

本附錄所載的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德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就我們於往績記錄期間的財務資料編製的會計師報告的一部分，並載入本招股章程僅供說明用途。

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的「會計師報告」一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表

本集團根據上市規則第4.29(1)條編製的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表載於下文以說明全球發售對本集團經審核合併有形資產淨值的影響，猶如全球發售已於二零一五年十二月三十一日進行。

本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必真實反映本集團於二零一五年十二月三十一日或於全球發售後任何未來日期的有形資產淨值。

以下本集團的未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表乃按本招股章程附錄一所載的會計師報告所示本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值為基準編製，並經調整如下：

	本集團 於二零一五年 十二月三十一日 的經審核合併 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	本集團未經審核 備考經調整合併 有形資產淨值	本集團未經審核 備考經調整 合併每股有形 資產淨值
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註4)	千港元 (附註3及5)
按最低發售價每股股份				
1.44港元計.....	<u>146,455</u>	<u>59,028</u>	<u>205,483</u>	<u>0.92</u>
按中位數發售價每股股份				
1.62港元計.....	<u>146,455</u>	<u>68,806</u>	<u>215,261</u>	<u>0.96</u>
按最高發售價每股股份				
1.80港元計.....	<u>146,455</u>	<u>78,584</u>	<u>225,039</u>	<u>1.00</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一五年十二月三十一日的經審核合併有形資產淨值金額約146,455,000港元乃摘錄自本招股章程附錄一所載的本集團會計師報告。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃按將分別按最低價格每股股份1.44港元、發售價中位價格每股股份1.62港元或最高價格每股股份1.80港元發行56,000,000股新股份，並經扣除預期將由本集團於二零一五年十二月三十一日後產生及承擔的估計包銷費用及其他相關開支後得出。

- (3) 本集團的未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值乃按合共224,000,000股股份達致，當中假設56,000,000股新股份及根據資本化發行而將予發行的股份已於二零一五年十二月三十一日完成發行。其概無計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的股份或本公司根據於二零一五年十二月三十一日之後給予董事的一般授權而可予配發及發行或購回的任何股份。
- (4) 概無作出任何調整以反映本集團於二零一五年十二月三十一日之後訂立的任何貿易業績或其他交易。
- (5) 上表之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值未有作出調整，以顯示緊隨上市後資本化應付董事款項190,000,000港元(「資本化」)的影響。經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值載列如下。每股股份影響金額乃根據上文附註(3)所載之224,000,000股股份釐定。

	按最低 每股股份1.44港元計	按中位數 每股股份1.62港元計	按最高 每股股份1.80港元計
經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併有形資產淨值	395.5百萬港元	405.3百萬港元	415.0百萬港元
經計及資本化後之本集團未經審核備考經調整合併每股有形資產淨值	1.77港元	1.81港元	1.85港元

B. 申報會計師對未經審核備考財務資料的核證報告

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

獨立申報會計師有關編撰未經審核備考財務資料的核證報告

致星星地產集團(開曼群島)有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就星星地產集團(開曼群島)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之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 貴公司所刊發日期為二零一六年六月三十日的招股章程(「招股章程」)附錄二第II-1至II-2頁內所載於二零一五年十二月三十一日之未經審核備考經調整合併有形資產淨值報表及相關附註。董事編撰備考未經審核財務資料所依據基準之適用準則載述於招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編撰，以說明建議股份全球發售對 貴集團於二零一五年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如建議股份全球發售已於二零一五年十二月三十一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事自 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止三個年度之財務資料摘錄，並已就此刊發招股章程附錄一所載的會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須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，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第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」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量監控準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規要求的具記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃依照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往就任何用於編撰未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的報告，除對吾等於該等報告刊發日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編撰載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃程序並執行，以合理確定董事於編撰未經審核備考財務資料時有否根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編撰未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次受聘之過程中亦無就編撰未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函之未經審核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之較早日期已發生該事件或已進行該交易。因此，吾等無法保證該事件或該交易於二零一五年十二月三十一日之實際結果將會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編撰而作出報告之合理核證委聘牽涉進程序評估董事在編撰未經審核備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核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之判斷而定，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編撰有關之事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此項委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編撰；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整均屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港，二零一六年六月三十日