

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本附錄所載以下資料並不構成本文件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)編製的本集團截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月的過往財務資料的會計師報告(「會計師報告」)的一部份，且載入本文件僅供說明用途。

未經審核備考財務資料應同本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併細閱。

### A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下為本公司董事按照上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表，旨在說明於2019年4月30日[編纂](定義見本文件)對本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2019年4月30日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，且由於其假設性質，其未必可真實反映若[編纂]已於2019年4月30日或任何未來日期完成的情況下本公司擁有人應佔的本集團的綜合有形資產淨值。

|                              | 於2019年<br>4月30日<br>本公司擁有人<br>應佔本集團<br>經審核<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣千元<br>(附註1) | 估計<br>[編纂]<br>[編纂]<br>人民幣千元<br>(附註2、4) | 於2019年<br>4月30日<br>本公司擁有人<br>應佔本集團<br>未經審核<br>備考經調整<br>綜合有形<br>資產淨值<br>人民幣千元 | 於2019年4月30日本公司<br>擁有人應佔本集團<br>未經審核備考經調整綜合<br>每股有形資產淨值<br>人民幣元 | 等值港元<br>(附註3、4) |
|------------------------------|---|--|--|---|-----------------|
| 基於[編纂]每股<br>[編纂][編纂]<br>[編纂] | [編纂]  | [編纂]                                   | [編纂]   | [編纂]  | [編纂]            |
| 基於[編纂]每股<br>[編纂][編纂]<br>[編纂] | [編纂]  | [編纂]                                   | [編纂]   | [編纂]  | [編纂]            |

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

附註：

1. 於2019年4月30日，本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃基於本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值[**編纂**]減本公司擁有人應佔無形資產[**編纂**]而計算。
2. [**編纂**]的估計[**編纂**]乃基於分別按指示性[**編纂**]每股[**編纂**][**編纂**]及每股[**編纂**][**編纂**](即分別為指示性[**編纂**]的下限及上限)發行[**編纂**]股新股份，經扣除估計[**編纂**]及本集團將產生的其他[**編纂**]相關開支(不包括直至2019年4月30日於損益扣除的[**編纂**]開支[**編纂**])而計算，但並無計及[**編纂**]、根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份或根據本文件「股本」一節所述發行股份的一般授權及購回股份的一般授權而可能由本公司配發及發行或購回的任何股份。
3. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃基於已發行[**編纂**]股股份(假設[**編纂**]及[**編纂**](定義見本文件)已於2019年4月30日完成)而計算，但並無計及[**編纂**]、根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份或根據本文件「股本」一節所述發行股份的一般授權及購回股份的一般授權而可能由本公司配發及發行或購回的任何股份。
4. 就[**編纂**]的估計[**編纂**]及本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值而言，兌換為人民幣及港元的港元及人民幣乃按最後實際可行日期的匯率分別人民幣0.90元兌1港元及1港元兌人民幣0.90元進行換算。概不表示港元及人民幣的金額已經、可能已經或可能兌換或按上述匯率或任何其他匯率兌換成人民幣及港元。
5. 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並不計及於2019年4月30日後本集團的任何交易結果或其後所訂立其他交易的影響。
6. 經參考本文件附錄三所載本集團的物業權益估值，截至2019年7月31日，該等物業重估盈餘約為人民幣41,244,000元，並未計入上述本公司擁有人應佔本集團經調整綜合有形資產淨值。有關重估盈餘並未於本文件附錄一所載於2019年4月30日的過往財務資料入賬列為本集團按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列值的物業、廠房及設備。倘有關重估盈餘計入本集團的綜合財務報表，將產生每年約人民幣1,135,000元額外折舊。

## B. 未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司的申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就編製本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本文件。

# Deloitte.

# 德勤

### 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

#### 致向中國國際控股有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就向中國國際控股有限公司(「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」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司於2019年10月11日刊發的文件(「文件」)附錄二第II-1至II-2頁所載於2019年4月30日的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於文件附錄二第II-1至II-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明建議[編纂](定義見文件)對 貴集團於2019年4月30日的財務狀況的影響，猶如[編纂]已於2019年4月30日已進行。作為此過程的一部份，有關 貴集團財務狀況的資料乃董事摘錄自 貴集團截至2018年12月31日止三個年度各年及截至2019年4月30日止四個月的過往財務資料，而文件附錄一所載會計師報告亦據此刊發。

#### 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」)編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等的獨立性及質量控制

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。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

本會計師行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公司之質量控制」，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，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報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製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並執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時有否遵守上市規則第4.29段的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製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的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，猶如於所選定的較早日期（為供說明）該事件已發生或交易已進行。因此，吾等無法保證該事件或交易於2019年4月30日的實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準恰當編製而作出報告的合理核證委聘涉及多項程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準以呈列該事件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：

- 相關備考調整是否已適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核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。

---

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

---

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據乃屬充分及適當，以為吾等的意見提供基準。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2019年10月11日