

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。



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)

**有關主要交易
出售目標公司
之補充公告
及
根據上市規則第14.41(A)條授予豁免**

茲提述新豐泰集團控股有限公司(「**本公司**」)日期為2026年10月14日的公告(「**該公告**」)，內容有關(其中包括)訂立股權轉讓協議及出售事項。除文義另有指明外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

有關出售目標公司之補充信息

誠如該公告所披露，股權轉讓協議項下的代價乃根據(其中包括)獨立物業估值師基於資產法編製之估值報告(「**估值報告**」)所示目標公司的市值人民幣20.15百萬元(「**估值**」)釐定。董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供以下有關估值的補充資料，該等資料應與該公告所載的相關資料一併閱讀。

估值方法及方式

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。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。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。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。

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。由於目標控股公司擁有之主要資產為房地產資產，因此，在該三種方法中，合資格獨立估值師戴德梁行有限公司(「**估值師**」)認為，資產法更適合對目標控股公司的股權進行估值。於股權層面並未採用收益法乃由於目標公司的現金流量僅源自投資物業的租賃，而有關現金流量已全面反映於投資物業的市值。是次亦未採用市場法，原因為缺乏可資比較指引公司，或涉及相若投資物業控股公司的可資比較股權交易。因此，於三種方法中，估值師認為資產法較適合用於評估目標公司的全部股權價值。

工作範圍

估值師已獲指示就目標公司100%股權之市值進行估值。估值師已進行以下程序，以評估已採納之基準及假設是否合理：

- a. 與本公司管理層討論並取得目標公司的相關財務資料；
- b. 審視目標公司之財務資料之相關基準及假設；
- c. 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報告；及
- d. 在估值報告呈列估值目的及基準、工作範圍、目標公司概况、相關主要業務介紹、資料來源、主要假設、估值方法及估值意見。

限制條件

估值反映於2026年9月30日存在之事實及狀況。估值師並無考慮後續事件，亦無須就有關事件及狀況更新估值報告。

據估值師所深知，估值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，估值師不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

估值師於達致估值意見時在頗大程度上依賴本公司管理層提供之資料。估值師無法核實獲提供之所有資料之準確性。然而，估值師並無理由懷疑其所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑其所獲提供資料中有遺漏任何重大事實。估值師不會就並無提供予其之任何營運及財務資料承擔任何責任。

估值師對市值作出之意見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。

可持續發展以及環境、社會及管治（「ESG」）因素乃部分市場參與者於決策時可能會考慮的因素，並可能反映於定價中。在估值過程中，在適用的情況下，估值師已在現有市場參與者會考慮的範圍內，考慮了從本公司向其提供或告知的資料中所觀察到的目標公司之重大可持續發展特徵。為免生疑問，估值師的估值並不構成ESG風險評估或評級，此等事項超出其專業範疇，且需要估值師範疇以外的其他專家意見。

資料來源

為對目標公司股權之市值進行估值，估值師曾依賴本公司提供之以下資料以及估值師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：

- a. 目標公司營業執照及其他相關文件之副本；
- b. 本公司管理層提供的目標公司於2026年9月30日的未經審核財務報表；及
- c. 其他有關估值之公開資料。

估值師並無獨立核實向其提供的任何資料。於分析該等資料時，估值師曾與本公司管理層討論。估值師並無理由懷疑向其提供的與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。估值師亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

評估價值

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2026年9月30日		附註
	賬面值	市值	
	(人民幣元)	(人民幣元)	
流動資產			
現金及現金等價物	733,602	733,602	1
其他流動資產	53,380	53,380	1
流動資產總額	786,982	786,982	
非流動資產			
物業、廠房及設備	11,756,001	35,000,000	2
無形資產	9,729,108	—	3
長期待攤費用	332,556	—	3
遞延稅項資產	1,449,372	1,449,372	1
非流動資產總額	23,267,037	36,449,372	
資產總額	24,054,019	37,236,354	
流動負債			
合約負債	1,023,810	1,023,810	1
應付稅項	120,834	120,834	1
其他應付款項	15,940,000	15,940,000	1
流動負債總額	17,084,644	17,084,644	
非流動負債			
非流動負債總額	—	—	
負債總額	17,084,644	17,084,644	
淨資產	6,970,000	20,150,000	4

附註：

1. 已採納本公司管理層提供之目標公司於2026年9月30日之管理賬目所示之賬面值。估值師並無進行任何估值工作；
2. 物業、廠房及設備包括位於中華人民共和國江蘇省無錫市行創四路的臨街零售物業，總建築面積為6,259平方米。該物業、廠房及設備的市值乃源自一份物業估值報告（「**物業估值報告**」），其詳情載於本公告下文；
3. 無形資產為位於中華人民共和國江蘇省無錫市行創四路的土地使用權。長期待攤費用乃關於該樓宇的未攤銷裝修成本。該等無形資產及長期待攤費用的市值已反映於該物業的市值中，故上述資產的價值假設為零；及
4. 計算結果受四捨五入所限。

目標物業的估值

根據估值師編製的物業估值報告，目標物業於2026年9月30日的市值為人民幣35.00百萬元（「**物業估值**」）。

物業估值的方法及關鍵假設

對目標物業進行估值時，估值師已採用收入資本化法，基準為將現有租約產生之租金收入按適當的資本化率予以資本化，並充分考慮其復歸潛力。涉及相同性質及租約架構的同區類似規模物業的交易並不常見。另一方面，由於該物業透過其租賃安排產生租金收入，且有關可比租金數據較易取得，估值師認為收入資本化法（亦常用於就投資目的物業進行估值）乃最佳方法。

以收入資本化法進行物業估值時，估值師主要參考該物業內部的租賃情況以及相若用途物業的其他相關可比租金憑據，並計及適當調整，包括但不限於位置、交通便利程度、周邊環境、維修保養、設施及設備、外觀、樓層、面積、裝修標準以及其他相關因素。

進行物業估值時採用的資本化率乃基於對相若用途物業的收益率分析並進行適當調整後而釐定。該比率乃參考市場對相若用途可比物業的一般預期收益率而估計所得，其隱含反映該物業的類型及質素、對潛在未來租金增長的預期、資本增值及相關風險因素。經計及所分析的相關用途類型交易收益率，所採納的資本化率屬合理且符合市場常規。

按照收入資本化法進行物業估值的關鍵假設為：

類別	市場單位租金
商業物業	人民幣27元／平方米／月
開放空間	人民幣11元／平方米／月

類別	資本化率
年期	9.00%
復歸	8.50%

一般假設

物業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。

於物業估值過程中，估值師倚賴本公司就目標物業業權及本公司於中國目標物業之權益所提供的資料及意見。假設本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，擁有目標物業的可強制執行業權，並有權自由及不受干預地使用、佔用或出讓目標物業。

就該位於中國的物業而言，根據本公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況載於物業估值報告。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；並假設目標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。

物業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，假定目標物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

於物業估值過程中，估值師在很大程度上依賴本集團就目標物業業權及本集團於目標物業之權益提供的資料。估值師已接納本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、本集團應佔權益及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積均以本公司提供予估值師的文件副本或其他資料為依據，故此僅為約數。估值師並無進行實地測量。估值師並無理由懷疑本公司提供的與物業估值有重大關係之資料的真實性及準確性。估值師亦獲告知，獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

向估值師提供的目標物業文件副本主要以中文編製，其英文譯本代表估值師對內容的理解。

工作範圍

估值師已獲本公司指示就目標物業於2026年9月30日的價值進行估值。

業權調查及實地視察

估值師已獲提供目標物業之相關業權文件副本，但尚未進行土地產權調查。估值師並無查閱文件正本以核證擁有權，或確定獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。估值師未能確定中國物業的業權，故依賴本公司就其於目標物業的權益所提供的意見。估值師在頗大程度上依賴本集團就於中國目標物業的業權所提供的資料。

估值師已視察目標物業的外部及盡可能視察其內部。然而，估值師並無進行結構測量，惟在視察過程中已發現嚴重損壞。另外，估值師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。物業估值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。估值師無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞。估值師並無測試任何設施。物業估值編製估值時乃假設上述方面均令人滿意。除另有說明外，估值師並無進行詳細實地測量以核證目標物業的地盤及建築面積，並假設估值師獲提供的文檔所示面積均屬準確。

目標物業的價值

本集團於中國持作投資的目標物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2026年9月30日現況下之市值
中華人民共和國江蘇省無錫市新吳區行創四路8號一項商業物業	該物業於2015年竣工，包括建於一幅地盤面積為6,176.10平方米的 土地上的2幢商業樓宇。 該物業的總建築面積約為6,259.10平方米，地面層空地面積約為3,405平方米。 目標物業位於新吳區高浪路與行創四路交匯處。 附近開發項目主要為商業及工業混合型開發項目。 該物業獲批的土地使用權的年限於2053年7月28日屆滿，作批發及零售用途。	於2026年9月30日，該物業已根據一項租約出租予單一租戶，租期為10年，將於2034年9月17日屆滿，現行每月租金總額約為人民幣341,270元（不包括增值稅及管理費）。	人民幣35,000,000元 （人民幣叁拾伍百萬元整）（本集團應佔100%權益：人民幣35,000,000元）

附註：—

- (1) 根據無錫市國土資源局頒發的不動產權證第(2016) 0085256號，該物業的土地使用權（地盤面積為6,176.10平方米，作批發及零售用途）及該物業的房屋所有權（總建築面積為6,259.10平方米，作商業、金融及信息用途）歸屬於無錫新豐泰汽車有限責任公司。
- (2) 根據本集團提供的資料，業權狀況以及主要批文及執照的批授情況如下：—

不動產權證 有

(3) 於評估該物業的市值時，所採用收入資本化法。

估值師已選取三項相關的可出租零售可比物業。所選可比物業的單位租金介乎每月每平方米約人民幣26元至每月每平方米人民幣32元。就該物業得出的單位租金為每月每平方米約人民幣27元。所考慮的可出租零售可比物業詳情列載如下：

編號	可出租零售可比物業	地址	地區	建築面積 (平方米)	樓層	交易狀況	單位租金 (人民幣／ 平方米／ 月)
1	新地假日廣場	長江北路8號	新吳	1,200	L1	叫價	32
2	北郵國吳物聯生態園	弘毅路9-44號	新吳	1,000	L3	叫價	26
3	深港亞太中心	紡城大道299號	新吳	1,336	L1-2	叫價	32

根據上市規則第14.41(A)條授予豁免

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)出售事項詳情的通函應於該公告刊發後15個營業日內寄發。由於需要更多時間編製將載入通函的財務及其他資料(包括債務聲明及營運資金充足性聲明等財務資料)，本公司已申請且聯交所已於2026年10月21日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2026年11月25日或之前寄發通函。

承董事會命
新豐泰集團控股有限公司
董事會主席
胡德林先生

2026年10月21日

於本公告日期，董事會包括四名執行董事，即胡德林先生、趙敏女士、陳瑋女士及王皓先生；以及三名獨立非執行董事，即韓秦春博士、劉啟明先生及牟均發先生。