

以下資料並非本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製會計師報告(載於本上市文件附錄一)的一部分，載入本上市文件僅供說明。

未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及本上市文件附錄一所載會計師報告中一併閱讀。

### A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表

以下本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表乃根據上市規則第4.29條編製，載列於下文以說明上市對本集團於2022年9月30日的本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表僅為說明用途而編製，由於其假設性質，未必能真實反映本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值(假設上市於2022年9月30日或於任何未來日期完成)。

截至2022年		9月30日		本公司權益股東應佔未經審核備考經調整	
本公司權益股東應佔本集團		本公司權益股東應佔		本公司權益股東應佔	
綜合有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	估計上市開支 <sup>(2)</sup>	嘉利國際支付股份認購 <sup>(3)</sup>	綜合有形資產淨值	未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值 <sup>(4)(5)</sup>	
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元	港元
根據上市前已發行505,327,300股					
股份計算.....	<u>784,697</u>	<u>(11,726)</u>	<u>4,594</u>	<u>777,565</u>	<u>1.54</u> <u>1.76</u>

附註：

- (1) 截至2022年9月30日本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值乃根據會計師報告(全文載於本上市文件附錄一)所示截至該日本公司綜合權益總額人民幣784,697,000元計算。

- (2) 估計上市開支主要包括本集團於2022年9月30日後將產生的應付保薦人、本公司及保薦人的法律顧問、申報會計師的專業費用及其他有關上市的開支。於往績記錄期間，本公司產生上市開支人民幣18,657,000元。
- (3) 為促進嘉利國際的以實物方式分派及本公司上市，嘉利國際將認購數目相等於分派記錄日期時已發行的嘉利國際股份數目25%的新股份，預計為505,327,270股，總認購價為5,053,000港元(相當於人民幣4,594,000元)，並由嘉利國際將向本公司以現金支付。
- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃經做出上述調整後，及基於上市前已發行總共505,327,300股股份計算得出，但未計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或本公司根據發行授權及購回授權可能配發及發行或購回的任何股份，或因行使嘉利國際購股權而可能配發及發行的任何嘉利國際控股有限公司股份。
- (5) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值金額乃按人民幣1.00元兌1.4港元的匯率轉換。有關換算並不表示任何人民幣金額已經或應已或可以按該匯率換算成為港元，反之亦然。
- (6) 本集團於2022年9月30日位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益已由獨立物業估值師戴德梁行有限公司進行估值。估值詳情載於本上市文件附錄三。上述未經審核備考經調整綜合有形資產淨值表未計及本集團於2022年9月30日的物業權益重估產生的盈餘。本集團持作開發及持作出售物業於2022年9月30日的重估盈餘並未在本集團於2022年9月30日的歷史財務資料中入賬，及由於本集團的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬，故將不會於本集團未來期間的綜合財務報表中記錄。本集團於2022年9月30日持作投資物業的重估盈餘已計入本集團於2022年9月30日的歷史財務資料，原因為本集團的投資物業以公平值列賬。倘本集團的物業按估值列賬，則未來期間的溢利將不再扣除年度折舊。
- (7) 未經審核備考綜合有形資產淨值未作任何調整，以反映本集團於2022年9月30日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

## B. 未經審核備考財務資料報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製以供載入本上市文件的有關本集團備考財務資料的報告全文。



### 獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

#### 致嘉創房地產控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的鑒證工作，以就嘉創房地產控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的備考財務資料的編製作報告。備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。該未經審核備考財務資料包括於 貴公司所刊發日期為2023年3月3日的上市文件(「**上市文件**」)附錄二A部分所載於2022年9月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值表及有關附註。董事編製該備考財務資料所採用的適用準則載於上市文件附錄二A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司普通股的建議上市(「**上市**」)對 貴集團於2022年9月30日的財務狀況的影響，猶如上市已於2022年9月30日進行。作為此過程的一部分， 貴集團於2022年9月30日的財務狀況資料乃由董事摘錄自上市文件附錄一會計師報告所載 貴集團的歷史財務資料。

#### 董事對備考財務資料的責任

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段的規定，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的備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)，編製備考財務資料。

## 吾等之獨立性及質量控制

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規範，該等規範以誠信、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。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第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事務所的質量控制」，因此維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律法規的成文政策和程序。

## 申報會計師的責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則（「香港鑒證業務準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照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，取得合理鑒證。

就此次受聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用的任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行鑒證的過程中，亦無就編製備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載的備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。故此，吾等概無就該等事件或交易於2022年9月30日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理受聘鑒證，涉及進行程序評估董事在編製備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 備考財務資料是否反映未經調整財務資料的調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關受聘鑒證狀況。

此聘約亦涉及評估備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港

2023年3月3日