

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

下文所載資料並不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)出具的會計師報告的一部分，載入本文件僅作說明用途。未經審核[編纂]財務資料應與本文件「財務資料」一節及本文件附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表

以下本公司及其附屬公司(「本集團」)未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表乃根據上市規則第4.29條編製，載列於此以說明[編纂]對於2025年6月30日本集團綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2025年6月30日發生。

未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表僅供說明用途而編製，且由於其假設性質，未必能真實反映於2025年6月30日或任何未來日期完成[編纂]時本集團的財務狀況。

	於2025年6月30日 本公司權益股東 應佔綜合有形 資產淨值		本公司權益股東 應佔未經審核 [編纂]經調整 有形資產淨值		
	[編纂]估計 [編纂]淨額	本公司權益股東應佔未經審核[編纂] 經調整每股有形資產淨值			
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2及4)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)
按[編纂]為每股H股 [編纂]港元.....	338,541	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]為每股H股 [編纂]港元.....	338,541	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 於2025年6月30日，本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據本文件附錄一所載會計師報告，經(i)扣除無形資產人民幣56,138,000元及(ii)自2025年6月30日本公司權益股東應佔綜合權益總額人民幣394,649,000元中調整非控股權益應佔無形資產份額人民幣30,000元後計算得出。
- (2) [編纂]估計[編纂]淨額根據[編纂]每股H股[編纂]港元及每股H股[編纂]港元(分別為指示性[編纂]範圍的下限價格及上限價格)及發行[編纂]股H股，經扣除本集團應付的[編纂]費用及其他相關[編纂]後計算得出，且並無計及本公司因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值乃經先前段落所述調整後得出，且以總計[編纂]股股份為基礎(基於於2025年6月30日的[編纂]股股份及根據[編纂]將予發行的[編纂]股H股計算得出)，惟未計及於2025年7月減資之19,440,000股股份或本公司因[編纂]獲行使而可能發行的任何股份。
- (4) [編纂]估計[編纂]淨額及本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值均按人民幣0.91305元兌1.00港元的匯率自港元(「港元」)換算或換算為港元。概不表示港元金額已經、原可或可按該匯率兌換為人民幣，反之亦然。

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

- (5) 本集團於2025年7月31日的若干物業權益已由獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行估值，估值報告全文載於本文件附錄三。上述未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表並未計及該等物業權益估值所產生的盈餘。有關盈餘並未於本文件附錄一會計師報告所載於2025年6月30日的歷史財務資料中錄得，且根據本集團會計政策，亦不會於本集團未來期間的綜合財務報表中錄得。由於本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損(如有)呈列，倘該等選定物業權益於2025年6月30日按本文件附錄三所載估值報告所示價值呈列，則於未來期間須從溢利中扣除額外年度折舊約人民幣1,657,000元。
- (6) 本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整有形資產淨值並未作出調整，以反映本集團於2025年6月30日後的經營業績或其他交易。尤其是，本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整有形資產淨值並未計及孫劍先生所持有19,440,000股股份的減資，倘於2025年6月30日已作出減資，則本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整有形資產淨值於2025年6月30日將減少人民幣76,693,000元，而應予以發行股份數目將減少19,440,000股，且本公司權益股東應佔未經審核[編纂]經調整每股有形資產淨值於2025年6月30日按[編纂]每股H股[編纂]港元將增加人民幣[編纂]元或[編纂]港元，按[編纂]每股H股[編纂]港元將增加人民幣[編纂]元或[編纂]港元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]