乃摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告第III節「上海鳳翔的財務信息」。
3. 其他備考調整代表：
 - (a) 根據購買協議，應向顧佳斌先生（「賣方」）分派的上海鳳翔若干資產。
 - (b) 根據購買協議，賣方承諾解除上海鳳翔截至2013年6月30日的累計應付捐贈款項人民幣13,265,000元的責任，上海鳳翔的應付捐贈款項獲撤銷。
 - (c) 購買上海鳳翔欠付賣方的股東貸款人民幣347,644,000元，及該股東貸款由本集團於收購上海鳳翔後對銷。
 - (d) 收購100%實際股權歸屬本集團的上海鳳翔。根據購買協議的條款及條件，本公司董事認為收購的實質為購買上海鳳翔的一組資產。就未經審計備考財務資料目的而言，經扣除上海鳳翔的若干負債及未來責任後購買價合共為人民幣565,210,000元，基於上海鳳翔的寫字樓、完工待售或在建銷售物業於收購日期的相對公允價值將購買價分配至各該等資產，其中人民幣50,000,000元已由本集團於2013年6月預付予賣方、人民幣102,356,000元將於收購完成時支付、人民幣122,854,000元將於收購後支付而餘下人民幣290,000,000元將於收購後兩年支付。
4. 除以上所述的該等備考調整外，並無作出其他調整以反映本集團及上海鳳翔於2013年6月30日後的任何經營業績或所參與的其他交易。

本公司申報會計師就未經審計備考財務資料發出的報告

以下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，乃為載入本招股章程而編製。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製招股章程所載未經審計備考財務資料的鑒證報告**

敬啟者：

本所已對景瑞控股有限公司（「貴公司」）董事編製的 貴公司及其子公司（統稱「貴集團」）的未經審計備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅作說明用途。未經審計備考財務資料包括就 貴公司股份的建議首次公開發售而編製的 貴公司權益持有人於2013年6月30日應佔 貴集團未經審計備考經調整有形資產淨值及就 貴公司建議收購上海鳳翔房地產開發有限公司（「上海鳳翔」）而編製的經擴大集團（包括 貴集團及上海鳳翔）於2013年6月30日的未經審計備考資產負債表以及相關附註（「未經審計備考財務資料」），載於 貴公司於2013年10月21日刊發的招股章程第II-1至II-4頁。 貴公司董事編製未經審計備考財務資料所依據的適用標準載於第II-1至II-4頁所載附註。

未經審計備考財務資料乃由 貴公司董事編製，旨在分別說明建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔對 貴集團於2013年6月30日的財務狀況的影響，猶如建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔已分別於2013年6月30日發生。在此過程中，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至2013年6月30日的財務資料（已就此刊發會計師報告）。

貴公司董事就未經審計備考財務資料須承擔的責任

貴公司董事須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段及參考香港會計師公會（「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供載入投資通函內」（「會計指引第7號」），編製未經審計備考財務資料。

申報會計師的責任

本所的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，概不承擔任何其他責任。

本所根據由香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內所載的備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行有關工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範，規劃和實施程序，以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29段的規定及參照香港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所使用的任何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，本所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於選定說明該影響的日期前已發生或進行。因此，本所不對建議首次公開發售或建議收購上海鳳翔於2013年6月30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根據適用標準妥為編製提供合理保證的鑒證業務，涉及實施程序以評估董事在編製未經審計備考財務資料時所採用的適用標準是否為呈現有關事項或交易直接產生的重大影響提供合理基準，以及就下列事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否已適當遵循該等標準；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該公司性質的了解、對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。

此類業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，本所獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

本所的工作並非遵照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的審計準則進行，故閣下不應假設我們已根據該等準則及慣例進行工作般依賴本報告。

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)段所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此致

景瑞控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2013年10月21日