

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



CANVEST ENVIRONMENTAL PROTECTION GROUP COMPANY LIMITED

粵豐環保電力有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1381)

補充公告

有關土地出售事項、智能泊車出售事項及辦公大樓出售事項的 關連交易及特別交易

茲提述粵豐環保電力有限公司(「本公司」)日期為2024年7月22日之公告(「該公告」)，內容有關(其中包括)土地出售事項、智能泊車出售事項及辦公大樓出售事項(「該等出售事項」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。本公司謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關該等出售事項之相關資產估值及財務影響的額外資料。

該等出售事項下各相關資產採用的估值方法

土地出售事項

誠如該公告所披露，粵豐科維附屬公司買賣協議的代價釐定基準之一為相關資產根據獨立估值師編製的估值報告，於2024年7月10日的估算價值總值約人民幣135百萬元。

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。

智能泊車出售事項

誠如該公告所披露，粵豐科技買賣協議的代價釐定基準之一為粵豐科技根據獨立估值師編製的估值報告於2024年6月30日的估算價值總值約人民幣26百萬元。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。

辦公大樓出售事項

誠如該公告所披露，KK買賣協議的代價釐定基準之一為相關資產根據獨立估值師編製的估值報告於2024年6月30日的估算價值總值約165百萬港元。

於對辦公大樓出售事項相關資產進行物業權益評估時採納市場法，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完成。於比較該等交易與該物業時，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

該等出售事項的財務影響

土地出售事項

誠如該公告所披露，由於土地出售事項，預期將不會錄得重大收益或虧損，此乃由粵豐科維附屬公司買賣協議項下的代價人民幣135百萬元減去該土地的土地使用權及地上建築物於2024年6月30日的總成本人民幣135百萬元而得出。

智能泊車出售事項

誠如該公告所披露，根據(其中包括)智能泊車出售事項的代價、相關資產於2024年6月30日的未經審核賬面值及有關智能泊車出售事項的估計開支，預期本集團將因智能泊車出售事項而錄得虧損約43百萬港元。此乃源於粵豐科技買賣協議項下之代價30百萬港元減去粵豐科技於2024年6月30日綜合淨資產之賬面淨值(完成減值評估前)73百萬港元。

辦公大樓出售事項

誠如該公告所披露，預期本集團將因辦公大樓出售事項錄得虧損約85百萬港元。此乃源於KK買賣協議項下之代價165百萬港元減去KK VII (BVI) Limited及KK VIII (BVI) Limited於2024年6月30日淨資產之總賬面淨值(完成減值評估前)250百萬港元。

除上文所披露者外，該公告所載的所有其他資料維持不變。本補充公告為該公告之補充，應與該公告一併閱讀。

承董事會命
粵豐環保電力有限公司
主席
李詠怡

香港，2024年8月7日

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