

本附錄所載資料不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載於此處僅供說明。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) 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

下列根據創業板上市規則第7.31段及香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製的本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明，載於此處以向有意投資者提供關於假設股份發售已於二零一七年四月三十日完成，則在股份發售完成後股份發售可能如何影響本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的財務資料。由於其假設性質，此本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表未必真實反映倘股份發售已於二零一七年四月三十日或任何未來日期完成時本集團的財務狀況。

	於二零一七年 四月三十日		本公司擁有人		
	本公司擁有人應 佔本集團綜合有 形資產淨值	股份發售 估計所得 款項淨額	應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	每股股份 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
基於發售價每股					
發售股份0.55港元	<u>29,734</u>	<u>28,282</u>	<u>58,016</u>	<u>0.15</u>	<u>0.16</u>
基於發售價每股					
發售股份0.80港元	<u>29,734</u>	<u>49,652</u>	<u>79,386</u>	<u>0.20</u>	<u>0.22</u>

附註：

- 於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃基於本招股章程附錄一所載會計師報告所示於二零一七年四月三十日本公司擁有人應佔本集團綜合資產淨值人民幣29,734,000元。

2. 股份發售估計所得款項淨額乃基於100,000,000股發售股份及發售價下限及上限分別為每股發售股份0.55港元及0.80港元，經扣除本公司應付及承擔的包銷費用及相關開支(未反映於二零一七年四月三十日的本集團綜合有形資產淨值)。並未計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份。股份發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.8858元的匯率由港元換算為人民幣(「人民幣」)。
3. 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於緊隨股份發售及資本化發行完成後的400,000,000股已發行股份(未計及可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使時可能發行的任何股份及本公司可能根據本招股章程附錄四所述配發及發行或購回股份的一般授權可能派發及發行或購回的任何股份)。
4. 每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按1.00港元兌人民幣0.8858元的匯率換算為港元。概不表示人民幣金額於當日經已、原應已或可按該匯率轉換為港元，反之亦然。
5. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未作出調整以反映本集團於二零一七年四月三十日之後的任何業績或訂立的其他交易。
6. 結算於二零一七年四月三十日計入本集團綜合有形資產淨值的應付股息約人民幣14,637,000元對本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無影響。

**(B) 未經審核備考財務資料報告**

以下為本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本招股章程。



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告**

致方圓房地產服務集團有限公司(前稱為方圓資產管理控股集團有限公司)董事

我們已完成核證工作，以對方圓房地產服務集團有限公司(前稱為方圓資產管理控股集團有限公司)(「貴公司」)董事所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司有關建議 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司創業板進行首次公開發售(「股份發售」)的日期為二零一七年十月三十一日的招股章程(「招股章程」)附錄二(A)部所載 貴集團於二零一七年四月三十日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核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。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料以說明股份發售對 貴集團於二零一七年四月三十日的綜合財務狀況的影響，猶如股份發售已於該日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於二零一七年四月三十日綜合財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一七年四月三十日止四個月之歷史財務資料(已就此刊發招股章程附錄一所載會計師報告)。

**董事就未經審核備考財務資料的責任**

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上規規則」)第7.31段，並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「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會所頒佈「職業會計師道德守則」的獨立性及其他道德操守規定，有關規定是基於誠信、客觀性、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制標準第1號「對進行審核及審閱財務報表以及其他核證及相關委聘服務的公司的質量控制」並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守道德操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

我們的責任乃根據創業板上市規則第7.31(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報我們的意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由我們在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不就該等報告承擔任何責任。

我們根據由香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定貴公司董事於編製未經審核備考財務資料時是否根據創業板上市規則第7.31段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是項工作而言，我們不負責就編製未經審核備考財務資料採用的任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且我們於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

招股章程載入未經審核備考財務資料的目的，旨在說明一項重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如事件或交易已於選定說明該影響的較早日期已發生或進行。因此，我們並不保證股份發售於二零一七年四月三十日的實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及履行政程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用的適當準則是否提供合理基準呈列事件或交易的直接重大影響，及獲取足夠適當憑證證明：

- 有關未經審核備考調整是否已妥善落實該等準則；及
- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並計及申報會計師對實體性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及的事件及交易及其他有關工作情況的理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們已獲得充足和恰當的憑證，為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為：

- (a) 貴公司董事已按照所呈述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7.31(1)段所披露未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

二零一七年十月三十一日