

下文載列按照上市規則第4.29條編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途。

本附錄所載資料並不構成本招股書附錄一所載本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所編製的「會計師報告」的一部分，載入本附錄僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股書「財務資料」一節及本招股書附錄一「會計師報告」一併閱讀。

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為本公司及其子公司（「本集團」）根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值，僅供說明用途，且於下文載列以說明假設全球發售已於2013年6月30日進行，全球發售對我們於該日的有形資產淨值的影響。編製未經審核備考經調整有形資產淨值僅供說明用途，且基於其假設性質，其未必可真實反映本集團於2013年6月30日或全球發售完成後任何未來日期的綜合有形資產淨值。未經審核備考經調整有形資產淨值是根據本公司「會計師報告」（全文載於本招股書附錄一）所載我們的權益股東於2013年6月30日應佔本集團綜合有形資產淨值而計算，並作出如下調整。

	本公司 權益股東 於2013年 6月30日 應佔綜合 有形資產 淨值 <sup>(1)</sup>	對本公司 權益股東 應佔綜合 有形資產 淨值 (待自動轉換 可贖回可換股 優先股後) 的估計影響 <sup>(2)</sup>	估計全球 發售所得 款項淨額 <sup>(3)</sup>	本公司 權益股東 應佔未經 審核備考 經調整綜合 有形資產 淨值 <sup>(4)</sup>	本公司權益股東 應佔每股未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值 <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
按每股發售價1.85港元計算 . . . . .	720,389	944,382	1,075,336	2,740,107	0.68	0.85
按每股發售價2.45港元計算 . . . . .	720,389	944,382	1,430,945	3,095,716	0.77	0.97

附註：

- (1) 本公司權益股東於2013年6月30日應佔綜合有形資產淨值是在分別扣除本招股書附錄一所示日期的商譽及無形資產人民幣2.2百萬元及人民幣0.7百萬元後，根據本公司權益股東於2013年6月30日應佔綜合資產淨值人民幣723.3百萬元而計算。

- (2) 待全球發售後，本公司的可贖回可換股優先股將自動轉換為普通股，而可贖回可換股優先股及可贖回可換股優先股的嵌入式衍生工具負債的賬面值將轉撥至本公司股本。
- (3) 估計全球發售所得款項淨額是分別按指示性發售價每股股份1.85港元及每股股份2.45港元計算所得（經扣除包銷費用以及其他估計相關費用及開支），並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或行使根據首次公開售股前購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。估計所得款項淨額按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算，但僅供說明用途。
- (4) 本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值及每股淨值是經作出上文附註2及3所述調整後達致，根據緊隨全球發售完成後已發行4,018,000,000股股份（包括截至2013年6月30日已發行股份及根據資本化發行、全球發售及因自動轉換可贖回可換股優先股而可能發行的股份）計算，但並無計及根據超額配股權可能發行的任何股份或行使根據首次公開售股前購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份或本公司根據一般授權及購回授權可能授出及發行或購回的任何股份。未經審核備考經調整每股有形資產淨值按1.00港元兌人民幣0.7966元的匯率換算，但僅供說明用途。
- (5) 截至2013年7月31日，獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已對我們的在建物業及待售已完工物業進行估值。重估盈餘（即該等物業權益市值超過其賬面值的部分）並未計入我們的綜合財務資料，因為我們的在建物業及待售已完工物業就會計處理而言按成本及可變現淨值較低者列賬。上述調整並無計及有關重估盈餘。
- (6) 概無作出調整以反映本集團於2013年6月30日後的任何交易業績或所簽訂的其他交易。

下文載列本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（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，以供載入本招股書。



## 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

### 致毅德國際控股有限公司董事

吾等已完成核證工作以對毅德國際控股有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其子公司（統稱為「貴集團」）的僅作說明之用的備考財務資料作出匯報。未經審核備考財務資料包括 貴集團於2013年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值報表及相關附註，載於 貴公司於2013年10月18日刊發的招股書（「招股書」）附錄二第II-1至II-2頁。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於招股書附錄二第II-1至II-2頁。

董事負責編製備考財務資料，以說明擬發售 貴公司普通股（「全球發售」）對 貴集團於2013年6月30日財務狀況的影響，猶如全球發售已於2013年6月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2013年6月30日的財務狀況的資料是由董事摘錄自招股書中附錄一所載會計師報告中的 貴集團的歷史財務資料。

### 董事就備考財務資料須承擔的責任

董事須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，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布的會計指引第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」）編製備考財務資料。

## 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於就編製備考財務資料所採用的任何財務資料且由吾等在過往發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的收件人所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒布的香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就載入招股書所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行有關核證工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範，以及規劃和執行有關程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29條的規定以及參照香港會計師公會頒布的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是項核證工作而言，吾等並非負責就編製備考財務資料採用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或發表任何意見，且吾等於是項核證工作過程中不會對編製備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函載入備考財務資料的目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如有關事項或有關交易已於選定說明該影響的較早日期已發生或進行。因此，吾等並不保證於2013年6月30日該事項或者交易的實際結果與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的核證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括考慮申報會計師對 貴集團性質、就編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他有關核證工作情況的理解。

核證工作亦涉及評估備考財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充足和恰當，為吾等的意見提供基礎。

吾等有關備考財務資料的工作並無根據美國審核準則或其他公認準則及慣例、美國公眾公司會計監督委員會的審核準則或任何境外準則進行，因而閣下不應假設我們已根據該等準則和慣例進行工作般依賴本報告。

吾等概不就發行 貴公司股份的所得款項淨額、該等所得款項淨額的用途是否合理、或該等所得款項實際是否按照招股書「未來計劃及所得款項用途」一節使用而發表任何意見。

## 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按所述基準妥為編製備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露備考財務資料而言屬適當。

畢馬威會計師事務所

香港執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2013年10月18日