

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Blue River Holdings Limited

藍河控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：498)

有關 須予披露交易之 補充公告

茲提述Blue River Holdings Limited藍河控股有限公司(「本公司」)日期為2024年3月21日之公告(「該公告」)，內容有關出售Blue River Wuhan Port Limited全部已發行股份及轉讓其結欠之股東貸款。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具相同涵義。

本公司謹此向股東及潛在投資者提供有關業務估值之進一步資料。

業務估值之基準與假設

本公司所委聘獨立估值師(「估值師」)在業務估值過程中根據資產法得出出售集團之各項資產及負債於2024年1月31日(「估值日期」)之評估價值時所採用之基準與假設(摘錄自業務估值相關估值報告)以及關鍵量化輸入數據如下：

物業、機械及設備

物業、機械及設備包括樓宇、汽車、物流及分銷設施、船舶、辦公設備及租賃物改良。

樓宇及辦公設備

就樓宇及辦公設備進行估值時採用成本法，根據類似資產之現行市價考慮再造或重置全新狀況之評估資產所需成本，並計及以觀察狀況或陳舊現狀（不論歸因於物理、功能或經濟因素）為依據之應計折舊撥備。

評估樓宇價值時，參考相關市場之現行建築成本而釐定目前重置成本。根據樓宇所屬類別，並考慮相關專業、管理及財務成本，所採用之建築成本介乎每平方米約人民幣600元至人民幣3,700元。折舊系數介乎約52.7%至57.7%，反映樓宇（建於2006年至2008年間）之磨損折舊，當中假設採用直線折舊並計及其使用年期為35年。於估值日期，樓宇經評估之總折舊重置成本約為人民幣1,550,000元（相當於約1,698,000港元）。

評估構築物及辦公設備價值時，估值師(i)參考構築物及辦公設備之原始成本；(ii)計及通脹而調整相關成本；(iii)採用5%剩餘率；及(iv)構築物及辦公設備之折舊系數介乎約0.9%至88.1%，當中假設採用直線折舊並計及其使用年期為5年至35年。於估值日期，構築物及辦公設備經評估之折舊重置成本分別約為人民幣2,753,000元（相當於約3,015,000港元）及人民幣274,000元（相當於約300,000港元）。

汽車、船舶以及物流及分銷設施

就汽車、船舶以及物流及分銷設施進行估值時採用市場法，並參考相關可資比較市場證據。

就汽車進行評估時，估值乃基於本集團管理層所提供有關車輛之資料，包括但不限於車輛整體運作狀況良好之事實。任何延期維護、物理磨損、操作故

障、缺乏效用或其他區分車輛與同類新車之可觀察條件均被記錄，並構成估值師在得出價值時所作判斷之一部分。

針對出售集團所擁有之三輛汽車，估值師從相關市場選取品牌、型號及載客量相同，且出廠日期及行駛里程數據相近之二手汽車作比較。參照二手市場資訊，該三輛汽車所採用之單價介乎約人民幣85,000元至人民幣149,000元。於估值日期，該等汽車之評估總值約為人民幣372,000元（相當於約407,000港元）。

由於(i)本集團管理層表示現有船舶以及物流及分銷設施僅為液化石油氣業務而設；及(ii)估值之基準乃武漢逐步淘汰液化石油氣車輛導致出售集團關閉所有液化石油氣汽車加氣站並使其液化石油氣業務變得微不足道，估值師在得出現有船舶以及物流及分銷設施之價值時已考慮市場交易證據及廢鋼當前市價。

評估船舶價值時，估值師經參考估值日期廢鋼市價每噸約人民幣2,590元後得出船舶（淨重685噸）價值約為人民幣1,770,000元（相當於約1,939,000港元）。

就物流及分銷設施（包括六個位於液化石油氣儲庫基地之液化石油氣儲罐）進行估值時，估值師已計及拆除液化石油氣儲罐之成本以及廢鋼市價。參照出售集團於2018年拆除四個儲罐之總拆除成本（每個儲罐之單位拆除成本為人民幣342,500元）並按通脹率約7%作出調整，拆除餘下六個液化石油氣儲罐之總成本預計約為人民幣2,200,000元。按估值日期廢鋼市價每噸約人民幣2,120元計算，六個經拆除液化石油氣儲罐（估計淨重約2,250噸）之總殘值約為人民幣4,770,000元。按總殘值扣除總拆除成本計算，六個液化石油氣儲罐之評估價值約為人民幣2,570,000元（相當於約2,815,000港元）。

租賃物改良

由於租賃物改良並無重大轉售價值，並將由出售集團保留作持續業務營運，其評估價值已反映於估值日期各自之賬面淨值中。因此，估值師假設租賃物改良於估值日期之賬面淨值與評估價值之間不存在重大差異，並於估值時採用賬面淨值作為其評估價值。

使用權資產

使用權資產包括土地使用權及承租人於租期內使用租賃資產之權利。

土地使用權

土地使用權涉及液化石油氣儲庫基地。估值師採用直接比較法對土地進行估值，當中假設土地於現況下交吉出售，並參考相關市場上具有類似特徵之可資比較土地銷售交易。

評估液化石油氣儲庫基地(獲授作公共設施用途之期限於2047年2月28日屆滿)之土地使用權價值時，估值師已識別兩項可資比較土地銷售交易之詳盡清單如下：

- (i) 一幅位於黃陂區祁家灣街環祁北路以南、祁研路以西之地塊，佔地4,853.25平方米，於2022年9月28日以代價人民幣3,300,000元成交，即單價為每平方米約人民幣680元；及
- (ii) 一幅位於黃陂區前川街創業中路以東、創新大道以北之地塊，佔地12,000.12平方米，於2023年5月19日以代價人民幣8,200,000元成交，即單價為每平方米約人民幣683元。

上述地塊獲許可作公共設施用途，許可容積率為0.3。

估值師經計及時間及地點因素以及剩餘年期修正系數(考慮土地使用權共計41年中剩餘年期約23.08年之土地折舊)等因素作出適當調整後得出土地面積單價為每平方米約人民幣514元。液化石油氣儲庫基地(佔地合共65,070.59平方米)之土地使用權於估值日期之評估價值約為人民幣33,400,000元(相當於約36,583,000港元)。

租賃資產

由於承租人使用租賃資產之權利並無重大轉售價值，並將由出售集團保留作持續業務營運，估值師假設承租人權利於估值日期之賬面值與評估價值之間不存在重大差異，並於估值時採用賬面值作為其評估價值。

流動資產及流動負債

資產負債表內流動資產指可於一年內合理轉換為現金之流動資產，而流動負債則指一年內到期之債務或義務。因此，估值師假設流動資產及負債於估值日期之賬面值與評估價值之間不存在重大差異，並於估值時採用流動資產及負債於估值日期之賬面值作為其評估價值。

租賃負債

租賃負債(非流動)指超過一年之租賃付款義務。估值師假設租賃負債(非流動)於估值日期之賬面值與評估價值之間不存在重大差異，並於估值時採用非流動負債於估值日期之賬面值作為其評估價值。

出售集團之賬面值及評估價值

出售集團各項資產及負債於估值日期之賬面值及評估價值以及兩者之間的差異(「差異」)載於下表：

	賬面值 千港元	評估價值 千港元	差異 千港元	附註
資產				
非流動資產				
物業、機械及設備				
—樓宇	108	4,713	4,605	(i)
—汽車	238	407	169	
—物流及分銷設施	1,424	2,815	1,391	(i)
—船舶	42	1,939	1,897	(i)
—辦公設備	303	300	(3)	
—租賃物改良	210	210	—	
使用權資產				
—土地使用權	22,728	36,583	13,855	(ii)
—租賃資產	2,239	2,239	—	
小計	27,292	49,206	21,914	
流動資產				
應收賬款及預付款項	2,029	2,029	—	
短期銀行存款	2,191	2,191	—	
銀行及手頭現金	4,558	4,558	—	
小計	8,778	8,778	—	
總資產	36,070	57,984	21,914	
負債				
流動負債				
應付賬款及應計費用	20,648	20,648	—	
合約負債	2,465	2,465	—	
應付同系附屬公司款項	3,287	3,287	—	
應付直接控股公司款項	319,237	319,237	—	
其他借款	28,000	28,000	—	
應付稅項	398	398	—	
租賃負債	1,445	1,445	—	
小計	375,480	375,480	—	
非流動負債				
租賃負債	716	716	—	
小計	716	716	—	
總負債	376,196	376,196	—	
淨資產／(負債)	(340,126)	(318,212)	21,914	

附註：

- (i) 於估值日期，樓宇、物流及分銷設施以及船舶之賬面值按使用價值列賬。
- (ii) 於估值日期，土地使用權之賬面值按成本減折舊列賬。
- (iii) 上表所示數字經四捨五入調整。

出售集團於估值日期之資產及負債賬面值乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。根據香港財務報告準則，「物業、機械及設備」按成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬，而「使用權資產」則按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就重新計量任何租賃負債作出調整。於報告期末，本集團審閱使用年期有限之物業、機械及設備以及使用權資產之賬面值，以釐定該等資產有否出現任何減值虧損跡象，若出現任何有關跡象，則估計相關資產之可收回金額，從而確定減值虧損(如有)之程度。可收回金額為公平價值減出售成本與資產或現金產生單位(「現金產生單位」)使用價值兩者中之較高者。公平價值減出售成本指知情且自願各方之間透過公平交易出售資產或現金產生單位而獲取之款項扣除出售成本。使用價值指預計從資產或現金產生單位產生估計未來現金流量之現值。

受現金產生單位之性質所限，未能在當地識別出類似資產交易，加上缺乏依據對知情且自願各方之間透過公平交易出售資產所獲取款項作出可靠估計，故無法確定公平價值減出售成本。因此，資產或現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計量。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而該稅前貼現率反映當前市場對貨幣時間價值之評估以及資產或現金產生單位之特定風險(並未就估計未來現金流量作出調整)。

鑑於(i)差異因兩種不同計量基準而引致；(ii)出售集團之資產及負債賬面值乃根據香港財務報告準則編製；及(iii)業務估值項下估值遵循國際評估準則理事會所頒佈之國際評估準則，董事認為差異屬公平合理。

承董事局命

Blue River Holdings Limited
藍河控股有限公司

公司秘書

何詩雅

香港，2024年4月17日

於本公告日期，董事局由下列董事組成：

執行董事：

鄭啟成(主席兼總裁)

柯偉俊

獨立非執行董事：

William GILES

余仲良

藍章華