

本附錄所載資料並不構成「附錄一—會計師報告」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)就本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度財務資料編製的會計師報告一部分，載列於此僅供參考。未經審核備考財務資料須與「財務資料」以及「附錄一—會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 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

以下為根據上市規則第4章第29段編製的未經審核備考財務資料，僅供說明之用，載列於本附錄以說明如全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行，其對本公司擁有人於有關日期應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響。

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僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能切實反映本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日或全球發售後之任何未來日期應佔本集團綜合有形資產淨值的真實狀況。此乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製及作出下述調整。

	本公司擁有人 於二零一二年 十二月三十一日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	本公司所收取 全球發售估計 所得款項淨額	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	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
	港元 (以百萬計) (附註1)	港元 (以百萬計) (附註2)	港元 (以百萬計)	港元 (附註3、4及5)
根據發售價每股發售 股份2.30港元計算 . . .	4,642.5	3,865.3	8,507.8	1.20
根據發售價每股發售 股份2.98港元計算 . . .	4,642.5	5,021.0	9,663.5	1.37

附註：

- (1) 本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自「附錄一—會計師報告」所載的會計師報告，並根據本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值5,324,500,000港元及扣除商譽682,000,000港元計算。

- (2) 本公司所收取全球發售估計所得款項淨額乃分別根據發售價下限及上限為每股發售股份**2.30**港元及**2.98**港元的**1,765,784,000**股股份，並已扣除包銷佣金及費用以及本公司應付之其他相關費用的估計總額(不包括二零一二年十二月三十一日之前已入賬的約**34,700,000**港元上市開支)後而得出，但並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能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按已發行的**7,063,134,876**股股份釐定，並已假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成，且並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (4) 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無計及本公司於二零一三年六月五日向其當時的股東宣派的特別股息**2,446,600,000**港元(其於二零一三年六月五日根據日期為二零一三年六月五日的轉讓及對銷契據對銷股東及董事應付本公司的款項合共**2,396,600,000**港元)。倘若計及特別股息及轉讓及對銷契據，則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分別為每股股份**0.86**港元(假設發售價為每股股份**2.30**港元)及每股股份**1.02**港元(假設發售價為每股股份**2.98**港元)。
- (5) 將本招股章程附錄三載列我們物業權益估值與本集團於二零一三年三月三十一日的物業權益的賬面值作出比較，估值盈餘淨額約為**7,467,700,000**港元(更多資料請參閱本招股章程「財務資料—物業權益及物業估值」一節)，並無計及上述本公司擁有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。我們物業權益的估值盈餘將不會於未來併入我們的綜合財務資料內。倘估值盈餘計入我們的綜合財務資料，將產生約**201,800,000**港元的額外年度折舊及攤銷開支。

(B) 申報會計師有關未經審核備考財務資料的報告

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)就本集團備考財務資料編製的報告全文，以供載入本招股章程。

Deloitte.

德勤

會計師有關未經審核備考財務資料的報告致澳門勵駿創建有限公司列位董事

吾等謹就澳門勵駿創建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「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由貴公司董事編製，僅供說明用途，以提供資料說明建議全球發售對所呈列的財務資料可能造成的影響，以供載入貴公司日期為二零一三年六月十七日的招股章程(「招股章程」)附錄二。編製未經審核備考財務資料的基準載於招股章程附錄二A節。

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章第29段並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。

吾等的責任為根據上市規則第4章第29(7)段規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除於刊發報告日期對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等對於過往就任何用於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概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等按照香港會計師公會所發出的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括用原始文件對比未經調整的財務資料，考慮支持調整的憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該委聘並無涉及對任何相關財務資料的獨立審閱。

吾等已計劃及履行吾等的工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，藉以提供足夠證據合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製，且該基準與 貴集團的會計政策一致，所作調整亦如根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，而由於其假設性質使然，概不對將來發生的任何事件提供任何保證或暗示，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) 貴公司董事已按所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準符合 貴集團的會計政策；及
- c) 就按照上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

謹啟

二零一三年六月十七日