

本附錄所載資料並不構成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)編製於本招股章程附錄一所載有關本集團往績記錄期間財務資料的本集團會計師報告的一部份，而將有關資料載入本招股章程乃僅供參考之用。

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

A 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，並載入本附錄以說明全球發售(假設於二零一二年十二月三十一日已進行)對於該日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，基於其假設性質，未必能真實反映於二零一二年十二月三十一日或全球發售後的任何未來日期本集團的綜合有形資產淨值。本集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據本招股章程附錄一所載本集團的會計師報告內所示於二零一二年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值編製而成，並作出如下調整。

	於二零一二年 十二月三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值 人民幣千元 (附註1)	全球發售估計 所得款項淨額 人民幣千元 (附註2)	本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	本集團每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 人民幣元 港元 (附註3及4)	
根據發售價每股 股份3.00港元計算	458,515	567,223	1,025,738	1.03	1.30
根據發售價每股 股份1.00港元計算	458,515	181,503	640,018	0.64	0.80

附註：

1. 於二零一二年十二月三十一日的本集團經審核綜合有形資產淨值釐定如下：

人民幣千元

本招股章程附錄一所載會計師報告內列示	
於二零一二年十二月三十一日的本公司擁有人	
應佔本集團經審核綜合資產淨值	458,930
減：無形資產	(415)
	<u>458,515</u>
於二零一二年十二月三十一日的本集團經審核綜合有形資產淨值	<u>458,515</u>

2. 全球發售估計所得款項淨額乃按合共28,000,000股香港發售股份及222,000,000股國際配售股份(不包括銷售股份)及價格範圍每股股份3.00港元至1.00港元計算，當中已扣除本公司應付的包銷費用及相關開支，但並無計及因超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份。全球發售估計所得款項淨額乃按二零一三年六月二十日的現行中國人民銀行匯率1港元兌人民幣0.7953元轉換為人民幣，惟並不表示以港元為單位的金額已經或可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣或曾進行兌換(反之亦然)。
3. 本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃經作出上述調整並按合共發行1,000,000,000股股份(假設全球發售及資本化發行於二零一二年十二月三十一日已完成)計算，當中並無計及超額配股權獲行使而可予配發及發行的任何股份。
4. 本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按二零一三年六月二十日的現行中國人民銀行匯率人民幣0.7953元兌1港元轉換為港元。
5. 透過比較本招股章程附錄三所載本集團物業權益(包括樓宇及預付租賃款項)於二零一三年五月三十一日的估值約人民幣260,570,000元與該等物業權益於二零一三年五月三十一日的未經審核賬面值，估值盈餘約為人民幣41,730,000元。本集團物業權益的估值將不會載入本集團日後財務報表。倘將估值盈餘納入本集團日後財務報表，則每年將會錄得約人民幣2,288,000元(不包括稅務影響)的額外折舊費用。
6. 並無就本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整，以反映本集團於二零一二年十二月三十一日後的任何貿易業績或所進行的其他交易。

B 就未經審核備考財務資料發出的有關備考經調整綜合有形資產淨值的保證函

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供收錄於本招股章程。

**會計師就未經審核備考財務資料的報告
致中國金鳳凰國際(控股)有限公司董事**

吾等謹此就中國金鳳凰國際(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)收錄於 貴公司日期為二零一三年六月二十八日的招股章程(「招股章程」)附錄二的未經審核備考財務資料作出報告。該等資料乃由 貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供有關全球發售 貴公司280,000,000股股份對所呈列財務資料的影響的資料。未經審核備考財務資料的編製基準載於招股章程附錄二第II-1至II-2頁。

貴公司董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須全權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章第29段及參考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」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。除於發出日期對報告接受人所負的責任外，吾等概不對過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告承擔任何責任。

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工作準則第300號「投資通函內有關備考財務資料的會計師報告」進行有關工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮支持所作調整的憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，惟並不涉及對任何有關財務資料作獨立核查。

吾等規劃並進行工作，旨在取得吾等認為必需的資料及解釋，以獲得足夠證據可合理確保 貴公司董事已按所列基準妥善編製未經審核備考財務資料，有關基準與 貴公司的會計政策一致，而就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃基於 貴公司董事所作判斷及假設而編製，僅供說明用途，而因其假定性質使然，未經審核備考財務資料並不保證或指示未來將發生的任何事件，亦未必能反映 貴集團於二零一二年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所載基準妥為編撰；
- b) 有關基準與 貴集團會計政策符合一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一三年六月二十八日