

本附錄的資料並不構成本文件附錄一中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2025年12月31日止三個年度各年的歷史財務資料編製的會計師報告(「會計師報告」)的一部分，在此僅作參考。

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[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表

以下是根據上市規則第4.29段編製的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，旨在說明[編纂]對本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已在2025年12月31日進行。

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而編製，且由於其假設性質使然，未必能反映[編纂]後本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日或任何未來日期的綜合有形資產淨值的真實狀況。其乃根據本文件附錄一所載會計師報告得出本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的經審核綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。

| | 本公司 擁有人應佔 本集團 於2025年 12月31日的 經審核綜合 有形負債淨值 千新加坡元 (附註1) | [編纂] 估計 [編纂]淨額 千新加坡元 (附註2) | 本公司擁有人 應佔本集團 於2025年 12月31日的 未經審核[編纂] 經調整綜合 有形資產淨值 千新加坡元 | 本公司擁有人應佔 本集團於2025年12月31日 的未經審核[編纂]經調整 每股綜合有形資產淨值 新加坡元 (附註3) | 港元 (附註4) |
|----------------------------|---|--|--|--|-------------|
| 根據每股[編纂]股份[編纂] [編纂]港元計算 | 78,343 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 根據每股[編纂]股份[編纂] [編纂]港元計算 | 78,343 | [編纂] | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附註：

1. 本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的經審核綜合有形資產淨值，乃根據本文件附錄一所載會計師報告中摘錄於2025年12月31日本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值92,121,000新加坡元減本公司擁有人應佔商譽及無形資產分別為12,889,000新加坡元及889,000新加坡元後得出。
2. 根據[編纂]發行[編纂]股份的估計[編纂]淨額乃根據[編纂]股股份按[編纂]每股[編纂]港元及[編纂]港元(即所述[編纂]範圍的低端及高端)計算，並扣除本公司應付的估計[編纂]費用及佣金及其他上市相關開支。其並無考慮(i)因行使[編纂]；(ii)因根據[編纂]前股份獎勵計劃授出獎勵；(iii)於行使根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份；(iv)因轉換[編纂]前可換股票據；或(v)本公司根據本文件「股本—發行股份的一般授權」或「股本—購回股份的一般授權」章節所述的授予本公司董事的一般授權而可能配發及發行或回購的任何股份。

[編纂]的估計[編纂]淨額乃按6.11港元兌1新加坡元的匯率(此為於2026年3月31日的通行匯率)由港元換算為新加坡元。此不代表港元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或完全按該匯率轉換為新加坡元。
3. 本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值乃按已發行[編纂]股股份(包括於2025年12月31日已發行的285,940,889股股份及根據[編纂]而將予發行的[編纂]股股份)計算，當中假設[編纂]已於2025年12月31日完成，且未計及(i)因行使[編纂]；(ii)因根據[編纂]前股份獎勵計劃授出獎勵；(iii)於行使根據[編纂]後購股權計劃可能授出的購股權而可予配發及發行的任何股份；(iv)因轉換[編纂]前可換股票據；或(v)本公司根據本文件「股本—發行股份的一般授權」或「股本—購回股份的一般授權」章節所述的授予本公司董事的一般授權而可能配發及發行或回購的任何股份。
4. 就本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值而言，以新加坡元列示的金額按1新加坡元兌6.11港元的匯率(此為於2026年3月31日的通行匯率)換算為港元。此不代表新加坡元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或完全按該匯率轉換為港元。
5. 本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值並未予以調整，以反映本集團於2025年12月31日後所訂立的任何貿易結果或其他交易。

6. 上表所示本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值並未計及(i)因根據[編纂]前股份獎勵計劃授出獎勵而將於[編纂]時發行的合共[編纂]股股份；及(ii)因轉換[編纂]前可換股票據而將於[編纂]時發行的合共[編纂]股股份。該等[編纂]前可換股票據已確認為金融負債，其於2025年12月31日的賬面值為15,038,000新加坡元，並將於[編纂]完成時終止確認。

假設根據[編纂]前股份獎勵計劃及[編纂]前可換股票據而進行的股份發行已於2025年12月31日完成，則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將假設[編纂]已於2025年12月31日完成而按首次公開發售前可換股票據的賬面值15,038,000新加坡元增加，其由約[編纂]新加坡元增加至約[編纂]新加坡元(以每股[編纂]港元的[編纂]計算)，或由約[編纂]新加坡元增加至約[編纂]新加坡元(以每股[編纂]港元的發售價計算)。用於計算本公司擁有人應佔本集團未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值的股份數目乃基於[編纂]股股份計算，其中包括於2025年12月31日的已發行股份285,940,889股、因轉換[編纂]前可換股票據而將予發行的[編纂]股、根據[編纂]前股份獎勵計劃將予發行的股份[編纂]股及根據[編纂]將予發行的股份[編纂]股。按每股[編纂]港元的[編纂]計算，本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值將減少至[編纂]新加坡元(相當於[編纂]港元)，若按每股[編纂]港元的[編纂]計算，則減少至[編纂]新加坡元(相當於[編纂]港元)。此計算並未計及(i)因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份；(ii)因行使根據[編纂]後購股權計劃可予授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份；或(iii)本公司根據本文件「股本—發行股份的一般授權」或「股本—購回股份的一般授權」等節所述的授予本公司董事的一般授權而可能配發及發行或回購的任何股份。

本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的未經審核[編纂]經調整每股綜合有形資產淨值乃按1新加坡元兌6.11港元的匯率(此為於2026年3月31日的通行匯率)由新加坡元換算為港元。此不代表新加坡元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或完全按該匯率轉換為港元。

7. 透過比較由Kroll (HK) Limited編製於2026年1月31日的估值報告所載的物業估值，與該物業於2025年12月31日的賬面值，位於中國天津市濱海新區塘沽新港六號以南與北港東三路以東的倉儲綜合體的市值較賬面值低約人民幣4,549,000元(相當於約844,000新加坡元)，而有關金額並未計入上述本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。有關物業的估值虧絀將不會併入本集團日後的綜合財務報表。假設將有關估值虧絀計入綜合財務報表，年度折舊金額將減少人民幣100,000元(相當於約19,000新加坡元)。

本條附註所述人民幣金額乃按人民幣5.39元兌1新加坡元的匯率(此為於2026年3月31日的通行匯率)換算為新加坡元。此不代表人民幣元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或完全按該匯率轉換為新加坡元。

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]

本文件為草擬本，其所載資訊不完整及或作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

[編纂]