
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國興業控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

**(I)非常重大出售事項及關連交易—
建議出售一間非全資附屬公司之72%股權
及
(II)第一次股東特別大會通告**

**獨立董事委員會及
獨立股東之獨立財務顧問**

八方金融有限公司
OCTAL Capital Limited

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第四至十七頁，及獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第十八至十九頁。獨立財務顧問八方金融有限公司之函件載於本通函第二十至四十七頁，當中載有其就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司謹訂於二零二四年一月十八日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳舉行第一次股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否擬出席第一次股東特別大會，務請閣下將代表委任表格按其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室，惟無論如何最遲須於第一次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席第一次股東特別大會及於會上投票。

二零二三年十二月二十九日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	18
八方金融有限公司函件.....	20
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 中岩泰科集團之財務資料.....	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 餘下集團之管理層討論及分析.....	V-1
附錄六 — 一般資料.....	VI-1
第一次股東特別大會通告.....	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有下文所述之涵義：一

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「基準日」	指	二零二三年六月三十日
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日及中國公眾假期除外之日子
「本公司」	指	中國興業控股有限公司*，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：132）
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成出售事項有關之工商變更登記且買方被登記為中岩泰科股東之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款及條件向買方出售待售權益
「出售協議」	指	賣方與買方就買賣待售權益而訂立日期為二零二三年十二月六日之有條件股權轉讓協議
「生效日期」	指	出售協議之生效日期，指買方自相應國有資產監督管理局取得批准及於第一次股東特別大會上取得獨立股東對出售協議及其項下擬進行交易批准之日期
「第一次股東特別大會」	指	本公司將召開之第一次股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）出售協議及其項下擬進行之交易

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東南海產業」	指	廣東南海產業集團有限公司，一間在中國成立之有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即陳國偉先生、彭新育先生及林俊賢女士）組成之獨立董事委員會，以就出售協議之條款是否公平及合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行第一類（證券交易）及第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，乃獲委任就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括於出售協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益者
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月二十七日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	廣東南海控股集團有限公司，一間在中國成立之有限公司，並為一名控股股東
「餘下集團」	指	完成出售事項後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	中岩泰科之72%股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司每股面值為港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「中岩泰科」	指	廣東中岩泰科建設有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，並為本公司之一間附屬公司
「中岩泰科集團」	指	中岩泰科及其附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「過渡期」	指	出售協議日期至完成日期之間的一段時間
「估值基準日」	指	二零二三年九月三十日
「估值報告」	指	本通函附錄一所載由獨立物業估值師所編製之估值報告
「賣方」	指	中國興業金融投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司一間全資附屬公司，持有待售權益
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌港幣1.094元之匯率換算為港幣，而以美元計值之金額已按1美元兌港幣7.8元之匯率換算為港幣。

* 僅供識別



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

執行董事：

何向明(主席)

符偉強(總裁)

游廣武

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

史旭光

獨立非執行董事：

陳國偉

彭新育

林俊賢

敬啟者：

**(I)非常重大出售事項及關連交易—
建議出售一間非全資附屬公司之72%股權
及
(II)第一次股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月六日之公佈，其中董事會宣佈，賣方與買方已訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購中岩泰科之72%股權，代價為人民幣972百萬元(相當於約港幣1,063百萬元)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情;(ii)獨立董事委員會之推薦意見函件;(iii)獨立財務顧問就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件;(iv)物業估值報告;(v)本集團之財務資料;(vi)中岩泰科集團之財務資料;(vii)餘下集團之未經審核備考財務資料;(viii)上市規則規定之其他資料;及(ix)召開第一次股東特別大會之通告。

出售協議

於二零二三年十二月六日，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購中岩泰科之72%股權。出售協議之主要條款概要載列如下：

日期

二零二三年十二月六日(交易時段後)

訂約方

- (i) 賣方(本公司一間全資附屬公司)
- (ii) 買方

將予出售之資產

建議由賣方根據出售協議向買方出售之待售權益(即中岩泰科之72%股權)。

代價

出售事項之代價為人民幣972百萬元(相當於約港幣1,063百萬元)，應由買方在完成日期後10個營業日內經買方代賣方繳納出售事項有關之所得稅後一次性支付給賣方。

代價乃由訂約各方公平磋商後釐定，並已計及以下各項：(1)於二零二三年六月三十日待售權益應佔中岩泰科集團之未經審核綜合賬面資產淨值為約港幣771百萬元(相當於約人民幣705百萬元)（「**資產淨值**」）；及(2)就待售權益應佔中岩泰科集團之物業權益作出為數約港幣281百萬元(相當於約人民幣257百萬元)之增值調整（「**調整**」）。

董事會函件

該等調整代表(i)以下幾項之和：(a)已收政府補助遞延收入之賬面值為數約港幣169百萬元(相當於約人民幣154百萬元)（「**已支付補助**」）；(b)按獨立估值師出具之估值報告，中岩泰科集團於二零二三年九月三十日之物業價值為人民幣2,230百萬元（相當於約港幣2,440百萬元）（「**估值**」）；(c)未來應收政府補助之稅後折現價值為數約人民幣126百萬元（相當於約港幣138百萬元）（「**未支付補助**」）；減(ii)中岩泰科集團物業權益於二零二三年六月三十日之賬面值為數港幣2,287百萬元（相當於約人民幣2,090百萬元）及於二零二三年九月三十日之應付建築開支為數人民幣63百萬元（相當於約港幣69百萬元）（「**建築開支**」）。

已支付補助及未支付補助均為佛山市南海區政府給予之財政補助，用於支持南海區新能源產業園區及配套設施之建設。已支付補助已由中岩泰科集團收妥，但尚未根據會計準則確認為收入，而未支付補助預計將於未來收取，及被列為待根據會計準則確認之權利及權益。因此，已支付補助及未支付補助並未在資產淨值中反映，及已作出調整，猶如彼等已被加回資產淨值一般。

建築開支乃項目竣工後就中岩泰科集團之物業權益應付獨立第三方（例如承建商、項目管理人）之估計成本及開支。然而，由於該估值乃基於已竣工之假設編製，故將予支付之建築成本之財務負債並無計入該估值，而是已自該估值扣除。

鑒於在估值基準日後訂立之任何施工協議項下將產生之建築開支將會增加中岩泰科集團之固定資產，但同時亦會通過應付賬款增加其負債或減少其現金結餘，其不會對資產淨值產生影響，因此不會影響有關出售事項之代價金額。

因此，鑒於上文所述，董事認為出售事項之代價（包括該等調整）乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

進行出售事項須待達成(或豁免(如適用))下列先決條件後方可作實：

- a) 訂約方已簽署出售協議；
- b) 廣東南海產業已同意出售事項並放棄其優先購買權；

董事會函件

- c) 於完成日期，賣方合法擁有待售權益，且該股權未向任何其他實體或人士轉讓或抵押，及並不涉及任何債務；
- d) 於完成日期，待售權益不涉及任何訴訟、仲裁、行政處罰或強制執行，無任何轉讓限制，亦不存在任何信託安排或擁有權糾紛；
- e) 過渡期內，中岩泰科之營運或財務狀況並無任何重大不利變動，亦無進行任何形式之利潤分派；
- f) 過渡期內，並無就中岩泰科之資產或財產增設或允許增設任何產權負擔，而中岩泰科並無直接或間接處置其重大資產，亦無產生任何重大債務（正常業務經營期間進行之出售、租賃或負債除外）；
- g) 中岩泰科一直在持續經營，且在出售協議日期之前並無嚴重違反法律或法規；
- h) 買方已就簽署出售協議依法取得一切必要授權及批准；及
- i) 賣方及本公司已就出售事項分別取得一切必要同意、授權及批准，包括但不限於賣方董事會之批准及本公司董事會及股東之批准。

除上文第(a)、(c)、(h)及(i)項所述條件外，所有其他先決條件均可由訂約方以協議方式豁免。於最後實際可行日期，第(a)、(b)、(g)、(h)及(i)項條件（獲本公司股東批准除外）均已達成。

完成

於出售協議生效日期起45個營業日內，賣方應促使中岩泰科申請辦理有關出售事項之工商變更登記、變更公司營業性質及修改公司章程等，而買方應提供必要協助。於完成後，中岩泰科之權利及負債將繼續由中岩泰科享有及承擔。中岩泰科將於完成後繼續進行其業務營運，及與其僱員之合約將繼續有效。

於完成後，中岩泰科集團之成員公司將不再是本公司之附屬公司，而中岩泰科集團之財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。因此，本集團將於完成後停止從事產業園及物業發展業務。

董事會函件

有關政府補助之安排

佛山市南海區政府應向中岩泰科集團提供政府補助總計人民幣600百萬元，用於其新能源產業園及配套設施之建設（「**補助**」）。可享受該等補助之期限為二零一八年至二零二六年。截止基準日，中岩泰科及其全資附屬公司佛山市仙湖灣置業有限公司已收到該等補助中為數約人民幣419百萬元之部分（包括實際收妥並入賬之約人民幣408百萬元補助及已支付補助之一部分約人民幣11百萬元），及該等補助之剩餘部分（即未支付補助之稅前及折現前價值）為數約人民幣181百萬元（「**剩餘補助**」），預計將在出售事項完成後於二零二三年至二零二七年期間分批收取。

然而，倘於二零二八年一月一日任何剩餘補助款額仍未收取，則賣方應於二零二八年一月一日起20個營業日內根據買方所持中岩泰科股權之對應比例向買方支付未收取之剩餘補助之稅後價值（「**支付款額**」）。倘中岩泰科隨後收到任何應收剩餘補助款額，買方應在中岩泰科收到任何剩餘補助款額後20個營業日內，將對應部分之支付款額退還給賣方。

逾期付款

倘買方未根據出售協議按時向賣方足額支付出售事項之代價，買方每天須按尚欠應付款之0.015%向賣方繳納滯納金。

有關中岩泰科集團之資料

中岩泰科乃於二零一七年在中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，中岩泰科已繳足註冊資本為人民幣910,000,000元，及由賣方（本公司一間全資附屬公司）及廣東南海產業（彼主要從事金融高新區項目的投資、開發、建設及管理；房地產開發與管理；房地產中介服務及物業管理；新技術及產品項目投資；為企業經營決策提供諮詢服務、技術支持、策劃服務、投資管理；企業管理；接受其他股權投資委託，提供股權投資、管理、諮詢服務）分別擁有72%及28%。廣東南海產業則由佛山市南海區國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別擁有90%及10%，後兩者均為買方之最終實益擁有人。

董事會函件

中岩泰科從事中國佛山市南海區丹灶鎮新能源產業園的投資、開發、建設及營運。中岩泰科已訂立土地使用權租賃協議，據此，丹灶鎮總地盤面積約916,000平方米的無產權負擔土地使用權已出租予中岩泰科，期限介乎約32年至34年，自二零一八年或二零一九年起計。該產業園包括生產廠房、中試基地、研發中心及相關配套設施等。於最後實際可行日期，該產業園第一期及第二期已竣工，而生產廠房及中試基地已投入營運，可租賃面積分別約186,000平方米及113,000平方米。中岩泰科亦已完成約102,000平方米之丹青苑租賃住房項目建設。本集團營運該產業園作租賃用途。此外，中岩泰科已收購丹灶鎮仙湖灣商業廣場樓面面積為約29,000平方米之物業，並已租出作寫字樓、展館、酒店住房及餐飲中心。

下文載列中岩泰科集團按香港財務報告準則編製之截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之若干未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二三年 六月三十日 止六個月
	二零二一年	二零二二年	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	31,093	82,555	48,047
除稅前純利	13,287	42,456	13,371
除稅後純利	11,379	38,094	13,305

中岩泰科集團於二零二三年六月三十日按香港財務報告準則編製之未經審核綜合資產淨值為約港幣1,071,133,000元。中岩泰科集團之物業權益於二零二三年六月三十日之賬面值為約港幣2,287,344,000元，及中岩泰科集團於二零二三年九月三十日之估值為人民幣2,230,104,000元（相當於約港幣2,439,734,000元）。

董事會函件

在達致估值時，估值師已考慮多種估值方法：

(A) 工業地產及丹青苑租賃住房

採用貼現現金流法。該估值包括地面樓宇及彼等所處之租賃土地之使用權資產之價值。該現金流預測並未扣除於該等物業剩餘經營期間將要支付之土地租金及土地管理費。貼現現金流之計算方法如下：物業權益估值

$$= \sum \frac{\text{物業經營期內的各年的物業經營淨收益}}{(1 + \text{折現率})^{\text{經營年期}}}。$$

該等物業之經營收入淨額按未來經營期內該等物業之估計租金收入扣減相關經營成本計算得出。估值中採用之折現率為5%，主要參考當地類似用途房地產租賃之一般回報率。根據該物業所在之租賃土地之剩餘經營期限，經營期限指估值基準日至二零五一年底。根據現行市場行情，經營期間之租金遞增率設定為每年3%。根據土地租賃協議，該等物業在經營期屆滿後將以零代價退還。因此，應該無殘餘價值可供收回。

(B) 商業廣場物業及其中之樓宇

(i) 商業廣場物業

採用更換成本方法進行估值，以當前建築物重置成本總額，再減去估計折舊得出其物業估值，物業重置成本總額包含建築成本、建造前期及其他費用、資金成本以及建造利潤，其中建造成本參照類似建築物的建築造價進行估算，得出其建造成本。前期費用率包含建設單位管理費、招標代理費、環境影響評價費、勘察設計費、工程監理費、基礎設施配套費等，參照當地的相關收費標準進行計算，資金成本按照建設週期1年參照同期LPR貸款利率3.55%進行計算，開發利潤參照行業一般水平按照8%計算。該等建築物已使用約9.5年，按照建築物理論使用年限與土地剩餘年限孰短的方式確定建築物剩餘使用年限約為21年，按照建築物成新率

$$= \frac{\text{建築物尚可使用年限}}{(\text{建築物尚可使用年限} + \text{建築物已使用年限})}$$

的計算方式，得出該物業的建築成新率約為69%。

(ii) 商業廣場之土地使用權

採用市場法，並選擇土地市場交易個案進行比較分析。經考慮有關地塊之實際狀況，經就上述個案之位置、現況及剩餘年期等作出調整，該位置之調整範圍一般介乎-15%至15%，該地塊之平均樓面價格為每平方米人民幣1,818元。

(C) 將發展之租賃土地之使用權資產

採用貼現現金流法。根據該地塊之土地租賃協議，最早的租期自二零一八年十月二十三日開始，於最遲的二零五一年十二月二十日終止，及第一年之協定土地租金為每畝人民幣30,000元（包括增值稅），每三年上調8%，而土地管理費為每平方米人民幣1.3元（包括增值稅），每三年上調8%。評估結論不包括估值基準日之後應支付之租賃費及管理費。估值所使用之現金流量為土地租賃協議中約定之租金（不含增值稅）及土地管理費，所使用之折現率乃參考相關會計準則按中岩泰科5%之增量借款率計算，並根據租賃費之支付時間在每年年初進行折現。

(D) 在建工程

採用重置成本法，而賬冊所記成本被用作估定價值。

在估值當中，估值師已假設：

- (i) 該等物業或該等物業構成一部分用途之相關樓宇已取得所有必要之法定批准；
- (ii) 該等物業於興建時並無採用有害或危險物料或技術；
- (iii) 該等物業並不受限於任何異常甚至繁苛之限制、產權負擔或支銷，且可出示完整所有權；
- (iv) 截至估值基準日二零二三年九月三十日，該等物業之相關建設成本及建設開支均已付訖，因此並無考慮待支付之後續建設成本對估值之影響；及
- (v) 有關該物業之其他特殊假設（如有）載於「估值證書」之附註內。

欲了解估值之進一步詳情，請參閱本通函內附錄一所載估值報告。

出售事項之財務影響

盈利

本集團預計將因出售事項錄得收益約港幣195百萬元，即以下兩項之差額：(i) 出售事項之代價人民幣972百萬元（相當於約港幣1,063百萬元），經扣除與出售事項有關之估計開支及稅項開支約人民幣30百萬元（相當於約港幣33百萬元）；及(ii)於二零二三年六月三十日待售權益應佔中岩泰科集團之未經審核綜合資產淨值為約港幣771百萬元，經就因出售事項完成後撥回中岩泰科集團之外幣換算儲備約港幣73百萬元及其他儲備約港幣9百萬元作出調整。此外，完成出售事項後，本集團預計會在終止確認作為按公允值計入損益列賬之金融資產（「**金融資產**」）計量之股權期權後錄得虧損約港幣86百萬元，該虧損是參照該股權期權於二零二三年六月三十日之公允值及賬面淨值（彼乃採用二項式定價模式方法釐定以得出該金融資產之估值，作說明用途）。該金融資產乃賣方與廣東南海產業所訂立成立中岩泰科合資企業之條款之一部分，根據該等條款，賣方有權按其絕對酌情要求廣東南海產業（或其指定實體）向其收購於中岩泰科之股權。

資產及負債

於完成後，中岩泰科集團之各成員公司將不再是本公司之附屬公司，而中岩泰科集團之財務業績將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。根據本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務報表，進行出售事項之前，本集團擁有總資產及總負債分別為港幣9,617,696,000元及港幣7,643,492,000元。本集團於二零二三年六月三十日之流動資產淨值為港幣262,568,000元。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零二三年六月三十日完成，(i)餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合總資產將減少約港幣2,835,425,000元至約港幣6,782,271,000元；及(ii)餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合總負債將減少約港幣2,706,686,000元至約港幣4,936,806,000元（包括於完成時終止確認金融資產後流動資產減少約港幣85,821,000元，預計不會對餘下集團之總負債產生影響）。於出售事項之代價人民幣972,000,000元（相當於約港幣1,063,368,000元）獲悉數支付，並慮及結欠中岩泰科集團之貸款約港幣294,233,000元（即中岩泰科於二零二三年六月三十日之財務狀況表內所披露按人民幣1元兌港幣1.080元之匯率轉換之人民幣272,500,000元）、流動負債中之銀行貸款港幣703,094,000元（即中岩泰科於二零二三年六月三十日之財務狀況表內所披露按1美元兌港幣7.81215元之匯率轉換之90,000,000美元）被償還及匯率變動之影響港幣2,744,000元（即二零二三年六月三十日所使用之匯率與本通函內所使用之匯率之間的差額）後，本集團於二零二三年六月三十日之綜合流動資產淨值將會增加港幣341,523,000元至港幣604,091,000元。

董事會函件

上述計算僅屬估計，以供說明用途，並須經本公司核數師進一步審閱。餘下集團之未經審核備考財務資料全文披露於本通函附錄四。

上述估計僅作說明用途，並不代表本集團於完成後之財務狀況。出售事項之實際財務影響將參考中岩泰科集團於完成日期之財務狀況釐定。

進行出售事項之理由及裨益

於二零一七年，中岩泰科成立以投資建設中國南海區丹灶鎮新能源產業園。本集團在「十三五」期間已發展具有發展潛力的多元化業務，包括大健康養老、融資租賃、園區建設及運營、民用爆炸品業務、大數據、酒店等，為本集團打下堅實的產業基礎。若不計及所記錄入帳的逾港幣92百萬元及港幣41百萬元之政府補助及補償，本集團之產業園區及物業發展業務於截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月不會產生該分部盈利。自「十四五」期間起，本集團以成為大灣區一流之養老及大健康投資集團為願景，並擬優化業務結構，而出售事項乃本集團所採取之該等戰略定位舉措之一。

為保持適應性及紓解市場風險，在其不時對業務分部進行定期檢討以優化策略定位過程中，本集團積極把握剝離其投資組合之機會，同時繼續努力維持園區之營運。本公司及買方各自之發展及投資部門約於二零二三年四月開始針對出售事項進行初步磋商。本集團視乎資本支出要求及可用資金情況，不時通過各自招標程序就不同項目之建設需求聘用承建商。就中岩泰科集團投資及成立之新能源產業園內項目之勘測、設計、採購及建築工程及其他附帶服務所訂立日期分別為二零二三年四月二十八日及二零二三年十一月八日之兩項採購及施工協議項下擬進行之交易（「該等交易」），乃在中岩泰科營運過程中進行。由於中岩泰科為本公司之附屬公司，本集團有責任在交易完成前維持中岩泰科之持續經營。由於該等交易是由中岩泰科訂立，其成本及價值由中岩泰科承擔，在完成後不會對餘下集團產生任何影響。鑒於上述情況，本公司認為訂立該等交易屬公平合理，符合本公司利益。

在中國人口老齡化背景之下，大健康養老業務充滿投資發展潛力。過去兩年，本集團已成功整合並運營南海區之大部分公營養老機構。然而該等機構存在設施陳舊、硬件質素低及市場化管理能力較弱等問題。儘管本集團之大健康養老業務尚處在早期培育階段，盈利能力不強，但通過設施升級改造提高業務服務能力，大健康養老業務之規模及質素將得到擴大及升級，其盈利能力將逐步得到提高。考慮到產業園及物業開發業務以及大健康養老業務均屬重資產及重資本之業務，由於出售事項之所得款項將改善本集團當下之財務狀況及當下之資金週轉狀況（包括其資產負債率及流動率及現金流），所釋放之資金週轉能力令本集團能夠將資源配置向大健康養老業務傾斜，將本集團之戰略重心集中於大健康養老業務，以促進其長期業務

董事會函件

發展。根據本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項於二零二三年六月三十日完成，餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合總負債將由港幣7,643,492,000元減少至約港幣4,936,806,000元，而資產負債率將由79.5%下降至72.8%。餘下集團之綜合流動資產淨值將由港幣262,568,000元增加至港幣604,091,000元。有關緊隨出售事項及償還最初用於撥付中岩泰科之資本需求之相關借款後本集團之資產負債比率及流動比率之進一步資料披露於本通函附錄五第V-5頁。

此外，鑒於過去兩年中岩泰科集團之部分物業資產已貶值，而短期內瀰漫於樓市之負面情緒及系統性風險並無消退跡象，出售事項將是本集團有效化解未來該等物業價值繼續下跌風險及變現其投資之良機。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無訂立任何磋商、安排或協議，亦無縮減、停止或出售本集團任何現有業務之任何意向。

董事進一步認為，出售事項之所得款項可提供即時可用資金以滿足本集團之資本需求，從而增強本集團之資金週轉狀況及財務狀況，並降低本集團之資產負債比率，使其能夠為未來業務發展尋求條款更優惠之銀行融資。本公司於二零二三年十月三十一日之流動負債為約港幣703,503,800元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額（估計為約人民幣942百萬元（相當於約港幣1,031百萬元）（經扣除交易成本及開支））作以下用途：(i)人民幣272百萬元（相當於約港幣298百萬元）用於償還本公司及其其他附屬公司結欠中岩泰科集團之借款；(ii)90百萬美元（相當於約港幣702百萬元）用於償還本公司結欠之銀行貸款；及(iii)約港幣31百萬元作為本集團之一般營運資金。

鑒於上述情況，董事（包括獨立董事委員會成員，彼等在考慮獨立財務顧問意見後已另外在本通函獨立董事委員會函件內發表意見）認為，儘管出售事項並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但出售協議之條款及條件（包括代價）及其項下擬進行之出售事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

有關訂約方之資料

本集團主要從事大健康養老、融資租賃、待售物業及投資物業之物業投資、大數據、民用爆炸品、酒店投資、管理及營運業務。本集團亦透過其合資公司及聯營公司參與及投資快速增長行業，包括中國之電力公用事業。

賣方是一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事金融及項目投資。

買方是一間於中國成立之有限公司，主要從事投資、資產管理、園區管理、物業開發、管理及租賃、土地使用權租賃及發電和供電。買方由佛山市南海區國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別擁有90%及10%。

中岩泰科主要從事物業投資、開發、建設、營運及管理。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條與出售事項有關之最高百分比率超過75%，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

此外，於最後實際可行日期，買方乃本公司之控股股東，於全部已發行股份中擁有71.41%權益，因而屬本公司之關連人士。故此，出售事項構成本公司之關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

由於非執行董事史旭光先生為買方之副總經理，故已就相關之董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事於出售協議中擁有任何重大權益，因此概無董事已就相關之董事會決議案放棄投票。

第一次股東特別大會

召開第一次股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。將於第一次股東特別大會上提呈一項普通決議案，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，Prize Rich Inc. (買方之全資附屬公司) 持有1,222,713,527股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股份之71.41%，並有權對相關表決權行使控制權。Prize Rich Inc.將在第一次股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行交易之相關決議放棄投票。除所披露者外，概無其他股東須在第一次股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，獨立股東就第一次股東特別大會上提呈之決議案作出之所有表決必須以投票方式進行。第一次股東特別大會結束後，本公司將刊登公佈，將第一次股東特別大會之結果通知股東。

本通函隨附適用於第一次股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席第一次股東特別大會，務請閣下將代表委任表格按其上列印之指示填妥，並盡快交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室，惟無論如何最遲須於第一次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親自出席第一次股東特別大會及於會上投票。

記錄日期

為確定股東出席第一次股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期(鑒於將不會暫停辦理股份過戶登記，即指進行任何股份過戶登記之截止日期)為二零二四年一月十五日(星期一)。為符合資格出席第一次股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年一月十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售協議之條款及條件以及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就出售協議之條款及條件是否符合正常商業條款、公平合理以及符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

推薦建議

董事會認為，出售協議之條款乃按公平基準及正常商業條款商定，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈之決議案。於決定在第一次股東特別大會上就上述決議案如何表決之前，建議閣下閱讀(i)本通函第十八至十九頁之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第二十至四十七頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就出售協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以及其在達成意見時所考慮之主要因素及理由。

其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之財務及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表
中國興業控股有限公司
主席
何向明

二零二三年十二月二十九日

* 僅供識別



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

敬啟者：

**非常重大出售事項及關連交易—
建議出售一間非全資附屬公司之72%股權**

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年十二月二十九日就出售事項致股東之通函(「**通函**」)，本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以審議出售協議之條款及其項下擬進行之交易(詳情載於通函內「董事會函件」一節)，並就此向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第四至十七頁之董事會函件及載於通函第二十四至四十七頁之獨立財務顧問八方金融有限公司之意見函件，彼獲委任以就出售協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮(其中包括)出售協議之條款及條件及其項下擬進行之交易，以及獨立財務顧問之意見函件所述獨立財務顧問所考慮之因素及理由及發表之意見後，吾等認為，儘管出售協議及其項下擬進行之交易並非於本集團之一般及日常業務過程中進行，但出售協議之條款及其項下擬進行之交易乃屬公平合理、按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

陳國偉

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
彭新育
謹啟

林俊賢

二零二三年十二月二十九日

* 僅供識別

八方金融有限公司函件



香港
中環干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者，

非常重大出售事項及關連交易 建議出售一間非全資附屬公司之72%股權

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴集團日期為二零二三年十二月二十九日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函釋義一節所賦予之相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年十二月六日內容有關（其中包括）出售事項之公佈。董事會宣佈，於二零二三年十二月六日（交易時段後），賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意收購中岩泰科之72%股權，代價（「**代價**」）為約人民幣972百萬元（相當於約港幣1,063百萬元），須扣除所得稅。於完成後，中岩泰科集團之成員公司將不再是 貴公司之附屬公司，而中岩泰科集團之財務業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。

由全體獨立非執行董事（即陳國偉先生、彭新育先生及林俊賢女士）組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售協議之條款是否公平合理、按正常商業條款訂立及符合 貴集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就投票事宜向獨立股東提供意見。吾等（八方金融有限公司）已根據上市規則經獨立董事委員會批准獲委聘為獨立財務顧問，以在此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並發表意見以供獨立董事委員會在向獨立股東作出推薦建議時考慮。

八方金融有限公司函件

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等與 貴集團及買方，或（在適用情況下）彼等各自之任何主要股東、董事或最高行政人員，或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司概無關連。於過往兩年中， 貴公司與吾等之間概無進行任何其他委聘。因此，吾等被視為適合就出售協議向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

除 貴公司因該等委聘應付吾等之正常專業費用外，概不存在任何安排致令吾等可向 貴公司或 貴公司之董事、最高行政人員及主要股東、 貴集團或中岩泰科集團或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司收取任何費用或利益，而該等事宜可合理被認為與吾等之獨立性有關。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可擔任獨立財務顧問。

在達致吾等之意見時，吾等已依賴(i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（「二零二二年年報」）；(ii) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告（「二零二三年中期報告」）；(iii) 出售協議；(iv) 貴公司日期為二零二三年十二月六日之公告；(v) 中聯國際房地產土地資產評估諮詢（廣東）有限公司（「獨立估值師」）就中岩泰科集團之物業（「該等物業」）出具之估值報告（「估值報告」）；(vi) 通函所載或提述之資料及事實；(vii) 貴集團提供之資料；(viii) 貴集團聘請之專業人士所表達之意見及作出之陳述；及(ix) 吾等對有關公開資料之審閱。吾等亦依賴通函內所載資料及陳述之準確性，並假設通函內所作出或提述之所有資料及陳述於作出時乃屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦依賴與董事及 貴集團管理層就出售事項、通函所載資料及陳述所進行之討論。吾等亦假設董事及 貴集團管理層於通函內作出之所有觀點、意見及意向之聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，並為吾等依賴通函內所載資料之準確性提供合理依據，且為吾等之意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函內所載之資料或表達之意見已遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團及彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行獨立深入調查，亦未對提供予吾等之資料進行任何獨立查證。

八方金融有限公司函件

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關出售事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事大健康養老、融資租賃、待出售物業及投資物業之物業投資、大數據、民用爆炸品、酒店投資、管理及營運業務。貴集團亦透過其合資公司及聯營公司參與及投資快速增長行業，包括中國之電力公用事業。

下文載列 貴集團於以下期間之綜合財務資料概要：(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度（「二零二一財年」）及截至二零二二年十二月三十一日止年度（「二零二二財年」）（摘自二零二二年年報）；及(ii)截至二零二二年六月三十日止六個月（「二零二二年上半年」）及截至二零二三年六月三十日止六個月（「二零二三年上半年」）（摘自二零二三年中期報告）：

貴集團之綜合財務業績

	二零二一 財年 港幣千元 (經審核)	二零二二 財年 港幣千元 (經審核)	二零二二年 上半年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 上半年 港幣千元 (未經審核)
收入				
—大數據業務	32,058	13,048	4,838	4,909
—民用爆炸品業務	140,847	195,138	86,420	102,236
—融資租賃	216,144	330,485	160,884	173,031
—酒店經營	12,131	9,730	3,786	7,392
—產業園及物業發展	30,784	82,301	40,379	48,047
—物業投資	11,128	14,472	5,588	4,966
—大健康養老業務	77,754	122,458	51,852	73,695
總收入	520,846	767,632	353,747	414,276
銷售及服務成本	(315,608)	(477,590)	(221,308)	(256,504)
毛利	205,238	290,042	132,439	157,772
本年度／期間 盈利／（虧損）	10,887	42,824	46,575	51,237

二零二一財年與二零二二財年比較

貴集團於二零二一財年及二零二二財年分別錄得收入約港幣520.8百萬元及約港幣767.6百萬元，增長約47.4%，主要由於二零二二財年與二零二一財年相比，民用爆炸品業務、融資租賃、產業園及物業發展及大健康養老業務產生之收入均有所增加所致。於二零二二財年，貴集團錄得民用爆炸品業務收入為約港幣195.1百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣140.8百萬元增長約港幣54.3百萬元或約38.6%，主要由於民用爆炸品業務完成技改後，技改對生產之影響被消除。同時，貴集團於二零二二財年錄得融資租賃收入為約港幣330.5百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣216.1百萬元增長約港幣114.4百萬元或約52.9%。此外，貴集團於二零二二財年錄得產業園及物業發展收入為約港幣82.3百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣30.8百萬元增長約港幣51.5百萬元或1.7倍，主要由於二零二二年新能源產業園（「**該產業園**」）第一期及第二期建設、交付和運營完成後確認產業園產生之租金收入所致。另外，貴集團於二零二二財年錄得大健康養老業務收入為約港幣122.5百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣77.8百萬元增長約港幣44.7百萬元或約57.5%，主要由於在二零二二財年下半年接管了南海區西樵鎮、大瀝鎮、獅山鎮、里水鎮等多家鎮街公辦養老機構所致。貴集團之毛利由二零二一財年之約港幣205.2百萬元增長至二零二二財年之約港幣290.0百萬元。

年度盈利由二零二一財年之約港幣10.9百萬元增長至二零二二財年之約港幣42.8百萬元，主要由於收入增加及按公允值計入損益之金融資產之公允值增加所致，部分被財務支出增加及融資租賃應收款項之預期信貸虧損撥備增加所抵銷。

二零二二年上半年與二零二三年上半年比較

貴集團於二零二二年上半年及二零二三年上半年分別錄得收入約港幣353.7百萬元及約港幣414.3百萬元，增長約17.1%，主要由於二零二三年上半年與二零二二年上半年相比，民用爆炸品業務、融資租賃、產業園及物業發展及大健康養老業務產生之收入增加所致。於二零二三年上半年，貴集團錄得民用爆炸品業務收入為約港幣102.2百萬元，較二零二二年上半年錄得之約港幣86.4百萬元增長約港幣15.8百萬元或約18.3%，主要由於貴集團於二零二二年完成收購肇慶市華信爆破工程有限公司之51%股權所致。同時，二零二三年上半年貴集團錄得融資租賃收入為約港幣173.0百萬元，較二零二二年上半年錄得之約港幣160.9百萬元增長約港幣12.1百萬元或約7.5%，主要由於佛山市南海區及全國優質市政環境服務的發展所致。此外，貴集團於二零二三年上半年錄得產業園及物業發展收入為約港幣48.0百萬元，較二零二二年上半年錄得之約港幣40.4百萬元增長約港幣7.6百萬元或約18.8%，主要由於二零二二年該產業園第一期及第二期建設、交付和運營完成後租金收入持續增長所致。另外，貴集團於二零二三年上半年錄得大健康養老業務收入為約港幣73.7百萬元，較二零二二年上半年錄得之約港幣51.9百萬元增長約港幣21.8百萬元或約42.0%，主要由於貴集團於二零二二年下半年接管幾家公營養老機構之營運所致。貴集團之毛利由二零二二年上半年之約港幣132.4百萬元增長至二零二三年上半年之約港幣157.8百萬元。

期內盈利由二零二二年上半年之約港幣46.6百萬元增長至二零二三年上半年之約港幣51.2百萬元，主要由於收入增加及應佔一間聯營公司之盈利增加所致。

八方金融有限公司函件

下表概述 貴集團於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之主要綜合財務狀況項目(摘自二零二二年年報及二零二三年中期報告)。

	於二零二一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二三年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	6,433,245	6,802,129	6,962,171
流動資產	1,866,456	2,267,456	2,655,525
總資產	8,299,701	9,069,585	9,617,696
非流動負債	4,192,080	4,716,803	5,250,535
流動負債	1,915,165	2,259,997	2,392,957
總負債	6,107,245	6,976,800	7,643,492
流動資產／(負債)淨值	(48,709)	7,459	262,568
資產淨值	2,192,456	2,092,785	1,974,204
貴公司擁有人應佔權益	1,189,289	1,013,031	936,661
借款：			
流動部分	1,610,078	1,923,318	2,113,696
非流動部分	2,758,685	3,311,356	3,874,640
借款總額	4,368,763	5,234,674	5,988,336
資產負債比率 ^{附註}	73.6%	76.9%	79.5%

附註：

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。

貴集團之資產主要包括融資租賃應收款、物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產以及現金及銀行結餘。 貴集團之負債主要包括借款、租賃負債及遞延收益。

八方金融有限公司函件

於二零二二年十二月三十一日，貴集團之流動資產為約港幣2,267.5百萬元，及流動負債為約港幣2,260.0百萬元，相當於流動資產淨值為約港幣7.5百萬元。貴集團於二零二二年十二月三十一日錄得資產淨值約港幣2,092.8百萬元，較二零二一年十二月三十一日減少約4.5%或約港幣99.7百萬元。這主要由於借款總額（包括流動及非流動部分）由二零二一年十二月三十一日之約港幣4,368.8百萬元增加至二零二二年十二月三十一日之約港幣5,234.7百萬元所致。

貴集團於二零二二年十二月三十一日之借款總額為約港幣5,234.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日增長約19.8%或約港幣865.9百萬元。借款總額之增加導致其資產負債比率由二零二一年十二月三十一日之約73.6%提高至二零二二年十二月三十一日之約76.9%。

於二零二三年六月三十日，貴集團之流動資產為約港幣2,655.5百萬元，及流動負債為約港幣2,393.0百萬元，相當於流動資產淨值為約港幣262.6百萬元。貴集團於二零二三年六月三十日錄得資產淨值為約港幣1,974.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日減少約5.7%或約港幣118.6百萬元。這主要由於借款總額（包括流動及非流動部分）由二零二二年十二月三十一日之約港幣5,234.7百萬元增加至二零二三年六月三十日之約港幣5,988.3百萬元所致。

貴集團於二零二三年六月三十日之借款總額為約港幣5,988.3百萬元，較二零二二年十二月三十一日增長約14.4%或約港幣753.7百萬元。借款總額之增加導致其資產負債比率由二零二二年十二月三十一日之約76.9%提高至二零二三年六月三十日之約79.5%。

2. 中岩泰科之背景資料

中岩泰科乃於二零一七年在中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，中岩泰科已繳足註冊資本為人民幣910,000,000元，及由賣方（貴公司一間全資附屬公司）及廣東南海產業分別擁有72%及28%。廣東南海產業則由佛山市南海區國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別擁有90%及10%，後兩者均為買方之最終實益擁有人。

八方金融有限公司函件

中岩泰科主要從事中國佛山市南海區丹灶鎮產業園之投資、開發、建設。中岩泰科主要於二零一八年及二零一九年訂立土地使用權租賃協議，據此，丹灶鎮總地盤面積約916,000平方米之無產權負擔土地使用權已出租予中岩泰科，期限介乎約32年至34年，用於該產業園之建設及營運。該產業園包括生產廠房、中試基地、研發中心及相關配套設施等。於最後實際可行日期，該產業園第一期及第二期已竣工，而生產廠房及中試基地已投入營運，可租賃面積分別約186,000平方米及113,000平方米。中岩泰科亦已於二零二三年上半年完成約102,000平方米之丹青苑租賃住房項目建設。貴集團經營該產業園主要為了賺取租金收入。此外，中岩泰科已收購丹灶鎮仙湖灣商業廣場樓面面積為約29,000平方米之物業，並已租出作寫字樓、展館、酒店住房及餐飲中心。

下文載列中岩泰科於(i)二零二一財年及二零二二財年；及(ii)二零二二年上半年及二零二三年上半年之綜合財務資料概要：

	二零二一 財年 港幣千元 (經審核)	二零二二 財年 港幣千元 (經審核)	二零二二年 上半年 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 上半年 港幣千元 (未經審核)
收入	31,093	82,555	40,390	48,047
毛利	8,284	34,144	20,141	23,420
除稅前純利	13,287	42,456	26,730	13,371
除稅後純利	11,379	38,094	22,672	13,305

中岩泰科於二零二二財年錄得收入為約港幣82.6百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣31.1百萬元增長約港幣51.5百萬元，主要由於該產業園第一期及第二期建設、交付和運營完成後確認該產業園之租金收入所致。中岩泰科二零二二財年除稅後純利為約港幣38.1百萬元，較二零二一財年錄得之約港幣11.4百萬元增長約港幣26.7百萬元，這與二零二二財年收入增長情況一致，及主要由於確認政府補助約港幣92.2百萬元所致，部分被財務支出約港幣79.0百萬元所抵銷。

八方金融有限公司函件

中岩泰科於二零二三年上半年錄得收入為約港幣48.0百萬元，較於二零二二年上半年錄得之約港幣40.4百萬元增長約港幣7.6百萬元，主要由於二零二二年該產業園第一期及第二期建設、交付和運營完成後租金收入持續增長所致。中岩泰科於二零二三年上半年錄得除稅後純利為約港幣13.3百萬元，較於二零二二年上半年錄得之約港幣22.7百萬元減少約港幣9.4百萬元，主要由於其他經營收入減少約港幣8.8百萬元所致。

根據中岩泰科於二零二一財年及二零二二年十二月三十一日之經審核報告以及中岩泰科於二零二三年上半年之未經審核報告，吾等在下文載列中岩泰科於該等期間之若干財務資料：

	於二零二一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二二年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)	於二零二三年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)
非流動資產	2,466,714	2,831,902	2,287,344
流動資產	<u>540,558</u>	<u>380,228</u>	<u>787,381</u>
總資產	3,007,272	3,212,130	3,074,725
非流動負債	1,750,797	1,996,884	1,902,903
流動負債	<u>94,024</u>	<u>106,513</u>	<u>100,689</u>
總負債	1,844,821	2,103,397	2,003,592
流動資產淨值	446,534	273,715	686,692
資產淨值	1,162,451	1,108,733	1,071,133
借款：			
流動部分	5,390	16,219	17,104
非流動部分	<u>462,999</u>	<u>771,650</u>	<u>780,324</u>
借款總額	<u>468,389</u>	<u>787,869</u>	<u>797,428</u>

中岩泰科之資產主要包括投資物業、物業、廠房及設備、使用權資產以及現金及銀行結餘。中岩泰科之負債主要包括租賃負債、借款以及應收賬款及其他應收款項。

八方金融有限公司函件

於二零二二年十二月三十一日，中岩泰科之流動資產為約港幣380.2百萬元，及流動負債為約港幣106.5百萬元，相當於流動資產淨值為約港幣273.7百萬元。中岩泰科於二零二二年十二月三十一日錄得資產淨值為約港幣1,108.7百萬元，較二零二一年十二月三十一日減少約4.6%或約港幣53.7百萬元。這主要由於二零二二財年因換算境外業務產生之匯兌差額約港幣48.9百萬元及應佔一間聯營公司之匯兌差額約港幣42.9百萬元導致錄得其他全面開支。

於二零二三年六月三十日，中岩泰科之流動資產為約港幣787.4百萬元，及流動負債為約港幣100.7百萬元，相當於流動資產淨值為約港幣686.7百萬元。中岩泰科於二零二三年六月三十日錄得資產淨值為約港幣1,071.1百萬元，較二零二二年十二月三十一日減少約3.4%或約港幣37.6百萬元。這主要由於二零二三年上半年因換算境外業務產生之匯兌差額約港幣51.4百萬元導致錄得其他全面開支所致。

3. 進行出售事項之理由及裨益及所得款項之擬定用途

根據董事會函件，鑒於過去兩年中岩泰科集團之部分物業資產已貶值，而短期內彌漫於樓市之負面情緒及系統性風險並無消退跡象，出售事項將是 貴集團有效化解有關物業未來價值繼續下跌風險及變現其投資之良機。根據中國國家統計局於二零二三年十一月公佈之數據，二零二三年一月至二零二三年十月，全國規模以上工業企業實現利潤同比下降7.8%，而首九個月下降9%。這反映中國工業企業盈利能力整體呈現下降趨勢。

誠如二零二三年中期報告所述， 貴集團於二零二三年六月三十日之銀行結餘相對較少，為數約港幣1,300.3百萬元，而計息貸款（包括借款及可換股票據）為約港幣5,988.3百萬元。 貴集團資產負債比率由於二零二一年十二月三十一日之約73.6%上升至二零二三年六月三十日之約79.5%，在過往兩年呈上升趨勢。此外，過往幾年 貴集團已取得一筆90.0百萬美元（相當於約港幣702.0百萬元）之銀行貸款（「美元貸款」），以支持中岩泰科之發展。美元貸款按3.55%之固定利率計息，將在二零二四年第一季度到期。然而，由於美國近期加息，截至最後實際可行日期，1年期香港銀行同業拆息(HIBOR)達到約5.3%。據 貴公司管理層表示，若 貴集團決定對美元貸款展期，其融資成本會因利率提高而顯著增加。由於一部分所得款項將用於償還美元貸款，出售事項將令 貴集團之不利財務狀況得到紓解，及使其於高息環境中之資產負債比率狀況得到改善。

八方金融有限公司函件

吾等另外從 貴公司管理層了解到該產業園之第三期及第四期已於二零二三年開始動工，完成第三期及第四期之建設估計總投資為約人民幣400百萬元（相當於約港幣437.6百萬元）。該項目將佔地280英畝，建築面積預計為約140,000平方米。第三期及第四期之建設將分階段進行，最終擬於二零二四年竣工。於二零二三年九月三十日，第三期及第四期之資本承擔達約人民幣343.5百萬元（相當於約港幣375.8百萬元）。考慮到於二零二三年九月三十日該產業園第一期及第二期之可租賃單位之出租率僅為約68%，且第三期及第四期之工業建築之租賃需求尚屬未知，進一步發展該產業園可能給 貴集團帶來額外投資風險。

根據本函件「中岩泰科之背景資料」一節所載中岩泰科之綜合財務資料，中岩泰科於二零二二財年及二零二三年上半年錄得收入增長，充分反映第一期及第二期竣工後該產業園之租金收益情況。於二零二二財年及二零二三年上半年，中岩泰科分別實現純利約港幣38.1百萬元及港幣13.3百萬元。然而，值得注意的是，中岩泰科之盈利能力主要依賴佛山市南海區政府提供支持該產業園及相關設施建設之政府補助。於二零二二財年及二零二三年上半年該等政府補助分別為約港幣92.2百萬元及港幣41.2百萬元，佔其同期收益之約111.5%及85.3%。此外，由於在該產業園建設方面依賴債務融資，中岩泰科面臨巨額融資成本。在二零二二財年及二零二三年上半年，中岩泰科分別錄得財務支出約港幣79.0百萬元及港幣40.1百萬元。考慮到政府補助之非經常性質，其財務報表若不計及政府補助，中岩泰科於二零二二財年及二零二三年上半年可能錄得淨虧損。

八方金融有限公司函件

誠如董事會函件所述，貴集團擬優化業務結構，而出售事項乃貴集團所採取之該等戰略定位舉措之一。另一方面，大健康養老業務充滿投資發展潛力。過去兩年，貴集團已成功整合並運營南海區之大部分公辦養老機構。然而該等機構存在設施陳舊、硬件質素低及市場化管理能力較弱等問題。儘管貴集團之大健康養老業務尚處在早期培育階段，盈利能力不強，但通過設施升級改造提高業務服務能力，大健康養老業務之規模及質素將得到擴大及升級，其盈利能力將逐步得到提高。根據本函件「貴集團之背景資料」一節所載，貴集團之綜合財務業績，大健康養老業務板塊之收入增長顯著，於二零二二財年增長約57.5%及於二零二三年上半年增長42.1%。此外，根據國家統計局於二零二三年二月公佈之數據，於二零二二年，中國65歲及以上之老年人達到約2.10億，佔總人口之約14.8%。相比二零一三年65歲及以上之老年人為約1.32億，佔總人口之約9.7%，增長迅猛。隨著人口老齡化趨勢持續上升，養老服務需求日益重要。因此，貴公司認為，該板塊未來之財務表現（包括盈利能力）有望進一步增長，並擬將其更多資源投向大健康養老業務。

董事進一步認為，出售事項之所得款項可提供即時可用資金以滿足貴集團之資本需求，從而增強貴集團之資金週轉狀況及財務狀況，並降低貴集團之資產負債比率，使其能夠為未來業務發展尋求條款更優惠之銀行融資。貴公司於二零二三年十月三十一日之流動負債為約港幣703.5百萬元。貴公司擬將出售事項之所得款項淨額（估計為約人民幣938百萬元（相當於約港幣1,026百萬元）（經扣除交易成本及開支））作以下用途：(i)人民幣272百萬元（相當於約港幣298百萬元）用於償還貴公司及其其他附屬公司結欠中岩泰科集團之貸款；(ii)90百萬美元（相當於約港幣702百萬元）用於償還美元貸款；及(iii)約港幣26百萬元作為貴集團之一般營運資金。

基於上述原因，尤其是，(i)未來物業發展及投資市場之不確定性；(ii)貴集團通過削減借款及降低資產負債比率，財務狀況有望得到改善；及(iii)可以調撥資源至貴集團之主要業務，吾等認為，出售事項符合貴公司及股東之整體利益。

4. 出售協議之主要條款

下文載列出售協議之主要條款概要。建議股東閱讀董事會函件所載出售協議之更多詳情：

日期：	二零二三年十二月六日
訂約方：	(1) 賣方（貴公司一間全資附屬公司） (2) 買方
將予出售之資產：	建議由賣方根據出售協議向買方出售之待售權益（即中岩泰科之72%股權）。
代價及付款條件：	出售事項之代價為人民幣972百萬元（相當於約港幣1,063百萬元），應由買方在完成日期後10個營業日內經買方代賣方繳納出售事項有關之所得稅後一次性支付給賣方。
有關政府補助之安排：	佛山市南海區政府應向中岩泰科集團提供政府補助總計人民幣600百萬元，用於其對該產業園及配套設施之建設（「 該等補助 」）。可享受該等補助之期限為二零一八年至二零二六年。截止基準日，中岩泰科及其全資附屬公司佛山市仙湖灣置業有限公司已收到部分該等補助為數約人民幣419百萬元（包括實際收妥並入賬之約人民幣408百萬元補助及部分已支付補助約人民幣11百萬元），及該等補助之剩餘部分（指未支付補助之稅前及貼現前價值）為數約人民幣181百萬元（「 剩餘補助 」），預計將在收購事項完成後於二零二三年至二零二七年期間分批收取。

然而，倘於二零二八年一月一日仍未收取任何剩餘補助款額，則賣方應於二零二八年一月一日起20個營業日內根據買方所持中岩泰科股權之對應比例向買方支付未收取之剩餘補助之稅後價值（「**支付款額**」）。倘中岩泰科隨後收到任何應收剩餘補助款額，買方應在中岩泰科收到任何剩餘補助款額後20個營業日內，將對應部分之支付款額退還給賣方。

逾期付款： 倘買方未根據出售協議按時向賣方足額支付出售事項之代價，買方每天須以尚欠應付款為基數按每日0.015%之比例向賣方繳納罰金。

5. 代價之基準

代價為約人民幣972百萬元（相當於約港幣1,063百萬元），應由買方在完成日期後10個營業日內經扣除賣方應付出售事項有關之所得稅後一次性支付給賣方。

代價乃由訂約各方公平磋商後釐定，並已計及以下各項：(i)於二零二三年六月三十日待售權益應佔中岩泰科集團之未經審核綜合資產淨值；(ii)按獨立估值師出具之估值報告，中岩泰科集團於二零二三年九月三十日之物業估值（「**估值**」）；及(iii)經調整(a)待售權益應佔中岩泰科及其全資附屬公司佛山市仙湖灣置業有限公司之政府補助（「**該等補助**」）款額（猶如該等補助已於出售協議日期悉數收取），當中已就中岩泰科集團所得之有關該等補助應計之稅項及利息收入損失作出調整；及(b)未於物業評估價值反映之應付建築開支，詳列如下：

八方金融有限公司函件

港幣(千元)

中岩泰科集團於二零二三年六月三十日之	
未經審核綜合資產淨值	1,071,133
加：該等物業之估值 ^{附註1}	2,439,734
加：剩餘補助之除稅後折現價值 ^{附註2}	138,014
加：政府補助有關之遞延收益 ^{附註3}	168,868
減：該等物業於二零二三年九月三十日之賬面值	(2,287,344)
減：應付建築成本 ^{附註4}	(69,196)

中岩泰科集團之經調整資產淨值	1,461,209
----------------	-----------

中岩泰科集團之經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)之72%	1,052,070
-------------------------------	-----------

代價 ^{附註1}	1,063,368
-------------------	-----------

代價較經調整資產淨值之溢價	11,298
---------------	--------

代價較經調整資產淨值之溢價幅度(%)	1.1%
--------------------	------

附註：

1. 按概約匯率人民幣1元兌港幣1.094元計算得出之概約港幣金額。該匯率僅作說明之用，概不構成任何金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率進行兌換之陳述。
2. 中岩泰科所擁有之剩餘補助之折現價值，乃根據中岩泰科與相關政府部門協定之剩餘補助之付款時間表釐定，及以每年4.2%之折現率折現。該折現率乃主要根據出售協議日期之前中國人民銀行所設定之5年期LPR貸款利率進行選擇。於出售協議日期，剩餘補助為數約人民幣181.4百萬元(相當於約港幣198.4百萬元)。有關剩餘補助及有關安排之詳情，請參閱本函件內「4.出售協議之主要條款」一節「有關政府補助之安排」。
3. 遞延收益乃涉及中岩泰科集團已收妥但尚未根據會計準則確認為收入之政府補助。
4. 估計建築成本乃項目竣工後就中岩泰科集團之物業權益應付獨立第三方(例如承建商、項目管理人)之估計成本及開支。

根據以上計算，代價人民幣972百萬元(相當於約港幣1,063百萬元)較二零二三年九月三十日之經調整資產淨值顯著溢價約人民幣11百萬元(相當於約港幣12百萬元)或1.1%。

八方金融有限公司函件

估值報告

根據估值報告，該等物業位於中國佛山市南海區丹灶鎮產業園，其中包括(i)位於丹灶鎮之16幢工業建築(「資產1」)；(ii)位於丹灶鎮之13幢工業建築(「資產2」)；(iii)位於丹灶鎮西城村之一幢住宅項目(「資產3」)；(iv)仙湖灣商業廣場之A至F幢建築物(「資產4」)；(v)氫能展館(「資產5」)；(vi)丹灶鎮5至13號地塊之土地使用權(「資產6」)；(vii)丹灶鎮18號地塊之土地使用權(「資產7」)；(viii)位於丹灶鎮銀河村之一個建築工地(「資產8」)；及(ix)位於丹灶鎮銀河村之一個建築工地(「資產9」)。下文載列該等物業及估值概要：

物業	物業詳情	建築面積／ 土地面積 (平方米)	估值方法	市場價 (人民幣)
資產1	工業建築	186,209.80	折現現金流法	791,775,100
資產2	工業建築	113,437.24	折現現金流法	448,997,100
資產3	商業建築及租賃住房	101,644.74	折現現金流法	383,578,500
資產4	商業建築	28,552.74	重置成本法 (樓宇部分) 及直接比較法 (土地部分)	151,372,400
資產5	會展中心(公益性)	—	—	—
資產6	土地使用權(工業)	339,839.30	折現現金流法	336,690,600
資產7	土地使用權(工業)	97,742.40	折現現金流法	99,050,900
資產8	在建工程(工業)	—	重置成本法	15,137,400
資產9	在建工程(工業)	—	重置成本法	3,502,000
				<u>2,230,104,000</u>

(i) 獨立估值師

吾等已按照上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段進行有關估值報告之工作，包括(i)評估獨立估值師評估類似於該等物業之資產的經驗；(ii)獲取獨立估值師評估其他資產之往績記錄資料；(iii)查詢獨立估值師與 貴集團及其關連人士之現時及過往關係；(iv)審閱獨立估值師對估值報告進行評估之委聘條款，特別是其工作範圍；及(v)與獨立估值師討論估值報告所採納之基礎、方法及假設。

就吾等之盡職調查過程而言，吾等已對獨立估值師進行電話採訪，詢問其在評估類似資產方面之經驗。吾等注意到，獨立估值師曾就相似交易擔任香港上市之公眾公司之估值師。另外，吾等得悉，估值報告之簽署人胡東全先生乃皇家特許測量師學會(MRICS)之特許會員、中國房地產估價師、中國土地估價師及中國資產評估師。彼擁有逾26年之估值行業從業經驗。故此，吾等認為，獨立估值師在進行估值方面具有資格、富有經驗及有能力。

吾等亦已向獨立估值師作出查詢，了解彼是否獨立於 貴公司及訂約方，及獲知獨立估值師乃 貴公司及其關連人士之獨立第三方。獨立估值師亦已向吾等確認，彼並不知悉其本身與 貴公司或任何其他人士之間有任何關係或利益，而將被合理視為影響其擔任 貴公司獨立估值師之獨立性。獨立估值師確認，除就被委聘進行估值而應付予其之一般專業費用外，概不存在任何安排令彼等可向 貴公司及其聯繫人士收取任何費用或利益。鑒於上文所述，吾等認為，就估值工作而言，獨立估值師獨立於 貴公司。

此外，吾等已審閱獨立估值師之聘用條款，尤其是其工作範圍。吾等注意到，其工作範圍與所須發表之意見相稱，且工作範圍並無可能對獨立估值師於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響之限制。吾等亦已就獨立估值師及其有關估值之工作，履行上市規則第13.80條附註(1)(d)所規定之工作。

(ii) 估值基準

誠如估值報告所述，估值乃遵照國際估值準則進行。基於吾等與獨立估值師進行之討論，吾等並無發現令吾等對達致該等物業估值時所使用之主要基準及假設之公平性及合理性存疑之任何主要因素。吾等了解到，為了進行估值，獨立估值師已進行視察、作出相關查詢及搜尋，包括但不限於審查相關土地證書、法律文件及租賃協議、調查各項該等物業附近類似條件下之市場租金以及土地交易記錄。吾等已檢討達致該等物業價值所採用之基準，並與獨立估值師進行討論。

(iii) 估值方法

誠如估值報告所披露，已根據該等物業之性質採用不同估值方法。經與獨立估值師討論得知，資產1、資產2、資產3、資產6及資產7乃採用折現現金流法進行估價，而資產4之樓宇部分、資產8及資產9乃採用重置成本法進行估價。而且，獨立估值師告知，資產5之市場價值為零，因為其乃作為該產業園補助計劃之一部分而建設，控制權及經濟利益均歸屬當地政府。

根據 貴集團提供之資料，中岩泰科集團已自相關集體土地所有權持有人取得資產1、資產2及資產3之獲許可土地使用權。該等土地租賃協議乃於二零一八年至二零一九年期間訂立，及租期介乎約32年至34年。資產1、資產2及資產3之建設工作已經完成。於估值日期，資產1及資產2已出租一部分，而資產3尚未出租。考慮到集體土地租賃協議已規定固定租賃期，且與租戶簽訂之房屋租賃協議能夠產生可預測及可預見之租金收入，獨立估值師釐定，折現現金流法乃對資產1、資產2及資產3進行估值之最適當方法。獨立估值師告知，對資產1、資產2及資產3進行估值時，直接比較法及重置成本法均不適用，因為中岩泰科集團對相關土地使用權既無所有權，亦無處置權。

資產4包括6幢樓宇及相關土地使用權。資產4之樓宇部分採用重置成本法進行估價，而資產4之土地部分採用直接比較法進行估價。估算土地成本時已計及土地使用權價值。根據估值報告，土地使用權之尚可使用年限為約21年。根據吾等與獨立估值師進行之討論，吾等了解到，對土地使用權期限進行續期須待與有關政府部門磋商後方可落實。重置成本法涉及對建築物及構築物之新重置成本

之估算，並從中扣除以考慮尚可使用年限、條件、功能過時等因素。據獨立估值師告知，同一區域相似建築物較少有可資比較之市場交易或租賃交易個案，因此不適宜採用直接比較法對資產4之樓宇部分進行估值。考慮到土地使用權之尚可使用年限有限，且對土地使用權進行續期存在不確定性，獨立估值師認為，不適宜用折現現金流法對資產4之樓宇部分及土地部分進行估價。

資產6及資產7乃於估值日期正在開發之丹灶鎮多幅土地之土地使用權。與資產1、資產2及資產3情況相若，中岩泰科集團已取得資產6及資產7之獲許可土地使用權，租期為約33年。於估值日期，資產6及資產7仍在建設當中。考慮到集體土地租賃協議已規定固定租賃期，且根據土地租賃協議來自中岩泰科之租賃付款乃屬確定，獨立估值師釐定，折現現金流法乃對資產6及資產7進行估值之最適當方法。獨立估值師告知，對資產6及資產7進行估值時，直接比較法及重置成本法均不適用，因為中岩泰科集團對相關土地使用權既無所有權，亦無處置權。

於估值日期，資產8及資產9仍在建設當中，故分類為在建工程。竣工後，該等資產將包括多幢工業建築。由於尚處於前期開發階段，獨立估值師釐定，對資產8及資產9進行估值最適當之方法為重置成本法。獨立估值師進一步告知，當前涉及相似在建項目之市場交易不多，因此在該情況下直接比較法並不適當。此外，由於與早期發展階段項目有關之未來收益及成本存在很大不確定性，對資產8及資產9進行估值亦不適宜採用折現現金流法。

獨立估值師已確認，上文就各項該等物業所選擇之估值方法乃對相似資產進行估值時被經常採用。基於上文所述，吾等認為，獨立估值師已對各項物業採用適當估值方法，考慮到彼等各自之性質及可資比較交易之可得性，吾等認為獨立估值師採用之估值方法乃屬公平合理。

然而，如上所述，吾等認為成本法及直接比較法對於評估資產1、資產2、資產3、資產6及資產7並不合適。此乃由於中岩泰科對該等物業擁有確定租賃權利，而非處置權利，以及市場上沒有附帶確定租賃權利之可資比較交易所致。因此，使用成本法及直接比較法估定該等物業之價值不會產生有意義之結果。另一方面，獨立估值師認為不適宜用折現現金流法對資產1、資產2、資產3、資產6及資產7進行估值，主要考慮到彼等之土地使用權之剩餘年限及獨立估值師為了用折現現金流法對彼等進行估值而可從 貴集團及公開資料來源獲得之資料，包括但不限於與業主簽訂之土地租賃協議、與租戶簽訂之房屋租賃協議、相關市場可資比較租金交易以及 貴集團物業投資之相關歷史成本。因此，吾等認為對資產1、資產2、資產3、資產6及資產7進行估值時適宜使用折現現金流法。

關於資產4之土地部分，吾等注意到折現現金流法並不合適，因為有關土地乃擬作建設用途，而非租賃用途，而用作土地估值之成本法一般在地方政府通過拆遷及拆除獲得並重新分配非國有土地時適用。吾等自獨立估值師了解到，通過該種方式獲取非國有土地之成本不反映商業或服務用地之市場價值。因此，使用折現現金流法及成本法估定資產4之土地部分之價值不會產生有意義之結果。此外，獨立估值師認為，對資產4之土地部分進行估值時適宜採用直接比較法，主要考慮到能夠從公開資料來源找到足夠多之可資比較土地交易之銷售數據進行有意義之比較並對資產4之公允值形成可靠意見。因此，吾等認為，對資產4之土地部分進行估值時適宜採用直接比較法。

至於資產4之樓宇部分、資產8及資產9，如前所述，同一地區類似建築物沒有可供比較之市場交易。此外，該土地使用權之尚可使用年期存在限制，資產4之樓宇部分之土地使用權續期存在不確定性，且資產8及資產9之未來收入存在高度不確定性。因此，在估定資產4之樓宇部分、資產8及資產9之價值時不適宜使用直接比較法及折現現金流法。另一方面，關於資產4之樓宇部分，由於有足夠多之可資比較銷售數據可供對資產4之土地部分進行估值，且與該樓宇部分特別相關之建築成本可以估算，吾等贊同獨立估值師之意見，認為適宜用重置成本法對資產4之建築物部分進行評估。關於資產8及資產9，根據吾等與獨立估值師之進一步討論，吾等了解到，已考慮到以下因素，主要包括(i)資產8及資產9仍在建設當中，且被

分類為在建工程；(ii)彼等之未來收入依賴涵蓋建設期及後建設期之長期財務預測；及(iii)市場上可以找到之可資比較在建工程交易數量不多，因此吾等認為，對資產8及資產9進行評估時適宜採用重置成本法。

基於上述考慮，吾等未使用其他方法對估值結果進行核驗。然而，在吾等之盡職調查過程中，吾等進行了獨立研究，涉及搜尋可資比較交易、審閱編製估值所需之相關文件及檢查估值中使用之參數，並且吾等對估值報告中使用之方法及假設進行評價。根據吾等與獨立估值師進行之討論以及吾等自獨立估值師所了解，有關估值方法已符合並遵從(其中包括)國際估值準則委員會公佈之國際估值準則之所有要求。按照該等基準，吾等贊同獨立估值師之觀點，考慮到該等物業之性質，認為獨立估值師採用之估值方法乃獨立估值師所在行業釐定中國物業之市場價值之常見方法及正常市場慣例，且對該等物業進行估值之相關依據乃屬公平合理。

(iv) 對估值報告之審閱

資產1、資產2、資產3、資產6及資產7

資產1、資產2、資產3、資產6及資產7之估定價值乃用折現現金流法釐定。

吾等已檢討對上述物業資產進行估值時所採用之主要假設，並與獨立估值師進行討論。估值假設之詳情載於本通函附錄一。由於資產1、資產2、資產3、資產6及資產7之土地使用權乃根據有關業主與中岩泰科所訂立之各份土地使用權租賃協議而租賃，進行估值所依據之利潤及現金流預測乃根據一個重要假設作出，即資產使用年限等同於各自之租賃期限，且不會進一步延長。

根據吾等與獨立估值師進行之討論及吾等對資產1、資產2及資產3之利潤及現金流預測之檢討，吾等了解到：(i)二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日期間資產1及資產2之預計租金收入單價乃由中岩泰科與現有客戶所訂立之現有租賃協議之平均單價直接得出；(ii)二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日期間資產3之預計租金收入單價乃

通過對資產3附近相似物業之市場單價進行估算得出；(iii)二零二四年一月一日後之租金收入單價乃根據中岩泰科與其租戶所訂立之租賃協議採用每年3%之遞增率計算，根據該等租賃協議，雙方協定未來三年租金將上漲10%；及(iv)資產1、資產2及資產3之預計成本主要基於歷史成本或參照中岩泰科相似物業之歷史成本計算，及3%之年遞增率與租金收入單價之增長率一致。對資產6及資產7而言，由於資產6及資產7之土地上之建設仍在進行，資產6及資產7將產生之未來租金收入尚不可確定。因此，獨立估值師已利用土地使用權租賃協議有關之租賃成本之折現值作為對資產6及資產7進行估值之基準。

關於利潤及現金流預測中使用之上述假設，吾等(i)已對資產1及資產2之租金收入之預計單價以及中岩泰科與當前租戶所訂立之現有租賃協議之平均單價進行核對及比較；(ii)檢討獨立估值師釐定資產3之租金收入單價所選用之可資比較數字；(iii)將預計成本與歷史成本進行對比；(iv)檢討租金收入單價之年遞增率；及(v)與貴公司管理層就資產1、資產2及資產3之未來前景及有關出租率進行討論。基於吾等之檢討及討論，吾等注意到(i)資產1及資產2之預計租金收入單價與其租戶所訂立之房屋租賃協議所規定之單價一致；(ii)預計成本乃參照中岩泰科經營投資物業之相關歷史成本計算；(iii)租金單價之年遞增率乃根據中岩泰科與其租戶訂立之租賃協議中所載租金有關之條款制定；及(iv)預測中有關項目竣工後及可供出租時採用之長期出租率介乎約80%至90%，乃根據廣東省可資比較產業園之平均出租率估算。關於資產2及資產3，截至估值日期彼等各自之出租率分別為38%及0%。根據估值報告，預計資產2之出租率到二零二三年底可達40%，二零二四年可達75%，二零二五年可達85%，及二零二六年可達90%，預測期後之年份可繼續保持90%。同樣，預計資產3之出租率到二零二三年底可達25%，二零二四年可達65%，二零二五年可達80%，及二零二六年可達90%，預測期後之年份可繼續保持90%。如估值報告所述，於估值日期，資產3之業權登記仍未完成，這意味著在登記完成之前，該物業不能出租。基於上文所述，獨立估值師已計及資產1之歷史出租率，其中資產1於二零二零年底已達約8%，於二零二一年底達約90%，二零二二年底

達約93%。因此，獨立估值師已參照(i)資產1於第二年之出租率達到90%；及(ii)資產1在後續期間保持較高之出租率。因此，獨立估值師對資產2及資產3之出租率採用類似之遞增模式，並預測其出租率將在二零二六年前逐漸達到約90%，並在預測期後之年份保持在90%。此外，吾等已查閱獨立估值師提供位於廣東省其他產業園之出租率清單，及發現彼等之出租率普遍達到90%或以上。考慮到(i)資產1之歷史參考出租率；(ii)資產1、資產2及資產3均位於產業園內；及(iii)廣東省產業園之市場出租率資料，吾等認為，在對資產2及資產3進行評估之預測期內採用遞增出租率模式之假設乃屬公平合理。

關於釐定資產3之租金收入單價所採用之可資比較交易，吾等已自獨立估值師獲得可資比較交易之清單，其中載有各自之位置、面積及交易日期。吾等亦已注意到，獨立估值師已作出相關調整，包括位置、佔地面積、交易情況及條件，以計及可資比較交易與資產3之間之差異。於釐定資產3之單位租值時，獨立估值師已計算三宗可資比較交易之經調整租值之平均值，而估計租值剛好位於該等可資比較交易中所觀察到之租值範圍內。在審閱可用資料及進行市場研究及分析後，獨立估值師確認，估值報告中之選定可資比較交易符合所需之篩選標準。吾等認為該等可資比較交易在丹灶鎮及鄰近地區具有代表性。吾等亦已盡最大努力獨立查明中國廣東省佛山市南海區丹灶鎮物業交易有關之相關公共網站，獨立估值師已對網站上之可資比較交易進行研究，及注意到該等可資比較交易與資產3存在可比性，且該等可資比較交易之平均租金費率與資產3估值所採用之租金費率整體一致。吾等未在獨立估值師之調查結果中發現任何異常，及認為所選可資比較交易代表了符合篩選標準之多宗交易。因此，吾等認為，該等可資比較交易之篩選標準及資產3估值中採用之租金費率乃屬公平且具有代表性，為資產3之估值提供了可靠依據。

對資產1、資產2、資產3、資產6及資產7進行估值時，已採用5%之折現率。吾等從獨立估值師了解到，根據佛山市政府發佈之官方通知書，該折現率乃根據南海區集體工業建設用地之平均土地收益率計算。吾等已獲得該通知書，並注意到估值中採用之折現率與通知書中所述之平均土地收益率一致。

資產4、資產8及資產9

資產4、資產8及資產9之估定價值採用重置成本法釐定。

資產4之樓宇部分之估定價值乃通過於估值日期估算將當前建築物及構築物進行重置或重建所需之成本進行釐定。作為吾等評估工作之一部分，吾等已取得建築物及構築物估值過程之詳情，並發現，乃採用建築成本釐定其價值。獨立估值師在達致資產4之樓宇部分之估定價值時已考慮多個因素，包括土地成本、樓面面積、每平方米之估計建築成本、相關專業費用、建設週期及財務支出。吾等已與獨立估值師討論該等主要因素，並注意到彼等乃應用重置成本法對建築物及構築物進行估值時常用之參數。在這方面，吾等已(i)檢討相關資料來源及計算；(ii)與獨立估值師討論考慮該等主要因素之理由及假設；及(iii)注意到(a)廣東省工業建築及寫字樓以及構築物之每平方米估算建築成本乃參考相關政府部門公佈之官方資料釐定；及(b)所採用之財務支出與估值日期中國之1年期LPR貸款利率一致。

另一方面，吾等認為，在估定資產4之土地部分之市場價值(已在資產4估值項下列作土地成本)時，獨立估值師已採用直接比較法。據獨立估值師告知，彼等認為代表性之可資比較交易數量充足，可供採用直接比較法進行估值。根據估值報告，獨立估值師已查閱有關目標及臨近發展項目近期之可資比較土地交易(「可資比較土地交易」)，以對資產4之土地部分進行估值。可資比較土地交易之篩選標準為(其中包括)(i)可資比較交易之土地用途為商用；(ii)有關交易乃通過轉讓使用權進行；(iii)標的土地位於佛山市；及(iv)有關交易於估值日期前三年內進行。關於這一點，吾等已取得用於估值之可資比較土地交易詳情，譬如各自之位置、面積、土地用途及協議日期。吾等亦已盡最大努力獨立查明可資比較土地交易之資料來源，該等資料乃參考政府網站(www.landchina.com)上公佈之

土地轉讓交易。其為一個披露中國廣東省佛山市土地交易之公共網站，獨立估值師已從該網站獲取可資比較土地交易。經審閱後，吾等發現，獨立估值師選定之可資比較土地交易發生在估值日期前兩年內，且可資比較土地交易之物業指定用於商業開發並位於佛山市，與資產4之土地部分具有可比性。吾等另外從獨立估值師了解到，為達致土地之每平方米價格已採用可資比較土地交易之代價（已考慮對每平方米價格作出之調整，主要參照包括交易時間、位置及土地使用權之長短等因素）。吾等已對每平方米價格之調整作出檢討，並就調整之理由及方法與獨立估值師進行討論。吾等發現，為評估每平方米土地價格所作之調整乃與資產4之土地部分及可資比較土地交易之間之不同特徵一致，因此認為該等調整對於得出資產4之土地部分之估值乃屬合理。慮及(i)可資比較土地交易乃按上文所載標準選出，即可資比較土地與資產4在位置、土地使用權、土地用途、土地交易、日期及時間方面相似；(ii)可資比較土地交易之來源，及(iii)作出調整之合理性，吾等贊同獨立估值師之意見，認為採用直接比較法估值所使用之可資比較土地交易乃屬公平合理。

截止估值日期，資產8及資產9仍處於早期開發階段，及尚未開始建設。經與獨立估值師討論，吾等了解到，資產8及資產9之估值乃基於彼等之歷史成本，主要包括與設計及勘測相關之專業費用。此外，獨立估值師認為，鑒於有關歷史成本之確認日期與估值日期相距較近，所以毋須就歷史成本作出價格水平方面之調整。

吾等已檢討相關計算及資產8及資產9之歷史成本。從吾等對相關計算之檢討中，吾等注意到(i)二零二三年之前發生之歷史成本乃基於中岩泰科之經審核會計記錄；及(ii)於二零二三年發生之歷史成本乃基於中岩泰科之管理賬目。基於吾等對歷史成本之進一步核查，吾等注意到，彼等與中岩泰科之經審核會計記錄及管理賬目所載有關數字均無出入。

結論

鑒於(i)獨立估值師於釐定該等物業之市場價值時採用之方法、基準及假設乃屬適當；(ii)代價乃根據獨立估值師公平合理釐定之估值作出；(iii)代價乃經買賣雙方按正常商業條款公平磋商後釐定，並參考截至二零二三年六月三十日待售權益應佔之中岩泰科集團之未經審核綜合賬面資產淨值；(iv)代價人民幣972.0百萬元（相當於約港幣1,063.4百萬元）較經調整資產淨值溢價約1.1%；及(v)上文「3.進行出售事項之理由及裨益及所得款項之擬定用途」一節所討論之出售事項之理由及裨益，吾等認為根據公平市場價值釐定之代價乃屬公平合理。

6. 付款條件

根據出售協議，代價為約人民幣972.0百萬元（相當於港幣1,063.4百萬元），買方應在完成日期後10個營業日內支付。

吾等從 貴集團了解到，完成後中岩泰科需要若干時間辦理特定登記手續。經賣方與買方公平磋商，買方應在完成後10個營業日內完成代價之結算。基於 貴集團所聘請法律顧問編製之法律意見，吾等了解到，按照國家外匯管理局所頒佈之《外國投資者境內直接投資外匯管理規定》第二章第十條規定，如進行涉及外商投資企業股權之交易，境內買家須首先在中國境內辦理外商投資企業之登記，然後方可進行有關外匯活動及對境外賣家進行匯款。法律顧問認為，於完成後進行代價支付之安排乃屬公平合理。

此外，吾等了解到， 貴公司已對買方之財務背景進行盡職調查。買方為一家國有企業，由中國佛山市南海區人民政府轄下南海區公有資產管理委員會辦公室持有。根據其在中國外匯交易中心刊登之截至二零二三年九月三十日止期間之季度報告，吾等注意到，於二零二三年九月三十日，買方之總資產為約人民幣506億元（相當於約港幣554億元），及其現金結餘為約人民幣53億元（相當於約港幣58億元）。買方已通知 貴集團，買方已預留部分銀行結餘用於結算代價。

此外，按照出售協議，倘買方未能及時全額向賣方指定賬戶支付代價，買方應就延遲付款向賣方支付罰金。逾期付款之罰金以未付清款額為基數按每日0.015%之比例支付，自款額到期應付之日起計，直至實際支付有關款額日期為止。考慮到當前中國銀行儲蓄賬戶之利率，若逾期付款，貴集團有機會收取一筆金額超過銀行定期利息收入之利息付款。

基於上述情況，尤其(i)按照中國相關規定須辦理之登記手續；(ii)買家之國企背景；(iii)買家之雄厚財務背景及充裕現金資源；及(iv)逾期付款之罰金機制，吾等認為付款條件屬正常商業條款，就貴公司及股東而言屬公平合理。

7. 出售事項之財務影響

於完成後，貴公司將不再擁有中岩泰科集團之任何權益，而中岩泰科集團之財務資料不再於貴集團之綜合財務報表綜合入賬。下文之分析乃基於本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料（「**備考財務資料**」）。務請注意，該等分析僅作說明用途，並不代表餘下集團在完成後之財務狀況。

收入

二零二二財年，貴集團錄得年內經審核綜合收入為約港幣767.6百萬元。根據備考財務資料，及假設出售事項已於二零二二年一月一日進行，餘下集團二零二二財年之未經審核備考綜合收入將減少約港幣82.3百萬元或10.7%至約港幣685.3百萬元。

盈利

二零二二財年，貴集團錄得年內經審核綜合盈利為約港幣42.8百萬元。根據備考財務資料，及假設出售事項已於二零二二年一月一日進行，餘下集團二零二二財年之未經審核備考綜合盈利將增加約港幣134.1百萬元或313.2%至約港幣176.9百萬元。

資產淨值

於二零二三年六月三十日，貴公司擁有人應佔之未經審核資產淨值為約港幣936.7百萬元。基於備考財務資料，及假設出售事項已於二零二三年六月三十日進行，貴公司擁有人應佔之未經審核備考資產淨值將為約港幣1,107.8百萬元。因此，於完成後，且主要考慮結欠中岩泰科集

八方金融有限公司函件

團之貸款約港幣294.2百萬元及美元貸款90.0百萬元(相當於約港幣702.0百萬元)被償還，貴公司擁有人於二零二三年六月三十日應佔之資產淨值將會增加約港幣171.1百萬元或約18.3%。

資產負債比率

貴集團於二零二三年六月三十日之資產負債比率(以總負責佔總資產之百分比計算)為約79.5%。基於備考財務資料，於完成後且主要考慮結欠中岩泰科集團之貸款約港幣294.2百萬元及美元貸款90.0百萬元(相當於約港幣702.0百萬元)被償還，預計貴集團之資產負債比率會下降，而貴集團於二零二三年六月三十日之備考資產負債比率將為約72.8%，令貴集團之財務狀況更加穩健。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，由於其「一次性」性質使然，訂立出售協議並非在貴集團之一般及日常業務過程中進行。然而，出售協議之條款及條件乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，並建議獨立股東投票贊成將於第一次股東特別大會上提呈有關出售協議及其項下擬進行交易之決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
八方金融有限公司

董事總經理
馮智明

聯席董事
阮芷嫻

謹啟

二零二三年十二月二十九日

附註：馮智明先生自二零零三年起一直為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面累積逾28年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司之併購、關連交易及須遵守收購守則之交易之多項顧問交易。阮芷嫻女士為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及負責人員。阮女士於機構融資行業累積逾12年經驗，並曾參與及完成香港上市公司多項關於上市規則及收購守則之顧問交易。

報告號碼：中聯國際諮[2023]第OIGPC0803號

日期：二零二三年十月二十七日

中國興業金融投資控股有限公司

香港九龍

尖沙咀

麼地道62號

永安廣場

501室



Allied Appraisal

中聯國際房地產土地資產評估諮詢
(廣東)有限公司

廣東省廣州市

越秀區流花路121號

南塔9樓

電話：020-88905028

傳真：020-81711525

敬啟者：

就：廣東中岩泰科建設有限公司及其附屬公司擁有的相關物業權益估值報告書

1. 指示

吾等茲遵照 閣下之指示，對廣東中岩泰科建設有限公司（「該公司」）及其附屬公司所持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，及搜集認為必要之進一步資料，以就物業權益於二零二三年九月三十日（「估值基準日」）之市場價值向 閣下提供吾等的意見。

本估值的目的是供中國興業金融投資控股有限公司轉讓股權提供廣東中岩泰科建設有限公司及其附屬公司擁有的物業權益價值參考之用。

對於物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引；國際估值準則委員會權益頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

除另有所述者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣元。

2. 估值基準

估值乃吾等對其市場價值之意見。吾等將市場價值界定為自願買家與自願賣家於適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及無強制之情況下於估值日進行資產或負債買賣交易之估計金額。

3. 估值方法

- **C-D區工業用途房地產、中試基地工業用途房地產、丹青苑租賃住房項目**

根據相關土地租賃合同，中岩公司對於該等已建成物業在所在土地租賃期內可以對物業進行分租、轉租等方式進行經營，土地租賃期滿後該等物業須無償移交給土地出租方或土地出租方指定的第三方，吾等結合該實際情況，採用貼現現金流的估值方法進行估值，該估值包含地上建築物及其所在的租賃土地使用權資產的價值，預測現金流中未扣除在物業剩餘經營期限內需支付的土地租金和土地管理費。

由於中岩公司對該等物業不具備處置的權利，所以不適宜採用成本法和市場法對該等物業進行估值。

- **仙湖灣商業廣場**

於整體而言，對於仙湖灣商業廣場的物業，本次估值採用成本法進行估值，對於其中建築物採用「折舊重置成本」方法進行估值，所在土地使用權採用市場法進行估值。

對於佛山市南海區仙湖灣商業廣場A-F棟的樓宇部分，本次估值採用「折舊重置成本」方法進行估值。這種方法需要估算建築物和建築物結構的新重置成本，然後從中扣除，以便考慮使用年期，條件，功能過時等。

在估算佛山市南海區仙湖灣商業廣場A-F棟所在土地使用權的價值時，由於該物業所在當地土地交易市場較為活躍，採用直接比較法對該土地使用權進行估值能直接反映資產的市場價值，本次估值採用直接比較法進行估值，即按可資比較土地使用權之實際銷售所變現價格及／或要價進行比較。吾等分析大小、等級、性質、特性及地點相若之可資比較土地使用權，並審慎衡量各項物業各自之一切優劣，藉此達致公平之市場價值比較。

由於該房產所在商圈類似的資產市場交易或租賃交易案例較少，故不適宜採用市場法或收益法對其整體進行估值。

- **仙湖灣商業廣場會展中心(氫能展館)**

對於氫能展館，根據廣東中岩泰科建設有限公司指示，氫能展館是廣東中岩泰科建設有限公司取得新能源產業園建設補貼配套投建的物業，由其全資附屬公司佛山市仙湖灣置業有限公司出資建設，但該公司對氫能展館不擁有實際控制權和收益權，該物業屬於公益性物業，由政府相關部門負責運營，對該公司不產生經濟效益。基於其實際經濟屬性，本次估值對其價值按零處理。

- **5-13號地使用權資產、18號地使用權資產**

對於待開發的承租的土地使用權資產，由於該類型資產屬於租入土地資產，對於中岩公司而言，其實質體現為其對該等租入資產在租賃期限內的權益，基於此，本次估值採用貼現現金流法對待開發的承租土地使用權資產--佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心5-13號地、18號地進行估值。

使用權資產一般不適宜採用市場法或成本法進行估值。

- **13號地在建工程、18號地在建工程**

對13號地、18號地的在建工程，由於項目目前處於前期開發階段，項目目前開發程度較低，故本次估值採用重置成本法對13號地、18號地的在建工程進行估值。

由於市場上較少有類似的在建工程直接進行交易，故不適宜採用市場法對該等在建工程進行估值，由於該項目目前尚處於建設前期階段，其未來收益、成本或具體建設進度存在一定的不確定性，故不適宜採用收益法進行估值。

4. 假設

在進行估價時，吾等已假設：

- 1) 該等物業或該等物業構成其部分用途的樓宇已獲得所有必要之法定批准；
- 2) 於建設該等物業時概無使用有害或危險之物料或技術；

- 3) 該等物業並不受限制於任何不尋常或過分繁重之限制、產權負擔或支銷，且能展示有效之業擁；
- 4) 於估值基準日，假設物業於估值基準日現狀下的相關建設成本和建設費用均已付清，未考慮後續需支付的建設成本對估值結論產生的影響。
- 5) 該物業的其他特別假設（如有的話）已在「估值證書」的附註中列明。

5. 視察物業

吾等已視察物業的外觀及其實體，並在可能情況下視察其內部，然而，吾等並無對相關資產的技術數據、技術狀態、結構、附屬物等組織專項技術檢測，吾等編製估值時，乃假設該等方面均屬理想。

鄭淮東先生於二零二三年九月二十日對物業進行了視察。鄭淮東先生為中國資產評估師。彼於中國物業估值方面有逾7年經驗，於香港物業估值方面有1年的經驗，曾參與香港上市的房托基金的物業估值工作等。

6. 業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，包括土地租賃合同、不動產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及有關物業權益的其他正式圖則，並已作出有關查閱。吾等已於可能情況下查閱文件正本，已核實中國物業權益的現有業權及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等已取得廣東君信經綸君厚律師事務所關於廣東中岩泰科建設有限公司物業情況的法律意見書，吾等在很大程度依賴 貴公司中國法律顧問廣東君信經綸君厚律師事務所提供有關物業權益有效性的意見。

根據上述法律意見書，廣東君信經綸君厚律師事務所認為廣東中岩泰科建設有限公司對在租賃地塊上建設的項目（包含CD區廠房、丹青苑租賃住房項目、中試基地廠房、13號地塊項目（在5-13號土地租賃合同的13號地塊上開發，而5-12號地塊則仍未開發）、18號地塊項目等）在土地租賃合同約定的租賃期限內享有使用權，及對地上建築物及所佔用的土地享有轉租權和分租權，租賃期滿，中岩泰科在租賃土地上投入的一切建築物等不動產（含水及高低壓電力設施等）應無償移交給出租方或其指定的第三方。仙湖灣置業公司是佛山市南海區丹灶鎮仙湖度假區陽光路3號仙湖灣商業廣場A、B、C、D、E、F座物業的合法產權人。

7. 限制條件

吾等並無進行詳細測量已核實物業面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確，所有文件及合約僅供參考及所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其是，但不限於物業之年期、法定通告、地役權、物業之佔用詳情、地盤及樓面面積及以識辨該等物業的所有其他有關事宜。

吾等無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲充分資料，以達致知情之意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃發出指示一方之法律顧問責任範圍。吾等亦無核實獲提供之該等物業相關任何資料是否準確。

除另有說明外，吾等並無以重建基準進行估值。其他可能性發展選擇的研究亦不在吾等之估值範疇內。

吾等並無測試任何設施，故無法匯報其現時狀況。吾等並無責任核實建設或對該物業進行加建或改建時概無使用有害或危險之物料或技術。吾等已假設公用設施，例如電力，電話，供水等可用及並無損毀。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實該等物業的地盤及樓面面積是否正確，並假設交予吾等的文件所載的地盤面積及正式地盤平面圖乃為正確。所有文件及合約僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積僅為約數。

面積及樓宇落成年份均為約數，吾等已於報告內引述實用面積之來源。然而，吾等不會就所引述之面積偏離於任何其他來源承擔責任。

於吾等之估值內，並無計及任何物業權益之任何押記、按揭或結欠之債項或出售時可能產生之任何支出或稅項。

本估值報告僅限於委託方專有及所定之用途。本估值報告之部分或全部內容皆不可向其他方披露。如本估值報告作除注明之外之其他用途，吾等並不負責。

8. 聲 明

此乃聲明吾等為物業估值工作的「外部估值師」。

根據香港測量學會評估準則，「一名」外部估值師是「一名估值師」，彼連同其任何員工，與客戶、代表客戶行事的代理人或評估物業沒有重大關聯。

9. 估 值 意 見

吾等認為，於二零二三年九月三十日，該等物業權益的市場價值（不包含任何產權負擔）總額為人民幣2,230,104,000.00元（人民幣貳拾貳億三仟零壹拾萬零肆仟元）。

本估值結論使用有效期為一年，從本次估值基準日二零二三年九月三十日起算。

隨函附奉「估值概要」、「估值證書」。

代表：

中聯國際房地產土地資產評估諮詢（廣東）有限公司

胡東全測量師

執行董事

二零二三年十月二十七日

下文隨附吾等的估值概要及估值證書以供閣下垂註。

此 致

附註：胡東全為皇家特許測量師學會會員、中國房地產估價師、中國土地估價師及中國資產評估師。於中國物業估值方面擁有逾26年執業經驗。

物業分類：持作發展的物業

估值概要

		建築面積／ 土地面積		於估值基準日 現狀下 的市場價值
序號	物業簡稱	物業用途 (m ²)		
1	CD區廠房	186,209.80	工業	791,775,100.00
2	中試基地廠房	113,437.24	工業	448,997,100.00
3	丹青苑租賃住房	101,644.74	商業、租賃住房	383,578,500.00
4	仙湖灣商業廣場(含土地使用權)	28,552.74	商業	151,372,400.00
5	仙湖灣商業廣場會展中心(氫能展館)	– 氫能展館(公益性)		–
6	5-13號地使用權資產	339,839.30	工業用地	336,690,600.00
7	18號地使用權資產	97,742.40	工業用地	99,050,900.00
8	13號地在建工程	– 工業		15,137,400.00
9	18號地在建工程	– 工業		3,502,000.00
總計				2,230,104,000.00

附註：

- 根據委託人的指示和相關政府文件，佛山市南海區人民政府已同意對廣東中岩泰科建設有限公司為建設廣東省佛山市南海區丹灶鎮新能源租賃住房(丹青苑租賃住房)及廠房(C-D區廠房及中試基地廠房)以及收購仙湖灣商業體、投建氫能展館進行財政資金補助合計人民幣6億元，至本次估值基準日，廣東中岩泰科建設有限公司已收到政府補助人民幣41,862.83萬元，剩餘人民幣18,137.17萬元預計將於2023年至2027年期間發放，中岩公司預計於2023年將收到政府補貼款項人民幣2,000萬元，於2024年將收到人民幣5,000萬元，於2025年將收到人民幣4,000萬元，於2026年將收到人民幣4,000萬元，於2027年將收到人民幣3,137.17萬元，本次對於物業權益的估值中並未考慮上述政府補貼金額的影響，如若參照中國全國銀行間同業拆借中心授權公佈的5年期貸款市場報價利率4.2%按照稅後貼現現金流對該權益進行折現，該權益的估值為人民幣126,155,200.00元。
- CD區廠房、中試基地廠房、丹青苑租賃住房，該等物業現已建成，但根據中岩公司的申報，該物業尚未辦理竣工結算，CD區廠房預估中岩公司賬面未計提的不含增值稅續建成本為人民幣2,528.68萬元，中試基地廠房預估中岩公司賬面未計提的不含增值稅續建成本為人民幣2,894.06萬元，丹青苑租賃住房預估中岩公司賬面未計提的不含增值稅續建成本為人民幣902.29萬元，合計為人民幣6,325.03萬元。本次對於物業權益的估值結論未扣減該等物業的未付工程款。

估值證書—CD區廠房

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
1. 廣東省佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心利眾路8號C1-C10棟、祥達路1號D1-D16棟	該物業包含位於廣東省佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心利眾路8號C1-C10棟、祥達路1號D1-D16棟的建築物共16棟(地塊編號：16-17號地)，於2021年落成後投入使用。 該物業的總建築面積為186,209.8平方米，證載用途均為工業用途。證載產權人為土地所有人，根據《土地租賃合同》，在土地租賃期內，廣東中岩泰科建設有限公司享有對物業出租、分租的經營權。 該物業所在土地使用權是通過租賃取得，共簽訂了4份土地租賃合同，租賃土地面積為315,313.2平方米，其中可建設用地面積為310,380.16平方米，約定租賃期限屆滿後租賃土地上投入的一切建築物等不動產((含水及高低壓電力設施等)無償移交給土地出租方或土地出租方指定的第三方)。	在估值基準日，該物業的出租率為87%，平均租賃單價約為人民幣22元／m²／月。 租賃期限到期日為2023-2041年期間。	791,775,100.00

附註：

- (1) 該物業之登記產權人為佛山市南海區丹灶鎮銀河社區小杏股份經濟合作社，為物業所在土地的集體建設用地所有權人，廣東中岩泰科建設有限公司與佛山市南海聯運投資有限公司簽訂租賃合同取得土地的使用權，其中101,504.90m²土地租賃期限從2019年1月21日起至2051年8月25日止，另213,808.30m²土地使用權租賃期限從2019年1月21日起至2051年12月20日止，合同約定首年土地租賃費用為人民幣30,000元／畝／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，土地管理費為人民幣1.3元／m²／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%。本次估值中未扣除物業未來經營期限內需要支付的土地租金和土地管理費的支出。

- (2) 在估值基準日，該物業已出租建築面積為162,812.23m²（含分攤面積口徑），合同期內租賃情況如下表：

年度	2023年 10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
合約租金收入 (萬元)	1,128.27	4,607.49	3,471.54	1,993.51	1,124.60	659.42	659.42	618.51	519.44	513.67
合約到期建築面積 (m ²)	-	23,255.35	41,649.08	51,785.58	23,378.74	-	-	4,954.77	1,071.89	-
年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	
合約租金收入 (萬元)	541.40	565.04	585.69	377.47	216.75	216.75	227.59	238.43	119.21	
合約到期建築面積 (m ²)	-	-	-	11,188.93	-	-	-	-	5,527.89	

該等物業租賃合同一般約定租賃期為3-5年，租金遞增率一般為每三年遞增10%。

- (3) 該物業現已建成，但根據委託人的申報，該物業尚未辦理竣工結算，尚未結清相關工程建設費用，本次估值未將該費用從估值結果中扣除。
- (4) 本次估值採用貼現現金流法對該物業進行估值，是基於中岩公司對該物業持續進行出租經營的條件下進行的。
- (5) 貼現現金流的計算公式為：

$$\text{物業權益估值} = \sum \frac{\text{物業經營期內的各年的物業經營淨收益}}{(1 + \text{折現率})^{\text{經營年期}}},$$

其中物業經營淨收益通過預測該物業未來經營期內的出租收入扣減相關運營成本後得出的，本次估值採用的折現率為5%，主要參考物業當地類似用途房地產經營的一般出租回報率計算，經營年期按照該物業所在租賃土地的剩餘經營期限從估值基準日起算至2051年結束，經營期內租金遞增率按照現行市場狀況設定為每年3%。經營期限結束後按照土地租賃合同物業需無償移交，故無回收殘值。

(6) 本次估值對於物業未來經營期內的物業經營收入、經營成本和出租率等資料預測如下表：

序號	年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
		10-12月									
1	年總收入	13,059,397.78	51,008,445.04	52,314,487.40	52,985,306.58	54,755,262.11	56,351,262.76	57,834,911.65	59,663,445.04	61,553,927.86	63,238,021.62
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	14,418,037.07	52,854,571.37	54,224,216.95	54,927,704.13	56,783,854.34	58,457,578.81	60,013,480.20	61,931,061.30	63,913,608.03	65,679,715.49
1.2	預估整體出租率	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	11,282,711.63	46,074,868.77	34,715,398.85	19,935,120.42	11,246,011.65	6,594,199.12	6,594,199.12	6,185,061.65	5,194,378.49	5,136,719.30
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	1,693,521.38	4,136,974.23	16,797,607.15	32,246,198.58	42,698,650.35	48,940,500.88	50,418,606.88	52,649,446.35	55,523,549.51	57,259,010.70
1.5	光伏屋頂租賃收入	34,375.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00
1.6	光伏屋頂出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.7	其他收入(租賃押金利息)	48,789.78	190,567.04	195,446.40	197,952.58	204,565.11	210,527.76	216,070.65	222,902.04	229,964.86	236,256.62
2	年總費用	3,414,186.74	13,368,928.29	13,778,316.40	14,078,047.05	14,565,799.87	14,973,781.27	15,309,799.45	15,728,019.45	16,166,084.63	16,548,075.80
2.1	維修費	519,990.87	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47
2.2	管理費	179,045.06	699,328.60	717,234.51	726,431.48	750,697.67	772,578.92	792,919.83	817,989.12	843,907.75	866,996.77
2.3	相關稅費	2,593,873.63	10,126,213.53	10,391,089.73	10,527,137.41	10,886,099.05	11,209,781.19	11,510,677.46	11,881,519.16	12,264,924.73	12,606,472.88
2.4	保險費	103,998.17	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69
2.5	銷售費用	17,279.00	47,430.00	174,036.00	328,522.00	433,047.00	495,465.00	510,246.00	532,555.00	561,296.00	578,650.00
3	物業經營淨收益	9,645,211.04	37,639,516.75	38,536,171.00	38,907,259.53	40,189,462.24	41,377,481.49	42,525,112.20	43,935,425.59	45,387,843.23	46,689,945.81

序號	年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	年總收入	65,234,370.96	67,243,689.76	69,278,006.94	71,611,556.06	74,056,017.54	76,197,442.89	78,506,454.33	80,881,635.99	83,323,244.81	85,909,357.50
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	67,773,285.35	69,880,455.89	72,013,842.29	74,461,032.24	77,024,536.88	79,270,247.48	81,691,705.24	84,182,555.47	86,743,068.52	89,455,121.96
1.2	預估整體出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	5,413,999.27	5,650,391.23	5,856,875.70	3,774,693.85	2,167,517.12	2,167,517.12	2,275,892.98	2,384,268.84	1,192,134.42	–
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	58,970,621.73	60,736,041.77	62,556,274.30	66,963,287.15	71,005,792.88	73,139,217.88	75,331,227.02	77,589,159.16	81,213,780.58	84,982,366.00
1.5	光伏屋頂租賃收入	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00	606,035.00
1.6	光伏屋頂出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.7	其他收入(租賃押金利息)	243,714.96	251,221.76	258,821.94	267,540.06	276,672.54	284,672.89	293,299.33	302,172.99	311,294.81	320,956.50
2	年總費用	16,997,439.03	17,450,147.39	17,908,816.35	18,458,142.51	19,027,838.23	19,512,831.07	20,034,694.38	20,571,543.75	21,136,442.82	21,734,069.62
2.1	維修費	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47
2.2	管理費	894,366.83	921,914.70	949,805.30	981,798.39	1,015,312.09	1,044,671.15	1,076,327.82	1,108,891.69	1,142,366.28	1,177,822.03
2.3	相關稅費	13,011,349.05	13,418,855.53	13,831,431.89	14,304,694.97	14,800,451.99	15,234,750.77	15,703,037.40	16,184,743.90	16,679,922.37	17,204,407.43
2.4	保險費	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69
2.5	銷售費用	595,767.00	613,421.00	631,623.00	675,693.00	716,118.00	737,453.00	759,373.00	781,952.00	818,198.00	855,884.00
3	物業經營淨收益	48,236,931.93	49,793,542.37	51,369,190.59	53,153,413.55	55,028,179.31	56,684,611.81	58,471,759.95	60,310,092.24	62,186,801.99	64,175,287.88

序號	年度	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
1	年總收入	88,468,389.02	91,104,191.35	93,819,068.10	96,477,374.51	99,357,587.96	102,324,206.22	104,987,913.80	108,056,818.20	89,799,831.16
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	92,138,775.61	94,902,938.88	97,750,027.05	100,682,527.86	103,703,003.70	106,814,093.81	110,018,516.62	113,319,072.12	94,174,358.20
1.2	預估整體出租率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	87,531,837.00	90,157,792.00	92,862,526.00	95,648,401.00	98,517,854.00	101,473,389.00	104,517,590.83	107,653,119.00	89,465,640.00
1.5	光伏屋頂租賃收入	606,035.00	606,035.00	606,035.00	468,535.00	468,535.00	468,535.00	78,089.17	–	–
1.6	光伏屋頂出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
1.7	其他收入(租賃押金利息)	330,517.02	340,364.35	350,507.10	360,438.51	371,198.96	382,282.22	392,233.80	403,699.20	334,191.16
2	年總費用	22,313,641.86	22,910,600.38	23,525,468.96	24,127,524.03	24,779,838.04	25,451,720.28	26,054,999.80	26,750,047.86	22,175,633.57
2.1	維修費	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	2,079,963.47	1,678,217.10
2.2	管理費	1,212,906.50	1,249,043.49	1,286,264.60	1,322,710.13	1,362,198.01	1,402,870.51	1,439,390.09	1,481,464.94	1,231,178.53
2.3	相關稅費	17,723,400.20	18,257,962.73	18,808,562.20	19,347,688.74	19,931,819.87	20,533,474.60	21,073,696.55	21,696,095.76	18,035,938.52
2.4	保險費	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	415,992.69	335,643.42
2.5	銷售費用	881,379.00	907,638.00	934,686.00	961,169.00	989,864.00	1,019,419.00	1,045,957.00	1,076,531.00	894,656.00
3	物業經營淨收益	66,154,747.16	68,193,590.97	70,293,599.14	72,349,850.48	74,577,749.92	76,872,485.94	78,932,914.00	81,306,770.34	67,624,197.59

上表中，年總收入 = 工業廠房潛在毛租金收入 × 出租率 + 光伏屋頂租金收入 × 出租率 + 其他收入（租賃押金利息）。工業廠房潛在毛租金收入 = 合約租金收入 + 空置物業和租賃到期物業的潛在租金收入，考慮到C-D廠區現行出租率為87%，同時結合項目預期的招商進度和市場同類產業園區的一般情況，本次評估預計於2023年時的出租率達到90%，2024年開始進入穩定期，出租率達到95%，光伏屋頂部分的租金收益由於其承租方為公司的全資附屬公司，所以其出租率按照100%考慮。

物業經營成本中維修費和保險費按照建築物的重置造價為基數分別按照0.5%、0.1%計算；管理費用按照不含稅租金收入的1.5%計算，銷售費用按照（預計年租金收入 – 已簽訂租賃合同的租賃收入）為基數按照1%計算，相關稅費主要為按現行稅費政策計算的增值稅及附加稅費、房產稅和印花稅。

對於已簽訂的租賃合同的工業廠房物業，未來經營期內的租賃收入按照合約租金收入預測，當物業租賃到期後，其潛在毛租金收入按照當前客觀市場租金水平為基礎並以每年租金遞增3%進行預測。物業租金水平遞增率取值為3%主要是考慮標的物業所在區域為產業聚集區，區域內產業氛圍濃厚，入駐企業需求穩定，區域內其他類似物業簽約租金年增長率一般為3.0%左右，這也與C-D區目前已簽訂的租賃合同中約定的平均年租金增長率基本一致。

估值證書—中試基地廠房

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
2. 廣東省佛山市南海區丹灶鎮西安路6號中試基地廠房A1區E6-E8棟、研發樓1、丹灶鎮豐泰路1號中試基地廠房B區E1-E5棟、綜合廠房、B區庫房、研發樓2	該物業包含位於廣東省佛山市南海區丹灶鎮西安路6號中試基地廠房A1區E6-E8棟、研發樓1、丹灶鎮豐泰路1號中試基地廠房B區E1-E5棟、綜合廠房、B區庫房、研發樓2共13棟物業(地塊編號2-4號地)，於2022年落成後投入使用。 該物業的總建築面積為113,437.24平方米，證載用途均為工業用途。證載產權人為土地所有人，根據《土地租賃合同》，在土地租賃期內，廣東中岩泰科建設有限公司享有對物業出租、分租的經營權。 該物業所在土地使用權是通過租賃取得，共簽訂了3份土地租賃合同，租賃土地面積為126,529.50平方米，其中可建設用地面積為126,529.50平方米，土地租賃期限終止日期均為2053年。約定租賃期限屆滿後租賃土地上投入的一切建築物等不動產((含水及高低壓電力設施等)無償移交給土地出租方或土地出租方指定第三方)。	在估值基準日，該物業的出租率為38%，平均租賃單價約為人民幣22元／m²／月。 租賃期限到期日為2026-2028年期間。具體租賃情況詳見附註。	448,997,100.00

附註：

- (1) 該物業之登記產權人為佛山市南海區丹灶鎮西城社區大果股份經濟合作社、佛山市南海區丹灶鎮西城社區伏水股份經濟合作社、佛山市南海區丹灶鎮仙崗社區仙崗股份經濟合作社，為物業所在集體建設用地的所有人，廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心簽訂租賃合同取得土地的使用權，其中56,502.50m²土地租賃期限從2019年5月23日起至2053年1月1日止，另70,027.00m²土地使用權租賃期限從2019年5月23日起至2053年9月30日止，合同約定首年土地租賃費用為人民幣30,000元／畝／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，土地管理費為人民幣1.3元／m²／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%。本次估值中未扣除物業未來經營期限內需要支付的土地租金和土地管理費的支出。

- (2) 在估值基準日，該物業已出租建築面積為43,150.67m²（含分攤面積口徑），合同期內租賃情況如下：

年度	2023年10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
合約租金收入(萬元)	282.51	1,147.39	1,200.28	914.78	470.39	81.68
合約到期建築面積(m ²)	-	-	-	22,230.18	6,557.40	14,363.08

該等物業租賃合同一般約定租賃期為5年，租金遞增率一般為每三年遞增10%。

- (3) 本次估值採用貼現現金流法對該物業進行估值，是基於中岩公司對該物業持續進行出租經營的條件下進行的。
- (4) 貼現現金流的計算公式為：

$$\text{物業權益估值} = \sum \frac{\text{物業經營期內的各年的物業經營淨收益}}{(1 + \text{折現率})^{\text{經營年期}}},$$

其中物業經營淨收益通過預測該物業未來經營期內的出租收入扣減相關運營成本後得出的，本次估值採用的折現率為5%，主要參考物業當地類似用途房地產經營的一般出租回報率計算，經營年期按照該物業所在租賃土地的剩餘經營期限從估值基準日起算至2051年結束，經營期內租金遞增率按照現行市場狀況設定為每年3%。經營期限結束後按照土地租賃合同物業需無償移交，故無回收殘值。

- (5) 該物業現已建成，但根據委託人的申報，該物業尚未辦理竣工結算，尚未結清相關工程建設費用，本次估值未將該費用從估值結果中扣除。

(6) 本次估值對於物業未來經營期內的的物業經營收入、經營成本和出租率等資料預測如下表：

序號	年度	2023年 10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	年總收入	4,843,922.85	22,966,197.49	26,966,785.64	29,589,849.38	29,454,373.25	29,934,063.36	32,533,656.42	33,509,665.78	34,514,955.53	35,550,404.96	36,616,916.44
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	12,064,566.12	30,507,194.29	31,607,103.62	32,754,780.34	32,604,813.18	33,135,810.87	36,013,456.53	37,093,860.22	38,206,676.03	39,352,876.31	40,533,462.60
1.2	預估整體出租率	40%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	2,825,095.25	11,473,884.28	12,002,794.32	9,147,847.02	4,703,872.37	816,787.16	-	-	-	-	-
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	2,000,730.76	11,406,511.72	14,863,243.68	20,331,454.98	24,640,459.63	29,005,442.84	32,412,111.00	33,384,474.00	34,386,008.00	35,417,589.00	36,480,116.00
1.5	其他收入(租賃押金利息)	18,096.85	85,801.49	100,747.64	110,547.38	110,041.25	111,833.36	121,545.42	125,191.78	128,947.53	132,815.96	136,800.44
2	年總費用	1,423,384.81	6,504,986.61	7,405,754.28	8,028,378.67	8,042,135.60	8,189,646.30	8,786,572.86	9,007,620.77	9,235,299.43	9,469,809.22	9,711,353.50
2.1	維修費	323,863.32	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28
2.2	管理費	66,410.45	314,867.83	369,716.12	405,678.47	403,821.08	410,397.66	446,038.22	459,419.37	473,201.94	487,398.01	502,019.94
2.3	相關稅費	948,331.37	4,521,509.84	5,332,862.23	5,864,841.26	5,837,365.58	5,934,650.71	6,461,869.69	6,659,812.47	6,863,693.55	7,073,691.27	7,289,988.62
2.4	保險費	64,772.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66
2.5	銷售費用	20,007.00	114,065.00	148,632.00	203,315.00	246,405.00	290,054.00	324,121.00	333,845.00	343,860.00	354,176.00	364,801.00
3	物業經營淨收益	3,420,538.04	16,461,210.87	19,561,031.36	21,561,470.71	21,412,237.64	21,744,417.06	23,747,083.56	24,502,045.00	25,279,656.10	26,080,595.74	26,905,562.93

序號	年度	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
1	年總收入	37,715,424.45	38,846,886.58	40,012,293.53	41,212,662.10	42,449,042.20	43,722,513.88	45,034,189.28	46,385,214.70	47,776,771.54	49,210,074.35	50,686,376.80
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	41,749,466.48	43,001,950.47	44,292,008.99	45,620,769.25	46,989,392.33	48,399,074.10	49,851,046.33	51,346,577.72	52,886,975.05	54,473,584.30	56,107,791.83
1.2	預估整體出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	37,574,520.00	38,701,755.00	39,862,808.00	41,058,692.00	42,290,453.00	43,559,167.00	44,865,942.00	46,211,920.00	47,598,278.00	49,026,226.00	50,497,013.00
1.5	其他收入(租賃押金利息)	140,904.45	145,131.58	149,485.53	153,970.10	158,589.20	163,346.88	168,247.28	173,294.70	178,493.54	183,848.35	189,363.80
2	年總費用	9,960,144.62	10,216,399.92	10,480,341.88	10,752,202.68	11,032,219.64	11,320,636.60	11,617,705.37	11,923,687.14	12,238,848.71	12,563,464.04	12,897,818.58
2.1	維修費	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28
2.2	管理費	517,080.55	532,592.96	548,570.75	565,027.87	581,978.71	599,438.08	617,421.22	635,943.85	655,022.17	674,672.83	694,913.02
2.3	相關稅費	7,512,775.14	7,742,245.02	7,978,599.20	8,222,043.88	8,472,791.99	8,731,062.59	8,997,081.22	9,271,080.35	9,553,299.60	9,843,985.27	10,143,391.62
2.4	保險費	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66
2.5	銷售費用	375,745.00	387,018.00	398,628.00	410,587.00	422,905.00	435,592.00	448,659.00	462,119.00	475,983.00	490,262.00	504,970.00
3	物業經營淨收益	27,755,279.83	28,630,486.66	29,531,951.65	30,460,459.41	31,416,822.56	32,401,877.27	33,416,483.91	34,461,527.56	35,537,922.83	36,646,610.31	37,788,558.21

序號	年度	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
1	年總收入	52,206,967.71	53,773,177.05	55,386,371.93	57,047,963.62	58,759,402.54	60,522,184.28	62,337,849.59	64,207,985.39	24,641,793.50
1.1	工業廠房潛在毛租金收入	57,791,025.58	59,524,756.35	61,310,499.04	63,149,814.01	65,044,308.43	66,995,637.68	69,005,506.81	71,075,672.02	27,277,479.83
1.2	預估整體出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其中：已簽訂租賃合同的租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.4	預計合同期外工業廠房租賃收入	52,011,923.00	53,572,281.00	55,179,449.00	56,834,833.00	58,539,878.00	60,296,074.00	62,104,956.00	63,968,105.00	24,549,732.00
1.5	其他收入(租賃押金利息)	195,044.71	200,896.05	206,922.93	213,130.62	219,524.54	226,110.28	232,893.59	239,880.39	92,061.50
2	年總費用	13,242,203.39	13,596,920.43	13,962,277.69	14,338,596.75	14,726,205.65	15,125,442.21	15,536,656.03	15,960,205.72	6,109,366.50
2.1	維修費	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	1,295,453.28	482,689.44
2.2	管理費	715,760.41	737,233.22	759,350.22	782,130.73	805,594.65	829,762.49	854,655.36	880,295.02	337,840.35
2.3	相關稅費	10,451,780.05	10,769,420.26	11,096,589.54	11,433,574.08	11,780,668.06	12,138,174.79	12,506,406.74	12,885,685.76	4,946,801.82
2.4	保險費	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	259,090.66	96,537.89
2.5	銷售費用	520,119.00	535,723.00	551,794.00	568,348.00	585,399.00	602,961.00	621,050.00	639,681.00	245,497.00
3	物業經營淨收益	38,964,764.32	40,176,256.63	41,424,094.24	42,709,366.87	44,033,196.89	45,396,742.07	46,801,193.55	48,247,779.68	18,532,426.99

上表中，年總收入 = 工業廠房潛在毛租金收入 × 出租率 + 其他收入（租賃押金利息）。工業廠房潛在毛租金收入 = 合約租金收入 + 空置物業和租賃到期物業的潛在租金收入，考慮到中試基地廠房現行出租率為38%，同時結合項目預期的招商進度和市場同類產業園區的一般情況，以及中試基地廠房的第二層廠房的可出租面積佔比較大，本次評估預計於2023年時的出租率達到40%，2024年時出租率達到75%，2025年時出租率達到85%，2026年開始進入穩定期，出租率達到90%。

對於已簽訂的租賃合同的工業廠房物業，未來經營期內的租賃收入按照合約租金收入預測，當物業租賃到期後，其潛在毛租金收入按照當前客觀市場租金水平為基礎並以每年租金遞增3%進行預測。物業租金水平遞增率取值為3%主要是考慮標的物業所在區域為產業聚集區，區域內產業氛圍濃厚，入駐企業需求穩定，區域內其他類似物業簽約租金年增長率一般為3.0%左右，這也與中試基地廠房目前已簽訂的租賃合同中約定的平均年租金增長率基本一致。

物業經營成本中維修費和保險費按照建築物的重置造價為基數分別按照0.5%、0.1%計算；管理費用按照不含稅租金收入的1.5%計算，銷售費用按照（預計年租金收入 - 已簽訂租賃合同的租賃收入）為基數按照1%計算，相關稅費主要為按現行稅費政策計算的增值稅及附加稅費、房產稅和印花稅。

估值證書—丹青苑租賃住房

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
3. 廣東省佛山市南海區丹灶鎮西城村集體建設用地租賃住房項目(丹青苑 第1-11棟)	該物業包含位於南海區丹灶鎮西城村集體建設用地丹青苑租賃住房項目(1號地)，於2023年落成。 該物業的總建築面積為101,644.74平方米，包含可出租商業用途房地產建築面積10,340.22m²，可出租住宅套間(兩房一廳)394套，住宅單間1361套，地下室車位376個。 該物業所在土地使用權是通過租賃取得，共簽訂了1份土地租賃合同，租賃土地面積為36,233.00平方米，其中可建設用地面積為36,233.00平方米，土地租賃期限終止日期為2051年8月9日。約定租賃期限屆滿後租賃土地上投入的一切建築物等不動產((含水及高低壓電力設施等)無償移交給土地出租方或土地出租方指定的第三方)。 所在土地用途為商服用地。地上建築目前尚未辦理產權登記，根據《土地租賃合同》，在土地租賃期內，廣東中岩泰科建設有限公司享有對物業出租、分租的經營權。	未佔用	383,578,500.00

附註：

- (1) 該物業目前尚未辦理產權登記，已於2023年5月15日通過佛山市南海區工程建設項目竣工驗收終審，驗收合格。
- (2) 該物業之登記建設單位為佛山市南海區丹灶鎮西城村西城股份合作經濟社，為物業所在集體建設用地的所有人。廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司簽訂租賃合同取得土地的使用權，租賃土地面積為36,233.00m²，土地使用權租賃期限從2018年10月23日起至2051年8月9日止，合同約定首年土地租賃費用為人民幣30,000元／畝／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，土地管理費為人民幣1.3元／m²／年，租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%。本次估值未考慮未來現金流中土地租金和土地管理費的支出。
- (3) 本次估值採用貼現現金流法對該物業進行估值，是基於中岩公司對該物業持續進行出租經營的條件下進行的。
- (4) 貼現現金流的計算公式為：

$$\text{物業權益估值} = \sum \frac{\text{物業經營期內的各年的物業經營淨收益}}{(1 + \text{折現率})^{\text{經營年期}}},$$

其中物業經營淨收益通過預測該物業未來經營期內的出租收入扣減相關運營成本後得出的，本次估值採用的折現率為5%，主要參考物業當地類似用途房地產經營的一般出租回報率計算，經營年期按照該物業所在租賃土地的剩餘經營期限從估值基準日起算至2051年結束，經營期內租金遞增率按照現行市場狀況設定為每年3%。經營期限結束後按照土地租賃合同物業需無償移交，故無回收殘值。

- (5) 該物業現已建成，但根據委託人的申報，該物業尚未辦理竣工結算，尚未結清相關工程建設費用，本次估值未將該費用從估值結果中扣除。

- (6) 該項目目前尚未出租，本次估值時採用的預期租賃收入採用市場一般水平計算，其中可出租單間住宅預估租金收入為人民幣850元／套／月，可出租住宅套間（兩房一廳）預估租金收入為人民幣1,330元／套／月，車位預估租金收入為人民幣250元／個／月，商業部分預估綜合租賃收入單價約為人民幣54元／m²／月。

吾等通過實施市場調查、詢證等程式，查閱物業當地的主流房地產交易資訊的平台網站，通過以下市場資料綜合考慮後得出丹青苑租賃住房的單間住宅、的客觀市場租金收入：

樓盤	單間住宅 (元／套／月)	住宅套間 (元／套／月)	停車位 (元／個／月)
南海區丹灶鎮桂丹頤景園	700-800	1,000-1,250	200-300
南海區丹灶鎮仙湖花園	750-850	1,100-1,300	200-300
南海區丹灶鎮祈福南灣半島花園	—	1,200-1,400	200-300

資料來源：58同城網站、安居客網站、現場調查

丹青苑項目的商業樓層分佈於第一層、第二層和第四層，商鋪類物業參照周邊住宅底商、臨街商業的一般月租金水平得出，市場調查資訊具體如下表：

所在區域	月租金單價 (元／m ² ／月· 建築面積)
丹灶鎮金沙康和綜合市場周邊首層臨街商鋪	70-85
丹灶鎮金碧銀海廣場住宅底商（首層）	70-80
丹灶鎮金港路首層商鋪	55-65
丹灶鎮益萬家國泰廣場首層商鋪	70-75
丹灶鎮上林一品首層商鋪	70-75

資料來源：58同城網站、安居客網站、現場調查

吾等綜合上述市場資料得出丹青苑首層商鋪的平均月租金為人民幣71元／m²／月，由於周邊較少有二層及以上樓層商業物業的出租案例，本次評估以首層商業為基準，並考慮一定的折扣率得出第二層及第四層商業物業的租金單價如下表：

項目	建築面積 (m ²)	預計月租金單價 (元／m ² ／月· 建築面積)
丹青苑首層商鋪	4,704.70	71.00
丹青苑第二層商鋪	5,162.39	41.00
丹青苑第四層商鋪	473.14	38.00
綜合單價		54.51

(7) 本次估值對於物業未來經營期內的物業經營收入、經營成本和出租率等資料預測如下表：

序號	年度	2023年 10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	年總收入	1,757,193.57	18,858,289.38	23,906,508.48	27,701,666.15	28,532,716.95	29,388,697.88	30,270,358.76	31,178,469.45	32,113,823.93	33,077,238.23
1.1	丹青苑潛在毛租金收入	7,015,621.74	28,904,361.57	29,771,492.42	30,664,637.19	31,584,576.30	32,532,113.59	33,508,077.00	34,513,319.31	35,548,718.89	36,615,180.46
1.2	出租率	25%	65%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其他收入(租賃押金利息)	3,288.57	70,454.38	89,314.48	103,493.15	106,597.95	109,795.88	113,089.76	116,482.45	119,976.93	123,576.23
2	年總費用	913,409.30	6,329,818.09	7,473,143.66	8,332,674.66	8,520,891.85	8,714,755.24	8,914,434.65	9,120,104.45	9,331,944.44	9,550,139.44
2.1	維修費和資產更新支出	470,106.92	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69
2.2	管理費	24,136.31	258,548.19	327,759.55	379,791.37	391,185.12	402,920.67	415,008.29	427,458.54	440,282.30	453,490.76
2.3	相關稅費	307,605.64	3,626,878.33	4,650,698.94	5,420,388.33	5,588,932.31	5,762,532.32	5,941,340.45	6,125,512.81	6,315,210.44	6,510,598.83
2.4	保險費	94,021.38	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54
2.5	銷售費用	17,539.05	187,878.35	238,171.94	275,981.73	284,261.19	292,789.02	301,572.69	310,619.87	319,938.47	329,536.62
3	物業經營淨收益	843,784.27	12,528,471.29	16,433,364.82	19,368,991.49	20,011,825.10	20,673,942.64	21,355,924.10	22,058,365.01	22,781,879.49	23,527,098.79

序號	年度	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
1	年總收入	34,069,555.52	35,091,642.03	36,144,392.09	37,228,723.14	38,345,584.72	39,495,952.49	40,680,831.18	41,901,256.68	43,158,293.96	44,453,043.13
1.1	丹青苑潛在毛租金收入	37,713,635.87	38,845,044.95	40,010,396.29	41,210,708.18	42,447,029.43	43,720,440.31	45,032,053.52	46,383,015.13	47,774,505.58	49,207,740.75
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其他收入(租賃押金利息)	127,283.52	131,102.03	135,035.09	139,086.14	143,258.72	147,556.49	151,983.18	156,542.68	161,238.96	166,076.13
2	年總費用	9,774,880.43	10,006,363.57	10,244,791.43	10,490,371.78	10,743,319.68	11,003,856.08	11,272,208.56	11,548,611.71	11,833,306.74	12,126,542.79
2.1	維修費和資產更新支出	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69
2.2	管理費	467,095.49	481,108.35	495,541.61	510,407.85	525,720.08	541,491.69	557,736.44	574,468.54	591,702.59	609,453.67
2.3	相關稅費	6,711,848.99	6,919,136.60	7,132,643.02	7,352,554.33	7,579,063.11	7,812,367.21	8,052,670.41	8,300,182.81	8,555,120.37	8,817,706.22
2.4	保險費	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54
2.5	銷售費用	339,422.72	349,605.40	360,093.57	370,896.37	382,023.26	393,483.96	405,288.48	417,447.14	429,970.55	442,869.67
3	物業經營淨收益	24,294,675.09	25,085,278.45	25,899,600.66	26,738,351.36	27,602,265.05	28,492,096.40	29,408,622.62	30,352,644.96	31,324,987.22	32,326,500.34

序號	年度	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年
1	年總收入	45,786,634.41	47,160,233.16	48,575,039.87	50,032,291.14	51,533,259.75	53,079,257.58	54,671,635.69	56,311,784.27	57,999,589.68
1.1	丹青苑潛在毛租金收入	50,683,972.97	52,204,492.16	53,770,626.92	55,383,745.73	57,045,258.10	58,756,615.85	60,519,314.32	62,334,893.75	64,199,967.34
1.2	出租率	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
1.3	其他收入(租賃押金利息)	171,058.41	176,190.16	181,475.87	186,920.14	192,527.75	198,303.58	204,252.69	210,380.27	216,688.68
2	年總費用	12,428,575.84	12,739,669.82	13,060,096.62	13,390,136.30	13,730,077.13	14,080,216.22	14,440,859.56	14,812,322.00	15,194,967.34
2.1	維修費和資產更新支出	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69	1,880,427.69
2.2	管理費	627,737.28	646,569.40	665,966.48	685,945.47	706,523.83	727,719.55	749,551.14	772,037.67	795,297.90
2.3	相關稅費	9,088,169.57	9,366,746.76	9,653,681.27	9,949,223.89	10,253,632.75	10,567,173.90	10,890,121.36	11,222,757.07	11,565,547.62
2.4	保險費	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54	376,085.54
2.5	銷售費用	456,155.76	469,840.43	483,935.64	498,453.71	513,407.32	528,809.54	544,673.83	561,014.04	577,829.81
3	物業經營淨收益	33,358,058.57	34,420,563.34	35,514,943.25	36,642,154.84	37,803,182.62	38,999,041.36	40,230,776.13	41,499,462.26	42,804,622.34

上表中，年總收入 = 丹青苑潛在毛租金收入 × 出租率 + 其他收入（租賃押金利息），考慮到丹青苑租賃住房項目預計將於2023年10月開始進行招租，同時結合項目預期的招商進度和周邊住宅社區的一般入住情況，本次評估預計於2023年10-12月的平均出租率達到25%，2024年時出租率達到65%，2025年時出租率達到80%，2026年開始進入穩定期，出租率達到90%。該項目周邊以成熟社區為主，均已交付多年，目前普遍入住率約為70%-80%。

物業租金水平遞增率取值為3%主要是考慮標的物業所在區域為產業聚集區，區域內產業氛圍濃厚，有一定的租賃住房需求，區域內其他住宅物業簽約租金年增長率一般為3.0%左右。

物業經營成本中維修費和保險費按照建築物的重置造價為基數分別按照0.5%、0.1%計算；管理費用按照不含稅租金收入的1.5%計算，銷售費用按照（預計年租金收入 - 已簽訂租賃合同的租賃收入）為基數按照1%計算，相關稅費主要為按現行稅費政策計算的增值稅及附加稅費、房產稅和印花稅。

估值證書—仙湖灣商業廣場

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
4. 仙湖灣商業廣場 C-D棟、A-B棟、F 棟(含建築物及所 在的土地使用權)	該物業包含位於廣東省佛山市南海區丹灶鎮仙湖度假區陽光路3號仙湖灣商業廣場A、B、C、D、E、F座，於2014年落成。 該物業的總建築面積為28,552.74平方米，其中12,334.79m²用作為辦公用途，16,217.95m²用作經營酒店。 該物業均已辦理產權登記，證載產權人為佛山市仙湖灣置業有限公司，所在土地用途為商服用地。宗地面積面積合計9,981m²，其中A棟、B棟、C棟建築物所在獨用宗地面積為5,848.31m²，土地使用權終止日期為2044年11月27日，D棟建築物所在獨用宗地面積為1,545.28m²，土地使用權終止日期為2045年4月30日，E棟建築物所在獨用宗地面積為1,108.35m²，土地使用權終止日期為2044年12月16日，D棟建築物所在獨用宗地面積為1,479.06m²，土地使用權終止日期為2044年11月15日。	C、D、E棟建築物現已出租用作辦公用途，於估值基準日時的出租率60%，平均租金單價約為人民幣31元／m ² ／月。	151,372,400.00

附註：

- (1) 該物業的登記產權人為佛山市仙湖灣置業有限公司，佛山市仙湖灣置業有限公司為廣東中岩泰科建設有限公司的全資附屬公司。
- (2) 在估值基準日，該物業已出租建築面積為7,425.99m²（含分攤面積口徑），合同期內租賃情況如下：

年度	2023年 10-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
合約租金收入(萬元)	68.09	243.09	203.35	118.41	34.98	11.66
合約到期建築面積(m ²)	–	1,541.74	1,231.85	3,712.14	–	940.26

該等物業租賃合同一般約定租賃期為5年，租金遞增率一般為每三年遞增10%。

- (3) 仙湖灣商業廣場所在土地使用權為國有商服用地，土地使用權面積合計為9,981m²，本次評估選用以下土地市場交易案例進行比較分析和修正：

項目	可資比較案例A	可資比較案例B	可資比較案例C
名稱	佛山市南海區桂城街道夏平路南側、東信北路西側A地塊	佛山市南海區NH-A-01-07-01街坊（承業大廈北側地塊）	佛山市三水區雲東海街道荷湖北路以南、映海路以西地塊二
資料來源	中國土地市場網	中國土地市場網	中國土地市場網
地塊位置	佛山市南海區桂城街道夏平路南側、東信北路西側A地塊	佛山市南海區NH-A-01-07-01街坊（承業大廈北側地塊）	佛山市三水區雲東海街道荷湖北路以南、映海路以西地塊二
交易日期	2023年7月	2022年1月	2023年3月
土地用途	土地—商業 金融用地	土地—商業 金融用地	土地—商業 金融用地
土地面積(m ²)	97,832,000	66,320,000	13,300,000
比較單位	可建設計容建築面積(m ²)	可建設計容建築面積(m ²)	可建設計容建築面積(m ²)
數量(m ²)	55,460.45	30,989.59	5,318.33
折合樓面地價(元/m ²)	1,764.00	2,140.00	2,501.00

以上案例的選取標準符合以下篩選條件：1)土地的權利狀況具有可比性，選取的案例與標的土地均為國有所有的出讓土地使用權；2)土地規劃用途一致，選取的案例與標的土地均為商業用地；3)土地的交易情況具有相似性，選取案例的交易方式均是通過公開競價的方式成交的，能夠反映真實土地市場情況；4)案例土地的交易時間與估值基準日接近，距離估值基準日不超過3年；5)選取案例與標的土地處於同一商圈或類似商圈，其區域情況類似。

以上披露的案例交易信息詳細準確，可資比較案例數量詳盡及充足。

結合標的地塊的實際情況，通過對上述案例進行區位狀況、實物狀況及剩餘年限的修正，得出標的地塊的平均樓面地價為人民幣1,818元/m²，其中區位狀況修正幅度一般為-15%~15%的區間，剩餘年期修正主要參照佛山市南海區公佈的基準底價文件中的土地年期修正體系進行正。造成本次估值單價與可比案例之間存在較大差異的原因主要在於仙湖灣商業廣場地塊的剩餘年期僅約21年，而上表中交易案例在交易時的剩餘年期為40年。

根據《佛山市南海區2020年國有建設用地基準地價更新修正體系》，商服用地的土地還原率 r 為7.17%，因為可資比較案例的土地剩餘使用年限均為40年，所以土地年限修正係數

$$= \left[1 - \left(\frac{1}{1+7.17\%} \right)^{21} \right] \div \left[1 - \left(\frac{1}{1+7.17\%} \right)^{40} \right] \approx 0.8176。$$

- (4) 仙湖灣商業廣場的房屋建築採用「折舊重置成本」方法進行估值，以當前建築物重置成本總額，再減去估計折舊得出其物業估值，物業重置成本總額包含建築成本、建造前期及其他費用、資金成本以及建造利潤，其中建造成本參照類似建築物的建築造價進行估算，得出其單方建造成本，前期費用率包含建設單位管理費、招標代理費、環境影響評價費、勘察設計費、工程監理費、基礎設施配套費等，參照當地的相關收費標準進行計算，資金成本按照建設週期1年參照同期LPR貸款利率3.55%進行計算，開發利潤參照行業一般水平按照8%計算。該等建築物已使用約9.5年，按照建築物理論使用年限與土地剩餘年限孰短的方式確定建築物

$$\text{剩餘使用年限約為21年，按照建築物成新率} = \frac{\text{建築物尚可使用年限}}{(\text{建築物尚可使用年限} + \text{建築物已使用年限})}$$

的計算方式，得出該物業的建築成新率約為69%。

1) 建築造價B

仙湖灣商業廣場C、D、E棟為辦公建築，參照廣聯達指標網站(<http://www.gldzb.com>)上公佈的佛山地區類似的辦公建築造價為人民幣3,075.00元/m² (含9%增值稅)，仙湖灣商業廣場AB棟、F棟為酒店物業，類似酒店建築的建築造價為人民幣5,240.00元/m² (含9%增值稅)，據此得出仙湖灣商業廣場的綜合造價成本如下：

樓棟	建築面積 (m ²)	含增值稅建築造價 (元/m ²)		不含增值稅建築造價 (元/m ²)	
		單價 (元/m ²)	總價 (元)	單價 (元/m ²)	總價 (元)
AB棟	12,465.01	5,240.00	65,316,652.00	4,807.00	59,919,303.00
C棟	4,068.73	3,075.00	12,511,345.00	2,821.00	11,477,887.00
D棟	4,634.10	3,075.00	14,249,858.00	2,821.00	13,072,796.00
E棟	3,631.96	3,075.00	11,168,277.00	2,821.00	10,245,759.00
F棟	3,752.94	5,240.00	19,665,406.00	4,807.00	10,245,759.00
合計/均價	28,552.74	4,304.72	122,911,538.00	3,949.05	112,756,128.00

2) 建造前期及其他費用C

建造前期及其他費用主要為勘察設計費、工程建設監理費、招標代理服務費和環境影響諮詢費，以含增值稅建築造價為基數計算。其他費用為城市基礎設施配套費，按照佛山南海區政府公佈的標準為人民幣55元/m²。具體費率和計算如下表：

項目	前期費用 = $\sum(E1...En)$	計算基數	含稅費率	不含稅費率
1	勘察設計費	含稅建築造價	0.68%	0.65%
2	工程建設監理費	含稅建築造價	0.76%	0.71%
3	招標代理服務費	含稅建築造價	0.13%	0.12%
4	環境影響諮詢費	含稅建築造價	0.05%	0.05%
項目	其他費用 = $\sum(F1...Fn)$		含稅費率	不含稅費率
5	城市基礎設施配套費	建築面積	55.00	55.00

依據以上費率，計算得出仙湖灣商業廣場的建造前期及其他費用如下：

樓棟	建築面積 (m^2)	含增值稅建造前期及其他費用 ($\text{元}/m^2$)		不含增值稅建造前期及其他費用 ($\text{元}/m^2$)	
		單價 ($\text{元}/m^2$)	總價 (元)	單價 ($\text{元}/m^2$)	總價 (元)
AB棟	12,465.01	139.91	1,743,943.00	135.10	1,684,035.00
C棟	4,068.73	104.83	426,509.00	102.01	415,034.00
D棟	4,634.10	104.83	485,775.00	102.01	472,705.00
E棟	3,631.96	104.83	380,724.00	102.01	370,481.00
F棟	3,752.94	139.91	525,063.00	135.10	507,026.00
合計／均價	28,552.74	124.75	3,562,014.00	120.80	3,449,281.00

3) 管理費用D

管理費用率取值為3%。

房屋建築物管理費用D1 = (建築造價B + 建造前期及其他費用C) * 3% = 人民幣5,890,684.00元。

房地產管理費用D2 = (土地取得成本A + 建築造價B + 建造前期及其他費用C) * 3% = 人民幣8,371,042.00元。

4) 資金成本E

建設年限	利率	資金成本	
		房屋建築物 部分資金 成本E1	房地產投資 資金成本E2
1.00	3.55%	2,313,886.00	4,139,399.00

房屋建築物資金成本E1 = 建造前期及其他費用C × 正常建設期 × 年貸款利率 + (建築造價B + 房屋建築物管理費用D1) × 正常建設期 × 年貸款利率 × 50%

= 人民幣2,313,886.00元

房地產資金成本E2 = (土地取得成本A + 建造前期及其他費用C) × 年貸款利率 × 正常建設期 + (建築造價B + 房地產管理費用D2) × 年貸款利率 × 正常建設期 × 50%

= 人民幣4,139,399.00元

5) 開發利潤F

本次評估根據評估物件的用途、建設規模以及類似用途房地產的供求狀況，結合當地建設工程行業水準，取成本利潤率為8.0%。則：

房屋建築物部分開發利潤F1 = (建築造價B + 建造前期及其他費用C + 房屋建築物部分管理費用D1 + 房屋建築物部分資金成本E1) × 8.00%

房地產開發利潤F2 = (土地取得成本A + 建築造價B + 建造前期及其他費用C + 房地產管理費用D2 + 房地產投資資金成本E2) × 8.00%；

6) 房地產和房屋建築物的重置價值I

評估人員通過上述的預測，採用反覆運算分別對待估房地產(含土地)和待估房屋建築物(不含土地)的重置價值進行測算，可得：

房地產重置全價(不含稅) = 土地取得成本A + 建築造價B + 建造前期及其他費用C + 房地產管理費用D2 + 房地產投資資金成本E2 + 房地產開發利潤F2 = 人民幣192,319,900.00(元)

房屋建築物重置全價(不含稅) = 建築造價B + 建造前期及其他費用C + 房屋建築物部分管理費用D1 + 房屋建築物部分資金成本E1 + 房屋建築物部分開發利潤F1 = 人民幣132,587,400.00(元)

7) 建築物成新率

$$\text{建築物成新率} = \frac{\text{建築物尚可使用年限}}{(\text{建築物尚可使用年限} + \text{建築物已使用年限})} = \frac{21}{(9.5 + 21)} = 69\%$$

8) 房地產的評估值

待估房地產的成本法評估值 = 房地產重置價值(含土地市價) - 房屋建築物重置價值 × (1 - 成新率) = 人民幣151,372,400.00元(取整到百位)

- (5) 仙湖灣商業廣場A、B、C、D、E、F座物業已經於2019年9月6日抵押給南海農商行，擔保的最高債權金額為本金人民幣278,389,200.00元及基於債權所發生的利息、費用等。
- (6) 上述估值中，土地的價值總額為人民幣59,732,500.00元，建築物的價值總額為人民幣91,639,900.00元。

估值證書－仙湖灣商業廣場會展中心（氫能展館）

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
5. 仙湖灣商業廣場 會展中心（氫能展 館）	該物業包含位於廣東省佛山市 南海區丹灶鎮仙湖灣商業廣場 會展中心氫能展館。項目建成 於2020年。 該物業的建築面積約4,300平方 米。 該物業集中展示氫能產業發展 動態，屬公益性配套，未辦理房 屋產權，所在土地亦未辦理土 地產權。	作為公益性展館向市 民免費開發	0.0

附註：

- (1) 根據廣東中岩泰科建設有限公司指示，氫能展館是廣東中岩泰科建設有限公司取得新能源產業園建設補貼配套投建的物業，由其全資附屬公司佛山市仙湖灣置業有限公司出資建設，但該公司對氫能展館不擁有實際控制權和收益權，該物業屬於公益性物業，由政府相關部門負責運營，對該公司不產生經濟效益。
- (2) 根據廣東中岩泰科建設有限公司指示，氫能展館的房屋未辦理相關產權登記。
- (3) 氫能展館所在土地使用權已由廣東中岩泰科建設有限公司、佛山市仙湖灣置業有限公司與佛山市丹灶鎮人民政府、佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司、佛山市南海區仙湖旅遊度假有限公司簽訂了《仙湖灣商業廣場配套用地免費使用協議》，協議約定在中岩泰科、仙湖灣置業在保持公有（國有／鎮街集體所有）控股企業性質的前提下，該地塊作為仙湖灣商業廣場的配套用地免費使用。

估值證書－（地塊編號：5-13號地使用權資產）

			於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
6. 佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心5-13號地	租賃土地位於佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心編號5-13號地塊。 租賃土地面積合計339,839.3m²，是由廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海區丹灶鎮土地資源開發公司簽訂租賃合同取得，土地租賃期限終止日期為2051年8月9日。 租賃土地的產權人為佛山市南海區丹灶鎮西城村西城股份合作經濟社、佛山市南海區丹灶鎮銀河村小杏股份合作經濟社，土地性質為集體建設用地，土地用途為工業用途。	其中13號地塊規劃用地面積89,010.50m ² 已動工建設，目前處於前期土地平整階段，剩餘5-12號地尚未動工。	336,690,600.00

附註：

- 根據該公司申報和提供的資料顯示，對於5-12號（376.24畝）地塊，廣東中岩泰科建設有限公司目前已於2022年開始停止向出租方繳納租金，出租方可能將會收回該地塊租賃權，但目前租賃雙方尚未簽訂相關終止協定，根據《中共佛山市南海區委辦公室、佛山市南海區人民政府辦公室簽報意見呈批表》（簽報編號：綜合三股2022071）文件，南海區委、區政府將統籌安排5-12號地塊置換事項，各方正積極溝通，但目前尚未簽訂相關租賃協議，未來重新簽訂租賃合同的租賃價格也未明確，本次估值未考慮上述事項對估值的影響。
- 根據地塊租賃合同，該地塊在租賃合同期從2019年5月1日起至2051年8月9日終止，合同約定首年土地租賃費用為人民幣30,000元／畝／年（含增值稅，稅率為9%），租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，土地管理費為人民幣1.3元／m²／年（含增值稅），租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，本次估值結論不包含估值基準日後需支付的租賃費用和管理費用。
- 5-13號地使用權資產採用貼現現金流的方法進行估值，該估值是基於中岩公司在合約租賃期內持續擁有該地塊的租賃權的條件下進行的。

- (4) 估值時採用的現金流為《土地租賃合同》上約定的不含增值稅的租金和土地管理費用，採用的折現率參照相關會計準則按照中岩公司增量借款利率以5%進行計算，按照租賃費用支付的時間以每年年初為折現時點。
- (5) 土地租賃合同約定租賃期限屆滿後租賃土地上投入的一切建築物等不動產（（含水及高低壓電力設施等）無償移交給土地出租方或土地出租方指定的第三方）。

估值證書－（地塊編號：18號地使用權資產）

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
7. 佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心18號地	租賃土地位於佛山市南海區丹灶鎮丹灶物流中心編號18號地塊。 租賃土地面積合計97,742.40m²，是由廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海聯運投資有限公司簽訂租賃合同取得，土地租賃期限終止日期為2051年10月23日。 租賃土地的產權人為佛山市南海區丹灶鎮銀河村大杏股份合作經濟社，土地性質為集體建設用地，土地用途為工業用途。	目前處於前期開發土地平整階段。	99,050,900.00

附註：

- (1) 根據地塊租賃合同，該地塊的在租賃合同期從2018年10月23日起至2051年12月20日終止，合同約定首年土地租賃費用為人民幣30,000元／畝／年（含增值稅），租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，土地管理費為人民幣1.3元／m²／年（含增值稅），租賃期每滿3年，租金在上一週期的基礎上遞增8%，本次估值結論不包含估值基準日後需支付的租賃費用和管理費用。
- (2) 土地租賃合同約定租賃期限屆滿後租賃土地上投入的一切建築物等不動產（（含水及高低壓電力設施等）無償移交給土地出租方或土地出租方指定第三方）。
- (3) 18號地使用權資產採用貼現現金流的方法進行估值，該估值是基於中岩公司在合約租賃期內持續擁有該地塊的租賃權的條件下進行的。
- (4) 估值時採用的現金流為《土地租賃合同》上約定的不含增值稅的租金和土地管理費用，採用的折現率參照相關會計準則按照中岩公司增量借款利率以5%進行計算，按照租賃費用支付的時間以每年年初為折現時點。

估值證書－（主體廠房13號地塊在建工程）

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
8. 主體廠房13號地塊在建工程	該工程位於佛山市南海區丹灶鎮銀河村小杏股份合作經濟社「橫基氹」地段（地塊編號：13號地塊） 該工程已取得建設用地規劃許可證，證載用地單位名稱為佛山市南海區丹灶鎮銀河村小杏股份合作經濟社，用地性質為工業用地，建設用地總面積為89,010.5m²。 該工程目前處於前期勘察設計和場地平整階段，廣東中岩泰科建設有限公司設計項目整體規模為86,531.74m²建築面積。	目前處於前期開發土地平整階段。	15,137,400.00

附註：

- (1) 該工程已取得建設用地規劃許可證，權證編號為：「440605201780195」、「440605201800564」、「440605201800336」，證載用地單位為項目所在集體建設用地的所有權人，廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海聯運投資有限公司簽訂租賃合同取得項目所在建設用地的使用權，土地租賃期限終止日期為2051年8月9日。項目用地具體情況詳見「估值證書－（地塊編號：5-13號地使用權資產）」。
- (2) 根據廣東中岩泰科建設有限公司提供的資料，13號地主體廠房工程預計總體投入建設成本為人民幣243,000,000.00元（含增值稅），與估值基準日，賬面記錄已投入成本約為人民幣15,137,400.00元（不含增值稅）。
- (3) 本次對於該物業權益的估值採用重置成本法進行估算，是基於該項目能夠持續進行開發建設，中岩公司所投入的成本不會作為無效成本的條件下進行的。
- (4) 採用重置成本法進行估算時，吾等主要通過核實中岩公司對於該在建工程項目賬面上已計提／支付的成本，確認該成本的有效性的基礎上，以賬面以記錄的成本作為評估值，因為該工程尚未建成投入使用，所有吾等進行估值時不考慮其建築折舊。
- (5) 該項目預計竣工日期為2024年10月，預估投入開發建設總成本為人民幣242,994,400元（該成本不含開發期的土地租金和土地管理費）。

估值證書—中試基地備用廠房18號地塊在建工程

			於二零二三年 九月三十日 現狀下的市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 中試基地備用廠房18號地塊在建工程	該工程位於南海區丹灶鎮銀河村大杏股份合作經濟社「坑外」地段(地塊編號：18號地塊) 該工程已取得建設用地規劃許可證，證載用地單位名稱為佛山市南海區丹灶鎮銀河村大杏股份合作經濟社，用地性質為物流倉儲用地，建設用地總面積為97,742.4m²。 該工程目前處於前期勘察設計階段，廣東中岩泰科建設有限公司設計項目整體規模為55,373.33m²建築面積。	目前處於前期開發土地平整階段	3,502,000.00

附註：

- (1) 該工程已取得建設用地規劃許可證，權證編號為：「440605201480219」，證載用地單位為項目所在集體建設用地的所有權人，廣東中岩泰科建設有限公司通過與佛山市南海聯運投資有限公司簽訂租賃合同取得項目所在建設用地的使用權，土地租賃期限終止日期為2051年12月20日。項目用地具體情況詳見「估值證書—(地塊編號：18號地使用權資產)」。
- (2) 根據廣東中岩泰科建設有限公司提供的資料，18號地中試基地備用廠房在建工程預計總體投入建設成本為人民幣159,000,000.00元(含增值稅)，於估值基準日，賬面記錄已投入成本約為人民幣3,502,000.00元(不含增值稅)。
- (3) 本次對於該物業權益的估值採用重置成本法進行估算，是基於該項目能夠持續進行開發建設，中岩公司所投入的成本不會作為無效成本的條件下進行的。
- (4) 採用重置成本法進行估算時，吾等主要通過核實中岩公司對於該在建工程項目賬面上已計提／支付的成本，確認該成本的有效性的基礎上，以賬面已記錄的成本作為評估值，因為該工程尚未建成投入使用，所以吾等進行估值時不考慮其建築折舊。
- (5) 該項目預計竣工日期為2025年4月，預估投入開發建設總成本為人民幣159,284,400元(該成本不含開發期的土地租金和土地管理費)。

1. 有關本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料詳情分別披露於下列本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報，而本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務資料詳情披露於下列本公司截至二零二三年六月三十日止之中期報告，該等報告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://chinainvestments.tonghaiir.com>)並可供查閱：

- 於二零二一年四月二十九日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之二零二零年年報（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901220_c.pdf查閱），尤其請參閱第75至273頁；
- 於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之二零二一年年報（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042802013_c.pdf查閱），尤其請參閱第126至301頁；
- 於二零二三年四月二十七日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之二零二二年年報（可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700580_c.pdf查閱），尤其請參閱第131至309頁；及
- 於二零二三年九月二十日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告（可於<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0920/2023092000384.pdf>查閱），尤其請參閱第25至84頁。

2. 債務聲明

於二零二三年十一月三十日營業時間結束時，本集團之尚未償還計息銀行貸款約為港幣4,766,645,000元（包括有抵押有擔保銀行貸款約港幣4,217,440,000元，並由投資物業之質押港幣353,190,000元、物業、廠房及設備港幣372,764,000元、銀行存款港幣6,950,000元、融資租賃應收款項及未來應收利息款港幣3,239,639,000元、一間非全資附屬公司之繳足資本港幣222,801,000元及未來應收物業租金作抵押；及無抵押無擔保銀行貸款約港幣549,205,000元）。於有關貸款中，小部份之貸款之到期期限為近期（於二零二三年到期），而餘下貸款之到期期限則為中期（於二零二四年、二零二五年及二零二六年到期）至長期（於二零二七年、二零二八年、二零二九年、二零三五年、二零三七年、二零三八年、二零四三年、二零四六年及二零四七年期到）。

本集團自其直接控股公司及非控股權益取得無抵押無擔保計息貸款分別約港幣136,000,000元及港幣28,419,000元，全部均將於二零二四年及二零二五年到期。本集團已向其他獨立第三方取得無抵押及無擔保計息貸款約港幣76,828,000元。所有貸款將於二零二四年到期。

本集團之尚未償還有抵押有擔保資產支持證券約港幣89,376,000元並由融資租賃應收款項及未來應收利息款港幣125,226,000元作抵押及無抵押有擔保其他債券約港幣329,263,000元。

此外，本集團擁有無抵押無擔保租賃負債及尚未償還可換股票據約港幣1,045,419,000元，本金總額為港幣166,232,000元，由本公司發行，並將於二零二四年十月十三日到期。

除本通函前述或另有披露者外，於二零二三年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他或然負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起概無任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經過仔細及審慎查詢後認為，經計及現有現金及銀行結餘、其他內部資源以及可用之現有尚未動用信貸融資後，在無不可預測之情況下，本集團擁有足夠營運資金可應付其目前需要以及滿足自本通函刊發日期起未來最少12個月的需要。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條規定獲得相關確認書。

5. 本集團之財務及貿易前景

全球經濟仍處於「不穩定狀態」，經濟將增長仍然緩慢，而利率上升減緩了消費者支出和企業投資，並威脅到金融體系的穩定。而烏克蘭戰爭造成的更多經濟不確定性，而中國總需求依然不足，經濟轉型升級面臨新的阻力，各行業企業運營並不理想，房地產開發建設仍比較低迷，本集團仍然錨定戰略任務，積極調整部署，凝聚核心謀求發展，持續優化集團各項業務，穩步發展養老大健康、融資租賃、大數據、民用爆炸品業務。

在養老大健康業務方面，廣東桃苑大健康產業運營有限公司（「**桃苑大健康**」）繼續夯實機構養老業務，強化主營業務，將加強機構養老業務標準化、品牌化建設，積極對外拓展輕資產的受託運營，增加運營床位，搶佔成為大灣區第一梯隊，並以此引入業務相互賦能的長期戰略投資者。而在醫養結合方面，通過打造以老年病科、康復科為核心的康復醫院建設，以及與區人民醫院共建區域性醫養聯合體，做到「以養促醫、以醫助養」。社區養老和居家養老業務以紮根社區的桃苑智慧康養港為依託，積極爭取市場佔有率。此外，公司進一步透過完善管理、降本增效、提升品質、加強服務質素，在服務社會之同時，使養老大健康能持續增長，能成為公司盈利貢獻重要的一環。本集團將積極探索對生物醫學、高新技術企業或項目進行投資、併購的機會，尤其著重於養老業務。本公司已就預期與本集團具有良好協同價值的項目進行初步洽談，例如集團的桃苑康復醫院及養老大健康業務，包括與(1)一家集醫療、預防、保健、康復為一體的綜合性醫院；(2)專注光學相干層析成像設備和青光眼微創手術導管耗材的研發與生產的科技公司；(3)生物製藥及康復類器材生產商，專業生產輪椅、助行器、病床等老年群體常用的康復器械。由於上述項目正處於公司考慮調研的初步探討階段，該等投資可能會亦可能不會落實，公司將適時提供進一步的業務更新。

在大數據業務方面，將繼續努力擴大市場規模，加快落實投資併購工作；繼續推進標識應用市場規模，進一步穩固與信通院、工聯院及運營商的合作關係，積極爭取標識節點建設及專項申報等業務；並不斷將自身的服務產品打造成製造企業和政府的剛需，打造製造業服務優質品牌，能為製造企業提供「共性」服務的合作夥伴，推進新一輪投資併購項目落地。結合市場需求及產品反饋，完成新產品DEMO和碼到工成小程序上線，不斷豐富自身產品體系，推動公司高質量發展；要繼續堅持「灣區一流的工業互聯網全鏈條服務商」目標定位，積極進行併購整合，在南海、佛山、大灣區乃至全國的工業4.0轉型升級大潮中發展壯大自身。

在融資租賃業務方面，繼續以國內領先的環保專業化融資租賃公司的戰略目標，持續深耕市政環保行業細分領域，深挖合作夥伴上下游，加大環保設備、高端裝備直租業務力度。在加強資金管理方面，進行有效管理，置換高成本存量融資，減輕集中到期還款壓力及資金成本；完成主體評級立項，爭取在工商變更完成後達到AA評級；並持續強化風控管理，減少呆壞帳風險，力爭年度分類監管評級達A級。

在民用爆炸品業務方面，繼續深化重點改革，積極開展清潔能源技術改造，實現節能減排及降低成本、並在經營及人力管理進行改革，持續增強發展活力。竭力完成混裝產能釋放條件建設，開展混裝產能經營合作，務求大幅改善未來業績，為本集團帶來穩固的未來盈利基礎。

中岩泰科集團之歷史財務資料

下文載列中岩泰科集團之歷史財務資料，其中包括中岩泰科集團於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表、截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表（統稱「**出售集團之財務資料**」）。

出售集團之財務資料乃根據本通函出售集團之財務資料附註2所載編製基準編製及呈列，並由董事編製，僅為載入有關出售事項之本通函。本公司申報會計師恒健會計師行有限公司已獲委聘根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）《審閱過往財務報表之委聘》並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第750號《根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料》審閱本通函內出售集團之財務資料。

審閱執行之程序遠遠少於根據香港審計準則進行審核執行之程序，因此申報會計師不能保證，申報會計師將注意到審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不對出售集團之財務資料發表審核意見。

根據對出售集團之財務資料之審閱，申報會計師並無注意到任何事項，令其相信出售集團之財務資料在所有重大方面沒有按照出售集團之財務資料附註2所載編製基準編製。

A. 未經審核綜合損益及其他全面收益表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
收入	82,555	31,093	1,286	48,047	40,390
銷售及服務成本	(48,411)	(22,809)	(3,781)	(24,627)	(20,249)
	34,144	8,284	(2,495)	23,420	20,141
其他經營收入	102,463	115,261	134,598	50,380	59,278
銷售及分銷開支	(860)	(1,300)	(376)	(234)	(443)
行政開支	(44,579)	(44,272)	(80,621)	(21,884)	(20,997)
應佔聯營公司盈利	30,962	–	–	21,616	7,186
出售一間聯營公司權益之虧損	–	–	–	(19,802)	–
投資物業之公允值(減少)/增加	(711)	(393)	49	–	–
按公允值計入損益之金融資產之 公允值增加/(減少)	–	235	(81)	–	–
財務支出	(78,963)	(64,528)	(67,704)	(40,125)	(38,435)
除稅前盈利/(虧損)	42,456	13,287	(16,630)	13,371	26,730
所得稅開支	(4,362)	(1,908)	(4,117)	(66)	(4,058)
本年度/期內盈利/(虧損)	<u>38,094</u>	<u>11,379</u>	<u>(20,747)</u>	<u>13,305</u>	<u>22,672</u>
其他全面收益/(開支)，除所得稅後： 後續可能重新分類至損益之項目：					
換算海外業務時產生之匯兌差額	(48,871)	37,114	64,887	(51,438)	(27,366)
應佔聯營公司之匯兌差額	(42,941)	–	–	533	(26,411)
其他全面收益/(開支)，除所得稅後	<u>(91,812)</u>	<u>37,114</u>	<u>64,887</u>	<u>(50,905)</u>	<u>(53,777)</u>
全面收益/(開支)總額	<u>(53,718)</u>	<u>48,493</u>	<u>44,140</u>	<u>(37,600)</u>	<u>(31,105)</u>
本年度/期內盈利/(虧損)，歸屬於：					
本公司擁有人	27,428	8,193	(14,938)	9,578	16,324
非控股權益	10,666	3,186	(5,809)	3,727	6,348
	<u>38,094</u>	<u>11,379</u>	<u>(20,747)</u>	<u>13,305</u>	<u>22,672</u>
全面收益/(開支)總額，歸屬於：					
本公司擁有人	(38,677)	34,914	26,875	(27,073)	(22,395)
非控股權益	(15,041)	13,579	17,265	(10,527)	(8,710)
	<u>(53,718)</u>	<u>48,493</u>	<u>44,140</u>	<u>(37,600)</u>	<u>(31,105)</u>

B. 未經審核綜合財務狀況表

	於二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	於十二月三十一日		
		二零二二年 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 港幣千元 (未經審核)
非流動資產				
投資物業	820,693	821,521	510,655	110,843
物業、廠房及設備	611,571	628,305	876,684	692,929
於一間聯營公司之權益	—	470,895	—	—
按公允值計入損益之金融資產	—	—	1,309	1,034
租賃按金	5,546	5,668	5,855	4,821
使用權資產	849,534	905,513	1,016,111	1,014,232
待抵扣增值稅	—	—	56,100	—
	<u>2,287,344</u>	<u>2,831,902</u>	<u>2,466,714</u>	<u>1,823,859</u>
流動資產				
存貨	602	460	500	461
應收賬款及其他應收款項	37,796	42,390	13,641	53,743
應收一間聯營公司之款項	—	22,440	—	—
應收同系附屬公司之款項	294,233	69,591	286,393	292,649
現金及銀行結餘	454,750	245,347	240,024	423,474
	<u>787,381</u>	<u>380,228</u>	<u>540,558</u>	<u>770,327</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	34,242	36,269	35,537	5,343
應付同系附屬公司之款項	—	—	464	15,439
租賃負債	49,343	51,910	52,633	50,350
借款	17,104	16,219	5,390	4,751
應納稅金	—	2,115	—	4,750
	<u>100,689</u>	<u>106,513</u>	<u>94,024</u>	<u>80,633</u>
流動資產淨值	<u>686,692</u>	<u>273,715</u>	<u>446,534</u>	<u>689,694</u>
總資產減流動負債	<u>2,974,036</u>	<u>3,105,617</u>	<u>2,913,248</u>	<u>2,513,553</u>
非流動負債				
遞延收益	168,868	215,049	204,712	73,489
租賃負債	953,711	1,010,185	1,083,086	1,041,939
借款	780,324	771,650	462,999	284,167
	<u>1,902,903</u>	<u>1,996,884</u>	<u>1,750,797</u>	<u>1,399,595</u>
資產淨值	<u>1,071,133</u>	<u>1,108,733</u>	<u>1,162,451</u>	<u>1,113,958</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本	774,711	774,711	774,711	774,711
儲備	(3,496)	23,577	62,254	27,340
本公司擁有人應佔權益	<u>771,215</u>	<u>798,288</u>	<u>836,965</u>	<u>802,051</u>
非控股權益	299,918	310,445	325,486	311,907
權益總額	<u>1,071,133</u>	<u>1,108,733</u>	<u>1,162,451</u>	<u>1,113,958</u>

C. 未經審核綜合權益變動表

	股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)	非控股權益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
於二零二零年一月一日	774,711	(39,245)	39,710	775,176	294,642	1,069,818
本年度(虧損)	-	-	(14,938)	(14,938)	(5,809)	(20,747)
本年度其他全面(開支)/收益						
—換算海外業務時產生之匯兌差額	-	41,813	-	41,813	23,074	64,887
本年度全面(開支)/收益總額	-	41,813	(14,938)	26,875	17,265	44,140
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	774,711	2,568	24,772	802,051	311,907	1,113,958
本年度盈利	-	-	8,193	8,193	3,186	11,379
本年度其他全面(開支)/收益						
—換算海外業務時產生之匯兌差額	-	26,721	-	26,721	10,393	37,114
本年度全面(開支)/收益總額	-	26,721	8,193	34,914	13,579	48,493
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	774,711	29,289	32,965	836,965	325,486	1,162,451
本年度盈利	-	-	27,428	27,428	10,666	38,094
本年度其他全面(開支)/收益						
—換算海外業務時產生之匯兌差額	-	(23,164)	-	(23,164)	(25,707)	(48,871)
—應佔聯營公司匯兌差額	-	(42,941)	-	(42,941)	-	(42,941)
本年度全面(開支)/收益總額	-	(66,105)	27,428	(38,677)	(15,041)	(53,718)
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	774,711	(36,816)	60,393	798,288	310,445	1,108,733
期內盈利	-	-	9,578	9,578	3,727	13,305
期內其他全面(開支)/收益						
—換算海外業務時產生之匯兌差額	-	(37,184)	-	(37,184)	(14,254)	(51,438)
—應佔聯營公司匯兌差額	-	533	-	533	-	533
期內全面(開支)/收益總額	-	(36,651)	9,578	(27,073)	(10,527)	(37,600)
於二零二三年六月三十日	774,711	(73,467)	69,971	771,215	299,918	1,071,133

	股本 港幣千元 (未經審核)	匯兌儲備 港幣千元 (未經審核)	保留溢利 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)	非控股權益 港幣千元 (未經審核)	總計 港幣千元 (未經審核)
於二零二二年一月一日	774,711	29,289	32,965	836,965	325,486	1,162,451
期內盈利	–	–	16,324	16,324	6,348	22,672
期內其他全面收益／(開支)						
– 換算海外業務時產生之匯兌差額	–	(12,308)	–	(12,308)	(15,058)	(27,366)
– 應佔聯營公司匯兌差額	–	(26,411)	–	(26,411)	–	(26,411)
期內全面收益／(開支)總額	–	(38,719)	16,324	(22,395)	(8,710)	(31,105)
於二零二二年六月三十日	774,711	(9,430)	49,289	814,570	316,776	1,131,346

D. 未經審核綜合現金流量表

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流量					
本年度／期內盈利／(虧損)	38,094	11,379	(20,747)	13,305	22,672
就以下項目作出調整：					
應收賬款之預期信貸虧損撥備	-	-	-	1,321	-
銀行利息收入	(2,746)	(3,303)	(11,672)	(1,152)	(1,576)
財務支出	78,963	64,528	67,704	40,125	38,435
所得稅開支	4,362	1,908	4,117	66	4,058
投資物業之公允值減少／(增加)	711	393	(49)	-	-
按公允值計入損益之金融資產之 公允值減少／(增加)	-	(235)	81	-	-
租賃按金之利息收入	(278)	(271)	(217)	(142)	(302)
理財產品之利息收入	-	(284)	-	-	-
物業、廠房及設備折舊	8,557	4,228	652	4,154	4,262
使用權資產折舊	32,145	33,283	31,024	15,636	16,675
租金減讓	-	-	(5,085)	-	-
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益	(207)	-	-	-	-
應佔聯營公司盈利	(30,962)	-	-	(21,616)	(7,186)
出售一間聯營公司權益之虧損	-	-	-	19,802	-
匯兌(收益)／虧損淨額	(1)	547	(3,316)	1,548	-
營運資金變動前之經營現金流量	128,638	112,173	62,492	73,047	77,038
使用權資產之租賃按金減少／(增加)	-	(2,650)	2,472	-	-
存貨減少／(增加)	1	(23)	(436)	(170)	(5)
應收賬款及其他應收款項減少／(增加)	22,544	(13,959)	85	1,480	(26,615)
應收一間聯營公司款項減少／(增加)	(23,094)	-	-	22,466	(82,861)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	200,107	15,662	(37,168)	(33,997)	281,897
應付賬款及其他應付款項增加／(減少)	3,608	29,475	3,039	(399)	(8,047)
應收同系附屬公司款項增加／(減少)	(440)	(15,207)	11,236	-	(105)
遞延收益增加／(減少)	27,081	126,461	69,526	(38,202)	56,741
經營之現金流入	358,445	251,932	111,246	24,225	298,043
已付稅金	(2,186)	(6,727)	(12,910)	(2,183)	(2,268)

	截至以下日期止年度			截至以下日期止六個月	
	二零二二年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零二三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零二二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)
經營活動之現金流入淨額	356,259	245,205	98,336	22,042	295,775
投資活動之現金流量					
已收利息	5,092	3,587	11,672	1,152	1,576
於聯營公司之投資	(508,314)	–	–	–	(508,314)
已收一間聯營公司之股息	23,094	–	–	2,446	7,875
出售按公允值計入損益之 金融資產之所得款項	1,449	–	–	–	–
出售一間聯營公司權益之所得款項	–	–	–	265,901	–
購置廠房及設備	(185,012)	(551,495)	(437,639)	(54,697)	(108,913)
投資活動之現金流入／(流出) 淨額	(663,691)	(547,908)	(425,967)	214,802	(607,776)
融資活動之現金流量					
已付借款利息	(22,112)	(9,300)	(7,145)	(12,360)	(9,770)
已付手續費	(3,350)	–	(9,526)	(1,933)	(1,159)
租賃負債所付款項	(37,985)	(48,186)	(42,004)	(37,229)	(39,407)
償還借款	(5,341)	(4,819)	–	(7,078)	(2,416)
借款所得款項	371,744	171,648	141,225	54,578	340,148
融資活動之現金流入／(流出) 淨額	302,956	109,343	82,550	(4,022)	287,396
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(4,476)	(193,360)	(245,081)	232,822	(24,605)
年／期初之現金及現金等價物	240,024	423,474	639,525	245,347	240,024
匯率變動之影響	9,799	9,910	29,030	(23,419)	744
年／期末之現金及現金等價物	245,347	240,024	423,474	454,750	216,163

附註

1. 一般資料

中國興業控股有限公司(「**本公司**」)乃於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。其直接控股公司為於英屬處女群島註冊成立之Prize Rich Inc.及其最終控股公司為於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之買方。本公司註冊辦事處地址為Clarendon House 2, Church Street Hamilton, HM 11, Bermuda，及其主要營業地點的地址為香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室。

廣東中岩泰科建設有限公司(「**中岩泰科**」)乃於二零一七年十一月十七日在中國成立之有限責任公司，且為本公司之非全資附屬公司(連同其附屬公司統稱「**中岩泰科集團**」)。中岩泰科之註冊辦事處地址為中國廣東省佛山市南海區丹灶鎮南海國家生態工業示範園區金福路3號105室。中岩泰科主要從事物業投資、開發、建設、營運及管理。

2. 編製基準

中岩泰科之財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及根據本公司於其截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告內採用之相關會計政策(均符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則)編製，僅供載入本公司就出售中岩泰科之72%股權事項將刊發之通函內。董事合理預期，中岩泰科以及中岩泰科集團在可預見之未來有足夠資源繼續運營。因此，彼等在編製截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

中岩泰科之財務資料已按歷史成本法編製。中岩泰科之歷史財務資料並未包含充足資料以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈列」所界定之整套財務報表，亦無構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告，因此應與本公司已公佈之相關年度財務報表一併閱讀。

財務資料乃以本公司之功能貨幣港幣(「**港幣**」)呈列，除另有指明外，所有價值均以四捨五入方式約整至最接近千位數(港幣千元)。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**1. 緒言**

下文載列為供作說明的未經審核備考財務資料之概要，其中包括就有關一間間接非全資附屬公司中岩泰科（「**目標公司**」）及其附屬公司（「**目標集團**」）之72%股權的建議出售事項（「**出售事項**」）之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

本公司及其附屬公司（統稱為「**本集團**」）緊隨建議出售事項完成後（統稱為「**餘下集團**」）之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃為說明出售事項對本集團於二零二三年六月三十日之財務狀況及本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響（猶如出售事項已分別於二零二三年六月三十日及二零二二年一月一日完成）而編製。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表以及截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表（分別摘錄自本公司截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發中期報告及年報）；及(ii)目標集團於二零二三年六月三十日之未經審核財務狀況表、目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核損益及其他全面收益表以及未經審核現金流量表（摘錄自本通函附錄三所載之中岩泰科集團之財務資料）而編製。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據，並於作出隨附之附註所述之備考調整後編製。(i)直接由出售事項產生；及(ii)有事實支持之出售事項之備考調整說明於隨附之附註內概述。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事（「**董事**」）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(1)段基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明，且由於其假設性質使然，倘出售事項已於二零二二年一月一日或二零二三年六月三十日完成，餘下集團之未經審核備考財務資料並不擬預測餘下集團於任何未來期間或任何未來日期之財務表現及現金流量或財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告及截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報以及本通函附錄三所載目標集團之過往財務資料，及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

有關建議出售事項之未經審核備考調整					
集團於 二零二三年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1(a))	撇除出售 目標集團 於二零二三年 六月三十日之 資產及負債 千港元 (附註2)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	餘下集團於 二零二三年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元	
非流動資產					
投資物業	1,055,175	(820,693)	—	—	234,482
物業、廠房及設備	1,176,884	(611,571)	—	—	565,313
商譽	123,596	—	—	—	123,596
無形資產	4,402	—	—	—	4,402
於聯營公司之權益	519,755	—	—	—	519,755
按公允值計入損益之金融資產	87,708	—	(85,821)	—	1,887
融資租賃應收款	3,062,221	—	—	—	3,062,221
租賃按金	5,546	(5,546)	—	—	—
使用權資產	910,924	(849,534)	—	—	61,390
遞延稅項資產	15,960	—	—	—	15,960
	<u>6,962,171</u>	<u>(2,287,344)</u>	<u>(85,821)</u>	<u>—</u>	<u>4,589,006</u>
流動資產					
存貨	6,245	(602)	—	—	5,643
融資租賃應收款	1,192,877	—	—	—	1,192,877
應收賬款及其他應收款項	149,106	(37,796)	—	—	111,310
應收同系附屬公司款項	—	(294,233)	294,233	—	—
已抵押銀行存款	6,975	—	—	—	6,975
現金及銀行結餘	1,300,322	(454,750)	63,297	(32,409)	876,460
	<u>2,655,525</u>	<u>(787,381)</u>	<u>357,530</u>	<u>(32,409)</u>	<u>2,193,265</u>

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

	有關建議出售事項之未經審核備考調整				餘下集團於 二零二三年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1(a))
	集團於 二零二三年 六月三十日之 未經審核 簡明綜合 財務狀況表 千港元 (附註1(a))	撇除出售 目標集團 於二零二三年 六月三十日之 資產及負債 千港元 (附註2)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	201,732	(34,242)	–	–	167,490
應納稅金	17,024	–	–	–	17,024
已收客戶按金	10,884	–	–	–	10,884
租賃負債	49,621	(49,343)	–	–	278
借款	2,113,696	(17,104)	(703,094)	–	1,393,498
	<u>2,392,957</u>	<u>(100,689)</u>	<u>(703,094)</u>	<u>–</u>	<u>1,589,174</u>
流動資產淨值	<u>262,568</u>	<u>(686,692)</u>	<u>1,060,624</u>	<u>(32,409)</u>	<u>604,091</u>
總資產減流動負債	<u><u>7,224,739</u></u>	<u><u>(2,974,036)</u></u>	<u><u>974,803</u></u>	<u><u>(32,409)</u></u>	<u><u>5,193,097</u></u>
股本及儲備					
股本	171,233	(1,078,432)	1,078,432	–	171,233
儲備	765,428	7,299	196,289	(32,409)	936,607
本公司擁有人應佔權益	<u>936,661</u>	<u>(1,071,133)</u>	<u>1,274,721</u>	<u>(32,409)</u>	<u>1,107,840</u>
非控股權益	<u>1,037,543</u>	<u>–</u>	<u>(299,918)</u>	<u>–</u>	<u>737,625</u>
權益總額	<u><u>1,974,204</u></u>	<u><u>(1,071,133)</u></u>	<u><u>974,803</u></u>	<u><u>(32,409)</u></u>	<u><u>1,845,465</u></u>
非流動負債					
借款	3,723,217	(780,324)	–	–	2,942,893
可換股票據	151,423	–	–	–	151,423
遞延收益	183,987	(168,868)	–	–	15,119
遞延稅項負債	53,553	–	–	–	53,553
已收客戶按金	184,379	–	–	–	184,379
租賃負債	953,976	(953,711)	–	–	265
	<u>5,250,535</u>	<u>(1,902,903)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,347,632</u>
	<u><u>7,224,739</u></u>	<u><u>(2,974,036)</u></u>	<u><u>974,803</u></u>	<u><u>(32,409)</u></u>	<u><u>5,193,097</u></u>

3. 餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	有關建議出售事項之未經審核備考調整					
集團截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 千港元 (附註1(b))	集團截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 千港元 (附註6)	剔除目標集團 截至二零二二年 十二月 三十一日 止年度之業績 中與餘下集團 之內部交易 千港元 (附註7)	剔除目標集團 截至二零二二年 十二月 三十一日 止年度之業績 中與餘下集團 之內部交易 千港元 (附註7)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 事項之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合損益 及其他全面 收益表 千港元
持續經營之業務						
收入	767,632	(82,555)	254	–	–	685,331
銷售及服務成本	(477,590)	48,411	–	–	–	(429,179)
毛利	290,042	(34,144)	254	–	–	256,152
其他經營收入	149,336	(102,463)	4,651	–	–	51,524
銷售及分銷開支	(11,732)	860	–	–	–	(10,872)
行政開支	(220,011)	44,579	(546)	–	(2,450)	(178,428)
出售目標集團的收益	–	–	–	264,619	–	264,619
終止確認按公允值 計入損益之金融資產之損失	–	–	–	(54,868)	–	(54,868)
應佔聯營公司盈利	4,727	(30,962)	30,962	–	–	4,727
投資物業之公允值(減少)／增加	(711)	711	–	–	–	–
計入損益之金融資產之公允值 增加／(減少)	39,907	–	–	(40,456)	–	–
融資租賃應收款之預期 信貸虧損撥備	(35,669)	–	–	–	–	(35,669)
財務支出	(131,447)	78,963	–	–	–	(52,484)
除稅前盈利	84,442	(42,456)	35,321	169,295	(2,450)	244,152
所得稅開支	(41,615)	4,362	–	–	(29,959)	(67,212)
持續經營之本年度盈利	42,827	(38,094)	35,321	169,295	(32,409)	176,940

有關建議出售事項之未經審核備考調整						
集團截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 經審核綜合 損益及其他 全面收益表 千港元 (附註1(b))	剔除目標集團 截至二零二二年 十二月 三十一日 止年度之業績 中與餘下集團 之內部交易 千港元 (附註6)	剔除目標集團 截至二零二二年 十二月 三十一日 止年度之業績 中與餘下集團 之內部交易 千港元 (附註7)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 事項之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合損益 及其他全面 收益表 千港元	
已終止經營之業務						
已終止經營之業務之 本年度虧損	(3)	-	-	-	(3)	
本年度盈利	42,824	(38,094)	35,321	169,295	(32,409)	176,937
其他全面（開支）／收益，除稅後						
不會重新分類至損益之項目：						
酒店物業重估減值	(4,884)	-	-	-	-	(4,884)
可能重新分類至損益之項目：						
換算海外業務時產生之外匯差額	(187,623)	48,871	-	(29,289)	-	(168,041)
因出售事項完成後須重新分類至 損益的其他儲備	-	-	-	(8,927)	-	(8,927)
應佔聯營公司外匯差額	(43,534)	42,941	(42,941)	-	-	(43,534)
年度其他全面（開支）／收益， 扣除所得稅	(236,041)	91,812	(42,941)	(38,216)	-	(225,386)
年度全面（開支）／收益總額	(193,217)	53,718	(7,620)	131,079	(32,409)	(48,449)

4. 餘下集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	有關建議出售事項之未經審核備考調整					餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合損益及 其他全面收益表
	集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表	撇除 目標集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度之 現金流量表	就目標集團 與餘下集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度內部 交易進行調整	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益	有關建議出售 事項之估計 成本及開支	
	千港元 (附註1(b))	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
經營活動						
本年度盈利	42,824	(38,094)	35,321	169,295	(32,409)	176,937
就以下項目作出調整：	—	—	—	—	—	—
銀行利息收入	(10,966)	2,746	—	—	—	(8,220)
財務支出	131,447	(78,963)	—	—	—	52,484
所得稅開支	41,615	(4,362)	—	—	29,959	67,212
投資物業之公允值減少／ (增加)	711	(711)	—	—	—	—
按公允值計入損益之金融資產 之公允值減少／(增加)	(39,907)	—	—	40,456	—	549
來自融資租賃的利息收入	(229,180)	—	—	—	—	(229,180)
來自租賃按金之實際利息收入	(278)	278	—	—	—	—
應佔聯營公司盈利	(4,727)	30,962	(30,962)	—	—	(4,727)
出售物業、廠房及設備之 虧損淨額	3,098	—	—	—	—	3,098
出售按公允值計入損益之 金融資產之收益	(3,922)	207	—	—	—	(3,715)
出售目標集團的估計收益	—	—	—	(264,619)	—	(264,619)
終止確認按公允值 計入損益之金融資產之損失	—	—	—	54,868	—	54,868
物業、廠房及設備折舊	45,036	(8,557)	—	—	—	36,479
使用權資產折舊	32,212	(32,145)	—	—	—	67
按公允值計入損益之 金融資產之股息收入	(580)	—	—	—	—	(580)
應收賬款之預期信貸虧損撥備	276	—	—	—	—	276

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

有關建議出售事項之未經審核備考調整						
	集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表 千港元 (附註1(b))	撇除 目標集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度之 現金流量表 千港元 (附註6)	就目標集團 與餘下集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度內部 交易進行調整 千港元 (附註7)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 事項之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合損益及 其他全面收益表 千港元
融資租賃應收款之						
預期信貸虧損撥備	35,669	—	—	—	—	35,669
其他應收款項之						
預期信貸虧損撥備	2,329	—	—	—	—	2,329
匯兌損失淨額	6,295	1	—	—	—	6,296
營運資金變動前之經營現金流量	51,952	(128,638)	4,359	—	(2,450)	(74,777)
存貨減少／(增加)	368	(1)	—	—	—	367
待售物業減少	4,600	—	—	—	—	4,600
融資租賃應收款增加	(1,037,645)	—	—	—	—	(1,037,645)
應收賬款及其他應收款項 減少／(增加)	45,850	(22,544)	—	—	—	23,306
應付賬款及其他應付款項 增加／(減少)	14,072	(3,608)	—	—	—	10,464
遞延收益增加／(減少)	18,123	(27,081)	—	—	—	(8,958)
已收客戶按金增加	34,868	—	—	—	—	34,868
應收聯營公司款項減少／(增加)	—	23,094	(23,094)	—	—	—
應收同系附屬公司款項減少／ (增加)	—	(200,107)	200,107	—	—	—
應付同系附屬公司款項增加／ (減少)	—	440	(440)	—	—	—
經營流出現金	(867,812)	(358,445)	180,932	—	(2,450)	(1,047,775)
已收來自融資租賃的利息收入	236,900	—	—	—	—	236,900
已付中國稅金	(44,712)	2,186	—	—	(29,959)	(72,485)
經營活動之現金流出淨額	(675,624)	(356,259)	180,932	—	(32,409)	(883,360)

附錄四

餘下集團之未經審核備考財務資料

有關建議出售事項之未經審核備考調整						餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日
集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表 千港元 (附註1(b))	撇除 目標集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度之 現金流量表 千港元 (附註6)	就目標集團 與餘下集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度內部 交易進行調整 千港元 (附註7)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 事項之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	止年度之 未經審核 備考綜合損益及 其他全面收益表 千港元	
投資活動						
購置物業、廠房及設備	(277,676)	185,012	–	–	–	(92,664)
於存入時到期日超過三個月之 定期存款增加	(139,652)	–	–	–	–	(139,652)
按公允值計入損益之金融資產之 股息收入	580	–	–	–	–	580
收購一間子公司之淨現金流入	513	–	–	–	–	513
出售按公允值計入損益之 金融資產之所得款項	8,693	(1,449)	–	–	–	7,244
出售目標集團之所得款項淨額	–	–	–	777,439	–	777,439
已抵押銀行存款提取	324,462	–	–	–	–	324,462
已收利息	10,966	(5,092)	2,346	–	–	8,220
出售物業、廠房及設備的 所得款項淨額	661	–	–	–	–	661
一間聯營公司投資	–	508,314	(508,314)	–	–	–
來自一間聯營公司之股息收入	–	(23,094)	23,094	–	–	–
投資活動之現金(流出)／ 流入淨額	(71,453)	663,691	(482,874)	777,439	–	886,803
融資活動						
非控股權益注資	115,402	–	–	–	–	115,402
向非控股權益支付股息	(28,814)	–	–	–	–	(28,814)
已付手續費	(3,350)	3,350	–	–	–	–
已付借款利息	(50,038)	22,112	–	–	–	(27,926)
已付可換股票據利息	(3,325)	–	–	–	–	(3,325)
償還借款	(2,382,794)	5,341	–	(666,669)	–	(3,044,122)
租賃負債所付款項	(38,168)	37,985	–	–	–	(183)
借貸所得款項	3,532,239	(371,744)	–	–	–	3,160,495
融資活動之現金流入淨額	1,141,152	(302,956)	–	(666,669)	–	171,527

有關建議出售事項之未經審核備考調整						
	集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之經審核 綜合現金流量表 千港元 (附註1(b))	撇除 目標集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度之 現金流量表 千港元 (附註6)	就目標集團 與餘下集團 截至二零二二年 十二月三十一日 止年度內部 交易進行調整 千港元 (附註7)	確認對代價之 影響及對建議 出售事項之 估計損益 千港元 (附註3)	有關建議出售 事項之估計 成本及開支 千港元 (附註4)	餘下集團截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合損益及 其他全面收益表 千港元
現金及銀行結餘增加淨額	394,075	4,476	(301,942)	110,770	(32,409)	174,970
於一月一日之現金及銀行結餘	526,837	(240,024)	–	–	–	286,813
匯率變動之影響	(61,314)	(9,799)	–	30,760	–	(40,353)
於十二月三十一日之現金及 銀行結餘	<u>859,598</u>	<u>(245,347)</u>	<u>(301,942)</u>	<u>141,530</u>	<u>(32,409)</u>	<u>421,430</u>
現金及銀行結餘分析由 以下項目組成：						
現金及銀行結餘	999,250	(245,347)	(301,942)	141,530	(32,409)	561,082
減：到期日超過三個月之 定期存款	<u>(139,652)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>(139,652)</u>
	<u>859,598</u>	<u>(245,347)</u>	<u>(301,942)</u>	<u>141,530</u>	<u>(32,409)</u>	<u>421,430</u>

5. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註：

1. (a) 該等金額乃摘錄自本集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於集團於二零二三年九月二十日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告)。
- (b) 該等金額乃摘錄自本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於本集團於二零二三年四月二十七日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報)。
2. 該等調整乃指撇除目標集團於二零二三年六月三十日的資產及負債(假設出售目標集團已於二零二三年六月三十日進行)。目標集團的資產及負債乃摘錄自本通函附錄三所載於二零二三年六月三十日的相關未經審核財務狀況表。
3. 該等調整反映假設出售目標集團已於二零二三年六月三十日進行，建議出售事項所產生的估計淨收益及現金流入淨額，計算方法載述如下：

	千港元	千港元
現金代價(附註i)		1,063,368
目標集團於二零二三年六月三十日的資產及負債賬面值(附註ii)	(1,071,133)	
撇除有關目標集團於二零二三年六月三十日的非控股權益(附註iii)	299,918	
		(771,215)
因出售事項須重新分類的其他儲備		8,927
換算海外業務所產生的匯兌儲備		(73,467)
		227,613
減：		
終止確認按公允值計入損益之金融資產之損失(附註iv)		(85,821)
建議出售事項的估計交易成本及開支(附註4)		(32,409)
出售目標集團的估計淨收益		109,383

	千港元	千港元
代價		1,063,368
減：		
償還目標集團與本集團之間		
的往來款項		(294,233)
償還餘下集團之銀行借款		(703,094)
匯率變動影響		(2,744)
		<u> </u>
建議出售事項後所收取的餘下現金		63,297
減：		
建議出售事項的估計交易成本		
及開支 (附註4)		(32,409)
		<u> </u>
於二零二三年六月三十日		
完成後建議出售事項所產生		
的現金流入淨額		<u><u>30,888</u></u>

附註：

- i. 根據股份購買協議，建議出售事項之總代價（「代價」）為人民幣972,000,000元（相當於港幣1,063,368,000元），目標集團的代價詳情載於上表。就編製餘下集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表而言，代價已假設於二零二三年六月三十日完全支付。
- ii. 有關金額指目標集團於二零二三年六月三十日的資產淨值的賬面值，其乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團於二零二三年六月三十日的未經審核財務狀況表。
- iii. 有關金額指目標集團於二零二三年六月三十日的非控股權益，其乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團於二零二三年六月三十日的未經審核財務狀況表，需予以撇除，以得出目標集團之擁有人應佔權益。
- iv. 有關金額指完成出售事項後在終止確認按金融資產列賬之股權期權所錄得虧損，其價值乃摘錄自載於本集團於二零二三年九月二十日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告中，簡明財務報表附註內的附註13。
- v. 由於目標集團於實際完成建議出售事項日期的資產淨值賬面值可能有別於編製餘下集團未經審核備考財務資料所用金額，建議出售事項的財務影響僅供作說明用途，並須待建議出售事項實際完成後作出變更。

4. 建議出售事項直接產生的估計交易稅費及開支合共約32,409,000港元(包括中國所得稅約人民幣26,738,000元(相當於港幣29,251,000元))將由餘下集團承擔，並假設將於建議出售事項完成日期以現金支付。

由餘下集團所承擔的估計交易稅費及開支全額可能於建議出售事項實際完成後作出變更。

5. 除上文附註外，為編製餘下集團於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表，概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年六月三十日後訂立的任何交易業績或其他交易。
6. 該等調整指假設出售目標集團於二零二二年一月一日進行，撇除目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量。目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團未經審核損益及其他全面收益及未經審核現金流量表。
7. 該等調整乃指假設出售目標集團於二零二二年一月一日進行，撇除隨著完成出售事項後在目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績及現金流量之中所存在的目標集團與餘下集團之內部交易的有關調整。
8. 該調整乃指假設出售目標集團已於二零二二年一月一日進行，建議出售事項所產生的估計淨收益及現金流入淨額，計算方法載述如下：

	千港元	千港元
現金代價(附註i)		1,063,368
目標集團於二零二一年十二月三十一日的資產及負債賬面值(附註ii)	(1,162,451)	
撇除有關目標集團於二零二一年十二月三十一日的非控股權益(附註iii)	325,486	
		(836,965)
因出售事項完成後須重新分類至損益的其他儲備		8,927
重新分類至損益的換算海外業務所產生的匯兌儲備		29,289
		264,619

	千港元	千港元
減：		
終止確認按公允值計入損益之 金融資產之損失(附註iv)		(54,868)
撇除就有關出售目標集團72% 股權之股票期權於2022年 期間所產生的按公允值計入 損益之金融資產之公允值 增加(附註v)		(40,456)
建議出售事項的估計交易成本及 開支(附註4)		(32,409)
出售目標集團的估計淨收益		<u>136,886</u>
代價		1,063,368
減：		
償還目標集團與本集團之間 的往來款項		(285,929)
小計		777,439
償還餘下集團之銀行借款		(666,669)
小計		110,770
匯率變動之影響		30,760
於出售後所取得的餘下現金		141,530
減：		
建議出售事項的估計交易成本 及開支(附註4)		(32,409)
於二零二二年一月一日完成後建議 出售事項所產生的現金流入淨額		<u>109,121</u>

附註：

- i. 根據股份購買協議，建議出售事項之總代價(「代價」)為人民幣972,000,000元(相當於港幣1,063,368,000元)，目標集團的代價詳情載於上表。就編製餘下集團二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流表而言，代價已假設於二零二二年十二月三十一日完全支付。

- ii. 有關金額指目標集團於二零二二年一月一日的資產淨值的賬面值，其乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表。
 - iii. 有關金額指目標集團於二零二二年一月一日的非控股權益，其乃摘錄自本通函附錄三所載目標集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核財務狀況表，需予以撇除，以得出目標集團之擁有人應佔權益。
 - iv. 有關金額指隨著建議出售事項完成後終止確認按金融資產列賬之股權期權而所錄得的虧損，其價值乃摘錄自載於本集團於二零二二年四月二十八日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報的綜合財務報表附註之附註22。
 - v. 有關金額指撇除隨著終止確認按金融資產列賬之股權期權後於二零二二年期間計入損益之金融資產之公允值增加。
 - vi. 由於目標集團於實際完成建議出售事項日期的資產淨值賬面值可能有別於編製餘下集團未經審核備考財務資料所用金額，建議出售事項的財務影響僅供作說明用途，並須待建議出售事項實際完成後作出變更。
9. 除上文附註外，為編製餘下集團於二零二二年十二月三十一日的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流表，概無作出其他調整以反映本集團於二零二二年十二月三十一日後訂立的任何交易業績或其他交易。
10. 預期上述調整對剩下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流表並無持續影響。
11. 就編製餘下集團未經審核備考綜合財務資料而言，以人民幣計值之金額已按人民幣1元兌港幣1.094元之匯率換算為港幣及以美元計值之金額已按美元1元兌港幣7.8元之匯率換算為港幣。

B. 獨立申報會計師就編製餘下集團之未經審核備考財務資料發出之核證報告

以下為自本公司申報會計師恒健會計師行有限公司(香港執業會計師)接獲就本集團之未經審核備考財務資料發出之獨立申報會計師核證報告全文，乃為載入本通函而編製。

恒健會計師行有限公司
HLM CPA LIMITED
Certified Public Accountants

Rooms 1501-8, 15th Floor, Tai Yau Building,
181 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔莊士敦道181號大有大廈15樓1501-8室
Tel 電話: (852) 3103 6980
Fax 傳真: (852) 3104 0170
E-mail 電郵: info@hlm.com.hk

敬啟者，

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出之核證報告

致中國興業控股有限公司列位董事

吾等已完成核證委聘工作，以就中國興業控股有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，乃載於 貴公司日期為二零二三年十二月二十九日有關建議出售中岩泰科集團(「出售事項」)之通函(「通函」)附錄四第一至十四頁。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄四第十至十四頁。

貴公司董事編製未經審核備考財務資料，乃為說明出售事項對 貴集團於二零二三年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二三年六月三十日及二零二二年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料，乃由 貴公司董事分別摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(概無刊發審閱報告)及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(已刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須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章第29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈之「專業會計師職業道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有之謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則第1號「會計師事務所對進行財務報表審核或審閱或其他核證或相關服務工作之質量管理」，要求本行設計、執行及運作一套質量管理制度，當中包括有關遵從道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定之政策或程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下報告吾等之意見。吾等不會對吾等就編製未經審核備考財務資料時所使用之任何財務資料於過往發出之任何報告承擔任何責任，惟於其刊發日期對所指明對象負有之責任除外。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載於招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執执行程序以就董事是否已根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料獲得合理保證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

載入本通函之未經審核備考財務資料僅供說明重大事件或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於供說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證，該事件或交易於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製作出報告之合理核證委聘，涉及執行情序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所使用之適用標準能否為呈列該事件或交易所直接造成之重大影響提供合理基準，並就以下各項獲取足夠及適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當執行該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及之事件或交易以及其他相關委聘情況之了解程度。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等已獲取之憑證能為吾等之意見提供足夠及適當之依據。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 該等調整對根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬適當。

恒健會計師行有限公司

執業會計師

吳暉

執業證書編號：P04986

香港

二零二三年十二月二十九日

以下討論應結合公司的財務資訊來閱讀本通函所載本集團及過往財務資訊及經營數據。本集團的財務報表依香港財務報告準則編製報告標準。

下文載列截至二零二零年、二零二一年及二零二三年十二月三十一日止各年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之管理層對餘下集團業務、財務業績及狀況討論及分析，在編製時中岩泰科集團未納入合併範圍為基礎，本公司不擁有中岩泰科集團的所有權權益。出售事項完成後，餘下集團將繼續進行現有養老大健康、融資租賃、大數據、民用爆炸品及物業投資各主營業務。

(a) 截至二零二三年六月三十日止六個月

業務回顧

餘下集團按既定戰略，在二零二二年下半年通過南海區福利中心轉制機遇，接管運營多家鎮街公辦養老機構，使養老大健康業務經營收入得以大幅增長，對比去年同期增加了約港幣21,843,000元；同時，民用爆炸品業務在二零二二年五月底成功收購肇慶市華信爆破工程有限公司（「華信」）之51%股權及拓展爆破業務，使經營收入對比去年同期增加了約港幣15,816,000元；加上，融資租賃業務不斷發展，經營收入得以上升約港幣12,147,000元；截至二零二三年六月三十日止六個月，連同其他因素綜合使餘下集團總收入錄得長足增加至約港幣366,229,000元，比去年大幅增長16.9%。

各項業務在疫情後經營業績均有所改善，綜合其他因素後使期內利潤仍有所增加58.7%，錄得淨利潤約港幣37,932,000元。

養老大健康業務

餘下集團持續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展，餘下集團順利接收各南海鎮街公辦養老機構，成為全佛山市規模最大的機構養老品牌。於二零二三年六月三十日，共有機構養老床位2,200張及入住率為79%，與二零二二年十二月三十一日相比，養老床位增加約5%，但入住率輕微下降4%；而現有康復及護理病床則合共300張，平均病床使用率達78%，比去年底上升了8%。

養老設施提標擴面穩步推進之同時，餘下集團對老人康復醫療服務及老人宿舍進行全方位加強，對設備及人力資源進行優化，積極對外拓展相關業務，透過專業管理提供更多元優質服務，為了進一步提升醫養結合能力，康復醫院更與南海區人民醫院開啟區域性醫養聯合體共建計劃，促成南海「醫」與「養」龍頭機構的強強聯合，發揮品牌效應能力，並通過市場化混改方式，拓展佈局社區養老和居家養老業務。

養老大健康業務經營收入得以大幅增長，截至二零二三年六月三十日止六個月，錄得營業收入約港幣73,695,000元，比去年同期持續增加了42.1%。但養老大健康業務仍在改革升級中，使截至二零二三年六月三十日止六個月，仍錄得營業虧損同比減少69.7%至約港幣4,682,000元，預期下半年透過提升醫養結合品牌效應及出臺新收費標準合理調價後業績將會取得進一步改善。

融資租賃業務

儘管融資租賃業務在激烈的市場競爭壓力之下，餘下集團堅持專業於環保相關行業客戶，奮力增加環保租賃通產品，並調整現有環保租賃通產品以更加符合現有市場環境。同時餘下集團始終堅持穩中求進、專業發展，做好風險管理工作，憑藉專注於環保行業市場發展融資租賃業務，組成對環保市場熟識的專業化融資租賃隊伍，更有效對環保客戶進行風險評估，把控業務所承受的風險符合餘下集團的風險偏好，對融資租賃項目進行租前嚴格審查，優中選優，租後管理督促落實到位，降低壞賬風險，以確保收益。此外，餘下集團不斷致力降低資金成本，成功發行了佛山市首單綠色債券。通過融資租賃全體員工的共同努力奮鬥，繼續開展佛山市南海區及國內優質市政環保業務，在不斷努力下，截至二零二三年六月三十日止六個月錄得營業收入約港幣173,031,000元，同比增加7.6%，經營利潤增長17.2%至約港幣70,925,000元。

大數據業務

餘下集團將持續積極發展大數據業務，以擴大業務範圍及產業鏈延伸，全資附屬公司廣東鑫興科技有限公司（「**鑫興科技**」）在期內積極物色具有產業協同效應的併購整合項目以進行併購，優化工業互聯網板塊，力爭形成全產業鏈條發展，以「灣區一流的工業互聯網全鏈條服務商」為目標，今年上半年已經成功併購了廣東新瑞智安科技有限公司51%股權，從而可結合其面向企業的精益管理及精益數字化諮詢服務經驗，產生協同效應，有助於餘下集團在製造業精益數字化轉型服務領域的延伸，開拓新的市場區域，提升行業知名度及整體市場競爭能力。與此同時技術團隊在今年上半年主要完成新產品研發和項目產品優化等工作包括對標識接口、解析頁面和一方項目服務性能進行優化升級等等，目前，累計標識企業註冊量達2,428家，標識註冊量超45億，標識解析量超7.9億次。在知識產權方面，上半年鑫興科技完成了《收發貨管理的方法、系統、裝置及電子設備》、《手機配件匹配方法、裝置、電子設備及存儲介質》兩項專利授權，同時新增挖掘三項專利並遞交申請，藉此不斷提升企業形象和市場競爭力，在今年六月，鑫興科技成功上榜2023工作互聯網500強，排名第132名。雖然既有項目陸續結束，疫情後傳統製造業短期內經濟恢復不理想，製造業服務市場環境仍有待改善，市場競爭進一步加劇，企業決策過程更加謹慎，但本公司努力對新增項目進行業務拓展，進行併購，優化產品，提高管理效率，今年營業收入與去年同期維持相若，微升1.5%至約港幣4,909,000元，在大力控制費用下，經營虧損比去年同期收窄64.6%，錄得經營虧損為約港幣308,000元。

民用爆炸品業務

由於期內，國內礦山開採業務、基建工程特別是房地產民用炸藥市場仍未見有效復甦，因此市場需求仍處於低迷狀況，廣東天諾投資有限公司（「**天諾**」）結合行業發展形勢和企業實際，努力探索合適的混裝產能落地方案，為企業轉型和高質量發展賦能，對內加快建設自主釋放渠道，進行乳膠基質生產線改造及購置混裝車等，協同完善混裝產能自主釋放內部條件；對外加快市場業務拓展，積極尋求多渠道合作方式，尋找企業發展新機遇，初步達成三個較大規模礦山開採項目意向，為混裝產能自主釋放創造了外部條件，隨著去年五月底收購華信後，將民用爆炸品業務伸延至爆破業務，逐步實現混裝產能落地，有效增加企業經營效益，截至二零二三年六月三十日止六個月，營業收入大幅增加18.3%至約港幣102,236,000元，經營利潤更增加了29.8%，約港幣10,627,000元。

物業投資

物業投資的租金收入與去年同期下跌了11.1%，錄得約港幣4,966,000元。其中出租率由去年約86.27%上升至約93.00%，但由於現時租務市場不佳，新遷入租客之每平方米面積平均租金較舊遷出租客為低，整體人民幣租金收入維持與去年同期相若，但由於人民幣貶值影響，使租金收入比去年微跌了6.3%，錄得約港幣4,966,000元；而香港物業自二零二二年十一月底租戶到期後不續租，暫未有新租戶，使租金收入比去年同期下跌了約港幣288,000元。

酒店業務

今年上半年，旅遊市場開始復甦，桂林觀光酒店（「**觀光酒店**」）重點做好旅遊客源開拓，以快速提升酒店的接待量及住房率，回復疫情前同期水平；同時透過內部經營的細化管理，嚴格控制成本，成功壓縮成本及費用，截至二零二三年六月三十日止六個月，入住率較去年同期大幅回升了約52.32%至約63.93%，而平均房價比去年同期下跌了約11%，連同其他因素影響，使營業收入比去年同期大幅增加了95.2%至約港幣7,392,000元，而經營虧損比去年同期大幅收窄了67.7%至約港幣1,479,000元。

聯營公司投資收益

原煤及燃氣價格已經較去年底及去年同期均有所回落，長海發電成本壓力得以舒緩，而且在疫情後客戶需求增加，銷售量上升，使經營業績較去年同期大幅改善，錄得經營利潤約港幣85,662,000元，為餘下集團提供盈利貢獻約港幣27,261,000元，比去年同期大幅增加約2.3倍。

財務狀況及分析

截至二零二三年六月三十日止六個月，餘下集團之總資產為約港幣6,542,971,000元，總負債為約港幣5,639,900,000元，資產負債比率（即總負債除總資產）為86.2%（附註），資產淨值為約港幣903,071,000元，本公司擁有人應佔權益每股為約港幣9.66仙。

餘下集團之淨流動資產為約港幣424,124,000元，流動比率（即流動資產除流動負債）約為0.81倍（附註），至於餘下集團銀行存款及現金則為約港幣845,572,000元，足以應付餘下集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

附註：本集團已使用貸款額度為90,000,000美元（相當於約703,094,000港元）作為註冊資本的投資成本注入中岩泰科。中岩泰科集團終止綜合入賬後，餘下集團資產的資產淨值將隨之減少，但相關借款並未作賬務處理，因此將導致較高的資產負債率及較低的流動比率。在相關借款金額調整扣除後，調整後的負債比率比率和流動比率將分別降至75.5%和1.18。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，餘下集團之自用及投資物業、銀行存款、餘下集團所持有的一間子公司之實體權益與融資租賃應收之賬面值約港幣4,127,231,000元，其中已抵押融資租賃應收款約港幣3,651,550,000元，已抵押予銀行，作為餘下集團獲銀行借款之抵押品。

外匯風險

餘下集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，餘下集團在業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，餘下集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時餘下集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣1,853,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，開始反覆雙向波動，由於近年受中美貿易戰爭、中美關係惡化及疫情反覆所影響，二零二二年俄烏爆發戰事，導致燃料及糧食等價格高漲，加深全球通脹問題，美國正式進入加息週期抑壓高通脹，增加了美元的吸引力，相對其他貨幣強勢，雖然香港聯繫匯率減低了兌美元之匯兌損失壓力，但增加了人民幣兌港幣貶值之匯兌損失風險，導致去年錄得匯兌損失約港幣7,149,000元，而今年上半年通脹有所舒緩，美元及港幣息率仍然高企，加上國內經濟復甦遜於預期，需要降人民幣息率刺激經濟，突顯了中美息率政策差異，影響人民幣吸引力，使人民幣兌美元及港幣短期內仍存在貶值壓力，出現了匯兌損失約港幣4,639,000元。因此，董事會認為人民幣短期內仍會深受中美關係、疫情反覆、美元加息週期及國內經濟復甦情況所影響，實屬難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對餘下集團長期構成重大不利外匯風險。因此，餘下集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

重大投資、重大收購及處置

於二零二三年四月七日，餘下集團訂立股份轉讓協議收購廣東新瑞智安科技有限公司51%股權，作價為人民幣4,361,600元。結合其經驗為企業提供精實管理和精益數位化諮詢服務，收購可以產生協同效應並幫助餘下集團擴大其在精實領域的影響力製造業數位轉型服務，開拓新的細分市場，並提升產業知名度和整體市場競爭力。

(b) 二零二二年十二月三十一日年度

業務回顧

於二零二一年五月中旬通過南海區福利中心轉制機遇，餘下集團接管運營佛山市南海區桃苑福利中心有限公司（「**桃苑福利中心**」）及佛山市南海區桃苑康復醫院有限公司（「**桃苑康復醫院**」），並在二零二二年下半年桃苑福利中心先後接管了南海區西樵鎮、大瀝鎮、獅山鎮、里水鎮等多家鎮街公辦養老機構，使養老大健康業務經營收入得以大幅增長，對比去年同期增加了約港幣44,704,000元；同時，融資租賃業務不斷發展，使經營收入增加了約港幣114,341,000元；加上，民用爆炸品業務完成技改後消除了因工程所造成的生產影響，較去年增加收入約港幣54,291,000元，截至二零二二年十二月三十一日止年度，連同其他因素綜合使餘下集團總收入錄得長足增加至約港幣685,331,000元，比二零二一年大幅增長39.8%。

除了上述所提及的融資租賃隨著業務不斷發展，較去年增加利潤約港幣42,260,000元；加上，本年度民用爆炸品業務的生產沒受技術改造工程所影響，並通過妥善利用富餘混裝及導爆索產能增加收益，扭轉虧損，增加淨利潤約港幣23,930,000元；另外，二零二一年按公允值計入損益之金融資產之公允值減少了約港幣16,295,000元之特殊損失，而二零二二年度按公允值計入損益之金融資產之公允值則增加了約港幣39,907,000元；但由於新冠肺炎疫情反覆，期間養老大健康業務管轄下養老機構及康復醫院多次且長時間實行了封閉管理影響了入住率及門診服務，以及未能按預期漲價，另一方面防疫及日常運營費用等支出猛增，使大健康業務轉盈為虧，錄得經營利潤減少了約港幣17,507,000元；而且期內煤及燃氣價格大幅上升，導致長海發電成本大幅增加及盈利減少，向餘下集團提供的溢利分成較去年大幅減少了約港幣20,634,000元；同時，美國進入加息週期，普遍息率持續上升，本公司也因應業務發展資金需求而增加融資，使利息支出等財務支出增加了約港幣24,382,000元；此外，隨著融資租賃及民用爆炸品等業務之經營利潤大幅上升，稅負亦相應增加，導致所得稅支出增加了約港幣22,779,000元；綜合其他因素後使本年度利潤仍增加了港幣5,222,000元的情況，錄得淨利潤約港幣4,730,000元。

養老大健康業務

餘下集團將持續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展。二零二一年五月中旬成功通過委託接管運營桃苑福利中心、桃苑康復醫院，在此基礎上，取得南海區政府對餘下集團養老業務的認可及支持，積極進一步爭取拓展與南海區政府各鎮（街道）的合作，先後成功與南海區西樵鎮、大瀝鎮、獅山鎮、里水鎮簽訂了其轄下鎮街公辦養老機構委託運營協議，由桃苑福利中心分別成立各分公司進行有序推進接管工作，在二零二二年七月順利接管了羅村敬老院，並在十月至十二月先後進一步接管了西樵福利中心、大瀝敬老院、黃岐梁泳釗頤養院、里水頤年院（南院、北院）、獅山敬老院（小塘敬老院合併在內）等多家公辦養老機構，養老床位規模不斷壯大，連同現有的桃苑福利中心及九江頤養院養老床位由1,252張擴展至2,098張，二零二二年度第四季度末入住率為83%。由於成功大幅拓展機構養老業務，使養老大健康業務經營收入得以大幅增長，截至二零二二年十二月三十一日止年度，錄得營業收入約港幣122,458,000元，比二零二一年大幅增加了57.5%。不過，二零二二年度新冠疫情反覆，直面疫情防控考驗，以守護員工及服務對象安全健康為前提下，期間實行了封閉管理，影響了入住率及門診服務，不單未能按預期招收更多老年人新入住，以提升入住率，而且受疫情及封閉管理的影響，還增加了自理老人退住率，桃苑福利中心二零二二年度平均入住人數分別約為960人，對比去年底入住率約98%，平均入住率有所下降至約95%；九江桃苑頤養院本年度平均入住人數約為160人，平均入住率約61%，僅與二零二一年底入住率60%相約，未能有所提升；桃苑康復醫院及桃苑護理二零二二年度平均病床床位使用率分別約為83%及7%，在封閉管理期間門診停診；而社區各項目服務推進進度亦因疫情影響均受到不同程度的影響；由於如此，疫情反覆影響了養老大健康業務經營收益，且未能按預期漲價；與此同時疫情猛增了機構防疫支出、安撫員工及日常運營費用等經營成本，導致養老大健康業務經營利潤急劇下滑，截至二零二二年十二月三十一日止年度，錄得營業虧損約港幣14,631,000元，出現了盈轉扭的情況，預期二零二三年疫情緩和後將會有所改善。

此外，接管的鎮街養老機構的建築和設施設備，由於使用時間長，有的設施設備已經陳舊、損壞或已過時及不適用，需要逐步淘汰和置新，建築物也需要進行維修改善。因此，為了持續改善養老環境與設施，餘下集團將會不斷優化投資建設，進一步升級改造環境，改善硬體設施，提升服務能力，包括早前餘下集團為改善桃苑康復醫院設施而將一幢總建築面積為18,359平方米的樓宇裝修及改造用於醫療康復用途，計畫二零二三年上半年竣工驗收，以及為了滿足長者多樣化需要，餘下集團投入養老公寓建設項目，已取得基坑施工許可證，並於二零二二年9月動工建設，預期全部工程將於約18個月內完成；與此同時，餘下集團將根據需求調整養老服務，優化護理型老人服務，全面提升服務品質，做大做強醫養服務品牌，以桃苑福利中心為藍本，九江頤養院為鎮街示範，帶動和提升各鎮街公辦養老機構運營管理及養老服務能力，並加強人才引進及人力資源管理，促進醫養醫療事業再上臺階。目前桃苑福利中心、九江頤養院分別獲評為2020年度廣東省「五星級」、「四星級」養老機構，星級稱號有效期3年，餘下集團轄下養老機構將積極參與2023年度養老機構星級評審工作，合力發揮星級引領示範作用，全面促進餘下集團轄下所有養老機構的養老服務高品質發展。

融資租賃業務

融資租賃業務主要在中國境內提供融資租賃及相關諮詢服務，業務模式如下：

餘下集團通常與擁有適合融資資產的客戶訂立(售後回租)融資租賃，其中客戶(作為承租人)保留對資產的控制權，而餘下集團(作為出租人)將透過於租賃期間擁有資產的所有權及擔保權益而獲得擔保。然而，除出租人向承租人出租資產以獲得承租人的租賃付款所依據的融資租賃協議外，餘下集團(作為出租人)亦可與第三方供應商訂立供應協議，據此，餘下集團向供應商支付採購客戶(作為承租人)所挑選若干資產的款項，並直接租賃(直租)給客戶使用。餘下集團以環保行業為主要目標客戶，包括污水處理、垃圾焚燒處理、新能源發電、熱電聯產、餐廚垃圾、沼氣發電、固廢處理等環保行業的客戶，銳意發展

成為國內領先的環保專業化融資租賃公司作為戰略目標，持續深耕市政環保行業細分領域，以市政環保的企業為主要對象，並計劃精準開發佛山市內國企市政環保項目及大灣區優質國企項目為業務推進的主要工作，積極透過E20論壇和各地環保協會等平台、現有客戶介紹、銀行或同業的業務合作夥伴引薦、管理層及業務人員的網絡招攬客戶。截至二零二二年十二月三十一日，餘下集團與其已進行交易的目標客戶包括佛山市南海區及大灣區約48家國有企業及其他優質企業，其中包括上市公司的附屬公司。該等48家企業中，約35家屬於環保行業，其中約19家企業主要從事污水處理，16家企業涉及垃圾焚燒處理、供水、熱電聯產、有害垃圾處理、沼氣發電及淤泥渣土處理等多個行業，餘下13家企業主要從事公共事業、機電設備及房地產等其他行業。今年錄得營業收入增長52.9%至約港幣330,485,000元，其中有關環保行業客戶之營業收入佔比達到約55.9%。

同時餘下集團將融資租賃應收款作為抵押向銀行融資、發行債券等融資渠道籌集資金應付租賃業務之大部分資金需求，其餘以自有資金撥付，並積極不斷擴大融資管道的多樣性，包括但不限於股權及債權融資，以增強融資租賃業務之資金實力。儘管融資租賃業務面對市場競爭加劇和新冠疫情影響所帶來的挑戰，餘下集團始終堅持既定戰略定位和業務方向，穩中求進、專業發展，做好風險管理工作，憑藉專注於環保行業市場發展融資租賃業務，組成對環保市場熟識的專業化融資租賃隊伍，更有效對環保客戶進行風險評估，把控業務所承受的風險符合餘下集團的風險偏好，對融資租賃項目進行租前嚴格審查，優中選優，租後管理督促落實到位，降低壞賬風險。

通過融資租賃全體員工的共同努力奮鬥，繼續開展佛山市南海區及國內優質市政環保業務，在不斷努力下，錄得經營利潤增長49.6%至約港幣127,447,000元。

大數據業務

餘下集團將持續積極發展大數據業務，以擴大市場化經營規模為主線，大力推動業務發展和技術優化。全資附屬公司廣東鑫興科技有限公司於本年通過了第三批國家高新技術企業認定及獲得年度科技型中小企業認定，「碼到供成」作品更榮獲國家首屆工業互聯網標識應用創新大賽華南賽區決賽金獎，進入全國總決賽，並聯合佛山市南海區公共安全技術研究院申報的「粵港澳大灣區（南海）智慧安全產業園公共服務平台」入選「2021年工業互聯網試點示範項目」，藉此不斷提升企業形象和市場競爭力；而且在科技及行業研究方面，成功獲得2項專利授權，累計獲得專利授權共6個；然而既有項目陸續結束，在疫情反覆的影響下，新增項目卻進度緩慢，而且市場化運營規模仍較小，為了更有效尋找更多優秀市場化運營項目，提高市場化營收，增強技術轉化工作，經過多輪的調研分析，全面梳理公司資源優勢及產業發展潛能，明確聚焦以工業互聯網平台為業務戰略發展方向，「打造粵港澳大灣區一流的工業互聯網平台服務商」作為戰略目標，研發「碼到供成」產品並基於標識創新應用大賽經驗對產品進一步完善，進一步升級優化企業節點服務性能，對公共服務平台SSP前端進行整體改版。目前，節點已成功接入應用企業共2,327家，標識註冊量超13億，標識解析量超5.48億次，以結合區域製造業的行業屬性和發展需求，驅動區域製造業轉型升級，將大數據業務打造成區域優秀的工業互聯網平台服務商。雖然本年營業收入未如理想，較去年大幅倒退了59.3%至約港幣13,048,000元；不過，仍錄得經營利潤約港幣7,751,000元，比去年增加30.2%。

民用爆炸品業務

廣東天諾投資有限公司（「天諾」）面臨雙重壓力，一方面廣東省內由於新冠疫情反覆、房地產萎靡不振、基建工程減少等因素，以及周邊省外對手低價競爭，省內民爆市場需求量大為下降，銷售整體差於預期，天諾乳化炸藥發貨銷售量僅為產能的69.6%；另一方面，原材料單價大幅上漲導致單位成本增加。就此，天諾積極對應，加強與鐵杆客戶溝通聯繫，擴大服務範圍，從保供到售後到使用技術支援一條龍服務，贏取客戶的信任，增強合作粘度，狠抓銷售，以全方位服務爭搶市場，加大對廣西、粵西、粵東市場開拓力度，不單力爭省內市場份額，並儘量爭取省外市場份額，提高銷售量。同時除於去年十一月起提高產品價格應對成本增加外，通過改變採購模式等方法降低採購成本，以及「向技術要效益」理念，加大研發創新力度，在保證安全、品質前提下，降低了原材料和能源成本、提高了生產效率，開展降本增效全員大行動，宣導確立「省下的每分錢都是利潤」的觀念，把節約成本落實到每一個員工身上、落實到生產生活具體行動中；加上，通過妥善利用富餘混裝及導爆索產能增加收益。為了進一步推進混裝產能落地投入生產，在五月底成功收購肇慶市華信爆破工程有限公司（「華信」）之51%股權及拓展爆破業務，使混裝產能在爆破業務上得以釋放，並發揮協同效應；此外，二零二二年末通過了高新技術企業認證，為企業帶來稅收優惠政策：加計扣除研發費用100%後，稅率降低了10%，提高了本公司淨利潤額。截至二零二二年十二月三十一日止年度，不單錄得營業收入增加38.5%至約港幣195,138,000元，更錄得經營利潤約港幣11,882,000元，扭虧為盈。

物業投資

由於中控大廈部分租戶退租，以及香港物業在二零二二年十一月底租戶到期後不續租，暫未有新租戶，使租金收入比去年下跌了7.5%，錄得約港幣10,292,000元。其中，中控大廈的出租率由去年約98.69%下跌至約88.22%，使租金收入比去年下跌了6.3%，錄得約港幣9,774,000元；而香港物業租金收入則比去年下跌了7.7%，錄得約港幣518,000元。物業出售方面，在二零二二年年末成功出售了汕頭國際商業大廈剩餘單位共套現約港幣4,180,000元。

酒店業務

二零二二年是新冠疫情發生以來對酒店業影響最大的一年，桂林旅遊市場持續受到全國各地疫情陸續爆發以及嚴格管控等防疫政策的影響，客源流量整體極低，團隊、會議市場幾乎處於暫停狀態，散客客源市場也較去年銳減，使酒店行業的經營十分困難。桂林觀光酒店（「**觀光酒店**」）因應疫情採取多項危機應對措施，努力緩解疫情對酒店經營帶來的影響，即使以靈活策略調整客源結構，重點拓展線上散客客源，並取得一定成效。嚴格控制支出，壓縮成本及費用，但旅業的收入仍深受影響，入住率較去年同期大幅下滑了約15.74%至僅約24.67%，而平均房價比去年亦下跌了約10.33%，連同其他因素影響，使營業收入比去年大幅減少了19.8%至約港幣9,730,000元，經營虧損比二零二一年擴大了16.9%至約港幣7,507,000元。

聯營公司投資收益

由於原煤及燃氣價格大幅上升，導致長海發電成本大幅增加，即使對比去年出售單價有所提升，仍未足以抵銷，使經營業績較去年大幅倒退，錄得經營利潤約港幣15,920,000元，為餘下集團提供盈利貢獻約港幣4,727,000元，比去年同期大幅減少81.4%。

財務狀況及分析

截至二零二二年十二月三十一日止，餘下集團之總資產為港幣5,857,455,000元，總負債為港幣4,873,403,000元，資產負債比率（即總負債除總資產）為83.2%（附註），資產淨值為港幣984,052,000元，本公司擁有人應佔權益每股為港幣12.54仙。

餘下集團之淨流動資產為港幣227,499,000元，流動比率（即流動資產除流動負債）約為0.89倍，而銀行存款及現金則為港幣753,903,000元，足以應付餘下集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

附註：餘下集團已使用貸款額度為90,000,000美元（相當於約703,094,000港元）作為註冊資本的投資成本注入中岩泰科。中岩泰科集團終止綜合入賬後，餘下集團資產的資產淨值將隨之減少，但相關借款並未作賬務處理，因此將導致較高的資產負債率及較低的流動比率。在相關借款金額調整扣除後，調整後的負債比率比率和流動比率將分別降至71.2%和1.23。

資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之自用及投資物業、銀行存款與融資租賃應收之賬面值約港幣3,298,543,000元，其中已抵押融資租賃應收款約港幣2,782,574,000元，已抵押予銀行，作為餘下集團獲銀行借款之抵押品。

外匯風險

餘下集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，餘下集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時餘下集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣2,323,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，開始反覆雙向波動，由於近年受中美貿易戰爭、中美關係惡化及疫情反覆所影響，人民幣兌美元反覆雙向波動幅度劇烈增大，二零二一年錄得匯兌收益約港幣937,000元，而二零二二年初俄烏爆發戰事，導致燃料及糧食等價格高漲，加深全球通脹問題，美國正式進入加息週期抑壓高通脹，增加了美元的吸引力，相對於其他貨幣強勢，雖然香港聯繫匯率減低了兌美元之匯兌損失壓力，但增加了人民幣兌港幣貶值之匯兌損失風險，反過來出現了匯兌損失約港幣6,295,000元。因此，董事會認為人民幣短期內仍會深受中美關係、疫情反覆、美元加息週期及烏克蘭戰事變化所影響，實屬難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對餘下集團長期構成重大不利外匯風險。因此，餘下集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

重大投資、重大收購及處置

於二零二二年五月二十七日，餘下集團訂立股份轉讓協議收購華新51%股權，作價為人民幣4,361,600元，擴大爆破業務規模，使過剩的混裝能力在爆破中得到釋放，並產生協同效應。

廣東桃苑與由廣東英聚建築工程有限公司及廣東省建科建築設計院有限公司組成之聯合體訂立日期為二零二二年九月二十日之EPC協議，內容有關委任聯合體為總承建商就一座養老公寓進行的設計、採購及施工工程，代價為人民幣136,220,443.70元。

(c) 二零二一年十二月三十一日年度**業務回顧**

於二零二零年九月餘下集團成功完成了收購廣東天諾投資有限公司（「天諾」），將天諾合併入賬，使營業收入增加了約港幣54,563,000元；而且在二零二一年五月中旬通過南海區福利中心轉制機遇，餘下集團接管運營佛山市南海區桃苑福利中心有限公司（「桃苑福利中心」）及佛山市南海區桃苑康復醫院有限公司（「桃苑康復醫院」），使養老大健康業務經營收入得以大幅增長了約港幣75,447,000元；同時，融資租賃業務不斷發展，使經營收入增加了約港幣57,542,000元，其他業務經營收入也較二零二零年同期理想，截至二零二一年十二月三十一日止年度，連同其他因素綜合使餘下集團來自持續經營之業務的總收入錄得長足增加至約港幣197,793,000元，年度比較大幅增長67.7%。

對比二零二零年因出售廣東粵科融資租賃有限公司之25%權益交易而錄得出售虧損約港幣39,177,000元及有關剩餘應收未收代價款之減值損失約港幣38,033,000元，而二零二一年則未有類似的出售資產所帶來的虧損；此外，普遍息率持續下降，二零二零年餘下集團已就一筆90,000,000美元（相等於約港幣701,756,000元）進行再融資，使截至二零二一年十二月三十一日止年度利息支出及再融資銀行費用等財務支出較截至二零二零年十二月三十一日止年度減少約港幣16,631,000元；不過，截至二零二零年十二月三十一日止年度按公允值計入損益之金融資產之公允值則增加了約港幣20,094,000元之特殊收益，而截至二零二一年十二月三十一日止年度按公允值計入損益之金融資產之公允值卻減少了約港幣16,295,000元；同時，由於期內煤價大幅上升，導致南海長海發電有限公司（「**長海發電**」）（餘下集團持有31.875%股權）成本大幅增加及盈利減少，向餘下集團所提供的溢利分成較截至二零二零年十二月三十一日止年度大幅減少了約港幣42,536,000元；綜合其他因素後餘下集團淨虧損由截至二零二零年十二月三十一日止年度港幣45,289,000元大幅減少至截至二零二一年十二月三十一日止年度約港幣492,000元。

養老大健康業務

餘下集團將持續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展。今年藉著南海區福利中心轉制機遇，在五月中旬通過委託接管運營佛山市南海區桃苑福利中心有限公司（「**桃苑福利中心**」）及佛山市南海區桃苑康復醫院有限公司（「**桃苑康復醫院**」），成功大幅拓展機構養老業務，目前桃苑福利中心及桃苑康復醫院分別現有養老床位990張及病床床位250張，截至二零二一年十二月三十一日止入住率及病床床位使用率分別約為98%及77%；與此同時，去年受委託管理的九江桃苑頤養院因應疫情防控而曾一度暫停老年人新入住業務，影響入住率，目前開放養老床位入住率已有所改善，由截至二零二零年十二月三十一日止僅約43%上升至截至二零二一年十二月三十一日止約60%，並為了機構養老業務再向前邁進一步，提倡「醫養結合」的優質養老模式，結合受委託管理的九江桃苑頤養院的護理需要，成立了餘下集團自行營運的佛山市南海區桃苑護理院有限公司（「**桃苑護理院**」），於四月二十六日正式對內試運營，在現階段床位使用率暫時偏低，未能即時產生效益；此外，餘下集團將持續改善養老環境與設施，包括為改善桃苑康復醫院設施而將位於中國廣東省佛山市南海區獅山鎮羅村的殘疾人綜合服務業務用房（亦稱為殘聯大樓，為一幢總建築面積為18,359平方米的15層樓宇）裝修及改造用於醫療康復用途，

並根據需求調整養老服務，優化護理型老人服務，努力實現標準化、優質化和品牌化，目前南海區福利中心、九江頤養院更已分別被評定為省「五星級」、「四星級」養老機構。另一方面，大力推進智慧養老服務平台升級，持續引進居家養老服務商、創新居家養老服務產品、豐富產品品類，採取多種管道並行，進行居家養老業務宣傳及推廣，線上線下緊密結合，探索建立融合居家養老、社區養老等運營服務模式。截至二零二一年十二月三十一日止年度，養老大健康業務錄得營業收入約港幣77,754,000元，比去年大幅增加了32.7倍，以及錄得輕微經營利潤約港幣2,876,000元，扭虧為盈。

融資租賃業務

即使融資租賃業務面對市場競爭加劇和新冠疫情影響所帶來的挑戰，餘下集團始終堅持既定戰略定位和業務方向，穩中求進、專業發展，在策略上敏捷靈活，緊緊圍繞發展成為國內領先的環保專業化融資租賃公司的戰略目標，持續深耕市政環保行業細分領域，把握國家「碳達峰」、「碳中和」宏觀政策機遇，搶抓綠色金融政策機遇，於二零二一年九月附屬融資租賃公司「廣東綠金融資租賃有限公司」（「**綠金租賃**」）獲得G-1級（最高級）綠色企業認證評級，有利於綠金租賃業務發展及融資能力，餘下集團通過綠金租賃全體員工的共同努力奮鬥，繼續開展佛山市南海區及國內優質市政環保業務，並做好風險管理工作，對融資租賃項目進行租前嚴格審查，優中選優，租後管理督促落實到位，至今未有出現壞賬，在不斷努力下，今年營業收入仍然錄得增長36.3%至約港幣216,144,000元，以及經營利潤上升5.0%至約港幣85,187,000元。

大數據業務

餘下集團將持續積極發展大數據產業項目，重點圍繞專項建設及資質申報、既有項目建設、拓展新項目及開拓市場化業務等方面開展工作。二零二一年，餘下集團取得由廣東省通管局簽發的全國首張工業互聯網標識解析二級節點服務許可，並榮獲「2021年度科技型中小企業」及在佛山市工業互聯網安全職工技能競賽中獲獎，不斷提升企業形象和市場競爭力；而且在科技及行業研究方面，餘下集團已完成專利申請4個，累計申請專利共5個，其中2個已獲得授權，積極參與行業標準制定及行業導則編寫等工作，創造有利的行業環境；然而技術研發市場化方面，項目市場化運營規模仍偏小，需進一步挖掘長期運營切入點，擴大市場化運營規模，需尋找更多優秀市場化運營項目，增強技術轉化工作，繼續深化創新應用及商業模式探索，不單繼續積極推進已有專項建設和豐富企業各項資質，加強既有項目建設管理，而且積極拓展新項目，繼續推進以工業互聯網為主線的大數據業務，以及深化工業互聯網標識解析體系應用推廣，推動工業互聯網安全公共服務平台項目建設，挖掘市場化運營切入點，探索研究以開放式物聯網平台為核心並瞄準在智慧醫院、智慧能源、智慧市政等領域進行業務拓展及開發相關項目產品，即使在疫情下，今年營業收入及經營利潤仍分別較去年增長了23.7%及212.3%至約港幣32,058,000元及約港幣5,955,000元。

民用爆炸品業務

於二零二零年九月完成收購天諾交易，將天諾業務合併入賬，有助提升傑下集團的盈利能力及開拓國內民爆業務，然而天諾現時正進入技術升級改造工程的衝刺階段，部分生產線需要暫時停產，引致產品生產大幅減少，銷售受到極大影響，加上改造工程導致原有的固定資產需要進行處置清理及／或報廢，產生了數以百萬計一次性損失，使天諾出現虧損約港幣12,048,000元。不過，天諾已經在二零二一年底完成所有技術升級改造工程及試生產，而且部份生產線更已通過投產驗收，餘下集團預期天諾可透過該項技術升級改造、通過富餘混裝產能的釋放及進行有效相應壓縮成本改革措施後會大幅改善其未來業績，為餘下集團帶來穩固的未來盈利基礎。

物業投資

物業租金收入方面，在截至二零二零年十二月三十一日止年度為了體恤部份租戶受疫情影響所遭受的困難而提供了一些租金減免措施，使租金收入減少，相較下截至二零二一年十二月三十一日止年度租金收入上升了24.1%，錄得約港幣11,128,000元。其中，中控大廈整體出租率上升至約98.69%，以及期內租金調整影響，使租金收入增加24.3%至港幣10,427,000元。而汕頭國際商業大廈由於在五月中租約期滿後租戶不續約，暫未有新租戶，使租金收入年度比較下降58.7%至約港幣140,000元。至於香港物業，二零二零年即使提供了租金減免措施，租戶最終受疫情影響在二零二零年五月中提早終止租約，直至二零二零年十一月才簽了新租戶，使期內租金收入年度比較上升了132.8%至約港幣561,000元。

綜合上述經營情況，二零二一年物業和產業園投資業務營業收入錄得增長24.1%至約港幣11,128,000元，以及經營利潤扭虧為盈，錄得約港幣16,245,000元。

酒店業務

桂林觀光酒店於二零二零年深受新冠疫情的衝擊，客房銷售業務因而需要暫停至二零二零年三月下旬，即使恢復營業，經營也不理想，進入二零二一年，仍持續受疫情反覆的影響，面對旅遊市場前景不明朗，存在諸多不確定因素，外賓市場恢復較難，客源市場將只可以內賓為主，即使以靈活策略調整客源結構，旅業的收入仍深受影響，雖然入住率並不理想，年度比較下跌了3.78%至40.41%，但平均房價則上升了約10.87%，連同其他業務收入增加及匯率變化等因素影響，使營業收入年度比較增加了19.0%至約港幣12,131,000元，二零二一年經營虧損比二零二零年收窄了18.7%至約港幣6,422,000元。

聯營公司投資收益

由於原煤單價大幅上升，導致長海發電成本大幅增加，即使對比二零二零年出售單價有所提升，仍未足以完全抵銷，使二零二一年經營業績較二零二零年大幅倒退，錄得經營利潤約港幣80,273,000元，為餘下集團提供盈利貢獻約港幣25,361,000元，比去年減少62.6%。

財務狀況及分析

截至二零二一年十二月三十一日止，餘下集團之總資產為港幣5,292,429,000元，總負債為港幣4,262,424,000元，資產負債比率（即總負債除總資產）為80.5%（附註），資產淨值為港幣1,030,005,000元，本公司擁有人應佔權益每股為港幣20.58仙。

儘管餘下集團於二零二一年十二月三十一日已產生流動負債淨額為約港幣452,170,000元，流動比率（即流動資產除流動負債）約為0.75倍（附註），餘下集團有銀行存款及現金港幣286,813,000元，足以應付餘下集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

附註：集團已使用貸款額度為85,500,000美元（相當於約666,669,000港元）作為註冊資本的投資成本注入中岩泰科。中岩泰科集團終止綜合入賬後，餘下集團資產的資產淨值將隨之減少，但相關借款並未作賬務處理，因此將導致較高的資產負債率及較低的流動比率。在相關借款金額調整扣除後，調整後的負債比率比率和流動比率將分別降至67.9%和1.19。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，餘下集團之自用及投資物業、銀行存款及融資租賃應收之賬面值約港幣3,526,488,000元，其中已抵押融資租賃應收款約港幣2,643,168,000元，已抵押予銀行，作為餘下集團獲銀行借款之抵押品。

外匯風險

餘下集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在餘下集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，餘下集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時餘下集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度盈利增加或遞減約港幣5,214,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，開始反覆雙向波動，由於近年出現了中美貿易戰爭及中美關係惡化之情況，影響人民幣兌美元反覆走弱，但二零二零年疫情爆發開始影響全球經濟，而中國經濟卻可以隨著疫情受控後開始強勁復甦，刺激人民幣升值有所上升，使二零二零年錄得匯兌收益約港幣13,994,000元，而二零二一年則僅錄得匯兌

收益約港幣937,000元。此外，董事會預計二零二二年美元將會進入加息週期，以及烏克蘭戰事會引發避險情緒也對美元及人民幣匯率產生難以估計的影響。因此，董事會認為人民幣短期內仍會深受中美關係、疫情變化、美元加息週期及烏克蘭戰事變化所影響，實屬難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對餘下集團長期構成重大不利外匯風險。因此，餘下集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

重大投資、重大收購及處置

於二零二一年八月二十六日，廣東桃苑與佛山市南海區國有資產監督管理局簽訂協議，內容有關移交殘疾人綜合服務大樓予廣東桃苑運營管理及使用，付款金額不超過人民幣56,350,000元，為期40年。

於二零二一年十一月八日，廣東桃苑與由廣東省構建工程建設有限公司、廣東建雅室內工程設計施工有限公司及中譽設計有限公司組成之聯合體訂立日期為之EPC協議，內容有關委任聯合體為總承建商，就殘疾人綜合服務大樓進行裝修及改造的設計、採購及施工工程，代價為人民幣70,902,702.37元。

(d) 二零二零年十二月三十一日年度

業務回顧

由於融資租賃業務及大數據業務不斷發展，經營收入分別增加了約港幣78,071,000元及約港幣7,028,000元，而且餘下集團於二零二零年九月完成了收購天諾後，將天諾營業收入合併入帳，增加了約港幣86,284,000元；由於去年已將汕頭國際商業大廈的大部份剩餘單位出售，導致今年難再有出售發展物業收入，減少了約港幣30,378,000元，但截至二零二零年十二月三十一日止年度，連同其他因素綜合使餘下集團來自持續經營之業務的總收入仍錄得大幅增長82.3%至約港幣292,269,000元。

雖然上述所提及的融資租賃業務之發展為餘下集團帶來了新增加的利潤貢獻，但由於二零一九年因二零零七年已到期的可換股票據之應付款項連同應計利息已經超有效訴訟追訴期而取得了一次性收益約港幣78,819,000元，但二零二零年並無該等收益；以及二零二零年錄得因出售廣東粵科融資租賃有限公司之25%權益交易而產生之出售損失約港幣39,177,000元及有關部份應收未收代價款之減值損失約港幣38,033,000元，加上二零一九年按公允值計入損益之金融資產之公允值增加約港幣41,015,000元之特殊收益，而二零二零年則只有按公允值計入損益之金融資產之公允值增加約港幣20,094,000元，導致餘下集團利潤出現大幅倒退，轉盈為虧，今錄得淨虧損約港幣45,289,000元。

大健康養老業務

餘下集團將持續向構建南海區機構、社區及居家三級養老體系方向發展。二零一九年成功與九江鎮合作，實現了南海全區第一個鎮級機構養老服務項目落地，負責投資和運營管理九江桃苑頤養院，提供優質養老服務，不過，由於尚在起步投資階段，加上二零二零年疫情爆發，國家對於老年人業務採取了從嚴的防控原則，為了做好各項防疫工作，成功確保優質養老服務，決心打造為舒適溫暖的長者避風港，將進一步實行疫情「常態化防控」，切實保障長者生命安全，始終將安全放在第一位，初期更暫停老年人新入住業務，影響入住率，截至二零二零年底，養老床位平均入住率僅為43%，未能達致收支平衡。因此，餘下集團暫寬免了收取頤養院運營管理費用，故未能錄得任何收益。不過，餘下集團已就此建立了良好口碑，全力打造了「桃苑」養老品牌，將有助推進大健康養老闊塊的發展。另一方面，智慧養老服務平台方面，亦受到疫情影響，打亂了推廣養老服務平台業務及開拓各種家居養老服務與救助的轉介及質量監督等平台增值服務，綜合導致整體營業收入較二零一九年下跌了70.7%至約港幣2,307,000元，錄得輕微經營虧損約港幣2,979,000元，比二零一九年減少虧損2.4%。

融資租賃業務

融資租賃業務面對疫情所帶來的挑戰和困難，餘下集團堅決按照既定戰略規劃，堅定走綠色環保專業化發展之路，始終聚焦固廢處理、污水處理、沼氣發電等市政環保領域，並對現有客戶進行了一系列的排查，就客戶因疫情延誤復工復產及資金回籠所受到的影響情況進行了解和跟蹤，公司客戶基本不受疫情影響，保持資產質量優良，至今未出現壞賬。此外，為了確立綠色環保專業化品牌形象，已於二零二零年六月五日將附屬融資租賃公司「廣東粵盛科融資租賃有限公司」正式更名為「廣東綠金融資租賃有限公司」（「**綠金租賃**」），充分體現發展成為國內一流環保專業化融資租賃公司的戰略目標，並於二零二零年九月八日成功發行北京金融資產交易所首單融資租賃綠色債權計劃產品。雖然在疫情及中美關係緊張的陰霾下，中國經濟被受影響，中國融資租賃行業面臨壞賬風險的壓力不斷升溫，但隨著中國經濟發展所需要的融資模式多樣化，對融資租賃的需求不斷加大，融資租賃行業對經濟的滲透不斷增強，中國政府對綠色金融的支持力度不斷加強，餘下集團認為能夠堅持綠色環保專業化方向，做好風險管理工作，完善各項業務及風險管理制度，加強租後管理，只要在不斷努力下，仍然可取得良好的發展成績，二零二零年錄得營業收入約港幣158,602,000元及經營利潤約港幣81,111,000元，較二零一九年同期分別大幅上升96.9%及128.8%，預計可成為餘下集團的未來主要盈利來源之一。

大數據業務

在二零二零年，大數據業務面對突如其來的新型冠狀病毒疫情，認真貫徹做好疫情防控和復工復產的工作部署，堅持疫情防控和業務經營兩手抓，積極開展各項經營活動，努力推動項目開展和優化技術研發能力，即使在疫情下業務仍不斷發展，二零二零年營業收入較二零一九年同期增長了37.2%至約港幣25,909,000元，錄得淨利潤約港幣1,907,000元，比二零一九年大幅增加了64.8倍。

民用爆炸品業務

餘下集團由二零一八年起已透過所持有49%權益之聯營公司天諾從事營運及管理民用爆炸品業務，逐步累積相關經驗。為了進一步拓展民用爆炸品業務方面之發展，於二零二零年六月二十二日簽定進一步收購天諾額外2%股權的協議，並於二零二零年九月完成交易，將天諾業務合併入帳，有助提升餘下集團的盈利能力及開拓國內民爆業務，二零二零年為集團帶來盈利港幣663,000元。此外，在完成收購交易前，為餘下集團帶來盈利貢獻約港幣181,000元。

雖然現時天諾受到技改工程仍在進行當中的影響，導致部分生產線將會暫時停產及銷售量下降，對二零二一年盈利構成壓力，但餘下集團認為天諾可透過技術升級改造及進行有效相應壓縮成本改革措施後會大幅改善其未來業績，為餘下集團帶來穩固的未來盈利基礎。

物業投資

餘下集團二零二零年整體投資物業租金收入約為港幣9,309,000元，比二零一九年同期減少5.8%，主要由於二零一九年底成功出售了汕頭國際商業大廈的剩餘大部份物業，出租面積縮少，而且二零二零年受疫情影響，為了體恤租戶的困難而提供了一些租金減免措施，導致餘下集團租金收入減少。其中，中控大廈整體出租率上升至約95.16%，扣除了租金減免措施影響後租金收入仍有輕微增加至港幣8,390,000元。而汕頭國際商業大廈由於剩餘大部份物業已於二零一九年底售出，使租金收入比二零一九年同期下降66.9%至約港幣339,000元。至於香港物業，即使餘下集團已提供了租金減免措施，租戶最終受疫情影響，在二零二零年五月中提早終止租約，直至十一月才簽了新租戶，使期內租金收入較二零一九年同期下跌了66.2%至約港幣241,000元。

酒店業務

二零二零年是一個艱難而特殊的年份，新型冠狀病毒疫情的衝擊讓旅遊服務業備受打擊，桂林觀光酒店（「**觀光酒店**」）面對二零二零年初桂林市各景區關門、酒店歇業、旅行團取消及旅遊市場暫時全面處於停滯的狀態。客房銷售業務因而暫停至二零二零年三月下旬，即使恢復營業，旅遊市場恢復緩慢，尤其境外客源市場恢復困難，客源市場將只可以內賓為主，即使以靈活策略調整客源結構，旅業的收入仍深受影響，入住率並不理想，平均住房率較二零一九年下跌了15.62%至44.19%，平均房價亦下降約10.81%，營業收入比二零一九年大幅減少了24.6%至約港幣10,197,000元，二零二零年經營虧損比二零一九年拓寬了43.5%至約港幣7,898,000元。預期二零二一年觀光酒店的收入及經營業績仍然不容樂觀。

至於民宿業務，由於疫情嚴重衝擊行業業務，導致興業民宿互助社有限公司（餘下集團持有51%股權）持續經營困難，於二零二零年七月一日起決定停止經營民宿業務，並啟動清算解散程序。

聯營公司投資收益

由於年初疫情爆發，不單影響復工、復產，更持續影響中國及全球經濟，導致南海長海發電有限公司（餘下集團持有31.875%股權）因客戶需求下降而受到拖累，加上正進行技術改造工程，使經營業績有所下降，錄得經營利潤約港幣212,442,000元，為餘下集團提供盈利貢獻約港幣67,716,000元，比二零一九年減少7.9%。

財務狀況及分析

截至二零二零年十二月三十一日止，餘下集團之總資產為港幣3,511,185,000元，總負債為港幣2,636,811,000元，資產負債比率（即總負債除總資產）為75.1%（附註），資產淨值為港幣874,374,000元，本公司擁有人應佔權益每股為港幣19.99仙。

餘下集團之淨流動負債為港幣452,170,000元，流動比率（即流動資產除流動負債）約為0.75倍（附註），餘下集團的銀行存款及現金為港幣286,813,000元，足以應付餘下集團的未來營運及新項目或業務發展之資金需求。

附註：集團已使用貸款額度為90,000,000美元（相當於約697,826,000港元）作為註冊資本的投資成本注入中岩泰科。中岩泰科集團終止綜合入賬後，餘下集團資產的資產淨值將隨之減少，但相關借款並未作賬務處理，因此將導致較高的資產負債率及較低的流動比率。在相關借款金額調整扣除後，調整後的負債比率比率和流動比率將分別降至55.2%和0.98。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，餘下集團之自用及投資物業、銀行存款、餘下集團所持有的一間子公司之實體權益與融資租賃應收之賬面值約港幣1,557,056,000元已抵押予銀行，作為餘下集團獲銀行借款之抵押品。

外匯風險

餘下集團主要賺取人民幣並承擔以人民幣計算的成本，在餘下集團的業務營運中對收入與成本的匯率波動影響會相互衝減。不過，餘下集團以香港為基地對國內全資附屬公司投放了大量往來借款，同時餘下集團亦擁有大量人民幣貨幣資產，導致因人民幣升值或降值而帶來匯兌收益或虧損，預計人民幣兌港幣升值或貶值5%，則會影響本年度虧損增加或遞減約港幣9,072,000元。綜觀過去歷年以來，人民幣均呈現上升趨勢，直至二零零八年下半年升勢才漸趨平穩，開始反覆雙向波動，由於近年出現了中美貿易戰爭，影響人民幣兌美元反覆走弱，但二零二零年疫情影響全球經濟，而中國經濟卻可以隨著疫情受控後開始強勁復甦，刺激人民幣升值，不單扭轉二零一九年同期因中美貿易戰導致人民幣兌美元大幅下跌所產生的匯兌損失約港幣1,141,000元之惡劣情況，更於二零二零年出現了匯兌收益約港幣13,994,000元。因此，董事會認為人民幣短期內仍會深受中美貿易戰爭及疫情變化所影響，難以預料，然而就長期而言，人民幣將會持續平穩，不會對餘下集團長期構成重大不利外匯風險。因此，餘下集團暫沒有任何為外匯風險作出對沖的需要。

重大投資、重大收購及處置

於二零二零年六月二十二日，餘下集團與簽佛山市南海區聯華資產經營管理有限公司定進一步收購天諾額外2%股權的協議，代價為人民幣6,675,763.37元。

(e) 或然負債

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債。

(f) 資本承擔

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，餘下集團已記錄之承擔額分別為港幣221,353,000元、港幣358,437,000元、港幣236,178,000元及港幣194,463,000元。

(g) 員工

餘下集團於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的員工總數分別約為495名、916名、1159名和1,261名，在截至二零二零年十二月三十一日止年度、二零二一年十二月三十一日止年度及二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年六月三十日止六個月，餘下集團報告的員工成本總額（包括董事酬金）分別為港幣89,404,000元，港幣158,237,000元、港幣197,891,000元及港幣88,232,000元。

餘下集團員工之薪酬是以員工之職責及工作表現作釐定。餘下集團為所有員工提供教育津貼。餘下集團亦為員工提供內部培訓，藉以自我改進及提升與工作有關之技能。餘下集團亦設立一項認股權計劃，有資格獲得該認股權之員工可以行使認股權，以協定價格認購本公司股票。本公司股東於二零一三年四月二十六日舉行之股東週年大會上採納一購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃自採納日起有效十年，於二零二三年四月二十六日到期，自計劃採納起並無授出購股權。截至2022年初和年末根據計劃可授予的購股權數量為本公司股份118,832,914股。

(h) 資本結構

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，餘下集團之資本管理目標是保障本集團及維持最佳的資本結構以減低資本成本。為維持或調整資本結構，本集團或會新增債務、發行新股或出售資產以減低債務。

餘下集團之資產組合主要源自股東資金及銀行及其他借貸：

	於六月三十日 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	於十二月三十一日 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
餘下集團之股東資金	1,845,465	1,925,113	2,006,096	1,841,452
餘下集團之銀行及其他借貸	4,336,391	3,599,878	3,101,061	1,569,201
可換股票據 (本金：港幣166,232,000元及 票息率：2% p.a.)	151,423	143,833	132,644	122,565
餘下集團之銀行及其他借貸 以下列貨幣為單位：				
人民幣	4,108,046	3,366,868	2,889,044	1,379,831
港元	228,345	233,010	212,017	189,370
美元	—	—	—	—

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按要求還款條文之影響，餘下集團之銀行及其他借貸須於下列期間償還：

第一年內	1,393,498	1,204,005	938,019	547,565
第二年內	1,564,150	1,183,445	742,613	458,926
第三至第五年內	1,038,265	1,146,919	1,420,429	562,710
第五年後	340,478	65,509	—	—
	<u>4,336,391</u>	<u>3,599,878</u>	<u>3,101,061</u>	<u>1,569,201</u>
銀行及其他借貸每年之固定利率	3%至6.5%	3%至6.5%	3%至7.5%	3%至6.07%
銀行及其他借貸每年之浮動利率	2.73%至5.5%	1.25%至5.75%	1.42%至6.18%	1.95%至6.5%

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函具有誤導成分。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)記入證券及期貨條例第352條項下須予存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	身份	權益性質	所持股份數目	於最後實際 可行日期佔 全部已發行股份 之概約百分比 ¹
何向明	實益擁有人	個人	1,441,000	0.08%

附註：1. 百分比乃按於最後實際可行日期之1,712,329,142股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股份及相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 股東於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或最高行政人員所知，股東（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益及淡倉，或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益及淡倉如下：—

股東名稱	股東身份	股份／相關股份數目	於最後實際可行日期佔全部已發行股份之概約百分比 ¹	
			好倉	淡倉
國興中業（香港）有限公司	實益擁有人	1,441,439,842 ²	—	84.18%
Prize Rich Inc.	公司權益	1,441,439,842 ²	—	84.18%
買方	公司權益	1,441,439,842 ²	—	84.18%

附註： 1. 百分比乃按於最後實際可行日期之1,712,329,142股已發行股份計算。

2. 該等1,441,439,842股股份／相關股份乃由Prize Rich Inc.持有，彼由買方全資擁有。於二零二二年七月二十五日，Prize Rich Inc.同意根據股權及可換股債券轉讓協議轉讓1,222,713,527股股份及港幣166,232,000元的可換股債券（連同218,726,315股相關股份）予其全資附屬公司國興中業（香港）有限公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲任何人士（本公司董事及最高行政人員除外）知會其擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文項下股份及相關股份中之權益或淡倉，或擁有記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或建議委任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或其各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而涉及之該等業務則除外。

4. 董事於本集團合約及資產之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於仍然存續及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排擁有重大權益；及
- (b) 概無董事自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或重要，或可能屬重大或重要之合約：

- (a) 廣東桃苑大健康產業運營有限公司與由廣東英聚建築工程有限公司及廣東省建科建築設計院有限公司組成之聯合體訂立日期為二零二二年九月二十日之設計及施工協議，內容有關委任聯合體為總承建商就一座養老公寓進行設計、採購及施工工程，代價為人民幣136,220,443.70元；
- (b) 中岩泰科與由廣東省構建工程建設有限公司、杭州市城建設計研究院有限公司及核工業華東二六七工程勘察院組成之聯合體訂立日期為二零二三年四月二十八日之工程設計、採購及施工協議，內容有關委任聯合體為總承建商，就新能源廠房項目進行勘察、設計及施工工程，代價為人民幣202,190,200元；
- (c) 本公司之附屬公司廣東賦能電力有限公司與中標者廣東光合新能源有限公司及廣州博創電力設計院有限公司訂立日期為二零二三年七月十日之工程設計、採購及施工協議，內容有關委任中標者為總承建商，就太陽能光伏發電項目進行設計、採購及施工工程，代價為人民幣33,458,774.40元。

- (d) 中岩泰科與中標者中建三局集團有限公司及中譽設計有限公司訂立日期為二零二三年十一月八日之工程設計、採購及施工協議，內容有關委任中標者為總承建商，就新能源廠房項目進行設計、採購及施工工程，代價為人民幣129,947,400元；及
- (e) 出售協議。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何未決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一(1)年內免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

8. 專家及同意

以下為於本通函中發表意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	可從事證券及期貨條例項下第一類(證券交易)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中聯國際房地產土地資產 評估諮詢(廣東)有限公司	獨立合資格估值師
恒健會計師行有限公司	執業會計師，註冊公眾利益實體核數師
廣東君信經綸君厚律師事務所	中國律師

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函及以其所示之形式及文義於本通函內轉載其函件及報告(視屬何情況而定)及引述其名稱及標識發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。於最後實際可行日期，各上述專家：

- a) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法強制執行)；及

- b) 概無於本集團任何成員公司自本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期(即二零二二年十二月三十一日)以來已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14天在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://chinainvestments.tonghaiir.com>)上發佈(包括首尾兩天):

- (a) 於本附錄「重大合約」一節所提述之重大合約,包括出售協議;
- (b) 載於本通函第十八至十九頁由獨立董事委員會發出之信函;
- (c) 載於本通函第二十至四十七頁由獨立財務顧問八方金融有限公司發出之信函;
- (d) 本公司截至2020、2021及2022年12月31日止3個財政年度之年報;
- (e) 本公司截至2023年6月30日止6個月之中期報告;
- (f) 載於本通函附錄I之估值報告;
- (g) 載於本通函附錄III之中岩泰科集團截至2020、2021及2022年12月31日止3個年度及截至2023年6月30日止6個月之未經審核財務資料之報告;
- (h) 載於本通函附錄IV以闡述出售事項之影響之餘下集團未經審核備考財務資料之報告;
- (i) 於本附錄「專家及同意」一節所提述之書面同意函;及
- (j) 本通函。

10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為羅泰安先生,彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室。
- (d) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

第一次股東特別大會通告



CHINA INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED

中國興業控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：132)

第一次股東特別大會通告

茲通告中國興業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年一月十八日(星期四)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀麼地道71號富豪九龍酒店三樓盧森堡廳舉行第一次股東特別大會(「第一次股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議(i)茲追認、確認及批准出售協議(定義見本公司日期為二零二三年十二月二十九日內容有關建議出售本公司一間非全資附屬公司72%股權之通函(「通函」))(其註有「A」字樣之副本已呈交第一次股東特別大會及經第一次股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及(ii)授權本公司任何一名董事，在其絕對酌情認為適當或權宜且符合本公司及全體股東整體利益之情況下，作出彼認為就執行出售協議項下擬進行之交易及完成交易而言屬必要、適宜或權宜之一切行動及事宜。」

承董事會命
中國興業控股有限公司
公司秘書
羅泰安

香港，二零二三年十二月二十九日

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
九龍尖沙咀
麼地道62號永安廣場
501室

第一次股東特別大會通告

附註：

1. 第一次股東特別大會將以現場會議形式召開。凡有權出席第一次股東特別大會並可於會上發言及投票之本公司股東，均有權委派一名或多名代表出席並發言，及於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東，但須親自出席第一次股東特別大會以代表 閣下。
2. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等文件之副本，最遲須於第一次股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要營業地點，地址為香港九龍尖沙咀麼地道62號永安廣場501室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，任何股東仍可依願親身出席第一次股東特別大會及於會上投票。在此情況下，代表委任表格須視作已撤回。
3. 如屬任何股份之聯名持有人，則聯名持有人中任何一人均可就有關股份親身或委派代表投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席第一次股東特別大會，則只有就該等股份在本公司股東名冊名列首位之人士，方有資格就該等股份投票。持有任何股份之已故股東之若干遺囑執行人或遺產管理人均被視為聯名持有人。
4. 為確定本公司股東出席第一次股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期(由於不會暫停辦理股份過戶登記，該日期指進行任何股份過戶登記之截止日期)為二零二四年一月十五日(星期一)。為符合資格出席第一次股東特別大會並於大會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二四年一月十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)進行登記。
5. 如預料第一次股東特別大會將會受到黑色暴雨或八號或以上熱帶氣旋影響，建議股東瀏覽本公司網站(<http://chinainvestments.tonghaiir.com>)了解第一次股東特別大會(或其任何續會)之安排。

* 僅供識別