
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀商或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之國開國際投資有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

China Development Bank International Investment Limited

國開國際投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1062)

主要交易

掛牌轉讓出售於一家投資公司之股權

除文義另有所指外，本封面所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

出售事項已獲得其控股股東國際國開控股書面批准，根據上市規則第14.44條，可藉此代替召開本公司股東大會。本公司向股東寄發本通函僅供參考之用。

二零二二年九月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 – 本集團財務資料.....	14
附錄二 – 估值報告概要.....	17
附錄三 – 一般資料	37

釋 義

在本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行於其整個正常營業時段開門辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日、法定公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正之任何時間懸掛8號或以上颱風警報或「黑色暴雨警報」的日子除外)
「國家開發銀行」	指	國家開發銀行股份有限公司，為一家根據中國法律註冊成立的公司並為國開國際控股的最終母公司。國家開發銀行為一家由財政部(「財政部」)及中央匯金投資有限責任公司(「匯金」)持有的有限責任公司。財政部為國務院管轄下的政府部門之一，匯金成立的目的是為持有國務院授權的某些股權投資，並代表中國政府行使法律權利及義務
「國開金融」	指	國開金融有限責任公司，為一家根據中國法律註冊成立的公司並為國家開發銀行的全資附屬公司
「國開國際控股」	指	國開國際控股有限公司，為直接持有1,920,000,000股之本公司股份(相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約66.16%)之控股股東
「本公司」	指	國開國際投資有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司及其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「延期利息」	指	就任何向本公司延期支付的餘額人民幣134,960,000元應向本公司支付的延期利息，年利率為4.35%(如適用)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司在上海聯合產權交易所通過掛牌轉讓方式轉讓出售股權之出售事項

釋 義

「產權交易合同」	指	日期為二零二二年七月十五日的產權交易合同，由本公司與深圳奧裕恆於交易時段後訂立，據此，本公司同意出售及深圳奧裕恆同意收購P.G. Logistics之4.82%股權，代價為人民幣192,800,000元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何並非本公司關連人士之人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人，且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二二年九月二十一日，即本通函印付前為確定本通函所述若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「ODI手續」	指	深圳奧裕恆就其為受讓出售事項之目的辦理完成的境外直接投資手續(包括在中國國家發展和改革委員會及中國商務部履行的備案、核准手續)
「寶供投資」	指	廣州寶供投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司
「P.G. Logistics」	指	P.G. Logistics Property Investment Limited，於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司
「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)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「出售股權」	指	本公司持有P.G. Logistics之4.82%股權
「股東」	指	本公司股東
「深圳奧裕恆」	指	深圳市奧裕恆實業有限公司，在中國註冊成立之有限公司，為產權交易合同項下出售事項之受讓方
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所有限公司，經上海市人民政府批准設立的綜合性產權交易機構
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「評估報告」	指	評估師出具之關於P.G. Logistics股東權益之評估報告，其基準日為二零二一年五月三十一日
「評估師」	指	中通誠資產評估有限公司，由本公司委聘對P.G. Logistics股東權益進行估值之獨立合資格資產評估公司
「%」	指	百分比

* 僅供識別

China Development Bank International Investment Limited
國開國際投資有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1062)

董事：

非執行董事：

盧硯坡先生 (主席)

獨立非執行董事：

冼銳民先生

范仁達先生

張毅林先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心二期

4506-4509室

敬啟者：

主要交易
掛牌轉讓出售於一家投資公司之股權

緒言

茲提述本公司日期分別為二零二二年六月一日、二零二二年六月三十日及二零二二年七月十五日之公告，內容有關本公司以掛牌轉讓方式出售本公司持有的P.G. Logistics之4.82%股權。

本公司於二零二二年七月十五日(交易時段後)與深圳奧裕恆訂立產權交易合同，內容有關向深圳奧裕恆出售本公司持有的P.G. Logistics之4.82%股權，代價為人民幣192,800,000元。出售事項完成後，本公司將不再於P.G. Logistics擁有任何權益。

由於出售事項根據上市規則第14.07條之一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於75%，因此，出售事項將構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

董事會函件

據本公司所知，倘本公司就批准產權交易合同及出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得其控股股東國開國際控股(直接持有1,920,000,000股之本公司股份，相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約66.16%)之書面股東批准，以代替舉行股東大會以批准產權交易合同及出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關產權交易合同及出售事項的進一步資料；(ii)本集團財務資料；(iii)估值報告概要；及(iv)根據上市規則須予披露之其他文件。

出售事項

茲提述本公司日期分別為二零二二年六月一日、二零二二年六月三十日及二零二二年七月十五日之公告，內容有關本公司以掛牌轉讓方式出售本公司持有的P.G. Logistics之4.82%股權。

掛牌轉讓出售程序的信息披露期已於二零二二年六月三十日結束，而深圳奧裕恆已獲上海產權交易所確認為合資格中標者。

產權交易合同

於二零二二年七月十五日(交易時段後)，本公司與深圳奧裕恆簽訂產權交易合同。據此，本公司同意出售且深圳奧裕恆同意購買本公司持有的P.G. Logistics之4.82%股權，代價為人民幣192,800,000元。出售事項完成後，本公司將不再於P.G. Logistics擁有任何權益。產權交易合同之主要條款概述如下：

日期

二零二二年七月十五日

訂約方

- (i) 本公司(作為轉讓方)
- (ii) 深圳奧裕恆(作為受讓方)

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳奧裕恆及其最終實益擁有人於最後實際可行日期為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

董事會函件

出售事項

根據產權交易合同，本公司同意出售而深圳奧裕恆同意購買P.G. Logistics之4.82%股權，即本公司於P.G. Logistics之全部權益。出售事項完成後，本公司將不再擁有P.G. Logistics之任何權益。

代價及付款條款

出售事項的總代價(即為交易底價)為人民幣192,800,000元，即P.G. Logistics股權的最終摘牌價格，並將由深圳奧裕恆以下列方式支付：

- (1) 保證金：人民幣10,000,000元已由深圳奧裕恆支付，並將構成出售事項首期付款的一部份；
- (2) 首期付款(包括已付之保證金)：人民幣57,840,000元(即最終摘牌價的30%)將由深圳奧裕恆於產權交易合同生效之日起五個工作日內向上海產權交易所指定的銀行賬戶支付；及
- (3) 餘款：人民幣134,960,000元將由深圳奧裕恆連同因為延期付款相關的延期利息(如適用)在產權交易合同生效之日起六個月內付清。

代價基準

出售事項交易底價為人民幣192,800,000元，乃(i)根據上海產權交易所之規則；及(ii)以獨立評估師中通誠資產評估有限公司出具的關於P.G. Logistics股東權益之估值報告(採取資產基礎法)為基礎釐定，估值報告之基準日為二零二一年五月三十一日。於二零二一年十二月三十一日，本公司持有P.G. Logistics之4.82%股權的資產淨值之賬面值約為人民幣204,622,310元。因此，本公司持有P.G. Logistics之4.82%股權的資產淨值之賬面值超過代價，約為人民幣11,822,310元。

由於出售出售股權涉及本公司出售國有資產，須對出售事項之評估對象進行估值登記，因此，本公司委聘評估師對出售股權進行估值，評估基準日期為二零二一年五月三十一日，且估值報告已由評估師於二零二一年十月二十日落實並刊發。於完成上述估值後，本公司隨後向有關政府部門提交了估值登記，並於二零二二年四月二十一日完成登記。於該估值登記後，本公司啟動掛牌轉讓出售程序，於二零二二年五月三十日在上海產權交易所出售P.G. Logistics之4.82%股權。經與P.G. Logistics管理層就P.G. Logistics自二零二一年五月三十一日(評估報告基準日)直至最後實際可行日期

董事會函件

間的情況(包括審閱由P.G. Logistics提供P.G. Logistics截至二零二二年六月三十日止期間的若干財務資料)進行討論後，董事會認為，P.G. Logistics於二零二一年五月三十一日直至最後實際可行日期之後的財務表現並無重大變動。

本公司委聘之評估師成立於一九九四年，乃由中國財政部、中華人民共和國住房和城鄉建設部、中國證監會及中國土地估價師與土地登記代理人協會授權可在中國進行股權及/或物業估值工作的合資格資產評估公司。此外，評估師之合夥人、董事、行政人員及員工並非(i)本公司、(ii)其附屬公司、(iii)其控股公司、(iv)其控股公司之任何附屬公司或(v)任何聯營公司的行政人員或僱員或候任董事；而評估師於本公司或本集團任何成員公司概無任何直接或間接持股權益，以及並非本公司之附屬公司、控股公司、本公司控股公司之附屬公司。因此，評估師為獨立於本公司及其關連人士之第三方。董事會已就估值表現檢討及查詢評估師之資格及經驗。根據評估師提供的資料(即公司宣傳冊、資格證書及過往經驗)，經合理查詢後，董事會認為，評估師具備編製估值報告所需的能力及獨立性。

董事會與評估師討論了估值報告，並了解關於估值報告採用的估值方法，董事會知悉，評估師已考慮市場普遍採用的所有估值方法(即市場法、資產基礎法及收益法)，旨在釐定P.G. Logistics全部股權的賬面值及估值，並認為就P.G. Logistics而言資產基礎法為最適當的估值方法。

資產基礎法乃以資產負債表為基礎，透過合理評估資產負債表內外各項資產及負債項目的價值釐定被評估實體價值之方法。經考慮本次估值的情況，包括沒有識別資產負債表外的項目，P.G. Logistics可以提供，及評估師可從外部收集資產基礎法估值的所需資料，從而對P.G. Logistics的資產及負債進行徹底的調查及估值。因此，資產基礎法適用於本次估值。

在對P.G. Logistics全部股權進行估值時，評估師已作出以下主要假設：

基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件(其中包括)等模擬市場進行估價。

董事會函件

2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。

具體假設

1. 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。
2. 假設P.G. Logistics的經營者是負責的，且P.G. Logistics管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設P.G. Logistics完全遵守所有有關的法律法規。
4. 假設P.G. Logistics未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
5. 假設P.G. Logistics在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。
6. 假設有關於利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
7. 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對P.G. Logistics造成重大不利影響。

董事會認為，這些主要假設在類似的評估活動中普遍採用，對於評估師得出P.G. Logistics總權益的合理估價是必要的。因此，董事會信納上述方法、主要假設及參數對資產評估報告而言是公平及合理的。

有關估值報告之進一步詳情，請參閱本通函「附錄二－估值報告概要」。

其他重要條款

本公司應於深圳奧裕恆支付首期付款後的兩個月內，盡商業合理努力向深圳奧裕恆提供確認P.G. Logistics就出售事項通過董事會和股東會審議的決議，該等決議應明確批准如下事項：

董事會函件

- (1) 將深圳奧裕恆登記為P.G. Logistics的股東並向深圳奧裕恆出具體現深圳奧裕恆持有出售股權的股份證書；
- (2) 同意就出售事項相應修訂P.G. Logistics的公司章程(如需)；及
- (3) 同意深圳奧裕恆在產權交易合同約定的產權交接完成後與P.G. Logistics其他股東簽署股東協議。前述股東協議需於深圳奧裕恆支付首期付款後的兩個月內簽署完成並提供予深圳奧裕恆。

本公司應促使上海產權交易所於深圳奧裕恆足額支付交易代價後盡快向深圳奧裕恆提供產權交易憑證。

根據上市規則，出售事項的交割同樣受制於本公司股東在股東大會上通過決議或以書面批准的方式代替召開股東大會(如適用)來批准產權交易合同和出售事項，以及上市規則的任何其他要求(如適用)。就此，本公司已根據上市規則第14.44條取得其控股股東國開國際控股(直接持有1,920,000,000股之本公司股份，相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約66.16%)之書面股東批准，以代替舉行股東大會以批准產權交易合同及出售事項。

定金擔保

訂約雙方一致同意，深圳奧裕恆須於產權交易合同生效之日起五個工作日內向本公司指定的銀行賬戶支付人民幣10,000元定金作為深圳奧裕恆根據產權交易合同約定支付餘款的擔保。

除出現產權交易合同中特定的情況以外，若深圳奧裕恆未能根據產權交易合同有關餘款支付的約定按時足額支付餘款且出售事項最終未能完成交割的，本公司有權沒收定金擔保；若深圳奧裕恆最終足額支付餘款，本公司應在收到深圳奧裕恆支付的餘款的當日，將定金擔保退還予深圳奧裕恆。

若本公司違反產權交易合同而導致出售事項未能順利完成交割的，本公司應於收到深圳奧裕恆發出的違約通知之日起三個工作日內向深圳奧裕恆雙倍返還定金擔保。

交割

根據產權交易合同的約定：-

- (1) 深圳奧裕恆須在產權交易合同生效之日起六個月內足額支付交易代價及延期利息(如適用)；及
- (2) 本公司須在深圳奧裕恆足額支付交易代價後十五個工作日內，配合P.G. Logistics辦理出售事項的權證變更登記手續，並向深圳奧裕恆交付更新後的P.G. Logistics的股東名冊、公司章程(如需)及出售股權的股份證書。

終止出售事項

- (1) 深圳奧裕恆有權在以下情形向本公司要求終止產權交易合同：-
 - (a) 本公司未能向深圳奧裕恆提供與出售事項相關的P.G. Logistics董事會決議、股東決議及P.G. Logistics的股東協議；
 - (b) 深圳奧裕恆未能於產權交易合同生效之日起六個月內(或本公司與其書面確認的其他時間)辦理完成ODI手續；
 - (c) 深圳奧裕恆無法於其向上海產權交易所指定銀行賬戶支付餘款後的三個月內(或本公司與其書面確認的其他時間)辦理完成ODI手續；或
 - (d) 本公司未按產權交易合同約定及時辦理完成出售事項轉讓的登記手續。
- (2) 本公司有權在以下情況向深圳奧裕恆要求終止產權交易合同：-
 - (a) 深圳奧裕恆未能在向上海產權交易所指定銀行賬戶支付餘款後三個月內(或本公司與其書面確認的其他時間)辦理完成ODI手續；或
 - (b) 深圳奧裕恆非因下述原因而未按時足額支付餘款且經本公司與其確認無法完成出售事項：(i)本公司未向深圳奧裕恆提供P.G. Logistics董事會決

董事會函件

議、股東決議及P.G. Logistics的股東協議及(ii)未能於產權交易合同生效之日起六個月內(或本公司與其書面確認的其他時間)辦理完成ODI手續。

有關本公司之資料

本公司之主要業務為以投資控股公司之身份，物色及發掘合適的投資機會及持有股本投資。

本公司一直致力於物色和發掘優質的投資機會，並已在包括但不限於物流基礎設施及供應鏈服務、先進製造及新能源領域建立起一定的投資佈局。

有關深圳奧裕恆之資料

深圳奧裕恆是於中國註冊成立的有限公司，主要以自有資金從事投資活動，且亦涉及有關中國境內貿易代理業務。深圳奧裕恆現時由深圳市天格產業投資控股有限公司持有其100%股權，而深圳市天格產業投資控股有限公司則由天格投資管理集團有限公司持有其100%股權；而天格投資管理集團有限公司則由楊啟雄及陳漢銳分別持有其85%及15%股權。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳奧裕恆及其最終實益擁有人於最後實際可行日期為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關P.G. LOGISTICS之資料

P.G. Logistics為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有P.G. Logistics已發行股本比例為4.82%。於二零二一年十二月三十一日，P.G. Logistics持有寶供投資的全部股權。寶供投資為中國倉儲物流基礎設施運營商。

(備註：寶供投資於二零二一年五月二十五日完成境外紅籌架構重組，本集團原持有的Jolly Investment Limited之股權已轉換為P.G. Logistics相關股權。)

P.G. Logistics截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度之主要未經審核財務資料(根據中國公認會計原則編製)如下。

董事會函件

	截至以下日期止年度	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣 (未經審核)	二零二一年 十二月三十一日 人民幣 (未經審核)
收益	139,220,455	122,081,637
除稅前虧損	(38,803,119)	(38,942,984)
除稅後虧損	(40,580,335)	(40,494,885)

根據P.G. Logistics截至二零二一年五月三十一日止期間之經審核財務報表(根據中國公認會計原則編製)，P.G. Logistics之經審核資產淨值為人民幣8.0642億元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

若按照出售股權成本價值約人民幣167,686,350元及出售事項代價計算，出售事項完成後，本公司將就出售事項錄得未經審核收益約人民幣25,113,650元。然而，若參考(i)出售事項的代價；(ii)出售股權於二零二一年十二月三十一日的經審核賬面值；及(iii)出售事項附帶的所有相關開支後計算，本公司將有可能錄得未經審核虧損約人民幣22,416,319元。預期本集團的資產總值將減少人民幣11,822,310元及倘代價於二零二二年支付，本公司預期將不會對負債總額造成影響。

本公司擬按以下方式動用出售事項所得款項(如落實)：(i)所得款項約8%至10%將用作一般營運資金，包括但不限於支付員工成本、專業費用及一般行政及營運開支(包括水電費、保險、政府登記及備案費用等)以及(ii)所得款項餘額約90%至92%將用作本公司未來投資。

本公司預計未來三至五年內，將視乎全球投資環境及本公司於此期間可獲得的投資機會，將全部所得款項全部使用完畢。

出售事項之理由及裨益

本集團之業務為主要透過全球各地之貨幣市場證券、上市及未上市機構之股票及債務相關證券之投資，以達致旗下資產中線及長線之資本增值。

董事會認為，出售事項與本公司達致其資產中線及長線之資本增值的目標一致。考慮到本公司持有出售股權多年，即使目前市場環境相對波動，出售事項的落實及變現將能夠為本公司提供即時運營資金，在即時流動資金進一步改善的情況下，此將有

董事會函件

利本集團日後能夠及時應對隨時出現的投資機會，董事會相信這將對本公司的財務狀況帶來正面影響。經考慮上文所述及產權交易合同的條款乃由本公司與深圳奧裕恆經參考P.G. Logistics財務表現及資產淨值後公平協商而釐定，董事會認為：(1)出售事項按一般商業條款進行，屬公平合理，及(2)出售事項是符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於出售事項根據上市規則第14.07條之一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於75%，因此，出售事項將構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

據本公司所知，倘本公司就批准產權交易合同及出售事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司已根據上市規則第14.44條取得其控股股東國開國際控股(直接持有1,920,000,000股之本公司股份，相當於截至最後實際可行日期本公司已發行股份總數約66.16%)之書面股東批准，以代替舉行股東大會以批准產權交易合同及出售事項。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
國開國際投資有限公司
主席
盧硯坡

二零二二年九月二十六日

1. 本集團的經審核財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日止三個年度的財務資料於下列刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.cdb-intl.com>)的文件中披露：

截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第66至114頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042801854_c.pdf

截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第60至110頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902770_c.pdf

截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第57至108頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042302619_c.pdf

2. 營運資金

經計及本集團可動用之財務資源(包括出售事項所得款項、內部產生資金以及來自其主要股東之現時可用融資)，董事認為，在並無不可預見事件的情況下，本集團將擁有充裕營運資金應付本通函日期起計未來最少12個月之目前需求。本公司已獲得本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司之函件，確認本集團擁有充足的營運資金。

3. 債務

於二零二二年八月三十一日(即本通函付印前就此債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之債務概述如下：

借貸

本集團於二零二一年十二月三十一日有未償還銀行借款總額港幣3.90億元，而該筆借款已於二零二二年三月二十九日全數還清。進一步詳情載列於下文。

中國建設銀行(亞洲)股份有限公司(「**建行亞洲**」)(作為貸款人)，本公司(作為借款人)，及國開國際控股(作為擔保人)於二零二零年一月六日訂立新融資協議，據此，國開國際控股將為本公司由建行亞洲提供的最多50,000,000美元非承諾定期貸款融資及最多100,000,000美元非承諾循環貸款融資提供擔保。建行亞洲為根

據香港法例之持牌金融機構並為中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)(於上海證券交易所(股票代號：601939)上市及於香港聯合交易所有限公司(股份代號：939)上市)之全資附屬公司。儘管中央匯金投資有限責任公司，於完成融資協議日期，直接及間接擁有建行亞洲控股公司中國建設銀行57.31%的權益，亦擁有國開金融有限責任公司(「國開金融」)之控股股東國家開發銀行(「國家開發銀行」)34.68%的權益，但建行亞洲為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關連之第三方。於二零二一年十二月三十一日，本集團已根據新融資協議提取5,000萬美元(約等於港幣3.9億元)。於二零二二年三月二十九日，本集團已全數還清該筆銀行借款。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於二零二二年八月三十一日，本集團並無任何尚未償還已發行或已獲授權或以其他方式設立但尚未發行的其他債務證券、貸款或定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或無擔保)、其他借貸或借貸性質債務(包括銀行透支及承兌負債(不包括正常貿易票據))、承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

茲提述本公司日期為二零二二年八月十日之公告，內容有關本公司盈利警告。當中載明，本集團預期於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損不超過約港幣3.53億元，而二零二一年同期本公司擁有人應佔虧損約港幣1.28億元。有關預期虧損主要由於確認按公平值計入損益之金融資產公平值估值虧損淨額。

於最後實際可行日期，經考慮上述盈利警告，董事確認，自二零二一年十二月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況或前景並無發生任何其他重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易狀況

於二零二一年，本集團從本集團投資項目蒙受輕微虧損。受到主要經濟體之間的貿易摩擦，及中國降低金融槓桿舉措影響，全球經濟之上升趨勢於二零二一年進一步減弱，投資者對經濟前景信心持續下降，導致中國及其他新興市場在二零二一年經濟發展步履維難。二零二零年初爆發的新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情更是對全球經濟造成更進一步的負面衝擊。在此等經濟環境下，本公司將竭盡全力為本公司股東尋求最佳回報。

於二零二二年，本公司相信，於物流行業的投資仍將可能為股東創造最佳回報。物流乃全球商務流動的重要基礎，亦與日益重要的電子商務交易互為助力。物流相關

產業的效率對大小型公司的投資決策造成重大影響，因此對全球創造的就業機會的多寡及定位造成影響。於「十三五」期間，國家發展和改革委員會表示，將按照引領經濟新常態、貫徹發展新理念的要求，進一步把物流業降本增效和服務國家重大戰略，作為「降成本、補短板，推進供給側結構性改革」的重點任務，著力推動物流業創新發展。一方面，通過創新物流業體制機制，完善相關政策，加強物流重要節點建設，支持第三方物流、多式聯運等物流新模式發展，減輕稅費負擔等，促進物流業降本增效，助力強實體、穩增長。另一方面，通過謀劃構建國際物流大通道、推進京津冀農產品流通體系創新、加快以長江黃金水道為核心的多式聯運發展等，服務於「三大戰略」。同時，繼續組織實施好現代物流重大工程、物流領域試點示範和行業標準制定修訂等基礎性工作，促進物流業持續健康發展。於最後實際可行日期，儘管本公司尚未識別物色任何潛在投資、行業或目標作投資，且本公司並無完成或作出有關任何該等投資的任何磋商、協議、安排或諒解，本公司將繼續物色物流行業最佳的投資機會，並結合中國產業升級、「一帶一路」、粵港澳大灣區等國家戰略，積極探索信息技術、先進製造、新能源及節能環保領域的潛在投資機會，為股東創造最佳回報。

為進一步提高本集團的表現並為股東創造最佳回報，在投資組合風險可承受下，本集團將繼續尋求可提高盈利能力的投資機會。管理層將持續密切監控市況及加強所有地區的營運，以提高財務紀律水平並增強本集團盈利能力。

以下內容摘錄自獨立估值師中通誠資產評估有限公司為納入本通函而編製的報告，該報告與截至二零二一年五月三十一日之估值有關。

個案參考編號：中通評報字[2021]11325號

敬啟者：

關於：P.G. Logistics Property Investment Limited 4.82% 股權的股東全部權益價值

中通誠資產評估有限公司根據國開國際投資有限公司(以下簡稱「本公司」)發出的指示，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀和公正的原則，採用資產基礎法，按照必要的評估程序，對本公司擬轉讓所持有的P.G. Logistics Property Investment Limited(以下簡稱「P.G. Logistics」)4.82%的股權所涉及的P.G. Logistics股東全部權益價值進行了評估。

以下為中通誠資產評估有限公司出具的日期為二零二一年十月二十日有關評估目標公司擁有人於評估基準日應佔股權的估值報告概要：

- 一、被評估單位：P.G. Logistics。
- 二、評估目的：通過對P.G. Logistics的股東全部權益價值進行評估，為本公司擬轉讓於P.G. Logistics的股權提供價值參考依據。
- 三、評估對象：本次評估對象為P.G. Logistics於二零二一年五月三十一日的股東全部權益價值。
- 四、評估範圍：本次評估範圍為P.G. Logistics於評估基準日各項資產及負債。企業申報的表內資產及負債對應的會計報表，評估基準日各項資產及負債賬面值已經東莞市莞信會計師事務所(普通合夥)審計，並出具了標準無保留意見審計報告。
- 五、價值類型及其定義：本次資產評估確定的價值類型為市場價值。市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

六、評估基準日及評估依據：評估基準日為二零二一年五月三十一日。本評估報告的依據有5種：(一)經濟行為依據－國開金融有限責任公司投資委員會《審議會議紀要》2022年第4期(總第530期)；(二)法律法規依據－包括但不限於《中華人民共和國資產評估法》及其他相關法例、管理辦法及實施條例等；(三)評估準則依據－包括但不限於《資產評估基本準則》(財資(2017)43號)及其他相關評估指南及意見；(四)相關的權屬依據；及(五)相關的取價依據。

七、評估方法：

(一) 評估方法的選擇

根據《資產評估執業準則---企業價值》，執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法、成本法(資產基礎法)三種基本方法的適用性，選擇評估方法。

1. 市場法

因國內產權交易市場交易信息的獲取途徑有限，且同類企業在產品結構和主營業務構成方面差異較大，選取同類型市場參照物的難度極大，故本次評估未採用市場法。

2. 資產基礎法

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，從而確定評估對象價值的方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、且評估師也能從外部收集到滿足資產基礎法評估所需要的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此可以採用資產基礎法進行評估。

3. 收益法

因被評估單位為境外持股型平台公司，無實際業務和人員費用支出，企業未來年度經營收益和風險難以準確量化，故不具備採用收益法評估的基本條件。

(二) 資產基礎法

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，從而確定評估對象價值的方法，結合本次評估情況，被評估單位可以提供、且評估師也能從外部收集到滿足資產基礎法評估所需要的資料，可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，因此可以採用資產基礎法進行評估。

本次評估涉及的具體評估方法如下：

1. 貨幣資金

根據被評估企業提供的評估明細表作為評估基礎，評估人員按照評估程序，對人民幣貨幣資金，以審查核實後的賬面值確定評估值；對外幣貨幣資金，以核實后的外幣金額乘以評估基準日各外幣對人民幣的匯率中間價確定評估值。

2. 應收賬款、預付款項、其他應收款、其他流動資產

根據被評估企業提供的評估明細表作為評估基礎，核對會計資料，并選擇大額款項進行函證，具體分析各應收款項的數額、欠款時間和原因、款項回收情況等，確定各應收款項的評估值。

3. 長期股權投資

本次對控股長期股權投資進行整體評估，核查各被投資單位的資產和負債，先整體評估，確定各被投資單位在評估基準日的淨資產評估值，再根據股權投資比例計算確定評估值。

4. 投資性房地產－房屋

(1) 評估方法的選用

① 投資性房地產－房屋評估方法的選用

根據《投資性房地產評估指導意見》，在執行投資性房地產評估業務時，應首先選用市場法和收益法進行評估，按照上述指導意見規定並結合委估對象的具體情況，本次選用收益法進行評估，具體情況如下：

對於投資性房地產，由於房屋用途為倉庫，主要用於對外出租賺取租金收益，截至評估基準日，鑒於大部分投資性房地產已完成對外出租，未來期間的收益和風險可以準確量化，具備採用收益法評估的條件；由於委估對象所在區域內同類型物業均以出租收益為主，極少有市場交易情況，無法獲取相關交易案例，因此不具備採用市場法評估的條件。

② 尚未開發土地使用權評估方法的選用

本評估中運用的估價方法是根據當地地產市場的發育狀況，並結合估價對象的具體特點及特定的估價目的等條件來選擇的。通常土地估計方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法和基準地價系數修正法。經過評估人員的實地勘察及分析論證，確定了上述評估方法與委估對象的適用性，具體情況如下：

- A. 市場比較法的使用需要具備與委估對象相同或相似的交易案例，由於委估對象所在區域土地市場活躍，相似土地成交案例較多，具備採用市場比較法評估的條件。
- B. 收益還原法適用於未來期間收益和風險均可以準確量化的土地評估，鑑於委估對象尚未完成開發建設，評估人員無法獲取與委估對象，同一區域範圍內相同或相似土地的出租案例，未來的收益和風險難以準確量化，因此不具備採用收益還原法評估的條件。

- C. 假設開發法適用於具有投資開發或再開發潛力的房地產的估價，土地價值等於開發完成後的房地產價值扣除項目開發成本、開發利潤、開發利息和相關稅費後確定，由於委估對象開發完成後的房地產用途為工業倉儲用房，價值無法合理，因此假設開發法不適用於該類土地價值的評估。
- D. 成本逼近法的使用需要獲取委估對象所在區域的土地取得費用標準、土地開發成本和費用等相關資料，由於委估土地所在地取得費用(徵地補償標準)及開發費用標準無法取得，因此無法採用成本逼近法進行評估。
- E. 基準地價系數修正法是利用當地城鎮土地定級估價成果，通過實地勘察、調查、收集得到的對象區域因素和個別因素條件，根據因素條件優劣確定各因素修正系數，求出委估對象的土地價值。採用基準地價評估需要獲取所在區域的基準地價及相關修正體系，由於委估對象所在區域的基準地價修正體系無法獲取，因此不具備採用基準地價評估的條件。

綜合上述分析，本次採用市場比較法對尚未開發的土地使用權進行評估。

(2) 評估方法簡介

① 收益法

收益法是預測評估對象未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為評估對象價值或價格的方法。由於本次收益法計算過程中選用的租金標準包含了土地租金，因此，投資性房地產的評估價值中包含了房屋及分攤的土地使用權價值。

由於投資性房地產對應的土地使用權剩餘使用年限小於房屋建築物的剩餘使用年限，因此土地到期後應考慮房屋建築物的參與價值，本次採用的收益法計算公式如下：

$$P = \sum_{i=0.29}^{n_1} \left[a_1 \times \frac{1}{(1+r_1)^i} \right] + \frac{A}{r_2 - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r_2} \right)^{n_2} \right] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

$$i=0.29、1.08、2.08 \cdots n$$

式中：

P：投資性房地產評估價值；

A：投資性房地產出租年淨收益；

r：折現率；

n：投資性房地產收益年限；

B_{殘值}：土地到期後建築物的殘餘價值。

② 市場比較法

市場比較法：在求取一宗待估土地價格時，根據替代原則，將委估土地與近期內已發生交易的類似土地實例加以比較分析，並依據已知成交價格，參照土地的交易情況、期日，區域因素，個別因素和權益因素差異，得出委估對象在評估基準日土地價格的一種方法。

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

- 其中：
- P：委估對象比準價格；
 - PB：比較實例價格；
 - A：待估宗地交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數；
 - B：待估宗地估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；
 - C：待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；
 - D：待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數；
 - E：待估宗地權益因素條件指數／比較實例宗地權益因素條件指數。

5. 投資性房地產－土地使用權

(1) 土地使用權評估方法的選擇

本評估中運用的估價方法是根據當地地產市場的發育狀況，並結合估價對象的具體特點及特定的估價目的等條件來選擇的。通常土地估價方法有市場比較法、收益還原法，假設開發法、成本逼近法和基準地價系數修正法。經過評估人員的實地勘察及分析論證，確定了上述評估方法與委估對象的適用性，具體情況如下：

- ① 市場比較法的使用需要具備與委估對象相同或相似的交易案例，由於委估對象所在區域土地市場活躍，相似土地成交案例較多，具備採用市場比較法評估的條件。

- ② 收益還原法適用於未來期間收益和風險均可以準確量化的土地評估，鑑於委估對象尚未完成開發建設，評估人員無法獲取與委估對象所處同一區域範圍內相同或相似土地的出租案例，未來的收益和風險難以準確量化，因此不具備採用收益還原法評估的條件。
- ③ 假設開發法適用於具有投資開發或再開發潛力的房地產的估價，土地價值等於開發完成後的房地產價值扣除項目開發成本，開發利潤、開發利息和相關稅費後確定，由於委估對象開發完成後的房地產用途為工業倉儲用房，價值無法合理，因此假設開發法不適用於該類土地價值的評估。
- ④ 成本逼近法的使用需要獲取委估對象所在區域的土地取得費用標準、土地開發成本和費用等相關資料，由於委估土地所在土地取得費用(徵地補償標準)及開發費用標準無法取得，因此無法採用成本逼近法進行評估。
- ⑤ 基準地價系數修正是利用當地城鎮土地定級估價成果，通過實地勘察、調查、收集得到的委估對象區域因素和個別因素條件，根據因素條件優劣確定各因素修正系數，求出委估對象的土地價值。採用基準地價法評估需要獲取所在區域的基準地價及相關修正體系，由於委估對象所在區域的基準地價修正體系無法獲取，因此不具備採用基準地價評估的條件。

綜合上述分析，本次採用市場比較法對委估對象進行評估。

(2) 市場比較法介紹

市場比較法：在求取一宗待估土地價格時，根據替代原則，將待估土地與近期內已發生交易的類似土地實例加以比較分析，並依據已知成交價格，參照土地的交易情況、期日、區域因素、個別因素和權益因素差異，得出委估對象在評估基準日土地價格的一種方法。

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

- 其中：
- P： 委估對象比準價格；
 - PB： 比較實例價格；
 - A： 待估宗地交易情況指數／比較實例宗地交易情況指數；
 - B： 待估宗地估價期日地價指數／比較實例宗地交易日期地價指數；
 - C： 待估宗地區域因素條件指數／比較實例宗地區域因素條件指數；
 - D： 待估宗地個別因素條件指數／比較實例宗地個別因素條件指數；
 - E： 待估宗地權益因素條件指數／比較實例宗地權益因素條件指數。

6. 固定資產－設備類

(1) 電子設備

根據評估目的和委估資產的特點，假定按現行用途繼續使用，在現場勘察的基礎上，採用重置成本法進行評估。

基本公式：評估價值=重置全價×成新率

在評估基準日，該公司是增值稅一般納稅人，在重置全價的確定中設備購置價均採用不含稅價格計算。

① 重置全價的確定

電子設備，能查到現行市場價格的電子設備，根據分析選定的現行市價直接確定重置全價；不能查到現行市場價格的，選取功能相近的替代產品市場價格並相應調整作為其重置全價。

如果電子設備使用年限較長，則按照二手市場價確定評估值。

② 成新率的確定

對電子設備主要採用年限法確定成新率。其計算公式為：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{經濟使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{經濟使用年限}} \times 100\%$$

若觀察法成新率和年限法成新率(或理論成新率)的差異較大，經分析原因後，憑經驗判斷，選取兩者中相對合理的一種。設備可以正常使用，成新率一般不低於10%。

(2) 車輛

對於車輛，由於委估車輛市場上已沒有相同車型的新車出售，故本次對車輛的評估不適宜採用成本法進行評估。由於市場上存在活躍的同款車型二手市場，故本次評估對於已經停售的車輛採用市場法進行評估。

市場法是指通過比較被評估車輛與最近售出類似車輛的異同，並根據類似車輛的市場價格進行調整，從而確定被評估車輛價值的一種評估方法。

這種方法的基本思路是，通過市場調查，選擇一個或幾個與評估車輛相同或類似的車輛作參照。分析參照車輛的車型配置、車齡、行駛里程、車況及成交價格等，並與被評估車輛進行比較，找出兩者的差別及其在價格上所反映的差額，根據參照物的各要素情況確定各調整系數，計算調整後價格，調整後價格經分析合理後一般按算術平均法確定最終評估值。

7. 在建工程－土木工程

在建工程在核實了各項成本的構成，確認其準確合理性後，根據在建工程所處的建設階段分別採用合併至投資性房地產評估：按核實後賬面價值確認評估值：按照賬面成本扣除實際利息後，並根據客觀合理的工期計算利息後，綜合確定評估值等不同方式評估得出。

8. 無形資產－其他無形資產

評估人員通過查詢相關會計記錄確認其原始賬面價值構成及已發生攤銷額的真實、合理後，並以原始入賬價值為基礎。對於為專業定製版本，無法查詢各軟件的市場價格，本次採用重置成本法，考慮相應貶值率確定各軟件的評估值。

基本公式：評估價值=重置成本×(1-貶值率)

9. 長期待攤費用

長期待攤費用賬面為辦公室裝修、屋面防水工程、消防工程和融資手續費等。評估人員審查了相關的合同，對攤銷過程進行了復核，經過清查，企業攤銷正常。最終，對於辦公室裝修、屋面防水工程和消防工程等維修改造類的支出，其價值已包含在投資性房地產的評估值中，故在長期待攤費用中評估值為人民幣0.00元；對於融資手續費，以核實後的賬面值確認其評估值。

10. 負債

根據被評估企業提供的評估明細表作為評估基礎，評估人員按照評估程序，核實評估基準日被評估單位實際需要承擔的負債金額，以核實後的賬面值確認評估值。

(三) 收益法

企業價值評估中的收益法，是指通過將被評估單位預期收益資本化或折現以確定評估對象價值的評估思路。

本次評估以企業審計後的單戶報表為基礎，採用現金流折現的方法計算企業價值。首先運用企業折現現金流量模型計算企業整體收益折現值，加上非經營性資產的價值，減去非經營性債務，得出被評估單位股權價值。具體計算公式為：

$$P = P' + A' - D$$

$$P' = \sum_{i=0.29}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

- 式中：
- P：被評估單位全部產權權益評估值
 - P'：企業整體收益折現值(按單戶口徑)
 - D：非經營性負債
 - A'：非經營性資產
 - R_i：未來第i個收益期的預期收益額(企業自由現金流)
 - i：收益年期，i = 0.29, 1.08, 2.08.....N
 - r：折現率

八、評估程序實施過程和情況

(一) 接受委託

經與委託人洽談溝通，瞭解委估資產基本情況，明確評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，經綜合分析專業能力、獨立性和評價業務風險，確定接受委託，訂立資產評估委託合同。針對具體情況，確定評估價值類型，擬定評估工作計劃，組織評估工作團隊。

(二) 現場調查及資料收集

指導被評估單位清查資產、準備評估資料，以此為基礎，對評估對象進行了現場調查，收集資產評估業務需要的資料，瞭解評估對象資產、業務和財務現狀、影響企業經營的宏觀、區域經濟因素、所在行業現狀與發展前景等，關注評估對象法律權屬。並依法對資產評估活動中使用的資料進行核查和驗證。

(三) 評定估算

根據資產評估業務具體情況對收集的評估資料進行分析、歸納和整理，形成評定估算和編製評估報告的依據；根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，依據資產評估執業準則選擇評估方法。根據所採用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，分析評判可能會影響評估業務和評估結論的評估假設和限制條件，形成測算結果；對採用不同方法評估形成的測算結果進行分析比較，形成評估結論。

(四) 出具報告

項目負責人在評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。本公司按照法律、行政法規、資產評估準則規定和內部質量控制制度，對初步資產評估報告進行內部審核，在與委託人和其他相關當事人就評估報告有關內容進行必要溝通後，出具正式資產評估報告。

九、評估假設

本評估報告所使用的主要資產評估假設包括：

(一) 基本假設

1. 交易假設。交易假設是假定所有待評估資產已經處在交易過程中，根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設。公開市場假設是指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場供給狀況下獨立的買賣雙方對資產價值的判斷。公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的，理智的，而非強製或不受限制的條件下進行的。

(二) 具體假設

1. 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。
2. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務。
3. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規。
4. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
5. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致。

6. 假設有關於利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
7. 假設無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響。

十、評估結論

1. 資產基礎法評估結果

在評估基準日2021年5月31日，P.G. Logistics的資產賬面價值為人民幣80,641.74萬元，負債賬面價值為人民幣0.00萬元，淨資產賬面價值為人民幣80,641.74萬元；評估后，總資產為人民幣325,689.82萬元，負債為人民幣0.00萬元，淨資產為人民幣325,689.82萬元。總資產評估值比賬面價值增值人民幣245,048.08萬元，增值率為303.87%；淨資產評估值比賬面價值增值人民幣245,048.08萬元，增值率為303.87%。

P.G. Logistics的股權採用了資產基礎法進行評估，而P.G. Logistics的資產包括流動資產及非流動資產(長期股權投資主要包括投資物業及根據資產基礎法，相關投資物業的評估採用了收入法及市場法)，其賬面價值及評估價值分別如下：

資產評估結果匯總表

單位：人民幣萬元

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率
				(%) D=C/Ax100%
流動資產 ^{附註}	80,621.61	80,621.61	0.00	0.00%
非流動資產	20.13	245,068.21	245,048.08	1217327.77%
其中：長期股權投資	20.13	245,068.21	245,048.08	1217327.77%
資產總計	80,641.74	325,689.82	245,048.08	303.87%
負債總計	0.00	0.00	0.00	0.00%
淨資產(股東權益)	80,641.74	325,689.82	245,048.08	303.87%

附註： 流動資產包括P.G. Logistics的應收賬款

2. 資產基礎法增減值情況及原因

長期股權投資評估價值為人民幣2,450,682,122.10元，較賬面價值人民幣201,253.28元，增值人民幣2,450,480,868.82元。評估值較賬面值變動原因主要為：賬面價值為被評估單位投資的原始投資成本，評估價值為被投資企業經正常經營中反應的評估基準日的市場價值。由於部分資產增值且經營期間累計了利潤，造成長期股權投資的評估價值高於原始投資成本。

3. 評估結論

本次評估結論為：在評估基準日2021年5月31日，本公司擬轉讓所持有的P.G. Logistics之4.82%股權所涉及的P.G. Logistics股東全部權益價值評估值為人民幣325,689.82萬元。

評估報告所揭示評估結論的使用有效期為一年，自評估基準日2021年5月31日起，至2022年5月30日止。

十一、特別事項說明

(一) 重要的利用專家工作及相關報告情況

企業申報的表內資產及負債對應的會計報表，已經東莞市莞信會計師事務所(普通合夥)審計，並於2021年10月18日出具了莞信審字[2021]第2106號審計報告。審計意見為無保留意見。本次按審定後賬面值作為評估賬面值。

(二) 權屬資料不全面或者存在瑕疵的情形

無。

(三) 評估程序受到限制的情形

無。

(四) 評估資料不完整的情形

無。

(五) 評估基準日存在的法律、經濟等未決事項

無。

(六) 擔保、租賃及其或有負債(或有資產)等事項的性質、金額及與評估對象的關係

1. 截至評估基準日，P.G. Logistics下屬公司存在以下質押和抵押事項：

序號	質權人/ 抵押權人	質押人/ 抵押人	質押物/ 抵押物	質押方式/ 抵押方式	債權確定		評估基準 日對應 借款數額
					最高債權/ 主債權數額	期間/債務 履行期限	
1	中國銀行股份有限 公司廣州白雲支 行	廣州寶供投資有限 公司	北京基地管理費和 租金應收賬款	最高額質押	人民幣 13,000.00萬元	2016年12月26日至 2026年6月1日	廣州寶供投資有 限公司 人民幣 6,500.00萬元
2	中國銀行股份有限 公司廣州白雲支 行	廣州寶供投資有限 公司	北京基地管理費和 租金應收賬款	最高額質押	人民幣 13,000.00萬元	2016年12月26日至 2028年12月31日	廣州寶供投資有 限公司 人民幣 3,700.00萬元
3	浙商銀行股份有限 公司廣州分行	南京寶供高新物流 基地有限公司	7個不動產單元聯 合抵押，面積合 計40,894.73平方 米	一般抵押	人民幣 20,000.00萬元	2018年10月18日至 2023年10月18日	廣州寶供投資有 限公司 人民幣 17,500.00萬元
4	浙商銀行股份有限 公司廣州分行	南京寶供高新物流 基地有限公司	5個不動產單元聯 合抵押	最高額抵押	人民幣 19,500.00萬元	2020年06月22日至 2021年06月02日	廣州寶供投資有 限公司 人民幣 960.00萬元
5	廣東粵財金融租賃 股份有限公司	瀋陽寶供倉儲有限 公司	瀋陽市輝山農業高 新技術開發區內 工業用地	一般抵押	人民幣 12,000.00萬元	2019年8月15日至 2022年8月15日	瀋陽寶供倉儲有 限公司 人民幣 8,500.00萬元

本次評估不考慮上述質押和抵押事項對評估結果的影響。

2. 截至評估基準日，P.G. Logistics下屬公司存在以下保證事項：

瀋陽寶供倉儲有限公司同意將其所有的位於瀋陽市瀋北新區輝山經濟開發區宏業街18號不動產(瀋陽物流基地)在2019年8月15日至2022年8月15日期間產生的全部收入，為瀋陽寶供倉儲有限公司和廣州寶供投資有限公司償還對廣東粵財金融租賃股份有限公司所負的全部債務提供還款保證。

上海寶供投資有限公司同意將其所有的位於上海市嘉定區解放島東環路8號的不動產(上海物流基地)在2019年8月15日至2022年8月15日期間

產生的全部收入，為瀋陽寶供倉儲有限公司和廣州寶供投資有限公司償還對廣東粵財金融租賃股份有限公司所負的全部債務提供還款保證。

本次評估不考慮上述保證事項對評估結果的影響。

3. 截至評估基準日，P.G. Logistics Property Investment Limited下屬公司—廣州寶供投資有限公司存在以下盤虧事項：

經核實，4輛車輛無實物，具體情況如下表所示：

序號	車輛名稱及規格型號	計量單位	數量	購置日期	賬面價值	
					原值	淨值
1	廣州本田粵德賽HG7232型小車	輛	1	02.11	310,000.00	15,500.00
2	東南菱紳DN6481H小汽車	輛	1	05.01	235,818.35	11,790.92
3	北京現代BH7140AX小汽車	輛	1	10.03	84,800.00	4,240.00
4	小汽車(雪佛蘭景程1.8SAT)	輛	1	15.12	161,626.00	8,081.30

附註：該4輛車輛並不實際存在或沒有經識別為虧損，在評估過程中亦沒有將其價值納入考慮，因此，該4輛車輛或其虧損不應對評核或評估結果產生任何實質或影響。

4. 根據廣州寶供投資有限公司提供的《銅陵路高架徵收補償協議》，由於合肥市銅陵北路高架橋建設，廣州寶供投資有限公司持有的位於合肥市新站區銅陵北路以東面積為2,905平方米的土地已經於2016年被政府有償徵收，剩餘土地面積為75,283.16平方米，但土地權屬證書證載面積尚未變更。
5. 根據南京寶供江寧倉儲服務有限公司提供的《南京江寧經濟技術開發區專案補充協議三》，被評估單位已經支付了291畝工業用地的土地價款，但由於尚未取得土地權屬證書，本次根據《南京江寧經濟技術開發區專案補充協議三》及《建設用地規劃許可證》綜合確定土地面積和土地使用權終止日期。

(七) 重大期後事項

無。

(八) 本次資產評估對應的經濟行為中，可能對評估結論產生重大影響的瑕疵情形

無。

(九) 其他需要說明的事項

1. 本次評估範圍內涉及的註冊地在境外的公司均為境外持股型平台公司，無實際經營業務，無實物資產。本次評估正值全球新冠肺炎爆發時期，故評估人員未前往境外，通過憑證抽查等替代程序代替現場實地工作。替代程序滿足《資產評估專家指引第10號---在新冠肺炎疫情期間合理履行資產評估程序》相關替代性要求，未履行現場程序對評估結論不構成重大影響，不影響評估報告結論的形成。
2. 本次評估採用的匯率為中國人民銀行授權中國外匯交易中心公佈的，2021年5月31日銀行間外匯市場人民幣匯率中間價：1美元兌人民幣6.3682元，1港元兌人民幣0.82043元。

十二、評估報告日

評估報告日為2021年10月20日。

此 致

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期
4506 – 4509室
國開國際投資有限公司

代表
中通誠資產評估有限公司
謹啟
二零二一年十月二十日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 披露董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員或彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所存置登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 披露主要股東權益

除下文披露者外，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，本公司董事及主要行政人員概不知悉任何人士於最後實際可行日期於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	身份	權益性質	持有本公司已 發行股份數目	好/淡倉	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
國家開發銀行(附註1)	受控法團權益	法團權益	1,920,000,000	好倉	66.16%
國開金融(附註1)	受控法團權益	法團權益	1,920,000,000	好倉	66.16%

股東名稱	身份	權益性質	持有本公司已發行股份數目	好/淡倉	佔本公司現有已發行股本概約百分比
國開國際控股(附註1)	實益擁有人	法團權益	1,920,000,000	好倉	66.16%
劉桐	受控法團權益	法團權益	163,702,560	好倉	5.64%
昱明投資有限公司 (「昱明」)(附註2)	實益擁有人	法團權益	163,702,560	好倉	5.64%

附註：

1. 國開國際控股為國開金融的全資附屬公司。國開金融為國家開發銀行的全資附屬公司。因此，國家開發銀行及國開金融被視為於國開國際控股持有的相同股份百分比中擁有權益。
2. 昱明由劉桐先生實益及全資擁有。因此，劉桐先生被視為於昱明持有的相同股份百分比中擁有權益。

3. 重大合約

- (a) 本公司與深圳奧裕恆就出售事項訂立的日期為二零二二年七月十五日的產權交易合同，代價為人民幣192,800,000元；
- (b) 本集團全資附屬公司亞太投資有限公司(作為賣方)就出售其於北京遠東儀表有限公司之25%股權與北京京儀科技股份有限公司(作為買方)訂立的日期為二零二零年十二月三日的產權交易合同，代價為人民幣81,321,225元；及
- (c) 本公司與華安資產管理(香港)有限公司就續聘其為本公司之投資經理訂立的日期為二零二零年八月二十五日的投資管理協議，期限為自二零二零年九月一日起為期三年並於二零二三年八月三十一日到期，本公司應付管理費為每年港幣350,000元。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或委任函(不包括於一年內屆滿或本公司可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

5. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所購買、出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重大之任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事所知，本集團各成員公司亦無遭受或面臨重大訴訟、仲裁或索償。

8. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或任何擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成競爭(無論直接或間接)之業務中擁有須根據上市規則第8.10條予以披露之權益。

9. 專家資格及同意書

於本通函中發表觀點或提供意見的專家(定義見上市規則)之資格如下：

名稱	資格
中通誠資產評估有限公司	於中國資產評估協會註冊之合資格評估公司，註冊號為11020057

截至最後實際可行日期，評估師已以書面形式確認，同意於通函內按其現有形式及文本引述其名稱及／或意見或陳述，且至今並未撤回有關之書面同意書。

上述專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法執行）。於最後實際可行日期，上述專家自二零二一年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核賬目之日）概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。香港總辦事處及主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期4506-4509室。
- (b) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司公司秘書為莊寶珍女士，為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司，為香港合資格執業會計師。
- (e) 本通函備有中、英文本，兩者如有歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起十四日期間（包括該日）的營業日之正常辦公時間內，於本公司辦事處可供查閱，地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期4506-4509室，並於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cdb-intl.com>)可供閱覽：

- (a) 本公司經修訂及重訂之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個財政年度的年報；

- (c) 中通誠資產評估有限公司有關P.G. Logistics估值所編製的資產評估報告，其概要載於本通函附錄二；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (e) 本附錄所述的中通誠資產評估有限公司的同業書；及
- (f) 本通函。