

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



周大福創建有限公司

CTF Services Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00659)

須予披露交易

出售於湖南周大福創建公路有限公司的所有股權

該交易

董事會欣然宣佈，於2026年5月13日(交易時段後)，賣方與買方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，(i)賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司100%股權，總代價約為人民幣16.1億元(與本集團就收購該項目股權而支付的淨現金支出相若)；及(ii)目標公司同意於完成日期後三十(30)個營業日內償還股東貸款。

預期本集團將於截至2026年6月30日止財政年度就該交易錄得虧損(除稅後)約人民幣8,000萬元，惟須視乎多項因素而定，包括但不限於該交易能否完成及本公司核數師最終審閱結果。

目標公司主要從事位於湖南省的長沙—瀏陽高速公路的營運，該高速公路為連接中國長沙與瀏陽的雙向車道高速公路。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於有關該交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

由於該交易須待股權轉讓協議所載若干先決條件獲達成及／或豁免(倘適用)後方告完成，故該交易未必會進行。因此，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。

緒言

董事會欣然宣佈，於2026年5月13日(交易時段後)，賣方與買方及目標公司就該交易訂立股權轉讓協議，惟須受股權轉讓協議所載條款及條件所規限。

股權轉讓協議

日期

2026年5月13日

訂約方

- (1) 賣方(作為賣方)
- (2) 買方A(作為60%股權的買方)
- (3) 買方B(作為40%股權的買方)
- (4) 目標公司

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

轉讓標的

轉讓賣方於目標公司持有的100%股權，包括：

- (1) 將轉讓予買方A的60%股權；及
- (2) 將轉讓予買方B的40%股權。

於出售事項完成後，目標公司的現有銀行借貸仍未償還，並將繼續由目標公司承擔。於本公告日期，該銀行借貸之未償還本金金額約為人民幣21.1億元。

股權代價及付款條款

根據股權轉讓協議，買方須按下列方式向賣方支付出售事項之總代價(即約人民幣16.1億元)(「股權代價」)，與本集團就收購該項目股權而支付的淨現金支出相若，包括(i)初始款項、(ii)完成款項及(iii)保留款項，詳情如下所述：

A. 初始款項

總額為人民幣5,000萬元的初始款項(「**初始款項**」)須於股權轉讓協議日期起計十(10)個營業日內支付，其中買方A須支付人民幣3,000萬元，而買方B須支付人民幣2,000萬元。

B. 完成款項

金額

完成款項(即扣除初始款項及保留款項(定義見下文)後的股權代價餘額)約為人民幣14.5億元(「**完成款項**」)須由買方按下列方式向賣方支付。

託管賬戶的資金

於相關先決條件獲達成後十(10)個營業日內，買方須將完成款項存入由賣方及買方根據股權轉讓協議的條款指定的相關銀行管理的託管賬戶(「**託管賬戶**」)，其中買方A將出資約人民幣8.72億元及買方B將出資約人民幣5.81億元。

完成款項的發放

於完成日期(定義見下文)後十(10)個營業日內，賣方及買方須促使根據股權轉讓協議將完成款項從託管賬戶轉入賣方指定的賬戶。

C. 保留款項

金額、目的及機制

於本公告日期，為完善該項目(定義見下文)的產權及所有權而須取得的若干土地使用及監管批准尚未取得，且完成相關程序(「**該等程序**」)的時間及成本仍不明確。該等事項屬歷史問題，誠如先前於本公司日期為2019年7月19日的公告所披露，乃主要源於早年透過司法拍賣收購該項目(定義見下文)。為應對相關風險，根據股權轉讓協議，部分股權代價已予保留，且各訂約方已就下文所載協定結算機制。

股權代價的指定部分約人民幣1.09億元(「**保留款項**」)須由買方保留以支付就與該項目(定義見下文)有關的該等程序可能產生的成本及開支。

保留款項指賣方及買方就有關該等程序潛在成本及費用的估算，須用於支付就此目的實際產生的成本。保留款項中任何未動用的餘額須退還予賣方，若有任何短欠金額，則須由賣方根據股權轉讓協議的條款承擔。

該等程序須由賣方及其關聯方主導處理。若該等程序未能於完成有關股權轉讓的工商登記(「登記」)之日後42個月內完全完成，買方可於其後12個月內，選擇(i)接手處理該等程序，於完成該等程序後，保留款項中任何未動用的餘額將退還予賣方，而任何短欠金額(最高為人民幣5,000萬元)將由賣方承擔；或(ii)收取保留款項的全部餘額，屆時賣方就此事項之義務即告終止；或(iii)讓賣方及其關聯方繼續處理該等程序。除非賣方與買方另有約定，若買方未作出選擇，則應視為已選擇第(iii)項。

核實實際成本

於完成該等程序後，就該等程序所產生的實際成本，須根據股權轉讓協議透過約定的審核機制進行核驗及確認，包括由賣方與買方共同委任一家會計師事務所進行審核。保留款項中任何未動用的餘額須退還予賣方，且賣方亦須承擔以上所述之短欠金額(如有)。

主要先決條件

賣方與買方已同意促使以下先決條件獲達成(並將盡合理努力促使該等條件於股權轉讓協議日期後六十(60)日內獲達成)：

- a) 買方已根據股權轉讓協議的條款支付初始款項；
- b) 湖南省交通運輸廳已就轉讓目標公司的股權發出書面批准；
- c) 已就股權轉讓取得目標公司現有融資銀行的同意；及
- d) 已完成約定的預移交程序，包括賣方提供約定預移交清單所列之文件及項目，以及買方確認已完成相關預移交檢查及核實。

完成

出售事項將於股權轉讓相關登記完成當日完成，屆時目標公司將獲發新的營業執照，且所有訂約方均已簽署移交確認函（「完成日期」）。

賣方與買方應促使完成日期定於股權轉讓協議日期後120天內。

償還股東貸款

目標公司須於完成日期後三十(30)個營業日內，向賣方償還股東貸款之所有未償還款項。倘若目標公司的資金不足以償還股東貸款，買方須向目標公司注入額外資金，再由目標公司根據股權轉讓協議的條款向賣方償還股東貸款。於本公告日期，股東貸款之未償還款項約為人民幣2.12億元。

出售事項的股權代價基準

股權代價乃由賣方與買方根據一般商業條款經公平磋商後釐定，並計及(包括但不限於)以下因素：(i)於2026年2月28日目標公司100%股權的評估價值(基於本公司委聘的獨立估值師進行的估值)，有關因素闡述如下；及(ii)本公告中「進行該交易的理由及裨益」一節所述的理由。

獨立估值師的評估價值

獨立估值師對目標公司總股東權益的估值構成磋商股權代價的基礎。於編製估值報告時，獨立估值師採用收益法項下的調整現值（「調整現值」）法（一種折現現金流量法）。目標公司的估值概要(包括(其中包括)估值方法、主要假設、輸入數據及估值結果)載於本公告附錄一。

由於為達成目標公司的總股權價值的結論而於估值報告中採用了收益法為估值方法，根據上市規則第14.61條，以收益法進行的該項估值被視為盈利預測。因此，本公司須根據上市規則第14.60A條披露估值詳情。

摘錄自估值報告的有關盈利預測所依據的主要假設(包括商業假設)的詳情載於本公告附錄一。

本公司核數師確認其已審閱估值報告所依據的折現未來估計現金流量在計算上的算術準確性，並已就此出具報告（「核數師報告」）。請參閱本公告附錄二的核數師報告。

財務顧問已審閱估值報告，並確認其信納估值報告所依據的盈利預測乃由董事經適當及審慎查詢後作出。請參閱本公告附錄三所載的財務顧問函件（「財務顧問函件」）。

專家及同意書

在本公告作出陳述之專家資格如下：

名稱	資格	意見日期
Kroll (HK) Limited （「Kroll」）	獨立估值師	2026年5月12日
大有融資有限公司 （「大有」）	根據證券及期貨條例（香港法例第571章）可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團	2026年5月13日
羅兵咸永道會計師事務所 （「羅兵咸永道」）	專業會計師條例（香港法例第50章）下的執業會計師以及會計及財務匯報局條例（香港法例第588章）下的註冊公眾利益實體核數師	2026年5月13日

上述專家均已發出且迄今並無撤回就本公告的刊發所發出的書面同意書，同意按本公告的形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Kroll、大有及羅兵咸永道均為獨立於本集團的第三方，且並非本集團的關連人士。於本公告日期，Kroll、大有及羅兵咸永道並無於本集團任何成員公司中直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行）。

於本公告日期，Kroll、大有及羅兵咸永道並無於本集團任何成員公司自2025年6月30日（本集團最近期刊發年度業績的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

該交易的財務影響及該交易所得款項用途

於出售事項完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本集團的附屬公司。因此，目標公司的財務業績、資產及負債將不再綜合至本集團的財務報表中。

經計及股權代價與本集團截至2026年4月30日的未經審核綜合財務報表中目標公司估計賬面價值之間的差額，並扣除該交易的估計成本及開支後，預期本集團將於截至2026年6月30日止財政年度就該交易錄得虧損(除稅後)約人民幣8,000萬元。該交易的實際財務影響須視乎該交易能否完成、本公司核數師最終審閱結果，以及與該交易有關的任何其他成本及開支是否實際發生。因此，實際財務影響可能有別於上述估計。

該交易的所得款項淨額預期將用於(i)重新投入符合本集團戰略重點且具備長期增長潛力、享有更吸引的風險調整後回報的投資項目；及(ii)本集團的其他一般企業用途。

進行該交易的理由及裨益

本集團一直密切關注收費公路行業的營運環境，而該行業持續面臨結構性及週期性的雙重挑戰。儘管中國內地宏觀經濟前景預期將逐步改善，但收費公路資產在不同地區的復甦情況不一，且受進出口活動波動所帶動的交通流量分佈變化、道路網絡持續擴張，以及營運及監管複雜性增加等因素影響。綜上所述，該等因素導致整個行業盈利波動加劇，增長前景更為不明朗。

在本集團擁有的收費公路資產中，該項目為本集團帶來的現金流量及溢利貢獻甚微。鑒於上述因素及該項目的過往財務表現，該交易乃符合本集團持續進行的投資組合優化策略之前瞻性措施。於出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，其財務業績、資產及負債亦將不再綜合至本集團的財務報表。預期此舉將改善本集團的整體資產負債狀況及為本集團在推行其增長策略時提供更大的財務靈活性。

出售事項所得款項擬重新投入符合本集團戰略重點且具備長期增長潛力、享有更吸引的風險調整後回報的投資項目，並用作本集團的其他一般企業用途。此舉將強化本集團專注為其股東創造可持續價值。

鑒於以上所述，董事認為該交易符合本公司及股東的整體利益，且股權轉讓協議及該交易的條款及條件屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團及賣方

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要在香港及中國內地投資及經營多元化業務。其業務包括收費道路、金融服務、物流、建築及設施管理。

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

買方

買方A為一間於中國註冊成立的有限公司。據董事會所深知、盡悉及確信，買方A主要從事城市基礎設施建設相關的項目投資、運營和管理業務等業務。截至本公告日期，其最終實益擁有人為上海市國有資產監督管理委員會（「上海國資委」）。

買方B為一間於中國註冊成立的有限公司。據董事會所深知、盡悉及確信，買方B主要從事城市基礎建設相關投資、規劃設計、建設營運、智慧城市管理等業務。截至本公告日期，其最終實益擁有人為上海國資委。

董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方A、買方B及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關目標公司的資料

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司（外商獨資企業）。於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。於出售事項完成後，目標公司將由買方A持有60%及買方B持有40%。

目標公司主要從事收費公路營運，包括但不限於高速公路收費服務、高速公路營運管理、道路營運、管理及維護，以及投資於交通、基礎設施及環境污染控制項目。根據與湖南省相關中國政府機關訂立的特許經營協議，其一直營運長沙—瀏陽高速公路項目（「該項目」）。該項目位於湖南省，為一條全長約72.4公里，連接長沙與瀏陽的雙向車道高速公路。

目標公司的歷史財務資料

下文載列目標公司截至2025年6月30日止兩個年度的主要財務資料，有關資料乃以目標公司的未經審核財務報表(根據香港財務報告準則編製)為依據：

	2025年6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元	2024年6月30日 (未經審核) 人民幣百萬元
除稅前(虧損)／溢利淨額	(204.9)	57.1
除稅後(虧損)／溢利淨額	(225.8)	42.8

目標公司於2025年12月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣15.4億元。

董事會批准

概無董事被視為於該交易中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無董事須於董事會會議上就批准該交易的決議案放棄投票。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，由於有關該交易的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故該交易構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准的規定。

由於該交易須待股權轉讓協議所載若干先決條件獲達成及／或獲豁免(倘適用)後方告完成，故該交易未必會進行。因此，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。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行向公眾開放營業的日子(不包括星期六或星期日或法定假日)
「本公司」	指	周大福創建有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：00659)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股權轉讓協議的條款及條件出售所持目標公司所有股權予買方
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方及目標公司訂立日期為2026年5月13日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)出售事項
「財務顧問」或「大有」	指	大有融資有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「政府機構」	指	任何政府、半政府、行政、財政、司法或準司法機構、部門、委員會、機關、法庭、機構或實體
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「訂約方」	指	賣方、買方及目標公司

「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
「買方」	指	買方A及買方B之統稱
「買方A」	指	上海基礎設施建設發展(集團)有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「買方B」	指	上海城建(廣東)建設發展有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「償還股東貸款」	指	根據股權轉讓協議償還股東貸款
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東貸款」	指	於出售事項完成後，目標公司須根據股權轉讓協議償還欠付賣方的所有未償還股東貸款及利息。於本公告日期，股東貸款未償還之款項約為人民幣2.12億元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	湖南周大福創建公路有限公司，一間於中國註冊成立的公司且為本公司的間接全資附屬公司
「該交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行之交易
「估值師」或「Kroll」	指	Kroll (HK) Limited

「賣方」	指	周大福創建投資有限公司，一間於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
主席
鄭家純博士

香港，2026年5月13日

於本公告日期，(a)執行董事為鄭家純博士、鄭志明先生、何智恒先生、林戰先生及鄭志亮先生；(b)非執行董事為杜家駒先生(杜家駒先生的替任董事：林煒瀚先生)及曾安業先生；及(c)獨立非執行董事為石禮謙先生、李耀光先生、黃馮慧芷女士、王桂壩先生、陳家強教授及伍婉婷女士。

附錄一 估值報告概要

本公司已委聘獨立估值師Kroll (HK) Limited於2026年2月28日(「估值日」)對目標公司進行估值，並出具估值報告。

估值方法

於編製估值時，估值師已考慮三種公認的方法，即市場法、收益法及成本法。

- 市場法考慮最近就類似資產所支付價格，並就指示性市價作出調整，以反映所評估資產相比可資比較市場資產的狀況及用途。當所評估資產具備已建立的既有市場，可採用此方法進行評估。
- 收益法將擁有權的預計定期利益轉換為價值指標。此方法乃基於一項原則，即知情買家就物業所支付金額不會高於在類似風險下同一項或等同的物業預計未來利益(收入)的現時價值。
- 成本法乃按重建或重置有關物業的成本減實質損耗以及功能與經濟陳舊所引致折舊(倘存在及可計量)而確定其價值。當所評估資產缺乏所知的既有市場或應佔個別可識別現金流量時，此方法可被視為顯示該等資產最為一貫可靠估值的指標。

本次估值並無採用市場法及成本法。據估值師表示，成本法一般不被視作適用於為產生收益的收費公路估值，因其未能反映該業務的未來盈利潛力。因此，本次估值未採用該方法。此外，根據市場法，參照公司均為持續經營企業，故無法直接就一家僅擁有一條收費公路之公司用作主要估值方法。

鑑於收益法是收費公路公司估值中常用的方法，且能反映項目的特定特徵(包括開發階段、專營期及地理位置)，以及收費公路的長期經濟效益，估值師採用了收益法作為釐定目標公司估值的主要方法。

收益法項下的估值模型

於釐定目標公司的股權價值時，鑑於目標公司乃為特定高速公路項目而設立，其資本結構將因償還債務或新增借貸而產生變動，故我們採用收益法中的經調整現值(「經調整現值」)法，以排除專營期內資本結構變動所造成的扭曲。

經調整現值為淨現值的一種修訂形式，會另外將槓桿效應的現值納入考量。於我們的分析中，經調整現值法透過以假設全股權融資的回報率對預測自由現金流量（「**預測自由現金流量**」）進行折現，來評估目標公司的資產，以此作為基本價值（「**基本價值**」）。隨後，在基本價值基礎上加上稅收屏障效應的現值，從而得出目標公司的企業價值。用於計算無槓桿企業價值的現金流量乃以資產成本進行折現，而可資比較公司的槓桿貝塔系數則基於100%的股權比例計算得出。各預測年度的利息稅收屏障乃根據管理層提供的未償還貸款預期還款時間表計算，並以未償還貸款的除稅前債務成本進行折現。

預測自由現金流量可由下列等式表示：

$$\text{預測自由現金流量} = \text{NI} + \text{DEPR} + \text{INT} - \text{CAPEX} - \text{NWC}$$

其中：

預測自由現金流量 = 可供股權及債務持有人使用的預測自由現金流量

NI = 除稅後淨收益

DEPR = 折舊及攤銷費用

INT = 除稅後利息費用

CAPEX = 資本支出

NWC = 淨營運資本變動（流動資產減流動負債）

主要假設及輸入數據

以下列出作為未來預估現金流量及估值基準的主要假設：

a) 一般假設

1. 預期中國的政治、法律及經濟狀況不會發生重大變化；
2. 高速公路行業的監管環境及市場狀況將依循現行市場預期發展；
3. 適用於目標公司的現行稅法不會有重大變更；
4. 目標公司不會因缺乏融資渠道而受限；

5. 未來匯率及利率變動不會與現行市場預期有重大差異；及
6. 目標公司將留用具備專業能力的管理層、關鍵人員及技術人員，以支持其持續營運。

b) 具體假設及輸入數據

1. 通行費收入乃主要依據預測交通流量進行推算，並參考一名獨立交通顧問進行之研究。根據該研究，通行費收入增加主要受每日車流量增長帶動，而每架車輛的加權平均通行費將保持不變。每日車流量增長率將於截至2030年6月30日止財政年度達到13.0%的峰值。此後，增長率將逐漸降至3.3%。預測通行費收入增長率摘要如下：

財政年度	通行費收入增長率
2026年至2027年	1% - 5%
2028年至2033年	7% - 13%
2034年至2044年	3%

2. 營運開支包括營業稅及附加費、營運及日常維護費用、大修及中修費用、折舊及攤銷。於截至2026年至2043年6月30日止財政年度期間，預期息稅前利潤率將介乎38.1%至51.4%，平均為45.3%。
3. 採用經調整現值法將年度淨現金流量折算為現值時所採用的折現率，乃基於無槓桿資產成本計算，並假設100%股權融資。

本次估值所採用的8.50%資產成本乃透過應用資本資產定價模型(「CAPM」)得出，該模型是估計所需股權回報率最常採用的方法。CAPM指出，股權成本通常等於無風險利率加上系統性風險指標(「貝塔系數」)與股權市場溢價之線性函數。本報告選定的參照公司被用於估計目標公司的貝塔系數，進而推算資產成本。

根據Kroll的研究，公司的實際回報通常高於CAPM估計的回報。一般而言，公司規模越小，實際回報越高。根據對與目標公司類似規模的公司的實證研究，我們在資產成本中加入小型企業風險溢價。此外，CAPM僅涵蓋系統性風險，而此類風險無法透過持有投資組合來分

散。於為特定業務估值時，應將公司特有的風險溢價納入考量。經計及目標公司的歷史發展及財務預測後，我們已加入風險溢價。以下為資產成本的推算公式：

$$K_e = R_f + \beta (ERP) + \alpha$$

其中

$$K_e = \text{所需股權回報率}$$

$$R_f = \text{無風險回報率} = 2.18\% \quad \text{無風險回報率乃根據估值日當日，其到期日與特許權剩餘期限相當的中國政府債券收益率而定}$$

$$\beta = \text{無槓桿貝塔系數} = 0.35 \quad \text{無槓桿貝塔系數反映全股權情景下行業風險與整個市場之間的關係。無槓桿貝塔系數基於選擇的可比公司的無槓桿貝塔系數}$$

$$ERP = \text{股權風險溢價} = 5.56\% \quad \text{股權風險溢價是市場預期回報}(R_m)\text{超過無風險回報率}(R_f)\text{的部分，或基於美國股權風險溢價加中國市場的系統性風險}$$

$$\alpha = \text{Alpha} = 4.50\% \quad \text{CAPM只考慮無法通過組合投資分散的系統性風險。在評估特定企業價值時，應將小型企業規模溢價及企業特定風險溢價納入考量。本次評估中，我們採用總計4.5%的溢價，以反映目標公司的風險}$$

4. 於達至資本資產定價模型中所採用的貝塔系數時，選取了十家主要從事中國境內收費公路營運且於香港、上海或深圳證券交易所上市的公司作為可比公司。

估值結果

根據調整現值法，按流動基準計算，目標公司的企業價值約為人民幣36.6億元。為得出目標公司全部股權的評估價值，已進行以下調整。

- 扣除於估值日賬面價值分別約為人民幣21.6億元及人民幣2.1億元的銀行貸款及股東貸款；
- 採用缺乏市場流通性的折讓20.0%；及
- 增加於估值日賬面價值約為人民幣4.021億元的現金。

經考慮上述調整後，於2026年2月28日，目標公司全部股權的評估價值約為人民幣14.3億元。

敏感度分析

估值師已測試目標公司全部股權價值對折現率(資產成本)變動的敏感度。當折現率下降50個基點時，評估價值將增加約人民幣1.13億元，而當折現率上升50個基點時，評估價值將減少約人民幣1.07億元。

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所為納入本公告而發出的報告全文。



獨立申報會計師就與湖南周大福創建公路有限公司業務估值有關的折現未來估計現金流量的計算而發出的鑒證報告

致周大福創建有限公司董事會

就有關Kroll (HK) Limited所編製日期為2026年5月12日的報告所載業務估值(「該估值」)，內容有關評估湖南周大福創建公路有限公司(「出售公司」)100%股權的公允價值，本所已對該估值所依據的折現未來估計現金流量的計算完成鑒證工作並作出報告。該估值的摘要載於周大福創建有限公司(「貴公司」)就有關周大福創建投資有限公司(貴公司的間接全資附屬公司)出售湖南周大福創建公路有限公司100%股權而刊發日期為2026年5月13日的公告(「該公告」)內。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，基於折現未來估計現金流量的該估值被視為盈利預測。

董事對折現未來估計現金流量的責任

貴公司董事須負責編製折現未來估計現金流量，包括該公告第13至17頁所載折現未來估計現金流量所依據的基準和假設。該責任包括設計、執行和與維護與編製折現未來估計現金流量相關的內部控制並應用適當的編製基準；以及根據情況作出合理估計。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的《職業會計師道德守則》中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

本會計師事務所採用會計師公會所頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則規定及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第14.60A(2)條的規定，對折現未來估計現金流量的計算發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外之鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施我們的工作以出具意見。

此鑒證業務涉及實施程序，以獲取有關折現未來估計現金流量是否，就有關計算方法而言，在所有重大方面已根據該公告第13至17頁所載的基準和假設適當編製的充分適當的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷及我們對項目風險的評估。在我們的工作範圍內，我們的工作已包括根據此等基準和假設審閱折現未來估計現金流量的算術計算和編製。

折現未來估計現金流量不涉及採納任何會計政策。折現未來估計現金流量以一套涉及對未來事項和管理層行動帶有假設性質的基準和假設編製，而此等事項不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非均可必然發生。即使此等帶有假設性質的預料事項發生，實際結果亦很大機會因其他預料事項經常不如預期地發生及其變化可能重大而與折現未來估計現金流量存有差異。我們並非對折現未來估計現金流量所依據的基準和假設的適當性和有效性作出報告，以及我們的工作亦不構成對出售公司的任何估值。

我們相信，我們獲取的證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，基於以上所述，就有關計算方法而言，折現未來估計現金流量已在所有重大方面根據該公告第13至17頁所載由貴公司董事採納的基準和假設適當編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2026年5月13日

附錄三 財務顧問函件

以下為大有融資有限公司為納入本公告而發出的報告全文。

MESSIS 大有融資

敬啟者：

吾等提述周大福創建有限公司(「**貴公司**」)日期為2026年5月13日的公告(「**該公告**」)，內容有關出售一間附屬公司股權的須予披露交易(「**出售事項**」)。除另有指明者外，本函件所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

吾等提述估值師於2026年2月28日對目標公司100%股權進行的估值(「**該估值**」)所編製日期為2026年5月12日的估值報告。吾等了解到，估值師已採用收益法項下的折現現金流量法得出該估值，構成上市規則第14.61條所指的盈利預測(「**盈利預測**」)，而本函件乃根據上市規則第14.60A(3)條的規定而刊發。

吾等已審閱作出該估值所依據的盈利預測。吾等已就作出盈利預測所依據的基準及假設，向董事、**貴公司**管理層及估值師作出查詢。吾等亦已審閱該公告附錄二所載由羅兵咸永道會計師事務所向**貴公司**董事發出日期為2026年5月13日有關計算盈利預測的算術準確性的報告。

基於前文所述，且在未有對估值師所選擇的估值方法、基準及假設(估值師及**貴公司**對此負責)的合理性提出任何意見的情況下，吾等信納該公告所披露的盈利預測乃經董事作出審慎周詳查詢後作出。

董事對盈利預測全權負責，其中包括根據董事釐定的基準及假設編製的折現未來現金流量。該責任包括就編製折現未來現金流量執行適當的程序，並應用適當的編製基準，以及根據情況作出合理估計。為免生疑慮，本函件並不構成獨立估值或公平性意見，並明確限於本函件所述的事項。

吾等所開展的工作僅用於根據上市規則第14.60A(3)條的規定向閣下報告，而並無其他目的。吾等並無獨立核證該估值的假設或計算方法。吾等並無參與或涉及任何關於該估值的評估，亦不曾且將不會提供任何有關該估值的評估。吾等已假設貴公司及估值師向吾等提供的所有資料、材料及陳述(包括該公告所提述或所載的所有資料、材料及陳述)在提供或作出時均屬真實、準確、完整且並無誤導成分，且直至該公告日期仍屬真實、準確、完整且並無誤導成分，而所提供資料及材料亦無遺漏重大事實或資料。吾等並不對有關資料、材料或陳述的準確性、真實性或完整性作出明確或隱含的聲明或保證。因此，吾等不對該估值承擔任何明確或隱含責任。

此 致

周大福創建有限公司
香港九龍
長沙灣
荔枝角道888號
南商金融創新中心21樓

收件人：董事會

代表
大有融資有限公司
行政總裁
黎家柱
謹啟

2026年5月13日