

附錄二

未經審核備考財務資料

(A) 未經審核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段編製的本公司擁有人應佔本集團未經審核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]對截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年12月31日進行。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核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2023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)所載截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。

截至2023年 12月31日 本公司 擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 人民幣千元 (附註1)	[編纂] 估計[編纂] 人民幣千元 (附註2)	[編纂]後與回 購債務有關 的估計影響 人民幣千元 (附註3)	截至2023年 12月31日 本公司 擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 人民幣千元	截至2023年12月31日的 本公司擁有人應佔 本集團未經審核備考 經調整每股綜合有形資產淨值 人民幣 港元 (附註4)
按[編纂]每股H股 [編纂]計算	628,364	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核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，該會計師報告乃截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值約人民幣628,464,000元，包括截至2023年12月31日就無形資產作出的調整約人民幣100,000元。

## 附錄二

## 未經審核備考財務資料

- (2) [編纂]估計[編纂]乃按[編纂]每股[編纂][編纂]計算，經扣除本公司應付的估計[編纂]費用及其他相關開支(不包括往績記錄期間自損益扣除的[編纂]開支)，截至2023年12月31日的本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值並未反映該等費用。
- (3) [編纂]後，本文件第I-74頁詳列及披露的中新創投的回購權將被終止，且因以現金購買本公司本身股本工具的責任而引致的本集團回購負債的賬面值將重新分類至權益。因此，就未經審核備考財務資料而言，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將增加人民幣23,013,000元，即截至2023年12月31日回購負債的賬面值。
- (4) 截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按緊隨[編纂]完成後合共已[編纂][編纂]股股份計算。
- (5) 就截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股綜合有形資產淨值報表而言，以人民幣列示的金額乃按1.0港元兌人民幣0.91037元的匯率換算為港元。概不表示人民幣已經、可能已經或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。
- (6) 截至2023年12月31日，本集團的物業權益(包括租賃土地及若干樓宇)已由獨立物業估值師 Ravia Global Appraisal Advisory Limited 進行估值。估值詳情載於本文件附錄五。截至2023年12月31日，本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並未計及本集團物業權益重估產生的虧絀約人民幣7,412,000元。截至2023年12月31日，重估虧絀並未記錄於本集團歷史財務資料，亦無記錄於本集團未來期間的綜合財務報表中，乃由於本集團的物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減損虧損(如有)列賬。倘若物業權益以估值列賬，則不會在綜合損益及全面收益表中扣除額外折舊。
- (7) 概無對截至2023年12月31日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於2023年12月31日後的任何經營業績或進行的其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]