
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動**有任何疑問**，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的新豐泰集團控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



Sunfonda Group Holdings
SUNFONDA GROUP HOLDINGS LIMITED
新豐泰集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：01771)

主要交易
出售目標公司

除文義另有指明外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至17頁。

本公司已根據上市規則第14.44條取得股東就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。本通函現寄發予股東，僅供參考。

2025年5月26日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 – 目標公司估值報告	18
附錄二 – 本集團財務資料	35
附錄三 – 一般資料	41

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京新豐泰博奧」	指	北京新豐泰博奧汽車銷售服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	中國法律規定的除星期六、星期日及公眾假期以外的任何日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	新豐泰集團控股有限公司，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
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	完成日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議擬由賣方建議向買方出售目標公司全部股權
「誠意金」	指	西安中嶼於2025年1月25日向陝西新豐泰汽車技術開發支付的人民幣1.0百萬元誠意金
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方訂立日期為2025年3月10日的股權轉讓協議(經補充協議所補充及修訂)
「簽立日期」	指	2025年3月10日，各方簽立股權轉讓協議的日期

釋 義

「Golden Speed」	指	Golden Speed Enterprises Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東並由胡德林先生全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	根據上市規則，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司核心關連人士之任何人士或公司或彼等各自之最終實益擁有人，且為獨立於本公司及其核心關連人士之第三方
「該土地」	指	佔地面積為33,654.8平方米之土地
「最後可行日期」	指	2025年5月21日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「胡德林先生」	指	胡德林先生，董事會主席、執行董事及本公司控股股東，趙敏女士的配偶
「趙敏女士」	指	趙敏女士，執行董事及本公司控股股東，胡德林先生的配偶
「履約保證金」	指	買方根據股權轉讓協議向陝西新豐泰汽車技術開發支付的總額人民幣10.0百萬元款項，作為買方在股權轉讓協議項下擬進行的交易完成前履行文物檢查義務的履約保證金，其中包括誠意金人民幣1.0百萬元及應於簽立日期後五天內支付的後續款項人民幣9.0百萬元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「買方」或「西安中嶼」	指	西安中嶼房地產有限公司，根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「陝西新豐泰汽車技術開發」	指	陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「陝西新豐泰匯翔」	指	陝西新豐泰匯翔汽車銷售服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「陝西新豐泰駿美」	指	陝西新豐泰駿美汽車銷售服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「陝西新豐泰尚眾」	指	陝西新豐泰尚眾汽車銷售服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「陝西新豐泰迎賓」	指	陝西新豐泰迎賓汽車銷售服務有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義

釋 義

「新豐泰香港」	指	新豐泰(香港)有限公司，根據香港法律註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「補充協議」	指	日期為2025年4月25日的股權轉讓協議之補充協議，以修訂股權轉讓協議的若干條款
「目標公司」	指	西安新豐泰涇河物流開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「目標物業」	指	物業包括位於中國陝西省西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號的一幅土地的土地使用權，佔地面積為33,654.8平方米，作住宅用途，土地使用權將於2080年6月1日到期
「Top Wheel」	指	Top Wheel Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東
「賣方」	指	陝西新豐泰匯翔、陝西新豐泰駿美、北京新豐泰博奧、陝西新豐泰尚眾、陝西新豐泰迎賓、延安新豐泰博奧及新豐泰香港，各自為一名賣方，並統稱賣方
「Win Force」	指	Win Force Enterprises Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東並由趙敏女士全資擁有
「延安新豐泰博奧」	指	延安新豐泰博奧汽車有限責任公司，根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米



Sunfonda Group Holdings
SUNFONDA GROUP HOLDINGS LIMITED
新豐泰集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：01771)

執行董事：
胡德林先生(主席)
趙敏女士(首席執行官)
陳瑋女士
鄧寧先生

獨立非執行董事：
劉曉峰博士
韓秦春博士
劉啟明先生

註冊辦事處：
Grand Pavilion, Hibiscus Way
802 West Bay Road
P.O. Box 31119
KY1-1205
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港北角
蜆殼街9-23號
秀明中心13樓D室

敬啟者：

主要交易
出售目標公司

1. 緒言

茲提述本公司日期為2025年3月10日、2025年3月12日、2025年3月24日、2025年4月25日及2025年5月6日內容有關出售事項的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)本集團財務資料；及(iii)根據上市規則須予披露的其他資料。

董事會函件

2. 出售事項

於2025年3月10日(於交易時段後)，賣方(均為本公司的間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售目標公司之全部股權。於最後可行日期，目標公司擁有位於陝西省西安市高陵區涇河工業園的目標物業。

於簽立股權轉讓協議後，目標公司接獲中國政府部門關於目標物業週邊紅線的回覆函。根據中國政府部門的回覆函，由於目標物業所在土地範圍的整體規劃調整，目標物業的可開發面積將由33,654.8平方米減少至28,520平方米。因此，賣方及買方於2025年4月25日訂立補充協議，以修訂股權轉讓協議的若干條款，包括出售事項的代價及支付安排。

3. 股權轉讓協議

股權轉讓協議(經補充協議所修訂及補充)之主要條款載列如下：

日期： 2025年3月10日

訂約方：

- (1) 陝西新豐泰匯翔、陝西新豐泰駿美、北京新豐泰博奧、陝西新豐泰尚眾、陝西新豐泰迎賓、延安新豐泰博奧(各自為一名「**境內賣方**」，並統稱「**境內賣方**」)及新豐泰香港(均為本公司的間接全資附屬公司)(作為賣方)；
- (2) 西安中嶼(作為買方)。

將出售的資產：

- (1) 目標公司的全部股權；及
- (2) 目標物業

有關目標公司及目標物業的詳情，請參閱本通函「有關目標公司及目標物業的資料」一段。

董事會函件

代價及支付安排：

股權轉讓協議中載述的初始代價為人民幣81.92百萬元。誠如補充協議所修訂，買方應就出售事項支付予賣方的總代價將包括以下各項，且應付各賣方的金額應根據其各自佔目標公司的持股百分比按比例計算：

- (1) 初步轉讓價人民幣71.1372百萬元（「**初步轉讓價**」），乃基於以下各項釐定：(i)目標物業的可開發面積已由33,654.8平方米修訂為28,520平方米（「**可開發面積減少**」）；及(ii)目標公司並未就可開發面積減少收到政府部門任何形式的補償；及
- (2) 若目標公司於簽立補充協議後收到政府部門因可開發面積減少而給予的任何補償，買方須於目標公司收到相關補償後10天內將所收到的全部補償轉付予賣方（「**經調整價格**」）。

賣方與買方同意共同努力，爭取於完成後六個月內，從相關政府部門獲得有關是否會就可開發面積減少向目標公司提供任何補償，以及有關補償的形式及時間的正式確認，以釐定買方是否須向賣方支付任何經調整價格。本公司將透過公告或於其年度或中期報告中向股東更新與政府部門磋商及／或補償(如有)有關的進展情況。

賣方將透過與政府部門溝通密切關注政府補償(如有)的狀況，並將在補償獲得批准後立即要求買方將補償轉付予賣方。如買方未能於補充協議規定的時間內將補償轉付予賣方，賣方可考慮透過法律手段維護其合法權益。

董事會函件

初步轉讓價應按以下方式結算：

- (1) 西安中嶼已於2025年1月25日向陝西新豐泰汽車技術開發支付誠意金人民幣1.0百萬元；
- (2) 於股權轉讓協議簽立日期(「**簽立日期**」)後五天內，西安中嶼已向陝西新豐泰汽車技術開發支付人民幣9.0百萬元，該款項連同誠意金將成為買方就文物檢查支付的履約保證金。於通函發佈後，履約保證金人民幣10.0百萬元應自動轉換為買方根據陝西新豐泰匯翔及北京新豐泰博奧各自佔目標公司的持股百分比按比例向彼等支付代價的一部分。

本公司應在簽立日期後90天內發佈通函。未能在簽立日期後90天內發佈通函不應被視為任何一方違約。在此情況下，買方或賣方均有權通過於通知有關情況的日期後或於簽立日期後第90天後五天內向另一方發出書面通知終止本協議，而賣方須在扣除所有算定損害賠償或補償金(如有)後將履約保證金不計利息退還予買方；

- (3) 買方應在(i)本公司發佈通函日期，或(2)履約保證金的結算日期後第70天二者中較晚日期後三日內，向陝西新豐泰匯翔及北京新豐泰博奧支付總額人民幣21,762,831元(「**第一期付款**」)。

董事會函件

- (4) 雙方應在第一期付款結算後三個營業日內，編製並向目標公司的市場監督主管部門提交申請文件，以完成變更登記及備案程序（「**第一批股權轉讓**」），包括以下內容：
- (i) 將陝西新豐泰匯翔及北京新豐泰博奧擁有的目標公司的全部股權（佔目標公司約44.6501%的股權）轉讓予買方；及
 - (ii) 對目標公司的組織章程細則作出必要修訂。
- (5) 待全數收回目標公司總計約人民幣11.1百萬元之應收賬款後，買方應在第一批股權轉讓的完成日期後60天內，(i)向除陝西新豐泰匯翔及北京新豐泰博奧以外的剩餘境內賣方支付總額人民幣35,817,651元；及(ii)將人民幣3,556,718元（「**託管資金**」）匯入託管賬戶，作為收購新豐泰香港所持股權的付款（「**第二期付款**」）。

在第二期付款結算後三個營業日內，雙方應編製並向目標公司的市場監督主管部門提交申請文件，以完成變更登記及備案程序（「**最終股權轉讓**」），包括以下內容：

- (i) 將除陝西新豐泰匯翔及北京新豐泰博奧以外的剩餘賣方所擁有的目標公司的全部剩餘股權轉讓予買方，於交易完成後，買方將擁有目標公司100%的股權；

董事會函件

- (ii) 應買方要求，將目標公司的名稱更改為新的可註冊名稱；
- (iii) 將目標公司的法定代表人、董事、監事及經理變更為買方指定的人員；及
- (iv) 對目標公司的組織章程細則作出必要修訂。

出售事項的先決條件：

提交第一批股權轉讓及最終股權轉讓的申請文件的前提條件是在相關提交時或之前滿足或獲豁免以下所有先決條件：

- (1) 在提交第一批股權轉讓的申請文件之前，各方已完成並獲得政府部門的所有必要內部批准、許可、同意、批文、註冊或備案及任何其他第三方同意(如需要)，以簽立及履行股權轉讓協議，包括獲得聯交所對本公司發佈本通函的書面批准；
- (2) 買方已根據股權轉讓協議妥善及全數結算應付予賣方的所有款項；
- (3) 各方已在所有重大方面履行或遵守其在股權轉讓協議項下的所有義務、承諾及保證(包括相關陳述及保證的準確性及真實性)；及
- (4) 政府部門並未制定、發佈、頒佈或實施任何政府命令，導致股權轉讓協議無效或限制或禁止其項下擬進行交易的實施。

董事會函件

除非豁免相關先決條件將導致違反適用法律，否則任何一方均可通過向另一方提供書面通知豁免另一方履行其於先決條件下的全部或部分義務。

於最後可行日期，概無上述先決條件獲達成或豁免。

完成：

完成應在最終股權轉讓完成之日作實。

雙方應根據股權轉讓協議的條款完成所有必要程序，以便將託管資金匯付予新豐泰香港。

釐定股權轉讓協議項下代價的基準

股權轉讓協議下的代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，當中已考慮(i)根據獨立物業估值師基於資產法(涵蓋目標公司所有資產及相關負債)編製之估值報告，目標公司於2025年2月28日之全部股權市值約人民幣85.0百萬元(「**估值**」)；(ii)基於可開發面積減少的幅度對初始代價作出的調整；(iii)於最後可行日期就可開發面積減少從中國政府部門可收取的補償金額的不確定性；(iv)現行市況；及(v)下文「進行出售事項的理由及裨益」一段所述因素。

初始代價人民幣81.92百萬元包括(i)目標物業的代價人民幣70.67百萬元，乃參考按估值計算之目標物業的市值約人民幣73.83百萬元及根據賣方與買方商定的一定程度的折扣釐定；及(ii)目標公司其他資產的代價人民幣11.25百萬元，乃參考按估值計算之目標公司流動資產淨值的市值人民幣11.25百萬元釐定。經修訂初步轉讓價人民幣71.1372百萬元包括(1)目標物業按比例調整後的代價人民幣59.89百萬元；及(2)目標公司其他資產的代價人民幣11.25百萬元。

於訂立股權轉讓協議時，訂約各方的意圖是目標物業可供開發的佔地面積將為33,654.8平方米。然而，由於中國政府對土地規劃作出調整，目標物業的可開發面積現將減少至28,520平方米。可開發面積減少最終將影響目標物業的價值及潛在用途。有見及此，在訂約各方經過公平磋商後，賣方與買方一致同意訂立補充協議，以修訂總代價，從而反

董事會函件

映因可開發面積減少而引致的情況變動。考慮到(i)經修訂代價乃根據目標物業的可開發面積減少按比例調整；及(ii)政府對可開發面積減少的補償(如有)須悉數轉讓予賣方，董事會(包括獨立非執行董事)認為經調整代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

估值報告全文載於本通函附錄一。

初步轉讓價較(i)目標公司於2025年2月28日未經審核資產淨值約人民幣20.0百萬元溢價約255.7%；及(ii)目標公司的估值約人民幣85.0百萬元折讓約16.3%。較目標公司的估值折讓約16.3%主要由於(i)當下投資市場的疲軟，出售事項的代價參照估值產生了一定程度的折讓；及(ii)估值未考慮可開發面積減少，因為估值乃於本公司接獲中國政府部門的相關通知之前進行。

於達致評估結果時，獨立估值師假設(其中包括)：

- (1) 所提供的資料乃由目標公司管理層經審慎周詳考慮後合理編製；
- (2) 在目標公司經營或擬經營所在地經營業務的所有相關法律批准及營業證書或牌照均已正式獲得且到期後可更新；
- (3) 目標公司經營或擬經營所在地的現行稅務法律不會發生重大變化，應納稅率將保持不變，且所有適用法律及法規將得到遵守；
- (4) 目標公司經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或金融狀況不會發生重大變化，從而對目標公司的應佔收入及盈利能力產生不利影響；
- (5) 目標公司經營所在地的利率及匯率與現行利率及匯率不會有重大差異；
- (6) 目標公司的核心業務營運與當前或預期的核心業務營運不會有重大差異；及
- (7) 目標公司管理層提供的有關目標公司的資料真實、準確。

董事會認為獨立估值師對目標公司股權所採取的範圍、方法及假設屬公平合理。

董事會函件

4. 有關目標公司及目標物業的資料

目標公司為一家在中國成立的有限公司。於最後可行日期，目標公司由陝西新豐泰匯翔、陝西新豐泰駿美、北京新豐泰博奧、陝西新豐泰尚眾、陝西新豐泰迎賓、延安新豐泰博奧及新豐泰香港分別直接擁有約28.5002%、19.0001%、16.1499%、12.3498%、9.5001%、9.5001%及4.9998%，並為本公司的間接全資附屬公司。於最後可行日期，目標公司擁有目標物業，並主要從事境內物流服務。

於完成後，本集團將不再擁有目標公司及目標物業的任何權益。因此，目標公司及目標物業的財務業績將不再綜合計入本集團財務報表。

以下載列目標公司截至2024年12月31日止兩個財政年度之未經審核財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2023年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入	6,007.0	4,745.8
除稅前溢利／(虧損)淨額	344.6	(520.1)
除稅後溢利／(虧損)淨額	341.5	(517.8)

根據目標公司的未經審核財務資料，於2025年2月28日，目標公司的資產總值及資產淨值分別為約人民幣20.6百萬元及人民幣20.0百萬元。

目標物業包括位於中國陝西省西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號的一幅土地，佔地面積為33,654.8平方米，作住宅用途，土地使用權將於2080年6月1日到期。根據中國政府部門關於目標物業週邊紅線的回覆函，由於目標物業所在土地範圍的整體規劃調整，目標物業的可開發面積將為28,520平方米。

5. 有關本公司及賣方的資料

本公司為一家投資控股公司。本集團主要在中國從事汽車銷售及服務。

陝西新豐泰匯翔為一家根據中國法律在中國陝西省西安市成立的有限公司，主要從事售後鍍金噴塗中心業務。於最後可行日期，陝西新豐泰匯翔為本公司的間接全資附屬公司。

董事會函件

陝西新豐泰駿美為一家根據中國法律在中國陝西省西安市成立的有限公司，主要從事汽車銷售及服務。於最後可行日期，陝西新豐泰駿美為本公司的間接全資附屬公司。

北京新豐泰博奧為一家根據中國法律在中國北京市成立的有限公司，主要從事汽車銷售及服務。於最後可行日期，北京新豐泰博奧為本公司的間接全資附屬公司。

陝西新豐泰尚眾為一家根據中國法律在中國陝西省西安市成立的有限公司，主要從事汽車銷售及服務。於最後可行日期，陝西新豐泰尚眾為本公司的間接全資附屬公司。

陝西新豐泰迎賓為一家根據中國法律在中國陝西省西安市成立的有限公司，主要從事汽車銷售及服務。於最後可行日期，陝西新豐泰迎賓為本公司的間接全資附屬公司。

延安新豐泰博奧為一家根據中國法律在中國陝西省延安市成立的有限公司，主要從事汽車銷售及服務。於最後可行日期，延安新豐泰博奧為本公司的間接全資附屬公司。

新豐泰香港為一家根據香港法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後可行日期，新豐泰香港為本公司的間接全資附屬公司。

6. 有關買方的資料

買方為一家在中國成立的有限公司，主要從事物業管理、企業管理諮詢及房地產開發。於最後可行日期，買方由楊浩偉先生擁有100%的權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及楊浩偉先生均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

7. 進行出售事項的理由及裨益

基於本公司戰略發展的需要，本集團已決定進行目標公司的出售事項，以提高本集團的資產利用率，並進一步提升其業務營運的質量及效率。出售事項有利於優化本集團的財務狀況及資產流動性，並專注於發展其核心業務，以實現經濟效益及可持續發展。目標公司主要從事國內物流服務。由於業務量不足，目標公司的業務已終止且於最後可行日

董事會函件

期工廠物業閒置。出售事項使本集團能夠剝離低回報的資產並釋放閒置資源。出售事項所得款項可再分配至本集團的核心業務，從而提高資產利用率。本公司的主要業務及營運不會受出售事項影響。

經審慎評估上述事項並考慮現行市況後，董事認為進行出售事項整體上將會對本公司及其持份者(包括其股東)有利，並為本集團產生流動資金。

股權轉讓協議及補充協議的條款乃經有關訂約方公平磋商後釐定，而董事(包括獨立非執行董事)相信股權轉讓協議、補充協議及出售事項的條款均屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

8. 出售事項的財務影響及所得款項的擬訂用途

盈利

預期本集團將就出售事項實現未經審核收益(除稅前)約人民幣51.14百萬元，該金額乃參考出售事項的初步轉讓價減目標公司於2025年2月28日的淨資產賬面金額計算。預期於本公司損益表中確認的出售事項所產生的實際收益或虧損將獲進一步調整並以本公司之審核為準。

資產及負債

根據目標公司截至2025年2月28日的財務資料，目標公司的資產、負債及淨資產分別為人民幣20.6百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣20.0百萬元，並將從本集團的綜合財務報表中終止確認。

於出售事項後，預期本集團的現金將增加人民幣71.1372百萬元，為自出售事項收取的初步轉讓價。

股東及潛在投資者應注意，上述財務影響僅作說明之用，須在編製本公司綜合財務報表時參考(其中包括)實際盈利及對本集團資產負債表的影響予以確定，並須經審計。

出售所得款項

出售事項之出售所得款項擬用作本集團的一般營運資金，以發展其主要業務。具體而言，出售所得款項(i) 72%擬用於汽車採購；(ii) 8%擬用於備件採購；及(iii) 20%擬用於日常營運資金。

9. 上市規則的涵義

由於有關出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，因此出售事項構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章下的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票；及(b)已取得合共持有賦予權利出席批准股權轉讓協議及其項下擬進行的股東大會並於會上投票的本公司已發行股本50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東的書面批准，則可藉股東書面批准方式獲得股東批准代替召開股東大會。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於股權轉讓協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此若本公司召開股東大會批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得Top Wheel(本公司控股股東，於最後可行日期於本公司434,183,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約72.36%)的書面批准。Top Wheel的已發行股本由Golden Speed(一家由胡德林先生全資擁有及控制的公司)擁有70%，以及由Win Force(一家由胡德林先生的配偶趙敏女士全資擁有及控制的公司)擁有30%。因此，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，本通函應於有關出售事項的公告發佈後15個營業日內寄發。由於本公司需要更多時間刊發本通函，本公司首次向聯交所申請且聯交所已批准豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，條件是本公司將於2025年5月16日或之前寄發本通函。隨後，本公司再次向聯交所申請且聯交所已批准進一步豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，條件是本公司將於2025年5月26日或之前寄發本通函。

10. 推薦建議

董事(包括所有獨立非執行董事)認為股權轉讓協議(經補充協議所補充及修訂)的條款(i)屬公平合理；(ii)按正常商業條款訂立；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，儘

董事會函件

管如上所述，本公司不會為批准股權轉讓協議(經補充協議所補充及修訂)而召開股東大會，但若召開股東大會，董事(包括獨立非執行董事)將建議股東在該股東大會上投票贊成股權轉讓協議(經補充協議所補充及修訂)。以上建議僅供股東參考。

11. 其他資料

閣下亦請注意本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
胡德林先生
謹啟

2025年5月26日

以下為有關目標公司於2025年2月28日的估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製，僅供參考。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：西安新豐泰涇河物流開發有限公司100%股權的估值

吾等遵照陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司(以下稱為「**貴公司**」)連同其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的指示，對西安新豐泰涇河物流開發有限公司(以下稱為「**目標公司**」)的100%股權進行估值，吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得必要資料，藉以提供吾等於2025年2月28日(以下稱為「**估值日期**」)之估值。

本報告列明估值目的及基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法、限制條件，並呈列吾等之估值意見。

1. 估值目的

是次估值的目的是對目標公司於2025年2月28日的100%股權進行估值，作為 貴集團建議出售目標公司全部股權的參考。

吾等就有關或產生自本報告內容的事宜概不對除 貴公司外的任何人士承擔任何責任。倘任何人士選擇以任何方式依賴本報告內容，彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基準

吾等根據國際評估準則按照市值進行估值。市值界定為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃基於本報告所列假設以及目標公司管理層及／或其代表（統稱「**管理層**」）所提供資料而作出。

在吾等之估值工作過程中已進行以下程序，以評估管理層所提供之已採納之基準及假設是否合理：

- 與管理層討論並取得目標公司的相關財務資料；
- 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- 進行適當調查以取得足夠市場數據及統計數字，並根據公認估值程序及常規編製估值；及
- 在本報告呈列估值目的及基準、工作範圍、資料來源、目標公司的背景、主要假設、估值方法及吾等之估值意見。

4. 資料來源

吾等在達致對目標公司100%股權之估值時，曾依賴管理層向吾等提供之以下資料以及吾等在自行調查過程中收集所得之其他公開資料，其中包括但不限於以下各項：

- 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- 管理層提供的目標公司於估值日期的未經審核財務報表；及
- 其他有關估值之公開資料。

5. 目標公司的背景

目標公司於2013年在中華人民共和國(「中國」)成立，主要從事國內貨物運輸代理服務。目標公司擁有中國陝西省西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號的土地使用權(以下稱為「涇河項目」)。

管理層提供的目標公司於估值日期的資產負債表如下：

	於2025年2月28日 賬面值(人民幣元)
流動資產	
現金及現金等價物	720,813
應收賬款	1,854,835
預付款項	2,432
其他應收款項	9,195,478
其他流動資產	99,429
流動資產總額	11,872,987
非流動資產	
物業、廠房及設備	3,658,984
無形資產	5,092,940
非流動資產總額	8,751,925
資產總額	20,624,912

於2025年2月28日
賬面值(人民幣元)

流動負債	
應付工資	6,000
應付稅項	34,729
其他應付款項	583,000
流動負債總額	623,729
非流動負債	-
非流動負債總額	-
流動負債	623,729

6. 主要假設

吾等在估值中採納了若干特定假設，當中之主要假設如下：

- 所提供的資料乃由管理層經審慎周詳考慮後合理編製；
- 在目標公司經營或擬經營所在地經營業務的所有相關法律批准及營業證書或牌照均已正式獲得且到期後可更新；
- 目標公司經營或擬經營所在地的現行稅務法律不會發生重大變化，應納稅率將保持不變，且所有適用法律及法規將得到遵守；
- 目標公司經營或擬經營所在地的政治、法律、經濟或金融狀況不會發生重大變化，從而對目標公司的應佔收入及盈利能力產生不利影響；
- 目標公司經營所在地的利率及匯率與現行利率及匯率不會有重大差異；
- 目標公司的核心業務營運與當前或預期的核心業務營運不會有重大差異；及
- 管理層提供的有關目標公司的資料真實、準確。

7. 估值方法

一般有三種公認方法取得目標公司100%股權之市值，分別為市場法、收益法及資產法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或以上方法。是否採納某一種方法乃取決於對類似性質之業務實體進行估值時最常採用之常規而定。

市場法

市場法透過比較其他類似性質業務實體於公平交易中轉手之價格，對業務實體進行估值。此方法之根本理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。市場法包括兩種方法，分別為指引(或可比較)公司法及類似交易法。

指引公司法注重分析被視為可與估值對象比較之公司之數據及估值倍數。為補償可比較公司與估值對象公司之間之差異而對可比較公司作出調整。最後，對標的公司之正常化財務數據運用適當估值倍數，以達致對標的公司之估值。

類似交易法基於市場其他買方就合理視為與估值對象相若之公司所付的價格而計量價值。採用類似交易法時，收集就合理可比較公司所付價格之數據。為補償可比較公司與估值對象公司之間的差異而對可比較公司作出調整。應用類似交易法需估計合理預期可從公司出售而變現之價格。

收益法

收益法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之根本理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期所獲得經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收益法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益所涉風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法乃按適當資本化比率將下一期間將獲得之經濟利益資本化以計算此現值。此計算方法須假設業務實體將可繼續維持穩定經濟利益及增長率。

資產法

資產法乃基於業務實體的盈利能力主要源自其現有資產的一般概念。此方法假設對營運資金、有形資產與無形資產各元素進行個別估值時，其總和即為業務實體的價值，並相等於其投入資金的價值。換言之，業務實體的價值指可用作購買所需業務資產的款項。

該款項源自購入該業務實體股份的投資者以及向該業務實體貸款的投資者。於收取源自權益及債務的款項總金額，並轉換成該業務實體各種資產以進行營運後，有關其總額相等於該業務實體的價值。

估值法選擇

選擇估值法乃基於(其中包括)獲提供資料的數量及質量、公開資料的獲取途徑、有否相關市場交易、標的資產的類別及性質、估值目的及目標、專業判斷及技術知識。由於目標公司擁有的主要資產為土地使用權，因此收益法不適用，因為對未來經濟利益的估計涉及時間以及土地開發產生的現金流，而這些均無法可靠確定。此外，目標公司為擁有一幅位於西安市之待開發土地並作指定用途的資產持有公司，由於缺乏同類型可資比較指引公司或可資比較股權交易，故市場法不適用。再者，該資產已按市場價值標準進行獨立估值。因此，在該三種方法中，吾等認為資產法更適合對目標公司的全部股權進行估值。

估值概要

就目標公司各資產負債表項目採用之價值及估值方法載列如下：

	於2025年2月28日 賬面值(人民幣元)	於2025年2月28日 市值(人民幣元)	備註
流動資產			
現金及現金等價物	720,813	720,813	1
應收賬款	1,854,835	1,854,835	1
預付款項	2,432	2,432	1
其他應收款項	9,195,478	9,195,478	1
其他流動資產	99,429	99,429	1
流動資產總額	11,872,987	11,872,987	
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,658,984	–	2
無形資產	5,092,940	132,000,000	3
非流動資產總額	8,751,925	132,000,000	
資產總額	20,624,912	143,872,987	
流動負債			
應付工資	6,000	6,000	1
應付稅項	34,729	34,729	1
其他應付款項	583,000	583,000	1
流動負債總額	623,729	623,729	
非流動負債			
遞延稅項負債	–	21,692,741	4
土地增值稅撥備	–	36,477,113	5
非流動負債總額	–	58,169,854	
負債總額	623,729	58,793,583	
淨資產	20,001,182	85,000,000	約整

備註：

1. 已採納管理層提供之目標公司於估值日期之管理賬目所示之賬面值。吾等並無進行任何估值工作。
2. 根據 貴公司提供的資料，有形資產主要包括將作為土地重新開發的一部分而被拆除的物業、廠房及設備。物業、廠房及設備被視為並無市場價值。

3. 無形資產為目標公司持有的西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號的土地使用權。市值與賬面值之間的差異主要是由於土地使用權升值所致。吾等已參考附件一中的估值報告，以了解土地使用權的市值。
4. 遞延稅項負債的價值為考慮物業、廠房及設備減少的稅項減免以及土地增值稅(假設現行稅率為25%)後，對無形資產估值產生的盈餘遞延稅項的撥備。
5. 土地增值稅撥備為對無形資產估值產生的盈餘土地增值稅的撥備。

8. 限制條件

估值反映估值日期存在之事實及狀況。吾等並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新吾等之報告。

據吾等所深知，本報告所載一切數據均屬合理，且經準確釐定。制定是次分析時所採用被認定為由其他人士提供之數據、意見或估計均收集自可靠來源；然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上依賴管理層提供之資料，包括書面資料及口頭聲明。吾等無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑吾等所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對市值作出之結論乃基於公認估值程序及常規，而該等程序及常規很大程度上依賴各項假設之運用並考慮眾多不明朗因素，而並非全部均可輕易量化或確定。

最後，根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告及估值僅供收件人使用且僅用於本報告所述目的。吾等概不就本報告全部或任何部分內容對任何第三方負責。

9. 備註

除另有註明者外，本估值報告內所列全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等謹此確認，吾等於 貴公司、目標公司或本報告中所申報估值中概無任何現有或預期權益。

10. 估值意見

根據上述調查及分析以及所採納估值方法，吾等認為，目標公司100%股權於估值日期之市值合理估計為**人民幣85,000,000元(人民幣捌仟伍佰萬元整)**。

此 致

中國陝西省西安市
滄灞生態區
歐亞一路1555號
陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司

大中華區估值及顧問服務部
高級董事
翁振德
執業會計師
謹啟

2025年5月26日

本報告經由以下人士審閱：

大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)

附件一



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

有關：中華人民共和國陝西省西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號一宗住宅用地項目

指示、目的及估值日期

戴德梁行有限公司(「**戴德梁行**」)遵照閣下指示對標題所述位於中華人民共和國(「**中國**」)的物業進行估值，陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司(「**貴公司**」)連同其附屬公司(統稱「**貴集團**」)於該物業中擁有權益，吾等確認已視察物業、作相關查詢和取得吾等認為必要的進一步資料，以就該物業於2025年2月28日(「**估值日期**」)的價值向閣下提供意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(2024年版)，市值定義為「經適當推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行的公平交易中交換資產及負債的估計金額」。

吾等確認估值乃根據香港測量師學會估值準則、英國皇家特許測量師學會全球估值準則及國際估值準則進行。

吾等對物業的估值以全部權益作為基礎。

估值假設

吾等對物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素)所抬高或貶低的估計價格。

吾等在對物業進行估值時倚賴 貴公司就物業業權及 貴公司於中國物業之權益所提供的資料及意見。對物業進行估值時，吾等已假設 貴集團於各獲批土地使用年期尚未屆滿，且已悉數繳清任何應付地價的整個期間內，擁有該物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓該物業。

就該位於中國的物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於估值報告附註。吾等假設該等發展項目已獲得相關政府機關的所有同意書、批文及執照，且並無任何繁苛條件或延誤。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地規劃規定，並已得到相關部門的批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生的任何費用或稅項。除另行說明者外，吾等假定該物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等採用市場法，假設該物業按其現況出售，當中已參考相關市場上可獲得的可比銷售交易案例，並就位置、交通便利程度、規模及其他相關因素等作出適當調整。此方法符合市場慣例。

由於標的物業於估值日期為待開發地盤，且當地市場有現成的土地銷售交易案例，故在此情況下，市場法屬適當。吾等已研究近期的土地交易，對最近交易的標的物業附近地區的類似地塊進行調查。與標的物業具有類似特徵的物業最廣泛使用、以市場為基礎的比較單位為土地可發展樓面面積的每平方米單位價格。所有可比交易的分析均根據當地市場常用的相同基準進行。

於估值過程中，吾等已考慮標的物業與可比物業在各種因素方面的差異，並相應作出適當調整，包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及通達性、土地用途、面積、容積率、建築規劃限制等。倘可比物業與標的物業相若，則不需作出調整。然而，倘可比物業優於標的物業，則會作出下調以得出標的物業的較低單價。同樣地，倘可比物業遜於標的物業，則會作出上調。

貨幣

除另有說明外，吾等的估值報告內所列全部貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

關鍵假設

吾等按照市場法進行估值的關鍵假設為：

類別	市場單位價值
住宅用地	人民幣1,514元／平方米 (樓面地價)

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團就物業業權及 貴集團於物業之權益所提供予吾等的資料。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇標識、佔用詳情、地盤及樓面面積、 貴集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為依據，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此提出，提供予吾等的物業文件副本主要以中文編製，而音譯為英文代表吾等對內容的理解。因此，吾等建議 閣下參考文件的中文版原件，並就該等文件的合法性及解釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲提供該物業之相關業權文件副本，但尚未進行任何土地產權調查。此外，吾等並無查閱文件正本以核證擁有權或確定吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定中國物業的業權，故吾等倚賴 貴公司就物業權益所提供的意見。

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團就中國物業的業權所提供的資料。

實地視察

吾等西安辦事處的估值師Dean Wang(經理，11年經驗，中國註冊房地產估價師)已於2025年3月14日視察物業的外部及盡可能視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。另外，吾等並無就確定土質狀況及設施等是否適合作任何未來發展進

行實地調查。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意，且在建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。吾等編製估值時乃假設上述方面均令人滿意。

除另有說明外，吾等並無進行詳細實地測量以核證有關物業的地盤及建築面積，並假設吾等提供的文檔所示面積均屬準確。

獨立性確認

吾等謹此確認戴德梁行及本文件的簽署人並無任何金錢或其他利益而可能對該物業進行適當估值構成衝突，或可能合理地被認為會影響吾等提供不偏不倚意見之能力。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

最後，根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本函件及估值報告僅供收件人使用，且吾等概不就其全部或任何部分內容對任何第三方負責。

隨函附奉吾等的估值報告，以供閣下垂注。

此 致

中國
陝西省
西安市
滄灞生態區
歐亞一路1555號
陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部
高級董事
林淑敏
英國皇家特許測量師學會會員、
香港測量師學會專業會員、
註冊專業測量師(產業測量組)
謹啟

2025年5月26日

附註：林淑敏為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會專業會員及註冊專業測量師(產業測量組)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務領域擁有逾30年經驗。林女士擁有勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團擬在中國持有以待日後開發的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2025年2月28日現況下之市值
中華人民共和國陝西省西安市高陵區涇河工業園長慶東路98號一宗住宅用地項目。	<p>該物業包括一幅33,654.8平方米的土地。</p> <p>該物業的許可地上總建築面積為87,502.48平方米。</p> <p>該物業位於西安市郊區的高陵區涇河工業園長慶東路98號。附近開發項目主要為住宅性質。該物業有多條公共巴士路線提供交通服務，且靠近地鐵10號線地鐵站(正在建設中)。根據 貴集團提供的資料，該物業作住宅用途。</p> <p>該物業獲批的土地使用權的年限於2080年6月1日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業為一塊空置土地，其上有破舊的建築物及樹木。	<p>人民幣132,000,000元</p> <p>(人民幣壹億叁仟貳佰萬元整)(貴集團應佔100%權益：人民幣132,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據《國有建設用地使用權出讓合同》，該物業的土地使用權已訂約授予陝西新豐泰汽車有限責任公司涇河分公司，詳情如下：

合同號	:	XGL-2010-015
土地用途	:	住宅
土地使用期限	:	70年
佔地面積	:	33,654.8平方米

地價	:	人民幣4,139,540元
容積率	:	不超過3.5(政府保留調整土地規劃的權利)
建築密度	:	不超過20%
綠化率	:	不低於35%
建築契約	:	於2010年6月20日前動工並於2013年6月19日前竣工
閒置土地問題	:	若受讓人造成土地閒置一年以上但不足兩年，應依法繳納土地閒置費；若土地閒置兩年且未開工建設，出讓方有權無償收回國有建設用地的使用權。
土地建設的配套設施	:	地塊範圍內建築面積小於90平方米的房屋面積佔比，不得低於該地塊開發建設總面積的70%。 在地塊範圍內建造的經濟適用房、廉租房及其他政府保障性住房，竣工後應轉讓予政府。

務請注意，建築契約中規定的建設工程的開始日期及完成日期已經失效。

另請注意，該物業尚未進行任何開發或建設工程，亦未向政府主管部門申請建設延期。其已超過約定完工期限逾十年，涉嫌構成閒置土地。貴集團確認未收到《閒置土地調查通知書》、《閒置土地確認書》、《徵收土地閒置費用決定書》、《收回國有建設用地使用權決定書》等任何文件。

按照貴集團的指示，在對該物業進行估值時，吾等已於估值中忽略建築契約的失效，並假設無需向相關政府部門支付額外補償或已就此問題全額支付罰款。

- (2) 根據日期為2014年8月4日的《國有土地使用證》(高國用(2014)第49號)，佔地面積為33,654.8平方米的土地使用權已歸屬於西安新豐泰涇河物流開發有限公司，期限為70年，將於2080年6月1日屆滿，作住宅用途。
- (3) 據貴集團告知，根據西安市現行城市居住區規劃設計標準，該物業的標準許可容積率為2.6。按照貴集團指示，吾等在對該物業進行估值時已採用上述容積率。
- (4) 該土地上建有若干破舊建築物。根據貴集團指示，吾等在估值時已將其忽略。吾等按空置土地對該物業進行估值。

(5) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照的批授情況如下：

《國有土地使用權出讓合同》	有
《國有土地使用證》	有

(6) 吾等已獲 貴集團提供一份與該物業現有業權相關的《國有土地使用權出讓合同》及《國有土地使用證》副本。在對該物業進行估值時，吾等假設該物業的擁有人對該物業擁有可強制執行的業權，且在獲批的未屆滿期限的全部或部分期間內，享有自由且不受干擾的權利，可對該物業進行轉讓、使用、佔有、出租或處置。吾等並未核實《國有土地使用權出讓合同》及《國有土地使用證》的真實性。吾等假設 貴集團所提供的相關文件副本均為真實、準確。

(7) 根據物業擁有人提供的證明，該物業並無按揭或抵押等產權負擔，且現時並無建造、翻新或改善計劃。

(8) 在評估該物業的市場價值時，採用了市場法。吾等已參考相關可比土地交易案例，有關案例乃根據以下標準選取：

- (a) 時間－過去19個月內進行交易的可比案例；
- (b) 位置－與位於西安的物業類似便捷程度的可比案例；
- (c) 面積－面積介乎16,000至34,000平方米的可比案例；
- (d) 容積率－容積率介乎2.6至4.5的可比案例；
- (e) 土地用途－住宅用途及／或商住用途；
- (f) 剩餘土地使用期限－土地使用期限為70年的可比案例。

吾等選取三宗相關可比土地。所選可比土地的樓面地價介乎約人民幣1,678元／平方米至人民幣2,237元／平方米。吾等釐定該物業的樓面地價約為人民幣1,514元／平方米。所考慮的可比土地詳情載列如下：

編號	可比土地	位置	交易時間	佔地面積 (平方米)	容積率	土地用途	剩餘土地 使用期限	成交樓面地價 (人民幣／ 平方米)
1	CB4-4-48	滄瀾生態區上春北路以東、瀟浦八路以北	2023年10月	16,416.65	3.5	住宅	70年	1,900
2	CB4-4-47	滄瀾生態區北辰大道以東、瀟浦八路以北	2023年10月	33,283.32	2.6	商住	住宅70年、 商用40年	2,237
3	CB4-4-43-2	滄瀾生態區北辰大道以東、秦漢大道以南	2023年8月	24,654.63	4.45	商住	住宅70年、 商用40年	1,678

為達致吾等的估值而作出的主要調整(包括但不限於)概述如下：

調整	範圍
時間	0%至+1%
土地用途及剩餘土地使用期限	-2.3%
商業繁榮程度	-5%
便捷程度及交通	-6%至-9%
環境	+3%
公共基礎設施	-6%
面積	0%至+4%
容積率	0%至+17%
地塊形狀	0%至+3%
土地建設配套設施	-10%

一般調整基準是，若該物業優於可比案例，則上調。反之，若該物業遜於或不如可比案例理想，則下調。

所選可比土地乃根據上述甄選標準而得出的完整清單。

1. 本集團財務資料

本集團截至2024年12月31日止三個年度各年的經審核綜合財務報表可透過以下連結查閱：

- (i) 於2023年4月19日刊發的本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0419/2023041900280_c.pdf

- (ii) 於2024年4月25日刊發的本公司截至2023年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042501157_c.pdf

- (iii) 於2025年4月28日刊發的本公司截至2024年12月31日止年度的年度報告：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042802703_c.pdf

本集團的上述各綜合財務報表均以引述方式納入本通函，並構成本通函的一部分。

2. 債務

為確定本通函列印前本集團債務，於2025年3月31日營業時間結束時，本集團的債務總額約為人民幣2,897.1百萬元，包括：

- (i) 銀行貸款約人民幣1,743.0百萬元，以及其他借款約人民幣264.1百萬元，其中約人民幣1,671.1百萬元為有抵押銀行貸款及約人民幣336.0百萬元為無抵押銀行貸款及其他借款。該等有抵押銀行借款乃以下列各項作抵押：(a)本集團位於中國內地的土地使用權按揭，總賬面價值約為人民幣341.4百萬元；(b)本集團的樓宇按揭，總賬面淨值約為人民幣670.7百萬元；(c)本集團的存貨按揭，總賬面金額約為人民幣512.6百萬元；及(d)本集團的銀行存款按揭，總賬面金額約為人民幣112.4百萬元；
- (ii) 應付票據人民幣828.3百萬元，乃以本集團總賬面價值分別約為人民幣337.2百萬元及人民幣522.6百萬元的存貨及銀行存款按揭作抵押；
- (iii) 租賃負債人民幣61.7百萬元。

除本集團內若干附屬公司的該等擔保外，銀行貸款、其他借款及應付票據並無其他第三方擔保。

除上文所述或本文件另有披露者外，以及除集團內部負債外，於2025年3月31日，本集團概無任何已發行及尚未償還或已同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌或可承兌信貸負債、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

3. 重大不利變動

自2024年12月31日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)以來，董事並不知悉本集團的財務或營運狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，在計及本集團目前的內部資源、可用銀行融資以及出售事項的估計所得款項淨額後，且在並無任何不可預見情況的前提下，本集團擁有足夠營運資金應付其目前及自本通函日期起計至少十二個月的需求。

5. 財務及營運預期

2025年中國經濟走勢預測－穩中求進，推動經濟持續回升向好

2025年，世界經濟發展不確定性增大。我國經濟長期向好的基本面沒有變化，突出表現在產業鏈、供應鏈完整齊全，科技創新能力持續提升，產業結構不斷升級，數字經濟、綠色產業、高技術產業和裝備製造業迅速發展，新經濟增長動能不斷增強。2025年我國經濟增長預計在4.5%左右。如果繼續採取必要的經濟擴張措施、加快改革開放政策落地，2025年經濟增長可達到5%左右。2024年的居民可支配收入快於經濟增長，有利於穩定2025年的消費，2025年社會消費品零售額可增長5%左右，服務消費零售額增長5.5%左右。

中央經濟工作會議明確，2025年要實施更加積極的財政政策、適度寬鬆的貨幣政策，加強財政、貨幣、就業、產業、區域、貿易、環保、監管等政策和改革開放舉措的協調配合，完善部門間有效溝通、協商反饋機制，增強政策合力。同時中央經濟工作會議把「大

力提振消費、提高投資效益，全方位擴大國內需求」擺在任務首位。國家發展改革委持續發力，加力做好「兩新」工作，實施提振消費專項行動，推動消費擴量提質增效。商務部黨組擴大會議強調，2025年要著力擴消費穩外貿穩外資，擴大高水平對外開放。全國市場監管工作會議表示，2025年將深入實施優化消費環境三年行動。

國務院發展研究中心市場經濟研究所研究員陳麗芬表示，消費是內需的重要組成部分，是經濟增長的主引擎，中央經濟工作會議作出「大力提振消費」的系列部署，可以預期，2025年消費增長的基礎將進一步夯實，促進消費市場持續回升向好。同時，商品和服務消費的潛力空間將加快釋放。陳麗芬表示，2024年以舊換新政策持續顯效，汽車、家電、家居等重點商品銷售向好。2025年進一步加力擴圍將推動耐用品消費潛力持續釋放。

西安－加快提升國家中心城市綜合能級

西安是本集團主要業務覆蓋地陝西省的省會，也是本集團總辦事處所在地。中共西安市第十四屆委員會第八次全體會議中，省委常委、西安市委書記方紅衛指出，2025年是「十四五」規劃收官之年，要紮實推動高質量發展。方紅衛強調，要深化科技創新和產業創新融合發展機制改革，以「雙中心」建設為統領夯實產業強市基礎。西安市市長葉牛平在安排2025年經濟工作時強調，要圍著企業幹，「一企一策」幫助重點企業擴產增效，協同聯動促進小微企業升規達限，聚焦企業需求優化營商環境，精準服務企業發展壯大，切實以市場主體支撐經濟增長。西安市商務局發佈《2025年西安市加力擴圍消費品以舊換新政策措施及實施方案的通知》中顯示，新一輪以舊換新補貼政策涵蓋汽車、家電、數碼、電動自行車、家裝廚衛五大領域，補貼範圍進一步擴大，其中汽車領域將符合條件的「國四」排放車型納入汽車報廢更新補貼範圍，車輛的註冊登記時間也有一定順延。

2025年中國乘用車市場

國家發改委和財政部1月8日發佈的《關於2025年加力擴圍實施大規模設備更新和消費品以舊換新政策的通知》，相信隨著系列政策出台落地，政策組合效應不斷釋放，將進一步釋放汽車市場潛力。

中國汽車工業協會副秘書長陳士華表示，2025年，我國汽車產銷將繼續保持增長。中國汽車工業協會專務副秘書長許海東表示，在宏觀政策活力加速釋放、「兩新」政策持續發揮作用、新能源免購置稅政策延續以及海外市場空間持續擴大等有利因素影響下，2025年中國汽車總銷量預計將達到3,290萬輛，同比增長4.7%。2025年國內乘用車市場表現，中汽協方面預測其總銷量將實現同比4.9%的增長，達到2,890萬輛。對於2025年中國新能源汽車市場發展預期，許海東認為其將繼續保持快速增長，全年銷量或達到1,600萬輛，實現24.4%的同比增長率。

乘聯分會秘書長崔東樹表示，新能源汽車規模呈現爆發式增長，單車批量大幅增大，單車成本明顯下降，而且頭部的競爭格局仍未穩定。因此，在這種高增長的市場中，2025年「價格戰」仍將延續；蓋世汽車研究院預測2025年中國乘用車市場有望實現2,809萬輛銷量規模，同比增長2%左右。

2025年初，商務部等8部門辦公廳聯合印發《關於做好2025年汽車以舊換新工作的通知》(以下簡稱《通知》)，進一步明確了2025年汽車以舊換新補貼政策。下一步，商務部將會同有關部門，指導各地方落實好補貼政策，做好政策銜接，加大宣傳解讀力度，便利消費者參與汽車以舊換新，更好滿足人民群眾美好生活需要。

加快頭部新能源品牌佈局擴大優勢品牌合作區域

在品牌網絡發展方面，在激烈競爭下「價格戰」頻發的市場環境，本集團時刻關注品牌發展趨勢，積極調整品牌戰略，推進品牌和網點的轉型升級。加強與比亞迪、問界等頭部新能源品牌的合作，積極加速新能源品牌網點的建設與落成。

截至2024年底，蘭州騰勢中心店、西安方程豹4S店，均已建成正式開業。銀川和渭南兩地騰勢快閃店也在試運營中。蘭州問界用戶中心也已於2025年1月正式開業，此外銀川騰勢中心店和渭南騰勢4S店也將於2025年3月陸續開工建設。

在激烈的市場競爭環境下，新能源汽車品牌格局已愈發清晰。展望未來，中國汽車市場將在政策引導、技術創新與消費升級的共同推動下，開啟更加智能化、品質化、個性化汽車產品的需求增長，中國汽車市場將迎來前所未有的發展機遇，展現出無限可能。

未來，本集團將依據部分傳統品牌網點實際業務容量，繼續深化和擴大與新能源頭部品牌合作區域和網點數量，順應新能源汽車滲透率不斷提升的趨勢，結合頭部廠家全國佈局的需要，持續擴大本集團在陝西、甘肅、寧夏等地優勢區域和核心資產的轉化與佈局合作。

西安豐泰里汽車主題時尚街區項目2024年底進入試運營階段

新豐泰集團投資建設的西安、蘭州兩個「豐泰里」汽車時尚街區項目均已完成政府驗收並獲取房產證。

西安豐泰里汽車主題時尚街區項目已於2024年底進入試運營階段，目前凱迪拉克、大眾安徽、BYD—王朝已經入駐，後期也將陸續引進如新能源汽車主題業態，配套引入咖啡、商務餐飲等目的性業態，通過主題化的商業空間打造，帶動區域消費升級，成為區域商業新地標；蘭州豐泰里汽車主題街區項目已進入運營階段，目前已開業：寶馬、廣汽豐田、騰勢，以及一些運動休閒類品牌。後期將陸續引進新能源品牌主題業態、餐飲、教育等相關業態，力爭後期達到100%的開業率。

數字化賦能，引領發展

2024年，本集團積極推進數字化建設，通過引入試點電子工牌定位、錄音，大模型等先進技術，取得了較好的效果。通過電子工牌定位，可以實現員工外勤、工作軌跡記錄等功能，該項目在西安地區事故外拓中快速清晰了解外拓人員動態，快速合理分配人員工作，有效提高了人員到達事故現場的及時性。

截至2024年底，本集團私域流量池中，會員中心註冊用戶達35.2萬人，企微累計添加客戶41.1萬人，成功綁定車牌20.9萬用戶。保險跟蹤系統的上線，規範了續保人員的工作，及時提供續保線索從而提升續保業績。

在未來，我們將繼續推進數字化建設，不斷提升企業的數字化水平。我們將加強與合作夥伴的合作，共同探索數字化建設的新途徑和新方法，為企業的發展注入新的活力。

利用智能化管理平台及多樣化創新營銷，全面觸達客戶需求，提升客戶體驗

當前汽車市場競爭日益激烈，消費者心理、產品訴求需求不斷變化，本集團積極調整營銷戰略，利用智能化管理平台及多樣化創新營銷，建立並強化消費者與車之間的關係，全方位滿足客戶多樣化需求及體驗。2024年，本集團結合會員中心招募聚焦女性車主參與訪談項目，通過短視頻精準傳播，提升女性車主的購車體驗，增強消費者與品牌、集團之間的情感連接，全年共發佈6期，得到客戶一致好評。同時本集團多方面觸達新媒體，一方面鞏固各店新媒體運營基礎，對各店新媒體直播場次及投流提出了更高要求，同時要求各店開展新媒體專場活動，集團層面策劃開展多品牌全國聯動線上直播購車節活動，總經理牽頭，多業務部門參與直播及短視頻拍攝中；另一方面集團進一步拓展媒體渠道，要求各品牌店搭建新媒體矩陣，業務部門員工創建個人賬號，吸引更多渠道潛客；同時集團重視社交營銷，要求各店開展重點客戶小紅書交車作業的種草計劃，讓客戶在自有平台上進行發佈種草，拉近與客戶距離的同時形成口碑營銷，截止2024年底，集團新媒體訂單同比增長55%，有效促進渠道拓展。

同時本集團堅持長期主義，重視老客戶維繫及圈層營銷，積極開展保客活動，開發異業資源，全面推進各項市場營銷活動的開展，從而提升客戶滿意度，增強客戶對集團的信任感及認同感，促進集團影響力的提升。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及本公司最高行政人員於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有已列入本公司須根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(1) 於本公司普通股的權益及淡倉

董事姓名	身份／權益性質	附註	估本公司股權	
			股份數目	的概約百分比*
胡德林先生	受控制公司持有的權益	1	434,183,000 (L)	72.36%
趙敏女士	受控制公司持有的權益	1	434,183,000 (L)	72.36%
陳瑋女士	實益擁有人		864,000 (L)	0.14%
鄧寧先生	實益擁有人		1,071,000 (L)	0.18%

(L)：好倉 (S)：淡倉

附註：

- 該等股份由Top Wheel Limited（「**Top Wheel**」）全部持有。

Top Wheel的已發行股本由Golden Speed Enterprises Limited（「**Golden Speed**」）持有70%及由Win Force Enterprises Limited（「**Win Force**」）持有30%，而Golden Speed由胡德林先生全資擁有及控制，Win Force由趙敏女士全資擁有及控制。由於Top Wheel為胡德林先生、趙敏女士、Golden Speed及Win Force的受控法團，故根據證券及期貨條例第XV部，彼等被視為於Top Wheel持有的434,183,000股股份中擁有權益。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以本公司於最後可行日期的已發行股份數目之百分比。

(2) 於本公司相聯法團股份的好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	估相聯 法團股權的	
			股份數目	概約百分比*
Golden Speed	胡德林先生	實益擁有人	1	100%
	趙敏女士	配偶權益	1	100%
Top Wheel	胡德林先生	受控制公司持有的權益	14,000	70%
		配偶權益	6,000	30%
			20,000	100%
	趙敏女士	受控制公司持有的權益	6,000	30%
		配偶權益	14,000	70%
			20,000	100%

附註：胡德林先生持有Golden Speed全部已發行股本，而Golden Speed則持有Top Wheel的70%已發行股本。Top Wheel其餘30%已發行股本由其妻子趙敏女士（本公司執行董事）透過其全資投資公司Win Force間接持有。由於Top Wheel持有超過本公司已發行股本的50%，而Golden Speed持有超過Top Wheel已發行股本的50%，故Top Wheel及Golden Speed根據證券及期貨條例第XV部的定義為本公司的相聯法團。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以相聯法團於最後可行日期的已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債券中概無擁有已列入本公司須根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於本公司普通股的權益及淡倉

於最後可行日期，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有已列入本公司須根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊的權益及淡倉：

股東名稱	身份／權益性質	附註	佔本公司股權	
			股份數目	的概約百分比*
Top Wheel	實益擁有人	1	434,183,000 (L)	72.36%
Win Force	受控制公司持有的權益	1	434,183,000 (L)	72.36%
Golden Speed	受控制公司持有的權益	1	434,183,000 (L)	72.36%

(L)：好倉 (S)：淡倉

附註：

1. Top Wheel、Win Force及Golden Speed的上述權益亦已於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉」一節作為胡德林先生及趙敏女士各自的權益披露。

* 百分比指所涉及的普通股數目除以相聯法團於最後可行日期的已發行股份數目之百分比。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於最後可行日期在股份及相關股份中直接或間接擁有任何已列入本公司須根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊的權益或淡倉。除(i)胡德林先生為Top Wheel及Golden Speed各自的董事；及(ii)趙敏女士為Top Wheel及Win Force各自的董事外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員為某公司的董事或僱員，而該公司於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團訂立或擬訂立本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 於資產或合約的權益

- (a) 於最後可行日期，自2024年12月31日(即本公司最近期已刊發經審核賬目的編製日期)起，概無董事於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後可行日期，概無董事於當日存續且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事、控股股東或彼等的任何聯繫人從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團之任何成員公司並無尚未了結或面對之重大訴訟、仲裁或索償。

7. 重大合約

於緊接本通函日期前兩(2)年內，本集團已訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 陝西新豐泰汽車有限責任公司(本公司間接全資附屬公司)及陝西新豐泰汽車技術開發有限責任公司(「**陝西新豐泰汽車技術開發**」)(本公司間接全資附屬公司)作為一方與中升(大連)集團有限公司(「**中升大連**」)作為另一方於2024年7月20日訂立的協議，內容有關向中升大連出售於蘇州新豐泰豐田汽車銷售服務有限公司的100%註冊股權；

- (d) 新豐泰(香港)有限公司(本公司間接全資附屬公司)及陝西新豐泰汽車技術開發作為一方與中升大連作為另一方於2024年7月20日訂立的協議，內容有關向中升大連出售於無錫豐泰凱達汽車銷售服務有限公司的100%註冊股權；及
- (e) 陝西新豐泰汽車技術開發作為一方與中升大連作為另一方於2024年7月20日訂立的協議，內容有關向中升大連出售於揚州新豐泰鈞盛雷克薩斯汽車銷售服務有限公司的100%註冊股權。

8. 專家及同意書

以下為已提供意見或建議以納入本通函的專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	合資格獨立估值師

上述專家已向本通函的刊發人發出同意書，表示同意按本通函現時的形式及內容載入其函件、報告及／或意見(視情況而定)以及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司的任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法執行)。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日(即本集團最近期已刊發經審核綜合賬目的編製日期)起已收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 WestBay Road, P.O. Box 31119, KY1-1205, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處位於中國陝西省西安市滄灞生態區北辰大道歐亞一路1555號新豐泰汽車中心。本公司之香港主要營業地點位於香港北角蜆殼街9-23號秀明中心13樓D室。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本公司之公司秘書為陳詩婷女士(FCG、HKFCG)。陳女士為卓佳專業商務有限公司的公司服務部董事，該公司為一家專門從事綜合商業、公司及投資者服務的全球專業服務提供商。陳女士於公司秘書領域擁有逾18年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。陳女士為特許秘書(CS)、公司治理師(CGP)，以及香港公司治理公會(HKCGI)及英國特許公司治理公會(CGI)的資深會士。
- (e) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文為準。

10. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起計14天內在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sunfonda.com.cn/>)可供查閱：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 由戴德梁行有限公司出具的目標公司的估值報告。