

本附錄所載的資料，並不構成本招股章程附錄一所載安永會計師事務所（香港執業會計師）所編製的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅為供參考之用。

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

未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29條而編製，僅供說明之用，並載列於下文為有意投資者提供進一步財務資料，說明建議上市(i)會如何影響全球發售完成後的本集團綜合有形資產淨值；及(ii)本集團截至2010年12月31日止年度的綜合每股盈利，猶如全球發售已於2010年1月1日發生。

(A) 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下為本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的說明報表，其為說明全球發售的影響而編製，猶如全球發售已於2010年12月31日發生。此乃基於載於本集團會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)所示本公司擁有人於2010年12月31日應佔經審核綜合有形資產淨值而編製，並作如下調整：

	於2010年 12月31日 本公司 擁有人應佔 經審核綜合 有形資產 淨值 千港元 (附註1)	加： 本公司收取 來自全球 發售的 估計所得 款項淨額 千港元 (附註2)	未經審核 備考 經調整綜合 有形資產 淨值 千港元	每股未經 審核備考 經調整 綜合 有形資產 淨值 港元 (附註3)
按發售價每股發售 股份1.0港元計算	436,712	248,000	684,712	0.62
按發售價每股發售 股份1.40港元計算	436,712	355,000	791,712	0.72

附註：

- 於2010年12月31日，本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃根據摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告的綜合資產淨值437,922,000港元減商譽1,210,000港元計算。
- 來自全球發售的估計所得款項淨額乃根據指示性發售價每股股份1.0港元及每股發售股份1.40港元，經扣除包銷費用及本公司應付的其他相關開支後計算，且並未計及因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
- 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃經作出上文附註2所述的調整後，按已發行1,100,000,000股股份(假設全球發售已於2010年12月31日完成)計算得出，但並未計及超額配股權。
- 於2011年3月31日，本集團的物業權益由獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司估值，而有關物業估值報告載於附錄三—物業估值。重估盈餘淨額指物業權益的市值超出該等投資物業賬面值的部分，約為2,370萬港元。該重估盈餘並未計入未經審核備考經調整綜合有形資產淨值且不會計入本集團的財務報表內。

(B) 未經審核備考每股盈利

以下截至2010年12月31日止年度未經審核備考綜合每股盈利乃以下文附註為基準編製，旨在展示全球發售的影響，猶如全球發售已於2010年1月1日進行。此未經審核備考綜合每股盈利僅供參考，且因其假設性質使然而未必真實反映本集團於全球發售後的財務業績。

截至2010年12月31日止年度	
本公司擁有人應佔的	
經審核綜合純利.....	9,670萬港元
未經審核備考綜合每股盈利(附註1).....	87.9港仙

附註：

- (1) 未經審核備考綜合每股盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2010年12月31日止年度之經審核綜合純利計算，而合共1,100,000,000股股份將緊隨上市後發行，但並未計及於行使超額配股權或根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份，或本公司可能配發及發行或購回的任何股份。

申報會計師就未經審核備考財務資料發出的函件

以下為自本公司申報會計師安永會計師事務所接獲的有關未經審核備考財務資料的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期18樓

敬啟者：

吾等就龍翔集團控股有限公司（「貴公司」）連同其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及未經審核備考每股盈利（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事（「董事」）所編製，僅供說明之用，以提供全球發售 貴公司股本中275,000,000股每股面值0.10港元的股份，對已呈列的財務資料可能帶來的影響的資料，以供載入日期為2011年5月30日的 貴公司招股章程（「招股章程」）附錄二。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二。

董事與申報會計師各自的責任

董事全權負責按照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供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任為遵照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料形成意見並向 閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對於報告發出當日獲發報告的人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報聘約準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行吾等的工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料及來源文件、考慮支持調整的憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及對任何有關財務資料作獨立審查。

由於吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則的審核或審閱，故吾等並不對未經審核備考財務資料作出任何有關審核或審閱保證。

吾等已計劃及進行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，藉此提供足夠證據以合理確保未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥為編製，且該等基準與貴集團的會計政策一致，所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃按照董事的判斷及假設而編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不保證或反映日後將發生任何事件，且未必能反映：

- 貴集團於2010年12月31日或任何未來日期的財務狀況，或
- 貴集團截至2010年12月31日止年度或任何未來期間的每股盈利。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該等基準與貴集團的會計政策一致；及

(c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此 致

龍翔集團控股有限公司董事會
中國光大融資有限公司 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2011年5月30日