

下列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(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說明之用。未經審計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的「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報表

下文載列根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途，旨在說明全球發售對於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一七年十二月三十一日進行。

本未經審計備考經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且基於其假設性質，其未必真實反映本集團於二零一七年十二月三十一日或全球發售後任何未來日期的合併有形資產淨值。

	於 二零一七年 十二月 三十一日 本公司 股東 應佔本集團 經審計合併 有形資產 淨值	全球發售 估計所得 款項淨額	於 二零一七年 十二月 三十一日 本公司 股東應佔 未經審計 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審計 備考經調整 每股有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元	港元 (附註3)
按發售價每股發售股份1.00港元計算	<u>197,972</u>	<u>179,891</u>	<u>377,863</u>	<u>0.47</u>
按發售價每股發售股份1.30港元計算	<u>197,972</u>	<u>237,786</u>	<u>435,758</u>	<u>0.54</u>

附註：

- 於二零一七年十二月三十一日本公司股東應佔本集團經審計合併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，此乃根據於二零一七年十二月三十一日本公司股東應佔本集團經審計合併資產淨值約201,502,000港元減去於二零一七年十二月三十一日本公司擁有人應佔無形資產約3,530,000港元計算得出。
- 全球發售估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股發售股份1.00港元及每股發售股份1.30港元(即指示性發售價範圍的下限及上限)，並扣除包銷費用及其他相關開支(不包括上市開支約16,143,000港元，該款項已於截至二零一七年十二月三十一日止年度入賬列入合併全面收益表)後計算得出。
- 未經審計備考每股有形資產淨值於作出前段所述調整後，按已發行800,000,000股股份的基準，假設全球發售及資本化發行已於二零一七年十二月三十一日完成，且並無計及根據超額配股權獲行使而可能配發及發行的任何股份及根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份，或本公司根據本招股章程「股本」一節所述授予董事發行或購回股份的一般授權而購回的任何股份。

- (4) 概無對未經審計備考經調整有形資產淨值作出調整以反映本集團於二零一七年十二月三十一日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。特別是本集團未經審計備考經調整有形資產淨值並無計及於二零一八年二月派付的股息21.0百萬港元及於二零一八年五月四日宣派及派付的股息8.0百萬港元。倘計及派付該股息，基於發售價分別每股發售股份1.00港元及1.30港元，則未經審計備考經調整每股有形資產淨值應分別為每股0.44港元及0.51港元。

B. 未經審計備考財務資料之申報會計師報告

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

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致叙福樓集團有限公司
列位董事

本所已對由叙福樓集團有限公司(「貴公司」)董事編製並僅供說明用途的 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審計備考財務資料，完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬全球發售股份而於二零一八年五月十五日刊發的招股章程中第II-1至II-2頁內所載有關 貴集團於二零一七年十二月三十一日的未經審計備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明擬全球發售對 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬全球發售於二零一七年十二月三十一日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已公佈會計師報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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條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」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

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的收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考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時所使用的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，我們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在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該擬全球發售於二零一七年十二月三十一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按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；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的適當調整。

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、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。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

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，二零一八年五月十五日