

緒言

以下為餘下集團的未經審核備考財務資料，包括餘下集團的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考綜合資產淨值表（「**未經審核備考財務資料**」），乃為說明該等出售事項對本集團於二零二四年九月三十日的財務狀況的影響而編製；猶如該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行，以及該等出售事項對本集團截至二零二四年三月三十一日止年度財務表現的影響，猶如該等出售事項已於二零二三年四月一日進行。

餘下集團的未經審核備考綜合收益表乃根據本集團截至二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合收益表而編製，該經審核綜合收益表乃摘錄自本公司截至二零二四年三月三十一日止年度已刊發的年度報告，並經作出因該等出售事項導致的若干備考調整。

餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表乃根據本集團於二零二四年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表而編製，該未經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零二四年九月三十日止六個月的已刊發中期報告，並經作出因該等出售事項導致的若干備考調整。

未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據編製，並已作出下文隨附附註所述(i)與該等出售事項直接相關；及(ii)有事實依據的備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料所編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考財務資料的性質，倘若該等出售事項實際上在本附錄所示日期進行，仍可能無法真實反映餘下集團的實際財務狀況及經營業績。此外，未經審核備考財務資料並非旨在預測餘下集團的未來財務狀況及經營業績。

未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的本集團財務資料及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

A. 餘下集團的未經審核備考綜合收益表

	本集團截至 二零二四年 三月三十一日 止年度		備考調整		餘下集團截至 二零二四年 三月三十一日 止年度未經審 核備考總計	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元
收入	104,388	(1,027)	-	-	-	103,361
銷售及服務成本	(131,690)	-	-	-	-	(131,690)
毛虧	(27,302)	(1,027)	-	-	-	(28,329)
其他收入	6,718	-	-	-	-	6,718
其他(虧損)收益淨額	(3,883)	-	-	38,682	-	34,799
銷售及營銷開支	(4,138)	-	-	-	-	(4,138)
行政及其他經營開支	(44,397)	1,475	(5,588)	-	1,427	(47,083)
營運虧損	(73,002)	448	(5,588)	38,682	1,427	(38,033)
投資物業之公平值減少	(4,316)	4,600	-	(67,400)	-	(67,116)
融資成本	(77,318)	5,048	(5,588)	(28,718)	1,427	(105,149)
攤佔聯營公司業績	(15,713)	2,763	-	-	4,188	(8,762)
攤佔合營公司業績	(35,216)	-	-	-	-	(35,216)
攤佔合營公司業績	(12,444)	-	-	-	-	(12,444)
於合營公司之權益之減值虧損	(33,200)	-	-	-	-	(33,200)
除稅前虧損	(173,891)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(194,771)
所得稅開支	(2,275)	-	-	-	-	(2,275)
年內虧損	(176,166)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(197,046)
以下人士應佔：						
—本公司擁有人	(173,886)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(194,766)
—非控股權益	(2,280)	-	-	-	-	(2,280)
	(176,166)	7,811	(5,588)	(28,718)	5,615	(197,046)

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發截至二零二四年三月三十一日止年度年度報告所載截至二零二四年三月三十一日止年度經審核綜合收益表。
2. 該調整表示假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，不包括產生收入物業截至二零二四年三月三十一日止年度應佔財務業績，有關業績乃摘錄自本通函附錄二所載產生收入物業截至二零二四年三月三十一日止年度未經審核可識別淨收入損益表。
3. 該調整指確認董事所估計該等出售事項直接應佔的估計交易成本約5,588,000港元，包括但不限於地產代理佣金、法律費用及附帶開支。
4. 該調整反映出售該等物業的收益，假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，但不包括該等出售事項直接應佔的估計專業費用及其他開支。

千港元

該等出售事項的備考收益計算：

現金代價

163,526

減：該等物業於二零二三年四月一日的備考經調整賬面值，即：

(124,844)

— 該等物業於二零二三年四月一日的賬面值

(192,244)

— 產生收入物業於出售後的公平值調整

67,400

該等出售事項的備考收益

38,682

5. 該調整反映假設該等出售事項已於二零二三年四月一日進行，分類為物業、廠房及設備的該等物業折舊及融資成本撥回，因此不包括截至二零二四年三月三十一日止年度確認的折舊及融資成本。
6. 預期第2、3、4及5項備考調整不會對餘下集團未經審核備考綜合收益表產生持續影響。

B. 餘下集團的未經審核備考綜合資產淨值表

	餘下集團 於二零二四年 九月三十日 的未經審核 備考總計					
	本集團 於二零二四 九月三十日	備考調整				
	千港元 (附註1)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)
非流動資產						
投資物業	99,200	(96,100)	-	-	-	3,100
其他物業、廠房及設備	33,143	(32,499)	-	-	-	644
使用權資產	3,114	-	-	-	-	3,114
於聯營公司之權益	174,998	-	-	-	-	174,998
於合營公司之權益	182,462	-	-	-	-	182,462
透過其他全面收入按公平值計 量之金融資產	-	-	-	-	-	-
非流動資產總值	492,917	(128,599)	-	-	-	364,318
流動資產						
待售物業	335,390	(1,804)	-	-	-	333,586
存貨	801	-	-	-	-	801
貿易應收款項	23,089	-	-	-	-	23,089
其他應收款項、按金及預付款 項	7,413	-	-	-	-	7,413
提供貸款予一間聯營公司	40,000	-	-	-	-	40,000
銀行存款及手持現金	95,587	-	(169)	163,526	(5,588)	178,770
流動資產總值	502,280	(1,804)	(169)	163,526	(5,588)	583,659

	本集團						餘下集團
	於二零二四						於二零二四年
	九月三十日						九月三十日
							的未經審核
							備考總計
	千港元	千港元	千港元	備考調整	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	
流動負債							
貿易及其他應付款項	14,484	–	(169)	–	–	–	14,315
合約負債	321	–	–	–	–	–	321
銀行貸款	194,586	–	–	–	–	(74,586)	120,000
租賃負債	545	–	–	–	–	–	545
應付稅項	1,205	–	–	–	–	–	1,205
	<u>211,141</u>	<u>–</u>	<u>(169)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(74,586)</u>	<u>136,386</u>
流動負債總額	<u>211,141</u>	<u>–</u>	<u>(169)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(74,586)</u>	<u>136,386</u>
流動資產淨值	<u>291,139</u>	<u>(1,804)</u>	<u>–</u>	<u>163,526</u>	<u>(5,588)</u>	<u>–</u>	<u>447,273</u>
資產總值減流動負債	<u>784,056</u>	<u>(130,403)</u>	<u>–</u>	<u>163,526</u>	<u>(5,588)</u>	<u>–</u>	<u>811,591</u>
非流動負債							
銀行貸款	18,403	–	–	–	–	–	18,403
租賃負債	2,723	–	–	–	–	–	2,723
遞延稅項負債	1,058	–	–	–	–	–	1,058
	<u>22,184</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>22,184</u>
非流動負債總額	<u>22,184</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>22,184</u>
資產淨值	<u>761,872</u>	<u>(130,403)</u>	<u>–</u>	<u>163,526</u>	<u>(5,588)</u>	<u>–</u>	<u>789,407</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發截至二零二四年九月三十日止六個月未經審核中期財務報告所載本集團於二零二四年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表。
2. 該調整指假設該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行，不包括於二零二四年九月三十日該等物業的賬面值。
3. 該調整指於出售產生收入物業後退還自承租人收取的按金約169,000港元。
4. 該調整反映誠如與買方簽訂的該等正式協議所訂明於該等出售事項完成後收取的現金代價163,526,000港元。
5. 該調整指確認董事所估計該等出售事項直接應佔的估計交易成本約5,588,000港元，包括但不限於地產代理佣金、法律費用及附帶開支。
6. 該調整指假設該等出售事項已於二零二四年九月三十日進行及已相應償還銀行貸款，不包括於二零二四年九月三十日以該等物業作抵押或擔保的銀行貸款的賬面值。
7. 除該等出售事項外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映於二零二四年九月三十日後進行的本集團的任何交易業績或其他交易。