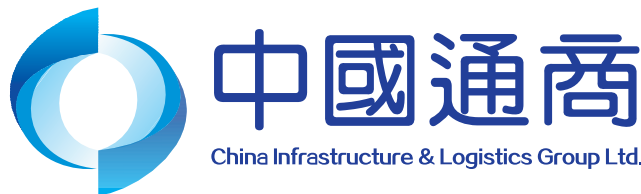

此乃要件 請即處理

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交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之**中國通商集團有限公司**股份全部售出或轉讓，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 Infrastructure & Logistics Group Ltd.

中國通商集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

(1)有關出售附屬公司之
須予披露及關連交易
及
(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
溢博資本有限公司

本封面頁所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至第9頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第10頁。載有獨立財務顧問溢博資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見之函件載於本通函第11至第26頁。

本公司謹訂於二零二四年一月十九日(星期五)上午十時正假座中國湖北省武漢市新洲區陽邏街平江大道特8號武漢國際集裝箱有限公司行政樓三樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

股東特別大會適用之代表委任表格已隨本通函附奉。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上列印的指示填妥表格，並盡快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，惟在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年十二月二十九日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	10
滋博資本函件	11
附錄一 — 資產估值報告	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-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，下列詞彙具有以下涵義：

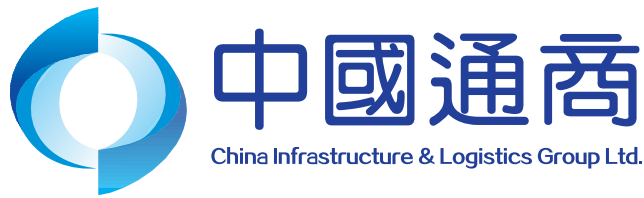
「資產估值報告」	指	由資產估值師於二零二三年九月三十日就鐘祥市中基100%股權出具日期為二零二三年十一月二十四日的資產估值報告，有關內容載列於本通函附錄一；
「資產估值師」	指	北京仁達房地產土地資產評估有限公司；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	中國通商集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為01719；
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義；
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	武漢中基根據股權轉讓協議向湖北港口漢江出售銷售股權；
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，其通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁；
「股權轉讓協議」	指	由武漢中基、湖北港口漢江與鐘祥市中基就(其中包括)出售銷售股權而訂立日期為二零二三年十一月二十四日之股權轉讓協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋義

「湖北港口」	指	湖北港口集團有限公司(前稱武漢港航發展集團有限公司及湖北省港口集團有限公司)，一家國有企業，於最後實際可行日期為本公司之控股股東；
「湖北港口漢江」	指	湖北港口集團漢江有限公司，一家於中國成立之有限公司；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及出售事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃就股權轉讓協議及出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	(i)湖北港口及其聯繫人；及(ii)涉及出售事項或在當中擁有權益之任何其他人士以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月二十一日，即本通函付印前為確定其中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，經不時修訂及修改；
「標準守則」	指	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，其已獲本公司採納為董事進行證券交易的行為準則；
「百分比率」	指	具上市規則賦予之涵義；
「物業估值報告」	指	由物業估值師就鐘祥市中基的物業於二零二三年九月三十日的市值出具日期為二零二三年十二月二十九日的物業估值報告，有關內容載列於本通函附錄二；
「物業估值師」	指	中誠達行(香港)有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；

釋義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售股權」	指	鐘祥市中基之60%股權，為股權轉讓協議之標的事項；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「武漢中基」	指	武漢中基通用港口發展有限公司，一家於中國成立之有限公司；
「鐘祥市交通投資」	指	鐘祥市交通投資有限公司，一家於中國成立之有限公司；
「鐘祥市中基」	指	鐘祥市中基港口發展有限公司，一家於中國成立之有限公司；及
「%」	指	百分比



China Infrastructure & Logistics Group Ltd.
中國通商集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1719)

執行董事：
周薇女士(主席)
喬雲先生

總辦事處：
香港中環
安慶臺1號
安慶大廈7樓A室

非執行董事：
徐傲凌先生
李偉先生

獨立非執行董事：
鄒國強先生
付新平先生
毛振華博士

敬啟者：

**(1)有關出售附屬公司之
須予披露及關連交易
及
(2)股東特別大會通告**

I. 緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十一月二十四日的公告，內容有關股權轉讓協議。本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)出售事項的進一步詳情；(ii)載有獨立董事委員會就出售事項致獨立股東的意見及推薦建議的函件；(iii)滋博資本就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開股東特別大會的通告的資料。

II. 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零二三年十一月二十四日

訂約方

- (1) 武漢中基(作為賣方)；
- (2) 湖北港口漢江(作為買方)；及
- (3) 鐘祥市中基(作為目標公司)。

標的事項

根據股權轉讓協議項下之條款及條件，武漢中基有條件同意出售而湖北港口漢江有條件同意購買銷售股權(相當於鐘祥市中基60%股權)。

代價及付款條款

出售事項的代價為人民幣69,576,900元。代價應由湖北港口漢江以現金按以下方式向武漢中基支付：

- (i) 人民幣3,478,845元(即總代價之5%)應由湖北港口漢江於股權轉讓協議生效後30個工作日內向武漢中基支付；及
- (ii) 人民幣66,098,055元(即代價之餘額)應由湖北港口漢江於銷售股權的持股變更登記完成後5日內向武漢中基支付。

出售事項的代價乃由武漢中基與湖北港口漢江經公平磋商後按正常商業條款釐定，並已參考鐘祥市中基截至二零二三年九月三十日的股權評估價值人民幣115,961,500元。

鐘祥市中基截至二零二三年九月三十日之股權評估價值為人民幣115,961,500元，其乃根據資產估值師以資產基礎法出具之資產估值報告所得出，並載於資產估值報告。

董事會函件

生效日期

股權轉讓協議於有關訂約方加蓋公司印章及取得所有相關批准之日起生效。

先決條件

股權轉讓協議須待獨立股東按照上市規則於股東特別大會上批准股權轉讓協議項下擬進行的交易並獲湖北港口漢江股東批准後方告完成。

於最後實際可行日期，上述條件尚未達成。

完成

有關鐘祥市中基股東的變更登記手續應於股權轉讓協議生效及相關批准文件出具後10日內向國家工商管理總局轄下相關部門完成。

III. 有關鐘祥市中基之資料

於最後實際可行日期，鐘祥市中基由本公司及鐘祥市交通投資(一家於中國的國有企業)分別持有60%及40%權益，其為一家於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。該公司主要從事運輸基礎設施的投資、建設、開發、營運及管理、集裝箱碼頭的建設及開發、集裝箱的裝卸、轉運、儲存及托管、配載及拆箱、清潔以及維護、其他貨物之裝卸、轉運、儲存及托管、保稅倉儲及物流、公路運輸、國際國內貨物運輸代理、集裝箱及其他貨物裝卸運輸相關業務以及貨運站經營、房屋租賃及物業服務。

鐘祥市中基根據中國企業會計準則所編製之截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 港元
除稅前純利／(虧損淨額)	(1,527,963.4)	(4,641,138.9)
除稅後純利／(虧損淨額)	4,965,842.12	(3,753,641.53)

董事會函件

於二零二二年十二月三十一日，鐘祥市中基的經審核資產淨值為約119,934,724.13港元。於二零二三年六月三十日，鐘祥市中基的未經審核資產淨值為約105,469,000港元。

IV. 有關武漢中基及湖北港口漢江之資料

武漢中基

武漢中基為本公司的全資附屬公司，其為一家於中國成立之有限公司。其主要從事運輸基礎設施的投資、營運及管理、陽邏通用碼頭的籌備、規劃及項目管理、集裝箱的裝卸、處理、儲存、托管、裝拆箱、清洗及維修、貨物的裝卸、處理、儲存及托管等。

湖北港口漢江

湖北港口漢江為湖北港口的全資附屬公司，其為一家於中國成立之有限公司。該公司主要從事港口營運、銷售煤及相關產品、普通貨物倉儲服務及無船承運服務。

V. 出售事項之財務影響及所得款項用途

於股權轉讓協議完成後，鐘祥市中基將由湖北港口漢江及鐘祥市交通投資分別持有60%及40%權益，而鐘祥市中基將不再為本公司之附屬公司，且其財務業績將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

根據出售事項的代價，本公司預期就出售銷售股權確認除稅前出售收益約5,818,473.87港元（未扣除成本及開支），即出售事項的代價與銷售股權於二零二三年九月三十日的未經審核賬面值之間的差額。

出售事項對本集團綜合財務報表所帶來的實際影響須待審核。

本公司擬使用出售事項之所得款項償還貸款以及用於本集團核心業務之日後發展。

VI. 進行出售事項之理由及裨益

本集團之主要業務為投資、發展、營運及管理集裝箱及其他港口，以及主要透過其多個港口提供港口相關物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易服務。透過出售出現虧損的附屬公司，本公司將獲得資金尋求更多發展機會，並拓展本集團的核心業務。出售事項亦將提升本公司的盈利能力。

董事會函件

因此，董事（獨立非執行董事除外，其意見將會載列於通函的獨立董事委員會函件內）認為，股權轉讓協議的條款及出售事項（包括代價）屬公平合理，並按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

VII. 上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守通知及公告之規定。

於最後實際可行日期，湖北港口漢江為湖北港口（本公司的控股股東，持有本公司已發行股本總額約74.98%）的附屬公司，故為湖北港口之聯繫人。根據上市規則第14A章，湖北港口漢江為本公司的關連人士，而由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%，且出售事項之總代價高於10,000,000港元，故出售事項構成本公司的關連交易，並須遵守報告、公告、通函及獨立股東批准之規定。

VIII. 放棄就董事會決議案投票以及於股東特別大會上放棄投票

由於執行董事周薇女士為本公司控股股東及湖北港口間接全資附屬公司湖北港口（香港）國際有限公司的董事。彼被視作於股權轉讓協議中擁有權益，因此已就批准股權轉讓協議之董事會決議案放棄投票。除前述者外，概無董事於股權轉讓協議中擁有任何重大權益，並須就有關股權轉讓協議之董事會決議案放棄投票。

鑑於湖北港口於股權轉讓協議中的權益，持有本公司約74.98%股權的本公司控股股東湖北港口及其聯繫人將就有關股權轉讓協議之董事會決議案於股東特別大會上放棄投票。

IX. 股東特別大會

本公司擬於二零二四年一月十九日（星期五）上午十時正假座中國湖北省武漢市新洲區陽邏街平江大道特8號武漢國際集裝箱有限公司行政樓三樓會議室召開股東特別大會。

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。

董事會函件

倘閣下擬委任受委代表出席股東特別大會，務請填妥隨附之代表委任表格，並不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時親身交回或郵寄至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。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，惟在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。

X. 推薦意見

本公司已委任滋博資本為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。滋博資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第11至第26頁。由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。載有獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立股東之推薦意見的函件載於本通函第10頁。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載列於本通函所載獨立董事委員會函件內)認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

XI. 暫停辦理股份過戶登記手續

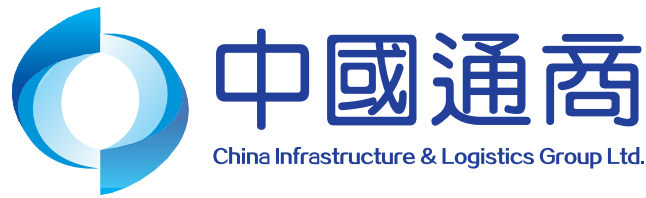
為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年一月十六日(星期二)至二零二四年一月十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年一月十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中國通商集團有限公司
執行董事兼主席
周薇女士
謹啟

二零二三年十二月二十九日



China Infrastructure & Logistics Group Ltd.
中國通商集團有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1719)

敬啟者：

**有關出售附屬公司之
須予披露及關連交易**

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易提供意見，有關詳情載於日期為二零二三年十二月二十九日中致股東通函（「**通函**」）所載之董事會函件內，而本函件構成通函其中一部分。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。

浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易向吾等提供意見。浚博資本的函件載於通函第11至26頁。

經考慮股權轉讓協議之條款及條件、浚博資本提出的意見以及彼等就達至其意見所考慮的主要因素及理由，吾等認為股權轉讓協議之條款及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

鄒國強先生
獨立非執行董事

付新平先生
獨立非執行董事
謹啟

毛振華博士
獨立非執行董事

二零二三年十二月二十九日

滋博資本函件

以下為獨立財務顧問滋博資本就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



滋博資本有限公司

敬啟者：

有關出售附屬公司之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二三年十二月二十九日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」（「**董事會函件**」），而本函件為其中一部分。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。

於二零二三年十一月二十四日，武漢中基、湖北港口漢江及鐘祥市中基訂立股權轉讓協議，據此，武漢中基有條件同意出售而湖北港口漢江有條件同意購買銷售股權（相當於鐘祥市中基60%股權），代價為現金人民幣69,576,900元（「**代價**」）。於股權轉讓協議完成後，鐘祥市中基將由湖北港口漢江及鐘祥市交通投資分別持有60%及40%權益，而鐘祥市中基將不再為 貴公司之附屬公司，且其財務業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。

滋博資本函件

由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成 貴公司之須予披露交易，並因此須遵守通知及公告之規定。

於最後實際可行日期，湖北港口漢江為湖北港口（ 貴公司的控股股東，持有 貴公司已發行股本總額約74.98%）的附屬公司，故為湖北港口之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，湖北港口漢江為 貴公司的關連人士。由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%，且代價高於10,000,000港元，故出售事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的報告、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於湖北港口被視為於股權轉讓協議中擁有重大權益，故湖北港口及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除本函件所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

由全體三名獨立非執行董事（即鄒國強先生、付新平先生及毛振華博士）組成的獨立董事委員會經已成立，以就(i)股權轉讓協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)股權轉讓協議的條款是否按正常商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益以及如何投票向獨立股東提供意見。吾等（滋博資本）已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、武漢中基、湖北港口漢江、鐘祥市中基或湖北港口並無擁有可能合理被視作與吾等的獨立性有關之任何關係或權益。吾等曾就(i)中國國際金融香港證券有限公司為及代表湖北港口（香港）國際有限公司作出無條件強制性現金要約以收購 貴公司全部已發行股份（詳情載於 貴公司日期為二零二二年三月四日的綜合文件）；及(ii)重續有關二零二三年綜合港口物流服務框架協議的持續關連交易（詳情載於 貴公司日期為二零二三年六月九日的通函），擔任 貴公司獨立董事委員會之獨立財務顧問。除此之外，於過往兩年內， 貴集團、武漢中基、湖北港口漢江、鐘祥市中基或湖北港口與吾等之間概無任何委聘或關連關係。除就本次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，並無存在吾等收取 貴集團或出售事項任何其他訂約方任何費用或利益的其他安排。因此，根據上市規則第13.84條的規定，吾等獨立於 貴公司，故吾等符合資格就出售事項提供獨立意見。

滋博資本函件

吾等意見之基準

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團所提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等表達或通函所載或提述的聲明及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層的所有信念、意見及意向陳述以及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供的資料或聲明於作出時及直至通函日期為止在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份。

吾等認為吾等已審閱現時可得之充足資料，並已確證及證實本函件所提述之任何公開資料以達致知情見解，並可倚賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之聲明或表達之意見進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、鐘祥市中基或任何彼等各自之主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於考慮股權轉讓協議之條款及其項下擬進行的交易是否屬公平合理時，吾等考慮及以下主要因素及理由：

1. 貴集團之資料

貴集團之主要業務為投資、發展、營運及管理集裝箱及其他港口，以及主要透過多個港口(包括位於中國湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港及石牌港)提供港口相關物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易業務。

溢博資本函件

以下載列 貴集團(i)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零二一財年」及「二零二二財年」)之綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零二二財年之年報；及(ii)截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月(分別為「二零二二年六個月」及「二零二三年六個月」)之綜合財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零二三年六個月之中期報告(「二零二三年中期報告」)：

(i) 財務表現

	二零二一財年	二零二二財年	二零二二年 六個月	二零二三年 六個月
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
持續經營業務				
收入	247,671	319,535	129,924	186,813
– 碼頭服務	81,085	101,697	55,677	54,396
– 綜合物流服務	42,177	61,067	29,241	25,137
– 物業業務	14,963	8,901	4,575	5,308
– 集裝箱處理、儲存及其他服務	22,626	25,384	11,411	19,055
– 散雜貨處理服務	18,685	5,171	3,727	1,475
– 供應鏈管理及貿易業務	68,135	117,315	25,293	81,442
毛利	54,323	85,371	48,160	43,718
其他收入	30,025	6,201	5,817	2,816
投資物業之公平值變動	72,799	25,785	28,841	(6,893)
一般及行政開支	(75,484)	(32,550)	(17,918)	(15,897)
其他營運開支	(28,858)	(30,441)	(17,305)	(14,789)
融資成本－淨額	(23,869)	(19,833)	(14,494)	(8,064)
出售附屬公司之虧損	(5,988)	–	–	–
分佔聯營公司之溢利／(虧損)	139	(796)	(817)	(631)
除所得稅前溢利	23,087	33,737	32,284	260
所得稅(開支)／抵免	(4,297)	(12,824)	(9,532)	1,220
年／期內溢利	18,790	20,913	22,752	1,480
股東應佔溢利	21,650	20,775	23,641	1,169

滋博資本函件

二零二二財年與二零二一財年比較

貴集團之收入由二零二一財年約247,700,000港元增加約29.0%至二零二二財年約319,500,000港元。有關增加乃主要歸因於(a)來自碼頭服務收入增加約25.4%，主要由於武漢陽邏港處理的集裝箱吞吐量增加，以及湖北港口自二零二二年一月完成收購 貴集團控制性權益及陽邏港區一期、二期及三期完成整合後，降價競爭已經不再存在，本地貨物集裝箱及轉運集裝箱之標準費率增加；(b)來自綜合物流服務收入增加約44.8%，主要由於武漢陽邏港業務量有所上升所致；及(c)來自供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加約72.2%，主要由於自二零二二年九月起開展大米及碎米貿易業務。

貴集團的毛利與收入增加一致(尤其是來自毛利率相對較高之碼頭服務收入增加)，由二零二一財年約54,300,000港元增加約57.2%至二零二二財年約85,400,000港元。

貴集團於二零二二財年錄得股東應佔溢利約20,800,000港元，較二零二一財年約21,700,000港元減少約4.0%，主要歸因於(a)主要由於授予 貴集團若干附屬公司的政府補貼減少，導致其他收入減少約23,800,000港元；(b)主要由於二零二二財年武漢的倉庫物業租金增長幅度下降，導致投資物業之公平值收益減少約47,000,000港元；及(c)主要由於若干附屬公司的應課稅溢利增加，導致所得稅開支增加約8,500,000港元。有關減少部分被(a)上文所述的收入及毛利增加；(b)一般及行政開支減少約42,900,000港元，主要由於二零二二財年人員結構優化及收緊開支控制；及(c)於二零二一財年出售附屬公司虧損約6,000,000港元(其於二零二二財年屬非經常性)所抵銷。

二零二三年六個月與二零二二年六個月比較

貴集團之收入由二零二二年六個月約129,900,000港元增加約43.8%至二零二三年六個月約186,800,000港元。有關增加主要歸因於(a)來自供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加約222.0%，主要由於自二零二二年九月起開展大米及碎米貿易業務，以及二零二三年六個月市場對玉米的需求旺盛；及(b)來自武漢陽邏港的集裝箱處理、儲存及其他服務收入增加約67.0%。

溢博資本函件

儘管期內收入增加，惟 貴集團毛利率由二零二二年六個月約37.1%下降至二零二三年六個月約23.4%，導致 貴集團毛利由二零二二年六個月約48,200,000港元減少約9.2%至二零二三年六個月約43,700,000港元。毛利率下跌乃主要由於毛利率相對較低之供應鏈管理及貿易業務收入大幅增加及毛利率相對較高之碼頭服務收入減少所致。

於二零二三年六個月， 貴集團股東應佔溢利約為1,200,000港元，較二零二二年六個月約23,600,000港元減少約95.1%。該減少乃主要歸因於(a)上文所述的毛利減少；(b)主要由於授予 貴集團若干附屬公司的政府資助減少，導致其他收入減少約3,000,000港元；及(c)主要由於沙洋港毗鄰之物流中心倉庫物業的市場租金水平下降，導致投資物業公平值虧損約6,900,000港元。有關減少部分被(a)融資成本淨額減少約6,400,000港元，主要由於 貴集團於二零二三年六個月償還利率較高的銀行借款；及(b)二零二二年六個月所得稅開支約9,500,000港元轉為二零二三年六個月所得稅抵免約1,200,000港元，主要由於 貴集團若干附屬公司的應課稅溢利及由投資物業公平值虧損所產生的遞延稅項資產減少以及應收款項預期信貸虧損增加所抵銷。

溢博資本函件

(ii) 財務狀況

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二二年 千港元 (經審核)	六月三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產，包括：	1,533,875	1,395,489	1,328,669
投資物業	895,932	851,229	806,976
物業、廠房及設備	568,514	495,420	472,304
流動資產，包括：	150,082	200,515	212,524
應收賬款及其他應收款項	97,782	99,996	113,750
現金及現金等價物	31,127	86,298	61,705
總資產	1,683,957	1,596,004	1,541,193
流動負債，包括：	442,911	439,597	428,790
應付賬款及其他應付款項	175,784	149,561	157,694
其他借款	103,935	154,098	149,072
來自最終控股公司之貸款	-	113,555	112,380
流動負債淨額	(292,829)	(239,082)	(216,266)
非流動負債，包括：	291,871	274,841	271,376
其他借款	124,722	152,640	144,806
遞延稅項負債	115,637	112,203	105,454
總負債	734,782	714,438	700,166
股東應佔權益	829,939	776,544	740,120

於二零二三年六月三十日，貴集團總資產約為1,541,200,000港元，其主要包括(a)投資物業約807,000,000港元，即於漢南港之港口及倉庫、沙洋港毗鄰之物流中心及武漢陽邏港之一個堆場及若干倉庫；(b)物業、廠房及設備約472,300,000港元；(c)應收賬款及其他應收款項約113,800,000港元；及(d)現金及現金等價物約61,700,000港元。

於二零二三年六月三十日，貴集團總負債約為700,200,000港元，其主要包括(a)銀行借款約293,900,000港元；(b)應付賬款及其他應付款項約157,700,000港元；(c)

滋博資本函件

來自最終控股公司之貸款約112,400,000港元，其為無抵押、按年利率3.85%計息及須於一年內償還；及(d)遞延稅項負債約105,500,000港元。

於二零二三年六月三十日，貴集團錄得流動負債淨額約216,300,000港元及股東應佔權益約740,100,000港元。

2. 有關湖北港口漢江之資料

湖北港口漢江為湖北港口的附屬公司，其為一家於中國成立之有限公司。該公司主要從事港口營運、銷售煤及相關產品、普通貨物倉儲服務及無船承運服務。

3. 有關鐘祥市中基之資料

於最後實際可行日期，鐘祥市中基由貴公司及鐘祥市交通投資(一家於中國的國有企業)分別持有60%及40%權益，其為一家於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。該公司主要從事運輸基礎設施的投資、建設、開發、營運及管理、集裝箱碼頭的建設及開發、集裝箱的裝卸、轉運、儲存及托管、配載及拆箱、清潔以及維護、其他貨物之裝卸、轉運、儲存及托管、保稅倉儲及物流、公路運輸、國際國內貨物運輸代理、集裝箱及其他貨物裝卸運輸相關業務以及貨運站經營、房屋租賃及物業服務。

鐘祥市中基根據中國企業會計準則所編製之二零二一財年及二零二二財年之經審核綜合財務資料概要如下：

	二零二一財年 港元 (經審核)	二零二二財年 港元 (經審核)
除稅前虧損淨額	(1,527,963.4)	(4,641,138.9)
除稅後純利／(虧損淨額)	4,965,842.12	(3,753,641.53)

據貴集團管理層告知，鐘祥市中基錄得所得稅抵免約6,500,000港元，乃主要由於過往年度所得稅開支超額撥備所致。根據鐘祥市中基之管理賬目，預期鐘祥市中基將於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得虧損。於二零二三年九月三十日，鐘祥市中基之經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣112,600,000元及人民幣95,800,000元。

4. 進行出售事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，透過出售出現虧損的附屬公司（即鐘祥市中基），貴公司將獲得資金尋求更多發展機會，並拓展貴集團的核心業務。出售事項亦將提升貴公司的盈利能力。

誠如上文「1. 貴集團之資料」一節所述，貴集團一直面臨銀行借款及來自最終控股公司之貸款所產生的沉重利息負擔。從二零二一財年、二零二二財年及二零二三年六個月之股東應佔溢利減少以及於二零二三年六月三十日之流動負債淨額狀況可見，貴集團之財務表現不盡理想。為達致平穩業務增長及逐步降低貴集團之槓桿水平，董事會擬出售非核心及出現虧損的業務，且運用所得款項償還若干貸款，以減輕貴集團之財務成本負擔。出售事項將大幅減低貴集團未來之利息開支，並改善其財務狀況。

誠如二零二三年中期報告所披露，由於中國政府實施「十四五」規劃，各項穩經濟、振產業的各類經濟政策將逐步落地，預期在各項貿易協議有效持續釋放後，將有效提升國內進出口貿易之流轉，為港口提供新的機遇。貴集團將深度融入「一帶一路」和長江經濟帶中部崛起，著力打造具有更優服務品質、更強市場拓展、更高附加值的港口綜合體系。鑒於鐘祥市中基過往出現虧損的表現，出售事項將容許貴集團變現其於鐘祥市中基的投資，並容許貴集團更有效地重新分配其財務及其他資源至其核心業務，以改善貴集團之盈利能力，最終有助貴集團達至長遠成功，並為股東創造最大價值。經參考董事會函件，於出售事項完成後，預計貴公司將就出售銷售股權變現除稅前出售收益約5,800,000港元（未扣除成本及開支）。

經計及(i)出售事項使貴集團得以減輕其債務及利息負擔並改善其財務狀況；(ii)出售事項為貴集團提供機會，以專注於其主要業務及集中資源以提升其於港口業務領域的競爭力，並為貴集團的長遠成功作出貢獻；(iii)鐘祥市中基的虧損表現；及(iv)出售事項將不會對貴公司在可行及可持續水平上維持其業務的能力造成任何重大不利影響後，吾等認為，儘管出售事項並非於貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟仍屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

宏博資本函件

5. 股權轉讓協議之主要條款

股權轉讓協議之主要條款概要載列如下。獨立股東務請細閱董事會函件所披露之股權轉讓協議之進一步詳情：

- 日期 : 二零二三年十一月二十四日
- 訂約方 : (i) 武漢中基(作為賣方) ;
- (ii) 湖北港口漢江(作為買方) ; 及
- (iii) 鐘祥市中基(作為目標公司)
- 標的事項 : 根據股權轉讓協議項下之條款及條件, 武漢中基有條件同意出售而湖北港口漢江有條件同意購買銷售股權(相當於鐘祥市中基60%股權)。
- 代價及付款條款 : 代價為人民幣69,576,900元, 其應由湖北港口漢江以現金按以下方式向武漢中基支付 :
- (i) 人民幣3,478,845元(即代價之5%)應由湖北港口漢江於股權轉讓協議生效後30個工作日內向武漢中基支付 ; 及
- (ii) 人民幣66,098,055元(即代價之餘額)應由湖北港口漢江於銷售股權的持股變更登記完成後5日內向武漢中基支付。

代價乃由武漢中基與湖北港口漢江經公平磋商後按正常商業條款釐定, 並已參考鐘祥市中基截至二零二三年九月三十日的股權評估價值人民幣115,961,500元。

鐘祥市中基截至二零二三年九月三十日之股權評估價值為人民幣115,961,500元, 其乃根據資產估值師以資產基礎法出具之資產估值報告所得出。

滋博資本函件

生效日期 : 股權轉讓協議於有關訂約方加蓋公司印章及取得所有相關批准之日起生效。

先決條件 : 股權轉讓協議須待獨立股東按照上市規則於股東特別大會上批准股權轉讓協議項下擬進行的交易並獲湖北港口漢江股東批准後方告完成。

於最後實際可行日期，上述條件尚未達成。

完成 : 有關鐘祥市中基股東的變更登記手續應於股權轉讓協議生效及相關批准文件出具後10日內向國家工商管理總局轄下相關部門完成。

6. 鐘祥市中基之估值

誠如董事會函件所述，代價乃由武漢中基與湖北港口漢江經公平磋商後釐定，並已參考資產估值師採納資產基礎法對鐘祥市中基100%股權於二零二三年九月三十日評估的估值人民幣115,961,500元（「估值」）。資產估值報告全文及日期為二零二三年十一月二十四日的證書載於本通函附錄一，獨立股東務請細閱全文。

在評估估值的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 資產估值師的資格及工作範圍

吾等已與資產估值師進行面談，查詢彼等於估值中國類似公司方面的資格及經驗以及其獨立性。經審閱 貴公司與資產估值師的委聘書及資產估值師提供的其他相關資料後，吾等注意到，資產估值師為一間於中國進行估值工作的合資格資產評估公司，並獲中國財政部及中國證券監督管理委員會授權，而資產估值師的負責人於估值方面饒富經驗，且於估值中國類似資產方面具備足夠的資格及經驗。吾等亦已向資產估值師查詢有關彼等與 貴集團、武漢中基、湖北港口漢江、鐘祥市中基及湖北港口之間的獨立性，而據吾等了解，資產估值師乃獨立於 貴集團、武漢中基、湖北港口漢江、鐘祥市中基及湖北港口。資產估值師確認，除因彼等獲委任為資產估值師而向彼等支付或應向彼等支付的一般專業費用外，並不存在任何安排，致使

滋博資本函件

彼等將從 貴集團、武漢中基、湖北港口漢江、鐘祥市中基及湖北港口收取任何費用或利益。吾等亦已審閱資產估值師的委聘條款，尤其是彼等的工作範圍。吾等注意到，彼等的工作範圍就達成所需意見而言屬恰當，而工作範圍並無可能導致對資產估值師在資產估值報告中提供的保證程度產生不利影響的限制。吾等亦已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，就資產估值師及其估值工作履行工作。根據吾等與資產估值師的討論，吾等得悉資產估值報告已遵照相關中國監管規定及專業標準而編製。基於上述情況，吾等信納資產估值師的委聘條款，以及彼等進行估值的資格及經驗，且吾等認為資產估值師的工作範圍屬恰當。因此，吾等認為依賴彼等的工作及意見乃屬恰當。

(ii) 估值方法

吾等已審閱並與資產估值師討論為達致估值所採納之方法、基準及假設。吾等亦得悉，資產估值師已進行現場視察並作出相關查詢，以對鐘祥市中基進行估值。誠如資產估值報告所述，資產估值師已考慮三種市場普遍公認的方法(即市場法、收益法及資產基礎法)，並因以下考量採納資產基礎法：

- (a) 評估鐘祥市中基的估值方法乃根據(其中包括)上述估值方法各自的優點及局限、獲提供資料的數量及質量、可獲取數據的難易程度、相關市場資料的可得性、鐘祥市中基的業務性質、財務表現及財務狀況、專業判斷以及技術專長進行挑選；
- (b) 由於收益法需要大量不可觀察的主觀假設以得出(其中包括)詳細的營運資訊及長期財務預測，而估值高度依賴 貴集團管理層對鐘祥市中基備製的財務預測，故不考慮收益法；
- (c) 由於與鐘祥市中基的資產規模、資產結構、業務模式、經營範圍及盈利能力可資相比的上市公司或公司股權轉讓交易不足，故不考慮市場法；及
- (d) 資產基礎法使用被評估實體於估值基準日期的資產負債表，透過合理評估對象的各項可識別資產及負債的公平值，作為釐定該對象價值的基礎。其從企

滋博資本函件

業資產及負債的當前重組角度，估計其各項資產及負債，並概括該等估計以得出股東權益的價值。由於鐘祥市中基符合資產基礎法的要求，故資產基礎法能相對公平地反映鐘祥市中基全體股東的權益於估值基準日期的價值。

基於以上因素，吾等認同資產估值師的意見，認為採納資產基礎法以達致鐘祥市中基的市值屬公平合理。

(iii) 對鐘祥市中基進行估值所考慮之因素

根據資產估值報告，吾等注意到鐘祥市中基按資產基礎法計算的市值約為人民幣116,000,000元，較鐘祥市中基於二零二三年九月三十日的資產淨值增值約人民幣20,200,000元或21.1%。有關增值乃主要歸因於固定資產（包括構築物及設備資產）較其各自的賬面淨值增值約人民幣19,700,000元及人民幣500,000元。

就構築物（主要為碼頭平台（包括引橋）、臨時堆場及配套設施）的估值而言，資產估值師已考慮重置成本及標的資產的綜合成新率。在評估構築物估值的合理性時，吾等已與資產估值師進行磋商及已審閱相關詳細工作文件及計算電子表格，並注意到估計構築物重置成本時所考慮之因素包括工程建築安裝綜合成本、項目前期及其他開支及資金成本。吾等已審閱由兩名中國專業註冊一級造價工程師備製的工程預算，當中列出建築安裝綜合成本的詳細明細，包括（其中包括）於估值基準日期的建築材料成本及工人薪金以及運輸及安裝成本。有關構築物綜合建築成本乃主要根據完工圖、其他相關資料以及資產估值師進行的現場考察作出估計。項目前期及其他開支主要包括項目監測費、調查及設計費、建築單位管理費、招標代理費、可研費及環境影響評估費，乃經參考當地或工業定價準則釐定。就此，吾等已審閱中國財政部關於印發《基本建設項目建設成本管理規定》的通知（財建[2016]504號）。根據吾等的審閱，吾等注意到，資產估值師所採用的利率與該通知規定的指導利率一致。資金成本乃根據評估基準日期貸款利率及建築物的合理建築工期計算。資產估值師所採用的貸款利率乃參考中國人民銀行同期公佈的貸款優惠利率釐定。另一方面，標的資產的綜合成新率乃根據（其中包括）鐘祥市中基所持構築物的預期尚可

滋博資本函件

使用年限、已使用年限及狀況(如承載能力、主體強度、頂層維護)作出估計。根據吾等對公用領域該等構築物的預期使用年限進行的獨立市場研究，吾等注意到資產估值師所採用的預期使用年限與市場共識一致，即介乎30年至50年。

就設備資產的估值而言，資產估值師已考慮重置成本及標的資產的綜合成新率。估計設備重置成本時所考慮之因素包括(其中包括)於估值基準日期設備的市場採購價、運輸及安裝成本、前期及其他費用、本地或業界定價標準及經參考最優惠利率計算的融資成本。另一方面，標的資產的綜合成新率乃根據(其中包括)鐘祥市中基所持設備的預期尚可使用年限、已使用年限及狀況作出估計。

就鐘祥市中基其他資產及負債項目而言，吾等已將資產估值報告項下各項目之評估價值與鐘祥市中基於二零二三年九月三十日之經審核報告項下之賬面淨值進行核對，並無發現任何重大差異。

根據上文所述吾等對估值進行之評估及工作，吾等認為鐘祥市中基之資產及負債乃於估值項下按其公平值列賬，且吾等並無識別任何主要發現，致使吾等對達致估值的公平性及合理性產生質疑。經考慮(i)資產估值師之獨立性、資格及經驗；及(ii)選擇及應用估值方式乃經過合理籌備，吾等認為資產估值師已按公平合理基準進行估值。

滋博資本函件

下文載列鐘祥市中基於二零二三年之評估賬面值之概要，乃摘錄自資產估值報告：

	評估價值
	人民幣千元
流動資產	3,243.3
非流動資產，包括：	129,503.6
– 固定資產	124,381.1
流動負債	16,784.2
非流動負債	1.2
資產淨值	115,961.5
代價	
鐘祥市中基100%股權之估值	115,961.5
	(A)
計算代價之基準	115,961.5
	(B)
銷售股權(鐘祥市中基已發行股份總數的60%)	60%
	(C)
代價	69,576.9
	(B*C)
估值貼現	0.0%
	(B/A-1)

在評估代價是屬否公平時，吾等已與 貴集團管理層進行討論，並理解誠如上表所示，代價約人民幣69,600,000元乃參照鐘祥市中基100%股權之估值約人民幣116,000,000元釐定。由於銷售股權(相當於鐘祥市中基60%股權)之價值將為約人民幣69,600,000元，代價約人民幣69,600,000元相當於估值(經計及出售事項項下將予出售的鐘祥市中基60%股權)。

因此，經考慮(i)資產估值報告已獲合理編製；(ii)代價乃參照估值釐定，而代價相當於估值(經計及出售事項項下將予出售的鐘祥市中基60%股權)；及(iii)誠如上文「4. 進行出售事項之理由及裨益」一節所述進行出售事項之理由及裨益後，吾等認為代價屬公平合理。

滋博資本函件

7. 出售事項之財務影響

於股權轉讓協議完成後，鐘祥市中基將由湖北港口漢江及鐘祥市交通投資分別持有60%及40%權益，而鐘祥市中基將不再為 貴公司之附屬公司，且其財務業績將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。

誠如董事會函件所披露，預計於出售事項完成後， 貴公司將就出售銷售股權確認除稅前出售收益約5,800,000港元(未扣除成本及開支)，其為(i)代價；及(ii)銷售股權於二零二三年九月三十日之未經審核賬面值之間的差額。出售事項對綜合財務報表所帶來的實際影響須待 貴公司之核數師審核。

此外，預計 貴集團將自出售事項收取合共約人民幣69,600,000元。 貴集團擬使用出售事項之所得款項償還貸款以及用於 貴集團核心業務之日後發展。

意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由，吾等認為股權轉讓協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，儘管股權轉讓協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中訂立，惟仍符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

此 致

中國通商集團有限公司
香港中環
安慶臺1號
安慶大廈7樓A室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
滋博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二三年十二月二十九日

蔡丹義先生是滋博資本有限公司之持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有逾十年企業融資經驗。

以下為獨立註冊中國估值師北京仁達房地產土地資產評估有限公司就其對鐘祥市中基於二零二三年九月三十日的100%股權之估值而編製日期為二零二三年十一月二十四日的資產估值報告，以供載入本通函。

資產估值報告乃根據中國資產評估準則編製

**武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權涉及的
鐘祥市中基港口發展有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告**

仁達評報字[2023]第130167號

北京仁達房地產土地資產評估有限公司

二零二三年十一月二十四日

目錄

聲明	I-3
資產評估報告摘要	I-5
資產評估報告	I-10
一、 緒言	I-10
二、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的 其他資產評估報告使用人概況	I-10
三、 評估目的	I-15
四、 評估對象和評估範圍	I-16
五、 價值類型	I-18
六、 評估基準日	I-18
七、 評估依據	I-19
八、 評估方法	I-23
九、 評估程式實施過程和情況	I-35
十、 評估假設	I-38
十一、 評估結論	I-39
十二、 特別事項說明	I-41
十三、 資產評估報告的使用限制說明	I-43
十四、 資產評估報告日	I-44

聲明

- 一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。
- 三、 本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
- 四、 本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 五、 本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 六、 評估對象所涉及的資產、負債清單由委託人和相關當事人申報並經其採用簽字、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和相關當事人依法對其所提供資料的真實性、合法性、完整性負責；因委託人和相關當事人提供虛假或不實的法律權屬資料、財務會計資訊或者其他相關資料，資產評估專業人員履行正常核査程式未能發現而導致的法律後果應由委託人和相關當事人依法承擔責任。
- 七、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

- 八、 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露。執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算併發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍。資產評估專業人員不對資產評估對象的法律權屬提供保證。
- 九、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

**武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權涉及的
鐘祥市中基港口發展有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告摘要**

仁達評報字[2023]第130167號

北京仁達房地產土地資產評估有限公司接受中國通商集團有限公司的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程式，對武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權涉及的鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益在2023年9月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

- 一、 評估目的：根據《湖北港口集團有限公司會議紀要》([2023]21號)和《湖北港口集團有限公司總經理辦公會會議檔》([2023]第33次)檔，武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權，為此需對該經濟行為涉及的鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益價值在評估基準日2023年9月30日的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。
- 二、 評估對象：鐘祥市中基港口發展有限公司於評估基準日2023年9月30日的股東全部權益價值。
- 三、 評估範圍：鐘祥市中基港口發展有限公司於評估基準日的全部資產及負債。
- 四、 價值類型：市場價值。
- 五、 評估基準日：2023年9月30日。
- 六、 評估方法：資產基礎法。

七、 評估結論：

鐘祥市中基港口發展有限公司的股東全部權益價值評估值為11,596.15萬元(大寫金額為人民幣壹億壹仟伍佰玖拾陸萬壹仟伍佰元整)。具體如下：

鐘祥市中基港口發展有限公司評估基準日總資產賬面價值11,257.59萬元，評估價值13,274.69萬元，評估增值2,017.10萬元，增值率17.92%；總負債賬面價值1,678.54萬元，評估價值1,678.54萬元，無增減值；所有者權益賬面價值9,579.05萬元，評估價值11,596.15萬元，評估增值2,017.10萬元，增值率21.06%。資產基礎法評估匯總情況詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：萬元

專案名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
流動資產	324.33	324.33		
非流動資產	10,933.26	12,950.36	2,017.10	18.45
其中：固定資產	10,420.72	12,438.11	2,017.39	19.36
在建工程	184.19	183.90	-0.29	-0.16
使用權資產	1.15	1.15		
長期待攤費用	37.91	37.91		
遞延所得稅資產	289.29	289.29		
資產總計	11,257.59	13,274.69	2,017.10	17.92
流動負債	1,678.42	1,678.42		
非流動負債	0.12	0.12		
負債總計	1,678.54	1,678.54		
所有者權益	9,579.05	11,596.15	2,017.10	21.06

八、特別事項說明：

- (一) 本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價，也未考慮流動性對評估對象價值的影響。
- (二) 本次資產基礎法評估時未考慮非流動資產評估增減值可能涉及的所得稅對評估結論的影響。
- (三) 本次評估結論是被評估單位股東全部權益價值，股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。特提請報告使用者在引用本評估報告結論作為控股權或少數股權交易參考時，需在本評估結論基礎上考慮可能存在的控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價的影響。
- (四) 納入評估範圍的在建工程防洪護坡工程賬面值為暫估成本，該工程截至評估基準日尚未辦理竣工結算，被評估單位未提供該工程具體工程量數據，本次評估按賬面值暫估成本列示。
- (五) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形：
 1. 截至評估基準日，鐘祥市中基港口發展有限公司尚未取得港口經營許可證，提請評估報告使用人關注該事項對評估結論可能產生的影響。
 2. 岸線的審批是碼頭建設的前置條件，石牌港390米岸線是由原石牌港建設指揮部向交通部申報並獲得批復，不能辦理產權過戶，本次評估對該碼頭岸線不發表意見。
 3. 鐘祥市中基港口發展有限公司核心資產為碼頭平台，為通過資產轉讓獲得，並非自建，本次評估僅提供了工程竣工圖紙。另鐘祥港所佔用土地無產權證，依據鐘祥市中基港口發展有限公司蓋章出具的情況說明，2016年3月15日鐘祥石牌港與武漢東方建設簽訂《荊門市鐘祥港綜合碼頭陸域堆場配套工

程施工承包合同》，當時公司法人謝炳木決定在漢江大堤外灘塗地建設70畝作為碼頭臨時堆場。該70畝灘塗用地建設屬於自行建設，沒有產權，本次評估對該土地使用權不發表意見，提請報告使用人注意。

(六) 評估程式受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況：

1. 本次評估中，資產評估師未對各種設備在評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，資產評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查做出判斷。
2. 本次評估中，資產評估師未對各種建(構)築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，房屋、構築物評估結論是在假定被評估單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出判斷。

(七) 委託人和被評估單位提供了以下審計報告，具體如下：

機構名稱	報告名稱	報告編號	出具日期	審計意見
北京國富會計師事務所(特殊普通合夥)湖北分所	鐘祥市中基港口發展有限公司 2023年9月30日 資產、負債及所有者權益專項審計報告	國富鄂專字 [2023] 42021002 號無保留意見	2023年11月6日	無保留意見

上述審計報告為本資產評估報告的重要評估依據之一，如上述報告失真將會影響評估結論。

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效，即自2023年9月30日起至2024年9月29日止。

資產評估報告使用人應當充分考慮和關注本資產評估報告中所載明的假設條件、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估專案的詳細情況並正確理解和使用評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權所涉及的
鐘祥市中基港口發展有限公司
股東全部權益價值
資產評估報告**

仁達評報字[2023]第130167號

一、緒言

中國通商集團有限公司：

北京仁達房地產土地資產評估有限公司接受 貴公司的委託，按照有關法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程式，對武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權涉及的鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益在2023年9月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下。

二、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況

(一) 委託人概況

名稱：中國通商集團有限公司

類型：註冊非香港公司(香港上市)

董事長：周薇

註冊資本：200,000,000港元

成立日期：2004年6月10日

企業地址：香港中環安慶臺1號安慶大廈7樓A室

(二) 被評估單位概況

1. 基本資訊

統一社會信用代碼：91420881MA48FB0X3M

名稱：鐘祥市中基港口發展有限公司(以下簡稱「鐘祥港公司」)

類型：其他有限責任公司

法定代表人：鄭國佻

註冊資本：10000萬人民幣

成立日期：2016年11月11日

經營期限：2016年11月11日至無固定期限

住所：湖北省荊門市鐘祥市石牌鎮曾臺村二組1號

經營範圍：以自有資金對交通基礎設施的投資、建設、開發和經營管理；集裝箱碼頭建設開發；集裝箱的裝卸、轉運、儲存保管、裝拆箱、清洗、維修；其他貨物的裝卸、轉運、儲存保管；保稅倉儲物流；道路運輸；國際和國內貨物運輸代理；與集裝箱和其他貨物裝卸運輸有關的業務及貨運站的經營；房屋租賃和物業服務。(以上均不含危險品及國家專項規定)(涉及許可經營專案，應取得相關部門許可後方可經營)

2. 公司股東及持股比例、股權變更情況

鐘祥港公司由鐘祥市國有資產監督管理局獨立發起設立。2016年11月10日，鐘祥市國有資產監督管理局在鐘祥市工商行政管理局取得《企業名稱預先核准通知書》，註冊資本(金)10,000.00萬元(人民幣)，行業及行業代碼：商務

服務72，公司類型：有限責任公司(國有獨資)，註冊地址：鐘祥市郢中鎮承天大道西端21號，法人代表：鄧鵬。

2016年12月19日，鐘祥市國有資產監督管理局發函「鐘國資函[2016]7號《鐘祥市國有資產監督管理局關於市中基港口發展有限公司股權劃轉至市交通投資有限公司的函》將鐘祥港公司100.00%股權劃轉至鐘祥市交通投資有限公司。鐘祥港公司於2016年12月22日在鐘祥市工商行政管理局完成股東變更備案，股東變更為鐘祥市交通投資有限公司後，鐘祥港公司類型變為：有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)。

2016年12月27日，鐘祥港公司股東鐘祥市交通投資有限公司與武漢中基通用港口發展有限公司簽訂《股權轉讓協議》將鐘祥港公司60.00%的股權以52,810,100.00元轉讓給新股東武漢中基通用港口發展有限公司。並於當日在鐘祥市工商行政管理局完成了章程修訂、股權轉讓、股東董事監事法人等變更登記、備案手續，並領取新營業執照。本公司類型變為：有限責任公司(其他有限責任公司)，法人代表：謝炳木。

股東姓名(名稱)、出資及出資比例：

股東	出資	持股比例
武漢中基通用港口發展有限公司	6,000萬元	60.00%
鐘祥市交通投資有限公司	4,000萬元	40.00%

2017年12月19日，鐘祥港公司在鐘祥市工商行政管理局完成實收資本金實繳備案，鐘祥市交通投資有限公司以貨幣、實物實繳37,206,700.00元；武漢中基通用港口發展有限公司以貨幣實繳55,810,100.00元。完成備案後鐘祥港公司實收資本金93,016,800.00元。

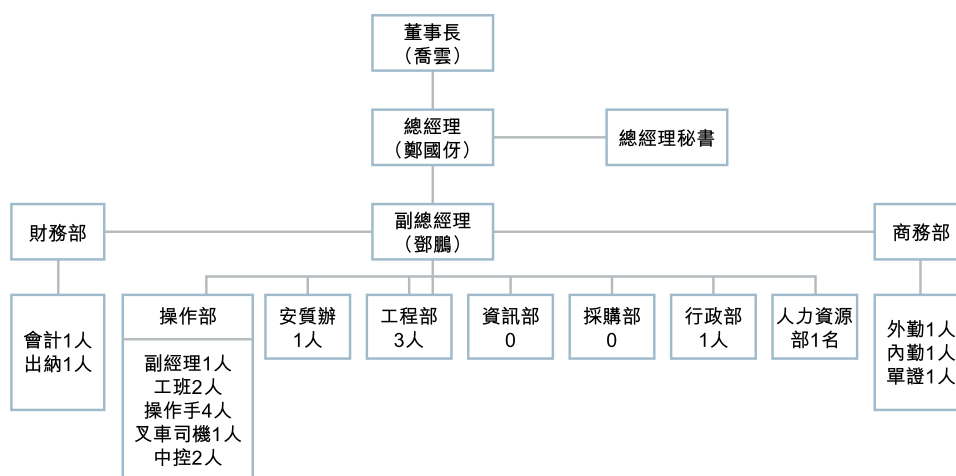
股東姓名(名稱)、出資額及出資方式：

股東	認繳出資	出資方式	實繳出資	持股比例
武漢中基通用 港口發展 有限公司	6,000萬元	貨幣、實物	5581.01萬元	60.00%
鐘祥市交通投 資有限公司	4,000萬元	貨幣、實物	3720.67萬元	40.00%

截至評估基準日，股權結構沒有變化。

3. 組織架構

漢江（鐘祥）港組織架構圖



4. 公司主要資產及生產經營狀況

鐘祥港公司現有員工23人，主要業務為集裝箱裝卸、散件雜貨裝卸、貨物代理，2023年1-9月完成集裝箱144標箱，散件雜貨19.3萬噸，貨種有青砂、水渣卸船；石料、噸包裝船，主營收入來源於散件雜貨裝卸。

鐘祥港公司主要資產為石牌港碼頭平台(含引橋)，主要資產概況如下：

石牌港碼頭平台(含引橋)工程於2014年9月開工建設，2016年12月完工，2018年辦理交工驗收，2016年12月28日開港試運營，現已建成四個千噸級泊位、70餘畝的臨時後方堆場。碼頭前沿已安裝40t門機二臺、7噸叉車一臺及環保設施設備，租用原WIT輪胎式龍門吊三臺，另電力部門投資岸電設備兩處，完成投資約1.2億元。佔用岸線390米，年設計通過能力為210萬噸。

5. 企業資產、財務和經營狀況

截止評估基準日2023年9月30日，鐘祥港公司賬面資產總額11,257.59萬元，負債總額1,678.54萬元，所有者權益9,579.05萬元。2023年度1-9月實現主營業務收入88.81萬元，利潤總額-341.78萬元，淨利潤-341.78萬元。鐘祥港公司三年一期的資產及財務狀況如下表：

單位：萬元

項目	2020年 12月31日	2021年 12月31日	2022年 12月31日	2023年 9月30日
流動資產	1,115.91	878.08	426.96	324.33
非流動資產	11,348.97	10,990.42	11,113.71	10,933.26
其中：固定資產	1,239.90	10,806.23	10,614.06	10,420.72
在建工程	10,109.07	184.19	184.19	184.19
使用權資產			4.60	1.15
長期待攤費用			39.58	37.91
遞延所得稅資產			289.29	289.29
資產總計	12,464.88	11,868.50	11,553.67	11,257.59
流動負債	1,299.48	1,012.08	1,635.16	1,678.42
非流動負債			0.12	0.12
負債總計	1,299.48	1,012.08	1,635.28	1,678.54
所有者權益	11,165.40	10,856.42	9,918.19	9,579.05

被評估單位三年一期的經營狀況如下表：

單位：萬元

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年1-9月
營業收入	433.14	1,074.41	420.77	88.81
利潤總額	-368.16	-106.37	-585.02	-341.78
淨利潤	<u>-368.16</u>	<u>-106.37</u>	<u>-490.83</u>	<u>-341.78</u>

上述財務數據中，2020年數據已經武漢市萬裏會計師事務所審計並出具了武萬裏審字[2021]A228號無保留意見的審計報告，2021年數據摘自鐘祥市中基港口發展有限公司未經審計財務報表，2022年數據已經致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計並出具了致同審字(2023)第420C004542號無保留意見的審計報告，2023年9月30日數據已經北京國富會計師事務所(特殊普通合夥)湖北分所審計並出具了國富鄂專字[2023]42021002號無保留意見的審計報告。

(三) 委託人和被評估單位之間的關係

被評估單位為委託人的四級子公司。

(四) 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人、武漢中基通用港口發展有限公司和國家法律、法規規定的資產評估報告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

三、評估目的

根據《湖北港口集團有限公司會議紀要》([2023]21號)和《湖北港口集團有限公司總經理辦公會會議檔》([2023]第33次)檔，武漢中基通用港口發展有限公司擬轉讓股權，為此需對該經濟行為涉及的鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益價值在評估基準日2023年9月30日的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

四、評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象為鐘祥市中基港口發展有限公司於評估基準日2023年9月30日的股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍為鐘祥市中基港口發展有限公司於評估基準日的全部資產及負債，其中總資產賬面價值11,257.59萬元，負債賬面價值1,678.54萬元，所有者權益賬面價值9,579.05萬元。各類資產及負債的賬面價值見下表：

資產評估申報匯總表

單位：萬元

專案名稱	賬面價值
流動資產	324.33
非流動資產，其中：	10,933.26
固定資產	10,420.72
在建工程	184.19
使用權資產	1.15
長期待攤費用	37.91
遞延所得稅資產	289.29
資產總計	11,257.59
流動負債	1,678.42
非流動負債	0.12
負債總計	1,678.54
所有者權益	9,579.05

評估基準日，評估範圍內的資產、負債賬面價值已經北京國富會計師事務所(特殊普通合伙)湖北分所審計，並出具國富鄂專字[2023]42021002號無保留意見審計報告。

(三) 評估範圍主要資產情況

企業申報的納入評估範圍的實物資產包括：存貨、構築物、設備類資產和在建工程，其中，構築物、機器設備及電子設備屬固定資產。

1. 存貨：為原材料，共計102項，其中原材料主要為鋼絲繩等，均存放於石牌港碼頭倉庫。
2. 固定資產－構築物：構築物的賬面值為93,788,988.29元。構築物包括碼頭平台(含引橋)、臨時堆場及配套設施，共計9項，均位於石牌港碼頭。其中，碼頭平台(含引橋)於2014年9月開工建設，2016年12月完工，2018年辦理交工驗收，結構類型為鋼混結構，設計使用年限為50年，碼頭平台長390米，寬24米，已建成4個千噸級泊位，佔用岸線390米，年設計通過能力為210萬噸。臨時堆場建成於2016年12月，結構類型為砼面，長370米，寬95米。
3. 固定資產－機器設備：機器設備的賬面值為10,375,329.36元。機器設備共計31項，主要為門座式起重機、7噸叉車、地磅等，均位於石牌港碼頭，可以正常使用。
4. 固定資產－電子設備：電子設備的賬面值為42,935.26元。電子設備共計61項，主要為電腦、印表機、空調等，分別位於公司各部門辦公區域內，可以正常使用。
5. 在建工程共計2項，主要為工索具庫房和防洪護坡工程，位於石牌港碼頭

(四) 企業申報的表外資產的類型、數量

本次評估被評估單位申報的表外資產為2項構築物，該2項構築物系公司籌建期間作為費用化列支，未計入固定資產科目，本次評估作為表外資產納入評估範圍。在評估基準日構築物可以正常使用，外觀一般。具體如下表：

序號	名稱	結構	建成年月	長度 (m)	寬度 (m)	高 (m)	計量 單位	建築面積 (m ²)
1	彩鋼房	鋼構	2016/12/15	9	4	2.8	m ²	36.00
2	彩鋼房	鋼構	2016/12/15	20	6	2.6	m ²	120.00
合計								<u>156.00</u>

(五) 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額(或者評估值)

本次評估沒有引用其他機構出具的報告結論。

委託人和被評估單位已承諾委託評估對象和評估範圍與經濟行為所涉及的評估對象和評估範圍一致。

五、價值類型

根據評估目的、市場條件及評估對象自身條件等因素，本評估專案選用的價值類型為市場價值。

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。

六、評估基準日

本報告評估基準日為2023年9月30日。

評估基準日是由委託人確定的，與資產評估委託合同約定的評估基準日一致。

七、評估依據

(一) 經濟行為依據

1. 《湖北港口集團有限公司會議紀要》([2023]21號)和《湖北港口集團有限公司總經理辦公會會議檔》([2023]第33次)檔。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)；
2. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；
3. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號，根據2020年11月29日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》(中華人民共和國國務院令第732號)修訂)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年中華人民共和國主席令第5號)；
5. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)；
6. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
7. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國務院國有資產監督管理委員會國資委產權[2006]274號)；
8. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國務院國有資產監督管理委員會國資產權(2009)941號)；
9. 《關於印發《企業國有資產評估專案備案工作指引》的通知》(國務院國有資產監督管理委員會國資發產權[2013]64號)；

10. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議《關於修改〈中華人民共和國公司法〉的決定》)；
11. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議修正)；
12. 《中華人民共和國增值稅暫行條例》(國務院令第691號)；
13. 《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》(財政部、國家稅務總局令第65號)；
14. 《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》(財稅第[2016]36號)；
15. 《財政部稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》(財稅[2018]32號)；
16. 《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
17. 《湖北省企業國有資產評估管理辦法》(鄂國資產權(2020)2號)；
18. 《省政府國資委出資企業資產評估專案公示辦法》(鄂國資產權〔2020〕3號)；
19. 《關於印發《湖北省指導監督地方國資工作實施辦法》的通知》(鄂國資綜合〔2022〕61號)；
20. 其他相關的法律法規檔。

(三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則－資產評估程式》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則－資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
11. 《資產評估準則術語2020》(中評協〔2020〕31號)；
12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
13. 《資產評估機構業務品質控制指南》(中評協[2017]46號)；
14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
16. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019] 39號)

(四) 資產權屬依據

1. 主要設備購置合同、發票，以及有關協議、合同等資料；
2. 其他權屬檔。

(五) 評估取價依據

1. 被評估單位提供的《資產評估申報表》；
2. 中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率(LPR)；
3. 《湖北省市政工程消耗量定額及全費用基價表》(2018)；
4. 2023年9月份鐘祥市建築工程資訊價；
5. 企業提供的相關工程竣工結算資料；
6. 中經國際工程諮詢集團有限公司編制的工程預算編制書；
7. 企業提供的在建工程付款進度統計資料及相關付款憑證；
8. 企業提供的財務報表、審計報告等相關財務資料；
9. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價資訊資料；
10. 被評估單位提供的原始會計報表、財務會計經營方面的資料、以及有關協議、合同書、發票等財務資料；
11. 國家有關部門發佈的統計資料和技術標準資料及價格資訊資料，以及我公司收集的有關詢價資料和取價參數資料等；
12. 與此次資產評估有關的其他資料。

(六) 其他參考依據

1. 北京國富會計師事務所(特殊普通合夥)湖北分所出具的審計報告；
2. 評估專業人員現場察看和市場調查取得的與估價相關的資料。

八、評估方法

(一) 評估方法簡介

企業價值評估基本方法包括資產基礎法、收益法和市場法。

企業價值評估中的資產基礎法也稱成本法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。收益法是從企業獲利能力的角度衡量企業的價值，建立在經濟學的預期效用理論基礎上。

企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

(二) 評估方法的選擇

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、評估師也可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此本次評估適用資產基礎法。

本次評估僅採用了資產基礎法一種方法，未採用其他方法的理由如下：

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。收益法的基本前提為未來收益可以合理預測並用貨幣衡量，且未來收益的風險可以合理量化。

經分析，被評估單位2020年度、2021年度、2022年度以及2023年1-9月營業收入分別為433.14萬元、1,074.41萬元、420.77萬元和88.81萬元，淨利潤分別為-368.16萬元、-106.37萬元、-490.83萬元和-341.78萬元。被評估單位主要業務為集裝箱裝卸、散件雜貨裝卸、貨物代理，鑒於目前被評估單位經營的鐘祥港碼頭貨物吞吐量及使用率不高，且從被評估單位歷史年度財務數據上來看，收入波動較大，且均處於虧損狀態，評估人員無法對被評估單位未來的收益狀況和風險報酬情況等進行合理量化，因此本次評估未採用收益法進行評估。

市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。

由於被評估單位屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估企業相差較大，且評估基準日附近中國同一行業的可比企業的買賣、收購及合併案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，故本次評估不適用市場法。

經分析，評估基準日資產基礎法評估結果基本能反映該項股權的價值，因此本次評估僅採用了資產基礎法一種方法進行評估。

(三) 資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定評估對象價值的評估方法。

根據資產基礎法的原理，具體資產及負債評估過程如下：

1. 流動資產的評估

被評估單位流動資產包括貨幣資金、應收賬款、預付款項、其他應收款和存貨。

- (1) 貨幣資金：包括庫存現金、銀行存款，通過現金盤點、核實銀行對帳單、銀行函證等，以核實後的價值確定評估值。
- (2) 應收賬款：應收賬款在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，參照賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項，作為風險損失扣除後計算評估值；對於有確鑿根據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。
- (3) 預付款項：根據所能收回的相應貨物形成資產或權利的價值確定評估值。對於能夠收回相應貨物的或權利的，按核實後的賬面值作為評估值。對於那些有確鑿證據表明收不回相應貨物，也不能形成相應資產或權益的預付賬款，其評估值為零。
- (4) 其他應收款：

其他應收款在核實無誤的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額確定評估值。對於有充分理由相信全都能收回的，按全部應收款額計算評估值；對於可能收不回部分款項的，在難以確定收不回賬款的數額時，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，參照賬齡分析法，估計出這部分可能收不回的款項，作為風險損失扣除後計算評估值；對於有確鑿根據表明無法收回的，按零值計算；賬面上的「壞賬準備」科目按零值計算。

(5) 存貨

原材料：對於主要原材料採用市場法評估，分析其賬面價值合理性，對於入庫時間不長，市場價格變化不大的原材料以核實後的賬面值作為評估值。

2. 非流動資產的評估

(1) 構築物

構築物主要為碼頭平台(含引橋)、臨時堆場及配套設施，本次對構築物主要採用成本法進行評估。

成本法

評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

1) 重置成本的確定

由於被評估單位為增值稅一般納稅人，本次評估構築物重置成本均為不含稅價。

重置成本一般由建安工程造價、工程前期費用及其他費用、資金成本三部分組成。計算公式為：

重置成本 = 建安工程造價 + 工程前期及其他費用 + 資金成本

1 建安綜合造價

對於大型、價值高、重要的構築物採用重編預算法確定其建安綜合造價，即以待估建(構)築物竣工圖及相關資料，結合現場勘查結果，重新編製工程量清單，按現行工程預算定額、綜合費率，計算出評估基準日時的建安工程稅前造價。

對於價值量小、結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其建安綜合造價。

2 前期及其他費用的確定

前期費用及其它費用主要包括工程建設監理費、工程設計費、建設單位管理費等，計取內容及計算標準如下：

序號	費用名稱	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	取費基數	取費依據
一	建設單位管理費	1.38%	1.38%	總投資額	財建[2016]504號
二	勘察設計費	2.00%	1.89%	總投資額	市場價
三	工程監理費	1.74%	1.64%	總投資額	市場價
四	工程招投標代理服務費	0.24%	0.23%	總投資額	市場價
五	可行性研究費	0.11%	0.10%	總投資額	市場價
六	環境影響評價費	0.56%	0.53%	總投資額	市場價
	合計	<u>6.03%</u>	<u>5.77%</u>		

3 資金成本

資金成本根據評估基準日貸款利率和該類建築物的合理建設工期計算。貸款利率按同期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心計算並公佈的貸款市場報價利率(LPR)計算。建安綜合造價按資金均勻投入考慮，前期及其他費用按開始一次投入考慮。計算公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{建安綜合造價} \times \text{貸款利率} \times \text{建設工期} \times 1/2) + \text{前期及其他費用} \times \text{建設工期} \times \text{貸款利率}$$

式中：利率(LPR) = $Y_1 + (Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1) \times (X - X_1)$

其中：LPR：貸款利率

X：建設工期

Y：不同期間貸款利率LPR

2) 綜合成新率的確定

- 1 對於價值大、重要的構築物採用勘察成新率和年限成新率綜合確定，其計算公式為：

綜合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理論成新率 × 40%

其中：

理論成新率(%) = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

現場勘察成新率對主要構築物查閱竣工資料，了解其歷年來的維修、管理情況，並經現場勘察後，分別對建築物的結構、裝修、設備三部分進行打分，填寫成新率的現場勘察表，測算勘察成新率。

- 2 對於單價價值小、結構相對簡單的構築物，採用年限法並根據具體情況進行修正後確定成新率，計算公式：

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

3) 評估值的計算

評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

(2) 設備類資產

納入評估範圍的設備類資產包括機器設備和電子辦公設備兩大類。

根據本次評估目的、各類設備的特點、資料收集情況等相關條件，主要採用成本法進行評估。本次評估採用的計算公式為：

評估價值 = 重置成本 × 綜合成新率

1) 機器設備的評估

① 機器設備重置成本的確定

重置成本 = 設備購置價 + 運雜費 + 安裝調試費 + 基礎費用
+ 前期及其他費用 + 資金成本 - 可抵扣增值稅進項稅額

對於零星購置的小型設備，不需要安裝的設備，重置成本 = 設備購置價格 + 運雜費 - 可抵扣的增值稅進項稅。對於一些運雜費和安裝費包含在設備費中的，則直接用不含稅購置價作為重置價值。

(A) 設備購置價

對於大型關鍵設備，主要是通過向生產廠家諮詢評估基準日市場價格，或參考評估基準日近期同類設備的合同價確定購置價。

對於一般通用設備：主要參照國內市場同類型設備的現時市價。

對於小型設備主要是通過查詢評估基準日的市場報價資訊確定購置價；沒有市場報價資訊的設備，主要是通過參考同類設備確定購置價。

(B) 運雜費

以設備購置價為基礎，考慮生產廠家與設備所在地的距離、設備重量及外形尺寸等因素，按不同運雜費率計取。若設備費中已含運雜費則不再重複計算。

(C) 安裝調試費

根據設備的特點、重量、安裝難易程度，以購置價為基礎，按不同安裝費率計取，對無需安裝調試設備以及設備費中已含安裝調試費的則不再重複計算。

(D) 基礎費用

根據設備的特點，參照《機械工業建設專案概算編製辦法及各項概算指標》，以購置價為基礎，按不同費率計取。如設備不需單獨的基礎，在計算設備重置成本時不再考慮設備基礎費用。

(E) 前期及其他費用

前期及其他費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費等，是依據該設備所在地建設工程其他費用標準，結合本身設備特點進行計算。

前期及其他費用的取費基礎、費率及取費依據如下表所示：

序號	費用名稱	費率 (含稅)	費率 (不含稅)	取費基數	取費依據
一	建設單位管理費	1.38%	1.38%	總投資額	財建[2016]504號
二	勘察設計費	2.00%	1.89%	總投資額	市場價
三	工程監理費	1.74%	1.64%	總投資額	市場價
四	工程招投標代理服務費	0.24%	0.23%	總投資額	市場價
五	可行性研究費	0.11%	0.10%	總投資額	市場價
六	環境影響評價費	0.56%	0.53%	總投資額	市場價
	合計	<u>6.03%</u>	<u>5.77%</u>		

(F) 資金成本

對設備價值較高、購建週期超過6個月的機器設備計算資金成本。資金成本根據評估基準日貸款利率和機器設備的合理工期計算。貸款利率參照同期中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心計算並公佈的貸款市場報價利率(LPR)計算。設備購置價、運雜費和安裝調試費按資金均勻投入考慮，前期及其他費用按開始一次投入考慮。計算公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費用}) \times \text{貸款利率} \times \text{建設工期} \times 1/2 + \text{前期及其他費用} \times \text{建設工期} \times \text{貸款利率}$$

(G) 可抵扣增值稅進項稅額

被評估單位為增值稅一般納稅人，根據國家關於增值稅的相關政策，設備購建成本中的增值稅進項稅額可以抵扣。

可抵扣增值稅進項稅額 = 設備購置價進項稅額 + 運雜費進項稅額 + 安裝調試費進項稅額 + 基礎費進項稅額 + 前期及其他費用進項稅額

② 綜合成新率的確定

對大型、關鍵設備，採用勘察成新率和理論成新率按權重確定：

綜合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理論成新率 × 40%

(A) 勘察成新率

勘察成新率的確定主要以企業設備實際狀況為主，根據設備的技術狀態、工作環境、維護保養情況，依據現場實際勘察情況對設備分部位進行逐項打分，確定勘察成新率。

(B) 理論成新率

理論成新率根據設備的經濟壽命年限(或尚可使用年限)和已使用的年限確定。

理論成新率 = (經濟壽命年限 - 已使用的年限) / 經濟壽命年限 × 100%

對於已使用年限超過經濟壽命年限的設備，使用如下計算公式：

$$\text{理論成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

對於價值量低、結構輕巧、簡單、使用情況正常的設備，主要根據使用時間，結合維修保養情況，以使用年限法確定成新率。

③ 評估值的計算

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

2) 電子及辦公設備的評估

① 重置成本的確定

電子及辦公設備主要是企業辦公用電腦、印表機、空調及辦公傢俱等設備，由經銷商負責運送安裝調試，重置成本直接以不含稅市場採購價確定，市場採購價根據當地市場資訊及近期網上交易價確定。

② 成新率的確定

對於電子設備、空調設備、辦公傢俱等小型設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備同時參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。

③ 評估價值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(3) 在建工程

在建工程採用成本法評估。為避免資產重複計價和遺漏資產價值，結合在建工程特點，針對各項在建工程類型和具體情況，採用以下評估方法：

1) 未完工專案

該類主要包括防洪護坡工程。

根據其在建工程申報金額，經賬實核對後，剔除其中不合理支出的餘值作為評估值。

2) 已完工專案

該類主要包括工索具庫房。

對付清工程款項且確認無潛在負債的已完工程專案，按固定資產的評估方法進行評估。

3) 純費用類在建專案

該類主要包括後方堆場測量費。

純費用類在建專案無物質實體，經核實所發生的支付對未來將開工的建設專案是必需的或對未來的所有者有實際價值的，在確認其與關聯的資產專案不存在重複計價的情況下，以核實後賬面價值作為評估值，否則按零值處理。

(4) 使用權資產

納入本次評估的主要為鐘祥市石碑鎮曾臺村辦公樓使用權，經核實，其賬面記載的憑證與實際相符，且租金與市場接近，本次以核實後的價值確定評估值。

(5) 長期待攤費用

核實了被評估單位長期待攤費用相關核定辦法，以被評估單位評估基準日後還享有的資產和權力價值作為評估值。對於基準日後已無對應權利、價值或已經在其他資產中考慮的專案直接評估為零。對基準日後尚存對應權利或價值的待攤費用專案，按原始發生額和尚存受益期限與總攤銷期限的比例確定。

(6) 遞延所得稅資產

評估人員了解遞延所得稅資產的內容及相關計算過程，並根據對應科目的評估處理情況，重新計算確認遞延所得稅資產。

3. 負債的評估

被評估單位負債包括應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款、其他流動負債和遞延所得稅負債。

對被評估單位負債的評估，主要是進行審查核實，評估人員對相關的檔、合同、賬簿及相關憑證進行核實，確認其真實性後，以核實後的賬面值或根據其實際應承擔的負債確定評估值。

九、評估程式實施過程和情況

根據法律、法規和資產評估準則的相關規定，本次評估履行了適當的評估程式。評估人員於2023年10月28日至2023年11月24日對評估對象涉及的資產和負債實施了評估。主要評估程式實施過程和情況如下：

(一) 接受委託

我公司與委託人洽談，就評估目的、評估對象和評估範圍、價值類型、評估基準日、資產評估報告使用範圍、資產評估報告提交期限及方式、評估服務費及支付方式、評估工作各方參與人工作配合和協助等資產評估業務基本事項達成一致，簽訂資產評估委託合同，擬定評估計畫。

(二) 前期準備

針對本項目特點和資產分佈情況，我公司制定了資產評估方案，組建了評估團隊，實施了專案培訓。

1、 對被評估單位人員培訓

為使被評估單位的財務與資產管理人員理解並做好資產評估材料的填報工作，確保評估申報材料的品質，我公司派專人對被評估單位在資產評估材料準備及填報過程中碰到的問題進行解答。

2、 對評估人員培訓

為了保證評估專案的品質和提高工作效率，貫徹落實擬定的資產評估方案，我公司對專案團隊成員講解了專案的經濟行為背景、評估對象涉及資產的特點、評估技術思路和具體操作要求。

(三) 現場調查

評估人員於2023年10月28日至2023年11月24日對評估對象涉及的資產和負債進行了必要的清查核實，對被評估單位的生產經營管理狀況等進行了必要的現場調查。

1、 指導被評估單位填表和準備應向資產評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照資產評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的檔資料等。

2、 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產專案不

明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時回饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

3、 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

4、 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

5、 查驗產權證明文件資料

評估人員對評估範圍內資產的產權進行了調查，對權屬資料不完善、權屬資料不清晰的情況，提請企業核實。

(四) 收集資料

評估人員根據評估專案的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等管道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事方獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

(五) 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。專案負責人對各類資產評估初步結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

(六) 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，專案負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。專案負責人在內部審核完成後，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容交換意見，在獨立分析相關意見後，按我公司內部資產評估報告審核制度和程式進行修正調整，最後出具正式資產評估報告。

十、評估假設

(一) 基本假設：

1. 交易假設

交易假設是假設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

公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。所謂公開市場，是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭性的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的。資產交易雙方都有獲取足夠市場資訊的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是自願的、理智的，而非在強制或受限制的條件下進行。買賣雙方都能對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

3. 持續經營假設

持續經營假設是假設被評估單位以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會因為各種原因而停止營業，而是合法地持續不斷地經營下去。

(二) 一般假設：

1. 假設被評估單位所處國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化。
2. 假設國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化。

3. 假設和被評估單位相關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等評估基準日後不發生重大變化。
4. 假設無不可抗力及不可預見因素對被評估單位造成重大不利影響。
5. 假設委託人及被評估單位提供的資料(基礎資料、財務資料、運營資料、預測資料等)均真實、準確、完整，有關重大事項披露充分。

根據資產評估的要求，認定這些假設條件在評估基準日時成立，當上述假設條件發生變化時，本評估機構及資產評估師將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十一、評估結論

按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程式，對鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益在2023年9月30日的市場價值進行了評估，評估結論根據以上工作得出，評估結論如下：

經採用資產基礎法評估，鐘祥市中基港口發展有限公司評估基準日總資產賬面價值11,257.59萬元，評估價值13,274.69萬元，評估增值2,017.10萬元，增值率17.92%；總負債賬面價值1,678.54萬元，評估價值1,678.54萬元，無增減值；所有者權益賬面價值9,579.05萬元，評估價值11,596.15萬元，評估增值2,017.10萬元，增值率21.06%。資產基礎法評估匯總情況詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：萬元

專案名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
流動資產	324.33	324.33		
非流動資產	10,933.26	12,950.36	2,017.10	18.45
其中：固定資產	10,420.72	12,438.11	2,017.39	19.36
在建工程	184.19	183.90	-0.29	-0.16
使用權資產	1.15	1.15		
長期待攤費用	37.91	37.91		
遞延所得稅資產	289.29	289.29		
資產總計	11,257.59	13,274.69	2,017.10	17.92
流動負債	1,678.42	1,678.42		
非流動負債	0.12	0.12		
負債總計	1,678.54	1,678.54		
所有者權益	9,579.05	11,596.15	2,017.10	21.06

即：在評估基準日2023年9月30日鐘祥市中基港口發展有限公司股東全部權益價值評估值為11,596.15萬元(大寫金額為人民幣壹億壹仟伍佰玖拾陸萬壹仟伍佰元整)。

評估結論的使用有效期：本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效，即自2023年9月30日起至2024年9月29日止。

十二、特別事項說明

以下事項並非本公司評估人員執業水準和能力所能評定和估算，但該事項確實可能影響評估結論，提請本評估報告使用者對此應特別關注：

- (一) 本報告所稱「評估價值」系指我們對所評估資產在現有用途不變並持續經營，以及在評估基準日之狀況和外部經濟環境前提下，為本報告所列明的評估基準日和評估目的下對被評估資產價值的客觀公允反映，而不對其他用途負責。
- (二) 報告中的評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的市場價值，未考慮該等資產進行產權登記或權屬變更過程中應承擔的相關費用和稅項，也未對資產評估增值額作任何納稅調整準備。評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- (三) 本資產評估報告沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價，也未考慮流動性對評估對象價值的影響。
- (四) 本次資產基礎法評估時未考慮非流動資產評估增減值可能涉及的所得稅對評估結論的影響。
- (五) 本次評估結論是被評估單位股東全部權益價值，股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。特提請報告使用者在引用本評估報告結論作為控股權或少數股權交易參考時，需在本評估結論基礎上考慮可能存在的控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價的影響。
- (六) 在資產評估結果有效使用期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應當進行適當調整，而不能直接使用評估結論。
- (七) 納入評估範圍的在建工程防洪護坡工程賬面值為暫估成本，該工程截至評估基準日尚未辦理竣工結算，被評估單位未提供該工程具體工程量數據，本次評估價值按賬面值列示。

(八) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 截至評估基準日，鐘祥市中基港口發展有限公司尚未取得港口經營許可證，本次評估未考慮該事項對評估結論的影響，提請評估報告使用人注意。
2. 岸線的審批是碼頭建設的前置條件，石碑港390米岸線是由原石碑港建設指揮部向交通部申報並獲得批復，不能辦理產權過戶，本次評估未考慮該碼頭岸線對評估結論的影響，提請報告使用人注意。
3. 鐘祥市中基港口發展有限公司核心資產為碼頭平台，為通過資產轉讓獲得，並非自建，本次評估僅提供了工程竣工圖紙。另鐘祥港所佔用土地無產權證，依據鐘祥市中基港口發展有限公司蓋章出具的情況說明，2016年3月15日鐘祥石碑港與武漢東方建設簽訂《荊門市鐘祥港綜合碼頭陸域堆場配套工程施工承包合同》，當時公司法人謝炳木決定在漢江大堤外灘塗地建設70畝作為碼頭臨時堆場。該70畝灘塗用地建設屬於自行建設，沒有產權，本次評估未考慮該土地使用權對評估結論的影響，提請報告使用人注意。

(九) 評估程式受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況：

1. 本次評估中，資產評估師未對各種設備在評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，資產評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查做出判斷。
2. 本次評估中，資產評估師未對各種建(構)築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，房屋、構築物評估結論是在假定被評估單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出判斷。

(十) 委託人和被評估單位提供了以下審計報告，具體如下：

機構名稱	報告名稱	報告編號	出具日期	審計意見
北京國富會計師事務所(特殊普通合夥)湖北分所	鐘祥市中基港口發展有限公司 2023年9月30日 資產、負債及所有者權益專項審計報告	國富鄂專字[2023]42021002號無保留意見	2023年11月6日	無保留意見

上述審計報告為本資產評估報告的重要評估依據之一，如上述報告失真將會影響評估結論。

十三、資產評估報告的使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途；
- (二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任；
- (三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人；
- (四) 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。本評估意見僅作為資產評估報告使用人進行交易的價值參考依據，而不能取代資產評估報告使用人對交易價格的決定。

- (五) 本資產評估報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案後方可正式使用。
- (六) 本評估報告的全部或者部分內容被摘抄、引用或者被披露於公開媒體，需評估機構審閱相關內容，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外；
- (七) 本評估報告所揭示的評估結論僅對本專案對應的經濟行為有效，資產評估結果使用有效期為自評估基準日起一年，即評估基準日2023年9月30日至2024年9月29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。

十四、資產評估報告日

本資產評估報告日為2023年11月24日。

以下為獨立估值師中誠達行(香港)有限公司就 貴公司將出售物業截至二零二三年九月三十日之估值而編製以供載入本通函的函件、估值概要及估值報告全文。



中誠達行(香港)有限公司

香港特別行政區

九龍

尖沙咀

漆咸道南39號

鐵路大廈

25樓02室

電話：+852 2180 6460

www.valquestadvl.com

關於：中華人民共和國湖北省荊門市鐘祥石牌鎮鐘祥港碼頭平台(含引橋)及臨時堆場(「該物業」)的估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照中國通商集團有限公司(「貴公司」)之指示，對鐘祥市中基港口發展有限公司持有且 貴公司擬出售的位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值(更具體資料見隨附之估值報告)，吾等確認已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業截至二零二三年九月三十日(「估值日期」)之市場價值的意見。

估值基準

該物業按「市場價值」為基準進行估值。根據香港測量師學會發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)，「市場價值」定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日期進行公平交易之估計款額」。

市場價值被理解為資產或負債之估計價值，當中不計及買賣(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市場價值亦為賣方可合理獲得之最高價格及買方可合理獲得之最有利價格。此估計具體不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特別對價或優惠，或僅為特定業主或買方提供之任何價值因素)影響而上升或下跌之估價。

吾等確認相關估值及報告均根據香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定；香港測量師學會頒佈並於二零二零年一月三十一日生效之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)；及皇家特許測量師學會頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《皇家特許測量師學會估值－環球準則》(包含國際估值標準委員會之國際估值準則)進行。

一般估值假設

吾等於估值過程中，已假設該物業業主擁有對該物業之合法業權，並有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業。

吾等亦已假設該物業的開發已獲取相關政府當局的所有同意、批准及許可，而且該物業設計、建設及使用均符合當地規劃法規並已獲相關當局批准。

吾等於估值中並無考慮該物業附帶之任何抵押、按揭或欠款，或出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

吾等對該物業的估值不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、遞延條款合約、售後租回安排、合資經營、管理協議、銷售相關人士給予的特別對價或優惠，或僅為特定業主或買方提供之任何價值因素)影響而上升或下跌之估價。

估值方法

由於該物業之構築物性質特殊，目前並無直觀的可比市場銷售或租賃數據，故吾等已使用折舊重置成本法對該物業進行估值。

折舊重置成本之定義為「以其現代等價資產重置一項資產之當前成本，減實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化」。其以重置現有改善之當前成本估算為基礎，再減去實際損耗與各種相關形式之陳舊及優化撥備。該物業之折舊重置成本取決於有關業務是否具備足夠潛在盈利能力。

折舊重置成本法的主要輸入為所採用的單位重置成本及該物業的估計總使用年限。於估值過程中，吾等收集了與該物業有關的建築成本數據，並參照信譽良好的市場來源發佈的平均使用年限數據。進一步詳情請參閱估值報告章節。

資料性質及來源

吾等在相當程度上倚賴 貴公司提供的該物業資料，並在該物業的辨別、落成年份、使用情況、規劃批文、法定通知、地役權等問題上，均已接納有關建議。

吾等概無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求確認所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供足夠資料作出知情意見，且吾等概無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

業權調查

吾等已獲提供與該物業有關的文件及批准的摘錄，並於適用的情況下進行相關查詢。然而，吾等並無查核原件以核實 貴公司提供之副本是否遺漏任何更正。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等留意到該物業的維修狀況基本上合理符合其樓齡及用途，但吾等並無進行結構測量，惟吾等於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法彙報該物業是否不存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞，乃由於吾等並非可就此提供建議的合資格結構工程師。有關設施均未經測試。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該物業之尺寸或面積之準確性，惟已假設 貴公司向吾等提供之該等資料均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、規格及面積均為約數。

貨幣及匯率

除另有指明外，本報告中所呈列款額均為人民幣。

獨立性確認

吾等謹此確認中誠達行(香港)有限公司及以下簽署人均不存在會影響該物業合理估值，或合理被視為能影響本所作出公正意見的任何金錢利益或其它利益。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所指之獨立合資格估值師。

吾等之估值概要及隨附估值報告均載於下文。

此 致

香港
中環
安慶臺1號
安慶大廈
7樓A室
中國通商集團有限公司
董事會 台照

代表
中誠達行(香港)有限公司
董事總經理
聶志勇
中國房地產估價師學會會員
皇家特許測量師學會會員
香港測量師學會會員
謹啟

二零二三年十二月二十九日

附註：聶志勇先生為中國房地產估價師學會會員、皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有逾25年的中國內地、香港及其它海外國家之專業物業估值及顧問服務經驗。

估值概要**第一組 – 貴集團將於中國出售之物業**

編號	地址	於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
1.	湖北省荊門市鐘祥石牌鎮鐘祥港碼頭平台 (含引橋)及臨時堆場	113,460,000
		<hr/> 總計： 113,460,000 <hr/>

估值報告

第一組 – 貴集團將於中國出售之物業

物業	概況及年期	使用情況	於二零二三年 九月三十日 現況下的市值 人民幣
1. 中國湖北省荊門市鐘祥石牌鎮鐘祥港碼頭平台(含引橋)及臨時堆場	<p data-bbox="512 561 890 693">該物業包括位於鐘祥的鐘祥港碼頭平台(含引橋)及臨時堆場。鐘祥為湖北省下轄縣級市。該物業於二零一六年十二月落成。</p> <p data-bbox="512 736 890 832">該物業的碼頭平台沿鐘祥港390米岸線建造，可容納4個千噸級泊位。碼頭平台的總深度為24米。</p> <p data-bbox="512 874 890 1006">堆場包括一個13,000平方米的空集裝箱存儲區以及另外18,000平方米的裝載集裝箱存儲區。堆場總長370米，總寬95米。</p> <p data-bbox="512 1049 890 1283">漢江鐘祥港為港口、物流園、工業園三位一體的綜合性現代化港區。港區海岸線總長約15公里，港口總規劃面積25平方公里。該港口規劃建設21個千噸級泊位，設計年通過能力2,000萬噸。港口距漢口約330公里。</p>	截至估值日期，該物業由鐘祥市中基港口發展有限公司佔用，作業務運營用途。	113,460,000

附註：-

- (1) 根據湖北省發展和改革委員會發佈的批准文件－鄂發改交通(2012) 800號文件；以及另一份由湖北省交通運輸廳發佈的批准文件－交規劃發[2013] 312號文件，基於經批准的可行性研究，該物業的碼頭平台獲准建造。
- (2) 該物業的堆場於二零一六年建成，以滿足鐘祥市中基港口發展有限公司的業務運營需求。
- (3) 於估值中，吾等估計該物業之當前重置成本約為人民幣117,320,000元(不含增值稅)，該成本乃參考同類項目的現行建築成本得出。吾等隨後考慮了配套費用，包括初步費用及財務成本，因此該物業的新重置總成本估計約為人民幣129,450,000元。
- (4) 吾等對碼頭及平台的估計總使用年限為50年以及堆場的年限為30年，乃參考《資產評估常用方法與參數手冊》所載指引而得。採用直線折舊法計算該物業截至估值日期的折舊重置成本(按其實際樓齡計算)。
- (5) 該物業於二零二三年十二月十四日由擁有20年房地產估值經驗的註冊估值師Shi Tie-gang進行檢查。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏其他事項，致令本通函內之任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事及高級行政人員之權益及淡倉披露

於最後實際可行日期，董事及本公司高級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8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等各自被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 本公司之好倉

於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員擁有於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文彼等各自被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 其他權益

於最後實際可行日期，就董事所知，

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的之任何資產中直接或間接擁有任何權益；
- (ii) 概無董事為於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下的條文向發行人披露的公司董事或僱員；及

- (iii) 概無董事在本公司或其任何附屬公司所訂立存續且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東權益披露

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下之條文規定須向本公司披露或根據證券及期貨條例第324條的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票的任何類別股本面值中10%或以上權益。

姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持本公司 股份數目 (附註1、2)	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註3)
湖北港口	實益擁有人	好倉	1,293,429,911	74.98%
王凱歲先生	實益擁有人	好倉	132,312,615	7.67%
卓爾控股有限 公司	受控法團之權益 實益擁有人	好倉	86,428,000	5.01%

附註：

- 湖北港口由湖北港口集團有限公司(前稱武漢港航發展集團有限公司及湖北省港口集團有限公司)全資擁有，而其由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約82.8571%、咸寧市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%、鄂州市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%、黃岡市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%及黃石市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%。
- 根據於最後實際可行日期之1,725,066,689股本公司已發行股份計算。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何彼等之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之其他業務中擁有任何直接或間接權益(猶如彼等各自均被視作根據上市規則第8.10條所界定的控股股東)。

5. 董事服務合約

- (a) 周薇女士及徐傲凌先生各自己與本公司訂立委任函，初步為期三年，自二零二二年五月二十五日開始，薪金為零。有關委任函將持續，直至其中一方向另一方作出不少於兩個月的通知予以終止。
- (b) 付新平先生及鄒國強先生各自己與本公司訂立委任函，初步為期三年，自二零二二年五月二十五日開始，月薪分別為13,333港元及25,000港元。有關委任函將持續，直至其中一方向另一方作出不少於兩個月的通知予以終止。
- (c) 喬雲先生已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自二零二二年五月二十五日開始，月薪為30,000港元。有關服務合約將持續，直至其中一方向另一方作出不少於三個月的通知或支付三個月代通知金予以終止。
- (d) 李偉先生已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自二零二三年六月二十八日開始，薪金為零。有關服務合約將持續，直至其中一方向另一方作出不少於兩個月的通知予以終止。
- (e) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何並非於一年內屆滿或不可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所深知，本集團任何成員公司並無任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來，本公司之財務或交易狀況概無出現任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
滋博資本有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
北京仁達房地產土地資產評估有限公司	獨立註冊中國估值師
中誠達行(香港)有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，資產估值師滋博資本與物業估值師各自於本集團任何成員公司的股本中概無擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法執行)。資產估值師滋博資本與物業估值師各自已就刊發本通函發出同意書，同意以其現時之形式及內容載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，資產估值師滋博資本與物業估值師各自並無或並無曾經於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

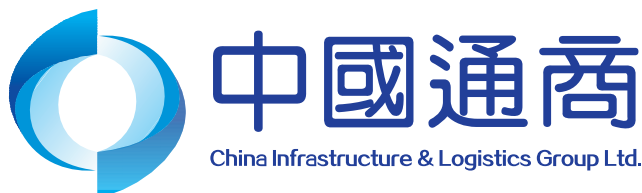
9. 展示文件

以下文件之副本將由本通函日期起計14日期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cilgl.com/>)刊發：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 資產估值報告；
- (c) 物業估值報告；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第10頁；

- (e) 宏博資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第11至26頁；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書；及
- (g) 本公司與周薇女士、徐傲凌先生、李偉先生、付新平先生、鄒國強先生及喬雲先生訂立的各份董事服務合約／委任函副本。

股東特別大會通告



China Infrastructure & Logistics Group Ltd.

中國通商集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

股東特別大會通告

茲通告中國通商集團有限公司(「**本公司**」)將於二零二四年一月十九日(星期五)上午十時正假座中國湖北省武漢市新洲區陽邏街平江大道特8號武漢國際集裝箱有限公司行政樓三樓會議室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，以考慮及酌情通過(不論會否作出修訂)以下決議案。

除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二三年十二月二十九日載有有關以下決議案詳情之通函(「**該通函**」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

謹此審議、認可、確認及批准股權轉讓協議之簽署、執行及實施；並授權本公司任何一位董事謹代表本公司簽立所有就股權轉讓協議得以執行及／或生效而言屬於必要或權宜的其他文件、文據及協議及採取一切必要或權宜的行動；謹此批准本集團任何成員公司(包括該等新成立或通過股權收購而投資的公司或其他組織)在其全權酌情視為適當或權宜且符合本公司及股東整體利益的情況下，並根據實際工作需要，商議、制定、簽署、修改、補充和執行與股權轉讓協議有關的所有文件(包括但不限於股權轉讓協議項下擬訂立的具體協議)並就簽立及實施股權轉讓協議而言屬必要之一切事宜和行動。」

承董事會命
中國通商集團有限公司
執行董事兼主席
周薇女士

香港，二零二三年十二月二十九日

股東特別大會通告

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票的股東有權委任另一人士為其受委代表代其出席大會並於會上投票；受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟如超過一名有關聯名登記持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則以上出席人士中在有關股份的本公司股東名冊排名首位者將唯一有權就有關股份投票。
3. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件(如有)(或其經公證核證副本)，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分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，本公司股東仍可按意願親身出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。
4. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二四年一月十六日(星期二)至二零二四年一月十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二四年一月十五日(星期一)下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

於本通告日期，董事會包括執行董事喬雲先生及周薇女士；非執行董事徐傲凌先生及李偉先生；以及獨立非執行董事鄒國強先生、付新平先生及毛振華博士。