

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載由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)所編製的會計師報告之一部分，並載入本招股章程僅供參考用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節以及本招股章程附錄一所載之「會計師報告」一併閱讀。

下列未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，僅作說明用途，並載於下文以就本集團財務資料如何可能受到全球發售完成所影響而提供進一步資料，猶如全球發售已於2015年9月30日完成。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下為南旋控股有限公司的說明性未經審核備考經調整有形資產淨值報表，乃按下文所載附註為基準編製，以說明全球發售之影響，猶如其已於2015年9月30日進行。本備考財務資料乃僅編製作說明用途，且因其假設性質使然，其未必能反映南旋控股有限公司在全球發售於2015年9月30日或其後任何日期已完成的情況下的實際財務狀況。

	備考調整					未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 ⁽⁵⁾
	於2015年	全球發售估計所得款項淨額 ⁽²⁾	完成重組 ⁽³⁾	結清應收股東及關連公司款項 ⁽⁴⁾	於2015年	
	9月30日的經審核合併本公司擁有人應佔有形資產淨值 ⁽¹⁾				9月30日的未經審核備考經調整本公司擁有人應佔有形資產淨值	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	港元
按發售價每股股份1.03港元計算	1,110,976	483,324	6,834	(542,000)	1,059,134	0.53
按發售價每股股份1.33港元計算	1,110,976	629,574	6,834	(542,000)	1,205,384	0.60

附註：

- (1) 於2015年9月30日的經審核合併本公司擁有人應佔本集團有形資產淨值乃摘錄自本招股章程附錄一所載的本公司會計師報告，其乃基於2015年9月30日的經審核合併本公司擁有人應佔本集團資產淨值1,110,976,000港元計算。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額乃分別按發售價範圍每股股份1.03港元及每股股份1.33港元得出，並經扣除本公司於2015年9月30日後應付的包銷費用(未有計及任何額外酌情獎勵費用)及其他相關開支(不包括已於2015年9月30日前計入收入表的上市開支約16,537,000港元)。

概無計及於行使超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權後可予配發及發行的股份，或本公司根據一般授權及購回授權可予配發及發行或購回的任何股份。

- (3) 為籌備全球發售，本集團將根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所載之各份協議於緊接上市前進行重組。調整指於2015年9月30日後完成的若干交易之重組淨影響（假設重組項下所有交易已於2015年9月30日完成），詳情如下：
- (i) 出售於2015年9月30日的賬面淨值為5,166,000港元之工業物業，現金代價為104,000,000港元，導致本集團產生收益98,834,000港元，本集團因而宣派現金股息90,000,000港元。
- (ii) 有關本集團收購邦彥有限公司應付控股股東之現金代價2,000,000港元。

上述重組之詳情載於本招股章程第94至105頁「歷史、重組及公司架構」一節。

- (4) 於2015年9月30日的應收本集團股東及關連公司款項之尚未償還餘款為566,002,000元。待聯交所原則上批准上市及董事會繼續進行上市後，部分該等結餘已按以下方式結清：(i)南旋集團向相關人士宣派特別股息442,000,000港元；及(ii)退回股東出資（其作為權益入賬）100,000,000港元。概無作出任何調整以反映於2015年9月30日後的尚未償還餘款之其他變動。
- (5) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃經作出以上各段所述之調整後及基於2,000,000,000股已發行股份（假設股份已根據於2015年9月30日完成的全球發售發行，惟未有計及於行使超額配股權或購股權計劃項下可能授出的任何購股權後可予配發及發行的任何股份，或本公司根據一般授權及購回授權可予配發及發行或購回的任何股份）。
- (6) 概無作出任何調整以反映本集團於2015年9月30日後的任何交易業績或所訂立其他交易。
- (7) 經比較本招股章程附錄三所載的本集團物業權益估值716,786,000港元及該等物業於2015年12月31日的未經審核賬面淨值，重估盈餘淨額約為422,603,000港元，其尚未計入以上於2015年9月30日的本公司權益持有人應佔有形資產淨值。重估本集團物業權益將不會納入本集團之財務資料內。倘重估盈餘獲納入本集團之財務資料內，則將會就物業權益錄得每年約26,234,000港元的額外折舊支出。

B. 未經審核備考財務資料報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所發出的報告全文，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核備考財務資料發表的鑑證報告**

敬啟者：

本所已對南旋控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的未經審核備考財務資料（由貴公司董事編製，並僅供說明用途）完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括貴公司就擬首次公開貴公司發售股份而於2016年3月30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2015年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由貴公司董事編製，以說明擬首次公開發售對貴集團於2015年9月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該擬首次公開發售於2015年9月30日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2015年9月30日止六個月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核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載入投資通函內」（「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，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核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號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本委聘而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核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核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核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，我們不對該擬首次公開發售於2015年9月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核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核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
- 未經審核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、與編製未經審核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。

本委聘也包括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) 未經審核備考財務資料已由 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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

此 致

南旋控股有限公司
列位董事 台照

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2016年3月30日