

本附錄所載之資料並不構成本上市文件附錄一所載由本公司申報會計師(香港執業會計師)德勤•關黃陳方會計師行編製之會計師報告之一部分，其載於本文件內僅為提供資料。未經審核備考財務資料應與本上市文件「財務資料」一節及載於本上市文件附錄一之「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

以下為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按照上市規則第4.29條編製，並載列如下以顯示對本集團於二零一二年八月三十一日(假設上市已於該日進行)之本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之影響。

編製此份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，基於其假設性質，未必能真實反映本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據會計師報告(全文載於本上市文件附錄一)所載本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合資產淨值編製，並已作出下列調整。

於二零一二年 八月三十一日 本公司擁有人 應佔之本集團 經審核綜合 有形資產淨值	估計與 上市有關 之費用	根據資本化 發行資本化 之金額	本公司 擁有人應佔 之本集團 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 每股未經審核 備考經調整綜合 有形資產淨值
千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)
根據假設於緊接上市前 已發行之386,175,758股 股份計算(附註5)	465,968	(6,304)	326,183	785,847
				2.03

附註：

- 本公司擁有人應佔本集團於二零一二年八月三十一日之經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自本上市文件附錄一所載之會計師報告內之財務資料。
- 該金額指預期會於二零一二年八月三十一日之後產生估計與上市有關之費用，主要包括保薦人、本公司法律顧問及申報會計師之專業費用以及其他上市費用。

3. 根據本上市文件「歷史、重組及分拆」一節「資本化發行」各段所述之資本化發行，本公司將就本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之款項進行資本化，方式為向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前生效。有關金額為326,183,000港元，指根據資本化發行將本公司成員公司應付MSC、永利控股及餘下永利控股集團成員公司之金額資本化並已按說明用途調整（猶如資本化發行已於二零一二年八月三十一日完成）。資本化之實際金額將根據於資本化發行實際進行日期當月之餘額決定。
4. 除資本化發行外，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未計入任何於二零一二年八月三十一日後發生或預期將發生之交易。按照本上市文件附錄四所載於二零一二年十二月三十一日之估值報告，本集團之投資物業組合自二零一二年九月一日至二零一二年十二月三十一日之公平值收益約為8千4百萬港元。此公平值收益並無計入上述編製之本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合資產淨值。
5. 每股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乃按假設於本公司之股份拆細及資本化發行後緊接上市前已發行386,175,758股股份計算。

根據本公司當時唯一股東永利控股於二零一三年二月六日通過之書面決議，受分拆條件所規限，本公司股本中每股面值0.10港元之現有已發行及未發行股份分拆為10股每股面值0.01港元之股份。由於因拆細關係，緊隨拆細後及緊接資本化發行前，本公司之已發行股本將為30,000.10港元（分為3,000,010股股份）。

根據上文附註(3)所述之資本化發行，將向永利控股（或其所指示者）發行383,175,748股新股份，受分拆條件所規限，並於緊接上市前落實，方式為於資本化發行當日將本集團成員公司應付予餘下永利控股集團成員公司之款項資本化。於根據資本化發行配發及發行股份（將於緊接上市前生效）後，本公司已發行股本將為3,861,757.58港元，分為386,175,758股股份，已全數繳足或入賬列為繳足。

B. 未經審核備考估算每股盈利

以下未經審核備考估算每股盈利乃根據上市規則第4.29條編製並載列如下，以顯示假設上市已於二零一二年一月一日進行之影響，並僅供說明之用。基於其假設性質，該未經審核備考估算每股盈利未必能真實反映本集團於上市後之財務業績。

本公司擁有人應佔估算未經審核綜合溢利⁽¹⁾ 不少於305.0百萬港元

未經審核備考估算每股盈利⁽²⁾ 不少於0.7港元

附註：

- (1) 本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利乃摘錄自本上市文件「財務資料—截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算」一節。編製上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利估算之基準乃於本上市文件附錄三概述。
- (2) 未經審核備考估算每股盈利之計算，乃將本公司擁有人應佔截至二零一二年十二月三十一日止年度之估算未經審核綜合溢利除以合共386,175,758股股份後得出（假設本公司已於二零一二年一月一日上市，並進一步假設該等股份在本公司股份拆細及資本化發行後，於截至二零一二年十二月三十一日止整年度發行）。

C. 申報會計師有關未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為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 貴集團未經審核備考財務資料發出編製之報告全文，以供載入本上市文件。

Deloitte.

德勤

有關未經審核備考財務資料之會計師報告**致WING LEE PROPERTY INVESTMENTS LIMITED董事**

吾等就Wing Lee Property Investments Limited(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料發表報告。該等資料由 貴公司董事編製，僅供說明之用，以就建議將 貴公司全部已發行股本以介紹上市之方式在香港聯合交易所有限公司主板上市可能對所呈列財務資料構成之影響提供資料，以供載入 貴公司於二零一三年二月二十八日刊發之上市文件(「上市文件」)附錄二。未經審核備考財務資料之編製基準載於上市文件附錄二之A節及B節。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

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之會計指引第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。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向 閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料所發出之任何報告，除向於該等報告發出當日獲吾等發出報告之指定人士外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「有關投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財

務資料與資料來源文件、考慮支持各項調整之憑證及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料，吾等之工作並不涉及獨立審查任何相關財務資料。

吾等計劃及執行工作時，以取得吾等認為必要之資料及解釋為目標，藉以獲得充分之憑證，合理確保未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，且該等基準與 貴集團之會計政策一致，而所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之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乃根據 貴公司董事之判斷及假設而編製，僅供說明之用，而基於其假設性質，不能提供任何保證或顯示任何事件將於日後發生，亦未必能反映：

- 貴集團於二零一二年八月三十一日或任何未來日期之財務狀況；或
- 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度或任何未來時期之每股盈利。

意見

吾等認為：

- a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c) 所作調整對根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年二月二十八日