

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告的一部分，載列於此僅供參考之用。

未經審核備考財務資料須與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載的「本集團之會計師報告」一併閱讀。

#### A. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據《香港上市規則》第4.29條編製的每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅供說明之用，並載列於此以說明全球發售對本集團截至2013年9月30日的綜合有形資產淨值產生的影響，猶如全球發售已於當日進行。

編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，而基於其假設性質使然，或未能真實反映本公司擁有人應佔本集團於全球發售後的綜合有形資產淨值。此乃根據本招股章程附錄一所載「會計師報告」所示本公司擁有人應佔本集團截至2013年9月30日的綜合有形資產淨值編製，並根據下文所述調整。未經審核備考經調整有形資產淨值並不構成本集團會計師報告的一部分。

	截至2013年 9月30日		本公司 權益股東應佔 未經審核備 考經調整 綜合有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>		
	本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 <sup>(1)</sup>	估計全球發售 所得款項淨額 <sup>(2)</sup>	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>	本公司權益股東應佔 每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 <sup>(3)(4)</sup>
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
按發售價每股股份					
1.09港元計算	1,217,342	787,781	2,005,123	0.50	0.63
按發售價每股股份					
0.83港元計算	1,217,342	589,570	1,806,912	0.45	0.57

附註：

- 截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載「會計師報告」，此乃根據截至2013年9月30日的本公司權益股東應佔本集團綜合資產淨值人民幣1,221.80百萬元（經扣除人民幣4.46百萬元無形資產）得出。

2. 全球發售估計所得款項淨額乃按發售價每股發售股份1.09港元或0.83港元（即指示性發售價範圍的上限或下限），經扣除包銷費用及本集團應付的其他相關開支得出，且並無計及於行使超額配股權後而可能發行的任何股份。為作說明，估計所得款項淨額按1.0000港元兌人民幣0.7900元的匯率自港元兌換為人民幣。
3. 每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃經作出上述調整後，按假設全球發售已於2013年9月30日完成而已發行4,000,000,000股股份得出，惟並無計及於行使超額配股權後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按1.0000港元兌人民幣0.7900元的匯率兌換為港元。
4. 截至2013年12月31日，我們的開發中物業及持有待售竣工物業已由獨立估值師第一太平戴維斯作出估值。我們並無於綜合財務資料中計入重估盈餘（即該等物業權益的市值超出其賬面值的部分），此乃由於就會計目的而言，我們的開發中物業及持有待售竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。上述調整並無計及該等重估盈餘。
5. 概無作出任何調整以反映於2013年9月30日後的任何貿易業績或本集團訂立的其他交易。

**B. 申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的報告**

以下為自本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）接獲的報告全文，乃就本集團未經審核備考財務資料編製，以供載入本招股章程。

**獨立申報會計師就編撰備考財務資料的核證報告****致光谷聯合控股有限公司列位董事**

吾等已完成核證委聘，以對光谷聯合控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編撰有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2013年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註（載於 貴公司刊發日期為2014年3月18日的招股章程（「招股章程」）附錄二 A 部分）。董事編撰備考財務資料所依據的適用準則載於招股章程附錄二 A 部分。

董事編撰備考財務資料以說明建議提呈發售 貴公司普通股（「全球發售」）對 貴集團於2013年9月30日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於2013年9月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2013年9月30日的財務狀況資料已由董事自招股章程附錄一所載會計師報告內的 貴集團過往財務報表摘錄。

**董事就備考財務資料應負的責任**

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「《香港上市規則》」）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」（「會計指引第7號」）編撰備考財務資料。

## 申報會計師的責任

吾等的責任乃根據《香港上市規則》第4.29(7)段的規定就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報。對於吾等過往就編撰備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編撰載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執程序，從而合理確定董事是否已根據《香港上市規則》第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編撰備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編撰備考財務資料時採用的任何過往財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於進行委聘工作過程中對編撰備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料純粹為說明某一重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明而言選定的某一較早日期已經發生或進行。因此，吾等不會就於2013年9月30日的事件或交易將出現所呈列的實際結果作出任何保證。

對備考財務資料是否已按照適用準則妥為編撰作出報告的合理核證委聘工作涉及進行若干程序，以評估董事於編撰備考財務資料時使用的適用準則有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當遵行該等準則；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編撰備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

吾等對 貴公司股份發行所得款項淨額的合理性、有關所得款項淨額的應用或有關用途實際是否將如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述作實不發表評論。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編撰；
- (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《香港上市規則》第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2014年3月18日