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公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈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。

中國秦發集團有限公司
CHINA QINFA GROUP LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：00866)

有關關連交易
終止合約安排及
視作出售附屬公司股權
以及一份租賃協議項下之物業租賃的
補充公佈

茲提述中國秦發集團有限公司(「**本公司**」)日期為二零二六年十一月三日有關(其中包括)終止合約安排、視作出售珠海航運及珠海貿易股權、轉讓珠海貿易之10%股權、轉讓廣州廣懿海之全部股權以及租賃物業之租賃之公佈(「**該公佈**」)。除另有指明外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

董事會謹此向本公司股東及潛在投資者提供有關以下各項之額外資料：(i)終止合約安排及相關內部重組之理由及影響；(ii)各相關協議項下之估值及代價基準；及(iii)租賃協議。

終止合約安排及相關重組之理由及影響

(a) 終止合約安排

過往，合約安排使本集團能夠對珠海貿易及珠海航運行使實際控制權，並收取其所有經濟利益。然而，董事會認為該等安排已無必要，原因為該兩間實體已停止實質營運，且不再產生收益。具體而言，自二零一九年起，於本集團在稅務優惠更為優厚之其他中國城市設立營運實體後，珠海貿易既無在中國進行任何實質煤炭貿易活動，亦無產生任何收益。同樣地，於本集團決定專注於其煤炭業務而於二零二一年十二月出售本集團之貨船後，珠海航運於二零二二年停止所有實質營運，此後並無產生任何收益(詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月六日及二零二一年十二月二十三日之公佈)。

除消除營運冗餘外，終止合約安排將使本集團免於承擔經常性法律及合規成本。該等成本包括委聘中國法律顧問進行年度法律審閱、協助報告披露，以及監察不斷演變之中國外商投資法律及特定行業規例。

再者，從風險管理角度而言，中國之合約安排受不斷演變之監管制度及法律詮釋所規限。因此，保留合約安排會使本集團面對不必要之監管不確定性。

經考慮終止及相關重組將簡化企業架構並提升本集團之營運效率後，董事會認為終止合約安排將不會對本集團之財務狀況或業務營運造成重大不利影響。

(b) 本集團之內部重組

出售珠海貿易之10%股權

就終止合約安排而言，秦發物流訂立珠海貿易股權轉讓協議，以向徐達先生出售其於珠海貿易之10%股權。於出售事項完成後，本集團不再持有珠海貿易之任何股權。

於考慮出售事項時，董事會已計及(其中包括)：(i)珠海貿易不再為本集團進行任何重大業務營運；及(ii)保留珠海貿易之被動10%少數股權將產生不必要之經常性專業費用，原因為根據國際財務報告準則(IFRS)，該項投資將分類為按公平值計量之金融資產，因而須進行年度外部獨立估值、會計評估及審核減值測試。因此，董事會認為出售事項將精簡本集團之企業架構、提升本集團之行政效率並減少經常性專業成本。

收購廣州廣懿海之全部股權

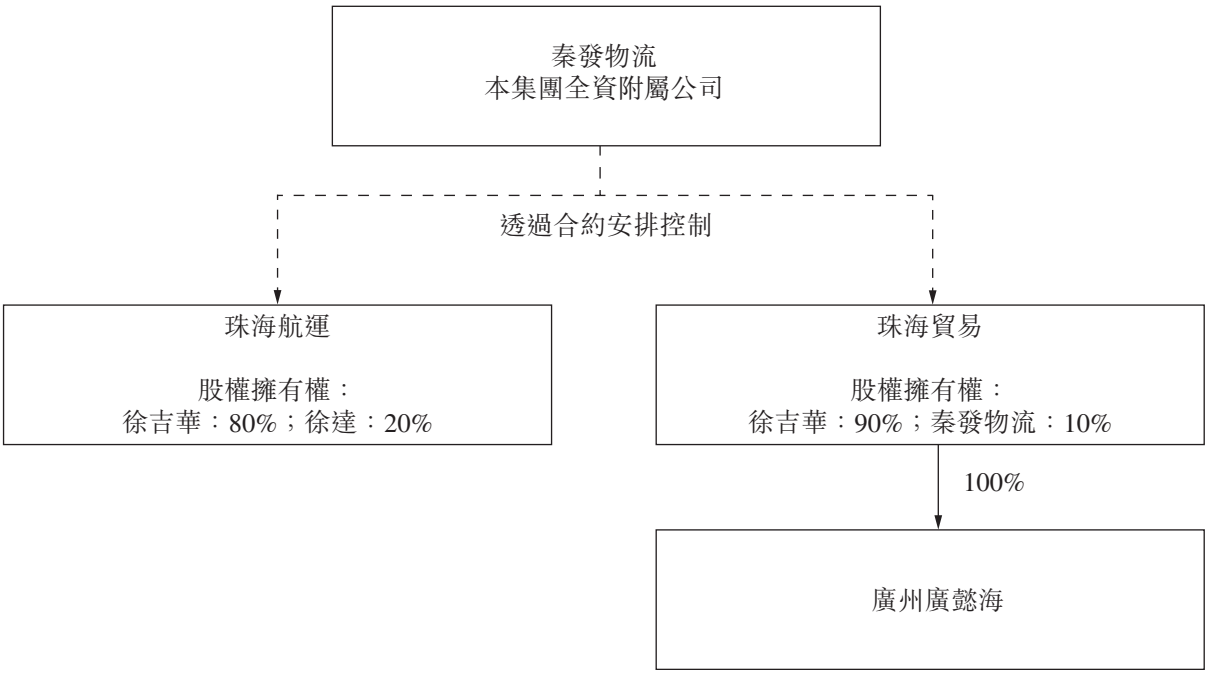
於終止合約安排後，本集團將不再透過珠海貿易對廣州廣懿海擁有間接控制權。由於廣州廣懿海主要持有支援本集團於廣州之總部及行政職能之汽車及其他資產，將其全部股權轉讓予本集團將使本集團能夠繼續利用廣州廣懿海作為當地行政支援平台。

物業租賃

就終止合約安排(其後珠海貿易不再為本集團之附屬公司)而言，珠海貿易與本公司之全資附屬公司廣州秦發訂立租賃協議，據此，珠海貿易同意將位於廣州之物業出租予廣州秦發。

於考慮租賃協議時，董事會已計及(其中包括)：(i)該等物業用作本集團其中國職能部門(包括法律及合規部門以及財務部門)之廣州辦公室；及(ii)繼續使用該等物業將避免對本集團業務營運造成干擾及產生搬遷成本。因此，董事會認為租用租賃物業將有助於本集團業務之持續營運。

緊接廣州廣懿海股權轉讓協議於二零二六年十一月二日完成前，廣州廣懿海由珠海貿易全資擁有，而本集團則透過合約安排控制珠海貿易及珠海航運。當時之相關股權及合約控制架構載列如下。



廣州廣懿海股權轉讓協議於二零二六年十一月二日訂立，早於終止協議於二零二六年十一月三日完成。於簽立廣州廣懿海股權轉讓協議後，訂約各方於同日進行廣州廣懿海之轉讓。因此，本集團之全資附屬公司秦發物流直接持有廣州廣懿海之全部股權，而珠海航運及珠海貿易不再為本集團之附屬公司。

各相關協議項下之估值方法及代價基準

(a) 估值師之資格

本公司已委聘中和邦盟評估有限公司(「**估值師**」)，一名獨立第三方估值師，對珠海航運及珠海貿易於二零二六年九月三十日(「**估值基準日**」)之全部已發行股本進行獨立估值。

就估值師而言，本次估值乃在估值師董事總經理鄭澤豪博士之監督下編製。鄭澤豪博士為香港測量師學會會員(產業測量)，為英國皇家統計學會、營運工程師學會及工廠工程師學會之資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會之會員。彼亦為國際會計師公會、公共會計師公會及英國財務會計師公會之資深會員，以及澳大利亞註冊管理會計師公會之資深會員兼委員會成員。彼於中國、香港、澳門、亞太地區及多個海外國家之不同地區及行業，就首次公開發售、財務報告、合併及收購、融資、續訂租約及出售等目的進行各類物業及業務估值方面擁有豐富經驗。

(b) 估值方法

估值師考慮了四種公認估值方法，即收益法、市場法、成本法及資產法。估值方法之選擇乃基於(其中包括)該等實體及其資產之性質、所得資料之數量及質素、相關市場交易是否可供使用、估值之目的及目標以及專業判斷。

估值師認為資產法為最合適之估值方法，原因為：(i)該方法按實體各項資產及負債之總和代表其整體價值之基準提供價值指標，所依據之假設為其營運資金項目、有形資產及無形資產之價值總和等於該業務企業之整體價值；(ii)鑒於珠海航運及珠海貿易之營運性質及規模(其主要作為物業控股實體運作，而非擁有獨立、穩定及可預測現金流量之經營業務)，收益法(例如貼現現金流量法)並不適合；及(iii)在缺乏涉及轉讓可比公司全部股權之充足近期市場交易之情況下，市場法亦不適用。

(c) 估值範圍、資料來源及已進行之工作

估值報告項下之估值範圍為珠海航運及珠海貿易於二零二六年九月三十日之資產及負債，乃基於珠海航運及珠海貿易根據國際財務報告準則編製之管理賬目。

估值報告項下估值範圍內之主要資產及負債包括：

1. 流動資產，包括銀行結餘及現金、其他應收款項及其他流動資產；

2. 非流動資產，包括固定資產淨值及無形資產；及

3. 流動負債，包括其他應付款項。

估值師已獲本公司高級管理人員提供有關珠海航運及珠海貿易之財務及營運資料。於編製估值報告時，估值師已進行之程序包括與高級管理人員面談、審閱所提供之財務及營運資料、評估估值假設、進行市場研究，以及根據公認估值程序及慣例編製估值。

(d) 賬面值、評估值及調整之明細

以下載列珠海航運及珠海貿易於估值基準日之資產及負債之賬面值及評估值明細：

	賬面值 *(人民幣元)*	**評估值** *(人民幣元)*
珠海航運		
固定資產淨值*(附註1)*	18,869	5,850
無形資產*(附註2)*	149,567	159,780
銀行結餘及現金	39,898	39,898
其他應收款項*(附註4)*	24,107,508	24,107,508
其他流動資產	115,043	115,043
資產總值	**24,430,885**	**24,428,079**
其他應付款項／負債總額	**23,822**	**23,822**
資產淨值	**24,407,063**	**24,404,257**

	賬面值 *(人民幣元)*	評估值 *(人民幣元)*
珠海貿易		
物業*(附註3)*	2,227,372	31,300,000
設備	38,793	37,750
其他應收款項*(附註4)*	79,763,381	79,763,381
銀行結餘及現金	196,345	196,345
資產總值	**82,225,891**	**111,297,476**
應付税款	10,467,992	10,467,992
其他應付款項	2,909,480	2,909,480
負債總額	**13,377,472**	**13,377,472**
資產淨值	**68,848,419**	**97,920,004**

附註：

1. 珠海航運之固定資產淨值主要為該公司之電腦及資訊科技設備。其賬面值與評估值之差異主要源於本公司之折舊政策及估值師所採用之估值方法。該等固定資產於二零一四年二月至二零二零年十一月期間購入，原收購成本合計約人民幣512,802元，並按歷史成本減累計折舊入賬。於估值基準日，累計折舊約為人民幣493,933元，因而得出賬面淨值約人民幣18,869元。相比之下，估值師以市值為基準採用成本法，評定其市值為人民幣5,850元。

2. 珠海航運之無形資產主要為該公司之企業資源規劃(ERP)軟件。其賬面值與評估值之差異主要源於本公司之攤銷政策及估值師所採用之估值方法。該無形資產於二零一八年二月購入，原收購成本約人民幣687,300元，並按歷史成本減累計攤銷入賬。於估值基準日，累計攤銷約為人民幣537,733元，因而得出賬面淨值約人民幣149,567元。相比之下，估值師採用成本法，評定其市值為人民幣159,780元。

3. 賬面值與評估值之重大差異主要源於本公司之折舊政策及估值師就珠海貿易位於廣州保利國際廣場之物業(「**該物業**」)所採用之估值方法。該物業於二零零七年四月購入，原收購成本約人民幣28,637,595元，並按歷史成本減累計折舊入賬。於估值基準日，累計折舊約為人民幣26,410,223元，因而得出賬面淨值約人民幣2,227,372元。相比之下，估值師以市值為基準採用比較法，評定該物業之市值為人民幣31,300,000元。估值乃參考保利國際廣場內五個辦公室單位可比個

案。經就樓層、面積及其他實物特徵之差異作出調整後，估值師採用平均經調整單價每平方米人民幣17,800元。將該單價應用於該物業之總建築面積1,758.35平方米後，得出評估值約人民幣31,300,000元(經四捨五入)。

4. 珠海航運及珠海貿易之其他應收款項主要指應收秦發物流款項。應收秦發物流款項主要源自過往集團內部資金安排。於營運過程中，珠海航運及珠海貿易各自從其業務活動產生並累積現金。其自身營運所需以外之資金不時墊付予集團內公司，以在本集團內部調配，滿足本集團之資金需求。該等墊款產生尚未收回之應收集團內公司款項。

5. 就珠海航運及珠海貿易之其他資產及負債(包括銀行結餘及現金、其他應收款項、其他流動資產及流動負債)而言，管理層確認其賬面值合理接近其市值。因此，並無對該等項目作出估值調整。

(e) 收購廣州廣懿海股權之代價釐定基準

代價人民幣5百萬元乃參考廣州廣懿海於二零二六年九月三十日之未經審核資產淨值釐定，該資產淨值為人民幣5百萬元，並與其已繳足註冊資本人民幣5百萬元相符。

由於該股權轉讓構成本集團內部重組之一部分，代價乃直接參考其賬面資產淨值釐定，並無任何溢價或折讓。

廣州廣懿海持有相對簡單之資產，例如現金、與本集團之公司間應收及應付款項，以及用於營運之少量動產。其並無進行產生收益之活躍業務營運，亦無對本集團作出任何直接溢利貢獻。鑒於其資產組合簡單，市場法項下並無可使用之有意義市場可比個案。

貼現現金流量法倚賴源自活躍業務營運之可預測未來現金流量。由於廣州廣懿海並不產生獨立業務收益或經營盈利，為定價目的預測未來現金流量將不切實際及不恰當。

因此，董事認為參考廣州廣懿海於二零二六年九月三十日之資產淨值釐定代價屬適當。該代價並非基於任何正式獨立估值報告釐定，因此有關獨立估值之指引信項下之額外披露規定不適用於此項內部交易。

有關租賃協議之進一步資料

租賃物業位於廣州海珠區琶洲大道東1號保利國際廣場2201至2208室，總建築面積約1,758.35平方米。

估值師已審視保利國際廣場內辦公室單位之三宗可資比較租務成交。經就樓層、面積及景觀等變數作出適當向下調整後，該等可資比較個案之經調整單位租金分別為每平方米／月人民幣98元、人民幣108元及人民幣95元，得出平均經調整單位租金為每平方米／月人民幣100元。此外，根據權威第三方市場研究數據，琶洲分市場甲級寫字樓之現行平均市場租金為每平方米／月人民幣101.9元。

經考慮上述因素後，租賃協議項下之單位租金(即約每平方米／月人民幣100元)與估值師之經調整可比基準(每平方米／月人民幣100元)一致，並略低於琶洲分市場之整體現行市場平均租金(每平方米／月人民幣101.9元)。

董事(包括獨立非執行董事)經審閱及考慮估值報告之基準後，認為終止協議及租賃協議之條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

承董事會命
中國秦發集團有限公司
主席
徐達

中國香港，二零二六年十一月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事徐達先生、白韜先生、翟依峰先生及鄧冰晶女士；以及獨立非執行董事沙振權教授、何嘉耀先生及龍玉峰先生。