

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

本附錄所載資料並不構成本文件附錄一所載由本公司獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，載入本附錄乃僅供說明用途。未經審計備考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) 未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條編製的本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，載列於此以說明[編纂]對本公司擁有人應佔本集團截至2025年12月31日的未經審計綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2025年12月31日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明用途，且由於其假設性質，未必能真實反映截至2025年12月31日或[編纂]後的任何未來日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。其乃基於有關本集團歷史財務資料的會計師報告(全文載於本文件附錄一)所載本公司擁有人應佔本集團截至2025年12月31日的未經審計綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。

	截至2025年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團未經審計 綜合有形資產 淨值	[編纂] 估計所得 款項淨額	截至2025年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團未經審計 備考經調整 綜合有形 資產淨值	截至2025年 12月31日本公司 擁有人應佔 本集團未經審計 備考經調整 每股綜合 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H股					
[編纂]港元計算.....	7,224,454	2,769,950	9,994,404	21.41	24.36
按[編纂]每股H股					
[編纂]港元計算.....	7,224,454	3,120,266	10,344,720	22.16	25.22

## 附錄二

## 未經審計備考財務資料

### 附註：

- (1) 本公司擁有人應佔本集團截至2025年12月31日的未經審計綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，乃根據本公司擁有人應佔本集團於2025年12月31日的未經審計綜合資產淨值人民幣7,375,953,000元，截至2025年12月31日無形資產調整人民幣151,499,000元計算。
- (2) [編纂]估計所得款項淨額乃分別按[編纂][編纂]港元及[編纂]港元(即[編纂]範圍的最低[編纂]及[編纂])，經扣除本公司應付的估計[編纂]費用及其他相關上市開支(不包括往績記錄期間已計入損益的上市開支)後得出，並無計及因行使[編纂]而可能發行的股份，以及因根據限制性股份計劃已授出或可能不時授出的限制性股份歸屬而可能發行的股份。
- (3) 截至2025年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃基於合共[編纂]股股份(相當於截至2025年12月31日已發行421,165,613股股份，不包括截至2025年12月31日的1,073,489股庫存股，並計入[編纂]項下的[編纂])計算，假設[編纂]已於2025年12月31日完成，但不計入因行使[編纂]及根據受限制股份計劃不時已授予或可能授予的受限制股份於歸屬時而可能發行的任何股份。
- (4) 就截至2025年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值而言，以港元列示的金額乃按人民幣0.8786元兌1港元的匯率換算為人民幣。概不表示人民幣已經、可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換為港元，或可予兌換，反之亦然。
- (5) 貴集團截至2026年1月31日的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。貴公司擁有人應佔貴集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值並未計及該等物業權益估值產生的公允價值變動。有關公允價值變動並無計入本文件附錄一會計師報告所載貴集團截至2025年12月31日的歷史財務資料，且根據貴集團的會計政策未來期間將不會計入貴集團的綜合財務報表。由於貴集團的投資物業按成本模式計量，倘截至2025年12月31日相關選定物業權益按本文件附錄三所載估值報告列明的價值入賬，未來期間將需就利潤扣除約人民幣1,045元的額外折舊。
- (6) 截至2025年12月31日，概無就本公司擁有人應佔本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2025年12月31日後的任何經營業績或所訂立的其他交易(包括誠如本文件附錄一會計師報告附註47所載收購芯邁微100%的股權及宣派股息)。

[編纂]

[編纂]

[編纂]