
此乃要件 請即處理

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部本公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代理人委任表格轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



南京三寶科技股份有限公司 NANJING SAMPLE TECHNOLOGY CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：1708)

涉及透過公開掛牌出售資產之 潛在非常重大出售之建議授權 及 臨時股東會通告

南京三寶科技股份有限公司謹定於二零二五年十一月十四日(星期五)上午十時正假座中國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號舉行臨時股東會，召開臨時股東會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

不論 閣下能否親身出席臨時股東會，務請按照隨附的代理人委任表格上印備的指示填妥及交回有關表格。如為H股股東，代理人委任表格最遲須於臨時股東會(或其任何續會)舉行時間前二十四小時交回本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。如為內資股股東，代理人委任表格最遲須於臨時股東會(或其任何續會)舉行時間前二十四小時交回本公司於中國的主要營業地點(地址：中華人民共和國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號)。填妥及交回代理人委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東會或其任何續會並於會上投票。

本通函將由其刊登日期起計最少七日刊載於香港聯合交易所網站<https://www.hkexnews.hk>之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站 <http://www.samples.com.cn>。

* 僅供識別

二零二五年十月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表.....	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 – 物業估值報告.....	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
臨時股東會通告	EGM-1

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	南京三寶科技股份有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1708)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通內資股，乃以人民幣認購，而所有該等股份均並無於聯交所上市
「臨時股東會」	指	本公司將予召開及舉行之臨時股東會，以供股東考慮及酌情批准建議出售及授出建議授權
「最終代價」	指	建議出售之最終代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市外資股，於聯交所上市，並以港元認購及買賣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十月二十三日，為本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最低價格」	指	本集團根據建議授權之標底價可能設定之最低金額，惟將不低於人民幣18,694萬元(含增值稅)
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「產交所」		江蘇省產權交易所
「建議出售」	指	建議出售銷售資產
「建議授權」	指	建議股東預先向董事授出透過公開掛牌訂立及完成建議出售之授權
「公開掛牌」	指	就建議出售於江蘇省產權交易所進行之公開掛牌
「買方」	指	公開掛牌之中標人
「餘下集團」	指	緊隨建議出售完成後的本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售資產」	指	建議出售之房地產，其詳情載於董事會函件「透過公開掛牌之建議出售－銷售資產」一節
「三寶集團」	指	南京三寶科技集團有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，直接持有本公司397,821,000股內資股及間接持有本公司4,310,000股H股，佔本公司已發行股本約50.77%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及H股

釋 義

「股東」	指	股份持有人，除另有聲明外，包括內資股及H股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監管批准」	指	根據企業國有資產交易監督管理辦法規定建議出售之必要或適當批准
「標底價」	指	本集團將釐定並向江苏省產權交易所提交之銷售資產之公開掛牌競投底價，其將不會低於最低價格
「交易協議」	指	預期將由本公司與買方就建議出售訂立之實物資產交易協議
「%」	指	百分比



南京三寶科技股份有限公司
NANJING SAMPLE TECHNOLOGY CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：1708)

執行董事：

沙敏先生
馬風奎先生
劉民先生

註冊辦事處：

中國
江蘇省
南京市
棲霞區
馬群大道10號

非執行董事：

劉飛先生

香港主要營業地點：

香港
干諾道中111號
永安中心
12樓1203室

獨立非執行董事：

胡漢輝先生
高立輝先生
鍾月媚女士

敬啟者：

涉及透過公開掛牌出售資產之
潛在非常重大出售之建議授權
及
臨時股東會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年九月十六日之公告，內容有關建議出售。本通函旨在向閣下提供(其中包括)建議出售之進一步詳情；並向閣下發出臨時股東會通告。

透過公開掛牌之建議出售

本公司計劃於產交所透過公開掛牌出售銷售資產。

* 僅供識別

董事會函件

本公司為一間國有控股企業。因此，建議出售屬國有資產轉讓，並須根據相關中國法律及法規，透過合資格產權交易機構公開掛牌進行。

建議出售之主要條款

銷售資產

於本通函日期及建議出售前，本集團擁有位於中國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號的工業房地產，不動產登記證為蘇(2025)寧棲不動產權第0033368號，宗地面積為76,760.91平方米，建築面積為51,932.05平方米，使用期限為2003年8月18日起至2053年8月17日止，包含八項房產，詳情如下：

宗地代碼：320113002002GB00185						單位：平方米
幢號	F1	F2、 F6、F8	F3	F4	F5	F7
樓層	1-3	1-8	1-3	1-4	1-3	1-2
建築面積	4758.63	32715.12	3749.34	4670.39	3776.94	2261.63
不動產單元號：320113002002GB00185F99990001						

銷售資產是上述不動產的部分自有房屋及有關房屋佔用範圍內的土地使用權。本集團為銷售資產不動產權之唯一持有人。銷售資產包括樓棟號F1、F3、F4、F5，其建築面積共為16,955.3平方米，對應分攤的土地面積為13,262.6平方米，同時包含應享有公共部位的通行權及水、電、網絡、通訊、消防、綠化等共用設施的使用權，及滿足其使用功能與其不可分割的裝飾裝修等。

附註：

- 截至本通函日期，銷售資產之若干部分目前正出租予本集團關聯方及獨立第三方。出租面積約為11,829.76平方米，約佔銷售資產面積的69.78%，目前剩餘部分是空置、自用及配電房等配套設施。承租房屋主要用於辦公、研發和日常經營。租賃期限內出售目標資產不會影響上述租賃的履行。若出租方擬提前終止租賃，承租方應當同意，惟出租方應當提前30天通知承租方並無須支付任何補償。
- 全部房地產抵押予一間商業銀行(為一名獨立第三方)以擔保本集團的貸款(於二零二五年六月三十日尚未償還結餘約人民幣12,132萬元)。預期本集團將於銷售資產轉移登記時或前後之適時安排解除有關抵押。
- 完成建議出售后，餘下的房地產將繼續用於本集團的辦公、研發和日常經營，以及部分用於出租用途。

4. 根據蘇(2025)寧棲不動產權第0033368號不動產權證書附記，地塊內兼容其他生產服務用途(僅限倉儲、科研)比例不超過地上建築總量15%，兼容用於行政辦公、生活服務設施的比例不超過地上建築總量15%。容積率提高部分的建築不允許分割轉讓。如確需分割轉讓，需另行報批並補繳土地出讓金。其餘部分建築如分割轉讓，需徵得馬群辦事處書面同意。

鑒於2025年9月15日，南京市棲霞區人民政府馬群辦事處出具《關於同意三寶科技園區房產掛牌出讓申請的回覆意見》，表明原則同意本公司將銷售資產以公開掛牌方式依法進行分割轉讓。因此，銷售資產的可轉讓性不受到限制。

投標人之資格

建議出售將於產交所透過公開掛牌進行。公開掛牌之中標人將成為買方。有意投標人應符合(其中包括)下列資格：

- (1) 應為中國境內依法註冊並有效存續之法人或非法人組織，或具有完全民事行為能力之自然人；
- (2) 應具有良好財務狀況及支付能力；
- (3) 國家相關法律及法規規定之其他條件；及
- (4) 投標人不得為本公司之關連人士。

公開掛牌之程序

為啟動公開掛牌之正式程序，根據產交所公開掛牌流程，轉讓人將向產交所提交掛牌通知，載列(其中包括)銷售資產之資料(包括其所在位置及其他基本資料)、標底價、主要競標條款及有意投標人資格。倘掛牌資料通過審核，產交所將於其網站上發佈公開轉讓公告(「**公示通知**」)。本公司擬於臨時股東會上取得股東批准建議出售及建議授權，及取得為申請必要之監管批准後向產交所提交有關潛在出售事項的掛牌通知。

公示期初步將為 20 個工作日(自緊隨公示通知日期後起計)(「**公示期**」)。於公示期內，合資格投標人可示意購買銷售資產，向產交所報名登記成為有意投標人。有意投標人須於產交所規定期限內向其指定賬戶支付保證金(「**保證金**」)(預期將不超出標底價之 30%)。

於公示期後，如只徵集到一家符合條件並交納保證金的有意投標人，則採用協議方式成交，直接確定其為受讓方，最終代價將為該投標人提交之報價(不得低於標底價)。如徵集到兩家及以上符合條件並交納保證金的有意投標人，產交所將組織網絡競價方式確定受讓方及成交價。於公開掛牌結束時，產交所將通知轉讓人成功中標人(即買方)之身份。一經確認買方之身份，轉讓人將與買方訂立交易協議。

於本通函日期，交易協議之若干主要內容(包括買方身份、最終代價及建議出售之交割日期)尚未落實。本公司將就公開掛牌及建議出售適時作出進一步公告。

代價

銷售資產之最終代價將為根據上文「公開掛牌之程式」分節所載之程序的公開掛牌之中標價。本公司將向產交所提交標底價(將於公示通知中披露)。

標底價將由本集團釐定，惟將不低於最低價格人民幣 18,694 萬元(含增值稅)。於釐定最低價格時，本集團考慮(其中包括)：(1) 獨立物業估值師根據市場法評估之銷售資產於二零二五年九月三日之估值總額約人民幣 1.6 億元；(2) 根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣 15,688 萬元；(3) 本集團就建議出售將產生的稅費(不含土地增值稅)、交易費用以及其他費用及開支(現時預期為合共約人民幣 1,022 萬元(假設建議出售按最低價格完成))；及(4) 國家政策規劃持續推進，未來交通網絡和商業配套的完善將提升區域價值，周邊新增的產業集群將進一步推動區域產業的發展，銷售資產之前景呈現積極發展趨勢。

鑒於以上及下文「建議出售之理由及裨益」一節所載之資料，董事會認為將予釐定的最終代價將屬公平合理。

最終代價將以人民幣現金支付。最終代價(經扣除保證金後)應於交易協議生效後按照協議約定期限內由受讓方一次性支付至產交所指定賬戶。交易雙方辦理完成資產交割相關手續後，轉讓方憑有效的證明資料向產交所申請劃轉產權價款。

建議出售之登記

於產交所出具產權交易憑證後，登記轉讓銷售資產之申請將提交至中國相關政府機構。

陳述及保證

預期本公司將於交易協議中作出若干有關銷售資產之陳述及保證，例如其出售銷售資產之權利；所提供資料之準確性。

建議出售之先決條件

建議出售須待於臨時股東會上就建議出售及建議授權取得股東批准、取得監管批准以及在公開招標過程中已確定中標者後方告落實。於最後實際可行日期，上述各項條件均未達致。

由於本公司(作為建議出售的轉讓方)為一間國有控股企業，故根據相關中國法律及法規之規定，建議出售須通過合資格產權交易機構公開掛牌進行。根據產交所之相關規則，只有在轉讓方完成相關決策及審批程序後，方能公示正式開始公開掛牌。因此，以取得股東批准建議出售為建議出售的先決條件去正式開始公開掛牌並不可行。董事會有意尋求股東預先於臨時股東會上授予董事建議授權，以訂立及完成建議出售。

銷售資產之財務資料

以下為取自本集團之未經審核相關賬簿及記錄以及根據中國企業會計準則編製於下述期間之銷售資產應佔的若干財務資料概要：

	截至二零二五年		
	截至十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零二三年	二零二四年	止六個月
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	5,646,355.33	1,665,464.10	2,104,196.00
除稅前利潤	25,717,791.87	7,016,896.58	1,744,644.07
除稅後利潤	22,591,653.09	6,128,735.36	1,744,644.07

根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約為人民幣 15,688 萬元。

歸屬於銷售資產之更多財務資料另請參閱本通函附錄二－「銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表」。

建議出售之財務影響及所得款項擬定用途

假設建議出售按最低價格完成，預計將產生收益約人民幣 135 萬元，乃按以下各項計算：(1) 最低價格(即人民幣 18,694 萬元)；(2) 有關建議出售之稅項、交易費用以及其他費用及開支(根據最低價格，目前估計為合共約人民幣 6,762 萬元)；(3) 因其他綜合收益及遞延所得稅費用影響而產生的收益合共約人民幣 3,891 萬元；及 (4) 根據本集團之管理賬目，於二零二五年六月三十日，銷售資產之未經審核賬面淨值約人民幣 15,688 萬元。

由於銷售資產為舊房產，故此土地增值稅的計算涉及重置成本，最終資料以稅務局決算報告為準。

假設建議出售以最低價格完成，並計及建議出售的土地增值稅約人民幣 5,740 萬、不動產交易增值稅及交易手續費等共約人民幣 1,022 萬元，估計建議出售之所得款項現金淨額約為人民幣 11,932 萬元。董事會擬將建議出售所得款項淨額用於償還與房屋抵押相關的貸款。

根據本公司二零二五年中期報告，本集團於二零二五年六月三十日的未經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣 22.61 億元及人民幣 10.55 億元。為說明建議出售對本集團財務狀況的財務影響，根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設建議出售已於二零二五年六月三十日完成，餘下集團之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為人民幣 22.91 億元及人民幣 11.03 億元。根據本公司二零二四年年報，本集團於二零二四年十二月三十一日的年度虧損為人民幣 42,074.94 萬元。為說明建議出售對本集團業績的財務影響，根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考綜合損益表，假設建議出售已於二零二四年一月一日完成，餘下集團之未經審核備考綜合年度虧損將約為人民幣 42,049.34 萬元。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響及估計僅供參考之用，且不旨在代表本集團於建議出售完成後之財務狀況。建議出售後之實際財務資料及其產生的影響將於建議出售完成時根據最終代價、本集團其時財務狀況評估，且最終於建議出售完成後於本公司綜合財務報表中確認。

進一步資料請參閱本通函附錄三－「餘下集團之未經審核備考財務資料」。

建議出售之理由及裨益

銷售資產為本集團的非核心資產，建議出售將不影響本集團的主營業務發展。董事會認為建議出售(倘落實)將可令本集團 (i) 盤活其資產、加速資產週轉，以供本公司之整體策略規劃；及 (ii) 將建議出售產生之現金流入用於償還貸款及借貸，並可降低本集團之計息負債。

有鑒於上文、公開掛牌之程式及最終代價如何釐定及建議出售之其他條款，董事認為建議出售及其主要條款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。

就董事所深知、盡悉及確信，概無董事於建議出售及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦無董事須就批准上述事項之董事會決議案放棄投票。

有關本集團之資料

本公司為一間於中國成立的公司，其 H 股於聯交所上市。本集團的主營業務是為智慧交通、海關物流等應用領域提供基於視頻識別及射頻識別技術的全面解決方案。

三寶集團直接持有 397,821,000 股內資股及間接持有 4,310,000 股 H 股，佔本公司已發行股本約 50.77%，三寶集團為本公司單一最大股東。鑒於三寶集團由青島海發國有資本投資運營集團有限公司(「海發集團」)控股持有 51% 股權，而海發集團由青島市人民政府國有資產監督管理委員會持有 100% 權益，因而三寶集團屬國有控股企業，故本公司亦為國有控股企業，潛在出售資產構成一項國有資產轉讓。

上市規則之涵義

倘本集團進行建議出售，按建議出售之最低價格而計算之最高適用百分比率(定義見上市規則第十四章)超過 75%，因此，根據上市規則第十四章，建議出售預計將構成本公司之非常重大出售，並須遵守上市規則第十四章規定之申報、公告及股東批准規定。

臨時股東會

召開臨時股東會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於臨時股東會上提呈決議案，以尋求股東批准建議出售，以及股東預先授出建議授權以供董事訂立及完成建議出售。

於最後實際可行日期，就本公司經作出一切合理查詢後所知，並無股東被視為擁有重大權益而須於臨時股東會上放棄投票。建議決議案將以普通決議案方式通過，並於臨時股東會上以投票方式進行表決。

臨時股東會適用之代理人委任表格亦隨附於本通函內。無論閣下能否親身出席臨時股東會，務請盡快將隨附之代理人委任表格(於臨時股東會上使用)按其印備之指示填妥，並無論如何於臨時股東會之指定舉行時間二十四小時前交回本公司之香港H股過戶登記處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室(如為H股持有人)或公司之註冊辦事處，地址為中國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號(如為內資股持有人)。

填妥及交回代理人委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東會上所作出的任何表決須以投票方式進行。因此，臨時股東會上的所有決議案將投票表決。本公司將於臨時股東會後以上市規則規定方式就投票結果作出公佈。

推薦建議

董事認為，建議出售及其主要條款將按一般商業條款訂立，屬公平合理，且建議出售符合本公司及股東之整體利益。董事會建議股東投票贊成將於臨時股東會上提呈的相關決議案，以批准建議出售及授出建議授權。

董事會函件

其他資料

公開掛牌之條款尚未落實，故可能會有更改。此外，建議出售未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。本公司將適時或按上市規則的規定作進一步公佈。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
南京三寶科技股份有限公司
主席
沙敏

二零二五年十月二十四日

1. 本集團之財務資料

集團截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料於下列文件中披露，而有關文件已分別於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.samples.com.cn>)上發佈。請參閱以下鏈接：

- (i) 於二零二三年四月二十八日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第55至219頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801086_c.pdf

- (ii) 於二零二四年四月三十日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第56至215頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0430/2024043003191_c.pdf

- (iii) 於二零二五年四月二十九日刊發之本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(第55至199頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042901891_c.pdf

- (iv) 於二零二五年九月十日刊發之本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(第2至22頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0910/2025091000293_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二五年九月三十日(即於本通函付印前本債務聲明日期)營業時間結束時，本集團的借貸總額為約人民幣467,120,000元，全為有抵押及有擔保的銀行貸款。於二零二五年九月三十日，本集團有抵押及有擔保的銀行貸款由賬面總值人民幣458,182,030.11元的物業提供擔保。

於二零二五年九月三十日，本集團概無對外擔保情況，亦概無其他重大或然負債。

除上述及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於二零二五年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何其他未解除抵押、押記、債務證券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、租購承擔、承兌債務或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可用之財務資源(包括內部產生的資金、可得之銀行融資)，以及建議出售之影響及所得款項，在並無不可預見情況下，本集團將有充足營運資金滿足其自本通函日期起至少未來十二個月之需求。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 餘下集團之管理層討論及分析

本公司將於完成建議出售後繼續開展其現有主營業務。

下文載列餘下集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二五年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。就本通函而言，餘下集團之財務數據乃摘錄自本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之綜合財務報表以及本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

截至二零二二年十二月三十一日止年度，餘下集團之營業總收入為人民幣507,011,372.61元，較二零二一年度減少約44.53%，減少的主要原因是回顧年內受疫情反復衝擊的影響，各地疫情防控措施升級導致的停工／停產，部分項目招標延遲或被迫取消，工程開工延緩，致使營業收入減少。

歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣279,041,795.09元，對比二零二一年同期歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣59,244,735.65元。虧損擴大的主要原因是1)二零二二年度應計提減值損失金額對比二零二一年度增加所致；2)二零二二年由於新型冠狀病毒疫情(「COVID-19」)、市場需求收縮、行業競爭加劇等外部環境衝擊對經營生產工作帶來的不利影響，致使本公司營業收入下降，毛利率下降。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之股東權益為人民幣1,558,313,935.76元，流動資產為人民幣2,034,674,118.38元，包括現金及銀行存款為人民幣472,877,356.21元。餘下集團非流動負債為人民幣96,381,793.72元。流動負債為人民幣1,394,485,562.75元，主要包括應付賬款及其他應付款、合同負債及

短期貸款。餘下集團之短期貸款為人民幣729,107,789.86元。餘下集團於二零二二年十二月三十一日之流動比率由二零二一年十二月三十一日的1.84下降至1.46，主要由於應收賬款及其他應收賬款減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，餘下集團之一年內到期的非流動負債為人民幣6,000,000.00元，較二零二一年十二月三十一日減少93.75%，減少的主要原因是清償到期借款所致。餘下集團於二零二二年十二月三十一日之負債比率(按短期借款加長期借款加一年到期的非流動負債減現金及現金等價物，除以權益計算)約為0.33(二零二一年：0.32)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

截至二零二三年十二月三十一日止年度，餘下集團之營業總收入為人民幣487,894,714.22元，較二零二二年同期下降約3.77%。

歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣20,596,688.32元，對比二零二二年同期歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣279,041,795.09元，淨虧損減少的主要原因是(1)嚴格控制項目成本，毛利增加；(2)精細化管理實現降本增效；(3)公司投資性房地產期末評估，公允價值增加。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團之股東權益為人民幣1,610,295,228.20元。流動資產為人民幣2,315,902,430.76元，包括現金及銀行存款為人民幣367,102,242.55元。非流動負債為人民幣96,437,344.65元。流動負債為人民幣1,191,836,771.13元，主要包括應付賬款及其他應付款、合同負債及短期貸款。餘下集團之短期貸款為人民幣601,489,799.67元。餘下集團的流動比率由二零二二年十二月三十一日的1.46上升至1.94，主要由於流動資產增加，流動負債減少所致。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的資產負債比率由二零二二年十二月三十一日的48.89%下降至44.45%，主要是由於本公司減少銀行貸款所致。餘下集團之負債比率(按短期借款加長期借款加一年到期的非流動負債減現金及現金等價物，除以權益計算)約為0.21(二零二二年：0.33)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團之營業總收入為人民幣438,206,249.49元，較上一年減少約10.18%，主要原因是市場需求收縮，行業競

爭加劇，部分項目低價中標，造成整體收入有所下降。其中主營業務收入為人民幣409,439,659.83元，較二零二三年同期的人民幣456,611,297.51元，下降約10.33%。其中系統集成業務的收入為人民幣372,093,830.04元，較二零二三年同期下降約5.67%；智能終端銷售業務的收入為人民幣18,968,604.62元，較二零二三年同期增加約40.34%；服務業務的收入為人民幣18,377,225.17元，較去年同期下降約62.22%。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣426,720,887.07元，二零二三年同期歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣20,596,688.32元。虧損的主要原因是(1)因工程項目回款及結算不足預期，導致計提信用減值及合同資產減值比例大幅提升，計提金額比二零二三年同期大幅增加；(2)市場需求收縮、行業競爭加劇，以致部分項目策略性低價中標，利潤空間壓縮，加之採購成本不斷上漲，造成餘下集團整體收入和毛利率有所下降；(3)因餘下集團之全資附屬公司江蘇智運科技發展有限公司的訴訟案件被執行及本公司對債務承擔連帶清償責任，導致本集團損失約人民幣1.5億元。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的權益總額約為人民幣1,189,605,908.77元；流動資產為人民幣1,797,452,496.27元，二零二三年十二月三十一日為人民幣2,315,902,430.76元；流動負債為人民幣1,126,571,326.41元，二零二三年十二月三十一日為人民幣1,191,836,771.13元；流動比率由二零二三年十二月三十一日的1.94下降至1.60。

餘下集團主要透過內部產生的現金流量和銀行貸款融資為其業務提供資金。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團之銀行及其他短期貸款(含一年內到期)為人民幣507,770,267.01元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣601,489,799.67元減少約15.58%，貸款年利率在3.75%-4.80%之間。主要是因餘下集團利用自有資金償還部分貸款，並未有安排其他籌資活動。長期借款及一年內到期的非流動負債合共為人民幣78,250,000.00元，貸款年利率在3.96%-4.06%之間。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(按總資產除以總負債計算)為50.49%，較二零二三年十二月三十一日的資產負債比率41.12%增加約9.37%，資產負債比率處於較合理水平，財務風險在可控制範圍之內。於二零二四

年十二月三十一日，餘下集團之負債比率(按短期借款加長期借款加一年到期的非流動負債減現金及現金等價物，除以權益計算)約為0.28(二零二三年：0.21)。

截至二零二五年六月三十日止六個月

截至二零二五年六月三十日止六個月，餘下集團之營業總收入為人民幣164,335,372.86元，較二零二四年同期下降約25.14%。下降的主要原因是國內市場恢復不及預期，行業競爭激烈內卷嚴重，以致業務收入所有下降；加之因訴訟事項引起公司信譽度下降，市場拓展較為困難，對目前公司的營運情況造成階段性影響。

截至二零二五年六月三十日止六個月，餘下集團之歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣14,009,729.83元，而於二零二四年同期歸屬於母公司股東的淨虧損為人民幣15,475,193.51元，仍虧損的主要原因是國內市場恢復不及預期，行業競爭激烈內卷嚴重，以致業務收入所有下降；加之因訴訟事項引起公司信譽度下降，市場拓展較為困難。但餘下集團嚴控成本開支，降本增效，較之二零二四年同期虧損略有收窄。

於二零二五年六月三十日，餘下集團的權益總額約為人民幣1,175,099,930.40元；流動資產為人民幣1,661,709,876.47元，二零二四年十二月三十一日為人民幣1,797,452,496.27元；流動負債為人民幣1,016,707,945.39元，二零二四年十二月三十一日為人民幣1,126,571,326.41元；流動比率為1.63，與二零二四年十二月三十一日的1.60相約。

餘下集團主要透過內部產生的現金流量和銀行貸款融資為其業務提供資金。於二零二五年六月三十日，餘下集團之短期貸款(含一年內到期)為人民幣436,770,000元，較二零二四年十二月三十一日的人民幣507,770,267.01元減少約71,000,000元，貸款年利率在3.75%-4.80%之間。減少主要是餘下集團利用自有資金償還部分貸款。長期借款及一年內到期的非流動負債合共為人民幣74,550,000元，貸款年利率在3.96%-4.06%%之間。

於二零二五年六月三十日，餘下集團之負債比率(按短期借款加長期借款加一年內到期的非流動負債減現金及現金等價物，除以權益計算)約為0.33(於二零二四年十二月三十一日：約0.28)。

融資及財務政策

餘下集團採取審慎之融資及財務政策。

餘下集團於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月的流動資金狀況保持穩健。其收益、開支及貨幣資產於該等期間均主要採用人民幣計值，有關外匯兌換之風險並不重大。

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月，餘下集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響，且餘下集團未訂立任何遠期外匯買賣合同及其他重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

餘下集團將持續監控該等情況，並可能會考慮訂立對沖安排以盡量降低外匯風險(如有需要)。

財務費用

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月，餘下集團的財務費用分別約為人民幣36,830,945.10元、人民幣32,743,730.27元、人民幣26,899,765.69元及人民幣11,749,718.82元。財務費用的大部分為利息開支，乃由於餘下集團為綜合業務開發取得的銀行借款產生。

僱員及酬金政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日，餘下集團分別聘用約261名、215名、195名及193名員工。餘下集團乃按個別僱員之工作表現、履歷及經驗，並參考市場價格而釐定僱員之薪酬。餘下集團會參考個別僱員之表現酌情發放花紅，以肯定僱員之貢獻。其他福利包括退休計劃供款、醫療福利計劃、失業保險及房屋津貼。

本公司股東於二零零四年四月二十四日通過決議案有條件批准及採納購股權計劃(「購股權計劃」)。於二零一一年十二月三十日，本公司股東通過特別決議案決議終止購股權計劃。由採納日起，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

或然負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日，餘下集團並無任何重大或然負債。

重大投資

於最後實際可行日期，餘下集團概無就建議收購簽訂任何協議，且並無任何其他未來重大投資或資本資產計劃。

重大收購及出售

截至二零二二年十二月三十一日止年度

於二零二二年六月二十八日，本公司(作為賣方)與南京紫金投資集團有限責任公司(「紫金投資」)(作為買方)訂立產權交易合同。據此，本公司同意出售且紫金投資同意購買南京市信息化投資控股有限公司15.1236%的股權，代價為人民幣41,263,200元。

於二零二二年十二月二十八日，本公司(作為買方)與南京三寶數碼科技有限公司(「三寶數碼」)(作為賣方I)訂立財產份額轉讓協議書I，據此，本公司同意收購而三寶數碼同意出售青島智慧數科創業投資合夥企業(有限合夥)的12.00%權益，代價為人民幣36,401,800.00元。於二零二二年十二月二十八日，本公司(作為買方)與青島寶昊科技有限公司(「青島寶昊」)(作為賣方II)訂立財產份額轉讓協議書II，據此，本公司同意收購而青島寶昊同意出售青島海發數科產業投資發展合夥企業(有限合夥)的50.50%權益，代價為人民幣64,504,300.00元。

餘下集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日以及二零二五年六月三十日止六個月概無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

5. 餘下集團之財務及營運前景

2025年下半年，隨著國家大力推進智慧海關及海關監管信息化領域的國產化轉型和智能化升級，餘下集團積極探索行業技術發展方向，以全面、辯證、長遠的眼光看待機遇和挑戰，既要善於抓住產業轉型帶來的新機遇，又要增強底線思維和憂患意識，努力戰勝各種風險挑戰。餘下集團將調整業務結構佈局，打造國產化新海運系

統、國產化智慧雲卡口系統，持續開展跨境物流技術研發、示範工程建設，將整合海關、第三方物流等資源，打造跨境物流全程跟蹤、貨物途中可視管理的綜合服務信息化系統，保證物流全程可視，加快物流速度和通關效率，減少物流過程中商品損失機率，促進我國跨境貿易企業高效經營、高速發展，進一步拓展業務市場。

在智慧交通業務領域，餘下集團建設「江蘇省智慧高速工程技術研究中心」，將充分利用餘下集團現有高速公路管理系統數據，在車路協同應用服務的基礎上，打通與平台數據交換，實現數據互聯互通，可豐富測試端的數據支持，也實現系統的綜合利用，為創造新的應用服務奠定基礎，為道路使用者提供實現交通安全、便捷出行的應用。

在智慧物流業務領域，餘下集團依托「南京市跨境物流信息化工程技術研究中心」，用先進的「雲技術、大數據、物聯網」等技術為特殊監管區域信息化建設提供完整的解決方案，為客戶提供信息化規劃、設計、系統建設、運維服務的端到端服務。餘下集團基於對行業的深刻理解，將各種行業管理最佳實踐融合到解決方案和產品中，可以針對綜合保稅區、保稅物流中心、保稅區、出口加工區等不同類型的特殊監管區域客戶，提供業內領先個性化、模塊化的應用產品。

2025年下半年，餘下集團將嚴守合規底線，強化責任擔當，以執行力建設破解行業瓶頸，努力踐行交通強國現代化產業體系建設，持續探索5G、物聯網、大數據、雲計算、人工智能等新一代信息技術與智慧交通、智慧物流、智慧城市等業務的融合發展，重點推動發展高速公路、口岸建設、智慧車輛三大領域業務，積極開拓新賽道，多元化拓展新業務，全力衝刺「十四五」收官，為「十五五」蓄勢賦能。

附錄二 銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表

銷售資產之若幹部分目前正出租予本集團關聯方及獨立第三方，且被分類為會產生收益的資產。

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，銷售資產截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核可識別的淨收入流之損益表(「未經審核損益表」)載列如下。

董事認為，該等資料編製妥善並來自本集團相關簿冊及紀錄，採用與本集團相同的會計政策編製，並考慮了本集團識別的若干調整，以反映銷售資產的業績，其中有關本集團若干成本及開支的分配，包括財務成本及所得稅開支。

銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表

	截至 六月三十日 止六個月 二零二五年 人民幣(元)	截至十二月三十一日止年度		
		二零二四年 人民幣(元)	二零二三年 人民幣(元)	二零二二年 人民幣(元)
一、營業收入	2,104,196.00	1,665,464.10	5,646,355.33	5,653,821.40
減：營業成本				
稅金及附加	351,438.73	541,967.50	753,262.26	784,758.72
銷售費用				
管理費用	8,113.20	27,674.81	16,226.41	90,004.82
研發費用				
財務費用				
加：其他收益				
投資收益(損失以「-」號填列)				
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益				
以攤餘成本計量的金融資產終 止確認收益				
淨敞口套期收益(損失以「-」號 填列)				
公允價值變動收益(損失以「-」 號填列)		5,921,074.79	20,840,925.21	866,200.00
信用減值損失(損失以「-」號填 列)				
資產減值損失(損失以「-」號填 列)				
資產處置收益(損失以「-」號填 列)				

附錄二 銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表

	截至 六月三十日 止六個月 二零二五年 人民幣(元)	截至十二月三十一日止年度 二零二四年 人民幣(元)	二零二三年 人民幣(元)	二零二二年 人民幣(元)
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)	1,744,644.07	7,016,896.58	25,717,791.87	5,645,257.86
加：營業外收入				
減：營業外支出				
三、利潤總額(虧損總額 以「-」號填列)	1,744,644.07	7,016,896.58	25,717,791.87	5,645,257.86
減：所得稅費用		888,161.22	3,126,138.78	129,930.00
四、淨利潤(淨虧損以「-」號 填列)	1,744,644.07	6,128,735.36	22,591,653.09	5,515,327.86
(一)按經營持續性分類：				
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以 「-」號填列)	1,744,644.07	6,128,735.36	22,591,653.09	5,515,327.86
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以 「-」號填列)				
(二)按所有權歸屬分類：				
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)	1,744,644.07	6,128,735.36	22,591,653.09	5,515,327.86
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」 號填列)				
五、其他綜合收益的稅後淨額				
(一)歸屬母公司股東的其他綜合收 益的稅後淨額				
1. 不能重分類進損益的其他綜 合收益				
(1) 重新計量設定受益計劃 變動額				
(2) 權益法下不能轉損益的 其他綜合收益				
(3) 其他權益工具投資公允 價值變動				
(4) 企業自身信用風險公允 價值變動				
2. 將重分類進損益的其他綜合 收益				
(1) 權益法下可轉損益的其 他綜合收益				

附錄二 銷售資產之未經審核可識別的淨收入流之損益表

	截至 六月三十日 止六個月 二零二五年 人民幣(元)	截至十二月三十一日止年度		
		二零二四年 人民幣(元)	二零二三年 人民幣(元)	二零二二年 人民幣(元)
(2) 其他債權投資公允價值 變動				
(3) 金融資產重分類計入其 他綜合收益的金額				
(4) 其他債權投資信用減值 準備				
(5) 現金流量套期儲備(現金 流量套期損益的有效 部分)				
(6) 外幣財務報表折算差額				
(7) 其他				
(二) 歸屬於少數股東的其他綜合收 益的稅後淨額				
六、綜合收益總額	1,744,644.07	6,128,735.36	22,591,653.09	5,515,327.86
(一) 歸屬於母公司股東的綜合收益 總額	1,744,644.07	6,128,735.36	22,591,653.09	5,515,327.86
(二) 歸屬於少數股東的綜合收益總 額				

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)條，本公司已委聘申報會計師大信會計師事務所(特殊普通合夥)就未經審核損益表進行若干協定程序並匯報其事證發現。

申報會計師已根據本公司與申報會計師之間的相關委聘函件所載的協定程序進行程序，並匯報其事實調查結果如下：

- (a) 協定未經審核損益表與本集團的相關賬簿及記錄，並確認金額為一致；及
- (b) 核對未經審核損益表的算術的準確性，並確認金額為算術準確。

基於上述所述，董事認為未經審核損益表編製妥善並來自相關簿冊及紀錄。報告的協定程序調查結果僅供本公司董事為符合上市規則第14.68(2)(b)(i)條項下的規定而參考，任何其他方不得將其用於或依賴其作任何其他目的。

申報會計師進行的上述程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行的核證工作，故申報會計師並未就未經審核損益表發表意見或核證結論。倘申報會計師進行額外程序，則申報會計師可能注意到其他須向董事匯報之事宜。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**1. 緒言**

以下是南京三寶科技股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二五年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值報表以及截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表及相關附註(統稱「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，為說明在本通函「董事會函件」一節中提及的建議出售銷售資產(「建議出售」)的影響。於建議出售完成後，不包括銷售資產的本集團稱為「餘下集團」。

以下列示的未經審核備考財務資料旨在為說明(i)於二零二五年六月三十日的財務狀況，猶如建議出售已於二零二五年六月三十日完成；及(ii)餘下集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度的損益表以及損益及其他綜合收益表，猶如建議出售已於二零二四年一月一日完成而編製。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務資料(摘錄自本公司已刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告)及本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的綜合財務資料(摘錄自本公司已刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告)，已按隨附附註所概述作出備考調整，該附註已清楚說明可直接歸因於建議出售。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及當前可取得之資料編製，且僅供參考。因此，由於其假設性質，倘建議出售於指定日期或任何其他日期完成，則可能無法真實反映餘下集團的財務業績及財務狀況。

未經審核備考財務資料應連同截至二零二四年十二月三十一日止年度的已刊發本公司年度報告或截至二零二五年六月三十日止六個月的已刊發本公司中期報告所載本集團的歷史財務資料以及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團於二零二五年六月三十日的未經審核備考綜合資產淨值報表
(以人民幣列示)

	本集團於 二零二五年 六月三十日 人民幣(元) 附註(a)	備考調整 人民幣(元) 附註(b)	餘下集團於 二零二五年 六月三十日 人民幣(元)
貨幣資金	133,771,922.44		133,771,922.44
應收票據	5,608,820.54		5,608,820.54
應收賬款	172,594,132.78	186,940,000.00	359,534,132.78
預付款項	13,405,610.05		13,405,610.05
其他應收款	728,280,210.88		728,280,210.88
存貨	13,827,632.28		13,827,632.28
合同資產	360,166,669.63		360,166,669.63
其他流動資產	62,938,206.55		62,938,206.55
流動資產合計	1,490,593,205.15	186,940,000.00	1,677,533,205.15
長期股權投資	10,154,577.39		10,154,577.39
其他權益工具投資	42,712,749.75		42,712,749.75
其他非流動金融資產	102,488,586.57		102,488,586.57
投資性房地產	422,191,100.00	-156,879,200.00	265,311,900.00
固定資產	51,229,275.15		51,229,275.15
在建工程	3,610,821.69		3,610,821.69
無形資產	4,451,974.83		4,451,974.83
長期待攤費用	75,346.77		75,346.77
遞延所得稅資產	125,448,113.69		125,448,113.69
其他非流動資產	8,000,000.00		8,000,000.00
非流動資產合計	770,362,545.84	-156,879,200.00	613,483,345.84
資產總計	2,260,955,750.99	30,060,800.00	2,291,016,550.99

	本集團於 二零二五年 六月三十日 人民幣(元) 附註(a)	備考調整 人民幣(元) 附註(b)	餘下集團於 二零二五年 六月三十日 人民幣(元)
短期借款	436,770,000.00		436,770,000.00
應付賬款	360,880,738.57	157,822.86	361,038,561.43
合同負債	78,321,541.28		78,321,541.28
應付職工薪酬	13,758,864.72		13,758,864.72
應交稅費	4,136,127.54	67,460,019.28	71,596,146.82
其他應付款	49,343,120.26		49,343,120.26
一年內到期的非流動負債	7,400,000.00		7,400,000.00
其他流動負債	1,806,649.17		1,806,649.17
流動負債合計	952,417,041.54	67,617,842.14	1,020,034,883.68
長期借款	67,150,000.00		67,150,000.00
遞延收益	1,554,608.52		1,554,608.52
遞延所得稅負債	33,990,766.06	-19,310,028.06	14,680,738.00
非流動負債合計	102,695,374.58	-19,310,028.06	83,385,346.52
負債合計	1,055,112,416.12	48,307,814.08	1,103,420,230.20
股本	792,058,500.00		792,058,500.00
資本公積	80,999,419.73		80,999,419.73
其他綜合收益	109,088,826.81	-19,598,874.57	89,489,952.24
盈餘公積	108,136,584.74		108,136,584.74
未分配利潤	106,890,844.14	1,351,860.49	108,242,704.63
歸屬於母公司股東權益合計	1,197,174,175.42	-18,247,014.08	1,178,927,161.34
少數股東權益	8,669,159.45		8,669,159.45
股東權益合計	1,205,843,334.87	-18,247,014.08	1,187,596,320.79
負債和股東權益總計	2,260,955,750.99	30,060,800.00	2,291,016,550.99

3. 餘下集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表
(以人民幣列示)

	本集團 於截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣(元) 附註(a)	備考調整			餘下集團 於截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣(元) 附註(d)
	人民幣(元) 附註(c)	人民幣(元) 附註(c)	人民幣(元) 附註(d)		
一、營業收入	439,871,713.59	178,038,095.24	-1,665,464.10	616,244,344.72	
減：營業成本	375,625,654.92	28,145,679.60		403,771,334.52	
税金及附加	3,826,249.15	58,558,114.52	-541,967.50	61,842,396.17	
銷售費用	37,439,448.90			37,439,448.90	
管理費用	29,841,757.25	157,822.86	-27,674.81	29,971,905.30	
研發費用	19,155,472.26			19,155,472.26	
財務費用	26,899,765.69			26,899,765.69	
加：其他收益	507,412.98			507,412.98	
投資收益(損失以「-」號填列)	1,296,627.18			1,296,627.18	
公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	-7,237,889.85	-99,754,946.12	-5,921,074.79	-112,913,910.76	
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-136,875,673.87			-136,875,673.87	
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-214,720,181.52			-214,720,181.52	
二、營業利潤(虧損以「-」號填列)	-409,946,339.66	-8,578,467.86	-7,016,896.58	-425,541,704.11	
加：營業外收入	16,763.84			16,763.84	
減：營業外支出	55,067,766.99			55,067,766.99	
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	-464,997,342.81	-8,578,467.86	-7,016,896.58	-480,592,707.26	
減：所得稅費用	-44,247,947.58	-14,963,241.92	-888,161.22	-60,099,350.72	
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-420,749,395.23	6,384,774.06	-6,128,735.36	-420,493,356.54	
按所有權歸屬分類：					
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-420,592,151.70	6,384,774.06	-6,128,735.36	-420,336,113.01	
2. 少數股東損益(淨虧損以「-」號填列)	-157,243.53			-157,243.53	

4. 餘下集團於二零二四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表
(以人民幣列示)

	本集團 於截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣(元) 附註(a)	備考調整			餘下集團 於截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 人民幣(元) 附註(d)
	人民幣(元) 附註(c)	人民幣(元) 附註(c)	人民幣(元) 附註(d)	人民幣(元) 附註(d)	
一、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-420,749,395.23	6,384,774.06	-6,128,735.36	-420,493,356.54	
二、其他綜合收益的稅後淨額	6,188,811.17	-19,598,874.57		-13,410,063.40	
歸屬母公司股東的其他綜合收益的 稅後淨額	6,188,811.17	-19,598,874.57		-13,410,063.40	
(一)不能重分類進損益的其他綜合 收益	5,331,598.96			5,331,598.96	
其他權益工具投資公允價值變 動	5,331,598.96			5,331,598.96	
(二)將重分類進損益的其他綜合收 益	857,212.21	-19,598,874.57		-18,741,662.36	
(1)外幣財務報表折算差額	857,212.21			857,212.21	
(2)其他		-19,598,874.57		-19,598,874.57	
三、綜合收益總額	-414,560,584.06	-13,214,100.51	-6,128,735.36	-433,903,419.94	
(一)歸屬於母公司股東的 綜合收益總額	-414,403,340.53	-13,214,100.51	-6,128,735.36	-433,746,176.41	
(二)歸屬於少數股東的 綜合收益總額	-157,243.53			-157,243.53	

餘下集團的未經審核備考財務資料附註：

- (a) 本集團於二零二五年六月三十日的未經調整綜合財務狀況表乃摘錄自本公司已刊發的截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告。截至二零二四年十二月三十一日止年度的未經調整綜合損益表以及未經調整綜合損益及其他綜合收益表乃摘錄自本公司已刊發的截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告。

- (b) 該調整指建議出售(猶如其已於二零二五年六月三十日進行)的財務影響,其估計如下:

該項備考調整為建議出售實現後所確認的處置損益

項目	金額 人民幣(元)
(1) 建議出售的估計對價(標底價)	186,940,000.00
(2) 減:直接歸屬於建議出售的增值稅額(註1)	8,901,904.76
(3) 減:直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值	156,879,200.00
(4) 加:直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值 中其他綜合收益影響	23,057,499.49
(5) 減:直接歸屬於建議出售的土地增值稅(註2)	57,400,866.90
(6) 減:直接歸屬於建議出售的其他稅費	1,157,247.62
(7) 減:其他直接歸屬於建議出售的估計費用支出	157,822.86
(8) 建議出售的稅前利潤	-14,499,542.65
(9) 減:按適用稅率計算建議出售利潤的應納企業所得 稅金額(註3)	
(10) 加:銷售資產的遞延所得稅負債的影響金額	15,851,403.14
(11) 建議出售實現的淨利潤	1,351,860.49
(12) 建議出售實現的歸屬於母公司股東的淨利潤	1,351,860.49
(13) 減:直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值 中其他綜合收益影響	19,598,874.57
(14) 建議出售對股東權益的影響金額	-18,247,014.08
(15) 建議出售對歸屬於母公司股東權益的影響金額	-18,247,014.08

註1: 為按照適用稅率5%計提的增值稅銷項稅額;

註2: 為根據土地增值(即銷售資產之收入扣除可抵扣支出)按累進適用稅率計算的土地增值稅金額;

註3: 為根據本公司本期使用的企業所得稅稅率25%計算的企業所得稅金額。由於公司前期累計較多可彌補虧損,建議出售無需繳納企業所得稅。

- (c) 就未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合損益及其他綜合收益表而言，該調整指撇除銷售資產截至二零二四年十二月三十一日止年度的業績，猶如建議出售已於二零二四年一月一日完成。該調整指建議出售（猶如其已於二零二四年一月一日進行）的財務影響，其估計如下：

該項備考調整為建議出售實現後所確認的處置損益

項目	金額 人民幣(元)
(1) 建議出售的估計對價(標底價)	186,940,000.00
(2) 減：直接歸屬於建議出售的增值稅額(註1)	8,901,904.76
(3) 減：直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值	150,958,125.21
(4) 加：直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值 中其他綜合收益影響	23,057,499.49
(5) 減：直接歸屬於建議出售的土地增值稅(註2)	57,400,866.90
(6) 減：直接歸屬於建議出售的其他稅費	1,157,247.62
(7) 減：其他直接歸屬於建議出售的估計費用支出	157,822.86
(8) 建議出售的稅前利潤	-8,578,467.86
(9) 減：按適用稅率計算建議出售利潤的應納企業所得 稅金額(註3)	
(10) 加：銷售資產的遞延所得稅負債的影響金額	14,963,241.92
(11) 建議出售實現的淨利潤	6,384,774.06
(12) 建議出售實現的歸屬於母公司股東的淨利潤	6,384,774.06
(13) 減：直接歸屬於本公司股東的銷售資產的賬面價值 中其他綜合收益影響	19,598,874.57
(14) 建議出售對股東權益的影響金額	-13,214,100.51
(15) 建議出售對歸屬於母公司股東權益的影響金額	-13,214,100.51

註1：為按照適用稅率5%計提的增值稅銷項稅額；

註2：為根據土地增值(即銷售資產之收入扣除可抵扣支出)按累進適用稅率計算的土地增值稅金額；

註3：為根據本公司本期使用的企業所得稅稅率25%計算的企業所得稅金額。由於公司前期累計較多可彌補虧損，建議出售無需繳納企業所得稅。

- (d) 該調整指建議出售(猶如其已於二零二四年一月一日進行)的財務影響，其估計如下：

該項備考調整為建議出售完成後，需剔除的銷售資產在本年度實現的可識別的損益金額

項目	金額 人民幣(元)
(1) 銷售資產本期實現的營業收入(租賃收入)	1,665,464.10
(2) 減：銷售資產本期發生的營業成本	
(3) 減：銷售資產本期發生的營業稅金及附加	541,967.50
(4) 減：銷售資產本期應分攤的營業費用	27,674.81
(5) 加：銷售資產本期的公允價值變動損益	<u>5,921,074.79</u>
(6) 銷售資產本期實現的營業利潤	7,016,896.58
(7) 減：企業所得稅	<u>888,161.22</u>
(8) 銷售資產本期實現的淨利潤	6,128,735.36
(9) 銷售資產本期實現的歸屬於本公司股東的淨利潤	6,128,735.36
(10) 銷售資產本期相關業務對股東權益的影響金額	6,128,735.36
(11) 銷售資產本期相關業務對歸屬於母公司股東權益的影響金額	<u><u>6,128,735.36</u></u>

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師大信會計師事務所(特殊普通合夥)就本通函餘下集團之備考財務資料編製之報告全文。

**獨立申報會計師有關編製備考財務資料之審核報告**

致南京三寶科技股份有限公司：

我們審核了後附的南京三寶科技股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)按備考財務報表附註三所述的編製基礎編製的備考財務報表，包括2025年6月30日、2024年12月31日的備考合併資產負債表，2025年1月-6月、2024年度的備考合併利潤表以及備考財務報表附註。

一、管理層和治理層的責任

貴公司管理層負責按照企業會計準則、《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4章第29段(「上市規則4.29」)的相關規定，並參考香港會計師公會頒佈的《會計指引第7號—為包含於投資通函中而編製的備考財務信息》編製備考財務報表。

治理層負責監督 貴公司的財務報告過程。

二、我們的獨立性和質量管理

我們遵守了《中國註冊會計師職業道德守則》(「守則」)中的獨立性及其他職業道德要求。守則以誠信、客觀公正、專業勝任能力及勤勉盡責、保密以及良好職業行為為基本原則。

本事務所執行《會計師事務所質量管理準則第5101號－業務質量管理》，該準則要求本事務所設計、實施和運行質量管理體系，包括與遵守職業道德要求、執業準則和適用的法律和法規要求相關的政策與程序。

三、註冊會計師的責任

我們的責任是在實施審核工作的基礎上，對 貴公司編製的備考財務報表發表審核意見。

我們按照《中國註冊會計師其他鑒證業務準則第3101號－曆史財務信息審計或審閱以外的鑒證業務》的規定，並參考上市規則4.29(7)執行了審核業務。該準則要求我們計劃和實施審核工作，以對備考財務報表是否不存在重大錯報獲取有限保證。

在本業務中，我們不負責更新或重新發佈任何用於編製預估財務信息的曆史財務信息的報告或意見。審核主要限於詢問 貴公司有關人員和對財務數據實施分析程序，提供的保證程度低於審計。我們沒有實施審計，因而不發表審計意見。

四、審核意見

根據我們的審核，我們認為：

1. 備考財務報表已按所述基礎恰當編製；
2. 編製基礎與 貴公司採用的會計政策一致；
3. 就備考財務報表而言，根據上市規則4.29(1)作出披露的有關調整是適當的。

五、其他說明事項

本報告僅供 貴公司披露重大資產出售相關信息時使用，不得用於其他目的。因使用不當造成的後果，與執行本審核業務的註冊會計師及會計師事務所無關。

大信會計師事務所(特殊普通合夥)

中國•北京

中國註冊會計師：王敏康

中國註冊會計師：狄香雨

二零二五年十月二十四日

以下為由獨立估值師滙鋒評估有限公司為納入本通函而編製的信函及物業評估報告文本，內容涉及其對該物業截至二零二五年九月三日之市場價值的意見。



香港灣仔告士打道151號
資本中心7樓702室

www.peakval.com

電話 (852) 2187 2238

傳真 (852) 2187 2239

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國江蘇省南京市棲霞區仙林大道(原名馬群大道)10號工業綜合廠房內F1、F3、F4及F5號樓的物業權益

茲遵照南京三寶科技股份有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)向吾等作出之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之該物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就物業於二零二五年九月三日(「估值日期」)之價值向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

根據 貴集團中國法律顧問江蘇世紀同仁律師事務所(「中國法律顧問」)出具的法律意見，該物業受工業綜合廠房(稱為三寶科技園)之不動產權證書及補充協議(將在以下的物業估值報告中定義)所規定的限制。分割轉讓均需事先獲得馬群辦事處的書面同意。因此，該物業的可轉讓性受到限制，不能自由轉讓。鑒於轉讓限制，吾等在估值日期未對該物業賦予商業價值。有關該限制的詳細資料，請參閱以下物業估值報告附註(i)、(ii) f及(v)(d)。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業之價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。吾等之估值假定並無任何形式之強迫出售情況。此外，吾等並無考慮有關及或可能影響物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或所欠負之債項或完成出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

貴集團已向吾等提供了位於中國的物業產權相關的文件副本。吾等並無查閱正本文件以核實所有權或確定副本中未顯示的任何修改的存在。在估值過程中，吾等依賴於 貴集團提供的意見以及中國法律顧問所出具的有關物業產權的法律意見。

該物業於二零二五年四月由本事務所的董事龔仲禮先生進行了視察，他在香港和中國大陸物業視察方面擁有超過20年的經驗。吾等視察了物業的外部，並在可能的情況下視察了內部。在視察過程中，吾等未發現任何嚴重缺陷。然而，並未進行結構性調查，因此無法報告物業是否不存在腐爛、蟲害或任何其他缺陷。也未對任何服務設施進行測試。

吾等沒有進行現場測量來核實物業的土地面積和建築面積的準確性，但假設吾等所獲得的文件和樓層平面圖中顯示的土地和建築面積是正確的。附上的物業估值報告中包含的尺寸、測量和面積均基於提供給吾等的文件中的資料，故此僅為約數。

吾等在很大程度上依賴 貴集團及其中國法律顧問就物業產權提供的資料，吾等對所提供的建議均予以採納，包括規劃審批、法定通知、地役權、使用權、佔用細節、租賃協議、土地及建築面積以及與該物業相關的所有其他相關材料。

本估值反映了估值日當時的事實和情況。後續事件未予考慮，吾等也無需針對這些事件和情況更新本報告。

吾等沒有理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性和準確性。貴集團亦已告知吾等，所提供的資料中沒有遺漏任何重大事實。吾等認為已獲得足夠的資料，以形成有根據的意見，並且沒有理由懷疑有任何重大資訊被隱瞞。貴公司的管理層已審核並確認本報告的事實內容，並同意本報告的假設和限制條件。

在進行物業估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項中規定的所有要求，以及由香港測量師學會（「香港測量師學會」）發佈的《2024年香港測量師學會估值準則》、由英國皇家特許測量師學會（「英國皇家特許測量師學會」）發佈的《英國皇家特許測量師學會估值－全球準則》（自2025年1月31日起生效）和由國際估值準則委員會發佈的國際估值準則（自2025年1月31日起生效），並按公認估值程序及慣例進行。

針對本次估值，滙鋒評估有限公司尚未採用輪換政策，取而代之的是，吾等的估值將定期由另一位香港測量師學會及／或英國皇家特許測量師學會的成員進行審核（如適用）。

根據《英國皇家特許測量師學會估值－全球準則》（自2025年1月31日起生效），吾等亦須提醒，本次估價可能會被英國皇家特許測量師學會調查，以確認其是否符合相關準則。

除非另有說明，本報告中列明的所有金額均以人民幣列示。

吾等特此確認，吾等 貴集團、該物業或本報告呈報之價值不存在任何重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估價。

隨附吾等的物業估值報告。

此 致

中華人民共和國
江蘇省
南京市
棲霞區
馬群大道10號
南京三寶科技股份有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司

董事
龔仲禮
MRICS, MHKIS, R.P.S.(GP),
RICS Registered Valuer, MCIREA
謹啟

董事
李振松
CFA, CPA, MRICS,
RICS Registered Valuer
謹啟

二零二五年十月二十四日

附註：

- (1) 龔仲禮先生是英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，擁有超過20年在香港及中國內地物業估值的經驗。
- (2) 李振松先生是特許金融分析師，同時是香港會計師公會會員、英國皇家特許測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會註冊估值師，擁有超過10年在香港及中國內地的物業估值經驗。

物業估值報告

			截至2025年 9月3日的現況 市場價值
物業	描述和使用期	使用詳情	
位於中國江蘇省 南京市棲霞區仙林 大道(原名馬群大 道)10號工業綜合 廠房F1、F3、F4 和F5號樓	一個工業綜合廠房(稱為三寶科技園)(「該開發項目」)由8棟2至8層的工業樓宇組成，總建築面積約為51,932.05平方米，建造於2005年至2014年間，建於一幅註冊土地面積約為76,760.91平方米的土地上。位於南京市棲霞區金馬路南側與仙林大道交匯處。 該物業包括該開發項目中的4棟3至4層的工業樓宇(幢號為F1、F3、F4和F5)，總建築面積約為16,955.30平方米，建於2005年至2007年間。建築面積的細分詳情如下：	據 貴集團告知，截至估值日，該物業的若干部分，總租賃面積約為11,829.76平方米，受兩份租賃協議約束，最後租約將於2033年5月31日到期。租賃協議的詳細內容總結於下文注釋iii)至iv)中。 該物業剩餘部分為空置狀態。	並無商業價值 (見下文附註vi) 及vii))
		概約	
	幢號	樓層數	建築面積 (平方米)
	F1	3	4,758.63
	F3	3	3,749.34
	F4	4	4,670.39
	F5	3	3,776.94
	合計：		16,955.30

該開發項目的土地使用權已獲批，使用期限至2053年8月17日，土地用途為工業用地。

附註：

- i) 根據南京市規劃和自然資源局(「市局」)於2025年9月3日頒發的編號為蘇(2025)寧棲不動產權第0033368號的不動產權證書，該開發項目包括8棟工業樓宇，總建築面積約51,932.05平方米，房屋所有權歸屬於南京三寶科技有限公司(「南京三寶」)。該開發項目的土地使用權，土地面積約為76,760.91平方米，已獲批用於工業用途，使用期限截至2053年8月17日。證書的詳細內容如下：

幢號	樓層數	概約建築面積 (平方米)
F1	3	4,758.63
F2, F6及F8	6 to 8	32,715.12
F3	3	3,749.34
F4	4	4,670.39
F5	3	3,776.94
F7	2	2,261.63
合計：		51,932.05

附註：

- (1) 用於其他生產服務用途(僅限倉儲和科學研究)的面積比例不得超過地上建築面積總量的15%。兼容用於行政辦公和生活服務設施的面積比例也不得超過地上建築面積總量的15%;
 - (2) 該開發項目受益於容積提高部分的建築不允許分割轉讓。如確需分割轉讓，需另行報批，並補繳相應的土地出讓金；及
 - (3) 該開發項目剩餘部分建築如需分割轉讓均需獲得馬群辦事處的書面同意。
- ii) 根據二零二五年三月三十一日市局與南京三寶簽訂的《寧規劃資源讓合2025補0008號土地出讓合同補充協議》(「補充協議」)，該開發項目土地已納入南京市人民政府批准的《2023年城市低效用地再開發實施計劃》。若土地用途保持不變，該開發項目容積率上調，且無需因容積率提升而繳納額外土地價款。該協議規定的主要條件概述如下：
- a) 土地面積：76,760.91平方米
 - b) 於補充協議前的容積率：0.8
 - c) 補充協議下的容積率：不超過1.8且不低於1.5
 - d) 其他生產服務用途的建築面積：比例不超過地上建築面積總量的15%

- e) 用於行政辦公和生活服務設施的建築面積 : 比例不超過地上建築面積總量的15%
- f) 轉讓限制 : 該開發項目受益於容積率提高部分的建築不允許分割轉讓。如需分割轉讓，需另行報批並補繳納相應的土地出讓金。
該開發項目剩餘部分建築如需分割轉讓均需獲得馬群辦事處的書面同意。
- g) 施工期 : 工程須於2025年10月15日前開工，且須於2027年10月15日前竣工。
- iii) 根據南京三寶與南京三寶企業發展有限公司簽訂的租賃協議(「協議I」)，該開發項目F2棟第2、3、5、6層、F8棟第4層及F4棟第3、4層的部分，合計約2,666.17平方米的可出租面積受協議約束，租期為一年，自2025年1月1日至2025年12月31日，租金為人民幣1.4元/平方米/天，不包括物業費及其他各項支出。其中，F4棟第3、4層部分1,805.76平方米的可出租面積為該物業的一部分。
- iv) 根據南京三寶與南京市計量監督檢測院於2013年3月29日簽訂的租賃協定(「協議II」)，該物業F1、F3及F4棟的部份，合計約10,024.00平方米的可出租面積受協議約束，租期為20年，自2013年6月1日至2033年5月31日。2013年至2017年期間，租金為人民幣1.0元/平方米/天，不包括物業費及其他各項支出。自2018年起，租金將根據周邊可比物業的當時單位租金進行調整。
根據南京三寶與南京市計量監督檢測院於2019年3月13日簽訂的合作補充協議，雙方確認2019年1月1日至2022年12月31日期間，單位租金由人民幣1.0元調整至人民幣1.2元/平方米/天，單位物業費由人民幣3.9元調整至人民幣4.5元/平方米/月。自2023年1月1日起，租金將根據周邊可比物業的當時單位租金再進行調整。
根據2023年1月1日的房租、物業費收費標準的確認函，確認2023年1月1日至2025年12月31日期間，單位租金維持不變，為人民幣1.2元/平方米/天，單位物業費維持為人民幣4.5元/平方米/月。
- v) 吾等已獲中國法律顧問就該物業提供的法律意見書，其中包含以下摘自中文的內容。如有任何不一致，以中文版本為準：
- (a) 該開發項目土地使用權的土地出讓金已全部結清；
- (b) 該開發項目的土地使用權和房屋所有權由南京三寶合法持有；
- (c) 該開發項目以中國工商銀行股份有限公司南京新街口支行(「銀行」)為抵押權人設立抵押。未經銀行書面同意，抵押物業不得設立任何形式的抵押或質押，不得在抵押物業上設立居住權，抵押物業不得出租、轉讓或贈予任何第三方，並保護抵押物業不受任何侵害；

- (d) 於二零二五年九月十五日，本集團已滿足不動產權證中規定的轉讓限制(已取得馬群辦事處的書面同意)，並在取得銀行的書面同意後，貴集團獲准以公開挂牌方式依法分割轉讓該開發項目的4棟工業樓宇(幢號F1、F3、F4和F5)(該物業)，以及依法贈與、轉讓、出售、再抵押、等方式處分該物業。
- vi) 根據中國法律顧問出具的法律意見，截至估值日，該物業受制於不動產權證書及補充協議中規定的限制，分割轉讓均需事先獲得馬群辦事處的書面同意。由於該限制，物業不具備自由轉讓性。吾等未對該物業在估值日賦予任何商業價值，因其轉讓性受到限制。
- vii) 吾等受 貴集團指示，在特別假設該物業在估值日可自由轉讓且享有自由且連續的使用權的前提下進行估值。如 貴集團的告知，該物業將以空置狀態處置，且所有現有租賃協議已終止。基於上述特別假設，且僅供參考，採用直接比較法，假設該物業權益以現有狀態並享有空置權益進行出售，並參考估值日相關市場的可比銷售資料的方法，吾等認為該物業(即樓棟號F1、F3、F4和F5，總建築面積約為16,955.30平方米)於估值日的市場價值合共為人民幣1.6億元(人民幣壹億陸仟萬元整)。
- viii) 在對 貴集團持有用於投資的物業進行估值時，吾等採用了直接比較法。直接比較法通常被估值行業視為評估物業市場價值的主要方法，前提是存在具有可比性的成交市場證據，因為這些市場證據基於公開可得的資訊，能夠準確反映當地的銷售市場狀況，並且涉及的假設和判斷較少。直接比較法通過將資產與具有價格資訊的相同或類似資產進行比較來提供價值指標。為了得出採用的單位價格，對標的物業與可比物業在各方面的差異進行了調整。直接比較法是最常用且普遍被認為最可接受的多種類型物業市場價值的估值方法。
- ix) 在吾等的估值中，該物業採用了約每平方米人民幣9,440元的平均單位價格。

在吾等的估值中，參考了附近的銷售可比案例，即棲霞區和江寧區的銷售可比物業。這些銷售可比物業用途相同，為整棟樓宇，且在估值日兩個月內成交，被認為足以、適當且合理地得出該物業在估值日的可靠價值意見。工業物業的市場可比單位價格約為每平方米人民幣8,000至10,093元。吾等採納的單位價格經過適當調整後，與上述銷售可比案例保持一致。對這些銷售可比案例進行了適當調整，以反映樓層、佈局、時間、面積和位置等因素，從而形成吾等的估值意見。調整了市場可比單位價格後，工業物業的調整後單位價格範圍約為每平方米人民幣9,050元至人民幣9,880元，調整後平均單位價格約為每平方米人民幣9,440元。

在吾等的估值中，採用的銷售可比案例均基於篩選標準，且已盡可能全面。吾等認為這些可比物業位於附近，且用途相同，因此具有代表性並且可與該物業相比較。具體情況如下：

- * 一般來說，越接近估值日的可比案例越能準確反映估值日的市場狀況，而可比案例的時間範圍則取決於相關可比案例的可獲得性。通常，吾等在估值中盡可能採用超過3個可比案例。在本次估值過程中，鑒於估值日兩個月內發生的交易足以得出客觀且可靠的價值意見，吾等認為兩個月的時間範圍是合理的。

可比物業 物業地址	1 南京市 江寧區江寧街 吉印大道3118號	2 南京市 棲霞經濟技術 開發區恒廣路2號	3 南京市 棲霞經濟技術 開發區恒廣路2號
層數	4	5	5
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米):	2,576	5,000	2,500
交易價格(人民幣)	26,000,000	40,000,000	22,000,000
單位價格(人民幣/平方米)	10,093	8,000	8,800
日期	2025年8月12日	2025年8月25日	2025年9月1日
調整			
時間	與該物業類似	與該物業類似	與該物業類似
位置	與該物業類似	比該物業差	比該物業差
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
樓層	比該物業差	比該物業差	比該物業差
佈局與狀況	優於該物業	比該物業差	比該物業差
可比物業 物業地址	4 南京市 棲霞區青馬路8號		
樓層數	4		
用途	工業		
概約			
建築面積(平方米):	1,730		
交易價格(人民幣)	14,500,000		
單位價格(人民幣/平方米)	8,382		
日期	2025年9月1日		
調整			
時間	與該物業類似		
位置	比該物業差		
面積	優於該物業		
樓層	比該物業差		
佈局與狀況	比該物業差		

吾等的調整範圍如下：

	與該物業類似	優於該物業	比該物業差
時間	≈0%	不適用	不適用
位置	≈0%	不適用	3% to 10%
面積	≈0%	-4% to -3%	不適用
樓層	≈0%	不適用	2% to 3%
佈局與狀況	≈0%	-4%	2% to 9%

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，以及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

2. 證券權益披露

董事及最高行政人員

於最後實際可行日期，董事及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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視作擁有之權益及淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目	權益性質	佔本公司 註冊資本之 概約百分比 (%)
沙敏(附註2)	3,375,000內資股 (L)	實益擁有人	0.43%
	397,821,000內資股 (L)	受控制法團權益	50.77%
	4,310,000 H股 (L)		

附註：

- (1) 「L」指持有股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司已發行H股總數為229,500,000股，已發行內資股總數則為562,558,500股，以合共792,058,500股計算股權概約百分比。
- (2) 沙敏先生(「沙先生」)直接持有3,375,000股內資股及於江蘇三寶控股集團有限公司(「江蘇三寶」)(曾用名：江蘇三寶控股有限公司，於二零二五年二月二十七日更名)間接擁有60.40%權益，而江蘇三寶擁有南京三寶科技集團有限公司49%權益，而三寶集團直接擁有397,821,000股內資股及間接持有4,310,000股H股。根據證券及期貨條例，沙先生被視為於所有401,196,000股內資股及4,310,000股H股中擁有權益。

三寶集團直接擁有397,821,000股內資股及間接持有4,310,000股H股，佔本公司已發行股本約50.77%。三寶集團由江蘇三寶擁有49%權益，而江蘇三寶由上海佳鑫企業管理中心有限合夥（「上海佳鑫」）擁有60.40%，而上海佳鑫由沙先生實益擁有100%。根據證券及期貨條例，沙先生被視為於三寶集團、江蘇三寶及上海佳鑫的全部權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何董事或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、相關股份或債權證中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所、本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊記錄之權益或淡倉或根據標準守則已知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

股東名稱	股份數目	權益性質	佔本公司 註冊資本之 概約百分比 (%)
南京三寶科技集團有限公司 (附註2)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	實益擁有人 受控制法團權益	50.77%
青島海發國有資本投資運營集團 有限公司（「海發集團」）(附註2)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%

股東名稱	股份數目	權益性質	佔本公司 註冊資本之 概約百分比 (%)
青島市人民政府國有資產監督管理 委員會(「青島國資委」)(附註2)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%
江蘇三寶控股集團有限公司 (附註3、4)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%
上海佳鑫企業管理中心 (有限合夥)(附註3)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%
上海聯啟企業管理中心 (有限合夥)(附註3)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%
常勇(附註4)	397,821,000內資股 (L) 4,310,000 H股 (L)	受控制法團權益	50.77%
Active Gold Holding Limited (附註5)	123,862,500內資股 (L)	實益擁有人	15.64%
Ferdinand Holdings Limited(附註5)	123,862,500內資股 (L)	受控制法團權益	15.64%

股東名稱	股份數目	權益性質	佔本公司 註冊資本之 概約百分比 (%)
尹蓁華(附註5)	123,862,500內資股 (L)	受控制法團權益	15.64%
Season International Pte. Ltd. (附註6)	53,855,500H股 (L)	實益擁有人	6.79%
Season Holdco Pte. Ltd.(附註6)	53,855,500H股 (L)	受控制法團權益	6.79%

附註：

- (1) 「L」指持有股份的好倉。於最後實際可行日期，本公司已發行H股總數為229,500,000股，已發行內資股總數則為562,558,500股，以合共792,058,500股計算股權概約百分比。
- (2) 三寶集團直接持有397,821,000股內資股及間接持有4,310,000股H股，因此，三寶集團為本公司之主要及唯一最大股東。二零二零年八月十八日，海發集團完成註資入股三寶集團的變更登記。三寶集團由海發集團持有51%權益，而海發集團由青島國資委持有100%權益。本公司董事沙敏先生於三寶集團擔任副董事長兼總經理，本公司董事馬風奎先生於三寶集團擔任董事，本公司董事劉飛先生分別於三寶集團及海發集團擔任董事及資本運營中心副主任。
- (3) 三寶集團直接持有397,821,000股內資股及間接持有4,310,000股H股，因此，三寶集團為本公司之主要及唯一最大股東。三寶集團由江蘇三寶持有49%權益，而江蘇三寶由上海佳鑫及上海聯啟企業管理中心有限合夥(「上海聯啟」)分別持有60.40%及39.60%權益。根據證券及期貨條例，上海佳鑫及上海聯啟均被視為於所有397,821,000股內資股及4,310,000股H股中擁有權益。本公司董事沙敏先生於江蘇三寶擔任執行董事兼總經理。
- (4) 由於三寶集團由江蘇三寶擁有49%權益，而江蘇三寶由上海聯啟擁有39.60%，而上海聯啟由常勇先生實益擁有99%。根據證券及期貨條例，常先生被視為於所有397,821,000股內資股及4,310,000股H股中擁有權益。
- (5) Active Gold Holding Limited由Ferdinand Holdings Limited全資擁有，而尹蓁華持有Ferdinand Holdings Limited之100%權益。
- (6) Season International Pte. Ltd.由Season Holdco Pte. Ltd.全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間概無任何於一年內不會屆滿或不可由僱主於一年內免付補償(法定賠償除外)而終止之現行或擬訂立之服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

5. 董事於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，(i)概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃或擬進行收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及(ii)概無董事於本集團任何成員公司所訂立仍屬有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自二零二四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立者)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家

以下為提供本通函所載或所述意見或建議之專家資格：

名稱	資格
大信會計師事務所(特殊普通合夥) 滙鋒評估有限公司	執業會計師 估值師

上述各專家已分別確認，於最後實際可行日期，彼等：(i)均無持有本集團任何成員公司之任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可否依法執行)；及(ii)概無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發經審核綜合財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃或於本集團任何成員公司擬進行收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已表示同意以現時刊發之形式及內容在本通函轉載其函件或報告(視情況而定)並引述其名稱，而迄今並無撤回其書面同意書。

10. 其他資料

- (i) 本公司註冊辦事處為中國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號，本公司香港主要營業地點為香港干諾道中111號永安中心12樓1203室。
- (ii) 本公司香港H股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室。
- (iii) 本公司的公司秘書為王冰妮女士，彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會以及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (iv) 本通函中若干中國機構、自然人或其他實體的名稱已被翻譯成英文，並作為非官方譯本僅供參考。如有任何不一致，以中文名稱為準。除上述情況或另有規定外，本通函、臨時股東會通告及代理人委任表格的英文文本與中文文本有不一致時應以英文文本為準。
- (v) 本通函中列示的若干數位經過了四捨五入處理。

- (vi) 本通函包含反映公司對未來計劃或預期的前瞻性陳述。這些陳述基於多項假設、當前估計和預測，因此可能受到本公司無法控制的風險、不確定因素或其他因素的影響。實際結果可能會有重大和／或不利的差異。上述陳述不應被視為對未來的任何保證或陳述，亦不構成任何形式的陳述或保證。本公司及其董事、高級職員、代理人、顧問或代表均不承擔更新、修改或更正這些陳述或提供相關補充資訊的任何責任。

11. 展示文件

下列文件將自本通函日期(包括該日)起計不少於14日期間登載於本公司網站(<http://www.samples.com.cn>)及聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)：

- (i) 餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (ii) 銷售資產之物業估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (iii) 本附錄「專家」一段所述之書面同意書。



南京三寶科技股份有限公司
NANJING SAMPLE TECHNOLOGY CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：1708)

臨時股東會通告

茲通告南京三寶科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十一月十四日(星期五)上午十時正假座中華人民共和國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號舉行臨時股東會(「臨時股東會」)(或其任何續會)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論是否經修訂)為本公司之普通決議案：

除非另有所指，本通告所用詞彙應與本公司日期為二零二五年十月二十四日致股東之臨時股東會通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 授權本公司根據本公司日期為二零二五年十月二十四日之通函所載之主要條款以公開掛牌方式出售銷售資產，及批准、追認及確認有關出售及其項下擬進行之交易(「建議出售」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事進行公開掛牌，行使本公司一切權力並採取一切有關事宜及行動，商討、批准、同意、簽署、簡簽、追認、簽立及／或遞送所有文件並採取其認為就實施建議出售及／或令其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切步驟。」

承董事會命
南京三寶科技股份有限公司
主席
沙敏

中國，南京
二零二五年十月二十四日

* 僅供識別

臨時股東會通告

附註：

1. 凡有權出席臨時股東會並於會上投票之本公司任何股東(「股東」)，均有權委任一名或多名代表代其出席，並於會上投票。受委代表毋須為本公司之股東。倘屬聯名持有人，則代理人委任表格可由任何一名聯名持有人簽署，惟倘多於一名聯名持有人出席股東會，無論親身或委派代表出席，則只有於股東名冊中就有關聯名持有股份排名首位之一名聯名持有人有權於股東會上投票。
2. 代理人委任表格及經由公證人證明之該等授權書或其他授權文件(如有)的副本，必須最遲於臨時股東會召開前二十四小時或指定表決時間前二十四小時送達本公司H股過戶登記處香港中央證券登記股份有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室(限於H股股東)或本公司之註冊辦事處，地址為中華人民共和國江蘇省南京市棲霞區馬群大道10號(限於內資股股東)，方為有效。閣下交回代理人委任表格後，本公司股東仍可按其意願出席股東會並於會上投票，而在該情況下，則代理人委任表格被視為已撤回論。
3. 股東或其委任代表出席臨時股東會時應出示身份證明文件(倘屬受委任代理人，則為代理人委任表格)。
4. 為釐定股東出席臨時股東會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年十一月十一日(星期二)至二零二五年十一月十四日(星期五)期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份轉讓。所有過戶文件連同有關股票須於二零二五年十一月十日(星期一)下午四時半前送抵H股過戶登記處。

於本通函日期，執行董事為沙敏先生(董事長)、馬風奎先生及劉民先生；非執行董事為劉飛先生；獨立非執行董事為胡漢輝先生、高立輝先生及鍾月媚女士。