

## 附錄二

## 未經審核[編纂]財務資料

本附錄所載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)就本集團截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年6月30日止六個月歷史財務資料所編製會計師報告(「會計師報告」)的一部分，而本附錄載於本文件僅供參考之用。

未經審核[編纂]財務資料應與本文件「財務資料」及本文件附錄一所載會計師報告一併閱覽。

### A. 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表

下文所載為本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據上市規則第4.29(1)段編製，以供說明建議[編纂]對於2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產減負債的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，由於其假設性質使然，未必能真實反映於2025年6月30日或[編纂]後任何未來日期的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值之情況。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據源自會計師報告(其文本載於本文件附錄一)的於2025年6月30日的本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產減負債所編製，並作出如下調整：

	截至2025年6月30日		截至2025年6月30日		截至2025年6月30日	
	本公司擁有人應佔		本公司擁有人應佔		本公司擁有人應佔	
	本集團經審核綜合有形資產減負債	[編纂]估計 [編纂]	本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值	本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值	本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值	本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣元 (附註3)	港元 (附註4)	
按[編纂]每股股份[[編纂]港元]計算 .....	[(417,332)]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	
按[編纂]每股股份[[編纂]港元]計算 .....	[(417,332)]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	

附註：

- 該金額乃根據截至2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團經審核虧絀人民幣[403,525,000]元計算，並就摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的截至2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團其他無形資產人民幣[13,807,000]元作出調整。

## 附錄二

## 未經審核[編纂]財務資料

2. [編纂]估計[編纂]乃根據分別按[編纂]每股新股份[編纂]港元及[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的下限及上限)將予發行的[編纂]股新股份，經扣除估計[編纂](包括本集團預計將產生的[編纂]費用及其他相關開支，但不包括於2025年6月30日或之前於損益確認的有關開支)後計算。計算有關估計[編纂]並無計及因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份。

就計算[編纂]估計[編纂]而言，港元換算為人民幣乃按匯率1.00港元兌[人民幣0.9112元]釐定，此乃參考中國人民銀行公佈的匯率後的[2025年11月17日]通行匯率。概不表示港元已經、原可或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然，或者是否可予換算。

3. 截至2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值，乃根據[編纂]股股份計算，即假設[編纂]已於2025年6月30日完成後的已發行股份數目，但並無計及(i)行使[編纂]後而可能配發及發行的任何股份，或(ii)下文附註5所述股份轉換。
4. 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值，按匯率1.00港元兌[人民幣0.9112元]由人民幣換算為港元，該匯率乃參考中國人民銀行公佈的匯率後的[2025年11月17日]通行匯率。概不表示人民幣已經、原可或可能會按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，反之亦然，或者是否可予換算。
5. 概無對截至2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映於2025年6月30日後本集團之任何交易業績或所訂立任何交易。具體而言，並未對上表所示本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以說明下列事項的影響：

於2025年6月30日，若干投資者持有本公司發行的8,183,567股附優先權股份，該等股份的優先權將於本集團完成合資格[編纂]後永久終止，且相關附優先權股份將相應按1:1的比例轉換為本公司普通股。

上述事項的影響將使於2025年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值增加人民幣[165,070,000]元，即於2025年6月30日本公司發行的附優先權股份的賬面值，並將使已發行股份總數增加[編纂]股至已發行股份總數[編纂]股。

經計及上述期後事項後，於2025年6月30日，本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值將分別為人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(按[編纂]每股[編纂]港元計算)及人民幣[編纂]元(相當於[編纂]港元)(按[編纂]每股[編纂]港元計算)(假設以人民幣計值的金額已按人民幣[0.9112]元兌1港元的匯率換算為港元，該匯率乃參考中國人民銀行公佈的匯率後於[2025年11月17日]的現行匯率)。

6. 截至2025年9月30日，本集團若干物業權益(主要包括開發中投資物業及開發中待售物業)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。經參考本文件「財務資料」一節所載的淨估值盈餘的計算方式，根據附錄三所載本集團物業權益的估值，該等物業的淨估值盈餘為約人民幣[30,135,000]元，其中人民幣[13,607,000]元與開發中投資物業相關。此估值盈餘並未計入上述本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值，且未來不會納入本集團的財務報表。若將與待開發投資物業相關的淨估值盈餘納入本集團財務報表，將額外產生每年折舊費用約人民幣[340,000]元。

[編纂]

[編纂]

[編纂]