

## (A) 未經審核備考經調整有形資產淨值報表

以下載列根據上市規則第4.29條編製的備考財務資料，僅供說明用途，旨在向投資者提供上市於上市完成後對本集團的財務狀況可能造成的影響的進一步資料。儘管於編製上述資料時已採取合理謹慎措施，但有意投資者在閱讀有關資料時應注意，該等數字在本質上可能需要調整，而且未必能全面反映本集團於上市完成後的實際財務狀況。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的會計師報告一併閱讀。

以下本公司未經審核備考經調整有形資產淨值報表是根據會計師報告所示的本集團於2009年8月31日的經審核綜合有形資產淨值編製，全文載於本招股章程附錄一，並經調整如下：

	於2009年8月31日 的歸屬本公司權益 持有人的經審核綜合 有形資產淨值 <sup>(1)</sup>	發行發售股份 的估計所得 款項淨額 <sup>(2)</sup> (人民幣千元)	未經審核備考 經調整有形 資產淨值 <sup>(3)</sup>	未經審核備考每 股經調整有形 資產淨值 <sup>(4)</sup> (人民幣)	未經審核備考 每股經調整 有形資產淨值 (港元) <sup>(4)</sup>
按照發售價每股 2.72港元計算	397,272	389,262	786,534	1.12	1.28
按照發售價每股 3.50港元計算	397,272	506,038	903,310	1.29	1.47

## 附註：

- (1) 截至2009年8月31日，歸屬本公司權益持有人的本公司經審核綜合有形資產淨值相等於摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載歸屬本公司權益持有人的股權。
- (2) 全球發售的估計所得款項淨額是分別根據每股發售股份發售價2.72港元及3.50港元，經扣除包銷費及其他本公司應付的相關開支，並假設港元兌人民幣匯率按人民幣1.00元兌1.14港元計算。概無計及根據行使任何超額配股權而可能發行的股份。
- (3) 根據本招股章程附錄四所載本公司物業權益截至2009年9月30日的估值(包括附錄四所載第1號物業按載於估值證書的若干假設的估計資本值人民幣98,500,000元)與這些物業截至2009年9月30日未經審核賬面淨值的比較，估值盈餘約為人民幣63,300,000元，並無計入上述的有形資產淨值內。本公司物業權益的估值盈餘將不會載入本公司日後的財務報表。倘估值盈餘計入本公司日後的財務報表，則每年會產生約人民幣1,300,000元額外折舊開支。
- (4) 未經審核備考每股經調整有形資產淨值是根据緊隨完成全球發售(假設並無行使超額配股權)後預期已發行股份合共702,057,995股計算，並假設港元兌人民幣匯率按人民幣1.00元兌1.14港元計算。

**(B) 未經審核備考預測每股基本盈利**

以下未經審核備考預測每股基本盈利，乃根據下文所載的附註編製以說明全球發售的影響，猶如全球發售已於2009年1月1日進行。該未經審核備考每股預測基本盈利僅供說明用途而編製，而基於其性質使然，其未必可真實公平反映本集團於全球發售後或任何未來期間的財務業績。

**截至2009年12月31日止年度**

本公司股權持有人應佔預測綜合盈利 <sup>(1)</sup> .....	不少於人民幣1.017億元 (相當於約1.159億港元)
未經審核備考每股預測基本盈利 <sup>(2)</sup> .....	不少於人民幣0.14元 (相當於約0.16港元)

**附註：**

1. 本公司擁有人於截至2009年12月31日止年度應佔預測綜合利潤的基準及主要假設乃摘錄自本招股章程附錄三「利潤預測」一節。上述截至2009年12月31日止年度的利潤預測的基準已載於本招股章程附錄三所載「利潤預測」一節。此外，計算方法假設港元兌人民幣匯率為人民幣1.00元兌1.14港元。
2. 未經審核備考每股預測基本盈利的計算方法乃基於本公司擁有人於截至2009年12月31日止年度應佔預測綜合利潤及假設全球發售已於2009年1月1日進行且702,057,995股股份已於年內發行，但不考慮因超額配股權的行使而可能發行的任何股份，並且假設港元兌人民幣匯率按人民幣1.00元兌1.14港元計算。



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

### (C) 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下載列本公司申報會計師德勤·關黃陳方會計師行就未經審核備考財務資料發出的函件全文，以供載入本招股章程。

#### 致摩比發展有限公司董事

吾等就摩比發展有限公司（「貴公司」）及其子公司（以下統稱「貴集團」）的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 貴公司董事編製僅供參考之用，以就貴公司每股面值0.000001美元的具投票權普通股在聯交所主板上市可能影響 貴集團於上市完成後的財務狀況提供資料，以供載入日期為2009年12月4日的招股章程（「招股章程」）附錄二內。未經審核備考財務資料的編製基準已載於本招股章程附錄二A節內。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須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「編製備考財務資料以供載入投資通函」，編製未經審核備考財務資料，並承擔全部責任。

吾等之責任，乃按照上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料向 閣下提供意見。對於過往吾等曾就任何用於編撰未經審核備考財務資料所發表的任何報告，吾等概不會對有關報告於刊發日期之收件人以外之其他人士承擔責任。

#### 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的投資通函報告香港委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行吾等受委聘之工作。吾等之工作主要包括經調整財務資料與來源文件之比較，考慮支持調整之理據，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘工作並不涉及獨立查核任何相關財務資料。

吾等規劃進行之工作，以取得吾等認為必需的資料及說明，以提供合理確保 貴公司董事已按上述基準妥為編製未經審核備考財務資料的充分理據，且有關基準與貴集團會計政策一致，而所作出之調整就根據上市規則第4章第29(1)段披露未經審核備考財務資料之目的而言屬適當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃按 貴公司董事作出之判斷及假設為基準，而基於其假設性質，故並無保證或預示任何事項將於日後進行，且亦未必預示：

- 貴集團截至2009年8月31日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至2009年12月31日止年度或任何未來期間之每股盈利。

#### 意見

吾等意見認為：

- a) 貴公司董事已按上述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，所作調整屬適當。

德勤·關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2009年12月4日