
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註冊證券商、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閣下所持中國誠通發展集團有限公司全部股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、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，並明確表示概不就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。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

**主要及關連交易：
出售目標公司41%股權
及
股東特別大會通告**

本公司之股東特別大會謹訂於二零一九年十二月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳六召開，有關股東特別大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大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並於二零一九年十二月二十日(星期五)上午十時正前或不遲於大會任何續會的指定召開時間前四十八小時交回本公司之股份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17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

二零一九年十二月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	13
獨立財務顧問函件	14
附錄一 - 估值報告摘要	I-1
附錄二 - 申報會計師有關估值報告的函件	II-1
附錄三 - 董事會有關盈利預測的確認函件	III-1
附錄四 - 本集團財務資料	IV-1
附錄五 - 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載之涵義：

「董事會」	指	董事會
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及本公司的最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及本公司的中介控股公司
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	於相關的中國註冊機關正式登記股權轉讓的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就轉讓相關股權應付予賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開於二零一九年十二月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳六舉行的股東特別大會，以審議及酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議轉讓相關股權
「股權轉讓協議」	指	賣方與買方就股權轉讓訂立日期為二零一九年十一月十二日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	時富融資有限公司，可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團以及本公司委聘的獨立財務顧問，就根據股權轉讓協議擬進行的股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓的決議案放棄投票外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的獨立第三方
「合營夥伴」	指	廣州市天鵝湖貿易發展有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及於本通函日期持有目標公司49%股權的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十二月三日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二零年三月三十一日(或賣方與買方可能書面同意的有關其他日期)
「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
「對上交易」	指	本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告所披露本集團與買方的全資附屬公司成立合營公司世亞

釋 義

「買方」	指	中國誠通國際貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及誠通控股的非全資附屬公司
「相關股權」	指	根據股權轉讓協議賣方向買方轉讓的目標公司41%股權
「申報會計師」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司，香港執業會計師
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	誠通能源廣東有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及於本通函日期由賣方擁有其51%及合營夥伴擁有49%
「過渡期」	指	由估值參考日開始至完成日期止期間
「估值」	指	估值師於估值參考日就目標公司全部股權作出的估值
「估值參考日」	指	二零一八年十二月三十一日
「估值報告」	指	估值師就估值發出日期為二零一九年八月二十九日的估值報告
「估值師」	指	北京中林資產評估有限公司，一家合資格中國獨立估值師

釋 義

「賣方」	指	誠通發展貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「工作日」	指	中國國務院指定的法定工作日
「世亞」	指	誠通世亞有限公司(前稱世亞置業有限公司)，一間於香港註冊成立的有限公司及由銀河投資有限公司(本公司的全資附屬公司)擁有其51%及誠通國際貿易有限公司(買方的全資附屬公司及誠通控股的間接非全資附屬公司)擁有49%的合營公司
「World Gain」	指	World Gain Holdings Limited，本公司的直接控股公司及誠通控股的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.11元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

執行董事：

張斌(主席)

楊田洲(董事總經理)

王天霖

李舒放

註冊辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事：

常清

李萬全

何佳

敬啟者：

**主要及關連交易：
出售目標公司41%股權
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司於二零一九年十一月十二日有關股權轉讓之公告。於二零一九年十一月十二日交易時段後，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件地同意轉讓而買方有條件地同意收購相關股權，代價為人民幣24,664,100元(相當於約港幣27,377,000元。)

董事會函件

本通函旨在提供(i)股權轉讓協議及股權轉讓的詳情；(ii)獨立財務顧問就股權轉讓對獨立董事委員會及獨立股東提出的意見；(iii)獨立董事委員會就股權轉讓對獨立股東提出的建議；(iv)根據上市規則其他須予披露的資料；及(v)股東特別大會通告。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年十一月十二日

訂約方

- (i) 賣方；及
- (ii) 買方。

主體事項

受限於股權轉讓協議的條款及條件，賣方有條件同意轉讓及買方有條件同意收購相關股權，即目標公司全部股權中的41%。

代價

相關股權的代價為人民幣24,664,100元(相當於約港幣27,377,000元)及買方須按以下方式支付予賣方：

- (1) 人民幣2,466,400元(相當於約港幣2,738,000元)，即代價約10%，須於股權轉讓協議所載全部先決條件獲達成後五(5)個工作天內支付；及
- (2) 人民幣22,197,700元(相當於約港幣24,639,000元)，即代價約90%，須於完成日期支付。

買方須以現金支付代價。代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款達成，並參照估值師以收益法進行的估值。根據該估值，於參考估值日，目標公司全部股權的評估值約為人民幣6,016萬元(相當於約港幣6,678萬元)。根據目標公司於二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日期間的未經審核管理賬目，目標公司錄得截至二零一九年十月三十一日止十個月的虧損約人民幣205萬元(相當於約港幣228萬元)。董事認為，目標公司全部股權的評估值於二零一九年十月三十一日直至最後實際可行日期並未有任何進一步的重大波動。

先決條件

股權轉讓須待以下所有條件獲達成後，方為有效：

- (1) 股權轉讓根據上市規則在本公司股東特別大會上獲獨立股東以普通決議案方式批准；
- (2) 賣方已獲取履行及完成股權轉讓所必須的全部授權、同意及批准；及
- (3) 買方已獲取履行及完成股權轉讓所必須的全部授權、同意及批准。

倘以上所載任何先決條件於截止日期當日上午九時正前未獲達成，股權轉讓協議(除若干條款外，如保密性、通知及爭議解決)須立即終止，屆時訂約方不再擁有股權轉讓協議項下任何權利及責任，以及賣方或買方均不得就此向對方作出任何索賠，任何事前違反事宜除外。

完成

待上述所有先決條件獲達成後，賣方應促使作出一切必要事宜以落實完成股權轉讓。就此，股權轉讓協議規定，於買方支付首筆代價後五(5)個工作天內，賣方應促使目標公司舉行股東大會，以批准與完成股權轉讓的事宜，例如批准及確認買方作為新股東的地位、批准對目標公司組織章程細則的修訂以反映於完成股權轉讓後的新股權架構，以及委任新董事加入目標公司。此後，賣方及買方須於上述目標公司股東大會後十(10)個工作天內促使股權轉讓於相關中國註冊機關完成登記。股權轉讓於相關中國註冊機關登記之日應為完成日期。

股權轉讓完成後，賣方仍將擁有目標公司10%股權，從而降低本公司於目標公司的間接權益至10%。目標公司將不再作為本公司的附屬公司及目標公司的財務資料將不再於本集團的綜合財務報表內入賬。

過渡期

根據股權轉讓協議，目標公司於過渡期內產生的任何損益須由目標公司之原股東按於股權轉讓完成前彼等各自的持股量承擔。目標公司於過渡期的損益金額須根據目標公司截至完成日期止(包括該日)的經審核財務資料釐定。於上述目標公司經審核財務資料發出日期起計十(10)個工作天內，倘目標公司於過渡期錄得溢利(「**過渡期溢利**」)，買方應向賣方支付相當於過渡期溢利41%的款項，而倘目標公司於過渡期錄得虧損(「**過渡期虧損**」)，賣方應向買方支付相當於過渡期虧損41%的款項。

董事會函件

目標公司的資料

目標公司於二零一零年成立，目前由賣方擁有51%及合營夥伴擁有49%。於最後實際可行日期，目標公司從事大宗商品貿易，主要為煤炭貿易。

於二零一九年六月三十日，目標公司的資產總值及資產淨值分別為約港幣7,918萬元及約港幣5,246萬元(摘錄自本公司於二零一九年六月三十日的未經審核綜合財務報表)。

以下為目標公司的若干財務資料，乃摘錄自本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 概約港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 概約港幣千元
營業額	684,775	614,721
除稅前溢利	6,572	1,553
除稅後溢利	5,218	771

訂約方的資料

賣方為本公司的全資附屬公司，主要從事鋼材及有色金屬大宗商品貿易業務。

買方主要從事出口業務、鋁、有色金屬、煤炭、燃油及化學產品貿易以及提供貨倉儲存服務的業務。

買方為以下各方所擁有(i)70%由誠通控股擁有，其為本公司的最終控股公司，連同其附屬公司主要從事業務為股權營運、提供金融服務、資產管理、綜合物流以及開發及運用林漿紙；及(ii)合計30%由在中國成立的一間有限合夥公司(名為浙江自貿區星通投資合夥企業(有限合夥)，主要從事投資控股)及12名個人(分別名為曹富根、劉文東、曹衛良、殷波、王琍香、許狄龍、仰益紅、肖霄、周旋、張凱紅、茹劍鋒及張德橫)所擁有。

股權轉讓的理由及裨益

本集團主要從事融資租賃、物業投資、物業發展、大宗商品貿易(包括煤炭、鋼材及有色金屬貿易)以及酒店及海上旅遊服務。

本集團透過(i)賣方及(ii)目標公司經營大宗商品貿易業務，賣方主要從事鋼材及有色金屬貿易，而目標公司主要從事煤炭貿易，兩者均集中發展中國市場。

本集團的煤炭業務乃基於並享有珠海高欄港地區的地理優勢。然而，由於近年來國內供應緊張及下游企業對煤炭需求減少，本集團未能以具經濟規模效益的方式發展煤炭貿易業務，來自煤炭貿易業務的溢利貢獻輕微。鑒於上文所述，本集團一直致力發掘其他大宗商品業務商機。

誠如本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告所披露，本集團已與買方的全資附屬公司組成策略聯盟及成立合營公司世亞，該合營公司將利用買方的營運專長及國際採購及銷售網絡，專注發展國際大宗商品貿易業務。為更好地分配本集團的資源及提高營運效率，董事認為本集團透過股權轉讓與買方進一步鞏固關係是明智之舉。

董事認為股權轉讓代表本集團業務策略的調整。本集團在維持其國內煤炭貿易業務的覆蓋同時，可以透過出售相關股權，以最佳價格將其於現有煤炭貿易業務的投資變現，為投資鋼材及有色金屬的大宗商品貿易加強力度，並期望將有關業務擴展至國際市場。

股權轉讓的所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金。

根據初步評估，預計本集團將因股權轉讓錄得收益約人民幣313萬元(相當於約港幣347萬元)，即代價與相關權益應佔目標公司於二零一九年十月三十一日的未經審核資產淨值之間的差額，當中已考慮與過渡期有關的調整、釋出匯兌儲備、本集團經參考估值計算於目標公司保留的10%股權公平值及與股權轉讓相關的直接開支。根據目標公司於二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日期間的未經審核管理賬目，目標公司錄得截至二零一九年十月三十一日止十個月的虧損約人民幣205萬元(相當於約港幣228萬元)。在無任何不可預見的情況而可能對目標公司財務表現造成任何重大不利影響下，由於預期股權轉讓將於二零一九年十二月或二零二零年一月初快將完成，董事會預期目標公司自二零一九年十月三十一日起至完成日期止的財務表現將無重大不利變動。本集團錄得的股權轉讓實際收益或虧損受最終完成日期或本公司核數師進行的最終審核影響。

董事會函件

股權轉讓協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議的條款乃屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

儘管部分董事亦為誠通控股若干附屬公司的高級管理層，誠通控股的該等附屬公司(即誠通香港及World Gain)並非股權轉讓的一方，對買方並無控制權。因此，概無董事被視為於股權轉讓中擁有任何重大權益，並須就批准股權轉讓協議及股權轉讓的董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

主要交易及關連交易

由於就股權轉讓的最高百分比率(定義見上市規則)(個別計算時及與對上交易合計時)超過25%惟低於75%，股權轉讓構成本公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於買方為誠通控股(本公司的最終控股公司)的非全資附屬公司，根據上市規則買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章股權轉讓亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14.61條的盈利預測

根據估值報告，於估值參考日，目標公司全部股權按估值師評估使用收益法得出的評估值約為人民幣6,016萬元(相當於約港幣6,678萬元)。該估值根據上市規則第14.61條構成「盈利預測」，因此須遵守載列於上市規則第14.62條的額外規定。

載有估值所依據的主要假設的估值報告摘要載於本通函附錄一。

申報會計師確認彼等已就估值所依據的目標公司貼現未來估計現金流量的算術準確性及編製履行政程序，惟並無就該等貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出申報。

董事會確認，其同意目標公司的貼現未來估計現金流量(估值乃基於此作出)乃經審慎及周詳查詢後作出。

董事會函件

符合上市規則第14.62(2)條的申報會計師函件及符合上市規則第14.62(3)條的董事會確認函件已提呈聯交所，其內容分別載於本通函的附錄二及附錄三。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一九年十二月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳六召開，以審議及酌情批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

為確定股東有權出席股東特別大會並於會上投票，於二零一九年十二月十七日(星期二)下午四時三十分(香港時間)名列本公司股東名冊的股東應有權出席股東特別大會並於會上投票。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶登記文件連同相關股份證書必須於二零一九年十二月十七日(星期二)下午四時三十分之前遞交至本公司股份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至1716號舖)，方為有效。

根據上市規則，決議案將於股東特別大會上按投票方式表決。

於最後實際可行日期，World Gain持有3,022,154,119股股份，佔本公司已發行股本約52.03%。由於買方為World Gain的聯繫人，World Gain於股權轉讓中擁有重大權益，因此須於批准通過股權轉讓協議及股權轉讓決議案的股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外，於最後實際可行日期，根據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於股權轉讓中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印列之指示填妥表格，並於二零一九年十二月二十日(星期五)上午十時正前或不遲於股東特別大會任何續會的指定召開時間前四十八小時交回本公司之股份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17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。

董事會函件

推薦意見

經考慮股權轉讓協議的條款、股權轉讓的裨益及理由以及獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，股權轉讓協議的條款乃屬一般商業條款及公平合理。獨立董事委員會亦認為，儘管股權轉讓並非於本公司一般及日常業務過程中進行，其符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成通過股權轉讓協議及股權轉讓的決議案。獨立董事委員會函件的全文載於本通函第13頁。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌
謹啟

二零一九年十二月六日



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED
中國誠通發展集團有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：217)

敬啟者：

主要及關連交易：
出售目標公司41%股權

吾等茲提述本公司日期為二零一九年十二月六日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議及股權轉讓的條款向閣下提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向閣下及吾等提供意見。其意見的詳情，連同於提供意見時所考慮的主要因素及理由載於本通函第14至33頁。亦請閣下垂注本通函第5至12頁所載的董事會函件及各附錄所載的其他資料。

經考慮股權轉讓協議的條款及進行股權轉讓的裨益及理由，且考慮到通函第14至33頁獨立財務顧問函件所載的意見後，吾等認為，股權轉讓協議的條款為一般商業條款且屬公平合理。儘管股權轉讓並非於本集團一般及日常業務過程中進行，吾等亦認為，其符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成通過股權轉讓協議及股權轉讓的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

常清

獨立董事委員會
獨立非執行董事
李萬全
謹啟

何佳

二零一九年十二月六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出的函件全文，當中載有其就股權轉讓協議及據此擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。



時富融資有限公司
香港
九龍灣
宏泰道23號
Manhattan Place 22樓

敬啟者：

主要及關連交易 出售目標公司41%股權

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就股權轉讓協議及據此擬進行的交易的條款是否公平合理、按一般商業條款、於 貴集團日常及一般業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關股權轉讓協議的詳情載於 貴公司日期為二零一九年十二月六日致股東的通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函或（如通函未有界定） 貴公司日期為二零一九年十一月十二日的公告所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十一月十二日交易時段後，賣方（ 貴公司全資附屬公司）與買方訂立股權轉讓協議，據此賣方有條件同意轉讓及買方有條件同意收購相關股權，代價為人民幣24,664,100元（相當於約港幣27,377,000元）。

由於就股權轉讓的最高百分比率（定義見上市規則）（個別計算時及與對上交易合計時）超過25%惟低於75%，股權轉讓構成 貴公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

由於買方為誠通控股(貴公司的最終控股公司)的非全資附屬公司，根據上市規則買方為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章股權轉讓亦構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

誠如董事會函件所述，儘管部分董事亦為誠通控股若干附屬公司的高級管理層，該等誠通控股的附屬公司(即誠通香港及World Gain)並非股權轉讓的訂約方，且對買方並無控制權，概無董事被視為於股權轉讓中擁有任何重大權益，概無董事須就批准股權轉讓協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會經已成立，以(i)就股權轉讓協議及據此擬進行的交易的條款是否公平合理、按一般商業條款、於 貴集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益；以及(ii)就如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的角色是就此等方面向獨立董事委員會提供獨立意見，以為獨立股東提供推薦建議。

吾等意見的基準

於制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)股權轉讓協議、 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報、 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期報告、估值報告及通函(包括但不限於申報會計師有關估值報告的函件及董事會有關盈利預測的確認函件，分別載於通函附錄二及附錄三內)。吾等已倚賴(i) 貴公司及/或董事及/或 貴集團管理層向吾等提供的資料、事實及陳述以及所發表意見及觀點；及(ii)通函(包括但不限於當中的董事會函件)所載或所述的資料、事實及陳述，並假設獲提供的所有有關資料、事實及陳述以及向吾等發表及/或通函所載或所述的所有有關意見及觀點於作出之時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍將屬真實、準確及完整。吾等亦假設 貴公司及/或董事於通函(包括但不限於董事會函件)所作出一切信念、意見、觀點及意向的陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出，而 貴公司、董事及/或 貴公司管理層所作出的預期及意向將獲達成或實現(視乎情況而定)。吾等認為，吾等已獲得並審閱足夠資料以達致知情觀點，且並無理由相信已遺漏或隱瞞任何重大資料或懷疑吾等獲 貴公司、董事及/或 貴集團管理層提供資料及陳述的真實性、準確性或完備性。吾等已獲 貴公司確認，吾等獲提供的資料、表達的意見及/或通函所載或所述的資料或意見並無重大事實遭隱瞞或遺漏。

獨立財務顧問函件

然而，吾等對 貴公司、董事及／或 貴集團管理層提供的資料並無進行獨立核證，吾等亦無對 貴公司或目標公司或彼等各自的附屬公司、受控制實體、共同控制實體或聯營公司的業務、財務狀況及事務進行獨立調查。吾等認為，吾等已獨立於 貴公司公正地履行吾等的職責。

董事願共同及個別地對通函(包括董事會函件及通函的各附錄)承擔全部責任，當中包括遵照上市規則提供詳細資料，旨在提供有關 貴集團及目標公司的資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何事項，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。

於最後實際可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或股權轉讓協議交易對手間有無任何關係或權益而可能被合理地視為妨礙吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。於最後實際可行日期前過去兩年， 貴公司與吾等並無任何委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在任何安排令吾等據此已從 貴公司或買方收取任何費用或利益。因此，吾等符合資格就股權轉讓協議提供獨立意見。

所考慮的主要理由及因素

於達致吾等就股權轉讓協議及股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

(1) 訂立股權轉讓協議的背景及理由

股權轉讓協議的標的事宜及目標公司的資料

按照股權轉讓協議的條款及條件，賣方(貴公司全資附屬公司)有條件同意轉讓及買方有條件同意收購相關股權，相當於目標公司41%股權。

目標公司的股權目前由賣方擁有51%及合營夥伴擁有49%。因此，目標公司為 貴公司的間接非全資附屬公司。緊隨股權轉讓完成後， 貴集團仍將擁有目標公司10%股權，屆時將不再為 貴公司的附屬公司。

貴集團的業務及財務表現

貴集團主要從事(i)物業發展、(ii)物業投資、(iii)融資租賃、(iv)大宗商品貿易及(v)酒店和海上旅遊服務((i)至(v)稱為「可呈報分類」)。

獨立財務顧問函件

下表(「表一」)載列可呈報分類(即各相關分類收益及分類業績)截至二零一七年(「二零一七年度」)及二零一八年(「二零一八年度」)十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年(「二零一八年上半年」)及二零一九年(「二零一九年上半年」)六月三十日止六個月的財務表現概要，以及就此得出於年／期內分類業績及分類溢利率的變動，乃摘錄自 貴公司二零一八年度年報(「二零一八年年報」)及其二零一九年上半年中期報告(「二零一九年中期報告」)：

表一

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年 港幣千元 約數	二零一八年 港幣千元 約數	二零一八年 港幣千元 約數	二零一九年 港幣千元 約數
收益	1,353,119	1,020,892	663,385	507,888
分類收益：				
物業發展	109,212	60,993	35,110	16,199
物業投資	2,412	2,638	1,382	1,083
融資租賃	52,693	53,264	23,637	33,050
大宗商品貿易	1,145,872	865,237	578,417	439,387
酒店和海上旅遊服務	42,930	38,760	24,839	18,169
分類收益總額	1,353,119	1,020,892	663,385	507,888
分類業績：				
物業發展	24,253	20,477	8,485	3,681
物業投資	2,151	2,293	1,218	927
融資租賃	44,630	44,136	18,336	28,227
大宗商品貿易	9,523	4,339	9,327	471
酒店和海上旅遊服務	(4,804)	(4,108)	(832)	(3,905)
分類業績總額	75,753	67,137	36,534	29,401
年／期內分類業績較上年同期的變動(百分比)：				
物業發展		-15.57%		-56.62%
物業投資		6.60%		-23.89%
融資租賃		-1.11%		53.94%
大宗商品貿易		-54.44%		-94.95%
酒店和海上旅遊服務		不適用		不適用
分類業績變動		-11.37%		-19.52%
分類溢利率(按可呈報分類的分類業績除以其分類收益計算)：				
物業發展	22.21%	33.57%	24.17%	22.72%
物業投資	89.18%	86.92%	88.13%	85.60%
融資租賃	84.70%	82.86%	77.57%	85.41%
大宗商品貿易	0.83%	0.50%	1.61%	0.11%
酒店和海上旅遊服務	不適用	不適用	不適用	不適用

透過目標公司經營 貴集團煤炭貿易業務的財務表現

誠如董事會函件所述，貴集團透過(i)目標公司及(ii)賣方經營大宗商品貿易業務，目標公司主要從事煤炭貿易，而賣方主要從事鋼材及有色金屬貿易，兩者均集中發展中國市場。以下為貴集團大宗商品貿易分類(尤其是目標集團進行的煤炭貿易業務)表現的分析，乃摘錄自二零一八年年報及二零一九年中期報告：

二零一八年度與二零一七年度的比較

除另有指明外且按貴公司所確認，二零一八年年報所載及於表一及下文轉載的貴集團於二零一八年度及二零一七年度的財務數據及其可呈報分類乃摘錄自貴公司的經審核綜合財務報表。

– 大宗商品貿易分類

於二零一八年度，五個可呈報分類中兩個錄得相關分類收益增加，而另外三個可呈報分類(包括大宗商品貿易分類)的分類收益呈下降趨勢，導致貴集團總收益總體上由二零一七年度約港幣13億5,312萬元減少至二零一八年度約港幣10億2,089萬元，減幅約24.55%。

大宗商品貿易分類的分類收益由二零一七年度約港幣11億4,587萬元減少約港幣2億8,064萬元或約24.49%(接近上文所述貴集團總收益的減幅約24.55%)至二零一八年度的約港幣8億6,524萬元。

於二零一八年度，儘管大宗商品貿易分類的分類收益佔貴集團總收益約84.75%(二零一七年度：約84.68%)，其分類溢利約港幣434萬元(二零一七年度：約港幣952萬元)僅佔貴集團於該年分類溢利總額約港幣6,714萬元(二零一七年度：約港幣7,575萬元)約6.46%(二零一七年度：約12.57%)。此外，以上大宗商品貿易分類的分類溢利於二零一八年度較二零一七年度減少約54.44%，有關分類業績按百分比計算的減少是所有可呈報分類於二零一八年度錄得分類溢利中最高的，並高於貴集團分類業績總額的減幅約11.37%(即從二零一七年度約港幣7,575萬元減少至二零一八年度約港幣6,714萬元)。

於二零一八年度，如表一所示，大宗商品貿易分類的分類溢利率0.50%(二零一七年度：0.83%)是所有可呈報分類於二零一八年度錄得分類溢利率中最低的，撇除大宗商品貿易分類的分類溢利率介乎約33.57%至86.92%(二零一七年度：介乎約22.21%至89.18%)。

獨立財務顧問函件

– 目標公司經營的煤炭貿易

誠如董事會函件所述及上文轉載，貴集團的大宗商品貿易業務(包括於中國從事煤炭、鋼材及有色金屬貿易)，而目標公司主要參與煤炭貿易業務。董事會函件亦披露以下目標公司的財務資料，乃摘錄自 貴公司於二零一七年度及二零一八年度的經審核綜合財務報表：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元約數	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元約數
營業額	684,775	614,721
除稅前溢利	6,572	1,553
除稅後溢利	5,218	771

吾等亦已審閱二零一八年年報，並注意到(i)二零一八年度煤炭貿易營業額約為港幣6億1,472萬元(二零一七年度：約港幣6億8,477萬元)，與上表所載目標公司的營業額相同，減幅約10.23%；及(ii)二零一八年度煤炭貿易業務應佔除稅前溢利約為港幣175萬元(二零一七年度：約港幣695萬元)，有別於上表所披露目標公司於二零一八年度的除稅前溢利約港幣155萬元(二零一七年度：約港幣657萬元)。吾等獲 貴公司確認，貴集團煤炭貿易業務的除稅前溢利(a)指目標公司經扣除公司間利息開支前的除稅前溢利；及(b)為 貴集團大宗商品貿易分類的分類溢利一部分。

就 貴集團的煤炭貿易業務而言，二零一八年年報進一步披露，由於銷售量減少約14.85%及二零一八年度行政費用有所增加，煤炭業務的除稅前溢利從二零一七年度約港幣695萬元減少至二零一八年度約港幣175萬元，按年大幅下降約74.82%。

獨立財務顧問函件

基於上文有關煤炭貿易業務及目標公司的資料，(1)煤炭業務於二零一八年度的營業額約港幣6億1,472萬元(二零一七年度：約港幣6億8,477萬元)佔 貴集團二零一八年度分類收益總額約60.21%(二零一七年度：約50.61%)；(2)煤炭貿易業務於二零一八年度的分類溢利約港幣175萬元(二零一七年度：約港幣695萬元)佔 貴集團於二零一八年度的分類溢利總額約2.61%(二零一七年度：約9.17%)；(3)煤炭貿易業務於二零一八年度按百分比計算的分類溢利減幅約74.82%高於其他可呈報分類的分類業績的相關減幅以及 貴集團於二零一八年度的分類業績總額的減幅(見表一)；及(4)煤炭貿易業務的分類溢利率(即其分類業績除以其分類收益)於二零一八年度約為0.28%(二零一七年度：約1.01%)，是二零一八年度錄得分類溢利的所有可呈報分類中最低的。

二零一九年上半年與二零一八年上半年的比較

除另有指明外，且按 貴公司所確認，二零一九年中期報告所載及下文轉載 貴集團於二零一九年上半年及二零一八年上半年的財務數據及其可呈報分類乃摘錄自 貴公司的未經審核綜合財務報表。

– 大宗商品貿易分類

於二零一九年上半年，僅一個可呈報分類錄得分類收益增加，而另外四個可呈報分類(包括大宗商品貿易分類)的分類收益呈下降趨勢， 貴集團總收益由二零一八年上半年約港幣6億6,339萬元減少至二零一九年上半年約港幣5億789萬元，減幅約23.44%。

大宗商品貿易分類的分類收益由二零一八年上半年約港幣5億7,842萬元減少約24.04%(接近上文所述 貴集團總收益的減幅約23.44%)至二零一九年上半年約港幣4億3,939萬元。

儘管大宗商品貿易分類的分類收益佔 貴集團於二零一九年上半年總收益約86.51%(二零一八年上半年：約87.19%)，其於二零一九年上半年的分類溢利約港幣47萬元(二零一八年上半年：約港幣933萬元)僅佔 貴集團二零一九年上半年分類溢利總額約港幣2,940萬元(二零一八年上半年：約港幣3,653萬元)約1.60%(二零一八年上半年：約25.53%)。此外，以上大宗商品貿易分類的分類溢利於二零一九年上半年減少約94.95%，有關分類溢利按百分比計算的減幅是所有可呈報分類於二零一九年上半年錄得分類溢利中最高的，並大大高於 貴集團分類溢利總額的減幅約19.52%(即從二零一八年上半年約港幣3,653萬元減少至二零一九年上半年約港幣2,940萬元)。

獨立財務顧問函件

於二零一九年上半年，如表一所示，大宗商品貿易分類的分類溢利率於二零一九年上半年進一步下降至約0.11%（二零一八年上半年：1.61%），遠低於二零一九年上半年錄得分類溢利的所有其他可呈報分類的分類溢利率，即介乎約22.72%至85.60%（二零一八年上半年：約24.17%至88.13%）。

– 目標公司經營的煤炭貿易

根據二零一九年中期報告，(i)二零一九年上半年煤炭貿易營業額約為港幣2億1,854萬元（佔 貴集團於二零一九年上半年分類收益總額約43.03%（二零一八年上半年：約64.89%）），較二零一八年上半年分類收益約港幣4億3,049萬元減少約49.23%，有關減少乃由於煤炭供需疲弱（煤炭貿易業務於二零一九年上半年的銷售量按年減少約38.46%）及目標公司煤炭產品的平均單位售價於二零一九年上半年較二零一八年上半年減少約5%所致；及(ii)煤炭貿易業務從二零一八年上半年錄得分類除稅前溢利約港幣493萬元扭盈為虧至二零一九年上半年錄得分類除稅前虧損約港幣85萬元。為方便說明，於二零一九年上半年，除酒店和海上旅遊服務分類錄得分類虧損外，其他三個可呈報分類（即物業發展、物業投資及融資租賃）繼續錄得分類溢利介乎約港幣93萬元至約港幣2,823萬元（二零一八年上半年：介乎約港幣122萬元至約港幣1,834萬元），而 貴集團鋼材及有色金屬貿易業務亦錄得分類溢利約港幣132萬元（二零一八年上半年：約港幣440萬元）。

如上文所示，儘管煤炭貿易業務佔 貴集團總收益大部分（二零一八年度佔比約為60.21%及二零一九年上半年佔比約為43.03%），按分類溢利率計算其表現相對遜色，原因是其於二零一八年度的分類溢利率約0.28%是有利潤可呈報分類中最低的，其於二零一八年度的分類溢利率介乎約33.57%至86.92%。此外，(i)煤炭貿易業務於二零一八年度的除稅前溢利減少約75%，高於其他有利潤可呈報分類的分類業績的相關減幅及 貴集團於二零一八年度的分類業績總額的減幅（見表一）；及(ii)煤炭貿易業務於二零一九年上半年扭盈為虧至除稅前虧損約港幣85萬元，而其他可呈報分類（除酒店和海上旅遊服務）及 貴集團的鋼材及有色金屬貿易業務於期內繼續錄得分類溢利。

獨立財務顧問函件

中國煤炭貿易業務的前景

按董事所確認，目標公司於中國(主要是廣東省)採購並銷售動力煤。

以下為中國於二零零九年至二零一八年能源及煤炭生產及消耗(即其中一項能源組成部分)資料(資料來源：中華人民共和國國家統計局)：

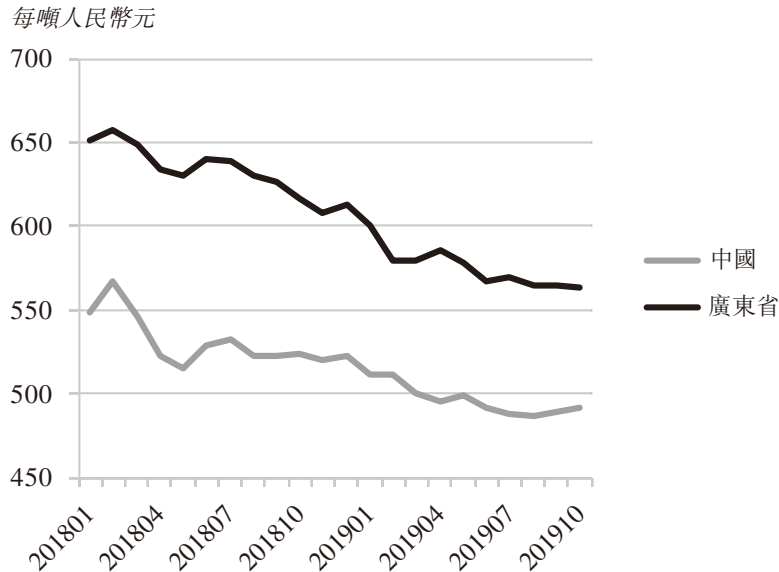
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	百萬噸標準煤(約數)									
總能源生產	2,861	3,121	3,402	3,510	3,588	3,619	3,615	3,460	3,585	3,770
煤炭生產	2,197	2,378	2,647	2,675	2,705	2,663	2,610	2,408	2,495	2,613
- 佔總能源生產 百分比(約數)	77%	76%	79%	76%	75%	74%	72%	70%	70%	69%
總能源消耗	3,361	3,606	3,870	4,021	4,169	4,258	4,299	4,359	4,485	4,640
煤炭消耗	2,407	2,496	2,717	2,755	2,810	2,793	2,738	2,703	2,709	2,734
- 佔總能源消耗 百分比(約數)	72%	69%	70%	69%	67%	65%	64%	62%	60%	59%

吾等從上表注意到，於二零零九年至二零一八年止10年期間，中國總能源生產及消耗分別增加約32%及38%，而中國總煤炭生產及消耗僅分別增加約19%及14%。

獨立財務顧問函件

下圖載列中國國家發展和改革委員會於二零一八年一月至二零一九年十月期間的每月發佈全國動力煤指數(「動力煤指數」)及廣東省動力煤指數，當中展示期內全國動力煤指數及廣東省動力煤指數各自呈普遍下降趨勢。於二零一九年十月，全國動力煤指數每噸人民幣492.01元較二零一九年九月每噸人民幣489.88元略為增加約0.43%，但較二零一八年十月每噸人民幣523.47元下降約6.01%。

於二零一八年至二零一九年(截至十月)全國動力煤指數及廣東省動力煤指數



吾等獲 貴公司告知，中國政府有關能源(包括煤炭)的政策已對中國動力煤市場造成影響。根據「十三五」計劃，中國政府的目標是(i)將二零二零年煤炭生產設定為合共39.00億噸，按二零一五年合共37.50億噸計算平均年度增長率(累計)約為0.8%，而於二零一零年至二零一五年的相應平均年度增長率(累計)約為1.8%；及(ii)將二零二零年煤炭消耗設定為合共41.00億噸，按二零一五年合共39.60億噸計算平均年度增長率(累計)約為0.7%，而於二零一零年至二零一五年的相應平均年度增長率(累計)約為2.6%。「十三五」計劃亦提出增加對清潔能源的依賴以取代若干傳統能源(如煤炭)的消耗，而於二零二零年煤炭消耗將佔總能源消耗的約58%(見上表所示，二零一五年及二零一八年煤炭消耗佔總能源消耗的佔比分別約64%及59%)。

獨立財務顧問函件

基於上文所述中國煤炭市場的發展，尤其是(a)中國全國動力煤指數自二零一八年初呈下降趨勢，加上全國動力煤指數於二零一九年十月較二零一八年十月下降約6.01%；及(b)中國政府的政策提出減少依賴傳統能源(包括煤炭)，並定下目標將煤炭消耗佔總能源消耗的佔比從二零一五年約64%下調至二零二零年約58%，預期中國的煤炭市場在煤炭價格及消耗水平方面將繼續面臨挑戰。

股權轉讓的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴集團透過目標公司及賣方持續經營大宗商品貿易業務，而(i)目標公司主要從事煤炭貿易，(ii)賣方則主要從事鋼材及有色金屬貿易，兩者均集中發展中國市場。煤炭貿易業務方面，由於近年來國內供應緊張及下游企業對煤炭需求減少，貴集團未能以具經濟規模效益的方式發展煤炭貿易業務，來自煤炭貿易業務的溢利貢獻輕微(請參閱上文「透過目標公司經營 貴集團煤炭貿易業務的財務表現」一段)。鑒於上文所述，貴集團一直致力發掘其他大宗商品業務商機。誠如 貴公司日期為二零一九年十月二十五日的公告所披露，貴集團已與買方的全資附屬公司組成策略聯盟，並成立合營公司世亞，將專注發展國際大宗商品貿易業務。

董事認為股權轉讓(即賣方(貴集團全資附屬公司)出售相關股權 - 目標公司全部41%股權，目標公司目前參與 貴集團於中國的煤炭貿易業務)代表 貴集團業務策略的調整。 貴集團透過於完成股權轉讓後保留目標公司10%股權在維持其國內煤炭貿易業務的覆蓋同時，可以透過股權轉讓將其於現有煤炭貿易業務的投資變現，為投資鋼材及有色金屬的大宗商品貿易加強力度，並期望將有關業務擴展至國際市場。此外，吾等獲 貴公司確認，所有其他可呈報分類(包括上文所詳述的錄得過往分類業績的分類)的業務不會因股權轉讓而受到影響，於完成股權轉讓後 貴集團會繼續有關業務，屆時 貴集團將集中其資源於發展其他可呈報分類以實現有關分類財務表現的改善。

經考慮(i) 貴集團的財務表現，包括透過目標公司經營煤炭貿易業務於二零一八年度較二零一七年度及於二零一九年上半年較二零一八年上半年的表現持續下降(尤其是，二零一八年度煤炭貿易業務的除稅前溢利減少約74.82%及二零一九年上半年的煤炭貿易業務從二零一八年上半年扭盈為虧)，以及經比較二零一七年度及二零一八年度其他錄得分類溢利的可呈報分類的分類溢利率後，煤炭貿易業務的分類溢利率表現相對遜色；(ii)中國煤炭行業在煤炭價格及消耗水平方面所面臨的挑戰：(a)二零一九年十月中國全國動力煤指數較二零一八年十月下降約6.01%；及(b)中國政府根據「十三五」計劃的政策提出減少依賴傳統能源(包括煤炭)，並定下目標將煤炭消耗佔總能源消耗的佔比從二零一五年約64%下調至二零二零年約58%)；(iii) 貴集團將其投資從煤炭貿易業務轉移至鋼材及有色金屬的大宗商品貿易業務的業務策略；及(iv) 貴集團於完成股權轉讓後繼續經營所有其他可呈報分類(包括錄得過往分類溢利的分類)的業務，屆時 貴集團將集中其資源於其他可呈報分類的業務發展以實現有關分類財務表現的改善後，吾等認同董事的觀點，貴集團透過訂立股權轉讓協議出售目標公司全部41%股權符合 貴公司及股東的整體利益。

(2) 股權轉讓協議的主要條款

代價

誠如董事會函件所述，且按董事所確認，(i)股權轉讓協議的條款(包括但不限於代價人民幣24,664,100元(相當於約港幣27,377,000元))乃賣方與買方公平磋商後釐定，且董事認為股權轉讓協議乃屬一般商業條款，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益，及(ii)代價已考慮估值師(中國合資格獨立估值師)利用收益法進行的估值釐定。

代價應由買方按下列方式以現金向賣方支付：

- (1) 人民幣2,466,400元(相當於約港幣2,738,000元)，即代價約10%，須於股權轉讓協議所載的所有先決條件獲達成後五(5)個工作天內支付；及
- (2) 人民幣22,197,700元(相當於約港幣24,639,000元)，即代價約90%，須於完成日期支付。

股權轉讓的先決條件及完成

股權轉讓須待以下所有條件獲達成後，方為有效：

- (1) 股權轉讓根據上市規則在本公司股東特別大會上獲獨立股東以普通決議案方式批准；
- (2) 賣方已獲取履行及完成股權轉讓所必須的全部授權、同意及批准；及
- (3) 買方已獲取履行及完成股權轉讓所必須的全部授權、同意及批准。

倘上述任何先決條件於截止日期上午九時正前未獲達成，股權轉讓協議(除若干條款外，如保密性、通知及爭議解決)須立即終止。

於上述先決條件獲完全達成後，賣方須於其後五(5)個工作天內支付首筆代價款項人民幣2,466,400元，而股權轉讓協議訂約方應落實完成股權轉讓。向相關中國註冊機關登記股權轉讓之日應為完成日期。

過渡期

誠如董事會函件所詳述，根據股權轉讓協議，目標公司於過渡期內產生的任何損益須由目標公司之原股東按於股權轉讓完成前彼等各自的持股量承擔。目標公司於過渡期的損益金額須根據目標公司截至完成日期止(包括該日)的經審核財務資料(「**目標公司經審核財務資料**」)釐定。誠如董事會函件進一步說明，於目標公司經審核財務資料發出日期起計十(10)個工作天內，倘目標公司於過渡期內錄得溢利(「**過渡期溢利**」)，買方應向賣方支付相當於過渡期溢利41%的款項，而倘目標公司於過渡期錄得虧損(「**過渡期虧損**」)，賣方應向買方支付相當於過渡期虧損41%的款項。

獨立財務顧問函件

誠如二零一九年中期報告所述及上文轉載，貴集團的煤炭貿易業務錄得未經審核除稅前虧損約港幣85萬元，而據董事確認，此亦為目標公司於二零一九年上半年錄得的未經審核除稅前虧損。此外，誠如董事會函件所述，根據目標公司於二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日期間的未經審核管理賬目，目標公司截至二零一九年十月三十一日止十個月錄得未經審核虧損約人民幣205萬元(相當於約港幣228萬元)。此外，由於預期股權轉讓不久將於二零一九年十二月或二零二零年一月初完成，董事會預期將不會對目標公司自二零一九年十月三十一日起至完成日期止的財務表現造成任何重大不利變動。吾等已與貴公司討論並獲董事確認，彼等認為有關過渡期溢利或過渡期虧損的安排(乃股權轉讓協議條款的一部分，經訂約方公平磋商後釐定)屬正常商業條款，原因是代價乃經考慮於二零一八年十二月三十一日(估值參考日)的估值後釐定，估值由估值師使用收益法得出，當中已考慮(其中包括)當時預測目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現(誠如董事會函件所述，估值構成根據上市規則的「盈利預測」，而申報會計師有關估值報告的函件及董事會有關盈利預測的確認函件經已發出，分別載於通函附錄二及三內)，而鑒於估值參考日為二零一八年十二月三十一日及股權轉讓預期將於二零一九年十二月或二零二零年一月初完成，有關安排被釐定為補償買方(如錄得過渡期虧損)或賣方(如錄得過渡期溢利)。按此基準，吾等認同董事對與過渡期溢利或過渡期虧損相關的安排的有關觀點。

估值

根據估值，目標公司全部股權於二零一八年十二月三十一日的評估值約為人民幣6,016萬元(相當於約港幣6,678萬元)，41%的相關股權價值約為人民幣2,467萬元(相當於約港幣2,738萬元)，與代價金額相若。

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱估值師編製的估值報告。

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論有關估值師對目標公司進行估值時所採用的方法、基礎及假設。吾等從估值師得悉，其已考慮三項公認方法以評估目標公司的市值，即市場法、資產法及收益法，並認為收益法相比另外兩個方法較為合適，原因是(i)根據收益法，即使用目標公司貼現未來估計现金流量的方法，目標公司從此所得的價值將較資產法更能反映目標公司的整體增長及獲利能力；及(ii)就採用市場法而言缺乏市場可比個案。

獨立財務顧問函件

就吾等的盡職審查而言，吾等已審閱並諮詢估值師與貴公司訂立的委聘條款及估值師就編製估值報告而言的資歷、經驗及獨立性。據估值師的委聘函及估值師所提供的其他相關資料及根據吾等與估值師的討論，吾等並不知悉有任何事宜致使吾等質疑估值師就進行估值而言的資歷、專業知識及獨立性。

有關估值基礎及假設的進一步詳情載於通函附錄一所載的估值報告摘錄。吾等已審閱該等基準及假設，並注意到有關基準及假設一般關於目標公司的業務環境(如對中國相關法律及法規、政策及宏觀環境並無重大變動；對股權轉讓協議訂約方所在各相關地區的政治、經濟及社會狀況並無重大變動；及並無其他可能造成任何重大不利影響的不可預見因素或不可抗力事件；對利率、匯率、稅基及稅率以及政策相關徵費並無重大變動)及目標公司(如目標公司將以持續經營基準經營；除另有指明外，目標公司完全遵守所有相關法律及法規；根據目標公司現有管理模式及準則，目標公司的業務範圍及模式將維持不變；並無將對目標公司造成任何重大不利影響的不可抗力事件或不可預見因素)。吾等進一步與估值師就估值基準及假設進行討論，並獲悉該等基準及假設乃根據市場及行業慣例作出，並與先前及最近使用收益法所進行的其他類似估值相符。有鑒於此，吾等認為就進行估值而言所採用主要基礎及假設乃公平合理。然而，股東應注意，估值涉及假設，故未必一定準確反映目標公司的真正市值。

此外，誠如通函附錄三所述，董事確認，估值所依據的目標公司貼現未來估現金流量乃經審慎周詳考慮後作出，當中已考慮(其中包括)申報會計師就有關貼現未來估計現金流量的算術準確性及編製出具的函件，詳見通函附錄二。

吾等注意到，估值的估值參考日為二零一八年十二月三十一日及估值報告日期為二零一九年八月二十九日。據吾等與估值師的討論，估值約人民幣6,016萬元於二零一九年八月二十九日估值報告日期仍然有效。誠如董事會函件及/或上文「過渡期」一段所述，(i)於二零一八年十二月三十一日的估值乃由估值師採用收益法得出，當中已考慮(其中包括)，當時預測目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現；(ii)目標公司由二零一九年一月一日(即緊隨估值參考日後之日期)直至及包括二零一九年十月三十一日止十個月錄得未經審核虧損約人民幣205萬元(相當於約港幣228萬元)；(iii)由於預期股權轉讓不久將於二零一九年十二月或二零二零年一月初完成，董事會預期將不會對目標公司自二零一九年十月三十一日起至完成日期止的財務表

現造成任何重大不利變動。此外，董事確認，於二零一九年八月二十九日估值報告日期後，並無其他因素會導致目標公司財務表現於完成股權轉讓前的顯著改善，繼而會導致且董事認為不會因而出現目標公司價值於估值報告日期後較估值約人民幣6,016萬元顯著增加。經考慮(i)估值師的意見，估值約人民幣6,016萬元於二零一九年八月二十九日估值報告日期仍然有效；(ii)目標公司截至二零一九年十月三十一日止十個月的未經審核虧損約人民幣205萬元乃按其未經審核管理賬目得出；(iii)董事確認並無其他因素會導致目標公司的財務表現於完成股權轉讓前顯著改善後，吾等認同董事的有關觀點。

有關代價的市場可比分析

市盈率及市賬率是評估一間公司價值及比較可比公司價值最廣泛使用的指標。就評估代價是否公平合理而言，(i)於聯交所上市；及(ii)於中國主要從事煤炭貿易業務(即目標公司的主要業務及市場)的公司被視為與目標公司可比擬。就吾等深知及竭盡所能，吾等已識別一間公司名為安域亞洲有限公司(股份代號：645) (「可比公司」)，該公司的證券於聯交所上市，主要從事與目標公司相同的業務。根據可比公司最近期刊發的截至二零一九年三月三十一日止年度年報及可比公司集團成員公司(「可比集團」)截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合財務資料，(i)可比集團主要從事煤炭貿易業務、促成由不同國家購入之煤礦銷售到中國(附註：目標公司之供應商及客戶均來自中國)；(ii)可比集團於截至二零一九年三月三十一日止年度的收益主要指銷售煤炭收入約1億9,834萬美元(按1美元兌港幣7.83元的匯率(「匯率」，本函件使用此匯率，惟僅供說明之用，並不代表任何金額已或可能已按此匯率或任何其他匯率換算)換算相當於約港幣15億5,300萬元)；(iii)可比集團於截至二零一九年三月三十一日止年度錄得除稅前虧損及虧損淨額均約為148萬美元(按匯率換算相當於約港幣1,159萬元)；及(iv)其資產淨值於二零一九年三月三十一日約為730萬美元(按匯率換算相當於約港幣5,716萬元)。

獨立財務顧問函件

鑒於可比集團於截至二零一九年三月三十一日止最近期的財政年度錄得除稅前虧損及虧損淨額，此情況市盈率並不適用。由於目標公司及可比集團均於中國從事煤炭買賣並從此獲得營業額，就評估代價是否公平合理而言已比較目標公司及可比公司的相關市銷率。

根據上述可比公司的財務數據，吾等載列可比公司及目標公司各自的市銷率及市賬率如下：

公司	市值 (附註1) (港幣百萬元 約數)	收益 (附註2) (港幣百萬元 約數)	資產淨值 (附註3) (港幣百萬元 約數)	市銷率 (附註4) (概約倍數)	市賬率 (附註5) (概約倍數)
可比公司	150.53	1,553.00	57.16	0.097	2.63
目標公司	66.77	614.72	52.46	0.109	1.27

附註：

- (a) 可比公司的市值乃按可比公司於二零一九年十一月十二日(即股權轉讓協議日期)的收市價每股港幣0.44元及可比公司於二零一九年十一月十二日直至本函件日期已發行股份合共342,116,934股得出。

(b) 目標公司的市值乃按目標公司合共41%股權的代價約港幣27,377,000元得出。
- 有關可比公司及目標公司的收益分別為截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益。
- 有關可比公司及目標公司的資產淨值分別為於二零一九年三月三十一日及二零一九年六月三十日的資產淨值。
- 市銷率乃按一間公司的市值除以上表所載的收益得出。
- 市賬率乃按一間公司的市值除以上表所載的資產淨值得出。

就兩間公司的市賬率而言，目標公司的市賬率約1.27倍低於可比公司的約2.64倍。吾等注意到，按可比公司最近期刊發的年報所載於二零一九年三月三十一日的經審核綜合財務狀況表，差不多全部資產為貿易及其他應收款項以及現金及銀行結餘。吾等亦獲 貴公司確認，(i)於二零一九年六月三十日，目標公司的資產主要包括貿易及其他應收款項、預付款項以及現金及銀行結餘；(ii)鑒於目標公司的大宗煤炭貿易業務的性質，目標公司於經營其業務時並無大量依賴固定資產及其他類別的流動資產。按上述基準，就評估代價而言依賴市賬率分析被視為並不適用。

獨立財務顧問函件

另一方面，鑒於目標公司及可比公司透過於中國銷售煤炭產品獲得收益，就評估代價是否公平合理而言，比較兩間公司的市銷率被視為更合適。如上表所示，目標公司的市銷率約0.109倍較可比公司的約0.097倍高出約12.37%。

由於僅有一家可比公司，吾等進一步透過比較代價與目標公司資產淨值來評估代價是否公平合理。根據目標公司於二零一九年六月三十日的未經審核資產淨值約港幣5,246萬元，代價約人民幣2,467萬元(相當於約港幣2,738萬元)較目標公司於二零一九年六月三十日的41%未經審核資產淨值(約港幣2,151萬元)溢價約27.29%。

經考慮上述因素及分析，尤其是(i)股權轉讓協議的條款(包括但不限於代價)乃經賣方與買方公平磋商後釐定；(ii)代價與相關股權的評估值(根據一家中國合資格獨立估值師進行的估值)相若；(iii)目標公司的市銷率高於可比公司；(iv)代價約人民幣2,467萬元(相當於約港幣2,738萬元)較目標公司於二零一九年六月三十日的41%未經審核資產淨值(約港幣2,151萬元)溢價約27.29%；及(v)有關過渡期溢利及過渡期虧損的安排，由於代價乃經考慮於二零一八年十二月三十一日(估值參考日)的估值(估值使用收益法得出，當中已考慮(其中包括)當時就目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的預測財務表現)來釐定，吾等認同董事的觀點，股權轉讓協議的條款(包括但不限於代價)屬公平合理。

(3) 股權轉讓對 貴集團的盈利及資產及負債的潛在財務影響

緊隨完成股權轉讓後，賣方於目標公司的股權將從51%下降至10%。屆時目標公司將不再為 貴公司的附屬公司，而目標公司的財務業績將不再併入 貴集團的綜合財務報表。誠如通函附錄四所述， 貴公司於目標公司的投資將列示於非流動資產下按公允值計入其他全面收益計量的其他金融資產。誠如上文「(1)訂立股權轉讓協議的背景及理由」一節「透過目標公司經營 貴集團煤炭貿易業務的財務表現」分節所詳述，煤炭貿易業務的分類收益佔 貴集團二零一七年度、二零一八年度及二零一九年上半年總收益顯著部分(介乎約43.03%至約60.21%)，惟煤炭貿易業務僅貢獻 貴集團於二零一七年分類業績總額的9.17%，於二零一八年進一步下降至約2.61%，而煤炭貿易業務甚至扭盈為虧，從二零一八年度上半年分類除稅前溢利約港幣493萬元轉為二零一九年上半年分類除稅前虧損約港幣85萬元。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件進一步載述，根據初步評估，預期 貴集團將因股權轉讓導致錄得收益約人民幣313萬元(相當於約港幣347萬元)(誠如董事會函件所詳述，該收益指代價與目標公司於二零一九年十月三十一日的相關股權應佔未經審核資產淨值的差額，且經考慮與過渡期有關的調整、釋出匯兌儲備、 貴集團經參考估值計算於目標公司保留的10%股權公平值及與股權轉讓相關的直接開支。根據目標公司於二零一九年一月一日至二零一九年十月三十一日期間的未經審核管理賬目，目標公司錄得截至二零一九年十月三十一日止十個月的虧損約人民幣205萬元(相當於約港幣228萬元)。在無任何不可預見的情況而可能對目標公司財務表現造成任何重大不利影響下，由於預期股權轉讓將於二零一九年十二月或二零二零年一月初快將完成，董事會預期目標公司自二零一九年十月三十一日起至完成日期止的財務表現將無重大不利變動。 貴集團因股權轉讓錄得的實際收益或虧損將視乎最終完成日期及 貴公司核數師將進行的最終審核而定。此外，股權轉讓所得款項將由 貴公司用作 貴集團的一般營運資金。

推薦建議

經慮及上文所討論的主要因素及理由，尤其是：

- (i) 透過目標公司經營煤炭貿易業務於二零一八年度較二零一七年度及於二零一九年上半年較二零一八年上半年的表現持續下降(尤其是，(i)儘管煤炭貿易業務的分類收益佔 貴集團於二零一七年度、二零一八年度及二零一九年上半年總收益的顯著部分(介乎約43.03%至約60.21%)，惟煤炭貿易業務僅貢獻 貴集團於二零一七年分類業績總額的9.17%，於二零一八年進一步下降至2.61%，而目標公司經營的煤炭貿易業務甚至扭盈為虧，從二零一八年上半年分類除稅前溢利約港幣493萬元轉為二零一八年上半年分類除稅前虧損約港幣85萬元)，以及經比較二零一七年度及二零一八年度其他錄得分類溢利的可呈報分類的分類溢利率後，煤炭貿易業務的分類溢利率表現相對遜色；
- (ii) 中國煤炭行業在煤炭價格及消耗水平方面所面臨的挑戰((a)二零一九年十月中國全國動力煤指數較二零一八年十月下降約6.01%；及(b)中國政府根據「十三五」計劃的政策提出減少依賴傳統能源(包括煤炭)，並定下目標將煤炭消耗佔總能源消耗的佔比從二零一五年的約64%下調至二零二零年的約58%)；
- (iii) 貴集團將其投資從煤炭貿易業務轉移至鋼材及有色金屬的大宗商品貿易業務的業務策略，且據董事確認，所有其他可呈報分類(包括錄得過往分類溢利的分類)的業務不會因股權轉讓而受影響，而完成股權轉讓後 貴集團會繼續有關業務，屆時 貴集團將集中其資源於發展其他可呈報分類以實現有關分類財務表現的改善；

獨立財務顧問函件

- (iv) 股權轉讓協議的條款(包括但不限於代價)乃賣方與買方按一般商業條款公平磋商後釐定，當中已考慮估值師進行的估值；
- (v) 目標公司的市銷率(按代價計算得出)高於可比公司；
- (vi) 代價約人民幣2,467萬元(相當於約港幣2,738萬元)較目標公司於二零一九年六月三十日的41%未經審核資產淨值(即約港幣2,151萬元)溢價約27.29%；及
- (vii) 過渡期溢利及過渡期虧損的安排，原因是代價乃經考慮於二零一八年十二月三十一日(估值參考日)的估值後釐定，估值由估值師使用收益法得出，當中已考慮(其中包括)就當時目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的預測財務表現，而有關安排被釐定為補償買方(如目標公司於過渡期錄得虧損)或賣方(如目標公司於過渡期錄得溢利)，

吾等認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，吾等認同董事的觀點，股權轉讓協議的條款(包括但不限於代價)乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，而股權轉讓符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦建議獨立股東投票贊成批准股權轉讓協議及股權轉讓的決議案。

此致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
時富融資有限公司
董事總經理
吳慧璇
謹啟

二零一九年十二月六日

吳慧璇女士為時富融資有限公司的持牌人士及負責人員，並獲證監會批准從事根據證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)的受規管活動，在企業融資界積逾20年經驗。

以下為估值報告的摘要。估值報告僅以中文編製。中英文版本如有任何歧義，概為中文版本為準。

**有關誠通能源廣東有限公司全部股權的資產估值報告
(涉及誠通發展貿易有限公司建議出售41%股權)**

I. 評估目的

誠通發展貿易有限公司擬將所持誠通能源廣東有限公司41%股權，以協議轉讓方式轉讓給中國誠通國際貿易有限公司，為該經濟行為提供價值參考依據，需對誠通能源廣東有限公司股東的全部權益進行評估。

II. 評估對象和範圍

(一) 評估對象

評估對象為誠通能源廣東有限公司由股東持有的全部權益。

(二) 評估範圍

評估範圍為誠通能源廣東有限公司於評估基準日的全部資產及負債。

III. 價值類型及其定義

本次評估價值類型為市場價值，本報告書所稱市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

IV. 評估基準日

本項目資產評估基準日是2018年12月31日。

V. 評估方法

本次評估選用資產基礎法和收益法進行評估。

VI. 評估假設

(一) 一般假設：

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行；
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制；及
4. 企業持續經營假設：是將企業整體資產作為評估對象而作出的評估假定。即企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業經營者負責並有能力擔當責任；企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力。

(二) 收益法評估假設：

1. 中國現行的有關法律、法規及政策，中國宏觀經濟形勢無重大變化；本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
3. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務；
4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律和法規；
5. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；

6. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與現時方向保持一致；
7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率，政策性徵收費用等不發生重大變化；
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；
9. 假設企業預測年度淨現金流為年內均勻流入；
10. 假設評估基準日後企業的經營保持目前的市場競爭態勢；及
11. 被評估單位歷史經營存在有色金屬業務和售電業務，本次評估根據被評估單位的發展戰略，將取消這兩項業務，本次評估假設企業未來經營按照該規劃進行，評估基準日後停止有色金屬業務和售電業務。

VII. 評估結論

(一) 資產基礎法評估結論

經資產基礎法評估，誠通能源廣東有限公司總資產賬面價值為7,569.82萬元，評估價值為7,565.59萬元，減值額為4.23萬元，減值率為0.06%；總負債賬面價值為2,215.09萬元，評估價值為2,215.09萬元，無增減值；淨資產賬面價值為5,354.73萬元，評估價值為5,350.50萬元，減值額為4.23萬元，減值率為0.08%。

(二) 收益法評估結果

採用收益法評估後的誠通能源廣東有限公司股東全部權益價值為6,015.64萬元，評估增值660.91萬元，增值率為12.34%。

(三) 評估結論的最終確定

本次評估考慮到採用資產基礎法與收益法評估以後，誠通能源廣東有限公司股東全部權益價值存在一定差異，資產基礎法與收益法評估結果相差665.14萬元，最終採用收益法評估結果作為本次評估結論，其原因如下：

資產基礎法為從資產重置的角度評價資產的公平市場價值，僅能反映企業資產的自身價值，而不能全面、合理的體現各項資產綜合的獲利能力及企業的成長性，並且也無法涵蓋諸如在執行合同、客戶資源、專利、商譽、人力資源等無形資產的價值。對於誠通能源廣東有限公司這種處於盈利的企業採用資產基礎法不足以反映企業價值。

收益法是採用預期收益折現的途徑來評估企業價值，不僅考慮了企業以會計原則計量的資產，同時也考慮了在資產負債表中無法反映的企業實際擁有或控制的資源，如在執行合同、客戶資源、銷售網絡、潛在項目、企業資質、人力資源等為企業帶來的價值。收益法的評估結論能更好體現企業整體的成長性和盈利能力，因此本次評估以收益法的評估結果作為最終評估結論。

(四) 評估結論

誠通能源廣東有限公司股東全部權益於2018年12月31日所表現的市場價值為6,015.64萬元。

以上評估結論未考慮控股權形成的溢價和少數股權造成的折價，也未考慮股權流動性對股權價值的影響。

VIII. 資產評估報告的使用限制說明

本評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效，評估結論使用有效期為自評估基準日起一年，即評估基準日2018年12月31日至2019年12月30日止。當評估目的在有效期內實現時，要以評估結論作為價值的參考依據(還需結合評估基準日的期後事項的調整)。超過一年，需重新進行資產評估。

IX. 資產評估報告日

評估報告日為2019年8月29日。



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就目標公司估值的貼現未來估計現金流量的算術準確性的獨立鑒證報告

致中國誠通發展集團有限公司董事會

茲提述北京中林資產評估有限公司編製日期為二零一九年八月二十九日就誠通能源廣東有限公司(「目標公司」)股權公平值於二零一八年十二月三十一日的估值所進行的估值(「估值」)所依據的貼現未來估計現金流量。估值部分根據貼現未來估計現金流量編製，並被視為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61段的盈利預測。

董事就貼現未來估計現金流量承擔的責任

中國誠通發展集團有限公司董事(「董事」)對根據估值所載董事所採納的基準及假設所編製的貼現未來估計現金流量負有全部責任。該責任包括採取與就估值編製貼現未來估計現金流量相關的適當程序及應用適當的編製基準；以及視乎當時情況作出合理的估計。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規定，有關守則建基於正直、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密及專業操守等基本原則。

本會計師事務所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所執行審核及審閱財務報表以及其他鑒證及相關服務聘約的質量控制」，並相應維持全面的質量控制系統，包括就遵守道德規定、專業標準以及適用法律及監管規定制定明文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為就估值所依據的貼現未來估計現金流量的計算，根據上市規則附錄1B第29(2)段的規定作出申報。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的鑒證工作」行事。該準則規定吾等須計劃及履行吾等的工作以獲取合理鑒證，即就該等計算的算術準確性而言，董事是否已根據估值所載的基準及假設妥善編製有關的貼現未來估計現金流量。吾等根據有關基準及假設進行有關貼現未來估計現金流量的算術準確性及編製的程序。吾等的工作範圍遠較根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行的審核範圍為小。因此，吾等並不發表審核意見。

意見

吾等認為，就該等計算的算術準確性而言，有關貼現未來估計現金流量已在所有重大方面根據估值所載董事所採納的基準及假設妥善編製。

其他事宜

在不修訂吾等意見的情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非對貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出申報，且吾等的工作並不構成目標公司的任何估值或對估值發表審核或審閱意見。

估值所依據的貼現未來估計現金流量的編製並不涉及採納會計政策。貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整段期間內一直有效。吾等的工作旨在根據上市規則附錄1B第29(2)段僅向閣下申報，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔工作所涉及、產生或相關的任何責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一九年十一月十二日



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

香港聯合交易所有限公司
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場2座12樓

敬啟者：

公司：中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)
股份代號：217
交易：有關出售誠通能源廣東有限公司(「目標公司」)41%股權(「股權轉讓」)的主要及關連交易
主題：根據上市規則第14.62(3)條有關盈利預測的確認

茲提述由北京中林資產評估有限公司編製日期為二零一九年八月二十九日的估值報告，內容有關目標公司於二零一八年十二月三十一日的股權公平值估值(「估值」)。

吾等已審閱及討論估值(其乃釐定股權轉讓代價的基準)。吾等注意到，估值所採用的收益法構成根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條的盈利預測。吾等亦考慮了本公司的申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司日期為二零一九年十一月十二日的函件，內容有關目標公司的貼現未來估計現金流量(估值乃基於此作出)的算術準確性及編製事宜。

根據上述的基準，按照上市規則第14.62(3)條，吾等確認估值所依據的目標公司的貼現未來估計現金流量乃經審慎周詳的查詢後作出。

此致

台照

代表董事會
中國誠通發展集團有限公司
執行董事
李舒放
謹啟

二零一九年十一月十二日

1. 本公司財務資料

本集團截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料詳情分別載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的年報(第70至172頁)、截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的年報(第80至180頁)、截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報(第90至224頁)及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(第6至45頁)。

本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度各年的年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告已於本公司網站<http://www.hk217.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊載。

2. 本集團的債務

於二零一九年十月三十一日(即本通函付印前確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有(i)短期銀行貸款港幣277,000,000元;(ii)其他貸款港幣600,000元及(iii)租賃負債約港幣4,480,000元,以上款項均無抵押及無擔保。

於二零一九年十月三十一日,本集團就與若干物業單位買家獲授予按揭貸款向銀行作出擔保相關的或有負債約港幣209,853,000元。以上為本集團就其位於中國的兩個物業發展項目(即山東省諸城市之誠通香榭里及江蘇省大豐市之誠通國際城)提供的公司擔保。根據擔保條款,倘買方拖欠按揭付款,本集團有責任償還違約買方欠銀行的未償還按揭本金額連同任何應計利息及罰款,而本集團有權接管相關物業的法定業權及管有權。

除上文所披露者外,於二零一九年十月三十一日營業時間結束時,除集團內部公司間負債外,本集團並無擁有已發行及未償還、或已授權或以其他方式產生惟未發行的任何其他借貸、抵押、押記、債券或債務證券,或承兌負債或承兌信貸或租購承擔、或有負債或擔保。

3. 本集團的營運資金充足性

經考慮本集團內部資源及可用銀行融資後,董事認為本集團的可用營運資金,足以應付本集團自本通函日期起計最少十二個月所需。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事(i)融資租賃;(ii)物業發展及物業投資;(iii)大宗商品貿易;及(iv)酒店及海上旅遊服務。

關於融資租賃，本集團積極謀劃擴大融資租賃業務，推動現有業務轉型升級。本集團將壯大現有的專業團隊，在擴大融資租賃業務規模的同時，加強與境內外銀行等金融機構的業務合作，力爭取得更多銀行授信融資。本集團將充分發揮最終控股股東的背景優勢，在嚴控經營風險的前提下，整合現有資源進一步加強和擴大融資租賃業務規模，提高盈利能力。

關於物業發展和物業投資，本集團的整體策略是選擇性退出部分項目，回收現金資源服務於本集團戰略轉型。

關於大宗商品貿易，誠如本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告所披露，本集團已與買方的全資附屬公司組成策略聯盟及成立合營公司-世亞，該合營公司將利用買方的營運專長及國際採購及銷售網絡，專注發展國際大宗商品貿易業務。

關於酒店及海上旅遊服務，海南寰島海底世界酒店的改建工作經已完成，酒店已於二零一九年八月恢復其業務經營。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團財務或貿易狀況的任何重大不利變動。

6. 股權轉讓對本集團的盈利、資產及負債的影響

於二零一九年六月三十日，本集團的未經審核綜合總資產約為港幣35億5,794萬元，本集團的未經審核綜合總負債約為港幣5億7,288萬元。

於二零一九年六月三十日，目標公司的未經審核綜合總資產及總負債分別約為港幣7,918萬元及約為港幣2,672萬元，乃摘錄自本集團的未經審核綜合財務報表。緊隨股權轉讓完成後，本公司仍將間接擁有目標公司10%股權。目標公司將不再作為本公司的附屬公司及目標公司的財務資料將不再於本集團的綜合財務報表內入賬。股權轉讓完成後，本公司於目標公司的投資將列為非流動資產項下按公平值計入其他全面收入的其他金融資產。

對於本集團因股權轉讓所得盈利，基於初步評估，預期本集團將錄得收益約人民幣313萬元(相當於約港幣347萬元)。因股權轉讓而對本集團產生的最終財務影響將視乎目標公司於完成日期的財務狀況及本公司核數師將進行的最終審核而定。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員之權益

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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有：(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的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文擁有或被視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

好倉

董事姓名	於本公司或其相聯法團的權益	權益性質	持有股份／相關股份數目	於最後實際可行日期佔本公司已發行股本的概約百分比
張斌先生	本公司	實益擁有人	300,000	0.0052%
王天霖先生	本公司	實益擁有人	400,000	0.0069%
李舒放先生	本公司	實益擁有人	200,000	0.0034%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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)的股份、相關股份或債券中擁有(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(包括根據證券及期貨條例之該等條文擁有或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)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及聯交所披露之權益或淡倉：

好倉

股東名稱	權益性質	持有股份／ 相關股份 數目	於最後實際 可行日期 佔本公司 已發行股本 的概約 百分比
World Gain	實益擁有人 (附註1)	3,022,154,119	52.03%
誠通香港	受控制法團之權益 (附註1)	3,022,154,119	52.03%
誠通控股	受控制法團之權益 (附註1)	3,022,154,119	52.03%

附註：

- World Gain的全部已發行股本由誠通香港實益擁有，而誠通香港由誠通控股全資擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)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及聯交所披露的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，張斌先生為誠通香港及World Gain的董事，且楊田洲先生及李舒放先生各自為誠通香港的副總經理。除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司僱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及聯交所披露的任何權益或淡倉。

3. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可能重大合約(並非於日常業務過程中訂立者)如下：

- (a) 海南寰島國際旅行社有限公司(本公司的間接全資附屬公司)訂立日期為二零一七年十二月十九日的一套認購文件，內容有關認購中國銀行股份有限公司發行本金額為人民幣5,000萬元的投資產品，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月十九日的公告；
- (b) 本公司與誠通財務有限責任公司(「誠通財務」，誠通控股的附屬公司)訂立日期為二零一七年十二月二十九日的金融服務協議，據此，誠通財務同意向本集團提供一系列金融服務(包括若干存款服務、貸款服務及其他金融服務)，年期自二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日，詳情載於本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告；
- (c) 諸城鳳凰置地有限公司(「諸城鳳凰」，本公司的間接全資附屬公司)(作為轉讓人)與海南創佳置業有限公司(作為承讓人)訂立日期為二零一八年十月二十九日的產權交易合同，內容有關出售(i)由諸城鳳凰持有的海口翠島溫泉度假酒店有限公司(「翠島溫泉酒店」)100%股權；(ii)翠島溫泉酒店結欠諸城鳳凰總額約人民幣2,200萬元的所有債款；及(iii)翠島溫泉酒店結欠賣方總額約人民幣800萬元的所有債款，總代價為人民幣2億2,600萬元，詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十九日的公告；
- (d) 賣方(作為認購人)與陸家嘴國際信託有限公司(「陸家嘴信託公司」，經於中國的中國銀行保險監督管理委員會批准的中國信託公司)(作為受託人)訂立日期為二零一八年十二月四日的信託協議，據此，賣方建議認購由陸家嘴信託公司設立的陸家嘴信託－潤和83號集合資金信託計劃中普通B-I類1億個不可贖回信託單位，代價為人民幣1億元，詳情載於本公司日期為二零一八年十二月四日的公告；

- (e) 海南寰島酒店旅遊投資有限公司(本公司的全資附屬公司,作為放款人)與中國寰島集團有限公司(誠通控股的全資附屬公司,作為借款人)訂立日期為二零一九年八月八日的貸款協議,內容有關向中國寰島集團有限公司提供本金額為人民幣3,000萬元的貸款,年期為一年,年利率為9%,詳情載於本公司日期為二零一九年八月八日的公告;
- (f) 誠通融資租賃有限公司(「誠通融資租賃」,本公司的間接全資附屬公司)(作為承讓人)與浙江匯金融資租賃有限公司(「浙江匯金」)(作為轉讓人)訂立日期為二零一九年十月十五日的融資租賃資產轉讓協議,據此,浙江匯金已向誠通融資租賃轉讓及轉移(i)有關根據浙江匯金與每位承租人簽署的八項融資租賃協議(「融資租賃協議」)將設施及設備租賃予六名承租人(「承租人」)的所有權;(ii)浙江匯金(作為出租人)根據各自的融資租賃協議對承租人的全部權利及權益;及(iii)有關就融資租賃協議提供抵押的權利及權益(統稱為「轉讓財產」),總代價約為人民幣2億4,300萬元,詳情載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告;
- (g) 浙江匯金與誠通融資租賃就浙江匯金回購轉讓財產訂立日期為二零一九年十月十五日的租賃資產回購協議,詳情載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告;
- (h) 浙江匯金與誠通融資租賃就浙江匯金向誠通融資租賃抵押若干應收賬款訂立日期為二零一九年十月十五日的應收款項抵押協議,詳情已載於本公司日期為二零一九年十月十五日的公告;
- (i) 世亞、誠通國際貿易有限公司(誠通控股的間接非全資附屬公司)及銀河投資有限公司(本公司的全資附屬公司)訂立日期為二零一九年十月二十五日的投資協議,內容有關(i)銀河投資有限公司按現金代價港幣49元轉讓49股世亞普通股予誠通國際貿易有限公司;(ii)銀河投資有限公司以總認購價港幣5,099,949元認購世亞5,099,949股新股份;及(iii)誠通國際貿易有限公司以總認購價港幣4,899,951元認購世亞4,899,951股新股份,詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告;及
- (j) 股權轉讓協議。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，而有關合約並非於一年內屆滿或本集團於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而可予終止。

5. 專家資格及同意書

以下為名列本通函或在本通函提供意見及／或建議的專家的資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	香港執業會計師
北京中林資產評估有限公司	中國合資格獨立估值師
時富融資有限公司	可從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知、盡悉及確信，申報會計師、估值師及獨立財務顧問各自均為獨立第三方。

申報會計師、估值師及獨立財務顧問各自已就刊發本通函發出同意書，同意以其所示之形式及涵義，在本通函轉載其函件或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，申報會計師、估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有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的任何權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，申報會計師、估值師及獨立財務顧問各自並無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，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。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，且本集團任何成員公司亦無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯繫人於與根據上市規則第8.10條須予披露的本集團業務直接或間接地有競爭或可能有競爭的任何業務中擁有權益。

8. 於本集團資產或合約或安排的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，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。

概無董事於對本集團業務屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (b) 本公司於香港的股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

本公司的公司秘書為潘子健先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會註冊會計師。

10. 備查文件

以下文件將由本通函日期起至股東特別大會舉行日期止於一般營業時間星期一至星期五上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)在本公司的主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度的年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (c) 「董事會函件」，其全文載於本通函第5至12頁；
- (d) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函第13頁；

- (e) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本通函第14至33頁；
- (f) 估值報告，其摘要載於本通函附錄一；
- (g) 「申報會計師有關估值報告的函件」，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 「董事會有關盈利預測的確認函件」，其全文載於本通函附錄三；
- (i) 本附錄內「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (j) 本附錄內「重大合約」一節所述的重大合約；及
- (k) 本通函。

股東特別大會通告



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED 中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

股東特別大會通告

茲通告中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店閣樓會議廳六舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認誠通發展貿易有限公司(本公司的全資附屬公司，作為賣方)與中國誠通國際貿易有限公司(作為買方)就轉讓誠通能源廣東有限公司41%股權訂立日期為二零一九年十一月十二日的股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)(一份註有「A」字樣的副本已送交大會，並由大會主席簽署以供識別)及批准其項下擬進行之交易，詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日的通函(「**通函**」)；
- (b) 授權任何一位本公司董事(「**董事**」)作出其認為使股權轉讓協議及據此擬進行的一切交易生效或就其而言屬必須、合適、適宜或權宜的一切有關行為及事宜、代表本公司簽署及執行有關文件或協議或契據及作出其他事宜以及採取一切有關行動，並同意就按有關董事認為就此作出符合本公司及其股東的整體利益的相關變更、修訂或豁免或有關事項(包括任何變更、修訂或豁免任何有關文件或其任何條款，根本性地並非有別於股權轉讓協議所訂明者)。」

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌
謹啟

香港，二零一九年十二月六日

股東特別大會通告

本公司註冊辦事處及主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上代表出席及代其投票。倘委任超過一名代表，則委任表格應指明每名受委代表代表之股份數目及類別。受委代表毋須為本公司股東。倘為聯名持有人，代表委任表格可由任何聯名持有人簽署，但倘超過一名聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則於本公司股東名冊就有關聯名股份名列首位之聯名持有人方有權就有關股份投票。
- (2) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於二零一九年十二月二十日(星期五)上午十時正前或不遲於大會任何續會的指定舉行時間前四十八小時，送達本公司之股份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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會及於會上投票，而在該情況下，已遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
- (3) 為確定本公司股東有權出席大會並於會上投票，於二零一九年十二月十七日(星期二)下午四時三十分名列本公司股東名冊的本公司股東應有權出席大會並於會上投票。為確保符合資格出席大會並於會上投票，務請於二零一九年十二月十七日(星期二)下午四時三十分之前填妥所有股份過戶登記文件，並連同相關股份證書遞交至本公司股份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至1716號舖)以進行登記。
- (4) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式表決。
- (5) 本通告所指時間及日期為香港時間及日期。

於本通告日期，本公司執行董事為張斌先生、楊田洲先生、王天霖先生及李舒放先生；及本公司獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。