

附錄二

未經審核[編纂]財務資料

以下載有根據上市規則第4.29條編製的[編纂]財務資料，僅供說明，旨在為投資者提供詳細資料，以評估本集團財務表現(經計及本集團經調整有形資產淨值)，以說明於[編纂]完成後本集團的財務狀況及假設[編纂]已於二零二零年十二月三十一日完成的本集團的表現。

A. 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值

未經審核[編纂]財務資料乃基於下文所載附註而編製，以說明假設[編纂]於二零二零年十二月三十一日進行而可能對本公司擁有人應佔有形資產淨值造成的影響。編製未經審核備考財務資料僅供說明，而基於其性質使然，未必真實反映本集團的財務狀況。

	截至 二零二零年 十二月三十一日		未經審核 [編纂]經調整 有形資產 淨值		未經審核[編纂]經調整 每股股份有形資產淨值	
	本公司擁有人 應佔經審核 綜合有形 資產淨值 (附註1)	估計 [編纂][編纂] (附註2、5)	有 形 資 產 淨 值 (附註4)		每股股份有形資產淨值 (附註3、4、5)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣元	港元
根據指示性[編纂] 範圍下限每股						
[編纂][編纂]港元計算.....	1,181,239	[編纂]	[編纂]		[編纂]	[編纂]
根據指示性[編纂] 範圍上限每股						
[編纂][編纂]港元計算.....	<u>1,181,239</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>		<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 截至二零二零年十二月三十一日本公司擁有人應佔經審核綜合有形資產淨值乃經自會計師報告(其全文載於本文件附錄一)所列示的截至二零二零年十二月三十一日經審核綜合資產淨值人民幣1,347,313,000元扣除非控股權益約人民幣166,074,000元後得出。
- (2) [編纂]有形資產淨值報表的調整反映本公司將收取的估計[編纂][編纂]。[編纂][編纂]分別根據[編纂][編纂]港元及[編纂]港元(分別為每股[編纂]指示性[編纂]範圍下限及上限)及[編纂]股股份(扣除估計[編纂]費用及其他相關開支)計算。

附 錄 二

未 經 審 核 [編 纂] 財 務 資 料

- (3) 股份數目乃按已發行之合共[編纂]股股份計算，並已就假設[編纂]已於二零二零年十二月三十一日進行而作出調整。我們截至二零二一年四月三十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，而相關物業估值報告載於本文件附錄三「物業估值報告」。上述調整並未計及我們物業權益重估所產生的盈餘人民幣[編纂]元。重估盈餘並無計入我們截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。倘估值盈餘計入財務報表，則將每年額外增加物業、廠房及設備折舊開支及使用權資產攤銷費用約人民幣[編纂]元。
- (4) 本公司擁有人應佔未經審核[編纂]經調整有形資產淨值及每股股份的金額乃經作出前段所述調整後達致，且基於預期於[編纂]後的已發行股份為[編纂]股(包括根據[編纂]新發行的[編纂]股股份)及[編纂]分別為[編纂]港元及[編纂]港元(分別為每股[編纂]指示性[編纂]範圍下限及上限)計算。
- (5) 估計[編纂][編纂]及本公司擁有人應佔未經審核[編纂]經調整每股股份有形資產淨值均按匯率人民幣0.8393元兌1.00港元兌換自或兌換成港元，即於二零二零年十二月三十一日香港銀行公會之通行匯率。並不表示港元款項已經、可能已經或可以按該匯率兌換成人民幣，反之亦然。
- (6) 並無作出調整以反映本集團於二零二零年十二月三十一日後訂立的任何交易業績或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]