
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下中國秦發集團有限公司(「本公司」)的股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CHINA QINFAPA GROUP LIMITED
中國秦發集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：866)

**出售珠海秦發港務有限公司60%股權之
主要及關連交易**

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄一 - 本集團之財務資料.....	12
附錄二 - 物業估值報告.....	16
附錄三 - 一般資料.....	26

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一五年六月二十六日之公佈，內容有關出售事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門進行一般銀行業務之日子(不包括星期六、星期日及於上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「本公司」	指	中國秦發集團有限公司(股份代號：866)，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據出售協議之條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	出售事項之總代價人民幣350百萬元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議向買方出售出售公司之60%股權
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一五年六月二十六日之有條件買賣協議
「出售公司」	指	珠海秦發港務有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方之非全資附屬公司

釋 義

「產權負擔」	指	對任何物業、資產或任何性質之權利之任何按揭、押記、抵押、留置權、擔保契約或其他產權負擔、優先或抵押權益、遞延購買、保留業權、租賃、售後購回或售後租回安排等，並包括有關上述各項之任何協議
「Fortune Pearl」	指	Fortune Pearl International Limited，本集團之最終控股公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由徐先生直接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港不時之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其核心關連人士(定義見上市規則)之任何第三方人士或其他公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零一五年八月二十日，即本通函付印前為確定其中所載資料之準確性，經合理查詢後所釐清之日期
「香港」		

香

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	珠海港物流中心有限公司，一間根據中國法律註冊成立之有限公司，為國有獨資企業並為珠海控股之全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊隨完成後的集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「賣方」	指	香港秦發貿易有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「珠海控股」	指	珠海港控股集團有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，為國有獨資企業
「%」	指	百分比

本通函所用中文名稱或詞彙之英文翻譯(如有指明)僅供參考，不應視為該等中文名稱及詞彙之正式英文翻譯。



出售事項

日期

二零一五年六月二十六日(交易時段後)

訂約方

賣方： 香港秦發貿易有限公司；及

買方： 珠海港物流中心有限公司

買方為珠海控股之全資附屬公司。彼等均為根據中國法律成立之有限公司，並為國有獨資企業。買方主要從事貨運代理、倉儲服務及房地產開發。於最後實際可行日期，珠海控股擁有出售公司40%股權。賣方為本公司之全資附屬公司，主要從事煤炭買賣及投資控股。於最後實際可行日期，賣方擁有出售公司60%股權。

將予出售之資產

根據出售協議，賣方同意向買方出售出售公司之相關股權，不附帶所有產權負擔且連同其現時或此後附帶之一切權利(包括但不限於完成日期或之後任何時間可能派付、宣派或作出之所有股息或分派)。

於最後實際可行日期，賣方於出售公司之60%股權中擁有權益。完成後，賣方將不再持有出售公司任何股權，而出售公司將不再為本公司之附屬公司，且出售公司之業績將不再於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

代價

買方將向賣方支付之出售事項之代價為人民幣350百萬元，將由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (i) 為數約人民幣225百萬元(「按金」，為承押人尚未償還之貸款結餘及可退還按金及代價之一部份)須由買方於簽訂出售協議時支付予承押人，以解除抵押；及
- (ii) 餘額約人民幣125百萬元須由買方於中國相關政府機構完成60%股權之轉讓登記手續後支付予賣方。

董事會函件

代價由買方與賣方經參考及 或考慮以下因素後按一般商業條款經公平磋商釐定：

- (i) 賣方應佔出售公司之資產淨值約為人民幣324百萬元(根據於二零一四年十二月三十一日之管理賬目)；
- (ii) 「出售事項的理由及裨益」一段所載因素；及
- (iii) 根據一名獨立第三方艾華迪評估諮詢有限公司出具之估值日期為二零一五年六月三十日之估值報告得出之出售公司所擁有土地及物業之市值。

倘出售協議純粹因賣方失誤而停止或終止，賣方須退還損害按金。倘買方未能按時支付代價，買方須按每日0.01%之利率向賣方支付利息。

經審閱出售公司之財務資料，出售協議之訂約雙方均認為代價已反映出售集團之財務狀況，並認為無需對代價作出調整。

根據本通函附錄二所載之估值報告，於二零一五年六月三十日，出售公司所持物業當時之市價及折舊重置成本約為人民幣1,273.8百萬元。於二零一五年六月三十日，該等物業之賬面值與市值之差額對賬載列如下：

	人民幣百萬元
出售公司所持物業之賬面值	1,449.6
加：估值虧絀淨值	<u>(175.8)</u>
出售公司所持物業之市值及折舊重置成本(附註1)	<u><u>1,273.8</u></u>

附註1：於進行物業估值時，由於該物業並無獲得相關所有權證，故並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考用途，假設已取得所有相關所有權證且樓宇可自由轉讓，土地、樓宇及若干構築物於估值日之折舊重置成本將為人民幣1,272,360,000元。

出售公司賬面淨值項下之超出代價為人民幣26百萬元。

出售協議之先決條件

出售協議之完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (i) 就出售協議及據此擬進行之交易獲得相關政府部門之批准；
- (ii) 就解除抵押取得承押人之同意；及
- (iii) 獲得徐先生、Fortune Pearl及徐達先生(合共持有本公司58.23%已發行股本)之書面股東批准。

完成

完成須待所有上述條件悉數達成後日期或買方與賣方可能協定之相關其他日期落實。

完成後，賣方將不再持有出售公司任何股權，而出售公司將不再為本公司之附屬公司，且出售公司之業績將不再於本集團之綜合財務報表中綜合入賬。

出售公司之資料

出售公司乃一間於中國成立的中外合資企業，為本公司的間接非全資附屬公司。於最後實際可行日期，本公司間接持有出售公司60%的股權。出售公司的主要活動包

董事會函件

出售公司之未經審核財務資料

下文載列出售公司截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料，而該等資料乃根據國際財務報告準則編製：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
總資產	1,999	1,737
總負債	1,459	1,168
資產淨值	540	569
流動負債淨值	303	330
營業額	40	—
除稅前虧損	37	—
除稅後虧損淨額	37	—

買方之資料

買方為珠海控股之全資附屬公司。彼等均為根據中國法律註冊成立的有限公司，為國有獨資企業。買方主要從事貨運代理、倉儲服務及房地產開發。於最後實際可行日期，珠海控股擁有出售公司40%的股權。

於該公佈日期，珠海控股已簽署確認函，宣告放棄作為股東可向賣方購買出售公司60%股權的優先購買權。

餘下集團之資料

完成後，餘下集團將主要從事煤炭開採、煤炭買賣及船舶運輸業務。

出售事項的理由及裨益

於最後實際可行日期，本集團主要從事三個業務分部，即煤炭開採及買賣、船舶運輸及港口業務。出售公司為本集團於港口業務領域的唯一投資。於過往數年，煤炭需求大幅下降乃由多種因素引致，如宏觀經濟增長及下遊行業需求增長疲弱。董事認為，出售公司（其主要業務為運營作為煤炭港口的自有碼頭，提供港口裝卸服務）一直於極具挑戰性的業務環境中運營。董事認為，出售公司的發展前景有限，近期難有任何反轉。

董事會函件

於二零一四年十二月三十一日，出售公司的資產淨值、流動負債淨值及長期銀行貸款分別為約人民幣540百萬元、人民幣303百萬元及人民幣1,041百萬元。董事預期，出售公司的財務狀況於可預見的將來不太可能改善。

董事會認為，出售事項為本集團變現收益及產生現金流提供良機，進而加強本集團之現金狀況。本集團現金狀況的改善將有助於本集團於完成後立即降低資產負債比率。出售事項亦可令本集團重新配置財務資源，重點轉向餘下集團極具發展潛力且預期其長期前景廣闊之業務。因此，董事認為該收購事項公平合理且符合股東之整體利益並推薦股東投票贊成有關批准出售事項之普通決議案。

出售事項的財務影響

根據出售公司於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值，預計本集團經扣除出售事項之開支約人民幣2百萬元後，將自出售事項錄得收益約人民幣24百萬元（除稅前）。股東須知悉，即將於本公司綜合財務報表中確認的出售事項實際收益金額乃依出售公司於完成日期的資產淨值而定，因此，該金額或會與上文所述的數額不同。

透過出售事項，本集團的銀行借款減少約人民幣1,084百萬元，令本集團的財務成本近期有所下降。

考慮到上述情況，董事（包括全體獨立非執行董事）已確認，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項乃(i)按一般商業條款進行，但並非在本集團日常及一般業務過程中進行及(ii)符合本公司及股東之整體利益。

所得款項之用途

於扣除就解除抵押而向承押人支付的金額約人民幣225百萬元及出售事項應佔開支約人民幣2百萬元後，出售事項所得款項淨額估計為約人民幣123百萬元，且預計將用於本集團的一般營運資金。

出售事項的上市規則涵義

由於上市規則第14.07條所載有關出售事項之若干適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

由於(i)概無股東須就於股東特別大會上提呈(倘必要)以批准出售協議及據此擬進行之交易的決議案放棄投票；及(ii)於二零一五年六月二十六日，本公司收到一組緊密聯繫股東(合共持有1,210,229,610股股份，佔本公司於同日全部已發行股本之58.23%)遞交之書面批准，代替召開股東大會批准出售事項，因此本公司毋須根據上市規則第14.44(2)條就批准出售事項召開股東大會。該組緊密聯繫股東包括以下股東：

股東名稱	姓名	所持股份數目	於本公司之 股權百分比
Fortune Pearl ⁽¹⁾		1,036,000,000	49.85%
	徐先生	14,229,610	0.68%
	徐達先生 ⁽²⁾	160,000,000	7.70%
合計：		<u>1,210,229,610</u>	<u>58.23%</u>

附註：

(1) Fortune Pearl由徐先生全資擁有。

(2) 徐達先生為徐先生之子。

於最後實際可行日期，買方為珠海控股之全資附屬公司，其擁有出售公司之40%股權。故珠海控股及買方為本集團附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司之關連交易。董事會已批准出售協議及據此擬進行之交易。概無董事於出售事項中擁有重大權益。此外，董事(包括全體獨立非執行董事)已確認出售協議之條款屬公平合理，據此擬進行之交易乃按一般商業條款進行並符合本公司及股東之整體利益。根據上市規則第14A.101條，出售事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第

董事會函件

其他資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載其他資料。本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國秦發集團有限公司
主席
徐吉華

二零一五年八月二十五日

1. 本集團之財務及貿易前景

業務回顧

煤炭開採及貿易業務

本集團煤炭開採及買賣業務廣泛涵蓋整個煤炭供應鏈，包括煤炭採購、選煤、配煤、儲存、運輸、銷售及航運業務。本集團在中國擁有及經營五個煤礦，並擁有一間於澳洲上市從事採煤業務公司的股權。

煤炭市場需求量持續疲弱，且國內市場的價格下跌。於截至二零一四年十二月止年度內的每月平均煤炭售價介乎每噸人民幣263元至每噸人民幣452元，低於二零一三年介乎每噸人民幣406元至每噸人民幣489元的平均售價。面對如此嚴峻的市場環境，煤炭經營及貿易總量為15,935,000噸，較二零一三年減少8,099,000噸。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，煤炭開採及買賣業務之營業額約為人民幣6,292,300,000元，較截至二零一三年止年度下降41.2%。煤炭開採及買賣業務的財務表現受到宏觀經濟增長整體放緩及下遊行業需求增長緩慢所影響。

船舶運輸業務

船舶運輸為本集團煤炭經營不可或缺的組成部份。從海外市場購買的煤炭乃通過海運送達中國。從中國市場購買的煤炭亦在秦皇島港口經中國沿海地區通過海運送達客戶所指定的港口。除煤炭運輸外，本集團之船隻亦從事為其他客戶運輸其他乾散貨。目前，本集團船隊包括4艘巴拿馬型貨船及1艘中國內河船，總運力約280,000載重噸，服務於我們的租用船以外的入港及出港路線。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，船舶運輸業務營業額約為人民幣157,100,000元，較截至二零一三年止年度增加19.7%。船舶運輸業務的財務表現受到市場上船舶運輸能力供過於求及運費下降的負面作用所影響。

董事會預期，隨著船舶運輸的全球市場狀況不斷改善，船舶運輸業務將繼續為穩定的收入來源。

財務及貿易前景

本集團預期由於市場最艱難的時期已過去，煤炭市場將會穩定。雖然本集團預期在煤炭貿易量上於二零一五上半年仍會下降，但毛利率水平將獲得回升，其主要原因為集中於高毛利的貿易上而減少低毛利的貿易。

本集團已減少銀行融資金額，以節省有關財務成本。隨著中國基準利率的下調，加上本集團繼續對財務成本的控制，本集團預期在財務成本上會有所下降，這亦是本集團損益表內最主要的費用之一。本集團實現資本增值的利潤，發揮優勢資產的效益，並不斷拓展新的發展空間，從而進一步減少本集團的負債及有關財務成本。

由於進行出售事項，本集團預期確認收益約人民幣24,000,000元(除稅前)，此乃根據出售事項代價與本集團於出售公司之股權的資產淨值之差額釐定。將於本集團綜合財務報表列賬之收益或虧損須經審核。除因出售事項而產生上文所述之出售事項所得收益外，出售事項並無對本集團之盈利產生任何重大影響。

2. 債務聲明

債務

於二零一五年六月三十日(即確定本債務聲明資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務如下：

本集團	
有抵押	無抵押

計息銀行借款

本集團之計息銀行借款約人民幣6,539百萬元乃以下列各項作抵押：

- (i) 人民幣4,501百萬元之本集團若干物業、廠房及設備；
- (ii) 人民幣4,628百萬元之本集團若干採礦權；
- (iii) 人民幣5百萬元之本集團若干預付租賃款項；
- (iv) 人民幣290百萬元之本集團若干存貨；
- (v) 人民幣48百萬元之本集團有抵押銀行存款；
- (vi) 人民幣127百萬元之本集團若干貿易應收賬款；
- (vii) 本公司若干附屬公司之股權；
- (viii) 本集團最終控股公司珍福國際有限公司之公司股權；及
- (ix) 徐先生作為股東之關連公司之其他應收款項。

計息銀行借款之餘下金額約人民幣423百萬元乃無抵押。

其他借款

其他借款約人民幣220百萬元以出售公司之股權作抵押。

應付一間關連公司款項

應付徐先生作為股東之關連公司款項乃無抵押。

或然負債

除上述以及集團內負債及正常應付貿易款項外，於二零一五年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還之銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔（無論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額已採用於二零一五年六月三十日營業時間結束時之通行匯率兌換為人民幣。

3. 重大不利變動

如上文所披露，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳之查詢後認為，經計及(i)本集團內部所產生之現金流量；(ii)本集團已成功取得新造計息銀行借款人民幣1,733百萬元（「新造借款」）及經重續現有計息銀行借款人民幣1,465百萬元（「經重續借款」）；及(iii)本集團很可能在其現有借款於二零一六年八月三十一日或之前到期後重續現有借款，主要包括新造借款及經重續借款，總金額不低於人民幣2,908百萬元（「總借款」），本集團將具有充裕的營運資金滿足自本通函日期起計至少十二個月之資金需要。

就重續總借款而言，本集團與該等借款銀行維持良好的業務關係。除本集團所擁有之已抵押資產外，總借款亦以若干關連方所提供之擔保及或物業作抵押。所有擔保人均向本集團作出不可撤銷承諾，據此，彼等將就重續總借款持續向本集團提供有關擔保及資產。基於前文所述，董事預計本集團於到期後重續總借款並不會面臨困難。倘本集團於到期後未能重續全數總借款，本集團將採取措施與個別銀行展開進一步磋商以取得短期信貸融資，作為備用之需。鑑於上述融資措施，董事認為本集團將具有充裕的營運資金滿足自本通函日期起計至少十二個月之資金需要。

以下為獨立估值師艾華迪評估諮詢有限公司就本集團之物業權益於二零一五年六月三十日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。

AVISTA Valuation Advisory

艾華迪

香港灣仔告士打道151號安盛中心8樓807室

info@avaval.com

www.avaval.com

吾等的估值並不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士給予的特別代價或優惠或任何特別價值因素或買賣成本或任何有關稅項扣減)所抬高或貶低的估計價格。

吾等的估值亦不包括倘資產將於估值日出售而可能產生的潛在稅務負擔，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本增值稅及於估值日生效的任何其他相關稅項。

物業權益分類

於吾等進行估值時，受評估的物業權益首先按 貴集團持有的權益種類分類，其後再劃分為 貴集團於中國持有及佔用的物業權益

估值方法

於評估 貴集團於中國持有及佔用的第一項物業時，鑑於該等物業權益中之樓宇及構築物的性質，現時並無可資比較的市場銷售交易，因此該等物業權益按其折舊重置成本的基準予以估值。

折舊重置成本指「物業之目前重置(重建)成本減實際損耗及一切相關形式之老化及優化」。此乃基於土地現行用途之估計市值，加上有關改造之目前重置(重建)成本，再按實際損耗及一切相關形式之老化及優化作出扣減計算。物業權益之折舊重置成本須視乎有關業務是否具備足夠潛在盈利能力而定。

於評估 貴集團於中國持有及佔用的第二項物業時，吾等採用市場法，即假設各項物業權益依照其現狀及可即時交吉出售，並參考有關市場的可資比較銷售交易進行估值。

業權查證

吾等已獲 貴集團提供有關物業權益的業權文件及租賃協議摘要副本。於可行情況下，吾等已查閱文件正本以核實該等中國物業權益的現時業權及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或吾等所獲提供副本中未有列示的任何修訂。

然而，吾等並無查閱文件正本以核實該物業之擁有權或確定任何修改。鑑於中國現有的登記制度並不將登記資料供公眾人士查閱，吾等並無對中國的物業權益的業權及其可能附帶的重大產權負擔進行查證。於吾等進行估值時，吾等主要依賴 貴公司的中國法律顧問 - 廣東普羅米修(廣州)律師事務所就中國物業的業權有效性及租賃提供的日期為二零一五年七月三十一日之法律意見。

實地視察

吾等曾視察受評估物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。該次視察由 Raymond Chan先生(高級估值師)及Sarah Lee女士(估值師)於二零一五年三月三日至二零一五年三月四日期間展開。然而，吾等並無受委託進行結構勘測，亦無安排進行調查。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等乃於考慮裝置及設備的一般外觀、表觀標準及使用時間以及公用設施的情況後就該等物業的整體狀況發表意見。然而，必須強調的是，儘管吾等已就該等樓宇是否遭受損壞或可能存在會影響吾等估值的潛在損壞情況向閣下提供意見，於吾等進行視察時，吾等並無發現任何嚴重損壞。吾等並無測試任何樓宇設備。吾等已假設水電及電話等公用設施均齊全且並無遭受任何損壞。

吾等並無安排進行任何調查，以確定該等物業於建築時有否使用高鉛水泥、氯化鈣添加劑、粉煤灰或任何其他有害物料。因此，吾等無法呈報該等物業是否並不涉及有關風險。就本估值而言，吾等假設該等物業於建築時並無使用有害物料。

吾等並無受委託進行仔細實地測量，以證實有關物業之土地面積及樓宇面積之準確性，惟假設吾等獲提供之面積數據準確無誤。根據吾等對同類物業的估值經驗，吾等認為有關假設屬合理。

此外，吾等並無進行任何實地調查以確定土地狀況或設施是否適合建於或將建於其上之任何物業發展。吾等亦無就物業權益進行考古、生態或環境調查。吾等之估值乃按此等方面均為滿意之基準以及於建築期間將不會產生任何額外支出或出現延誤。倘發現物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

資料來源

除另有註明者外，吾等在很大程度上倚賴 貴公司或 貴公司之法律或其他專業顧問就法定通告、規劃批文、分區、地役權、年期、樓宇落成日期、發展計劃、物業識別、佔用詳情、地盤面積、建築面積等事宜、有關年期、租約等事宜以及所有其他相關事宜給予吾等之資料。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據 貴公司向吾等提供的文件所載資料而作出，故此僅為約數及作參考之用。吾等並無核查原圖則、發展商樓書及類似文件以作核證。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

估值假設

按長期土地使用權持有之物業而言，吾等假設物業權益之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費出讓，及任何應付之土地出讓金亦已全數繳清。除另有註明者外，吾等亦已假設物業之相關業權持有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批之土地使用年期屆滿前不受干預地自由佔用、使用、出售、租賃、抵押、按揭或以其他方式處置物業，而毋須進一步尋求政府批准及向政府支付額外土地出讓金。除本報告另有說明外，吾等亦假設有關物業已交吉。

此外，吾等已假設物業的設計及構造會 將會符合當地規劃規定及要求，以及已 將獲相關機構正式審查及批准。

持續用途乃假設該等物業將用於指定設計及建造的目的，或用於現時所適合的目的。持續用途物業的估值並不代表該物業在公開市場上逐部份出售可實現的金額。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，吾等亦假設已經或可以從任何地方、省級或國家政府或私營實體或組織獲得或重續所有必要的執照、同意書或其他法律或行政權力。

除估值報告已指明、界定及考慮之違規情況外，吾等亦假設所有適用之分區及土地使用規定及限制已得到遵守。此外，吾等亦假設土地使用及物業裝修均於物業權益所指範圍內，且無任何侵用或侵佔現象，惟本報告另有指明者除外。

吾等之報告並無考慮任何估物業權益之任何抵押、按揭或欠款或進行買賣時可能產生之任何費用或稅項。除另有註明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已進一步假設物業於估值日期並無轉移或牽涉任何具爭議性或不具爭議性之爭議事項。吾等亦假設該等物業於吾等視察當日至估值日期間並無任何重大變動。

條件限制

本報告內容乃摘錄及翻譯自有關中文文件者，倘用語有歧義，概以原文件為準。

貨幣

除另有註明外，所有款額以人民幣列值。下文載列吾等之估值概要，且隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道38號
美國萬通大廈13樓1303室
中國秦發集團有限公司
董事會 台照

代表
艾華迪評估諮詢有限公司
註冊專業測量師(產業測量)
董事
區永源
MHKIS (GP) AAPI MSc(RE)
謹啟

二零一五年八月二十五日

附註：區永源先生持有香港大學房地產理學碩士學位。彼亦為香港測量師學會會員(產業測量)及澳洲物業協會會員。此外，彼為測量師註冊管理局的註冊專業測量師(產業測量)。彼於中國物業估值方面擁有約八年經驗，及於香港、美國、加拿大、東亞及東南亞(包括新加坡、日本及韓國)之物業估值方面擁有十一年經驗。

估值概要

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	於二零一五年 六月三十日 現況下的市值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴公司應佔 於二零一五年 六月三十日的市值 人民幣
1.	位於中國廣東省 珠海市高欄港經濟區 南水作業區北順岸 之公用煤碼頭(包括 一塊土地、23座 建築物及多個構築物)	無商業價值	60%	無商業價值
2.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 乾務鎮 平沙 升平大道東33號 12棟 601 - 603室	1,400,000	60%	840,000
	總計：	<u>1,400,000</u>		<u>840,000</u>

估值證書

貴集團於中國持有及佔用的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司應佔於 二零一五年 六月三十日的市值 人民幣
1.	位於中國廣東省 珠海市高欄港經濟區 南水作業區北順岸 之公用煤碼頭(包括 一塊土地、23座 建築物及多個構築物)	該物業包括一塊 總地盤面積約為 340,320平方米之土地 及其上23座建築物及 多個構築物。該物業 於二零一四年前後落成。	於估值日期， 該物業由 貴集團 持有及佔用， 作辦公室、港口及 附屬碼頭設備用途。	無商業價值 (有關參考值 請參閱附註4。)
		該物業位於高欄港鐵路 附近珠海高欄港經濟區 的南部。		
		該等建築物之 總建築面積約為 22,957.09平方米。		
		該等建築物主要包括 辦公樓宇、控制中心、 食堂、附屬建築物等。		
		該等構築物主要包括 碼頭、泊位、堆場及 道路。		

附註：

- 根據日期為二零零六年十二月三十一日之國有土地使用權出讓合同 - 4404LG-2006-000068、日期為二零零七年二月二十五日之國有土地使用權出讓合同的補充協議及日期為二零一零年九月二十八日之國有土地使用權出讓合同的補充協議(2)，地盤面積約為340,320平方米之該塊土地之土地使用權及長度約為709米的海岸線分別由香港秦發貿易有限公司及秦皇島秦發實業集團有限公司以總土地出讓金人民幣78,014,766元授予及轉讓予珠海秦發港務有限公司，年期為50年，作儲存及公共碼頭用途。該事宜已經國家發展及改革委員會批准並獲得發改基礎[2008]3673號批准文件。
- 根據珠海市城市規劃局於二零零六年十二月三十日向珠海秦發倉儲有限公司出具之建設用地規劃許可證 - 2006用地字(臨港)第071號，珠海秦發倉儲有限公司獲准規劃地盤面積約為340,320平方米的公用幹散貨煤碼頭及長度約為709米的海岸線。
- 根據珠海市住房和城鄉規劃建設局於二零一三年九月十一日向珠海秦發港務有限公司出具之建設工程規劃許可證 - 建字第(高欄港)2013-056號，煤碼頭(包括總建築面積約為22,967.09平方米的23座建築物及總覆蓋面積約為319,430.06平方米的多個構築物)的建設工程已獲准建設。
- 在對該物業進行估值時，由於該物業之相關所有權證書尚未取得，吾等並無賦予該等物業任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為假設所有相關所有權證書已取得及該等建築物可自由轉讓，則土地、建築物及多個構築物於估值日期之折舊重置成本將為人民幣1,272,360,000元。

5. 貴公司之中國法律顧問已就物業權益向吾等提供日期為二零一五年七月三十一日之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a) 貴集團已悉數結清土地出讓金；
 - b) 珠海秦發港務有限公司擁有作為國有土地使用權出讓合同之承授人所享有之法律權利；
 - c) 珠海秦發港務有限公司有權於完成土地復墾工作後獲得國有土地使用權證；及
 - d) 珠海秦發港務有限公司在獲得該物業的土地使用權方面並無任何法律障礙。
6. 主要證書 許可證概要載列如下：
- a) 國有土地使用權證 無
 - b) 建設用地規劃許可證 有
 - c) 建設工程規劃許可證 有
 - d) 建設工程施工許可證 無
7. 如 貴公司所確認，概無任何重大環境及規劃事宜。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	貴公司應佔 於二零一五年 六月三十日的市值 人民幣
2.	中國 廣東省 珠海市 斗門區 乾務鎮 平沙 升平大道東33號 12棟 601 - 603室	該物業包括名為 「西海岸花園」的住宅 開發項目內一幢18層 高樓宇六樓的三個 住宅單位。該物業 於二零一二年前後落成。 該物業位於 平東大道東北部。 根據三份房地產所有權 證，該物業總建築面積 約為291.43平方米。 該物業之土地使用權 自一九九二年 四月二十一日開始 至二零六二年 四月二十一日屆滿， 為期七十年， 作住宅用途。	於估值日期， 該物業由 貴集團 持有及佔用， 作職工宿舍用途。	1,400,000 (貴公司 應佔60%權益： 人民幣840,000元)

附註：

1. 根據三份買賣協議，總建築面積約為291.64平方米之該物業已簽約以總代價約人民幣1,150,589元售予珠海秦發港務有限公司，作住宅用途。

	單位編號	總建築面積 (平方米)	用途	代價 (人民幣)	土地使用權屆滿日期
a.	第12棟 - 601室	111.67	住宅	446,646.00	二零六二年四月二十一日
b.	第12棟 - 602室	78.98	住宅	304,760.00	二零六二年四月二十一日
c.	第12棟 - 603室	100.99	住宅	399,183.00	二零六二年四月二十一日

2. 根據三份日期為二零一二年五月九日之房地產所有權證 - 粵房地權證珠字第0300037159至0300037161號，總建築面積約為291.43平方米之物業已歸屬予珠海秦發港務有限公司，作住宅用途。

	房地產所有權證	登記擁有人	總建築面積 (平方米)	用途	出具日期
a.	粵房地權證珠字第0300037159號	珠海秦發港務有限公司	111.59	住宅	二零一二年五月九日
b.	粵房地權證珠字第0300037160號	珠海秦發港務有限公司	78.92	住宅	二零一二年五月九日
c.	粵房地權證珠字第0300037161號	珠海秦發港務有限公司	100.92	住宅	二零一二年五月九日

3. 貴公司之中國法律顧問已就物業權益向吾等提供日期為二零一五年七月三十一日之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

珠海秦發港務有限公司已合法取得房地產所有權證。

4. 在估值時，吾等已參考目標發展項目內若干可資比較單位之要價。吾等採納的單位價格介於每平方米人民幣4,000元至6,000元之間。吾等假設單位價格與上述要價一致。於達致主要假設的過程中，吾等已對要價的單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間、地點、面積、樓層差異及質素等因素。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料，董事共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於全部重大方面屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜致使當中所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所；(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司所存置登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	股份數目	佔已發行股本之百分比
徐吉華先生*	公司	1,168,229,610 (附註1)	56.21%
王劍飛女士	實益擁有人	100,000,000	4.81%
徐達先生	實益擁有人	160,000,000	7.70%
馬保峰先生	實益擁有人	54,164,457 (附註2)	2.61%
白韜先生	實益擁有人	50,000,000	2.41%

* 董事徐吉華先生亦兼任董事會主席。

附註：

1. 1,036,000,000

於相聯法團之權益

董事姓名	相聯 法團名稱	身份	股份數目	佔已發行 股本之百分比
徐吉華先生	珍福	實益擁有人	1	100%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，下列人士（除本公司董事或最高行政人員外）於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所；(b)證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士或實體（除本公司董事或最高行政人員外）於本公司之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所記錄之權益及淡倉：

董事姓名	權益性質	股份數目	佔已發行 股本之百分比
珍福	實益擁有人	1,154,000,000 (附註1)	55.52%

附註：

- 1,154,000,000股股份包括透過於悉數兌換永久次級可換股證券後予以配發及發行之118,000,000股股份於股份中之權益。珍福由董事徐吉華先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（不包括本公司董事或最高行政人員）知會本公司其於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部有關條文，須向本公司披露之權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司存置之登記冊內之權益或淡倉。

董事概無於對本公司業務而言屬重要且於最後實際可行日期存續之合約、承擔或協議中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製之日）以來所收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

3. 競爭業務權益

於最後實際可行日期，董事或其各自之緊密聯繫人士概無被視作與本集團業務直接或間接出現競爭或可能出現競爭之業務中擁有權益，惟該等董事及其緊密聯繫人士因獲委任代表本公司及 或本集團之利益而擁有之業務權益除外。

4. 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概無訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

5. 董事於本集團資產或合約或安排內的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表編製之日）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本通函日期於對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而董事概不知悉本公司及本集團任何成員公司有任何未決或面臨之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內簽訂的重大合約：

- (a) 出售協議；及

- (ii) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場匯漢大廈A18樓。
- (iii) 本公司之秘書為馮偉成先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (iv) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起計14日(包括當日)之正常營業時間(星期一至星期五)，可於本公司之辦事處香港灣仔告士打道38號美國萬通大廈13樓1303室查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司章程；
- (ii) 本公司於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度報告；
- (iii) 本通函附錄二所載艾華迪評估諮詢有限公司之物業估值報告；
- (iv) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (v) 本附錄「專家資格及權益」一段所述同意書；及
- (vi) 本通函。