

本附錄所載資料不構成本招股章程附錄一所載本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團的歷史財務資料編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，載入本附錄僅作說明用途。備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及附錄一所載「會計師報告」一併閱讀。

### A. 備考經調整合併有形資產淨值

以下本集團備考經調整合併有形資產報表乃由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，以說明全球發售對本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一三年十二月三十一日進行。

本集團備考經調整合併有形資產淨值報表乃僅就說明用途而編製，且因其假設性質使然，未必能真實反映倘全球發售於二零一三年十二月三十一日或任何未來日期完成後本集團財務狀況。

本集團備考經調整合併有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一所載之會計師報告所示於二零一三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編製，並作出如下調整：

	於二零一三年 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	全球發售估計 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 備考經調整 合併有形資產 淨值	本公司擁有人 應佔本集團 每股備考 經調整 合併有形資產 淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	港元 (附註3)
按發售價每股1.85港元.....	<u>725,563</u>	<u>422,680</u>	<u>1,148,243</u>	<u>1.15</u>
按發售價每股2.50港元.....	<u>725,563</u>	<u>580,305</u>	<u>1,305,868</u>	<u>1.31</u>

附註：

- 於二零一三年十二月三十一日，本公司擁有人應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃摘錄自「附錄一—會計師報告」所載之會計師報告。
- 假設超額配股權未獲行使，根據全球發售發行股份的估計所得款項淨額乃基於分別按發售價下限及上限為每股股份1.85港元及2.50港元發行250,000,000股股份，並已扣除包銷佣金及費用以及其他相關費用(不包括本公司已付/應付並已於二零一三年十二月三十一日前入賬約6,917,000港元的上市開支)，並無計及(i)因根據首次公開發售前購股權計劃已授出或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行或(ii)本公司根據向本公司董事授出之配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。
- 假設全球發售及資本化發行已於二零一三年十二月三十一日完成及超額配股權未獲行使，本公司擁有人應佔本集團每股備考經調整合併有形資產淨值乃根據已發行1,000,000,000股股份計算，並無計及(i)因根據首次

公開發售前購股權計劃已授出或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能配發及發行或(ii)本公司根據向本公司董事授出之配發及發行或購回股份之一般授權而可能配發及發行或購回之任何股份。

- (4) 本公司擁有人應佔本集團備考經調整合併有形資產淨值並無計及於二零一三年十二月三十一日後本集團任何營運業績或訂立的其他交易的影響。
- (5) 根據「附錄三一物業估值」所載截至二零一四年三月三十一日的物業估值報告，截至二零一四年三月三十一日本公司擁有人應佔本集團物業權益的重估盈餘約125.7百萬港元，即本公司擁有人應佔的該等物業(包括投資物業、預付租賃付款、樓宇及在建工程)市值超出其賬面值之部分。本公司擁有人應佔本集團備考經調整合併有形資產淨值並無計及持作自用物業(包括預付租賃付款及樓宇)的重估盈餘，本集團亦無將重估盈餘納入其未來財務報表。倘截至二零一四年三月三十一日的重估盈餘納入本集團未來財務報表，則約2.7百萬港元(不包括稅務影響)的額外年度折舊及攤銷將入賬列為開支。

# Deloitte.

## 德勤

### 有關編製備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

#### 致超盈國際控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就超盈國際控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司所刊發的日期為二零一四年五月十三日的招股章程（「招股章程」）附錄二第II-1頁至II-2頁所載於二零一三年十二月三十一日之備考經調整合併有形資產淨值報表及有關附註。董事編製備考財務資料所採用的適用準則載於招股章程附錄二第II-1頁至II-2頁。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明全球發售（定義見招股章程）對 貴集團於二零一三年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如全球發售已於二零一三年十二月三十一日進行。作為此程序之部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度（招股章程附錄一所載會計師報告刊發之日）之財務資料。

#### 董事對備考財務資料之責任

董事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段及經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」）編製備考財務資料。

#### 申報會計師之責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就編製備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期報告的收件人負責外，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工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師遵守道德規範及規劃並執程序，以合理確定董事於編製備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29段的規定及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於受聘進行核證的過程中，亦無就於編製備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的備考財務資料僅供說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於供說明用途所選定的較早日期該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證於二零一三年十二月三十一日事件或交易的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及進行程序以評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理準則，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘核證狀況。

此項委聘亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信已取得足夠及恰當的憑證，為吾等的意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (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4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一四年五月十三日