

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有大豐港和順科技股份有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、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，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## Dafeng Port Heshun Technology Company Limited

### 大豐港和順科技股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8310)

## (1)有關建議出售 江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司60%股權之 主要及關連交易；及 (2)股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



Gram Capital Limited  
嘉林資本有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義，除另有所述則作別論。

董事會函件載於本通函第4至29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。嘉林資本函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第32至50頁。

本公司謹訂於二零二零年八月十三日下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703室舉行股東大會，大會通告載於本通函第GM-1至GM-2頁。無論閣下能否出席大會，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

本通函將自刊發日期起最少七(7)日登載於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」一頁及本公司網站www.dfport.com.hk內。

#### 股東大會預防措施

我們將於股東大會上實施以下預防措施，以防止及控制新型冠狀病毒(COVID-19)的蔓延，包括：

- 強制性體溫檢測及健康申報
- 強制各與會人士佩戴醫用外科口罩
- 不分派公司禮品或茶點

任何不遵守預防措施或受香港政府規定的任何檢疫限制的人士可能會被拒絕進入大會會場。本公司提醒股東，彼等可委任大會主席為其受委代表，代其親身出席大會，以就相關決議案於大會上進行表決。

二零二零年七月二十四日

---

## G E M 之 特 色

---

GEM之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	30
嘉林資本函件 .....	32
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 — 根據GEM上市規則第8.30條所作的對賬表 .....	III-1
附錄四 — 一般資料 .....	IV-1
股東大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放辦理業務交易的日子
「本公司」	指	大豐港和順科技股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8310)
「完成」	指	根據出售協議完成出售事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	人民幣226,980,000元，即出售事項之代價
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「大豐港海外」	指	大豐港海外投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及於股份中擁有約57.46%權益，為本公司其中一名控股股東
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議建議出售目標公司之60%股權
「出售協議」	指	買方與賣方就出售事項於二零二零年四月二十八日訂立之股權轉讓協議
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「股東大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行交易
「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
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就出售協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃本公司所委任的獨立財務顧問，以就出售事項及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	惟GEM上市規則規定須就批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票者除外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士且與其並無關連的第三方
「江蘇大豐」或「買方」	指	江蘇大豐海港控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司並於大豐港海外擁有40%的權益，為本公司其中一名控股股東
「最後實際可行日期」	指	二零二零年七月二十二日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「立方米」	指	立方米
「石化港口」	指	綜合性石化終端設施，包括50,000噸級化學品泊位、5,000噸級液體化學品泊位、50,000噸級油品泊位以及配套管線及裝卸設施
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下業務」	指	本集團於建議出售事項後之主要業務活動，其主要包括(i)石化產品倉儲業務；及(ii)貿易業務
「餘下投資」	指	本集團於建議出售事項後持有目標公司餘下40%之股權
「人民幣」	指	人民幣元，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「賣方」或「和順貿易」	指	鹽城大豐和順國際貿易有限公司，一間於中國成立之公司及本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司，一間於中國成立之公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「中南匯」	指	江蘇中南匯石化倉儲有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之間接全資附屬公司
「珠海恒豐」	指	珠海恒豐和順石化有限公司，一間於中國成立之公司及為本公司之間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比



**Dafeng Port Heshun Technology Company Limited**  
**大豐港和順科技股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8310)

**執行董事：**

陶瑩先生 (主席)

繆志斌先生

陳文祥先生

冷盼盼女士

**非執行董事：**

吉龍濤先生

楊越夏先生

**獨立非執行董事：**

卞兆祥博士

劉漢基先生

于緒剛先生

張方茂先生

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Cricket Square, Hutchins Drive

P. O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

**總辦事處及香港主要營業地點：**

香港

九龍九龍灣

宏照道33號

國際交易中心1009室

**有關出售目標公司60%股權之  
主要及關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年四月二十八日內容有關出售事項之公告。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年四月二十八日(聯交所交易時段後)，賣方與買方就出售事項訂立出售協議，據此，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60%股權，代價為人民幣226,980,000元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團的財務資料及目標公司的財務資料；(iii)目標公司的物業估值報告；(iv)獨立董事委員會就出售協議及其項下擬進行交易致獨立股東之函件；(v)嘉林資本就出售協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(vi)本公司之一般資料；及(vii)召開股東大會之通告。

### 出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月二十八日(聯交所交易時段後)，賣方與買方就出售事項訂立出售協議，據此，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60%股權，代價為人民幣226,980,000元。

出售事項之主要條款載列如下。

### 出售協議

#### 日期

二零二零年四月二十八日(聯交所交易時段後)

#### 訂約方

- |     |       |                   |
|-----|-------|-------------------|
| (1) | 賣方：   | 鹽城大豐和順國際貿易有限公司    |
| (2) | 買方：   | 江蘇大豐海港控股集團有限公司    |
| (3) | 目標公司： | 江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司 |

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，買方擁有大豐港海外(本公司直接控股股東)40%的已發行股本，而大豐港海外擁有57.46%的股份。由於買方對大豐港海外具有重大影響，故買方為本公司關連人士。

### 標的事項及交易背景

根據出售協議，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60%股權。

茲提述日期為二零一八年五月二十九日之公告及日期為二零一八年六月二十九日之通函(「**先前通函**」)，內容有關收購目標公司全部股權之本公司非常重大收購事項及關連交易(「**先前收購事項**」)。根據先前收購事項，本集團同意就目標公司全部股權支付代價人民幣405,900,000元(「**先前代價**」)，其中60%(即約人民幣243,540,000元)歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方(先前收購事項的賣方之一)。本集團早已向先前收購事項的賣方支付先前代價第一筆付款(即先前代價之30%，約人民幣121,800,000元)，其中先前代價第一筆付款之60%(即約人民幣73,100,000元)歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方。於最後實際可行日期，本集團尚未結清先前代價第二筆付款(即先前代價剩餘之70%(約人民幣284,100,000元)，其中先前代價第二筆付款之60%(即約人民幣170,500,000元)歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方。按年利率4.35%計算之先前代價未償還款項的利息於二零二零年六月三十日為人民幣19,200,000元，其中60%(即人民幣11,500,000元)歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方之先前代價未償還款項，該等款項應於二零一九年十二月前支付。

本公司已與江蘇華海投資有限公司(「**江蘇華海**」，先前收購事項之賣方)達成協議，本公司將於二零二一年十二月二十日前向江蘇華海償還結欠之先前代價第二筆付款，為數約人民幣113,700,000元，連同按年利率4.35%計算之未償還款項的所有利息。本集團將持續尋求合適的融資安排以緩解其債務狀況，並將於落實任何合適的融資安排後清償結欠江蘇華海之先前代價的未償還款項及所有應計利息。

---

## 董事會函件

---

於二零二零年六月三十日，本集團結欠買方(先前收購事項的賣方之一)之未經審核款項約人民幣245,800,000元，當中包括(i)餘下收購代價約人民幣170,500,000元；(ii)若干經常賬戶結餘約人民幣62,500,000元；(iii)就餘下收購代價計算的利息約人民幣11,500,000元；及(iv)就若干經常賬戶結餘計算的其他利息約人民幣1,300,000元(統稱「結欠金額」)。鑒於本集團之債務狀況，買方(即本公司主要股東)已有條件同意透過購回目標公司60%股權的方式紓緩本集團結欠金額的建議(即出售事項)。

### 代價

代價人民幣226,980,000元應由買方按以下方式及次序結算：

- (a) 首先，抵銷本集團支付先前收購事項產生的代價餘額及直至完成日期止就此計算的所有利息的責任；及
- (b) 將代價剩餘金額以抵銷本集團結欠買方的經常賬戶結餘。

上述代價將按等額基準抵銷結欠金額。假設於二零二零年六月三十日已結算及結清代價，於二零二零年六月三十日的餘下結欠金額將降低至約人民幣18,800,000元。

代價由賣方與買方經公平磋商並考慮以下因素後達致：(i)目標公司的財務狀況、經營業績及前景；(ii)當前市況及經濟格局；(iii)獨立第三方並無收購目標公司的意向；(iv)買方提供的代價；及(v)下文「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之資料。

## 董事會函件

總而言之，董事會認為代價及出售事項之條款及條件屬公平合理。下表載列達致該結論時所考慮之重大評估因素：

所考慮之因素	其他資料	評估
1 目標公司之財務狀況	<p>(i) 於二零一九年十二月三十一日，資產總值及負債淨額分別為約547,000,000港元及約412,800,000港元。</p> <p>(ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益僅為7,100,000港元，而除稅後虧損為約868,700,000港元。</p> <p>(iii) 本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之虧損為約945,000,000港元。</p>	<p>(i) 目標公司於二零一九年之表現令人失望及董事會認為此乃本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務狀況不佳的主要虧損來源。</p> <p>(ii) 原計劃利用目標公司所得之溢利來補足現金已於二零一九年無法落實。</p> <p>(iii) 鑒於下文「2. 當前市況及經濟規模」所載之評估，目標公司之業務表現不太可能於短期內恢復。</p>
2 當前市況及經濟規模	<p>(i) 中國與美國之間的矛盾及貿易戰對中國經濟發展造成負面影響及全球經濟及物流服務已處於下行。</p> <p>(ii) 新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已導致世界多個國家封鎖邊界及已對全球生產力及相關物流服務造成重大不利影響。</p> <p>(iii) 目標公司之物流處理服務主要涉及用於生產的化學品原材料。</p>	<p>(i) 於最後實際可行日期，據新聞報導，並無跡象顯示中美貿易戰的緊張程度有所緩和，亦無跡象顯示全球經濟可自新型冠狀病毒(COVID-19)疫情中迅速恢復。</p> <p>(ii) 鑒於二零二零年上半年的全球經濟下行，原材料的整體綜合物流處理業務可能受到持續不利影響。</p>

## 董事會函件

所考慮之因素	其他資料	評估
3 並無自獨立第三方之收購意向	<p>(i) 出售目標公司之60%股權的代價為人民幣226,980,000元。透過採納相同估值，出售目標公司之全部股權將要求任何獨立第三方買方支付至少人民幣378,300,000元之代價。</p> <p>(ii) 鑒於本集團的債務水平及減少其債務之需求，本集團將要求獨立第三方使用現金或現金等價物作為結算方式，以收購目標公司之全部股權。</p>	<p>(i) 鑒於收購目標公司的貨幣價值及現金需求，加之最近經濟環境蕭條，本集團不太可能能夠尋找另一名潛在買方以可資比較價值收購目標公司之股權。</p> <p>(ii) 本公司已試圖但無法識別任何獨立第三方以開展任何磋商流程，董事認為，獨立第三方並無收購意向的原因可能為當地工業參與者正面臨著與目標公司類似之堅難營運環境。此外，對目標公司進行有關COVID-19疫情之合理盡職調查屬不可行。</p>
4 買方提供之代價	<p>(i) 本集團須平衡其能否支持及維持目標公司(該公司可能無法於不久將來產生溢利)以及會否應當止損，從而減少本集團債務及利用將產生的正面現金流量維持本集團持續進行的餘下業務。</p> <p>(ii) 本集團於二零二零年六月三十日之債務為約1,450,500,000港元。</p> <p>(iii) 本集團將錄得出售收益為約661,500,000港元。</p>	<p>(i) 經計及目標公司的財務狀況及本集團的債務，董事會評估出售事項對本集團整體而言更加有利。</p> <p>(ii) 由於本集團將錄得大筆出售收益661,500,000港元，故要約屬真誠。</p>
5 進行出售事項之理由及裨益	請參閱本通函相關章節。	請參閱本通函相關章節。

此外，董事已進行定量分析，如下：

### 與先前收購事項作比較

根據先前收購事項，本集團同意就目標公司之全部股權支付代價人民幣405,900,000元，其中60%（即人民幣243,540,000元）歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方（先前收購事項的賣方之一）。

誠如先前通函所披露者，目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產淨值為約人民幣224,000,000元，以及目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之除稅後虧損為約人民幣17,000,000元。如上所述，目標公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得除稅後虧損約868,700,000港元及於二零一九年十二月三十一日擁有負債淨額約412,800,000港元。儘管目標公司之財務狀況出現惡化，為數人民幣226,980,000元之代價僅較人民幣243,540,000元（即先前代價的60%）小幅折讓約6.80%。

### 與物業估值報告及估值盈餘作比較

茲提述本通函附錄二所述的物業估值報告（「物業估值報告」）。根據物業估值報告，其報告於二零二零年四月三十日當前狀態下之目標物業（「物業」）（定義見附錄二 — 物業估值報告）市值為人民幣589,000,000元。

物業估值報告採用物業估值技巧的折舊重置成本法（「重置成本法」），其規定評估物業作現有用途之市值，估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。董事認為此方法屬公平合理，原因為(i)在通常情況下，重置成本可公平評估標的估值；及(ii)已於先前收購事項中採用相同方法，而採用相同方法將給予股東更多有意義信息以審議出售事項。

儘管目標公司持有之物業的估值為人民幣589,000,000元，務請注意目標公司於二零一九年十二月三十一日的負債淨額為約412,800,000港元。倘若計及目標公司的負債淨額及自物業市值扣除，則淨值為約81,000,000港元（當中60%為約48,600,000港元），其遠遠低於代價。基於上述，董事認為出售事項之條款及條件屬公平合理並對本集團整體有利。

## 董事會函件

### 估值盈餘

茲提述本通函附錄三進一步詳述的對賬表。尤其注意到估值盈餘約為人民幣453,000,000元。估值盈餘可按以下進行闡釋：(i)不同內容所應用的估值技巧；及(ii)於不同場合及不同獨立估值師所進行的估值。

為遵守財務申報及審計規定而於評估目標公司的減值虧損(「二零一九年估值」)時，所採用的估值技巧為使用價值法及公平值減出售成本法。簡而言之，使用價值法評估目標公司預期產生之未來現金流量及其後應用合適之貼現率以計算其現值；然而公平值減出售成本法計算重置成本及基於實際經營環境應用經濟折舊貼現(如必要)。

當對二零一九年估值之固定資產組成部分及物業估值報告進行比較時，董事注意到物業估值報告內根據重置成本法得出的物業價值與二零一九年估值之固定資產組成部分按公平值減出售成本法得出的物業價值差異甚大。董事已發現導致估值出現此差異的主要原因及情況為於二零一九年估值內應用經濟折舊，而該經濟折舊尚未於物業估值報告中採用。二零一九年估值中物業所用的經濟折舊因素已按重置成本之73%貼現進行採用，此可本質上解釋估值盈餘之原因。

以下載列目標公司在不同情形下不同估值法所採用的價值及參數之大致比較：

	二零一九年估值之減值評估	物業估值報告
樓宇的單位成本	每平方米人民幣440元至3,090元	每平方米人民幣850元至2,800元
引堤的單位成本	每平方米人民幣12,530元	每平方米人民幣10,800元
管線的單位成本	每米人民幣820元至27,530元	每米人民幣750元至26,000元
專業費用	成本的3.8%	成本的3%
行政費用	無	成本的3%
融資成本	成本的4.75%	成本的4.35%
溢利	無	成本的5%
折舊	約8%–10%	就樓齡、狀況及功能過時允許 17%至52%
經濟折舊因素及 一次性總款額	73%貼現，等同於約 人民幣524,000,000元	無

## 董事會函件

根據二零一九年估值，經濟折舊乃因目標資產無關的外部因素造成，釐定經濟折舊時具有獨立的估值過程。一般而言，經濟折舊並非於正常使用資產及外部經營環境並無重大變化下誘發。其將僅於估值師完全假設實際產能與原設計產能有巨大差異時觸發。於二零一九年估值中，就減值評估而言，使用經濟折舊乃由於估值師已審慎計及：(i)二零一九年三月之爆炸事故令業內客戶數量減少；(ii)新型冠狀病毒(COVID-19)疫情及中國相應採取的封鎖及業務暫停措施；及(iii)實際溢利已較之前的預期大幅下降。經濟折舊的公式如下：

$$\begin{aligned} \text{經濟折舊} &= \text{重置成本} \times 1 - \left( \frac{\text{預期使用}}{\text{最大設計產能}} \right)^{\text{經濟指標}} \\ &= \text{重置成本} \times 73\% \text{貼現(經濟折舊因素)} \end{aligned}$$

於物業估值報告中，物業估值師並無使用任何經濟折舊，原因為估值乃按本公司正在出售物業的基準進行，而物業估值師將基於對本公司的最高及最佳使用價值對物業進行評估。物業估值師確認，當彼等對其他估值師採用的技巧、估值及有關經濟折舊的判斷並無持有任何意見時，彼等已遵循著附錄二所載物業估值報告中「估值法」一段所述的重置成本法，其規定評估物業作現有用途之市值，估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。此外，於二零二零年四月三十日，物業估值師留意到先前發生的爆炸事故已超過一年；新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已得到控制及經濟活動在穩步恢復；由於部分城市放鬆社交距離限制，已出現部分報復性消費，因此，物業市場價值受到的負面影響正得到改善。

由於應用內容不同，估值結果不可直接比較。二零一九年估值為減值評估的業務估值及物業估值報告為獨立物業估值。此外，不同專業獨立估值師所採用的參數及輸入值無須相同，原因為各專業估值師已設定其假設及依據以及於不同時間進行估值。例如，經濟折舊於二零一九年估值中若干固定資產組成部分予以考慮並應用，然而於物業估值報告中卻未應用。應用經濟折舊與否涉及超出上限的判斷。上限及判斷考慮極大可能視乎情況及估值師而定。然而，董事認為估值盈餘可進行合理化，作為大規模策略性資產的物業在市場上極其罕

---

## 董事會函件

---

見及難以尋找替代物，因此可能按相對極高價格進行估值。尤其是於出售交易中，潛在買方或許能夠發現該物業的協同效應和其他功能價值，從而發現經濟折舊（即實際產能與原設計產能存有巨大差異）可能不適用。相反，在減值評估的背景下，出於審慎考慮，經計及爆炸事故導致客戶大幅削減及新型冠狀病毒(COVID-19)疫情導致物業的最高指定經營效率及使用率較低後，其他估值師亦於物業上應用經濟折舊貼現，此舉乃合理。

總體而言，儘管物業估值報告中物業價值及二零一九年估值內固定資產組成部分之價值差異甚大（即相應導致估值盈餘），但考慮到(i)主要差異已經識別為經濟折舊；(ii)在確定經濟折舊是否適用時涉及判斷；(iii)兩次估值之情況及背景，董事會認為，所採用的技巧及假設在彼等應用的範圍內屬公平合理。董事會亦注意到，有關估值盈餘將不會對出售事項是否屬公平合理及對本集團有利的結論產生任何影響，即使採用物業估值報告中較高的價值，鑒於目標公司之負債淨額財務狀況，代價款額仍對本集團有利。

### 先決條件

完成須待賣方及買方達成或豁免以下先決條件後方可作實（惟第(a)及(b)項條件不可豁免除外）：

- (a) 本公司已就出售事項完成GEM上市規則規定之審批程序；
- (b) 本公司已於股東大會上取得其獨立股東批准，以落實進行出售事項；
- (c) 賣方已就出售事項完成其所有內部審批程序；
- (d) 目標公司已就出售事項完成其所有內部審批程序；及
- (e) 買方已就出售事項完成其所有內部審批程序。

於本通函日期，第(c)、(d)及(e)項先決條件已獲達成。

### 完成

目標公司應於最後一項先決條件獲達成或獲豁免後30天內向中國相關工商行政管理機關就轉讓目標公司60%股權辦理登記手續，惟若買方與賣方進一步協定及因政治性因素導致延誤則另當別論。完成日期應為目標公司完成上述登記手續的日期。

於完成日期，賣方須將以下各項交付予買方：

- (a) 轉讓目標公司之60%股權的登記證書、目標公司新組織章程的登記證書及目標公司新董事及其他人員的登記證書；及
- (b) 證明轉讓目標公司之60%股權的證書以及反映該轉讓的目標公司股東登記冊。

### 有關本集團及買方之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，本集團之主要業務為(i)石化產品倉儲業務；(ii)貿易業務(連同(i)為「餘下業務」)；及(iii)綜合物流處理及相關配套服務業務(「綜合物流處理業務」)。

買方(江蘇大豐)於一九九七年六月在中國成立並由大豐區人民政府全資擁有。其主要業務包括但不限於港口發展、建築及業務營運、港口裝卸服務及集裝箱多式聯運服務。

### 有關目標公司之資料

目標公司於二零一零年六月在中國成立，於最後實際可行日期由本公司間接全資擁有。目標公司主要從事提供綜合物流處理及相關配套服務業務。目標公司主要在石化碼頭綜合體(即為位於中國江蘇省全國一類開放港口大豐港唯一的石油化學品船塢泊位碼頭)從事提供碼頭處理及靠泊服務。大豐港為江蘇省三大深海港口之一，並為江蘇省唯一通往中部海域的港口。設計年吞吐量為6,600,000噸的石化港口包括50,000噸級化學品泊位、5,000噸級液體化學品泊位、50,000噸級油品泊位及配套設施。石化港口的主要貨物類別為甲醇、乙二醇、苯、丙酮、甲苯、二甲醚、丙烷、丁烷、丙烯、丙烯腈、柴油、汽油及二氯乙烷。

---

## 董事會函件

---

目標公司經營一座港口，其產生收益的主要方式為向大豐港化工園區附近的企業提供有關綜合物流處理業務的服務。於二零一七年及二零一八年，許多企業已遷往大豐港化工園區並相繼竣工及開始生產。於二零一七年及二零一八年，該過程已為目標公司帶來業務增長，以及目標公司分別錄得收益人民幣4,900,000元及人民幣10,100,000元，其中約人民幣3,700,000元(即佔其總收益的76%)及人民幣7,900,000元(即佔其總收益的78%)乃分別由位於大豐港化工園區內的客戶所貢獻。基於若干企業於大豐港化工園區開展業務的趨勢，此前估計目標公司應於二零一九年取得重大業務增長。然而，於二零一九年三月二十一日，江蘇響水化工園區發生重大爆炸事故，此觸發國家及當地部門的突發緊急響應。因此，江蘇市政府已下令4,022家化工生產企業(包括大豐港化工園區內的企業)實施若干檢查及整改程序；及關閉9個化工園區(大豐港化工園區除外)以在其管轄區內對所有化工生產企業進行整改工作及安全檢查。化工園區內的任何化工生產企業復工須由政府機關進行評估，且僅在政府機關批准後方可恢復生產。於最後實際可行日期，大豐港化工園區僅有很少部分化工生產企業復工。目標公司擁有兩名位於大豐港化工園區內的客戶，彼等均已暫停其石化業務營運及於最後實際可行日期尚未恢復相關業務營運。因此，目標公司之業務受到不利影響及目標公司無法達到其預期的正常業務量及盈利能力。董事預期將耗費大約三至五年才能使大豐港化工園區內的企業逐漸恢復業務營運。

於二零一七年十二月三十一日，目標公司錄得資產淨值人民幣224,300,000元，並於二零一九年十二月三十一日已轉差為負債淨額412,800,000港元。有關顯著下降乃主要由於上文所詳述之爆炸事故造成的減值所致。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，物業、廠房及設備、使用權資產及商譽的減值分別為約611,200,000港元、約600,000港元及約223,800,000港元，而實際經營虧損為33,100,000港元。

## 董事會函件

基於根據香港財務報告準則編製之目標公司之未經審核及經審核財務報表，(i)其於二零一九年十二月三十一日的總資產及淨負債分別為約547,000,000港元及約412,800,000港元；及(ii)截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，目標公司錄得以下虧損：

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (未經審核) (概約百萬港元)	截至二零一八年 十二月三十一日止年度* (經審核) (概約百萬港元)	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (經審核) (概約百萬港元)
除稅前虧損	(22.4)	(2.1)	(868.7)
除稅後虧損	(22.4)	(2.1)	(868.7)

\* 該等金額指目標公司於收購日期(二零一八年十二月二十一日)至二零一八年十二月三十一日止之經審核虧損。

### 出售事項之財務影響

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司及其財務業績將不再併入本集團財務報表。本集團將僅維持於綜合物流處理業務的主要投資頭寸，此將分類作為本公司將對目標公司擁有重大影響力之聯營公司(「餘下投資」)。

於完成後，預計本公司將錄得之出售收益約661,500,000港元。計算基準載列如下：

	概約百萬港元
代價	252.9
於出售事項時已確認聯營公司的公平值	—
減：於出售事項時目標公司的負債淨額	412.8
於出售事項後解除匯兌儲備	(4.2)
出售目標公司60%股權的收益	<u>661.5</u>

上述計算乃假設出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成。

## 董事會函件

出售事項的預期影響披露如下：

假設出售事項於二零一九年一月一日完成

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (出售事項後) (概約百萬港元)
出售目標公司的虧損 (附註1)	(104.4)
分佔一間聯營公司的業績 (附註1、2)	(98.1)
除稅前虧損	(278.6)
除稅後虧損	(278.8)

附註：

1. 計算載列如下：

	人民幣千元	匯率	百萬港元
於收購日期之資產淨值(二零一八年十二月二十一日)	203,440	1.1387	231.7
物業、廠房及設備之公平值變動	19,053	1.1387	21.7
海域使用權之公平值變動	(595)	1.1387	(0.7)
公平值變動之遞延稅項影響	(4,615)	1.1387	<u>(5.3)</u>
			247.4
除稅後虧損淨額(二零一八年十二月二十一日至 二零一八年十二月三十一日)			<u>(2.1)</u>
出售時之公平值：			245.3
出售時40%之公平值：			98.1
代價	226,980	1.1387	258.5
減：出售時(二零一八年十二月三十一日)之資產淨值			(460.9)
出售後解除匯兌儲備			<u>(0.1)</u>
出售目標公司60%股權的虧損			(104.4)

2. 於二零一九年一月一日，於聯營公司(即目標公司)之權益為98,100,000港元。由於目標公司錄得重大減值及於二零一九年錄得虧損644,900,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核除稅後虧損868,700,000港元加經審核商譽減值虧損之撥回223,800,000港元)，應佔業績將為258,000,000港元(644,900,000港元之40%)，高於投資成本98,100,000港元。因此，應佔業績／減值之上限為98,100,000港元。

## 董事會函件

假設出售事項於二零一九年十二月三十一日完成

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (出售事項前) (概約百萬港元)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (出售事項後) (概約百萬港元)
出售的收益	—	661.5
除稅前虧損	(944.8)	(283.3)
除稅後虧損	(945.0)	(283.5)
總資產	1,411.6	864.7
總負債	2,362.5	1,149.8

上述分析僅供列示，不應視作完成後的最終財務狀況。調整乃假設出售事項已分別於二零一九年一月一日及二零一九年十二月三十一日完成。

將代價與結欠金額抵銷後，本集團預期不會從出售事項獲得任何現金。然而，本集團的整體財務狀況將於出售事項後有所改善，原因為本集團將可減少大部分結欠金額。

### 進行出售事項之理由及裨益

目標公司主要從事綜合物流處理業務及其現為本公司唯一從事綜合物流處理業務的附屬公司。

於二零一八年十二月二十一日至二零一八年十二月三十一日止期間以及截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司分部業績錄得本公司應佔虧損淨額分別約2,100,000港元及868,700,000港元，同期收益分別約700,000港元及7,100,000港元，僅佔本集團於相關期間收益的約0.0%及0.5%。

綜合物流處理業務產生虧損淨額，主要由於(i)本集團於二零一八年十二月二十一日方完成收購目標公司全部股權，該財政年度並無足夠時間將目標公司的業務轉虧為盈；及(ii)如本通函上文「有關目標公司之資料」一節所披露，於二零一九年三月二十一日發生的化工園爆炸事故已致使大量化工企業關閉或整改，並導致目標公司的業務量下滑。

---

## 董事會函件

---

本集團預期全球經濟活動將受到阻礙，原因為(i)中國與美國之間的衝突及貿易戰很可能持續，其已對中國的經濟發展造成負面影響，並波及全球經濟及物流服務；及(ii)2019新冠病毒疫情爆發已導致全球多個國家紛紛封鎖邊界，並對全球生產活動及相關物流服務造成重大不利影響。面對不利及極端的外部經營環境，本公司需要審慎應對及解決其各業務分部的未來計劃，以合理優化本公司現有資源以及精簡及重組其營運，藉以維護股東利益。

由於綜合物流處理業務於去年已錄得大幅虧損，出售事項將可讓本集團一次性顯著改善本集團的財務狀況。本集團已於餘下業務建立相對穩健及不斷擴大的足跡，但保留於目標公司的40%股權(即餘下投資)可令本集團得以持續深化業務分部優化及整合，進而可能激活餘下業務產生協同效益，同時從綜合物流處理業務的任何潛在增長中受益(倘經營環境日後改善)。

除業務營運及前景展望外，從財務角度而言，支持及維持目標公司營運的資金需求已成為本集團的一大負擔。截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司產生的收益僅為7,100,000港元，但除稅後虧損約為868,700,000港元。目標公司未能於二零一九年產生強勁的現金流量及結欠金額產生的利息已經並將繼續損害本集團未來的盈利能力。就此而言，買方(作為控股股東)已有條件同意透過購回目標公司60%股權的方式紓緩本集團結欠金額的建議(即出售事項)。

經考慮上述因素，董事(不包括陶瑩先生(須放棄投票)，惟包括獨立非執行董事)認為出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### 本公司對其餘下業務及餘下投資的意向

#### 餘下業務之業務模式

於完成後，本集團之業務活動將分類為(a)貿易；及(b)石化產品倉儲業務。整體而論，本集團透過與目標公司交叉引薦客戶之方式，仍可將繼續其港口貿易及倉儲一體化的業務模式，並於出售事項後將貨運業務外包至目標公司。本集團將立足大豐港戰略要地，致力發展成為石化港口及相關服務提供商，保持初心，從其他港口運營商中脫穎而出。

## 董事會函件

下文載列餘下業務之分析詳情：

### (a) 貿易業務

主要領域	描述	
	電子及其他產品貿易	石化產品貿易
運營	此分部主要由本公司的附屬公司前海明天供應鏈(深圳)有限公司(「前海明天」)及匯利豐發展有限公司進行。電子產品主要包括智能手機、移動手機、未組裝的移動手機組件、平板電腦及集成電路。	此分部主要由本公司的附屬公司珠海恒豐進行。珠海恒豐主要從事石化產品貿易並自中南匯的客戶採購其部分石化產品。於二零一九年，石化產品包括石腦油、白油、混合芳烴、二甲苯、瀝青及「3號噴氣燃料」。
分部業績及財務狀況	<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度：</b> 收益：1,180,400,000港元 銷售成本：1,155,700,000港元 虧損：(45,300,000)港元  <b>於二零一九年十二月三十一日：</b> 資產：567,500,000港元 負債：951,500,000港元	<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度：</b> 收益：321,700,000港元 銷售成本：318,200,000港元 溢利：6,500,000港元*  <b>於二零一九年十二月三十一日：</b> 資產：51,100,000港元 負債：3,000,000港元
客戶	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部擁有約36名客戶，其包括中國及國外貿易公司，業務關係長達約4年。  業務關係主要始於本集團於二零一六年成立前海明天。	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部擁有約6名客戶，其主要包括中國貿易公司及國有企業，業務關係長達約3年。  業務關係主要始於本集團於二零一七年收購珠海恒豐。

\* 溢利主要包括來自一名客戶因於石化貿易正常業務過程中產生不良合約糾紛的補償款約5,200,000港元(計入本集團的其他收入)。

---

## 董事會函件

---

主要領域	描述	
	<b>電子及其他產品貿易</b>	<b>石化產品貿易</b>
供應商	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部擁有約27名供應商，業務關係長達約4年。	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部擁有約21名供應商，業務關係長達約3年。
	該等供應商主要包括中國及國外貿易公司、國內中小型製造公司、上市公司及若干國有企業。	該等供應商主要包括中國精煉廠（及於二零一九年前的貿易公司）。
僱員	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部僱傭僱員約28名。	於二零一九年十二月三十一日，本集團於此分部僱傭僱員約32名。

### 主要領域

### 描述

#### 業務流程

#### 電子及其他產品貿易

本集團主要採納背對背貿易方針。本集團將不時掌握有關潛在貨品採購訂單之資料及本集團將利用可得相關資料與實際下達的採購訂單之短暫間隙以於市場上進行採購及其後完成採購訂單。倘市場價格波動及採購訂單頻繁變動，則本集團將難以捕捉此間隙進行背對背交易及留存溢利。

董事認為，作為貿易公司的客戶選擇向本集團採購的主要原因為：市場上電子產品的供應及銷售相對分散，而本集團能夠透過其供應商提供集中採購，因此簡化客戶及本集團的業務流程，從而提高其效率及節省其行政成本。更為重要的是，前海明天已取得經認證的經營者（「AEO」）證書，該證書可顯著縮短客戶結算時間。

#### 石化產品貿易

本集團主要採納背對背貿易方針。本集團將不時掌握有關潛在貨品採購訂單之資料及本集團將利用可得相關資料與實際下達的採購訂單之短暫間隙以於市場上進行採購及其後完成採購訂單。此外，經採購的石化產品將貯存於中南匯的設備中，從而產生額外收益及溢利。倘市場價格波動及採購訂單頻繁變動，則本集團將難以捕捉此間隙進行背對背交易及留存溢利。

董事認為，其他貿易公司向珠海恒豐採購的主要原因為石化產品等商品均有批量採購的特徵。各精煉廠擁有其特定的半成品及製成品以於市面上供應。然而，終端客戶要求不同精煉廠供應較小量或不同類型的石化產品。因此，貿易公司向不同精煉廠進行批量採購屬正常現象，其後於彼等之間進行買賣，直至滿足終端客戶所需的石化產品為止。

## 董事會函件

主要領域	描述	
競爭優勢	<b>電子及其他產品貿易</b>	<b>石化產品貿易</b>
	<p>本集團及前海明天均享有優勢，即坐落於擁有世界最大港口之一的香港及深圳前海自由貿易區。</p> <p>此外，本集團已取得AEO證書。一間經世界海關組織認定為AEO的公司將被公認為若干海關及稅務部門的可信任合夥人，以及將享有多種優惠，包括減少或優先進行海關檢查。</p> <p>AEO的潛在利益包括(i)相對快速的進出口貨品海關結算程序；(ii)較低的貨物檢驗率；及(iii)貨物進出口的簡化文件審核，包括貨物商品分類及貨物發源地確定。</p> <p>董事預計在中國將近1,000間貿易公司獲得AEO證書。</p>	<p>除非獲授予特定牌照，否則中國禁止石化和危險化學品貿易。珠海恒豐已獲得危險化學品經營牌照並具有銷售成品油的相關資質。</p> <p>董事認為，此對於從事石化產品貿易業務的新參與者而言屬極高的入門門檻，原因為其難以和將耗費一些時間以於中國取得相關牌照。</p>

## 董事會函件

主要領域	描述	
業務進展	<b>電子及其他產品貿易</b>	<b>石化產品貿易</b>
	<p data-bbox="598 383 997 510">本集團為一間國有企業及在香港上市，且具有同行中更高的信譽及更高的認可度優勢。</p> <p data-bbox="598 563 997 787">本集團旨在透過加強與現有客戶的關係來獲得新客戶，隨後尋求轉介。本集團亦將利用其國有企業的優勢及尋求業務轉介及／或將其他國有企業培養為其客戶。</p> <p data-bbox="598 840 997 925">供應商及客戶的目標群體將主要來自深圳。</p>	<p data-bbox="997 383 1402 510">本集團為一間國有企業及在香港上市，且具有同行中更高的信譽及更高的認可度優勢。</p> <p data-bbox="997 563 1402 787">本集團旨在通過與更多石化物流服務提供商及精煉廠合作來獲得新客戶。本集團將嘗試與更多精煉廠和物流服務提供商建立聯繫。</p>
增值服務	<p data-bbox="598 968 1402 1149">儘管本集團並未為其交易的產品提供任何增值服務，但由於其促進了買方與賣方之間的貨品轉移，向大多供應商尋求客戶的產品服務或將供應商的產品出售予大多客戶的服務(即提供供應鏈管理)本身就屬於增值服務。</p> <p data-bbox="598 1202 1402 1236">本集團並無與其客戶簽訂長期／可重續合約。</p>	

---

## 董事會函件

---

### (b) 石化產品倉儲業務

主要領域	描述
運營	<p>此分部僅由本公司的附屬公司中南匯進行。</p> <p>本集團主要提供石化產品倉儲服務，包括但不限於向大豐港的客戶提供輕油產品、石腦油、柴油、丁二烯、甲苯、丙酮、煤油、液體石蠟、石腦油、甲醇及溶劑油。</p>
分部業績及財務狀況	<p><b>截至二零一九年十二月三十一日止年度：</b></p> <p>收益：7,900,000港元 銷售成本：10,100,000港元* 虧損：(18,000,000港元)</p> <p><b>於二零一九年十二月三十一日：</b></p> <p>資產：205,200,000港元 負債：48,600,000港元</p>
客戶	<p>於二零一九年，本集團於此分部擁有5名客戶，業務關係長達約3至5年。於最後實際可行日期，本集團已獲得該分部的4名新客戶。隨著近期國際原油價格下降及中國對原油進行戰略採購，倉儲企業正面臨著新一輪機遇。中南匯的倉儲池目前已滿載。中南匯將繼續提供優質服務，以維繫及開發客戶。</p>
供應商	<p>此業務分部並無固定供應商或服務提供商。</p>
僱員	<p>於二零一九年十二月三十一日，本集團僱傭石化產品倉儲業務僱員約64名。</p>

\* 由於倉儲業務性質使然，銷售成本主要包括倉儲池及相關設備的折舊以及一線僱員的員工成本。

### 業務進展

隨著國際原油價格急劇下降及國內原油倉儲需求強勁，中南匯將繼續為其現有客戶提供優質服務。於最後實際可行日期，中南匯已實現其最大容量，所有倉儲池均已滿載，因此中南匯無需進一步開發其客戶基礎。

未來，中南匯旨在進一步發展其業務，即透過為客戶提供較安全的貯存及較高效率的交付優質服務，從而維持與其客戶的長期穩定業務合作關係。董事預計中南匯可通過相互轉介目標公司將單獨提供的綜合物流服務的方式擴展其客戶基礎。

### 本公司於出售事項後就餘下業務之意向

於完成後，董事將檢討本集團當時的現有主要業務及財務狀況，從而制定本集團未來業務發展的業務計劃及策略。董事認為，餘下業務(尤其是其石化產品倉儲業務)，將成為本集團未來主要溢利來源。此乃主要是由於以下各項導致的石化產品倉儲需求增加：(i)由於2019新冠病毒疫情爆發導致全球經濟活動整體放緩進而對相關產品的需求下降，存儲大量能源及石化原材料需要更多倉儲空間；及(ii)近期原油價格急劇下跌已導致中國增購原油。此外，即使於出售事項後，餘下投資與餘下業務之間的協同效應仍可繼續，而當綜合物流處理業務的經營環境改善時，餘下投資可使本集團於日後受益於綜合物流處理業務的增長潛力。

各董事對綜合物流處理業務的前景持雙重觀點。一方面，董事認為針對當前市況及經濟環境而言，該分部將無法迅速恢復，而另一方面，董事認為綜合物流處理服務對本集團業務模式具有增值意義，本集團應擁有提供綜合物流處理服務的能力以釋放餘下業務價值的全部潛能。就餘下投資及綜合物流處理業務的業務分部而言，本集團已制訂以下計劃。儘管目標公司之財務業績於完成後將不再併入本集團的財務報表中，目標公司將持續經營其綜合物流處理業務。當餘下業務的客戶要求提供綜合物流處理業務時，本集團將轉介及安排客戶與目

標公司簽訂獨立合約而非向客戶提供一站式解決方案，反之，當目標公司的客戶需本集團提供石化產品倉儲服務時，則亦然。由於將向現有客戶提供的業務及服務將基本保持不變，本集團預期其業務模式將不會受到重大影響，惟於完成後綜合物流處理業務的業務分部將於我們未來財務報表中列為投資權益。為遵守GEM上市規則項下有關關連交易之規定，本集團已檢討及制訂內部監控舉措以區分餘下業務的未來營運及餘下投資的管理。為保障餘下投資的價值，本集團亦將委派一支指定財務團隊以監察餘下投資的業務表現。

本公司或會尋求其他商機及考慮是否適宜進一步進行任何資產出售、資產收購、業務梳理、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升本公司的長遠發展潛力。就此而言，本集團可能探索輕資產物流及相關服務以及其他原材料倉儲及相關業務以進行擴張。然而，誠如本集團二零一九年年報所述，面對不利的外部經營環境及本集團債務狀況已經出現負值的情況，本集團於二零二零年的重中之重為審慎監控經營環境、合理優化本公司資源、簡化及重組其經營，以維持其股東利益。於最後實際可行日期，除出售事項外，本公司並無有關公司行動或縮減、終止及／或出售本集團任何其他現有業務的任何意向、安排、協議或磋商。倘落實有關公司行動，本公司將根據GEM上市規則作出進一步公告。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，故出售事項構成GEM上市規則項下之主要交易。於最後實際可行日期，買方(江蘇大豐)擁有大豐港海外之40%股權，而大豐港海外擁有股份總數的57.46%。由於買方對大豐港海外(本公司之直接控股股東)有重大影響力，因此就出售事項而言，買方為本公司之關連人士(定義見GEM上市規則)及出售事項根據GEM上市規則構成本公司之關連交易。因此，出售協議及其項下擬進行之交易須遵守GEM上市規則項下之通告、公告、通函及獨立股東批准規定。根據GEM上市規則，執行董事及董事會主席陶瑩先生(亦為江蘇大豐之執行董事、董事長及法人代表)已於董事會會議上放棄表決。

---

## 董事會函件

---

除所披露者外，概無董事於交易中擁有任何重大權益。根據GEM上市規則，於出售事項中擁有重大權益之任何股東均須於股東大會就批准出售協議及其項下擬進行交易之決議案放棄表決。

於最後實際可行日期，大豐港海外(即江蘇大豐之緊密聯繫人士)於740,040,000股股份中擁有權益(相當於股份總數約57.46%)，根據GEM上市規則之規定須於股東大會就相關決議案放棄表決。除大豐港海外外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於出售事項中擁有重大權益而須於股東大會就批准出售協議及其項下擬進行交易之相關決議案放棄表決。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)任何股東概無訂立任何投票權信託或其他協議或安排或諒解書，亦無受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東並無任何責任或權利，而據此彼等已經或可能已經將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久(不論是全面或按個別基準)轉讓予第三方。

### 股東大會通告

本通函第GM-1至GM-2頁載有本公司謹訂於二零二零年八月十三日(星期四)下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703室召開之股東大會通告，屆時將向獨立股東提呈一項普通決議案以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行的交易。

股東大會的代表委任表格隨本通函奉上。無論閣下能否親身出席股東大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥表格，並盡快且無論如何不遲於股東大會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，委任受委代表的表格則視為撤銷論。

### 出席股東大會並於會上投票的權利

本公司將於二零二零年八月十一日(星期二)至二零二零年八月十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東過戶登記手續，於此期間概不辦理股份過戶登記。於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分名列本公司股東名冊的股東有權出席股東大會並於會上投票。為有權出席股東大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分(香港時間)送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以便辦理登記。

### 一般資料

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事卞兆祥博士、劉漢基先生、于緒剛先生及張方茂先生組成)已告成立，以就出售協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見及提供推薦建議。嘉林資本已獲委任為獨立財務顧問，以就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦建議

董事會認為，出售協議之條款及出售事項屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東於股東大會上就將提呈之普通決議案投贊成票以批准出售協議及其項下擬進行的交易。

謹請閣下垂注本通函第30至31頁載列之獨立董事委員會函件以及本通函第32至50頁載列之嘉林資本函件，當中載有彼等就出售協議及出售事項致獨立股東之推薦建議。獨立股東於決定如何於股東大會上就將提呈之相關決議案投票前，務請閱讀上述函件。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
大豐港和順科技股份有限公司  
主席  
陶瑩  
謹啟

二零二零年七月二十四日



**Dafeng Port Heshun Technology Company Limited**

**大豐港和順科技股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8310)

敬啟者：

**有關建議出售江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司60%股權之  
主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年七月二十四日的通函(「通函」)所載的董事會函件，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據GEM上市規則，出售協議項下擬進行之交易構成本公司之主要及關連交易(定義見GEM上市規則)，並須經獨立股東批准。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以(其中包括)就出售協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂註(i)嘉林資本(即獨立財務顧問，其已獲委任以向獨立董事委員會及獨立股東提供有關出售協議條款及其項下擬進行之交易的意見)的意見函件，而該函件載於通函第30至31頁；(ii)通函第4至29頁所載的「董事會函件」；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮嘉林資本的意見及出售事項的條款後，吾等認為(i)儘管出售事項並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，出售事項符合本公司及股東的整體利益；及(ii)出售事項及出售協議的條款按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈的決議案以批准出售協議及據此擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

卞兆祥博士  
劉漢基先生

于緒剛先生  
張方茂先生

謹啟

二零二零年七月二十四日

---

## 嘉林資本函件

---

以下為獨立財務顧問嘉林資本就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東所刊發日期為二零二零年七月二十四日之通函（「**通函**」）（本函件構成其中部分）所載董事會函件（「**董事會函件**」）內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年四月二十八日（聯交所交易時段後）（「**協議日期**」），賣方與買方就出售事項訂立出售協議，據此， 貴公司已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買目標公司60%股權，代價為人民幣226,980,000元。

根據董事會函件，出售事項構成 貴公司之主要及關連交易，且須遵守GEM上市規則之通告、公告、通函及獨立股東批准規定。

由卞兆祥博士、劉漢基先生、于緒剛先生及張方茂先生（均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)出售事項之條款是否為正常商業條款及是否公平合理；(ii)出售事項是否於 貴集團之一般及日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東整體利益；

及(iii)獨立股東於股東大會上就批准出售事項之決議案應如何投票，向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 獨立性

於緊接最後實際可行日期前過往兩個年度，嘉林資本獲委聘為有關先前收購事項(詳情載於 貴公司日期為二零一八年六月二十九日的通函(「**先前通函**」))的獨立財務顧問。由於上述委聘為獨立財務顧問委聘，其不影響吾等擔任獨立財務顧問的獨立性。

儘管有上述屬獨立財務顧問委聘的委聘，吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前過往兩個年度內嘉林資本與 貴公司或任何其他人士之間存在可能合理被視為會妨礙嘉林資本根據GEM上市規則第17.96條擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性的任何關係或利益。

經考慮上述及於最後實際可行日期概無存在GEM上市規則第17.96條項下所載之情況，吾等認為吾等擔任獨立財務顧問具獨立性。

### 意見基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事所提供並負全責之一切資料及聲明於提供時乃真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真確。吾等亦假設董事在通函所作有關信念、意見、預期及意向之一切陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭到隱瞞，亦無理由質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等表達之意見是否合理。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無與出售事項之任何關涉人士訂立尚未披露之私下協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵守GEM上市規則第17.92條採取足夠及必要步驟，為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

通函載有根據GEM上市規則的資料，旨在提供有關 貴集團的資料，而各董事願就通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，以致通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，不會對通函任何部分內容(惟除本意見函外)承擔任何責任。

吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、賣方、買方、目標公司或彼等各自之附屬公司或聯繫人之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮出售事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須以最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等當時可獲得之資料為依據。股東謹請注意，其後發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變動)或會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件或更新、修訂或重新確認吾等之意見。此外，本函件所載任何內容均不應構成推薦持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

最後，倘本函件之資料乃摘錄自己刊發或以其他途徑可公開取得之來源，則嘉林資本之責任為確保已自有關來源摘錄的資料屬正確，而吾等並無義務對該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等在達致有關出售事項之意見時，已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 出售事項之背景及理由

##### **貴集團之業務概覽**

根據董事會函件， 貴集團的主要業務為(i)石化產品倉儲業務；(ii)貿易業務；及(iii)綜合物流處理業務。

## 嘉林資本函件

下文載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」）：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元	二零一八年 至二零一九年 之變動 %
持續經營業務之收益	1,517,072	4,169,489	(63.61)
— 貿易業務	1,502,123	4,160,007	(63.89)
— 石化產品倉儲業務	7,872	8,789	(10.43)
— 綜合物流處理業務	7,077	693	921.21
毛利／(毛損)	843	(36,459)	不適用
年內虧損	(944,991)	(174,010)	443.07
	於二零一九年 十二月三十一日 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 至二零一九年 之變動 %
銀行結餘及現金	35,296	64,588	(45.35)
流動負債淨額	(788,508)	(591,216)	33.37
淨(負債)／資產	(950,907)	16,927	不適用

誠如上表所示， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九財年」）錄得收益約1,520,000,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財年」）減少約63.61%。根據二零一九年年報， 貴集團上述收益減少乃主要由於(i)於二零一八財年終止若干營運風險較高或錄得毛損的產品貿易業務；(ii)由於中國增值稅的變動已影響出口退稅，許多客戶對此持觀望態度；及(iii)中美貿易戰的影響導致 貴集團貿易業務產生之收益減少。

根據二零一九年年報， 貴集團的綜合物流處理業務由目標公司獨家經營（於二零一九年一月十日完成出售 貴公司之前附屬公司伽瑪物流(B.V.I.)集團（「伽瑪物流」）後）。此分部主要涉及提供碼頭處理及靠泊服務，並錄得二零一九財年的收益約7,100,000港元（二零一八財年：約201,100,000港元，其中約700,000港元乃產生自目標公司（持續經營業務）及約200,400,000港元乃產生自伽瑪物流及其附屬公司（已終止經營業務））。此分部於二零一九財年的收益較二零一八財年減少，主要由於(i) 貴集團剛於二零一八年十二月二十一日完成收購目標公司之全部股

權；(ii)於二零一九年一月十日完成出售伽瑪物流；及(iii)於二零一九年三月二十一日在中國江蘇省鹽城化工園區發生之爆炸事故(「事故」)導致鹽城大量化工企業關閉或整改，以致目標公司業務量下降。

如上表所示，貴集團於二零一九財年自其石化產品倉儲業務產生之收益較二零一八財年亦減少約10.43%。根據二零一九年年報，有關減少主要由於(i)大部分倉儲池受新石化倉儲池之建設影響而延長暫停運作；(ii)於二零一九財年根據安全法規及環保部門規定維修及升級現有消防服務；及(iii)在化工園區發生之事故導致石化產品倉儲業務量下降。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之(i)銀行結餘及現金約為35,300,000港元；(ii)流動負債淨額約為788,510,000港元；及(iii)負債淨額約為950,910,000港元。

根據二零一九年年報，貴集團預期全球經濟活動將受到嚴重阻礙，原因為(i)中國與美國之間的衝突及貿易戰很可能持續，並波及全球經濟及物流服務；及(ii)2019新冠病毒疫情爆發已導致全球各個國家紛紛封鎖邊界，並對全球生產力及相關物流服務造成重大影響。面對不利的外部經營環境及貴集團於二零一九年十二月三十一日的負債淨額，貴公司將審慎監控其業務分部的經營環境，合理優化貴公司資源以及精簡及重組其營運，藉以維護股東利益。

### **有關買方之資料**

根據董事會函件，買方(江蘇大豐)於一九九七年六月在中國成立並由大豐市人民政府全資擁有。其主要業務包括但不限於港口發展、建築及業務營運、港口裝卸服務及集裝箱多式聯運服務。由於買方對大豐港海外(貴公司之直接控股股東)有重大影響力，故買方為貴公司之關連人士。

### **有關目標公司之資料**

目標公司主要在石化碼頭綜合體(即為位於中國江蘇省全國一類開放港口大豐港唯一的石油化學品船塢泊位碼頭)從事提供碼頭處理及靠泊服務。大豐港為江蘇

省三大深海港口之一，並為江蘇省唯一通往中部海域的港口。設計年吞吐量為6.6百萬噸的石化港口包括50,000噸級液體化學品泊位、5,000噸級液體化學品泊位、50,000噸級油品泊位及配套設施。石化港口的的主要貨物類別為甲醇、乙二醇、苯、丙酮、甲苯、二甲醚、丙烷、丁烷、丙烯、丙烯腈、柴油、汽油及二氯乙烷。

根據董事會函件，目標公司於二零一九財年錄得收益約7,100,000港元及除稅後虧損約868,700,000港元。於二零一九年十二月三十一日，目標公司之負債淨額約為412,800,000港元。

### **進行出售事項之理由及裨益**

如上文所述，貴集團之綜合物流處理業務僅由目標公司從事(出售伽瑪物流後)。根據董事會函件，於二零一八年十二月二十一日至十二月三十一日期間及二零一九財年，貴集團綜合物流處理業務(僅由目標公司從事)的分部業績錄得貴公司應佔虧損淨額約2,100,000港元及868,700,000港元。綜合物流處理業務產生虧損淨額，主要由於(i) 貴集團於二零一八年十二月二十一日剛剛完成收購目標公司全部股權，尚未有足夠時間將目標公司的業務轉虧為盈；及(ii)於二零一九年三月二十一日發生的化工園事故已致使鹽城大量化工企業關閉或整改，並導致目標公司的業務量下滑。

貴集團預期全球經濟活動將受到阻礙，原因為(i)中國與美國之間的衝突及貿易戰很可能持續，其已對中國的經濟發展造成負面影響，並將波及全球經濟及物流服務；及(ii)2019新冠病毒疫情爆發已導致全球多個國家紛紛封鎖邊界，並對全球生產力及相關物流服務造成重大不利影響。面對不利及極端的外部經營環境，貴公司需要審慎應對及解決其各業務分部的未來計劃，以合理優化貴公司現有資源以及精簡及重組其營運，藉以維護股東利益。

由於綜合物流處理業務於去年已錄得大幅虧損，出售事項將可讓貴集團一次性顯著改善貴集團的財務業績，並減少其負債。貴集團已於餘下業務建立相對穩健及不斷擴大的足跡，但保留於目標公司的40%股權(即餘下投資)可令貴集

團得以持續深化業務分部優化及整合，進而可能激活餘下業務產生協同效益，同時亦可能從綜合物流處理業務的任何潛在增長中受益(倘經營環境日後改善)。

根據中國石油和化學工業聯合會於二零二零年三月發佈的二零一九年中國石油化工行業經濟表現報告(網址：[www.cpcia.org.cn](http://www.cpcia.org.cn))，(i)中國石油化工行業於二零一九年實現總溢利約人民幣6,680億元，二零一九年較二零一八年下跌約14.9%；(ii)業內虧損企業錄得總虧損約人民幣1,320億元，較二零一八年增長約9.7%。

經查詢後，吾等亦獲董事告知，直至協議日期，江蘇省鹽城市的若干化工業公司於事故後並無恢復正常業務營運。

鑒於上述，目標公司何時能夠改善其業務表現及達致令人滿意的財務業績尚不確定。

根據董事會函件，除業務營運及前景展望外，從財務角度而言，支援及繼續目標公司營運的資金需求已成為 貴集團的一大負擔。目標公司未能於二零一九年產生強勁的現金流量及結欠金額產生的利息已經影響並將繼續損害 貴集團未來的盈利能力。就此而言，買方(作為控股股東)已有條件同意透過購回目標公司60%股權(即出售事項)以減輕 貴集團結欠金額的建議。

根據董事會函件，於最後實際可行日期， 貴集團尚未結清先前代價餘下70%之第二筆付款(連同按年利率4.35%之未償還款項的利息)，該等款項應已於二零一九年十二月前支付。

誠如上文所述，買方已有條件同意透過購回目標公司60%股權的方式紓緩 貴集團結欠金額的建議(即出售事項)。就 貴集團結欠江蘇華海之未償還款項而言，董事告知吾等賣方與江蘇華海已於二零一九年十二月訂立協議以延長還款期限至二零二一年十二月，年利率為4.35%。

經考慮上述進行出售事項之理由及裨益，吾等認同董事之觀點，儘管出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，但符合 貴公司及股東之整體利益。

### 2. 出售協議之主要條款

#### 日期

二零二零年四月二十八日(聯交所交易時段後)

#### 訂約方

- 1) 賣方：鹽城大豐和順國際貿易有限公司
- 2) 買方：江蘇大豐海港控股集團有限公司
- 3) 目標公司：江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司

#### 標的事項及交易背景

於二零二零年六月三十日， 貴集團結欠買方(先前收購事項的賣方之一)之未經審核款項約人民幣245,800,000元，當中包括(i)餘下收購代價約人民幣170,500,000元；(ii)若干經常賬戶結餘約人民幣62,500,000元；(iii)就餘下收購代價計算的利息約人民幣11,500,000元；及(iv)就若干經常賬戶結餘應計的其他利息約人民幣1,300,000元(統稱「結欠金額」)。鑒於 貴集團之債務狀況，買方已有條件同意透過購回目標公司60%股權的方式紓緩 貴集團結欠金額的建議(即出售事項)。

#### 代價

代價人民幣226,980,000元應由買方按以下方式及次序結算：

- (a) 首先，抵銷 貴集團支付先前收購事項產生的代價餘額及直至完成日期止就此計算的所有利息的責任；及
- (b) 將代價剩餘金額以抵銷 貴集團結欠買方的經常賬戶結餘。

代價由賣方與買方經考慮董事會函件「出售協議 — 代價」分節所載之因素後公平磋商達致。

### 交易倍數分析

吾等注意到，可資比較公司的市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)的交易倍數分析乃市場上普遍採用的估值方法。

然而，目標公司於二零一九財年錄得除稅後虧損約868,700,000港元及於二零一九年十二月三十一日錄得負債淨額約412,800,000港元。對目標公司進行市盈率或市賬率分析並不可行。作為替代方法，吾等進行如下市銷率(「**市銷率**」)分析以評估代價之公平性及合理性。

為進行比較，吾等已搜尋從事類似目標公司業務線(即港口及港口相關業務)並從該等業務獲取大部分營業額的香港上市公司(基於彼等各自最新公佈財務資料)。據吾等所盡悉及盡最大努力後，吾等覓得13家符合吾等甄選標準的香港上市公司(「**可資比較公司**」)，該等公司屬公平、有代表性及詳盡樣本。謹請股東注意，儘管目標公司的業務、營運、前景及財務狀況與可資比較公司並不完全相同，可資比較公司可提供客觀的交易倍數比較。

---

## 嘉林資本函件

---

以下載列可資比較公司基於彼等於協議日期之收市價及彼等最新公佈財務資料之市銷率：

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
招商局港口控股有限公司(144)	主要業務：港口相關業務  港口及港口相關業務所得收益：約98%  二零一九財年淨利潤： 約9,000,000,000港元  於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約94,000,000,000港元  於協議日期之市值： 約39,000,000,000港元	二零一九年十二月三十一日	4.34
龍翔集團控股有限公司(935)	主要業務：液體化學品碼頭儲存及處理  港口及港口相關業務所得收益：90%以上  二零一九財年淨利潤： 約45,000,000港元  於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約1,000,000,000港元  於協議日期之市值： 約623,000,000港元	二零一九年十二月三十一日	2.71

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
中遠海運港口有限公司(1199)	<p>主要業務：碼頭運營、集裝箱裝卸、運輸及儲存、集裝箱租賃、管理及銷售及相關業務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：100%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約350,000,000美元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約6,000,000,000美元</p> <p>於協議日期之市值：約13,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.62
中國通商集團有限公司(1719)	<p>主要業務：提供碼頭及物流服務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約58%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約37,000,000港元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約842,000,000港元</p> <p>於協議日期之市值：約1,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	3.53

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
象興國際控股有限公司(1732)	<p>主要業務：提供進出口代理服務、陸地集裝箱運輸服務、港內後勤服務及港內集裝箱運輸服務。</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約62%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣12,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣124,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約193,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.00
興華港口控股有限公司(1990)	<p>主要業務：港口運營及管理</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：100%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣84,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣939,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約676,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.56

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
大連港股份有限公司(2880)	<p>主要業務：港口及相關業務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約99%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣895,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣21,000,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約18,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.23
秦皇島港股份有限公司(3369)	<p>主要業務：提供綜合港口服務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約100%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣828,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣16,000,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約15,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	0.95

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
天津港發展控股有限公司(3382)	<p>主要業務：於中國天津港港口提供集裝箱及非集裝箱貨物處理服務及其他港口配套服務以及銷售業務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約61%</p> <p>二零一九財年淨利潤： 約1,000,000,000港元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約27,000,000,000港元</p> <p>於協議日期之市值： 約3,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	0.21
日照港裕廊股份有限公司(6117)	<p>主要業務：港口營運</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：100%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣141,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣2,000,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約3,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.82

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
天源集團控股有限公司(6119)	<p>主要業務：兩處碼頭運營</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約69%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣22,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣357,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約252,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.85
青島港國際股份有限公司(6198)	<p>主要業務：提供港口相關服務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益：約90%</p> <p>二零一九財年淨利潤：約人民幣4,000,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣34,000,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約37,000,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	2.02

## 嘉林資本函件

公司名稱(股份代號)	詳情	年結日	市銷率 (附註1)
遠航港口發展有限公司(8502)	<p>主要業務：提供港口物流服務</p> <p>港口及港口相關業務所得收益： 100%</p> <p>二零一九財年淨利潤： 約人民幣60,000,000元</p> <p>於二零一九年十二月三十一日之資產淨值：約人民幣409,000,000元</p> <p>於協議日期之市值： 約196,000,000港元</p>	二零一九年十二月三十一日	1.23
<b>最大值</b>			<b>4.34</b>
<b>最小值</b>			<b>0.21</b>
<b>平均值</b>			<b>1.85</b>
<b>出售事項</b>			<b>58.08</b> (附註2)

*附註：*

1. 可資比較公司之市銷率乃按彼等各自最新公佈年度業績及聯交所所報彼等各自收市價及於協議日期之已發行股份總數計算。
2. 出售事項之隱含市銷率乃按代價、將出售之目標公司60%股權及目標公司於二零一九財年之收益計算。

吾等從上表中發現，可資比較公司之市銷率介乎約0.21倍至4.34倍，平均值約為1.85倍。代價之隱含市銷率高於上述可資比較公司的市銷率範圍。

此外，吾等注意到，根據先前收購事項，貴集團同意就目標公司的全部股權支付先前代價人民幣405,900,000元，其中60% (即人民幣243,540,000元) 歸屬於持有收購目標公司60%股權之買方，而買方為先前收購事項的其中一名賣方。

誠如先前通函所披露，目標公司於二零一七年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣224,000,000元，目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅後虧損約為人民幣17,000,000元。如上文所述，目標公司於二零一九財年錄得除稅後虧損約868,700,000港元，於二零一九年十二月三十一日的負債淨額約為412,800,000港元。

由於上述目標公司的財務狀況惡化，代價人民幣226,980,000元僅較「先前代價的60%」（即人民幣243,540,000元）折讓約6.80%。

經考慮上文所述以及目標公司於二零一九財年錄得之虧損狀況及於二零一九年十二月三十一日之負債淨額，吾等認為代價屬公平合理。

吾等留意到通函附錄三所載「根據GEM上市規則第8.30條所作的對賬表」（「對賬表」）中，物業之估值盈餘為約人民幣453,000,000元（「估值盈餘」）。根據對賬表，物業於二零二零年四月三十日之總市值（如通函附錄二所載物業估值報告所述）等於(i)物業於二零二零年四月三十日之賬面淨值（即物業於二零一九年十二月三十一日扣除折舊後之賬面淨值）；及(ii)估值盈餘之總和。

目標公司於二零一九年十二月三十一日之負債淨額為約412,800,000港元，外加估值盈餘約人民幣453,000,000元，則得出資產淨值為約81,000,000港元（其中60%為48,600,000港元且遠低於代價人民幣226,980,000元）。亦經考慮目標公司於二零一九年十二月三十一日之負債淨額為經審核數字，吾等認為估值盈餘將不影響我們對上述代價之評估。

有關估值盈餘的詳盡理由載於董事會函件「代價 — 與物業估值報告及估值盈餘作比較」分節下。

參考董事會函件及據董事確認：

- (i) 董事已發現導致物業估值於(a)物業估值報告中重置成本法；與(b)二零一九年估值之固定資產組成部分的公平值減出售成本法（作二零一九財年減值評估及賬面值釐定之用）中出現差異的主要原因及情況為於二零一九年估值內應用經濟折舊，而該經濟折舊尚未於物業估值報告中採用。

- (ii) 二零一九年估值中物業所用的經濟折舊因素已按重置成本之73%貼現進行採用，此可本質上解釋估值盈餘之原因。
- (iii) 於二零一九年估值的減值評估中，使用經濟折舊乃由於估值師已審慎計及：(a)二零一九年三月之爆炸事故令業內客戶數量減少；(b)新型冠狀病毒(COVID-19)疫情及中國相應採取的封鎖及業務暫停措施；及(c)目標公司實際溢利已較之前的預期大幅下降。
- (iv) 於物業估值報告中，戴德梁行有限公司(「物業估值師」)並無使用任何經濟折舊，原因為估值乃按 貴公司正在出售物業的基準進行，而物業估值師將基於對 貴公司的最高及最佳使用價值對物業進行評估。此外，於二零二零年四月三十日，物業估值師留意到爆炸事故已超過一年；新型冠狀病毒(COVID-19)疫情已得到控制及經濟活動在穩步恢復；由於部分城市放鬆社交距離限制，已出現部分報復性消費，因此，物業市場價值受到的負面影響正得到改善。

經考慮上述及二零一九年估值以及物業估值報告中情形及背景之差異，吾等認為物業估值師於物業估值報告中並無採用經濟折舊因素屬合理。

為了吾等進行審慎盡職調查，吾等已審閱及查詢(i)物業估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)物業估值師編製物業估值報告的相關資歷；及(iii)物業估值師為進行物業估值報告所採取的步驟及審慎盡職措施。從物業估值師提供的授權函件及其他相關資料以及基於吾等與彼等的會談，吾等已信納物業估值師的委聘條款以及彼等編製物業估值報告的資歷。物業估值師亦確認彼等獨立於 貴集團及買方。

物業估值報告乃由物業估值師採用折舊重置成本法所編製，折舊重置成本法規定評估物業作現有用途之市值，估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。經吾等查詢後，物業估值師告知吾等，經評估物業不同估值

方法以及特定情況及事實的所有潛在技巧的合適性，物業估值師認為折舊重置成本法對物業而言屬最適當的估值技巧。

為使吾等了解物業估值報告，吾等已進一步審閱及諮詢物業估值師有關物業估值報告中採用的技巧以及採納的基準及假設。於吾等與物業估值師討論的過程中，吾等概無識別任何致使吾等懷疑物業估值報告中採用的技巧、主要基準、假設及參數的公平性及合理性的重大因素。

有關出售協議之其他條款詳情，請參閱董事會函件「出售事項」一節。

經考慮出售協議之主要條款，吾等認為出售事項之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

### 3. 出售事項之財務影響

根據董事會函件，於完成後，目標公司將不再為 貴公司之附屬公司及其財務業績將不再併入 貴集團財務報表。 貴集團將僅維持於綜合物流處理業務的主要投資頭寸，此將分類作為 貴公司將對目標公司擁有重大影響力之聯營公司。

根據董事會函件，於完成後，預計 貴公司將錄得之出售收益約661,500,000港元。有關出售事項之財務影響的進一步詳情載於董事會函件「出售事項之財務影響」一節。

謹請注意，上述分析僅供說明，並非旨在表示 貴集團將於完成後的財務狀況。

**推薦建議**

考慮到上述因素及理由，吾等認為(i)出售事項之條款按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)儘管出售事項並非於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，出售事項符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東大會提呈的決議案以批准出售事項，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

大豐港和順科技股份有限公司之  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零二零年七月二十四日

附註： 林家威先生為證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及嘉林資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

## 1. 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度的財務資料分別披露於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.dfport.com.hk登載的以下文件。本公司年報的快速鏈接載列如下：

本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報第58至175頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0329/gln20180329020\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2018/0329/gln20180329020_c.pdf)

本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第58至191頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0329/gln20190329042\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0329/gln20190329042_c.pdf)

本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第103至231頁：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0514/2020051400006\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0514/2020051400006_c.pdf)

## 2. 債務聲明

### 本集團

於二零二零年六月三十日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的債務總額約為1,450,489,000港元，有關詳情載列如下：

	千港元
有抵押及有擔保銀行貸款	61,292
非上市債券，有抵押及有擔保	399,612
租賃負債，無抵押及無擔保	671
來自一間關連公司的貸款，無抵押及無擔保	68,406
應付關連公司款項，無抵押及無擔保	<u>920,508</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,450,489</u></b>

### 借款

於二零二零年六月三十日，本集團的未償還有抵押銀行貸款約為61,292,000港元，其中包括(i)銀行貸款約28,457,000港元，其由賬面值約39,020,000港元的使用權資產項下的預付租賃款項以及江蘇大豐(控股股東及目標公司的最終控股公司)出具的公司擔保

作抵押；及(ii)銀行貸款約32,835,000港元，其由賬面值約2,058,000港元的使用權資產項下的海域使用權款項以及江蘇大豐出具的公司擔保作抵押。

### 債券

於二零二零年六月三十日，本集團發行本金總額為50,000,000美元(約399,612,000港元)的非上市有抵押債券，其由大豐港海外實益擁有的740,040,000股股份作抵押及買方提供的公司擔保作擔保。

### 銀行融資及擔保

於二零二零年六月三十日，本集團獲得總金額約為636,709,000港元的銀行融資，其中607,661,000港元已於二零二零年六月三十日動用。該等銀行融資乃由(i)本集團總金額分別約為556,991,000港元及39,020,000港元的已抵押銀行存款及使用權資產項下預付租賃付款作抵押；及(ii)買方提供的公司擔保作擔保。

### 承擔

於二零二零年六月三十日，本集團擁有就建設物業、廠房及設備已訂約但未撥備的資本開支承擔約223,422,000港元(扣除已付訂金)。

### 或然負債

於二零二零年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

除上文所披露者以及集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零二零年六月三十日，本集團概無任何尚未償還債務或任何已發行及發行在外或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債務、抵押、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

經計及本集團的現有資源，及經計及完成建議出售事項之影響，包括內部產生的資金、外部借貸以及目前可動用銀行及其他融資額度，董事認為，本集團將有充足的營運資金以應付自本通函日期起未來最少十二個月的資金需要。

#### 4. 本集團的財務及業務回顧

於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「本年度」），本集團主要從事貿易業務、石化產品倉儲業務以及提供綜合物流處理及相關配套服務業務。

##### 業務回顧

###### 1. 貿易業務

本集團從事電子產品、石化產品及多種其他產品之貿易及進出口業務。於本年度，本集團貿易業務錄得收益約1,502,100,000港元（二零一八年：約4,160,000,000港元）。此分部收益減少主要由於(i)終止若干於上一個財政年度具有較高運營風險或錄得毛損之產品貿易業務；(ii)很多客戶因中國增值稅變動以致影響出口退稅而採取觀望態度；及(iii)受到中美貿易戰影響。

###### 2. 石化產品倉儲業務

本集團透過中南匯從事石化產品倉儲業務。於本年度，本集團之石化產品倉儲業務錄得收益減少10.2%至約7,900,000港元（二零一八年：約8,800,000港元）。收益減少主要由於(i)大部分倉儲池受新石化倉儲池之建設影響而延長暫停運作；(ii)本年度根據安全法規及環保部門的規定維修及升級現有消防服務裝置及設備；及(iii)在化工園區發生之爆炸事故導致石化產品倉儲業務量下降。

展望未來，由於倉儲服務需求預期增加，本集團認為石化產品倉儲業務將為溢利之主要來源。自二零一七年三月二十七日以來，大多數倉儲池長期停工，已最終於二零一九年十月三十日復工，此亦標誌著新倉儲池建設的竣工以及相關消防服務裝置及設備已根據安全條例及環境保護條例的規定進行維修升級。

然而，此分部增長亦受爆炸事故帶來的持續影響所影響。該事故已觸發國家及當地部門的突發緊急響應，而有關政府於爆炸事故後採取嚴厲措施，加強其環境保護及安全政策，並加強化工企業的管理。當地政府已關閉幾乎整個工業園區，且中國國務院已下

令立即對全國各地的化工園區進行安全檢查，並指示監管機構在必要時關閉工廠。因此，江蘇省政府已決定削減化工生產企業的數量，作為一項旨在全面檢查當地化工製造業的宏大計劃之一部分。

### 3. 綜合物流處理及相關配套服務業務

於本年度，本集團的綜合物流處理業務主要涉及提供碼頭處理及靠泊服務且均由江蘇海融獨家運營，並錄得收益約7,100,000港元(二零一八年：約201,100,000港元，其中約700,000港元產生自江蘇海融，而約200,400,000港元則產生自伽瑪物流(B.V.I.)集團(「伽瑪物流」)及其附屬公司(「伽瑪物流集團」))。

此分部之收益減少主要由於(i)於二零一八年十二月二十一日完成收購江蘇海融之全部股權；(ii)於二零一九年一月十日出售伽瑪物流；及(iii)於二零一九年三月二十一日在化工園區發生之爆炸事故導致大量化工企業關閉或整改，以致江蘇海融業務量下降。

於二零一八年十二月二十八日，本公司與Great Panorama International Limited訂立協議，以出售其於伽瑪物流的全部餘下51%股權，據此，本公司同意有條件出售而Great Panorama International Limited同意有條件購買伽瑪物流51%股權，代價為4,150,000港元(「伽瑪出售事項」)。伽瑪出售事項於二零一九年一月十日完成。伽瑪出售事項完成後，伽瑪物流不再為本公司附屬公司。

### 財務回顧

於本年度，本集團之收益減少約63.6%至約1,517,100,000港元(二零一八年：約4,169,500,000港元來自持續經營業務)。有關收益減少之討論，請參閱上文「業務回顧」一段。

於本年度，本集團之收益成本減少約64.0%至約1,516,200,000港元(二零一八年：約4,205,900,000港元由持續經營業務產生)。成本減少主要由於受本集團貿易業務之收益減少所影響。

在收益及收益成本之共同影響下，本集團於本年度錄得毛利率約0.1%(二零一八年：持續經營業務產生毛損率約0.9%)。毛利率減少主要由於終止於上一個財政年度錄得毛損的若干產品貿易業務。

於本年度，本集團之融資成本約為58,700,000港元(二零一八年：約31,400,000港元由持續經營業務產生)。融資成本包括銀行貸款、透支、其他借貸及應付款項(即就收購江蘇海融應付之未償付代價)之利息。融資成本增加主要歸因於配售非上市抵押債券50,000,000美元(詳情請參閱上文「債券」一段)及應付款項(即就收購江蘇海融全部股權應付之代價)增加，有關款項以人民幣計值，年利率為4.35%。

於本年度，本集團錄得商譽及其他資產減值虧損淨額約848,600,000港元(二零一八年：約45,600,000港元由持續經營業務產生)。於二零一九年三月二十一日，江蘇省鹽城市一處化學工業園區不幸發生爆炸事故，導致眾多化工廠長時間停業，而部分甚至關閉化工業務。此對本集團之業務活動造成重大而顯著之負面影響。綜合物流處理業務現金產生單位之可收回金額釐定為低於有關賬面值。

本集團於本年度錄得虧損約945,000,000港元(二零一八年：虧損約174,000,000港元)。本年度虧損增加之原因亦主要包括綜合物流處理業務分部之商譽及其他資產賬面值減值虧損淨額約837,200,000港元，石化產品倉儲業務分部之其他資產賬面值減值虧損淨額約3,500,000港元，及貿易業務分部之其他資產賬面值減值虧損淨額約7,900,000港元。本公司權益持有人應佔虧損約為946,600,000港元(二零一八年：虧損約155,600,000港元)，而每股基本虧損則為73.49港仙(二零一八年：每股基本虧損12.08港仙)。

## 5. 重大不利變動

2019新冠病毒疫情爆發已導致全球多個行業中斷。儘管挑戰重重，但各國政府及國際組織已實施一系列疫情防控措施。本集團將密切監察疫情進展情況，評估疫情對其營運、財務狀況及經營業績產生的影響。於本通函日期評估仍在進行。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來並無任何重大不利變動。

## 6. 展望及前景

於完成後，本集團將持有目標公司40%的股權。目標公司將不再為本公司之附屬公司及其財務業績將不再併入本集團財務報表。本集團將僅維持於綜合物流處理業務的主要投資頭寸。

由於綜合物流處理業務於去年已錄得大幅虧損，出售事項將可讓本集團一次性顯著改善本集團的財務業績及降低其負債。本集團已於餘下業務建立相對穩健及不斷擴大的足跡，但保留於目標公司的40%股權(即餘下投資)有助於持續深化業務分部優化及整合，進而利用協同效益激活餘下業務，同時從綜合物流處理業務的潛在增長中受益(倘經營環境日後改善)。

於完成後，本公司將檢討本集團當時的現有主要業務及財務狀況，從而制定本集團未來業務發展的業務計劃及策略。董事認為，餘下業務(尤其是石化產品倉儲業務)，將成為本集團未來主要溢利來源。此乃主要是由於以下各項導致的石化產品倉儲需求增加：(i)由於2019新冠病毒疫情爆發導致全球生產放緩，能源及石化原材料需要倉儲空間；及(ii)近期燃油價格急劇下跌導致中國增購燃油。此外，即使於出售事項後，餘下投資與餘下業務之間的協同效應仍可繼續，而當綜合物流處理業務的經營環境改善時，餘下投資可使本集團於日後受益於綜合物流處理業務的增長潛力。

本公司或會物色商機及考慮是否適宜進一步進行任何資產出售、資產收購、業務梳理、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升本公司的長遠發展潛力。於本通函日期，除出售事項外，本公司並無有關公司行動或縮減、終止及／或出售本集團任何其他現有業務的任何意向、安排、協議或磋商。倘落實有關公司行動，本公司將根據GEM上市規則作出進一步公告。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就目標公司於中國所持物業於二零二零年四月三十日市值的意見而編製的函件及估值報告，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大厦16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國江蘇省鹽城市大豐區南港路北側及配電區西側登記編號320000-20170204 & 320000-20170205石化港口(「物業」)

### 指示、目的及估值日期

吾等按照大豐港和順科技股份有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司間接全資擁有的公司江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司(「目標公司」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的物業市值進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向 閣下提供吾等對物業現況於二零二零年四月三十日(「估值日期」)的市值的意見。

### 市值的定義

吾等對物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期在公平交易中將交換的估計金額」。

## 估值基準和假設

吾等就物業進行的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士給予的特殊代價或優惠或特定擁有人或買方可得之任何價值因素)引致的估價升跌。

於對目標公司於中國所持物業進行估值時，吾等假設具特定年期的物業的可轉讓土地使用權已按名義土地使用年費出讓，且任何應付的溢價已全數繳清進行估值。吾等依賴貴公司對有關物業業權及權益所提供資料及意見。對物業進行估值時，吾等的估值乃假設業主對物業擁有強制執行業權且有權於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

吾等之估值並無考慮物業的任何抵押、押記或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

## 估值方法

吾等對目標公司於中國所持自用物業進行估值時，並無相關市場數據可透過市場憑據達致物業之市值，吾等對物業估值時採用折舊重置成本法，折舊重置成本法規定評估物業作現有用途之市值，估計樓宇及建築物新重置成本，再就樓齡、狀況及功能過時作出扣除。折舊重置成本法所呈報的市值僅適用於整個物業作為單一權益，並無假設物業之零碎交易。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第八章及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則二零一七年所載規定。

## 資料來源

吾等頗大程度上倚賴目標公司提供的有關中國法律的資料，並接納吾等所獲有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、物業證明、樓宇竣工日期、佔用詳情、建設成本、地盤及樓面面積等事宜及所有其他相關事項的意見。

本估值報告所列尺寸、量度及面積以提供予吾等的資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲目標公司提供文件副本或摘要，但並無查閱文件正本以核實所有權或確定有否任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等上海估值師袁晨寅(具有10年估值經驗的中國資產估值師)及雷蕾(具有3年估值經驗的中國房地產估值師)於二零二零年四月曾視察物業外部，並在可能情況下視察其內部。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。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

除另有說明外，吾等並無進行詳細實地量度以核實物業的地盤及樓面面積，但已假設吾等所獲文件副本所示面積均屬正確。

### 貨幣

除另有指明外，吾等估值所列全部金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 先前收購事項之日期及成本

茲提述日期為二零一八年五月二十九日之公告、日期為二零一八年六月二十九日之通函及日期為二零一八年十二月二十一日之公告，內容有關收購目標公司全部股權之本公司非常重大收購事項及關連交易(「先前收購事項」)。

根據GEM上市規則第8.29條，貴集團須就載入本報告而言向吾等提供收購事項的相關日期及成本以及物業所花費的成本總額，應與當前估值數據一同計入。相關資料載列如下：

先前收購事項的相關日期	於二零一八年十二月二十一日完成
收購事項成本	人民幣683,100,000元(物業的賬面值)
直至最後實際可行日期物業所花費的成本總額	零

### 市場不確定性警報

最近爆發的新型冠狀病毒(COVID-19)給全球金融市場帶來極大的波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平常為長。無法確定估值會持續多長時間，故物業價格或會於短時間內出現快速及重大波動。吾等對物業的估值僅在估值日期有效，並且無法計及估值日期後市場狀況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何訂約方擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，請謹記在此期間市場波動劇烈，並且自估值日期起物業價值可能會或可能不會出現變動。

隨函附奉估值報告。

此 致

大豐港和順科技股份有限公司  
香港  
九龍  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心1009室  
董事會 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師  
(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零二零年七月二十四日

附註： 曾俊叡為註冊專業測量師，擁有超過27年的中國物業估值經驗。

## 估值報告

## 目標公司於中國所持自用物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日 現況下的市值
位於中國江蘇省 鹽城市大豐區 南港路北側及 配電區西側登記編號 320000-20170204及 320000-20170205 石化港口	該石化港口的設計年吞吐量為6,600,000噸，包括一個50,000噸級的化學品泊位、一個5,000噸級的液體化學品泊位、一個50,000噸級的油品泊位及輔助管道及裝載設施。同時，該碼頭亦包括一間門衛室、一間配電室及五間裝配式房屋。該碼頭建在海上，總海域面積為58.9149公頃。	於估值日期，物業由業主佔用。	人民幣 589,000,000元
	物業已獲授海域使用權，於二零五九年八月三十日屆滿。		

## 附註：

- (1) 根據江蘇省國土資源局於二零一八年十月十二日發出的不動產權證蘇(2018)江蘇省不動產權第0000012號，詳情概述如下：

擁有人	:	目標公司
位置	:	王港河北側及大豐港二期工程南側
權利類型	:	海域使用權
海域用途	:	港口用海
宗海面積	:	7.6483公頃
屆滿日期	:	二零五九年八月三十日
其他	:	宗海面積：7.6483公頃 項目名稱：大豐港石化碼頭項目 項目性質：運營性 用海方式：非透水構築物 面積：7.6483公頃
附註	:	海域管理編號第2018B32090404262號

根據江蘇省國土資源局於二零一八年十月十二日發出的不動產權證蘇(2018)江蘇省不動產權第0000013號，詳情概述如下：

擁有人	:	目標公司
位置	:	王港河北側及大豐港二期工程南側
權利類型	:	海域使用權
海域用途	:	港口用海
宗海面積	:	51.2666公頃
屆滿日期	:	二零五九年八月三十日
其他	:	宗海面積：51.2666公頃 項目名稱：大豐港石化碼頭項目 項目性質：運營性 用海方式：非透水構築物 面積：8.6016公頃 用海方式：蓄水、港池 面積：26.9887公頃 用海方式：蓄水、港池 面積：14.2685公頃 用海方式：非透水構築物 面積：1.4078公頃
附註	:	海域管理編號第2018B32090404276號

(2) 根據於二零一九年五月十日發出及將於二零二一年一月三日屆滿的港口經營許可證(蘇鹽大)港經證(0073)，目標公司的經營地域為鹽城大豐港區南部經營區石化碼頭第5#、6#及7#個泊位，許可業務範圍是為船舶提供碼頭設施服務及在港口貨物裝卸服務。

(3) 根據於二零一六年六月二十日發出的港口工程竣工驗收證書鹽港驗證字(2016)第1號，鹽城大豐港區南部經營區石化碼頭的建設已通過驗收。

(4) 根據於二零一七年八月二十八日發出的港口危險貨物作業安全的評價報告，鹽城大豐港區南部經營區石化碼頭的建設詳情概述如下：

泊位靠泊等級、類別及個數	:	一個50,000噸級的油品泊位、一個5,000噸級的油品泊位、一個50,000噸級的化工品泊位及配套設施
通過能力	:	設計年吞吐量6,600,000噸
引橋長度	:	2,859米
引堤長度	:	993米
碼頭平台長度	:	608米

(5) 根據鹽城市工商行政管理局於二零一五年十月二十九日發出的營業執照信用代碼第913209005570959248號，目標公司成立，註冊資本為人民幣250,000,000元。

(6) 根據目標公司提供的資料：

- (i) 目標公司已取得海域使用權的不動產權證及合法擁有海域使用權；
- (ii) 海域使用權不動產權證已不再與油化工碼頭、油化工引堤、輸油管道、食用油管道及其他設施以及建築物一同註冊。然而，於石化港口經營領域內的碼頭、管道及其他設施以及建築物的所有權均歸屬於目標公司。當移交海域使用權時，則會相應移交其固定配套的港口設施。

(7) 根據目標公司提供的資料，業權及主要批文及許可證授出之狀況如下：

不動產權證	有(海域使用權)
港口經營許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

以下為根據GEM上市規則第8.30條所作的估值數字與目標公司於其最近刊發賬目(即二零一九年十二月三十一日)的資產負債表所載數字之間的對賬表。

### 物業估值對賬

戴德梁行有限公司已於二零二零年四月三十日對目標公司的物業進行估值。函件及估值報告全文載於本通函附錄二。

下表列示來自目標公司於二零一九年十二月三十一日至二零二零年四月三十日(估值之生效日期)的經審核財務報表之上述目標公司物業權益的對賬：

	人民幣百萬元
目標公司所持有的物業於二零一九年十二月三十一日的賬面淨值	142
於二零一九年十二月三十一日至二零二零年四月三十日的變動	
折舊	(6)
於二零二零年四月三十日的賬面淨值	136
估值盈餘	<u>453</u>
目標公司所持有的物業於二零二零年四月三十日之總市值 (如附錄二所載)	<u><u>589</u></u>

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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）之任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所述登記冊內之任何權益或淡倉，或(iii)根據GEM上市規則第5.46至第5.67條有關董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### (b) 持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士及主要股東

於最後實際可行日期，據董事或本公司主要行政人員所知，以下人士／實體（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有

附帶權利可於任何情況下於本公司的任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及須根據證券及期貨條例第336條記入本公司所存置登記冊之權益或淡倉如下：

**股份之好倉**

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本百分比 (約數)
大豐港海外 (附註3)	實益擁有人	740,040,000 (附註2)(L)/(S)	57.46%
江蘇大豐 (附註4)	受控制法團權益	740,040,000 (L)/(S)	57.46%
大豐區人民政府 (「大豐區人民政府」) (附註4)	受控制法團權益	740,040,000 (L)/(S)	57.46%
姜文先生 (附註5)	實益擁有人、 受控制法團權益 及配偶權益	73,350,000 (L)	5.69%
李秋華女士 (附註6)	實益擁有人及 配偶權益	73,350,000 (L)	5.69%

附註：

1. 字母「L」指於本公司權益之好倉。

字母「S」指於本公司權益之淡倉。

2. 大豐港海外於二零一八年三月二十九日與抵押受託人訂立賬戶抵押，據此，大豐港海外轉讓並同意無條件轉讓大豐港海外不時於各抵押賬戶之所有權利、所有權及權益(涉及740,040,000股股份，相當於二零一九年十二月三十一日已發行股份總數約57.46%)。

3. 大豐港海外為於香港註冊成立之有限公司，由江蘇大豐擁有40%權益，而江蘇大豐則由大豐區人民政府全資擁有。

4. 根據證券及期貨條例，江蘇大豐及大豐區人民政府被視為於大豐港海外所持股份中擁有權益。
5. 姜文先生(本公司之間接附屬公司前海明天之董事、總經理及法定代表)直接實益擁有49,230,000股股份。李秋華女士(姜文先生之配偶)直接實益擁有10,520,000股股份。京基(控股)有限公司(姜文先生全資擁有之公司)直接實益擁有13,600,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，姜文先生被視為或當作於73,350,000股股份中擁有權益。
6. 李秋華女士直接實益擁有10,520,000股股份。作為姜文先生之配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為或當作於姜文先生所擁有權益之相同數目之股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，董事概不知悉有任何其他人士／實體(董事及本公司主要行政人員除外)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，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本公司的任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益及須根據證券及期貨條例第336條記入本公司所存置登記冊之權益或淡倉。

### 3. 董事於資產／合約中之權益及其他權益

除本通函所載交易以及陶瑩先生於買方擔任的董事職位外，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍然有效之任何合約或安排中擁有重大權益，亦概無任何董事或彼等各自聯繫人士於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 4. 競爭權益

控股股東買方擁有三家間接全資附屬公司，即大豐海融國際貿易有限公司(「大豐海融」)、鹽城市港城商業管理有限公司(「鹽城商業」)及江蘇悅達港口物流發展有限公司(「悅達物流」)，該三家公司從事多種貨品之貿易業務，包括煤炭、金屬礦、非金屬礦、有色金屬、化工產品、非金屬建築材料、廢舊鋼及木材。而本集團透過本公司的間接全資附屬公司和順貿易以及前海明天及其附屬公司從事電子產品、石化產品及其他各類產品貿易業務。因此，江蘇大豐及其附屬公司(「江蘇大豐集團」)之業務可能被當作與本集團其中一項主要核心業務構成或可能構成競爭之業務。然而，雖然江蘇大豐集團從事貿易業務，但其專注與本集團不

同類型的產品的貿易。此外，江蘇大豐集團貿易業務的客戶主要為大豐港附近的木材加工企業、鹽城市鋼材公司及浙江省和山東省的電廠，而本集團貿易業務的客戶主要為中國及國外貿易公司及精煉廠。鑒於江蘇大豐集團不同的產品類型及客戶類別，董事會認為江蘇大豐集團之業務不會對本集團構成重大競爭威脅。

除陶瑩先生擔任買方及本公司的董事外，本公司、買方、大豐海融及鹽城商業之間之董事並無重疊。董事認為，董事會可獨立於買方運作，原因為(i)根據本公司之組織章程細則，董事不得就批准有關其本身或其任何聯繫人於當中擁有重大權益之任何合約或安排或任何其他計劃之任何董事會決議案投票，亦不得計入有關會議之法定人數；及(ii)董事全面知悉彼等對相關公司股東之受託責任以及彼等避免與相關公司股東的衝突及於執行彼等於有關公司之董事職務時避免利益衝突之職責。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見GEM上市規則)於直接或間接與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益而須根據GEM上市規則第11.04條作出披露。

## 5. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約(並非在一年內屆滿或本集團可在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之合約)。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無涉及任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 7. 重大合約

本集團於緊接本通函日期及直至最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

1. 本公司與Great Panorama International Limited就出售伽瑪物流之51%已發行股本訂立的日期為二零一八年十二月二十八日的出售協議；
2. 和順貿易(作為買方)與(i)江蘇大豐；及(ii)江蘇華海投資有限公司(作為賣方)就江蘇海融全部股權訂立的日期為二零一八年五月二十九日的股權轉讓協議；及
3. 出售協議。

## 8. 專家及同意書

以下為發出本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
嘉林資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其日期為本通函日期的函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 審核委員會

本公司已按照GEM上市規則第5.28至5.29條及GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則守則條文C.3.3成立審核委員會並有書面職權範圍。審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事劉漢基先生、卞兆祥博士及張方茂先生組成。劉漢基先生為審核委員會主席。審核委員會之主要職責為就委聘及罷免外部核數師向董事會提供推薦意見、審閱財務報表及相關資料以及就財務報告程序提供意見，並監督本集團之內部監控程序。審核委員會亦負責審閱本集團之內部監控程序(包括財務、經營及合規監控以及風險管理職能)以及本公司法律合規委員會發出之合規事宜及結果報告。審核委員會成員之履歷詳情載列如下：

- (i) 劉漢基先生(「劉先生」)已自二零一六年五月三十一日起獲委任為獨立非執行董事。彼於二零一七年十二月三十一日前為聯交所上市公司山東羅欣藥業集團股份有限公司(股份代號：8058)之財務總監兼公司秘書，並於二零一八年一月三十一日前為聯交所上市公司浙江天潔環境科技股份有限公司(股份代號：1527)之聯席公司秘書。劉先生自二零一六年六月二十三日起擔任聯交所上市公司阿仕特朗金融控股有限公司(股份代號：8333)之獨立非執行董事。劉先生於二零零八年十一月至二零一二年一月曾任聯交所上市公司海峽石油化工控股有限公司(股份代號：852)之獨立非執行董事。劉先生於一九九四年四月獲得澳洲國立大學商業學士學位，並於二零零九年十月獲得香港理工大學專業會計碩士學位。自一九九九年起，劉先生為澳洲會計師公會執業會計師及香港會計師公會執業會計師。自二零零六年起，彼亦為香港會計師公會資深會員。
- (ii) 卞兆祥博士(「卞博士」)已自二零一五年五月十五日起獲委任為獨立非執行董事。彼曾就讀南京中醫藥大學、北京中醫藥大學及廣州中醫藥大學，並獲頒授中西醫結合醫學博士學位。現時，卞博士為香港浸會大學中醫藥學院臨床部主任及協理副校

長。彼長期從事消化系疾病臨床及基礎研究，並參與發表多項實驗及臨床研究。彼於一九九九年獲頒國家科技進步二等獎。

- (iii) 張方茂先生(「張先生」)已自二零一四年六月一日起獲委任為獨立非執行董事。彼於中國進出口業務方面具備超過15年經驗。張先生曾於國營企業中國深圳經濟特區對外貿易(集團)公司擔任業務部經理。彼現為深圳市澳德投資顧問有限公司之董事。張先生獲深圳大學頒授金融學士學位。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司公司秘書為徐靜女士。徐女士為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。彼亦為中國註冊會計師協會會員。
- (b) 本公司合規主任為陳文祥先生。
- (c) 本公司註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司香港主要營業地點為香港九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心1009室。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列各文件之文本由本通函日期起十四日期間內之一般辦公時間於本公司主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏照道33號國際交易中心1009室)可供查閱。

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司分別截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所載重大合約；
- (d) 獨立董事委員會函件，其文本載於本通函第30至31頁；

- (e) 獨立財務顧問函件，其文本載於本通函第32至50頁；
- (f) 物業估值報告；
- (g) 內容有關收購目標公司全部股權之非常重大收購及關連交易及日期為二零一八年六月二十九日之通函；及
- (h) 本通函。



**Dafeng Port Heshun Technology Company Limited**

**大豐港和順科技股份有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8310)

茲通告大豐港和順科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年八月十三日(星期四)下午三時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703室舉行股東大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為普通決議案：

**普通決議案**

**「動議：**

1. (a) 謹此批准、確認及追認鹽城大豐和順國際貿易有限公司(「賣方」，作為賣方)與江蘇大豐海港控股集團有限公司(「買方」，作為買方)所訂立日期為二零二零年四月二十八日的股權轉讓協議連同其任何補充協議(「出售協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，由此，根據本公司日期為二零二零年七月二十四日之通函所披露的該協議條款並在其條件規限下，買方同意購買而賣方同意出售於江蘇海融大豐港油品化工碼頭有限公司的60%股權，總代價人民幣226,980,000元；以及出售協議項下擬進行的交易；及

---

## 股東大會通告

---

- (b) 謹此授權本公司的任何一名或多名董事進行其認為就使出售協議及其項下擬進行之交易而言屬必要或權宜的所有有關行動及事宜並簽立所有有關文件(包括加蓋印章)。」

承董事會命  
大豐港和順科技股份有限公司  
主席  
陶瑩

香港，二零二零年七月二十四日

註冊辦事處：  
Cricket Square,  
Hutchins Drive  
P. O. Box 2681,  
Grand Cayman  
KY1-1111,  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港九龍  
九龍灣  
宏照道33號  
國際交易中心1009室

附註：

1. 有權出席大會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或一名以上受委代表出席，並根據本公司組織章程細則的條文代其投票。受委代表毋須是本公司的股東，但必須親身出席大會並代表股東。倘如此委任超過一名受委代表，則委任須指明所委任的各受委代表的股份數目及類別。
2. 隨附大會上使用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照隨附的代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。
3. 代表委任表格連同授權簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)(或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件之副本)，必須在大會或其任何續會指定舉行時間至少48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
4. 如屬聯名股份持有人，任何一名有關持有人可親自或通過受委代表就有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票者，但如超過一名有關聯名持有人親自或通過受委代表出席大會，就有關股份而言，僅在本公司股東名冊上排名首位的該名出席人士有權就此投票。
5. 本公司將於二零二零年八月十一日(星期二)至二零二零年八月十三日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東過戶登記手續，於此期間概不進行股份轉讓。於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分名列本公司股東名冊的股東有權出席股東大會並於會上投票。為有權出席股東大會並於會上投票，所有已填妥股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零二零年八月十日(星期一)下午四時三十分(香港時間)送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以便辦理登記。