

附錄二 A

未經審計[編纂]財務資料

本附錄所載資料不構成本文件附錄一所載本公司申報會計師[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9月30日止九個月的歷史財務資料編製的會計師報告 (「會計師報告」) 的一部分，載入本文件僅作說明用途。

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

以下為根據上市規則第4.29段編製的本公司擁有人應佔本集團未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明用途，其載列旨在闡述建議[編纂] (定義見本文件) 對於2025年9月30日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值的影響 (猶如[編纂]已於該日進行)。

已編製本公司擁有人應佔本集團未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表，僅供說明用途，且因其假設性質，其未必能真實反映於2025年9月30日或[編纂]後任何其後日期本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

以下本公司擁有人應佔本集團未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表乃根據於2025年9月30日本公司擁有人應佔本集團經審計綜合有形資產淨值 (摘錄自本文件附錄一所載會計師報告) 而編製，並按下文所述作出調整。

	於2025年9月30日 本公司擁有人應佔 本集團經審計 綜合有形資產淨值	[編纂]估計 [編纂]	於2025年9月30日 本公司擁有人應佔 本集團未經審計 [編纂]經調整 綜合有形資產淨值	於2025年9月30日本公司擁有人 應佔本集團每股份未經審計 [編纂]經調整綜合有形資產淨值	
	人民幣 (「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 (「港元」) (附註4)
按[編纂]每股[編纂]					
[編纂]港元計算.....	443,969	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股[編纂]					
[編纂]港元計算.....	443,969	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄二 A

未經審計[編纂]財務資料

附註：

1. 於2025年9月30日的本公司擁有人應佔本集團經審計綜合有形資產淨值，乃自於2025年9月30日的本公司擁有人應佔經審計綜合資產淨值人民幣[450,694,000]元中扣除本公司擁有人應佔無形資產人民幣6,725,000元(摘錄自本文件附錄一所載會計師報告)後得出。
2. 根據[編纂]發行[編纂]的估計[編纂]乃基於[編纂]股股份按[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)及[編纂]港元(相當於人民幣[編纂]元)(即所述[編纂]的上限及下限)計算，並經扣除直至2025年9月30日尚未於損益確認的估計[編纂]費用及佣金以及其他[編纂]相關開支。其並無計及因[編纂]獲行使可能配發及發行的任何股份。

就本未經審計[編纂]財務資料而言，[編纂]估計[編纂]按1.00港元兌人民幣[0.8825]元的匯率由港元兌換為人民幣，該匯率為參考中國人民銀行公佈的匯率於2026年3月6日釐定的現行匯率。概不表示港元金額已經、可能已經或可能會以該匯率轉換為人民幣，或根本不會進行轉換，反之亦然。
3. 於2025年9月30日，本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值乃基於假設[編纂]已於2025年9月30日完成的已發行[編纂]股股份(包括[編纂]股現有已發行普通股及[編纂]股[編纂])計算，且並無計及因[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份。
4. 於2025年9月30日，本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值按人民幣1.00元兌[1.1331]港元的匯率由人民幣兌換為港元，該匯率為參考中國人民銀行公佈的匯率於2026年3月6日釐定的現行匯率。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能會以該匯率轉換為港元，或根本不會進行轉換，反之亦然。
5. 概無就於2025年9月30日本公司擁有人應佔本集團未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2025年9月30日後的任何經營業績或訂立的其他交易。
6. 根據「附錄[三]—物業估值報告」所載於2026年2月28日的物業估值報告，直至2025年9月30日，本公司擁有人應佔本集團的物業權益錄得重估盈餘約人民幣121,703,000元，即這些物業(包括租賃土地及樓宇)的重估金額超逾其賬面值(以本公司擁有人應佔者為限)。本公司擁有人應佔本集團未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值並未計及本集團持有的自用物業(包括租賃土地及樓宇)的重估盈餘，本集團亦不會將重估盈餘納入其未來財務報表。倘將直至2025年9月30日的重估盈餘納入本集團未來的財務報表，則將扣除每年額外折舊約人民幣3,926,000元(不包括稅務影響)。

附 錄 二 A

未 經 審 計 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]

附 錄 二 A

未 經 審 計 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]

附 錄 二 A

未 經 審 計 [編 纂] 財 務 資 料

[編 纂]