

下列資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)出具的會計師報告的一部分，載入本招股章程僅作說明用途。未經審計備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程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

以下未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函而編製，僅供說明，載列於此以說明全球發售對於2025年3月31日母公司擁有人應佔綜合有形資產淨值之影響，猶如全球發售已於2025年3月31日發生。

未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表僅為說明用途而編製，基於其假設性質，可能無法真實反映於2025年3月31日或之後完成全球發售的情況下母公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。

未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表，乃根據本招股章程附錄一會計師報告所載的於2025年3月31日母公司擁有人應佔綜合有形資產淨值編製，並已作出以下調整。

	於2025年3月31日 母公司擁有人應 佔本集團綜合 有形資產淨值	全球發售估計 所得款項淨額	於2025年3月31日 母公司擁有人應 佔未經審計備 考經調整綜合 有形資產淨值	於2025年3月31日未經審計 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)
按發售價每股股份					
16.00港元計算	4,511,477	2,892,774	7,404,251	4.75	5.22
按發售價每股股份					
16.71港元計算	4,511,477	3,022,068	7,533,545	4.84	5.31
按發售價每股股份					
17.42港元計算	4,511,477	3,151,363	7,662,840	4.92	5.40

附註：

1. 於2025年3月31日母公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值乃經自本招股章程附錄一會計師報告所載於2025年3月31日母公司擁有人應佔綜合資產淨值人民幣4,824,210,000元扣除於2025年3月31日無形資產人民幣312,733,000元計算得出。
2. 全球發售估計所得款項淨額按發售價的估計下限、中位數及上限（分別為每股股份16.00港元、16.71港元及17.42港元），並經扣除本公司應付的包銷費用及佣金以及其他相關開支（不包括於有關期間已計入損益的上市開支）後計算，且並無計及因發售量調整權及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。
3. 母公司擁有人應佔未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按未經審計備考經調整有形資產淨值除以1,557,161,200股股份（即假設全球發售已於2025年3月31日完成，但並無計及因發售量調整權及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份）計算。
4. 就本未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表而言，以人民幣列示的結餘按人民幣1.0000元兌1.0982港元的匯率換算為港元。
5. 未對本集團未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出其他調整，以反映於2025年3月31日後的任何經營業績或訂立的其他交易。
6. 本招股章程附錄三所載的物業估值報告中所估值的物業權益為本集團的投資物業。上述未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表並未計及因本集團物業權益估值而產生的估值盈餘。由於本集團的投資物業按成本減累計折舊及減值虧損（如有）列賬，估值盈餘並未計入本集團的歷史財務資料中，且在未來期間也不會計入本集團的綜合財務報表中。如果估值盈餘被計入本集團的財務報表中，在未來剩餘使用年限內每年將有約人民幣4,600,000元的額外折舊費用計入損益。



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製備考財務資料的鑒證報告

致奧克斯电气有限公司董事

我們已對奧克斯电气有限公司（「貴公司」）及其子公司（統稱為「貴集團」）的未經審計備考財務資料（由貴公司董事（「董事」）編製，並僅供說明用途）完成鑒證工作並作出報告。備考財務資料包括貴公司所刊發日期為2025年8月25日的招股章程第II-1至II-2頁所載於2025年3月31日的未經審計備考綜合有形資產淨值及相關附註（「未經審計備考財務資料」）。有關董事編製未經審計備考財務資料所依據的適用標準於上市文件附錄二的A部分載述。

未經審計備考財務資料乃由董事編製，以說明貴公司股份全球發售對貴集團於2025年3月31日的財務狀況的影響，猶如交易已於2025年3月31日發生。作為此程序的一部分，有關貴集團財務狀況的資料已由董事自貴集團於截至2025年3月31日止三個月的財務報表中摘錄，而其會計師報告已刊發。

董事就未經審計備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引（「會計指引」）第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業與盡職、保密及專業行為的基本原則而制定。

本事務所應用香港質量管理準則第1號會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理，其要求事務所設計、實施及運作質量管理制度，包括有關遵守道德要求、專業準則規定及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向您報告。對於我們過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日的報告收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，我們沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對編製未經審計備考財務資料使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料載入招股章程，目的僅為說明貴公司股份全球發售對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該交易的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該交易直接造成的重大影響，並就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準作出；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的交易以及其他相關工作情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

2025年8月25日