

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION GROUP COMPANY LIMITED

粵豐環保電力有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1381)

補充公告

有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的 關連交易及特別交易的進一步資料

茲提述(i)瀚藍(香港)環境投資有限公司(「要約人」)及粵豐環保電力有限公司(「本公司」)日期為2024年7月22日的聯合公告(「聯合公告」)；(ii)本公司日期為2024年7月22日有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的關連交易及特別交易的公告(「該公告」)；及(iii)該公告日期為2024年8月7日的補充公告(「補充公告」，連同聯合公告及該公告統稱「該等公告」)。除另有註明外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供有關該等公告的更多資料。

誠如聯合公告所披露，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項構成(i)本公司的關連交易(「關連交易」)；及(ii)根據收購守則規則第25條註釋4項下需要執行人員同意的特別交易，因其不能擴大至全體股東。關連交易的詳情載於該公告。

遵照上市規則第14A章有關關連交易的相關強制披露規定，該公告已披露土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各自的代價釐定基準，即根據相關獨立估值師編製的估值報告，參考各相關資產的估算價值（「估值」）經公平磋商後釐定。補充公告提供更多有關估值的資料，亦包括出售事項財務影響的補充資料。估值的全部詳情（包括但不限於估值所涉的估值報告及相關假設）未有載入該公告或補充公告，因為本公司知悉該資料須予更新並載入將寄發予股東的計劃文件，而寄發日期預期為所有先決條件獲達成後七日內或2025年7月24日（以較早者為準），視乎先決條件能否達成。

然而，董事會注意到在該公告及補充公告內提述估值時，不慎違反收購守則規則第11.1條，因為其未有在該公告及補充公告內載列估值的詳情及獨立估值師的意見。股東及潛在投資者應注意，根據收購守則規則11對估值的估值報告所作經更新摘錄將於本公司將向股東寄發的計劃文件內全面披露（視乎先決條件能否達成）。

董事會注意到該公告及補充公告在刊發前應先根據收購守則規則第12.1條提交予執行人員以尋求意見，謹此就無意中在技術上違反了規則第12.1條鄭重道歉。本公司明白遵守收購守則的重要性，日後將謹慎遵從及遵守收購守則，以保持透明度及維持最高的企業管治標準。

以下文件載於本公告附錄，僅供參考：

- 附錄一A — 獨立估值師上海科東房地產土地估價有限公司就土地出售事項編製的估值報告的英文翻譯
- 附錄一B — 獨立估值師上海科東房地產土地估價有限公司就土地出售事項編製的估值報告的中文原文
- 附錄二 — 獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就智慧停車出售事項編製的估值報告
- 附錄三 — 獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就寫字樓出售事項編製的估值報告

- 附錄四 — 農銀國際融資有限公司根據收購守則規則第11.1(b)條就土地出售事項估值報告編製的報告
- 附錄五 — 農銀國際融資有限公司根據收購守則規則第11.1(b)條就智慧停車出售事項估值報告編製的報告

警告

本公司股東及潛在投資者應注意，概不保證可能私有化最終將會落實，且潛在買方及本公司並無責任落實可能私有化。可能私有化一旦落實，可能導致本公司從聯交所主板退市。因此，本公司股東及潛在投資者買賣本公司股份及／或其他證券時務請審慎行事。

承董事會命
粵豐環保電力有限公司
主席
李詠怡

香港，2024年8月20日

於本公告日期，董事會由執行董事李詠怡女士、黎健文先生、袁國楨先生及黎俊東先生；非執行董事馮駿先生；獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生組成。

本公司全體董事願就本公告、該公告及補充公告所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本公告、該公告及補充公告所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告、該公告及補充公告並無遺漏任何其他事項，足以令致本公告、該公告及補充公告所載任何陳述產生誤導。

附錄一A — 物業估值報告 — 土地出售事項

以下為獨立專業估值師上海科東房地產土地估價有限公司(「上海科東」)就本集團所持物業權益於二零二四年七月十日的估值而發出的函件、估值摘要及估值證書的英譯本，以供載入本公告。請參閱附錄IB的中文原文。倘有不一致之處，應以中文版為準。

Valuation report from Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd. for properties located in the PRC

Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd
A-D, 26/F,
No. 379 Pudong South Road (Jin Sui Mansion),
Pudong New District, Shanghai
021-50317037



15 July 2024

The Directors
Canvest Environmental Protection Group Company Limited
28th Floor,
No. 9 Des Voeux Road West,
Sheung Wan,
Hong Kong

Re: Valuation of the Property Located in Baoshan District, Shanghai, The People's Republic of China (the "Property")

Dear Sirs,

INSTRUCTIONS, PURPOSES AND VALUATION DATE

In accordance with the instructions for us to value the Property in which the Canvest Kewei Environmental Investment (Guangdong) Company Limited, a subsidiary of the Company, has interests in the People's Republic of China (the "PRC"), we confirm that we have carried out physical inspections, made relevant enquiries and searches and obtained such further information as we consider necessary for providing you with our opinion of the Market Value of the Property in their existing states, as at 10 July 2024 (the "Valuation Date").

BASIS OF VALUATION

Our valuation has been made on the basis of market value which we would define as intended to mean "the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion".

Market Value is defined as the value of an asset or liability estimated without regard to costs of sale or purchase (or transaction) and without offset for any associated taxes or potential taxes.

This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of special value.

VALUATION STANDARDS

The valuation has been carried out in accordance with the Urban Real Estate Administration Law of the PRC, the Code for Real Estate Appraisal (GB/T50291-2015) and relevant laws, regulations and technical standards, following the principles of independence, objectivity, impartiality, and legality, and in accordance with rigorous valuation procedures for professional analysis, measurement, and judgment.

VALUATION METHODOLOGY

We have adopted the cost approach to assess the market value of the Property. Cost approach is an approach measuring the replacement cost or reconstruction cost and depreciation of the valuation object at the time of valuation, and subtracting depreciation from the replacement cost or reconstruction cost. According to the independent valuer, there are only a few comparables in the same district as the Land that also include a building under construction. Due to these factors, the independent valuer is of the view that using the comparative approach, income approach, or hypothetical development approach would be inappropriate for the valuation. Instead, the independent valuer has determined that the cost approach is the most suitable method, taking into consideration the availability of information regarding land acquisition costs and early development expenses in the district, as well as the transparency of construction costs. Therefore, the cost approach provides a more accurate valuation of the Land and the property. The formula for calculating the appraised value of construction is as follows: Appraised value = replacement cost – depreciation.

The replacement cost of the relevant properties under valuation comprises the acquisition costs of the Land, the construction costs, the management fees, and the sales costs, investment interests, sales related tax and profits in respect of the Land and the relevant structures on the Land. Typically, the depreciation of buildings includes material depreciation, functional depreciation and economic depreciation. Firstly, the design functions of the buildings related to this valuation can meet the needs of normal use, and there is no adverse impact on the properties, so its functional depreciation is considered not appropriate in this valuation. Secondly, the real estate market situation of the domestic waste integrated treatment plant at the time of this valuation is stable; the market supply and demand relationship is basically balanced; and the factors other than market environment, policies and other buildings have not adversely affected this kind of real estate, therefore the economic depreciation is not taken into account in this valuation. Due to aging, wear and damage caused by the use and natural forces of the buildings under this valuation, material depreciation shall be taken into account in the depreciation of the structures on the Land in this valuation. The material depreciation refers to the aging, wear and damage of buildings caused by use and natural forces.

SOURCE OF INFORMATION

We have relied to a considerable extent on the information provided by the Company on such matters as tenure, floor areas, and building plans and all other relevant matters. Dimensions, measurements and areas included in the valuation are based on information contained in the documents provided to us and are, therefore, only approximations.

We have also been advised by the Company that no material factors or information have been omitted or withheld from the information supplied and we consider that we have been provided with sufficient information to reach an informed view. We believe that the assumptions used in preparing our valuation are reasonable.

TITLE INVESTIGATIONS

We have been provided with copies of extracts of title documents relating to the Property.

We have made enquiries and relevant searches on the transfer of state-owned land use rights in Shanghai.

SITE MEASUREMENT

We have not carried out detailed site measurements to verify the correctness of the site/floor areas in respect of the Property but have assumed that the site/floor areas shown on the documents and official site/floor plans handed to us are correct. All documents and contracts have been used as reference only and all dimensions, measurements and areas are approximations.

SITE INSPECTION

We have inspected the exterior and, where possible, the interior of the Property on 10 July 2024.

We have not carried out investigations to determine the suitability of the ground conditions and the services for any future development of the Property we have inspected. Our valuations have been prepared on the assumption that these aspects are satisfactory. We are not, however, able to report whether the Property is free of rot, infestation or any other structural defects. No tests were carried out on any of the services.

ASSUMPTIONS AND CAVEATS

Our valuation has been made on the assumption that the seller disposes of the Property on the open market without the benefit of a deferred term contract, leaseback, joint venture, management agreement or any similar arrangement, which could serve to affect the value of the Property.

No allowance has been made for any charges, mortgages or amounts owing on the Property or for any expenses or taxations which may be incurred in effecting a sale.

In valuing the property interests held, we have made the following assumptions:

- We have assumed that all information, estimates and opinions furnished to us and contained in this report including all information provided by the Group, are true and correct, fit for valuation purposes, and from reliable sources.
- We have assumed that the Property is free from any contamination and environmental problems or hazards.

THE VALUER

This valuation has been prepared by Li Jiatuan and Ding Shuying, the PRC Registered Real Estate Appraisers, who have sufficient experience to carry out valuations of this size and nature.

Neither the valuers nor Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd. are aware of any pecuniary interest or other conflict of interest that could affect their ability to give an unbiased and objective opinion of the value of the Property.

CURRENCY

Unless otherwise stated, all sums stated in our valuations are in Renminbi (RMB) for the property.

Our valuations of the Property set out in the valuation particulars attached hereto, together with this covering letter, form our valuation report.

Yours faithfully,
For and on behalf of
Shanghai Kedong Real Estate Appraisal Co., Ltd.

Wang Wei
Legal representative

Note: Mr. Wang Wei is the Vice President of Shanghai Real Estate Appraisers Association and the Deputy Director of the Industry Development Committee of Shanghai Real Estate Appraisers Association. Mr. Wang Wei possesses the qualifications of PRC Registered Real Estate Appraiser, PRC Land Appraiser and has over 10 years of experience in real estate appraisal.

VALUATION PARTICULARS

Property held by the Group in Shanghai:

Property	Description and Tenure	Particulars of Occupancy	Market Value in existing state as at 10 July 2024
<p>A domestic waste comprehensive treatment plant under construction at 1/5 of Land in the 3rd Neighbourhood of Yuepu Town in Baoshan District, Shanghai</p>	<p>The construction works of the commercial building (office building) and garbage sorting workshop (main workshop) have been completed; the main structure of the chemical water workshop (gasification workshop), the circulating pump room (gasification workshop), washing water pump room, consolidation pump room, and conveyor room has been topped off; the main structure of the combustible utilization workshop (gasification workshop) is completed; the main frame of the dormitory building (complex) is completed; most of the auxiliary rooms of the sewage treatment station, the weighbridge and the guards have been demolished; organic material utilization workshop, residue utilization workshop, plastic workshop, unloading hall, substation, biogas generation workshop are not constructed.</p> <p>The entire area of land use right is 71,180.8 square meters.</p>	<p>The property has a construction land use right, the nature of land right is transfer, the land use is public infrastructure land, and the use period is from 24 October 2008 to 23 October 2058.</p>	<p>RMB135,350,000</p>

附錄一B — 物業估值報告 — 土地出售事項

以下為獨立專業估值師上海科東房地產土地估價有限公司(「科東」)就本集團持有之物業權益於二零二四年七月十日之估值發出之函件、估值概要及估值證書，乃為載入本公告而編製。

上海科東房地產土地估價有限公司有關位於中國的物業之估值報告

上海科東房地產土地估價有限公司
上海
浦東新區浦東南路379號
金穗大廈26樓A-D室
021-50317037



關於：位於中華人民共和國上海市寶山區(「該物業」)的估值

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等謹遵照指示，就位於中華人民共和國(「中國」)，貴公司之附屬公司粵豐科維環保投資(廣東)有限公司於其中擁有權益的該物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以提供吾等對該等物業於二零二四年七月十日(「估值日」)在現況下之市值之意見。

估值基準

吾等之估值乃根據市值基準進行，吾等擬將市值基準定義為：「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之估計資產或負債交易款額」。

市值定義為在不考慮銷售或購買(或交易)成本，及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下，所估計的資產或負債價值。

此估計特別將特別考慮因素或與銷售相關的任何人士授出的優惠而提高或調低的估計價值，或特別價值的任何元素剔除。

估值準則

估值乃遵照《中華人民共和國城市房地產管理法》、《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)等有關法律法規和技術標準，遵循獨立、客觀、公正、合法等原則，依照嚴謹的估價程式，進行了專業分析、測算和判斷。

估值方法

吾等採用成本法評估該物業的市值。成本法為計量估值對象於估價時的重置成本或重建成本及折舊，再減去重置成本或重建成本的折舊之方法。據獨立估價師所示，與該土地(包括在建建築物)位處同一地區的可比較物件較少。由於該等因素，獨立估價師認為使用比較法、收入法或假設開發法對估值並不適合。相反，考慮到該地區的土地收購成本及早期開發成本的資料可供使用，以及建築成本亦屬透明，獨立估價師釐定成本法為最適合的估價方法。因此，成本法為土地及建築物提供更為準確的估價。計算工程評估價值的公式如下：評估價值 = 重置全價 — 折舊。

相關物業的重置成本包括該土地的收購成本、建築成本、管理費、銷售成本、投資利息、該土地及相關地上建築物的銷售相關稅項及溢利。一般而言，樓宇折舊包括物料折舊、功能折舊及經濟折舊。首先，本次計值所涉樓宇的設計功能可滿足一般用途所需，且對物業並無不利影響，因此功能折舊於本次估值中被認為不適合。其次，於本次估值時，國內廢物綜合處理廠的房地產市場情況穩定；市場供需關係基本平衡；而除市場環境、政策及其他樓宇外，並無其他因素對此類房地產構成不利影響，因此本次估值並無計及經濟折舊。本次估值所涉樓宇因使用及自然因素而出現老化、磨損和損壞，於本次估值中計算該土地上建築物的折舊時，須計及物料折舊。物料折舊指樓宇因使用及自然因素而出現的老化、磨損和損壞。

資料來源

吾等很大程度上倚賴 貴公司提供有關年期、樓面面積及建築圖則以及所有其他相關事宜之資料。估值所包括的尺寸、測量及面積乃以向吾等提供的檔所載的資料為基準，因此僅為概約數字。

貴公司告知吾等所提供的資料中並無重大因素或資料遭遺漏或隱瞞。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且吾等相信編製吾等估值所用的假設屬合理。

業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權文件摘要之副本。

吾等已就上海市國有土地使用權出讓作出查詢及有關查冊。

實地量度

吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業地盤／樓面面積是否正確，但假設交予吾等之檔及官方地盤／樓面圖則所示之地盤／樓面面積均屬正確。所有檔及合約均僅用作參考，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已於二零二四年七月十日視察該物業的外部，並在可能情況下視察有關物業的內部。

吾等並無進行調查，以釐定所視察的該物業的土地狀況及設施是否適合作任何日後發展。編製吾等的估值時，吾等假設該等部分狀況令人滿意，然而，吾等未能報告該物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

假設及警告

吾等之估值乃假定賣方可在公開市場上出售物業，而無任何遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等影響其價值。

並無對物業之任何抵押、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

為持有的物業權益估值時，吾等已作出以下假設：

- 吾等已假設所有提供予吾等並載入本報告的資料、估計及意見(包括 貴集團提供的所有資料)均屬真實正確、適合作估值用途，並源自可靠來源。
- 吾等已假設該等物業並無任何污染及環境問題或災害。

估值師

本次估值由註冊房地產估值師李嘉團及丁淑英編製，他們對此規模及性質的估值擁有充足經驗。

估值師或上海科東房地產土地估價有限公司均無察覺有任何金錢上的利益或其他利益衝突情況，而可能影響彼等對該等物業價值提供公正客觀意見的能力。

貨幣

除另有說明外，於吾等的估值內，以人民幣(人民幣元)呈列物業的所有貨幣數值。

於隨附之估值詳情所載吾等對該等物業的估值，連同本封面函，構成吾等的估值報告。

此 致

香港
上環德輔道西9號28樓
粵豐環保電力有限公司
董事 台照

代表
上海科東房地產土地估價有限公司

法定代表人
王偉
謹啟

二零二四年七月十五日

附註： 王偉先生為現任上海市房地產估價師協會副會長、上海市房地產估價師協會行業發展委員會副主任，擁有中國註冊房地產估價師、中國土地估價師資格，及超過10年房地產估價經驗。

估值詳情

貴集團於上海持有之物業：

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 七月十日現況 下之市值
一個位於上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘的在建生活廢物綜合處理廠	商務大樓(辦公大樓)、垃圾分選車間(主廠房)建築工程已完工；化水車間(氣化車間)、迴圈泵房(氣化車間)、沖洗水泵房、綜合水泵房、傳達室建築主體結構已封頂；可燃物利用車間(氣化車間)建築主體結構完成；宿舍樓(綜合樓)建築主體框架完成；污水處理站輔房、地磅房及門衛大部分已拆除；有機物利用車間、殘渣利用車間、塑膠車間、卸料大廳、變電站、沼氣發電車間未見建造。	該物業有建設用地使用權，土地權利性質為出讓，土地用途為公共基礎設施用地，使用期限為2008年10月24日至2058年10月23日。	人民幣 135,350,000元
	整個土地使用權面積71,180.8平方米。		

附錄二 — 估值報告 — 智慧停車出售事項

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就其對股權於2024年6月30日價值的意見所編製函件全文、估值摘要及估值證書，以供載入本公告。

敬啟者：

粵豐科技有限公司股權的估值

指示

吾等遵照粵豐環保電力有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的指示，對粵豐科技有限公司的股權進行估值。吾等確認，吾等已作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關股權於2024年6月30日(「估值日期」)的公允價值向閣下提供意見。

估值準則

對股權進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及國際評估準則理事會不時發佈及修訂的國際評估準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按公允價值基準進行，公允價值界定為「於計量日期，市場參與者透過有序交易出售資產所收取或轉移負債所支付的價格」。

公司背景

目標公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事智慧停車。

吾等了解到， 貴公司擬出售目標公司的股權。因此， 貴公司擬評估目標公司截至估值日期的100%股權公允價值。

行業概覽

中國經濟

2023年，中國經濟呈現穩中向好的勢頭，市場需求逐步恢復，生產及供應持續增加，就業及價格整體穩定，居民收入穩步增長，轉型升級亦取得積極進展。全國經濟在2024年第一季開局良好。

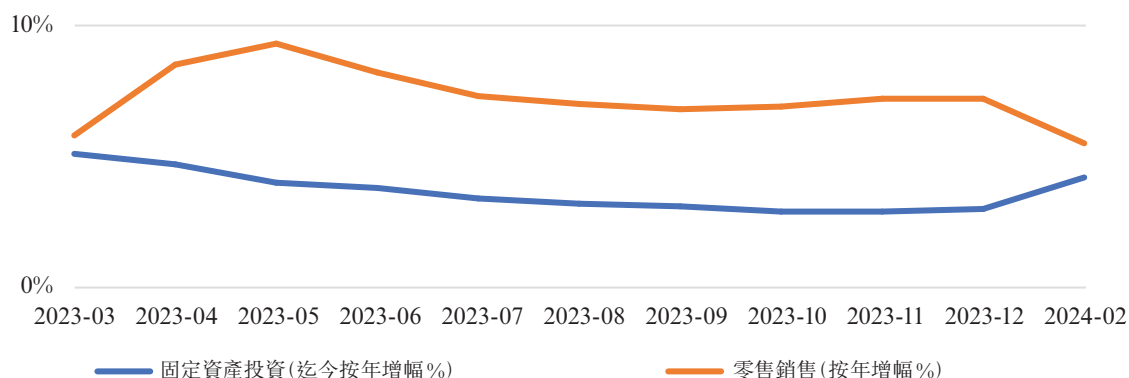
根據初步核算，2024年第一季國內生產總值為29.63萬億元(人民幣，下同)，以固定價格計算按年增長5.3%，與去年第四季相比，按季增長1.6%。按產業劃分，第一產業增加值1.15萬億元，按年增長3.3%；第二產業增加值10.98萬億元，增長6.0%；第三產業增加值17.49萬億元，增長5.0%。

第一季全國固定資產投資(不包括農村家庭)10.00萬億元，按年增長4.5%，增速較去年加快1.5個百分點；撇除房地產發展投資，全國固定資產投資增長9.3%。按界別劃分，基建投資增加6.5%，製造業投資增加9.9%，房地產發展投資減少9.5%。全國新建商品房銷售面積226.68百萬平方米，按年減少19.4%；新建商品房銷量2.14萬億元，減少27.6%。按產業劃分，第一產業投資增加1.0%，第二產業投資增加13.4%，第三產業投資增加0.8%。

第一季全國消費物價指數按年持平。按類別劃分，食品煙酒價格下跌1.7%，服裝價格上升1.6%，住屋價格上升0.2%，家庭用品及服務價格上漲0.8%，交通及通訊價格下跌1.4%，教育、文化及娛樂價格上升2.3%，醫療護理價格上升1.4%，其他用品及服務價格上升2.9%。在食品煙酒價格中，鮮果價格下跌7.3%，豬肉價格下跌7.0%、時蔬價格下跌3.9%，糧食價格上升0.4%。核心消費物價指數(不包括食品及能源價格)按年上升0.7%。3月，全國消費物價指數按年上升0.1%，按月則下跌1.0%。

整體而言，全國經濟第一季開局良好，越來越多正面因素累積，為實現全年目標及任務奠下有利基礎。然而，亦須留意外部環境的複雜性、嚴峻性及不確定性正在增加，經濟穩中向好的根基尚未鞏固。

2023年3月至2024年2月中國固定資產投資及總消費品零售銷售增幅



目前中國正實施審慎貨幣政策，貨幣環境穩定但適度寬鬆。2024年初，中國借貸成本呈現穩中略降的趨勢。據中國人民銀行公佈，一年期貸款市場報價利率自1月起一直維持於3.45%，而五年期貸款市場報價利率則由2024年1月的4.2%下降至2月的3.95%，並維持同一利率至3月。3月底，廣義貨幣(M2)結餘為304.8萬億元，按年增8.3%。狹義貨幣(M1)結餘為68.58萬億元，按年增1.1%。流通貨幣(M0)結餘為11.72萬億元，按年增11%，第一季淨投放現金3,766億元。

初步統計顯示，2024年第一季實質經濟融資總額合共12.93萬億元，較去年同期減少1.61萬億元。其中對實質經濟發放的人民幣貸款增加9.11萬億元，較去年同期減少1.59萬億元；對實質經濟發放的外幣貸款折合人民幣增加1,523億元，按年增加917億元；委託貸款減少995億元，按年減少1,676億元；信託貸款增加1,983億元，按年增加2,024億元；未貼現銀行承兌票據增加5,500億元，按年增加814億元；淨企業債券融資1.12萬億元，按年增加2,551億元；淨政府債券融資1.36萬億元，按年減少4,708億元；非金融企業國內股權融資763億元，按年減少1,386億元。

中國人民銀行召開了2024年金融穩定工作會議。會議指出，中國金融體系總體維持穩健，金融風險總體收斂。2023年，銀行、保險及證券金融機構的主要經營和監管指標均處於合理區間。隨著中國宏觀經濟持續回升向好，金融體系的穩健運行有更加堅實的基礎和支撐。

資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行、新華社

智慧停車行業

汽車消費佔中國零售消費的一大部分。中國經濟持續發展、大眾生活水平不斷提高，汽車數量亦隨之增加，必然為智慧停車市場帶來更大發展空間。

停車問題是城市交通的重要元素，既影響城市發展，亦是社會大眾的關注焦點。目前，市內停車難已成為各大城市的一大發展問題。國家近年陸續出台多項指導政策，為智能交通行業提供發展支援。現時國內的智慧停車營運模式漸趨成熟，行業已進入高質量發展階段。

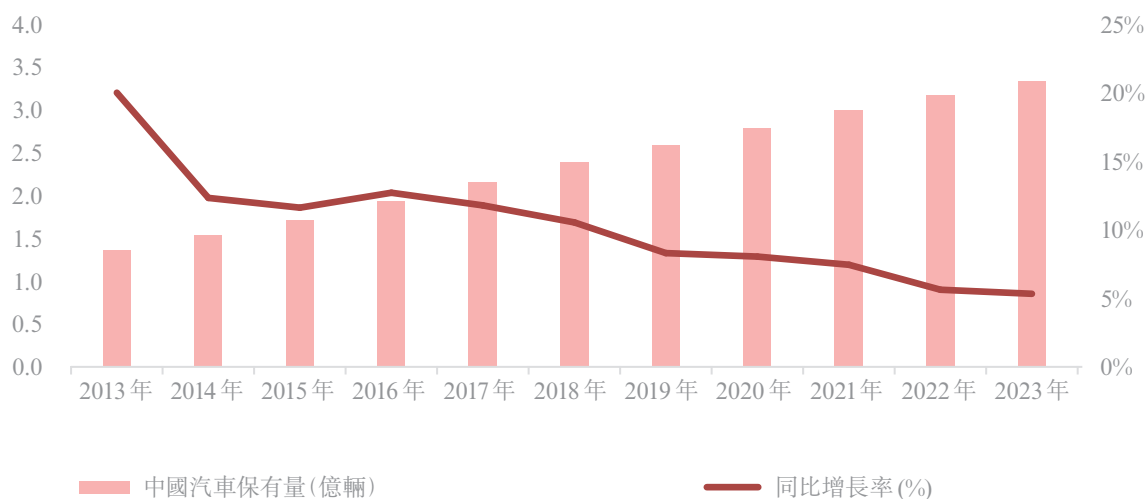
中國智慧停車行業經歷了三個發展階段：人手停車管理、半智慧停車管理及智慧停車管理。

停車行業於2023年維持迅速發展勢頭。各地紛紛展開不同形式的智慧停車建設，例如填補空缺、擴大規模及優化升級。與此同時，各地管理部門持續提升管理水平，為發展優質城市交通作出積極貢獻。

中國停車網市場研究中心的統計數據顯示，截至2023年11月，智慧停車管理已覆蓋全國236個地級市及679個縣(市)，智慧停車位數目達3.59百萬個。過去五年智慧停車位的年均增長率為35%，項目年均增長率達50%。

截至2023年11月，智慧停車管理已覆蓋全國236個地級市及679個縣(市)，包羅全國31省(港、澳、台除外)，當中項目數量前三分別為廣東、浙江及雲南，分別有137、112及105個項目；智慧停車位數目前三分別為廣東、四川及浙江，分別有410,000、300,000及290,000個停車位。

2013年至2023年中國汽車保有量及增長率



資料來源：中國停車網，智慧城市網

估值假設

在達致吾等對價值的意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標公司經營所在地區的經濟前景及影響該行業的特定競爭環境；
- 目標公司的業務風險；
- 目標公司管理團隊的經驗及從股東得到的支持；及
- 該行業的整體法律及規管事宜。

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。於是次估值中採納的主要假設包括：

- 現有政治、法律、技術、財政或經濟狀況的將不會出現可能對目標公司業務造成不利影響的重大變化；及
- 吾等假設並無任何隱藏或意料之外的狀況可能對被估值資產的呈報價值造成不利影響。此外，吾等亦不對估值日期後的任何市況變化承擔任何責任。

吾等的評估包括與目標公司管理層就業務營運歷史及性質進行討論；研究財務報表；審閱管理層所提供與實施業務計劃所採取策略及行動計劃有關的資料。吾等已假設所獲提供資料、意見及陳述乃屬真實準確。得出估值意見前，吾等已考慮以下主要因素：

- i. 目標公司相關業務的性質及前景；
- ii. 目標公司持有的資產；
- iii. 影響目標公司、其經營所在行業及市場的特定經濟及競爭因素；
- iv. 目標公司的業務風險；及
- v. 目標公司財務報表所披露的財務狀況。

鑑於目標公司經營業務的整體環境及特定情況，吾等在評估過程中採用以下假設，以充分支持吾等對目標公司的估值結論：

- i. 目標公司經營所在地區的現行政治、法律及經濟狀況不會出現重大變化；
- ii. 該等地區的現行稅法不會出現重大改變，且目標公司應付稅率保持不變，而其亦將遵守所有適用法律及法規；
- iii. 利率及匯率不會與現行水平有重大差異；
- iv. 吾等所獲提供固定資產登記表內載列的所有經營設施均可圍繞其設計及建造用途有效運行，其實際狀況與安裝／出廠狀況相當；及
- v. 除目標公司財務報表所報告的負債外，概不附帶任何留置權、質押、選擇權、優先購買權、損害賠償、補償、貿易應付款項、按揭及抵押。

估值方法

一般估值方法

評估目標公司權益價值的公允價值所適用三種公認方法為收入法、成本法及市場法。為目標公司估值時已全面考慮上述三種方法：

收入法

收入法提供價值指標，所依據原則為知情買家將支付不超過主體資產所產生預期未來經濟利益的現值。

貼現現金流量(「貼現現金流量」)法為收入法項下的基本估算法。根據貼現現金流量法，價值取決於企業所有權所帶來未來經濟利益的現值。因此，權益價值指標按公司未來自由現金流轉的現值減未償還計息債務(如有)計算。未來現金流量按投資類似業務的風險及害處所適用市場衍生回報率貼現。

成本法

成本法(資產基礎法)是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上，確定評估對象價值的各種評估技術方法的總稱。本次評估的評估範圍包括流動資產、固定資產、在建工程、無形資產、遞延所得稅資產及流動負債。

市場法

市場法透過比較主體資產與已於市場上出售的類似資產提供價值指標，當中就主體資產與被視為可與主體資產作比較資產之間的差異作出適當調整。

根據市場法，可資比較公司法計算被視為可與主體資產作比較的公眾上市公司的價格倍數，並將所得結果應用於主體資產基礎。可資比較交易法利用被視為可與主體資產作比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，並將所得結果應用於主體資產基礎。

經選定的估值方法

釐訂目標公司的評估價值時，吾等採用資產法對2024年6月30日的未經審核綜合資產負債表上列報的可確認資產和負債進行估值，包括評估廠房及設備、無形資產及其他應付款項等項目的價值。估值按置換成本模型進行。

在該三種廣被接納的估值方法 — 即收入法、成本法及市場法 — 當中，由於目標公司過往錄得淨虧損，且有計劃縮減營運規模，吾等認為收入法並不適當。基於相同原因致無法獲得可比市場倍數，市場法同樣並非可靠方法。

情況使然，吾等認為資產法是最適合用以釐訂目標公司公允價值的方法。該方法不考慮企業盈利能力，僅聚焦可確認資產和負債的公允價值。由於目標公司處於虧損狀況，且正縮減營運，吾等認為資產法最為適合。

吾等按資產法檢視目標公司持有的已記錄資產，並將之調整至公允價值。吾等假設銀行結餘、預付款項、存貨及其他應收款項等資產的賬面值能合理反映其公允價值，並採用成本法評估廠房及設備和無形資產的價值，即參考置換成本以釐訂其公允價值。

廠房及設備和無形資產涉及目標公司為日常業務營運而使用的資產。成本法參考置換成本以釐訂公允價值。

計及所列報的全部負債後，吾等就目標公司100%權益得出人民幣26.1百萬元的公允價值總額。

資產	於2024年6月30日的 公允價值 (人民幣百萬元)
廠房及設備、固定資產及無形資產 (附註1)	8.9
應收賬款及預付款項 (附註2)	4.3
其他應收款項	15
其他資產 (附註2)	5
銀行結餘及現金 (附註2)	22.1
總資產	55.3
負債 (附註3)	
貿易及其他應付款項及應計款項	(27.1)
貸款	(2.4)
總負債	(29.5)
資產／(負債)淨額	26.1
100%權益價值	26.1

目標公司全部已發行股本於估值日期的總評估價值為人民幣26.1百萬元。

附註：

1. 廠房及設備、固定資產及無形資產涉及目標公司為日常業務營運而使用的廠房及設備、軟件專利，當中包括廠房及設備(賬面值人民幣3.0百萬元)、無形資產(賬面值人民幣2.9百萬元)及長期遞延開支(賬面值人民幣3.0百萬元)，該等項目以成本法按公允價值評估，而其公允價值即賬面值。廠房及設備、無形資產及固定資產的公允價值為人民幣8.9百萬元。
2. 銀行結餘、其他資產以及現金及其他應收款項方面，經與管理層確認及分析其性質後，吾等假設上述資產的賬面淨值可合理反映其於估值日期的公允價值。
3. 所有負債項目均引述自2024年6月30日的財務報表。經與管理層確認，財務報表列出的所有負債已全面反映目標公司的債務狀況，故估值已採納全部負債金額。

資料來源

吾等已假設本報告內吾等獲提供或另行取得或所依賴的資料 — 尤其經 貴公司管理層提供(不論書面或口頭上)的目標公司財務資料 — 為準確、完整及充分，並賴以進行工作且並無就此獨立核實。吾等概不就所有該等資料的準確、完整或充分性作任何明確或隱含的聲明或保證，亦不對此承擔任何責任。

此外，吾等的估值亦依賴從公開資料來源所獲之其他資料，吾等相信有關資料屬可靠。吾等概不對從公開資料來源獲取的任何資料的準確性及可靠性承擔任何責任。

貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額以人民幣列值。

備註

本報告及當中所達致價值的結論僅供粵豐環保電力有限公司使用或用於所說明的唯一及特定用途，且吾等概不就本報告內容向任何人士承擔責任或法律責任。

估值結論

基於本報告所概述的分析，吾等獨立地認為目標公司股權於2024年6月30日的公允價值為人民幣26,100,000元(人民幣貳仟陸佰壹拾萬元正)。

此 致

香港
上環
德輔道西9號
28樓
粵豐環保電力有限公司
董事會 台照

代表
睿力評估諮詢有限公司

董事總經理
區永源
MHKIS (GP), AAPI, MSc (RE), ICPA
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

2024年7月22日

附註： 區永源先生為香港測量師學會(產業測量)會員、澳洲房地產學會會員及於測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面擁有逾十年經驗。

附錄三 — 物業估值報告 — 寫字樓出售事項

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就其對物業權益於2024年6月30日價值的意見所編製函件全文、估值摘要及估值證書，以供載入本公告。

敬啟者：

對香港德輔道西9號28樓、29樓、29樓之上的天台、2樓P12號停車位及2樓P22號停車位的估值

指示

吾等遵照粵豐環保電力有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的指示，對 貴集團所持位於香港的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2024年6月30日(「估值日期」)的市值向 閣下提供意見。

估值準則

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第五章及第12項應用指引、香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2020年版)及國際評估準則理事會不時發佈及修訂的國際評估準則的所有規定。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準進行，市值定義為「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等對物業的估值不包括因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相聯人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素或買賣成本或任何相關稅項抵銷)所致的估計價格升值或貶值。

吾等的報告並無考慮任何受估物業權益的任何抵押、按揭或欠款或進行出售時可能產生的任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就按長期土地使用權持有的物業而言，吾等假設物業權益的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，亦已全數繳清任何應付的土地出讓金。除另有註明外，吾等假設物業的相關業權持有人擁有物業權益的可強制執行業權，並可於獲批的土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、押記、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建築用途，或用於現時所適合用途。持續在用物業的估值並不代表該物業在公開市場上分割出售可變現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已全面遵守適用的國家、省級及地方環境規例及法例。此外，就報告涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或中央政府或私營機構或組織取得或重續所有必需牌照、同意或其他法定或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮的不合規情況外，吾等亦假設已遵守所有適用分區及使用規例及限制。此外，除非報告另有指明，吾等假設土地使用及物業裝修均無逾越所述物業的範圍，且無任何據用或侵佔情況。

吾等進一步假設，於估值日期，該等物業並無轉讓，亦無牽涉任何具爭議性或不具爭議性的糾紛。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期止期間並無任何重大變動。

估值方法

除另有註明外，吾等於估值過程中已按物業的指定用途進行估值，並知悉物業日後將作該等用途(下文稱為「**持續用途**」)。

對物業權益進行估值時，吾等已採用市場法，其一般透過比較位於物業鄰近地區類似物業的近期市場憑證。在比較有關銷售與物業時，考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場狀況、大小、位置、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。該方法通常用於對具有可靠市場憑證的物業進行估值。

業權調查

吾等並無獲提供關於香港的物業權益所有權的文件副本。然而，吾等已就該物業向香港土地註冊處進行查冊。惟吾等未有仔細審查文件正本，以核實所有權及產權負擔，或確認土地查冊可能有或可能未有顯示的任何改動。所有文件乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。睿力評估諮詢有限公司董事 Greivis Sze 於 2024 年 7 月 26 日對該物業進行實地視察。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合其上的任何發展。吾等的估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

此外，亦無進行結構性調查，惟在吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法報告該物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他結構性缺陷。概無對任何公用設備進行測試。

資料來源

除另有註明外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等的資料。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟假設提供予吾等的文件及規劃所示的面積屬正確。所有文件及合約乃僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額以港元列值。

備註

本報告及當中所達致價值的結論僅供粵豐環保電力有限公司使用或用於所說明的唯一及特定用途，且吾等概不就本報告內容向任何人士承擔責任或法律責任。

下文載列吾等的估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

香港
上環
德輔道西9號
28樓
粵豐環保電力有限公司
董事會 台照

代表
睿力評估諮詢有限公司

董事總經理
區永源
MHKIS (GP), AAPI, MSc (RE)
註冊專業測量師(產業測量)
謹啟

2024年7月22日

附註： 區永源先生為香港測量師學會會員(產業測量)、澳洲房地產協會會員及於測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值摘要

貴集團於香港持有作自用的物業權益

編號	物業權益	於2024年 6月30日 現況下的市值 港元	貴集團應佔 100%權益 於2024年 6月30日 現況下的市值 港元
1.	香港德輔道西9號28樓及2樓P22號 停車位	80,700,000	80,700,000
2.	香港德輔道西9號29樓、29樓之上的 天台及2樓P12號停車位	84,700,000	84,700,000
	小計：	165,400,000	165,400,000

估值證書

編號	物業權益	概況及年期	估用情況	於2024年 6月30日 現況下的市值 港元
1.	<p>香港德輔道西9號28樓及2樓P22號停車位</p> <p>海旁地段第502號、海旁地段第503號、海旁地段第504號、海旁地段第505號A分段及餘段、海旁地段第506號、內地地段第3183號及內地地段第3184號內10,010份均等且不可分割份數中之合共408份。</p>	<p>根據佔用許可證H37/95號，物業權益包含德輔道西9號(「發展項目」)28樓一個寫字樓單位及2樓一個停車位，發展項目為一座29層高的寫字樓，於1995年落成。</p> <p>發展項目位於香港上環德輔道西的西北側，鄰近皇后街交界。</p> <p>撇除2樓停車位，物業權益建築面積約7,192平方呎(668.15平方米)，實用面積約5,025平方呎(466.83平方米)。</p> <p>根據西營盤及上環分區計劃大綱審批圖則S/H3/34號(於2020年11月13日刊憲)，發展項目劃為「商業」區域。</p> <p>物業權益以多份政府租契持有，租期為999年，各份租契的起租日期及應付地租載於下文附註ii。</p>	<p>於估值日期，該物業由業主佔用</p>	<p>80,700,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 80,700,000)</p>

附註：

- (i) 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，於估值日期物業權益的註冊擁有人為KK VII (BVI) Limited。
- (ii) 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，物業權益是按下述地段持有，有關地段詳情如下：
 - (a) 海旁地段第502號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租46.00港元。
 - (b) 海旁地段第503號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租44.00港元。

- (c) 海旁地段第504號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
 - (d) 海旁地段第505號A分段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租16.08港元。
 - (e) 海旁地段第505號餘段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租17.92港元。
 - (f) 海旁地段第506號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租12.00港元。
 - (g) 內地段第3183號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
 - (h) 內地段第3184號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
- (iii) 針對物業權益的已登記重大產權負擔如下：
- (a) 向香港政府簽訂日期為1995年3月17日之公用契約連圖則(關於部分)(註冊摘要編號UB6257857)；
 - (b) 就海旁地段第502號發出日期為1995年4月26日之修訂書(註冊摘要編號UB6279960)；
 - (c) 日期為1995年5月31日的佔用許可證(編號H37/95)(註冊摘要編號UB6311690)；
 - (d) 向招簡物業管理有限公司簽訂日期為1995年6月21日之公契及管理協議(註冊摘要編號UB6344864)；
 - (e) 日期為1995年6月21日之副公契(備註：補充註冊摘要編號6344864之公契及管理協議)(註冊摘要編號UB6346483)；及
 - (f) 就全部款項(部分)向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂日期為2022年2月23日之按揭，註冊摘要編號22030401660035。
- (iv) 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的寫字樓部分相若。可比較物業實用面積之價格範圍介乎每平方呎15,000港元至17,100港元之間。將該等可比較物業銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、地點、景觀、樓層、落成年份及任何其他相關因素)後，估值所採納之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業實用面積之平均單位價格每平方呎15,810港元。
- (v) 該三宗可比較寫字樓物業交易參考項目之挑選準則載列如下：
- (a) 可比較參考項目的用途，其用作寫字樓；
 - (b) 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
 - (c) 可比較參考項目的實用面積，其超過1,500平方呎；及
 - (d) 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

(vi) 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的停車位部分相若。可比較物業之價格範圍介乎每個停車位1,500,000港元至2,000,000港元之間。將該等銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、地點、樓層及任何其他相關因素)後，估值所採用之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業之平均單位價格每個停車位1,700,000港元。

(vii) 該三宗可比較停車位交易參考項目之挑選準則載列如下：

- (a) 可比較參考項目的用途，其為停車位；
- (b) 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
- (c) 可比較參考項目的樓層，其位於2樓；及
- (d) 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

估值證書

編號	物業權益	概況及年期	估用情況	於2024年 6月30日 現況下的市值 港元
2.	<p>香港德輔道西9號29樓、29樓之上的天台及2樓P12號停車位</p> <p>海旁地段第502號、海旁地段第503號、海旁地段第504號、海旁地段第505號A分段及餘段、海旁地段第506號、內地段第3183號及內地段第3184號內10,010份均等且不可分割份數中之合共488份。</p>	<p>根據佔用許可證H37/95號，物業權益包含德輔道西9號(「發展項目」)29樓一個寫字樓單位、29樓之上的一個天台及2樓一個停車位，發展項目為一座29層高的寫字樓，於1995年落成。</p> <p>發展項目位於香港上環德輔道西的西北側，鄰近皇后街交界。</p> <p>物業權益的寫字樓部分建築面積約7,192平方呎(668.15平方米)，實用面積約5,025平方呎(466.83平方米)。物業權益的天台部分附屬面積約2,137平方呎(198.53平方米)。</p> <p>根據西營盤及上環分區計劃大綱審批圖則S/H3/34號(於2020年11月13日刊憲)，發展項目劃為「商業」區域。</p> <p>物業權益以多份政府租契持有，租期為999年，各份租契的起租日期及應付地租載於下文附註ii。</p>	<p>於估值日期，該物業由業主佔用</p>	<p>84,700,000</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 84,700,000)</p>

附註：

- i. 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，於估值日期物業權益的註冊擁有人為KK VIII (BVI) Limited。
- ii. 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，物業權益是按下述地段持有，有關地段詳情如下：
 - a. 海旁地段第502號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租46.00港元。

- b. 海旁地段第503號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租44.00港元。
 - c. 海旁地段第504號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
 - d. 海旁地段第505號A分段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租16.08港元。
 - e. 海旁地段第505號餘段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租17.92港元。
 - f. 海旁地段第506號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租12.00港元。
 - g. 內地段第3183號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
 - h. 內地段第3184號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
- iii. 針對物業權益的已登記重大產權負擔如下：
- a. 向香港政府簽訂日期為1995年3月17日之公用契約連圖則(關於部分)(註冊摘要編號UB6257857)；
 - b. 就海旁地段第502號發出日期為1995年4月26日之修訂書(註冊摘要編號UB6279960)；
 - c. 日期為1995年5月31日的佔用許可證(編號H37/95)(註冊摘要編號UB6311690)；
 - d. 向招簡物業管理有限公司簽訂日期為1995年6月21日之公契及管理協議(註冊摘要編號UB6344864)；
 - e. 日期為1995年6月21日之副公契(備註：補充註冊摘要編號6344864之公契及管理協議)(註冊摘要編號UB6346483)；及
 - f. 就全部款項(部分)向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂日期為2022年2月23日之按揭，註冊摘要編號22030401660020。
- iv. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的寫字樓部分相若。可比較物業實用面積之價格範圍介乎每平方呎15,000港元至17,100港元之間。將該等可比較物業銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、地點、景觀、樓層、落成年份及任何其他相關因素)後，估值所採納之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業實用面積之平均單位價格每平方呎15,862港元。
- v. 該三宗可比較寫字樓物業交易參考項目之挑選準則載列如下：
- a. 可比較參考項目的用途，其用作寫字樓；
 - b. 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
 - c. 可比較參考項目的實用面積，其超過1,500平方呎；及
 - d. 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

- vi. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的停車位部分相若。可比較物業之價格範圍介乎每個停車位1,500,000港元至2,000,000港元之間。將該等銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、地點、樓層及任何其他相關因素)後，估值所採用之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業之平均單位價格每個停車位1,700,000港元。
- vii. 該三宗可比較停車位交易參考項目之挑選準則載列如下：
 - a. 可比較參考項目的用途，其為停車位；
 - b. 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
 - c. 可比較參考項目的樓層，其位於2樓；及
 - d. 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

附錄四 — 公司財務顧問對土地出售事項估值報告的報告

以下為農銀國際就中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地及地上建築物估值報告致董事會的報告全文，乃為載入本公告而編製。



農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

吾等謹此提述本公告附錄一A及一B所載由上海科東房地產土地估價有限公司（「**獨立估值師**」）編製有關中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地及地上建築物的估值報告（「**估值報告**」）。根據收購守則規則11.1(b)，吾等須就估值報告作出報告。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義。

吾等依據所獲提供的資料及事實，以及粵豐環保電力有限公司及獨立估值師所表述的意見，並假設提供予吾等的資料及事實以及所表述的意見於2024年8月9日在所有重大方面屬真確、準確及完備。吾等並無理由相信任何重大資料遭忽略或隱瞞，或質疑所獲提供的資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立查證。

根據企業融資顧問操守準則，就獨立估值師的資格及經驗而言，根據吾等所進行的審閱工作，包括審閱獨立估值師資格、經驗及專業知識的證明文件及與該獨立估值師進行討論，吾等信納獨立估值師具備適當之資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，可以稱職地編製估值。

鑑於上文所述，吾等信納獨立估值師具備編製估值報告的資格及經驗。

此 致

香港
上環
德輔道西9號28樓
粵豐環保電力有限公司
董事會 台照

代表
農銀國際融資有限公司

投資銀行部主管
馬學銘

董事總經理
黃瀾

謹啟

2024年8月9日

附錄五 — 公司財務顧問對智慧停車出售事項估值報告的報告

以下為農銀國際就粵豐科技有限公司估值報告致董事會的報告全文，乃為載入本公告而編製。



農銀國際融資有限公司
香港
干諾道中50號
中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

吾等謹此提述本公告附錄二所載由睿力評估諮詢有限公司（「獨立估值師」）編製有關粵豐科技有限公司的估值報告（「估值報告」）。根據收購守則規則11.1(b)，吾等須就估值報告作出報告。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義。

吾等依據所獲提供的資料及事實，以及粵豐環保電力有限公司及獨立估值師所表述的意見，並假設提供予吾等的資料及事實以及所表述的意見於2024年8月9日在所有重大方面屬真確、準確及完備。吾等並無理由相信任何重大資料遭忽略或隱瞞，或質疑所獲提供的資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立查證。

根據企業融資顧問操守準則，吾等已審閱估值報告及有關粵豐科技有限公司100%股本權益估值（「估值」）的支持文件，並就估值與獨立估值師進行討論（尤其包括），估值所採納的估值方法以及關鍵基準和假設。就獨立估值師的資格及經驗而言，根據吾等所進行的審閱工作，包括審閱獨立估值師資格、經驗及專業知識的證明文件及與該獨立估值師進行討論，吾等信納獨立估值師具備適當之資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，可以稱職地編製估值。

鑑於上文所述，吾等認同獨立估值師的觀點，估值所採納的估值方法以及基準和假設，乃獨立估值師審慎客觀且根據合理基準作出。吾等亦信納獨立估值師具備編製估值報告的資格及經驗。

此 致

香港
上環
德輔道西9號28樓
粵豐環保電力有限公司
董事會 台照

代表
農銀國際融資有限公司

投資銀行部主管
馬學銘

董事總經理
黃瀾

謹啟

2024年8月9日