

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不擬及不構成收購、購買或認購本公司或要約人的任何證券的邀請或要約或該等邀請或要約的一部分，或於任何司法權區招攬任何表決或批准，亦不得在與適用法律相抵觸的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓本公司證券。

若構成違反任何司法權區的適用法律或規例，則本公告所載全部或部分資料不得於、向或從該司法權區發佈、刊發或分發。



**GREAT RIVER SMARTER LOGISTICS  
(HONG KONG) LIMITED**  
(宏川智慧物流(香港)有限公司)  
(於香港註冊成立之有限公司)

**Dragon Crown Group Holdings Limited**  
龍翔集團控股有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：935)

## 聯合公告

- (1) 中國國際金融香港證券有限公司代表要約人提出  
附先決條件的自願全面現金要約以收購本公司全部已發行股份  
及  
(2) 建議撤回上市地位

於深圳證券交易所刊發之公告

要約人財務顧問



本公司財務顧問

**CMBI 招銀国际**

## 緒言

茲提述要約人與本公司於2021年10月8日聯合刊發有關中國國際金融香港證券有限公司代表要約人提出附先決條件的自願全面現金要約以收購本公司全部已發行股份的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所使用詞彙具有該公告所界定的相同涵義。

要約人為要約人母公司(一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002930.SZ))的一間附屬公司。根據《重大資產重組管理辦法》，要約將構成要約人母公司的**一項重大資產重組**。

為符合《重大資產重組管理辦法》及其他有關要約人母公司**重大資產重組**的中國規則及法規，要約人母公司於2022年1月20日在深圳證券交易所刊發：**(i)**一份由深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司就要約人母公司**重大資產重組**出具的估值分析報告(「鵬信意見」)；**(ii)**一份**重大資產重組報告**(「**重大資產重組報告**」)；**(iii)**以中國會計準則編製本公司截至2019年及2020年12月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止九個月的已審財務報表，包括由要約人母公司委聘的中國執業核數師的無保留意見(「**已審財務報表**」)；及**(iv)**根據上述中國規則及法規有關要約人母公司**重大資產重組**的其他相關資料(「**其他資料**」)。

鵬信意見全文、**重大資產重組報告**及其他資料中含有收購守則影響之重要資料的相關部分摘錄以及已審財務報表全文分別作為附錄一、二及三附於本公告。鵬信意見、**重大資產重組報告**、已審財務報表以及其他資料原文全文已刊發於深圳證券交易所網站([www.szse.cn](http://www.szse.cn))。

股東及潛在投資者務請注意，本公告隨附的鵬信意見及已審財務報表載有根據中國會計準則編製的本公司財務資料，並為遵守《重大資產重組管理辦法》，於深圳證券交易所公佈及刊發與**重大資產重組**相關的資料。為使香港股東及潛在投資者更清楚了解有關資料，下一份向股東發出的文件(即綜合文件)將載入以下盡快根據收購守則編製的資料：

- 本公司將編製**(i)**截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，相關年度本公司年報中根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的本公司經審核賬目與根據中國會計準則編製的已審財務報表的若干主要財務資料(包括總資產、總負債、收入及淨利潤)(「**主要財務資料**」)對賬表；及**(ii)**截至2021年9月30日止九個月，期內本公司根據香港財務報告準則編製的本公司未經審核管理賬目(「**未經審核管理賬目**」)與根據中國會計準則編製的已審財務報表的主要財務資料對賬表(「**對賬資料**」)。

- 本公司未經審核管理賬目中截至2021年9月30日止九個月的未經審核純利將構成收購守則規則10項下的盈利預測，並將由會計師(就其編製基礎)及獨立財務顧問根據收購守則規則10.4於綜合文件內作出呈報。

股東及潛在投資者務請參考要約人及／或本公司於聯交所網站刊發的公告及其他文件，以了解有關要約的資訊。

警告：在作出要約前，必須於經延長先決條件最後期限前滿足先決條件。因此，要約之作出僅屬可能進行的事項，及不一定會作出。

要約能否完成取決於條件能否獲達成或獲豁免(如適用)。本公告的刊發在任何方面均並非暗示要約將會完成。

股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問的意見。

代表董事會  
**Great River Smarter Logistics  
(Hong Kong) Limited**  
(宏川智慧物流(香港)有限公司)  
董事  
黃韻濤

代表董事會  
**Dragon Crown Group Holdings Limited**  
龍翔集團控股有限公司  
主席兼行政總裁  
吳惠民

香港，2022年1月20日

於本公告日期，要約人的唯一董事為黃韻濤先生。

要約人的唯一董事就本公告所載資料(任何與本集團有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本公告內所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告內所作任何聲明有誤導成分。

於本公告日期，要約人母公司的董事為林海川先生、林南通先生、黃韻濤先生、甘毅先生、邱曉華先生、王開田先生及郭磊明先生。

要約人母公司的董事就本公告所載資料(任何與本集團有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告內所作任何聲明有誤導成分。

於本公告日期，董事會由執行董事吳惠民先生、莊日青先生及陳芸鳴女士以及獨立非執行董事馮建平先生、侯曉明先生及劉錫源先生組成。

董事就本公告所載資料(任何與要約人及要約人一致行動人士有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告內所表達的意見(要約人董事及要約人母公司董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公告並無遺漏任何其他事實，致使本公告內所作任何聲明有誤導成分。

附錄一

鵬信意見

宏川智慧物流(香港)有限公司

擬全面要約收購龍翔集團控股有限公司全部股份

所涉及的要約收購價

# 估值分析報告

鵬信諮詢字[2021]919號

(共1冊，第1冊)

估值分析報告基準日：2021年9月30日

估值分析報告日：2022年1月10日



深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司  
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中國廣東省深圳市福田區福中路29號(彩田路口)福景大廈中座十四樓  
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

電話(Tel)：+86755-8240 6288

直線(Dir)：+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

傳真(Fax)：+86755-8242 0222

郵政編碼(Postcode): 518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)

# 估值分析報告目錄

聲明	7
估值分析報告有關釋義	8
估值分析報告正文	10
一、 報告背景	10
二、 要約人具體交易結構	10
三、 委託人及其他估值分析報告使用人	11
四、 報告目的	13
五、 標的公司基本情況	13
六、 價值類型	16
七、 報告基準日	16
八、 估值分析程序實施過程和情況	17
九、 估值分析思路及方法	19
十、 估值分析假設	27
十一、 報告結論	30
十二、 估值分析報告使用限制說明	30

## 聲明

- 一、本報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本報告載明的使用範圍使用本報告；本報告使用人違反前述規定使用本報告的，本公司不承擔責任。
- 二、本報告使用人限於且僅限於委託人使用；除此之外，其他任何機構和個人均不得成為本報告的使用人。
- 三、本報告使用人應當正確理解本報告之結論。本報告僅就相關要約收購價是否公允、合理發表意見，報告結論不能等同於標的公司可實現價格，報告結論不應當被認為是對標的公司可實現價格的保證。
- 四、就本報告中所涉及的估值分析信息、標的公司的經營數據和信息、財務報告和資料及其他重要資料，不構成對其真實性、準確性、完整性、合法性或有效性的任何保證。
- 五、本報告未對標的公司及其子公司、分支機構的業務、運營、財務狀況進行全面分析，亦未對標的公司未來財務、業務或其他方面的發展前景發表任何意見。
- 六、本公司與本報告中的標的公司沒有現存或者預期的利益關係，與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 七、編製本報告的專業人員已經對標的公司進行了必要的盡職調查，對已經發現的問題進行了如實披露。
- 八、本公司出具的估值分析報告中的分析、判斷和結果受本報告中假設和限制條件的限制，本報告使用人應當充分考慮本報告中載明的假設、限制條件及其對報告結論的影響。
- 九、未經本公司書面同意，本報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定和諮詢評估委託合同另有約定的除外。

## 估值分析報告有關釋義

鵬信諮詢字[2021]919號

謹提請本報告之使用者和閱讀者注意：以下釋義僅針對本報告即《估值分析報告》有關詞條之簡稱或說明或解釋。

委託人、「太倉陽鴻」	指：	太倉陽鴻石化有限公司
「宏川智慧」、上市公司	指：	廣東宏川智慧物流股份有限公司
要約人、「宏川香港」	指：	宏川智慧物流(香港)有限公司
「力潤」	指：	力潤有限公司(Lirun Limited)
「港順」	指：	港順投資有限公司(Sure Port Investments Limited)
「龍翔集團」、標的公司	指：	龍翔集團控股有限公司
「蘇州宏川」	指：	蘇州市宏川智慧物流發展有限公司
「金聯川」	指：	東莞市金聯川創新產業投資合夥企業(有限合夥)
「東莞金控」	指：	東莞金控股權投資基金管理有限公司
「莞企二號」	指：	東莞市上市莞企二號發展投資合夥企業(有限合夥)
報告基準日	指：	2021年9月30日。
財政部	指：	中華人民共和國財政部。
香港證監會	指：	香港證券及期貨事務監察委員會。
深交所	指：	深圳證券交易所。



香港聯交所	指：	香港聯合交易所有限公司。
同花順iFind	指：	浙江核新同花順網絡信息股份有限公司提供的iFinD資訊金融終端和經濟／金融數據或資訊。
萬德Wind	指：	萬得信息技術股份有限公司提供的Wind資訊金融終端和經濟／金融數據或資訊。
估值人員、我們	指：	執行本次估值分析業務的相關工作人員的統稱。
本公司	指：	深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司。
港元	指：	港幣(特別註明除外)。
N.M.	指：	不適用。

# 宏川智慧物流(香港)有限公司

## 擬全面要約收購龍翔集團控股有限公司全部股份

### 所涉及的要約收購價

### 估值分析報告正文

鵬信諮詢字[2021]919號

太倉陽鴻石化有限公司：

深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司接受 貴公司的委託，根據法律和行政法規，採用市場法，按照必要的估值分析程序，分析「宏川香港」本次擬收購「龍翔集團」全部股權的要約收購價是否公允、合理以及是否存在損害公司及股東利益的情形。現將估值分析情況報告如下：

#### 一、報告背景

上市公司廣東宏川智慧物流股份有限公司(「宏川智慧」)間接控股的境外子公司宏川智慧物流(香港)有限公司(「宏川香港」)作為本次交易的要約人，擬在先決條件(詳細內容見002930.SZ「宏川智慧」於2021年10月9日發佈的《宏川智慧：關於下屬公司擬全面要約收購龍翔集團控股有限公司全部股份的公告》文件)獲得滿足的情況下，由中國國際金融香港證券有限公司代表其向標的公司(「龍翔集團」)全體股東發起自願性全面要約，以現金方式收購標的公司全部股份(合計1,220,628,000股)。

為此，本公司接受「太倉陽鴻」的委託，組織專業估值人員就可獲取的公開市場信息及財務報表，基於一定假設條件下，對「宏川香港」給予「龍翔集團」股東之要約收購價進行了估算分析，並形成本報告。

#### 二、要約人具體交易結構

「宏川智慧」全資持有「太倉陽鴻」。

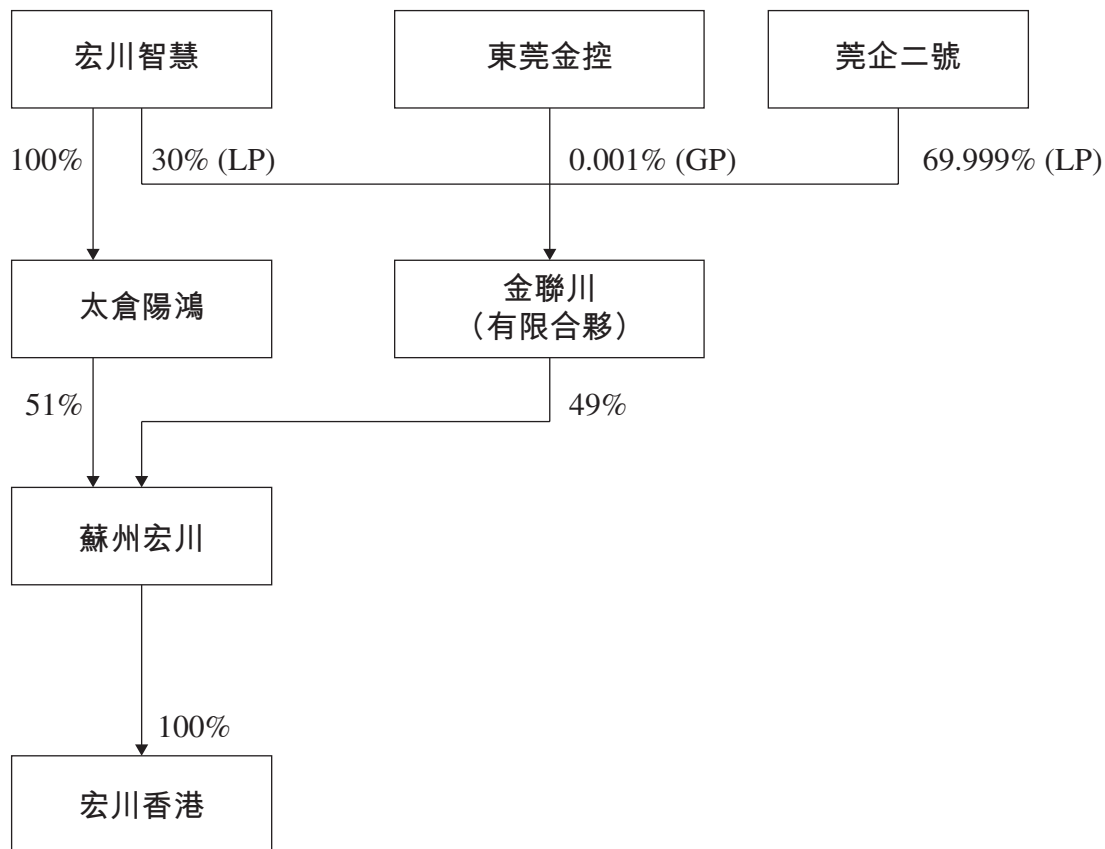
蘇州市宏川智慧物流發展有限公司(以下簡稱「蘇州宏川」)，為「太倉陽鴻」控股子公司，其中「太倉陽鴻」持股51%，東莞市金聯川創新產業投資合夥企業(有限合夥)持股49%，以下簡稱「金聯川」)下設全資子公司「宏川香港」。

「金聯川」是「宏川智慧」、東莞金控股權投資基金管理有限公司和東莞市上市莞企二號發展投資合夥企業(有限合夥)於境內設立的有限合夥企業，「東莞金控」擔任普通合夥人，「莞企二號」和「宏川智慧」作為有限合夥人，其中「東莞金控」、「莞企二號」、「宏川智慧」分別持有「金聯川」0.001%、69.999%及30%的份額。

「東莞金控」由東莞市人民政府國有資產監督管理委員會間接全資擁有。

「宏川香港」系本次交易的要約發起人。

要約人具體交易結構如下圖所示。



### 三、委託人及其他估值分析報告使用人

#### (一) 委託人概況

委託人簡明工商信息如下：

公司名稱	太倉陽鴻石化有限公司(「太倉陽鴻」)
法定代表人	黃韻濤

註冊資本	30,060.660900萬人民幣
公司註冊地址	太倉市浮橋鎮瀏家港石化路1號
辦公地址	太倉市浮橋鎮瀏家港石化路1號
統一社會信用代碼	91320585773787140T
成立日期	2005年5月30日
企業類型	有限責任公司(自然人投資或控股的法人獨資)
經營範圍	石化碼頭的經營，液體石油化工產品(甲苯、甲醇、二甲苯、乙二醇、汽油、柴油、燃料油、基礎油、煤油、石油原油、石油餾出物、未另列明的(包括抽餘油、石腦油等))的裝卸、存儲；碼頭及其他港口設施服務，在港區內提供貨物裝卸、倉儲服務；港口設施、設備的租賃服務(以上涉外許可證經營的憑許可證經營)；石化碼頭的建設、石化行業諮詢業務；自營和代理各類商品及技術的進出口業務(國家限定企業經營或禁止進出口的商品和技術除外)。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)一般項目：物業管理(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。
經營期限	—

## (二) 諮詢評估委託合同中約定的其他估值分析報告使用人

根據委託人與本公司訂立的《諮詢評估委託合同》，估值分析報告限於且僅限於「太倉陽鴻」和國家相關法律法規明確規定的其他估值分析報告使用人。

## 四、報告目的

2021年10月9日，「宏川智慧」董事會審議通過了本次交易的具體方案及相關事宜、本次交易涉及的相關交易文件及信息披露文件。擬由「太倉陽鴻」作為委託人，委託獨立第三方分析本次交易所涉及的要約收購價是否公允、合理以及是否存在損害公司及股東利益的情形。

本報告僅為「太倉陽鴻」和國家相關法律法規明確規定的其他估值分析報告使用人提供參考，本報告不構成對任何第三方的建議、推薦或補償。

## 五、標的公司基本情況

### (一)「龍翔集團」簡明工商信息

公司名稱	龍翔集團控股有限公司
英文名稱	Dragon Crown Group Holdings Limited
證券代碼	0935.HK
實際控制人	吳惠民
公司註冊地址	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
辦公地址	香港港灣道1號會展廣場辦公大樓18樓3室
ISIN	KYG290281008
有限公司成立日期	2010年7月16日
上市日期	2011年6月10日
證券類型	港股
主營業務	液體化學品碼頭儲存及處理業務。
經營期限	—

## (二) 「龍翔集團」於報告基準日的股權結構

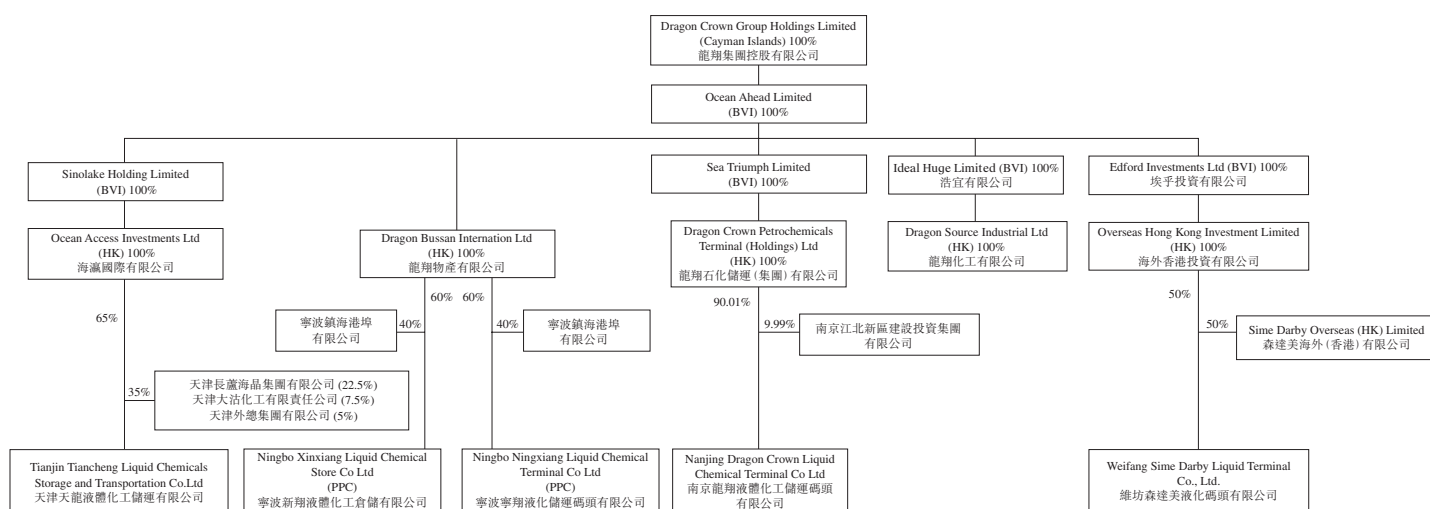
截至估值分析報告出具日，根據公開信息顯示，「龍翔集團」主要股東包括：

序號	股東	持股數(股)	持股比例(%)
1	「力潤」	751,488,000	61.57%
2	吳惠民	125,354,000	10.27%
3	吳丹青	117,040,000	9.59%
4	莊日青	16,712,000	1.37%
5	「港順」	16,500,000	1.35%
合計		<u>1,027,094,000</u>	<u>84.14%</u>

標的公司直接控股股東為「力潤」，持有標的公司約61.57%的股份。吳惠民通過全資持有「力潤」，間接持有標的公司約61.57%股份；通過全資持有「港順」，間接持有標的公司約1.35%的股份；吳惠民同時直接持有標的公司約10.27%的股份。吳惠民為標的公司實際控制人，間接控股股東，直接與間接合計持有標的公司約73.19%的股份。

## (三) 「龍翔集團」控股及參股公司情況

截至報告基準日，「龍翔集團」對外投資公司如下圖所示：



「龍翔集團」主要對外投資公司簡要情況如下表所示：

序號	公司名稱	級次	設立時間	登記資本	持股比例	子公司類型
1	南京龍翔液體化工儲運碼頭有限公司	四級	2004年4月26日	5,225.482萬美元	90.01%	控股
2	寧波新翔液體化工倉儲有限公司	四級	2003年12月29日	700萬人民幣元	60%	合營公司
3	寧波寧翔液化儲運碼頭有限公司	四級	1993年10月20日	1,225萬人民幣元	60%	合營公司
4	濰坊森達美液體化工碼頭有限公司	四級	2013年6月28日	54,000萬人民幣元	50%	合營公司
5	天津天龍液體化工儲運有限公司	四級	1993年8月28日	300萬美元	65%	合營公司， (正在辦理清算)

#### (四) 「龍翔集團」主要產品及服務

「龍翔集團」是中國前領的儲存及處理液體石化品綜合服務商之一。標的公司主要通過位於南京、寧波及濰坊的子公司建造及經營碼頭設施，營運南京碼頭、寧波碼頭及濰坊碼頭。

## 六、價值類型

本估值分析報告所涉及的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，對標的公司在報告基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

本公司提請估值分析報告的使用者注意：同一資產在不同市場的價值可能存在差異，本次價值諮詢基於可觀察或分析的市場條件和市場環境狀況。

## 七、報告基準日

本次報告基準日是2021年9月30日。

上述報告基準日與 貴公司和本公司共同訂立的《諮詢評估委託合同》中約定的報告基準日一致。



## 八、估值分析程序實施過程和情況

### (一) 明確諮詢評估業務基本事項

通過向委託人瞭解總體方案，明確委託人和其他估值分析報告使用人、報告目的、價值類型、報告基準日、估值分析報告使用範圍、估值分析報告提交時間及方式等諮詢評估業務基本事項。

### (二) 訂立諮詢評估委託合同

根據瞭解的諮詢評估業務基本情況，本公司對自身專業勝任能力、獨立性和業務風險進行綜合分析和評價，最終決定與委託人訂立諮詢評估委託合同。

### (三) 編製諮詢評估計劃

根據項目的具體情況，由項目負責人編製諮詢評估計劃，對估值分析項目的具體實施程序、時間要求、人員分工做出安排，並將諮詢評估計劃報經本公司相關人員審核批准。

### (四) 盡職調查

根據批准的評估作業計劃，估值人員對標的公司進行線上調查工作，主要包括獲取標的公司根據企業會計準則編製的資產負債表及相關財務指標；調查瞭解影響標的公司經營的宏觀、區域經濟因素和標的公司所在行業現狀與發展前景以及標的公司的業務情況與財務情況等；與標的公司管理層就企業之業務介紹、財務報表、對應的可比公司案例等情況進行瞭解。

## (五) 收集整理估值分析資料

在盡職調查的基礎上，根據估值分析工作的需要，估值人員收集與本次估值分析相關的各種資料與信息，包括標的公司的財務資料、企業簡介、相關資產的市場交易信息、行業信息、相關市場數據等。

## (六) 評定估算形成報告結論

根據盡職調查情況和所收集的估值資料，結合標的公司的實際狀況和特點，選擇相應的估值分析方法，對本次交易的要約收購價之合理性進行評定分析，在此基礎上形成報告結論。

## (七) 編製出具估值分析報告

項目負責人在以上工作的基礎上編製估值分析報告，經本公司內部審核通過後，出具估值分析報告並提交給委託人。

## 九、估值分析思路及方法

### (一) 估值分析方法

本次估值分析採用市場法。

### (二) 估值分析方法的選擇理由

企業價值的估值方法主要有市場法、收益法和資產基礎法。

本報告所述市場法，是指以要約收購價估算得出的標的公司估值與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，以分析本次交易要約收購價是否公允合理的方法。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

收益法是指將標的公司預期收益資本化或者折現，以分析本次交易要約收購價是否公允合理的方法。收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。

資產基礎法是指以標的公司報告基準日的資產負債表為基礎，合理估算企業表內及表外各項資產、負債價值，以分析要約收購價是否公允合理的方法。

本次估值分析選用的價值類型為市場價值。作為分析要約收購價公允性和合理性的手段，市場法無疑是估值分析的首選方法。

市場法應用中，由於所選可比公司指標數據的公開性，使得市場法具有較好的操作性。其使用的基本條件是：需要有一個較為活躍的資本、金融市場；可比公司及標的公司可資比較的指標、參數等資料可以充分獲取。

根據上述分析，結合本次標的公司的實際情況、價值類型和估值人員所收集的資料，確定採用市場法進行估值分析。

### (三) 上市公司比較法

上市公司比較法，是指以要約收購價估算得出的標的公司價值，與具有相似業務的上市公司估值作出比較，據此判斷交易價格是否公允合理。

考慮到海港與服務行業資產規模體量一般較大，運營期內存在較高的長期資產折舊、攤銷金額，同時不同公司的資本結構存在差異，上述因素均會對公司淨利潤水平產生一定影響；而EBITDA(息稅折舊攤銷前利潤)可更加充分的反映海港與服務運營期內的運營績效及可用於未來業務經營及建設的資源流入情況，同時受資本結構影響較小，因此在上市公司比較法項下，本次諮詢採用EV/EBITDA指標進行估值分析。同時考慮到「龍翔集團」的資產、資源情況及運營績效是其價值的重要影響因素，因此同步採用市盈率作為估值分析指標，進行可比公司比較法估值分析。

由於港股海港與服務類上市公司較少，同時本次交易的標的公司「龍翔集團」涉及港股、A股兩地上市，估值分析需要兼顧兩地資本市場情況。平衡考量買方及賣方市場對於同行業公司的估值水平，且「龍翔集團」通過下屬合營公司而開展的液體化學品碼頭儲存及處理經營性業務位於國內，因此可比公司選擇港股或A股上市的、主營業務為國內海港與服務業務且海港與服務相關業務收入佔總收入比例較高的公司。

基於上述標準，選擇的可比公司截至2021年9月30日的EV/EBITDA及P/E指標如下表所示：

序號	證券代碼	證券簡稱	EV/EBITDA	PE
1	2880.HK/601880.SH	遼港股份	16.24	51.23
2	6198.HK/601298.SH	青島港	6.23	11.08
3	3369.HK/601326.SH	秦港股份	7.38	16.94
4	3382.HK	天津港發展	6.54	7.50
5	600794.SH	保稅科技	8.92	18.69
6	002492.SZ	恆基達鑫	12.70	24.15
7	002040.SZ	南京港	9.99	23.21
8	600717.SH	天津港	7.36	17.76
9	601018.SH	寧波港	9.75	18.36
10	600190.SH	錦州港	9.96	28.76
11	002930.SZ	宏川智慧	18.00	33.84
	最小值		<b>6.23</b>	<b>7.50</b>
	1/4分位數		<b>7.37</b>	<b>17.35</b>
	中位數		<b>9.75</b>	<b>18.69</b>
	3/4分位數		<b>11.35</b>	<b>26.46</b>
	最大值		<b>18.00</b>	<b>51.23</b>
	平均值		<b>10.28</b>	<b>22.87</b>

註1：數據來源Wind資訊

註2：可比公司企業價值(EV)=市值－貨幣資金+付息債務+優先股+少數股東權益；其中市值取截至2021年9月30日，對於一家多地上市公司，區分不同類型的股份價格和股份數量分別計算類別市值，然後加總；財務數據截至2021年9月30日。可比公司天津港發展取最新財務數據截至2021年6月30日。

註3：市值為截至2021年9月30日(含9月30日)前三十個交易日平均數據。

註4：可比公司EBITDA取評估基準日前一年底，即2020年12月31日的財務數據。

本次交易對「龍翔集團」的要約收購價為每股1.28港元，假設要約獲全數接納，本次交易的總對價為港幣156,240.38萬元；按照2021年10月8日國家外管局公佈的港元兌人民幣匯率中間價1港元=0.82981元人民幣計算，換算人民幣為129,649.83萬元。

根據經審計的「龍翔集團」的審計報表，考慮截至2021年9月30日的「龍翔集團」付息債務、貨幣資金、少數股東權益及優先股，「龍翔集團」在本次要約收購下的企業價值為人民幣125,785.24萬元。

根據經審計的「龍翔集團」的審計報表，「龍翔集團」2020年實現的利潤總額為11,014.46萬元，其他收益為178.02萬元，利息支出為530.10萬元，折舊攤銷為4,592.61萬元，經調整後EBITDA為15,959.15萬元，歸屬於母公司的持續經營業務淨利潤為7,497.06萬元。因此本次交易的EV/EBITDA為7.88倍，P/E為17.29倍，相關指標如下表所示：

<b>EBITDA (萬元)</b>	<b>歸屬於母公司的持續 經營業務淨利潤 (萬元)</b>	<b>EV/EBITDA</b>	<b>P/E</b>
15,959.15	7,497.06	7.88	17.29

如前表所示，基於穩健性的考慮，選擇最小值與平均值作為可比公司EV/EBITDA及市盈率的參考區間，可比公司的EV/EBITDA範圍介於6.23倍至10.28倍之間，中位數約為9.75倍，要約收購價所隱含的EV/EBITDA約為7.88倍，屬於可比公司EV/EBITDA範圍內且低於可比公司的平均數和中位數。可比公司的市盈率範圍介於7.50倍至22.87倍之間，中位數約為18.69倍，要約收購價所隱含的市盈率約為17.29倍，屬於可比公司市盈率範圍內且低於可比公司的平均數和中位數。本次交易隱含的EV/EBITDA及市盈率與可比公司估值水平相比，處於合理區間。

#### (四) 交易案例比較法

本報告所述交易案例比較法，指以要約收購價推算出其所隱含的標的公司價值，與具有相似業務的市場併購交易標的估值作出比較，據此判斷交易價格是否公允合理。

鑒於海港與服務經營類上市公司併購交易相對較少，且海港與服務經營類港股上市公司併購交易更少，本次交易的標的公司「龍翔集團」涉及港股、A股兩地上市，估值分析需要兼顧兩地資本市場情況、平衡考量買方及賣方市場對於同行業公司的估值水平，本次估值分析可比交易案例的選取標準為：

- (1) A股或港股或可取得公開併購數據的非上市公司在2015年以來公告關於併購海港與服務運營類公司的併購交易；
- (2) 交易標的主營業務為中國內地液體化學品碼頭儲存、運輸及處理相似業務，且交易標的在交易公告前一年度已實現盈利；
- (3) 由於難以完整取得可比交易中收購標的資產負債中關於折舊攤銷指標，準確計算EBITDA存在難度；考慮到EV/EBITDA可同時反映企業的資產資源情況及資產資源的運營績效情況，同時考慮到「龍翔集團」的收益及運營績效是其價值的重要影響因素，因此另外考慮採用EBIT(息稅前利潤)作為替代性的估值分析指標，進行交易案例比較法估值分析。

收集可比交易案例的市盈率情況如下表所示：

最新披露日期	交易買方	交易標的	標的100%股權 交易對價 (本幣/萬元)	標的淨利潤 (本幣/萬元)	EV/EBIT	交易PE
2020/4/7	宏川智慧 (002930.SZ)	江蘇長江石油化工 有限公司	82,240.13	1,303.13	N.M.	63.11
2020/2/19	宏川智慧 (002930.SZ)	常熟宏川石化倉儲 有限公司	16,208.00	989.10	19.07	16.39
	宏川智慧 (002930.SZ)	常州宏川石化倉儲 有限公司	43,400.11	2,731.03	15.69	15.89
2019/12/5	東莞三江港口儲罐 有限公司	中山市嘉信化工倉儲 物流有限公司	30,000.00	1,663.33	13.80	18.04
2019/4/18	密爾克衛603713.SH	上海振義企業發展有限 公司	14,520.00	854.34	N.M.	17.00
2018/1/19	眾誠能源(2337.HK)	吉林省捷利物流有限公司	1,525.05	209.10	3.37	7.29
2016/8/25	大連港投資控股集團 有限公司	錦州港(600190. SH,900952.SH)	1,159,713.94	12,906.58	45.10	89.85
2016/8/25	寧波舟山港(601018.SH)	寧波舟山港舟山港務有限 公司	354,424.74	18,523.62	24.10	19.13
2015/3/20	嘉化能源600273.SH	浙江乍浦美福碼頭倉儲 有限公司	70,000.00	1,268.02	35.89	55.20
		最小值			<b>3.37</b>	<b>7.29</b>
		1/4分位數			<b>14.75</b>	<b>16.39</b>
		中位值			<b>19.07</b>	<b>18.04</b>
		3/4分位數			<b>30.00</b>	<b>55.20</b>
		最大值			<b>45.10</b>	<b>89.85</b>
		平均值			<b>22.43</b>	<b>33.54</b>

註：數據來源為相關上市公司公告



根據經審計的「龍翔集團」的審計報表，「龍翔集團」2020年實現的利潤總額為11,014.46萬元，其他收益為178.02萬元，利息支出為530.10萬元，經調整後EBIT為11,366.54萬元，歸屬於母公司的持續經營業務淨利潤為7,497.06萬元。因此本次交易的EV/EBIT為11.07倍，P/E為17.29倍。

如前表所示，基於穩健性的考慮，選擇最小值與平均值作為可比交易案例EV/EBIT及市盈率的參考區間，可比交易案例的EV/EBIT範圍介於3.37倍至22.43倍之間，中位值約為19.07倍，要約收購價所隱含的EV/EBIT約為11.07倍，屬於可比交易案例EV/EBIT範圍內且低於平均數及中位數。可比交易案例的市盈率範圍介於7.29倍至33.54倍之間，中位數約為18.04倍，要約收購價所隱含的市盈率約為17.29倍，屬於可比交易案例市盈率範圍內且低於平均數及中位數。本次交易隱含的EV/EBIT及市盈率與可比交易案例估值水平相比，處於合理區間。

#### (五) 香港上市公司私有化溢價情況

本次交易為要約收購，可比公司估值倍數未能充分反映標的公司控股權的價值，故對本次交易「龍翔集團」每股價格進行股權溢價分析。

結合市場估值研究及實踐，本次估值分析同時參考港股市場2021年以來完成的私有化的案例進行股權溢價分析。

港股市場2021年以來完成的私有化案例共15例。其中香港建設(控股)[0190.HK]要約價較公告前1個交易日收盤價溢價率為120.39%，要約價較公告前30個交易日平均收盤價溢價率為119.78%，對比於其它私有化案例異常過高，基於穩健性的考慮，將其剔除；其餘14例私有化價格較停牌前1交易日的均價、前30交易日的均價溢價情況如下：

公告日期	退市公司	股票代碼	要約價較公告前 1個交易日收盤 價溢價率	要約價較公告前 30個交易日 平均收盤價溢價率
2021/1/13	中國機械工程	1829.HK	45.10%	118.93%
2021/1/18	川河集團	0281.HK	12.07%	26.34%
2021/1/21	保利達資產	0208.HK	61.29%	72.55%
2021/1/21	開元酒店	1158.HK	24.66%	20.76%
2021/1/22	珠海控股投資	0908.HK	37.84%	52.39%
2021/2/5	蒼南儀表	1743.HK	10.89%	12.01%
2021/2/25	藍光嘉寶服務	2606.HK	31.08%	37.99%
2021/2/28	協眾國際控股	3663.HK	17.65%	25.00%
2021/5/19	創興銀行	1111.HK	51.16%	107.38%
2021/6/25	榮威國際	3358.HK	26.96%	46.98%
2021/7/5	白馬戶外媒體	0100.HK	50.21%	86.88%
2021/7/9	首創置業	2868.HK	62.79%	127.64%
2021/7/27	大自然家居	2083.HK	39.34%	31.78%
2021/8/12	友佳國際	2398.HK	50.00%	61.58%
	<b>1/4分位數</b>		<b>25.24%</b>	<b>27.70%</b>
	<b>中位值</b>		<b>38.59%</b>	<b>49.69%</b>
	<b>3/4分位數</b>		<b>50.16%</b>	<b>83.30%</b>
	<b>平均值</b>		<b>37.22%</b>	<b>59.16%</b>

註：數據來源港股上市公司公告

本次交易對「龍翔集團」的要約收購價相較標的公司最後交易日收盤價之每股1.18港元溢價約8.47%，要約收購價亦較標的公司最後交易日(包括該日)前30個交易日在香港聯交所所報之每股約1.17港元平均收盤價溢價約9.40%。

綜合上述私有化案例分析，無論從1/4分位數、中位值、3/4分位數或是平均值的角度分析，對「龍翔集團」的要約收購價相較交易日收盤價溢價率均為未超過上述指標。以要約收購價而言，「龍翔集團」估值水平處於合理區間。

## 十、估值分析假設

本報告所載報告結論的成立，依賴於以下估值分析假設，包括估值分析基準假設和估值分析條件假設：

### (一) 估值分析基準假設

#### 1. 交易基準假設

假設標的公司或其涉及的相關資產於報告基準日處在市場交易過程中，估值專業人員根據報告基準日的市場環境和標的公司或其資產的交易條件等模擬市場進行相應的價值估計或測算。

#### 2. 公開市場基準假設

假設標的公司或其資產於報告基準日處在的交易市場是公開市場。公開市場是指至少符合下列條件的交易市場：(1)市場中有足夠數量的買者且彼此地位是平等的，所有買者都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；(2)市場中有足夠數量的賣者且彼此地位是平等的，所有賣者都是自願的、理性的且均具有足夠的專業知識；(3)市場中所有買者和所有賣者之間的地位也是平等的；(4)市場中的所有交易規則都是明確的且是公開的；(5)市場中所有買者和所有賣者均充分知情，都能夠獲得相同且足夠的交易信息；(6)市場中所有交易行為都是在足夠充分的時間內自由進行的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

#### 3. 持續經營／繼續使用基準假設

假設標的公司或其對應的經濟體在報告基準日所具有的經營團隊、財務結構、業務模式、市場環境等基礎上按照其既有的經營目標持續經營；假設與標的公司相對應的所有資產／負債均按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用。

## (二) 估值分析條件假設

### 1. 估值分析外部條件假設

假設國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；假設有關於利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用、融資條件等不發生重大變化；假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對標的公司造成重大不利影響；對於估值分析所依據的標的公司所需由有關地方、國家政府機構、私人組織或團體簽發的一切執照、使用許可證、同意函或其他法律或行政性授權文件假定已經或可以隨時獲得或更新；假設標的公司所有經營活動均能依照有關法律、法規的規定和相關行業標準及安全生產經營之有關規定進行。

### 2. 對委託人和／或相關當事人提供的估值分析所必需資料的假設

假設委託人和相關當事人(指依照國家有關法律法規等之相關規定和報告目的的要求，負有提供估值所必需資料的責任和義務的單位及其工作職員，包括但不限於：標的公司的產權持有人或其實際控制人；標的公司及其關聯方；與標的公司及其對應的資產或負債相關的實際佔有者、使用人、控制者、管理者、債權人、債務人等)所提供的估值所必需資料(包括但不限於企業信息、與標的公司及其對應估值分析範圍所涵蓋的資產負債或標的公司有關的經營數據和信息、相關財務報告和資料及其他重要資料等)是真實的、完整的、合法的和有效的。

本次估值在很大程度上依賴委託人和相關當事人提供的有關本次估值分析所必需的資料。儘管委託人和相關當事人已向本公司承諾其所提供的資料是真實的、完整的、合法的和有效的，但並不代表我們對其準確性作出任何保證。

### **3. 對從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料的假設**

假設本次估值分析從與委託人和相關當事人以外的其他方面所獲取的資料能夠合理反映相應的市場交易邏輯，或市場交易行情，或市場運行狀況，或市場發展趨勢等。

### **4. 有關標的公司及其相關的重要資產的法律權屬的假設**

除本報告中另有陳述、描述和考慮外，標的公司及所有被估值資產的取得、使用、持有等均被假設符合國家法律、法規和規範性文件的規定，即其法律權屬是明確的。

本次估值分析是對要約收購價是否公允合理進行評估並發表專業意見，對標的公司及其資產的法律權屬確認或者發表意見超出估值專業人員的執業範圍。我們不對標的公司及其資產的法律權屬提供任何保證。

### **5. 其他假設條件**

標的公司未來的經營管理團隊盡職，且企業管理層有能力擔當其職務，並繼續保持現有的經營管理模式經營。同時假設現有的管理、經營範圍、業務方向、技術團隊的相對穩定，或變化後的管理、經營範圍、業務方向、技術團隊對標的公司無重大影響；估值僅基於報告基準日或近期可預見的經營能力，不考慮標的公司未來可能由於管理層、經營策略和持續追加投資等情況導致的經營能力擴大；報告基準日後標的公司的研發能力和技術先進性繼續保持目前的水平；企業的產品或服務保持目前的市場競爭態勢；假設標的公司經營場所的取得及利用方式與報告基準日保持一致而不發生變化。

## 十一、報告結論

基於前述分析，本報告主要採用上市公司比較法和交易案例比較法，結合香港上市公司私有化溢價率情況作為估值分析參考，對「宏川香港」收購「龍翔集團」股權定價情況的公允性及合理性進行了分析。綜上，我們認為，「宏川香港」本次收購「龍翔集團」股權的要約收購價公允、合理。

報告結論僅在本報告載明的報告基準日成立。報告使用者應當根據報告基準日後標的公司的資產狀況和市場變化情況合理確定估值分析報告使用期限。

## 十二、估值分析報告使用限制說明

### (一) 本報告的使用範圍

1. 本報告使用人的範圍限制：本報告使用人限於且僅限於委託人使用；除此之外，其他任何機構和個人均不得成為本報告的使用人。
2. 本報告的用途或使用目的的範圍限制：本報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本報告載明的報告目的使用本報告，除此之外，其他任何情形均不得使用本報告。
3. 本報告所載報告結論的使用有效期的範圍限制：估值分析報告使用者應當根據標的公司報告基準日後的資產狀況和市場變化情況合理確定估值分析報告使用期限。通常，只有當報告基準日與經濟行為實現日相距不超過一年時，才可以使用本報告。
4. 本報告的摘抄、引用或者披露的限制：未經本公司書面同意，本報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定和諮詢評估委託合同另有規定的除外。

### (二) 超使用範圍使用本報告的責任說明

估值分析報告使用人未按照法律、行政法規規定和上述載明的使用範圍使用本報告的，本公司及相關估值專業人員不承擔責任。

### (三) 本報告的其他使用限制說明

1. 本報告使用人應當正確理解本報告之結論。本報告僅就相關要約收購價是否公允、合理發表意見，報告結論不能等同於標的公司可實現價格，報告結論不應當被認為是對標的公司可實現價格的保證。
2. 本報告使用人應當關注報告結論成立的假設條件，當使用本報告所載報告結論時的實際情況與報告基準日的情況或者本報告所載估值分析假設條件不再相符時，通常情況下，報告結論也不會成立。
3. 本報告使用人應當關注報告基準日後與標的公司有關的期後事項，並在實施報告目的所對應的經濟行為過程中採取相應的措施。

(本頁無正文，為估值分析報告蓋章頁)

深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司

中國·深圳

二零二二年一月十日



## 附錄二

### 重大資產重組報告及其他資料摘錄

#### 一、本次交易的資金來源

本次交易的直接資金來源為宏川香港的自籌資金。

截至本報告書簽署日，宏川香港已與興業銀行香港分行簽署境外貸款協議，用於全額支付本次交易對價。太倉陽鴻、金聯川已完成對蘇州宏川的股權出資，蘇州宏川已與興業銀行蘇州分行簽署境內額度授信合同，後續將進一步簽署境內貸款合同，並由興業銀行蘇州分行開具保函。上述股權出資及境內授信資金將出境用於償還宏川香港境外貸款。

#### 二、本次交易標的資產的估值情況

本次交易系上市公司以現金方式向香港聯交所主板上市公司龍翔集團全部股東收購龍翔集團所有已發行股份。

公司已聘請深圳鵬信作為估值機構，以2021年9月30日為估值基準日對交易標的進行估值分析並出具《估值分析報告》(鵬信諮詢字[2021]第919號)，從獨立估值機構的角度分析本次交易價格的公允性。估值機構本次分別採用可比公司法和可比交易法，結合香港上市公司私有化溢價率情況，作為龍翔集團估值參考，並對本次交易對價的合理性進行分析。根據《估值分析報告》(鵬信諮詢字[2021]第919號)，本次交易標的作價具有合理性和公允性。

#### 三、本次重組對中小投資者權益保護的安排

- 確保本次交易的定價公平、公允

本次交易系公開市場要約，交易價格基於市場化原則確定，已綜合考慮了包括資產狀況、盈利水平、估值水平、股東利益、業務發展等影響目標公司價值的多種因素。對於本次交易，上市公司已聘請會計師事務所對標的公司進行審計，聘請估值機構對標的公司進行估值並分析本次交易定價的合理性。公司獨立董事對本次交易定價的公允性發表了獨立意見，認為交易價格合理公允，不存在損害上市公司和股東合法權益的情形。

- **上市公司對本次重組攤薄即期回報及提高未來回報能力採取的措施**

上述測算不構成本次交易的業績承諾及盈利預測，提請投資者注意相關風險。為避免本次重大資產重組後公司基本每股收益下降的風險，公司為防範本次重大資產重組攤薄即期回報，擬採取以下措施：

*加快本次擬購入資產的資源整合，提高整體盈利能力*

本次交易完成後，公司將建立更加科學、規範的運營體系，積極進行市場開拓，保持與客戶的良好溝通，充分調動各方面的資源，及時、高效地實現標的公司未來發展規劃，同時加快擬購入資產和公司資產的整合，在業務、人員、財務管理等各方面進行規範，通過整合資源提升公司的綜合實力，增強公司的盈利能力。

#### 四、本次交易標的核心競爭力及行業地位

- **標的公司的行業地位**

標的公司是較為優質的液體化學品綜合碼頭倉儲服務供應商，坐落於國內石化工業行業樞紐，在沿海岸線地區建立了碼頭罐區，通過自有碼頭、儲罐及專用管道向客戶提供全面高品質的碼頭倉儲服務。標的公司2010年於香港聯交所主板上市。

- **標的公司核心競爭力**

**資源優勢**

石化倉儲及碼頭服務屬於資本密集型行業，涉及嚴格的安全、環保、牌照等准入資質批准，行業准入門檻較高。由於長江沿岸環境保護政策和安全、環保監管力度不斷加大，長江新增岸線、新建碼頭和庫區的難度較高，「新、改、擴」建項目較為困難，因此存量碼頭和庫區倉儲屬於相對稀缺的資源。而石化行業產品屬於不可或缺的生產資料，石化倉儲業務是石化物流鏈中不可或缺的重要一環，產業需求持續存在。在整體行業前景可期的背景下，標的公司可基於目前擁有的優良的自建碼頭、管線橋及儲罐資源，進一步做大做強現有作業品種。

## 區位優勢

標的公司主要收入來源於南京龍翔，坐落於南京化學工業園區。長江三角洲是我國主要的液體化學品消費地區之一，南京化學工業園區是長江三角洲地區主要的化學工業園區之一，佔地約45平方公里，沿長江流域岸線約14公里，是全球重要的醋酸生產基地，也是國內乙烯、芳烴、己內酰胺、聚氨酯原料、煉油及各種粘膠纖維的重要生產基地，聚集了大量化工企業在園區內設立生產設施。標的公司是南京化學工業園區僅有的三家獨立碼頭服務供應商之一，能夠大批量、高效、安全、低成本為園區內客戶提供碼頭倉儲服務。因此就服務南京化學工業園區內客戶及長江三角洲客戶而言，標的公司具有區位優勢。

## 五、標的公司的行業和業務風險

- 安全生產風險

石化倉儲公司庫區存儲的貨物大部分是易燃、有毒或腐蝕性的化學品，若發生操作失誤或設備故障，可能導致安全生產事故，危害操作人員安全。雖然標的公司高度重視安全生產，但在倉儲過程中，若因操作失誤、設備故障或非人為因素導致發生安全事故，將會對標的公司經營造成一定不利影響。因此，標的公司面臨著一定的安全生產風險。

- 市場競爭風險

由於石油化工產品的運輸成本與運輸距離存在直接的關係，石化物流企業業務半徑受制於所擁有碼頭資源的輻射半徑，石化物流行業呈現出明顯的區域性特徵。標的公司所在地區存在同類型石化物流企業，標的公司面臨一定的市場競爭風險。

- **客戶集中度較高風險**

報告期內，標的公司自第一大客戶塞拉尼斯處2019年、2020年、2021年1-9月取得的銷售收入佔標的公司營業收入的比例分別為85.79%、85.35%、88.08%，客戶集中度較高。南京龍翔位於南京化學工業園區內，主要為園區化工企業提供石化倉儲配套服務，也視儲罐罐容情況向上海、安徽等周邊客戶進行業務拓展。塞拉尼斯為園區內石化倉儲服務採購量較大的企業，自2007年南京龍翔設施竣工以來即建立了長期穩定的業務關係，佔標的公司收入比例較高。標的公司與塞拉尼斯的二期業務合同已完成簽署，將於2022年-2023年開始陸續生效，合同期限至2032年。根據目前簽署的二期業務合同，碼頭儲存服務收費對應的年度固定收費部分較一期合同有所減少，裝卸服務收費對應的定價原則保持不變。假設報告期初即執行該二期業務合同，不考慮該客戶裝卸服務收費變動、其他業務變動、該客戶可能的產能增加、可能的新合同的獲取等業務量增長及其他因素，報告期內標的公司對該客戶每年的收入將下降3,900萬元。因此該二期合同開始全面執行後，假若標的公司業務處理量未能有效提升或者進一步拓展增加、另外收購後協同效應未能釋放，標的公司的業務及財務表現將有可能受到不利影響。

- **房產權屬瑕疵風險**

截至本報告書簽署日，標的公司下屬子公司、合營公司及聯營公司共有房產61處，房屋面積為29,662.69平方米；其中16處未辦理房屋權屬證書，面積為1,679.34平方米，佔房產總面積的5.66%。標的公司下屬公司未取得房產證的房產均系日常經營需要而建設的輔助性房產，且面積佔比較小。若上述房產未按照相關規定及時辦理或無法辦理產權證書，則存在標的公司下屬公司可能無法繼續使用該等房產或存在受到相關主管部門處罰以及被責令拆除的風險。

- **行業政策變化風險**

2020年10月16日，住房和城鄉建設部辦公廳發佈國家標準《石油庫設計規範(局部修訂徵求意見稿)》，其中針對新建、擴建和改建石油庫的設計，要求石油庫中不應設置液化烴儲罐和甲、乙類固體物品倉庫。龍翔集團境內合營企業濰坊森達美的濰坊港中港區作業區液化品庫區工程三期項目當前尚未完成竣工驗收，若上述國家標準正式頒佈前仍未完成竣工驗收，三期項目中液化烴儲罐設施存在報廢並導致損失的風險。

- **重大未決訴訟及仲裁風險**

截至本報告書簽署之日，標的公司下屬合營公司濰坊森達美存在1項涉案金額7,162.89萬元的重大未決訴訟，中建三局第三建設工程有限責任公司訴濰坊森達美建設工程合同糾紛。存在1項涉案金額1,829.51萬元的重大未決訴訟，日出實業集團有限公司訴濰坊森達美其他海事侵權糾紛。存在1項涉案金額1,696.39萬元的重大未決仲裁，申請人濰坊森達美與被申請人濰坊盛春化工有限公司倉儲合同糾紛。具體案件信息參見報告書之「第四節交易標的基本情況」之「十、重大未決訴訟、仲裁、行政處罰和合法合規情況」之「(一)訴訟、仲裁情況」。針對中建三局第三建設工程有限責任公司訴濰坊森達美建設工程合同糾紛，中建三局第三建設工程有限責任公司與濰坊森達美於2021年12月31日簽署《調解協議》；同日，濰坊森達美向中建三局第三建設工程有限責任公司支付2,199.60萬元；法院於2022年1月13日根據《調解協議》製作《民事調解書》。上述案件尚在審理或執行中，提請投資者關注有關訴訟及仲裁的風險。

- **濰坊森達美盈利能力不穩定風險**

標的公司下屬合營公司濰坊森達美主要經營石油、液體化工品、液化烴的倉儲及裝卸服務，作業品種以油品為主，經營業績受到國際原油價格波動的影響以及國家對於石化倉儲物流行業政策的影響，報告期內經營業績存在一定波動。濰坊森達美存在盈利能力不穩定的風險，進而影響標的公司投資收益。

## 六、宏川智慧實際控制人關於房產瑕疵的承諾

若標的公司的土地、房產未取得相應土地證、房產證等情形而使宏川智慧需要承擔任何罰款和／或損失，本人將足額補償宏川智慧因此發生的支出和／或產生的損失，保證宏川智慧不因此遭受任何損失。

## 七、關於中建三局第三建設工程有限責任公司訴濰坊森達美建設工程合同糾紛的彌償安排

針對中建三局第三建設工程有限責任公司訴濰坊森達美建設工程合同糾紛，吳氏IU方在其出具的《不可撤銷承諾》及其《確認函》中已作出彌償承諾，濰坊森達美依據前述《調解協議》產生的超出當前應付二期工程款賬面值的額外損失為25,137,423.58元(將根據法院最終收取訴訟費進一步調整)，吳氏IU方將向要約方彌償該額外損失額的50%，即12,568,711.79元，且吳氏IU方針對該類的最高彌償總額不超過1,500萬元。

## 八、關於濰坊森達美三期工程竣工驗收事項的彌償安排

針對三期工程竣工驗收事項，吳氏IU方在其出具的《不可撤銷承諾》及其《確認函》中已作出彌償承諾：(1)對於三期工程在原有管理帳目基礎上額外增加的工程費用3,150,997.16元，吳氏IU方將向要約方彌償該額外增加工程費用的50%，即1,575,498.58元；(2)對於濰坊森達美原有在建工程於本次交易交割日後六個月內不具備初始外部運營條件或資質而導致龍翔集團及下屬公司、合營公司及控股公司產生損失，且交割日後十二個月內仍不具備外部運營條件或資質的，吳氏IU方將彌償要約方或龍翔集團任何成員於交割日後十二個月內實際已產生的損失金額的50%。吳氏IU方針對上述(1)及(2)項的最高彌償金額合計不超過2,000萬元。

## 九、交易標的資產的估值情況

本次交易中，深圳鵬信出具了《估值分析報告》(鵬信諮詢字[2021]919號)，從獨立估值機構的角度對於標的公司估值水平進行分析，該《估值分析報告》不作為交易定價的依據，僅提供分析本次要約價格的合理性、公允性分析。

## 十、董事會對本次交易估值事項的意見

公司董事會對估值機構的獨立性、估值假設前提的合理性、估值方法與估值目的的相關性及交易定價的公允性發表如下意見：

- 1、本次交易的估值機構為深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司。估值機構及估值人員與公司、本次交易的相關各方除業務關係外，無其他關聯關係，亦不存在現實的及預期的利益或衝突。上述估值機構具有獨立性。
- 2、估值報告的假設前提能按照國家有關法規和規定執行，遵循了市場通用的慣例或準則，符合估值對象的實際情況和本次交易的實際情況，估值假設前提具有合理性。
- 3、估值機構在估值過程中遵循了獨立性、客觀性、科學性、公正性等原則，運用了合規且符合目標公司實際情況和本次交易實際情況的估值方法，選用的可比公司、可比交易恰當、參照數據可靠；估值方法選用恰當，估值結論合理，估值方法與估值目的的相關性一致。
- 4、本次交易中，公司綜合考慮並全面評估了目標公司的資產狀況、盈利水平、估值水平、股東利益、整合效益等因素，最終確定了交易價格。估值報告目的是分析本次交易價格的合理性及是否存在損害公司及股東利益的情形。

綜上，本次交易價格是基於公平合理的原則確定，已綜合考慮了包括資產狀況、盈利水平、估值水平、股東利益、業務發展等影響標的公司價值的多種因素。公司董事會認為本次交易價格在合理且公允的區間之內，不存在損害公司和股東合法權益的情形。」

## 十一、獨立董事對本次交易估值事項意見

公司獨立董事就本次估值機構的獨立性、估值假設前提的合理性、估值方法與估值目的的相關性、交易定價的公允性發表如下獨立意見：

- 「1、 本次交易的估值機構為深圳市鵬信資產評估土地房地產估價有限公司。估值機構及估值人員與公司、本次交易的相關各方除業務關係外，無其他關聯關係，亦不存在現實的及預期的利益或衝突。上述估值機構具有獨立性。
- 2、 估值報告的假設前提能按照國家有關法規和規定執行，遵循了市場通用的慣例或準則，符合估值對象的實際情況和本次交易的實際情況，估值假設前提具有合理性。
- 3、 估值機構在估值過程中遵循了獨立性、客觀性、科學性、公正性等原則，運用了合規且符合標的公司實際情況和本次交易實際情況的估值方法，選用的可比公司、可比交易恰當、參照數據可靠；估值方法選用恰當，估值結論合理，估值方法與估值目的相關性一致。
- 4、 按照國家有關法律、法規及中國證監會的有關規定，本次交易價格是基於公平合理的原則，通過談判確定，並已綜合考慮了多方面的影響因素，交易價格合理公允，不存在損害公司和股東合法權益的情形。」

## 十二、保護投資者合法權益的相關安排

本次交易過程中上市公司將採取以下安排和措施保護投資者尤其是中小投資者的合法權益：

### 確保本次交易的定價公平、公允

本次交易系公開市場要約，交易價格基於市場化原則確定，已綜合考慮了包括資產狀況、盈利水平、估值水平、股東利益、業務發展等影響目標公司價值的多種因素。對於本次交易，上市公司已聘請會計師事務所對標的公司進行審計、聘請估值機構對標的公司進行估值並分析本次交易定價的合理性。公司獨立董事對本次交易定價的公允性發表了獨立意見，認為交易價格合理公允，不存在損害上市公司和股東合法權益的情形。

### 十三、獨立財務顧問核查意見

- 本次交易估值合理性分析

#### 估值最終結果選取的合理性

根據國家有關資產評估的規定，本署獨立、公正和客觀的原則及必要的估值程序，估值機構對關於宏川香港收購龍翔集團股權定價情況的公允性及合理性進行了分析。深圳鵬信作為估值機構，以2021年9月30日為估值基準日對交易標的進行估值分析並出具《估值分析報告》(鵬信諮詢字[2021]第919號)，從獨立估值機構的角度分析本次交易價格的公允性。估值機構本次分別採用可比公司法和可比交易法，結合香港上市公司私有化溢價率情況，作為龍翔集團估值參考，並對本次交易對價的合理性進行分析。根據《估值分析報告》(鵬信諮詢字[2021]第919號)，本次交易標的作價具有合理性和公允性。經核查，本獨立財務顧問認為：本次估值遵循了獨立性、客觀性、科學性、公正性等原則，運用了合規且符合目標公司實際情況和本次交易實際情況的估值方法，選用參數可靠，估值結論合理。



## 附錄三

### 已審財務報表

免責聲明：股東及潛在投資者務請注意，已審財務報表(包括審計師報告和經審計財務報表)是根據中國會計準則編製，僅為遵守《重大資產重組管理辦法》而於深圳證券交易所公佈及刊發的與重大資產重組相關的資料。已審財務報表全文請見深圳證券交易所網站([www.szse.cn](http://www.szse.cn))。