

## 此乃要件 請即處理

閣下如對建議、計劃或本計劃文件任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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。

閣下如已售出或轉讓名下所有粵豐環保電力有限公司股份，應立即將本計劃文件、隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之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計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



GRANDBLUE INVESTMENT  
HONGKONG LIMITED  
(瀚藍(香港)環境投資有限公司)  
(於香港註冊成立之有限公司)

CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION  
GROUP COMPANY LIMITED  
粵豐環保電力有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1381)

- (1) 要約人根據開曼群島公司法第86條通過協議安排將粵豐環保電力有限公司私有化之建議
- (2) 購股權要約
- (3) 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之關連交易及特別交易
- (4) 有關存續安排之特別交易
- (5) 有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易
- (6) 建議撤銷本公司上市

要約人之獨家財務顧問



本公司之獨家財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



下文所採用的詞彙與本計劃文件所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會就建議、計劃、存續安排、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、土地出售事項、可交換債券修訂及購股權要約致獨立股東及可交換債券修訂之獨立股東(視情況而定)的意見函件，載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問就建議、計劃、存續安排、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、土地出售事項、可交換債券修訂及購股權要約致獨立董事委員會的意見函件，載於本計劃文件第六部分。說明備忘錄載於本計劃文件第七部分。股東及購股權持有人應採取的行動載於本計劃文件第二部分。

本公司謹訂於2025年5月12日(星期一)下午2時30分及下午3時正假座香港夏愨道18號海富中心一期24樓分別舉行股東特別大會及法院會議(或如較遲舉行，則緊隨股東特別大會結束或其續會之後於實際可行情況下盡快舉行)，召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件附錄五及附錄六。無論閣下能否親身出席任何該等會議或其任何續會或延會，務必按照表格上分別印列的指示，填妥及簽署隨附的股東特別大會之白色代表委任表格及隨附的法院會議之粉紅色代表委任表格，並盡快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於本計劃文件第二部分一應採取之行動一節列明的相應日期及時間。倘未按上述方式於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間前至少48小時內提交白色代表委任表格，則其將不會生效。倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。填妥及交回股東特別大會及/或法院會議代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會，並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由本公司及要約人聯合刊發。

本計劃文件的中英文本如有歧異，概以英文本為準。

2025年4月17日

---

## 目 錄

---

	頁次
第一部分 — 釋義 .....	1
第二部分 — 應採取之行動 .....	13
第三部分 — 預期時間表 .....	18
第四部分 — 董事會函件 .....	22
第五部分 — 獨立董事委員會函件 .....	67
第六部分 — 獨立財務顧問函件 .....	70
第七部分 — 說明備忘錄 .....	140
附錄一 — 粵豐集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 粵豐及要約人之一般資料 .....	III-1
附錄四 — 協議安排 .....	IV-1
附錄五 — 股東特別大會通告 .....	V-1
附錄六 — 法院會議通告 .....	VI-1
附錄七 — 購股權要約函件格式 .....	VII-1

於本計劃文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「農銀國際融資」	指 農銀國際融資有限公司(本公司有關建議的獨家財務顧問)。農銀國際融資為證券及期貨條例項下的持牌法團，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「一致行動」	指 具有收購守則所賦予之涵義，而「一致行動人士」須相應詮釋
「該公告」	指 要約人與本公司於2024年7月22日聯合發佈的公告，內容有關(其中包括)建議、計劃及購股權要約
「批准」	指 授權、登記、備案、判決、同意、意見、許可、豁免、通知及批准
「聯繫人」	指 具有收購守則所賦予之涵義
「實益擁有人」	指 以本人以外之登記擁有人名義登記股份之股份實益擁有人
「臻達」	指 臻達發展有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由VISTA Co直接持有55%及由VISTA Co通過誠朗發展有限公司間接持有45%，於最後實際可行日期，持有1,335,615,837股股份，佔本公司已發行股本總額約54.70%
「臻達註銷價格」	指 5,680,213,363.30港元，要約人根據建議應付予臻達的總註銷價格
「董事會」	指 本公司的董事會
「英屬處女群島」	指 英屬處女群島
「註銷價格」	指 要約人根據計劃以現金支付予計劃股東的註銷價格每股計劃股份4.90港元(減股息調整(如有))。除另有說明外，本計劃文件所提述的註銷價格為每股計劃股份4.90港元的金額，並無計及任何股息調整

「粵豐科技」	指 粵豐科技有限公司，前稱Canvest Environmental (Overseas) Company Limited
「注資」	指 具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.提呈建議的先決條件 — 向瀚藍(佛山)注資」一節所賦予之涵義
「中央結算系統」	指 由香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指 獲准以參與者身份參與中央結算系統的任何人士(包括投資者戶口持有人)
「中信證券」	指 中信證券(香港)有限公司，要約人就建議之獨家財務顧問。中信證券為證券及期貨條例項下的持牌法團，根據證券及期貨條例獲發牌從事第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動
「本公司」或「公司」	指 粵豐環保電力有限公司(股份代號：1381)，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「公司法」	指 開曼群島《公司法》(經修訂)
「主要遞延註銷價格」	指 遞延註銷價格的216,520,515.32港元部分
「公司治理協議」	指 要約人與臻達就生效日期後本公司的公司治理安排訂立的日期為2024年9月12日的公司治理協議
「條件」	指 本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「4.建議及計劃的條件」一節所述的建議及計劃的實施條件
「法院聆訊」	指 大法院就批准計劃進行的法院聆訊

「法院會議」	指 按大法院指示而將於2025年5月12日(星期一)下午3時正(或較遲舉行,則於實際可行情況下於股東特別大會結束或續會後盡快舉行)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓召開的計劃股東會議(會上將就計劃(不論有否修訂)進行表決,其通告載於本計劃文件附錄六),或其任何續會或延期
「遞延註銷價格」	指 963,516,293.17港元,佔要約人根據建議應付予臻達的總註銷價格約16.96%
「廣東省財政廳」	指 廣東省財政廳
「董事」	指 本公司董事
「股息調整」	指 具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「3.建議之條款」一節所賦予之涵義
「可交換債券修訂」	指 具有本計劃文件第四部分 — 董事會函件「9.有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易」一節賦予之涵義
「可交換債券修訂之獨立股東」	指 除要約人以外的獨立股東、要約人一致行動人士及有意或參與可交換債券修訂的人士(包括上海實業及宏揚)
「可交換債券修訂特別交易」	指 具有本計劃文件第四部份 — 董事會函件「9.有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易」一節所賦予之涵義
「生效日期」	指 根據公司法計劃的生效日期,即批准計劃的大法院命令文本按公司法第86(3)條交付予開曼群島公司註冊處處長登記之日期

「股東特別大會」	指 本公司為審議及酌情批准(其中包括)實施建議的所有必要決議案而將於2025年5月12日(星期一)下午2時30分(其通告載於本計劃文件附錄五)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓召開的股東特別大會，或其任何續會或延會
「執行人員」	指 證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「說明備忘錄」	指 計劃文件第七部分所載的說明備忘錄
「接納表格」	指 就購股權要約寄發予購股權持有人的接納表格
「佛山南海國有資產 監督管理局」	指 佛山市南海區國有資產監督管理局
「大法院」	指 開曼群島大法院
「瀚藍」或「要約人」	指 瀚藍(香港)環境投資有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，即要約人
「瀚藍環境」	指 瀚藍環境股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(上海股份代號：600323)
「瀚藍環境股份」	指 瀚藍環境股本中每股人民幣1.00元的普通股
「瀚藍環保投資」	指 佛山市南海瀚藍環保投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「瀚藍(佛山)」	指 瀚藍(佛山)投資有限公司(前稱瀚藍(廣州)環境投資有限公司)，一家於中國成立的有限公司

「瀚藍固廢處理」	指 佛山市南海瀚藍固廢處理投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，為瀚藍環境的間接全資附屬公司
「本集團」或「集團」或「粵豐集團」	指 本公司及其附屬公司
「廣東先進製造產業」	指 廣東先進製造產業投資基金合夥企業(有限合夥)
「廣東省國資委」	指 廣東省人民政府國有資產監督管理委員會
「Harvest VISTA Trust」	指 Harvest VISTA Trust，為創辦人黎健文先生及李詠怡女士根據英屬處女群島法律成立的信託。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託(其受益人為李詠怡女士及其直系親屬)
「恒健資產管理」	指 廣東恒健資產管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「恒健控股」	指 廣東恒健投資控股有限公司，一家於中國成立的有限公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港結算代理人」	指 香港中央結算(代理人)有限公司，香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區

「獨立董事委員會」	指 董事會成立以就建議、計劃、存續安排、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、土地出售事項、可交換債券修訂及購股權要約向獨立股東及可交換債券修訂之獨立股東(視情況而定)作出推薦意見的本公司獨立董事委員會，包括非執行董事馮駿先生及獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生
「獨立財務顧問」或「新百利融資」	指 新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立股東」	指 除要約人、要約人一致行動人士及在存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項或寫字樓出售事項中擁有權益或參與其中的人士以外的股東
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及上市規則所界定之關連人士的第三方人士或公司
「投資者戶口持有人」	指 獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「發行瀚藍環境股份」	指 具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「6.本公司的股權架構」一節所賦予之涵義
「不可撤銷承諾」	指 臻達(作為承諾人)、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)於2024年7月22日以要約人為受益人提供的不可撤銷承諾
「不可撤銷承諾股份」	指 臻達持有的1,335,615,837股股份(包括質押股份)及李詠怡女士持有的1,376,000股股份及(如需)李詠怡女士持有的250,000份購股權之統稱
「土地」	指 中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地及其上建築物



「土地出售事項」	指 出售上海科達創佳環保有限公司(該公司為粵豐科維環保投資(廣東)有限公司的直接全資附屬公司(持有土地))的全部股權予臻達(或其聯屬人士)
「最後交易日」	指 2024年7月22日，即刊發該公告前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指 2025年4月15日，即確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指 2025年11月14日或要約人及本公司可能協定或(在適用的範圍內)大法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較晚日期
「主板」	指 由聯交所維持及營運的主板
「會議」	指 股東特別大會及法院會議或其中之一(視乎文義而定)
「會議記錄日期」	指 2025年5月12日(星期一)或已向股東公佈的其他日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票之權利以及確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利的記錄日期
「黎俊東先生」	指 黎俊東先生，執行董事及李詠怡女士之配偶
「黎健文先生」	指 黎健文先生，又名黎建文，本公司執行董事兼副董事長
「李詠怡女士」	指 李詠怡女士，執行董事兼董事長
「南海恒健基金」	指 廣東南海上市公司高質量發展股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家在中國成立的有限合夥企業
「南海控股」	指 廣東南海控股集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司

「要約期」	指	由規則3.7公告之日期2024年7月7日起計直至(i)生效日期；(ii)計劃失效日期；或(iii)發佈公告撤回計劃當日(以最早者為準)止期間
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動人士(具有就收購守則而言獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外)，包括臻達、李詠怡女士、黎健文先生及黎俊東先生
「寫字樓出售事項」	指	出售KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部已發行股本予臻達(或其聯屬人士)
「境外定期貸款融資」	指	具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「3.建議之條款」一節所賦予之涵義
「境內貸款融資」	指	具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.作出建議的先決條件 — 向瀚藍(佛山)注資」一節所賦予之涵義
「購股權要約」	指	由要約人或代表要約人向購股權持有人提出的要約
「購股權要約函件」	指	以大致與本計劃文件附錄七所載者相同的格式，個別寄發予購股權持有人的函件，當中載列購股權要約的條款及條件
「購股權發售價」	指	註銷每份購股權的價格0.51港元
「購股權持有人」	指	未行使購股權持有人
「中央結算系統其他參與者」	指	獲准參與中央結算系統的人士，不包括投資者戶口持有人
「質押股份」	指	臻達持有的370,668,722股股份(約佔本公司已發行股本總額的15.18%)，已由臻達質押予上海實業
「中國」	指	中華人民共和國，就計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「先決條件」	指	作出建議的先決條件，其詳情載於本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.提呈建議的先決條件」一節
「先決條件最後截止日期」	指	2025年7月17日，即該公告日期後第360天的日期，或要約人與本公司可能書面協定之較後日期(如有)
「建議」	指	按照本計劃文件所載的條款並在其所載條件規限下，要約人藉計劃及購股權要約以及撤銷股份於聯交所的上市地位的方式將本公司私有化的建議
「記錄日期」	指	2025年5月30日(星期五)或已向股東公佈的其他日期，即為確定計劃股東於計劃項下及購股權持有人於購股權要約項下之權利的記錄日期
「登記擁有人」	指	名列本公司股東名冊為股份持有人的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他獲授權的託管人或第三方)
「有關當局」	指	適當的政府及／或政府機構、監管機構、法院或機關
「有關期間」	指	由2024年1月7日(即規則3.7公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期止期間
「存續安排」	指	要約人與臻達於不可撤銷承諾項下的安排，詳情載於本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「9.有關存續安排之特別交易」一節
「存續條件」	指	存續安排的條件，詳情載於本計劃文件之第七部分 — 說明備忘錄「9.有關存續安排之特別交易 — 存續條件」一節
「存續股份」	指	由臻達持有的176,388,620股股份(受限於存續安排)，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總數約7.22%
「規則3.7公告」	指	要約人及本公司各自日期為2024年7月7日根據收購守則規則3.7項下作出的公告

「計劃」	指 本公司與計劃股東根據公司法第86條就(其中包括)註銷所有計劃股份以交換註銷價格的協議安排,連同或受限於大法院可能批准或施加之任何修訂、增補或條件,詳情載於本計劃文件附錄四
「計劃文件」	指 本公司與要約人向股東聯合刊發的本綜合計劃文件,當中載有(其中包括)建議及計劃的進一步詳情、董事會函件、獨立財務顧問之意見函件、獨立董事委員會之推薦建議、召開股東特別大會及法院會議之通告,連同相關的代表委任表格、致購股權持有人之函件表格及購股權要約之接納表格
「計劃股份」	指 所有已發行股份及於記錄日期前可能發行的有關股份,不包括(i)由要約人持有或實益擁有的股份,及(ii)存續股份
「計劃股東」	指 計劃股份的登記持有人
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例
「上海實業」	指 上海實業控股有限公司(股份代號:363),一家於香港註冊成立的有限公司,其股份於聯交所主板上市
「上海科達」	指 上海科達創佳環保有限公司,為粵豐科維環保投資(廣東)有限公司的全資附屬公司,就土地出售事項持有該土地
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份獎勵」	指 根據股份獎勵計劃不時已授出或將授出的股份獎勵
「股份獎勵計劃」	指 本公司於2019年5月3日採納的股份獎勵計劃

「股份獎勵受託人」	指	交通銀行信託有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其為股份獎勵計劃承授人之利益持有股份
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的已歸屬及未歸屬購股權，每份涉及一股股份
「購股權計劃」	指	本公司於2014年12月7日採納的購股權計劃及隨後於2024年12月6日屆滿
「股東」	指	股份登記持有人
「智慧停車出售事項」	指	出售粵豐科技的所有股權予臻達(或其聯屬人士)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開市進行證券買賣業務之日
「宏揚」	指	宏揚控股有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，為上海實業的間接全資附屬公司及股東
「受託人持有組別股份」	指	股份獎勵受託人持有的股份獎勵計劃項下尚未動用的股份
「承諾」	指	臻達於2024年7月22日就質押股份以要約人為受益人訂立的承諾
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值報告」	指	本計劃文件附錄二所載由各獨立估值師編製有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的估值報告全文
「VISTA Co」	指	Harvest Vista Company Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited以Harvest VISTA Trust的受託人身份持有，其全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士以及李詠怡女士的個人信託(其受益人為李詠怡女士及其直系親屬)
「粵展環境」	指	粵豐粵展環境管理(廣東)有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「粵展環境出售事項」 指 將本集團持有的粵展環境的全部股權及債務轉讓予並非股東的獨立第三方

「%」 指 百分比

除另有說明外，本計劃文件所述之時間及日期均指香港時間及日期。

### 股東應採取之行動

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票及計劃股東出席法院會議並於會上投票之資格，本公司將於2025年5月7日(星期三)至2025年5月12日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格於股東特別大會及／或法院會議上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年5月6日(星期二)下午4時30分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。其後購買股份的人士，倘擬出席股東特別大會及／或法院會議上或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

本計劃文件隨附供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格及法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格。

無論閣下能否親身出席任何該等會議或其任何續會或延會，如閣下為股東，則請務必將隨附的股東特別大會的**白色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署，及如閣下為計劃股東，請務必將隨附的法院會議的**粉紅色**代表委任表格按其上印備的指示填妥和簽署；並盡快將有關表格交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不得遲於以下日期及時間交回，方為有效：

- 供股東特別大會使用的**白色**代表委任表格最遲應於2025年5月10日(星期六)下午2時30分遞交，方為有效；及
- 供法院會議使用的**粉紅色**代表委任表格最遲應於2025年5月10日(星期六)下午3時正遞交，倘並未按上述方式交回表格，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席(其可全權酌情決定是否接納該表格)。

填妥及交回股東特別大會及／或法院會議的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議並在會上投票，在此情況下，交回的代表委任表格將視作已被依法撤回。

根據上市規則及收購守則的規定，股東特別大會上及法院會議的表決將以投票方式進行。

倘閣下並無委任代表且閣下並無出席股東特別大會及／或法院會議並於會上投票，則閣下仍須受股東特別大會及法院會議的結果所約束。因此，閣下務必親身或委任代表出席股東特別大會及／或法院會議並於會上投票。

本公司及要約人將不遲於2025年5月12日(星期一)下午7時正就股東特別大會及法院會議的結果刊發公告。倘所有決議案於該等會議上獲通過，本公司將按照收購守則及上市規則規定，就(其中包括)法院聆訊結果及(倘計劃獲批准)記錄日期、生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位的日期另行刊發公告。

### **透過信託持有股份的實益擁有人應採取之行動**

本公司不會承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

如閣下為以登記擁有人(香港結算代理人除外)名義登記股份的任何實益擁有人，應聯絡該登記擁有人，就閣下實益擁有的股份於股東特別大會及／或法院會議上應如何投票向該登記擁有人發出指示及／或作出安排。

如閣下為實益擁有人，並希望親身出席股東特別大會及／或法院會議及於會上投票，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席股東特別大會及／或法院會議並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將以登記擁有人名義登記的部分或全部股份轉移至閣下名下，並於會議記錄日期成為登記擁有人(如閣下有意於股東特別大會及／或法院會議上親身或由受委代表投票)。

向登記擁有人作出的指示及／或安排應在截止遞交股東特別大會及／或法院會議的代表委任表格的相關期限或(如適用)送達股份過戶文件的最後時限前發出或作出，以給予登記擁有人足夠的時間於限期前準確填妥代表委任表格或轉讓文件，並於相關最後時限前遞交。倘在截止遞交股東特別大會及／或法院會議的代表委任表格的相關期限前的特定日期或時間，或(如適用)於遞交股份過戶的最後時間，登記擁有人要求實益擁有人作出指示或安排，則實益擁有人應遵從登記擁有人人的要求。

登記擁有人委任代表出席相關股東特別大會及／或法院會議應根據本公司組織章程細則內的全部有關條文進行。



登記擁有人如欲委派代表，應填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回有關表格。

填妥及交回股東特別大會及／或法院會議代表委任表格後，登記擁有人仍可依願親身出席有關會議或其任何續會或延會並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法撤銷。

### 股份存於中央結算系統的實益擁有人應採取之行動

倘閣下為實益擁有人且股份存於中央結算系統並以香港結算代理人名義登記，除非閣下屬於投資者戶口持有人，否則：

- (a) 閣下如欲於股東特別大會及／或法院會議上投票，須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士(彼為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者)，向有關中央結算系統其他參與者發出有關投票的指示。閣下應在截止遞交股東特別大會及／或法院會議的代表委任表格的時間前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予該人士足夠的時間就閣下實益擁有的股份於股東特別大會及／或法院會議上應如何投票向香港結算代理人發出指示或作出安排；或
- (b) 閣下須通過從中央結算系統提取閣下的全部或部分股份並成為該等股份的登記擁有人而於會議記錄日期成為登記擁有人，且據此有權親身出席股東特別大會及／或法院會議(如適當)並於會上投票。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付每手已提取股份的提取費、每張已發行股票的登記費、每份過戶文據的印花稅及(如閣下的股份乃通過金融中介機構持有)閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席股東特別大會及／或法院會議並於會上投票的最後時限前聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士足夠的時間於會議記錄日期前從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

投資者戶口持有人及中央結算系統其他參與者就以香港結算代理人名義登記的股份就計劃進行投票的程序，須符合不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

### 購股權持有人應採取之行動

現隨同本計劃文件一併向購股權持有人寄發購股權要約函件及接納表格。倘閣下為購股權持有人並希望接納購股權要約，則須填妥接納表格，填妥及簽妥的接納表格須於不遲於2025年5月30日(星期五)下午4時30分(或要約人及本公司可能通知閣下或要約人及本公司通過於聯交所網站聯合刊發公告的方式通知閣下的較後日期及時間)交回本公司，地址為香港上環德輔道西9號28樓。閣下將不會就接獲任何接納表格或證明獲授購股權的其他文件或任何其他文件而獲發認收通知書。根據購股權要約，要約人就購股權持有人持有的每一份購股權向彼等提供「透視」價(即註銷價4.90港元減行使價4.39港元)。

謹此促請閣下閱覽購股權要約函件(其格式大致與本計劃文件附錄七所載者相同)所載的購股權要約指示以及其他條款及條件。

### 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，務請閣下在股東特別大會及／或法院會議上親自或委派代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下為代表一名或多名實益擁有人持有股份的登記擁有人，閣下應告知有關實益擁有人行使其投票權的重要性。

閣下如於股份借出計劃中持有任何股份，務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，務請閣下就該等股份於股東特別大會及／或法院會議上之投票方式，立即向閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士給予指示或與香港結算代理人作出安排及／或自中央結算系統中提取閣下的部分或全部股份，並於會議記錄日期成為該等股份的登記擁有人及行使閣下親自或委派代表於股東特別大會及／或法院會議上投票的權利。

閣下如對應採取之行動有任何疑問，務請諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 大法院之呈請聆訊

法院聆訊已排期於2025年5月20日上午9時30分(開曼群島時間)舉行。任何於法院會議投票的計劃股東以及任何向託管商或結算所發出投票指示而彼等其後於法院會議投票的實益擁有人，均有權出席或由律師出席，並在法院聆訊中發言，而本公司將於該聆訊上尋求批准計劃。

下文所載的預期時間表僅供說明，並可予調整。有關時間表的任何變動將由要約人及本公司盡快以公告形式聯合發佈。除另有指明外，於本計劃文件提述的所有日期及時間均指香港日期及時間。

	香港時間 (除非另有指明)
本計劃文件的寄發日期	2025年4月17日(星期四)
就購股權要約寄發購股權要約函件的日期	2025年4月17日(星期四)
遞交股份過戶文件以符合資格出席股東特別大會及／或法院會議，並於會上投票的最後期限	2025年5月6日(星期二) 下午4時30分
本公司暫停股份過戶登記以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利以及計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利(附註1)	2025年5月7日(星期三)至 2025年5月12日(星期一) (包括首尾兩日)
就股東特別大會遞交 <b>白色</b> 代表委任表格的最後期限(附註2)	2025年5月10日(星期六) 下午2時30分
就法院會議遞交 <b>粉紅色</b> 代表委任表格的最後期限(附註2)	2025年5月10日(星期六) 下午3時正(或於法院會議 直接向法院會議主席提交)
會議記錄日期	2025年5月12日(星期一)
股東特別大會(附註3及附註9)	2025年5月12日(星期一) 下午2時30分
法院會議(附註3及附註9)	2025年5月12日(星期一) 下午3時正(或如較遲舉行， 則於實際可行情況下於股東特別 大會結束或其續會之後盡快舉行)
公佈股東特別大會及法院會議的結果	不遲於2025年5月12日(星期一) 下午7時正

	香港時間 (除非另有指明)
預期股份於聯交所交易的截止時間	2025年5月14日(星期三)
遞交股份過戶文件以符合資格享有計劃項下權利的最後期限	2025年5月20日(星期二) 下午4時30分
法院聆訊	2025年5月20日(星期二) (開曼群島時間)
本公司暫停股份過戶登記以確定計劃股東於計劃項下的權利(附註4)	由2025年5月21日(星期三)起
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及預期撤銷股份於聯交所之上市地位的日期	不遲於2025年5月21日(星期三)上午 8時30分
遞交購股權要約相關接納表格的最後期限及日期(附註5)	2025年5月30日(星期五) 下午4時30分
記錄日期	2025年5月30日(星期五)
生效日期(附註6)	2025年5月30日(星期五) (開曼群島時間)
公佈生效日期及撤銷股份於聯交所之上市地位	不遲於2025年6月2日(星期一) 上午8時30分
撤銷股份於聯交所之上市地位生效(附註7)	2025年6月2日(星期一) 下午4時正
就計劃項下應付金額及接納購股權要約下有關於記錄日期尚未失效的購股權，但於記錄日期相關股份尚未以相關持有人(或其代名人)名義登記的款項寄發匯款的最後期限(附註8及10)	2025年6月10日(星期二) 或之前

附註：

1. 本公司將於該時段內暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票，以及計劃股東出席法院會議及於會上投票的權利。本截止過戶期間並非為釐定計劃下的權利而作出。
2. 代表委任表格應盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於上文所述的相應時間及日期交回。倘未於股東特別大會或其任何續會或延會指定舉行時間前至少48小時內提交**白色**代表委任表格，則其將不會生效。就適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格而言，亦可選擇於法院會議上送交法院會議主席（其可全權酌情決定是否接納該表格）。填妥及交回法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，股東仍可親身出席有關大會或其任何續會或延會，並在會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將視作已被依法撤回。
3. 股東特別大會及法院會議將在上述列明的時間及日期假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。詳情請參閱本計劃文件附錄五所載的股東特別大會通告及本計劃文件附錄六所載的法院會議通告。
4. 為確定計劃股東於計劃下的應享權利，本公司將從該時間及該日期起暫停辦理股份過戶登記手續。
5. 按照接納表格上的指示妥為填妥的接納表格，須於2025年5月30日（星期五）下午4時30分前（或要約人及本公司可能知會閣下或要約人及本公司於聯交所網站刊登聯合公告的較後日期及時間），交回本公司（地址為香港上環德輔道西9號28樓）。
6. 計劃將於本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「4. 建議及計劃的條件」一節中所載的建議的所有條件達成或豁免（如適用）後生效。
7. 倘建議成為無條件及計劃生效，預期股份將於2025年6月2日（星期一）下午4時正撤銷在聯交所的上市地位。
8. 向計劃股東發放的註銷價格款項支票將盡快惟不遲於生效日期後七個營業日（定義見收購守則）透過平郵方式，以預付郵資信封寄發予在記錄日期本公司股東名冊所示有權收取者的各自地址，或如屬聯名持有人，則寄往在記錄日期就相關聯名持有股份名列本公司股東名冊首位之聯名持有人之登記地址。有關購股權發售價的款項將不遲於生效日期後七個營業日（定義見收購守則）以支票或要約人選擇的電匯方式支付予本公司（作為購股權持有人之代理）。本公司將以電匯方式向購股權持有人支付購股權發售價。
9. 倘於股東特別大會及法院會議舉行日期早上九時正後任何時間在香港有任何惡劣天氣情況生效，股東特別大會及法院會議將會延期或推遲舉行。本公司將會在聯交所和本公司各自的網站上發佈公告，知會股東有關重新安排會議的日期、時間及地點。

10. 若在以下時間香港發生任何惡劣天氣情況：(a)若於根據計劃支付註銷價格及／或根據購股權要約支付購股權發售價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時之前生效並於中午十二時正或其後不再生效，郵寄支票的最遲日期仍將為同一營業日；或(b)若於根據計劃支付註銷價格及／或根據購股權要約支付購股權發售價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時正或其後生效，郵寄支票的最遲日期將延至下一個營業日(該營業日中午十二時及／或其後概無發出任何上述警告)(或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的較晚營業日)。

就本計劃文件而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府公佈的「極端情況」。倘惡劣天氣導致預期時間表出現任何變更，本公司將另行刊發公告。

閣下如對本計劃文件任何內容、建議或應採取之行動存有疑問，應諮詢持牌證券交易商、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本公司股份，應立即將本計劃文件及隨附之代表委任表格交予買主或承讓人(或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或其他註冊證券機構或代理人，以便轉交買主或承讓人)。



**CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION  
GROUP COMPANY LIMITED**

**粵豐環保電力有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1381)

執行董事：

李詠怡女士(主席)

黎健文先生

袁國楨先生

黎俊東先生

非執行董事：

馮駿先生

獨立非執行董事：

陳錦坤先生

鍾國南先生

李頌華先生

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O.Box 309 Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總部及香港主要營業地點：

香港

上環

德輔道西9號28樓

- (1) 要約人根據開曼群島公司法第86條通過協議安排將粵豐環保電力有限公司私有化之建議
- (2) 購股權要約
- (3) 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之關連交易及特別交易
- (4) 有關存續安排之特別交易
- (5) 有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易
- (6) 建議撤銷本公司上市地位



## 1. 緒言

茲提述要約人及本公司就建議聯合刊發之公告。於2024年7月22日(交易時段後)，要約人要求董事會在滿足先決條件的前提下，就建議根據公司法第86條以協議安排方式對本公司進行私有化向計劃股東提呈建議。

誠如要約人與本公司於2025年3月17日聯合刊發之公告所披露，所有先決條件已於2025年3月17日達成。

本計劃文件旨在向閣下提供有關建議、有關土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、存續安排及可交換債券修訂的特別交易之進一步資料，並向閣下發出股東特別大會及法院會議之通告。敬請閣下垂注本計劃文件以下章節：(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)估值報告；(iv)說明備忘錄；(v)股東特別大會通告；(vi)法院會議通告；及(vii)代表委任表格。

另請購股權持有人特別注意購股權要約函件及購股權要約之接納表格。

## 2. 建議之條款

### 計劃

根據建議，於達成或豁免(如適用)條件後，

- (i) 於生效日期，所有計劃股份將予以註銷，要約人以現金方式應付註銷價格(減去股息調整(如有))作為代價；
- (ii) 同時註銷計劃股份，要約人將按面值獲發行其總數等於被註銷的計劃股份數目、入賬列為已繳足股款的股份，使本公司已發行股本維持在發行水平。本公司的賬冊內因註銷計劃股份而產生的儲備，將用於按面值悉數繳足要約人獲如此發行的入賬列為已繳足股款的新股份；
- (iii) 本公司將於緊隨生效日期後根據上市規則第6.15條向聯交所立即申請撤銷股份於聯交所之上市地位；及
- (iv) 撤銷股份於聯交所之上市地位預計將於緊隨生效日期後落實。

根據計劃，作為計劃股份的代價，要約人將就於記錄日期持有之每股計劃股份以現金方式向計劃股東支付註銷價格4.90港元(減去股息調整(如有))。

註銷價格將不會上調且要約人亦無保留此項權利。

### 價值比較

敬請閣下垂注(i)說明備忘錄中「3.建議之條款 — 價值比較」一段，以比較註銷價格與近期市價及股東應佔每股經審計綜合資產淨值；及(ii)說明備忘錄中「3.建議之條款 — 最高和最低價格」一段，以取得相關期間股份於聯交所所報之最高及最低收市價。

### 本公司派付股息

於2024年6月21日舉行的本公司股東週年大會上，股東已批准宣派截至2023年12月31日止年度每股3.2港仙的末期股息，其已於2024年7月31日派付予於2024年6月28日名列本公司股東名冊上的股東。

於最後實際可行日期，本公司並無已宣派但尚未派付之股息，而本公司亦不擬於生效日期或計劃不獲批准，或建議失效或被撤回(視情況而定)之日前宣派及／或派付任何股息。

倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人在諮詢執行人員後保留按該等股息、分派及／或股本回報(視情況而定)的全部或任何部分的金額或價值調低註銷價格的權利(「**股息調整**」)，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件對註銷價格的任何提述將被視為對據此調低的註銷價格的提述。

### 股份獎勵計劃

於最後實際可行日期，(i)股份獎勵受託人持有的股份獎勵計劃項下尚未動用的受託人持有組別股份合共10,100,000股股份；及(ii)概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬。

截至記錄日期仍由股份獎勵受託人持有的所有受託人持有組別股份將構成計劃股份的一部分，並於計劃生效後註銷。待計劃生效後，要約人須向股份獎勵受託人支付相當於註銷價格乘以受託人持有組別股份數的金額，而該筆款項將由股份獎勵受託人根據計劃收取要約人款項後且在股份獎勵計劃終止後，向本公司支付。

根據股份獎勵計劃的規則，股份獎勵受託人不得行使信託項下持有的任何股份的投票權。因此，受託人持有組別股份雖然構成計劃股份的一部分，但所有受託人持有股份於股東特別大會及法院會議上均無投票權。

要約期間，本公司並無授出、並無計劃及將不會授出任何股份獎勵，故股份獎勵受託人並無及將不會根據股份獎勵計劃為授出再購買任何市場流通的股份。

### 購股權要約

於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份購股權涉及一股行使價為4.39港元的股份，其由執行董事李詠怡女士持有。

要約人須根據收購守則規則13向購股權持有人提出(或促使代表其作出)適當要約，註銷每份尚未行使的(不論是否已歸屬)購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。

根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已向要約人不可撤銷地承諾(其中包括)其將不會行使持有的250,000份購股權，並將就其持有之所有購股權接納購股權要約。

根據收購守則規則13，要約人按購股權要約，向持有的每份尚未行使的購股權的持有人提供購股權要約價，即「透視」價格(即註銷價格4.90港元減行使價4.39港元)，用以註銷每份購股權。

載列購股權要約的條款及細則的購股權要約函件，將獨立寄發予購股權持有人，其格式與本計劃文件「附錄七購股權要約函件格式」所載者大致相同。

除2,441,541,169股已發行股份及250,000份購股權外，本公司並無其他已發行的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 3. 確認財務資源

假設(i)記錄日期前不會發行其他股份；及(ii)考慮到李詠怡女士將不會行使購股權並將接納購股權要約，落實建議及購股權要約所需現金金額分別約為11,099,247,490.10港元及127,500港元，所需現金總額為11,099,374,990.10港元。

然而，訂約方已根據不可撤銷承諾協定，要約人可保留主要遞延註銷價格直至不早於生效日期後五年之日為止，臻達、李詠怡女士及黎健文先生：(a)應承擔與延遲支付主要遞延註銷價格有關的所有信貸風險；及(b)同意在不違反適用法律的情況下，主要遞延註銷價格毋須包含在要約人獨家財務顧問作出的財務資源確認書中。因此主要遞延註銷價格將不計入在內，於生效日期實施建議所需的現金金額為10,882,854,474.78港元。

誠如本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「2.提呈建議的先決條件 — 向瀚藍(佛山)注資」一節進一步披露，瀚藍(佛山)擬向要約人提供注資及境內貸款融資籌集的所有現金，而要約人擬使用該等現金為計劃股份及購股權要約的註銷提供資金。在任何情況下，倘注資及境內貸款融資籌集的現金因任何原因不足以為註銷計劃股份及購股權要約所需的現金提供資金(或倘因任何其他原因，境內貸款融資未能完成或通過注資或境內貸款融資籌集的資金無法用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金)，則要約人須從招商銀行股份有限公司倫敦分行及中信銀行(國際)有限公司提供的定期貸款融資中提取最多4,700,000,000港元及6,300,000,000港元，為註銷計劃股份及購股權要約所需的現金提供資金(「境外定期貸款融資」)。

要約人的獨家財務顧問中信證券信納，不論注資及境內貸款融資所籌集的現金是否用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金，境外定期貸款融資總體上屬充足，因此，要約人具備充足的財務資源，可根據計劃及購股權要約各自的條款履行全面實施計劃(上述有關主要遞延註銷價格者除外)及購股權要約的義務。

#### 4. 提呈建議的先決條件

提呈建議及完成計劃須待以下先決條件達成後方可作實：

- (i) 粵展環境出售事項包括(a)完成確認支付及完成股權轉讓的登記手續，於該公告日期起三個月內完成；(b)本集團並無因粵展環境出售事項錄得虧損；及(c)本集團與粵展環境之間不存在債務人及債權人關係，且本集團對粵展環境的債務不承擔任何責任。為免生疑問，粵展環境出售事項將出售予一名並非本公司股東(亦非股東的聯繫人)的人士，因此，粵展環境出售事項並不構成一項特別交易；
- (ii) 瀚藍環境已經完成建議項下擬進行交易的所有必要內部決策程序、批准及備案程序，包括(a)瀚藍環境董事會的批准；及(b)瀚藍環境股東大會的批准；
- (iii) 完成向瀚藍(佛山)注資合共人民幣46億元；
- (iv) 本集團已與相關金融機構、擔保人及其他實體(如適用)簽訂書面協議及／或取得彼等的初步或基本書面確認，以解決以下擔保事宜：
  - (a) 步忠有限公司(「步忠」)(本公司的間接全資附屬公司)提供的擔保超過其於惠州市中洲環保資源有限公司(本集團的聯營公司，由步忠與獨立第三方分別擁有40%及60%)的持股比例；及
  - (b) 本集團任何其他成員公司(如有)提供的擔保超過其於本公司日期為2024年6月30日的財務報表或要約人與本公司書面協定的任何其他財務報表所載的持股比例，

且該等書面協議及／或書面初步或基本確認已經有效確認本集團將就相關非合併附屬公司承擔各自持股比例範圍內的有限擔保責任；

- (v) 就適用境外直接投資法律法規而言，已經從或向(a)中國商務部；(b)中國國家發展和改革委員會；及(c)中國國家外匯管理局或(a)至(c)分別授權的地方當局或代表或機構獲得、辦理及／或提交(視情況而定)的所有相關批准、登記或備案或報告(視情況而定)；及
- (vi) 根據中國反壟斷法的規定(其要求在(1)交易構成經營者集中；及(2)參與集中的經營者的營業額達到中國反壟斷法規定的門檻時進行經營者集中申報)完成中國經營者集中申報，且獲得中國國家市場監督管理總局的批准。

誠如要約人與本公司聯合刊發日期為2025年3月17日之公告所披露，所有先決條件已於2025年3月17日達成。

## 5. 建議及計劃的條件

建議的實施須視乎以下條件達成或獲豁免(如適用)而定，而計劃亦將取決於該等條件達成或獲豁免(如適用)方會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (1) (a) 計劃獲計劃股東(佔不少於親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值的75%)於法院會議上批准(以投票表決方式)；及
  - (b) 計劃獲得親身或透過委任代表於法院會議上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)，及親身或透過委任代表出席法院會議並於會上以投票表決方式反對批准計劃的決議案的票數，不得超過所有獨立股東持有全部計劃股份所附票數的10%；
- (2) 通過下列者：
- (a) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份相關的任何削減本公司股本中的已發行股份；及
  - (b) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，透過向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份並動用本公司賬戶中因上述計劃股份的註銷而產生的進賬，按面值繳足



擬向要約人發行的新股份數目，同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額；

- (3) 大法院批准計劃（無論有否修改），並向開曼群島公司註冊處處長遞交大法院的命令副本以作登記；
- (4) 直至計劃生效為止及在其生效時，臻達及要約人已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管義務，包括所有必要內部決策程序及批准，以及向政府主管部門及／或監管機構辦理建議項下擬進行交易的備案手續，包括(i)臻達的董事會批准；(ii)要約人的董事會批准；及(iii)要約人的股東批准，而任何有關當局均無就建議或任何有關事宜、文件（包括通函）或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或在既有明文規定之上附加任何規定；
- (5) (i)本公司收到獨立董事委員會的獨立財務顧問之意見，確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准存續安排；及(iii)執行人員根據收購守則規則25就存續安排授出同意；
- (6) (i)本公司收到獨立董事委員會的獨立財務顧問之意見，確認土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；及(iii)執行人員根據收購守則規則25就土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項授予同意；

- (7) 根據本集團任何成員公司的任何現有合約責任可能須就建議及計劃取得或獲有關方面豁免的所有必要同意，且有關同意維持有效(如適用)，未能取得有關同意或豁免將會對本集團的業務產生重大不利影響；
- (8) 根據本集團任何成員公司的現有任何合約責任可能須就建議及計劃取得或獲有關方豁免的所有必要同意且仍具效力或得到豁免，包括有關當局對本公司項目公司股東變更的所有必要同意，倘有關當事人無法取得該同意或豁免，則可能對本集團的業務產生重大不利影響；
- (9) 自本公告日期起直至所有條件獲達成或獲有效豁免(如適用)之日，除不會對要約人繼續進行建議或計劃的法律能力造成重大不利影響的行動、法律程序、訴訟或調查外，任何司法權區的政府、官方機構、準政府機構、法定或監管機構，法院或代理機構都未曾採取或開展任何行動、法律程序、訴訟或調查(或頒佈、作出或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令)，而會導致建議或計劃或根據其條款落實屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或者會就建議或計劃或根據其條款落實而施加任何重大及不利的條件或責任)，或政府政策的不利變動而可能對本集團的業務產生重大不利影響；
- (10) 自該公告日期起直至所有條件獲達成或獲有效豁免(如適用)之日，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況或溢利並無因實行建議或計劃而會或可能會合理導致出現任何對本公司以及附屬公司整體或就建議或計劃而言屬重大的不利變動；
- (11) 直至緊接生效日期前當日止，本集團各成員公司仍有償債能力，且並無面臨任何資不抵債或破產訴訟或類似程序，亦並無就本集團任何成員公司的全部或任何重要部分資產或業務在相關司法權區委聘任何清盤人、接管人或其他執行類似職能的人士，且各情況對本集團整體而言均屬重大不利；
- (12) 除該公告日期前已公佈者外，概無已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他本集團任何成員公司作為一方的(不論作為原告、被告或其他身份)法律程序，且並無提出或仍然面對尚未了結的政府或準官方機構、國際、監管或調查機



關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出的調查，且各情況均對本集團整體或就建議而言屬重大及不利；及

- (13) 臻達根據不可撤銷承諾作出的所有保證及陳述在所有重大方面仍屬真實、準確且不具誤導性(以不會對本集團整體或建議產生重大不利影響為限)，且並無嚴重違反當中的任何承諾、條款及條件(以會對本集團整體或建議產生重大不利影響為限)。

就整體或就任何特定事項而言，要約人保留全部或部分豁免條件(6)至(13)的權利。條件(1)至(5)在任何情況下均不會獲豁免。本公司無權豁免任何條件。

為免生疑，倘條件(6)未獲滿足，則土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項將不會進行。上海科達(為就土地出售事項將予出售的附屬公司)、粵豐科技(為就智慧停車出售事項將予出售的附屬公司)以及KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited(為就寫字樓出售事項將予出售的附屬公司)將不會出售予臻達(土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各自之買方)，而上海科達、粵豐科技以及KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited將仍為本公司之間接全資附屬公司。

就條件(4)而言，本公司及／或要約人並不知悉除獲取(i)臻達董事會批准；(ii)要約人的董事會批准；及(iii)上文所披露的要約人股東批准之外，須承擔任何必要的法定或監管責任以及須履行內部決策流程。

就條件(7)而言，於最後實際可行日期，除本集團所訂立若干融資協議所載同意外，本公司及／或要約人並不知悉存在任何有關同意。

就上述條件(8)而言，除必要的內部決策程序、向主管政府及／或監管部門的審批和備案程序以及上文披露的有關部門對本公司的項目公司股東變更的同意外，於最後實際可行日期，本公司及／或要約人並不知悉根據本集團任何成員公司的任何當前合約責任須取得任何其他同意。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅當導致有權援引任何有關條件的情況就建議而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或所有條件作為不再進行計劃的依據。所有上述條件須於最後截止日期或之前(或要約人與本公司可能協定的較後日期，或在適用情況下大法院指示的較後日期，在所有情況下，均須經執行人員允許)達成或獲豁免(如適用)，否則建議及計劃將告失效。

於最後實際可行日期，除條件4外，概無條件獲達成。

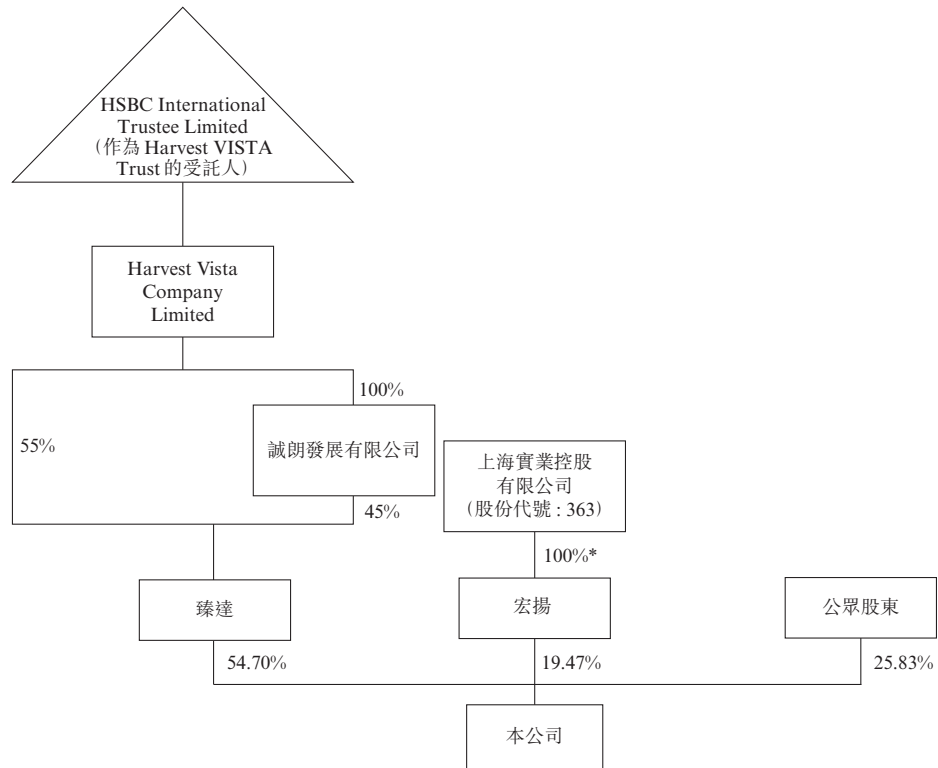
### **警告**

本公司股東、購股權持有人、潛在投資者務請注意，建議及計劃之實施須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，因此建議可能會或可能不會實施，且計劃可能會或可能不會生效。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

6. 本公司的股權架構

本公司於最後實際可行日期的股權架構

下圖顯示本公司於最後實際可行日期的簡化股權架構：



附註：

- (1) 宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。
- (2) 宏揚與要約人並無任何關係。
- (3) 除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業(即宏揚的母公司)發行可換股證券外，臻達與宏揚並無關係。

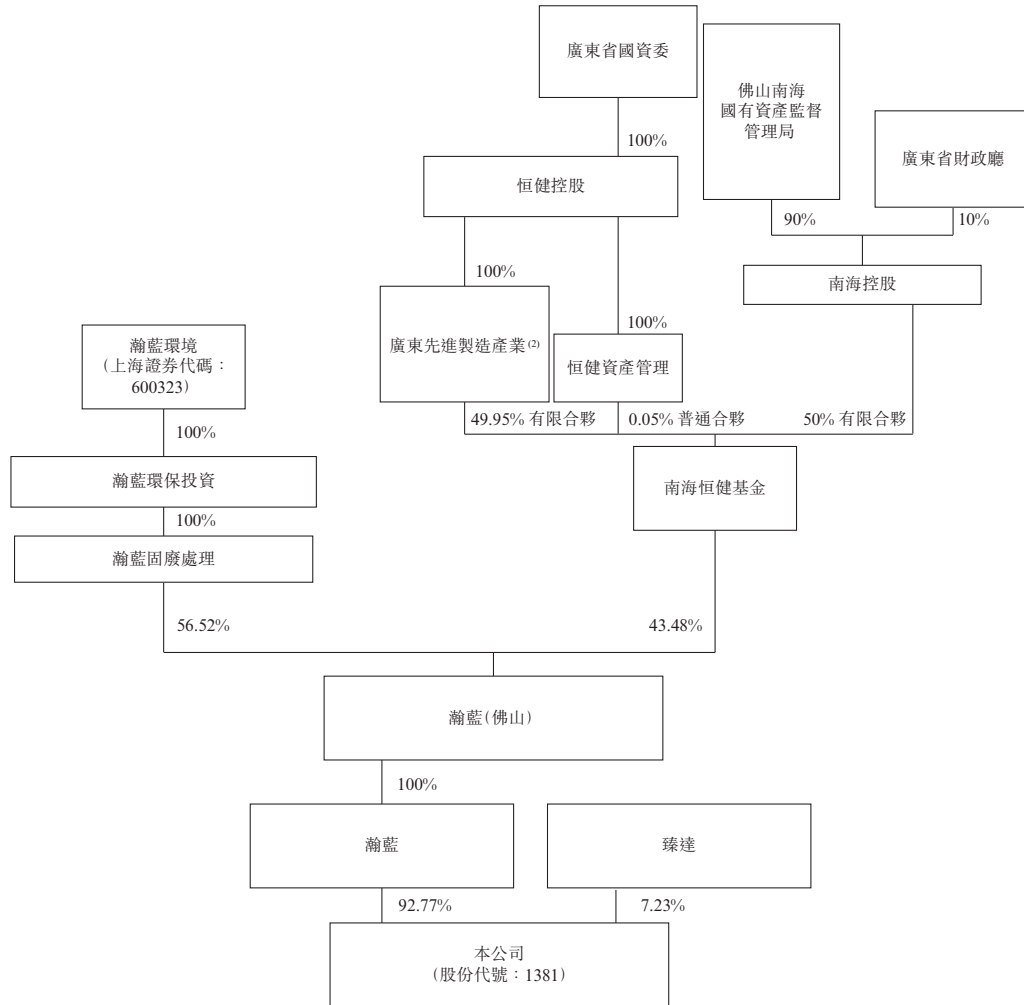
於最後實際可行日期，

- (i) 本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，本公司已發行股份為2,441,541,169股；
- (ii) 要約人並無持有任何股份；
- (iii) 臻達持有1,335,615,837股股份（約佔本公司已發行股本總額的54.70%，其中370,668,722股股份由臻達持有，約佔本公司已發行股份總額的15.18%）已由臻達質押予上海實業。上海實業已同意，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。臻達持有的1,335,615,837股股份中的1,159,227,217股（約佔本公司已發行股本總額的47.78%）構成計劃股份，而臻達持有的餘下176,388,620股股份（約佔本公司已發行股本總額的7.22%）為存續股份，將不構成計劃股份的一部分。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA Trust的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託（受益人為李詠怡女士及其直系親屬）；
- (iv) 李詠怡女士持有1,376,000股股份（約佔本公司已發行股本總額的0.06%）及250,000份購股權。根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的250,000份購股權並將就其持有之所有購股權接納購股權要約；
- (v) 黎俊東先生為執行董事，其持有250,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.01%；
- (vi) 黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.41%；
- (vii) 袁國楨先生為執行董事，其持有250,000股股份及被視為於其配偶持有的357,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.02%；

- (viii) 沙振權教授為獨立非執行董事，持有100,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.004%；
- (ix) 鍾國南先生為獨立非執行董事，持有80,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.003%；
- (x) 宏揚持有475,251,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的19.47%。宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。宏揚與要約人並無任何關係。除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業（即宏揚的母公司）發行可交換債券外，臻達與宏揚並無關係；及
- (xi) 餘下618,261,332股股份連同臻達持有的1,159,227,217股股份、李詠怡女士持有的1,376,000股股份、黎俊東先生持有250,000股股份、黎健文先生被視為於其中擁有權益的10,000,000股股份、袁國楨先生持有的250,000股股份及袁國楨先生被視為於其中擁有權益的357,000股股份、沙振權教授持有的100,000股股份、鍾國南先生持有的80,000股股份及宏揚持有的475,251,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的92.77%，將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後註銷。

#### 建議完成後本公司的股權架構

假設於建議完成前本公司的股權並無其他變動，下圖顯示本公司於緊隨計劃生效後的簡化股權架構。



附註：

- (1) 股權架構中的百分比數字已進行四捨五入調整。
- (2) 廣東先進製造產業為一家恒健控股間接全資擁有的基金。

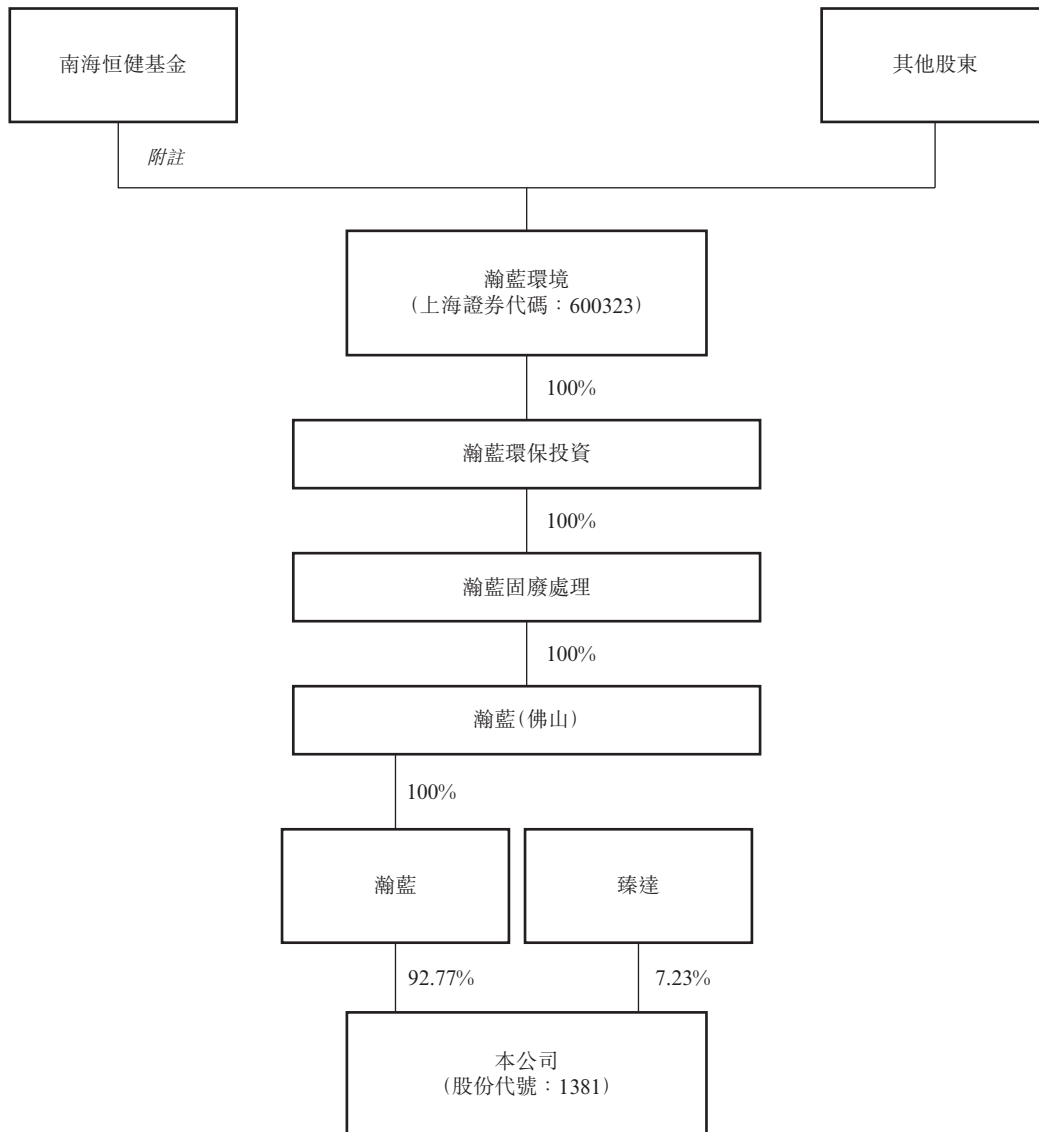
**發行瀚藍環境股份**

建議完成後，在符合中國法律法規的規定及取得有關中國有關當局及瀚藍環境股東的必要批准的前提下，預期瀚藍環境／瀚藍固廢處理(瀚藍環境的間接全資附屬公司)將收購南海恒健基金於瀚藍(佛山)持有的全部股權，代價為(a)瀚藍環境將向南海恒

健基金發行的瀚藍環境股份（「發行瀚藍環境股份」）；(b)現金；或(c)南海恒健基金與瀚藍環境同意的任何其他方式，由南海恒健基金選擇。

於建議及發行瀚藍環境股份完成後本公司的股權架構

假設於建議完成前本公司股權並無其他變動，下圖顯示本公司於緊隨計劃生效及完成發行瀚藍環境股份後的簡化股權架構：



附註：

- (1) 南海恒健基金將持有的瀚藍環境股權百分比須待中國有關當局及瀚藍環境股東批准後，方可作實。
- (2) 股權架構中的百分比數字已進行四捨五入調整。

假設於建議完成前，本公司股權並無其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨計劃生效後的股權架構。

股東	於最後實際可行日期		於計劃生效後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>要約人及要約人一致行動人士</b>				
<b>要約人</b>				
瀚藍	—	—	2,265,152,549	92.77
<b>要約人一致行動人士</b>				
<b>計劃外持有的股份</b>				
臻達 <sup>(1)</sup>	176,388,620	7.22	176,388,620	7.23
<b>計劃內持有的股份</b>				
臻達 <sup>(1)</sup>	1,159,227,217	47.48	—	—
李詠怡女士 <sup>(1、2)</sup>	1,376,000	0.06	—	—
黎俊東先生 <sup>(2、4)</sup>	250,000	0.01	—	—
黎健文先生 <sup>(3)</sup>	10,000,000	0.41	—	—
<b>小計</b>	<b><u>1,347,241,837</u></b>	<b><u>55.18</u></b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
<b>其他董事</b>				
袁國楨先生 <sup>(5、6)</sup>	607,000	0.02	—	—
沙振權教授 <sup>(6)</sup>	100,000	0.004	—	—
鍾國南先生 <sup>(6)</sup>	80,000	0.003	—	—
宏揚 <sup>(7)</sup>	475,251,000	19.47	—	—
其他計劃股東	<u>618,261,332</u>	<u>25.32</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>股份總數</b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中370,668,722股股份，約佔本公司已發行股本總額的15.18%，已由臻達質押予上海實業。上海實業已同意，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。臻達的全部



已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA Trust的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託(受益人為李詠怡女士及其直系親屬)。

臻達為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中1,159,227,217股股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後予以註銷，而餘下176,388,620股股份為存續股份，不會構成計劃股份的一部分。

- (2) 執行董事李詠怡女士為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，李詠怡女士持有250,000份購股權。黎俊東先生為執行董事兼李詠怡女士的配偶。根據證券及期貨條例，李詠怡女士被視為於黎俊東先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的任何購股權並將就其持有的250,000份購股權接納購股權要約。
- (3) 執行董事黎健文先生為要約人一致行動人士。黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.41%。
- (4) 執行董事黎俊東先生為要約人一致行動人士。黎俊東先生持有250,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
- (5) 袁國楨先生為執行董事，其持有250,000股股份及被視為於其配偶持有的357,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
- (6) 任何該等董事均未與要約人一致行動。
- (7) 宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。宏揚與要約人並無任何關係。除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業(即宏揚的母公司)發行可交換債券外，臻達與宏揚並無關係。
- (8) 由於百分比數字已經四捨五入，上表百分比數字的總和可能不等於有關的小計或百分比數字總計。

由於擔任要約人之財務顧問，根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類，中信證券及控制中信證券之人士、受中信證券控制之人士以及與中信證券受共同控制之人士被認為與要約人一致行動(惟中信證券集團成員除外，該等成員為獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)。於最後實際可行日期，中信證券集團成員並無合法或實益擁有、控制或有權指示任何股份(惟就中信證券集團成員持有的股份除外，該等成員為獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)，且亦不包括代表非全權投資客戶持有的股份)。

## 7. 有關存續安排之特別交易

要約人建議准許臻達保留176,388,620股存續股份，其佔計劃生效後本公司已發行股份總額約7.22%。於最後實際可行日期，臻達持有本公司已發行股本總額約54.70%。

要約人認為，本公司在計劃完成後保留臻達的股東身份至關重要，以便要約人可借鑒臻達及其受益人長期參與本公司業務及營運的經驗，繼續實現要約人與本公司之間的協同效應及合作裨益，藉此將提高要約人及本公司的市場競爭力，並惠及要約人及本公司的長期可持續發展及增長。

倘(i)最後截止日期前建議或計劃未能生效；(ii)大法院不予准許計劃；(iii)實施建議所需的必要決議案或本計劃文件中披露的任何須經股東批准的交易未在股東特別大會上獲得批准；(iv)臻達及要約人一致同意以書面形式終止不可撤銷承諾；或(v)建議或購股權要約被撤回或失效，存續安排將終止。

由於存續安排並非向所有股東提呈，故存續安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。要約人已向執行人員申請同意存續安排，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認存續安排就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准存續安排。因此，誠如條件(5)所載，建議及計劃受限於(i)本公司接獲獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見，確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准存續安排；及(iii)執行人員同意存續安排。

獨立財務顧問於獨立財務顧問函件中表示，其認為就獨立股東而言，存續安排屬公平合理。倘獨立股東未於股東特別大會上批准存續安排，則存續安排將不會實施，計劃亦不會進行。

就收購守則而言，由於存續安排，臻達被視為與要約人一致行動。臻達、黎健文先生及李詠怡女士以及在存續安排中擁有權益或參與其中之人士，將於股東特別大會上就批准存續安排的決議案投棄權票。

## 8. 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之關連交易及特別交易

### (1) 土地出售事項

於2024年7月22日(交易時段後)，粵豐科維環保投資(廣東)有限公司(「粵豐科維」)(本公司的間接全資附屬公司)與臻達訂立買賣協議(「粵豐科維買賣協議」)，據此，粵豐科維有條件地同意出售，而臻達有條件地同意購買粵豐科維將註冊成立的附屬公司(「粵豐科維附屬公司」)的全部股權，其將持有土地的土地使用權及土地上的構築物，總代價約為人民幣135.0百萬元。粵豐科維附屬公司上海科達已於2024年9月27日註冊成立，由粵豐科維全資擁有。

粵豐科維買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年7月22日(交易時段後)

訂約方 (i) 臻達，作為買方

(ii) 粵豐科維，作為賣方

### 將予出售資產

根據粵豐科維買賣協議，粵豐科維已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購粵豐科維附屬公司的全部股權，粵豐科維附屬公司將於中國註冊成立為粵豐科維的直接全資附屬公司。該附屬公司上海科達於2024年9月27日註冊成立，由粵豐科維全資擁有。

根據土地出售事項將予出售的相關資產為位於中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地的土地使用權及其上構築物。於最後實際可行日期，粵豐科維已向上海科達轉讓該土地的土地使用權及其上構築物。

**股權轉移及登記手續：**

粵豐科維須配合上海科達根據適用法律及法規辦理有關土地出售事項的登記手續，該等登記手續將於本計劃生效日前完成。

就土地出售事項登記手續完成後，(i)粵豐科維將不再擁有上海科達的任何權益及該土地的土地使用權及其上構築物；及(ii)上海科達將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

**代價及估值方法**

粵豐科維附屬公司買賣協議的代價為人民幣134,993,590元，乃參考上海科東房地產土地估價有限公司編製相關資產於2024年7月10日估算價值總值約人民幣135百萬元的估值報告，經公平磋商後釐定，經更新估值報告的全文載於本計劃文件附錄二A。

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

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

粵豐科維土地的土地使用權及其上構築物的原購買成本約為人民幣135百萬元。

要約人按收購守則向臻達支付該建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

#### **條件**

粵豐科維附屬公司買賣協議及粵豐科維附屬公司股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i)獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認土地出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准土地出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則第25條就土地出售事項授出同意書；及(iv)該計劃獲獨立股東、計劃股東批准及大法院頒令批准該計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

#### **完成**

土地出售事項將於臻達結付代價後完成。

**土地出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途**

土地於2024年12月31日的賬面值為145.8百萬港元。因此，不會因土地出售事項錄得重大收益或虧損。本集團擬將土地出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

**(2) 智慧停車出售事項**

於2024年7月22日(交易時段後)，本公司與臻達訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而臻達有條件同意購買粵豐科技有限公司(「**粵豐科技**」，即本公司的直接全資附屬公司)的全部股權，總代價約為30.0百萬港元(「**粵豐科技買賣協議**」)。完成後，本公司將不再擁有粵豐科技的任何直接或間接權益。

粵豐科技透過其附屬公司主要在中國從事提供智慧停車解決方案的業務。

粵豐科技買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年7月22日(交易時段後)

參與訂約方： (i) 臻達，作為買方

(ii) 本公司，作為賣方

**將予出售資產**

根據粵豐科技買賣協議，本公司已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購粵豐科技的全部股權。根據智慧停車出售事項將予出售的相關資產為在中國不同地區的智慧停車項目，由粵豐科技透過其附屬公司和合營公司持有十二個月以上。目前有六個智慧停車場項目正在營運中，其中一個位於廣東省，四個位於湖南省，一個位於湖北省。

**股權轉移及登記手續**

本公司將與粵豐科技合作按適用法律法規就智慧停車出售事項辦理登記手續，登記手續將於該計劃的生效日期前完成。就智慧停車出售事項完成登記手續



後，粵豐科技將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

#### 代價及估值方法

粵豐科技買賣協議的代價為30百萬港元(相當於約人民幣26百萬元)，乃參考根據睿力評估諮詢有限公司編製相關資產於2024年6月30日估算價值總值約人民幣26百萬元的估值報告，經公平磋商後釐定，經更新估值報告的全文載於本計劃文件附錄二B。

於釐定粵豐科技估算價值時，採納資產基礎法評估粵豐科技於2024年6月30日的未經審核綜合資產負債表所列可識別資產及負債的價值。此乃其中包括廠房及設備、無形資產及其他應付款項的價值。該資產估值乃採用重置成本模型進行。

於三種公認的估值方法中(即收入法、成本法及市場法)，收入法因粵豐科技過往的淨虧損及其縮減營運規模的計劃，故而被視為不適用。同樣，基於相同的理由，而未能獲得可比市場倍數，故市場法亦無法可靠應用。在粵豐科技正處於虧損和縮減下，資產基礎法被認為是釐定其公平值的最適當方法，該方法側重於可識別資產及負債的公平值，而不論企業的盈利能力如何。由於粵豐科技正處於虧損和縮減，故認為資產基礎法屬適當。

根據資產基礎法，對粵豐科技持有的記錄資產進行審查並調整至公平值。銀行結餘、預付款項、存貨及其他應收款項等資產被假設為合理地代表其賬面值的公平值。廠房及設備，連同無形資產乃根據成本法進行估值，即參考重置成本釐定公平值。廠房及設備以及無形資產涉及粵豐科技日常業務營運所使用的資產。成本法乃參考重置成本釐定公平值。廠房及設備、無形資產和固定資產的公平值為人民幣8.9百萬元，而未經審核綜合賬面值為人民幣53.3百萬元。其他資產及應

收款項、現金及現金等價物 and 所有負債的賬面淨值與其2024年6月30日的公平值相若。經計及所有申報負債及將於完成後以面值轉讓的股東貸款，粵豐科技100%股權的公平值總額為人民幣26百萬元。

要約人按收購守則向臻達支付該建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

### 條件

粵豐科技買賣協議及粵豐科技股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i)獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認智慧停車出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准智慧停車出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則第25條就智慧停車出售事項授出同意書；及(iv)該計劃獲獨立股東、計劃股東批准及大法院頒令批准該計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

### 完成

智慧停車出售事項將於臻達結付代價後完成。

### 智慧停車出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

截至2024年12月31日止年度，本集團在綜合損益表就智慧停車業務錄得商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備以及其他應收款減值虧損合共52.9百萬港元（相應遞延稅項負債6.1百萬港元已撥回），當中已計及智慧停車行業的行業狀況及經營環境的變動。於2024年12月31日，粵豐科技資產淨值的賬面值為23.4百萬港元，因而產生出售收益6.6百萬港元。本集團擬動用智慧停車場出售事項的所得款項淨額作為一般營運資金。

### (3) 寫字樓出售事項

於2024年7月22日（交易時段後），億豐發展有限公司（「億豐」，即本公司的直接全資附屬公司）與臻達訂立買賣協議，據此，億豐有條件同意出售，而臻達有條件同意購買KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited（本公司的間接全資附屬公司）各



自的全部股權及股東貸款，總代價約為165.0百萬港元（「**KK買賣協議**」）。完成寫字樓出售事項後，億豐與本公司均將不擁有KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited各自的任何直接或間接權益。

KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited均為投資控股公司，其中(i)KK VII (BVI) Limited於香港持有一項商業物業及一個停車位；及(ii)KK VIII (BVI) Limited於香港持有一項商業物業、一個停車位及天台。

KK買賣協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年7月22日（交易時段後）

參與訂約方： (i) 臻達，作為買方

(ii) 億豐，作為賣方

#### **將予出售資產**

根據KK買賣協議，億豐已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。

根據寫字樓出售事項將予出售的相關資產為(i)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心28樓的商業物業及一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P22號的泊車位，由KK VII (BVI) Limited持有十二個月以上；及(ii)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心29樓的商業物業、一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P12號的泊車位及一個位於德輔道西9號京光商業中心29樓之上的天台，由KK VIII (BVI) Limited持有十二個月以上。

#### **股權轉移及登記手續**

億豐將與KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited合作按適用法律法規就寫字樓出售事項辦理登記手續，登記手續將於該計劃的生效日期前完成。

就寫字樓出售事項完成登記手續後，KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

**代價及估值方法**

KK買賣協議的代價為165百萬港元，乃參考睿力評估諮詢有限公司編製相關資產於2024年6月30日估算價值總值約165百萬港元的估值報告，經公平磋商後釐定，經更新估值報告的全文載於本計劃文件附錄二C。

於對寫字樓出售事項相關資產進行物業權益估值時採納市場法，乃由於有多個鄰近地區類似物業的近期市場銷售。估值師採納市場法進行估值，市場法通常透過比較該物業鄰近地區類似物業的近期市場交易來完成。將該等交易與該物業進行比較時，會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場情況、面積、地點、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。此方法通常用於對有可靠市場數據的物業進行估值。下表所載為估值關鍵輸入數據：

編號	物業地址	關鍵輸入數據
1	香港德輔道西9號京光商業中心28樓及位於德輔道西9號京光商業中心2樓的P22號的一個泊車位	市場單價： 每平方呎15,000港元至 17,100港元(辦公室)；每個 泊車位1,500,000港元至 2,000,000港元
2	香港德輔道西9號京光商業中心29樓、位於德輔道西9號京光商業中心2樓P12號的一個泊車位及德輔道西9號京光商業中心29樓之上的天台	市場單價： 每平方呎15,000港元至 17,100港元(辦公室)；每個 泊車位1,500,000港元至 2,000,000港元

要約人按收購守則向臻達支付該建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

**條件**

KK買賣協議及KK VII (BVI) Limited和KK VIII (BVI) Limited的股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i)獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認寫字樓出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通

過普通決議案批准寫字樓出售事項；(iii) 執行人員根據收購守則規則第25條就寫字樓出售事項授出同意書；及(iv) 該計劃獲獨立股東、計劃股東批准及大法院頒令批准該計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

### 完成

寫字樓出售事項將於臻達結付代價後完成。

### 寫字樓出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途

根據香港財務報告準則，與KK買賣協議有關的相關資產重新分類為「持作出售資產」，減值虧損約88.1百萬港元已於截至2024年12月31日止年度的綜合損益表中入賬。於2024年12月31日，KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的賬面值合共為161.2百萬港元，因而產生出售收益3.8百萬港元。本集團擬動用寫字樓出售事項的所得款項淨額作為一般營運資金。

### 目標公司的財務資料

#### 上海科達

上海科達乃根據中國法律成立的有限公司，為粵豐科維的直接全資附屬公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股及土地開發。由於其為新成立公司，截至本計劃文件日期，尚未有前兩個財政年度的財務業績。

#### 粵豐科技

粵豐科技為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司。其為投資控股公司，並主要透過其附屬公司及合營公司在中國從事提供智慧停車解決方案。

根據粵豐科技按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料所示，於2024年12月31日，粵豐科技的綜合總資產及淨資產分別約為39,836,000港元及

23,736,000港元。粵豐科技截至2023年及2024年12月31日止年度的綜合財務資料概要如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
除稅及非經常項目前虧損淨額	23,624	64,143
除稅及非經常項目後虧損淨額	22,808	57,886

*KK VII (BVI) LIMITED及KK VIII (BVI) LIMITED*

KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited均為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司。彼等均主要從事投資控股。

根據KK VII (BVI) Limited和KK VIII (BVI) Limited按照香港財務報告準則編製的經審核財務資料，KK VII (BVI) Limited於2024年12月31日的總資產及淨資產分別約為78,191,000港元及78,127,000港元，而KK VIII (BVI) Limited於

2024年12月31日的總資產及淨資產分別約為82,022,000港元及82,621,000港元。KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核財務資料概要如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
<b>KK VII (BVI) Limited</b>		
除稅及非經常項目前虧損淨額	3,028	56,794
除稅及非經常項目後虧損淨額	2,913	56,794
<b>KK VIII (BVI) Limited</b>		
除稅及非經常項目前虧損淨額	2,884	60,509
除稅及非經常項目後虧損淨額	2,111	60,509

#### (4) 土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的理由及裨益

鑒於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項乃本公司附有先決條件之可能私有化提案的一部分，該等買賣協議的訂約方同意臻達將按該等買賣協議所載的條款及條件及其所規限下，購入上海科達、粵豐科技、KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。此外，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項均為適時交易，容許本集團及臻達重新調配資源，亦有助本集團精簡資產規模。董事會(包括獨立董事委員會成員)認為，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項均以正常商業條款訂立，而有關條款及條件屬公平合理，符合本公司及本公司股東的整體利益。

#### (5) 上市規則及收購守則涵義

於最後實際可行日期，臻達擁有本公司已發行股本總額約54.70%，且根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項均構成本公司的關連交易。由於有關土地出售事項、智慧停車

出售事項及寫字樓出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)均高於0.1%但低於5%，故土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東的批准規定。

由於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項無法擴展至所有股東，故土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項構成特別交易，並須根據收購守則規則25註釋4取得執行人員的同意。要約人已就土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項向執行人員申請同意，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項。

獨立財務顧問於獨立財務顧問函件中表示，其認為土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項的條款均屬公平合理。為免生疑，倘有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的計劃條件(6)未獲滿足，則土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項將不會進行。上海科達(為就土地出售事項將予出售的附屬公司)、粵豐科技(為就智慧停車出售事項將予出售的附屬公司)以及KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited(為就寫字樓出售事項將予出售的附屬公司)將不會出售予臻達(土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各自之買方)，而上海科達、粵豐科技以及KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited將仍為本公司之間接全資附屬公司。

臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士以及在土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項中擁有權益或參與其中的人士將於股東特別大會上就批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的決議案放棄投票。

就土地出售事項、智慧停車場出售事項及寫字樓出售事項所編製的估值報告載於本計劃文件附錄二。

## 9. 可交換債券修訂條款及條件之特別交易

本公司獲臻達告知，於2025年4月9日(交易時段後)，臻達(作為發行人)、上海實業(作為認購人)及李詠怡女士(作為擔保人)就可交換債券(定義見由上海實業刊發日期為2023年10月5日的公告(「可交換債券公告」))訂立一份修訂協議(「修訂協議」)，以修訂(「可交換債券修訂」)可交換債券的若干條款及條件(「可交換債券條款及條件」)。

修訂協議的主要條款載列如下：

日期 2025年4月9日

訂約方 (1) 臻達(作為發行人)  
(2) 上海實業(作為認購人)  
(3) 李詠怡女士(作為擔保人)

(各為一名「訂約方」，統稱「訂約方」)

修訂： 訂約方同意修訂可交換債券的條款及條件，以提供(其中包括)以下新互惠自願提早贖回權：

(1) 臻達自願提早贖回

(a) 臻達將擁有自願提早贖回權，據此，其可於可交換債券公告所載可交換債券到期日前任何時間(「到期日」)，贖回未償還的可交換債券(「臻達自願提早贖回」)，金額相等於(i)可交換債券的本金額(「本金額」)(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)，另加(ii)提早贖回費(定義見下文)(統稱「臻達提早贖回價」)。

- (b) 於臻達通知上海實業建議臻達自願提早贖回(「**臻達自願提早贖回通知**」)後，而倘於有關時間，有任何事項(倘完成)將導致發生可交換債券公告的「**本公司選擇提早贖回**」一節下的第(i)或(ii)段所載的任何事件(各為一項「**臻達相關交易**」)正在進行或已於聯交所網站公佈，則臻達須於臻達自願提早贖回通知所訂明的臻達自願提早贖回完成日期(臻達提早贖回通知日期後不早於20日但不遲於60日的營業日)(「**臻達提早贖回日期**」)向上海實業支付臻達提早贖回價。
- (c) 倘於臻達提早贖回通知時，概無臻達相關交易正在進行或已於聯交所網站公佈，上海實業將有權拒絕建議臻達自願提早贖回，而有關建議將不會完成。
- (d) 就可交換債券的「**提早贖回價**」的涵義如下：

$$A \times B \times C/D$$

其中：

A = 於臻達提早贖回日期時的未償還本金額

B = 3.4%

C = 180(或倘更低，自臻達提早贖回日期至到期日的天數)

D = 360



## (2) 上海實業自願提早贖回

- (a) 相反，上海實業亦將擁有自願提早贖回權，據此，其可於到期日前任何時間，按相等於本金額(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)之金額(「上海實業自願提早贖回價」)贖回未償還可交換債券(「上海實業自願提早贖回」)。
- (b) 於上海實業告知臻達一項建議上海實業自願提早贖回(「上海實業提早贖回通知」)，及倘(於有關時間)，可交換債券公告的「臻達選擇提早贖回」一段下所載的任何事件發生(各為一項「上海實業相關交易」)，臻達將於上海實業提早贖回通知所訂明的贖回日期向上海實業支付上海實業提早贖回價。
- (c) 倘於上海實業提早贖回通知時，概無發生上海實業相關交易，臻達將有權拒絕建議上海實業自願提早贖回，而有關建議將不會完成。

先決條件：

可交換債券修訂須待(i)執行人員授出同意可交換債券修訂特別交易(定義見下文)；(ii)獨立財務顧問確認，就可交換債券修訂獨立股東而言，可交換債券修訂的條款屬公平合理；及(iii)可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准可交換債券修訂(統稱「可交換債券修訂條件」)後，方可作實。

可交換債券修訂乃臻達、李詠怡女士(各自為要約人之一致行動人士)及上海實業(為本公司透過其間接全資附屬公司宏揚之間接主要股東)之間的安排，該安排不可擴展至所有股東。因此，根據收購守則規則25，可交換債券修訂構成一項特別交易(「可交換債券修訂特別交易」)，須取得執行人員的同意。

本公司從臻達獲悉，其已向執行人員申請同意可交換債券修訂特別交易，而該同意(如獲授予)將須待其他可交換債券修訂條件達成後方可作實。達成可交換債券修訂條件並非建議及計劃的先決條件或條件之一。因此，倘所有先決條件及條件均獲達成(或獲豁免，視乎情況而定)，建議的實施及計劃的有效性將不受是否達成可交換債券修訂條件或修訂協議是否完成所規限。

獨立財務顧問在獨立財務顧問函件中表示，其認為可交換債券修訂的條款屬公平合理。

於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份(約佔已發行股本總額54.70%)、李詠怡女士持有1,376,000股股份(約佔已發行股本總額0.06%)、黎健文先生於其配偶持有的10,000,000股股份中被視為擁有權益(約佔已發行股本總額的0.41%)、黎俊東先生持有250,000股股份(約佔本公司已發行股本總額約0.01%)及宏揚持有475,251,000股股份(約佔已發行股本總額的19.47%)。臻達、黎健文先生、李詠怡女士、黎俊東先生及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂之建議決議案放棄投票。鑒於可交換債券修訂並非先決條件或條件之一，宏揚乃為獨立股東。

#### 10. 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，(i)臻達持有1,335,615,837股股份，佔本公司已發行股本總額約54.70%，其中由臻達持有的370,668,722股股份(佔本公司已發行股本總額約15.18%)已由臻達質押予上海實業；(ii)李詠怡女士持有1,376,000股股份(佔本公司已發行股本總額約0.06%)；及(iii)李詠怡女士擁有250,000份購股權。於最後實際可行日期，臻達及／或李詠怡女士擁有的受不可撤銷承諾規限的股份和購股權總數分別包括1,336,991,837股股份(約佔本公司已發行股本總額54.76%)及250,000份購股權。

於2024年7月22日，臻達(作為立約人)、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)與要約人訂立不可撤銷承諾，據此，臻達、黎健文先生及李詠怡女士不可撤銷及無條件地向要約人承諾(其中包括)彼將會促使及確保在不可撤銷承諾期限內：

- (i) 臻達及李詠怡女士將在相關法律法規(包括收購守則)允許的範圍內在就通過(其中包括)實施建議所需的所有決議案而將予召開的股東特別大會上行使所有不可撤銷承諾股份附帶的投票權贊成所有批准建議及任何與之有關的其他事宜的決議案，及不會(a)鼓勵、招攬、推進由要約人以外的人士提出的以獲得任何股份(無論是通

過要約、協議安排還是其他方式)的要約、接受涉及不可撤銷承諾股份的任何其他要約；(b)出售、轉讓或以其他方式處置或質押不可撤銷承諾股份(質押股份除外)；(c)未經要約人的事先書面同意購買或收購任何其他股份；或(d)採取任何可能對計劃實施造成不利影響或阻礙的行動；及

- (ii) 李詠怡女士將不會行使其持有的250,000份購股權並將就其持有之所有購股權接納購股權要約。

由於存續安排、關於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的特別交易以及有關可交換債券修訂之特別交易根據相關法律法規(包括收購守則)的要求，臻達、黎健文先生、李詠怡女士及黎俊東先生將(i)於法院會議上就計劃放棄投票；及(ii)於股東特別大會上就關於存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易放棄投票及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂放棄投票。臻達、黎健文先生、李詠怡女士及黎俊東先生已各自向大法院作出承諾(a)不會於法院會議上投票，並將促使其擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上計入出席或投票票數；及(b)受計劃約束，並簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及進行之一切文件、行動及事宜。

臻達亦已就(其中包括)本集團的業務營運、財務狀況、負債／或然負債作出(其中包括)慣常聲明及保證。黎健文先生及李詠怡女士已同意共同及個別擔保臻達妥善履行不可撤銷承諾項下的義務及承諾。作為臻達履行不可撤銷承諾項下對瑕疵事項、或有損失、應收款項等事項的義務及承諾的擔保，要約人將分多期支付應付予臻達的臻達註銷價格。要約人將保留遞延註銷價格(相當於臻達註銷價格約16.96%)，而遞延註銷價格將僅於不可撤銷承諾項下的相關義務、承諾及保證獲全面達成，或要約人、臻達、黎健文先生及李詠怡女士以書面形式另行同意支付遞延註銷價格(以較早者為準)後方會分多期支付予臻達。餘下的臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)將會於建議生效後的七個營業日內直接支付予臻達。根據不可撤銷承諾，訂約方已根據不可撤銷承諾協定，要約人可保留主要遞延註銷價格直至不早於

生效日期後五年之日為止，臻達、李詠怡女士及黎健文先生：(a)應承擔與延遲支付主要遞延註銷價格有關的所有信貸風險；及(b)同意在不違反適用法律的情況下，主要遞延註銷價格毋須包含在要約人獨家財務顧問作出的財務資源確認書中。

倘出現以下情況，不可撤銷承諾將予以終止：(i)最後截止日期前建議及計劃未能生效；(ii)大法院不予准許計劃；(iii)實施建議所需的必要決議案或計劃文件中披露的任何須經股東批准的交易未在股東特別大會上獲得批准；(iv)臻達及要約人一致同意以書面形式終止不可撤銷承諾；或(v)建議或購股權要約遭撤回或失效。

根據不可撤銷承諾，

(i) 臻達、黎健文先生及李詠怡女士已承諾：

- (a) 粵展環境出售事項將於該公告日期起三個月內完成，而本集團不會自粵展環境出售事項中錄得虧損。粵展環境出售事項乃提呈建議之先決條件，已於2024年10月18日完成。根據粵展環境出售事項，本公司之間接全資附屬公司粵豐粵展環保投資(廣東)有限公司(「粵展環保投資」)(作為賣方)與東莞市天寧五金機械貿易有限公司(獨立第三方)(「東莞天寧」)訂立買賣協議，據此粵展環保投資有條件同意出售及東莞天寧有條件同意購買粵展環境之全部股權，總代價約為人民幣130.4百萬元。該代價乃參考粵展環境截至2024年7月19日的資產淨值而釐定。由於粵展環境出售事項的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)低於5%，故粵展環境出售事項並不構成本公司須予披露交易，亦無須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定；
- (b) 土地出售事項的登記手續將於生效日期前辦妥，且土地出售事項的代價將於要約人根據收購守則支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)予臻達的日期起30日內支付及不會導致本集團賬面出現土地出售事項的損失；

- (c) 智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的登記手續將於生效日期前辦妥，且智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的代價將於要約人根據收購守則支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)予臻達的日期起30日內支付；
- (d) 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項產生的任何稅務責任均由臻達獨自承擔，本集團無需承擔土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項產生的任何稅務責任；
- (ii) 臻達、黎健文先生及李詠怡女士共同及個別同意若出現下列任何一項或多項情況，則於本公司刊發關於建議失效的公告後的60日內向要約人賠償人民幣3億元：
- (a) 倘粵展環境出售事項未能於自該公告日期起三個月內完成而導致建議失效；
- (b) 本集團未能於先決條件最後截止日期前取得相關金融機構、擔保人及其他實體(如適用)已簽署的書面協議及／或初步或基本書面確認以解決以下擔保問題：
- (1) 步忠(本公司的間接全資附屬公司)提供的擔保超過其於惠州市中洲環保資源有限公司(本集團的聯營公司，由步忠與獨立第三方分別擁有40%及60%)的持股比例；及
- (2) 本集團任何其他成員公司(如有)提供的擔保超過其於本公司日期為2024年6月30日的財務報表或要約人與本公司書面協定的任何其他財務報表所載的持股比例，
- 且未能取得有關初步或基本有效確認本集團將對相關未併表附屬公司按各自持股比例承擔有限擔保責任的書面協議及／或書面確認；
- (c) 倘土地出售事項因臻達、黎健文先生或李詠怡女士導致的原因(法律法規及監管政策限制等客觀原因除外)而未能完成以及條件(6)未獲要約人豁免；

- (d) 倘智慧停車出售事項及／或寫字樓出售事項因臻達、黎健文先生或李詠怡女士導致的原因(法律法規及監管政策限制等客觀原因除外)而未能完成以及條件(6)未獲要約人豁免；
- (e) 已由臻達質押予上海實業的質押股份影響建議的實施，導致建議失效；或
- (f) 於不可撤銷承諾終止前，臻達、黎健文先生或李詠怡女士鼓勵、招攬、推進由要約人(或要約人許可的人士)以外的人士提出的以獲得任何股份(無論是通過要約、協議安排還是其他方式)的要約、接受由要約人(或要約人許可的人士)以外的人士提出的任何其他要約，導致計劃失效。
- (iii) 為免生疑問，如臻達、黎健文先生及李詠怡女士按照上述(ii)段中的一項或多項事項而需要向要約人賠償人民幣3億元，臻達、黎健文先生及李詠怡女士根據上文(ii)段需要向要約人支付的賠償金額合共為人民幣3億元，且除人民幣3億元的賠償金額外，臻達、黎健文先生及李詠怡女士並不需要就上述(ii)段向要約人作出其他賠償。
- (iv) (a)於本公司刊發關於建議失效的公告後的60日內，如所有先決條件(先決條件(iii)除外)均已達成，且南海恒健基金已在先決條件最後截止日期或之前向瀚藍(佛山)注資總額人民幣20億元，但瀚藍環境或其附屬公司未能在先決條件最後截止日期或之前向瀚藍(佛山)注資總額人民幣26億元；或(b)於本公司刊發關於計劃生效日期的公告後的60日內，若要約人由於法律法規及監管政策限制等客觀原因除外的原因未能根據收購守則於計劃生效後七個營業日內支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)，則要約人同意向本公司支付人民幣3億元作為補償。
- (v) 為免生疑問，如要約人按照上述(iv)段中的一項或多項事項而需要向本公司賠償人民幣3億元，要約人根據上文(iv)段需要向本公司支付的賠償金額合共為人民幣3億元，且除人民幣3億元的賠償金額外，要約人並不需要就上述(iv)段向本公司作出其他賠償。



(vi) 上述(ii)至(v)段的義務在不可撤銷承諾終止後繼續有效。

### 11. 有關質押股份的承諾

臻達已就質押股份以要約人為受益人訂立承諾。根據承諾，臻達已承諾於計劃文件日期前，須取得上海實業的書面同意，以於生效日期前解除由臻達質押予上海實業的質押股份。於最後實際可行日期，臻達已獲得上海實業的書面同意書，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。

### 12. 建議的理由及裨益

務請閣下垂注本計劃文件第七部分——說明備忘錄「15.建議的理由及裨益」一節所載之資料。

### 13. 要約人對本公司的意向

要約人有意讓本集團繼續經營其現有業務。要約人並無計劃對本集團現有業務或營運作出任何重大變動(包括重新部署本集團的任何固定資產)。要約人無意對本集團僱員的持續僱傭作出任何重大改變，惟正常業務經營過程中的員工流動除外。要約人將繼續監察不時出現的與本集團有關的所有業務機會。

董事會已得悉上文所述要約人就本集團之意向。

### 14. 本集團及要約人的資料

#### 本集團

本公司為開曼群島成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1381)。本公司的主營業務為投資控股。本集團的主營業務包括於中國各地營運及管理垃圾焚燒發電廠、提供環境衛生及相關服務以及綜合智慧城市管理服務。

敬請閣下垂注：(i)本計劃文件附錄一所載「粵豐集團的財務資料」一節；及(ii)附錄二A、二C及二D所載估值報告，以了解本集團的進一步資料。

## 要約人

敬請 閣下垂注說明備忘錄「14.要約人的資料」一段。

### 15. 撤回股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，此後，有關計劃股份的股票將不再具有股權文件或股權憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市地位，撤回於生效日期後立即生效。

建議及計劃之預期時間表詳情已載於本計劃文件「預期時間表」一節，其中亦載有(其中包括)計劃的進一步詳情。倘計劃生效，預計股份將於2025年5月14日(星期三)下午4時10分後於聯交所停止買賣，並預計股份將於2025年6月2日(星期一)下午4時正撤銷在聯交所的上市地位。本公司及要約人將就股份於聯交所買賣的最後日期及計劃與撤回股份在聯交所上市地位生效日期的確切日期刊發公告。

本公司之私有化將根據公司法第86條透過協議安排進行，而本公司有意在建議實施後不保留其於聯交所的上市地位。

### 16. 倘計劃未獲批准或建議失效

於最後截止日期或之前(或要約人及本公司可能同意或(適用情況下)大法院可能指示的較後日期，惟任何情況下均需獲執行人員許可)，倘條件(6)至(13)中的任意一項未獲達成或未獲要約人寬免或條件(1)至(5)任意一項未獲達成，則計劃將告失效。倘計劃未生效或建議因其他原因失效，則不會撤回股份在聯交所的上市地位。在此情況下，本公司及要約人將適時刊發公告。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則根據收購守則規則31.1，要約人其後作出的要約須受到限制，即除非獲執行人員同意，否則要約人或在建議期間與其一致行動的人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不得在計劃未獲批准或建議因其他原因失效日期起計12個月內公佈對本公司作出要約或可能要約。



## 17. 海外股東

倘有意就建議採取行動，任何海外計劃股東應履行自身責任，全面遵守相關司法權區與建議有關的法律法規，包括於有關司法權區獲得任何可能需要的政府管治、交易所管治或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付發行、轉讓或其他稅項。

倘閣下為海外計劃股東或購股權持有人，敬請閣下垂注本計劃文件「第七部分 — 說明備忘錄」內「24.海外股東」一節。

## 18. 計劃股份、股東特別大會及法院會議

於最後實際可行日期，要約人並無擁有任何股份，而要約人一致行動人士持有1,347,241,837股股份，相當於本公司已發行股本約55.18%。臻達持有之1,159,227,217股股份將構成計劃股份之一部分並將於計劃生效後註銷，而臻達持有之176,388,620股股份（即受存續安排規限的存續股份）將不構成計劃股份之一部分及不會於計劃生效後註銷。所有要約人一致行動人士會將於法院會議上就計劃放棄投票。臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士已各自向大法院作出承諾(i)不會於法院會議上投票，並將促使其擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上計入出席或投票票數；及(ii)受計劃約束，並簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及進行之一切文件、行動及事宜。

因此，於最後實際可行日期，除臻達、李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生（彼等已向大法院承諾不在法院會議上就計劃進行投票並受計劃條款所約束）以外，所有計劃股東均為獨立股東。截至會議記錄日期，除臻達、李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生（彼等已向大法院承諾不在法院會議上就計劃進行投票並受計劃條款所約束）以外，所有計劃股東將有權出席法院會議並就計劃進行投票。

截至會議記錄日期，所有股東均有權出席股東特別大會並就以下事項投票：(i)批准及落實任何有關註銷計劃股份而削減本公司已發行股本之特別決議案；及(ii)透過向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份並動用本公司賬戶中因上述計劃股份的註銷而產生的進賬，按面值繳足擬向要約人發行的新股份數目，同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案。截至會議記錄日期，根據收購守則，只有獨立

股東可就與存續安排、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及土地出售事項的特別交易有關的普通決議案投票。根據收購守則，僅於會議記錄日期之可交換債券修訂之獨立股東可就有關可交換債券修訂之特別交易之普通決議案投票。

根據股份獎勵計劃的規則，股份獎勵受託人不得行使信託項下持有的任何股份的投票權。因此，受託人持有組別股份雖然構成計劃股份的一部分，但所有受託人持有股份於股東特別大會及法院會議上均無投票權。

本公司已經確認，股東特別大會上提呈之所有決議案的點票工作將於法院會議結束後，方才進行；及股東特別大會上提呈之所有決議案的投票表決結果，將根據收購守則及上市規則的規定於聯交所網站刊發本公司有關股東特別大會及法院會議投票表決結果公告後，方才公佈或知會任何股東。

要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾，彼等將受計劃約束，以確保彼等將受計劃之條款及條件規限。

#### 19. 獨立董事委員會

董事會已成立由非執行董事馮駿先生(其與要約人或臻達並無任何關係)及獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生組成的獨立董事委員會，以(i)就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項向獨立股東提出推薦意見，就可交換債券修訂的條款是否公平合理及就於法院會議及股東特別大會上作出表決而僅向可交換債券修訂之獨立股東提出推薦意見；及(ii)就購股權要約的條款是否公平合理，及是否接納購股權要約而向購股權持有人提出推薦意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會由全體非執行董事組成，彼等於建議、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂中並無直接或間接權益。獨立董事委員會有關土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項(僅就可交換債券修訂而言，宏揚除外)的條款是否屬公平合理，以及就獨立股東(就可交換債券修訂而言，可交換債券修訂之獨立股東)於法院會議及股東特別大會上如何表決之推薦意見，載於本計劃文件第67至69頁。

## 20. 財務顧問及獨立財務顧問

要約人已就建議委聘中信證券為其獨家財務顧問。本公司已就建議委聘農銀國際融資為其獨家財務顧問。經獨立董事委員會批准，董事會已委聘新百利融資有限公司為獨立財務顧問，就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約向獨立董事委員會提供意見。

## 21. 交易披露

謹此提醒聯繫人(定義見收購守則，包括持有要約人及本公司任何一方的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4第(a)至(d)段)5%或以上的股東)根據收購守則規則22披露彼等於要約期買賣本公司任何證券的情況。

務請閣下垂注本計劃文件附錄三 — 粵豐及要約人的一般資料內「4. 權益披露」一節。

## 22. 應採取之行動

閣下就建議應採取之行動載於本計劃文件「應採取之行動」一節。

## 23. 登記及付款

務請閣下垂注說明備忘錄「23. 登記及付款」一節所載之資料。

## 24. 推薦建議

閣下請留意本計劃文件第67至69頁所載的獨立董事委員會致獨立股東(僅就可交換債券修訂而言，可交換債券修訂之獨立股東)函件中獨立董事委員會就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約提出的推薦建議。

亦請閣下留意本計劃文件第70頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會函件中所載的獨立財務顧問就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約向獨立董事委員會提出的推薦建議。

25. 進一步資料

務請閣下細閱(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)說明備忘錄；(iv)本計劃文件附錄一所載本集團之財務資料；(v)估值報告；(vi)本計劃文件附錄三所載一般資料；(vii)計劃；(viii)股東特別大會通告；及(ix)法院會議通告。此外，代表委任表格隨附於寄發予登記擁有人的本計劃文件內。

另請購股權持有人特別注意購股權要約函件及購股權要約接納表格。

此 致

列位股東及購股權持有人 台照

代表董事會  
粵豐環保電力有限公司  
公司秘書  
王玲芳  
謹啟

2025年4月17日



**CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION  
GROUP COMPANY LIMITED**

**粵豐環保電力有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1381)

敬啟者：

**(1) 要約人根據開曼群島公司法第86條通過協議安排  
將粵豐環保電力有限公司私有化之建議**

**(2) 購股權要約**

**(3) 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項  
之關連交易及特別交易**

**(4) 有關存續安排之特別交易**

**(5) 有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易**

**(6) 建議撤銷本公司上市地位**

吾等提述由本公司及要約人就建議聯合刊發的日期為2025年4月17日的計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙在本函件中應用時具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會之成員，以就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及購股權要約及僅就可交換債券修訂而言的可交換債券修訂之獨立股東向獨立股東提供建議及推薦意見，其詳情載於董事會函件及說明備忘錄。

經吾等批准，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約向吾等提供建議及推薦意見。獨立財務顧問之意見以及獨立財務顧問在達致建議及推薦意見時已考慮的主要因素之詳情載列於獨立財務顧問函件。

於獨立財務顧問函件，獨立財務顧問表示其認為建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約之條款屬公平合理，並建議獨立董事委員會推薦(i)獨立股東(a)於法院會議投票贊成(a)該計劃及(b)於股東特別大會上投票贊成就實施建議、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；(ii)可交換債券修訂之獨立股東投票贊成就實施可交換債券修訂而言屬必要的決議案及(iii)購股權持有人接納購股權要約。

### 推薦建議

經考慮建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的條款，並經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議(尤其是獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦建議)後，獨立董事委員會認為建議、計劃、存續安排、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項、土地出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的條款屬公平合理。

因此，吾等建議：

- (1) 於法院會議上，獨立股東投票贊成批准計劃的決議案；

(2) 於股東特別大會上：

(a) 獨立股東投票贊成：

- (i) 批准及落實任何與註銷計劃股份有關而對本公司已發行股本進行削減之特別決議案；
- (ii) 透過向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份並將本公司賬目因上述計劃股份註銷而產生的進賬額用於按面值繳足該等數目的新股份以發行予要約人，同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案；
- (iii) 批准存續安排之普通決議案；及
- (iv) 批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之普通決議案；

(b) 可交換債券修訂之獨立股東投票贊成批准可交換債券修訂之普通決議案；及

(3) 購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會謹請獨立股東、可交換債券修訂之獨立股東及購股權持有人垂注：(i) 董事會函件；(ii) 獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供的意見及推薦建議時所考慮的因素及理由；及(iii) 說明備忘錄。

此 致

列位獨立股東、可交換債券修訂之獨立股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會

馮駿先生  
非執行董事

沙振權教授  
獨立非執行董事

陳錦坤先生  
獨立非執行董事

鍾國南先生  
獨立非執行董事

李頌華先生  
獨立非執行董事  
謹啟

2025年4月17日



以下為新百利融資有限公司致獨立董事委員會的意見函件，其乃為載入本計劃文件而編製。



新百利融資有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
華人行  
20樓

敬啟者：

- (1)要約人根據開曼群島公司法第86條通過協議安排將粵豐環保電力有限公司私有化之建議；
- (2)購股權要約；
- (3)有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之關連交易及特別交易；
- (4)有關存續安排之特別交易；
- (5)有關可交換債券修訂條款及條件之特別交易；及
- (6)建議撤銷本公司上市

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以向 貴公司獨立董事委員會就(i)建議、計劃及購股權要約；(ii)存續安排；(iii)土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；及(iv)可交換債券修訂(第(i)、(ii)、(iii)及(iv))項統稱「該等交易」提供意見。該等交易之詳情載於 貴公司與要約人聯合刊發日期為2025年4月17日之計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。



於2024年7月22日(交易時段後)，要約人要求董事會在滿足先決條件的前提下，就根據公司法第86條以協議安排方式對 貴公司擬進行私有化向計劃股東提呈建議。所有先決條件已於2025年3月17日達成。倘建議獲批准並落實，將導致 貴公司被要約人私有化，以及股份於聯交所的上市地位被撤銷。根據計劃，於生效日期，所有計劃股份將予以註銷，而每名計劃股東將從要約人收取註銷價格4.90港元(減去股息調整(如有))作為代價，註銷價格將由要約人以現金支付。

於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份購股權涉及一股行使價為4.39港元的股份。所有該等購股權由執行董事李詠怡女士持有。作為建議的一部分，於寄發計劃文件後，要約人將就購股權要約向購股權持有人發出購股權要約函件，以根據收購守則規則13註銷所有未行使購股權(不論已歸屬或未歸屬)。購股權要約須以計劃生效後為條件。任何根據購股權計劃授出而並無根據接納購股權要約而行使或(如適用)註銷的購股權，經協定後，將於計劃生效後失效。

另外，於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，佔 貴公司已發行股本總額約54.70%。要約人建議准許臻達保留176,388,620股存續股份，其佔計劃生效後 貴公司已發行股本總額約7.22%。由於存續安排並非向所有股東提呈，故存續安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意，條件是：(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認存續安排屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准存續安排。

於2024年7月22日(交易時段後)， 貴公司(透過其本身及其全資附屬公司)與臻達分別就土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項訂立買賣協議。

根據計劃文件所載的董事會函件(「**董事會函件**」)，於最後實際可行日期，臻達擁有 貴公司已發行股本總額約54.70%，根據上市規則為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項(統稱「**該等出售事項**」)均構成 貴公司的關連交易。由於有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)均高於0.1%但低於5%，故土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免通函

及獨立股東批准規定。然而，由於該等出售事項不可擴展至所有股東，故該等出售事項構成特別交易，並須根據收購守則規則25註釋4取得執行人員的同意，條件是：(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各自的條款屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項。

此外，於2025年4月9日(交易時段後)，臻達、上海實業及李詠怡女士訂立修訂協議，內容有關修訂臻達向上海實業發行的可交換債券的若干條款及條件。

根據董事會函件，可交換債券修訂乃臻達、李詠怡女士(各自為要約人之一致行動人士)及上海實業(為 貴公司透過其間接全資附屬公司宏揚之間接主要股東)之間的安排，該安排不可擴展至所有股東。因此，根據收購守則規則25，可交換債券修訂構成一項特別交易，須取得執行人員的同意，而該同意(如獲授予)將須待其他可交換債券修訂條件(包括(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認可交換債券修訂的條款屬公平合理；及(ii)可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准可交換債券修訂)達成後，方可作實。

由非執行董事馮駿先生及獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議、計劃、存續安排及該等出售事項向獨立股東提供意見、就可交換債券修訂向可交換債券修訂之獨立股東提供意見及並就購股權要約向購股權持有人提供意見。吾等(即新百利融資有限公司)獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會提出建議(「委聘」)。

於最後實際可行日期，吾等概不知悉新百利融資有限公司與 貴公司、要約人、臻達、李詠怡女士、上海實業、宏揚或彼等任何一致行動或視作一致行動人士之間有任何關係或利益，而可能被合理視為妨礙新百利融資有限公司就委聘擔任獨立財務顧問的獨立性。於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，除委聘外， 貴公司與新百利融資有限公司概無其他委聘關係。除就委聘支付或應付予吾等之一般專業費用外，概不存在其他安排使吾等將向 貴公司收取任何費用或利益。

吾等依賴計劃文件所載資料及 貴公司提供的資料及事實以及 貴公司管理層(「管理層」)、董事及要約人(倘適用)表達的意見，並假設吾等獲提供的資料及事實及意見於最後實際可行日期在所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等亦進一步假設計劃文件所載或所述的所有聲明於作出時及於計劃文件日期均屬真實，直至要約期結束仍為如此。倘吾等之意見於最後實際可行日期後有任何重大變動，吾等將根據收購守則第9.1條盡快知會獨立股東、可交換債券修訂之獨立股東及購股權持有人。吾等亦尋求且獲得董事確認，吾等已獲提供所有相關重大資料，且吾等獲提供的資料及意見並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以令吾等達致吾等的意見，並提出本函件所載的意見及推薦建議。吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑吾等所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並未對 貴公司、要約人、臻達、李詠怡女士、上海實業或彼等任何各自的聯繫人或任何一致行動或視作一致行動人士之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦未獨立核實獲提供之資料。

### 所考慮的主要因素及理由

就該等交易達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### A. 建議的背景及主要條款

##### *計劃*

根據計劃，作為註銷計劃股份的代價，要約人將就於記錄日期持有之每股計劃股份以現金方式向計劃股東支付註銷價格(減去股息調整(如下文所述)(如有))，基準如下：

每份購股權 . . . . . 現金4.90港元

於最後實際可行日期， 貴公司並無宣派任何尚未派付之股息，而 貴公司亦不擬於生效日期或計劃未獲批准或建議失效或被撤回(視情況而定)之日前宣派及/或派付任何股息。

倘於最後實際可行日期後公佈、宣派或派付股份之任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人保留權利，經諮詢執行人員後按上述股息、分派及／或(視乎情況而定)股本回報之全部或任何部分金額或價值下調註銷價格(即股息調整)，在該情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價格的任何提述，將被視為對經如此下調的註銷價格的提述。

於最後實際可行日期，(i)股份獎勵受託人持有的股份獎勵計劃項下尚未動用的受託人持有組別股份合共有10,100,000股股份；及(ii)概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬。截至記錄日期仍由股份獎勵受託人持有的所有受託人持有組別股份將構成計劃股份的一部分，並於計劃生效後註銷。以計劃生效後為條件，要約人須向股份獎勵受託人支付相當於註銷價格乘以受託人持有組別股份數目的金額，而該筆款項將在股份獎勵受託人根據計劃收取要約人款項後且在股份獎勵計劃終止後，由股份獎勵受託人向 貴公司支付。

根據股份獎勵計劃的規則，股份獎勵受託人不得行使信託項下持有的任何股份的投票權。因此，儘管所有受託人持有組別股份雖然構成計劃股份的一部分，但所有受託人持有組別股份於法院會議及股東特別大會上均無投票權。於要約期內， 貴公司並無授出、並無計劃及將不會授出任何股份獎勵，故股份獎勵受託人並無及將不會再為根據股份獎勵計劃授出獎勵而於市場購入股份。

有關計劃詳情，請參閱計劃文件附錄四。

### **購股權要約**

據董事會函件所示，於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份購股權涉及一股行使價為4.39港元的股份。於最後實際可行日期，所有250,000份購股權由李詠怡女士持有且可予行使。

悉數行使購股權計劃項下所有尚未行使的購股權會導致發行250,000股新股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約0.01%，佔 貴公司經發行新股份擴大後的已發行股本總額約0.01%。

要約人現根據收購守則規則13向購股權持有人提出購股權要約，註銷每份尚未行使的(不論是否已歸屬)購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。根據收購守則規則13，要約人按購股權要約就購股權持有人所持有每份尚未行使的購股權向彼等提呈購股權要約價，即「透視」價格(即註銷價格4.90港元減行使價4.39港元)，以註銷每份尚未行使的購股權。任何根據購股權計劃授出而並無根據接納購股權要約而行使或(如適用)註銷的購股權，經協定後，將於計劃生效後失效。要約人現按以下基準作出購股權要約：

**每份購股權 . . . . . 現金0.51港元**

有關購股權要約的進一步詳情，請參閱本計劃文件附錄七所載的購股權要約函件。

### **不可撤銷承諾**

於2024年7月22日，臻達(作為立約人)、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)與要約人訂立不可撤銷承諾，據此，臻達、黎健文先生及李詠怡女士不可撤銷及無條件向要約人承諾(其中包括)彼將會促使及確保在不可撤銷承諾期限內：

- (i) 臻達及李詠怡女士將在相關法律法規(包括收購守則)允許的範圍內，在就通過(其中包括)實施建議所需的所有決議案而將予召開的股東特別大會上，行使所有不可撤銷承諾股份附帶的投票權，贊成所有批准建議及任何與之有關的其他事宜的決議案，及不會(a)鼓勵、招攬或推進由要約人以外的人士提出的以獲得任何股份(無論是通過要約、協議安排還是其他方式)的要約、接受涉及不可撤銷承諾股份的任何其他要約；(b)出售、轉讓或以其他方式處置或質押不可撤銷承諾股份(質押股份除外)；(c)未經要約人的事先書面同意購買或收購任何其他股份；或(d)採取任何可能對計劃實施造成不利影響或阻礙的行動；及
- (ii) 李詠怡女士將不會行使其持有的250,000份購股權並將就其持有之所有購股權接納購股權要約。

假設(i)記錄日期前不再發行股份；(ii)記錄日期前概無根據購股權計劃授出購股權；及(iii)考慮到李詠怡女士將不會行使購股權並將接納購股權要約，落實建議及購股權要約所需現金金額分別約為11,100,472,490.10港元及127,500港元，總額約為11,100,599,990.10港元。

## B. 計劃

### 1. 貴集團的資料

#### 1.1 業務

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1381)。貴公司的主營業務為投資控股。貴集團的主營業務為於中國多個地區提供垃圾焚燒發電廠的運營和管理、提供環境衛生及相關服務以及綜合智慧城市管理服務。

#### 1.2 財務資料

##### 財務表現

以下為 貴集團截至2022年12月31日止年度(「**2022財政年度**」)、2023年12月31日止年度(「**2023財政年度**」)及2024年12月31日止年度(「**2024財政年度**」)的綜合財務業績概要，分別摘自 貴公司截至2023年12月31日止年度的年報(「**2023年年報**」)及截至2024年12月31日止年度的年報(「**2024年年報**」)。

	截至12月31日止年度			
	2024年	2023年	2023年	2022年
	(附註)	(附註)		
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
持續經營業務				
收入	4,198,331	4,960,197	4,980,160	8,246,645
銷售成本	(2,172,533)	(2,883,354)	(2,900,661)	(5,717,624)
毛利	2,025,798	2,076,843	2,079,499	2,529,021
毛利率(%)	48.25%	41.87%	41.76%	30.67%



	截至12月31日止年度			
	2024年	2023年	2023年	2022年
	(附註)	(附註)		
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
一般及行政費用	(654,264)	(632,476)	(658,312)	(580,010)
其他收入	276,103	220,842	220,954	215,875
其他(虧損)/收益 — 淨額	(44,973)	2,619	2,537	(108,163)
<b>經營利潤</b>	<b>1,602,664</b>	<b>1,667,828</b>	<b>1,644,678</b>	<b>2,056,723</b>
利息收入	19,018	18,081	18,133	14,500
利息費用	(674,250)	(675,900)	(675,928)	(614,284)
利息費用 — 淨額	(655,232)	(657,819)	(657,795)	(599,784)
應佔聯營公司及 合營公司淨利潤	158,236	153,889	153,390	189,934
<b>所得稅前利潤</b>	<b>1,105,668</b>	<b>1,163,898</b>	<b>1,140,273</b>	<b>1,646,873</b>
所得稅費用	(167,331)	(120,562)	(119,746)	(287,410)
來自持續經營業務的利潤	938,337	1,043,336	1,020,527	1,359,463
<b>終止經營業務</b>				
來自終止經營業務的虧損	(58,338)	(22,809)	—	—
<b>年內利潤</b>	<b>879,999</b>	<b>1,020,527</b>	<b>1,020,527</b>	<b>1,359,463</b>
貴公司權益持有人應佔持續 經營業務的利潤	923,593	1,022,459	1,001,264	1,332,805
貴公司權益持有人應佔終止 經營業務的虧損	(57,455)	(21,195)	—	—
<b>貴公司權益持有人應佔淨利潤</b>	<b>866,138</b>	<b>1,001,264</b>	<b>1,001,264</b>	<b>1,332,805</b>



附註：於2024年7月22日，貴集團與臻達就智慧停車出售事項訂立買賣協議，據此，貴集團有條件同意出售粵豐科技全部100%股權。將予出售的相關資產為所有位於中國多個地區的智慧停車項目，均由粵豐科技透過其附屬公司及合營企業持有。智慧停車業務被分類為「終止經營業務」，其於2024財政年度的業績淨額及比較數字於持續經營業務淨利潤下方單行獨立呈列。

### i. 收入

誠如管理層告知，貴集團的收入主要來自三個關鍵收入來源：(i)營運，包括售電收入、垃圾處理及環境衛生及其他服務收入；(ii)項目建設服務；及(iii)服務特許經營權安排的財務收入。更多詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			
	2024年	2023年	2023年	2022年
		(經重列)		
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
<b>收入</b>	<b>4,198,331</b>	<b>4,960,197</b>	<b>4,980,160</b>	<b>8,246,645</b>
— 電力銷售收入	2,543,934	2,416,634	2,416,634	2,399,495
— 垃圾處理費	1,031,644	1,013,027	1,013,027	1,087,176
— 環境衛生及其他服務收入	414,800	322,188	342,151	227,001
— 項目建設服務收入	22,451	1,018,266	1,018,266	4,360,980
— 服務特許經營權安排之 財務收入	185,502	190,082	190,082	171,993

於2023財政年度(並無考慮已終止經營業務的影響)，貴集團收入約為4,980.16百萬港元，與2022財政年度的約8,246.65百萬港元相比減少了約39.61%。據2023年年報所載，總收入減少主要是由於2023財政年度提供建設服務收入減少約76.65%，金額約為1,018.27百萬港元，而2022財政年度約為4,360.98百萬港元。吾等亦注意到，於2023財政年度的項目建設服務收入金額約1,018.27百萬港元，當中的一大部分(約997.20百萬港元)為於2023年上半年錄得。2023財政年度提供建設服務收入減少的主要原因為大多數垃圾

焚燒發電(「垃圾焚燒發電」)項目已於2022年投入營運，垃圾焚燒發電行業已進入成熟階段，新項目較少，於2023年下半年只有少量建設工程啟動。

另一方面，2023財政年度與營運相關的收入(包括售電、垃圾處理以及環境衛生及其他服務收入)(並無考慮已終止經營業務的影響)共約為3,771.81百萬港元，較2022財政年度的約3,713.67百萬港元增加約1.57%。誠如管理層告知，與營運相關的收入增加主要是由於2023財政年度有更多垃圾焚燒發電項目及環境衛生項目投入營運。此外，2023財政年度服務特許經營權安排的財務收入約為190.08百萬港元，較2022財政年度的約172.00百萬港元增加約10.52%。誠如管理層告知，服務特許經營權安排的財務收入增加主要是由於2023財政年度服務特許經營安排的平均應收款結餘增加，因為於2022財政年度期間完成的若干垃圾焚燒發電項目投運導致服務特許經營安排的累計應收款結餘增加。

於2024財政年度，貴集團持續經營業務的收入約為4,198.33百萬港元，與2023財政年度的約4,960.20百萬港元相比減少約15.36%。根據2024年年報，收入減少主要是由於貴集團大部分垃圾焚燒發電項目已投入營運，以致貴集團於2024財政年度的建設收入減少。有關減少被2024財政年度營運相關收入(包括電力銷售、廢物處理及境衛生及其他服務收入)的增加所部分抵銷。2024財政年度營運相關收入合共約為3,990.38百萬港元，與2023財政年度的約3,751.85百萬港元相比增加約6.36%。據管理層告知，該增加主要是由於電力銷售主要是由於垃圾處理量增加以及提供環境衛生及其他服務主要是由於2024財政年度有更多環境衛生項目投入營運產生的收入增加。

## ii. 毛利及毛利率

於2023財政年度(並無考慮已終止經營業務的影響)，貴集團的毛利約為2,079.50百萬港元，較2022財政年度的約2,529.02百萬港元減少約17.77%。根據2023年年報，毛利減少主要是由於項目建設服務的收入減少。於2023財政年度，貴集團的毛利率(並無考慮已終止經營業務的影響)約為41.76%，較2022財政年度的約30.67%增加約11.09個百分點。誠如管理層告知，提供項目建設服務的毛利率較其他收入來源低，因此，2023財政年度的建設項目減少，導致毛利率增加。

於2024財政年度，貴集團的毛利約為2,025.80百萬港元，與2023財政年度的約2,076.84百萬港元相比減少約2.46%。誠如管理層告知，毛利減少主要是由於上述提及的提供建設服務產生的收入減少。貴集團的毛利率由2023財政年度的約41.87%增加到2024財政年度的約48.25%。根據2024年年報，利潤率的增加主要是由於電力銷售及垃圾處理業務所佔比例增加，該等業務的毛利率較高。

## iii. 一般及行政費用

誠如2023年年報所載，貴集團的一般及行政費用主要包括行政人員的僱員及相關福利費用、營銷、招待及差旅費用、折舊及攤銷、研究及開發費用及辦公室費用。於2023財政年度，貴集團的一般及行政費用(並無考慮已終止經營業務的影響)約為658.31百萬港元，較2022財政年度的約580.01百萬港元增加約13.50%。根據2023年年報及誠如管理層告知，該增加主要是由於(i)有更多垃圾焚

燒發電項目投入營運，導致行政員工及相應員工成本增加；及(ii)技術及技術創新的研發費用增加，以提升 貴集團在固體廢物管理行業的核心競爭力。

於2024財政年度， 貴集團的一般及行政費用約為654.26百萬港元，較2023財政年度的約632.48百萬港元增加約3.44%。根據2024年年報，有關增加乃主要由於有更多垃圾焚燒發電項目投入營運，以及創新和數字化研發開支增加。

#### iv. 其他收入

根據2023年年報及2024年年報， 貴集團的其他收入包括(i)增值稅(「增值稅」)退稅；(ii)爐渣及廢料銷售；(iii)處理無害廢棄物收入；及(iv)政府補貼。於2023財政年度， 貴集團錄得其他收入(並無考慮已終止經營業務的影響)約220.95百萬港元，較2022財政年度的約215.88百萬港元增加2.35%。根據2023年年報，有關增加乃主要由於爐渣及廢料銷售增加約8.96百萬港元，較2022財政年度增加約25.01%，惟被政府補貼較2023財政年度減少約1.45百萬港元所部分抵銷。

於2024財政年度， 貴集團錄得其他收入約276.10百萬港元，較2023財政年度的約220.84百萬港元增加約25.02%。有關增加乃主要由於可獲增值稅退稅的營運廠房增加，令增值稅退稅增加約34.43百萬港元。

#### v. 其他(虧損)／收益 — 淨額

於2023財政年度， 貴集團錄得其他收益淨額(並無考慮已終止經營業務的影響)約2.54百萬港元，而2022財政年度則錄得其他虧損淨額約108.16百萬港元。根據2023年年報，該變動主要是由於(i)匯兌虧損淨額由2022財政年度的約108.15百萬港元減至2023財政年

度的約9.25百萬港元，是因為2022財政年度人民幣兌港元的貶值較2023財政年度大；及(ii)2023財政年度出售物業、廠房及設備的收益約為5.33百萬港元，而2022財政年度則為零。

於2024財政年度，貴集團的其他虧損淨額約為44.97百萬港元，而2023財政年度則為收益約2.62百萬港元。根據2024年年報，變動乃主要由於匯兌虧損淨額由2023財政年度的約9.25百萬港元增至2024年財政年度的約53.45百萬港元。匯兌虧損淨額增加主要是由於2024財政年度應收集團公司的離岸人民幣未償還結餘增加，而人民幣兌港元於2024財政年度貶值。

vi. 經營利潤及淨利潤／虧損

於2023財政年度，貴集團的經營利潤(並無考慮已終止經營業務的影響)約為1,644.68百萬港元，較2022財政年度的約2,056.72百萬港元減少約20.03%。於2023財政年度，貴集團錄得淨利潤(並無考慮已終止經營業務的影響)約1,020.53百萬港元，較2022財政年度的淨利潤約1,359.46百萬港元減少約24.93%。經營利潤及淨利潤減少主要是由於上述提及的收入及開支的波動。

於2024財政年度，貴集團的經營利潤約為1,602.66百萬港元，較2023財政年度的約1,667.83百萬港元減少約3.91%。於2024財政年度，貴集團錄得淨利潤約880.00百萬港元，而2023財政年度則錄得淨利潤約1,020.53百萬港元。經營利潤及淨利潤減少主要是由於上述提及的收入及開支的波動。

## 財務狀況

以下為 貴集團截至2022年12月31日、2023年12月31日及2024年12月31日的綜合財務狀況概要，分別摘錄自2023年年報及2024年年報：

	於12月31日		
	2024年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>	<b>20,681,936</b>	<b>22,115,092</b>	<b>21,341,396</b>
— 資產使用權	233,014	452,272	475,737
— 物業、廠房及設備	1,486,687	1,574,824	1,158,951
— 無形資產	14,256,874	15,015,890	14,569,667
— 聯營公司及合營公司投資	1,467,697	1,595,903	1,461,723
— 遞延所得稅資產	—	2,335	—
— 長期按金及預付款項	239,842	336,326	432,445
— 服務特許經營安排之應收款	2,997,822	3,137,542	3,242,873
<b>流動資產</b>	<b>5,699,693</b>	<b>4,960,064</b>	<b>4,478,785</b>
— 存貨	30,052	31,625	30,569
— 其他應收款項、按金及預付款項	547,319	823,804	876,949
— 服務特許經營安排之應收款	271,957	277,098	266,752
— 應收賬款及票據	2,594,599	1,828,593	1,316,320
— 受限制存款	102,216	101,296	124,626
— 定期存款	—	—	22,500
— 現金及現金等價物	1,806,734	1,897,648	1,809,883
— 分類為持作出售資產	346,816	—	31,186
<b>總資產</b>	<b>26,381,629</b>	<b>27,075,156</b>	<b>25,820,181</b>
<b>流動負債</b>			
— 應付賬款及其他應付款項	1,769,311	2,306,402	2,014,727
— 當期所得稅負債	64,430	48,103	62,280
— 銀行借款	5,322,985	2,448,179	1,743,809
— 租賃負債	—	—	2,751
— 遞延政府補助	12,032	12,294	12,473
— 與分類為持作銷售的資產有關之負債	16,460	—	—

	於12月31日		
	2024年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
— 銀行借款	7,962,105	11,496,916	11,838,520
— 遞延所得稅負債	859,051	908,020	941,508
— 遞延政府補助	159,030	174,800	189,807
— 其他非流動負債	14,306	11,765	10,400
<b>負債總額</b>	<b>16,179,710</b>	<b>17,406,479</b>	<b>16,816,275</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,201,919</b>	<b>9,668,677</b>	<b>9,003,906</b>
貴公司權益持有人應佔資產淨值(「資產淨值」)	<b>9,847,209</b>	<b>9,298,523</b>	<b>8,703,034</b>
每股資產淨值(港元)(附註)	<b>4.04</b>	<b>3.81</b>	<b>3.57</b>

## 附註：

每股資產淨值數字乃根據 貴公司於相關時間的(i)資產淨值；及(ii)已發行股份總數計算。

於2023年12月31日， 貴集團錄得總資產約27,075.16百萬港元，主要包括(i)約15,015.89百萬港元的無形資產；(ii)約1,828.59百萬港元的應收賬款及票據；(iii)約1,897.65百萬港元的現金及現金等價物；及(iv)約3,414.64百萬港元的服務特許經營安排之應收款。 貴集團於2023年12月31日的總資產較其於2022年12月31日的約25,820.18百萬港元增加約4.86%。該增加主要乃由於物業、廠房及設備以及應收賬款及票據增加所致。根據2023年年報，物業、廠房及設備較2022年12月31日增加約35.88%，乃主要由於在建工程增加所致。此外，據管理層告知，應收賬款及票據較2022年12月31日增加約38.92%，主要乃由於地方政府的支付能力受制於不利的宏觀經濟因素，導致應收垃圾處理費增加所致。於2024年12月31日， 貴集團錄得總資產約26,381.63百萬港元，主要包括(i)約14,256.87百萬港元的無形資產；(ii)約2,594.60百萬港元的應收賬款及票據；(iii)約1,806.73百萬港元的現金及現金等價物；及(iv)約



3,269.78百萬港元的服務特許經營安排之應收款。貴集團於2024年12月31日的總資產較其於2023年12月31日的總資產減少約2.56%。該減少主要由於無形資產及其他應收款、按金及預付款項減少所致，惟部分減幅被應收賬款及票據增加所抵銷。根據2024年年報，無形資產較2023年12月31日減少約5.05%，主要由於特許經營權攤銷所致。此外，據管理層告知，其他應收款、按金及預付款項減少主要是由於使用可抵扣進項增值稅所致。據管理層告知，應收賬款及票據較2023年12月31日增加約41.89%，乃主要由於應收垃圾處理費增加所致。

於2023年12月31日，貴集團錄得總負債約17,406.48百萬港元，主要包括(i)約13,945.10百萬港元的銀行借款；及(ii)約2,306.40百萬港元的應付賬款及其他應付款項。貴集團於2023年12月31日的總負債較其於2022年12月31日的約16,816.28百萬港元增加約3.51%。該增加乃主要由於銀行借款及應付賬款及其他應付款項增加所致。根據2023年年報，銀行借款較2022年12月31日增加約2.67%，乃主要由於短期無抵押循環貸款增加所致。根據2023年年報，應付賬款及其他應付款項較2022年12月31日增加約14.48%，乃主要由於應計費用及其他應付款項增加所致。於2024年12月31日，貴集團錄得總負債約16,179.71百萬港元，主要包括(i)約13,285.09百萬港元的銀行借款；及(ii)約1,769.31百萬港元的應付賬款及其他應付款項。貴集團於2024年12月31日的總負債較其於2023年12月31日的總負債減少約7.05%。該減少乃主要由於應付賬款及其他應付款項減少所致。根據2024年年報，應付賬款及其他應付款項較2023年12月31日減少約23.29%，乃主要由於應付工程款減少所致。

於2023年12月31日，貴集團錄得資產淨值約9,298.52百萬港元（相當於每股股份約3.81港元），較2022年12月31日的約8,703.03百萬港元（相當於每股股份約3.57港元）增加約6.84%。於2024年12月31日，貴集團錄得資產淨值約9,847.21百萬港元，較2023年12月31日增加約5.90%。於2024年12月31日，貴集團的資產淨值相等於每股股份約4.04港元。上述資產淨值增加乃主要由於相應期間產生溢利所致。

#### 股息

以下為 貴公司所宣派股息及股息率分析概要：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	2022年
每股股份股息	零	0.081港元	0.109港元
於年末的股份收市價 (附註1)	4.59港元	3.73港元	4.21港元
股息率 (附註2)	不適用	2.17%	2.59%

附註：

1. 資料來源自彭博。
2. 股息率數字乃以每股股份股息除以相應年末的股份收市價計算。

於2022財政年度，貴公司宣派股息每股股份0.109港元，而於2023財政年度，貴公司宣派股息每股股份0.081港元。就2024財政年度而言，董事會不建議派發末期股息。

2023財政年度及2022財政年度的股息率分別約為2.17%及2.59%。根據彭博終端的資料，恒生指數於2023年及2022年12月31日的12個月股息率分別約為3.37%及4.06%。貴公司的股息率低於恒生指數。建議讓股東有機會以註銷價格退場，並按其意願重新投資於其他股息率較高之公司。

誠如計劃文件「2. 建議之條款」一節所載，於最後實際可行日期，貴公司並無已宣派但尚未派付之股息，而貴公司亦不擬於生效日期或計劃不獲批准或建議失效或被撤回（視情況而定）之日期前宣派及／或派付任何股息。

#### 重大變動及該等出售事項

根據計劃文件附錄一「4. 重大變動」一節，董事已確認，自2024年12月31日（即貴公司最近期刊發的經審核綜合財務報表編製的日期）起至最後實際可行日期止，貴集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

貴公司已就該等出售事項（即土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項）與臻達訂立買賣協議。該等出售事項之代價乃根據（其中包括）該等出售事項之標的資產所涉估值報告釐定，該等估值報告載於計劃文件附錄二。根據計劃文件附錄一「5. 經調整資產淨值」一節，未經審核經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）乃根據於2024年12月31日的經審核資產淨值計算，並已就計劃文件附錄二估值報告所載貴集團於2025年2月28日的資產及物業市值作出調整，約為9,839.5百萬港元，較2024年12月31日的經審核資產淨值減少約0.08%。按於2024年12月31日已發行股份總數2,439,541,169股計算，每股股份經調整資產淨值約為4.03港元。

### 1.3 展望

貴集團的主營業務包括於中國各地營運及管理垃圾焚燒發電廠、提供環境衛生及相關服務以及綜合智慧城市管理服務。

根據2023年年報，宏觀環境的不確定性對環保產業的發展構成一定壓力，需要面對例如市場飽和、增長放緩等挑戰。吾等審閱了中國國家發展和改革委員會於2021年5月發佈的《十四五 — 城鎮生活垃圾分類和處理設施發展規劃》（「**發展規劃**」），並注意到中國政府有意加大力度建設地方垃圾焚燒設施的建設，預期將加劇中國垃圾管理行業的競爭。根據發展規劃，中國政府擬定在2025年底前將城市生活垃圾的焚燒處理能力提高到整體處理能力的約65%。此外，根據住房和城鄉建設部於2024年10月發佈的《2023年中國城市建設狀況公報》，吾等注意到焚燒處理能力於2023年底前已達75.3%並超出預期，表明中國垃圾焚燒發電行業已接近飽和。根據發展規劃，中國政府亦承諾並將實施全面的生活垃圾分類制度，以確保在2021年至2025年期間大幅減少垃圾產生量，並有效利用資源。如發展規劃所述，中國政府預期將全國城市生活垃圾資源利用率提升至約60%。此戰略目標預計將使在中國經營的垃圾管理企業的增長軌跡有所放緩。如2024年年報所述，為應對垃圾焚燒發電市場結構轉型的挑戰，貴集團積極應對從建設為主轉入運營及服務為主的改變，展現出其強大的韌性和靈活性。

此外，如2024年年報所述，就垃圾焚燒發電市場而言，由於市場趨於飽和，已從增量市場轉為存量市場，開標項目和規模於2024年進一步縮減。於2024年，中國政府持續推進經濟及社會綠色轉型，以「碳達峰」及「碳中和」工作為引領，協同推進降碳、減污、擴綠、增長。此外，《關於加快構建廢棄物循環利用體系的意見》等一系列政策，強調遵循減量化、再利用、資源化的循環經濟理念，加快構建覆蓋各領域和環節的廢棄物循環利用體系。

整體而言，管理層認為，吾等亦同意，中國垃圾焚燒發電行業正面臨市場飽和及增長放緩等挑戰，主要由於宏觀經濟因素及政府措施導致競爭日趨激烈所致。此外，中國政府的目標是在未來數年顯著改善垃圾管理及資源利用，這可能會影響貴集團的增長軌跡。整體而言，垃圾管理行業正面臨一個充滿挑戰的環境，特別是監管變革及競爭壓力大。

## 2. 要約人的資料及要約人的意向

### 要約人的資料

為向獨立股東提供有關要約人(即瀚藍)背景的基本資料，下文載列計劃文件所載說明備忘錄(「說明備忘錄」)所披露的要約人主要資料：

瀚藍為一家於香港註冊成立的投資控股有限責任公司。於最後實際可行日期，除建議外，瀚藍並未參與任何業務活動。瀚藍為瀚藍環境(一家於中國註冊成立的股份有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市(上海證券代碼：600323))的一家間接全資附屬公司。

瀚藍環境專注環境服務行業。其業務範圍涵蓋固廢處理、能源、供水及排水。於最後實際可行日期，瀚藍環境並沒有任何控股股東(定義見上市規則)。於2024年12月31日，根據瀚藍有效的公開資料顯示，瀚藍環境的五大股東為佛山市南海供水集團有限公司、南海控股、國投電力控股股份有限公司、佛山市南海城市建設投資有限公司及全國社保基金一零一組合，分別持有瀚藍環境權益約17.15%、15.62%、8.10%、4.96%及1.75%。

南海恒健基金為一家於中國成立的有限合夥企業。南海恒健基金分別由南海控股、廣東先進製造產業及恒健資產管理分別擁有50%、49.95%及0.05%。於最後實際可行日期，南海恒健基金的普通合夥人為恒健資產管理。恒健資產管理由恒健控股全資擁有。恒健控股由廣東省國資委全資擁有。於最後實際可行日期，南海恒健基金的有限責任合夥人為南海控股及廣東先進製造產業。南海控股由佛山南海國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別擁有90%及10%。廣東先進製造產業為一家恒健控股間接全資擁有的基金。南海恒健基金的主營業務為投資管理。

於最後實際可行日期，要約人、南海恒健基金及彼等各自最終實益擁有人並未持有的任何股份或 貴公司其他證券且為 貴公司及其關連人士的獨立第三方(惟臻達、李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生為要約人一致行動人士除外)。

#### 要約人的意向

下文載列說明備忘錄所披露有關要約人的意向：

要約人有意讓 貴集團繼續經營其現有業務。要約人並無計劃對 貴集團現有業務或營運作出任何重大變動(包括重新部署 貴集團的任何固定資產)。要約人無意對 貴集團僱員的持續僱傭作出任何重大改變，惟正常業務經營過程中的員工流動除外。要約人將繼續監察不時出現的與 貴集團有關的所有業務機會。

### 3. 建議的理由及裨益

- (i) 建議將產生協同效應並提高 貴公司的競爭實力並將使 貴公司在實施長期增長策略時更具靈活性

誠如說明備忘錄所述，瀚藍環境是一家國內上市公司，專注於環境服務行業。業務範圍涉及固廢處理、能源、供水和排水等領域。瀚藍環境是中國並網裝機容量、垃圾處理能力及發電能力前十名的垃圾焚燒發電企業之一，也是中國固廢處理十大影響力企業之一。貴集團是領先的城市環保及環衛綜合解決方案領先提供商，主要從事垃圾焚燒發電廠的營運和管理、提供環境衛生及相關服務以及綜合智慧城市管理服務。截至2023年12月31日，貴集團已獲得36個垃圾焚燒發電項目，城市生活垃圾處理能力共約為每日54,540噸；營運中城市生活垃圾處理能力約為每日43,690噸。

由於 貴公司及瀚藍環境均從事環保相關業務，在業務領域、業務模式、營運及管控能力方面具有高度的協同性，要約人認為建議將能夠產生協同效應並加強競爭優勢，有助於要約人在建議完成後，通過橫向產業整合成為固廢處理及垃圾焚燒發電業務方面的領先企業。

誠如說明備忘錄所述，落實建議將可使要約人及 貴公司作出專注於長期增長及利益的戰略決策，從上市公司管理的角度出發，免受管理上市公司面臨的監管限制、市場預期及股價波動壓力。



(ii) 計劃股東以溢價變現其投資的機會

於2022年7月1日(即規則3.7公告日期之前約兩年)起直至最後交易日(包括該日)止期間,每股股份於聯交所的最低及最高收市價分別為3.47港元及5.24港元,而簡單平均收市價約為4.13港元。註銷價格每股4.90港元較上述期間505個交易日中493個交易日的股份收市價高,亦較2023年12月31日及2024年12月31日 貴公司每股資產淨值以及 每股股份經調整資產淨值高(詳細分析載於本函件「4.註銷價格」一節)。根據說明備忘錄,要約人相信建議為計劃股東提供具吸引力的退出溢價及變現其投資以換取現金的機會,及將投資重新投入至彼等可能認為更具吸引力的其他投資機會。

#### 4. 註銷價格

誠如說明備忘錄所述,註銷價格乃經考慮(其中包括)要約人對於 貴集團業務及未來前景的看法、股份於聯交所的近期及過往交易價,以及 貴集團的財務表現,並參考近年香港之其他相似私有化交易後,按商業基準釐定。

##### 4.1 註銷價格比較

每股計劃股份的註銷價格4.90港元較:

- (i) 股份按規則3.7公告刊發前的最後交易日在聯交所所報的收市價每股4.06港元溢價約20.69%;
- (ii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.19港元溢價約16.95%;
- (iii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.05港元溢價約20.85%;

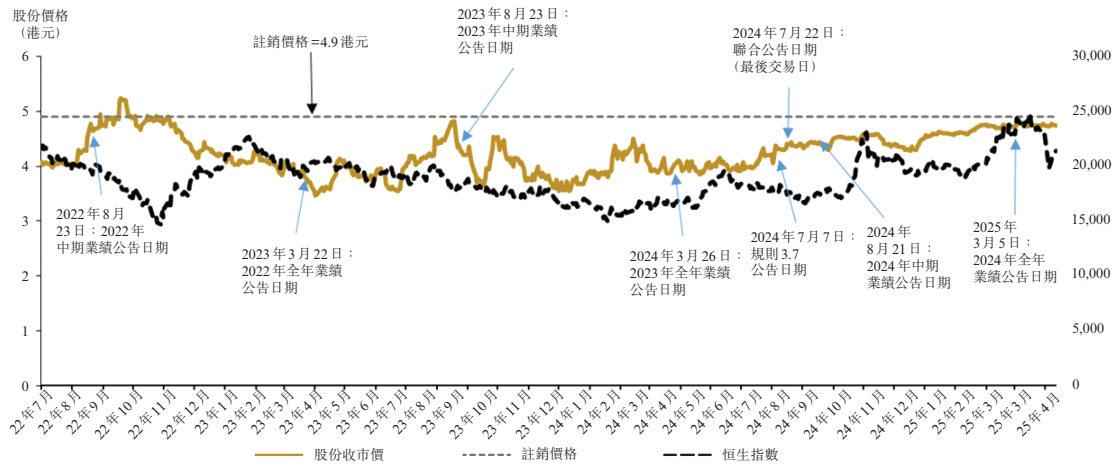
- (iv) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.02港元溢價約21.77%；
- (v) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.02港元溢價約21.78%；
- (vi) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.04港元溢價約21.27%；
- (vii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約3.97港元溢價約23.50%；
- (viii) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股4.39港元溢價約11.62%；
- (ix) 股份按截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.34港元溢價約13.03%；
- (x) 股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.19港元溢價約16.90%；

- (xi) 股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.09港元溢價約19.77%；
- (xii) 股份按截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約4.05港元溢價約21.00%；
- (xiii) 股份按截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約4.08港元溢價約19.96%；
- (xiv) 股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.98港元溢價約23.08%；
- (xv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股約4.75港元溢價約3.16%；
- (xvi) 於2024年12月31日的每股經審計資產淨值約4.04港元(如本函件上文「1.2財務資料」分節所述)溢價約21.29%；及
- (xvii) 每股股份經調整資產淨值約4.03港元(如本函件上文「1.2財務資料」分節所述)溢價約21.59%。

#### 4.2 股份的歷史價格表現

下文載列自2022年7月1日(即規則3.7公告日期前約兩年)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)的股份收市價走勢圖,以說明股份收市價的整體走勢。吾等認為約兩年的時段乃提供股份近期市場表現總體概覽

的合適期間及誠屬公平合理。以下為股份價格表現與恒生指數及註銷價格之比較如下：



資料來源：彭博

於回顧期間及直至最後交易日，股價介乎每股3.47港元及5.24港元收市，簡單平均收市價為每股約4.13港元。於回顧期間約97%的交易日（直至最後交易日）的股份收市價低於每股4.9港元的註銷價格。

自2022年7月至2022年9月中，股份收市價普遍呈現升勢，且同期股份的表現通常與恒生指數朝相反方向。於2022年8月23日，貴公司刊發截至2022年6月30日止六個月的中期業績公告，顯示貴公司的溢利較2021年6月30日止六個月增加約26.37%。其後，股份收市價由2022年8月23日的每股4.70港元升至2022年9月21日的每股5.24港元，達到回顧期間最高的股份收市價。

於2022年9月26日至2023年3月17日期間，股份收市價由每股5.21港元下跌至每股3.86港元，於此期間股份收市價下跌約25.91%。於2023年3月22日（下午交易時段前），貴公司發佈截至2022年12月31日止年度的年度業績。該業績顯示貴集團溢利較2021年同期增加約3.05%。然而，股份收市價由

上一個交易日(即2023年3月21日)的每股3.89港元升至2023年3月22日的每股3.95港元。此後，股份收市價呈整體下跌趨勢，於2023年4月4日的收市價為每股3.47港元，跌至回顧期間的低點。於跌至最低點後，於2023年4月14日至2023年6月28日期間，股份收市價於3.55港元至4.13港元之間波動。

於2023年7月初至8月中旬，股份收市價由2023年7月3日的每股4港元大幅上升至2023年8月21日的每股4.82港元，於此期間股份收市價上升約20.50%。於2023年8月23日下午交易時段前，貴公司發佈其截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告。該業績顯示貴集團溢利相較2022年同期減少約18.18%。隨後，股份收市價由2023年8月23日的每股4.56港元下跌至2023年9月13日的每股3.7港元。其後，股份收市價有所反彈，並於2023年10月5日達致每股4.30港元。反彈過後股份收市價出現下跌，並於2023年12月14日觸及3.54港元。

自2024年1月初至2024年2月底，股份收市價於每股3.79港元至每股4.50港元波動。於2024年3月26日，貴集團發佈其2023年全年業績公告，其顯示貴公司溢利相較於2022年同期減少約24.93%。刊發其2023年全年業績公告後，股份收市價由2024年3月25日的每股3.89港元升至2024年3月26日的每股3.95港元。此後，股份收市價大體呈上升趨勢，於2024年6月28日的股份收市價為4.2港元。

於2024年7月8日交易時段前，貴公司發佈規則3.7公告。股份收市價由上一個交易日的每股4.06港元升至2024年7月8日的4.38港元。隨後於規則3.7公告至最後交易日期間，股份收市價於每股4.30港元與每股4.41港元之間徘徊。於2024年7月22日交易時段後，貴公司發佈該公告，而股份收市價於2024年7月23日升至每股4.44港元。

於發佈該公告後及直至最後實際可行日期止期間，股份收市價介乎每股4.28港元至每股4.79港元，而於最後實際可行日期收市價為每股4.75港元。

綜上所述，總括而言，吾等注意到，於回顧期間，尤其是2022年7月至2023年9月初，股份收市價並不穩定，且有所波動。在此期間之後至刊發規則3.7公告之前，股份收市價的變動大致與恆生指數一致。此外，值得一提的是，回顧期間(截至最後交易日止)約97%的交易日錄得股份收市價低於註銷價格每股4.9港元。吾等對註銷價格的公平性和合理性的意見載於下文「4.6吾等對註銷價格之意見」分節。

#### 4.3 交易流動性之分析

下文載列於回顧期間每月的股份總成交量以及每月總成交量佔 貴公司已發行股份總數及公眾持有的已發行股份總數之百分比：

	股份每月總成交量 (附註1)	股份每月總成交量 佔已發行股份 總數之 概約百分比 (附註2)	股份每月總成交量 佔公眾持有的 已發行股份總數之 概約百分比 (附註3)
<b>2022年</b>			
7月	13,754,096	0.56%	2.19%
8月	59,992,262	2.46%	9.54%
9月	85,047,794	3.49%	13.53%
10月	29,278,093	1.20%	4.66%
11月	23,726,300	0.97%	3.77%
12月	39,621,300	1.62%	6.30%
<b>2023年</b>			
1月	13,923,607	0.57%	2.21%
2月	22,523,982	0.92%	3.58%
3月	13,327,896	0.55%	2.12%
4月	12,711,130	0.52%	2.02%
5月	5,400,683	0.22%	0.86%
6月	16,987,447	0.70%	2.70%
7月	21,087,694	0.86%	3.35%
8月	46,858,637	1.92%	7.45%
9月	14,490,209	0.59%	2.30%
10月	16,840,869	0.69%	2.68%
11月	49,899,811	2.05%	7.94%
12月	18,671,913	0.77%	2.97%

	股份每月總成交量 (附註1)	股份每月總成交量 佔已發行股份 總數之 概約百分比 (附註2)	股份每月總成交量 佔公眾持有的 已發行股份總數之 概約百分比 (附註3)
<b>2024年</b>			
1月	15,844,675	0.65%	2.52%
2月	11,375,769	0.47%	1.81%
3月	20,443,000	0.84%	3.25%
4月	17,649,757	0.72%	2.81%
5月	36,677,414	1.50%	5.83%
6月	34,687,000	1.42%	5.52%
7月	148,454,775	6.09%	23.61%
8月	67,840,000	2.78%	10.79%
9月	79,648,550	3.26%	12.67%
10月	69,677,470	2.86%	11.08%
11月	51,507,026	2.11%	8.19%
12月	32,617,640	1.34%	5.19%
<b>2025年</b>			
1月	40,227,842	1.65%	6.40%
2月	37,580,082	1.54%	5.98%
3月	60,613,092	2.48%	9.64%
由2025年4月1日至 最後實際可行日期	29,412,184	1.20%	4.67%

附註：

1. 資料來源：彭博。
2. 此乃按股份每月總成交量除以 貴公司每月月底(或就於最後實際可行日期而言為2025年4月)已發行股份總數計算得出。
3. 此乃按股份每月總成交量除以每月月底(或就於最後實際可行日期而言為2025年4月)由公眾持有的已發行股份總數計算得出。
4. 數字經四捨五入約整。



吾等從上表注意到，整體而言，股份每月總成交量(佔公眾持有的已發行股份總數之百分比)於回顧期間並非持續活躍。於回顧期間及直至2024年6月(即規則3.7公告及該公告刊發前)，股份每月總成交量佔公眾持有的已發行股份總數之百分比低於10%，惟於2022年9月除外。於2022年9月，吾等注意到2022年9月14日的成交量相對較高，2022年9月14日的總成交量約為9.23百萬股，遠高於回顧期間的日均成交量約2.06百萬股。

於2024年7月，股份每月總成交量佔公眾持有的已發行股份總數之百分比約為23.61%。另外，規則3.7公告及該公告前後的成交量非常大，反映建議對成交量造成影響。刊發該公告後，可能受建議影響，於2024年7月至10月，股份每月總成交量佔公眾持有的已發行股份總數之百分比保持在10%以上。

考慮到於回顧期間，股份成交量整體薄弱，倘股東欲於短期內在市場上出售大量股份，股份市價或會面對下行壓力。吾等認為，倘建議失效，成交量未必能維持在規則3.7公告及該公告之後的高水平。因此，註銷價格為股東(尤其是持有大批股份的股東)提供可依願按固定現金價格出售其所持股份的機會。

#### 4.4 同業比較分析

根據2024年年報，貴集團的營運總體上以單一分部經營及管理，即在中國建設及營運垃圾焚燒發電項目。為進一步評估註銷價格的公平性及合理性，吾等已根據於緊接最後實際可行日期前最近期刊發之年報所載可得資料，對50%或以上的收益來自中國垃圾焚燒發電業務之聯交所上市公司(「可資比較公司」)進行研究。在評估註銷價格的公平性及合理性時，吾等已將註銷價格所隱含的貴集團市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)與可資比較

公司進行比較。市盈率及市賬率是評估公司／股份估值時普遍採用的交易倍數分析。此外，由於市盈率及市賬率已考慮從事與 貴公司類似業務(即垃圾焚燒發電業務)之可資比較公司之盈利能力及資產規模，吾等認為該等比率適合吾等用作分析註銷價格。下表載列的可資比較公司為根據上述標準與 貴集團可比的公司的詳盡清單。計劃與可資比較公司的市盈率及市賬率之比較載列如下。

可資比較公司	市值	市盈率 (附註1)	市賬率 (附註1)
	(百萬港元) (附註1)		
中國海螺創業控股有限公司(586.HK)	13,458.2	6.09	0.27
北京控股環境集團有限公司(154.HK)	585.1	1.88	0.16
綠色動力環保集團股份有限公司(1330.HK)	9,136.3	8.80	0.64
	最高	8.80	0.64
	最低	1.88	0.16
	平均	5.59	0.36
計劃	11,963.6 (附註2)	12.89 (附註3)	1.21 (附註4)

附註：

1. 可資比較公司於最後實際可行日期的市值、市盈率及市賬率乃摘錄自彭博。
2. 計劃的隱含市值乃按照註銷價格乘以最後實際可行日期的已發行股份總數2,441,541,169股股份計算。
3. 計劃的隱含市盈率乃按照註銷價格除以每股盈利(乃根據2024財政年度股東應佔 貴集團純利除以2024年12月31日的已發行股份總數計算)計算。
4. 計劃的隱含市賬率乃根據註銷價格除以本函件「1.2財務資料」分節所載於2024年12月31日的每股經審核綜合資產淨值約4.04港元計算。
5. 數字經四捨五入約整。

誠如上表所載，可資比較公司的市盈率介乎約1.88倍至約8.80倍，平均值約為5.59倍。註銷價格的隱含市盈率約為12.9倍，高於可資比較公司的市盈率。

可資比較公司的市賬率介乎約0.16倍至約0.64倍，平均值約為0.36倍。註銷價格的隱含市賬率約為1.21倍，高於可資比較公司的市賬率。

#### 4.5 私有化先例

作為評估註銷價格的公平性和合理性的一部分，吾等已搜尋於聯交所主板上市之公司自2023年7月1日(規則3.7公告之前約一年)起公佈的已完成私有化建議(不包括不能夠選擇現金代價的私有化建議)(「私有化先例」)。吾等認為，為時約一年的揀選期限包含合適數量的近期私有化先例，對吾等分析註銷價格而言誠屬公平合理。儘管 貴公司的業務、營運及前景有別於私有化先例所涉及公司，私有化先例能說明揀選期限內相若交易之市場慣例，而吾等認為該等資料對吾等之分析而言具實質意義。

下表列示相關私有化建議的註銷／要約價格較相關股份各自於最後交易日及最後5個、10個、30個及60個交易日的平均股價之溢價／折讓。下表所示私有化先例比較了不同方式進行的成功私有化建議之註銷／要約價格及當時的現行每股市價。吾等已比較計劃與私有化先例於不同期間的歷史股價差異，藉以顯示市場對成功私有化建議的反應，即股東獲要約的價格以及就歷史股價範圍股東可以接受的溢價水平。由於市場對成功私有化建議的反應可以透過比較註銷／要約價格及當時的現行每股市價來顯示，吾等認為私有化先例是評估註銷價格是否公平合理的合適基準。私有化先例為符合上述準則的所有私有化建議詳盡清單，其概要載於下表。

公告日期 (附註2)	公司名稱 (股份代號)	要約/註銷價格較收市股價/平均股價的溢價或(折讓) (附註1)					註銷/要約價 較各計劃/ 要約文件 所披露的最後 每股資產淨值
		最後完整 交易日 (附註3)	5個 交易日 (附註3)	10個 交易日 (附註3)	30個 交易日 (附註3)	60個 交易日 (附註3)	的溢價或 (折讓) (附註4)
2024年12月19日	檳傑科達國際有限公司(1665) (附註5)	25.0%	49.3%	53.6%	52.7%	49.7%	32.6%
2024年12月10日	复星旅游文化集团(1992)	95.0%	112.1%	112.7%	111.2%	109.1%	(27.4)%
2024年11月22日	融信服務集團股份有限公司(2207)	15.4%	9.9%	1.7%	(5.8)%	2.1%	(53.5)%
2024年10月28日	首創鉅大有限公司(1329)	46.6%	52.9%	55.7%	42.2%	45.4%	(53.8)%
2024年10月14日	捷芯隆高科潔淨系統有限公司(2115)	17.9%	24.3%	27.2%	30.3%	38.9%	(3.2)%
2024年9月2日	東銀國際控股有限公司(668)	78.6%	81.5%	81.9%	81.8%	86.1%	(39.3)%
2024年7月16日	順誠控股有限公司(531)	77.8%	86.8%	101.5%	146.5%	182.1%	(47.1)%
2024年6月12日	A8新媒體集團有限公司(800)	162.8%	159.4%	168.3%	185.4%	189.7%	(48.1)%
2024年5月27日	華發物業服務集團有限公司(982)	30.6%	36.5%	40.2%	69.2%	81.3%	982.9%
2024年4月29日	L'Occitane International S.A (973)	15.3%	9.9%	8.8%	11.9%	21.0%	598.2%
2024年4月18日	建溢集團有限公司(638)	33.3%	43.4%	52.4%	51.5%	54.0%	(57.4)%
2024年3月28日	賽生藥業控股有限公司(6600)	17.2%	30.8%	34.1%	45.7%	47.6%	228.1%
2024年3月11日	中集車輛(集團)股份有限公司(1839)	4.9%	7.5%	8.0%	8.6%	8.5%	(6.9)%
2024年1月26日	錦州銀行股份有限公司(416)	0.0%	(0.6)%	(1.0)%	(0.4)%	11.7%	(71.9)%
2023年12月15日	維達國際控股有限公司(3331)	13.5%	16.5%	17.4%	19.4%	21.8%	145.3%
2023年12月14日	中國擎天軟件科技集團 有限公司(1297)	29.4%	30.4%	31.2%	31.1%	22.6%	(78.8)%
2023年12月4日	魏橋紡織股份有限公司(2698)	104.7%	104.9%	102.7%	109.2%	140.6%	(78.3)%
2023年10月6日	海通國際證券集團有限公司(665)	114.1%	111.1%	108.2%	127.1%	122.6%	(39.3)%
2023年10月6日	松齡護老集團有限公司(1989)	(1.1)%	0.7%	0.9%	13.9%	7.6%	(7.9)%
2023年9月15日	朗生醫藥控股有限公司(503)	26.8%	24.1%	22.6%	20.5%	15.1%	(22.1)%
2023年9月1日	中譽集團有限公司(985)	61.3%	24.4%	21.4%	36.9%	(0.7)%	(60.7)%
	<b>最高</b>	162.8%	159.4%	168.3%	185.4%	189.7%	982.9%
	<b>最低</b>	(1.1)%	(0.6)%	(1.0)%	(5.8)%	(0.7)%	(78.8)%
	<b>平均</b>	46.1%	48.4%	50.0%	56.6%	59.9%	61.5%
	<b>中位數</b>	29.4%	30.8%	34.1%	42.2%	45.4%	(39.3)%
2024年7月7日	貴公司	<b>20.7%</b>	<b>17.8%</b>	<b>16.9%</b>	<b>20.8%</b>	<b>21.8%</b>	<b>21.29%</b> (附註6) <b>及21.59%</b> (附註7)

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 註銷／要約價較各期間股價(平均數)之溢價／折讓乃根據(i)相關公告所披露私有化建議之註銷／要約價；及(ii)從彭博摘錄之該等公司過往股價計算。
2. 規則3.5公告日期。
3. 溢價／(折讓)乃截至及包括刊發有關規則3.5公告前股份的最後完整交易日。
4. 相關計劃／要約文件所披露註銷／要約價較最近期每股資產淨值或經重估／調整每股資產淨值(如適用)的溢價／(折讓)。

就華發物業服務集團有限公司(「華發物業」)的案例而言，相關計劃文件僅載有註銷價格與每股資產淨值總額(不歸華發物業股東所有)的比較。因此，吾等根據華發物業於相關計劃文件前刊發的當下最近期財務業績計算註銷價格較每股資產淨值的溢價。

5. 檳傑科達國際有限公司的股東合共收取每股計劃股份1.00港元，包括註銷價每股計劃股份0.93港元及特別股息每股計劃股份0.07港元。
6. 根據註銷價格較2024年12月31日的每股資產淨值之溢價計算。
7. 根據註銷價格較本函件「1.2財務資料」分節所述的每股股份經調整資產淨值之溢價計算。
8. 數字會因約整而有所差異。

如上表所示，註銷價格較最後交易日、5日平均、10日平均、30日平均及60日平均的溢價均屬於私有化先例的溢價／折讓範圍內。儘管註銷價格較最後交易日、5日平均、10日平均、30日平均及60日平均的溢價均低於私有代先例的中位數溢價／折讓，惟註銷價格較2024年12月31日的每股資產淨值的溢價約21.29%及較每股股份經調整資產淨值的溢價約21.59%均高於各自私有代先例的中位數溢價／折讓。

#### 4.6 吾等對註銷價格之意見

經考慮(i)股份之昔日價格表現(尤其每股股份4.90港元之註銷價格高於回顧期間大部分交易日之股份收市價)；(ii)每股股份4.90港元之註銷價格高於 貴公司於2024年12月31日的每股股份資產淨值以及每股股份經調整資產淨值；(iii)回顧期間股份成交量疲弱；(iv)註銷價格的隱含市盈率及隱含市賬率高於可資比較公司；(v)註銷價格較不同期間之溢價屬私有化先例的溢價／折讓範圍；及(vi)註銷價格較2024年12月31日的每股股份資產淨值以及較每股股份經調整資產淨值的溢價均屬私有化先例的溢價／折讓範圍，且高於其中位數溢價／折讓，故吾等認為註銷價格屬公平合理。

### C. 購股權要約

於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份涉及一股行使價為4.39港元之股份。根據購股權要約，要約人現向尚未行使購股權之持有人就彼等所持有每份尚未行使購股權提呈購股權要約價，即「透視」價格0.51港元(即註銷價格4.90港元減行使價4.39港元)，以根據收購守則第13條註銷所有購股權。

據董事會函件所示，李詠怡女士根據不可撤銷承諾已承諾，彼將不會行使其持有的250,000份購股權，並就其持有的購股權接納購股權要約。

自要約期開始至最後實際可行日期(包括該日)，股份收市價於4.28港元至4.79港元之間波動(「要約期收市價範圍」)。購股權行使價4.39港元屬於上述股份收市價範圍內。根據股份於最後實際可行日期的收市價4.75港元計算，所有購股權均屬價內。

經考慮(i)購股權要約價格基於「透視」價格(為註銷價(吾等認為屬公平合理)減購股權的行使價)；(ii)倘購股權要約不獲接納，尚未行使的購股權將於計劃生效後失效，且購股權持有人不會享有經濟利益；及(iii)註銷價格高於要約期收市價範圍即接受(「透

視」價0.51港元之購股權要約可能較行使購股權及於公開市場上出售股份更具吸引力)，吾等認為購股權發售價屬公平合理。

經考慮「A.建議」、「B.計劃」及「C.購股權要約」各節所考慮的主要因素及理由後，吾等認為購股權要約、建議及計劃的條款屬公平合理。

#### D. 存續安排

##### 1. 存續安排的背景

誠如說明備忘錄所述，要約人建議於計劃生效後允許臻達保留176,388,620股存續股份，佔 貴公司已發行股本總額約7.22%。

##### 2. 有關臻達及其實益擁有人的資料

於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，佔 貴公司已發行股本總額約54.70%。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA Trust 的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託（受益人為李詠怡女士及其直系親屬）。

根據2023年年報，李詠怡女士自2014年起出任 貴公司執行董事兼主席，亦為 貴公司若干附屬公司的董事。彼於2011年11月加入 貴集團，負責制定 貴集團的整體策略，以及作出 貴集團的重大企業及營運決策。

根據2023年年報，黎健文先生自2014年起出任 貴公司執行董事兼副主席，亦為 貴公司若干附屬公司的董事。彼與李詠怡女士一起負責制定 貴集團的整體策略，以及作出 貴集團的重大企業及營運決策。



### 3. 存續安排的理由及裨益

於最後實際可行日期，臻達持有 貴公司已發行股本總額約54.70%。要約人認為， 貴公司在計劃完成後保留臻達的股東身份至關重要，以便要約人可借鑒臻達及其受益人長期參與 貴公司業務及營運的經驗，繼續實現要約人與 貴公司之間的協同效應及合作裨益，藉此將提高要約人及 貴公司的市場競爭力，並惠及要約人及 貴公司的長期可持續發展及增長。

### 4. 存續安排的條件

倘(i)粵展環境出售事項在該公告日期起三個月內未完成及／或任何先決條件(粵展環境出售事項除外)於先決條件最後截止日期或之前尚未達成；(ii)最後截止日期前建議或計劃未能生效；(iii)大法院不予准許計劃；(iv)實施建議所需的必要決議案或該公告中披露的任何須經股東批准的交易未在股東特別大會上獲得批准；(v)臻達及要約人一致同意以書面形式終止不可撤銷承諾；或(vi)建議或購股權要約被撤回或失效，本存續安排將終止。

### 5. 吾等對存續安排之意見

建議須待存續安排於股東特別大會上獲獨立股東批准後方可落實。倘存續安排未獲獨立股東批准，建議將不會落實，計劃亦不會生效。鑑於建議及計劃的條款屬公平合理，而批准存續安排是落實建議的先決條件，故吾等亦認為批准存續安排符合 貴公司及股東的整體利益，並符合獨立股東的利益。

此外，臻達對 貴集團的業務非常熟識(具體而言，臻達由黎健文先生及李詠怡女士實益擁有，彼等均為 貴公司的控股股東、執行董事兼高級管理層)。鑑於臻達及其實益擁有人的背景， 貴公司必須於計劃生效後挽留臻達為股東，如此方有誘因讓臻達及其實益擁有人繼續為 貴集團的未來發展及增長作出貢獻。因此，吾等認為存續安排的條款屬公平合理。

## E. 有關該等出售事項之特別交易

## 1. 緒言

*土地出售事項*

於2024年7月22日(交易時段後)，粵豐科維環保投資(廣東)有限公司(「粵豐科維」)( 貴公司的間接全資附屬公司)與臻達訂立買賣協議(「粵豐科維買賣協議」)，據此，粵豐科維有條件地同意出售，而臻達有條件地同意購買粵豐科維附屬公司的全部股權，總代價為人民幣135.0百萬元。粵豐科維附屬公司指上海科達創佳環保有限公司(「上海科達」)，其於2024年9月27日註冊成立，並由粵豐科維全資擁有。預期於緊接土地出售事項完成前粵豐科維將轉讓土地的土地使用權及其上構築物予上海科達。

*智慧停車出售事項*

於2024年7月22日(交易時段後)， 貴公司與臻達訂立買賣協議，據此， 貴公司有條件地同意出售，而臻達有條件地同意購買粵豐科技(即 貴公司的直接全資附屬公司)的全部股權，總代價為30.0百萬港元(「粵豐科技買賣協議」)。完成後， 貴公司將不再擁有粵豐科技的任何直接或間接權益。

粵豐科技透過其附屬公司主要在中國從事提供智慧停車解決方案的業務。

*寫字樓出售事項*

於2024年7月22日(交易時段後)，億豐發展有限公司(「億豐」，即 貴公司的直接全資附屬公司)與臻達訂立買賣協議，據此，億豐有條件地同意出售，而臻達有條件地同意購買KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited( 貴公司的間接全資附屬公司)各自的全部股權及股東貸款，總代價為165.0百萬港元(「KK買賣協議」)。完成寫字樓出售事項後，億豐與 貴公司均將不擁有KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited各自的任何直接或間接權益。

## 2. 有關出售資產之資料

### (a) 土地出售事項

根據土地出售事項將予出售的相關資產為位於中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地的土地使用權及其上構築物。於最後實際可行日期，該土地的土地使用權及其上構築物已由粵豐科維轉讓予上海科達。預期粵豐科維於緊接土地出售事項完成前將轉讓土地的土地使用權及其上構築物予上海科達。

上海科達乃根據中國法律成立的有限公司，為粵豐科維的直接全資附屬公司，亦為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股及土地開發。

### (b) 智慧停車出售事項

根據智慧停車出售事項將予出售的相關資產為在中國不同地區的智慧停車項目（「智慧停車業務」），由粵豐科技透過其附屬公司和合營公司持有。目前營運中的六個智慧停車項目中，其中一個位於廣東省，四個位於湖南省，一個位於湖北省。

粵豐科技為一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，並為 貴公司直接全資附屬公司。其為投資控股公司，並主要透過其附屬公司及合營公司在中國從事提供智慧停車解決方案。

誠如董事會函件所載，根據粵豐科技按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料所示，於2024年12月31日，粵豐科技的綜合總資產及淨資產分別約為39,836,000港元及23,736,000港元。以下載列粵豐科技截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核綜合財務資料概要，及記錄自董事會函件：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 千港元
除稅及非經常項目前虧損淨額	64,143	23,624
除稅及非經常項目後虧損淨額	57,886	22,808

(c) 寫字樓出售事項

根據寫字樓出售事項將予出售的相關資產（「該等物業」）為(i)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心28樓的商業物業及一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P22號的泊車位，由KK VII (BVI) Limited持有；及(ii)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心29樓的商業物業、一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P12號的泊車位及一個位於德輔道西9號京光商業中心29樓之上的天台，由KK VIII (BVI) Limited持有。

KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited均為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為 貴公司之間接全資附屬公司。彼等均主要從事投資控股。

如董事會函件所載，根據KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited按照香港財務報告準則編製之經審核財務資料，KK VII (BVI) Limited於2024年12月31日之總資產及資產淨值分別約為78,191,000港元及78,127,000港元，KK VIII (BVI) Limited於2024年12月31日之總資產及資產淨值分別約為82,022,000港元及82,621,000港元。以下為KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核財務資料概要，乃摘錄自董事會函件：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 千港元
<b>KK VII (BVI) Limited</b>		
除稅項及非經常性項目前淨虧損	56,794	3,028
除稅項及非經常性項目後淨虧損	56,794	2,913
<b>KK VIII (BVI) Limited</b>		
除稅項及非經常性項目前淨虧損	60,509	2,884
除稅項及非經常性項目後淨虧損	60,509	2,111

### 3. 該等出售事項的理由及裨益及所得款項擬定用途

鑒於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項乃 貴公司之私有化建議項下安排的一部分，該等買賣協議的訂約方同意，臻達將按該等買賣協議所載條款及受其條件所規限下，購入粵豐科維附屬公司、粵豐科技、KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。該等出售事項及建議互為條件。

誠如董事會函件所述，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項均為適時交易，容許 貴集團及臻達重新分配資產，亦有助 貴集團精簡資產架構。

寫字樓出售事項項下的該等物業用作 貴公司在香港的主要辦事處及僱員停車場。據管理層表示，鑑於 貴集團主要以中國為註冊地(絕大部分僱員位於中國，而所有收入均於中國產生)，寫字樓出售事項可讓 貴集團在股份撤銷於聯交所的上市地位後將其並非主要營運部分的該等物業變現，並專注於其在中國的營運。

土地出售事項項下的土地由 貴集團於2024年收購。粵豐科維的土地使用權及地上構築物的原收購成本約為人民幣135百萬元。於最後實際可行日期，土地的開發未取得進展。據管理層表示，土地出售事項可讓 貴集團變現其於土地開發的投資(其並未按計劃展開)，並將其資源集中於其他營運範疇。

智慧停車出售事項指 貴集團於2021年開始出售環境衛生及相關服務分部下表現欠佳的智慧停車業務。根據 貴公司日期為2024年7月22日有關該等出售事項的公告，粵豐科技於截至2023年及2024年12月31日止年度分別錄得連續虧損約22.81百萬港元及57.89百萬港元。

根據董事會函件， 貴集團擬將該等出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

經考慮上述各項，吾等認為該等出售事項符合 貴公司及股東的整體利益，並符合獨立股東的利益。

#### 4. 該等出售事項的主要條款

##### 4.1 土地出售事項

以下為粵豐科維買賣協議的主要條款，更多詳情載於董事會函件：

日期： 2024年7月22日(交易時段後)

參與訂約方： (i) 臻達，作為買方  
(ii) 粵豐科維，作為賣方

**將予出售的資產：** 根據粵豐科維買賣協議，粵豐科維已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購粵豐科維附屬公司的全部股權。粵豐科維附屬公司指上海科達，其於2024年9月27日註冊成立，並由粵豐科維全資擁有。

根據土地出售事項將予出售的相關資產為位於中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地的土地的使用權及其上構築物。於最後實際可行日期，該土地的土地使用權及其上構築物已由粵豐科維轉讓予上海科達。

**股權轉讓及登記手續：** 粵豐科維須配合上海科達根據適用法律及法規辦理有關土地出售事項的登記手續，該等登記手續將於本計劃生效日前完成。

於完成土地出售事項的登記手續後，(i)粵豐科維將不再擁有上海科達的任何權益及該土地的土地使用權及其上構築物；及(ii)上海科達將不再為 貴公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至 貴集團的綜合財務報表。



- 代價：** 粵豐科維買賣協議的代價為人民幣135百萬元，乃基於獨立估值師上海科東房地產土地估價有限公司（「上海科東」）編製的估值報告，參考相關資產於2024年7月10日的估值總額人民幣135,350,000元後經公平磋商釐定。該代價將由臻達於要約人根據收購守則首次支付在建議下應付臻達的註銷價格日期起計30日內以現金一筆過結付。
- 條件：** 粵豐科維買賣協議及轉讓粵豐科維附屬公司的股權須待以下條件達成後方可作實：(i)收到獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，確認土地出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准土地出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則25就土地出售事項授出同意；及(iv)獲獨立股東、計劃股東批准計劃以及開曼群島大法院批准計劃的命令。於計劃文件日期，上述條件均未獲豁免。該等條件在任何情況下均不得豁免。
- 完成：** 土地出售事項將於臻達結付代價後完成。

## 土地出售事項代價評估

土地出售事項的代價人民幣135百萬元乃基於獨立估值師編製的估值報告，參考相關資產於2024年7月10日的估值總額（「土地估值」）約人民幣135百萬元後經公平磋商釐定。

貴公司已委聘上海科東進行土地估值。除於2024年7月10日的土地估值外，上海科東亦已於2025年2月28日對相關資產進行更新估值。根據更新估值報告（詳情載於計劃文件附錄二），於2025年2月28日之土地估值為人民幣135,290,000元。於編製估值報告時，上海科東選擇以成本法得出土地估值。

為進行盡職審查，吾等已審閱上海科東所編製之估值報告，並與上海科東就土地估值進行討論，詳情載列如下。在吾等審閱過程中，吾等已與上海科東討論其工作範圍及專業知識，以及估值報告所採用的方法、基準及假設。估值報告的進一步詳情載於計劃文件附錄二。

## (a) 獨立估值師的工作範圍及資格

吾等已就上海科東及相關委聘團隊成員之資格及專業知識與上海科東進行討論。吾等得悉上海科東具有處理中國境內資產的資產估值工作經驗。估值報告之負責簽署人擁有超過10年進行估值的行業經驗。上海科東亦確認其獨立於 貴公司及臻達，並以相關專業準則進行土地估值。

吾等得悉， 貴公司之財務顧問農銀國際融資已根據收購守則規則11.1(b)之規定，獲委聘就上海科東有關土地估值之資格及經驗對估值報告作出報告。吾等已根據收購守則規則11審閱農銀國際融資的上述報告（該報告載於計劃文件附錄II-E）並注意到農銀國際融資(i)信納上海科東具備適當資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，可以稱職

地編製土地估值；及(ii)信納上海科東具備就土地估值編製估值報告之資格及經驗。

吾等亦已審閱上海科東的委聘函條款，並注意到估值的目的是對土地進行估值。上海科東的委聘函亦載有獨立估值師進行公司估值的典型標準估值範圍。

(b) 估值方法

根據吾等與上海科東的討論及對估值報告的審閱，吾等注意到上海科東採用成本法得出土地估值。吾等得悉，上海科東已考慮房地產估值常用的估值方法，即成本法、市場法及收益法：

- (1) 成本法：成本法為計量估值對象於估價時的重置成本或重建成本及折舊，再減去重建成本的折舊或重置成本之方法。考慮到該地區的土地收購成本及早期開發成本的資料可供使用，以及建築成本亦屬透明，上海科東認為成本法為就土地估值而言的適合方法。
- (2) 市場法：市場法提供價值指標的方法為比較標的資產及已於市場上出售的同類資產，並對標的資產及被視為可與標的資產相比的資產之間的差異進行適當調整。據上海科東告知，土地之計劃用途為經營廢物綜合處理廠。由於計劃用途屬公共設施性質，可資比較物業一般不會在公開市場出售／出租，故缺乏可資比較物業作為市值參考。因此，上海科東認為市場法並不適合。
- (3) 收益法：收益法(包括假設開發法)提供價值指標，乃根據的原則為知情買家將支付不超過標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值。由於計劃用途屬公共設施性質，可資比較物業一般

不會在公開市場出售／出租，故缺乏可資比較物業作為收益參考，因此上海科東認為收益法(包括假設開發法)並不適用。

誠如本函件上文「E.有關該等出售事項之特別交易」一節「3.該等出售事項的理由及裨益及所得款項擬定用途」分節所述，貴集團於2024年收購土地出售事項下的土地，並於最後實際可行日期，該土地的開發並無任何進展。吾等亦已與管理層討論，了解到該土地的規劃用途為營運廢物綜合處理廠。鑒於(i)該土地的規劃用途屬公共設施性質，因此與其他用途的土地比較並無意義；及(ii)該土地的開發未能按計劃展開，且規劃中的廢物綜合處理廠的未來發展及營運存在不確定性，吾等亦認為採用成本法進行土地估值乃屬恰當。

#### (c) 評估假設

吾等已審閱估值報告，並與上海科東討論進行土地估值所採用的主要假設。吾等從上海科東得悉，該等假設為其他類似資產之估值所普遍採用，而於進行土地估值時並無採用任何不尋常之假設。吾等亦認為估值報告所採用之假設乃屬一般性質，吾等並無發現任何重大事實而令吾等懷疑上海科東所採用之假設的合理性。

#### (d) 估值詳情

根據吾等與上海科東的討論以及對估值報告及估值詳情的審閱，吾等得悉，在成本法估值下，上海科東已實地視察土地並審閱有關土地及相關構築物的文件／合約。上海科東其後已根據土地及土地上相關構築物的性質和狀況從估計重置成本扣減折舊以得出土地估值。於釐定重置成本時，上海科東已考慮土地及土地上相關構築物的現況並估計重建標的物業所需之各項成本、包括土地的購置成本、建築物的建築成本、就

土地及土地上相關構築物之管理費、銷售成本、投資權益、銷售相關稅費及溢利。上海科東考慮的折舊包括物料折舊、功能折舊和經濟折舊。據此，土地估值乃根據以下公式達致：

$$\text{土地估值} = \text{土地重置成本} + \text{土地上相關構築物重置成本} - \text{折舊}$$

(i) 土地重置成本

土地購置成本

根據基準地價系數修正法和成本逼近法，土地購置成本以評估價值的加權平均值進行估值。

在基準地價系數修正法下，上海科東參照當地政府制定的基準地價，在分析影響地價的各種因素的基礎上對地價進行調整。吾等已審閱上海科東採用的基準地價相關數據，並注意到上海科東已依賴上海市規劃和自然資源局最新公佈的上海城鄉建設用地基準地價指導文件。

在成本逼近法下，上海科東取得適用地區的收費標準、土地開發成本、稅項及利息等相關資料以評估土地價值。吾等已審閱上海科東於達致土地收購成本時所採用的相關數據，並注意到土地收購成本乃根據該土地所在地區附近土地使用權原收購成本的相關數據而採用。

據上海科東稱，上述對土地購置成本之估值已考慮當地政府所指示的土地價格及土地開發成本，並符合正常市場慣例。

### 銷售成本

根據估值，上海科東已考慮與銷售土地有關之成本，例如廣告開支、銷售人員成本及代理費。上海科東已根據地價之若干適用百分比估計該等費用。

### 投資權益

投資權益所計量為土地投資成本，由上海科東根據土地項目已竣工部分、竣工時間及人民幣標準貸款利率估算而得。

### 銷售相關稅項

於評估過程中，上海科東亦考慮土地銷售之稅項。據上海科東稱，該估算是根據與土地開發及銷售相關的中國稅務規則及法規作出。

### 土地相關溢利

溢利代表項目之投資回報，由上海科東根據可比較家居廢料綜合處理廠物業之盈利能力估算得出。

基於上述者，土地之重置成本約為人民幣72.92百萬元。

## (ii) 土地上相關構築物之重置成本

### 樓房建築成本

評估樓房之建築成本時，上海科東考慮樓房之結構及設施，並根據可比較建築案例的成本評估建築成本。吾等已與上海科東討論及審閱可比較建築案例概要，並注意到(i)該等可比較建築案例乃根據與該土地上不同部分構築物類似之用途而篩選；及(ii)上海科東已作出相關調整，以反映該等可比較案例與該土地上構築物之間的差異。

### 管理費

管理費包括工資及福利費、辦公室開支、差旅費及其他相關費用。於評估過程中，上海科東已按建築及安裝工程費用與整體工程輔助項目費用總和之適用百分比估算管理費。

### 樓房之相關銷售成本、投資權益、銷售相關稅項及溢利

樓房之相關銷售成本、投資權益、銷售相關稅項及溢利由上海科東藉採納與評估土地重置成本相近之方法進行評估。

基於上述者，土地上相關構築物之重置成本約為人民幣79.92百萬元。

### (iii) 折舊

在釐定折舊額時，上海科東已考慮多項因素例如：樓宇的設計功能、房地產市場情況、基於土地和土地上相關構築物的狀況審視樓宇因使用及自然因素而出現的老化、磨損及損壞。上海科東其後應用一個成新率(由上海科東經考慮上述因素後根據物業的結構部分、裝飾部分及設備部分評估)至物業的重置成本，從而得出折舊額。

基於以上資料，折舊額約為人民幣17.55百萬元。

計及上文所述，吾等認為釐定重置成本及折舊額調整之相關假設及依據誠屬公平合理。

### (e) 結論

經與上海科東討論並審閱採用各種估值方法之理由、估值所採用的基準及假設(包括相關資料)以及估值結果後，吾等認為，於2025年2月28日確立土地估值所採用之估值方法、基準及假設與行業慣例一致。於評



估代價的公平性時，吾等認為參考上海科東進行之土地估值乃屬恰當。考慮到代價與於2025年2月28日之土地估值(即最新估值)相若(輕微折讓約0.21%)，吾等認為土地出售事項的代價屬公平合理。

#### 4.2 智慧停車出售事項

以下為粵豐科技買賣協議的主要條款，更多詳情載於董事會函件：

**日期：** 2024年7月22日(交易時段後)

**參與訂約方：** (i) 臻達，作為買方  
(ii) 粵豐科維，作為賣方

**將予出售的資產：** 根據粵豐科技買賣協議，貴公司已有條件同意出售，而臻達已有條件同意購買粵豐科技的全部股權。

目前營運中的六個智慧停車項目中，其中一個位於廣東省，四個位於湖南省及一個位於湖北省。

**股權轉讓及登記手續：** 貴公司將根據適用法律及法規，與粵豐科技合作辦理智慧停車出售事項的登記手續，其將於計劃生效當日之前完成。

就智慧停車出售事項完成登記手續後，粵豐科技將不再為貴公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至貴集團的綜合財務報表。

- 代價：** 粵豐科技買賣協議的代價為30百萬港元，乃參考相關資產基於獨立估值師睿力評估諮詢有限公司（「睿力」）編製的估值報告，於2024年6月30日的估值總額人民幣26,100,000元，後經公平磋商釐定。該代價將由臻達於要約人根據收購守則首次支付在建議下應付臻達的註銷價格日期起計30日內以現金一筆過結付。
- 條件：** 粵豐科技買賣協議及轉讓粵豐科技的股權須待以下條件達成後方可作實：(i)收到獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，確認智慧停車出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准智慧停車出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則25就智慧停車出售事項授出同意；及(iv)獲獨立股東、計劃股東批准計劃以及開曼群島大法院批准計劃的命令。於計劃文件日期，上述條件均未獲豁免。該等條件在任何情況下均不得豁免。
- 完成：** 智慧停車出售事項將於臻達結付代價後完成。

## 智慧停車出售事項代價評估

智慧停車出售事項的代價30百萬港元(相當於約人民幣26百萬元)乃參考相關資產基於獨立估值師編製的估值報告，於2024年6月30日的估值總額(「**粵豐科技估值**」)約人民幣26百萬元後，經公平磋商釐定。

貴公司已委聘睿力進行粵豐科技估值。除於2024年6月30日的粵豐科技估值外，睿力亦已於2025年2月28日對相關資產進行更新估值。根據更新估值報告(詳情載於計劃文件附錄二)，於2025年2月28日之粵豐科技估值為人民幣23,800,000元。於編製估值報告時，睿力選擇以資產基礎法得出粵豐科技估值。

吾等得悉，貴公司之財務顧問農銀國際融資已根據收購守則規則11.1(b)之規定，獲委聘就睿力有關粵豐科技估值之資格及經驗對估值報告作出報告。吾等已根據收購守則規則11審閱農銀國際融資的上述報告，該報告載於計劃文件附錄II-F，並注意到農銀國際融資(i)信納睿力具備適當資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，可以稱職地編製粵豐科技估值；及(ii)信納睿力具備就粵豐科技估值編製估值報告之資格及經驗。

為進行盡職審查，吾等已審閱睿力所編製之估值報告，並與睿力就粵豐科技估值進行討論，詳情載列如下。在吾等審閱過程中，吾等已與睿力討論其工作範圍及專業知識，以及估值報告所採用的方法、基準及假設。估值報告的進一步詳情載於計劃文件附錄二。

## (a) 獨立估值師的工作範圍及資格

吾等已就睿力及相關委聘團隊成員之資格及專業知識與睿力進行討論。吾等得悉睿力具有處理中國境內資產的資產估值工作經驗。估值報告之負責簽署人擁有超過20年進行估值工作的行業經驗。睿力亦確認其獨立於 貴公司及臻達以根據相關專業準則進行粵豐科技估值。

吾等亦已審閱睿力的委聘函條款，並注意到估值的目的是對粵豐科技股權進行估值。睿力的委聘函亦載有獨立估值師進行公司估值的典型標準估值範圍。

## (b) 估值方法

根據吾等與睿力的討論及對估值報告的審閱，吾等注意到睿力採用資產基礎法得出粵豐科技估值。吾等得悉，睿力已考慮公司估值常用的估值方法，即收益法、市場法及資產基礎法：

- (1) 收益法：由於粵豐科技過去錄得淨虧損及其縮減業務的計劃，睿力認為收益法並不適合。
- (2) 市場法：睿力認為，由於未能獲得可比市場倍數，因此無法可靠應用市場法。
- (3) 資產基礎法：資產基礎法與成本法的性質相似。資產基礎估值常用於企業估值，而成本法則用於資產估值。根據資產基礎法，估值目標的價值乃根據企業資產及負債價值的合理估值釐

定。資產基礎法聚焦於可識別資產及負債的公平值，不論企業的盈利能力如何。由於粵豐科技曾錄得虧損及縮減規模，故資產法被視為是釐定粵豐科技公平值的最適合方法。

誠如本函件上文「E.有關該等出售事項之特別交易」一節「2.有關出售資產之資料」分節所載，粵豐科技於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度錄得淨虧損。吾等亦與睿力討論並了解到，根據市場法進行估值涉及與可比較交易或公司的市場倍數進行比較。就粵豐科技估值而言，並無發現具備充足數據的可比較交易，而可比較上市公司乃根據持續經營的假設下營運。另一方面，粵豐科技有錄得淨虧損的歷史，並計劃縮減營運規模。鑑於上文所述，吾等亦認為採用資產基礎法進行粵豐科技估值乃屬恰當。

#### (c) 評估假設

吾等已審閱估值報告，並與睿力討論進行粵豐科技估值所採用的主要假設。吾等從睿力得悉，該等假設為其他類似資產之估值所普遍採用，而於進行粵豐科技估值時並無採用任何不尋常之假設。吾等亦認為估值報告所採用之假設乃屬一般性質，吾等並無發現任何重大事實而令吾等懷疑睿力所採用之假設的合理性。

#### (d) 估值詳情

根據資產基礎法，睿力將粵豐科技的資產及負債分為不同類別，並假設銀行結餘、預付款項、存貨及其他應收款項等資產的賬面值能合理反映其公允價值。根據吾等與睿力的討論以及對估值報告及估值詳情的審閱，吾等得悉，評估粵豐科技的資產及負債時，當睿力已與粵豐科技管理層討論，以了解粵豐科技不同資產及負債的性質，並已審閱若干主要資產及負債的相關證明文件。吾等注意到，截至2025年2月28日的粵豐科技估值較粵豐科技於2025年2月28日的未經審核資產淨值出現約

9.16%的虧絀。有關虧絀主要可歸因於應收賬款及其他應收款項的重估。有關應收賬款及其他應收款項估值虧絀的進一步詳情，連同以資產基礎法對粵豐科技主要資產及負債進行評估的詳情載列如下：

就廠房及設備、固定資產及無形資產涉及用於粵豐科技一般業務運作的資產，睿力採用重置成本法評估該等資產的公允價值，據此睿力已考慮當時該等資產的現狀及為複製該等資產將會招致的成本。

就現金和預付款項，睿力已考慮該等資產的性質，並且由於概無需作出任何調整，其已採納該等資產的賬面值作為其評估價值。

就應收賬款，睿力已考慮該等資產的賬面值，並於參照該等資產性質進行信用評估後釐定評估價值。吾等已與睿力討論並審閱應收賬款的信用評估概要。吾等注意到(i)於估值日期，已就粵豐科技所有應收賬款進行信用評估；(ii)進行信用評估時已考慮不同應收賬款的賬齡；及(iii)睿力在進行賬齡分析時，亦考慮到後續收回的金額。

對於負債，睿力已與粵豐科技管理層確認，財務報表列出的所有負債已全面反映粵豐科技的債務狀況。睿力已參照該等負債性質進行評估，並根據該等負債的賬面值釐定評估價值。

計及以上所述各項，吾等認為睿力評估粵豐科技之資產及負債之相關假設屬公平合理。

(e) 結論

經與睿力討論並審閱採用各種估值方法之理由、估值所採用的基準及假設以及估值結果後，吾等認為，於2025年2月28日確立粵豐科技估值所採用之估值方法、基準及假設(包括相關資料)與行業慣例一致。於評

估代價的公平性時，吾等認為參考審力進行之粵豐科技估值乃屬恰當。考慮到代價30百萬港元(按港元兌人民幣匯率1:0.93計算，相等於約人民幣27.9百萬元)較於2025年2月28日之粵豐科技估值(即最新估值)溢價約17.23%，吾等認為智慧停車出售事項的代價屬公平合理。

#### 4.3 寫字樓出售事項

以下為KK買賣協議的主要條款，更多詳情載於董事會函件：

- 日期：** 2024年7月22日(交易時段後)
- 參與訂約方：** (i) 臻達，作為買方  
(ii) 億豐，作為賣方
- 將予出售的資產：** 根據KK買賣協議，億豐已有條件同意出售，而臻達已有條件同意購買KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。  
根據寫字樓出售事項將予出售的相關資產為該等物業。
- 股權轉讓及登記手續：** 億豐將根據適用法律及法規，與KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited合作辦理寫字樓出售事項的登記手續，其將於計劃生效當日之前完成。  
就寫字樓出售事項完成登記手續後，KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited將不再為 貴公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至 貴集團的綜合財務報表。



- 代價：** KK買賣協議的代價為165百萬港元，乃參考相關資產基於睿力編製的估值報告，於2024年6月30日的估值總額165,400,000港元後，經公平磋商釐定。該代價將由臻達於要約人根據收購守則首次支付在建議下應付臻達的註銷價格總額日期起計30日內以現金一筆過結付。
- 條件：** KK買賣協議及轉讓KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的股權須待以下條件達成後方可作實：(i)收到獨立財務顧問向獨立董事委員會提供的意見，確認寫字樓出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准寫字樓出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則25就寫字樓出售事項授出同意；及(iv)獲獨立股東、計劃股東批准計劃以及開曼群島大法院批准計劃的命令。於計劃文件日期，上述條件均未獲豁免。該等條件在任何情況下均不得豁免。
- 完成：** 寫字樓出售事項將於臻達結付代價後完成。

### 寫字樓出售事項代價評估

寫字樓出售事項的代價165百萬港元乃基於獨立估值師編製的估值報告，參考相關資產於2024年6月30日的估值總額（「物業估值」）約165百萬港元後經公平磋商釐定。

貴公司已委聘睿力進行物業估值。除於2024年6月30日的物業估值外，睿力亦已於2025年2月28日對相關資產進行更新估值。根據更新估值報告（詳情載於計劃文件附錄二），於2025年2月28日之物業估值為157,000,000港元。於編製估值報告時，睿力選擇以市場法得出物業估值。

為進行盡職審查，吾等已審閱睿力所編製之估值報告，並與睿力就物業估值進行討論，詳情載列如下。在吾等審閱過程中，吾等已與睿力討論其工作範圍及專業知識，以及估值報告所採用的方法、基準及假設。估值報告的進一步詳情載於計劃文件附錄二。

#### (a) 獨立估值師的工作範圍及資格

吾等已就睿力及相關委聘團隊成員之資格及專業知識與睿力進行討論。吾等得悉睿力具有處理中國（包括香港）境內資產的資產估值工作經驗。估值報告之負責簽署人擁有超過20年進行估值的行業經驗。睿力亦確認其獨立於貴公司及臻達以根據相關專業準則進行物業估值。

吾等亦已審閱睿力的委聘函條款，並注意到估值的目的是對該等物業進行估值。睿力的委聘函亦載有獨立估值師進行公司估值的典型標準估值範圍。

## (b) 估值方法

根據吾等與睿力的討論及對估值報告的審閱，吾等注意到，由於有可靠的市場證據，睿力採用市場法得出物業估值。市場法提供價值指標的方法為比較標的資產及已於市場上出售的同類資產，並對標的資產及被視為可與標的資產相比的資產之間的差異進行適當調整。誠如睿力所確認，市場法是物業權益估值普遍採用的方法之一，亦符合一般市場慣例。

## (c) 評估假設

吾等已審閱估值報告，並與睿力討論進行物業估值所採用的主要假設。吾等從睿力得悉，該等假設為其他類似資產之估值所普遍採用，而於進行物業估值時並無採用任何不尋常之假設。吾等亦認為估值報告所採用之假設乃屬一般性質，吾等並無發現任何重大事實而令吾等懷疑睿力所採用之假設的合理性。

## (d) 估值詳情

根據吾等與睿力的討論，吾等得悉，在對該等物業進行估值時，睿力已通過比較位於該物業附近區域的類似物業的近期市場證據進行估值。就吾等進行盡職審查之目的，吾等已與睿力進行討論並審閱物業估值的詳情。在選取可資比較物業之準則方面，吾等注意到睿力已覓得於估值日期前三年內在鄰近地區出售跟該等物業類近之物業之交易。據睿力稱，選擇可資比較交易之考慮因素及調整因素均符合一般市場慣例。就已識別的可資比較物業，吾等已審閱有關物業之交易詳情（包括標的物業之交易日期、代價、大小、地址、景觀及其他相關資料）。根據所獲取之估值詳細資料，吾等亦注意到睿力已作出若干調整，以反映出售可資

比較物業相對該等物業的各方面差異，包括市場情況、大小、地點、時間、樓齡、品質及任何其他相關因素。吾等與睿力討論及審閱估值詳情期間，並無發現任何重大因素令吾等懷疑物業估值所採納之主要基準及假設之公平性及合理性。

(c) 結論

經與睿力討論並審閱採用估值方法之理由、估值所採用的基準及假設(包括相關資料)以及估值結果後，吾等認為，於2025年2月28日確立物業估值所採用之估值方法、基準及假設與行業慣例一致。於評估代價的公平性時，吾等認為參考睿力進行之物業估值乃屬恰當。亦考慮到代價與較於2025年2月28日的物業估值溢價約5.10%(即最新估值)，吾等認為寫字樓出售事項的代價屬公平合理。

4.4 吾等對該等出售事項之意見

考慮到(i)該等出售事項的代價乃基於獨立估值師出具的估值報告的估值結果；(ii)吾等對土地估值、粵豐科技估值及物業估值之意見(於本節所總結)；(iii)土地出售事項的代價較於2025年2月28日的土地估值相若(輕微折讓約0.21%)；及(iv)智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的代價較於2025年2月28日的粵豐科技估值與物業估值(即最新估值)分別溢價約17.23%及溢價約5.10%，吾等認為該等出售事項的條款屬公平合理。

5. 該等出售事項的財務影響

據董事會函件所示，(i)就土地出售事項而言，預計不會錄得重大收益或虧損；(ii)就智慧停車出售事項而言，根據(其中包括)代價及粵豐科技於2024年12月31日的淨資產賬面值為23.4百萬港元，將產生出售事項收益6.6百萬港元；及(iii)就寫字樓出售事項而言，根據(其中包括)代價及KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited於2024年12月31日的賬面值合共為161.2百萬港元，將產生出售事項收益3.8百萬港元。因該等出售事項而錄得的實際收益或虧損金額及財務影響須經 貴公司核數師審閱及最終審核後，方可作實。

## F. 有關可交換債券修訂之特別交易

### 1. 可交換債券修訂之背景及主要條款

根據可交換債券公告，由臻達發行予上海實業(李詠怡女士作為擔保人)的可交換債券將賦予債券持有人(即上海實業)權利，於行使可交換權利日期，按6.71港元的初始交換價格，交換臻達實益擁有的不超過243,954,117股股份(「可交換股份」)。於最後實際可行日期，可交換股份約佔已發行股本總額的約10%。有關可交換債券的條款詳情，請參閱可交換債券公告。

於2025年4月9日(交易時段後)，臻達、上海實業及李詠怡女士訂立修訂協議，以修訂可交換債券的若干條款及條件。

摘錄自董事會函件的修訂協議的主要條款如下：

- 日期：** 2025年4月9日
- 訂約方：** 臻達(作為發行人)、上海實業(作為認購人)及李詠怡女士(作為擔保人)
- 修訂：** 訂約方同意修訂可交換債券的條款及條件，以提供(其中包括)以下新互惠自願提早贖回權：
- (1) 臻達自願提早贖回
- (a) 臻達將擁有自願提早贖回權，據此，其可於可交換債券公告所載可交換債券到期日前任何時間(「到期日」)，贖回未償還的可交換債券(「臻達自願提早贖回」)，金額相等於(i)可交換債券的本金額(「本金額」)(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)，另加(ii)提早贖回費(定義見下文)(統稱「臻達提早贖回價」)。

- (b) 於臻達通知上海實業建議臻達自願提早贖回(「**臻達自願提早贖回通知**」)後，而倘於有關時間，有任何事項(倘完成)將導致發生可交換債券公告的「貴公司選擇提早贖回」一節下的第(i)或(ii)段所載的任何事件(各為一項「**臻達相關交易**」)正在進行或已於聯交所網站公佈，則臻達須於臻達自願提早贖回通知所訂明的臻達自願提早贖回完成日期(臻達提早贖回通知日期後不早於20日，但不遲於60日的營業日)(「**臻達提早贖回日期**」)向上海實業支付臻達提早贖回價。
- (c) 倘於臻達提早贖回通知時，概無臻達相關交易正在進行或已於聯交所網站宣佈，上海實業將有權拒絕建議臻達自願提早贖回，而臻達自願提早贖回將不會完成。
- (d) 就可交換債券的「**提早贖回價**」的涵義如下：

$$A \times B \times C/D$$

其中：

A = 於臻達提早贖回日期時的未償還本金額

B = 3.4%

C = 180(或倘更低，自臻達提早贖回日期至到期日的天數)

D = 360

## (2) 上海實業自願提早贖回

- (a) 相反，上海實業亦將擁有自願提早贖回權，據此，其可於到期日前任何時間，按相等於本金額(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)之金額(「上海實業自願提早贖回價」)贖回未償還可交換債券(「上海實業自願提早贖回」)。
- (b) 於上海實業告知臻達一項建議上海實業自願提早贖回(「上海實業提早贖回通知」)，及倘(於有關時間)，可交換債券公告的「臻達選擇提早贖回」一段下所載的任何事件發生(各為一項「上海實業相關交易」)，臻達將於上海實業提早贖回通知所訂明的贖回日期向上海實業支付上海實業提早贖回價。
- (c) 倘於上海實業提早贖回通知時，概無發生上海實業相關交易，臻達將有權拒絕建議上海實業自願提早贖回，而有關建議將不會完成。

**先決條件：**

可交換債券修訂須待(i)執行人員授出同意與可交換債券修訂之特別交易相關的特別交易；(ii)獨立財務顧問確認，可交換債券修訂的條款屬公平合理；及(iii)可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，以批准可交換債券修訂(統稱「可交換債券修訂條件」)後，方可作實。



## 2. 有關可交換債券修訂訂約方的資料

誠如計劃文件所載，上海實業為一間於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：363)。於最後實際可行日期，上海實業透過其間接全資附屬公司宏揚成為 貴公司間接主要股東，持有475,251,000股股份(約佔 貴公司已發行股本總額19.47%)。

有關臻達及李詠怡女士的資料，請參閱本函件上文「2.有關臻達及其實益擁有人的資料」分節。

## 3. 吾等就可交換債券修訂之意見

作為吾等分析之一部分。吾等曾於聯交所網站搜尋，辨別聯交所上市公司於2025年1月1日直至2025年4月9日期間(即修訂協議日期(包括該日)前三個月的概約期間)涉及發行可換股債券的交易(「可交換債券可資比較交易」)(不包括已終止/失效的交易及涉及可換股債券可轉換為非聯交所上市證券的交易)。基於前述標準，吾等發現19宗符合上述標準的可交換債券可資比較交易，且該等交易屬詳盡無遺。在19宗可交換債券可資比較交易中，吾等發現10宗，其標的可換股債券包括發行人/認購人自願贖回的相若條款。據此，吾等認為臻達自願提早贖回及上海實業自願提早贖回並不少見。

可交換債券修訂乃若干股東(即臻達、上海實業及李詠怡女士)之間的安排，且對 貴公司並無任何直接影響。根據可交換債券修訂，臻達與上海實業獲授提早贖回權，以贖回於相關釐定條件及條款前時候的尚未行使的可交換債券。 貴公司已發行股本並未因可交換債券修訂而有所變動， 貴公司亦無因行使臻達自願提早贖回或上海實業自願提早贖回而對其任何現金流產生影響。

誠如本函件上文「5.吾等對存續安排之意見」分節所提及，考慮到臻達及其實益擁有人(包括黎健文先生及李詠怡女士)的背景， 貴公司在該計劃生效後挽留臻達作為股東至關重要，以致將激勵臻達及其實益擁有人為本集團的日後發展及增長作出貢獻。

根據可交換債券修訂，倘行使臻達自願提早贖回或上海實業自願提早贖回，則尚未行使的可交換債券將被贖回，且臻達並無可轉換股份轉讓予上海實業。吾等認為，臻達在該等情況下留存股份，做法切合上述討論的存續安排的意向。

考慮到(i)吾等對可交換債券可資比較交易的分析，尤其是臻達自願提早贖回及上海實業提早贖回並不少見；及(ii)臻達留存股份(倘行使臻達自願提早贖回或上海實業提早贖回)切合存續安排之意向。吾等認為可交換債券修訂的條款屬公平合理。

獨立股東務請注意，達成可交換債券修訂的條件並非為建議及計劃的前提條件之一或條件。因此，倘所有先決條件及條件獲達成(或獲豁免(視乎情況而定))，則建議的實施及成效性將不受可交換債券修訂的條件獲達成或修訂協議是否將完成的規限。

## 討論

就該等交易提出建議時，吾等已考慮上述因素及理由，尤其是以下各項：

### (i) 建議及計劃

於2023財政年度及2024財政年度，貴公司錄得的收入及淨利潤均較去年同期按年下跌。誠如本函件上文「2.1 貴集團的財務資料」分節所述，於2023財政年度及2024財政年度的收入及淨利潤減少乃主要由於在2023財政年度及2024財政年度確認的建設收入減少，原因為貴集團大部分垃圾焚燒發電項目現已投入運作，而從新項目數目減少可見垃圾焚燒發電行業已進入成熟階段。

貴公司及瀚藍環境均從事環保相關業務，在業務領域、業務模式、營運管理及控制能力方面具有高度的協同性，要約人認為建議將能夠產生協同效應並加強競爭優勢，有助於要約人在建議完成後，通過橫向產業整合成為固廢處理及垃圾焚燒發電方面的領先企業。從上市公司管理的角度出發，落實建議將可使要約人及貴公司作出專注於長期增長及利益的戰略決策，免受作為上市公司所承受的監管限制、市場預期及股價波動壓力。

**(a) 註銷價格***註銷價格與歷史股份價格及每股股份資產淨值的比較*

吾等已透過審閱股份於回顧期間的收市價而評估註銷價格的公平性。註銷價格4.90港元高於股份於回顧期間大部分交易日的收市價。註銷價格較於發表該公告前截至最後交易日(包括該日)止不同期間的股份收市價溢價約11.62%至23.50%不等；另分別較於2024年12月31日的每股股份資產淨值及每股股份經調整資產淨值溢價約21.29%及21.59%。於最後實際可行日期，股份的收市價為4.75港元，較註銷價格溢價約3.16%。

*交易流動性*

股份於回顧期間的成交量普遍偏低。倘股東欲於短期內在市場上出售大量股份，可能會對股份市價造成下跌壓力。建議為獨立股東(尤其是持股量相對較大的獨立股東)提供機會，在不影響市價的情況下，以固定現金價格(較截至最後交易日(包括該日)止不同期間的平均歷史收市價溢價)變現彼等於股份的投资。

*與同業的比較*

吾等已將註銷價格與可資比較公司進行比較。建議(按註銷價格計算)的隱含市盈率及市賬率均較可資比較公司為高。

*與其他私有化交易的比較*

註銷價格較最後交易日、5日平均、10日平均、30日平均及60日平均的溢價均處於私有化先例的溢價／折讓範圍內。儘管註銷價格較最後交易日、5日平均、10日平均、30日平均及60日平均的溢價均低於私有代先例的中位數溢價／折讓，惟註銷價格較於2024年12月31日每股股份資產淨值及較每股股份經調整資產淨值的溢價均高於私有化先例的中位數溢價／折讓。

經考慮上述各項後，吾等認為註銷價格屬公平合理。

**(b) 購股權要約**

購股權發售價乃按「透視」價格(即註銷價格4.90港元減購股權行使價4.39港元)釐定。

自要約期開始至最後實際可行日期(包括該日)，股份的收市價於4.28港元至4.79港元之間(即要約期收市價範圍)波動。購股權行使價4.39港元處於上述股份收市價範圍內。根據股份於最後實際可行日期的收市價4.75港元計算，全部購股權均處於價內。

經考慮(i)購股權要約價格基於「透視」價格(為註銷價(吾等認為屬公平合理)減購股權的行使價)；(ii)倘購股權要約不獲接納，尚未行使的購股權將於計劃生效後失效，且購股權持有人不會享有經濟利益；及(iii)註銷價格高於要約期收市價範圍(「透視」價0.51港元之購股權要約可能較行使購股權及於公開市場上出售股份更具吸引力)，吾等認為購股權發售價屬公平合理。

經考慮上述各項後，吾等認為購股權要約、建議及計劃的條款屬公平合理。

**(ii) 有關存續安排、該等出售事項及可交換債券修訂的特別交易**

獨立股東於股東特別大會上批准存續安排及該等出售事項為實施建議的先決條件。倘存續安排及該等出售事項不獲獨立股東批准，則建議將不會實施且計劃將不會生效。鑑於建議及計劃的條款屬公平合理，吾等亦認為批准存續安排及該等出售事項(其為實施建議的先決條件)符合 貴公司及股東的整體利益，並符合獨立股東的利益。

此外，臻達熟悉 貴集團的業務(尤其是臻達由黎健文先生及李詠怡女士實益擁有，而彼等各自為 貴公司控股股東、執行董事及高級管理層)。鑑於臻達及其實益擁有人的背景， 貴公司於計劃生效後保留臻達為股東極為重要，以使臻達及其實益擁有

人有動力繼續為 貴集團的未來發展及增長作出貢獻。因此，吾等認為存續安排的條款誠屬公平合理。

土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項為要約人私有化 貴公司建議的部分安排。該等出售事項的代價乃經參考獨立估值師對相關資產的估值結果釐定。吾等已審閱估值報告，並就土地估值、粵豐科技估值及物業估值的詳情與獨立估值師進行討論。根據吾等的審閱，吾等認為就確立於2025年2月28日的土地估值、粵豐科技估值及物業估值而言，所選擇的估值方法、基準及假設與行業慣例一致，而在評估該等出售事項的代價是否公平時參考土地估值、粵豐科技估值及物業估值屬適當。土地出售事項的代價與於2025年2月28日的土地估值相若（輕微折讓約0.21%），而智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的代價較於2025年2月28日的粵豐科技估值及物業估值（即最新估值）溢價約19.23%及溢價約5.10%。吾等認為，該等出售事項的條款屬公平合理。

根據可交換債券修訂，倘行使臻達自願提早贖回或上海實業自願提早贖回，則尚未行使的可交換債券將被贖回，且臻達並無可轉換股份轉讓予上海實業。吾等認為，臻達在該等情況下留存股份，做法切合上述討論的存續安排的意向。考慮到(i)吾等對可交換債券可資比較交易的分析，尤其是臻達自願提早贖回及上海實業提早贖回其為常見；及(ii)臻達留存股份（倘行使臻達自願提早贖回或上海實業提早贖回）切合存續安排之意向。吾等認為，可交換債券修訂的條款屬公平合理。

### 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為建議、計劃、購股權要約、存續安排、該等出售事項及可交換債券修訂的條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會(a)推薦獨立股東(i)於法院會議上投票贊成計劃及(ii)於股東特別大會上投票贊成存續安排、該等出售事項及實施建議所需的所有決議案；(b)推薦可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上投票贊成可交換債券修訂；及(c)推薦購股權持有人接納購股權要約。

股東務須留意股份於要約期內的成交價及流通量，倘於公開市場出售股份的所得款項淨額高於在計劃項下應收的款項淨額，請在顧及自身情況後，考慮於公開市場出售股份，而非根據計劃交回股份。

購股權持有人務須留意股份於要約期內的成交價及流通量，倘於最後購股權行使日期前行使購股權並於公開市場出售股份的所得款項淨額高於在購股權要約項下應收的款項淨額，請在顧及自身情況後，考慮於最後購股權行使日期前行使購股權並於公開市場出售股份，而非接納購股權要約。

由於不同股東及／或購股權持有人會有不同的投資標準、目標及／或情況，吾等建議股東及／或購股權持有人可能就計劃文件的任何方面或對應採取的行動需要建議，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表  
新百利融資有限公司  
董事  
鄭冠勇  
謹啟

2025年4月17日

鄭冠勇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為新百利融資有限公司之負責人員，新百利融資有限公司為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團。彼於機構融資行業擁有逾十年經驗。

\* 僅供識別



本說明備忘錄構成2023年開曼群島大法院規則(經修訂)第20(4)(e)條第102號命令規定的說明。

## 1. 緒言

於2024年7月22日，要約人要求董事會在滿足先決條件的前提下(先決條件已於2025年3月17日達成)，就建議根據公司法第86條以協議安排方式對本公司進行私有化向計劃股東提出建議，倘建議獲批准並落實，將導致本公司被要約人私有化，以及股份於聯交所的上市地位被撤回。

倘建議獲批准及落實，則根據計劃，於生效日期，所有計劃股份將予以註銷，要約人以現金方式支付註銷價格(減股息調整(如有))作為代價。註銷計劃股份的同時，要約人將按面值獲發行總數等於被註銷的計劃股份數目、入賬列為已繳足股款的股份，使本公司已發行股本維持在發行水平。本公司的賬冊內因註銷計劃股份而產生的儲備，將用於按面值悉數繳足要約人獲如此發行的入賬列為已繳足股款的新股份。

存續股份不構成計劃股份的一部份，故不會註銷。

計劃生效後，根據存續安排，臻達將保留176,388,620股存續股份，佔本公司已發行股本總額約7.22%。

要約人現向購股權持有人提出購股權要約，註銷每份尚未行使的購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。

說明備忘錄旨在載述建議(包括計劃及購股權要約)、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項之條款及影響，並向股東提供有關建議(包括計劃及購股權要約)、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的更多資料。

敬請閣下垂注本計劃文件的以下章節：(i)本計劃文件第四部分所載的董事會函件；(ii)本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件；(iii)本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件；(iv)本計劃文件第七部分所載的說明備忘錄；及(iv)本計劃文件附錄四所載的計劃條款。



## 2. 提呈建議的先決條件

### 向瀚藍(佛山)注資

要約人由瀚藍(佛山)全資擁有。於注資完成前，瀚藍(佛山)由瀚藍環境間接全資擁有，瀚藍環境股份於上海證券交易所上市(上海股份代號：600323)。誠如本公司與要約人於2025年1月17日聯合刊發的公告所披露，2025年1月16日，(i)南海恒健基金已向瀚藍(佛山)注資合共人民幣20億元；及(ii)瀚藍環境(透過附屬公司)已向瀚藍(佛山)注資合共人民幣26億元(「注資」)。於注資完成後及截至最後實際可行日期，瀚藍環境(透過全資附屬公司)及南海恒健基金分別擁有瀚藍(佛山)約56.52%及43.48%的股權。

瀚藍(佛山)擬(透過注資或股東貸款)向要約人提供於注資期間所籌集的全部資金。要約人擬將該筆現金用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金。此外，預期瀚藍(佛山)將在中國取得境內貸款融資(「境內貸款融資」)，該融資已(透過注資或股東貸款)提供予要約人，而要約人擬將該筆現金用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金。倘瀚藍(佛山)以於注資期間所籌集資金及境內貸款融資向要約人提供的現金足以承擔註銷計劃股份及購股權要約所需全部現金，則要約人將無需從境外定期貸款融資中提取任何貸款。然而，倘於注資期間籌集的資金及境內貸款融資不足以承擔註銷計劃股份及購股權要約所需全部現金(或倘由於任何其他原因，境內貸款融資未能完成或透過注資籌集或境內貸款融資籌集的資金不能用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金)，則要約人將提取境外定期貸款為註銷計劃股份及購股權要約提供所需現金。於最後實際可行日期，瀚藍(佛山)尚未向要約人提供注資期間所籌集的任何資金；及(ii)要約人尚未獲得境內貸款融資。

南海恒健基金由南海控股、廣東先進製造產業及恒健資產管理分別持有50%、49.95%及0.05%。於最後實際可行日期，南海恒健基金的普通合夥人為恒健資產管理，南海恒健基金的有限合夥人為(i)南海控股；及(ii)廣東先進製造產業。恒健資產管

理由恒健控股全資擁有。恒健控股由廣東省國資委全資擁有。南海控股分別由佛山南海國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別持有90%及10%。廣東先進製造產業為一家恒健控股間接全資擁有的基金。

提呈建議及完成計劃須待以下先決條件達成後方可作實：

- (i) 粵展環境出售事項包括(a)完成確認支付及完成股權轉讓的登記手續，於該公告日期起三個月內完成；(b)本集團並無因粵展環境出售事項錄得虧損；及(c)本集團與粵展環境之間不存在債務人及債權人關係，且本集團對粵展環境的債務不承擔任何責任。為免生疑問，粵展環境出售事項將出售予一名並非本公司股東(亦非股東的聯繫人)的人士，因此，粵展環境出售事項並不構成一項特別交易；
- (ii) 瀚藍環境已經完成建議項下擬進行交易的所有必要內部決策程序、批准及備案程序，包括(a)瀚藍環境董事會的批准；及(b)瀚藍環境股東大會的批准；
- (iii) 完成向瀚藍(佛山)注資合共人民幣46億元；
- (iv) 本集團已與相關金融機構、擔保人及其他實體(如適用)簽訂書面協議及／或取得彼等的初步或基本書面確認，以解決以下擔保事宜：
  - (a) 步忠(本公司的間接全資附屬公司)提供的擔保超過其於惠州市中洲環保資源有限公司(本集團的聯營公司，由步忠與獨立第三方分別擁有40%及60%)的持股比例；及
  - (b) 本集團任何其他成員公司(如有)提供的擔保超過其於本公司日期為2024年6月30日的財務報表或要約人與本公司書面協定的任何其他財務報表所載的持股比例，

且該等書面協議及／或書面初步或基本確認已經有效確認本集團將就相關非合併附屬公司承擔各自持股比例範圍內的有限擔保責任；

- (v) 就適用境外直接投資法律法規而言，已經從或向(a)中國商務部；(b)中國國家發展和改革委員會；及(c)中國國家外匯管理局或(a)至(c)分別授權的地方當局或代表或機構獲得、辦理及／或提交(視情況而定)的所有相關批准、登記或備案或報告(視情況而定)；及
- (vi) 根據中國反壟斷法的規定(其要求在(1)交易構成經營者集中；及(2)參與集中的經營者的營業額達到中國反壟斷法規定的門檻時進行經營者集中申報)完成中國經營者集中申報，且獲得中國國家市場監督管理總局的批准。

誠如要約人與本公司聯合刊發日期為2025年3月17日之公告所披露，所有先決條件已於2025年3月17日達成。

### 3. 建議之條款

#### 計劃

根據建議，於達成或豁免(如適用)條件後，

- (i) 於生效日期，所有計劃股份將予以註銷，要約人以現金方式應付註銷價格(減去股息調整(如有))作為代價；
- (ii) 註銷計劃股份的同時，要約人將按面值獲發行其總數等於被註銷的計劃股份數目、入賬列為已繳足股款的股份，使本公司已發行股本維持在發行水平。本公司的賬冊內因註銷計劃股份而產生的儲備，將用於按面值悉數繳足要約人獲如此發行的入賬列為已繳足股款的新股份；
- (iii) 本公司將於緊隨生效日期後根據上市規則第6.15條向聯交所立即申請撤銷股份於聯交所之上市地位；及

(iv) 撤銷股份於聯交所之上市地位預計將於緊隨生效日期後落實。

黎健文先生及李詠怡女士已同意共同及個別擔保臻達妥善履行不可撤銷承諾項下的義務及承諾。作為臻達履行不可撤銷承諾項下對瑕疵事項、或有損失、應收款項等事項的義務及承諾的擔保，要約人將分多期支付應付予臻達的臻達註銷價格。要約人將保留遞延註銷價格(相當於臻達註銷價格的約16.96%)，而遞延註銷價格將僅於不可撤銷承諾項下的相關義務、承諾及保證獲全面達成，或要約人、臻達、黎健文先生及李詠怡女士以書面形式另行同意支付遞延註銷價格(以較早者為準)後方會分多期支付予臻達。餘下的臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)將會於建議生效後的七個營業日內直接支付予臻達。根據不可撤銷承諾，訂約方已根據不可撤銷承諾協定，要約人可保留主要遞延註銷價格直至不早於生效日期後五年之日為止，臻達、李詠怡女士及黎健文先生：(a)應承擔與延遲支付主要遞延註銷價格有關的所有信貸風險；及(b)同意在不違反適用法律的情況下，主要遞延註銷價格毋須包含在要約人獨家財務顧問作出的財務資源確認書中。

為符合收購守則規則20.1(a)，於計劃生效後，我們將盡快向於記錄日期名列本公司股東名冊的相關計劃股東支付註銷計劃股份的註銷價格(遞延註銷價格除外)，而該註銷價格將無論如何不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)支付。

要約人亦將根據收購守則規則13，按現金購股權發售價(為「透視」價格，即註銷價格減行使價4.39港元)向購股權持有人提出要約，註銷於記錄日期尚未失效的所有未行使購股權。

待計劃生效後，將註銷所有計劃股份以交換註銷價格每股計劃股份4.90港元。

## 價值比較

每股計劃股份的註銷價格4.90港元較：

- (i) 股份按規則3.7公告刊發前的最後交易日在聯交所所報的收市價每股4.06港元溢價約20.69%；
- (ii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.16港元溢價約17.79%；
- (iii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.19港元溢價約16.95%；
- (iv) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.05港元溢價約20.85%；
- (v) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.02港元溢價約21.77%；
- (vi) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.02港元溢價約21.78%；
- (vii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.04港元溢價約21.27%；
- (viii) 股份按截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約3.97港元溢價約23.50%；
- (ix) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股4.39港元溢價約11.62%；

- (x) 股份按截至最後交易日(包括該日)止5個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.35港元溢價約12.59%；
- (xi) 股份按截至最後交易日(包括該日)止10個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.34港元溢價約13.03%；
- (xii) 股份按截至最後交易日(包括該日)止30個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.19港元溢價約16.90%；
- (xiii) 股份按截至最後交易日(包括該日)止60個交易日在聯交所所報的每日收市價計算的平均收市價每股約4.09港元溢價約19.77%；
- (xiv) 股份按截至最後交易日(包括該日)止90個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約4.05港元溢價約21.00%；
- (xv) 股份按截至最後交易日(包括該日)止120個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約4.08港元溢價約19.96%；
- (xvi) 股份按截至最後交易日(包括該日)止180個交易日在聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約3.98港元溢價約23.08%；
- (xvii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股4.75港元溢價約3.16%；
- (xviii) 於2024年12月31日股東應佔每股經審計綜合資產淨值約4.0332港元(基於本公司截至2024年12月31日止財政年度年報所載的本集團經審計綜合資產淨值及最後實際可行日期的2,441,541,169股已發行股份計算)溢價約21.49%；

(xix) 於2024年12月31日股東應佔每股未經審核經調整綜合資產淨值約4.03港元溢價約21.59%，乃根據本集團於2024年12月31日的未經審核經調整綜合資產淨值(已計及本計劃文件附錄二A、附錄二B及附錄二C有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的估值報告所載本集團於2025年2月28日的資產及物業市值)及截至最後實際可行日期的2,441,541,169股已發行股份計算。

### 最高和最低價格

於有關期間，股份於聯交所所報之最高收市價為2025年3月10日的4.79港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為2024年1月12日的3.79港元。

### 註銷價格的釐定基準

註銷價格將不會上調且要約人亦無保留此項權利。

註銷價格乃經考慮(其中包括)要約人對於本集團業務及未來前景的看法、股份於聯交所的近期及過往交易價，以及本集團的財務表現，並參考近年香港之其他相似私有化交易後，按商業基準釐定。

### 本公司派付股息

於最後實際可行日期，本公司並無宣派任何尚未派付的股息，且本公司無意於生效日期或計劃未獲批准當日，或建議失效或被撤回的日期(視情況而定)前宣派及／或派付任何股息。

倘於最後實際可行日期後就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他股本回報，則要約人在諮詢執行人員後保留按該等股息、分派及／或股本回報(視情況而定)的全部或任何部分的金額或價值調低註銷價格的權利(「**股息調整**」)，在此情況下，該公告、計劃文件或任何其他公告或文件對註銷價格的任何提述將被視為對據此調低的註銷價格的提述。



### 股份獎勵計劃

截至最後實際可行日期，(i)股份獎勵受託人持有的股份獎勵計劃項下尚未動用的受託人持有組別股份合共10,100,000股股份；及(ii)概無股份獎勵根據股份獎勵計劃授出或歸屬。

截至記錄日期仍由股份獎勵受託人持有的所有受託人持有組別股份將構成計劃股份的一部分，並於計劃生效後註銷。待計劃生效後，要約人須向股份獎勵受託人支付相當於註銷價格乘以受託人持有組別股份數的金額，而該筆款項將由股份獎勵受託人根據計劃收取要約人款項後且在股份獎勵計劃終止後，向本公司支付。

根據股份獎勵計劃的規則，股份獎勵受託人不得行使信託項下持有的任何股份的投票權。因此，受託人持有組別股份雖然構成計劃股份的一部分，但所有受託人持有股份於股東特別大會及法院會議上均無投票權。

於要約期內，本公司並無且無意及不會授出任何股份獎勵，故股份獎勵受託人將根據股份獎勵計劃不再為授出而購買市場流通的股份。

### 購股權要約

於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份購股權涉及一股行使價為4.39港元的股份，其由執行董事李詠怡女士持有。

要約人現根據收購守則規則13向購股權持有人提出購股權要約，註銷每份尚未行使的(不論是否已歸屬)購股權。購股權要約須待計劃生效後方可作實。

根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已向要約人不可撤銷地承諾(其中包括)其將不會行使持有的250,000份購股權，並將就其持有之所有購股權接納購股權要約。

根據收購守則規則13，要約人按購股權要約就購股權持有人持有的每份尚未行使的購股權向彼等提呈購股權要約價，即「透視」價格(即註銷價格4.90港元減行使價4.39港元)，以註銷每份購股權。

購股權要約函件已連同計劃文件及接納表格一併寄發予各購股權持有人。

除2,441,541,169股已發行股份及250,000份購股權外，本公司並無其他已發行的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 總代價及財務資源

假設(i)記錄日期前不會發行其他股份；及(ii)考慮到李詠怡女士將不會行使購股權並將接納購股權要約，落實建議及購股權要約所需現金金額分別約為11,099,247,490.10港元及127,500港元，所需現金總額為11,099,374,990.10港元。

然而，訂約方已根據不可撤銷承諾協定，要約人可保留主要遞延註銷價格直至不早於生效日期後五年之日為止，臻達、李詠怡女士及黎健文先生：(a)應承擔與延遲支付主要遞延註銷價格有關的所有信貸風險；及(b)同意在不違反適用法律的情況下，主要遞延註銷價格毋須包含在要約人獨家財務顧問作出的財務資源確認書中。因此主要遞延註銷價格將不計入在內，於生效日期實施建議所需的現金金額為10,882,854,474.78港元。

誠如本說明備忘錄「2.提呈建議的先決條件 — 向瀚藍(佛山)注資」一節所披露，瀚藍(佛山)擬向要約人提供注資及境內貸款融資籌集的所有現金，而要約人擬使用該等現金為計劃股份及購股權要約的註銷提供資金。在任何情況下，倘注資及境內貸款融資籌集的現金因任何原因不足以為註銷計劃股份及購股權要約所需的現金提供資金(或倘因任何其他原因，境內貸款融資未能完成或通過注資或境內貸款融資籌集的資金無法用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金)，則要約人須從招商銀行股份有限公司倫敦分行及中信銀行(國際)有限公司提供的定期貸款融資中提取最多4,700,000,000港元及6,300,000,000港元，為註銷計劃股份及購股權要約所需的現金提供資金(「**境外定期貸款融資**」)。

要約人的獨家財務顧問中信證券信納，不論注資及境內貸款融資所籌集的現金是否用於為註銷計劃股份及購股權要約提供資金，境外定期貸款融資總體上屬充足，因

此，要約人具備充足的財務資源，可根據計劃及購股權要約各自的條款履行全面實施計劃(上述有關主要遞延註銷價格者除外)及購股權要約的義務。

#### 4. 建議及計劃的條件

建議的實施，以及計劃將生效並對本公司及所有計劃股東具有約束力，惟須達成或豁免(如適用)以下條件後，方可作實：

- (1) (a) 計劃獲計劃股東(佔不少於親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值的75%)於法院會議上批准(以投票表決方式)；及
- (b) 計劃獲得親身或透過委任代表於法院會議上投票的獨立股東所持計劃股份所附票數至少75%批准(以投票表決方式)，及親身或透過委任代表出席法院會議並於會上以投票表決方式反對批准計劃的決議案的票數，不得超過所有獨立股東持有全部計劃股份所附票數的10%；
- (2) 通過下列者：
  - (a) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過特別決議案，以批准及落實與註銷計劃股份相關的任何削減本公司股本中的已發行股份；及
  - (b) 親身或透過委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東以簡單多數票通過普通決議案，透過向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份並動用本公司賬戶中因上述計劃股份的註銷而產生的進賬，按面值繳足擬向要約人發行的新股份數目，同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額；
- (3) 大法院批准計劃(無論有否修改)，並向開曼群島公司註冊處處長遞交大法院的命令副本以作登記；

- (4) 直至計劃生效為止及在其生效時，臻達及要約人已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管義務，包括所有必要內部決策程序及批准，以及向政府主管部門及／或監管機構辦理建議項下擬進行交易的備案手續，包括(i)臻達的董事會批准；(ii)要約人的董事會批准；及(iii)要約人的股東批准，而任何有關當局均無就建議或任何有關事宜、文件(包括通函)或事項而施加相關法律、規則、法規或守則訂明以外的規定，或在既有明文規定之上附加任何規定；
- (5) (i)本公司收到獨立董事委員會的獨立財務顧問之意見，確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准存續安排；及(iii)執行人員根據收購守則規則25就存續安排授出同意；
- (6) (i)本公司收到獨立董事委員會的獨立財務顧問之意見，確認土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；及(iii)執行人員根據收購守則規則25就土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項授予同意；
- (7) 根據本集團任何成員公司的任何現有合約責任可能須就建議及計劃取得或獲有關方面豁免的所有必要同意，且有關同意維持有效(如適用)，未能取得有關同意或豁免將會對本集團的業務產生重大不利影響；
- (8) 根據本集團任何成員公司的現有任何合約責任可能須就建議及計劃取得或獲有關方面豁免的所有必要同意且仍具效力或得到豁免，包括有關當局對本公司項目公司股東變更的所有必要同意，倘有關當事人無法取得該同意或豁免，則可能對本集團的業務產生重大不利影響；

- (9) 自該公告日期起直至所有條件獲達成或獲有效豁免(如適用)之日，除不會對要約人繼續進行建議或計劃的法律能力造成重大不利影響的行動、法律程序、訴訟或調查外，任何司法權區的政府、官方機構、準政府機構、法定或監管機構，法院或代理機構都未曾採取或開展任何行動、法律程序、訴訟或調查(或頒佈、作出或建議，且並無存續尚未了結的任何法規、規例、要求或命令)，而會導致建議或計劃或根據其條款落實屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或者會就建議或計劃或根據其條款落實而施加任何重大及不利的條件或責任)，或政府政策的不利變動而可能對本集團的業務產生重大不利影響；
- (10) 自該公告日期起直至所有條件獲達成或獲有效豁免(如適用)之日，本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況或溢利並無因實行建議或計劃而會或可能會合理導致出現任何對本公司以及附屬公司整體或就建議或計劃而言屬重大的不利變動；
- (11) 直至緊接生效日期前當日止，本集團各成員公司仍有償債能力，且並無面臨任何資不抵債或破產訴訟或類似程序，亦並無就本集團任何成員公司的全部或任何重要部分資產或業務在相關司法權區委聘任何清盤人、接管人或其他執行類似職能的人士，且各情況對本集團整體而言均屬重大不利；
- (12) 除該公告日期前已公佈者外，概無已提出或尚未了結的訴訟、仲裁程序、檢控或其他本集團任何成員公司作為一方的(不論作為原告、被告或其他身份)法律程序，且並無提出或仍然面對尚未了結的政府或準官方機構、國際、監管或調查機關或法院對或就任何有關成員公司或其所進行業務作出的調查，且各情況均對本集團整體或就建議而言屬重大及不利；及
- (13) 臻達根據不可撤銷承諾作出的所有保證及陳述在所有重大方面仍屬真實、準確且不具誤導性(以不會對本集團整體或建議產生重大不利影響為限)，且並無嚴重違

反當中的任何承諾、條款及條件(以會對本集團整體或建議產生重大不利影響為限)。

就整體或就任何特定事項而言，要約人保留全部或部分豁免條件(6)至(13)的權利。條件(1)至(5)在任何情況下均不會獲豁免。本公司無權豁免任何條件。

為免生疑，倘條件(6)未獲滿足，則土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項將不會進行。

就條件(4)而言，本公司及／或要約人並不知悉除獲取(i)臻達董事會批准；(ii)要約人的董事會批准；及(iii)上文所披露的要約人股東批准之外，須承擔任何必要的法定或監管責任以及須履行內部決策流程。

就條件(7)而言，於最後實際可行日期，除本集團所訂立若干融資協議所載同意外，本公司及／或要約人並不知悉存在任何有關同意。

就上述條件(8)而言，除必要的內部決策程序、向主管政府及／或監管部門的審批和備案程序以及上文披露的有關部門對本公司的項目公司股東變更的同意外，於最後實際可行日期，本公司及／或要約人並不知悉根據本集團任何成員公司的任何當前合約責任須取得任何其他同意。

根據收購守則規則30.1註釋2，僅當導致有權援引任何有關條件的情況就建議而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或所有條件作為不再進行計劃的依據。所有上述條件須於最後截止日期或之前(或要約人與本公司可能協定的較後日期，或在適用情況下大法院指示的較後日期，在所有情況下，均須經執行人員允許)達成或獲豁免(如適用)，否則建議及計劃將告失效。

於最後實際可行日期，除條件4外，概無條件獲滿足。

## 5. 購股權要約的條件

購股權要約須待計劃生效後方可實施。

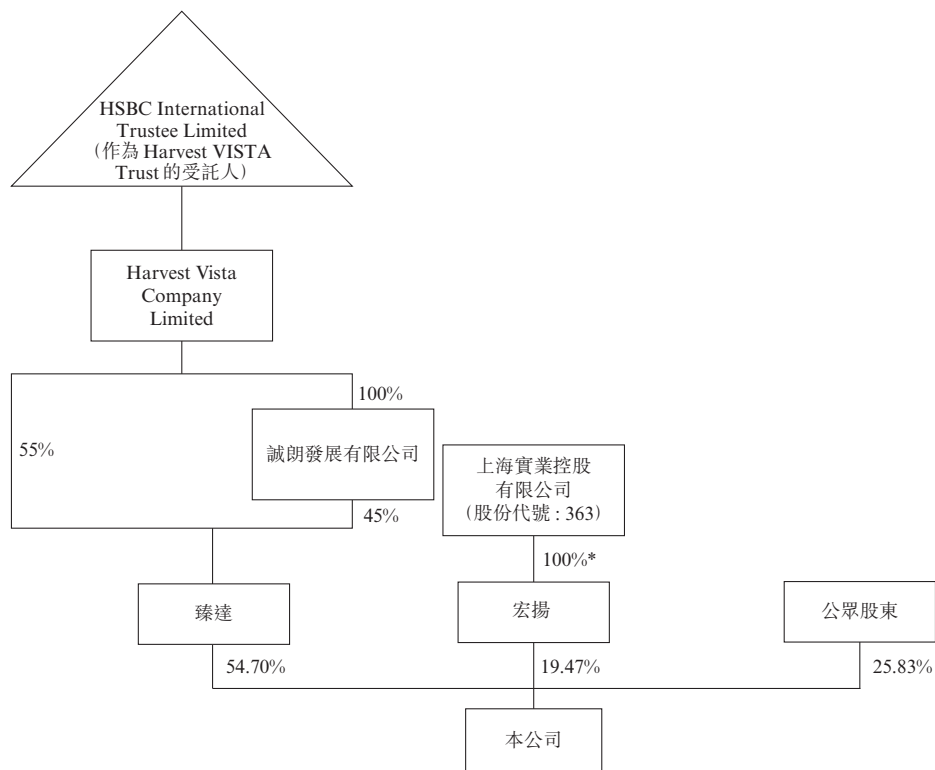


警告：股東、購股權持有人及／或潛在投資者務請注意，建議、計劃或購股權要約須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可實施，因此建議、計劃及購股權要約可能會或可能不會實施，且計劃可能會或可能不會生效。股東、購股權持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取之行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

## 6. 本公司的股權架構

本公司於最後實際可行日期的股權架構

下圖顯示本公司於最後實際可行日期的簡化股權架構：



附註：

- (1) \*宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。
- (2) 宏揚與要約人並無任何關係。
- (3) 除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業(即宏揚的母公司)發行可換股證券外，臻達與宏揚並無關係。



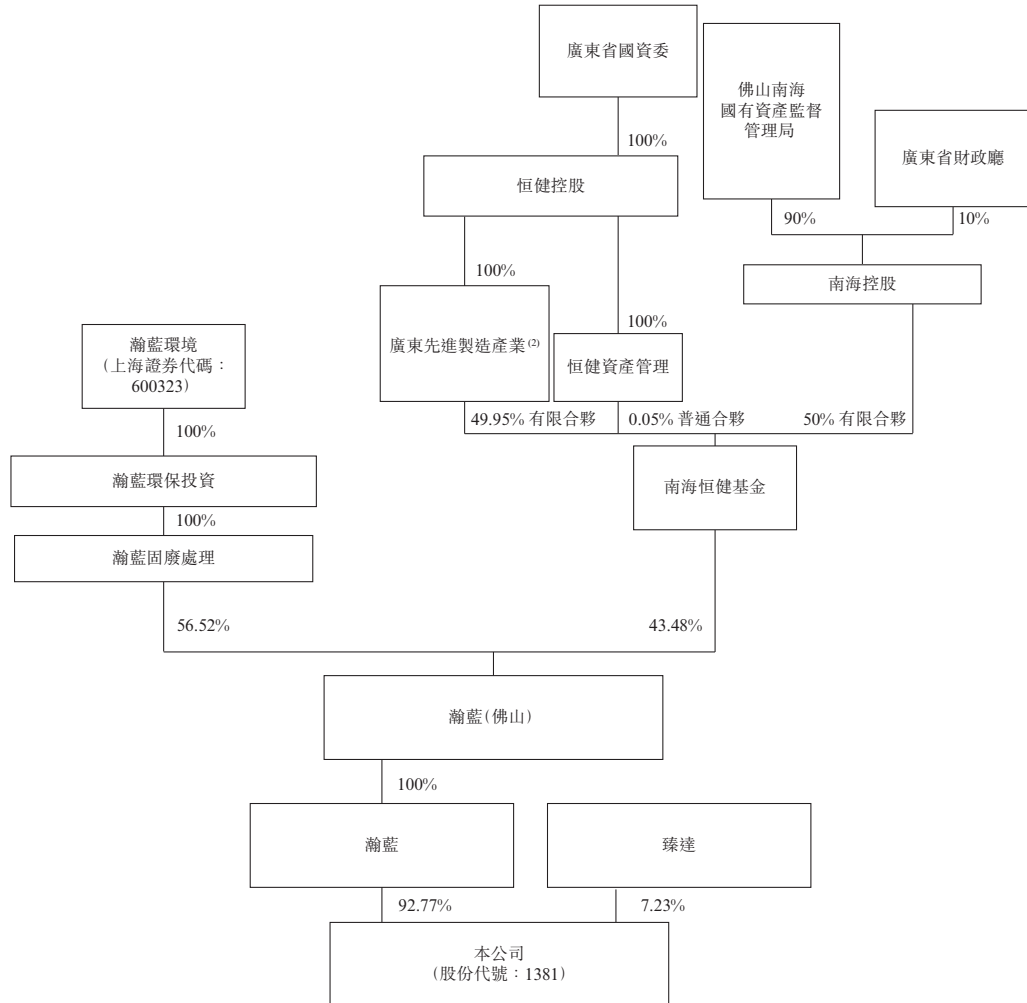
於最後實際可行日期，

- (i) 本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，本公司已發行股份為2,441,541,169股；
- (ii) 要約人並無持有任何股份；
- (iii) 臻達持有1,335,615,837股股份（約佔本公司已發行股本總額的54.70%，其中370,668,722股股份由臻達持有，約佔本公司已發行股份總額的15.18%）已由臻達質押予上海實業。上海實業已同意，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。臻達持有的1,335,615,837股股份中的1,159,227,217股（約佔本公司已發行股本總額的47.48%）構成計劃股份，而臻達持有的餘下176,388,620股股份（約佔本公司已發行股本總額的7.22%）為存續股份，將不構成計劃股份的一部分。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA Trust的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託（受益人為李詠怡女士及其直系親屬）；
- (iv) 李詠怡女士持有1,376,000股股份（約佔本公司已發行股本總額的0.06%）及250,000份購股權。根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的250,000份購股權並將就其持有之所有購股權接納購股權要約；
- (v) 黎俊東先生為執行董事，其持有250,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.01%；
- (vi) 黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.41%；
- (vii) 袁國楨先生為執行董事，其持有250,000股股份及被視為於其配偶持有的357,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.02%；

- (viii) 沙振權教授為獨立非執行董事，持有100,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.004%；
- (ix) 鍾國南先生為獨立非執行董事，持有80,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.003%；
- (x) 宏揚持有475,251,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的19.47%。宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。宏揚與要約人無任何關係。除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業(即宏揚的母公司)發行可交換債券外，臻達與宏揚並無關係；及
- (xi) 餘下618,261,332股股份連同臻達持有的1,159,227,217股股份、李詠怡女士持有的1,376,000股股份、黎俊東先生持有的250,000股股份、黎健文先生被視為於其中擁有權益的10,000,000股股份、袁國楨先生持有的250,000股股份及袁國楨先生被視為於其中擁有權益的357,000股股份、沙振權教授持有的100,000股股份、鍾國南先生持有的80,000股股份及宏揚持有的475,251,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的92.77%，將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後註銷。

## 建議完成後本公司的股權架構

假設於建議完成前本公司的股權並無其他變動，下圖顯示本公司於緊隨計劃生效後的簡化股權架構。



附註：

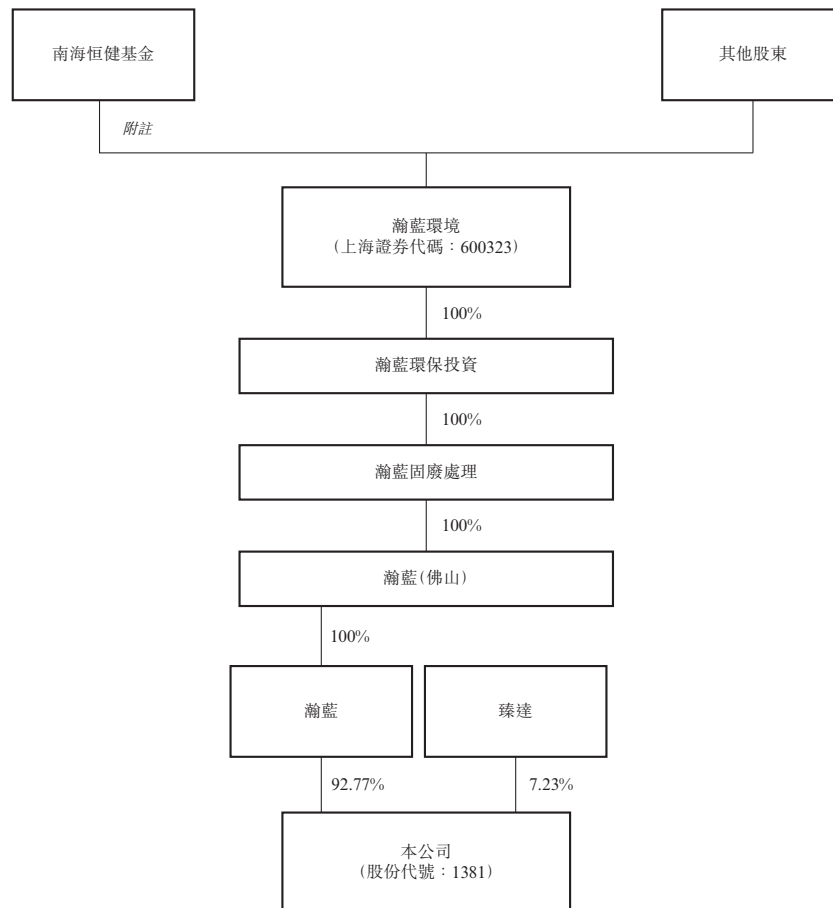
- (1) 股權架構中的百分比數字已進行四捨五入調整。
- (2) 廣東先進製造產業為一家恒健控股間接全資擁有的基金。

## 發行瀚藍環境股份

建議完成後，在符合中國法律法規的規定及取得有關中國有關當局及瀚藍環境股東的必要批准的前提下，預期瀚藍環境／瀚藍固廢處理（瀚藍環境的間接全資附屬公司）將收購南海恒健基金於瀚藍（佛山）持有的全部股權，代價為(a)瀚藍環境將向南海恒健基金發行的瀚藍環境股份（「發行瀚藍環境股份」）；(b)現金；或(c)南海恒健基金與瀚藍環境同意的任何其他方式，由南海恒健基金選擇。

## 於建議及發行瀚藍環境股份完成後本公司的股權架構

假設於建議完成前本公司股權並無其他變動，下圖顯示本公司於緊隨計劃生效及完成發行瀚藍環境股份後的簡化股權架構：



附註：

- (1) 南海恒健基金將持有的瀚藍環境股權百分比須待中國有關當局及瀚藍環境股東批准後，方可作實。
- (2) 股權架構中的百分比數字已進行四捨五入調整。

假設於建議完成前，本公司股權並無其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨計劃生效後的股權架構。

股東	於最後實際可行日期		於計劃生效後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>要約人及要約人一致行動人士</b>				
<b>要約人</b>				
瀚藍	—	—	2,265,152,549	92.77
<b>要約人一致行動人士</b>				
<b>計劃外持有的股份</b>				
臻達 <sup>(1)</sup>	176,388,620	7.22	176,388,620	7.23
<b>計劃內持有的股份</b>				
臻達 <sup>(1)</sup>	1,159,227,217	47.48	—	—
李詠怡女士 <sup>(1、2)</sup>	1,376,000	0.06	—	—
黎俊東先生 <sup>(2、4)</sup>	250,000	0.01	—	—
黎健文先生 <sup>(3)</sup>	10,000,000	0.41	—	—
<b>小計</b>	<b><u>1,347,241,837</u></b>	<b><u>55.18</u></b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>
<b>其他董事</b>				
袁國楨先生 <sup>(5、6)</sup>	607,000	0.02	—	—
沙振權教授 <sup>(6)</sup>	100,000	0.004	—	—
鍾國南先生 <sup>(6)</sup>	80,000	0.003	—	—
宏揚 <sup>(7)</sup>	475,251,000	19.47	—	—
其他計劃股東	<u>618,261,332</u>	<u>25.32</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>股份總數</b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,441,541,169</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中370,668,722股股份，約佔本公司已發行股本總額的15.18%，已由臻達質押予上海實業。上海實業已同意，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA

Trust的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託(受益人為李詠怡女士及其直系親屬)。

臻達為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中1,159,227,217股股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後予以註銷，而餘下176,388,620股股份為存續股份，不會構成計劃股份的一部分。

- (2) 執行董事李詠怡女士為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，李詠怡女士持有250,000份購股權。黎俊東先生為執行董事兼李詠怡女士的配偶。根據證券及期貨條例，李詠怡女士被視為於黎俊東先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的任何購股權並將就其持有的250,000份購股權接納購股權要約。
- (3) 執行董事黎健文先生為要約人一致行動人士。黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.41%。
- (4) 執行董事黎俊東先生為要約人一致行動人士。黎俊東先生持有250,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
- (5) 袁國楨先生為執行董事，其持有250,000股股份及被視為於其配偶持有的357,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
- (6) 任何該等董事均未與要約人一致行動。
- (7) 宏揚為上海實業的間接全資附屬公司。宏揚與要約人並無任何關係。除上海實業於2023年10月5日刊發之公告所載臻達就股份向上海實業(即宏揚的母公司)發行可交換債券外，臻達與宏揚並無關係。
- (8) 由於百分比數字已經四捨五入，上表百分比數字的總和可能不等於有關的小計或百分比數字總計。

由於擔任要約人之財務顧問，根據收購守則中「一致行動」的定義第(5)類，中信證券及控制中信證券之人士、受中信證券控制之人士以及與中信證券受共同控制之人士被認為與要約人一致行動(惟中信證券集團成員除外，該等成員為獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)。於最後實際可行日期，中信證券集團成員並無合法或實益擁有、控制或有權指示任何股份(惟就中信證券集團成員持有的股份除外，該等成員為獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理(各自就收購守則而言均獲執行人員認可)，且亦不包括代表非全權投資客戶持有的股份)。

## 7. 購股權

於最後實際可行日期，根據購股權計劃授出250,000份尚未行使的購股權，每份購股權涉及一股行使價為4.39港元的股份，其由執行董事李詠怡女士持有。

根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已向要約人不可撤銷地承諾(其中包括)其將不會行使其持有的250,000份購股權，並將就其持有的購股權接納購股權要約。

有關購股權要約的詳情，請參閱本說明備忘錄「3.建議之條款 — 購股權要約」一節。

## 8. 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之關連交易及特別交易

### (1) 土地出售事項

於2024年7月22日(交易時段後)，粵豐科維環保投資(廣東)有限公司(「**粵豐科維**」)(本公司的間接全資附屬公司)與臻達訂立買賣協議(「**粵豐科維買賣協議**」)，據此，粵豐科維有條件同意出售，而臻達有條件同意購買粵豐科維將註冊成立的附屬公司(「**粵豐科維附屬公司**」)的全部股權，其將持有土地的土地使用權及其上構築物，總代價約為人民幣135.0百萬元。粵豐科維附屬公司上海科達創佳環保有限公司(「**上海科達**」)已於2024年9月27日註冊成立，由粵豐科維全資擁有。

粵豐科維買賣協議的主要條款概述如下：

日期：2024年7月22日(交易時段後)

訂約方 臻達，作為買方

粵豐科維，作為賣方

### 將予出售資產

根據粵豐科維買賣協議，粵豐科維已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購粵豐科維附屬公司的全部股權，粵豐科維附屬公司將於中國註冊成立為粵豐科維的直接全資附屬公司。該附屬公司上海科達於2024年9月27日註冊成立，由粵豐



科維全資擁有。根據土地出售事項將予出售的相關資產為位於中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地的土地使用權及其上構築物。於最後實際可行日期，粵豐科維已向上海科達轉讓該土地的土地使用權及其上構築物。

**股權轉移及登記手續：**

粵豐科維須配合上海科達根據適用法律及法規辦理有關土地出售事項的登記手續，該等登記手續將於本計劃生效日前完成。

就土地出售事項登記手續完成後，(i)粵豐科維將不再擁有上海科達的任何權益及土地的土地使用權及其上構築物；及(ii)上海科達將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

**代價及估值方法**

粵豐科維買賣協議的代價為人民幣134,993,590元，乃參考上海科東房地產土地估價有限公司編製相關資產於2024年7月10日估算價值總值約人民幣135百萬元的估值報告，經公平磋商後釐定，經更新估值報告的全文載於本計劃文件附錄二A。

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

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

粵豐科維土地的土地使用權及其上構築物的原收購成本約為人民幣135百萬元。

要約人按收購守則向臻達支付建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

#### **條件**

粵豐科維買賣協議及上海科達股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i) 獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認土地出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准土地出售事項；(iii) 執行人員根據收購守則規則25就土地出售事項授出同意書；及(iv) 計劃獲獨立股東及計劃股東批准以及大法院頒令批准計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

#### **完成**

土地出售事項將於臻達結付代價後完成。

**土地出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途**

土地於2024年12月31日的賬面值為145.8百萬港元。因此，不會因土地出售事項錄得重大收益或虧損。本集團擬將土地出售事項所得款項淨額用作一般營運資金。

**(2) 智慧停車出售事項**

於2024年7月22日(交易時段後)，本公司與臻達訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而臻達有條件同意購買粵豐科技有限公司(「**粵豐科技**」，即本公司的直接全資附屬公司)的全部股權，總代價約為30.0百萬港元(「**粵豐科技買賣協議**」)。完成後，本公司將不再擁有粵豐科技的任何直接或間接權益。

粵豐科技透過其附屬公司主要在中國從事提供智慧停車解決方案的業務。

粵豐科技買賣協議的主要條款概述如下：

日期：2024年7月22日(交易時段後)

參與訂約方 臻達，作為買方

本公司，作為賣方

**將予出售資產**

根據粵豐科技買賣協議，本公司已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購粵豐科技的全部股權。根據智慧停車出售事項將予出售的相關資產為在中國不同地區的智慧停車項目，由粵豐科技透過其附屬公司和合營公司持有十二個月以上。目前有六個智慧停車項目正在營運中，其中一個位於廣東省，四個位於湖南省，一個位於湖北省。

### 股權轉移及登記手續

本公司將與粵豐科技合作按適用法律法規就智慧停車出售事項辦理登記手續，登記手續將於計劃的生效日期前完成。就智慧停車出售事項完成登記手續後，粵豐科技將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

### 代價及估值方法

粵豐科技買賣協議的代價為30百萬港元(相當於約人民幣26百萬元)，乃參考睿力評估諮詢有限公司編製相關資產於2024年6月30日估算價值總值約人民幣26百萬元的估值報告，經公平磋商後釐定，估值報告的全文載於本計劃文件附錄二B。

於釐定粵豐科技估算價值時，採納資產基礎法評估粵豐科技於2024年6月30日的未經審核綜合資產負債表所列可識別資產及負債的價值。此乃其中包括廠房及設備、無形資產及其他應付款項的價值。該資產估值乃採用重置成本模型進行。

於三種公認的估值方法中(即收入法、成本法及市場法)，收入法因粵豐科技過往的淨虧損及其縮減營運規模的計劃，故而被視為不適用。同樣，基於相同的理由，而未能獲得可比市場倍數，故市場法亦無法可靠應用。在粵豐科技正處於虧損和縮減下，資產基礎法被認為是釐定其公平值的最適當方法，該方法側重於可識別資產及負債的公平值，而不論企業的盈利能力如何。由於粵豐科技正處於虧損和縮減，故認為資產基礎法屬適當。

根據資產基礎法，對粵豐科技持有的記錄資產進行審查並調整至公平值。銀行結餘、預付款項、存貨及其他應收款項等資產被假設為合理地代表其賬面值的公平值。廠房及設備，連同無形資產乃根據成本法進行估值，即參考重置成本釐定公平值。廠房及設備以及無形資產涉及粵豐科技日常業務營運所使用的資產。成本法乃參考重置成本釐定公平值。廠房及設備、無形資產和固定資產的公平值

為人民幣8.9百萬元，而未經審核綜合賬面值為人民幣53.3百萬元。其他資產及應收款項、現金及現金等價物和所有負債的賬面淨值應與其於2024年6月30日的公平值相若。經計及所有申報負債及將於完成後以面值轉讓的股東貸款，粵豐科技100%股權的公平值總額為人民幣26百萬元。

要約人按收購守則向臻達支付建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

### **條件**

粵豐科技買賣協議及粵豐科技股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i)獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認智慧停車出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准智慧停車出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則25就智慧停車出售事項授出同意書；及(iv)計劃獲獨立股東及計劃股東批准以及大法院頒令批准計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

### **完成**

智慧停車出售事項將於臻達結付代價後完成。

### **智慧停車出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途**

截至2024年12月31日止年度，本集團在綜合損益表就智慧停車業務錄得商譽、其他無形資產、物業、廠房及設備以及其他應收款項減值虧損合共52.9百萬港元(相應遞延稅項負債6.1百萬港元已撥回)，當中已計及智慧停車行業的行業狀況及經營環境的變動。於2024年12月31日，粵豐科技資產淨值的賬面值為23.4百萬港元，因而產生出售收益6.6百萬港元。本集團擬動用智慧停車場出售事項的所得款項淨額作為一般營運資金。

**(3) 寫字樓出售事項**

於2024年7月22日(交易時段後)，億豐發展有限公司(「億豐」，即本公司的直接全資附屬公司)與臻達訂立買賣協議，據此，億豐有條件同意出售，而臻達有條件同意購買KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited(本公司的間接全資附屬公司)各自的全部股權及股東貸款，總代價約為165.0百萬港元(「KK買賣協議」)。完成後，億豐發展有限公司與本公司均將不再擁有KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited各自的任何直接或間接權益。

KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited均為投資控股公司，其中(i)KK VII (BVI) Limited於香港持有一項商業物業及一個停車位；及(ii)KK VIII (BVI) Limited於香港持有一項商業物業、一個停車位及天台。

KK買賣協議的主要條款概述如下：

日期：2024年7月22日(交易時段後)

參與訂約方：臻達，作為買方

億豐，作為賣方

**將予出售資產**

根據KK買賣協議，億豐已有條件同意出售及臻達已有條件同意收購KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。

根據寫字樓出售事項將予出售的相關資產為(i)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心28樓的商業物業及一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P22號的泊車位，由KK VII (BVI) Limited持有十二個月以上；及(ii)一個位於香港德輔道西9號京光商業中心29樓的商業物業、一個位於德輔道西9號京光商業中心2樓P12號的泊車位及一個位於德輔道西9號京光商業中心29樓之上的天台，由KK VIII (BVI) Limited持有十二個月以上。

### 股權轉移及登記手續

億豐將與KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited合作按適用法律法規就寫字樓出售事項辦理登記手續，登記手續將於計劃的生效日期前完成。

就寫字樓出售事項完成登記手續後，KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited將不再為本公司的附屬公司，而其財務業績將不再綜合入賬至本集團的綜合財務報表。

### 代價及估值方法

KK買賣協議的代價為165百萬港元，乃參考睿力評估諮詢有限公司編製相關資產於2024年6月30日估算價值總值約165百萬港元的估值報告，經公平磋商後釐定，經更新估值報告的全文載於本計劃文件附錄二C。

於對寫字樓出售事項相關資產進行物業權益估值時採納市場法，乃由於有多個鄰近地區類似物業的近期市場銷售。估值師採納市場法進行估值，市場法通常透過比較該物業鄰近地區類似物業的近期市場交易來完成。將該等交易與該物業進行比較時，會考慮進行調整以反映各方面的差異，包括市場情況、面積、地點、時間、樓齡、質素及任何其他相關因素。此方法通常用於對有可靠市場數據的物業進行估值。下表所載為估值關鍵輸入數據：

編號	物業地址	關鍵輸入數據
1	香港德輔道西9號京光商業中心28樓及位於德輔道西9號京光商業中心2樓P22號的一個泊車位	市場單價： 每平方呎15,000港元至 17,100港元(辦公室)；每個 泊車位1,500,000港元至 2,000,000港元
2	香港德輔道西9號京光商業中心29樓、位於德輔道西9號京光商業中心2樓P12號的一個泊車位及德輔道西9號京光商業中心29樓之上的平台	市場單價： 每平方呎15,000港元至 17,100港元(辦公室)；每個 泊車位1,500,000港元至 2,000,000港元



要約人按收購守則向臻達支付建議下應付的第一筆註銷價格後，臻達將於當日起計30日內以現金一筆過結付代價。

### **條件**

KK買賣協議及KK VII (BVI) Limited和KK VIII (BVI) Limited的股權轉移須待下列條件達成後，方可作實：(i)獨立董事委員會收到獨立財務顧問意見，確認寫字樓出售事項對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案批准寫字樓出售事項；(iii)執行人員根據收購守則規則25就寫字樓出售事項授出同意書；及(iv)計劃獲獨立股東及計劃股東批准以及大法院頒令批准計劃。截至本計劃文件日期，概無上述條件獲豁免。條件於任何情況下均不可豁免。

### **完成**

寫字樓出售事項將於臻達結付代價後完成。

### **寫字樓出售事項的財務影響及所得款項的擬定用途**

根據香港財務報告準則，與KK買賣協議有關的相關資產重新分類為「持作出售資產」，減值虧損約88.1百萬港元已於截至2024年12月31日止年度的綜合損益表中入賬。於2024年12月31日，KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的賬面值合共為161.2百萬港元，因而產生出售收益3.8百萬港元。本集團擬動用寫字樓出售事項的所得款項淨額作為一般營運資金。

### **目標公司的財務資料**

#### **上海科達**

上海科達乃根據中國法律成立的有限公司，為粵豐科維的直接全資附屬公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股及土地開發。由於其為新成立公司，截至本計劃文件日期，尚未有前兩個財政年度的財務業績。

### 粵豐科技

粵豐科技為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資附屬公司。其為投資控股公司，並主要透過其附屬公司及合營公司在中國從事提供智慧停車解決方案的業務。

根據粵豐科技按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務資料所示，於2024年12月31日，粵豐科技的綜合總資產及淨資產分別約為39,836,000港元及23,736,000港元。粵豐科技截至2023年及2024年12月31日止年度的綜合財務資料概要如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
除稅及非經常項目前虧損淨額	23,624	64,143
除稅及非經常項目後虧損淨額	22,808	57,886

### *KK VII (BVI) LIMITED及KK VIII (BVI) LIMITED*

KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited均為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司。彼等均主要從事投資控股。

根據KK VII (BVI) Limited和KK VIII (BVI) Limited按照香港財務報告準則編製的經審核財務資料，KK VII (BVI) Limited於2024年12月31日的總資產及淨資產分別約為78,191,000港元及78,127,000港元，而KK VIII (BVI) Limited於2024年12月31日的總資產及淨資產分別約為82,022,000港元及82,621,000港元。KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核財務資料概要如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 千港元 (經審核)
<b>KK VII (BVI) Limited</b>		
除稅及非經常項目前虧損淨額	3,028	56,794
除稅及非經常項目後虧損淨額	2,913	56,794
<b>KK VIII (BVI) Limited</b>		
除稅及非經常項目前虧損淨額	2,884	60,509
除稅及非經常項目後虧損淨額	2,111	60,509

#### (4) 土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的理由及裨益

鑒於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項乃本公司附有先決條件之可能私有化提案的一部分，該等買賣協議的訂約方同意臻達將按該等買賣協議所載的條款及條件及其所規限下，購入粵豐科維附屬公司、粵豐科技、KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited的全部股權。此外，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項均為適時交易，容許本集團及臻達重新調配資源，亦有助本集團精簡資產規模。董事會(包括獨立董事委員會成員)認為，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項各項均以正常商業條款訂立，而有關條款及條件屬公平合理，符合本公司及本公司股東的整體利益。

### (5) 上市規則及收購守則涵義

於最後實際可行日期，臻達擁有本公司已發行股本總額約54.70%，根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項均構成本公司的關連交易。由於有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)均高於0.1%但低於5%，故土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項均須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免通函及獨立股東批准規定。

由於土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項無法擴展至所有股東，故土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項構成特別交易，並須根據收購守則規則25註釋4取得執行人員的同意。要約人已就土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項向執行人員申請同意。如獲授予有關同意，其條件將為：(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項。

臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士以及在土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項中擁有權益或參與其中的人士將於股東特別大會上就批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的決議案放棄投票。

## 9. 有關存續安排之特別交易

要約人建議准許臻達保留176,388,620股存續股份，其估計生效後本公司已發行股份總額約7.22%。於最後實際可行日期，臻達持有本公司已發行股本總額約54.70%。

要約人認為，本公司在計劃完成後保留臻達的股東身份至關重要，以便要約人可借鑒臻達及其受益人長期參與本公司業務及營運的經驗，繼續實現要約人與本公司之間的協同效應及合作裨益，藉此將提高要約人及本公司的市場競爭力，並惠及要約人及本公司的長期可持續發展及增長。

根據不可撤銷承諾，要約人與臻達已就存續安排達成下列協定(其中包括)：

- (a) 待存續條件達成後，要約人與臻達協定(i)於計劃生效後，臻達將繼續作為股東，而臻達所持有的176,388,620股股份將不會構成計劃股份，且臻達不會於法院會議上就計劃投票，亦不會於股東特別大會上就存續安排投票；(ii)存續股份不會於生效日期註銷；及(iii)於生效日期後，臻達將繼續作為股東，並就存續股份有權享有作為本公司的合法及實益擁有人的所有在生效日期及之後宣佈並支付的任何股息、權利和分配；
- (b) 待存續條件達成後，臻達將繼續作為股東。臻達、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)及要約人同意，於生效日期後，要約人將負責本集團的資金劃撥及歸集管理。臻達、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)承諾在生效日期後，除要約人書面同意，臻達不干預本集團的資金資金劃撥及歸集管理；及
- (c) 臻達、黎健文先生及李詠怡女士(作為臻達的擔保人)共同及個別向要約人陳述、保證並承諾，臻達是存續股份的唯一實益擁有人，且存續股份沒有任何產權負擔。

#### 存續條件

存續安排的實施須待存續條件獲達成後，方會生效：

- (a) 收到就建議而成立之獨立董事委員會的獨立財務顧問之意見，確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准存續安排；
- (c) 計劃生效；及
- (d) 執行人員就存續安排授出同意。

倘(i)粵展環境出售事項在該公告日期起三個月內未完成及／或任一先決條件(粵展環境出售事項除外)於先決條件最後截止日期或之前尚未達成；(ii)最後截止日期前建議或計劃未能生效；(iii)大法院不予准許計劃；(iv)實施建議所需的必要決議案或該公告中披露的任何須經股東批准的交易未在股東特別大會上獲得批准；(v)臻達及要約人一致同意以書面形式終止不可撤銷承諾；或(vi)建議或購股權要約被撤回或失效，存續安排將終止。

由於存續安排並非向所有股東提呈，故存續安排構成一項特別交易，並須根據收購守則規則25取得執行人員的同意。要約人已向執行人員申請同意存續安排，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准存續安排。因此，誠如條件(5)所載，建議及計劃受限於(i)本公司接獲獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見，確認存續安排對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准存續安排；及(iii)執行人員同意存續安排。

就收購守則而言，由於存續安排，臻達被視為與要約人一致行動。臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士以及在存續安排中擁有權益或參與其中之人士，將於股東特別大會上就批准存續安排的決議案投棄權票。

## 10. 可交換債券修訂條款及條件之特別交易

本公司獲臻達告知，於2025年4月9日(交易時段後)，臻達(作為發行人)、上海實業(作為認購人)及李詠怡女士(作為擔保人)就可交換債券(定義見由上海實業刊發日期為2023年10月5日的公告(「可交換債券公告」))訂立一份修訂協議(「修訂協議」)，以修訂(「可交換債券修訂」)可交換債券的若干條款及條件(「可交換債券條款及條件」)。

修訂協議的主要條款載列如下：

日期 2025年4月9日

訂約方 (1) 臻達(作為發行人)  
(2) 上海實業(作為認購人)  
(3) 李詠怡女士(作為擔保人)

(各為一名「訂約方」，統稱「訂約方」)

修訂： 訂約方同意修訂可交換債券的條款及條件，以提供(其中包括)以下新互惠自願提早贖回權：

(1) 臻達自願提早贖回

(a) 臻達將擁有自願提早贖回權，據此，其可於可交換債券公告所載可交換債券到期日前任何時間(「到期日」)，贖回未償還的可交換債券(「臻達自願提早贖回」)，金額相等於(i)可交換債券的本金額(「本金額」)(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)，另加(ii)提早贖回費(定義見下文)(統稱「臻達提早贖回價」)。



- (b) 於臻達通知上海實業建議臻達自願提早贖回(「**臻達自願提早贖回通知**」)後，而倘於有關時間，有任何事項(倘完成)將導致發生可交換債券公告的「**本公司選擇提早贖回**」一節下的第(i)或(ii)段所載的任何事件(各為一項「**臻達相關交易**」)正在進行或已於聯交所網站公佈，則臻達須於臻達自願提早贖回通知所訂明的臻達自願提早贖回完成日期(臻達提早贖回通知日期後不早於20日但不遲於60日的營業日)(「**臻達提早贖回日期**」)向上海實業支付臻達提早贖回價。
- (c) 倘於臻達提早贖回通知時，概無臻達相關交易正在進行或已於聯交所網站宣佈，上海實業將有權拒絕建議臻達自願提早贖回，而有關建議將不會完成。
- (d) 就可交換債券的「**提早贖回價**」的涵義如下：

$$A \times B \times C/D$$

其中：

A = 於臻達提早贖回日期時的未償還本金額

B = 3.4%

C = 180(或倘更低，自臻達提早贖回日期至到期日的天數)

D = 360

## (2) 上海實業自願提早贖回

- (a) 相反，上海實業亦將擁有自願提早贖回權，據此，其可於到期日前任何時間，按相等於本金額(另加按可交換債券當時適用利率計算之應計但未付利息)之金額(「上海實業自願提早贖回價」)贖回未償還可交換債券(「上海實業自願提早贖回」)。
- (b) 於上海實業告知臻達一項建議上海實業自願提早贖回(「上海實業提早贖回通知」)，及倘(於有關時間)，可交換債券公告的「臻達選擇提早贖回」一段下所載的任何事件發生(各為一項「上海實業相關交易」)，臻達將於上海實業提早贖回通知所訂明的贖回日期向上海實業支付上海實業提早贖回價。
- (c) 倘於上海實業提早贖回通知時，概無發生上海實業相關交易，臻達將有權拒絕建議上海實業自願提早贖回，而有關建議將不會完成。

先決條件：

可交換債券修訂須待(i)執行人員就可交換債券修訂特別交易(定義見下文)授出同意；(ii)獨立財務顧問確認，就可交換債券修訂之獨立股東而言，可交換債券修訂之條款屬公平合理；及(iii)可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准可交換債券修訂後，方可作實(統稱「可交換債券修訂條件」)。

可交換債券修訂乃臻達、李詠怡女士(各自為要約人之一致行動人士)及上海實業(為本公司透過其間接全資附屬公司宏揚之間接主要股東)之間的安排，該安排不可擴展至所有股東。因此，根據收購守則規則25，可交換債券修訂構成一項特別交易，須取得執行人員的同意。

本公司從臻達獲悉，其已向執行人員申請同意可交換債券修訂的特別交易，而該同意（如獲授予）將須待其他可交換債券修訂條件達成後方可作實。達成可交換債券修訂條件並非建議及計劃的先決條件或條件之一。因此，倘所有先決條件及條件均獲達成（或獲豁免，視乎情況而定），建議的實施及計劃的有效性將不受是否達成可交換債券修訂條件或修訂協議是否完成所規限。

獨立財務顧問在獨立財務顧問函件中表示，其認為可交換債券修訂的條款屬公平合理。

於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份（約佔已發行股本總額54.70%）、李詠怡女士持有1,376,000股股份（約佔已發行股本總額0.06%）、黎健文先生於其配偶持有的10,000,000股股份中被視為擁有權益（約佔已發行股本總額的0.41%）、黎俊東先生持有250,000股股份（約佔本公司已發行股本總額的0.01%）及宏揚持有475,251,000股股份（約佔已發行股本總額的19.47%）。臻達、黎健文先生、李詠怡女士、黎俊東先生及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂之建議決議案放棄投票。鑒於可交換債券修訂並非先決條件或條件之一，宏揚乃為獨立股東。

## 11. 不可撤銷承諾

於最後實際可行日期，(i)臻達持有1,335,615,837股股份，佔本公司已發行股本總額約54.70%，其中由臻達持有的370,668,722股股份（佔本公司已發行股本總額約15.18%）已由臻達質押予上海實業；(ii)李詠怡女士持有1,376,000股股份（佔本公司已發行股本總額約0.06%）；及(iii)李詠怡女士擁有250,000份購股權。於最後實際可行日期，臻達及／或李詠怡女士擁有的受不可撤銷承諾規限的股份和購股權總數分別包括1,336,991,837股股份（佔本公司已發行股本總額約54.76%）及250,000份購股權。

於2024年7月22日，臻達（作為立約人）、黎健文先生及李詠怡女士（作為臻達的擔保人）與要約人訂立不可撤銷承諾，據此，臻達、黎健文先生及李詠怡女士不可撤銷及無條件向要約人承諾（其中包括）彼將會促使及確保在不可撤銷承諾期限內：

- (i) 臻達及李詠怡女士將在相關法律法規（包括收購守則）允許的範圍內就通過（其中包括）實施建議所需的所有決議案而將予召開的股東特別大會上行使所有不可撤銷承諾股份附帶的投票權贊成所有批准建議及任何與之有關的其他事宜的決議案，

及不會(a)鼓勵、招攬、推進由要約人以外的人士提出的以獲得任何股份(無論是通過要約、協議安排還是其他方式)的要約、接受涉及不可撤銷承諾股份的任何其他要約；(b)出售、轉讓或以其他方式處置或質押不可撤銷承諾股份(質押股份除外)；(c)未經要約人的事先書面同意購買或收購任何其他股份；或(d)採取任何可能對計劃實施造成不利影響或阻礙的行動；及

- (ii) 李詠怡女士將不會行使其持有的250,000份購股權並將就其持有之所有購股權接納購股權要約。

由於存續安排、有關土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易根據相關法律法規(包括收購守則)的要求，臻達、黎健文先生、李詠怡女士及黎俊東先生將(i)於法院會議上就計劃放棄投票；及(ii)於股東特別大會上就關於存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易放棄投票及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂放棄投票。臻達、黎健文先生、李詠怡女士及黎俊東先生已各自向大法院作出承諾(a)不會於法院會議上投票，並將促使其擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上計入出席或投票票數；及(b)受計劃約束，並簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及進行之一切文件、行動及事宜。

臻達亦已就(其中包括)本集團的業務營運、財務狀況、負債／或然負債作出(其中包括)慣常聲明及保證。黎健文先生及李詠怡女士已同意共同及個別擔保臻達妥善履行不可撤銷承諾項下的義務及承諾。作為臻達履行不可撤銷承諾項下對瑕疵事項、或有損失、應收款項等事項的義務及承諾的擔保，要約人將分多期支付應付予臻達的臻達註銷價格。要約人將保留遞延註銷價格(相當於臻達註銷價格約16.96%)，而遞延註銷價格將僅於不可撤銷承諾項下的相關義務、承諾及保證獲全面達成，或要約人、臻達、黎健文先生及李詠怡女士以書面形式另行同意支付遞延註銷價格(以較早者為準)後方會分多期支付予臻達。餘下的臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)將會於建議生效後的七個營業日內直接支付予臻達。根據不

可撤銷承諾，訂約方已根據不可撤銷承諾協定，要約人可保留主要遞延註銷價格直至不早於生效日期後五年之日為止，臻達、李詠怡女士及黎健文先生：(a)應承擔與延遲支付主要遞延註銷價格有關的所有信貸風險；及(b)同意在不違反適用法律的情況下，主要遞延註銷價格毋須包含在要約人獨家財務顧問作出的財務資源確認書中。

倘出現以下情況，不可撤銷承諾將予以終止：(i)粵展環境出售事項在該公告日期起三個月內未完成及／或任一先決條件(粵展環境出售事項除外)於先決條件最後截止日期或之前尚未達成；(ii)最後截止日期前建議及計劃未能生效；(iii)大法院不予准許計劃；(iv)實施建議所需的必要決議案或該公告中披露的任何須經股東批准的交易未在股東特別大會上獲得批准；(v)臻達及要約人一致同意以書面形式終止不可撤銷承諾；或(vi)建議或購股權要約遭撤回或失效。

根據不可撤銷承諾，

(i) 臻達、黎健文先生及李詠怡女士已承諾：

- (a) 粵展環境出售事項將於該公告日期起三個月內完成，而本集團不會自粵展環境出售事項中錄得虧損；
- (b) 土地出售事項的登記手續將於生效日期前辦妥，且土地出售事項的代價將於要約人根據收購守則支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)予臻達的日期起30日內支付及不會導致本集團賬面出現土地出售事項的損失；
- (c) 智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的登記手續將於生效日期前辦妥，且智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的代價將於要約人根據收購守則支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)予臻達的日期起30日內支付；
- (d) 有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項產生的任何稅務責任均由臻達獨自承擔，本集團無需承擔土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項產生的任何稅務責任；

(ii) 臻達、黎健文先生及李詠怡女士共同及個別同意若出現下列任何一項或多項情況，則於本公司刊發關於建議失效的公告後的60日內向要約人賠償人民幣3億元：

- (a) 倘粵展環境出售事項未能於自該公告日期起三個月內完成而導致建議失效；
- (b) 本集團未能於先決條件最後截止日期前取得相關金融機構、擔保人及其他實體(如適用)已簽署的書面協議及／或初步或基本書面確認以解決以下擔保問題：
  - (1) 步忠(本公司的間接全資附屬公司)提供的擔保超過其於惠州市中洲環保資源有限公司(本集團的聯營公司，由步忠與獨立第三方分別擁有40%及60%)的持股比例；及
  - (2) 本集團任何其他成員公司(如有)提供的擔保超過其於本公司日期為2024年6月30日的財務報表或要約人與本公司書面協定的任何其他財務報表所載的持股比例，

且未能取得有關初步或基本有效確認本集團將對相關未併表附屬公司按各自持股比例承擔有限擔保責任的書面協議及／或書面確認；

- (c) 倘土地出售事項因臻達、黎健文先生或李詠怡女士導致的原因(法律法規及監管政策限制等客觀原因除外)而未能完成以及條件(6)未獲要約人豁免；
- (d) 倘智慧停車出售事項及／或寫字樓出售事項因臻達、黎健文先生或李詠怡女士導致的原因(法律法規及監管政策限制等客觀原因除外)而未能完成以及條件(6)未獲要約人豁免；
- (e) 已由臻達質押予上海實業的質押股份影響建議的實施，導致建議失效；或
- (f) 於不可撤銷承諾終止前，臻達、黎健文先生或李詠怡女士鼓勵、招攬、推進由要約人(或要約人許可的人士)以外的人士提出的以獲得任何股份(無論是通



過要約、協議安排還是其他方式)的要約、接受由要約人(或要約人許可的人士)以外的人士提出的任何其他要約，導致計劃失效。

- (iii) 為免生疑問，如臻達、黎健文先生及李詠怡女士按照上述(ii)段中的一項或多項事項而需要向要約人賠償人民幣3億元，臻達、黎健文先生及李詠怡女士根據上文(ii)段需要向要約人支付的賠償金額合共為人民幣3億元，且除人民幣3億元的賠償金額外，臻達、黎健文先生及李詠怡女士並不需要就上述(ii)段向要約人作出其他賠償。
- (iv) (a)於本公司刊發關於建議失效的公告後的60日內，如所有先決條件(先決條件(iii)除外)均已達成，且南海恒健基金已在先決條件最後截止日期或之前向瀚藍(佛山)注資總額人民幣20億元，但瀚藍環境或其附屬公司未能在先決條件最後截止日期或之前向瀚藍(佛山)注資總額人民幣26億元；或(b)於本公司刊發關於計劃生效日期的公告後的60日內，若要約人由於法律法規及監管政策限制等客觀原因除外的原因未能根據收購守則於計劃生效後七個營業日內支付臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)，則要約人同意向本公司支付人民幣3億元作為補償。
- (v) 為免生疑問，如要約人按照上述(iv)段中的一項或多項事項而需要向本公司賠償人民幣3億元，要約人根據上文(iv)段需要向本公司支付的賠償金額合共為人民幣3億元，且除人民幣3億元的賠償金額外，要約人並不需要就上述(iv)段向本公司作出其他賠償。
- (vi) 上述(ii)至(v)段的義務在不可撤銷承諾終止後繼續有效。

## 12. 有關質押股份的承諾

臻達已就質押股份以要約人為受益人訂立承諾。根據承諾，臻達已承諾於計劃文件日期前，須取得上海實業的書面同意，以於生效日期前解除由臻達質押予上海實業的質押股份。



於最後實際可行日期，臻達已獲得上海實業的書面同意書，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。

### 13. 本集團的資料

本公司為開曼群島成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1381)。本公司的主營業務為投資控股。本集團的主營業務為於中國多個地區提供垃圾焚燒發電廠的運營和管理、提供環境衛生及相關服務以及城市管理服務。

### 14. 要約人的資料

#### 瀚藍的資料

瀚藍為一家於香港註冊成立的投資控股有限責任公司。於最後實際可行日期，除建議外，瀚藍並未參與任何業務活動。瀚藍為瀚藍環境(一家於中國註冊成立的股份有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市(上海證券代碼：600323))的一家間接附屬公司。

瀚藍環境專注環境服務行業。其業務範圍涵蓋固廢處理、能源、供水及排水。於最後實際可行日期，瀚藍環境並未擁有任何控股股東(定義見上市規則)。於2024年12月31日，根據瀚藍有效的公開資料顯示，瀚藍環境的五大股東為佛山市南海供水集團有限公司、南海控股、國投電力控股股份有限公司、佛山市南海城市建設投資有限公司及全國社保基金一零一組合，分別持有瀚藍環境權益約17.15%、15.62%、8.10%、4.96%及1.75%。

#### 南海恒健基金的資料

南海恒健基金為一家於中國成立的有限合夥企業。南海恒健基金分別由南海控股、廣東先進製造產業及恒健資產管理分別擁有50%、49.95%及0.05%。

於最後實際可行日期，南海恒健基金的普通合夥人為恒健資產管理。恒健資產管理由恒健控股全資擁有。恒健控股由廣東省國資委全資擁有。

於最後實際可行日期，南海恒健基金的有限責任合夥人為(i)南海控股；及(ii)廣東先進製造產業。南海控股由佛山南海國有資產監督管理局及廣東省財政廳分別擁有90%及10%。廣東先進製造產業為一家恒健控股間接全資擁有的基金。南海恒健基金的主營業務為投資管理。

於最後實際可行日期，要約人、南海恒健基金及彼等各自最終實益擁有人並未持有任何股份或本公司的其他證券且為本公司及其關連人士的獨立第三方(惟臻達、李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生為要約人一致行動人士除外)。

## 15. 建議的理由及裨益

### (i) 建議將產生協同效應並提高本公司的競爭實力

瀚藍環境是一家國內上市公司，專注於環境服務行業。業務範圍涉及固廢處理、能源、供水和排水等領域。瀚藍環境是中國並網裝機容量、垃圾處理能力、發電能力前十名的垃圾焚燒發電企業之一，也是中國固廢處理十大影響力企業之一。

本集團是一家領先的城市環保及環衛綜合解決方案提供商，主要從事垃圾焚燒發電(「垃圾焚燒發電」)廠的運營和管理、提供環境衛生及相關服務以及城市管理服務。截至2024年12月31日，本集團已獲得35個垃圾焚燒發電項目，每日處理城市生活垃圾總規模約為52,540噸；每日處理運營中的城市生活垃圾能力規模約為42,490噸。

由於本公司及瀚藍環境從事環保相關業務，在業務領域、業務模式、運營及管控能力方面具有高度的協同性，要約人認為建議將能夠產生協同效應並加強競爭優勢，有助於要約人在建議完成後，通過橫向產業整合成為固廢處理及垃圾焚燒發電方面的領先企業。

### (ii) 建議將使本公司在實施長期增長策略時更具靈活性

從上市公司管理的角度出發，落實建議將可使要約人及本公司作出專注於長期增長及利益的戰略決策，免受上市公司面臨的監管限制、市場預期及股價波動壓力。

**(iii) 計劃股東以溢價變現其投資的機會**

於緊接最後交易日(包括該日)止六個月期間,每股股份於聯交所的最低及最高收市價分別為3.81港元及4.50港元,簡單平均收市價約為4.08港元。要約人認為,註銷價格每股股份4.90港元較市場對本公司估值的價格及截至2023年12月31日的股東應佔每股綜合資產淨值有溢價,因此,建議為計劃股東提供具吸引力的退出溢價及變現其投資以換取現金的機會,及將投資重新投入至彼等可能認為更具吸引力的其他投資機會。

建議旨在為計劃股東提供以溢價變現其於本公司投資的具吸引力的機會。註銷價格較(i)股份於規則3.7公告刊發前的最後交易日的收市價溢價約20.69%;(ii)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止10個交易日的平均收市價溢價約16.95%;(iii)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止30個交易日的平均收市價溢價約20.85%;(iv)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止60個交易日的平均收市價溢價約21.77%;(v)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止90個交易日的平均收市價溢價約21.78%;(vi)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止120個交易日的平均收市價溢價約21.27%;(vii)股份截至規則3.7公告刊發前的最後交易日(包括該日)止180個交易日的平均收市價溢價約23.50%;(viii)股份於最後交易日的收市價溢價約11.62%;(ix)股份截至最後交易日(包括該日)止10個交易日的平均收市價溢價約13.03%;(x)股份截至最後交易日(包括該日)止30個交易日的平均收市價溢價約16.90%;(xi)股份截至最後交易日(包括該日)止60個交易日的平均收市價溢價約19.77%;(xii)股份截至最後交易日(包括該日)止90個交易日的平均收市價溢價約21.00%;(xiii)股份截至最後交易日(包括該日)止120個交易日的平均收市價溢價約19.96%;(xiv)股份截至最後交易日(包括該日)止180個交易日的平均收市價溢價約23.08%;(xv)於最後實際可行日期在聯交所所報的每股收市價4.75港元溢價約3.16%;(xvi)於2024年12月31日經審計股東應佔每股綜合資產淨值約4.0332港元溢價約21.49%,乃根據本公司截至2024年12月31日止財政年度的年報所載

的本集團經審計綜合資產淨值及於最後實際可行日期的2,441,541,169股已發行股份計算；及(xvii)於2024年12月31日股東應佔每股未經審核經調整綜合資產淨值約4.03港元溢價約21.59%，乃根據本集團於2024年12月31日的未經審核經調整綜合資產淨值(已計及本計劃文件附錄二A、附錄二B及附錄二C有關土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項的估值報告所載本集團於2025年2月28日的資產及物業市值)及截至最後實際可行日期的2,441,541,169股已發行股份計算。

## 16. 要約人對本公司的意向

要約人有意讓本集團繼續經營其現有業務。要約人並無計劃對本集團現有業務或營運作出任何重大變動(包括重新部署本集團的任何固定資產)。要約人無意對本集團僱員的持續僱傭作出任何重大改變，惟正常業務經營過程中的員工流動除外。要約人將繼續監察不時出現的與本集團有關的所有業務機會。

## 17. 財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已就建議委聘中信證券為其獨家財務顧問。

本公司已就建議委聘農銀國際融資為其獨家財務顧問。

董事會已成立由非執行董事馮駿先生(其與要約人或臻達並無任何關係)及獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生組成的獨立董事委員會，以(i)就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項向獨立股東提出推薦意見，就可交換債券修訂的條款是否公平合理及就於股東特別大會及法院會議上作出表決而僅向可交換債券修訂之獨立股東提出推薦意見；及(ii)就購股權要約的條款是否公平合理，及是否接納購股權要約而向購股權持有人提出推薦意見。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會由全體非執行董事組成，彼等於建議、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂中並無直接或間接權益。獨立董事委員會將在聽取獨立財務顧問的意見後方才發表意見。

經獨立董事委員會批准後，董事會已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以根就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、購股權要約及可交換債券修訂向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已向獨立董事委員會提供意見，其認為建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的條款屬公平合理，且購股權要約的條款屬公平合理。因此，其建議獨立董事委員會推薦(i)獨立股東在股東特別大會上投票贊成(a)就實施建議、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；(b)於法院會議上提呈的計劃；(ii)推薦可交換債券修訂之獨立股東投票贊成實行可交換債券修訂而言屬必要的決議案；及(iii)推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會獲提供意見後，認為建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的條款屬公平合理，且購股權要約的條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦(i)獨立股東投票贊成(a)於股東特別大會上就實施建議、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項；(b)於法院會議上的該計劃；(ii)可交換債券修訂之獨立股東於股東特別大會上投票贊成可交換債券修訂；及(iii)購股權持有人接納購股權要約。

獨立董事委員會函件全文載於本計劃文件第五部分，當中載有其就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的推薦建議。

## 18. 應採取之行動

股東及購股權持有人應採取之行動概覽載於本計劃文件第二部分「應採取之行動」。

## 19. 公司法及收購守則項下的規定

### 公司法

根據公司法第86(1)條，倘公司與其股東或某類別股東擬達成一項妥協計劃或安排，則在該公司或該公司任何股東提出申請時，大法院可頒令按大法院指示的方式舉行公司股東或類別股東(視情況而定)會議。

公司法第86(2A)條規定，如果在大法院按上述指示召開的一次或多次會議(視情況而定)上，親身或委派代表出席會議並於會上投票的股東或類別股東(視情況而定)中，有不少於75%(按價值計)的股東或類別股東(視情況而定)同意任何妥協計劃或安排，則該妥協計劃或安排如獲得大法院批准，將對所有股東或類別股東(視情況而定)以及公司具有約束力。

### 收購守則規則2.10施加的額外規定

除符合上述法律規定的任何要求外，收購守則規則2.10規定，除非取得執行人員同意，否則計劃還須在符合以下規定的情況下才能落實：

- (a) 計劃須在法院會議上，獲得親身或委派代表出席的股東附於該等無利害關係股份的投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在法院會議上，投票反對批准計劃的決議的票數，不得超過附於所有無利害關係股份的投票權的10%。

臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士將於(i)股東特別大會上就關於存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易放棄投票；及(ii)法院會議上就計劃放棄投票；及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂放棄投票。臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士已各自向大法院作出承諾(i)不會於法院會議上投票，並將促使其擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上計入出席或投票票數；及(ii)受計劃約束，並簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及進行之一切文件、行動及事宜。

於最後實際可行日期，獨立股東合法或實益擁有或控制合共1,094,299,332股股份或可就該等股份作出指示，而就獨立股東持有的全部計劃股份而言，其附帶投票權的10%為約109,429,934股股份。



## 20. 股東特別大會及法院會議

於最後實際可行日期，要約人並無擁有任何股份，而要約人一致行動人士持有1,347,241,837股股份，相當於本公司已發行股本約55.18%。臻達持有之1,159,227,217股股份將構成計劃股份之一部分並將於計劃生效後註銷，而臻達持有之176,388,620股股份（即受存續安排規限的存續股份）將不構成計劃股份之一部分及不會於計劃生效後註銷。所有要約人一致行動人士會將於法院會議上放棄投票。臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士已各自向大法院作出承諾(i)不會於法院會議上投票，並將促使其擁有法定或實益權益的任何股份不會於法院會議上計入出席或投票票數；及(ii)受計劃約束，並簽立及進行及促使簽立及進行為使計劃生效而可能需要或適宜由其簽立及進行之一切文件、行動及事宜。

因此，於最後實際可行日期，除臻達及李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生（其已向大法院承諾不在法院會議上就計劃進行投票且將受計劃條款約束）以外，所有計劃股東均為獨立股東。於會議記錄日期，所有計劃股東（除臻達及李詠怡女士、黎俊東先生及黎健文先生（其已向大法院承諾不在法院會議上就計劃進行投票且將受計劃條款約束）以外）將有權出席法院會議並於會上就計劃投票。於會議記錄日期，所有股東均有權出席股東特別大會並就以下事項投票：(i)批准及落實任何有關註銷計劃股份而削減本公司已發行股本之特別決議案；及(ii)透過向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目的有關數目新股份並動用本公司賬戶中因上述計劃股份的註銷而產生的進賬，按面值繳足擬向要約人發行的新股份數目，同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額之普通決議案。根據收購守則，於會議記錄日期，只有獨立股東可就與存續安排、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及土地出售事項的特別交易有關的普通決議案投票。僅於會議記錄日期之可交換債券修訂之獨立股東可根據收購守則就有關可交換債券修訂之特別交易之普通決議案投票。

根據股份獎勵計劃的規則，股份獎勵受託人不得行使信託項下持有的任何股份的投票權。因此，受託人持有組別股份雖然構成計劃股份的一部分，但所有受託人持有股份於股東特別大會及法院會議上均無投票權。



本公司已經確認，股東特別大會上提呈之所有決議案的點票工作將於法院會議結束後，方才進行；及股東特別大會上提呈之所有決議案的投票表決結果，將根據收購守則及上市規則的規定於聯交所網站刊發本公司有關股東特別大會及法院會議投票表決結果公告後，方才公佈或知會任何股東。

要約人及要約人一致行動人士已向大法院承諾，彼等將受計劃約束，以確保彼等將受計劃之條款及條件規限。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄五。股東特別大會將於2025年5月12日(星期一)下午2時30分假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。

法院會議通告載於本計劃文件附錄六。法院會議將於2025年5月12日(星期一)下午3時正(或較遲舉行，則於實際可行情況下於股東特別大會結束或續會後盡快舉行)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。

法院聆訊已排期於2025年5月20日(星期二)上午9時30分(開曼群島時間)舉行。任何於法院會議投票的計劃股東及任何對其後在法院會議上投票的託管商或結算所發出投票指示的實益擁有人，均有權出席或由律師出席本公司尋求計劃認許的該法院聆訊，並在聆訊中獲聽證。

#### 暫停辦理本公司股份過戶登記

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票及計劃股東出席法院會議並於會上投票之資格，本公司將於2025年5月7日(星期三)至2025年5月12日(星期一)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不受理任何股份過戶登記。為符合資格於出席股東特別大會及／或法院會議並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於2025年5月6日(星期二)下午4時30分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。其後購買股份的人士，倘擬出席股東特別大會或法院會議或於會上投票，將須向轉讓人取得代表委任表格。

#### 計劃之約束力

當本說明備忘錄「4.建議及計劃的條件」一節所載的所有條件達成或獲豁免(視情況而定)時，計劃將會生效並對要約人、本公司及所有計劃股東(無論彼等如何(或有否)於股東特別大會或法院會議上投票)具有約束力。

## 21. 撤回股份上市地位

待計劃生效後，所有計劃股份將被註銷，此後，有關計劃股份的股票將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15條向聯交所申請撤回股份在聯交所的上市地位，撤回於生效日期後立即生效。

股份於聯交所買賣的截止日期及計劃與撤回股份在聯交所的上市地位的生效日期的確切日期將以公告方式告知計劃股東。

## 22. 倘計劃未獲批准或建議失效

於最後截止日期或之前(或要約人及本公司可能同意或(適用情況下)大法院可能指示的較後日期，惟任何情況下均需獲執行人員許可)，倘條件(6)至(13)中的任意一項未獲達成或未獲要約人豁免或條件(1)至(5)任意一項未獲達成，則計劃將告失效。倘計劃未能生效或建議因其他原因失效，則不會撤回股份在聯交所的上市地位。

倘計劃未獲批准或建議因其他原因失效，則根據收購守則規則31.1，其後作出的要約須受到限制，即除非獲執行人員同意，否則要約人或在建議期間與其一致行動的人士(或在其後與上述任何人士一致行動的人士)，均不得在計劃未獲批准或建議因其他原因失效日期起計12個月內公佈對本公司作出要約或可能要約。

## 23. 登記及付款

### 遞交股份過戶文件的最後時限

為符合資格享有計劃項下的權利，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須於2025年5月20日(星期二)下午4時30分之前遞交至本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司。

### 向計劃股東支付註銷價格

誠如本說明備忘錄「3.建議之條款 — 計劃」一節所披露，黎健文先生及李詠怡女士已同意共同及個別擔保臻達妥善履行不可撤銷承諾項下的義務及承諾。作為臻達履行不可撤銷承諾項下對瑕疵事項、或有損失、應收款項等事項的義務及承諾的擔保，要約人將分多期支付應付予臻達的臻達註銷價格。要約人將保留遞延註銷價格(相當於臻達註銷價格約16.96%)，而遞延註銷價格將僅於不可撤銷承諾項下的相關義務、承諾及保

證獲全面達成，或要約人、臻達、黎健文先生及李詠怡女士以書面形式另行同意支付遞延註銷價格(以較早者為準)後方會分多期支付予臻達。餘下的臻達註銷價格(遞延註銷價格除外)將會於建議生效後的七個營業日內直接支付予臻達。

在計劃生效的前提下，註銷價格(遞延註銷價格除外)將盡快支付予於記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何須不遲於生效日期後七個營業日(定義見收購守則)支付。倘計劃於2025年5月30日(星期五)(開曼群島時間)生效，支付註銷價格(遞延註銷價格除外)的支票預期將於2025年6月10日(星期二)或之前寄發。

支付註銷價格(遞延註銷價格除外)的支票將透過平郵方式，以預付郵資信封寄發予本公司股東名冊內有權收取支票人士各自的登記地址，或(如屬聯名持有人)於本公司股東名冊內就聯名持有的股份排名首位的聯名持有人的登記地址。寄發該等全部支票的郵誤風險概由有權收取支票的人士承擔，要約人、本公司、中信證券、獨立財務顧問及本公司股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。

於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約人所選定香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人將持有未兌現支票涉及的全部款項直至自生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士支付根據計劃應付的款項。要約人支付的任何款項均不應包括有關人士根據計劃有權收取的款項的任何應計利息，並須(如適用)扣除利息、稅項或任何預扣稅或法律規定的任何其他

扣減項目。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的憑證為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除在計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，且將絕對可享有當時其名下存款或託管賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟須扣除法律規定之任何扣減項目及所產生的開支。

在支付任何計劃股東根據計劃有權收取的註銷價格時，將會根據計劃的條款悉數執行，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該等計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似的權利。

待計劃生效後，本公司的股東名冊將相應更新，以反映註銷所有計劃股份，而計劃股份的股票將自生效日期(預期將為2025年5月30日(星期五)(開曼群島時間))起不再具有所有權文件或憑證的效力。

#### **向購股權持有人支付購股權發售價**

於記錄日期的購股權持有人如接納購股權要約，並於指定截止時間前遞交已填妥的接納表格，將有權獲得其購股權要約函件列載的購股權發售價，該函件寄發予購股權持有人。根據購股權要約，要約人以購股權發售價，即「透視」價格(即註銷價格4.90港元減行使價4.39港元)就每份購股權向購股權持有人提出要約。

就購股權要約項下的購股權發售價付款的支票將於生效日期後不遲於七個營業日(定義見收購守則)寄發予購股權持有人。詳情請參閱本計畫文件第三部分所載的預期時間表。

所有與購股權發售價有關的款項將以港元支付。在支付任何購股權持有人根據購股權要約有權收取的購股權發售價時，將會根據購股權要約的條款悉數執行，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該等購股權持有人提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似的權利。

## 24. 海外股東

向非香港居民的計劃股東提出建議可能受有關計劃股東所在的相關司法權區的法律法規所規限。有關海外計劃股東應自行了解並遵守任何適用法律、稅務或監管要求。倘有意就建議採取行動，任何海外計劃股東應履行自身責任，全面遵守相關司法權區與建議有關的法律法規，包括於有關司法權區獲得任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意，或遵守任何其他必要手續及支付任何發行、轉讓或其他稅項。有關海外計劃股東作出任何接納則被視作構成該等人士向本公司、要約人及其各自的顧問聲明及保證，其已遵守上述法律及監管規定。倘閣下對自身的情況有任何疑問，應向閣下專業顧問諮詢。

於最後實際可行日期，概無股東於本公司股東名冊所示的地址為香港以外。

倘獨立股東對採納建議的稅項影響有任何疑問，建議向其專業顧問諮詢。重點說明，要約人、本公司及中信證券或其各自任一董事、高級職員或聯繫人或任一參與建議的其他人士對任何人士因接納或拒絕建議而承擔的任何稅項影響或負債概不負責。

## 25. 稅務意見

由於計劃並無涉及買賣香港股份，故毋須於計劃生效後就註銷計劃股份根據《印花稅條例》(香港法例第117章)支付印花稅。

計劃股東及購股權持有人如對接納或拒絕建議或購股權要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢各自本身的專業顧問。謹此強調，要約人、與要約人一致行動的人士、本公司、中信證券或彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士及／或參與建議或購股權要約的任何其他人士，概不就任何其他人士因接納或拒絕建議或購股權要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 26. 計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂或購股權要約未獲得獨立董事委員會或獨立財務顧問推

薦，且計劃未獲批准，則本公司由此產生的所有成及費用應由要約人承擔。鑑於獨立董事委員會推薦建議且獨立財務顧問認為建議屬公平合理，故收購守則規則2.3並不適用。

本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)產生的成本、開支及費用將全部由本公司承擔，要約人及／或其顧問及律師產生的成本、開支及費用將全部由要約人承擔，而建議的其他成本、開支及費用將由要約人與本公司等額攤分。

## 27. 推薦建議

敬請閣下垂注獨立董事委員會對建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的推薦建議，詳情載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件。

另請閣下垂注獨立財務顧問對建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的推薦建議，詳情載於本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件。吾等建議閣下細閱該函件後方就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約採取任何行動。

## 28. 其他資料

有關建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的其他資料載於本計劃文件的附錄及其他部分，該等資料構成本說明備忘錄的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件和隨附之代表委任表格以及(如適用)接納表格和購股權要約函件所載的資料。本公司、要約人、中信證券及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及參與建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約的任何其他人士概無授權任何人向閣下提供有別於本計劃文件所載者的資料。



**29. 語言**

本計劃文件以及隨附代表委任表格的中英文本如有歧異，概以英文版本為準。



## **1. 財務概要**

以下為本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務業績概要，摘自本公司相應年度的年報。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年的本集團經審核綜合財務報表出具的核數師報告不包含任何經修訂意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

## 綜合損益及其他全面收益表概要

	(經審核)		
	12月31日		
	2022年 千港元 (未經重列) <sup>(2)</sup>	2023年 千港元 (經重列) <sup>(1)</sup>	2024年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	8,246,645	4,960,197	4,198,331
銷售成本	(5,717,624)	(2,883,354)	(2,172,533)
<b>毛利</b>	<b>2,529,021</b>	<b>2,076,843</b>	<b>2,025,798</b>
一般及行政費用	(580,010)	(632,476)	(654,264)
其他收入	215,875	220,842	276,103
其他收益／(虧損)	(108,163)	2,619	(44,973)
<b>經營利潤</b>	<b>2,056,723</b>	<b>1,667,828</b>	<b>1,602,664</b>
利息收入	14,500	18,081	19,018
利息費用	(614,284)	(675,900)	(674,250)
利息費用 — 淨額	(599,784)	(657,819)	(655,232)
應佔聯營公司及合營公司淨利潤	189,934	153,889	158,236
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>1,646,873</b>	<b>1,163,898</b>	<b>1,105,668</b>
所得稅費用	(287,410)	(120,562)	(167,331)
<b>已終止經營業務</b>			
已終止經營業務虧損	—	(22,809)	(58,338)
<b>年內利潤</b>	<b>1,359,463</b>	<b>1,020,527</b>	<b>879,999</b>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人			
持續經營業務	1,332,805	1,022,459	923,593
已終止經營業務	—	(21,195)	(57,455)
非控制性權益			
持續經營業務	26,658	20,877	14,744
已終止經營業務	—	(1,614)	(883)
<b>年內利潤</b>	<b>1,359,463</b>	<b>1,020,527</b>	<b>879,999</b>
<b>每股盈利</b>			
— 基本及攤薄(每股以港仙呈列)			
持續經營業務	54.9	42.1	38.0
已終止經營業務	—	(0.9)	(2.3)
<b>年內利潤</b>	<b>1,359,463</b>	<b>1,020,527</b>	<b>879,999</b>
<b>其他全面虧損，扣除稅項：</b>			
<i>其後或會重新分類至損益的項目：</i>			
持續經營業務的貨幣換算差額	(977,155)	(167,124)	(234,892)
已終止經營業務的貨幣換算差額	—	(6,815)	(6,290)
出售一家附屬公司及聯營公司時撥回匯兌差額	—	—	(15,617)
出售分類為持作出售資產時撥回匯兌差額	—	(2,426)	—
<b>年內其他全面虧損，扣除稅項</b>	<b>(977,155)</b>	<b>(176,365)</b>	<b>(256,799)</b>
<b>年內全面收益總額</b>	<b>382,308</b>	<b>844,162</b>	<b>623,200</b>
以下各項應佔：			
本公司權益持有人			
持續經營業務	402,246	858,727	682,551
已終止經營業務	—	(28,320)	(64,086)
非控制性權益			
持續經營業務	(19,938)	15,059	5,277
已終止經營業務	—	(1,304)	(542)
<b>年內全面收益總額</b>	<b>382,308</b>	<b>844,162</b>	<b>623,200</b>
<b>股息</b>			
— 中期股息	151,252	119,538	不適用
— 末期股息	114,658	78,065	不適用
<b>總計</b>	<b>265,910</b>	<b>197,063</b>	<b>不適用</b>
<b>每股股息(以每股港仙列示)</b>			
— 中期股息	6.2	4.9	不適用
— 末期股息	4.7	3.2	不適用
<b>總計</b>	<b>10.9</b>	<b>8.1</b>	<b>不適用</b>

- (1) 於2024年7月22日，本集團與臻達訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售，而臻達有條件同意購買粵豐科技的全部股權。粵豐科技為整項智慧停車業務，並為本集團將予出售的個別業務項目。因此，其被當作「已終止經營業務」，其截至2024年12月31日止年度的淨業績及比較數字與持續經營業務分開呈列。
- (2) 董事認為，未經重列財務資料就反映本集團業務運營的同比變動比較而言更為合適，故並無重列財務資料。

## 2. 本集團綜合財務報表

本公司須於本計劃文件載列或提述最近期刊發經審核賬目所示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與理解上述財務資料有重要關連的相關已刊發財務報表附註。

本公司截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2022年財務報表**」）載於2023年4月24日刊發之本公司截至2022年12月31日止年度之年報（「**2022年年報**」）第77至165頁。2022年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參閱以下2022年年報的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401110\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0424/2023042401110_c.pdf)

本公司截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2023年財務報表**」）載於2024年4月29日刊發之本公司截至2023年12月31日止年度之年報（「**2023年年報**」）第77至165頁。2023年年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參閱以下2023年年報的直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901082\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042901082_c.pdf)

本公司截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2024年財務報表**」）載於2024年4月10日刊發之本公司截至2024年12月31日止年度之年報（「**2024年年報**」）第79至173頁。2024年全年報已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。另請參閱以下2024年年報直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041000334\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0410/2025041000334_c.pdf)

2022年財務報表、2023年財務報表及2024年財務報表(而非2022年年報、2023年年報及2024年年報各自所載的任何其他部分)以提述方式載入本計劃文件，並構成本計劃文件一部分。

### 3. 債務

於2025年2月28日(即計劃文件刊發前本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團的債務總額概述如下：

	利率	於2025年 2月28日 千港元
銀行貸款		
— 有抵押	2.60%–7.37%	12,266,210
— 無抵押	3.69%–7.95%	<u>1,284,911</u>
銀行貸款總額		<u>13,551,121</u>
債務總額		<u><u>13,551,121</u></u>

於2025年2月28日(即本計劃文件發佈前本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團的銀行及其他貸款約為13,551,121,000港元，當中：

- (a) 約11,067,320,000港元該等貸款以本集團若干資產作抵押，並由本公司及本集團若干附屬公司作擔保；
- (b) 約36,403,000港元該等貸款以一間附屬公司的100%股權作抵押，並由本公司作擔保；
- (c) 約1,162,486,000港元該等貸款以本集團若干資產作抵押；
- (d) 約804,286,000港元該等貸款以本集團附屬公司作擔保；
- (e) 約480,626,000港元為無抵押及無擔保；

於2025年2月28日，銀行借款以賬面值分別約為100.3百萬港元、166.0百萬港元、12,506.4百萬港元、99.8百萬港元及161.2百萬港元的使用權資產、物業、廠房及設備、無形資產、受限制存款及持作出售資產作抵押。

於2025年2月28日(即計劃文件刊發前本債務聲明的最後實際可行日期)，本集團的或然負債概述如下：

- a. 於2024年6月14日，簡陽粵豐環保發電有限公司(「簡陽粵豐」，本集團持有50%股權的合營公司)與中國銀行簡陽支行就不超過人民幣671,000,000元的銀行授信訂立銀行貸款協議，而本集團為有關授信提供人民幣335,500,000元的公司擔保。於2025年2月28日，有關貸款的餘額為人民幣622,741,000元(等值674,989,000港元)。於2025年2月，本集團與銀行訂立補充協議，據此本集團的公司擔保將以債務餘額的50%為限；
- b. 本集團持有東莞市新東元環保投資有限公司(「東莞新東元」，其於本集團綜合資產負債表以聯營公司列賬)49%股權，而東莞新東元持有東莞市新東清環保投資有限公司(「東莞新東清」)30%股權。於2025年2月28日，本集團就東莞新東清的銀行貸款提供公司擔保人民幣34,924,000元(等值37,854,000港元)；
- c. 本集團持有惠州市中洲環保資源有限公司(「中洲環保」，其於本集團綜合資產負債表以聯營公司列賬)40%股權。於2024年12月31日，本集團連同中洲環保的其他股東就中洲環保的銀行貸款提供總額不超過人民幣69,900,000元(等值75,688,000港元)的共同及個別擔保。於2025年2月28日，該貸款的未償還餘額為人民幣37,134,000元(等值40,250,000港元)。於2025年2月，本集團與銀行訂立補充協議，據此本集團的公司擔保將以債務餘額的40%為限；及
- d. 於2024年12月本集團完成出售四川上實生態環境有限責任公司(「四川上實」，其於本集團綜合資產負債表以聯營公司列賬)全部30%股權之前，本集團持有四川上實30%股權。於2025年2月28日，本集團就四川上實的銀行貸款提供公司擔保人民幣65,034,000元(等值64,794,000港元)，而四川上實的銀行貸款其後已於2025年4月悉數償還。

除上文所披露者外，於2025年2月28日營業時間結束時，本集團並無其他重大或然負債或未償還的按揭、押記、已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行貸款及透支或其他類似債務。

#### 4. 重大變動

董事已確認，自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表編製的日期)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

#### 5. 經調整資產淨值

下文載列於2025年2月28日的：(i)本集團；及(ii)股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值，當中已計及本計劃文件附錄二-A、附錄二-C及附錄二-D所載有關土地出售事項、寫字樓出售事項及智慧停車出售事項的估值報告所載本集團資產及物業於2024年12月31日的市值：

	本集團 概約 (千港元)	股東應佔 概約 (千港元)
於2024年年報披露的於2024年12月31日的經審核綜合資產淨值	10,201,919	9,847,209
減：土地使用權及建於土地上的構築物於2024年12月31日的賬面值	(145,780)	(145,780)
加：土地使用權及建於土地上的構築物於2025年2月28日的市值	146,461	146,461
減：智慧停車於2024年12月31日的賬面值	(23,376)	(27,038)
加：智慧停車於2025年2月28日的市值	25,797	22,414
減：KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited於2024年12月31日的賬面值	(160,932)	(160,932)
加：KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited於2025年2月28日的市值	157,000	157,000
<b>未經審核經調整綜合資產淨值</b>	<b>10,201,269</b>	<b>9,839,514</b>
<b>每股未經審核經調整綜合資產淨值(港元)</b>	<b>4.18</b>	<b>4.03</b>

\* 由於部分智慧停車項目並非由本集團全資擁有，故資產淨值調整反映扣除該等項目少數股東後之股東應佔最終金額。

## 附錄二A — 物業估值報告 — 土地出售事項

以下為獨立專業估值師上海科東房地產土地估價有限公司(「科東」)就本集團持有之物業權益於2025年2月28日之估值發出之函件、估值概要及估值證書，乃為載入本計劃文件而編製。



上海科東房地產土地估價有限公司

上海

浦東新區浦東南路379號

金穗大廈26樓A-D室

021-50317037

敬啟者：

**關於：位於中華人民共和國上海市寶山區(「該物業」)的估值**

**指示**

吾等謹遵照指示，就位於中華人民共和國(「中國」)，貴公司之附屬公司粵豐科維環保投資(廣東)有限公司於其中擁有權益的該物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之進一步資料，以提供吾等對該等物業於2025年2月28日(「估值日」)在現況下之市值之意見。



## 估值基準

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

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

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

## 估值準則

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

## 估值方法

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

相關物業的重置成本包括該土地的收購成本、建築成本、管理費、銷售成本、投資利息、該土地及相關地上建築物的銷售相關稅項及溢利。一般而言，樓宇折舊包括物料折舊、功能折舊及經濟折舊。首先，本次計值所涉樓宇的設計功能可滿足一般用途所需，且對物業並無不利影響，因此功能折舊於本次估值中被認為不適合。其次，於本次估值時，國內廢物

綜合處理廠的房地產市場情況穩定；市場供需關係基本平衡；而除市場環境、政策及其他樓宇外，並無其他因素對此類房地產構成不利影響，因此本次估值並無計及經濟折舊。本次估值所涉樓宇因使用及自然因素而出現老化、磨損和損壞，於本次估值中計算該土地上建築物的折舊時，須計及物料折舊。物料折舊指樓宇因使用及自然因素而出現的老化、磨損和損壞。

據此，土地估值乃根據以下公式達致：

$$\text{土地估值} = \text{土地重置成本} + \text{土地上相關構築物重置成本} - \text{折舊}$$

### (i) 土地重置成本

#### 土地購置成本

根據基準地價系數修正法和成本逼近法，土地購置成本以評估價值的加權平均值進行估值。

在基準地價系數修正法下，我們參照當地政府制定的基準地價，在分析影響地價的各種因素的基礎上對地價進行調整。

在成本逼近法下，我們取得適用地區的收費標準、土地開發成本、稅項及利息等相關資料以評估土地價值。

上述對土地購置成本之估值已考慮當地政府所指示的土地價格及土地開發成本，並符合正常市場慣例。

#### 銷售成本

根據估值，我們已考慮與銷售土地有關之成本，例如廣告開支、銷售人員成本及代理費。我們已根據地價之若干適用百分比估計該等費用。

#### 投資權益

投資權益所計量為土地投資成本，根據土地項目已竣工部分、竣工時間及人民幣標準貸款利率估算而得。

**銷售相關稅項**

於評值過程中，我們亦考慮土地銷售之適用稅項。該估算是根據與土地開發及銷售相關的中國稅務規則及法規作出。

**土地相關溢利**

溢利代表項目之投資回報，根據可比較家居廢料綜合處理廠物業之盈利能力估算得出。

基於上述者，土地之重置成本約為人民幣72.92百萬元。

**(ii) 土地上相關構築物之重置成本****樓房建築成本**

評估樓房之建築成本時，上海科東考慮樓房之結構及設施，並根據可比較建築案例的成本評估建築成。

**管理費**

管理費包括工資及福利費、辦公室開支、差旅費及其他相關費用。於評估過程中，我們已按建築及安裝工程費用與整體工程輔助費用總和之適用百分比估算管理費。

**樓房之相關銷售成本、投資權益、銷售相關稅項及溢利**

樓房之相關銷售成本、投資權益、銷售相關稅項及溢利採納與評估土地重置成本相近之方法進行評估。

基於上述者，土地上相關構築物之重置成本約為人民幣79.92百萬元。

**(iii) 折舊**

在釐定折舊額時，我們已考慮多項因素例如：樓宇的設計功能、房地產市場情況、基於土地和土地上相關構築物的狀況審視樓宇因使用及自然因素而出現的老化、磨損及損壞。我們其後應用一個成新率(考慮上述因素後根據物業的結構部分、裝飾部分及設備部分評估)至物業的重置成本，從而得出折舊額。

基於以上資料，折舊額約為人民幣17.55百萬元。

### 資料來源

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

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

### 業權調查

吾等已獲提供有關該等物業業權文件摘要之副本。

吾等已就上海市國有土地使用權出讓作出查詢及有關查冊。

### 實地量度

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

### 實地視察

吾等已於2025年3月14日視察該物業的外部，並在可能情況下視察有關物業的內部。

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

### 估值假設

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

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

為持有的物業權益估值時，吾等已作出以下假設：

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

### 潛在稅項負債

根據 貴集團建議，可能由位於中國之物業權益產生潛在稅項負債包括：

- i. 根據交易金額按9%計算的增值稅(另加附加費)；
- ii. 根據所得溢利按25%計算的利得稅；
- iii. 根據交易金額按0.05%計算的印花稅；
- iv. 根據交易金額按3%至5%計算的契稅；及
- v. 根據增值淨額按累進稅率計算的土地價值增值稅，稅率如下：

增值土地價值	累進稅率
不多於50%	30%
多於50%但不多於 100%	40%
多於100%但不多於200%	50%
多於200%	60%

經與 貴公司管理層討論，吾等瞭解到 貴公司將通過出售粵豐科維附屬公司之股權而轉讓中國之物業權益及買方將承擔相關稅務責任，假設中國相關稅法及法規並無變動，轉讓中國物業時將可能產生相關稅務責任的可能性微乎其微。

## 估值師

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

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

## 貨幣

除另有說明外，於吾等的估值內，以人民幣(人民幣元)呈列物業的所有貨幣數值。

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

此 致

香港  
上環  
德輔道西9號  
28樓  
粵豐環保電力有限公司  
董事 台照

代表  
上海科東房地產土地估價有限公司  
法定代表人  
王偉  
謹啟

2025年4月17日

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

## 估值詳情

貴集團於上海持有之物業：

物業	概況及年期	估用詳情	於2025年 2月28日現況 下之市值
一個位於上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘的在建生活廢物綜合處理廠	<p>商務樓(辦公樓)、垃圾分選車間(主廠房)、傳達室建築工程已完工；化水車間(氣化車間)、循環泵房(氣化車間)、綜合水泵房建築主體結構已封頂；可燃物利用車間(氣化車間)建築主體結構完成；宿舍樓(綜合樓)建築主體框架完成；污水處理站輔房、沖洗水泵房大部分已拆除；地磅房及門衛拆除後已重新施工，地基已施工完畢，目前施工至地上1層地面；已裝設單層式地磅；有機物利用車間、殘渣利用車間、塑膠車間、卸料大廳、變電站、沼氣發電車間未見建造。</p> <p>整個土地使用權面積71,180.8平方米。</p>	<p>該物業有建設用地使用權，土地權利性質為出讓，土地用途為公共基礎設施用地，使用期限為2008年10月24日至2058年10月23日。</p>	<p>人民幣 135,290,000元</p>



**附錄二B — 估值報告 — 智慧停車出售事項**

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就其對有關智慧停車出售事項的股權於2025年2月28日價值的意見所編製函件全文、估值摘要及估值證書，以供載入本計劃文件。



敬啟者：

**粵豐科技有限公司股權的估值****指示**

吾等遵照粵豐環保電力有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，對粵豐科盈智能投資（廣東）有限公司（「目標公司」）的股權進行估值，該公司為粵豐科技有限公司的全資經營附屬公司，並在中華人民共和國從事智慧停車。吾等確認，吾等已作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關股權於2025年2月28日（「估值日期」）的公允價值向閣下提供意見。

**估值準則**

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

## 估值基準

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

## 公司背景

目標公司主要在中華人民共和國（「中國」）從事智慧停車。

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

## 行業概覽

### 中國經濟

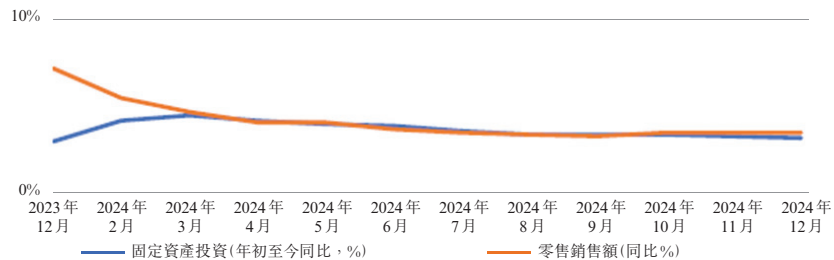
2024年，國民經濟總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新成效。

根據初步核算，2024年國內生產總值(GDP)同比增長5.0%，達人民幣134,908.4億元。三大主要產業均錄得同比增長，其中第三產業貢獻最大。具體而言，增值服務業同比增長5.0%。

2024年，全國固定資產投資(不含農戶)達人民幣514,374億元，同比增長3.2%。剔除房地產發展投資後，全國固定資產投資增長7.2%。按產業劃分，基礎設施投資增長4.4%，製造投資增長9.2%，房地產發展投資下降10.6%。新建商品房銷售面積達973.85百萬平方米，同比下降12.9%；新建商品房銷售值達人民幣96,750億元，同比下降17.1%。按產業劃分，第一產業投資增長2.6%，第二產業投資增長12.0%，第三產業投資下降1.1%。2024年，全國居民消費價格指數(CPI)同比上漲0.2%。按類別劃分，食品煙酒價格下降0.1%，衣著價格上漲1.4%，居住價格上漲0.1%，生活用品及服務價格上漲0.5%，交通通信價格下降1.9%，教育文化娛樂價格上漲1.5%，醫療保健價格上漲1.3%，其他用品及服務價格上漲3.8%。在食品煙酒價格中，鮮果價格下降3.5%，糧食價格下降0.1%，鮮菜價格上漲5.0%，豬肉價格上漲7.7%。扣除食品和能源價格的核心CPI同比上漲0.5%。12月份，全國居民消費價格指數同比上漲0.1%，環比持平。

整體而言，2024年國民經濟總體平穩、穩中有進，有效推進高質量發展，中國在現代化進程中邁出新的堅實步伐。然而，不可否認的是，外部環境變化帶來的不利影響加深，國內需求仍顯不足，部分企業經營生產面臨困難。因此，經濟運行仍面臨諸多困難與挑戰。

2023年12月至2024年12月中國固定資產投資與社會消費品零售總額增速



當前，中國正在實施支持性貨幣政策，為經濟穩定增長和高質量發展營造良好的貨幣金融環境。2024年初，中國的借貸成本呈現穩中有降的態勢。根據中國人民銀行的公告，2024年12月，1年期及5年期以上的貸款市場報價利率分別為3.1%及3.6%。12月底，廣義貨幣(M2)餘額達人民幣313.53萬億元，同比增長7.3%。狹義貨幣(M1)餘額達人民幣67.1萬億元，同比下降1.4%。流通中貨幣(M0)餘額為人民幣12.82萬億元，同比增長13%。全年現金注入淨額為人民幣1.47萬億元。

初步統計顯示，2024年，流向實體經濟的融資總量為人民幣32.26萬億元，較上年減少3.32萬億元。其中，對實體經濟發放的人民幣貸款增加人民幣17.05萬億元，同比減少人民幣5.17萬億元。對實體經濟發放的外幣貸款，折合人民幣減少3,916億元，同比多減人民幣1,710億元。委託貸款減少人民幣577億元，同比多減人民幣776億元。信託貸款增加人民幣3,976億元，同比多增人民幣2,400億元。未貼現銀行承兌匯票減少人民幣3,295億元，同比多減人民幣1,513億元。企業債券融資金額人民幣1.91萬億元，同比多增人民幣2,839億元。政府債券融資淨額達人民幣11.3萬億元，同比多增人民幣1.69萬億元。非金融企業境內股權融資達人民幣2,900億元，同比減少人民幣5,031億元。

資料來源：中國國家統計局、中國人民銀行

## 智慧停車行業

汽車消費佔中國零售消費的一大部分。

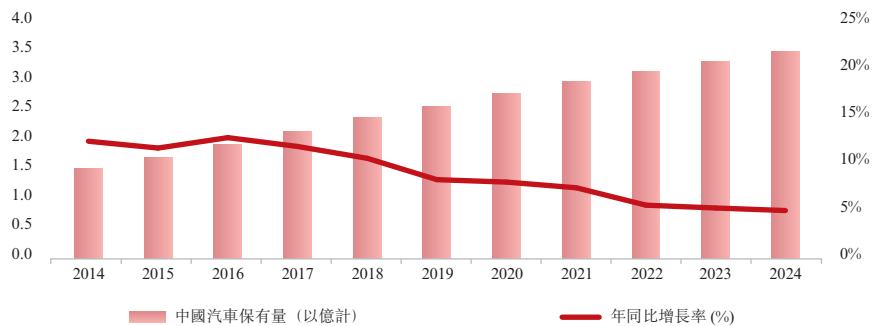
停車問題是城市交通的重要元素，既影響城市發展，亦是社會大眾的關注焦點。目前，市內停車難已成為各大城市的一大發展問題。國家近年陸續出台多項指導政策，為智能交通行業提供發展支援。

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

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

根據中國停車網市場研究中心的統計數據，截至2024年11月，智慧停車管理已覆蓋全國240個地級市、766個縣(市)，智慧停車位達414萬個。考察近五年的發展趨勢，智慧化建設項目累計增速分別為70.9%、74.2%、44.8%、40.7%及12.9%。同時，智慧停車位的累計增長率分別為45.9%、57.6%、30.3%、32.8%及14.3%。

2014年至2024年中國汽車保有量及增長情況



資料來源：中國公安部，中國停車網，智慧城市網

## 估值假設

在達致吾等對價值的意見時，吾等已考慮以下主要因素：

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

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。於是次估值中採納的主要假設包括：

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

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

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

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

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

## 估值方法

### 一般估值方法

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

### 收入法

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

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

## 成本法

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

## 市場法

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

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

## 經選定的估值方法

釐訂目標公司的評估價值時，吾等採用資產法對2025年2月28日的未經審核綜合資產負債表上列報的可確認資產和負債進行估值，包括評估廠房及設備、無形資產及其他應付款項等項目的價值。估值按置換成本模型進行。

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

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



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

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

經考慮所列報的全部負債後，吾等就目標公司100%權益得出人民幣23.8百萬元的公允價值總額。

資產	於2025年 2月28日的 賬面值 (人民幣百萬元)	於2025年 2月28日的 公允價值 (人民幣百萬元)
廠房及設備、固定資產及無形資產 (附註1)	8.3	7.9
應收賬款及其他應收款項 (附註2)	15.0	13.0
預付款項 (附註3)	5.2	5.2
其他資產 (附註3)	4.1	4.1
銀行結餘及現金 (附註3)	4.2	4.2
總資產	36.8	34.4
負債 (附註4)		
貿易及其他應付款項及應計款項	(7.6)	(7.6)
貸款	(3.0)	(3.0)
總負債	(10.6)	(10.6)
資產／(負債)淨額	26.2	23.8
<b>100%權益價值</b>	<b>26.2</b>	<b>23.8</b>

目標公司全部已發行股本於估值日期的總評估價值為人民幣23.8百萬元。

附註：

1. 廠房及設備、固定資產及無形資產涉及目標公司為日常業務營運而使用的廠房及設備、軟件專利，當中包括廠房及設備(賬面值人民幣2.1百萬元)、無形資產(賬面值人民幣3.5百萬元)及長期遞延開支(賬面值人民幣2.9百萬元)，該等項目以重置成本法按公允價值評估，乃根據類似資產的現行重置價格評估，並就因狀況、效用、老化、磨損或陳舊而產生的累計折舊計提撥備。廠房及設備、無形資產及固定資產的公允價值為人民幣7.9百萬元。
2. 應收賬款及其他應收款項方面，預期信貸虧損已按違約機率法估值，其常用於計量應收賬款的預期信貸虧損。經考慮預期信貸虧損後，應收賬款及其他應收款項的賬面淨值分別為人民幣0.4百萬元及人民幣12.6百萬元。
3. 預付款項、銀行結餘及現金以及其他資產方面，經管理層確認及分析其性質後，吾等假設上述資產的賬面淨值可合理反映其於估值日期的公允價值。
4. 所有負債項目均引述自2025年2月28日的財務報表。經管理層確認，財務報表列出的所有負債已全面反映目標公司的債務狀況，故估值已採納全部負債金額。

## 資料來源

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

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

## 潛在稅務責任

據 貴公司告知，出售股權可能產生的潛在稅務責任包括9%的增值稅、0.05%的印花稅及25%的企業所得稅。

根據與 貴公司管理層的討論，吾等了解到買方將承擔相關稅務責任。倘 貴集團出售該等股權，並假設中國的適用稅務法律及法規並無變更，該等稅務責任不大可能於出售時明確化。

## 貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額以人民幣列值。

## 估值結論

基於本報告所概述的分析，吾等獨立地認為目標公司股權於2025年2月28日的公允價值為人民幣23,800,000元(人民幣貳仟參佰捌拾萬元正)。

此 致

香港  
上環  
德輔道西9號  
28樓  
粵豐環保電力有限公司  
董事會 台照

代表  
睿力評估諮詢有限公司  
董事總經理  
區永源

MHKIS (GP), AAPI, MSc (RE), ICPA  
註冊專業測量師(產業測量)

謹啟

2025年4月17日

附註： 區永源先生為香港測量師學會(產業測量)會員、澳洲房地產學會會員及於測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師(產業測量)。彼於香港、中國、美國及亞太地區的財務估值及物業估值方面擁有逾二十年經驗。

**附錄二C — 物業估值報告 — 寫字樓出售事項**

以下為獨立估值師睿力評估諮詢有限公司就其對有關寫字樓出售事項的物業權益於2025年2月28日價值的意見所編製函件全文、估值摘要及估值證書，以供載入本計劃文件。



敬啟者：

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

吾等遵照粵豐環保電力有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）的指示，對 貴集團所持香港德輔道西9號28樓、29樓、29樓之上的天台、2樓P12號停車位及2樓P22號停車位（「寫字樓出售事項」）寫字樓出售事項的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要的進一步資料，以就有關物業權益於2025年2月28日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

**估值準則**

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會發出的公司併購守則規則11、香

港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(2024年版)及國際評估準則理事會不時發佈及修訂的國際評估準則的所有規定。

### 估值基準

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

### 潛在稅務責任

據 貴集團告知，出售物業權益可能產生的潛在稅務責任包括：

1. 代價或物業價值(以較高者為準)的從價印花稅(「從價印花稅」)稅率如下：

代價的金額或價值(以較高者為準)	費率
最高4,000,000元	100元
4,000,000元至4,323,780元	100元 + 4,000,000元以上超額部分的20%
4,323,780元至4,500,000元	1.50%
4,500,000元至4,935,480元	67,500元 + 4,500,000元以上超額部分的10%
4,935,480元至6,000,000元	2.25%
6,000,000元至6,642,860元	135,000元 + 6,000,000元以上超額部分的10%
6,642,860元至9,000,000元	3.00%
9,000,000元至10,080,000元	270,000元 + 9,000,000元以上超額部分的10%
10,080,000元至20,000,000元	3.75%
20,000,000元至21,739,120元	750,000元 + 20,000,000元以上超額部分的10%
21,739,120元以上	4.25%

買方、賣方及使用文書的任何人士均有責任或共同及個別有責任支付從價印花稅。換而言之，不論買方、賣方及任何使用文書的任何人士之間是否有任何相反的協議，根據法律，彼等均負有相同程度的責任就可予徵稅的文書支付任何應付的從價印花稅。

2. 出售物業所得利潤的利得稅稅率如下：

應評稅利潤	費率
應評稅利潤最高2,000,000元	8.25%
應評稅利潤超過2,000,000元的任何部分	16.50%

根據與 貴公司管理層的討論，吾等了解到 貴公司透過出售持有物業權益的附屬公司將物業權益變現，而買方將承擔相關稅務責任。倘 貴集團出售該等物業權益，並假設香港的適用稅務法律及法規並無變更，該等稅務責任不大可能於出售物業權益時明確化。

### 估值假設

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

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

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

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

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

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

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

## 估值方法

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

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

## 業權調查

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



## 實地視察

吾等已視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。睿力評估諮詢有限公司董事 Greivis Sze 於2024年7月26日及2025年3月31日對該物業進行實地視察。然而，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況及設施是否適合其上的任何發展。吾等的估值乃按假設此等方面均為滿意而編製。吾等進一步假設該區並無可能影響任何未來發展的嚴重污染或毒害。

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

## 資料來源

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

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

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

貨幣

除另有註明外，本報告所述的所有貨幣金額以港元列值。

下文載列吾等的估值概要，且隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
上環  
德輔道西9號  
28樓  
粵豐環保電力有限公司  
董事會 台照

代表  
睿力評估諮詢有限公司  
董事總經理  
區永源  
*MHKIS (GP), AAPI, MSc (RE)*  
註冊專業測量師(產業測量)  
謹啟

2025年4月17日

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

## 估值摘要

貴集團於香港持有作自用的物業權益

編號	物業權益	貴集團應佔 100%權益	
		於2025年 2月28日 現況下 的市值 港元	於2025年 2月28日 現況下 的市值 港元
1.	香港德輔道西9號28樓及2樓P22號停車位	76,500,000	76,500,000
2.	香港德輔道西9號29樓、29樓之上的天台及2樓P12號停車位	80,500,000	80,500,000
	小計：	<b><u>157,000,000</u></b>	<b><u>157,000,000</u></b>

## 估值證書

編號	物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年
				2月28日 現況下的市值 港元
1.	香港德輔道西9號28樓及2樓P22號停車位  海旁地段第502號、海旁地段第503號、海旁地段第504號、海旁地段第505號A分段及餘段、海旁地段第506號、內地段第3183號及內地段第3184號內10,010份均等且不可分割份數中之合共408份。	<p>根據佔用許可證H37/95號，物業權益包含德輔道西9號(「發展項目」)28樓一個寫字樓單位及2樓一個停車位，發展項目為一座29層高的寫字樓，於1995年落成。</p> <p>發展項目位於香港上環德輔道西的西北側，鄰近皇后街交界。</p> <p>撇除2樓停車位，物業權益建築面積約7,192平方呎(668.15平方米)，實用面積約5,025平方呎(466.83平方米)。</p> <p>根據西營盤及上環分區計劃大綱審批圖則S/H3/34號(於2020年11月13日刊憲)，發展項目劃為「商業」區域。</p> <p>物業權益以多份政府租契持有，租期為999年，各份租契的起租日期及應付地租載於下文附註ii。</p>	於估值日期，該物業由業主佔用	76,500,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 76,500,000)

## 附註：

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

- b. 海旁地段第503號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租44.00港元。
  - c. 海旁地段第504號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
  - d. 海旁地段第505號A分段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租16.08港元。
  - e. 海旁地段第505號餘段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租17.92港元。
  - f. 海旁地段第506號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租12.00港元。
  - g. 內地地段第3183號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
  - h. 內地地段第3184號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
- iii. 針對物業權益的已登記重大產權負擔如下：
- a. 向香港政府簽訂日期為1995年3月17日之公用契約連圖則(關於部分)(註冊摘要編號UB6257857)；
  - b. 就海旁地段第502號發出日期為1995年4月26日之修訂書(註冊摘要編號UB6279960)；
  - c. 日期為1995年5月31日的佔用許可證(編號H37/95)(註冊摘要編號UB6311690)；
  - d. 向招簡物業管理有限公司簽訂日期為1995年6月21日之公契及管理協議(註冊摘要編號UB6344864)；
  - e. 日期為1995年6月21日之副公契(備註：補充註冊摘要編號6344864之公契及管理協議)(註冊摘要編號UB6346483)；及
  - f. 就全部款項(部分)向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂日期為2022年2月23日之按揭，註冊摘要編號22030401660035。
- iv. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的寫字樓部分相若。可比較物業實用面積之價格範圍介乎每平方米15,000港元至19,000港元之間。將該等可比較物業銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、地點、景觀、樓層、落成年份及任何其他相關因素)後，估值所採納之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業實用面積之平均單位價格每平方米14,990港元。
- v. 該三宗可比較寫字樓物業交易參考項目之挑選準則載列如下：
- a. 可比較參考項目的用途，其用作寫字樓；
  - b. 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
  - c. 可比較參考項目的實用面積，其超過1,500平方呎；及

d. 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

vi. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的停車位部分相若。可比較物業之價格範圍介乎每個停車位1,900,000港元至2,200,000港元之間。將該等銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、地點、樓層及任何其他相關因素)後，估值所採用之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業之平均單位價格每個停車位1,500,000港元。

vii. 該三宗可比較停車位交易參考項目之挑選準則載列如下：

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

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

## 估值證書

編號	物業權益	概況及年期	佔用情況	於2025年
				2月28日 現況下的市值 港元
2.	香港德輔道西9號29樓、29樓之上的天台及2樓P12號停車位  海旁地段第502號、海旁地段第503號、海旁地段第504號、海旁地段第505號A分段及餘段、海旁地段第506號、內地段第3183號及內地段第3184號內10,010份均等且不可分割份數中之合共488份。	<p>根據佔用許可證H37/95號，物業權益包含德輔道西9號(「發展項目」)29樓一個寫字樓單位、29樓之上的一個天台及2樓一個停車位，發展項目為一座29層高的寫字樓，於1995年落成。</p> <p>發展項目位於香港上環德輔道西的西北側，鄰近皇后街交界。</p> <p>物業權益的寫字樓部分建築面積約7,192平方呎(668.15平方米)，實用面積約5,025平方呎(466.83平方米)。物業權益的天台部分附屬面積約2,137平方呎(198.53平方米)。</p> <p>根據西營盤及上環分區計劃大綱審批圖則S/H3/34號(於2020年11月13日刊憲)，發展項目劃為「商業」區域。</p> <p>物業權益以多份政府租契持有，租期為999年，各份租契的起租日期及應付地租載於下文附註ii。</p>	於估值日期，該物業由業主佔用	80,500,000 ( 貴集團應佔 100%權益： 80,500,000)

## 附註：

- i. 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，於估值日期物業權益的註冊擁有人為KK VIII (BVI)Limited，其為 貴公司間接全資附屬公司。



- ii. 根據從土地註冊處取得之查冊記錄，物業權益是按下述地段持有，有關地段詳情如下：
- a. 海旁地段第502號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租46.00港元。
  - b. 海旁地段第503號根據政府租契持有，由1900年5月28日起計為期999年，每年應繳地租44.00港元。
  - c. 海旁地段第504號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
  - d. 海旁地段第505號A分段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租16.08港元。
  - e. 海旁地段第505號餘段根據政府租契持有，由1900年1月8日起計為期999年，每年應繳地租17.92港元。
  - f. 海旁地段第506號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租12.00港元。
  - g. 內地地段第3183號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
  - h. 內地地段第3184號根據政府租契持有，由1899年11月28日起計為期999年，每年應繳地租18.00港元。
- iii. 針對物業權益的已登記重大產權負擔如下：
- a. 向香港政府簽訂日期為1995年3月17日之公用契約連圖則(關於部分)(註冊摘要編號UB6257857)；
  - b. 就海旁地段第502號發出日期為1995年4月26日之修訂書(註冊摘要編號UB6279960)；
  - c. 日期為1995年5月31日的佔用許可證(編號H37/95)(註冊摘要編號UB6311690)；
  - d. 向招簡物業管理有限公司簽訂日期為1995年6月21日之公契及管理協議(註冊摘要編號UB6344864)；
  - e. 日期為1995年6月21日之副公契(備註：補充註冊摘要編號6344864之公契及管理協議)(註冊摘要編號UB6346483)；及
  - f. 就全部款項(部分)向香港上海滙豐銀行有限公司簽訂日期為2022年2月23日之按揭，註冊摘要編號22030401660020。
- iv. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的寫字樓部分相若。可比較物業實用面積之價格範圍介乎每平方呎15,000港元至19,000港元之間。將該等可比較物業銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素(包括時間、面積、地點、景觀、樓層、落成年份及任何其他相關因素)後，估值所採納之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業實用面積之平均單位價格每平方呎15,040港元。

v. 該三宗可比較寫字樓物業交易參考項目之挑選準則載列如下：

- a. 可比較參考項目的用途，其用作寫字樓；
- b. 可比較參考項目的地點，其位於香港上環；
- c. 可比較參考項目的實用面積，其超過1,500平方呎；及
- d. 可比較參考項目的交易日期在估值日期前三年內。

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

vi. 選取該等物業銷售比較對象，是由於其特點與物業權益的停車位部分相若。可比較物業之價格範圍介乎每個停車位1,900,000港元至2,200,000港元之間。將該等銷售與物業權益進行比較時，經考慮多項調整因素（包括時間、地點、樓層及任何其他相關因素）後，估值所採用之單位價格與相關可比較物業之單位價格一致。估值過程中，吾等已採納可比較物業之平均單位價格每個停車位1,500,000港元。

vii. 該三宗可比較停車位交易參考項目之挑選準則載列如下：

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

按上述挑選準則，可比較參考項目已囊括所有符合準則者。

## 附錄二D — 公司財務顧問對土地出售事項估值報告的報告

以下為農銀國際就中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地及其上構築物估值報告致董事會的報告全文，乃為載入本計劃文件而編製。



農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

吾等謹此提述本計劃文件附錄二A所載由上海科東房地產土地估價有限公司（「**獨立估值師**」）編製有關中國上海市寶山區月浦鎮3街坊1/5丘土地及其上構築物的估值報告（「**估值報告**」）。根據收購守則規則11.1(b)，吾等須就估值報告作出報告。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等依據所獲提供的資料及事實，以及粵豐環保電力有限公司及獨立估值師所表述的意見，並假設提供予吾等的資料及事實以及所表述的意見於2025年2月28日在所有重大方面屬真確、準確及完備。吾等並無理由相信任何重大資料遭忽略或隱瞞，或質疑所獲提供的資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立查證。

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

鑑於上文所述，吾等信納獨立估值師具備編製估值報告的資格及經驗。

此 致

香港  
上環  
德輔道西9號28樓  
粵豐環保電力有限公司  
董事會 台照

代表  
農銀國際融資有限公司

投資銀行部主管 董事總經理  
馬學銘 黃瀾  
謹啟

2025年4月17日

## 附錄二E — 公司財務顧問對智慧停車出售事項估值報告的報告

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



農銀國際融資有限公司  
香港  
干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

敬啟者：

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

吾等依據所獲提供的資料及事實，以及粵豐環保電力有限公司及獨立估值師所表述的意見，並假設提供予吾等的資料及事實以及所表述的意見於2025年2月28日在所有重大方面屬真確、準確及完備。吾等並無理由相信任何重大資料遭忽略或隱瞞，或質疑所獲提供的資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就所獲提供的資料進行任何獨立查證。

根據企業融資顧問操守準則，吾等已審閱估值報告及有關粵豐科技有限公司100%股本權益估值（「估值」）的支持文件，並就估值與獨立估值師進行討論（尤其包括），估值所採納的估值方法以及關鍵基準和假設。就獨立估值師的資格及經驗而言，根據吾等所進行的審閱工

作，包括審閱獨立估值師資格、經驗及專業知識的證明文件及與該獨立估值師進行討論，吾等信納獨立估值師具備適當之資格及經驗，並具備所需之足夠知識、技能及理解，可以稱職地編製估值。

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

此 致

香港  
上環  
德輔道西9號28樓  
粵豐環保電力有限公司  
董事會 台照

代表  
農銀國際融資有限公司

投資銀行部主管 董事總經理  
馬學銘 黃瀾  
謹啟

2025年4月17日

## 1. 責任聲明

於最後實際可行日期，瀚藍董事為吳志勇先生及湯玉雲女士。

於最後實際可行日期，瀚藍環境董事為張厚祥先生、金鐸女士、李志斌先生、周少傑先生及陳逸華先生；及瀚藍環境獨立董事為張軍先生、梁錦棋先生及李侃童女士。

瀚藍及瀚藍環境的董事願就本計劃文件所載資料(不包括有關本集團及臻達的資料)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本計劃文件所表達意見(不包括董事所表達意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事項，足以令致本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括：執行董事李詠怡女士、黎健文先生、袁國楨先生及黎俊東先生；非執行董事馮駿先生；獨立非執行董事沙振權教授、陳錦坤先生、鍾國南先生及李頌華先生。

各董事願就本計劃文件所載資料(不包括有關要約人的資料)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本計劃文件所表達意見(不包括要約人董事所表達意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本計劃文件並無遺漏任何其他事項，足以令致本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司的股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份；
- (b) 本公司已發行2,441,541,169股股份；
- (c) 除因2,000,000份購股權的持有人行使購股權而於2025年4月14日發行2,000,000股新股份外，本公司自2024年12月31日(即本公司上一個財政年度結束時)直至最後實際可行日期為止並無發行任何股份；
- (d) 所有已發行股份在資本權、股息權及表決權等各方面均享有同等地位；及



(e) 除250,000份購股權外，本公司並無發行任何附帶權利可認購或可能影響股份之購股權、認股權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內每個曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股收市價 港元
2024年1月31日	4.140
2024年2月29日	4.110
2024年3月28日	4.030
2024年4月30日	4.040
2024年5月31日	3.920
2024年6月28日	4.200
2024年7月22日(最後交易日)	4.390
2024年7月31日	4.400
2024年8月30日	4.310
2024年9月30日	4.470
2024年10月31日	4.360
2024年11月29日	4.450
2024年12月31日	4.590
2025年1月28日	4.750
2025年2月28日	4.710
2025年3月31日	4.740
2025年4月15日(最後實際可行日期)	4.750

於有關期間，股份在聯交所所報之最高收市價為2025年3月10日的4.79港元，而股份在聯交所所報之最低收市價為2024年1月12日的3.79港元。

## 4. 權益披露

### 4.1 董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及香港聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據《收購守則》的規定須予披露，詳情如下：

#### (1) 於本公司股份權益

董事姓名	個人權益	根據權益衍生工具所持有的相關股份數目	所持有的股份／相關股份數目				總權益 <sup>(2)</sup>	總權益佔已發行股本的百分比
			配偶權益	全權信託創辦人 <sup>(1)</sup>	信託受益人			
李詠怡女士	1,376,000	250,000	250,000	1,335,615,837	—	1,337,491,837	54.8%	
				(好倉)			(好倉)	
黎健文先生	—	—	10,000,000	243,954,117	—	1,345,615,837	10.0%	
				(淡倉)			(淡倉)	
黎健文先生	—	—	10,000,000	1,335,615,837	—	1,345,615,837	55.2%	
				(好倉)			(好倉)	
黎健文先生	—	—	10,000,000	243,954,117	—	243,954,117	10.0%	
				(淡倉)			(淡倉)	
袁國楨先生	250,000	—	357,000	—	—	607,000	0.02%	
黎俊東先生	250,000	—	1,626,000	—	1,335,615,837	1,337,491,837	54.8%	
					(好倉)			(好倉)
黎俊東先生	250,000	—	1,626,000	—	243,954,117	243,954,117	10.0%	
					(淡倉)			(淡倉)
沙振權教授	100,000	—	—	—	—	100,000	0.0%	
鍾國南先生	80,000	—	—	—	—	80,000	0.0%	

附註：

1. 臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接及間接持有，VISTA Co的全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited以Harvest VISTA Trust的受託人身份持有，而Harvest VISTA Trust為創辦人黎健文先生及李詠怡女士根據英屬處女群島法律成立的信託。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士以及李詠怡女士的個人信託（其受益人為李詠怡女士及其直系親屬）。

2. 李詠怡女士及黎俊東先生均為董事。根據證券及期貨條例，倘董事的配偶本身為有關上市法團的董事或主要行政人員，董事毋須合計其權益。因此，倘黎俊東先生的身份為董事，根據證券及期貨條例，其毋須合計李詠怡女士的權益。然而，在釐定黎俊東先生是否符合證券及期貨條例有關「主要股東」的定義時，其仍須合計李詠怡女士的權益。

**(2) 於相聯法團普通股的好倉**

董事姓名	相關法團名稱	權益概約百分比
李詠怡女士 <sup>(1)</sup>	臻達	100.0%
黎健文先生 <sup>(1)</sup>	臻達	100.0%

附註：

1. 臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接及間接持有，VISTA Co的全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited以Harvest VISTA Trust的受託人身份持有，而Harvest VISTA Trust為創辦人黎健文先生及李詠怡女士根據英屬處女群島法律成立的信託。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士以及李詠怡女士的個人信託(其受益人為李詠怡女士及其直系親屬)。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無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)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊(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。

## 4.2 主要股東之權益

就本公司的董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，主要股東（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉；或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊的權益或淡倉；或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益的人士如下：

股東名稱	權益性質	所持有的股份數目	相關股份數目	持股概約百分比
HSBC International Trust Limited	受託人	1,335,615,837 <sup>(1)</sup>	—	54.7%
		(好倉)		
VISTA Co	受控制法團權益	243,954,117	—	10.0%
		(淡倉)		
VISTA Co	受控制法團權益	1,335,615,837 <sup>(2)</sup>	—	54.7%
		(好倉)		
誠朗發展有限公司	受控制法團權益	243,954,117	—	10.0%
		(淡倉)		
誠朗發展有限公司	受控制法團權益	1,335,615,837 <sup>(3)</sup>	—	54.7%
		(好倉)		
臻達	實益擁有人	243,954,117	—	10.0%
		(淡倉)		
臻達	實益擁有人	1,335,615,837	—	54.7%
		(好倉)		
上實控股	受控制法團權益	243,954,117	—	10.0%
		(淡倉)		
上實控股	受控制法團權益	719,205,117 <sup>(4)</sup>	—	29.5%
		(好倉)		
上海實業(集團)有限公司	受控制法團權益	719,205,117 <sup>(4)</sup>	—	29.5%
		(好倉)		
宏揚	實益擁有人	475,251,000 <sup>(4)</sup>	—	19.5%

附註：

1. 臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接及間接持有，VISTA Co的全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited以Harvest VISTA Trust的受託人身份持有，而Harvest VISTA Trust為創辦人黎健文先生及李詠怡女士根據英屬處女群島法律成立的信託。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士以及李詠怡女士的個人信託（其受益人為李詠怡女士及其直系親屬）。
2. VISTA Co持有臻達的55%已發行股本及誠朗發展有限公司的全部已發行股本。因此，就證券及期貨條例而言，VISTA Co被視為或當作於誠朗發展有限公司及臻達持有的本集團全部股份中擁有權益。

3. 誠朗發展有限公司持有臻達的45%已發行股本。因此，就證券及期貨條例而言，誠朗發展有限公司被視為或當作於臻達持有的本集團全部股份中擁有權益。
4. 宏揚為上實控股的間接全資附屬公司。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須(根據證券及期貨條例第336條)記入該條所述登記冊之權益或淡倉。

#### 4.3 要約人、要約人一致行動人士及其他主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 臻達持有1,335,615,837股股份(約佔本公司全部已發行股本約54.70%)，其中臻達已向上海實業質抽370,668,722股股份(約佔本公司全部已發行股本約54.70%)。上海實業已同意，待計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份；
- (b) 李詠怡女士持有1,376,000股股份(約佔本公司已發行股本總額0.06%)及250,000份購股權。上述購股權的行使價為4.39港元，可於2015年4月24日至2025年4月23日期間行使。據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的250,000份購股權，並將就其持有的購股權接納購股權要約；
- (c) 黎俊東先生持有250,000股股份(約佔本公司已發行股本總額0.01%)；及
- (d) 黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本總額約0.41%。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無要約人、其董事或要約人一致行動人士於本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益，亦無擁有或控制該等股份或證券。

#### 4.4 要約人股份之權益及交易披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司並無擁有或控制要約人的任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)，且概無董事於當中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，概無本公司及任何董事就要約人的任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)進行任何有價交易。

#### 4.5 本公司證券之買賣

- (a) 於有關期間：
  - (i) 除(i)於2025年4月14日，執行董事袁國楨先生按每股行使價4.39港元行使的250,000份購股權及(ii)於2025年4月14日，黎俊東先生按每股行使價4.39港元行使的250,000份購股權，概無本公司或董事就任何股份(或與股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)進行任何有價交易。前述的購股權已於2015年4月24日向彼等授予，在2015年4月24日至2025年4月23日之間仍可行使。袁國楨先生及黎俊東先生各人所付的總代價為1,097,500港元。
  - (ii) 除黎俊東先生行使的250,000份購股權，概無要約人、要約人的董事及任何要約人一致行動人士就任何股份(或與股份相關的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)進行任何有價交易。
  - (iii) 要約人或任何要約人一致行動人及任何人士之間並無存在收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
  - (iv) 任何已不可撤銷地承諾接納建議、註銷計劃股份或購股權或投票贊成或反對計劃的人士並未就任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)進行有價交易。
  - (v) 概無要約人及要約人一致行動人士借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，已轉借或出售的任何借入股份除外。

- (b) 於要約期起至最後實際可行日期：
- (i) 概無本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金及根據「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(但不包括任何獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理)就任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)進行有價交易。
  - (ii) 概無與本公司有關連而全權管理任何股份或與任何股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的基金經理(獲豁免基金經理除外)曾就任何股份(或與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)進行有價交易。

#### 4.6 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無要約人或任何要約人一致行動人士借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (ii) 除上文「權益披露 — 董事及主要行政人員於股份之權益」一段所披露者外，概無董事於任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)中擁有任何權益。
- (iii) 除上文「4.權益披露 — 要約人、要約人一致行動人士及其他主要股東於股份之權益」一段所披露者外，概無要約人、其董事或要約人一致行動人士於任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)中擁有權益。
- (iv) 概無本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金及根據「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(但不包括任何獲豁免主要交易商或獲豁免基金經理)擁有或控制任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)。
- (v) 概無人士與(i)要約人或要約人一致行動人士；及(ii)本公司或任何與其一致行動的人士(包括任何根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士)或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)



及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排。

- (vi) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)全權管理任何股份(或與股份有關的可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具)。
- (vii) 李詠怡女士擬就彼所持未行使購股權接納購股權要約。概無其他董事有任何尚未行使的購股權。
- (viii) 本公司或任何董事均未借入或借出任何股份(或與股份有關的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)，惟已轉借或出售的任何借入股份除外。

#### 4.7 有關建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除不可撤銷承諾、承諾、存續安排及公司治理協議外，要約人並無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約；
- (b) 除不可撤銷承諾、承諾、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、建議、存續安排、可交換債券修訂及公司治理協議外，(i)要約人或要約人一致行動人士；及(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)，而與建議有條件關連或取決於建議；
- (c) 除條件外，要約人概無訂立任何涉及與其可能會或不會援引或尋求援引建議及／或計劃的先決條件或條件之情況的協議或安排；
- (d) 要約人與任何其他人士概無就轉讓、押記或質押根據建議將予接獲或收購的股份訂立協議、安排或諒解，且要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或質押任何根據建議接獲或收購的股份；
- (e) 除不可撤銷承諾、承諾、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、建議、存續安排、可交換債券修訂及公司治理協議外，要約人或任何要約人一致行動人士概無與任何其他人士訂立任何有關股份或要約人之股份而

對建議及／或計劃而言可能屬重大的安排（不論是通過期權、彌償保證或其他方式）；

- (f) 任何董事與任何其他人士概無存有以計劃的結果作為先決條件或取決於計劃的結果或關乎要約的其他事宜的協議或安排；
- (g) 除本附錄三「4.1董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益」分節所披露外及本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「20.股東特別大會及法院會議」一節披露的投票意向外，概無董事於股份中持有可賦予其權益於股東特別大會就提呈的決議案或於法院會議上就計劃投票贊成或反對的任何實益股權。由於袁國楨先生、沙振權教授及鍾國南先生並非要約人一致行動人士，彼等於股東特別大會及法院會議上，不會就決議案放棄投票；袁國楨先生、沙振權教授及鍾國南先生亦各自表示有意於股東特別大會上投票贊成提呈之決議案及於法院會議上投票贊成計劃；
- (h) 由於存續安排及有關土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易，根據相關法例及法規（包括收購守則）的規定，臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士將於(i)股東特別大會上有關存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項及可交換債券修訂的特別交易放棄投票；及(ii)法院會議上就該計劃放棄投票及宏揚將於股東特別大會上就可交換債券修訂放棄投票；
- (i) 除存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂、不可撤銷承諾、承諾及公司治理協議外，(i)任何股東；及(i)(a)要約人及要約人一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司並無訂立諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則第25條）；
- (j) 除註銷價及購股權要約價外，概無亦不會向任何董事提供利益（法定補償除外）作為離職或與建議有關的補償；

- (k) 除不可撤銷承諾外，要約人或任何要約人一致行動人士概無收到任何接納建議以接納或註銷計劃股份或購股權（或投票贊成或反對計劃或接納購股權要約）的不可撤銷承諾；
- (l) 要約人及要約人一致行動人士並無就本公司的證券訂立任何衍生工具；及
- (m) 除註銷價及購股權發售價外，要約人（或要約人一致行動人士）概無就建議而向或將向任何計劃股東支付任何形式的其他代價、補償或利益。

## 5. 重大訴訟

本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 6. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於該公告日期（即要約期開始日當日）前兩年內至最後實際可行日期止並無訂立任何重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

1. 於2024年9月，本公司全資附屬公司世豐國際投資與獨立第三方訂立買賣協議，以人民幣115,500,000元（相當於128,079,000港元）的代價出售於四川上實生態環境有限責任公司（「四川上實」）30%股權。完成出售後，四川上實不再為本集團之聯營公司。
2. 於2024年10月20日，粵豐科維環保投資（廣東）有限公司（「粵豐科維」）與保定易縣粵豐環保電力有限公司（「保定易縣粵豐」）訂立股權轉讓協議，按總代價人民幣30,000,000元（相當於32,705,000港元）收購保定易縣粵豐的20%股權及按總代價人民幣1元（相當於1港元）收購保定易縣粵豐的0.1%股權。於該等收購完成後，本集團將擁有保定易縣粵豐的99.9%股權。

3. 於2024年10月29日，粵豐科維與德宏粵豐環保電力有限公司（「德宏粵豐」）的非控股權益持有人訂立股權轉讓協議，按總代價人民幣9,000,000元（相當於9,812,000港元）收購德宏粵豐的10%股權。於收購完成後，本集團將擁有德宏粵豐的100%股權。

## 7. 服務合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何有效之服務合約，而該等合約：(i) (包括連續及定期合約) 已於有關期間內訂立或修訂；(ii) 屬通知期為12個月或以上之連續合約；或(iii) 屬超過12個月之定期合約（不論通知期為何）：

董事姓名	服務合約日期	屆滿日期	根據合約應付之 固定薪酬	根據合約應支付之 任何浮動薪酬金額
李詠怡女士	2023年9月24日	2026年9月23日	每年1,800,000港元	經計及本公司業績及業務之酌情花紅
黎健文先生	2023年9月24日	2026年9月23日	每年600,000港元	
袁國楨先生	2023年9月24日	2026年9月23日	每年人民幣855,000元	
黎俊東先生	2023年9月24日	2026年9月23日	每年3,300,000港元	
馮駿先生	2023年3月31日	2026年3月30日	不適用	不適用
沙振權先生	2023年12月7日	2026年12月6日	每年180,000港元	不適用
陳錦坤先生	2023年12月7日	2026年12月6日	每年240,000港元	不適用
鍾國南先生	2023年3月31日	2026年3月30日	每年180,000港元	不適用
李頌華先生	2023年9月14日	2026年9月13日	每年180,000港元	不適用

## 8. 專家之同意及資格

以下為本計劃文件所列或提供載於本計劃文件之意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中信證券(香港)有限公司	為要約人就建議之獨家財務顧問。中信證券是證券及期貨條例項下的持牌法團，獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
新百利融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項、寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
上海科東房地產土地估價有限公司	就土地出售事項之獨立合資格估值師
睿力評估諮詢有限公司	就智慧停車出售事項及寫字樓出售事項之獨立合資格估值師

上述各專家已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及內容收錄其函件、報告或意見(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 9. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands，而本公司於香港的主要營業地點地址為香港上環德輔道西9號28樓。
- (b) 要約人的註冊辦事處地址為香港上環永樂街72-76號永利大廈9樓C室。
- (c) 要約人的董事為吳志勇先生及湯玉雲女士。

- (d) 瀚藍環境的註冊辦事處地址為中國廣東省佛山市南海區桂城融和路23號瀚藍廣場12樓。
- (e) 瀚藍環境的董事為張厚祥先生、金鐸女士、李志斌先生、周少傑先生及陳逸華先生；而瀚藍環境的獨立董事為張軍先生、梁錦棋先生及李侃童女士。
- (f) 要約人的股權架構於本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「14.有關要約人之資料」一節披露。
- (g) 中信證券為要約人就建議的獨家財務顧問，其註冊地址位於香港金鐘道88號太古廣場一座18層。
- (h) ABCI Capital為本公司就建議之獨家財務顧問，其註冊地址為香港中環干諾道中50號中國農業銀行大廈11樓。
- (i) 獨立財務顧問於香港的註冊地址位於香港中環皇后大道中29號華人行20樓。
- (j) 要約人一致行動人士的主要成員為：
  - (i) 臻達，地址為NovaSage Chambers, P.O. Box 4389, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。臻達的董事為李詠怡女士及黎健文先生。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited (作為Harvest VISTA Trust的信託人) 持有，該信託的創辦人為黎健文先生及李詠怡女士，乃根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託 (該信託的受益人為李詠怡女士及其直系親屬)；
  - (ii) 李詠怡女士的住址為香港大坑道26號帝后臺複式層1-3複式住宅B；
  - (iii) 黎俊東先生的住址為香港大坑道26號帝后臺複式層1-3複式住宅B；及
  - (iv) 黎健文先生的住址為香港新界大圍美田路68號頂峰別墅11號洋房。

- (k) 本公司股份過戶登記香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (l) 本公司主要股份過戶登記處為Maples Fund Services (Cayman) Limited，地址為PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Island。
- (m) 本公司之公司秘書為王玲芳女士。王女士為香港會計師公會會員。
- (n) 本計劃文件之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本自本計劃文件刊發日期起直至(a)計劃生效日期，及(b)計劃被撤回或失效日期(以較早者為準)於本公司網站[www.canvestenvironment.com](http://www.canvestenvironment.com)及證監會網站[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度之年報；
- (d) 董事會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (e) 獨立董事委員會函件；全文載於本計劃文件第五部分；
- (f) 獨立財務顧問函件；全文載於本計劃文件第六部分；
- (g) 估值報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (h) 本附錄三「6.重要合約」一節所述的合約；
- (i) 本附錄三「8.專家同意書及資格」一節所述的書面同意書；
- (j) 不可撤銷承諾(包括存續安排之條款)；
- (k) 承諾；



- (l) 公司治理協議；
- (m) 粵豐科維環保投資(廣東)有限公司與臻達就土地出售事項訂立日期為2024年7月22日的買賣協議；
- (n) 本公司與臻達就智慧停車場出售事項訂立日期為2024年7月22日的買賣協議；
- (o) 億豐發展有限公司與臻達就寫字樓出售事項日期為2024年7月22日的買賣協議；
- (p) 本計劃文件；
- (q) 本附錄三「7.服務合約」一節所述的服務合約；
- (r) 接納表格；及
- (s) 購股權要約函件。

開曼群島大法院

金融服務部

案件標號：2025年FSD第0071號(İKJ)

有關公司法(2025年修訂版)第15及86條及

有關2023年大法院規例(經修訂)第102號命令及

有關粵豐環保電力有限公司

粵豐環保電力有限公司

與

計劃股東  
(定義見下文)  
之間的計劃安排

(A) 於本計劃安排中，除非與內容或文義不符，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義，而「一致行動人士」須相應詮釋
「臻達」	指	臻達發展有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由VISTA Co直接持有55%及由VISTA Co通過誠朗發展有限公司間接持有45%，於最後實際可行日期，持有1,335,615,837股股份，佔本公司已發行股本總額約54.70%
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「註銷價格」	指	要約人根據計劃以現金支付予計劃股東的註銷價格每股計劃股份4.90港元(減股息調整(如有))
「公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「本公司」	指	粵豐環保電力有限公司(股份代號：1381)，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	計劃文件第七部分 — 說明備忘錄內「4.建議及計劃的條件」一節所述的建議及計劃的實施條件
「法院會議」	指	按大法院指示而召開的計劃股東會議，或其任何續會或延期會議，會上將就計劃(不論有否修訂)進行投票表決，會議通告載於計劃文件附錄六
「遞延註銷價格」	指	963,516,293.17港元，佔要約人根據建議應付予臻達的總註銷價格約16.96%
「股息調整」	指	具有本計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「3.建議之條款」一節所賦予之涵義
「生效日期」	指	根據公司法計劃的生效日期，即根據公司法第86(3)條向開曼群島公司註冊處處長交付批准計劃之大法院命令副本以作登記之日期
「執行人員」	指	證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「大法院」	指	開曼群島大法院

「Harvest VISTA Trust」	指 Harvest VISTA Trust，為創辦人黎健文先生及李詠怡女士根據英屬處女群島法律成立的信託。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託（其受益人為李詠怡女士及其直系親屬）
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「不可撤銷承諾」	指 臻達（作為承諾人）、黎健文先生及李詠怡女士（作為臻達的擔保人）於2024年7月22日以要約人為受益人提供的不可撤銷承諾
「最後實際可行日期」	指 2025年4月15日，即確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指 2025年11月14日或要約人及本公司可能協定或（在適用的範圍內）大法院可能指示且在任何情況下須經執行人員同意的較晚日期
「黎俊東先生」	指 黎俊東先生，本公司執行董事及李詠怡女士之配偶
「黎健文先生」	指 黎健文先生，又名黎建文，本公司執行董事兼副董事長
「李詠怡女士」	指 李詠怡女士，執行董事兼董事長
「要約人」	指 瀚藍（香港）環境投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「要約人一致行動人士」	指 根據收購守則「一致行動」的定義，與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動人士（具有就收購守則而言獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的身份除外），包括臻達、李詠怡女士、黎健文先生及黎俊東先生

「購股權要約」	指	由要約人或代表要約人向未行使購股權持有人提出的要約
「建議」	指	按照計劃文件所載的條款並在其所載條件規限下，要約人藉計劃及購股權要約以及撤銷股份於聯交所的上市地位的方式將本公司私有化的建議
「記錄日期」	指	2025年5月30日(星期五)或已向股東公佈的其他日期，即為確定計劃股東於計劃項下之權利的記錄日期
「存續安排」	指	要約人與臻達於不可撤銷承諾項下的安排，詳情載於計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「9.有關存續安排之特別交易」一節
「存續股份」	指	由臻達持有的176,388,620股股份(受限於存續安排)，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總數約7.22%
「計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第86條就(其中包括)註銷所有計劃股份以交換註銷價格，並作出或受限於大法院可能批准或施加之任何修改、增補或條件
「計劃文件」	指	本公司與要約人向股東聯合刊發的計劃文件，當中載有(其中包括)有關建議及計劃事項的進一步詳情
「計劃股份」	指	所有已發行股份及於計劃記錄日期前可能發行的有關股份，不包括(i)由要約人持有或實益擁有的股份，及(ii)存續股份
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「上海實業」	指	上海實業控股有限公司(股份代號：363)，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃不時授出的已歸屬及未歸屬購股權，每份涉及一股股份
「購股權計劃」	指	本公司於2014年12月7日採納的購股權計劃及隨後於2024年12月6日屆滿
「股東」	指	股份登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「VISTA Co」	指	Harvest Vista Company Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited以Harvest VISTA Trust的受託人身份持有，其全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士以及李詠怡女士的個人信託(其受益人為李詠怡女士及其直係親屬)

(B) 本公司於2014年1月28日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

(C) 於最後實際可行日期，本公司法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份。於最後實際可行日期，本公司已發行股本為24,415,411.69港元，分為2,441,541,169股股份，餘下股份尚未發行。

(D) 要約人已建議以計劃方式將本公司私有化。

(E) 計劃的主要目的為藉註銷以註銷價格(減股息調整(如有))為代價的所有計劃股份，將本公司私有化，從而其後使要約人及臻達全資擁有本公司<sup>1</sup>。同時，在註銷計劃股份之時，本公司的已發行股本將透過按面值向要約人發行總數等於已註銷計劃股份數目的股份(入賬列為繳足)予以維持。本公司賬冊中因註銷計劃股份而產生之進賬，將用作按面值悉數繳足所發行予要約人之新股份，併入賬列作繳足。

(F) 於最後實際可行日期，主要股東如下：

股東	股份數目	概約%
要約人	—	—
要約人一致行動人士		
計劃外持有的股份		
臻達 <sup>(1)</sup>	176,388,620	7.22
計劃內持有的股份		
臻達 <sup>(1)</sup>	1,159,227,217	47.48
李詠怡女士 <sup>(1、2)</sup>	1,376,000	0.06
黎健文先生 <sup>(3)</sup>	10,000,000	0.41
黎俊東先生 <sup>(2、4)</sup>	<u>250,000</u>	<u>0.01</u>
小計	<u><b>1,347,241,837</b></u>	<u><b>55.18</b></u>
其他董事		
袁國楨先生 <sup>(5、6)</sup>	607,000	0.02
沙振權教授 <sup>(6)</sup>	100,000	0.004
鍾國南先生 <sup>(6)</sup>	80,000	0.003
宏揚控股有限公司 <sup>(7)</sup>	475,251,000	19.47
其他計劃股東	<u>618,261,332</u>	<u>25.32</u>
已發行股份總數	<u><b>2,441,541,169</b></u>	<u><b>100.00</b></u>



附註： 上表附註如下：

1. 於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中370,668,722股股份，約佔本公司已發行股本總額的15.18%，已由臻達質押予上海實業。上海實業已同意，待該計劃於法院會議上獲批准後，上海實業應於法院會議日期起計三(3)個營業日內解除質押股份。臻達的全部已發行股本由VISTA Co直接或間接持有，而VISTA Co的全部已發行股本由Harvest VISTA Trust的受託人HSBC International Trustee Limited持有，該信託由黎健文先生及李詠怡女士作為創辦人並根據英屬處女群島法律成立。Harvest VISTA Trust的全權受益人包括黎健文先生、李詠怡女士及李詠怡女士的個人信託(受益人為李詠怡女士及其直系親屬)。臻達為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，臻達持有1,335,615,837股股份，其中1,159,227,217股股份將構成計劃股份的一部分，並將於計劃生效後予以註銷，而餘下176,388,620股股份為存續股份，不會構成計劃股份的一部分。
2. 本公司執行董事李詠怡女士為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，李詠怡女士持有250,000份購股權。黎俊東先生為本公司執行董事兼李詠怡女士的配偶。根據證券及期貨條例，李詠怡女士被視為於黎俊東先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。根據不可撤銷承諾，李詠怡女士已承諾將不會行使其持有的任何購股權並將就其持有的250,000份購股權接納購股權要約。
3. 本公司執行董事黎健文先生為要約人一致行動人士。黎健文先生被視為於其配偶持有的10,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.41%。
4. 本公司執行董事黎俊東先生為要約人一致行動人士並持有250,000股股份，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
5. 袁國楨先生為本公司執行董事，其持有250,000股股份及被視為於其配偶持有的357,000股股份中擁有權益，約佔本公司已發行股本總額的0.01%。
6. 任何該等本公司董事均未與要約人一致行動。
7. 宏揚控股有限公司為上海實業的間接全資附屬公司。宏揚控股有限公司與要約人並無任何關係。除上臻達就股份向上海實業(即宏揚控股有限公司的母公司)發行可交換債券外，臻達與宏揚控股有限公司並無關係。
8. 由於百分比數字已經四捨五入，上表百分比數字的總和可能不等於有關的小計或百分比數字總計。

- (G) 臻達、黎健文先生、黎俊東先生及李詠怡女士已向大法院承諾(i)不會於法院會議上投票並將促使其合法或實益擁有權益的任何股份將不會於法院會議上委派代表出席或投票；及(ii)將受計劃的約束，並簽立及作出以及促使簽立及作出為致使計劃生效而可能必須或適宜由其簽立或作出之一切有關文件、行為及事宜。

## 計劃

### 第一部分

#### 註銷計劃股份及按面值向要約人發行入賬列作繳足的新股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司已發行股本將透過註銷計劃股份而削減，而計劃股東(於記錄日期名列本公司股東名冊)將不再擁有與計劃股份有關的任何權利，但收取註銷價格的權利除外；
  - (b) 待有關削減已發行股本生效後並在其同時，本公司的已發行股本將透過向要約人發行與所註銷的計劃股份數目相同的新股份予以維持；及
  - (c) 本公司將應用因註銷計劃股份而於其賬簿內產生的進賬，按面值悉數繳足與已註銷的計劃股份數目相同的新股份，而該等新股份將如上文(b)段所述按面值向要約人配發及發行，併入賬列作繳足。

### 第二部分

#### 註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷計劃股份之代價，於記錄日期名列本公司股東名冊之各計劃股東將有權收取註銷價格(減股息調整(如有))。

### 第三部分

#### 一般資料

3. (a) 要約人須盡快(但無論如何須於生效日期後七個營業日內)向計劃股東寄發或安排寄發支票，以支付根據計劃第2段應付予計劃股東之有關款項。除須按及根據不可撤銷承諾的條款支付的遞延註銷價格外。若在以下時間香港發生任何惡劣天氣情況：(a)若於根據計劃支付註銷價格及/或根據購股權要約支付購股權發售價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時之前生效並於中午十二時正或其後不再生

效，郵寄支票的最遲日期仍將為同一營業日；或(b)若於根據計劃支付註銷價格及／或根據購股權要約支付購股權發售價的支票進行郵寄的最遲日期當日中午十二時正或其後生效，郵寄支票的最遲日期將延至下一個營業日(該營業日中午十二時及／或其後概無發出任何上述警告)(或中午十二時正或其後概無發生任何惡劣天氣情況的較晚營業日)。就此而言，「惡劣天氣」指在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號、黑色暴雨警告及／或香港政府公佈的「極端情況」。

- (b) 所有該等支票將放入預付郵資之信封內，以平郵方式按於記錄日期在本公司股東名冊所示該等計劃股東各自之登記地址寄發予彼等，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於本公司股東名冊排名首位之聯名持有人於記錄日期在本公司股東名冊所示之登記地址。
- (c) 所有支票之抬頭人須為按照計劃第3(b)段之條文於載有該支票之信封上所列之一名或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即充分解除要約人就該等支票所代表之款項所負之責任。
- (d) 所有相關支票之郵誤風險概由收件人承擔，要約人、本公司要約人就建議之獨家財務顧問、獨立財務顧問、本公司股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級職員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他參與建議的人士將不會就郵件寄失或延誤負責。
- (e) 於根據計劃第3(b)段寄出支票後六個曆月屆滿當日或之後，要約人有權取消或撤回任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現之任何有關支票之付款，並將該等支票所代表之款項存入要約人在所選之香港持牌銀行中以要約人名義開立之存款賬戶內。要約人須持有該等未兌現支票所代表之該等款項，直至由生效日期起計六年屆滿為止，並須於該日期前，從中向令要約人信納彼等各自有權獲得及彼等為收款人之支票並未兌現之人士支付根據計劃第2段應付之款項。要約人支付的任何款項，不包括有關人士根據計劃有權獲得的款項所累計的任何利息，並須扣除(如適用)法例規定的扣除額及所產生的開支。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納

任何人士有權收取有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)之證書須為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益之人士具有約束力。

- (f) 自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除計劃項下支付任何款項之任何進一步責任，而要約人將計劃第3(e)段所指存款賬戶當時之進賬款項結餘(如有)(包括累計利息)享有絕對權利，惟須扣除法律規定之任何扣除額及所產生之開支(如適用)。
  - (g) 第3(f)段應在法律規定的任何禁令或條件的規限下生效。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 計劃股份之所有股票將不再具有作為該等計劃股份所有權文件或憑證之效力，而其每名持有人須應本公司之要求，向本公司或本公司委任收取該等股票之任何人士交付該等股票以作註銷；
  - (b) 代表轉讓任何數目之計劃股份並於記錄日期仍然有效之所有轉讓文據，將失去其所有作為轉讓文據用途之效力；及
  - (c) 就任何計劃股份向本公司作出且於記錄日期有效之所有授權或其他指示將不再為有效之授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後，一旦大法院根據公司法第86條批准計劃的命令副本已交付開曼群島公司註冊處處長，以根據公司法第86(3)條進行登記，計劃即生效。
6. 除非計劃於最後截止日期(或要約人與本公司可能協定之較後日期或(如適用)大法院可能指示之日期，而在所有情況下，均獲執行人員許可)或之前已經生效，否則計劃將告失效。
7. 本公司及要約人可為及代表所有訂約方共同同意對計劃作出任何修訂或增補或大法院可能認為適合批准或施加之任何條件。
8. 所有成本、費用及開支將以計劃文件中所述的方式承擔及支付。

日期：2025年4月17日



# CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION GROUP COMPANY LIMITED

## 粵豐環保電力有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1381)

### 股東特別大會通告

茲通告粵豐環保電力有限公司(「本公司」)謹訂於2025年5月12日(星期一)下午2時30分(香港時間)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案。除另有界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2025年4月17日的計劃文件(「計劃文件」)所界定者具有相同涵義，而本通告構成計劃文件的一部分。

### 特別決議案

1. 「動議：

- (a) 待計劃在法院會議上獲批准的前提下，根據本公司與計劃股東(定義見協議安排)於2025年4月17日以協議安排(「協議」)印刷本的形式(已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資識別)或按照開曼群島大法院可能批准或施加的其他形式以及有關條款及條件訂立的協議，於生效日期(定義見協議)，透過註銷計劃股份(定義見協議)削減本公司股本中的已發行股份；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事作出一切彼認為就實施協議及根據協議削減本公司股本中的已發行股份而言屬必要或適宜之行動及事情，包括(但不限於)同意對協議作出開曼群島大法院可能認為適合施加的任何修訂或增補。」

## 普通決議案

2. 「動議：
- (a) 待第1(a)項決議案所指計劃股份註銷生效後，同時透過按面值向要約人(定義見協議)發行有關數目等於已註銷計劃股份數目的本公司股本中每股面值0.01港元的新普通股(入賬列作繳足)，將本公司股本中的已發行股份數目維持在先前的數額；
  - (b) 本公司根據上文第2(a)項決議案，將本公司賬簿因第1(a)項決議案所指註銷計劃股份所導致削減已發行股本而產生的進賬，用於按面值繳足發行予要約人的新普通股，並謹此授權本公司任何一名董事據此配發及發行相關股份；及
  - (c) 謹此授權本公司任何一名董事作出一切彼認為就實施協議及根據協議維持已發行股本而言屬必要或適宜之行動及事情，包括(但不限於)同意對協議作出開曼群島大法院可能認為適合施加的任何修訂或增補。」
3. 「動議謹此批准存續安排(定義見計劃文件)，其構成收購守則規則25下的特別交易(定義見計劃文件)。」
4. 「動議謹此批准土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項(定義分別見計劃文件)，其構成收購守則規則25下的特別交易(定義見計劃文件)。」
5. 「動議謹此批准可交換債券修訂(定義見計劃文件)，其構成收購守則規則25(定義見計劃文件)下的一項特別交易。」

日期：2025年4月17日

承董事會命  
粵豐環保電力有限公司

附註：

1. 股東特別大會的表決將以投票方式進行。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任任何數目的代表代其出席股東特別大會並投票。如委任多於一名代表，委任書上須註明每名代表所獲委任的股份數目。受委任代表毋須為本公司股東。
3. 為確定有權出席股東特別大會並可於會上投票的股份持有人名單，本公司將於2025年5月7日(星期三)至2025年5月12日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記(期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續)。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須在不遲於2025年5月6日(星期二)下午4時30分(香港時間)前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。



開曼群島大法院

金融服務部

案件編號：2025年FSD第0071號(IKJ)

有關公司法(2025年修訂版)第15及86條及

有關2023年大法院規例第102號命令(經修訂)及

有關粵豐環保電力有限公司

### 法院會議通告

茲通告開曼群島大法院(「大法院」)就上述事宜頒佈日期為2025年4月15日的命令(「命令」)，指示召開並舉行計劃股東(定義見下文所進一步界定之計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由粵豐環保電力有限公司(「本公司」)與計劃股東之間擬作出的協議安排(「計劃」)，而法院會議訂於2025年5月12日(星期一)下午3時正(香港時間)(或如較遲舉行，則於實際可行情況下於股東週年大會(定義見計劃文件(定義見下文))結束或延期後舉行)假座香港夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

計劃及說明(其中包括)計劃效力的說明備忘錄已納入日期為2025年4月17日的計劃文件(「計劃文件」)內，而本通告為該文件之一部分。計劃股東亦可於一般營業時間內向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)索取計劃文件的副本。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任其他人士(不論是否本公司之股東)，代其出席、發言及投票。適用於法院會議(或其任何續會或延會)之粉紅色代表委任表格隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會或延會並於會上投票。在該情況下，粉紅色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

如屬計劃股份(定義見計劃)的聯名持有人,任何一位有關聯名持有人均可就有關計劃股份於法院會議上投票(不論其為親自或委派代表投票),猶如彼為唯一有權投票者。然而,倘多於一位聯名持有人出席法院會議,凡排名首位之持有人已作出投票(不論其為親身或委派代表投票),其投票將獲接納,其他聯名持有人的投票則概不受理。就此而言,排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持有股份之排名次序為準。

如屬法團之計劃股東,計劃股東可通過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的有關人士擔任法院會議的法團代表及代表法團計劃股東行使同等權力,猶如法團計劃股東為本公司的個別計劃股東。

謹請將粉紅色代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本,在不遲於2025年5月10日(星期六)下午3時正(香港時間)交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓,惟倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回,亦可於法院會議上在投票表決前交予法院會議主席,且法院會議主席有絕對酌情權決定是否接納該表格。

大法院已通過命令而委任本公司任何一名獨立非執行董事擔任法院會議主席,如其未能出席,則由法院會議日期身為本公司高級職員的任何其他人士擔任法院會議主席,法院亦已指示法院會議主席須向法院呈報法院會議之程序及表決事宜。

計劃其後須經大法院批准,方可生效。

日期:2025年4月17日

代表董事會  
粵豐環保電力有限公司

附註:

1. 法院會議就計劃的表決將以投票方式進行。
2. 任何有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東,均有權委任任何數目的代表代其出席並投票。如委任多於一名代表,委任書上須註明每名代表所獲委任的計劃股份數目。受委任代表毋須為本公司股東。

3. 為確定有權出席法院會議並可於會上投票的計劃股份持有人名單，本公司將於2025年5月7日(星期三)至2025年5月12日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記(期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續)。為符合出席法院會議並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須在不遲於2025年5月6日(星期二)下午4時30分(香港時間)前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

以下為就購股權要約寄發予各購股權持有人的購股權要約函件的格式。

瀚藍(香港)環境投資有限公司  
香港上環  
永樂街72-76號  
永利大廈9樓C室

敬啟者：

**購股權要約**  
**要約人根據開曼群島公司法第86條**  
**通過協議安排**  
**將粵豐環保電力有限公司私有化**  
**之建議**

隨本函件附奉由瀚藍(香港)環境投資有限公司(「**要約人**」)及粵豐環保電力有限公司(「**公司**」)聯合刊發日期與本函件日期相同的計劃文件(「**計劃文件**」)。本函件所用但未有界定的詞彙，與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

要約人與公司於2024年7月22日聯合刊發該公告，當中陳述(其中包括)，於2024年7月22日，要約人要求董事會在滿足先決條件的前提下，就根據公司法第86條以協議安排方式對公司進行私有化向計劃股份持有人提出建議。誠如該公告所述，作為建議的一部分，要約人將向購股權持有人作出(或促使代其作出)適當要約，以根據收購守則規則13註銷所有未行使購股權(不論已歸屬或未歸屬)。購股權要約須於計劃生效後方可作實。

本函件載列購股權要約之條款並解釋閣下就閣下之購股權可以採取之行動。閣下在考慮此等行動時，請參閱計劃文件。

另請閣下留意購股權計劃之條款及條件。

### 購股權要約之條款

吾等就閣下持有之購股權提出購股權要約，惟須待計劃生效後方可作實。

任何根據購股權計劃授出而並無根據接納購股權要約而行使或(如適用)註銷的購股權，經協定後，將於計劃生效後失效。

閣下可透過於規定截止日期前遞交填妥之購股權要約接納表格接納購股權要約，及倘購股權要約成為無條件，閣下將有權就閣下之購股權相關股份收取購股權要約價。根據收購守則規則13，要約人將按購股權要約就未行使購股權持有人所持的每份未行使購股權，向彼等提供購股權要約價，即「透視」價(即註銷價4.90港元減行使價4.39港元)，用以註銷每份購股權。

購股權要約須待計劃生效後方可作實。條件載於計劃文件第七部分 — 說明備忘錄4.建議及計劃的條件及5.購股權要約的條件兩節。此外，就購股權要約項下的購股權要約價付款的支票將於生效日期後不遲於七個營業日(定義見收購守則)寄予購股權持有人。

閣下亦請參閱計劃文件第七部分 — 說明備忘錄「23.登記及付款」及「25.稅務意見」章節。

閣下務請留意計劃文件第五部分所載之獨立董事委員會函件以及計劃文件第六部分所載之獨立財務顧問函件，當中分別載有獨立董事委員會及獨立財務顧問就建議、計劃、存續安排、土地出售事項、智慧停車出售事項及寫字樓出售事項、可交換債券修訂及購股權要約提出之推薦建議。

## 購股權持有人可選擇採取之行動

概括而言，閣下就購股權可作出以下選擇：

- (a) 倘閣下於記錄日期為購股權持有人，閣下可根據本函件及計劃文件所載有關購股權之條款，就全部購股權接納購股權要約，並於接納表格「接受」一欄劃上剔號及最遲於2025年5月30日(星期五)下午四時三十分(香港時間)(或有關公告可能知會閣下之有關較後時間及/或日期)前交回，就閣下之購股權項下相關股份收取購股權要約價(倘計劃生效)；
- (b) 誠如本函件及計劃文件所載，閣下可根據購股權要約函件及計劃文件所載條款拒絕購股權要約，並於接納表格「拒絕」一欄劃上剔號及按其印列指示交回表格。拒絕購股權要約將應用於閣下截至記錄日期持有的所有購股權。倘閣下拒絕購股權要約，閣下將無權於計劃生效時就閣下任何購股權獲得購股權要約價。倘閣下拒絕購股權要約，而計劃生效後，閣下的購股權將告失效，且閣下將不會獲得購股權要約價或註銷價；或
- (c) 不採取任何行動。在此情況下，有待及取決於計劃生效後，閣下的購股權將告失效，且閣下將不會獲得購股權要約價或註銷價。

有關更多詳情，請參閱本函件其餘章節、計劃文件、接納表格及購股權計劃之條款。

## 於最後實際可行日期持有之未行使購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有之購股權之資料，可向公司的人力資源部門索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使任何閣下之購股權，閣下僅可就該等於記錄日期仍未獲行使或未歸屬之購股權接納購股權要約。

## 已失效之購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃條款現告失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。

## 專業意見

本函件所提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件或應採取之行動任何方面有疑問，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。

## 聲明

閣下簽署及交回已填妥之接納表格，即代表 閣下：

- (a) 保證及確認 閣下所接納購股權要約之每份購股權為有效及存續，不附任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益，及 閣下確定有關購股權之任何購股權證明或文件於購股權因 閣下根據接納表格接納購股權要約獲註銷後立即無效；
- (b) 閣下確定及同意不再擁有任何權利及責任，及放棄對任何一方（包括要約人及公司）有關 閣下所接納購股權要約持有之所有購股權之所有權利及申索，所有該等購股權相關之一切權利及責任將註銷；
- (c) 確認 閣下已遵守及獲准根據所有適用法律及規定收取及接納購股權要約及其任何修訂， 閣下已取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意，並已遵照所有必要的正式手續及監管或法律規定作出所需的所有登記或存檔，及已繳付所有發行、轉讓或其他稅項、稅款或其他 閣下於任何司法權區就有關接納應繳付之所需款項，及 閣下並無採取或遺漏採取任何行動，以致將會或可能導致公司、要約人或彼等各自之顧問（包括中信證券）、獨立財務顧問及股份過戶登記處或任何其他人士，就購股權要約或 閣下接納該要約方面違反任何司法權區之法律或監管規定，並且有關接納、交出及／或註銷購股權將根據所有適用法律法規生效及具有約束力；
- (d) 確認 閣下在接納表格所作決定不得撤銷或更改；
- (e) 同意（作為購股權要約之代價）解除及放棄因購股權及／或購股權要約而產生或與之相關的針對任何人士（包括公司、要約人及其高級職員及各自之顧問）的所有現有及未來申索、要求、行動及／或訴訟（不論是否以合約、法定或其他形式，亦不論於簽署接納表格時是否已知悉或可能知悉或在 閣下預期之內，並以法律並無禁止的最大範圍為限）；



- (f) 授權要約人、公司、中信證券及／或彼等任何一方可能指定的有關人士作出因實施 閣下在接納表格上所作出的接納或與之相關的一切必須或合宜的行為及事項以及代表 閣下填寫、修改及簽立任何文件，而 閣下據此承諾執行有關接納所需的任何其他保證；
- (g) 承諾確認及追認任何經由或根據本函件及接納表格授權或委任之任何人士代表 閣下所採取之任何適當或合法行動；
- (h) 授權公司向要約人轉交可能識別 閣下身份的任何個人資料(包括但不限於 閣下姓名、 閣下出生日期、聯絡方式、國籍、身份證明或護照號碼、稅務居民身份、社會保障號碼(或同等級別資料)、銀行賬戶詳情及 閣下購股權詳情)，並授權要約人就與實施購股權要約直接或間接相關的所有事宜收集、使用及處理有關個人資料。 閣下同意簽立公司或要約人可能要求之任何其他文件，以使有關授權生效；及
- (i) 確認 閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件(包括但不限於計劃文件、本函件及接納表格所載者)，且 閣下已接獲及閱覽計劃文件及本函件。

#### 一般事項

- (a) 所有由或向購股權持有人交付或寄發之通訊、通告、接納表格、支票、證明書及其他任何性質之文件，將在所有風險概由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而要約人、公司或中信證券概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。
- (d) 就購股權要約妥為簽立接納表格，將構成授權要約人及公司或彼等任何一方可能指定的有關人士代表接納的購股權持有人，填妥及簽立接納表格及任何文件及作出所有其他必須的或權宜的行動，藉以取消或賦予要約人或要約人指定之該等人士所有購股權持有人就有關接納所涉及的購股權之權利。

- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥、簽立或收訖，包括未能按照指定日期收訖或並無任何見證人見證簽立任何接納表格，倘要約人認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格將被視作有效，猶如其已填妥、簽立及收訖。
- (f) 閣下就特定之購股權填寫接納表格，即表示 閣下不可撤回地選擇授權要約人、公司及／或彼等各自代理向 閣下寄發或促使向 閣下寄發 閣下有權收取之付款，有關風險概由 閣下承擔。
- (g) 購股權要約的任何接納及收取現金代價可能引發須由要約人及／或公司履行預扣責任的稅項。根據購股權要約向 閣下支付的現金代價可能已扣除該等適用稅項(如有)。購股權持有人如對購股權要約的稅務影響任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

### 就接納購股權要約應採取之行動

為接納購股權要約， 閣下應最遲於2025年5月30日(星期五)下午4時30分前(香港時間)(或有關公告可能知會 閣下之較後時間及／或日期)，將填妥及簽立之接納表格連同有關證明書(如有)或任何其他向 閣下授出購股權的證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)交回公司，地址為香港上環德輔道西9號28樓，並註明「粵豐環保電力有限公司 — 購股權要約」。倘 閣下未有填妥接納表格且計劃生效後， 閣下之購股權將會失效。

在向本公司交回接納表格前，請確保 閣下已妥為簽立接納表格，並且 閣下是在見證下簽署。

假設購股權要約將於2025年5月30日(星期五)截止，預期購股權要約價付款將不遲於生效日期(即2025年6月10日(星期二))後七個營業日(定義見收購守則)作出。

概不會就接獲任何接納表格、有關證明書(如有)或授出購股權之任何其他證明文件或其他所有權或權益文件(及／或就此所需的任何可信納的彌償)發出收訖證明。

### 責任聲明

瀚藍及瀚藍環境的董事願就本函件所載資料(不包括關於集團的資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本函件所表達意見(不包

括董事所表達意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事項，足以令致本函件所載任何陳述產生誤導。

各董事願就本函件所載資料(不包括有關要約人的資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知，本函件所表達意見(不包括要約人董事所表達意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本函件並無遺漏任何其他事項，足以令致本函件所載任何陳述產生誤導。

此 致

列位購股權持有人 台照

代表

瀚藍(香港)環境投資有限公司

董事  
吳志勇

董事  
湯玉雲

謹啟

2025年4月17日