

---

## 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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有能源國際投資控股有限公司之股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊機構或其他代理商，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購能源國際投資控股有限公司任何證券的邀請或要約。

---



**ENERGY INTERNATIONAL INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED**

**能源國際投資控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 353)

**主要及關連交易**  
**收購間接持有一間非全資附屬公司**  
**29.83% 普通股權之目標公司**

財務顧問



申萬宏源融資(香港)有限公司

---

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至24頁。

本公司已根據上市規則第14.44條，就買賣協議及其項下擬進行之收購事項自Cosmic Shine(直接持有575,431,372股股份，佔本公司已發行股本約53.25%)取得書面批准。因此，本公司將不會舉行股東大會以根據上市規則第14.44條批准買賣協議及其項下擬進行之收購事項。本通函寄發予股東僅供參考之用。

二零二五年四月十六日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 順東港務之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 有關順東港務之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 業務估值報告 .....	V-1
附錄六 — 物業估值報告	
(A) 有關投資物業的物業估值報告 .....	VIa-1
(B) 有關辦公樓的物業估值報告 .....	VIb-1
附錄七 — 國富浩華就投資物業估值的相關預測發出之報告 .....	VII-1
附錄八 — 申萬宏源就投資物業估值的相關預測發出之報告 .....	VIII-1
附錄九 — 一般資料 .....	IX-1

---

## 釋 義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方集團收購銷售股份
「亞太」或「估值師」	指	亞太資產評估及顧問有限公司，為獨立估值師
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行經營一般銀行業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假日及於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之任何日子)
「業務估值報告」	指	估值師就順東港務29.83%普通股權於二零二五年一月三十一日的評估價值編製之日期為二零二五年四月八日之報告，其全文載於本通函附錄五
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「普通股權」	指	順東港務的普通股東所持附帶投票權及普通股息權利的股權
「本公司」	指	能源國際投資控股有限公司，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353
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項

---

## 釋 義

---

「完成日期」	指	完成的日期，應為買賣協議項下的所有先決條件獲達成或滿足(除非另行獲豁免)後五(5)個營業日期間內的任何營業日或買方與賣方集團可能另行協定的其他較後日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	買方將就銷售股份向賣方集團支付的金額300,000,000港元(相當於約人民幣276,170,000元)
「Cosmic Shine」	指	Cosmic Shine International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，由曹晟先生(執行董事及董事會主席)、劉勇先生(執行董事及本公司行政總裁)及胡曉亮先生分別合法實益擁有50%、20%及30%權益
「國富浩華」	指	國富浩華(香港)會計師事務所有限公司，為本公司的申報會計師
「董事」	指	本公司董事
「載重噸」	指	港口載重噸，指港口可容納的船舶最大載重噸
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港特殊目的公司」	指	香港盈信有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「投資物業」	指	由順東港務擁有的東營港液體化工品泊位1號至6號及其他相關附屬設施
「最後實際可行日期」	指	二零二五年四月十日，即本通函刊發前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂及補充
「最後截止日期」	指	二零二五年十月三十一日或買方與賣方集團可能以書面方式協定的任何其他較後日期，即完成落實的最後日子
「辦公樓」	指	由順東港務擁有位於東營市黃河三角洲國際廣場3號的辦公樓
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣地區
「優先股權」	指	順東港務的優先股東所持受與優先股東達成的特別安排規限的股權。有關詳情，請參閱本通函董事會函件「買賣協議－收購事項的標的－順東港務的股權架構」
「該等物業」	指	投資物業及辦公樓
「物業估值報告」	指	估值師就該等物業於二零二五年一月三十一日的評估價值編製之日期為二零二五年四月八日之報告，其全文載於本通函附錄六
「買方」	指	Mission Achiever Limited，一間於薩摩亞註冊成立之國際公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「買賣協議」	指	買方、賣方集團及目標公司就收購事項訂立的日期為二零二五年四月八日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的100股股份，佔目標公司已發行股本總額的100%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「山東逸燦」	指	山東逸燦港務有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，截至最後實際可行日期，其直接持有順東港務44.83%的普通股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「申萬宏源」	指	申萬宏源融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關收購事項的財務顧問
「順東港務」	指	山東順東港務有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接非全資附屬公司。順東港務的股東分類為普通股東及優先股東，其中前者持有普通股權，而後者持有優先股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	信立創投有限公司，一間於二零二二年五月二十日於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，即香港特殊目的公司

---

## 釋 義

---

「估值報告」	指	業務估值報告及物業估值報告
「賣方」	指	黃于涵，一名個人及商人
「賣方集團」	指	山東逸燦及賣方(彼為山東逸燦的代名人)
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有指明，否則人民幣兌換為港元乃按人民幣1.0000元兌1.0863港元的匯率計算。該匯率僅作說明用途，並不表示任何金額已經、應可或可以按該匯率或任何其他匯率進行兌換。

\* 僅供識別



**ENERGY INTERNATIONAL INVESTMENTS HOLDINGS LIMITED**

**能源國際投資控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 353)

執行董事：

曹晟先生(主席)

劉勇先生(行政總裁)

陳偉璋先生

羅英男先生

王乙人女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

唐慶斌先生

馮南山先生

宋嘉桓先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道1號

會展廣場

辦公大樓4307-08室

敬啟者：

**主要及關連交易**  
**收購間接持有一間非全資附屬公司**  
**29.83% 普通股權之目標公司**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二五年四月八日有關收購事項之公佈。於二零二五年四月八日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)與賣方集團及目標公司訂立買賣協議，據此，賣方集團已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份(相當於目標公司已發行股本總額的100%)，按無負債基準代價為300,000,000港元(相當於約人民幣276,170,000元)。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及其項下擬進行之收購事項的進一步資料；及(ii)上市規則規定的其他資料。

### 買賣協議

#### 日期

二零二五年四月八日

#### 訂約方

- (a) Mission Achiever Limited(作為買方)；
- (b) 山東逸燦及賣方(共同作為賣方集團)；及
- (c) 目標公司。

#### 收購事項的標的

根據買賣協議，賣方集團已有條件同意出售而買方已有條件同意購買銷售股份，按無負債基準相當於目標公司已發行股本總額的100%。

賣方集團包括山東逸燦及賣方。賣方為山東逸燦的代名人。截至最後實際可行日期，山東逸燦為順東港務其中一名登記股東，持有順東港務44.83%的普通股權。根據賣方與山東逸燦達成的代名人安排(「逸燦代名人安排」)，山東逸燦同意向香港特殊目的公司轉讓順東港務29.83%的普通股權。香港特殊目的公司為目標公司的全資附屬公司。根據逸燦代名人安排，山東逸燦為目標集團的最終實益擁有人。於最後實際可行日期，目標公司及香港特殊目的公司均正與山東逸燦接洽以完成上述轉讓，而買賣協議的訂約方已同意將該轉讓作為買賣協議的一項先決條件。有關詳情，請參閱下文的「先決條件」。

### 山東逸燦的確認

鑑於逸燦代名人安排，本公司已要求山東逸燦成為買賣協議的訂約方，以保障本公司於收購事項中的權益。此外，本公司已獲得由張琛磊（彼為山東逸燦的法人代表、執行董事兼總經理，並為控制山東逸燦95%股權的最大股東）代表山東逸燦簽署的山東逸燦確認書，據此山東逸燦已確認及／或向本公司承諾（其中包括）下列事項：

- (i) 山東逸燦透過業務認識賣方。除逸燦代名人安排外，賣方與山東逸燦、其股東或最終實益擁有人並無任何其他關係（無論是家人、朋友或具有共同利益的其他關係）；
- (ii) 山東逸燦完全知悉、同意及授權賣方進行收購事項。因此，賣方具備完全能力及充足授權簽署與收購事項有關的一切文件（包括但不限於買賣協議、轉讓文據及賣方成交單據）。山東逸燦進一步向本公司承諾，賣方訂立的買賣協議於簽立後構成合法、有效及對賣方及山東逸燦具約束力的責任。買方有權要求賣方及山東逸燦根據買賣協議的條款妥為履行彼等的責任；及
- (iii) 山東逸燦完全知悉、同意及授權賣方透過收購事項向買方出售順東港務29.83%的普通股權。於完成後，買方將成為順東港務29.83%普通股權的實益擁有人。山東逸燦確認及向本公司承諾，待完成後，買方於順東港務的權益將不會受到逸燦代名人安排的影響。此外，買方透過收購事項收購的順東港務權益將不附帶任何產權負擔（包括但不限於任何認購期權、留置權、按揭、質押、股權代持安排或其他權利限制）。

## 董事會函件

### 順東港務的股權架構

於最後實際可行日期，本公司透過買方間接控制順東港務約55.17%的普通股權，故順東港務為本公司的間接非全資附屬公司。順東港務於最後實際可行日期的股權架構載列如下。

編號	股東	普通股權 百分比
<b>普通股東</b>		
<b>本集團</b>		
1.	中海香港投資有限公司(「中海」) <sup>(1)</sup>	46.67%
2.	國優能源貿易(山東)有限公司(「國優能源」) <sup>(1)</sup>	8.50%
	<b>小計：</b>	<b>55.17%</b>
3.	山東逸燦	44.83%
	<b>小計：</b>	<b>100%</b>
<b>優先股東</b>		
4.	山東輝開能源貿易有限公司(「輝開能源」) <sup>(2)</sup>	—
5.	山東華暉商貿有限公司(「華暉商貿」) <sup>(2)</sup>	—
	<b>總計：</b>	<b>100%</b>

#### 附註：

- (1) 中海及國優能源各自均為本公司的間接全資附屬公司。

截至二零一五年底，本集團透過按代價人民幣115,000,000元向順東港務注資人民幣104,081,633元，獲得順東港務51%的普通股權。

於二零一九年，一名獨立投資者以按代價人民幣70,000,000元注資人民幣18,958,403元的方式獲得順東港務8.5%的普通股權。於該注資後，順東港務的註冊資本增至人民幣223,040,036元，而本集團於順東港務的普通股權由51%減少至46.67%。於此期間，本集團與另一名持有順東港務44.83%普通股權的順東港務股東訂立一致行動人士協議，據此該股東不可撤銷地承諾按照本集團的決定於順東港務的股東大會上投票。因此，順東港務仍為本公司的附屬公司。

## 董事會函件

於二零二二年六月，本集團進一步收購順東港務人民幣18,958,403元的註冊資本，相當於順東港務8.5%的普通股權，代價為人民幣86,000,000元。緊隨該收購後及截至最後實際可行日期，本集團持有順東港務55.17%的普通股權。

- (2) 順東港務的優先股東並無持有普通股權，而僅持有須受與優先股東達成的特別安排規限的優先股權。

於二零二零年六月，順東港務的註冊資本增加人民幣180,000,000元至人民幣403,040,036元，乃由兩名獨立投資者（「原優先股東」）分別以代價人民幣180,000,000元認購人民幣90,000,000元。上述兩名獨立投資者僅收購順東港務的優先股權，惟受下列安排規限：(a)優先股權不附帶投票權；(b)持有優先股權的股東有權獲得按彼等認購價8%派發的特別股息，條件為(i)順東港務取得超過該年度特別股息的可供分派溢利；及(ii)順東港務已累積超過該年度特別股息的可供分派溢利；及(c)倘其後順東港務清盤及分派其資產，於悉數結清所有未償還債務及虧損後的順東港務餘下資產（超逾註冊資本及資本儲備的任何盈餘須根據適用法律繳納所得稅）將按如下方式分派：(i)倘餘下資產並未超過註冊資本及資本儲備，該等資產應按順東港務股東各自向已繳足註冊資本及資本儲備作出的出資比例分派予該等股東；及(ii)倘餘下資產超逾註冊資本及資本儲備，盈餘資產應按照順東港務普通股東有權享有的股息比例分派予該等股東，並須根據適用法律繳納所得稅；順東港務的優先股東無權於清盤過程中的盈餘資產享有任何權利或權益（以上統稱為「與優先股東達成的特別安排」）。由於原優先股東並無持有順東港務的任何投票權，故本集團於順東港務持有的普通股權並未被攤薄，仍為55.17%。

於二零二四年，輝開能源及華暉商貿在與優先股東達成的特別安排規限下收購順東港務的優先股權，並成為順東港務的優先股東。輝開能源或華暉商貿概無持有順東港務的任何投票權，但其有權獲得與原優先股東相同的特別股息權利。順東港務的優先股東持有的優先股權屬永久性質。

輝開能源由魏海生及宋晨分別持有90%及10%的權益，除彼等的優先股權外，兩者均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

華暉商貿由劉海波及劉穎分別持有90%及10%的權益，除彼等的優先股權外，兩者均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

待完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，而本公司將透過目標公司及其香港特殊目的公司進一步控制順東港務29.83%的普通股權，並透過買方合共控制順東港務85%的普通股權。

## 董事會函件

順東港務於完成後的股權架構載列如下。

編號	股東	普通股權 百分比
<b>普通股東</b>		
本集團		
1.	中海 <sup>(1)</sup>	46.67%
2.	國優能源 <sup>(1)</sup>	8.50%
3.	香港特殊目的公司 <sup>(2)</sup>	29.83%
	小計：	<b>85.00%</b>
4.	山東逸燦	15.00%
	小計：	<b>100%</b>
<b>優先股東</b>		
5.	輝開能源 <sup>(3)</sup>	—
6.	華暉商貿 <sup>(3)</sup>	—
	總計：	<b>100%</b>

附註：

- (1) 中海及國優能源各自均為本公司的間接全資附屬公司。
- (2) 待完成後，香港特殊目的公司將成為本公司的間接全資附屬公司。
- (3) 輝開能源及華暉商貿均為順東港務的優先股東，彼等並無持有順東港務的任何普通股權，而僅持有須受與優先股東達成的特別安排規限的優先股權。

### 代價及付款

買方就收購事項應付的總代價為300,000,000港元(相當於約人民幣276,170,000元)，將以本集團的內部資源撥付及由買方按下列方式以現金結清：

- (a) 10%的代價(即30,000,000港元)將於買賣協議簽訂後10個營業日內由買方作為可退還按金(「按金」)支付予山東逸燦；及

- (b) 90%的代價(即270,000,000港元)將於完成日期後10個營業日內由買方支付予賣方集團。

### 代價的基準

代價乃由買方與賣方集團經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中已參考(其中包括)(i)如本通函附錄五載列的業務估值報告所載，估值師基於資產基礎法就二零二五年一月三十一日時點按控股權基準對順東港務29.83%的普通股權進行的估值約人民幣277,000,000元(「評估價值」)；(ii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所披露之進行收購事項的理由及裨益；及(iii)目標公司及香港特殊目的公司於完成當刻均無任何業務營運或擁有任何重大資產及負債(除於順東港務的投資及集團內公司間負債外)。代價與評估價值相若。

誠如業務估值報告所載，選取資產基礎法作為估值方法乃由於(i)順東港務主要從事租賃油品及液體化工品碼頭連同其儲存及物流設施(即投資物業)的業務；(ii)由於缺乏控股架構與順東港務相似的可資比較上市公司，估值師認為市場法不合適；(iii)投資物業產生的現金流量已充分反映於其公平值中；及(iv)在評估主要擁有及管理投資物業的投資控股企業(例如順東港務)時一般採用資產基礎法，而非收入法。

估值師為獨立於本集團及賣方集團的第三方。業務估值報告根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則進行編製。簽署業務估值報告的估值師負責人持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，於財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產及礦場估值等處理估值及財務模型上擁有10年經驗。

如業務估值報告所披露，於二零二五年一月三十一日錄得(i)投資物業估值盈餘約人民幣494,380,000元及投資物業公平值變動產生的相應遞延稅項負債調整約人民幣123,600,000元；(ii)物業、廠房及設備(主要包括辦公樓)估值虧絀約人民幣2,150,000元；及(iii)順東港務的優先股權之估值盈餘約人民幣5,000,000元，導致順東港務的資產淨值由賬面值約人民幣745,650,000元增加約人民幣363,640,000元至二零二五年一月三十一日的公平值約人民幣1,109,290,000元。鑑於順東港務相較於公眾持有公司的私人持有狀態，估值師亦基於二零二四年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究(2024 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)採用缺乏市場流通性折讓率16.4%，以對順東港務的公平值進行折讓。

於達致順東港務100%普通股權的評估價值時，優先股權的公平值經已扣除。

### 物業估值

由順東港務擁有的該等物業包括用作租賃的投資物業及用作自用的辦公樓。該等物業(即投資物業及辦公樓)於二零二五年一月三十一日的估值乃由估值師編製，載列於本通函附錄六的物業估值報告。誠如物業估值報告所載，(i)由於投資物業主要由本集團持有作投資及產生應收租金收入，投資物業於二零二五年一月三十一日使用收入法－收入資本化法評估的價值為約人民幣1,901,000,000元；及(ii)由於辦公樓為自用寫字樓，並未產生租金收入，而寫字樓物業可獲得充足的可資比較對象，辦公樓於二零二五年一月三十一日使用市場法評估的價值為約人民幣28,500,000元。

如有關投資物業的物業估值報告(「**有關投資物業的物業估值報告**」)所載，收入資本化法透過將現有租約產生的淨租金收入資本化，將未來的租金收入轉換為物業的當前價值，並按適當的比率為物業的任何復歸潛力作出適當撥備，從而提供價值指標。

### 有關投資物業的物業估值報告中的假設

1. 日期為二零二三年七月十二日的租賃協議及日期為二零二四年十二月二十日的補充協議，自二零二三年八月一日開始至二零三零年七月三十一日止為期7年，內容有關投資物業的儲存及物流設施(「**港口及儲存設施**」)(不包括14個自營氣罐(「**自營氣罐**」))，於租賃期屆滿前將不會予以終止；
2. 本集團將繼續就港口及儲存設施的自營部分維持所有必要牌照；
3. 港口及儲存設施的營運模式(包括自營部分與所出租部分之間的比率)將不會出現重大變動；
4. 投資物業所在中國的現行政治、法律、財政及經濟狀況將不會有重大變動；
5. 中國現行稅法將不會有重大變動，應納稅稅率將保持不變並將遵守所有適用的法律法規；

---

## 董事會函件

---

6. 匯率、通貨膨脹率及利率與目前普遍存在的情況將不會有重大差異；
7. 可獲得的融資將不會制約港口及儲存設施運作的預期增長以及債務及負債到期時的償還；
8. 本集團於部分港口及儲存設施轉為自營後將成功維持港口及儲存設施的競爭力及利用率；
9. 本集團可緊跟行業的最新發展，從而保持競爭力及盈利能力；
10. 本集團將挽留及擁有能勝任的管理層、主要人員及專家團隊，以支持港口及儲存設施的持續運作；
11. 未來本集團的任何管理層變動或所有權變動將不會對港口及儲存設施運作的長期盈利能力產生重大不利影響；
12. 勞工市場狀況與目前存在的情況將不會有重大差異；及
13. 估值師無法視察的被遮蓋、不外露或無法進入的投資物業部分被認為處於合理狀態。

董事已仔細審閱及與估值師討論該等假設，以確保估值中採納的假設乃經審慎考慮後作出，且符合市場趨勢。

有關資本化率，估值師已參考從與投資物業毗鄰的可資比較物業的近期市場價格及租金資料得出的市場資本化率，並注意到隱含市場資本化率(計算中使用了不含增值稅(「**增值稅**」)的總租金收入)約為9.8%。隨後，估值師已對該等可資比較物業的市場資本化率進行適當調整，以反映投資物業與該等可資比較物業於可銷售性及獨特性方面的差異，以及與投資物業有關的固有風險。考慮到投資物業的非標準工業用途性質，估值師對工業物業的市場收益率應用額外1.5%的調整，以反映特定資產的風險補償。該調整乃經參考標準工業資產與專業港口相關資產之間的歷史收益率差距後釐定，確保所採用的比率適當反映市場預期。然後，資本化率根據經營收入淨額比率(「**經營收入淨額比率**」)進行調整，經營收入淨額比率根據投資物業於二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日的預測租金收入以及成本及開支(「**預測財務資料**」)約整為64.3%，表示經營收入淨額(不含增值稅的總租金收入與年度成本及開支總額之間的差額)與不含增值稅的總租金收入之間的比率。有關預測財務資料的詳情，請參閱本通函附錄六一物業估值報告第VIa-5

---

## 董事會函件

---

頁。預測財務資料乃由本公司參考(其中包括)投資物業的歷史財務表現、已訂約租金收入及本函件上文「有關投資物業的物業估值報告中的假設」小節中所載的假設編製。於二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日期間，經營收入淨額比率略有增加，乃主要由於租金收入已訂約及預期增加。基於上文所述，董事認為所採用的經營收入淨額比率屬公平合理。董事亦已自估值師取得可資比較物業的詳情，並已交叉核對(i)該等可資比較物業的收益率計算；及(ii)資本化率計算。鑑於上文所述，董事認為於估值中採用的資本化率乃經審慎考慮後達致。

董事注意到，投資物業於二零二五年一月三十一日的評估價值約為人民幣1,901,000,000元，較本通函附錄二載列的順東港務會計師報告所載其於二零二五年十月三十一日之公平值約人民幣1,406,000,000元(相當於約1,535,000,000港元)增加約35.2%。經與估值師討論後得知，該增加乃由於租金收入預測上調及資本化率輕微下調的共同影響所致，兩者均顯著提高投資物業根據收入資本化法作出的估值。該增加的最明顯驅動因素為訂約協定上調租金，有關詳情載於順東港務與其單一最大客戶因本函件下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述有利的近期及預期市況而訂立的日期為二零二四年十二月二十日的補充協議(「**補充協議**」)。根據近期訂立的補充協議，月租金總額將由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元(自二零二六年八月一日至二零二九年七月三十一日生效，增加10%)及進一步增至人民幣11,700,000元(自二零二九年八月一日至二零三零年七月三十一日生效，再增加10%)。該等調整導致預測經營收入淨額增加，從而直接提高該物業的收入產生能力。同樣，估值中採用的資本化率基於現行市場基準輕微降低至7.3%。資本化率略微下調疊加租金收入上調，使得投資物業的隱含價值實現複合式提升，反映收入預期提高及市場收益率趨勢走強。經考慮上述因素以及本通函下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述有利的近期及預期市況後，董事認為投資物業的估值增加屬公平合理。

基於上文所述，董事認為業務估值報告及物業估值報告採用的估值方法(包括重要估值輸入參數)屬公平合理。

### 有關盈利預測的確認

有關投資物業的物業估值報告中所涉及的預測財務資料構成上市規則第14.61條項下的盈利預測(「盈利預測」)。

本公司申報會計師國富浩華認為，就相關會計政策及計算而言，有關投資物業的物業估值報告所概列的盈利預測乃根據董事採納的基準及假設妥為編製及按於各重大方面與本集團通常採用的會計政策一致的基準呈列。董事須對當中所述基準及假設負全責，而國富浩華進行的工作並不包括對所採納會計政策進行任何審閱及對貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的合適性、合理性或有效性作出任何評估，亦不構成對投資物業的任何估值。

本公司的財務顧問申萬宏源已與董事討論盈利預測所依據的主要假設。申萬宏源確認，其信納盈利預測(董事須對此負全責)乃由董事經適當審慎查詢後作出。

國富浩華根據上市規則第14.60A(2)條發出的報告及申萬宏源根據上市規則第14.60A(3)條發出的報告分別載於本通函附錄七及附錄八。

經考慮(i)估值師採納的估值方法乃釐定順東港務公平值的常見做法，且相關基準及假設屬公平合理；(ii)目標公司及香港特殊目的公司於完成當刻均無任何業務營運或擁有任何重大資產及負債(除於順東港務的投資外)；(iii)代價與評估價值相若；及(iv)進行收購事項的理由及對本公司帶來的預期裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成或以其他方式豁免後，方可作實：

- (a) 本集團及賣方集團已根據上市規則及其他監管制度獲授予及／或取得所有必要同意、確認、許可、批文(包括由雙方董事及／或股東批准收購事項(如需要))及授權(統稱「必要批准」)，而必要批准一直有效及具效力，且於完成前任何時間並無受到任何撤銷、撤回、取消或暫停的威脅；

---

## 董事會函件

---

- (b) 從第三方或就訂約方的現有合約責任取得所有必要同意、批准或豁免，否則收購事項無法進行，且上述同意、批准或豁免於完成前任何時間並無被撤銷；
- (c) 目標集團已完成收購順東港務29.83%的普通股權，並已於相關政府部門完成上述收購的登記；
- (d) 目標集團於完成前繼續正常業務營運，並無重大不利變動，亦無引致基於合理判斷預期將導致有關重大不利變動的任何事件或事實；及
- (e) 自買賣協議日期起直至完成日期止，賣方集團及目標公司的所有聲明、保證及承諾始終在各方面均保持真實、準確及完整。

除上文第(d)至(e)項所載的該等先決條件可由買方於完成前任何時間單方面豁免外，其他先決條件概不可豁免。買賣協議訂約方須各自盡最大努力，確保先決條件(買方根據本條款前述條文已豁免的先決條件除外)於簽立買賣協議後盡快達成及／或滿足。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成或豁免(視情況而定)。有關上文先決條件(c)，香港特殊目的公司及山東逸燦正與銀行接洽以進行外匯登記及與當地市場監督管理部門接洽以進行股權轉讓，預計該先決條件將於最後實際可行日期後60個營業日內完成。倘完成未能於最後截止日期或之前落實，賣方集團須於最後截止日期後10個營業日內向買方退還按金。鑑於(i)買賣協議的按金乃確保買方獨家及優先進行該交易的正常商業慣例；及(ii)倘完成未能於最後截止日期(自最後實際可行日期起計約六個月)或之前落實，按金可予退還，董事認為無息按金乃按正常商業條款作出及屬公平合理。

### 完成

待買賣協議所載先決條件達成及滿足(或豁免，視情況而定)後，完成將於完成日期作實。

## 董事會函件

待完成後，(i)目標公司將成為本公司間接全資附屬公司；(ii)本公司將透過目標公司及其香港特殊目的公司控制順東港務29.83%的普通股權；及(iii)本公司將透過買方間接控制順東港務合共85%的普通股權。

### 順東港務的財務資料

根據香港財務報告準則編製之順東港務截至二零二四年三月三十一日止三個年度及截至二零二三年及二零二四年十月三十一日止七個月之財務資料載列如下。

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 (經審核) 百萬港元	二零二三年 (經審核) 百萬港元	二零二四年 (經審核) 百萬港元	二零二三年 (未經審核) 百萬港元	二零二四年 (經審核) 百萬港元
收益	520.57	366.76	242.23	170.91	86.07
除稅前溢利淨額	82.52	101.39	123.84	49.92	67.06
除稅後溢利淨額	54.77	74.50	96.45	35.82	50.31

順東港務於二零二四年十月三十一日的經審核資產淨值為約786,340,000港元。

順東港務的會計師報告載於本通函附錄二。

### 估值對賬表

下表載列上市規則第5.07條所規定本通函附錄二載列的順東港務會計師報告所載該等物業中的投資物業及辦公樓於二零二四年十月三十一日的賬面淨值與該等物業於二零二五年一月三十一日的評估價值之對賬。

## 董事會函件

### (i) 投資物業

	千港元	人民幣千元
投資物業於二零二四年十月三十一日之賬面值	1,535,053	1,406,112
加：估值盈餘	537,597	494,888
減：匯兌差額	(7,594)	—
	<u>2,065,056</u>	<u>1,901,000</u>
投資物業於二零二五年一月三十一日之市值	<u>2,065,056</u>	<u>1,901,000</u>

### (ii) 辦公樓

	千港元	人民幣千元
辦公樓於二零二四年十月三十一日之賬面值	33,461	30,650
減：估值虧絀	(2,336)	(2,150)
減：匯兌差額	(165)	—
	<u>30,960</u>	<u>28,500</u>
辦公樓於二零二五年一月三十一日之市值	<u>30,960</u>	<u>28,500</u>

### 進行收購事項的理由及裨益

順東港務為本集團的主要營運實體，從事租賃位於中國山東省東營港經濟開發區的油品及液體化工品碼頭連同其儲存及物流設施的業務。東營港地處黃河入海口與渤海的交匯處，毗鄰勝利油田及東營市石油化工產業集群，是石油、化工品及液化天然氣運輸的核心樞紐。根據山東省交通運輸廳於二零二四年十一月二十日發佈的最新消息，東營港預期建成為重要的能源及化工品港口，為滿足東營港經濟開發區終端用戶不斷增長的需求，計劃新增四個10萬載重噸的通用碼頭、兩個5萬載重噸的通用碼頭及兩個10萬載重噸的液體化工品碼頭。根據近期《東營日報》於二零二五年二月十二日刊發的報導，於二零二四年首十一個月，東營港的吞吐量超8,000萬噸，同比增長28.2%。隨著東營港經濟開發區產業經濟的快速發展，其已躍居全國重點化工園區第四位，且東營港預期建設成現代化化工港口，於二零二五年的吞吐量將突破1億噸，以應對產業發

---

## 董事會函件

---

展帶來的需求快速增長。憑藉順東港務的基地於東營港的優越位置，董事會認為順東港務的業務將受惠於東營港的現有及未來發展。因此，於二零二四年十二月二十日，順東港務亦成功與其主要租戶磋商上調月租，自二零二六年八月一日起生效。

順東港務一直產生穩定的租金收入，於截至二零二四年三月三十一日止三個財政年度(分別稱為「二零二二年財政年度」、「二零二三年財政年度」及「二零二四年財政年度」)及截至二零二四年十月三十一日止七個月(「二零二四年七個月」)(統稱為「有關期間」)分別為約156,000,000港元、158,000,000港元、164,000,000港元及86,000,000港元，並於有關期間錄得溢利增長，分別為約55,000,000港元、74,000,000港元、96,000,000港元及50,000,000港元。除於二零二二年財政年度錄得經營活動所用之現金淨額約81,000,000港元(主要由於買賣油品及液體化工品業務的貿易、票據及租賃應收賬款增加及貿易及其他應付款項減少所致)外，於二零二三年財政年度、二零二四年財政年度及二零二四年七個月，順東港務一直產生正向經營現金流量，分別為約97,000,000港元、368,000,000港元及88,000,000港元。

待完成後，本公司於順東港務所持的普通股權將由55.17%增加至85%。鑑於順東港務的財務表現持續提高及順東港務於上述有利市況下的未來增長前景，本公司相信收購事項乃增加其於順東港務的普通股權的寶貴機會，這令本公司能夠保留順東港務向股東分派的更多溢利及使本公司在順東港務就普通股權分派股息時有權獲得更多股息。此外，有關(其中包括)增加順東港務的註冊資本或修訂順東港務的組織章程細則之股東決議案須經持有普通股權的普通股股東之三分之二以上票數同意。收購事項將使本公司持有的普通股權達到三分之二以上，從而增強本公司對順東港務的控制權，並簡化有關(其中包括)股權融資或修訂順東港務的組織章程細則之決策流程，從而便於本公司及時實施與本集團業務目標相一致的戰略計劃。

董事認為，買賣協議項下擬進行的交易及收購事項乃按正常商業條款訂立，且交易條款屬公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約方的資料

#### 本集團

本公司為投資控股公司。本集團的主要業務包括租賃油品及液體化工品碼頭(連同其儲存及物流設施)以及於中國提供代理服務及買賣油品及液體化工品。

### 買方

買方為一間於薩摩亞註冊成立之國際公司，為本公司之間接全資附屬公司。買方的主要業務為投資控股。買方為中海的直接控股公司及國優能源的中間控股公司。

### 賣方集團

### 賣方

賣方為一名個人及商人，於最後實際可行日期，彼持有目標公司的全部已發行股本。賣方為山東逸燦的代名人。

### 山東逸燦

截至最後實際可行日期，山東逸燦為順東港務其中一名登記股東，持有順東港務44.83%的普通股權。鑑於逸燦代名人安排，山東逸燦同意向香港特殊目的公司轉讓順東港務29.83%的普通股權。於該轉讓後，山東逸燦仍將為香港特殊目的公司於順東港務所持該等權益的最終實益擁有人。待完成後，山東逸燦將繼續持有順東港務15%的普通股權。因此，賣方及山東逸燦均為本公司於附屬公司層面的關連人士。

山東逸燦主要從事提供普通貨物倉儲及運輸服務。截至最後實際可行日期，山東逸燦由張琛磊及相鴻梅分別持有95%及5%的權益，除彼等於順東港務的間接少數權益外，兩者均為獨立於本集團及其關連人士的第三方。

### 目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一間投資控股公司。於最後實際可行日期，(i)目標公司由賣方全資擁有；及(ii)香港特殊目的公司為目標公司的唯一附屬公司。目標公司及香港特殊目的公司概無開展任何業務營運。

### 順東港務

順東港務為本公司的主要營運附屬公司，其擁有兩項海域使用權，涵蓋中國山東省東營港可用作造地及填海建設的總面積約31.59公頃，並經營其根據兩項海域使用權建設的港口及儲存設施(即投資物業)，營運期為50年，分別自二零一四年十一月十三日起至二零六四年十一月十三

日止及自二零一六年二月二十三日起至二零六六年二月二十二日止。投資物業(不包括14個自營氣罐)現時受與單一最大客戶訂立及期限於二零三零年七月三十一日屆滿的租賃協議規限，目前月租金為人民幣9,600,000元；月租金將自二零二六年八月一日起增至人民幣10,600,000元，並自二零二九年八月一日起進一步增至人民幣11,700,000元。於有關期間，來自單一最大客戶的租金收入分別佔順東港務收益總額的約30.0%、42.9%、52.5%及78.5%。自營氣罐由順東港務直接出租予不同最終用戶，租期主要至少為三個月至一年以上，以產生形式為租金收入的經營收入。順東港務曾從事買賣油品及液體化工品，但該貿易業務已於截至二零二四年三月三十一日止年度暫停，乃由於市場形勢變化，導致採購及銷售鏈愈加簡化。客戶通常繞開貿易中間商，直接向精煉廠購買油品及液體化工品，令貿易業務的利潤率大為降低。因此，本集團決定暫停其貿易業務，並集中其資源增強順東港務租賃港口及儲存設施的核心業務。

有關順東港務的股權架構詳情及順東港務的股東資料，請參閱上文「買賣協議－收購事項的標的－順東港務的股權架構」一段。

### 收購事項的財務影響

於完成後，本集團將持有目標公司的全部已發行股本，因此目標集團將成為本公司的附屬公司，且其財務業績、資產及負債將於本集團的財務報表綜合入賬。由於(i)順東港務於收購事項前已是本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績於本集團的財務報表綜合入賬；及(ii)目標公司及香港特殊目的公司概無開展任何業務營運，故收購事項將不會產生重大財務影響。

收購事項對本集團的財務影響(包括其對本集團資產及負債的影響)以本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料予以說明，猶如完成已於二零二四年九月三十日作實。假設完成已於二零二四年九月三十日作實，本集團的非流動資產結餘將減少8,671,000港元；本集團的流動資產將減少約294,830,000港元；本集團的非流動負債將減少約1,683,000港元；而本集團的流動負債將輕微增加約2,347,000港元。因此，按備考基準，本集團的資產淨值將減少約304,165,000港元。該減少主要由於(1)支付代價300,000,000港元；(2)估計收購相關成本約2,100,000港元；及(3)確認匯兌調整所致。

上述分析僅作說明用途，並不代表本集團於完成後實際的財務表現及狀況。

### 上市規則涵義

由於賣方為香港特殊目的公司的聯繫人，而香港特殊目的公司為順東港務的主要股東，因此為本公司於附屬公司層面的關連人士，故收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為附屬公司層面的關連人士；(ii)董事會已批准收購事項；及(iii)董事(包括獨立非執行董事)亦已確認收購事項的條款屬公平合理，且收購事項乃按正常商業條款或更佳條款進行及符合本公司及股東的整體利益，故根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於有關收購事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超逾25%但低於100%，訂立買賣協議及其項下擬進行的收購事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議項下之收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及收購事項，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及收購事項向Cosmic Shine(直接持有575,431,372股股份，約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的53.25%)取得書面批准，以代替舉行本公司股東大會。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東特別大會以審議及批准買賣協議及收購事項。

由於概無董事被視為於收購事項中擁有重大權益，故董事均毋須就有關收購事項之董事會決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

經考慮上述進行收購事項的理由及裨益後，董事會認為買賣協議及其項下擬進行之收購事項屬公平合理，按正常商業條款訂立及符合本公司及股東的整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事會將建議股東批准上述事宜。

### 其他資料

亦謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

列位股東 台照

承董事會命  
能源國際投資控股有限公司  
主席  
曹晟

二零二五年四月十六日

## 1. 本集團的財務資料

本公司截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度的經審核綜合財務報表連同相關附註分別載於本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報第51至208頁、本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報第54至204頁及本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報第53至188頁。亦請參閱上述文件的超連結如下：

- 本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0812/2022081201817\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0812/2022081201817_c.pdf)

- 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0731/2023073100014\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0731/2023073100014_c.pdf)

- 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000953\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0730/2024073000953_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二五年二月二十八日(即確定本債務聲明相關資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務總額為約433,070,000港元，其詳情如下：

	千港元
應付董事款項(附註a)	2,000
應付非控股股東款項(附註b)	2,050
應付股東款項(附註a)	5,700
銀行借款(附註c)	19,510
應付建築成本(附註d)	21,152
租賃負債(附註e)	3,287
優先股(附註f)	292,654
承兌票據(附註g)	86,712
	433,065
	433,065

附註：

- 應付董事及股東款項均為無抵押、免息及須按要求償還。
- 應付非控股股東款項為無抵押、按年利率6%計息及須按要求償還。

- (c) 銀行借款按年利率8%計息，由獨立第三方擔保，且須於二零二六年二月九日償還。
- (d) 應付建築成本乃就港口及儲存設施應付予賣方及承包商的款項，預計將於一年內結付。
- (e) 本集團有關辦公場所及海域使用權的未支付租賃款項分別為約1,400,000港元及1,900,000港元。
- (f) 優先股由順東港務於二零二零年六月四日發行予兩名獨立第三方，被入賬列作按公平值計入損益之財務負債。

於特定年度，以下條件獲達成時，優先股持有人有權獲得按發行價8%派發的特別股息：(i)順東港務取得超過該年度特別股息的可供分派溢利；及(ii)順東港務已累積超過該年度特別股息的可供分派溢利。年內溢利及已累積可供分派溢利均根據中國會計準則釐定。優先股並無任何贖回特徵或轉換特徵。

- (g) 承兌票據按年利率4.8%計息及於二零二七年十二月十六日到期應予履行。本金額利息將自發行日期或歸屬日期(以較後者為準)起至實際還款日期累算。

除上文所披露者及除集團內公司間負債及本集團於一般業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，據董事所深知，截至二零二五年二月二十八日，本集團並無任何其他已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

就債務聲明而言，外幣金額已按於二零二五年二月二十八日之匯率人民幣1.0000元兌1.0839港元換算為港元。

### 3. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經計及經擴大集團現時可動用之財務資源(包括內部產生之資金)、可動用之信貸融資及收購事項之影響，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將擁有足夠資金可滿足其自本通函日期起計至少未來十二個月之營運資金需求。

### 4. 財務及交易前景

#### 經營液體化工品碼頭、儲存及物流設施業務

自本集團於二零一五年十二月完成收購順東港務51%實際權益以來，本集團一直積極推動東營港儲存及物流設施(「港口及儲存設施」)的持續建設。港口及儲存設施的原定設計預計建設四個1萬噸級化工品油輪泊位及兩個5千噸級化工品油輪泊位。建設工程於二零

一七年九月底完成，該碼頭已於二零一七年九月底開始部分營運及於二零一八年五月實現全面營運。

於二零二零年十二月，順東港務與一名獨立第三方（「現時營運商」）訂立租賃協議（「二零二零年租賃協議」），據此順東港務同意將港口及儲存設施租予現時營運商，自二零二一年一月一日至二零二三年五月十九日生效。

於二零二零年租賃協議屆滿後，順東港務於二零二三年五月十八日與現時營運商訂立短期租賃協議（「短期租賃協議」），據此順東港務繼續按月租人民幣12,500,000元（包括增值稅）向現時營運商出租全部港口及儲存設施，租期直至二零二三年七月三十一日。

於短期租賃協議屆滿後，本集團準備收回及自營部分港口及儲存設施。於二零二三年七月十二日，順東港務與現時營運商訂立一份新租賃協議（「新租賃協議」），據此順東港務繼續向現時營運商出租港口及儲存設施（除本集團收回及自營的14個氣罐（「自營氣罐」）外），租期自二零二三年八月一日（即緊隨短期租賃協議屆滿後的日期）開始至二零二八年七月三十一日屆滿，月租金為人民幣9,600,000元（包括增值稅）。

於二零二三年八月一日，順東港務開始經營向獨立第三方租賃自營氣罐的業務。

於二零二四年十二月二十日，順東港務與現時營運商訂立一份補充協議（「補充協議」），據此新租賃協議的屆滿日期延長至二零三零年七月三十一日，且月租金總額（包括增值稅）已由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元，自二零二六年八月一日至二零二九年七月三十一日生效，並進一步增至人民幣11,700,000元，自二零二九年八月一日至二零三零年七月三十一日生效。

截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團自港口及儲存設施錄得租金收入約164,000,000港元，溢利淨額約為95,000,000港元。

根據近期《東營日報》於二零二五年二月十二日刊發的報導，於二零二四年首十一個月，東營港的吞吐量超8,000萬噸，同比增長28.2%。隨著東營港經濟開發區產業經濟的快速發展，其已躍居全國重點化工園區第四位，且東營港預期建設成現代化化工港口，於二零二五年的吞吐量將突破1億噸，以應對產業發展帶來的需求快速增長。

展望未來，憑藉本集團專責小組的豐富經驗、港口及儲存設施所處的優越位置及東營港經濟開發區不斷增長的終端用戶需求，本公司預計港口及儲存設施將繼續為本集團貢獻可觀的收入及溢利，且本公司相信其業務將為本集團創造可持續增長動力。

### 金融服務業務

於二零二四年六月十七日，本公司於中國收購一間於中國註冊成立之有限公司及其附屬公司（「營運公司集團」）28%的透視實際權益，該集團主要從事為金融機構提供信貸評估、資金配對和技術服務，代價為人民幣200,000,000元（「二零二四年收購事項」）。董事認為，二零二四年收購事項將能讓本集團以穩固的市場地位進入中國快速發展的信貸評估金融科技解決方案市場。透過先前協議股息政策，本公司可在營運公司集團的累計溢利及盈餘超過必要的現金儲備時，於營運公司集團的投資回報中獲益。本公司已在限制新投資的相關風險，以及就本集團長期可持續發展而言，把握商機從傳統產業轉型為中國最高領導人所倡導的「新質生產力」中取得平衡。有關二零二四年收購事項的進一步詳情載於本公司日期為二零二四年六月十七日及二零二四年八月二十九日的公佈。於二零二四年六月十八日至二零二四年九月三十日，營運公司集團為本集團貢獻約7,000,000港元溢利。董事會相信，本集團可受惠於將其業務拓展至金融服務行業，並可透過更好地部署可用資源，為本集團及股東整體創造價值。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二四年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來，本集團的財務或交易狀況曾出現任何重大不利變動。

以下為自本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)收到之報告全文，以供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe (HK) CPA Limited  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

## 致能源國際投資控股有限公司董事會有關山東順東港務有限公司之歷史財務資料的會計師報告

### 緒言

吾等就山東順東港務有限公司(「**順東港務**」)載於第II-5至II-63頁之歷史財務資料出具報告，此等歷史財務資料包括順東港務於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之財務狀況表、順東港務於截至二零二四年三月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年十月三十一日止七個月(「**有關期間**」)之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及重大會計政策資料及其他說明資料(統稱「**歷史財務資料**」)。第II-5至II-63頁所載之歷史財務資料構成本報告組成部分，乃為載入能源國際投資控股有限公司(「**貴公司**」)(貴公司及其附屬公司統稱為「**貴集團**」)就 貴集團建議收購順東港務普通股東所持賦予投票權及普通股息權利的順東港務29.83%股權(「**普通股權**」)所刊發日期為二零二五年四月十六日之通函(「**通函**」)而編製。

### 董事對歷史財務資料之責任

順東港務董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料，並落實董事認為必要之內部控制，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而引致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函報告委聘準則第200號「**投資通函內就歷史**

財務資料出具之會計師報告」進行吾等之工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作，以對歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等之工作涉及執行情序，以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露資料之證據。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製真實而公平地反映情況之歷史財務資料有關之內部控制，以設計於各種情況下均屬恰當之程序，但目的並非對實體內部控制之成效發表意見。吾等之工作亦包括對順東港務董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理作出評價，以及對歷史財務資料之整體呈列方式作出評價。

吾等相信，吾等所獲取之憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載之編製基準，真實而公平地反映順東港務於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日之財務狀況以及順東港務於各有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱順東港務追加期間之比較財務資料，該等財務資料包括截至二零二三年十月三十一日止七個月之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料（「**追加期間之比較財務資料**」）。順東港務董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製及呈列追加期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「**由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱**」進行審閱。審閱包括向負責財務及會計事宜之主要人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，因此不能令吾等取得吾等將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項之保證。

因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。

**就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事項出具之報告****調整**

在編製歷史財務資料時，並未對第II-4頁中所界定之相關財務報表作出任何調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註14，當中說明順東港務並無就有關期間派付股息。

**順東港務並無歷史財務報表**

於本報告日期，順東港務於截至通函刊發前滿三個月當日止三個年度的任何期間並無編製任何法定財務報表。

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

二零二五年四月十六日

**陳穎輝**

執業證書編號P07327

**歷史財務資料**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

順東港務於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此作為依據)已由國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)呈列，且除另有指明外，所有數值約整至最接近千位數(千港元)。

## 收益表

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元	
收益	8	520,568	366,757	242,234	170,909	86,070
銷售及提供服務的成本		<u>(355,566)</u>	<u>(204,489)</u>	<u>(83,823)</u>	<u>(80,045)</u>	<u>(6,760)</u>
毛利		165,002	162,268	158,411	90,864	79,310
利息收益	9	1,417	78	2,716	720	4,361
其他收入及其他收益／(虧損)淨額	10	(37,494)	(23,494)	(10,937)	(24,540)	(9,668)
銷售及分銷開支		(14,657)	(9,403)	(2,485)	(855)	(3,247)
行政開支		(15,559)	(17,144)	(22,651)	(14,908)	(7,997)
投資物業公平值收益	18	8,986	12,964	17,038	9,399	13,748
財務成本	11	<u>(25,176)</u>	<u>(23,882)</u>	<u>(18,252)</u>	<u>(10,760)</u>	<u>(9,448)</u>
除所得稅前溢利		82,519	101,387	123,840	49,920	67,059
所得稅開支	12	<u>(27,750)</u>	<u>(26,889)</u>	<u>(27,393)</u>	<u>(14,103)</u>	<u>(16,747)</u>
年／期內溢利	13	<u>54,769</u>	<u>74,498</u>	<u>96,447</u>	<u>35,817</u>	<u>50,312</u>

## 全面收益表

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
年／期內溢利	54,769	74,498	96,447	35,817	50,312
其他全面收益／(開支)， 扣除稅項 其後可重新分類至損益之 項目：					
換算財務報表之匯兌差額	15,392	(29,999)	(23,550)	(49,466)	(14,888)
年／期內全面收入／(開支) 總額	<u>70,161</u>	<u>44,499</u>	<u>72,897</u>	<u>(13,649)</u>	<u>35,424</u>

## 財務狀況表

附註	於三月三十一日			於二零二四年	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	17(a)	958	5,636	4,558	30,258
使用權資產	17(b)	–	–	–	7,260
投資物業	18	1,666,170	1,565,499	1,507,397	1,535,053
其他應收款項	20	7,186	–	–	–
		<u>1,674,314</u>	<u>1,571,135</u>	<u>1,511,955</u>	<u>1,572,571</u>
<b>流動資產</b>					
貿易應收賬款、應收票據及					
應收租賃款項	19	156,869	190,338	39,887	22,835
預付款項、按金及其他應收款項	20	106,623	80,055	2,110	6,015
應收中間控股公司款項	23(a)	–	–	–	43,040
應收一間同系附屬公司款項	23(a)	–	1	1	2
原到期日超過三個月但					
不超過一年的定期存款	21(a)	–	–	–	349,344
現金及現金等值項目	21(b)	55,670	81,712	564,822	3,161
		<u>319,162</u>	<u>352,106</u>	<u>606,820</u>	<u>424,397</u>
<b>流動負債</b>					
貿易應付賬款及其他應付款項	22	54,502	34,801	29,773	30,103
銀行借款	24	276,461	154,265	160,269	19,651
租賃負債	26	126	111	101	98
應付同系附屬公司款項	23(b)	233,368	292,308	347,555	355,834
應付直接控股公司款項	23(c)	202,000	167,913	146,260	168,293
應付中間控股公司款項	23(a)	–	–	80,758	–
		<u>766,457</u>	<u>649,398</u>	<u>764,716</u>	<u>573,979</u>

	附註	於三月三十一日		於二零二四年
		二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
流動負債淨額		(447,295)	(297,292)	(157,896)
資產總值減流動負債		1,227,019	1,273,843	1,354,059
非流動負債				
其他應付款項	22	–	–	10,396
銀行借款	24	22,216	20,569	–
優先股	25	387,539	378,234	379,015
租賃負債	26	2,251	2,133	1,919
遞延稅項負債	27	181,494	194,889	211,814
		593,500	595,825	603,144
資產淨值		633,519	678,018	750,915
資本及儲備				
繳足股本	28	261,671	261,671	261,671
儲備	29	371,848	416,347	489,244
總權益		633,519	678,018	750,915

## 權益變動表

	繳足股本 千港元	實繳盈餘* 千港元 (附註29(a))	匯兌儲備* 千港元 (附註29(b))	保留盈利* 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	261,671	69,030	11,896	220,761	563,358
年內溢利	-	-	-	54,769	54,769
年內其他全面收益	-	-	15,392	-	15,392
年內全面收益總額	-	-	15,392	54,769	70,161
於二零二二年三月三十一日 及二零二二年四月一日	261,671	69,030	27,288	275,530	633,519
年內溢利	-	-	-	74,498	74,498
年內其他全面開支	-	-	(29,999)	-	(29,999)
年內全面(開支)/收益總額	-	-	(29,999)	74,498	44,499
於二零二三年三月三十一日 及二零二三年四月一日	261,671	69,030	(2,711)	350,028	678,018
年內溢利	-	-	-	96,447	96,447
年內其他全面開支	-	-	(23,550)	-	(23,550)
年內全面(開支)/收益總額	-	-	(23,550)	96,447	72,897

	繳足股本 千港元	實繳盈餘* 千港元 (附註29(a))	匯兌儲備* 千港元 (附註29(b))	保留盈利* 千港元	總計 千港元
於二零二四年三月三十一日					
及二零二四年四月一日	261,671	69,030	(26,261)	446,475	750,915
期內溢利	-	-	-	50,312	50,312
期內其他全面開支	-	-	(14,888)	-	(14,888)
期內全面(開支)／收益總額	-	-	(14,888)	50,312	35,424
於二零二四年十月三十一日	<u>261,671</u>	<u>69,030</u>	<u>(41,149)</u>	<u>496,787</u>	<u>786,339</u>
(未經審核)					
於二零二三年四月一日	261,671	69,030	(2,711)	350,028	678,018
期內溢利	-	-	-	35,817	35,817
期內其他全面開支	-	-	(49,466)	-	(49,466)
期內全面(開支)／收益總額	-	-	(49,466)	35,817	(13,649)
於二零二三年十月三十一日	<u>261,671</u>	<u>69,030</u>	<u>(52,177)</u>	<u>385,845</u>	<u>664,369</u>

\* 該等儲備賬包括財務狀況表內分別於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日的儲備約371,848,000港元、416,347,000港元、489,244,000港元及524,668,000港元。

## 現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
				(未經審核)		
<b>經營活動</b>						
除所得稅前溢利	82,519	101,387	123,840	49,920	67,059	
就下列項目作出調整：						
物業、廠房及設備折舊	17(a)	590	480	929	882	
使用權資產折舊	13、17(b)	80	-	-	-	
以下各項於預期信貸虧損(「預期 信貸虧損」)模式下之減值虧損/ (減值虧損撥回)淨額						
一貿易應收賬款及應收租賃 款項淨額	6(a)、10	8,632	3,911	12,914	(1,866)	
一按金及其他應收款項	6(a)、10	-	334	(320)	-	
出售物業、廠房及設備虧損	13	-	-	-	152	
投資物業公平值收益	18	(8,986)	(12,964)	(9,399)	(13,748)	
優先股公平值收益	10	38,800	19,453	12,068	12,047	
租賃修改之虧損	10	269	-	-	-	
利息收入	9	(1,417)	(78)	(720)	(4,361)	
開支撥備撥回	10	(9,522)	-	-	-	
撥回來自一間同系附屬公司的 利息收入	10	1,507	-	-	-	
財務成本	11	25,176	23,882	10,760	9,448	
		<u>137,648</u>	<u>136,405</u>	<u>135,010</u>	<u>76,152</u>	<u>69,613</u>

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月		
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	
貿易應收賬款、應收票據及應收 租賃款項(增加)/減少	(146,374)	(49,072)	151,268	8,322	19,298	
預付款項、按金及其他應收款項 減少/(增加)	7,454	25,016	74,825	9,576	(1,359)	
貿易應付賬款及其他應付款項 (減少)/增加	<u>(79,536)</u>	<u>(15,684)</u>	<u>7,261</u>	<u>6,328</u>	<u>89</u>	
<b>經營活動(所用)/所得之現金淨額</b>	<u>(80,808)</u>	<u>96,665</u>	<u>368,364</u>	<u>100,378</u>	<u>87,641</u>	
<b>投資活動</b>						
購置物業、廠房及設備	17(a)	(580)	(5,237)	(826)	(673)	(27,167)
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	-	29	-	387
新增使用權資產	17(b)	-	-	-	-	(7,283)
新增投資物業	18	(15,264)	(9,922)	(7,023)	(1,472)	(1,707)
存入定期存款		-	-	-	-	(350,464)
向一間同系附屬公司墊款		-	(1)	-	-	(1)
向中間控股公司墊款		-	-	-	-	(43,040)
償還來自一名獨立第三方的貸款		24,250	-	-	-	-
已收利息		<u>1,417</u>	<u>78</u>	<u>2,716</u>	<u>720</u>	<u>1,823</u>
<b>投資活動所得/(所用)之現金淨額</b>		<u>9,823</u>	<u>(15,082)</u>	<u>(5,104)</u>	<u>(1,425)</u>	<u>(427,452)</u>

附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
<b>融資活動</b>					
來自同系附屬公司之墊款	126,414	66,165	59,148	61,969	-
來自直接控股公司之墊款	78,085	-	-	6,780	-
來自中間控股公司之墊款	-	-	81,563	81,815	-
向同系附屬公司還款	(27,281)	-	-	-	-
向直接控股公司還款	(20,799)	(2,064)	(4)	-	-
向中間控股公司還款	-	-	-	-	(81,813)
向非控股股東還款	(131,863)	-	-	-	-
新增銀行借款	169,750	-	-	-	19,714
償還銀行借款	(56,988)	(101,843)	(5,469)	(2,743)	(162,090)
償還其他借款	(9,264)	-	-	-	-
償還租賃負債本金部分	(207)	(116)	(107)	(107)	(102)
償還租賃負債利息部分	(7)	(16)	(20)	(20)	(24)
已付利息	(10,511)	(13,554)	(8,192)	(4,837)	(3,647)
<b>融資活動所得／(所用)之現金淨額</b>	<u>117,329</u>	<u>(51,428)</u>	<u>126,919</u>	<u>142,857</u>	<u>(227,962)</u>

	附註	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
		二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
現金及現金等值項目增加／(減少)						
淨額		46,344	30,155	490,179	241,810	(567,773)
匯率變動之影響		1,105	(4,113)	(7,069)	(17,824)	6,112
年／期初現金及現金等值項目		<u>8,221</u>	<u>55,670</u>	<u>81,712</u>	<u>81,712</u>	<u>564,822</u>
年／期末現金及現金等值項目	21(b)	<u><u>55,670</u></u>	<u><u>81,712</u></u>	<u><u>564,822</u></u>	<u><u>305,698</u></u>	<u><u>3,161</u></u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

順東港務於二零一三年三月十三日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點為中國山東省東營市港口經濟開發區。順東港務董事認為順東港務的直接母公司及最終控股公司為中海香港投資有限公司及Cosmic Shine International Limited，該兩間公司分別為於香港及英屬處女群島註冊成立的有限公司。該等實體並無編製可供公眾使用的財務報表。順東港務董事亦認為順東港務的中間控股公司為 貴公司， 貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。 貴公司為一間股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的公司。

由於順東港務根據中國相關規則及規例無須遵守法定審核規定，故概無就順東港務編製有關期間的經審核財務報表。

於有關期間，順東港務的主要活動包括：

- 油品及液體化工品碼頭，指租賃油品及液體化工品碼頭連同其儲存及物流設施(「港口及儲存設施」)以及提供代理服務及買賣油品及液體化工品業務。

### 2. 歷史財務資料的編製及呈列基準

#### (a) 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括所有個別香港財務報告準則、香港會計準則與詮釋)而編製。歷史財務資料亦符合聯交所證券上市規則的適用披露規定。所採納重大會計政策資料的進一步詳情載於附註4。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，於二零二四年四月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關過渡條文已由順東港務於編製有關期間之歷史財務資料時提早採納。於二零二四年四月一日開始之年度期間已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則載於附註3。

順東港務追加期間之比較財務資料包括截至二零二三年十月三十一日止七個月之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他說明資料，已根據歷史財務資料採納的相同編製基準編製。

#### 計量基準

編製歷史財務資料時所採用之計量基準為歷史成本法，惟投資物業及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之財務負債(即優先股)乃按公平值列賬(如下文附註4所載的會計政策所闡釋)。

歷史財務資料乃以港元呈列，而非順東港務的功能貨幣人民幣(「人民幣」)。順東港務董事認為，就載入 貴公司與 貴集團建議收購順東港務29.83%普通股權有關的通函而言，同時 貴公司股份乃於聯交所上市，港元為歷史財務資料合適的呈列貨幣。除另有指明外，所有金額均湊整至最接近之千位數字(千港元)。

**持續經營基準**

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務有流動負債淨額分別約447,295,000港元、297,292,000港元、157,896,000港元及149,582,000港元，表明存在不確定因素，可能導致對順東港務持續經營的能力存有疑問。因此，其可能無法於正常業務過程中變現其資產及償還其負債。其截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日的流動負債包括應付同系附屬公司款項分別約233,368,000港元、292,308,000港元、347,555,000港元及355,834,000港元以及應付直接控股公司款項分別約202,000,000港元、167,913,000港元、146,260,000港元及168,293,000港元。所有上述同系附屬公司及直接控股公司均由 貴公司控制。

經考慮以下各項之後，順東港務董事認為順東港務將擁有充足的營運資金可應付其於自二零二四年十月三十一日起計未來十二個月到期的財務責任：

- (i) 建議收購順東港務29.83%普通股權的代價為約300,000,000港元（「代價」）。順東港務目前為 貴公司間接非全資附屬公司，將向其直接控股公司提供必要資金以完成上述收購。經計及代價及基於在二零二四年十月三十一日應付直接控股公司的款項結餘約168,293,000港元， 貴集團有應收直接控股公司款項約131,707,000港元；
- (ii) 順東港務的同系附屬公司承諾及同意在順東港務擁有充足資金償還款項前不會要求償還墊款總額約355,834,000港元，且於還款後仍有能力悉數履行其財務責任；及
- (iii) 順東港務營運應會產生充足內部資金。

因此，順東港務董事認為按持續經營基準編製歷史財務資料實屬恰當。

**運用估計及判斷**

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支之報告金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設以過往經驗及多項被視為於當時情況下合理的其他因素為依據，其結果構成了對無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於此等估算。

該等估計及相關假設會持續進行審閱。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂會於該期間內確認，或倘修訂同時影響當期及未來期間，則修訂會於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則中作出的對歷史財務資料有重大影響的判斷及估計不明朗因素的主要來源於附註5內披露。

## (b) 呈列基準

根據黃于涵女士(「賣方」)與山東逸燦港務有限公司(「山東逸燦」)之間的代名人安排(「逸燦代名人安排」)，山東逸燦同意向香港盈信有限公司(「香港特殊目的公司」)轉讓順東港務29.83%普通股權。香港特殊目的公司的最終控股公司為信立創投有限公司(「目標公司」)。賣方持有目標公司全部已發行股本。根據逸燦代名人安排，賣方為山東逸燦的代名人及山東逸燦仍為香港特殊目的公司所持順東港務普通股權的最終實益擁有人。香港特殊目的公司及目標公司分別為於香港及英屬處女群島註冊成立的有限公司。因此，代表順東港務29.83%普通股權的目標公司、香港特殊目的公司及其聯營公司現時構成「目標集團」。

目標公司及香港特殊目的公司為投資控股公司且自註冊成立日期以來並無開展任何業務。目標集團透過權益法將順東港務29.83%普通股權入賬為於一間聯營公司的權益。於本報告日期，貴集團建議透過收購目標公司100%股權收購順東港務29.83%普通股權。於是次建議收購事項完成後，貴集團於順東港務的普通股權將由55.17%增加至85%。聯營公司(即順東港務)為目標集團主要資產，亦為貴集團將收購的相關資產。因此，就本報告而言，歷史財務資料已予呈列以反映順東港務於整個有關期間的財務業績。

## 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

順東港務並未於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第18號及 對其他香港財務報告準則的相應修訂	財務報表的呈列及披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第19號	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	財務工具的分類及計量的修訂本 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或 注入 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 <sup>2</sup>
二零二四年香港財務報告準則會計 準則年度改進	香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號(修訂本) <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定期限或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

順東港務董事正在評估已頒佈但於本年度尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，並將於合理估計影響後披露進一步資料。

#### 4. 重大會計政策

##### 投資物業

投資物業初步按成本計量，其後按公平值計量，其變動於損益中確認。

出售投資物業的任何損益均於損益中確認。來自投資物業的租金收入根據附註4的相關會計政策確認。

##### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本(包括資本化借款成本)減累計折舊及任何累計減值虧損載列。

倘物業、廠房及設備項目的大部分具有不同可使用年期，則彼等入賬列作獨立項目(主要組成部分)。

出售物業、廠房及設備項目的任何收益或虧損於損益中確認。

折舊乃於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內，採用直線法撇銷其成本，減去其估計剩餘價值(如有)計算，及通常於損益中確認，詳情如下：

— 樓宇	租期與25年中的較短者
— 傢俬及辦公設備	5年
— 汽車	4年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期進行檢討，並於適當時候作出調整。

##### 租賃資產

於合約開始時，順東港務會評估合約是否屬或包含一項租賃。倘合約賦予權利在一段時期內控制使用已識別資產以換取代價，則合約為或包含一項租賃。倘客戶有權指示使用已識別資產及自該用途獲得絕大部分經濟利益，則擁有控制權。

##### 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則順東港務根據租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的合計獨立價格從租賃部分中分配非租賃部分。

於租賃開始日期，順東港務確認使用權資產及租賃負債。

倘租賃資本化，則租賃負債按租期內應付租賃款項的現值(使用租賃的內含利率或(倘內含利率不易確定)使用相關增量借款利率貼現)初始確認。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或比率之可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生之會計期間自損益中扣除。

租賃資本化時，會確認及初步按成本計量使用權資產。使用權資產成本包括在開始日期或之前就任何租賃付款調整的租賃負債的初始金額，加上所產生的任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產，或恢復相關資產或其恢復相關資產所在場地之估計成本，並貼現至其現值及扣減任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬，惟以下類別的使用權資產除外：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；及
- 有關租賃土地及樓宇(倘順東港務為租賃權益的註冊擁有人)的使用權資產按成本列賬。

當指數或比率變動引致未來租賃付款出現變動，或順東港務根據剩餘價值擔保預期應付款項之估計有變，或當重新評估順東港務是否將合理確定行使購買、延期或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，則就使用權資產之賬面值作出相應調整，或倘使用權資產之賬面值減至零，則於損益中入賬。

當發生租賃修改，即租賃範圍或租賃合同中最初並無規定的租賃代價發生變化，倘該修改並未作為單獨的租賃入賬時，亦須對租賃負債進行重新計量。在該種情況下，租賃負債根據修訂後的租賃付款及租賃期，使用修訂後的貼現率於修訂生效日重新計量。

於財務狀況表內，長期租賃負債的流動部分按應於報告日期後十二個月內清算的合同付款的現值釐定。

#### **作為出租人**

順東港務於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃還是經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，順東港務按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註4確認。

#### **信貸虧損及資產減值**

##### **來自財務工具及應收租賃款項之信貸虧損**

順東港務就以下各項確認預期信貸虧損之虧損撥備：

- 按攤銷成本計量之財務資產(包括定期存款、銀行結存、貿易應收賬款、應收票據及其他應收款項、應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項)；及
- 應收租賃款項。

### 計量預期信貸虧損

預期信貸虧損為信貸虧損之可能性加權估計。一般而言，信貸虧損按合約與預期金額之間的所有預期現金不足額之現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金不足額乃採用以下貼現率貼現：

- 定息財務資產、貿易應收賬款及其他應收款項：於初始確認時釐定之實際利率或其近似值；
- 浮息財務資產：即期實際利率；及
- 應收租賃款項：計量應收租賃款項所用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮之最長期間為順東港務面臨信貸風險之最長合約期間。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 十二個月預期信貸虧損：指預期因報告日期後十二個月內可能發生之違約事件而導致之損失；及
- 全期預期信貸虧損：指因應用預期信貸虧損模型之項目之預期年期內所有可能違約事件而導致之損失。

順東港務以相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟下述者以十二個月預期信貸虧損金額計量：

- 於報告日期釐定為具有低信貸風險的財務工具；及
- 信貸風險(即財務工具預計年期內發生違約的風險)自初始確認以來並未顯著增加的其他財務工具(包括已發出的貸款承諾)。

貿易應收賬款及應收租賃款項的虧損撥備一直按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

### 信貸風險大幅上升

當釐定財務工具(包括貸款承諾)的信貸風險是否自初始確認以來大幅增加，及於計量預期信貸虧損時，順東港務會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及具理據支持的資料，其包括根據順東港務的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

順東港務假設，倘財務資產逾期超過30天，其信貸風險已大幅增加。

順東港務認為財務資產於下列情況下為違約：

- 債務人不大可能在順東港務對變現抵押(如持有)等行為無追索權之情況下向順東港務悉數支付其信貸債務；或
- 該財務資產逾期90天。

當一項財務工具的信貸風險評級等同於全球理解的「投資級別」定義時，順東港務認為該財務工具具低信貸風險。

預期信貸虧損乃於各報告日期重新計量，以反映財務工具自初始確認以來之信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動乃於損益確認為減值收益或損失。順東港務就所有財務工具確認減值收益或損失，並通過損失撥備賬相應調整該等工具之賬面值。

#### 信貸減值財務資產

於各報告日期，順東港務會評估財務資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對財務資產估計未來現金流構成不利影響之事件時，財務資產即出現信貸減值。

財務資產出現信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人之重大財政困難；
- 違約，如拖欠或逾期超過90日；
- 順東港務以其在其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人有可能破產或進行其他財務重組；或
- 證券因發行人出現財務困難而失去活躍市場。

#### 撤銷政策

財務資產之總賬面值以並無實際收回前景為限撤銷(部分或全數)，一般情況為順東港務斷定債務人並無可產生足夠現金流償還面臨撤銷之金額之資產或收入來源之時。

其後收回過往已撤銷資產之金額於發生收回之期間在損益確認為減值撥回。

#### 非財務資產減值

於各報告日期，順東港務會審閱其非財務資產(投資物業除外)之賬面值，以確定是否出現任何減值跡象。

如出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。

就減值測試而言，資產會集合為可從持續使用產生現金流入而大致獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入的最小資產組別。

一項資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公平值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃基於按反映當時市場對貨幣時間價值及該資產或現金產生單位特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值的估計未來現金流釐定。

如一項資產或現金產生單位的賬面值超出其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益內確認。減值虧損首先用以調低分攤至現金產生單位的任何商譽的賬面值，而後按比例基準調低現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不予撥回。對其他資產而言，僅當由此產生之賬面值不超過假設並無確認減值虧損而應釐定的賬面值(已扣除折舊或攤銷)，方可撥回減值虧損。

#### 貿易應收賬款及其他應收款項

應收款項於順東港務享有無條件權利收取代價及有關代價只須經過一段時間即到期支付時確認。

不包含重大融資部分的貿易應收賬款初步按其交易價格計量。包含重大融資部分的貿易應收賬款及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項其後按攤銷成本列賬。

#### 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行及手頭之現金、銀行及其他金融機構之即期存款，及短期而高流動性之投資，即於購入時三個月內到期而在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以隨時轉換為已知金額現金之投資。現金及現金等值項目會評估預期信貸虧損。

#### 貿易應付賬款及其他應付款項

貿易應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認，並於其後按攤銷成本列賬，惟在貼現並無重大影響之情況下，則會按發票金額列賬。

#### 優先股

當優先股為不可贖回，或只有順東港務有權贖回，以及任何股息均酌情派付時，優先股則歸類為權益。歸類為權益的優先股股息確認為權益中分派。

當優先股為可於指定日期贖回或可由股東選擇贖回，或當股息不是酌情派付時，優先股則歸類為負債。負債根據順東港務計息借款的會計政策確認，因此產生的股息按應計基準於損益中確認為融資成本的一部分。

#### 計息借款

計息借款按公平值減交易成本初始計量。其後，該等借款以實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支乃按照有關會計政策予以確認。

#### 僱員福利

##### 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘順東港務有現時法定或推定責任須就僱員過往提供服務支付款項且該責任能可靠地估算，則會就預期支付款項確認負債。

界定供款退休計劃之供款責任於提供相關服務時支銷。

### 終止福利

終止福利須於順東港務不得再撤銷提供該等福利，及順東港務確認重組成本時(以較早者為準)確認。

### 所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。即期稅項及遞延稅項均在損益確認，惟倘該等項目與業務合併或已直接於權益或其他全面收益(「其他全面收益」)確認的項目有關則除外。

即期稅項包括年內／期內應課稅收入或虧損的估計應繳或應收稅項，以及就以往年度／期間對應付或應收稅項作出的任何調整。應繳或應收即期稅項的金額為預期將予支付或收取稅項金額的最佳估計，該金額反映與所得稅有關的任何不明朗因素。即期稅項按報告日期已實施或實際上已實施的稅率計算。即期稅項亦包括宣派股息導致的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於達成若干條件後方獲抵銷。

遞延稅項根據為編製財務報告而呈列之資產及負債賬面值與所繳稅金之暫時差額確認。不就下列各項確認遞延稅項：

- 業務合併以外交易中不影響會計或應課稅溢利或虧損且並無產生等額應課稅及可扣稅暫時差額之資產或負債初始確認產生之暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二範本規則而頒佈或實質性頒佈的稅法產生的所得稅有關者。

順東港務就其租賃負債及使用權資產單獨確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產在可能有未來應課稅溢利可用於抵扣暫時差額時就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣減暫時差額確認。未來應課稅溢利乃根據相關應課稅暫時差額的撥回釐定。如果應課稅暫時差額的金額不足以全額確認遞延稅項資產，則根據順東港務的業務計劃，考慮對現有暫時差額的撥回進行調整的未來應課稅溢利。於各報告日期檢討遞延稅項資產，倘相關稅項利益不再可能變現則予以減少；有關減少在產生未來應課稅溢利的可能性增加時予以撥回。

倘投資物業按其公平值列賬，已確認遞延稅項的金額乃按於報告日期出售按賬面值列賬的該等資產適用的稅率計量，除非該物業屬可折舊及以一個目標為隨時間而並非通過出售消耗該物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映順東港務預期於報告日期收回或結算其資產及負債賬面值的方式會帶來的稅務影響。

遞延稅項資產及負債於有法定可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷時，並於該等遞延稅項資產及負債乃與同一稅務機關向順東港務徵收的所得稅相關時抵銷。

### 撥備及或然負債

撥備按反映當時市場對貨幣時間價值及該負債特定風險的評估的除稅前比率貼現預計未來現金流釐定。

虧損性合約之撥備乃按終止合約預期成本及繼續合約預期成本淨額(以較低者為準)的現值計量，此乃根據履行該合約項下責任的增量成本及與履行該合約直接有關的其他成本劃撥款項釐定。於計提撥備前，目標公司就該合約相關資產確認任何減值虧損。

倘不大可能需要經濟利益流出或相關金額無法可靠估計，則有關責任披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。僅當發生或不發生一項或多項未來事件時方可確認是否有潛在責任，有關潛在責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出的可能性極低。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

### 收益及其他收入

順東港務將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡順東港務資產使用權的收入分類為收入。

當產品或服務之控制權按順東港務預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收益予以確認。

倘合約包含融資組成部分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收金額現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資組成部分，為順東港務提供重大融資利益，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約負債產生之利息開支。順東港務運用香港財務報告準則第15號第63段之可行權宜方法，當融資期限為十二個月或以下時，則不會就重大融資組成部分之任何影響調整代價。

順東港務收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

#### 來自客戶合約之收益

順東港務為其收益交易的主事人及按總額基準確認收益，包括銷售外部採購的油品及液體化工品。順東港務亦為其若干收益交易的代理人及按淨額基準確認收益，包括買賣外部採購的油品及液體化工品之代理收入。於釐定順東港務為主事人或代理人時，其考慮於產品轉移至客戶前是否獲得對該等產品的控制權。控制權指順東港務能夠主導產品的使用並從中獲得幾乎全部的剩餘利益。

當商品或服務的控制權按順東港務預期為換取該等商品或服務而有權獲取的承諾代價金額轉移至客戶時確認收益。

### 經營租賃之租金收入

來自經營租賃之租金收入在租賃期內以直線法在損益中予以確認。所授出的租賃優惠在租賃期內確認為租金收入總額的不可分割的一部分。不取決於指數或利率的可變租賃付款於其賺取的會計期間確認為收入。

### 利息收入

利息收入以實際利率法確認。「實際利率」為透過財務資產的預期壽命準確貼現估計未來現金收入至財務資產賬面總值的利率。在計算利息收入時，將實際利率應用於資產的賬面總值（當資產並無信貸減值時）。然而，就初始確認後成為信貸減值的財務資產而言，透過將實際利率應用於財務資產的攤銷成本而計算利息收入。若資產不再出現信貸減值，則恢復使用總額基準計算利息收入。

### 政府補貼

當順東港務可以合理確定將會收到政府補貼並符合相關附帶條件時，政府補貼初始會在歷史財務資料內確認。

用作補償順東港務開支的補貼於開支產生的同一期間以有系統的基準在損益內確認為收入。

用作補償順東港務資產成本的補貼自相關資產的賬面值當中扣除，其後於該項資產的可使用年期以減少折舊開支方式於損益內實際確認。

### 外幣換算

外幣交易按交易日的匯率換算為順東港務功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣按公平值計量的非貨幣資產及負債按釐定公平值時的匯率換算為功能貨幣。以外幣按歷史成本基準計量的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。外匯差額一般於損益確認。

就以港元呈列歷史財務資料而言，順東港務的資產及負債按報告日期的匯率換算為港元。順東港務的收入及開支按交易日的匯率換算為港元。

外匯差額於其他全面收益確認並於匯兌儲備內累計。

### 借款成本

凡直接與購置、興建或生產某項須經頗長時間籌備以作預定用途或出售資產有關之借款成本，均資本化為該資產之部分成本。其他借款成本均於產生期間扣除。

**關連人士**

一名人士或為該人士之直系家屬，與順東港務有關，而該人士：

- (i) 對順東港務有控制權或共同控制權；
- (ii) 對順東港務有重大影響；或
- (iii) 為順東港務或順東港務母公司之主要管理層成員。

倘符合下列任何條件，一個實體與順東港務有關：

- (i) 該實體與順東港務屬同一集團之成員公司(即意指每一母公司，附屬公司及同系附屬公司均互相關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或集團成員公司之聯營公司或合營企業，其中另一實體為成員公司)。
- (iii) 兩個實體均為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體則為該第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為順東港務或與順東港務有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- (vi) 受(a)所識別之人士控制或共同控制之實體。
- (vii) 於(a)(i)所識別之人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體之母公司)之主要管理層成員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司，向順東港務或順東港務之母公司提供主要管理人員服務。

某人士之直系家屬為預期可以影響該人士與實體之交易或於交易時受該人士影響之有關家屬成員。

**5. 會計判斷及估計****關鍵會計判斷**

於應用順東港務之會計政策時，順東港務董事已作出下列會計判斷：

**(i) 主事人與代理人之考量(代理人)**

順東港務從事買賣油品及液體化工品。考慮到順東港務不承擔履行承諾的主要責任及不面臨存貨風險等指標，順東港務的結論為，順東港務在此類交易中充當代理人，因其於轉交客戶前並未取得油品及液體化工品的控制權。當順東港務達成履約責任時，順東港務以於合約訂明其預期有權收取之金額確認代理收入。

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，順東港務確認與買賣油品及液體化工品有關的代理收入分別約3,091,000港元、8,062,000港元、零、零及零。

**(ii) 主事人與代理人之考量(主事人)**

考慮到順東港務主要負責履行提供貨物的承諾等指標，順東港務於其與客戶有關銷售油品及液體化工品之合約中被視作主事人，因順東港務在將指定貨物轉讓予客戶之前控制該貨物。順東港務亦面臨著存貨風險，並在確定商品價格方面擁有酌情權。當順東港務履行履約義務時，順東港務按合約訂明的順東港務預期有權獲得的代價總額確認貿易收入。

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，順東港務確認與銷售油品及液體化工品有關的收益分別約361,187,000港元、201,223,000港元、78,091,000港元、78,333,000港元及零。

**估計不確定性之來源**

附註7載有與投資物業的估值及按公平值計入損益之若干財務負債有關的假設及其風險因素的資料。估算不確定性之其他主要來源如下：

**(i) 投資物業之公平值**

投資物業於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日的歷史財務資料以其公平值分別約1,666,170,000港元、1,565,499,000港元、1,507,397,000港元及1,535,053,000港元列賬。公平值乃根據獨立合資格估值師運用涉及若干市場狀況假設之物業估值技術進行之估值，包括使用現時市場租金及收益率作為輸入數據估計投資物業的未來租金收入。此等假設之有利或不利之改變會導致順東港務之投資物業公平值改變及相應調整於歷史財務資料呈報之收益或虧損數額。投資物業之公平值計量詳情載於附註7。

**(ii) 財務負債之公平值估計**

如附註7所披露，順東港務的優先股為於各報告期末按公平值計量的財務負債。

順東港務發行的優先股並未於活躍市場上買賣，各自的公平值乃通過使用估值技術釐定。順東港務採用現金流量折現法釐定順東港務的相關股權價值及優先股的公平值。關鍵的假設(如宣派股息的時間)乃基於順東港務的最佳估計。進一步詳情載於附註25。

**(iii) 應收款項之預期信貸虧損**

預期信貸虧損為於應收款項之預計年內信貸虧損(即所有現金不足金額的現值)的概率加權估計。應收款項按各客戶個別特點分類。順東港務根據逾期結餘賬齡、個別債務人還款歷史、債務人信用可靠性、過往撇銷經驗、現有客戶特定及市場狀況以及前瞻性資料，按相等於全期預期信貸虧損金額估計應收款項的虧損撥備。

順東港務評估信貸風險時會考慮以下指標，如宏觀經濟狀況變動、違約概率及內部或

外部信貸評級，或客戶預期經營表現等。於各報告期末，將更新歷史觀察違約率及分析前瞻性資料變動。該等評估涉及順東港務董事重大程度的判斷。

進一步詳情載於附註6(a)。

**(iv) 所得稅**

釐定所得稅撥備涉及對若干交易之日後稅務處理判斷。順東港務董事謹慎評估交易的稅務影響並計提相應的稅項撥備。該等交易稅務處理定期重新考慮，以計及稅務法規的變動。可扣稅暫時差額及累計稅項虧損確認為遞延稅項資產。

由於該等遞延稅項資產只在日後可能有應課稅溢利可供使用的情況下才可確認，故需要董事的判斷評估日後應課稅溢利的可能性。董事評估會不斷檢討，而倘日後有可能出現應課稅溢利可補償遞延稅項資產，則確認額外遞延稅項資產。

**6. 財務風險管理及財務工具之公平值**

**財務工具分類**

	於三月三十一日		於二零二四年	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>財務資產：</b>				
按攤銷成本列賬的財務資產(包括 現金及現金等值項目)	237,247	277,468	604,753	421,398
<b>財務負債：</b>				
按公平值計入損益的財務負債	387,539	378,234	379,015	394,104
按攤銷成本列賬的財務負債	786,958	668,424	771,298	577,812
	<u>1,174,497</u>	<u>1,046,658</u>	<u>1,150,313</u>	<u>971,916</u>

**財務風險管理目標及政策**

順東港務面臨信貸風險、流動資金風險及利率風險。面對的該等風險以及順東港務用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

**(a) 信貸風險**

信貸風險指對手方不履行其合約責任給順東港務帶來財務虧損之風險。順東港務的信貸風險主要來自於貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項、按金及其他應收款項、應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項、定期存款以及銀行結存。順東港務面臨來自應收票據、定期存款及銀行結存的信貸風險有限，因為對手方乃得到國際信貸評級機構發出高信貸評級的銀行及金融機構，順東港務認為其屬低信貸風險。

## 來自客戶合約之貿易應收賬款及應收租賃款項

順東港務已建立信貸風險管理政策，據此，對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬項到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及與客戶營運所處經濟環境有關的資料。來自客戶合約之貿易應收賬款及應收租賃款項通常由發票日起計90日內到期。欠款逾期超過90日的債務人須於支付所有未清償餘額後，方始獲授任何額外信貸。一般而言，順東港務不要求客戶提供抵押品。

重大集中信貸風險主要於順東港務承擔個別客戶的重大風險時產生。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，98.9%、53.4%、99.6%及91.8%的分別來自客戶合約之貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項總額為應收順東港務單一最大客戶的款項。

順東港務按等同於全期預期信貸虧損的金額計量來自客戶合約之貿易應收賬款及應收租賃款項之虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣進行計算。由於順東港務過往的信貸虧損經驗並未就不同客戶分類顯示重大不同虧損模式，基於逾期狀態的虧損撥備並不會於順東港務不同客戶基礎之間進一步區分。

下表提供有關順東港務來自客戶合約之貿易應收賬款及應收租賃款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

## 於二零二二年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
中國			
— 來自客戶合約之貿易應收賬款	5.3	164,421	8,786

## 於二零二三年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
中國			
— 來自客戶合約之貿易應收賬款	6.0	173,810	10,373
— 應收租賃款項	5.8	28,568	1,667
		202,378	12,040

於二零二四年三月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
中國			
—來自客戶合約之貿易應收賬款	65.4	430	281
—應收租賃款項	4.4	41,583	1,845
		<u>42,013</u>	<u>2,126</u>

於二零二四年十月三十一日

	預期虧損率 %	賬面值總額 千港元	虧損撥備 千港元
中國			
—來自客戶合約之貿易應收賬款	65.4	433	283
—應收租賃款項	—	22,685	—
		<u>23,118</u>	<u>283</u>

預期虧損率乃基於過去二十四個月的實際虧損經驗。調整該等比率以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況以及順東港務對應收款項預期期限的經濟狀況的看法之間的差異。

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月,有關來自客戶合約之貿易應收賬款及應收租賃款項虧損撥備賬的變動如下:

	來自客戶合約之 貿易應收賬款 千港元	應收租賃款項 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日結餘	-	-	-
確認減值虧損	8,632	-	8,632
匯兌差額	154	-	154
於二零二二年三月三十一日結餘	<u>8,786</u>	<u>-</u>	<u>8,786</u>
於二零二二年四月一日結餘	8,786	-	8,786
確認減值虧損	10,388	1,669	12,057
撥回減值虧損	(8,146)	-	(8,146)
	2,242	1,669	3,911
匯兌差額	(655)	(2)	(657)
於二零二三年三月三十一日結餘	<u>10,373</u>	<u>1,667</u>	<u>12,040</u>
於二零二三年四月一日結餘	10,373	1,667	12,040
確認減值虧損	284	1,863	2,147
撥回減值虧損	(9,913)	(1,595)	(11,508)
	(9,629)	268	(9,361)
匯兌差額	(463)	(90)	(553)
於二零二四年三月三十一日結餘	<u>281</u>	<u>1,845</u>	<u>2,126</u>
於二零二四年四月一日結餘	281	1,845	2,126
撥回減值虧損	-	(1,866)	(1,866)
匯兌差額	2	21	23
於二零二四年十月三十一日結餘	<u>283</u>	<u>-</u>	<u>283</u>
(未經審核)			
於二零二三年四月一日結餘	10,373	1,667	12,040
確認減值虧損	4,279	20,195	24,474
撥回減值虧損	(9,959)	(1,601)	(11,560)
	(5,680)	18,594	12,914
匯兌差額	(506)	(498)	(1,004)
於二零二三年十月三十一日結餘	<u>4,187</u>	<u>19,763</u>	<u>23,950</u>

扣除已結算來自客戶合約之貿易應收賬款的新來自客戶合約之貿易應收賬款的產生導致截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月的虧損撥備增加/(減少)分別約8,632,000港元、2,242,000港元、(9,629,000)港元、(5,680,000)港元及零且導致虧損撥備增加/(減少)。

扣除已結算應收租賃款項的新應收租賃款項的產生導致截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月的虧損撥備增加/(減少)分別約零、1,669,000港元、268,000港元、18,594,000港元及(1,866,000)港元且導致虧損撥備增加/(減少)。

*按金及其他應收款項以及應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項*

就按金及其他應收款項以及應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項而言，順東港務董事根據過往償付記錄、過往經驗、合理的定量及定性資料以及具理據支持的前瞻性資料，定期對按金及其他應收款項以及應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項的可收回性進行個別評估。順東港務董事認為，該等款項的信貸風險自初始確認以來並無明顯增加，順東港務根據十二個月預期信貸虧損計提減值。

下表提供有關順東港務於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日的按金及其他應收款項以及應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
其他應收款項	6,195	5,751	43	3,016
按金	18,513	—	—	—
應收中間控股公司 款項	—	—	—	43,040
應收一間同系附屬 公司款項	—	1	1	2
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，有關其他應收款項虧損撥備賬的變動如下：

	其他應收款項 千港元
於二零二一年四月一日、二零二二年三月三十一日及 二零二二年四月一日結餘	-
確認減值虧損	334
	<hr/>
於二零二三年三月三十一日結餘	334
	<hr/> <hr/>
於二零二三年四月一日結餘	334
撥回減值虧損	(335)
匯兌差額	1
	<hr/>
於二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及 二零二四年十月三十一日結餘	-
	<hr/> <hr/>
(未經審核)	
於二零二三年四月一日結餘	334
確認減值虧損	(320)
匯兌差額	(14)
	<hr/>
於二零二三年十月三十一日結餘	-
	<hr/> <hr/>

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，由於順東港務董事認為該等結餘面臨的信貸風險極小，故並無就按金、應收中間控股公司及一間同系附屬公司款項確認虧損撥備。

**(b) 流動資金風險**

順東港務負責其本身之現金管理，包括現金盈餘之短期投資以及籌集貸款以滿足預期的現金需求，惟須經母公司董事會批准。順東港務之政策為定期監察其流動資金需求及其遵守貸款契諾的情況，確保可維持足夠現金儲備及獲主要金融機構承諾提供充足的資金額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表載列順東港務非衍生財務負債於報告期末之餘下合約到期情況，乃基於合約未貼現現金流量(包括按合約利率計算的利息付款，或倘屬浮息，則按報告期末的現行利率計算)及順東港務可能須付款的最早日期。

	加權平均 利率 %	6個月內 或按要求 千港元	6個月 以上但 12個月內 千港元	1年以上 但5年內 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二二年							
三月三十一日							
計入貿易應付賬款及其他							
應付款項之財務負債	-	50,536	-	-	-	50,536	50,536
銀行借款	4.8	276,988	528	23,711	-	301,227	298,677
租賃負債	4.4	71	72	571	5,564	6,278	2,377
應付同系附屬公司款項							
— 免息	-	58,785	-	-	-	58,785	58,785
— 固定利率	5.7	174,583	-	-	-	174,583	174,583
應付直接控股公司款項							
— 免息	-	201,506	-	-	-	201,506	201,506
— 固定利率	5.0	494	-	-	-	494	494
優先股(附註)	-	-	-	-	-	-	387,539
		<u>762,963</u>	<u>600</u>	<u>24,282</u>	<u>5,564</u>	<u>793,409</u>	<u>1,174,497</u>
於二零二三年							
三月三十一日							
計入貿易應付賬款及其他							
應付款項之財務負債	-	31,125	-	-	-	31,125	31,125
銀行借款	4.8	154,753	489	20,976	-	176,218	174,834
租賃負債	4.4	66	66	528	5,020	5,680	2,244
應付同系附屬公司款項							
— 免息	-	117,503	-	-	-	117,503	117,503
— 固定利率	4.7	174,805	-	-	-	174,805	174,805
應付直接控股公司款項							
— 免息	-	167,456	-	-	-	167,456	167,456
— 固定利率	5.0	457	-	-	-	457	457
優先股(附註)	-	-	-	-	-	-	378,234
		<u>646,165</u>	<u>555</u>	<u>21,504</u>	<u>5,020</u>	<u>673,244</u>	<u>1,046,658</u>

	加權平均 利率 %	6個月內 或按要求 千港元	6個月 以上但 12個月內 千港元	1年以上 但5年內 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二四年三月三十一日							
計入貿易應付賬款及其他應付 款項之財務負債	-	24,040	-	10,396	-	34,436	34,436
銀行借款	4.8	160,655	-	-	-	160,655	160,269
租賃負債	4.4	62	63	500	4,631	5,256	2,020
應付同系附屬公司款項							
- 免息	-	169,918	-	-	-	169,918	169,918
- 固定利率	5.6	177,637	-	-	-	177,637	177,637
應付直接控股公司款項							
- 免息	-	145,827	-	-	-	145,827	145,827
- 固定利率	5.0	433	-	-	-	433	433
應付中間控股公司款項	-	80,758	-	-	-	80,758	80,758
優先股(附註)	-	-	-	-	-	-	379,015
		<u>759,330</u>	<u>63</u>	<u>10,896</u>	<u>4,631</u>	<u>774,920</u>	<u>1,150,313</u>
於二零二四年十月三十一日							
計入貿易應付賬款及其他應付款項 之財務負債	-	21,618	-	10,480	-	32,098	32,098
銀行借款	8.0	20,124	-	-	-	20,124	19,651
租賃負債	4.4	63	63	505	4,543	5,174	1,936
應付同系附屬公司款項	-	171,299	-	-	-	171,299	171,299
- 免息	-	-	-	-	-	-	-
- 固定利率	5.6	184,535	-	-	-	184,535	184,535
應付直接控股公司款項							
- 免息	-	167,856	-	-	-	167,856	167,856
- 固定利率	5.0	437	-	-	-	437	437
優先股(附註)	-	-	-	-	-	-	394,104
		<u>565,932</u>	<u>63</u>	<u>10,985</u>	<u>4,543</u>	<u>581,523</u>	<u>971,916</u>

附註：於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務董事分別估計順東港務於未來4年、3年、2年及1.4年不會宣派任何特別股息。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，本金額分別為人民幣270,000,000元(相當於約333,234,000港元)、人民幣270,000,000元(相當於約308,529,000港元)、人民幣270,000,000元(相當於約292,383,000港元)及人民幣270,000,000元(相當於約294,759,000港元)的優先股無合約期限。

下表概述根據與銀行之間之融資協議所載協定預設還款日期對包含按要求償還條款的銀行借款的到期分析。有關款項包括使用合約利率計算的利息付款。經計及順東港務的財務狀況，順東港

務董事認為銀行不大可能酌情要求立即還款，並相信該等借款將根據預定還款日期償還。

	1年內 千港元	1年以上 但2年內 千港元	2年以上 但5年內 千港元	未貼現 現金流量 總額 千港元	賬面值 千港元
於二零二二年 三月三十一日	22,266	117,061	189,565	328,892	298,677
於二零二三年 三月三十一日	14,109	175,511	–	189,620	174,834
於二零二四年 三月三十一日	166,326	–	–	166,326	160,269
於二零二四年 十月三十一日	20,124	–	–	20,124	19,651

#### (c) 利率風險

順東港務面臨與定息定期存款(附註21)、定息銀行借款(附註24)、租賃負債(附註26)及應付同系附屬公司及直接控股公司款項(附註23)有關的公平值利率風險。順東港務亦面臨銀行結存(附註21)的現金流量利率風險。

順東港務監控其固定利率借款水平，並管理計息財務負債的合約條款。

順東港務董事認為，預期利率變動不會對利息收入或銀行結存產生重大影響，故並無呈列敏感度分析。

#### (d) 公平值

歷史財務資料內所反映順東港務財務資產及財務負債之賬面值與彼等各自之公平值相若。

## 7. 公平值計量

### 公平值層級

下表呈報於報告期末按經常性基準計量的順東港務財務工具及順東港務投資物業之公平值(分類為香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定的三級公平值層級)。公平值計量分類的級別乃參考估值技術使用的輸入數據之可觀察性及重大性，按以下方式釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日期活躍市場上相同資產或負債的未調整報價)計量的公平值。
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據)，且不使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。不可觀察輸入數據指無市場數據的輸入數據。
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公平值。

就財務報告目的而言，順東港務若干資產及負債乃按公平值計量。於估計資產或負債公平值時，順東港務使用可用市場可觀察數據。倘無法獲取第一級輸入數據，順東港務委聘第三方合資格估值師進行估值。於各報告期末，順東港務與外聘合資格估值師緊密合作，以制定及決定適合的估值技術及第二級及第三級公平值計量的輸入數據。順東港務將首先考慮及採用第二級輸入數據，此輸入數據可自活躍市場的可觀察報價獲得。當並無第二級輸入數據時，順東港務將採用包括第三級輸入數據的估值技術。當資產及負債的公平值有重大變動時，波動的原因將匯報至順東港務董事。

於二零二二年三月三十一日分類為以下層級的公平值計量

	公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>非財務資產</b>				
— 投資物業	<u>1,666,170</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,666,170</u>
<b>財務負債</b>				
— 優先股	<u>387,539</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>387,539</u>

於二零二三年三月三十一日分類為以下層級的公平值計量

	公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>非財務資產</b>				
— 投資物業	<u>1,565,499</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,565,499</u>
<b>財務負債</b>				
— 優先股	<u>378,234</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>378,234</u>

於二零二四年三月三十一日分類為以下層級的公平值計量

	公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>非財務資產</b>				
— 投資物業	<u>1,507,397</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,507,397</u>
<b>財務負債</b>				
— 優先股	<u>379,015</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>379,015</u>

於二零二四年十月三十一日分類為以下層級的公平值計量

	公平值 千港元	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
<b>經常性公平值計量</b>				
<i>非財務資產</i>				
— 投資物業	<u>1,535,053</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,535,053</u>
<i>財務負債</i>				
— 優先股	<u>394,104</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>394,104</u>

於有關期間，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級。目標公司的政策為於其發生之報告期末確認公平值層級之間的轉撥。

#### 有關第三級公平值計量的資料

資產/負債	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍			於二零二四年 十月三十一日
			於三月三十一日 二零二二年	二零二三年	二零二四年	
投資物業	收入法	租金年增長率	3%	3%	3%	3%
		貼現率	8%	8%	7%	8%
		資本化率	5%	5%	4%	5%
優先股	貼現現金流量	貼現率	<u>5.5%</u>	<u>5.5%</u>	<u>5.5%</u>	<u>5.5%</u>

#### 投資物業

位於中國之投資物業之公平值使用收入法經參考租金年增長率及資本化率釐定。公平值計量與租金年增長率正相關，與貼現率及資本化率負相關。

#### 優先股

優先股之公平值使用貼現現金流量釐定，並就貼現率作出調整。公平值計量與貼現率負相關。所採納貼現率為30年年期中中國國債的收益率及與估值相關實體類似的可資比較債券的平均信貸息差之和。除以上所採納的假設外，順東港務對未來表現的預測亦計及估值日期優先股之公平值之釐定。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，估計在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率減少1%將使順東港務除所得稅後溢利分別減少約106,141,000港元、99,415,000港元、93,129,000港元及95,282,000港元，而貼現率增加1%將使順東港務除所得稅後溢利分別增加約71,584,000港元、67,419,000港元、64,974,000港元及65,712,000港元。

該等第三級公平值計量之結餘於有關期間之變動如下：

	財務負債 優先股 千港元	非財務資產 投資物業 千港元
於二零二一年四月一日	(333,832)	1,574,454
添置	–	15,264
公平值變動(附註)	(38,800)	8,986
計入其他全面收益「匯兌儲備」的匯兌差額	(14,907)	67,466
	<u>(387,539)</u>	<u>1,666,170</u>
於二零二二年三月三十一日	(387,539)	1,666,170
添置	–	9,922
公平值變動(附註)	(19,453)	12,964
計入其他全面收益「匯兌儲備」的匯兌差額	28,758	(123,557)
	<u>(378,234)</u>	<u>1,565,499</u>
於二零二三年三月三十一日	(378,234)	1,565,499
添置	–	7,023
公平值變動(附註)	(20,780)	17,038
計入其他全面收益「匯兌儲備」的匯兌差額	19,999	(82,163)
	<u>(379,015)</u>	<u>1,507,397</u>
於二零二四年三月三十一日	(379,015)	1,507,397
添置	–	1,707
公平值變動(附註)	(12,047)	13,748
計入其他全面收益「匯兌儲備」的匯兌差額	(3,042)	12,201
	<u>(394,104)</u>	<u>1,535,053</u>
於二零二四年十月三十一日	(394,104)	1,535,053

附註：公平值變動包括於報告期末所持結餘應佔損益確認的投資物業及優先股未變現收益，載列如下：

	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 十月三十一日 止七個月
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
投資物業未變現收益	8,986	12,964	17,038	13,748
優先股未變現收益	(38,800)	(19,453)	(20,780)	(12,047)
	<u>(29,814)</u>	<u>(6,489)</u>	<u>(3,742)</u>	<u>1,701</u>

## 8. 收益

順東港務的主要活動載於附註1。

(i)按主要產品或服務線劃分之來自客戶合約；及(ii)其他來源之收益分類如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
(未經審核)					
<b>香港財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益</b>					
<i>按主要產品或服務線劃分</i>					
—買賣油品及液體化工品之代理收入	3,091	8,062	—	—	—
—銷售油品及液體化工品	<u>361,187</u>	<u>201,223</u>	<u>78,091</u>	<u>78,333</u>	<u>—</u>
	364,278	209,285	78,091	78,333	—
<b>來自其他來源之收益</b>					
—油品及液體化工品碼頭租金收入	<u>156,290</u>	<u>157,472</u>	<u>164,143</u>	<u>92,576</u>	<u>86,070</u>
<b>總收益</b>	<u>520,568</u>	<u>366,757</u>	<u>242,234</u>	<u>170,909</u>	<u>86,070</u>
<b>地區市場</b>					
中國	<u>520,568</u>	<u>366,757</u>	<u>242,234</u>	<u>170,909</u>	<u>86,070</u>

買賣油品及液體化工品之代理收入於順東港務履行其承諾安排由供應商向客戶提供油品及液體化工品時確認，金額為順東港務就安排向終端客戶提供油品及液體化工品而有權收取的任何費用或佣金。履約責任於商品控制權轉移至客戶時達成。發票於交付商品時到期支付。

油品及液體化工品銷售於油品及液體化工品控制權已轉移，即油品及液體化工品已交付至客戶特定地點時確認。交付後，客戶可全權決定分配方式及出售油品及液體化工品的價格，對銷售油品及液體化工品承擔主要責任，並承受有關油品及液體化工品的過時及損失風險。一般信貸期最長為90天。

與上述收益有關的履約責任未達成的客戶合約的預期原始到期期限為一年或以下。在香港財務報告準則第15號允許之情況下，分配至該等未履行合約的交易價未予披露。

## 9. 利息收益

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
銀行利息收入	44	78	2,716	720	4,361
貸款利息收入(附註)	1,373	—	—	—	—
	<u>1,417</u>	<u>78</u>	<u>2,716</u>	<u>720</u>	<u>4,361</u>

附註：於二零二一年四月一日，應收一名獨立第三方貸款為約23,676,000港元，其為無抵押、按年利率6%計息及須於一年內償還。於截至二零二二年三月三十一日止年度，對手方悉數結清結餘及順東港務確認貸款利息收入約1,373,000港元。

## 10. 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
優先股之公平值收益	(38,800)	(19,453)	(20,780)	(12,068)	(12,047)
以下各項於預期信貸虧損模 式下之(減值虧損)／減值 虧損撥回：					
－貿易應收賬款及應收 租賃款項	(8,632)	(3,911)	9,361	(12,914)	1,866
－按金及其他應收款項	－	(334)	335	320	－
服務收入	1,760	－	－	－	－
開支撥備撥回(附註)	9,522	－	－	－	－
撥回來自一間同系附屬公司 的利息收入	(1,507)	－	－	－	－
終止租賃的虧損	(269)	－	－	－	－
雜項收入	432	204	147	122	513
	<u>(37,494)</u>	<u>(23,494)</u>	<u>(10,937)</u>	<u>(24,540)</u>	<u>(9,668)</u>

附註：截至二零二二年三月三十一日止年度，開支撥備撥回包括撥回應計薪金約8,867,000港元，其乃根據順東港務董事對有關付款的可能性的評估而作出。

## 11. 財務成本

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
銀行借款利息	8,465	13,554	8,192	4,837	3,647
其他借款利息(附註(a))	444	－	－	－	－
應付一名非控股股東款項 利息(附註(b))	8,400	－	－	－	－
應付一間同系附屬公司 款項利息	7,791	10,289	10,018	5,890	5,764
應付直接控股公司款項利息	69	23	22	13	13
租賃負債利息	7	16	20	20	24
	<u>25,176</u>	<u>23,882</u>	<u>18,252</u>	<u>10,760</u>	<u>9,448</u>
並非按公平值計入損益的財 務負債利息開支					

附註：

- (a) 於二零二一年四月一日，其他借款為約10,610,000港元，其為無抵押、按年利率介乎10%至24%計息及須於一年內償還。於截至二零二二年三月三十一日止年度，順東港務悉數結清結餘及順東港務確認其他借款利息約444,000港元。
- (b) 於二零二一年四月一日，應付一名非控股股東款項包括(i)約90,206,000港元，其為無抵押、按年利率最高8%計息及須於一年內償還；及(ii)約30,335,000港元，其為無抵押、免息及須於一年內償還。於截至二零二二年三月三十一日止年度，順東港務悉數結清結餘及順東港務確認應付一名非控股股東款項利息約8,400,000港元。

## 12. 所得稅開支

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
<b>當期稅項</b>					
— 中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	—	—	—	—	—
<b>遞延稅項</b>					
— 本年度／期間(附註27)	27,750	26,889	27,393	14,103	16,747
	<u>27,750</u>	<u>26,889</u>	<u>27,393</u>	<u>14,103</u>	<u>16,747</u>

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，於有關期間，順東港務之稅率為25%。

所得稅開支與除所得稅前溢利之對賬如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
除所得稅前溢利	<u>82,519</u>	<u>101,387</u>	<u>123,840</u>	<u>49,920</u>	<u>67,059</u>
按25%計算之中國企業					
所得稅	20,630	25,347	30,960	12,479	16,765
非課稅收入之稅務影響	(377)	(718)	-	-	(608)
不可扣稅開支之稅務影響	5,309	3,820	3,828	5,121	1,539
未確認可扣稅暫時差額之					
稅務影響	(84)	(17)	-	-	-
未確認稅項虧損之稅務影響	2,272	-	-	-	-
動用已結轉稅項虧損之					
稅務影響	-	(1,543)	(7,395)	(3,497)	(949)
所得稅開支	<u>27,750</u>	<u>26,889</u>	<u>27,393</u>	<u>14,103</u>	<u>16,747</u>

### 13. 年／期內溢利

順東港務年／期內溢利經扣除／(計入)以下各項後列示：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
核數師薪酬(附註(i))	-	-	-	-	-
已售存貨之賬面值	353,328	200,779	77,463	77,703	-
物業、廠房及設備折舊	590	480	1,581	929	882
使用權資產折舊(附註(ii))	80	-	-	-	-
投資物業租金收入總額	(156,290)	(157,472)	(164,143)	(92,576)	(86,070)
產生租金收入之投資物業產					
生的直接經營開支	3,540	2,137	5,735	1,507	8,310
出售物業、廠房及設備虧損	-	-	7	-	152
有關短期租賃之開支	334	-	-	-	-
員工成本(包括董事薪酬)					
—薪金、花紅及津貼	8,805	8,503	8,950	4,922	4,340
—退休福利計劃供款	405	456	548	314	410
	<u>9,210</u>	<u>8,959</u>	<u>9,498</u>	<u>5,236</u>	<u>4,750</u>

附註：

- (i) 於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，核數師薪酬由 貴公司承擔。
- (ii) 於二零二一年四月一日，使用權資產為約545,000港元，指順東港務汽車。於截至二零二二年三月三十一日止年度，順東港務確認使用權資產折舊約80,000港元及終止相關租賃的虧損約269,000港元(見附註10)。

於有關期間，順東港務於其於中國的退休福利計劃項下並無可用以減少現有供款水平之已沒收供款。於有關期間之各報告期末，亦無可用於減少未來供款之已沒收供款。

於中國僱用之僱員為中國政府運作之國家管理退休福利計劃之成員。順東港務須按僱員基本薪金的某一百分比向退休福利計劃供款，以為該等福利提供資金。

順東港務就退休福利計劃之唯一責任為根據該等計劃作出規定供款。

於有關期間的各報告期末，除上文所述供款外，順東港務概無任何重大責任。

#### 14. 股息

於有關期間並無派付或建議股息，自報告期末起亦無建議任何股息。

#### 15. 董事酬金

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，董事酬金如下：

	截至二零二二年三月三十一日止年度			總計 千港元
	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	
陳斌	-	481	-	481
于志勇	-	-	-	-
隋兆康	-	174	16	190
	-	655	16	671

截至二零二三年三月三十一日止年度				
附註	薪金、津貼及		退休福利	總計
	袍金	實物福利	計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元
陳斌	-	-	-	-
劉勇	(i)	1,112	43	1,155
于志勇	(ii)	-	-	-
隋兆康		165	15	180
		<u>-</u>	<u>58</u>	<u>1,335</u>
		<u>1,277</u>	<u>58</u>	<u>1,335</u>

截至二零二四年三月三十一日止年度				
附註	薪金、津貼及		退休福利	總計
	袍金	實物福利	計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元
陳斌	(iii)	-	-	-
劉勇		1,312	46	1,358
隋兆康		159	15	174
孫剛軍	(iv)	215	11	226
		<u>-</u>	<u>72</u>	<u>1,758</u>
		<u>1,686</u>	<u>72</u>	<u>1,758</u>

截至二零二四年十月三十一日止七個月				
	薪金、津貼及		退休福利	總計
	袍金	實物福利	計劃供款	
	千港元	千港元	千港元	千港元
陳斌	-	767	26	793
劉勇	-	94	8	102
隋兆康	-	163	8	171
		<u>-</u>	<u>42</u>	<u>1,066</u>
		<u>1,024</u>	<u>42</u>	<u>1,066</u>

	附註	截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)			
		袍金 千港元	薪金、津貼及 實物福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
陳斌	(iii)	–	–	–	–
劉勇		–	768	27	795
隋兆康		–	93	9	102
孫剛軍	(iv)	–	99	5	104
		<u>–</u>	<u>960</u>	<u>41</u>	<u>1,001</u>

附註：

- (i) 於二零二二年四月十八日獲委任。
- (ii) 於二零二二年四月十八日辭任。
- (iii) 於二零二三年六月二十六日辭任。
- (iv) 於二零二三年六月二十六日獲委任。

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

於有關期間及追加期間之比較財務資料所涵蓋期間，順東港務並無向順東港務董事支付任何薪酬作為加入或加入順東港務後的獎勵或作為離職補償。

## 16. 最高薪酬人士

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，五名最高薪酬人士分別包括一名、一名、兩名、兩名及兩名董事，彼等的薪酬於附註15披露。餘下四名、四名、三名、三名及三名人士之酬金總額如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物福利	3,117	2,210	1,908	1,117	500
退休福利計劃供款	56	48	64	37	19
	<u>3,173</u>	<u>2,258</u>	<u>1,972</u>	<u>1,154</u>	<u>519</u>

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，分別四名、四名、三名、三名及三名最高薪酬人士之酬金介乎以下範圍：

	僱員人數			僱員人數	
	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年 (未經審核)	二零二四年
不足1,000,000港元	2	3	2	3	3
1,000,001港元至 1,500,000港元	2	1	1	-	-
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二三年十月三十一日止七個月(未經審核)及截至二零二四年十月三十一日止七個月，順東港務並無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入或加入順東港務後的獎勵或作為離職補償。

## 17. 物業、廠房及設備／使用權資產

### (a) 物業、廠房及設備

	樓宇 千港元	傢俬、辦公 設備及汽車 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日			
成本	-	3,123	3,123
累計折舊	-	(2,255)	(2,255)
賬面值	<u>-</u>	<u>868</u>	<u>868</u>
於二零二一年四月一日，扣除累計折舊	-	868	868
添置	-	580	580
匯兌差額	-	100	100
折舊	-	(590)	(590)
於二零二二年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>-</u>	<u>958</u>	<u>958</u>
於二零二二年三月三十一日			
成本	-	4,242	4,242
累計折舊	-	(3,284)	(3,284)
賬面值	<u>-</u>	<u>958</u>	<u>958</u>

	樓宇 千港元	傢俬、辦公 設備及汽車 千港元	總計 千港元
於二零二二年四月一日，扣除累計折舊	–	958	958
添置	–	5,237	5,237
匯兌差額	–	(79)	(79)
折舊	–	(480)	(480)
	<u>–</u>	<u>(480)</u>	<u>(480)</u>
於二零二三年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>–</u>	<u>5,636</u>	<u>5,636</u>
於二零二三年三月三十一日			
成本	–	9,157	9,157
累計折舊	–	(3,521)	(3,521)
	<u>–</u>	<u>(3,521)</u>	<u>(3,521)</u>
賬面值	<u>–</u>	<u>5,636</u>	<u>5,636</u>
於二零二三年四月一日，扣除累計折舊	–	5,636	5,636
添置	–	826	826
匯兌差額	–	(287)	(287)
折舊	–	(1,581)	(1,581)
出售	–	(36)	(36)
	<u>–</u>	<u>(36)</u>	<u>(36)</u>
於二零二四年三月三十一日，扣除累計折舊	<u>–</u>	<u>4,558</u>	<u>4,558</u>
於二零二四年三月三十一日			
成本	–	9,258	9,258
累計折舊	–	(4,700)	(4,700)
	<u>–</u>	<u>(4,700)</u>	<u>(4,700)</u>
賬面值	<u>–</u>	<u>4,558</u>	<u>4,558</u>
於二零二四年四月一日，扣除累計折舊	–	4,558	4,558
添置	26,285	882	27,167
匯兌差額	(85)	39	(46)
折舊	–	(882)	(882)
出售	–	(539)	(539)
	<u>–</u>	<u>(539)</u>	<u>(539)</u>
於二零二四年十月三十一日，扣除累計折舊	<u>26,200</u>	<u>4,058</u>	<u>30,258</u>

	樓宇 千港元	傢俬、辦公 設備及汽車 千港元	總計 千港元	
於二零二四年十月三十一日				
成本	26,200	9,469	35,669	
累計折舊	—	(5,411)	(5,411)	
賬面值	<u>26,200</u>	<u>4,058</u>	<u>30,258</u>	
<b>(b) 使用權資產</b>				
	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
賬面值				
— 租賃土地	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,260</u>
折舊費用				
— 汽車	<u>80</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	截至三月三十一日止年度			截至
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	十月三十一日
				止七個月
				千港元
租賃現金流出總額(附註)	548	132	127	126
添置使用權資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,283</u>

附註：相關金額包括於租賃開始日期或之前的租賃負債本金及利息部分付款、短期租賃款項及租賃付款款項。該等款項於經營或融資現金流量呈列。

於截至二零二四年十月三十一日止七個月，順東港務以淨成本約33,568,000港元收購中國一個商業單位作為其辦公室物業。添置使用權資產約7,283,000港元指上述商業單位的租賃土地部分。租賃土地的餘下租期為25.7年。

## 18. 投資物業

	截至三月三十一日止年度			截至 二零二四年 十月三十一日 止七個月
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
<b>公平值</b>				
於年／期初	1,574,454	1,666,170	1,565,499	1,507,397
添置	15,264	9,922	7,023	1,707
公平值調整	8,986	12,964	17,038	13,748
匯兌調整	67,466	(123,557)	(82,163)	12,201
	<u>1,666,170</u>	<u>1,565,499</u>	<u>1,507,397</u>	<u>1,535,053</u>
於年／期末	<u>1,666,170</u>	<u>1,565,499</u>	<u>1,507,397</u>	<u>1,535,053</u>

順東港務持有的投資物業指位於中國山東省的油品及液體化工品碼頭。

順東港務根據經營租約出租其投資物業。於截至二零二四年三月三十一日止三個年度以及截至二零二四年十月三十一日止七個月，初始租期一般為2.38年、2.38年、0.58至5年及0.58至5年。所有租約按固定租金基準，不包括可變租賃付款。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，投資物業已作抵押，以獲取銀行借款(附註24)。於截至二零二四年十月三十一日止七個月，該抵押已於順東港務結清相關銀行借款後解除。

投資物業之公平值計量詳情載於附註7。

## 19. 貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項

	於三月三十一日			於二零二四年 十月三十一日
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
<b>來自獨立第三方(扣除虧損撥備)</b>				
來自客戶合約之貿易應收賬款	155,635	163,437	149	150
應收票據	1,234	—	—	—
應收租賃款項	—	26,901	39,738	22,685
	<u>156,869</u>	<u>190,338</u>	<u>39,887</u>	<u>22,835</u>

於二零二一年四月一日，來自客戶合約之貿易應收賬款(扣除信貸虧損撥備)為零。

順東港務通常為其老客戶提供最多90日的信貸期。各客戶設有信貸上限。就若干具有良好還款記錄的客戶而言，可能授出較長的信貸期。貿易應收賬款為免息。預計所有貿易應收賬款將於一年內收回。

於報告期末，基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項的賬齡分析載列如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
0至90天	104,078	164,538	31,187	22,685
91至180天	52,791	25,605	8,551	–
181至365天	–	195	–	–
365天以上	–	–	149	150
	<u>156,869</u>	<u>190,338</u>	<u>39,887</u>	<u>22,835</u>

於報告期末，已逾期但未減值的貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項基於逾期日期的分析如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
逾期0–30日	52,791	25,605	8,551	–
逾期90日以上	–	195	149	150
	<u>52,791</u>	<u>25,800</u>	<u>8,700</u>	<u>150</u>

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務並無就該等結餘持有任何抵押品。於有關期間，順東港務的信貸政策及貿易應收賬款、應收票據及應收租賃款項之減值評估詳情載於附註6(a)。

## 20. 預付款項、按金及其他應收款項

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
<b>即期</b>				
維修及維護之預付款項(附註ii)	–	57,135	–	–
預付供應商款項	55,539	–	–	–
預付雜項	13,419	4,861	1,977	785
按金	18,513	–	–	–
墊款予員工	–	–	1	–
應收增值稅(「增值稅」)(附註i)	12,957	12,642	90	2,214
定期存款應收利息	–	–	–	2,530
其他應收款項	6,195	5,417	42	486
	<u>106,623</u>	<u>80,055</u>	<u>2,110</u>	<u>6,015</u>
<b>非即期</b>				
應收增值稅(附註i)	7,186	–	–	–
	<u>7,186</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

附註：

- (i) 於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，其他應收款項包括應收增值稅約20,143,000港元、12,642,000港元、90,000港元及2,214,000港元，其中金額約12,957,000港元、12,642,000港元、90,000港元及2,214,000港元將用於抵銷一年內銷項增值稅，因此列賬為流動資產，而餘下應收增值稅7,186,000港元、零、零及零則分類為非流動資產。
- (ii) 於二零二三年三月三十一日，預付款項約57,135,000港元乃就維修及維護順東港務於中國的投資物業而向一名獨立第三方作出。截至二零二四年三月三十一日止年度，於與港口及儲存設施的現時營運商訂立長期租賃協議後，維修及維護工作已終止，而上述預付款項已由對手方悉數退還。

按金及其他應收款項之減值評估詳情載於附註6(a)。

## 21. 原到期日超過三個月但不超過一年的定期存款／現金及現金等值項目

### (a) 原到期日超過三個月但不超過一年的定期存款

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
原到期日超過三個月但不超過一年的定期存款	-	-	-	349,344

於二零二四年十月三十一日，自收購日期起計，原到期日超過三個月但不超過一年的定期存款按現行市場利率每年1.8%計息。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，存放於中國的銀行及計入上文定期存款的結餘分別為約零、零、零及349,344,000港元。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規限。

### (b) 現金及現金等值項目

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
原到期日不超過三個月的定期存款	-	-	465,647	-
銀行及手頭現金	55,670	81,712	99,175	3,161
	<u>55,670</u>	<u>81,712</u>	<u>564,822</u>	<u>3,161</u>

於二零二四年三月三十一日，原到期日不超過自收購日期起計三個月的定期存款按現行市場利率每年1.3%計息。

銀行現金按基於每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，存放於中國的銀行及計入上文現金及現金等值項目的結餘分別為約55,670,000港元、81,712,000港元、564,822,000港元及3,161,000港元。從中國匯出資金須受中國政府實施的外匯管制規限。

## 22. 貿易應付賬款及其他應付款項

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
<b>流動</b>				
貿易應付賬款	12,773	–	–	–
應付建築成本	35,882	27,741	19,244	18,758
其他應付稅項	3,966	3,676	4,556	4,391
預收租金收入	–	–	1,177	4,094
已收租賃按金	–	–	1,083	1,092
應計款項	1,079	999	2,585	916
其他應付款項	802	2,385	1,128	852
	<u>54,502</u>	<u>34,801</u>	<u>29,773</u>	<u>30,103</u>
<b>非流動</b>				
已收租賃按金	–	–	10,396	10,480
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>10,396</u>	<u>10,480</u>

其他應付款項的所有流動部分預期將於一年內結算或作為收入確認或按要求償還。

貿易應付賬款於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
0至90日	<u>12,773</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

順東港務貿易應付賬款之賬面值以人民幣計值。

## 23. 應收／(付)集團公司款項

附註	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
應收：				
－中間控股公司 (a)	–	–	–	43,040
－一間同系附屬公司 (a)	–	1	1	2
	<u>–</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>43,042</u>
應付：				
－同系附屬公司 (b)	233,368	292,308	347,555	355,834
－直接控股公司 (c)	202,000	167,913	146,260	168,293
－中間控股公司 (a)	–	–	80,758	–
	<u>435,368</u>	<u>460,221</u>	<u>574,573</u>	<u>524,127</u>

附註：

- (a) 該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 該等款項為無抵押及須按要求償還。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，除款項分別約174,583,000港元、174,805,000港元、177,637,000港元及184,535,000港元按固定年利率介乎5%至8%計息外，餘下結餘分別約58,785,000港元、117,503,000港元、169,918,000港元及171,299,000港元為免息。
- (c) 該等款項為無抵押及須按要求償還。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，除款項分別約494,000港元、457,000港元、433,000港元及437,000港元按固定年利率5%計息外，餘下結餘分別約201,506,000港元、167,456,000港元、145,827,000港元及167,856,000港元為免息。

## 24. 銀行借款

順東港務的銀行借款分析如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
定息銀行借款：				
－有抵押	172,788	154,265	140,777	–
－無抵押及由獨立第三方擔保	<u>125,889</u>	<u>20,569</u>	<u>19,492</u>	<u>19,651</u>
	<u>298,677</u>	<u>174,834</u>	<u>160,269</u>	<u>19,651</u>

順東港務的銀行借款分析如下：

	二零二二年 千港元	於三月三十一日 二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	於二零二四年 十月三十一日 千港元
應償還賬面值：*				
— 於一年內	—	—	19,492	19,651
— 一年後但兩年內	—	20,569	—	—
— 兩年後但五年內	22,216	—	—	—
	22,216	20,569	19,492	19,651
包含按要求還款條款之銀行借款賬 面值(列示於流動負債)	276,461	154,265	140,777	—
	298,677	174,834	160,269	19,651
減：於一年內到期並列為流動負債 之款項	(276,461)	(154,265)	(160,269)	(19,651)
列為非流動負債之款項	22,216	20,569	—	—
利率	4.8%–4.9%	4.8%–4.9%	4.8%–4.9%	8%

\* 到期金額乃根據載於貸款協議之預定還款日期釐定。

於各報告期末，銀行借款的所有非流動部分均按攤銷成本入賬。概無非流動銀行借款預期將於一年內清償。

下列資產及其各自之賬面值於報告期末已被抵押以獲得順東港務銀行借款：

	二零二二年 千港元	於三月三十一日 二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	於二零二四年 十月三十一日 千港元
投資物業	1,666,170	1,565,499	1,507,397	—

## 25. 優先股

	二零二二年 千港元	於三月三十一日 二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	於二零二四年 十月三十一日 千港元
優先股	387,539	378,234	379,015	394,104

於過往年度，順東港務向兩名獨立第三方發行一系列優先股(「優先股」)。其以按公平值計入損益之財務負債入賬。

優先股的主要條款概述如下：

#### 股息權

於特定年度，以下條件獲達成時，優先股持有人有權獲得按發行價8%派發的特別股息：(i)順東港務取得超過該年度特別股息的可供分派溢利；及(ii)順東港務已累積超過該年度特別股息的可供分派溢利。年內溢利及已累積可供分派溢利均根據中國會計準則釐定。

#### 優先清算權

- (i) 倘可供分派資產及資金少於順東港務優先股東及普通股東的出資總額，則可合法分派的全部資產及資金應按優先股東及普通股東各自對順東港務出資金額的比例於該等持有人之間按比例分派；及
- (ii) 倘可供分派資產及資金超過順東港務優先股東及普通股東的出資總額，則向優先股東分派將限於優先股東向順東港務作出的出資，另加優先股東有權獲得但尚未派付的股息數額。餘下資產及資金應於順東港務普通股持有人之間按比例分派。

#### 其他特徵

優先股並無任何贖回特徵或轉換特徵。

順東港務應用貼現現金流量法釐定其相關股本價值，以釐定優先股的公平值。順東港務董事認為歸因於該等工具信貸風險變動所致之優先股公平值變動並不重大。有關優先股公平值計量的詳情載於附註7。

## 26. 租賃負債

順東港務的租賃付款分析如下：

	二零二二年 千港元	於三月三十一日 二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	於二零二四年 十月三十一日 千港元
一年內	143	132	125	126
一年後但兩年內	143	132	125	126
兩年後但五年內	428	396	375	379
五年後	5,564	5,020	4,631	4,543
	6,135	5,548	5,131	5,048
減：未來融資費用	6,278 (3,901)	5,680 (3,436)	5,256 (3,236)	5,174 (3,238)
租賃負債之現值	<u>2,377</u>	<u>2,244</u>	<u>2,020</u>	<u>1,936</u>

順東港務的租賃付款之現值分析如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	十月三十一日 千港元
一年內	126	111	101	98
一年後但兩年內	126	107	97	94
兩年後但五年內	326	294	267	258
五年後	1,799	1,732	1,555	1,486
	<u>2,251</u>	<u>2,133</u>	<u>1,919</u>	<u>1,838</u>
	2,377	2,244	2,020	1,936
減：十二個月內到期結清款項 (列示於流動負債項下)	<u>(126)</u>	<u>(111)</u>	<u>(101)</u>	<u>(98)</u>
十二個月後到期結清款項	<u>2,251</u>	<u>2,133</u>	<u>1,919</u>	<u>1,838</u>

## 27. 遞延稅項負債

	投資物業公平值調整			截至
	截至三月三十一日止年度			二零二四年 十月三十一日 止七個月
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	千港元
於年／期初	146,989	181,494	194,889	211,814
自損益扣除(附註12)	27,750	26,889	27,393	16,747
匯兌差額	<u>6,755</u>	<u>(13,494)</u>	<u>(10,468)</u>	<u>1,667</u>
於年／期末	<u>181,494</u>	<u>194,889</u>	<u>211,814</u>	<u>230,228</u>

根據附註4所載會計政策，於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務並無就分別約99,489,000港元、85,954,000港元、22,420,000港元及22,793,000港元之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產，因於相關稅項司法權區及順東港務未來出現應課稅溢利須動用該等稅項虧損以作抵銷之機會不大，而根據現行稅務法例，該等稅項虧損將分別於二零二七年、二零二八年、二零二九年及二零二九年前到期。順東港務的未動用稅項虧損尚未經當地部門核准。

## 28. 繳足股本

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	十月三十一日 人民幣千元
繳足股本	<u>223,040</u>	<u>223,040</u>	<u>223,040</u>	<u>223,040</u>
於歷史財務資料列示為：	千港元	千港元	千港元	千港元
於報告期末	<u>261,671</u>	<u>261,671</u>	<u>261,671</u>	<u>261,671</u>

## 29. 儲備

儲備性質及目的

## (a) 實繳盈餘

順東港務的實繳盈餘指於有關期間前由股東出資的股份溢價。

## (b) 匯兌儲備

將順東港務之資產淨值按其功能貨幣(即人民幣)換算為 貴公司呈列貨幣(即港元)而產生的匯兌差額直接於其他全面收益確認及於匯兌儲備累計。該儲備乃根據附註4所載之外幣會計政策作會計處理。

## 30. 資本風險管理

順東港務管理其資本，以確保順東港務有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘擴大股東回報。順東港務整體策略於有關期間維持不變。

順東港務資本架構包括債務，其包括應付同系附屬公司、直接控股公司及中間控股公司款項(附註23)、銀行借款(附註24)、優先股(附註25)及順東港務擁有人應佔權益，其中包含已發行股本、儲備及保留盈利。

順東港務董事定期審閱資本架構。作為該審閱之一部分，順東港務董事省覽資本成本及與資本相關之風險。順東港務董事透過派付股息、發行新股份及股份回購以及籌集新債(如必須)來平衡其整體的資本架構。

## 31. 經營租約安排

## 作為出租人

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務以租賃目的持有的投資物業之承諾租期分別為未來1.13年、0.13年、4.33年及3.75年。

租約之應收未貼現租賃付款如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	169,844	21,290	114,450	115,380
一年後但兩年內	22,995	–	114,450	115,380
兩年後但五年內	–	–	267,049	201,914
	<u>192,839</u>	<u>21,290</u>	<u>495,949</u>	<u>432,674</u>

## 32. 資本承擔

順東港務於報告期末之資本承擔如下：

	於三月三十一日			於二零二四年
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元
以下各項之資本承擔：				
— 油品及液體化工品碼頭建設	<u>3,548</u>	<u>113,199</u>	<u>8,966</u>	<u>11,504</u>

## 33. 關連人士交易

除歷史財務資料其他地方所披露的關連人士交易及結餘外，順東港務於有關期間與其關連人士進行以下交易。

## 主要管理人員之薪酬

順東港務主要管理人員之薪酬(包括附註15所披露之已付順東港務董事款項)如下：

	截至三月三十一日止年度			截至十月三十一日止七個月	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
短期福利	655	1,277	1,686	960	1,024
離職後福利	16	58	72	41	42
	<u>671</u>	<u>1,335</u>	<u>1,758</u>	<u>1,001</u>	<u>1,066</u>

順東港務董事及主要行政人員的薪酬乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

## 34. 融資活動所產生的負債變動

下表載列順東港務來自融資活動負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。來自融資活動的負債乃現金流量曾或未來現金流量將劃分為順東港務現金流量表內來自融資活動現金流量之負債。

	應付一名 非控股 股東款項 千港元	應付集團 公司款項 千港元	其他借款 千港元	銀行借款 千港元	租賃負債 千港元	優先股 千港元	總計 千港元
於二零二一年四月一日	120,541	246,554	10,610	176,387	2,687	333,832	890,611
<b>融資現金流量變動</b>	(131,863)	156,419	(11,310)	104,297	(214)	-	117,329
<b>非現金變動</b>							
修改租賃	-	-	-	-	(209)	-	(209)
優先股公平值收益	-	-	-	-	-	38,800	38,800
利息開支	8,400	7,860	444	8,465	7	-	25,176
撥回來自一間同系附屬公司的 利息收入	-	1,507	-	-	-	-	1,507
匯兌差額	2,922	23,028	256	9,528	106	14,907	50,747
於二零二二年三月三十一日	-	435,368	-	298,677	2,377	387,539	1,123,961
於二零二二年四月一日	-	435,368	-	298,677	2,377	387,539	1,123,961
<b>融資現金流量變動</b>	-	64,101	-	(115,397)	(132)	-	(51,428)
<b>非現金變動</b>							
優先股公平值收益	-	-	-	-	-	19,453	19,453
利息開支	-	10,312	-	13,554	16	-	23,882
匯兌差額	-	(49,560)	-	(22,000)	(17)	(28,758)	(100,335)
於二零二三年三月三十一日	-	460,221	-	174,834	2,244	378,234	1,015,533
於二零二三年四月一日	-	460,221	-	174,834	2,244	378,234	1,015,533
<b>融資現金流量變動</b>	-	140,707	-	(13,661)	(127)	-	126,919
<b>非現金變動</b>							
優先股公平值收益	-	-	-	-	-	20,780	20,780
利息開支	-	10,040	-	8,192	20	-	18,252
匯兌差額	-	(36,395)	-	(9,096)	(117)	(19,999)	(65,607)
於二零二四年三月三十一日	-	574,573	-	160,269	2,020	379,015	1,115,877
於二零二四年四月一日	-	574,573	-	160,269	2,020	379,015	1,115,877
<b>融資現金流量變動</b>	-	(81,813)	-	(146,023)	(126)	-	(227,962)
<b>非現金變動</b>							
優先股公平值收益	-	-	-	-	-	12,047	12,047
利息開支	-	5,777	-	3,647	24	-	9,448
匯兌差額	-	25,590	-	1,758	18	3,042	30,408
於二零二四年十月三十一日	-	524,127	-	19,651	1,936	394,104	939,818

**35. 報告日期後事項**

除本歷史財務資料其他地方所披露者外，順東港務於二零二四年十月三十一日後及直至本歷史財務資料刊發日期概無進行其他重大期後事項。

**36. 其後財務報表**

順東港務並無就二零二四年十月三十一日之後的任何期間編製經審核財務報表。

## 1. 編製基準

就建議收購能源國際投資控股有限公司(「本公司」)間接非全資附屬公司山東順東港務有限公司(「順東港務」)普通股東所持賦予投票權及普通股息權利的順東港務29.83%股權(「普通股權」)(「建議收購事項」)而言，未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段編製，且目的僅為說明假設建議收購事項已於二零二四年九月三十日完成，建議收購事項對本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)於二零二四年九月三十日的財務狀況的影響(連同本集團以下統稱為「經擴大集團」)。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本公司日期為二零二四年十一月二十九日的中期報告所載本集團於二零二四年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表；及(ii)順東港務於二零二四年十月三十一日的財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告)而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述過往數據並作出隨附附註所述之備考調整後編製。(i)直接與建議收購事項相關；及(ii)有事實依據之建議收購事項之備考調整敘述性說明於隨附附註內概述。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29段基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，經擴大集團之未經審核備考財務資料未必旨在預測倘建議收購事項已於二零二四年九月三十日或任何未來期間或任何未來日期完成，經擴大集團的財務表現及現金流量或財務狀況之情況。

未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的已刊發中期報告及本通函附錄二所載之順東港務歷史財務資料以及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## 2. 未經審核備考財務資料

	順東港務		備考調整					經擴大
	本集團	於						集團之
	於二零二四年 九月三十日	二零二四年 十月三十一日	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元 (附註6)	千港元 (附註7)	未經審核 備考 千港元
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	39,105	30,258	(38,188)	-	-	-	-	31,175
使用權資產	2,396	7,260	-	-	-	-	-	9,656
投資物業	1,543,054	1,535,053	(1,543,054)	-	-	-	-	1,535,053
於聯營公司的權益	223,850	-	-	-	-	-	-	223,850
	<u>1,808,405</u>	<u>1,572,571</u>	<u>(1,581,242)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,799,734</u>
<b>流動資產</b>								
貿易應收賬款及應收租賃款項	12,840	22,835	(12,840)	-	-	-	-	22,835
預付款項、按金及其他應收款項	7,086	6,015	(5,627)	-	-	-	-	7,474
應收中間控股公司款項	-	43,040	(43,663)	-	-	623	-	-
應收一間同系附屬公司款項	-	2	-	-	-	(2)	-	-
按公平值計入損益之財務資產	8,614	-	-	-	-	-	-	8,614
原到期日超過三個月但不超過一 年的定期存款	-	349,344	-	(300,000)	-	-	-	49,344
現金及現金等值項目	360,801	3,161	(355,618)	-	-	-	(2,100)	6,244
	<u>389,341</u>	<u>424,397</u>	<u>(417,748)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>621</u>	<u>(2,100)</u>	<u>94,511</u>

	順東港務		備考調整					經擴大
	本集團	於						集團之
	於二零二四年	二零二四年						未經審核
	九月三十日	十月三十一日						備考
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	
<b>流動負債</b>								
其他應付款項	36,855	30,103	(27,467)	-	-	-	-	39,491
銀行借款	19,935	19,651	(19,935)	-	-	-	-	19,651
租賃負債	2,576	98	(103)	-	-	-	-	2,571
應付同系附屬公司款項	-	355,834	(416,162)	-	-	60,328	-	-
應付直接控股公司款項	-	168,293	(98,848)	-	-	(69,445)	-	-
應付稅項	3,739	-	-	-	-	-	-	3,739
	<u>63,105</u>	<u>573,979</u>	<u>(562,515)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,117)</u>	<u>-</u>	<u>65,452</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>326,236</u>	<u>(149,582)</u>	<u>144,767</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>9,738</u>	<u>(2,100)</u>	<u>29,059</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>2,134,641</u>	<u>1,422,989</u>	<u>(1,436,475)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>9,738</u>	<u>(2,100)</u>	<u>1,828,793</u>
<b>非流動負債</b>								
其他應付款項	10,631	10,480	(10,631)	-	-	-	-	10,480
優先股	397,593	394,104	(397,593)	-	-	-	-	394,104
租賃負債	1,964	1,838	(1,964)	-	-	-	-	1,838
承兌票據	78,482	-	-	-	-	-	-	78,482
遞延稅項負債	228,145	230,228	(228,145)	-	-	-	-	230,228
	<u>716,815</u>	<u>636,650</u>	<u>(638,333)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>715,132</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>1,417,826</u></u>	<u><u>786,339</u></u>	<u><u>(798,142)</u></u>	<u><u>(300,000)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>9,738</u></u>	<u><u>(2,100)</u></u>	<u><u>1,113,661</u></u>

	順東港務		備考調整					經擴大	
	本集團	於						集團之	
	於二零二四年	二零二四年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	未經審核	
	於二零二四年	於二零二四年	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	備考	
	九月三十日	十月三十一日	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)	(附註7)
資本及儲備									
股本	10,806	261,671	(261,671)	-	-	-	-	-	10,806
儲備	1,049,185	524,668	(536,471)	(61,886)	1,770	9,738	(2,100)	984,904	
	1,059,991	786,339	(798,142)	(61,886)	1,770	9,738	(2,100)	995,710	
非控股權益	357,835	-	-	(238,114)	(1,770)	-	-	117,951	
總權益	<u>1,417,826</u>	<u>786,339</u>	<u>(798,142)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>-</u>	<u>9,738</u>	<u>(2,100)</u>	<u>1,113,661</u>	

## 附註：

1. 本集團於二零二四年九月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零二四年九月三十日止六個月的已刊發未經審核中期簡明綜合財務狀況表，並無予以任何調整。
2. 順東港務於二零二四年十月三十一日的財務狀況表乃摘錄自本通函附錄二所載順東港務的會計師報告。
3. 於緊接建議收購事項完成前，順東港務為本公司間接非全資附屬公司。該未經審核備考調整指自本集團未經審核簡明綜合財務狀況表中撇除順東港務於二零二四年九月三十日的資產及負債以避免重複計算，原因是順東港務於二零二四年十月三十一日的資產及負債已計入經擴大集團的未經審核備考財務資料。

4. 該未經審核備考調整說明對非控股權益結餘的財務影響，猶如建議收購事項已於二零二四年九月三十日完成：

	千港元
<u>於二零二四年九月三十日</u>	
順東港務的淨資產	798,142
建議收購事項完成後順東港務的非控股權益百分比	<u>15%</u>
建議收購事項完成後順東港務的非控股權益	119,721
建議收購事項完成前順東港務的非控股權益	<u>357,835</u>
建議收購事項完成後非控股權益減少	238,114
建議收購事項的代價	<u>300,000</u>
	<u><u>61,886</u></u>

建議收購事項涉及收購本公司間接非全資附屬公司29.83%普通股權。已付代價與非控股權益變動之間的任何差額將於權益內確認。

5. 該未經審核備考調整指順東港務非控股權益於二零二四年十月分佔的溢利或虧損。

	千港元
順東港務於二零二四年九月三十日的淨資產	798,142
順東港務於二零二四年十月三十一日的淨資產	<u>786,339</u>
順東港務於二零二四年十月的淨資產變動	(11,803)
建議收購事項完成後順東港務的非控股權益百分比	<u>15%</u>
	<u><u>(1,770)</u></u>

6. 該未經審核備考調整指於截至二零二四年十月三十一日止一個月應收／(付)順東港務款項變動，其為本集團內的資金流動及本集團於該期間確認的外匯調整及損益。

7. 該未經審核備考調整指估計收購相關成本約2,100,000港元，其包括與建議收購事項相關的審核、法律、估值及其他專業服務。該等估計收購相關成本將以經擴大集團的現金結算，為股本交易直接應佔的增量成本，因此將入賬列作權益扣減。該調整預計不會對經擴大集團造成持續影響。

8. 建議收購事項涉及收購順東港務29.83%普通股權及信立創投有限公司(「目標公司」)及香港盈信有限公司(「香港特殊目的公司」)的100%股權。經參考通函附錄二所載的會計師報告附註2(b)，目標公司及香港特殊目的公司為投資控股公司且自註冊成立日期以來並無開展任何業務。目標公司及香港特殊目的公司的資產、負債及股本對本集團整體而言並不重大，因此並無計入未經審核備考財務資料。
9. 除上述者外，於二零二四年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表概無作出任何其他調整以反映於二零二四年九月三十日後本集團或順東港務的任何交易業績或所訂立的其他交易。

以下為本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe (HK) CPA Limited  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

能源國際投資控股有限公司  
董事會

吾等已完成鑒證工作，以就能源國際投資控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購 貴公司間接非全資附屬公司山東順東港務有限公司(「順東港務」)普通股東所持賦予投票權及普通股息權利的順東港務29.83%股權(「建議收購事項」)所刊發日期為二零二五年四月十六日的通函(「通函」)附錄三所載於二零二四年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載述於通函第III-1至III-6頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購事項對 貴集團於二零二四年九月三十日財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零二四年九月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴公司日期為二零二四年十一月二十九日的中期報告所載 貴集團截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表(並無就此發表任何審核或審閱報告)。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及經參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，當中要求事務所設計、實施及經營質量管理系統，包括與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策或程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如事件已於為說明目的而選擇的較早日期發生或交易已於該日進行。因此，吾等不對事件或交易於二零二四年九月三十日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥當編製而進行報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

## 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港，二零二五年四月十六日

陳穎輝

執業證書編號P07327

下文載列基於本通函附錄二所載順東港務之財務資料編製之順東港務截至二零二四年三月三十一日止三個財政年度及截至二零二四年十月三十一日止七個月(統稱「有關期間」)之管理層討論及分析。

#### A. 業務概覽

順東港務擁有兩項海域使用權，涵蓋中國山東省東營港可用作造地及填海建設的總面積約31.59公頃，並獲准建設填海及造地，以供海洋運輸及港口設施使用，營運期為50年，分別自二零一四年十一月十三日起至二零六四年十一月十三日止及自二零一六年二月二十三日起至二零六六年二月二十二日止。自二零一七年起，順東港務已完成建設並開始出租其港口及儲存設施，並於二零一八年五月實現全面商業營運。

#### B. 財務業績回顧

##### 收益

於有關期間，順東港務的收益分別為約521,000,000港元、367,000,000港元、242,000,000港元及86,000,000港元。於有關期間，收益主要來自港口及儲存設施之租金收入，分別為約156,000,000港元、158,000,000港元、164,000,000港元及86,000,000港元，以及提供代理服務及買賣油品及液體化工品，分別為約365,000,000港元、209,000,000港元、78,000,000港元及零港元。於有關期間收益減少乃主要由於截至二零二四年三月三十一日止年度，買賣油品及液體化工品之業務營運曾因市場形勢變化及利潤率下降而短暫暫停，導致該業務的收益減少。

##### 銷售成本

於有關期間，順東港務的銷售成本分別為約356,000,000港元、205,000,000港元、84,000,000港元及7,000,000港元。銷售成本主要來自租賃港口及儲存設施業務的直接營運成本及所銷售之油品及液體化工品成本。於有關期間的銷售成本下降與收益減少相一致。

##### 毛利

於有關期間，順東港務的毛利分別為約165,000,000港元、162,000,000港元、158,000,000港元及79,000,000港元。租賃港口及儲存設施產生穩定的租金收入，令順東港務維持毛利狀況。

**其他收入及其他收益／(虧損)淨額**

於有關期間，順東港務分別錄得其他收入及其他收益／(虧損)淨額約37,000,000港元、23,000,000港元、11,000,000港元及10,000,000港元。其他收入及其他收益／(虧損)淨額乃主要由於優先股權的公平值收益及貿易及租賃應收賬款減值虧損及減值虧損撥回所致。

**銷售及分銷開支**

於有關期間，順東港務的銷售及分銷開支分別為約15,000,000港元、9,000,000港元、2,000,000港元及3,000,000港元。銷售及分銷開支乃主要由於買賣油品及液體化工品的分銷開支及營業稅及附加費所致。

**行政開支**

於有關期間，順東港務的行政開支分別為約16,000,000港元、17,000,000港元、23,000,000港元及8,000,000港元。行政開支乃主要由於員工成本、辦公開支及物業、廠房及設備折舊所致。

**財務成本**

於有關期間，順東港務的財務成本分別為約25,000,000港元、24,000,000港元、18,000,000港元及9,000,000港元。財務成本乃主要由於銀行借款利息、應付非控股股東款項及應付同系附屬公司款項所致。於有關期間的財務成本減少乃主要由於結算若干銀行借款及應付非控股股東款項所致。

**年內／期內溢利**

於有關期間，順東港務分別錄得年內／期內溢利約55,000,000港元、74,000,000港元、96,000,000港元及50,000,000港元。於有關期間的年內／期內溢利增加乃主要由於投資物業的公平值收益增加以及其他收入及其他收益／(虧損)淨額、銷售及分銷開支及財務成本減少。

### C. 資本架構、流動資金及財務資源

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務之流動資產分別為約319,000,000港元、352,000,000港元、607,000,000港元及424,000,000港元，而順東港務之流動負債分別為約766,000,000港元、649,000,000港元、765,000,000港元及574,000,000港元。於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)分別為約0.4、0.5、0.8及0.7。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務的銀行存款(包括原到期日為三個月以上但不超過一年的定期存款)及手頭現金合計分別為約56,000,000港元、82,000,000港元、565,000,000港元及353,000,000港元。

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務之銀行借款分別為約人民幣299,000,000元、人民幣175,000,000元、人民幣160,000,000元及人民幣20,000,000元，全部按固定利率計息。

順東港務管理其資本，以確保其有能力持續經營，同時透過優化債務及股本結餘擴大股東回報。順東港務整體策略於有關期間維持不變。於最後實際可行日期，順東港務的直接控股公司及同系附屬公司承諾不會要求償還金額分別為約168,000,000港元及356,000,000港元的墊款(乃按順東港務的流動負債入賬)，直至順東港務有充足資金償還該等款項且於償還後仍能夠悉數滿足其財務責任為止。

順東港務的資本架構包括債務，其包括應付同系附屬公司、直接控股公司及中間控股公司款項、銀行借款、優先股權及權益，其中包含已發行股本、儲備及保留盈利。

### D. 資本負債比率

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務之資本負債比率(按負債總額除以資產總值計算)分別為約0.7、0.6、0.6及0.6。

#### E. 資本承擔

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務有關建設港口及儲存設施的已訂約但未撥備之資本承擔分別為約4,000,000港元、113,000,000港元、9,000,000港元及12,000,000港元。

#### F. 或然負債

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務並無任何重大或然負債或重大訴訟。

#### G. 僱員及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日以及二零二四年十月三十一日，順東港務分別聘有53、43、51及50名僱員，及於有關期間，包括強制性退休金計劃供款、工資及薪金及其他僱員福利在內的薪酬總額分別為約9,000,000港元、9,000,000港元、9,000,000港元及5,000,000港元。

#### H. 重大投資、重大收購及出售

於有關期間，順東港務並無持有任何重大投資，亦無進行有關附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

#### I. 未來計劃及前景

於二零二零年十二月，順東港務與一名獨立第三方（「現時營運商」）訂立一份租賃協議（「二零二零年租賃協議」），據此，順東港務同意將其於東營港的儲存及物流設施（「港口及儲存設施」）租予現時營運商，自二零二一年一月一日至二零二三年五月十九日生效。

二零二零年租賃協議屆滿後，順東港務已於二零二三年五月十八日與現時營運商訂立短期租賃協議（「短期租賃協議」），據此順東港務同意繼續按月租人民幣12,500,000元（包括增值稅）向現時營運商出租全部港口及儲存設施，租期直至二零二三年七月三十一日。

於短期租賃協議屆滿後，順東港務準備收回及自營部分港口及儲存設施。於二零二三年七月十二日，順東港務與現時營運商訂立新租賃協議（「新租賃協議」），據此順東港務繼續向現時營運商出租港口及儲存設施（除順東港務收回及自營的14個自營氣罐（「自營氣罐」）外），租期自二零

二三年八月一日(即緊隨短期租賃協議屆滿後的日期)開始至二零二八年七月三十一日屆滿，月租金為人民幣9,600,000元(包括增值稅)。

於二零二三年八月一日，順東港務開始經營向獨立第三方租賃自營氣罐的業務。

於二零二四年十二月二十日，順東港務與現時營運商訂立一份補充協議(「補充協議」)，據此新租賃協議的屆滿日期延長至二零三零年七月三十一日，且月租金總額(包括增值稅)已由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元，自二零二六年八月一日至二零二九年七月三十一日生效，並進一步增至人民幣11,700,000元，自二零二九年八月一日至二零三零年七月三十一日生效。

憑藉順東港務專責小組的豐富經驗，若無不可預見的情況，順東港務預計港口及儲存設施將繼續通過租賃或自營方式為順東港務貢獻可觀的收入。

順東港務曾從事買賣油品及液體化工品，但該貿易業務已於截至二零二四年三月三十一日止年度暫停，乃由於市場形勢變化，導致採購及銷售鏈愈加簡化。客戶通常繞開貿易中間商，直接向精煉廠購買油品及液體化工品，令貿易業務的利潤率大為降低。因此，本集團決定暫停其貿易業務，並集中其資源增強順東港務租賃港口及儲存設施的核心業務。只有當上述不利的業務環境改變及貿易業務可為順東港務產生足夠的利潤率時，順東港務才會考慮重啟其買賣油品及液體化工品業務。

## **J. 資產抵押**

於二零二二年、二零二三年及二零二四年三月三十一日，全部投資物業約1,666,000,000港元、1,565,000,000港元及1,507,000,000港元已作抵押以獲得順東港務的銀行借款。於二零二四年十月三十一日，待於截至二零二四年十月三十一日止七個月期間結清相關銀行借款後，順東港務概無任何資產被抵押。

## **K. 外幣管理**

由於順東港務的主要資產及負債以其功能貨幣人民幣計值，故外匯風險極微。

以下為獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其於二零二五年一月三十一日對順東港務29.83%普通股權的評估價值的估值而發出之業務估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



**亞太資產評估及顧問有限公司**

香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室

電話：(852) 2357 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**關於：山東順東港務有限公司普通股權的公平值的估值**

吾等根據閣下之指示代表能源國際投資控股有限公司（「能源國際」）進行估值，以釐定山東順東港務有限公司（「目標公司」）普通股權（「普通股權」）於二零二五年一月三十一日（「估值日」）的公平值（「公平值」，定義見下文）。目標公司擁有普通股權及優先股權，其最新持股比例載列於下表。

**於二零二五年一月三十一日的持股比例**

	普通股權 百分比
<b>普通股東</b>	
— 中海香港投資有限公司	46.67%
— 山東逸燦港務有限公司	44.83%
— 國優能源貿易(山東)有限公司	8.50%
<b>優先股東</b>	
— 山東輝開能源貿易有限公司	—
— 山東華暉商貿有限公司	—
總計	100%

據能源國際管理層(「**管理層**」)透露，優先股權持有人並無投票權及享有以溢利為基礎之可變股息的權利，且彼等並無持有普通股權。每個百分點的投票權基本與目標公司每個百分點的普通股權相同。

在是次估值中，我們接獲指示以控股權為基礎對目標公司29.83%普通股權提供估值意見。在是次估值中，優先股權的公平值乃從資產淨值中扣除以達致目標公司普通股權的公平值。

目標公司主要從事租賃油品及液體化工品碼頭，連同其儲存及物流設施，以及提供代理服務及買賣油品及液體化工品的業務。

是次估值旨在就目標公司的普通股權於估值日的公平值發表獨立意見，作通函參考用途。估值結果不應被詮釋為公平意見、償付能力意見或投資推薦意見。將吾等的估值報告用於其擬定用途外的用途或供第三方使用均屬不適宜之舉。該等第三方應對上述事宜自行進行調查及獨立評估。

吾等依賴管理層所提供有關業務的營運、財務資料及業務計劃的完整性、準確性及公平陳述。目標公司普通股權的公平值受與過往財務資料及其當前財務狀況有關的多項假設所規限。倘任何該等假設或事實出現變動，則估值結果將會相應有所變動。

### 估值標準

吾等將根據國際估值準則(「**國際估值準則**」)進行估值活動及於正式報告中提供吾等的估值意見。根據國際估值準則，吾等對公平值的意見定義為「市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付之價格」。

估值將根據國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則進行編製。

### 估值前提

估值前提乃對適用於標的估值之最可能交易情況之假設，如持續經營或清算。

持續經營價值指預期未來會持續經營之商業企業之價值。清算價值指在企業所有資產將分批出售的前提下商業的價值。

編製本報告所採用的前提是標的公司會持續經營，其假定標的商業企業未來將持續經營。

### 財務概覽

根據未經審核財務報表，目標公司的財務狀況概述於下表。

#### 於二零二五年一月三十一日的財務狀況表

	賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	27,403
使用權資產	6,650
投資物業	1,406,620
	<u>1,440,673</u>
<b>非流動資產總值</b>	<b><u>1,440,673</u></b>
<b>流動資產</b>	
貿易及租賃應收賬款	48,137
預付款項及其他應收款項	7,223
應收直接控股公司款項	39,424
應收一間同系附屬公司款項	2
原到期日為三個月以上但不超過一年的定期存款	320,000
現金及現金等價物	1,951
	<u>416,737</u>
<b>流動資產總值</b>	<b><u>416,737</u></b>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項及應計款項	27,458
銀行借款	18,000
租賃負債	90
應付直接控股公司款項	154,161
應付同系附屬公司款項	328,752
	<u>528,461</u>
<b>流動負債總額</b>	<b><u>528,461</u></b>
<b>流動負債淨額</b>	<b><u>(111,724)</u></b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b><u>1,328,949</u></b>

	賬面值 人民幣千元
<b>非流動負債</b>	
優先股	361,000
其他應付款項	9,600
租賃負債	1,683
遞延稅項負債	211,016
	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>583,299</b>
	<hr/> <hr/>
<b>資產淨值</b>	<b>745,650</b>
	<hr/> <hr/>

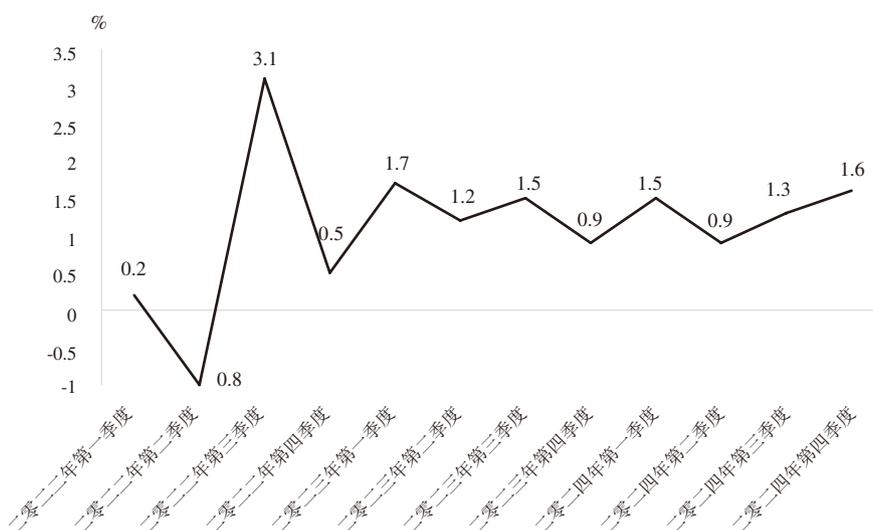
## 經濟概覽

由於目標公司於中國營運，因此其業務受中國經濟狀況及市場波動所影響。吾等已審視中國(預期目標公司產生其未來收入的來源地)的經濟狀況。

於二零二四年第四季度，中國國內生產總值增長1.6%，較第三季度增幅1.3%加快，為自二零二三年第一季度以來最強勁的季度增幅。此乃連續第十個季度錄得增長，受惠於政府自九月以來推出一系列刺激措施重振經濟增長勢頭及解決持續存在的挑戰。該等挑戰包括通縮風險升溫、國內需求疲弱、房地產行業長期低迷及地方政府債務水平高企。貨幣政策方面，中國人民銀行一直維持支持性立場，於九月及二月將商業銀行存款準備金率下調50個點子，同時削減多個關鍵利率以提升流動性及刺激經濟活動。

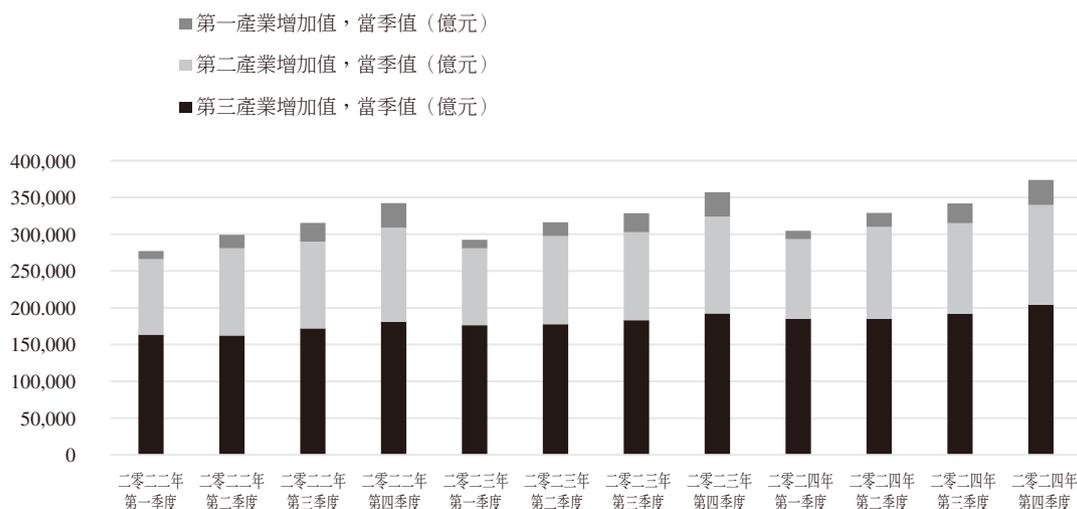
然而，儘管實行了該等措施，但由於外部環境嚴苛及國內需求低迷，經濟增長仍可能面臨風險。這突出表明有必要採取更積極及有效的宏觀經濟政策，確保經濟持續復甦。

圖1－國內生產總值同比增長率



資料來源：國家統計局

圖2—產業增加值，當季值(億元)



資料來源：國家統計局

貨幣供應及信貸維持穩定增長。中國人民銀行於二月及九月合共降准1個百分點，釋放約人民幣2萬億元的長期流動資金。此外，中國人民銀行綜合運用多種貨幣政策工具，包括公開市場操作(OMO)、中期借貸便利(MLF)操作、再貸款及再貼現工具，同時亦開展政府債券交易，保持流動性合理充裕。該等措施旨在促進信貸供應平衡，優化未充分利用的財務資源分配及提升金融服務質素及效率，以支持實體經濟。

社會融資總成本穩中有降。於一月，中國人民銀行將支農再貸款、支小再貸款及再貼現利率下調0.25%。此外，7天逆回購利率於七月及九月累計下調0.3%，推動融資成本逐步下降。這持續促進存款利率的市場化改革及引導市場利率(包括貸款市場報價利率)下降。第三，信貸結構有所改善。中國人民銀行推出新政策以支持房地產行業，包括降低現有房貸利率，統一首套房及二套房最低首付款比率及完善保障性住房再貸款。中國人民銀行推出證券、基金及保險公司互換便利(SFISF)以及股份回購增持再貸款，以支持股市的平穩發展。中國人民銀行加緊推進科技

創新和技術改造再貸款的使用，並強化對大規模設備更新及消費品以舊換新的財政支持。中國人民銀行降低普惠型小微企業貸款獲貸門檻及擴大符合碳減排支持工具(CERF)資格的金融機構名單，以充分利用現有的結構性貨幣政策工具。第四，匯率基本穩定。中國人民銀行堅持市場在匯率形成中的決定作用，發揮匯率對宏觀經濟、國際收支的調節功能，保持匯率靈活及加強預期引導。第五，風險防範及化解有所增強。中國人民銀行健全金融風險監測及評估，妥善處理重點領域及重點項目的風險。提供金融支持以幫助解決地方政府融資平台債務風險的工作有序推進，並加快建設金融穩定保障體系。

過去數十年，中國的擴張性政策使經濟保持快速增長，增速較大多數其他國家為高。中國佔全球國內生產總值的比重達約17%。在此背景下，中國企業債務增速高於經濟增速，支撐國內生產總值增長的同時也讓企業槓桿增大，企業更容易受到衝擊。

表1—二零二四年國內生產總值，現價(十億美元)

	中國	美國	歐洲	全球
國內生產總值	18,273.36	29,167.78	16,069.36	110,064.9
佔全球國內生產總值的百分比	16.60%	26.50%	14.59%	100%

資料來源：國際貨幣基金組織，二零二四年

## 行業概覽

當前，外部不明朗因素持續增加，全球經濟增長勢頭疲弱。國內方面，經濟面臨有效需求不足、社會預期偏弱的挑戰。

於二零二四年，在海外需求加快擴張及國內需求穩步增長的支持下，對外貿易預計將逐步回升，這將推動港口吞吐量增加。中國的港口行業，作為全球規模最大及最繁忙的港口網絡之一，已於過去數年開發了全球領先的港口系統。該系統透過運輸中轉、裝卸、倉庫、儲存及配送等服務處理各種貨物，包括集裝箱、散裝干貨及液體散貨，按吞吐量計亦於全球主要沿海港口中名列前茅。展望未來，區域合作及協同發展將成為港口行業的重要主題，從而鞏固其良好的長期發展前景。

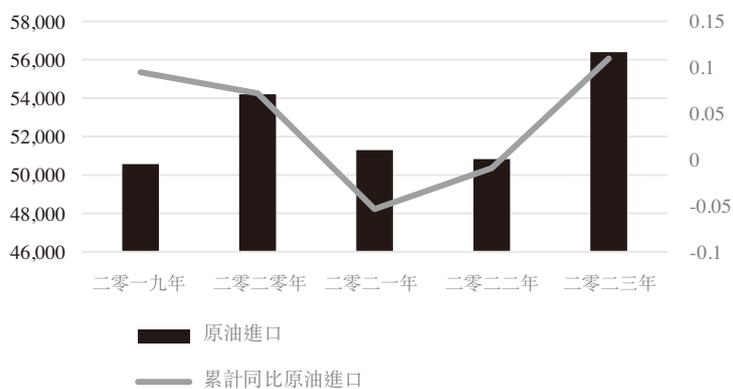
作為全球最大的石油消費國，中國仍極為依賴進口，其中原油進口同比增長11.0%，主要由於能源需求回升所致。展望二零二五年，中國經濟有望繼續穩步改善，其中能源需求預計將穩步增長。因此，中國港口的原油吞吐量料將維持增長態勢。

表2—二零二四年中國沿海地區的貨物及集裝箱吞吐量

	貨物吞吐量(噸)		集裝箱吞吐量(百萬標準箱)	
	自年初以來累計	同比增長率	自年初以來累計	同比增長率
遼寧	68,178	-0.2	1,220	4.0
河北	128,098	3.2	368	
天津	53,690	3.7	2,210	4.8
山東	191,846	4.8	4,134	8.1
上海	72,264	5.6	4,739	6.7
江蘇	51,264	6.8	681	10.0
浙江	155,529	3.3	4,167	10.3
福建	67,552	-0.9	1,637	-1.6
廣東	177,178	3.0	6,444	8.5
廣西	40,860	2.6	822	13.8
海南	20,281	7.4	332	11.5

資料來源：中國交通運輸部

圖3—原油進口(噸)



資料來源：國家統計局

長遠而言，國內港口競爭格局基本穩定，區域合作及協同發展將逐漸成為未來港口行業發展的重要基調。此外，根據交通運輸部發佈的「水運」十四五發展規劃，於「十四五規劃」期間，中國致力於實現世界一流港口建設提質增效，保障能力適度超前。智慧綠色安全發展水平顯著提升，支撐國家戰略能力明顯增強。重點任務將是打造高能級港口樞紐、推動聯運高質量發展及提升管理能力及水平。未來，港口行業將加快建設世界一流港口及向綠色港口及智慧港口轉型，同時將繼續促進聯運發展及提升管理能力及水平。整體而言，作為重要的交通運輸基礎設施，港口行業的整體信貸風險較低，行業前景穩定。

### 估值方法及基準

吾等已根據國際估值準則進行估值。所用的估值程序包括評估由目標公司所有者或營運商作出之主要假設、估計及陳述。吾等認為就妥為了解估值而言屬必要的所有事宜披露於吾等的估值報告。於達致吾等的評估價值時，吾等已考慮三種公認方法，即收入法、資產基礎法及市場法。

收入法：通過將未來現金流量轉換為單一流動資產價值，為價值提供指標，此方法常用於包含一家商業企業所有資產的資產匯集，包括營運資金及有形和無形資產。價值按資產所有權當前經濟利益而得出。

資產基礎法：利用買方不會為一項資產支付多於以購買或建造的方式取得相同功能的資產成本的經濟原則，提供價值的指標。價值按複製或取代資產的成本，減屬功能及經濟上過時的折舊或攤銷(如有及可計量)而確立。

市場法：通過比較標的資產與備有價格資料的相同或類似資產，並將就可資比較資產與受評估標的資產間的任何性質差異將作出的調整納入其中，為價值提供指標。

於是次估值中，目標公司主要從事租賃油品及液體化工品碼頭(連同其儲存及物流設施)的業務。鑒於其資產(包括泊位、港池及儲存設施)的獨特性質，市場上缺乏持有類似資產的可資比較上市公司。因此，吾等認為市場法不適合是次估值。

該等物業產生的現金流量從根本上反映於投資物業本身的公平值中。因此，在評估主要擁有及管理投資物業的投資控股公司(例如目標公司)時通常採納資產基礎法，而非收入法。

就吾等的估值而言，吾等得出普通股權的公平值時亦已依據可得資料及業務現時及未來經營狀況並考慮其他相關因素(其基本上包括以下各項)：

- 市場及業務風險；
- 一般經濟展望及特定投資環境；
- 性質及當前財務狀況；
- 過往表現；
- 本報告假設一節所述之假設。

## 目標公司的普通股權估值

基於管理層提供的財務報表，目標公司的資產淨值為約人民幣745,650,000元。目標公司的臨時財務狀況概列於下表：

## 於二零二五年一月三十一日的財務狀況表

	賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>	
物業、廠房及設備	27,403
使用權資產	6,650
投資物業	1,406,620
	<hr/>
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,440,673</b>
	<hr/> <hr/>
<b>流動資產</b>	
貿易及租賃應收賬款	48,137
預付款項及其他應收款項	7,223
應收直接控股公司款項	39,424
應收一間同系附屬公司款項	2
原到期日為三個月以上但不超過一年的定期存款	320,000
現金及現金等價物	1,951
	<hr/>
<b>流動資產總值</b>	<b>416,737</b>
	<hr/> <hr/>
<b>流動負債</b>	
其他應付款項及應計款項	27,458
銀行借款	18,000
租賃負債	90
應付直接控股公司款項	154,161
應付同系附屬公司款項	328,752
	<hr/>
<b>流動負債總額</b>	<b>528,461</b>
	<hr/> <hr/>

	賬面值 人民幣千元
<b>非流動負債</b>	
優先股	361,000
其他應付款項	9,600
租賃負債	1,683
遞延稅項負債	211,016
	<hr/>
<b>非流動負債總額</b>	<b>583,299</b>
	<hr/> <hr/>
<b>資產淨值</b>	<b>745,650</b>
	<hr/> <hr/>

#### 資產基礎法－經調整資產淨值分析

吾等已對目標公司所持資產及負債的明細及性質進行高水平的審閱，以作為吾等分析的一部份。於評估該等資產及負債時，吾等亦已在較大程度上依賴管理層提供的資料。下文列出為反映公平值基準而對資產及負債進行調整(如有)的詳情。

#### 1. 物業、廠房及設備：

該物業指黃河三角洲國際廣場3號辦公樓，位於東營市經濟技術開發區(「東營市經濟技術開發區」)，地址為中國山東省東營市運河路379號。該物業由目標公司於二零二四年八月購得。不動產權證書編號為魯(2024)東營市不動產權第0050392號。該物業包括一幢三層高的辦公樓，建築面積約為1,938.05平方米。土地使用權指定作商業用途，年期有效期至二零五零年七月屆滿。

於達致吾等對物業、廠房及設備的公平值意見時，吾等已採納市場直接比較法，並參考相關市場上可獲得的可資比較銷售證據。此外，吾等已考慮已產生的建築成本及完成開發所需的估計成本，確保估值反映已竣工項目的質素。物業、廠房及設備乃假設其將根據吾等獲提供的最新開發計劃開發及竣工而進行估值。此外，吾等假設已自相關政府機關取得所有必要的同意、批准及牌照，且並無附帶嚴苛條件或無故延遲。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄VI(B)所載有關辦公樓的物業估值報告。

**2. 投資物業：**

投資物業包括六個泊位及多個附屬設施，包括港池及天然氣、成品油及石油化工品儲存罐。自二零一八年五月開始全面營運以來，其已出租予多個港口營運商。根據 貴公司提供的資料，投資物業的海域總面積為約66.6328公頃，其中包括建設填海造地28.0939公頃、透水構築物3.4988公頃以及港池及蓄水面積35.0401公頃。海域使用權將分別於二零六四年十一月十三日及二零六六年二月二十二日屆滿。

吾等已採用收入法－收入資本化法達致吾等對投資物業公平值的意見。由於該等投資物業乃持作投資及將於未來收取租金收入的物業，吾等認為收入法乃對產生租金的資產(如該等投資物業)進行估值最適當及獲廣泛接納的方法。

該方法透過按市場上所得的合適資本化率資本化物業的淨租金收入估計物業的價值，並反映物業類型、租金增長預期、資本增值及相關風險等因素。投資物業的公平值乃透過將港口及儲存設施的預期年度租金收入(包括最新租賃協議項下及設施自營部分的收入)資本化釐定。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄VI(A)所載有關投資物業的物業估值報告。

**3. 貿易及租賃應收賬款、預付款項及其他應收款項以及應收直接控股公司及一間同系附屬公司款項：**

該項目指目標公司持有的貿易及租賃應收賬款、預付款項及其他應收款項以及應收直接控股公司及一間同系附屬公司款項。於估值日，目標公司擁有應收款項約人民幣94,786,000元。據管理層告知，貿易及租賃應收賬款、預付款項及其他應收款項以及應收直接控股公司及一間同系附屬公司款項應按要求或於短期內結付，並計提必要的減值撥備，而應收款項的賬面值應反映其於估值日的公平值。吾等已假設目標公司於估值日的會計記錄並無重大錯誤。

**4. 定期存款以及現金及現金等價物：**

該項目指銀行現金及定期存款，為可供目標公司使用的最具流動性的資產。定期存款以及現金及現金等價物的公平值等於其賬面值。

**5. 其他應付款項及應計款項：**

該項目指目標公司持有的其他應付款項及應計款項。根據與管理層的討論，所有其他應付款項及應計款項應按要求或在短期內償付，且未發現重大時間差異，而負債的賬面值應反映其於估值日的公平值。吾等已假設目標公司於估值日的會計記錄並無重大錯誤。

**6. 銀行借款：**

目標公司的銀行借款按接近於中華人民共和國現有市場利率的利率計息。我們已於吾等的估值中採用貸款的賬面值。吾等已假設並無發現重大記錄錯誤。

**7. 租賃負債：**

租賃負債的價值將等同於估值日使用貼現現金流量分析得出的預期市場租金及租賃付款現值之和。

我們認為租賃負債的賬面值獲接納為公平值。吾等已假設目標公司於估值日的會計記錄並無重大錯誤。

**8. 應付直接控股公司及同系附屬公司款項：**

於估值日，目標公司擁有應付直接控股公司及同系附屬公司款項分別為約人民幣154,161,000元及人民幣328,752,000元。據管理層告知，應付直接控股公司及同系附屬公司款項應按要求或於短期內結付，並無注意到重大時間差異，而負債的賬面值應反映其於估值日的公平值。吾等已假設目標公司於估值日的會計記錄並無重大錯誤。

**9. 優先股：**

優先股的價值使用貼現現金流量法評估，並按於估值日的預期股息付款現值之和計算。預期股息付款源自有關優先股投資協議的合約條款，未來現金流量按每年5.5%的比率貼現。此比率經參考可資比較債券孳息率及於估值日的中國無風險利率得出。

**10. 遞延稅項負債：**

遞延稅項負債指遞延且尚未支付的稅項。我們已基於管理層就可能適用於投資物業的相關稅務政策提供的意見，按該等投資物業的賬面值與公平值之間的差額乘以25%的適用利得稅稅率，計算出遞延稅項負債，作為該等投資物業的公平值變動。

## 於二零二五年一月三十一日的經調整資產淨值分析

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	27,403	25,253
使用權資產	6,650	6,650
投資物業	1,406,620	1,901,000
	<u>1,440,673</u>	<u>1,932,903</u>
<b>非流動資產總值</b>	<b>1,440,673</b>	<b>1,932,903</b>
<b>流動資產</b>		
貿易及租賃應收賬款	48,137	48,137
預付款項及其他應收款項	7,223	7,223
應收直接控股公司款項	39,424	39,424
應收一間同系附屬公司款項	2	2
原到期日為三個月以上但不超過一年的定期存款	320,000	320,000
現金及現金等價物	1,951	1,951
	<u>416,737</u>	<u>416,737</u>
<b>流動資產總值</b>	<b>416,737</b>	<b>416,737</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計款項	27,458	27,458
銀行借款	18,000	18,000
租賃負債	90	90
應付直接控股公司款項	154,161	154,161
應付同系附屬公司款項	328,752	328,752
	<u>528,461</u>	<u>528,461</u>
<b>流動負債總額</b>	<b>528,461</b>	<b>528,461</b>
<b>非流動負債</b>		
優先股	361,000	366,000
其他應付款項	9,600	9,600
租賃負債	1,683	1,683
遞延稅項負債	211,016	334,611
	<u>583,299</u>	<u>711,894</u>
<b>非流動負債總額</b>	<b>583,299</b>	<b>711,894</b>
<b>資產淨值</b>	<b>745,650</b>	<b>1,109,285</b>

經上述調整後，經市場流通性調整前的經調整資產淨值將為約人民幣1,109,285,000元。

### 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

私人持有公司並無即時市場流通性，且於轉換其股份為現金時將較公眾持有公司面臨更大困難。對私人持有公司進行估值時通常會考慮缺乏市場流通性折讓，以反映標的私人公司股份與所選可資比較公開上市公司股份於市場流通性方面的差異。

吾等一般基於二零二四年Stout有關釐定缺乏市場流通性折讓之受限制股份研究(2024 Stout Restricted Stocks Studies on Determining Discount for Lack of Marketability)(「Stout缺乏市場流通性折讓研究」)選擇合適的缺乏市場流通性折讓，該研究載有對一九八零年七月至二零二四年三月期間由公開上市公司發行的未登記普通股(不論是否附帶登記權)的779項私人配售交易的研究。

Stout缺乏市場流通性折讓研究基於下列行業分類概述缺乏市場流通性折讓中位數：

行業	交易數量*	折讓中位數
採礦	91	14.4%
製造	336	15.8%
交通運輸、通訊、電力、燃氣及衛生服務	45	16.4%
批發貿易	13	18.3%
零售貿易	31	13.2%
金融、保險及房地產	99	11.4%
服務及公共行政	163	22.1%

\* 根據Stout缺乏市場流通性折讓研究，此表排除了農業行業的一項交易。

我們認為「交通運輸、通訊、電力、燃氣及衛生服務」類別與目標公司最為相關，原因為：

- 工業租賃業務營運：目標公司的業務(租賃油品／化工品碼頭及儲存設施)與標準行業分類代碼下的此類別相一致；
- 物流基礎設施：油品／化工品儲存及物流是交通運輸基礎設施及供應鏈不可或缺的一部分。

Stout缺乏市場流通性折讓研究並無按上述行業分類披露缺乏市場流通性折讓均值。然而，眾所周知，Stout缺乏市場流通性折讓研究的數據呈右偏態分佈（集中在較低的折讓，同時伴隨著高折讓的長尾現象）。我們認為折讓中位數(16.4%)較均值更具代表性，因為均值被折讓極高的異常交易拉高。

該等私人配售交易較相應公開上市普通股所隱含的折讓，一般被認為適合代表私人持股企業的缺乏市場流通性折讓。

#### 目標公司普通股權於估值日的公平值

扣除優先股權公平值後的資產淨值(市場流動性調整前)(人民幣千元)	(A)	1,109,285
缺乏市場流通性折讓	(B)	16.4%
市場流動性調整後的普通股權公平值(人民幣千元)	(A) x (1-(B)) = (C)	927,362
持股比例(%)	(D)	29.83%
目標公司29.83%普通股權的公平值(人民幣千元)	(C) x (D) = (E)	276,632
目標公司29.83%普通股權的公平值(人民幣千元) (約整至最接近的百萬)		277,000

#### 資料來源及說明

吾等已獲提供有關目標公司的相關文件及財務資料的副本摘錄。吾等於達致吾等對公平值的意見時已依賴上述資料。然而，吾等並無審視文件正本，以查明是否有任何修訂並未反映於交予吾等的副本上。吾等並無理由質疑上述對估值屬重要的資料之真實性及準確性。吾等亦獲目標公司告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。吾等亦已作出相關詢問，並取得就是次估值而言被視為屬必要的進一步資料。

雖然吾等於估值中就採納假設及其他相關主要因素已運用專業知識及審慎行事，惟該等因素及假設仍易受業務、經濟環境、競爭上的不明朗因素變化或外在因素的任何其他突變所影響。

## 假設

於估值過程中已作出以下特定假設及備忘。吾等已依據以下各項以得出目標公司的公平值。

- 假設並無與所評估資產相關的隱藏或意外情況而可能會對報告價值構成不利影響。
- 業務經營所在國家或地區的現有政治、法律、財政或經濟狀況將不會出現重大變動。
- 目標公司業務經營所在地的現行稅法將不會出現重大變動，應繳稅率維持不變及將遵守所有適用法律及法規。
- 通脹率、利率及貨幣匯率與當前水平不會有重大差別。
- 目標公司將保留其管理及技術人員以維持其持續經營。
- 不會出現因國際危機、勞資糾紛、工業事故或惡劣天氣狀況而將影響現有業務的重大業務中斷。
- 目標公司將不會涉及針對業務或其客戶且對估值有重大影響之申索及訴訟；
- 目標公司不受任何法定通知所影響，業務經營亦不會導致違反任何法定要求。
- 業務不受任何不尋常或繁重的限制或產權負擔所規限。

## 限制條件

吾等在頗大程度上依賴目標公司提供的財務數據及其他相關資料。吾等無法就業務是否合法作出評論。

據吾等所深知，本文件所載事實陳述(有關分析及所發表的結論乃以此為基礎)均屬真實準確。吾等獲提供以及本文件所載或用於形成估值的資料、估計及意見，均取自被認為是可靠且真實準確的來源。然而，吾等不對該等項目的準確性作出任何陳述、承擔任何責任或提供任何保證。

倘任何所採納假設或吾等獲提供的事實有所變動，則將得出不同的估值結果。謹請注意，吾等獲提供與目標公司有關的財務資料乃由管理層呈列，且就本意見而言，假設有關於資料乃就目標公司的當前經營業績及財務狀況，以審慎原則並基於管理層的最大努力而合理編製。

本報告及估值全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及文義前，概不得載入任何文件、通函或聲明。

### 管理層對事實的確認

本報告的草擬本及吾等的計算已呈交管理層。彼等已審閱並口頭上向吾等確認，本報告所述事實及計算在所有重大方面均屬準確。管理層確認，彼等已對所提供的資料進行必要的盡職審查，並明白有關資料的任何重大變動或錯誤可能會導致吾等的估值結果出現重大變動。截至本報告日期，彼等並不知悉有任何與吾等委聘事宜相關的重大事項未有包括在內。

管理層亦應知悉，估值乃使用理論估值法進行，因此可能與任何潛在交易價格有差別。因此，估值結果僅應供能源國際作通函參考用途。吾等注意到，管理層已審閱所有估值結果，並同意所有相關估值輸入參數及計算。

### 備註

除另有註明者外，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)呈列。

吾等謹此確認，吾等於能源國際、目標公司及彼等各自的控股公司、附屬公司及聯營公司，或本報告匯報的價值中概無當前或潛在權益。

估值結論以獲接納估值程序及實務為基礎，有關程序及實務極為依賴運用多項假設及考慮多項不明朗因素，而並非所有假設及不明朗因素均可輕易量化或確定。此外，儘管吾等認為假設及其他相關因素屬合理，惟有關假設及因素在根本上受制於重大業務、經濟及競爭上的不明朗因素及或然事項，而不少不明朗因素及或然事項非目標公司、能源國際及吾等所能控制。

價值意見

根據上述調查及分析以及所採用的方法，吾等認為，於估值日：目標公司29.83%的普通股權按控股權基準計算的合理公平值為人民幣277,000,000元。

此 致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓4307-08室  
能源國際投資控股有限公司  
列位董事 台照

代表  
亞太資產評估及顧問有限公司

陳卓培  
*CFA, FRM*  
董事  
謹啟

日期：二零二五年四月八日

附註：

陳卓培，*CFA, FRM*

陳卓培先生持有特許金融分析師資格並為認可金融風險管理師，於為財務報告、併購、金融衍生工具、無形資產、生物資產、礦場估值等處理估值及財務模型上擁有十年經驗。彼亦於為私募股權基金提供估值諮詢服務，以及就商業及婚姻糾紛提供訴訟支援上擁有豐富經驗。彼的工作涵蓋多個不同行業，包括製造業、金融服務業、礦物資源、林業、資訊科技、醫藥、娛樂場及博彩業等。

以下為獨立估值師亞太資產評估及顧問有限公司就其對順東港務所持該等物業於二零二五年一月三十一日之評估價值的估值而編製之物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

(A) 有關投資物業的物業估值報告



亞太資產評估及顧問有限公司  
香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室  
電話：(852) 2357 0085  
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

關於：中華人民共和國山東省東營市東營港經濟開發區東營港三突堤液體化學品泊位1號至6號及其他有關設施(「該物業」)

吾等謹遵照能源國際投資控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)所持位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二五年一月三十一日(「估值日」)的市場價值之意見，以供載入 貴公司刊發的通函。

## 估值基礎

吾等對該物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。此定義乃根據香港測量師學會頒佈的「二零二零年香港測量師學會估值準則」作出。

市場價值被理解為資產或負債的估計價值，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。

吾等獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「二零二零年香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

## 估值假設

吾等並無於估值報告就該物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。根據 貴公司的中國法律顧問山東領先律師事務所向吾等提供日期為二零二五年四月八日的法律意見，該物業由山東順東港務有限公司(「**順東港務**」)擁有，並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

## 估值方法

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售該物業，且並無附帶影響該物業之價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

該物業包括6個泊位及各種附屬設施，如港池及氣罐、成品油罐及石油化工罐，自二零一八年五月全面營運以來，已出租予各港口營運商。根據 貴公司提供的資料，於二零二三年七月十二日，順東港務與該物業的現時營運商(「**現時營運商**」)訂立一份租賃協議(「**租賃協議**」)。根據該協議，現時營運商繼續租賃東營港的儲存及物流設施(「**港口及儲存設施**」)，惟順東港務已收回及目前自行經營的14個氣罐(「**自營氣罐**」)除外。租期為二零二三年八月一日起計五年。現時營運商轉而向不同的終端用戶分租個別儲存罐。於二零二四年十二月二十日，順東港務與現時營運商訂立一份補充協議(「**補充協議**」)，據此租賃協議的屆滿日期延長至二零三零年七月三十一日，且

總月租金(包括增值稅(「增值稅」))已由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元,自二零二六年八月一日至二零二九年七月三十一日生效,並進一步增至人民幣11,700,000元,自二零二九年八月一日至二零三零年七月三十一日生效。根據自營模式,順東港務直接向不同終端用戶(即獨立第三方客戶,主要包括石化產業參與者)租出各自營氣罐,租期至少為三個月至一年以上(視乎客戶需求)以產生形式為租金收入的經營收入。

就物業的市值估值而言,其一般採納的方法有三種,即市場法、收入法及成本法。市場法涉及分析最近類似物業的市場交易證據,與標的物業進行比較,並允許對可資比較物業與標的物業之間的差異進行適當調整。這種方法通常用於有足夠銷售證據的物業,如住宅及寫字樓物業。收入法乃將物業的收入來源轉化為市場價值的方法。由於買方及投資者更傾向於在估計收入的基礎上估計產生收入的物業的市場價值,其被最廣泛採用及接納用於對創造租金收入的物業估值。成本法乃一種通過使用經濟原則而提供價值指標的方法,該原則是買家為一項資產支付的費用不會超過獲得同等效用的資產的成本,無論是通過購買或建設。除非並無合適的市場資料及標的物業不能產生收入,否則不得採用成本法進行估值。

### 採用的估值方法

由於港口及儲存設施自租賃協議及自營氣罐產生租金收入,吾等於估值時已採納收入法—收入資本化法。市場法不適用於該估值,原因是並無市場交易記錄可用於執行該估值方法。鑑於該物業的市況及特徵,吾等認為,收入法就產生租金的資產(如本次估值中的該物業)而言乃適當及獲廣泛接納的估值方法。該方法透過將現有租約產生的淨租金收入資本化,將未來的租金收入轉換為物業的當前價值,並按適當的比率為物業的任何復歸潛力作出適當撥備,從而提供價值指標。根據收入資本化法,物業價值乃透過按市場資本化率資本化年度租金收入計算得出,而市場資本化率乃基於類似類型的可資比較物業的收益率分析按以下公式計算得出:

$$\text{市場資本化率} = \frac{\text{(年度租金收入)}}{\text{(物業價值)}} \times 100\%$$

資本化率乃參考市場對與該物業類型類似的可資比較物業的一般預期收益率而估計所得,其隱含反映可資比較物業的類型及質量、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險因素(包括但不限於佔用率及物業租賃活動的空置期變化)。因此,該物業的市值乃透過按資本化率資本化港口及儲存設施產生的預期年度租金收入(即源自租賃協議、補充協議及自營自營氣罐項下租

約的年度租金收入)計算得出。 貴公司已向吾等提供該物業截至二零二零年三月三十一日止的租金收入以及成本及開支預測。

### 收入預測

據 貴公司解釋，對租金收入的估計乃基於：(a)有意願的租戶(即獨立第三方)願意於公平磋商後就整個港口及儲存設施支付的租金，有關租金與過往租戶(即獨立第三方)已付的歷史租金可比較；(b)相同的有意願租戶願意於公平磋商後就港口及儲存設施(除自營氣罐外)支付的租金；(c) 貴公司對透過自營可獲得的氣罐、成品油罐及石油化工罐實際市場租金範圍的研究，即使為謹慎起見而假設較低的範圍，租金高於透過出租予所述有意願租戶而可獲得的租金；(d) 貴公司基於通貨膨脹對租金趨勢的預測；及(e) 貴公司基於租戶於先前租賃該物業的年期向 貴公司提供的過往佔用率以及租賃協議對佔用率的預測。於考慮該物業的租金收入趨勢、目前的市場狀況及租賃協議後，吾等認為對預測中的租金收入的估計屬公平合理。

### 營運成本及開支預測

預測亦包括對該物業的營運成本及開支的估計。據 貴公司解釋，成本及開支的估計乃基於歷史數據並考慮到通脹。吾等已檢查預測中的成本及開支的估計與歷史數據，發現預測中的成本及開支的估計與歷史成本及開支一致。鑒於目前的市場狀況及該物業的狀況並無重大變動，吾等認為預測中的成本及開支的估計屬公平及合理。吾等已從估計租金收入中扣除估計成本及開支，得出年度租金收入淨額。

## 經營收入淨額(「經營收入淨額」)及經營收入淨額比率

貴公司已向吾等提供該物業於二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日的租金收入以及成本及開支預測。經營收入淨額及經營收入淨額比率(定義為經營收入淨額與租金收入(不包括增值稅)的比例)計算如下：

	總租金收入 (不包括增值稅) (人民幣千元)	成本及 開支總額 (人民幣千元)	經營收入 淨額 (人民幣千元)	經營收入淨 額比率
二零二五年二月一日至 二零二五年三月三十一日	24,190	8,905	15,285	63.2%
二零二五年四月一日至 二零二六年三月三十一日	146,321	54,287	92,034	62.9%
二零二六年四月一日至 二零二七年三月三十一日	154,880	55,251	99,629	64.3%
二零二七年四月一日至 二零二八年三月三十一日	159,805	56,199	103,606	64.8%
二零二八年四月一日至 二零二九年三月三十一日	161,098	57,133	103,965	64.5%
二零二九年四月一日至 二零三零年三月三十一日	170,503	58,185	112,318	65.9%

透過將二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日的經營收入淨額比率取平均值，得出經營收入淨額比率為64.3%。

## 資本化率

該物業於預測期內的價值為按7.3%的資本化率資本化的年度租金收入淨額，該資本化率乃根據對標的地類似類型的可資比較物業的收益率的分析及作出適當調整後得出。該資本化率乃參考市場對類似類型的可資比較物業一般預期的收益率估計，這隱含對租金增長、資本增值及相關風險的預期。

於該估值中使用的可資比較物業數據主要源自當地房地產代理機構網站及房源發佈平台(58.com)，這被市場普遍認為是交易及賣方報價資料的可靠來源。由於順東港務位於東營市東北部，該地區主要指定供自營化工廠、石油公司及新材料製造用途，周邊並無可直接租賃的可資比較物業。因此，搜索範圍需要擴大至包括距離該物業約70公里的可資比較物業。儘管如此，所選定的可資比較物業均位於具有類似工業功能的地點，並在可能的情況下與該物業處於同一行政區，以確保地理區域及經濟上的相關性。該等可資比較物業各自均指定作工業用途，與該物業的用途分類一致。吾等發現該等可資比較物業的租金要價及銷售價格整體一致，並無顯著異常值或波動，表明當地市場穩定且透明。

於達致資本化率時，吾等已參考與該物業毗鄰的適當可資比較物業的市場價格及租金資料，並注意到隱含市場資本化率(計算中使用了不含增值稅的總租金收入)約為9.8%。

隨後，吾等已對該等可資比較物業的市場資本化率進行適當調整，以反映該物業與該等可資比較物業於可銷售性及獨特性方面的差異，以及與投資該物業有關的固有風險。經計及該物業的非標準工業用途性質後，吾等對工業物業的市場收益率應用額外1.5%的調整，以反映特定資產的風險補償。與標準的工業倉庫或物流設施不同，港口儲存設施涉及額外的營運複雜性、監管合規因素及市場流動性風險，這證明存在風險溢價。該調整乃參考標準工業資產與專業港口相關資產之間的歷史收益率差距後釐定，確保所採用的比率適當反映市場預期。

然後，資本化率根據經營收入淨額比率進行調整，經營收入淨額比率根據預測約整為64.3%，表示經營收入淨額(不含增值稅的總租金收入與年度成本及開支總額之間的差額)與不含增值稅的總租金收入之間的比率。

估值中採納的資本化率計算如下：

資本化率

= (市場資本化率+調整) × 經營收入淨額比率

= (9.8% + 1.5%) × 64.3%

= 7.3%

因此，吾等已於估值時採納7.3%的資本化率。

項目	二零二四年 十月三十一日	二零二五年 一月三十一日
工業物業的市場收益率	10.8%	9.8%
風險調整	2.0%	1.5%
經營收入淨額比率	62.5%	64.3%
資本化率	8.0%	7.3%

透過比較於二零二五年一月三十一日採納的估值輸入參數與於二零二四年十月三十一日所使用者，顯然所應用的輸入參數仍屬公平合理，且反映最新市場觀察及預測。

於二零二五年一月三十一日，基於從可靠的當地房地產平台(如58.com)收集的最新市場數據，工業物業的市場收益率由10.8%降至9.8%。市場收益率下調反映市場預期略微疲軟，部分乃由於周邊地區的可租賃可資比較物業的平均租金要價下降。儘管如此，市場仍維持穩定，可資比較物業的租金要價及收益率繼續保持一致。

有關營運表現方面，經營收入淨額比率由62.5%輕微增至64.3%，主要由於二零二四年十二月二十日訂立的補充協議訂明上調租金，令 貴公司修訂其收入及開支預測。此上調反映該物業於預測期間具備更強大的收入產生潛力。

資本化率(根據經特定物業風險調整後的市場收益率及經營收入淨額比率得出)於該期間由8.0%降至7.3%。該降低乃由於(i)市場收益率下降；(ii)經營收入淨額比率改善；及(iii)應用風險溢價1.5%以計及該物業作為港口物流設施的非標準性質所致。此溢價較先前的2.0%下調，理由是於簽立補充協議後，該物業的收入可見性改善及運作愈加成熟。由此得出的資本化率7.3%被認為合理，乃因其反映最新收入預期、經風險調整的市場基準及資本市場對類似資產的取態。

整體而言，估值輸入參數調整獲得市場證據、最新租賃預測及一致的估值方法支持。觀察到的變動為漸進式的，且方向上與二零二四年十一月一日至二零二五年一月三十一日期間的市場及營運發展一致。因此，於二零二五年一月三十一日採納的資本化率及經營收入淨額假設被視為公平、合理，且反映當前市況。

### 最終資本化率及最終價值

該物業於預測期後至該物業使用期結束前(「回歸期」)的價值乃透過使用最終資本化率4.3%將預測期後一年的估計年度租金收入淨額進行資本化及隨後將所得到的值進一步貼現至現值而估計得出。

最終資本化率為4.3%，乃透過從初始資本化率7.3%中扣除長期通脹率3.0%得出。此調整的依據為，從長期投資期限來看，租金收入及物業價值通常會與通脹同步增長，因此可以採用較低的折讓率來計算該物業的復歸價值。所採用的通脹率反映了歷史經濟走勢及市場預期，從而確保最終價值代表類似港口基礎設施投資的實際退出收益率。

儘管最終資本化率使用長期通脹調整計算，但最終價值本身並未假設永久營運。事實上，其按二零三零年三月三十一日至二零六四年十一月十三日（與順東港務的海域使用權之最早屆滿日期一致）的剩餘未屆滿期限計算。該估值充分反映海域使用權的有限期限性質，並無假設於二零六四年或二零六六年之後延期或永久使用。因此，在此背景下，採用最終資本化率及最終價值被認為屬公平合理。

吾等已執行以下程序，以審查 貴公司提供的預測。

- (i) 吾等已收集及研究過往、現有及新的租賃協議（包括自營氣罐的協議），並與 貴公司討論該物業先前及現時的經營狀況。
- (ii) 吾等已獲得有關自營氣罐的租金資料的歷史及市場資料，並認為自自營氣罐獲得的預期租金收入與市場數據相若。
- (iii) 吾等已收集該物業截至二零二四年三月三十一日止三個年度及截至二零二五年一月三十一日止十個月之經營的財務文件，以了解該物業的過往租金收入以及成本及開支。
- (iv) 吾等已與 貴集團高級員工進行個人會談，以分析及了解 貴公司編製的預測的理據，並核對所提供的資料。
- (v) 吾等已於實地視察期間觀察該物業的經營狀況。

綜上所述，吾等於估值過程中作出以下假設。

1. 日期為二零二三年七月十二日的租賃協議及日期為二零二四年十二月二十日的補充協議，自二零二三年八月一日開始至二零三零年七月三十一日止為期7年，內容有關港口及儲存設施（不包括自營氣罐），於租賃期間屆滿前將不會予以終止；
2. 貴集團將繼續就港口及儲存設施的自營部分維持所有必要牌照；
3. 港口及儲存設施的營運模式（包括自營部分與所出租部分之間的比率）將不會出現重大變動；
4. 該物業所在中國的現行政治、法律、財政及經濟狀況將不會有重大變動；

5. 中國現行稅法將不會有重大變動，應納稅稅率將保持不變並將遵守所有適用的法律法規；
6. 匯率、通貨膨脹率及利率與目前普遍存在的情況將不會有重大差異；
7. 可獲得的融資將不會制約港口及儲存設施運作的預期增長以及債務及負債到期時的償還；
8. 貴集團於部分港口及儲存設施轉為自營後將成功維持港口及儲存設施的競爭力及利用率；
9. 貴集團可緊跟行業的最新發展，從而保持競爭力及盈利能力；
10. 貴集團將挽留及擁有能勝任的管理層、主要人員及專家團隊，以支持港口及儲存設施的持續運作；
11. 未來 貴集團的任何管理層變動或所有權變動將不會對港口及儲存設施運作的長期盈利能力產生重大不利影響；
12. 勞工市場狀況與目前存在的情況將不會有重大差異；及
13. 吾等無法視察的被遮蓋、不外露或無法進入的該物業部分被認為處於合理狀態。

### 業權及假設

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問山東領先律師事務所就有關該物業之業權及其他法律事宜所提供日期為二零二五年四月八日的法律意見。

## 資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關港口規格、面積資料、租賃協議及所有其他相關事宜給予吾等的意見。遵照指示，吾等已根據 貴公司提供的面積資料編製估值。估值報告所載的尺寸、量度及面積以 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，吾等亦已獲 貴公司告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等依賴由 貴公司提供的有關該物業的營運、財務資料及業務計劃的完整性、準確性及公平陳述。該物業的市場價值受於 貴公司提供的前瞻性財務資料中採納的多項假設所規限。倘任何該等假設或事實出現變動，則市場價值之結論結果亦會相應有所變動。就前瞻性財務資料而言， 貴公司管理層已作出聲明，吾等亦就作出本意見而認為，有關分析及預測乃基於反映 貴公司管理層目前所作最佳估計及判斷的假設合理編製。吾等無法保證有關財務分析及預測將可實現或實際結果與所預測者不會出現重大偏差。 貴公司已審閱提供予吾等之預測，並認為該預測可實現且屬合理。 貴公司知悉，倘實際結果與所提供的預測出現重大差異，則吾等的估值結果將發生重大變動，且吾等極度依賴所提供的預測以作出吾等之估值意見。

## 實地視察

吾等已於二零二三年五月就該物業進行實地視察。隨後，張智豪於二零二五年二月進行了虛擬實地視察。於虛擬視察過程中，並無觀察到與過往視察比較的任何重大變動。吾等已視察該物業的外觀，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，然而，吾等假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或有任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 潛在稅項負債

誠如 貴公司所提供，倘該物業於估值日按市值出售，將產生潛在稅項負債約人民幣333,000,000元。由於 貴公司無意亦無計劃出售該物業，因此該稅項負債變現的機會極低。

### 獨立性

吾等並無於 貴集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即 貴公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無擁有 貴集團任何成員公司之任何證券或直接或間接股權或任何認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的任何證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

### 貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓4307-08室  
能源國際投資控股有限公司  
董事會 台照

代表

亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信 *MRICS, CPA, CFA, FRM*

董事

張智豪 *MRICS*

副董事

謹啟

二零二五年四月八日

附註：盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有18年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)及澳洲會計師公會之準會員(ASA)。彼於香港、中國內地及東南亞地區之房地產相關行業擁有13年豐富及多元化的估值與顧問經驗。

## 估值報告

於二零二五年  
一月三十一日現況下  
之公平值

物業	概況及年期	估用詳情	
中國山東省東營市東營港經濟開發區東營港三突堤液體化學品泊位1號至6號及其他有關設施	<p>該物業於二零一八年五月開始全面營運，截至估值日的年限約為七年。鑑於其建成時間相對較近，基礎設施仍保持良好的運作狀態，除定期維護外，並無即時的重重大資本開支或翻新需求。</p> <p>該物業包括6個液體化學品泊位及其相關港池、航道及油罐區、附屬建築物及構築物以及其相應海域使用權。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業的海域總面積為66.6328公頃，其中包括建設填海造地28.0939公頃、透水構築物3.4988公頃以及港池及蓄水面積35.0401公頃。</p> <p>海域使用權的到期日將分別為二零六四年十一月十三日及二零六六年二月二十二日。</p>	<p>於估值日，該物業(不包括自營氣罐)受租約規限，租期於二零三零年七月三十一日到期，於估值日的月租金為人民幣9,600,000元。根據日期為二零二四年十二月二十日的補充協議，自二零二六年八月一日起，月租金將由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元，並自二零二九年八月一日起進一步增至人民幣11,700,000元。自營氣罐直接出租予不同終端用戶，租期至少為三個月至一年以上，以產生形式為租金收入的經營收入。</p>	人民幣1,901,000,000元

## 附註：

- 根據東營市自然資源及規劃局頒發的以下兩項不動產產權證，海域使用權的擁有人為山東順東港務有限公司(「順東港務」)。詳情列載如下：

位置	登記編號	權利類型	宗海面積	到期日
東營市東北區域， 渤海西南沿海區域	魯(2022)東營市不動權 第0001553號。	海域使用權	28.0939公頃	二零六四年 十一月十三日

位置	登記編號	權利類型	宗海面積	到期日
東營市東北區域， 渤海西南沿海區域	魯(2022)東營市不動權 第0014765號	海域使用權	38.5389公頃	二零六六年 二月二十二日
2.	根據東營市交通運輸局頒發的日期為二零二四年三月二十六日的港口服務經營備案登記表-370502-2021-008，順東港務獲准為該物業進行港口設施、設備及機器的租賃業務。到期日為二零二六年三月二十五日。			
3.	吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發表日期為二零二五年四月八日有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：			
i.	順東港務已合法取得該物業的海域使用權，為海域使用權及位於其上的固定裝置、附屬設施及設備的登記擁有人；			
ii.	順東港務有權合法佔用、使用、處置(包括但不限於轉讓或出租)該物業及從中獲利；及			
iii.	順東港務於該物業的出售、轉讓及按揭方面並無任何限制，且該物業亦無其他產權負擔，如封存、凍結、強制徵用及訴訟。			
4.	據 貴公司告知，順東港務開展租賃業務的牌照有效期為兩年，可予重續。順東港務過往一直成功重續該牌照，且並無產生任何重大成本或遭遇任何重大阻礙。因此，牌照重續成本被視為零。			
5.	該物業受兩份海域使用權證規限，分別將於二零六四年及二零六六年屆滿。估值乃基於假設順東港務將僅產生現金流量直至二零六四年，且於此期間後將不會繼續營運。因此，估值中並無考慮於二零六四年之後重續海域使用權的成本。			
6.	該物業於二零二四年十月三十一日至二零二五年一月三十一日期間的估值增加，乃由於租金收入預測上調及資本化率輕微下調的共同影響所致，兩者均大幅提高投資物業根據收入資本化法作出的估值。			

估值增加的最明顯驅動因素為訂約協定上調租金，有關詳情載於日期為二零二四年十二月二十日的補充協議。根據經修訂的租賃條款，月租金總額將由人民幣9,600,000元增至人民幣10,600,000元(自二零二六年八月一日至二零二九年七月三十一日生效，增加10%)及進一步增至人民幣11,700,000元(自二零二九年八月一日至二零三零年七月三十一日生效，再增加10%)。該等調整導致預測經營收入淨額增加，從而直接提高該物業的收入產生能力。

同樣，估值中採用的資本化率基於現行市場基準輕微降低至7.3%。資本化率略微下調疊加租金收入上調，使得該物業的隱含價值實現複合式提升，反映收入預期提高及市場收益率趨勢走強。

**(B) 有關辦公樓的物業估值報告**

亞太資產評估及顧問有限公司

香港九龍麼地道62號永安廣場3樓309室

電話：(852) 2357 0085

傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

**關於：有關位於中華人民共和國山東省東營市的物業(「該物業」)**

吾等謹遵照能源國際投資控股有限公司(「貴公司」)的指示，對 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)持作自用及位於中華人民共和國(「中國」)的該物業進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等對該物業於二零二五年一月三十一日(「估值日」)的市場價值之意見，以供載入 貴公司刊發的通函。

**估值基礎**

吾等對該物業的估值乃吾等對其市場價值的意見，而吾等將市場價值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受威逼的情況下，於估值日進行公平交易的估計金額」。此定義乃根據香港測量師學會頒佈的「二零二零年香港測量師學會估值準則」作出。

市場價值被理解為資產或負債的估計價值，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。

吾等獨立於 貴公司，且吾等的估值乃根據香港測量師學會刊發之「二零二零年香港測量師學會估值準則」及香港聯合交易所有限公司刊發之證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場上出售該物業，且並無附帶影響該物業之價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

吾等並無於估值報告中就該物業的任何押記、按揭或欠款或出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。根據 貴公司的中國法律顧問山東領先律師事務所向吾等提供日期為二零二五年四月八日的法律意見，該物業並無附帶可影響其價值的產權負擔、限制及繁重支銷。

### 估值方法

就物業的市值估值而言，其一般採納的方法有三種，即市場法、收入法及成本法。市場法涉及分析最近類似物業的市場交易證據，與標的物業進行比較，並允許對可資比較物業與標的物業之間的差異進行適當調整。該方法通常為有足夠多銷售證據的物業所採納，如住宅及寫字樓物業。收入法乃將物業的收入來源轉化為市場價值的方法。由於買方及投資者更傾向於在估計收入的基礎上估計產生收入的物業的市場價值，其被最廣泛採用及接納用於對創造租金收入的物業估值。成本法乃一種通過使用經濟原則而提供價值指標的方法，該原則是買家為一項資產支付的費用不會超過獲得同等效用的資產的成本，無論是通過購買或建設。除非並無合適的市場資料及標的物業不能產生收入，否則不得採用成本法進行估值。

### 所採用的估值方法

由於標的物業為自用辦公樓，不產生租金收入，故吾等已採納市場法對該物業進行估值。市場法適合此案例，因為這涉及分析出售市場的可資比較辦公樓物業並作出適當調整以考慮可資比較物業與該物業之間的差異。

雖然可就辦公樓物業獲得足夠多的可資比較對象，惟該物業為獨立高端商業別墅（「**商業別墅**」），且目前無法獲得該城市其他即將開展之項目的價格單。因此，除參照同一城市內可資比較的普通辦公樓物業外，吾等亦已考慮另一同級城市中的可資比較交易，以計及該物業類型的特定特徵。

鑑於此獨特性，市場法被選定為最合適的估值方法。成本法並無被採用，原因是對業主佔用的寫字樓物業進行的估值通常受到市場需求及交易可比較性影響，而不單單受到建築成本推動。雖然成本法在市場數據稀缺的情況下有用，但其並無反映活躍市場上的買方及賣方如何釐定房地產價值，尤其是類似於商業別墅的高端、非標準寫字樓資產。

市場法乃透過分析東營市及類似級別城市的近期可資比較寫字樓物業交易，並就位置、面積、物業用途及樓宇規格的差異作出調整後應用。儘管商業別墅的直接可資比較物業有限，但吾等已使用整個寫字樓市場數據作出調整，以確保估值公允地代表資產的實際市值。鑑於該等考慮因素，市場法提供物業公平值最準確及合理的估計，與類似高端商業資產的行業最佳實踐一致。

公平值約人民幣28,500,000元乃基於市場法，使用從可資比較交易得到的重要估值輸入參數釐定。主要的估值輸入參數為該物業的建築面積（「**建築面積**」），為1,938.05平方米。為進行基於市場的估值，吾等識別東營市的類似類型寫字樓物業交易及山東省類似級別城市中的可資比較商業別墅項目。

性質	可資比較物業1 商業	可資比較物業2 商業	可資比較物業3 商業	可資比較物業4 商業	可資比較物業5 商業	可資比較物業6 商業
建築面積(平方米)	651.98	214.00	91.61	440.00	425.50	5,940.00
實際建築面積(平方米)						
價格(人民幣)	8,470,000	2,360,000	980,000	5,399,700	5,000,000	86,130,000
單價(人民幣/平方米)	12,991	11,028	10,698	12,272	11,751	14,500
總調整	25.4%	39.6%	39.3%	2.0%	2.0%	18.0%
經調整單價 (人民幣/平方米)	16,294.6	15,389.8	14,902.4	12,518.0	11,982.9	17,110.6
權重	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%
經調整平均單價 (人民幣/平方米)	14,699.7					
採用的單價 (人民幣/平方米)	14,700.0					

資料來源：58.com(一個當地房地產代理機構網站及房源發佈平台)

採用的單價每平方米人民幣14,700元乃從六項可資比較商業物業得出，包括三項位於山東省類似級別城市的商業別墅類單位。調整乃按掛牌價與成交價之比較、位置、容積率、面積、物業類型及品質作出。每項可資比較物業於調整後獲賦予同等權重。所得出的經調整平均單價每平方米人民幣14,699.7元支持所採納的估值數字，且方法與公認的估值標準一致。

為確保準確性，吾等作出調整以計及該物業與所選定可資比較物業之間的差異，當中考慮諸如位置、面積、容積率、物業類型及整體樓宇品質等因素。每項可資比較物業經作出相應調整，並應用加權平均法，使所有可資比較物業獲賦予同等權重，以客觀反映市場趨勢。經應用該等調整後，該物業的最終加權平均單價釐定為每平方米人民幣14,700元，然後乘以總建築面積，得出公平值約為人民幣28,500,000元。

### 業權及假設

吾等已獲提供有關該物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無就該物業於中國相關政府機關進行業權查冊，且亦無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等的副本的任何其後修訂。在對位於中國的該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問山東領先律師事務所就有關該物業之業權及其他法律事宜所提供日期為二零二五年四月八日的法律意見。

### 資料來源

吾等在極大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並已接納就有關港口規格、面積資料、租賃協議及所有其他相關事宜給予吾等的意見。遵照指示，吾等已根據 貴公司提供的面積資料編製估值。估值報告所載的尺寸、量度及面積以 貴公司向吾等提供的文件所載資料為基準，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性，吾等亦已獲 貴公司告知所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 實地視察

張智豪於二零二五年二月進行了虛擬實地視察。於虛擬視察過程中，吾等已視察該物業的外觀，以及在可能情況下視察其內部。吾等並無視察該物業被覆蓋、未暴露或無法進入的部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無進行詳細測量以核實該物業面積正確與否，但吾等假設提交予吾等的業權文件所顯示面積為正確。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 責任限制

本報告乃基於下列理解發出：閣下已提請吾等注意其所知悉截至估值日可能對吾等的報告產生影響的有關該物業的一切事宜。吾等並無責任就吾等評估日期後所發生的事件及出現的情況更新本報告，但將樂意於需要時討論進一步的指示。

### 獨立性

吾等並無於 貴集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即 貴公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無擁有 貴集團任何成員公司之任何證券或直接或間接股權，或任何認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的任何證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值報告所列全部貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓4307-08室  
能源國際投資控股有限公司  
董事會 台照

代 表

亞太資產評估及顧問有限公司

盧基信 *MRICS, CPA, CFA, FRM*  
董事

張智豪 *MRICS*  
副董事

謹啟

二零二五年四月八日

附註：盧基信先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)，亦為註冊會計師(CPA)、特許財務分析師(CFA)及金融風險管理師(FRM)會員／持證人。彼於亞太區擁有18年涵蓋物業、企業及金融工具等範疇之豐富及多元化估值經驗。

張智豪先生為英國皇家特許測量師學會會員(MRICS)及澳洲會計師公會之準會員(ASA)。彼於香港、中國內地及東南亞地區之房地產相關行業擁有13年豐富及多元化的估值與顧問經驗。

## 估值報告

於二零二五年

一月三十一日

現況下之公平值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下之公平值
中國山東省東營市運河路379號黃河三角洲國際廣場3號辦公樓	<p>黃河三角洲國際廣場3號辦公樓(於二零二一年竣工，截至估值日的年限約為三年)為一幢商業樓宇。</p> <p>該物業為一幢三層高的辦公樓，建築面積為1,938.05平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授出，年期於二零二零年七月十二日屆滿，作商業用途。</p>	<p>於估值日，該物業為位於商業用地上的自用寫字樓物業。其擬用於公司辦公營運，目前由順東港務佔用作其新寫字樓。</p>	<p>人民幣28,500,000元 (於二零二四年八月購買，代價約為人民幣32,435,000元，包括增值稅)</p>

## 附註：

1. 根據房屋所有權證—魯(2024)東營市不動產權字第0050392號，該物業總建築面積為1,938.05平方米的房屋所有權由山東順東港務有限公司(「順東港務」)合法擁有。
2. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問所發出日期為二零二五年四月八日有關該物業之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - i. 順東港務已合法取得該物業的使用權及為該物業的登記擁有人。
  - ii. 順東港務有權合法佔用、使用、處置(包括但不限於轉讓或出租)該物業及從中獲利；及
  - iii. 順東港務於該物業的出售、轉讓及按揭方面並無任何限制，且該物業亦無其他產權負擔，如封存、凍結、強制徵用及訴訟。
3. 該物業於二零二四年十月三十一日的賬面值為約人民幣30,700,000元。於二零二五年一月三十一日的估值基於最新市場狀況及可資比較交易作出，反映經調整公平值為約人民幣28,500,000元。估值減少乃歸因於最新市場交易數據、因應當前物業市場趨勢作出調整及可資比較分析完善。於二零二五年一月三十一日的估值中使用的假設已經審閱，以確保符合當前市場狀況及估值方法。於兩個估值日之間，該物業的實際狀況、土地使用權或用途並無重大改變。

以下為本公司申報會計師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司發出的報告全文，以供載入本通函。



國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
Crowe (HK) CPA Limited  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

敬啟者：

能源國際投資控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

自二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日止期間盈利預測

吾等茲提述 貴集團自二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日止期間盈利之預測(「盈利預測」)，盈利預測載於與收購山東順東港務有限公司普通股東所持附帶投票權及普通股息權利的29.83%股權有關之 貴集團投資物業於二零二五年一月三十一日之估值(「投資物業估值」)。

#### 董事之責任

盈利預測乃由 貴公司董事根據 貴集團自二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日止期間綜合業績之預測而編製，且獲 貴公司董事於投資物業估值時採納。

貴公司董事對盈利預測負全部責任。

### 吾等之獨立性及質量控制

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」中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「進行財務報表審核或審閱或其他鑒證或相關服務委聘的事務所的質量管理」，當中要求事務所設計、實施及經營質量管理系統，包括與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策或程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據吾等之程序對盈利預測之會計政策及計算發表意見。

吾等按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關盈利預測、營運資金充足性聲明及債務聲明的報告」及經參考香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」進行委聘工作。該等準則規定吾等須規劃及進行吾等之工作，以合理確定就有關會計政策及計算而言，貴公司董事是否已根據貴公司董事所採納之基準及假設編製盈利預測，以及盈利預測之呈列基準是否在所有重大方面與貴集團一般採用之會計政策一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則要求的審核範圍為小，故吾等並無發表審核意見。

**意見**

吾等認為，就相關會計政策及計算而言，盈利預測乃根據 貴公司董事所採納之基準及假設(載於投資物業估值之相關計算)妥為編製，且呈列基準於所有重大方面與 貴集團一般採用之會計政策(載於 貴公司日期為二零二四年六月二十八日之二零二三／二零二四年年報所載截至二零二四年三月三十一日止年度已刊發綜合財務報表)及 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度強制生效及採納之香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之該等相關修訂本(載於 貴公司日期為二零二四年十一月二十九日之二零二四／二零二五中期報告所載截至二零二四年九月三十日止六個月已刊發綜合財務報表)一致。

**其他事項**

在毋須作出保留意見的情況下，吾等謹請 閣下注意，吾等並非對投資物業估值所依據之基準及假設的適當性及有效性作出報告，吾等的工作亦不構成對 貴集團投資物業作任何估值或對投資物業估值發表審核或審閱意見。

盈利預測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個期間內一直有效。吾等執行的工作旨在根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.60A(2)段僅向 閣下報告，而不作其他用途。本函件(不論是全部或其中部分)不得被任何一方使用或披露、提述或傳遞以用於任何其他用途，惟獲得吾等的事先書面批准則作別論。吾等不會向任何其他人士承擔吾等的工作所涉及、產生或相關的任何責任。

此 致

香港  
灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓4307-08室  
能源國際投資控股有限公司  
董事會 台照

**國富浩華(香港)會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

陳穎輝

執業證書編號P07327

二零二五年四月八日

以下為本公司財務顧問申萬宏源融資(香港)有限公司所發出的報告全文，以供載入本通函。



申萬宏源融資(香港)有限公司

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座六樓

敬啟者：

#### 自二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日期間的盈利預測

吾等謹此提述能源國際投資控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二五年四月八日之公佈(「公佈」)所述由亞太資產評估及顧問有限公司(「估值師」)編製之順東港務的投資物業(「投資物業」)於二零二五年一月三十一日之估值報告涉及之投資物業自二零二五年二月一日至二零三零年三月三十一日期間的年度收入淨額預測(「盈利預測」)。除另有載明外，本函件所用詞彙與公佈所界定者具有相同涵義。

吾等已審閱盈利預測(閣下作為董事須對此負全責)及其他支持文件。吾等已出席涉及貴公司管理層的討論，當中討論了(i)投資物業的歷史收入淨額；(ii)盈利預測的計算；及(iii)盈利預測的基準及假設。吾等亦已考慮公佈附錄一所載國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就盈利預測所依據的會計政策及其計算致董事的報告。盈利預測乃基於多項基準及假設作出。由於相關基準及假設與未必一定發生的未來事件有關，故投資物業的實際財務表現未必一定會達到預期水平，且差異可能重大。

吾等並非對盈利預測的算術計算及其會計政策的採納作出報告。吾等假設盈利預測中的參數準確，未作獨立核實。

基於上文所述及在不對所選定的估值方法、基準及假設之合理性發表任何意見的情況下，吾等信納盈利預測(閣下作為董事須對此負全責)乃由閣下經適當審慎查詢後作出。

吾等就達致上述意見所進行的工作僅為根據上市規則第14.60A(3)條向閣下報告而進行，並無其他目的。本函件(不論是全部或其中部分)不得被任何一方使用、披露、提述或傳遞以用作任何其他用途，惟獲得吾等事先書面批准則作別論。吾等概不會向任何其他人士承擔吾等的工作或本函件所涉及、產生或相關的任何責任。

此 致

香港  
灣仔港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓4307-08室  
能源國際投資控股有限公司  
董事會 台照

代表  
申萬宏源融資(香港)有限公司  
企業融資  
執行董事 高級副總裁  
梁國傑 李煥  
謹啟

二零二五年四月八日

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在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要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事項，致使本通函所載之任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，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)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊，或根據上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

#### 於股份及本公司相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	持股佔本公司 已發行股本 概約百分比 <sup>(1)</sup>
曹晟先生(「曹先生」)	受控制法團權益	575,431,372 <sup>(2)</sup>	53.25%
劉勇先生(「劉先生」)	受控制法團權益	575,431,372 <sup>(2)</sup>	53.25%

附註：

(1) 百分比乃基於最後實際可行日期的已發行股份總數(即1,080,562,890股股份)計算。

- (2) 於最後實際可行日期，Cosmic Shine(由曹先生及劉先生(均為執行董事)分別持有50%及20%的公司)直接持有575,431,372股股份。因此，曹先生及劉先生被視為於Cosmic Shine持有之575,431,372股股份中擁有權益。曹先生及劉先生於證券及期貨條例第XV部項下之視作權益彼此完全重疊。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於股份、本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的相關股份及債券中，擁有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任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

#### 主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據任何董事所知，根據證券及期貨條例第XV部之權益披露申報(本公司從公共記錄取得)，以下人士(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根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須於根據證券及期貨條例第336條須予存置之本公司登記冊記錄之權益或淡倉：

#### 於股份及本公司相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持已發行 股份數目	持股佔本公司 已發行股本 概約百分比 <sup>(1)</sup>
Cosmic Shine	實益擁有人	575,431,372 <sup>(2)</sup>	53.25%

附註：

- (1) 百分比乃基於最後實際可行日期的已發行股份總數(即1,080,562,890股股份)計算。
- (2) 於最後實際可行日期，Cosmic Shine(由曹先生及劉先生(均為執行董事)分別持有50%及20%的公司)直接持有575,431,372股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及／或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條或收購守則所述登記冊之權益或淡倉。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，羅英男先生及王乙人女士各自已與本公司訂立服務協議，為期一年，可予重續及其後將續任，除非及直至本公司終止協議或董事未獲重選為本公司董事或已被本公司股東於其任何股東大會罷免或根據本公司組織章程細則不符合資格擔任本公司董事為止。

除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務協議，於一年內屆滿或僱主可不作賠償(法定賠償除外)而予以終止的合約除外。

### 4. 董事於資產及／或合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司訂立及於最後實際可行日期存續且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### 5. 董事於競爭業務之權益

羅英男先生已自二零二三年四月四日起獲委任為執行董事。自彼獲委任日期起及直至本通函日期，羅先生於富海集團新能源控股有限公司(「富海集團」，一間從事石化及能源業務的中國企業)及Fuhai Oil Pte. Ltd(「Fuhai Singapore」，一間亦從事石化及能源業務的新加坡企業)持有多數股權並擔任董事職務。就此而言，本公司已獲羅先生告知，彼於富海集團的職責屬監督性質且彼並無參與日常營運。對於Fuhai Singapore，由於本公司並無於新加坡經營任何業務，故本公

司認為羅先生於Fuhai Singapore的股權及董事職務不大可能會與本集團業務構成任何實際競爭。儘管如此，惟本公司已自羅先生接獲承諾函，據此彼承諾於出現潛在利益衝突時知會本公司有關利益衝突，且只要彼於本公司擔任董事職務，本集團將較包括富海集團或Fuhai Singapore在內的任何其他人士優先獲彼轉介任何相關商機。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無其他董事被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務內擁有權益(有關競爭之定義見上市規則)，惟董事獲委任出任董事以代表本公司及／或本集團之權益之業務則除外。

## 6. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
申萬宏源	本公司的財務顧問，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
國富浩華	本公司的核數師及申報會計師，執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
亞太	獨立估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按其各自所示形式及涵義轉載其報告及／或意見函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無擁有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(無論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零二四年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或本集團任何成

員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及屬重大的任何訴訟、仲裁或申索，而據董事所知概無屬重大的訴訟、仲裁或申索乃懸而未決或由本集團任何成員公司提出或對本集團任何成員公司構成威脅。

## 8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩個年度內及直至最後實際可行日期訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非本集團成員公司於日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)：

- (a) 本公司與Cosmic Shine就以認購價每股股份0.416港元認購360,000,000股股份訂立的日期為二零二三年四月二十八日的有條件股份認購協議(「**認購協議**」)；
- (b) 本公司與Cosmic Shine訂立的日期為二零二三年六月二十一日的補充協議，以將認購協議的截止日期由二零二三年七月三十一日延長至二零二三年八月三十一日(或本公司與Cosmic Shine可能以書面方式協定的較後日期)；
- (c) 本公司、顧思宇先生與Prosperous Splendor Global Limited(「**Prosperous Splendor**」)就收購Prosperous Splendor全部已發行股本及Prosperous Splendor的全部股東貸款(如有)訂立的日期為二零二四年六月十七日的買賣協議；
- (d) 順東港務與東營市東凱產業投資管理有限公司於二零二四年八月二十三日就收購位於中國山東省東營市運河路379號黃河三角洲國際廣場3號辦公樓的物業訂立的資產轉讓協議；及
- (e) 買賣協議。

除上文所披露者外，經擴大集團成員公司於緊接本通函刊發前兩個年度內概無訂立任何重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

**9. 一般資料**

- (a) 本公司之註冊辦事處及本公司之主要股份過戶登記處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓4307-08室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司的秘書為莊清凱先生，而彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會各自的資深會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

**10. 展示文件**

自本通函日期起14日內，下列文件將刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://website.energyintinv.wisdomir.com>)以供展示：

- (a) 買賣協議副本；
- (b) 本通函附錄九「8.重大合約」一段所述各重大合約(除買賣協議之外)副本；
- (c) 國富浩華編製之順東港務會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 國富浩華編製之經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 亞太編製之業務估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 亞太編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄六；

- (g) 國富浩華就盈利預測發出之報告，其全文載於本通函附錄七；
- (h) 申萬宏源就盈利預測發出之報告，其全文載於本通函附錄八；
- (i) 本通函附錄九「6.專家及同意」一段所述同意書；及
- (j) 本通函。