

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之勝獅貨櫃企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買主或受讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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的任何損失承擔任何責任。

---

# SINGAMAS

## 勝獅貨櫃企業有限公司

### SINGAMAS CONTAINER HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

股票代號：716

## 有關出售一附屬公司100%股權的主要交易 及 股東特別大會通告

---

董事會函件載於本通函第4至第12頁。

本公司將於二零一八年八月二十二日(星期三)上午10時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第55至第56頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上列的指示填妥表格，並無論如何於召開股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會及任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零一八年七月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	13
附錄二 – 獨立估值報告 .....	16
附錄三 – 一般資料 .....	44
股東特別大會通告 .....	55

---

## 釋 義

---

除股東特別大會通告外，在本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有下列涵義：

「二零一七年協議」	指	目標公司與受讓人於二零一七年五月四日就出售和購買二零一七年物業而轉讓土地使用權及其建築物的協議
「二零一七年物業」	指	總地塊面積為106,706平方米的三幅土地，分別是：  (i) 惠州市惠陽區新墟鎮東風村地段，總佔地面積6,647平方米；  (ii) 惠州市惠陽區新墟鎮東風村草塘，總佔地面積65,059平方米；和  (iii) 惠州市惠陽區新墟鎮產徑村塘下地段，總佔地面積35,000平方米
「二零一七年交易」	指	二零一七年協議項下擬進行之二零一七年物業之出售和購買
「該協議」	指	本公司、買方及目標公司於二零一八年七月三日訂立內容有關出售及購買銷售權益的買賣協議
「受讓人」	指	惠州市匯景豐房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」或「賣方」	指	勝獅貨櫃企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於港交所主板上市（股票代號：716）

---

## 釋 義

---

「代價」	指	人民幣735,000,000元現金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議本公司向買方出售銷售權益
「股東特別大會」	指	為考慮及批准出售事項而召開之本公司之股東特別大會
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「最後實際可行日期」	指	二零一八年七月二十四日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	港交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本通函而言，不包括香港及中國澳門特別行政區，以及台灣
「買方」	指	惠州市順景源實業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

---

## 釋 義

---

「銷售權益」	指	代表目標公司的100%股權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司之普通股股份
「股東」	指	本公司之股份持有人
「港交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	惠州太平貨櫃有限公司，於該協議日為本公司之全資附屬公司
「該土地」	指	位於惠州市惠陽區新墟鎮東風村草塘的土地，總佔地面積約267,000平方米
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非文義另有所指，美元與港元之匯率乃按1.00美元兌7.85港元及美元兌人民幣之匯率乃按1.00美元兌6.6157人民幣。

# SINGAMAS

## 勝獅貨櫃企業有限公司 SINGAMAS CONTAINER HOLDINGS LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

股票代號：716

執行董事：

張松聲先生 (主席兼首席行政總監)  
陳國樑先生 (首席營運總監)  
張朝聲先生  
鍾佩琮女士 (首席財務總監兼公司秘書)

註冊辦事處：

香港九龍  
海濱道135號  
宏基資本大廈  
19樓

非執行董事：

關錦權先生  
陳楚基先生

獨立非執行董事：

鄭輔國先生  
劉可傑先生  
楊岳明先生

敬啟者：

### 有關出售一附屬公司100%股權的主要交易 及 股東特別大會通告

#### 1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年七月三日之公告，內容有關（其中包括）出售事項。於二零一八年七月三日，本公司作為賣方、買方（獨立第三方）及目標公司（本公司之全資附屬公司）訂立協議，據此買方同意購入且本公司同意出售銷售權益，其代

---

## 董事會函件

---

價為現金人民幣735,000,000元（約相等於111,099,354美元）。該銷售權益代表目標公司的100%股權。

本通函旨在向股東提供有關該等交易及於股東特別大會上提呈之決議案的相關資料。股東特別大會通告載於本通函第55至第56頁。

### 2. 該協議

日期： 二零一八年七月三日

訂約方： 本公司，作為賣方。

惠州市順景源實業有限公司，作為買方。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

惠州太平貨櫃有限公司，作為目標公司。截至該協議日期，目標公司為本公司之全資附屬公司。

#### 出售的主要事項

根據該協議，買方同意購買，而本公司同意以代價為現金人民幣735,000,000元（約相等於111,099,354美元）出售該銷售權益。該銷售權益相當於目標公司100%的股權。目標公司的詳情載於「有關目標公司、本公司和買方的資料」一節。

#### 目標公司持有的主要資產

目標公司為該土地的土地使用權擁有人，該土地位於惠州市惠陽區新墟鎮東風村草塘，佔地總面積約267,000平方米。目標公司正在使用該土地上的建築物進行集裝箱製造業務。

---

## 董事會函件

---

本公司已聘請惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司（「物業估價師」），其為中國合資格房地產估價師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會（「CIREA」）會員，出具土地估值報告（「估值報告」）。根據物業估價師告知：(i) 物業估價師已委任兩名雇員，即賴寶珍及穆柱，他們均為在中國住房和城鄉建設部（「建設部」）註冊的合資格房地產估價師，以編制物業估值報告；及(ii) 賴寶珍和穆柱在中國房地產估值方面擁有超過十年的經驗。

物業估價師另外告知：(i) 作為CIREA成員的物業估價師在編制估值報告時必須遵守CIREA的專業手則，以及中國房地產估價行業的專業紀律和道德規範；(ii) 雖則賴寶珍和穆柱不是CIREA的會員，但物業估價師作為CIREA會員，要求其員工在準備物業估值報告時需遵守CIREA的專業守則；(iii) 賴寶珍和穆柱乃建設部註冊認證房地產估價師，具有在中國提供房產估值報告的資格。根據建設部規則和條例，他們必須遵守中國房地產評估行業的專業紀律和道德規範（包括CIREA頒發的規則），儘管提供物業估值報告的認證房地產估價師不需要具有CIREA會員資格；及(iv) 估值報告的編制符合建設部發佈的房地產評估準則。

CIREA與香港測量師學會就中國房地產估價師及香港測量師的資格認可簽訂了互惠協定。根據協定，每個機構的個人會員若符合某些資格標準並由該機構提名，可以通過另一機構組織的考試申請另一機構的會員資格。鑑於上述依據，本公司認為CIREA是一個與香港測量師學會有類似地位的專業機構。

有鑑於此，本公司認為估值報告乃根據與香港測量師學會物業估值準則相若的準則編制。

估值報告請參閱附錄二。



---

## 董事會函件

---

### 先決條件、代價和付款安排

出售事項須待本公司滿足上市規則項下之適用規定（包括本公司股東已批准該交易）後方可作實。倘本公司於該協議日後九十天內未能滿足該條件，則該協議將被終止。本公司應退還相等於本公司已收到的部分代價的款項（如有），並無利息，且任何一方均不應對其他方承擔任何其他責任。

人民幣735,000,000元的現金代價須由買方按以下方式支付：

- (1) 於簽訂該協議之七日內，買方向本公司支付人民幣200,000,000元的訂金；
- (2) 第二階段人民幣300,000,000元將於股權轉讓完成後三個工作日內支付予本公司；
- (3) 第三階段人民幣200,000,000元將於股權轉讓後目標公司完成稅務登記程序後三個工作日內支付予本公司；
- (4) 第四階段人民幣35,000,000元將於本公司就協議項下之土地移交之日起三個工作日內，支付予本公司。

於最後實際可行日期，已向本公司支付按金。

除上文所述代價外，隨出售事項後，買方須負責促使目標公司完成有關二零一七年物業之轉讓手續之成本（參見下文「上市規則涵義 – 二零一七年交易」分節），包括因此轉讓而產生的任何稅項或其他開支。

代價是由賣方與買方按一般商業條款並參考目標公司於二零一八年五月三十一日之估值約為人民幣621,002,900元及於二零一七年十二月三十一日經審核資產淨值約為人民幣582,142,000元後按公平原則磋商釐定，及其出售理由見下文「出售事項之理由及收益」一節所載。

---

## 董事會函件

---

### 3. 有關目標公司、本公司和買方的資料

#### 目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事集裝箱製造業務。以下載列目標公司截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度 (經審核)	
	二零一六年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
營業額	766,388	2,072,489
稅前淨(虧損)溢利	(15,277)	159,910
稅後淨(虧損)溢利	(15,278)	122,768

目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度摘錄自經審核財務報表的資產淨值約為人民幣582,142,000元。

完成出售事項後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

#### 本公司

本公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其業務包括製造乾集裝箱、可摺疊式平架集裝箱、開頂式集裝箱、柏油箱、冷凍集裝箱、53'美國內陸集裝箱、罐箱、海工集裝箱、其他特種集裝箱及集裝箱配件；提供物流服務，包括經營集裝箱堆場，貨櫃碼頭及集裝箱物流。

#### 買方

根據本公司獲得的資料，買方為一間於中國成立之投資控股有限公司，專注於中國的投資機會。

#### 4. 出售事項之理由及收益

目標公司於二零零五年成立，其後於該土地上的廠房經營集裝箱製造業務。該土地為位於惠州市惠陽區新墟鎮東風村草塘的土地，總面積約267,000平方米。鑑於該土地估值及買方提供的代價，本公司認為出售事項為本公司實現收益並為本集團產生額外現金流量的良好機會。完成出售事項後，預計本公司將可於出售事項取得約人民幣300,000,000元（約相等於45,346,675美元）的除稅前收益，即代價與目標公司估計於完成時之經調整資產淨值之間的差額。出售事項對本公司的實際收益將受調整和審計影響，因此可能與上述金額有所不同，由於實際收益或虧損將取決於（其中包括）目標公司於完成出售事項時的實際資產淨值。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於償還銀行貸款，興建新的生產設施（如有）及一般營運資金用途。

為避免疑慮，出售事項並不代表本公司終止目標公司之前已展開的任何業務之決定。出售事項的相關資產主要為目標公司持有的房地產物業（主要為土地及其建築物）。本集團最近於中國成立新的全資附屬公司，旨在接管目標公司於交易前進行的業務。由於出售事項的相關資產為目標公司所持有的房地產物業（而非目標公司承擔的業務），故本公司與買方之間存在過渡安排，據此將給予合理的時間讓本公司於目標公司股權轉讓完成後，過渡目標公司的製造能力，相關業務及僱員，而新的全資附屬公司將於過渡期間在該廠房繼續經營。無論如何，完成此轉讓的條件需滿足某些先決條件，因此不會立即進行轉讓。與此同時，本公司正評估在中國惠州潛在設立新工廠的經濟利益，以接管目標公司的若干製造能力、相關業務及僱員，並考慮各種商業及其他因素和整個集團的需求。於最後實際可行日期，並無就該等設立作出任何最終決定。倘本集團決定不在惠州建設任何新工廠，本公司預期有關資產、機器及員工將遷至本集團之其他設施。於最後實際可行日期，本集團年生產力約為850,000個廿呎標準箱。由於現有設施的生產力尚未充分得到利用，且新的全資附屬公司將在過渡期間繼續營運，因此本公司認為出售事項不會對本集團整體製造能力及營運帶來重大負面影響。

---

## 董事會函件

---

鑒於不斷變化的市場環境以及集裝箱製造業所面對的挑戰及競爭，本集團一直在評估其業務策略，包括其製造能力及網絡，以及可通過銷售方式，如出售，作為實施的策略，惠及本公司及其股東整體利益。於最後實際可行日期，本公司並無就出售任何其他附屬公司訂立任何具法律約束力及不可更改的協議。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售事項按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案。

### 5. 出售事項之財務影響

完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，且目標公司之財務業績將不再綜合計入本集團之財務報表。根據對目標公司未經審核綜合財務資料所作的初步評估，預期於出售事項完成後，本集團的總資產將增加約人民幣448,000,000元（約相等於67,717,702美元），而本集團的總負債將增加約人民幣148,000,000元（約相等於22,371,026美元），本集團的資產淨值亦將增加約人民幣300,000,000元（約相等於45,346,675美元），乃預期出售事項的預計收益。

出售事項所得款項預期將用於償還銀行貸款，興建新的生產設施（如有）及一般營運資金用途。

## 6. 上市規則的涵義

### 二零一七年交易

於二零一七年五月四日，目標公司與受讓人簽訂了二零一七年協議，據此，受讓人同意購入且目標公司同意出售現金代價為人民幣56,453,100元（約相等於8,533,201美元）之二零一七年物業，此為目標公司與受讓人按一般商業條款，並參考二零一七年物業之估值經公平磋商後釐定。經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，受讓人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。目標公司已收到該現金代價，但該交易尚未完成。目標公司使用二零一七年物業作為存放其製造的集裝箱。目前預計二零一七年交易將於出售項目完成後才可完成，因此本集團將無權獲得二零一七年交易的所得款項淨額。根據上市規則第14章或第14A章（視情況而定），二零一七年交易本身並不構成本公司任何須予公布或關連交易。

### 上市規則分析

鑒於上市規則第14.07條就出售事項的一項或多項的適用百分比率達到或超過25%但少於75%，出售事項構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則第14章有關申報，公布及股東批准的規定。

## 7. 股東特別大會

股東特別大會（其通告載於本通函第55至第56頁）將於二零一八年八月二十二日（星期三）上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行，藉以在大會上提呈有關批准該協議及其項下擬進行的該等交易的普通決議案。

---

## 董事會函件

---

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上列的指示填妥表格，並無論如何於召開股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會及任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無股東須根據上市規則於股東特別大會上就批准該協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 8. 推薦建議

董事會認為，協議及據此擬進行之交易的條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

### 9. 附加資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
勝獅貨櫃企業有限公司  
主席及首席行政總監  
張松聲

二零一八年七月二十七日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之財務資料分別載於本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年度之年報。上述財務資料已刊載於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.singamas.com。

## 2. 債務

於二零一八年五月三十一日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之債務如下：

- (i) 本集團的銀行貸款約為442,000,000美元且所有銀行貸款均為無抵押，主要以倫敦銀行同業拆息或中國提供的借款利率加上若干基點計息，並須於一到三年間償還；及
- (ii) 由位於中國的銀行代本集團發出的應付票據約為243,000,000美元，用於原材料採購。

除上述或本通函另有載述者以及本集團內公司間之負債和擔保及在日常業務過程中的正常貿易應付款外，本集團於二零一八年五月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時並無任何尚未償還之借貸、按揭、抵押、債券、借貸資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、向第三方提供任何擔保或其他重大或然負債。

除上述者外，就董事所知，經作出一切合理查詢後，自二零一八年五月三十一日（即債務聲明之編製日期）起至最後實際可行日期止，本集團之債務、或然負債及承擔並無任何重大變動。

## 3. 營運資金

董事認為考慮到內部資源、現有可用銀行及其他借貸融資額度、現有現金及銀行結餘，在並無不可預見之情況下，本集團將會擁有足夠營運資金撥付自本通函刊發日期起計至少未來12個月之現有需要。

#### 4. 本集團之財務及經營展望

於完成後，本集團將繼續主要經營製造集裝箱及其他相關產品及提供物流服務業務。

於二零一七年，本集團之收益為約1,476,000,000美元，較二零一六年增加約61.1%。本公司股東應佔綜合溢利為約41,000,000美元。公司股東應佔資產淨值為約574,000,000美元，較二零一六年增加約7.7%。

受惠於投資、製造及貿易持續復甦，以及商品價格企穩惠及依賴商品出口的發展中經濟體系，全球經濟預計於二零一八年將繼續改善。世界銀行預測增長將慢慢升至3.1%，國際貨幣基金組織的預測更樂觀，達到3.9%。至於航運方面，根據Alphaliner，貨運船隊於二零一八年預計上升5.6%，進一步推高對集裝箱的需求。本集團預期乾集裝箱將繼續成為本集團的主要及穩定營業額來源。本集團於青島新建的冷凍集裝箱生產工廠已於二零一八年三月開始試驗運行，它能夠支持本集團在中國北部市場的冷凍集裝箱業務。此外，本集團於二零一八年第二季推出與Carrier Transicold合作開發於現場組裝部件的冷凍集裝箱，預期此新產品能憑藉其多元化性能優勢受到市場歡迎。

為未來增長鋪路，本集團於二零一八年二月增加其於Modex Holding Limited的股本權益由29.9%至42.9%。此舉標誌著本集團對是項合資企業及海工集裝箱業務充滿信心，以及其於未來發展此業務範疇的決心。

在持續研發不同方式發展業務之餘，本集團亦銳意擴展產品組合。為達致此目的，本集團推出現場組裝冷凍集裝箱，以及近期引進的養魚集裝箱。此外，本集團亦將透過聘請頂尖人才（包括中國著名大學的畢業生）以加強研發能力，從而推出更具吸引力的以客為本解決方案。



誠如本通函董事會函件「出售事項之理由及收益」一段所述，董事認為出售事項為本公司實現收益並為本集團產生額外現金流量的良好機會。完成出售事項後，預計本公司將可於出售事項取得約人民幣300,000,000元（約相等於45,346,675美元）的除稅前收益，即代價與目標公司估計於完成時之經調整資產淨值之間的差額。出售事項對本公司的實際收益將受調整和審計影響，因此可能與上述金額有所不同，由於實際收益或虧損將取決於（其中包括）目標公司於完成出售事項時的實際資產淨值。本公司擬將出售事項所得款項淨額用於償還銀行貸款，興建新的生產設施（如有）及一般營運資金用途。

董事相信於出售事項完成後，本集團的財務及現金狀況將會加強，而本集團已具充足準備於適當時機捕捉商業和投資機會。

以下為獨立估值師惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司就本集團將予出售之物業權益於二零一八年五月三十一日之估值發出之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。

### 致估價委托人函

勝獅貨櫃企業有限公司：

惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司接受貴方委托，對位於惠州市惠陽區新圩鎮東風村地段佔地面積共373,934平方米的房地產公允市場價值進行評估，為委托估價方了解其固定資產在估價時點的公允市場價值提供參考依據。根據估價對象和特定的估價目的，我們遵循獨立、客觀、公正原則、合法原則和謹慎原則，按照嚴謹的估價程序，嚴格依據《中華人民共和國資產評估法》(二零一六年十二月一日起實施)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(一九九五年一月一日起施行)、《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)、廣東省人民政府、惠州市人民政府及有關部門頒布的有關政策、規定、實施辦法、通知等法規文件為法律法規和技術標準，對以上房地產進行了現場勘查和評定估算。現將估價結果函告如下：

1. 估價目的：為委托估價方了解其固定資產在估價時點的公允市場價值提供參考依據。

## 2. 估價對象：

序號	名稱	用途	標的	規模	權屬文件
1	地號06-05-320 宗地	工業	土地	土地面積：267,228 平方米	《國有土地使用證》 (惠陽國用(2005) 第0600206號)
2	北廠主廠房	工業	房產	建築面積：49,382.88 平方米	《房地產權證》(粵房地證 字第C5413257號)
3	北廠辦公樓	工業	房產	建築面積：1,593.83 平方米	《房地產權證》(粵房地證 字第C5413255號)
4	北廠綜合樓	工業	房產	建築面積：1,824.13 平方米	《房地產權證》(粵房地證 字第C5413256號)
5	鋼卷倉庫	-	房產	建築面積：4,821.00 平方米	-
6	油漆倉庫	-	房產	建築面積：658.00 平方米	-
7	北廠其他固定 資產	-	構築物	詳見附件	-
8	地號06-05-321 宗地	工業	土地	土地面積：65,059 平方米	《國有土地使用證》 (惠陽國用(2005) 第0600207號)
9	地號06-05-228 宗地	工業	土地	土地面積：6,647 平方米	《國有土地使用證》 (惠陽國用(2006) 第0600208號)

序號	名稱	用途	標的	規模	權屬文件
10	地號06-09-498 宗地	工業	土地	土地面積：35,000 平方米	《國有土地使用證》 (惠陽國用(2006) 第0600059號)
11	南堆場住宅樓	宿舍	房產	兩幢宿舍樓建築面積 - 共計：680平方米	-
12	南堆場其他固定 資產	-	構築物	詳見附件	-

3. 估價時點：二零一八年五月三十一日。

估價時點是指所評估的估價對象價值或價格對應的某一特定時間。由估價委托人和房地產估價機構根據經濟行為的性質，以及與估價目的實現日接近的原則共同確定；本次估價目的是為委托估價方了解其固定資產在估價時點的公允市場價值提供參考依據，故估價時點為現場勘察日。

4. 價值類型：市場價值。

市場價值是估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

本報告所稱「評估價值」，是指通過房地產估價活動得出的估價對象價值或價格。

5. 估價方法

我們綜合考慮估價目的、估價對象的理化狀態以及估價委托人所能提供的資料，確定采用比較法、成本法進行估價。

## 6. 估價結果

經評估，在特定估價目的、估價依據和必要估價假設條件下，估價對象的總價值如下表：

序號	估價對象	標的	規模	單價 (元/㎡)	總價值	
					(千元， 保留至百元)	總價值(大寫人民幣)
1	地號06-05-320宗地	土地	267,228㎡	1,000.00	267,228.0	貳億陸仟柒佰貳拾貳萬捌仟元整
2	北廠主廠房	房產	49,382.88㎡	1,700.00	83,950.9	捌仟三佰玖拾伍萬零玖佰元整
3	北廠辦公樓	房產	1,593.83㎡	2,900.00	4,622.1	肆佰陸拾貳萬貳仟壹佰元整
4	北廠綜合樓	房產	1,824.13㎡	2,260.00	4,122.5	肆佰壹拾貳萬貳仟伍佰元整
5	鋼卷倉庫	房產	4,821.00㎡	1,600.00	7,713.6	柒佰柒拾壹萬三仟陸佰元整
6	油漆倉庫	房產	658.00㎡	1,600.00	1,052.8	壹佰零伍萬貳仟捌佰元整
7	北廠其他固定資產	構築物	詳見附件	詳見附件 (賬面淨值)	134,548.6	壹億三仟肆佰伍拾肆萬捌仟陸佰元整
	小計：				503,238.5	伍億零三佰貳拾三萬捌仟伍佰元整
8	地號06-05-321、06-05-228、06-09-498宗地	土地	106,706㎡	1,000.00	106,706.0	壹億零陸佰柒拾萬陸仟元整
9	南堆場住宅樓	房產	680㎡	2,250.00	1,530.0	壹佰伍拾三萬元整
10	南堆場其他固定資產	構築物	詳見附件	詳見附件 (賬面淨值)	9,528.4	玖佰伍拾貳萬捌仟肆佰元整
	小計：				117,764.4	壹億壹仟柒佰柒拾陸萬肆仟肆佰元整
	房地產及其他固定資產總價值(合計)：				621,002.9	陸億貳仟壹佰萬貳仟玖佰元整

## 7. 特別聲明：

1. 惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司為中國房地產估價師與房地產經紀人學會合法備案機構以及廣東省房地產估價師與房地產經紀人學會單位會員，我司在遵循學會《章程》、法律法規和相關規章制度下進行評估工作。現受勝獅貨櫃企業有限公司委託，對估價對象進行評估。
2. 報告中宿舍樓、鋼卷倉庫和油漆倉庫均未辦理相關權屬證書，其建築面積的設定，來源於現場勘察人員現場測量，與實際面積可能存在一定誤差，如需精確數據，應由專業測繪機構測量。
3. 本次估價對象為勝獅貨櫃企業有限公司附屬子公司惠州太平貨櫃有限公司所屬位於惠州市惠陽區新圩鎮東風村地段的房地產，因委託估價方要求，其他固定資產的價值來源於委託估價方所提供的固定資產清單淨值，詳見附件。
4. 根據現行規定，估價報告使用期限為壹年，即自估價報告出具之日二零一八年五月三十一日起至二零一九年五月三十日。估價報告使用者應當在估價報告期限內合理使用估價報告，估價報告使用者應在房地產市場變化較快時對房地產價值進行再評估。超過估價報告使用期限使用估價報告的，相關責任由使用者承擔。

特此函告

惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司

法定代表人：

二零一八年五月三十一日

目 錄

一、 估價師聲明.....	(第22頁)
二、 估價假設和限制條件.....	(第24頁)
三、 估價結果報告.....	(第26頁)
1. 估價委托人	
2. 房地產估價機構	
3. 估價目的	
4. 估價對象	
5. 價值時點	
6. 價值類型	
7. 估價原則	
8. 估價依據	
9. 估價方法	
10. 估價結果	
11. 註冊房地產估價師	
12. 實地查勘期	
13. 估價作業日期	
四、 附件.....	(第42頁)
1. 《北廠其他固定資產清單》	
2. 《南堆場其他固定資產清單》	

## 估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 本次評估在我們的專業勝任能力和本機構業務範圍的估價業務之內。
2. 我們承諾在評估過程中保持正直誠實，不作任何虛假的估價，不按估價委托人或其他個人、單位的高估或低估要求進行估價，且不按預先設定的價值或價格進行估價。
3. 我們承諾在評估過程中做到勤勉盡責，搜集合法、真實、準確、完整的估價所需資料，且對搜集的估價所需資料進行檢查，並對估價對象進行實地查勘。
4. 我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。
5. 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的估價假設和限制條件的限制。
6. 我們與本估價報告中的估價對象沒有潛在的利益關係，與估價委托人及估價利害關係人沒有利害關係，也與估價對象、估價委托人及估價利害關係人沒有偏見。
7. 我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)和《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
8. 我們已於二零一八年五月三十一日派出註冊房地產估價師賴寶珍（註冊號：4420070102）對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘，估價人員對估價對象的勘查限於估價對象的外觀和使用狀況，估價人員不承擔對估價對象建築結構質量進行調查的責任，也不承擔對其他被遮蓋未暴露及難於接觸到的部分進行勘查的責任。



9. 沒有人對本估價報告提供重要專業幫助。
10. 本報告估價結果僅作為估價委托人在本次估價目的條件下使用，不得做其他用途。未經本估價機構書面同意，本報告的全部或任何一部分均不得向估價委托人、報告使用者、報告審查部門以外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。
11. 本估價報告由惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司負責解釋。
12. 參與本次估價的房地產估價師：

賴寶珍（註冊證書號：4420070102）、穆柱（註冊證書號：5220070014）

二零一八年五月三十一日

## 估價假設和限制條件

### 1. 一般假設：

1.1 本次評估根據委托方提供的《國有土地使用證》、《房地產權證》及其他資料確認的房地產用途、建築面積，並據此資料評估估價對象的價值，估價人員已對估價所依據的估價對象的權屬、面積、用途等資料進行了檢查，假設資料滿足合法、真實、準確和完整的要求。

1.2 本次評估對房屋安全、環境污染等影響估價對象價值或價格的重大因素給予了關注，查勘時僅對房屋進行了一般性的察看，並未進行結構測試或專業機構的鑒定、檢測，因此估價人員對建築物內部缺損不能確定，假定其安全性能完好。

1.3 假設估價對象均為合法使用和按現行用途繼續使用。而且假設估價對象所涉及房地產在估價目的經濟行為實現後，仍按照預定之開發經營計劃、開發經營方式持續開發或經營，與估價對象經營有關的國家產業政策、金融政策、稅收政策等宏觀環境相對穩定。

1.4 本報告出具的估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化及遇到自然力和其他不可抗力可能對委估房地產價格造成的影響。

### 2. 未定事項假設

本次估價無尚未明確或不夠明確的房屋用途、使用面積等事項，無未定事項假設。

### 3. 背離事實假設

本次估價設定的估價對象狀況與估價對象的實際狀況無不一致，無背離事實假設。

### 4. 不相一致假設

本次估價對象的實際用途、登記用途、規劃用途等用途之間無不一致，且不同權屬證明上的權利人之間無不一致，估價對象的名稱或地址無不一致等情況，無不相一致假設。

## 5. 依據不足假設

報告中宿舍樓、鋼卷倉庫和油漆倉庫均未辦理相關權屬證書，其建築面積的設定，來源於現場勘察人員現場測量，與實際面積可能存在一定誤差，如需精確數據，應由專業測繪機構測量。

## 6. 估價報告使用限制

6.1 未經本公司同意，不得向估價報告審查部門以外的公司和個人提供本報告，也不能將全部或部分內容發表於任何公開媒體。同時本公司承諾，未經委托方許可不得將估價報告提供給無關公司或個人。

6.2 估價結果未考慮未來處置風險和估價對象及其運營企業已承擔的債務、或有債務及經營決策失誤或市場運作失當對其價值的影響。

6.3 本次估價包含估價對象所使用的房地產使用權價值，但不包含內部可移動設施、生產設備、相關債權債務和特許經營權等其他財產。根據委托方提供的資料，本次評估結論是估價對象無任何優先受償款下的結果。

6.4 本估價報告確定的估價結果有效期限為自報告出具之日起一年，即自二零一八年五月三十一日至二零一九年五月三十日。在有效期內如房地產市場價格發生重大變動，該估價結果應隨之調整。

## 7. 其他需要特殊說明事項

7.1 廣東崇越律師事務所已於二零一八年五月二十日對房屋及土地出具了《法律意見書》。根據該《法律意見書》，惠州太平貨櫃有限公司擁有納入評估範圍內的房屋及土地合法產權，且權屬無爭議。我們已自勝獅貨櫃企業有限公司管理層收到廣東崇越律師事務所出具的《法律意見書》，且於進行評估時已全面考慮《法律意見書》。

## 估價結果報告

### 一、估價委托人

單位：勝獅貨櫃企業有限公司

地址：香港九龍海濱道135號宏基資本大廈19樓

### 二、房地產估價機構

全稱：惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司

法定代表人：賴寶珍

地址：惠州市惠陽區淡水演達一路22號七樓

估價資質等級：三級

資質證書編號：粵房估證字三0800020

聯繫人：陳志平

聯繫電話：0752-3361838

### 三、估價目的

對勝獅貨櫃企業有限公司附屬子公司惠州太平貨櫃有限公司所屬位於惠州市惠陽區新圩鎮東風村地段佔地面積共373,934平方米的房地產公允市場價值進行評估，為委託估價方了解其固定資產在估價時點的公允市場價值提供參考依據。

## 四、估價對象

## 1. 估價對象狀況

估價對象基本狀況表

基本信息	估價對象坐落	惠州市惠陽區新圩鎮東風村地段	用途	工業
	規模/平方米	佔地面積373,934	權屬	惠州太平貨櫃有限公司
區位狀況	位置	惠州市惠陽區新圩鎮東風村地段	周圍環境	一般
	交通	臨2車道S358省道，道路較窄，順暢度一般	外部配套設施	一般
土地實物狀況	土地相關證件	《國有土地使用證》 (惠陽國用(2005)第0600206號、惠陽國用(2005)第0600207號、惠陽國用(2005)第0600059號、惠陽國用(2006)第0600208號)	形狀	一般規則多邊形
	面積	373,934平方米	地形	無異常
	東臨	空地	地勢	平坦
	西臨	空地	地質	無異常
	南臨	牧雲溪谷項目用地	土壤	無異常
	北臨	S358省道	開發程度	五通一平

	規劃條件	-
	土地使用期限	267,228平方米、65,059平方米部分終止日期為二零五五年九月二十七日，6,647平方米部分終止日期為二零五六年九月四日，35,000平方米部分終止日期為二零五六年三月七日
	共有情況	單獨所有
權益狀況	用益物權設立情況	無
	擔保物權設立情況	無
	租賃或佔用情況	自用
	拖欠稅費情況	無
	查封等形式限制權力情況	無
	權屬清晰情況	權屬清晰

## 房屋狀況表

主廠房實物狀況	建築物相關證件	《房地產權證》(粵房地證字第C5413255號)	裝飾裝修	簡單裝修
	房屋所有權來源	二零零七年二月新建	外牆裝飾	刷漆
	登記時間	二零零八年五月八日	內牆裝飾	-
	建築面積/平方米	49,382.88	裝飾	鋼皮牆
	建築功能	廠房	地面裝飾	水泥打平
	建築結構	鋼結構一層	主門材料	鐵門
	設施設備	水電設備、照明設備、通訊設備、排水設備、消防設備等	新舊程度	八至九成新
	空間佈局	大致呈矩形		

	建築物相關證件	《房地產權證》(粵房地證字第C5413257號)	裝飾裝修	一般裝修
	房屋所有權來源	二零零七年二月新建	外牆裝飾	馬賽克瓷磚
	登記時間	二零零八年五月八日	內牆裝飾	乳膠漆
	建築面積/平方米	1,593.83	天花裝飾	鋁扣板吊頂
	套內建築面積/平方米	-	廚廁裝飾	瓷磚
<b>辦公樓實物狀況</b>	建築結構	鋼筋混凝土三層	地面裝飾	拋光瓷磚
	設施設備	水電設備、照明設備、通訊設備、排水設備、消防設備、中央空調等	陽台裝飾	瓷磚
	空間佈局	大致呈矩形	窗戶材料	鋁合金
	建築功能	辦公樓	主門材料	防盜門
	外觀	普通辦公樓	新舊程度	八至九成新

	建築物相關證件	《房地產權證》(粵房地證字第C5413256號)	裝飾裝修	一般裝修
	房屋所有權來源	二零零七年新建	外牆裝飾	馬賽克瓷磚
	登記時間	二零零八年五月八日	內牆裝飾	乳膠漆
	建築面積/平方米	1,824.13	天花裝飾	鋁扣板吊頂
	套內建築面積/平方米	-	廚廁裝飾	瓷磚
<b>綜合樓實物狀況</b>	建築結構	鋼筋混凝土二層	地面裝飾	拋光瓷磚
	設施設備	水電設備、照明設備、通訊設備、排水設備、消防設備等	陽台裝飾	瓷磚
	空間佈局	大致呈矩形	窗戶材料	鋁合金
	建築功能	綜合樓	主門材料	防盜門
	外觀	普通辦公樓	新舊程度	八成新
	建築物相關證件	-	裝飾裝修	簡單裝修
	房屋所有權來源	二零零八年五月建	外牆裝飾	刷漆
	登記時間	-	內牆裝飾	-
<b>鋼卷倉庫實物狀況</b>	建築面積/平方米	4,821	裝飾	鋼皮牆
	建築功能	倉庫	地面裝飾	水泥打平
	建築結構	鋼結構一層	主門材料	無
	設施設備	水電設備、照明設備、排水設備、消防設備等	新舊程度	八至九成新
	空間佈局	大致呈矩形		



	建築物相關證件	-	裝飾裝修	簡單裝修
	房屋所有權來源	二零零八年六月建	外牆裝飾	刷漆
	登記時間	-	內牆裝飾	-
<b>油漆倉庫</b>	建築面積/平方米	4,821	裝飾	乳膠漆
<b>實物</b>	建築功能	倉庫	地面裝飾	水泥打平
<b>狀況</b>	建築結構	鋼筋混凝土一層	主門材料	無
	設施設備	水電設備、照明設備、排水設備、消防設備等	新舊程度	八成新
	空間佈局	大致呈矩形		
	建築物相關證件	-	裝飾裝修	簡單裝修
	房屋所有權來源	自建	外牆裝飾	馬賽克瓷磚
	登記時間	-	內牆裝飾	乳膠漆
	建築面積/平方米	兩幢宿舍樓建基面積約220平方米，建築面積680平方米，總樓層三層	天花裝飾	乳膠漆
<b>宿舍樓實物狀況</b>	套內建築面積/平方米	-	廚廁裝飾	瓷磚
	建築結構	鋼筋混凝土	地面裝飾	水泥打平
	設施設備	水電設備、照明設備、通訊設備、排水設備	陽台裝飾	瓷磚
	空間佈局	-	窗戶材料	鋁合金
	建築功能	宿舍樓	主門材料	防盜門
	外觀	普通住宅樓	新舊程度	八成新

## 2. 房地產權利狀況

- 1) 估價對象的土地所有權狀況：於價值時點，根據《國有土地使用證》（惠陽國用（2005）第0600206號、惠陽國用（2005）第0600207號、惠陽國用（2005）第0600059號、惠陽國用（2006）第0600208號）及廣東崇越律師事務所出具的《法律意見書》，被估宗地土地使用權屬於惠州太平貨櫃有限公司，無權屬爭議。
- 2) 估價對象的土地使用權狀況：根據《房地產權證》的記載，估價對象的證載土地用戶為惠州太平貨櫃有限公司，使用權類型為國有出讓土地使用權。
- 3) 土地他項權利狀況：估價基準日，估價對象均不存在抵押權、擔保權、地役權等他項權利。

於估價期日，上述估價對象為勝獅貨櫃企業有限公司附屬子公司惠州太平貨櫃有限公司所有，其權屬清晰。

## 3. 市場背景分析

近年惠州房價走勢略有起伏，惠州市房地產項目的開發水平和建設檔次在不斷提高，樓盤品質越來越高，房地產種類也更加豐富，這些臨江、臨湖、依山而建的優質樓盤，房地產企業搶佔稀缺資源的戰略佈局。房產開發商對居住小區的功能、綠化環境、新型建築材料的使用以及房產營銷方面都加大了投入，受到市內外許多買家的追捧，深圳消費群體強大的購買能力，使惠州市所轄各個區域的房地產開發規模迅速擴大。

#### 4. 最高最佳使用分析

##### 1) 合法性分析

合法原則要求房地產估價應以估價對象的合法權益為前提進行。合法權益包括合法產權、合法使用、合法處分等方面。

本次被估宗地已辦理《國有土地使用權》《房地產權證》，其產權明晰。

##### 2) 利用前提選擇分析

最高最佳使用原則要求房地產估價應以估價對象的最高最佳使用為前提進行。最高最佳使用是指法律上許可、技術上可能、經濟上可行，經過充分合理的論證，能使估價對象的價值達到最大的一種最可能的使用。

##### 3) 結合估價方法應用進行分析

對於法律上許可，技術上可能的每一種使用方式，還要進行經濟可行性檢驗。只有收入現值大於支出現值的使用方式才具有經濟可行性，否則應被淘汰。

#### 五、價值時點

估價時點是指所評估的估價對象價值或價格對應的某一特定時間。由估價委托人和房地產估價機構根據經濟行為的性質，以及與估價目的實現日接近的原則共同確定；本次估價目的是為委托估價方了解其固定資產在估價時點的公允市場價值提供參考依據，故估價時點為現場勘察日，即二零一八年五月三十一日。

## 六、價值類型

本估價項目選取的價值類型為市場價值。

市場價值是估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

本報告所稱「評估價值」，是指通過房地產估價活動得出的估價對象價值或價格。

## 七、估價原則

### 1. 獨立、客觀、公正原則

要求房地產估價師站在中立的立場上，實事求是、公平正直地評估出對各方利害關係人均是公平合理的價值或價格的原則。

### 2. 合法原則

要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。

### 3. 價值時點原則

要求估價結果是在估價目的的確定的某一特定時間的價值或價格的原則。

### 4. 替代原則

要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內的原則。

### 5. 最高最佳利用原則

要求估價結果是在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。最高最佳利用是指房地產在法律上允許、技術上可能、財務上可行並使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等。

### 6. 謹慎原則

要求在影響估價對象價值或價格的因素存在不確定性的情況下對其作出判斷時，應充分考慮其導致估價對象價值或價格偏低的一面，慎重考慮其導致估價對象價值或價格偏高的一面的原則。

## 八、估價依據

### 1. 委托估價方提供的相關資料

- (1) 估價對象實地查勘情況和相關照片；
- (2) 《國有土地使用證》（惠陽國用(2005)第0600207號）；
- (3) 《國有土地使用證》（惠陽國用(2006)第0600208號）；
- (4) 《國有土地使用證》（惠陽國用(2006)第0600059號）；
- (5) 《國有土地使用證》（惠陽國用(2005)第0600206號）；
- (6) 《房地產權證》（粵房地證字第C5413255號）；
- (7) 《房地產權證》（粵房地證字第C5413256號）；
- (8) 《房地產權證》（粵房地證字第C5413257號）；
- (9) 委托估價方提供的其他資料。

## 2. 有關法律法規規定

- (1) 《中華人民共和國資產評估法》(二零一六年十二月一日起實施)；
- (2) 《中華人民共和國土地管理法》(一九八六年六月二十五日第六屆全國人民代表大會常務委員會第十六次會議通過，自一九八七年一月一日起施行，根據二零零四年八月二十八日第十屆全國人民代表大會常務委員會第十一次會議《關於修改(中華人民共和國土地管理法)的決定》第二次修正)；
- (3) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第二十九號，一九九五年一月一日起施行；二零零九年八月二十七日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議《關於修改部分法律的決定》第二次修正)；
- (4) 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
- (5) 《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)；
- (6) 《廣東省房地產評估條例》(已由廣東省第八屆人民代表大會常務委員會第九次會議於一九九四年七月六日通過)。

## 3. 估價人員現場勘查和掌握的有關資料

- (1) 現場勘查記錄、攝影照片；
- (2) 現時惠州房地產市場情況資料。

## 九、估價方法

1. 我們綜合考慮估價目的、估價對象的理化狀態以及估價委托人所能提供的資料，確定採用成本法及比較法進行估價。取兩種估價方法結果的加權平均值作為最終的估價結果。

2. 運用成本法進行房地產估價時，應按下列步驟進行：

- (1) 選擇具體估價路徑；
- (2) 測算重置成本或重建成本；
- (3) 測算折舊；
- (4) 計算成本價值。

3. 成本法測算過程

(1) 成本法測算公式：

$$\text{房地產價值} = \text{土地取得成本} + \text{建設成本} + \text{管理費用} + \text{銷售費用} + \text{投資利息} + \text{銷售稅費} + \text{開發利潤} - \text{建築物折舊}$$

(2) 參數指標取值說明

成本法測算出的價值，宜為房屋所有權和土地使用權且不存在租憑、抵押、查封等情況下的價值。當估價對象的權益與此不相同時，應對成本法測算出的價值進行相應調整。

4. 比較法是將估價對象與在估價時點近期交易的類似房地產進行比較，對這些類似房地產的成交價格做適當的修正和調整，以此求取估價對象的客觀合理價格或價值的方法。

運用市場比較法估價應按下列步驟進行：

- (1) 選取可比實例，對可比實例進行情況說明；
  - (2) 建立價格可比基礎；
  - (3) 進行交易情況修正；
  - (4) 進行市場狀況修正；
  - (5) 區位狀況修正；
  - (6) 實物狀況修正；
  - (7) 權益狀況修正；
  - (8) 求出比准價格。
5. 比較法測算過程：比較法分別選取三個以上類似標的的成交案例，經修正後得到估價對象的評估價值。
6. 未選用其他估價方法的理由：

房地產估價中，收益法主要適用於有穩定收益房地產的評估，而被估房地產非用於出租的標準廠房，難於估算其收益，所以本次不宜採用收益法評估被估房地產；且估價對象目前已建房地產，不適宜使用假設開發法進行測算。



## 十、估價結果

## 1. 估價結果匯總

經評估，在遵循估價原則（獨立、客觀、公正原則，合法原則，價值時點原則，替代原則，最高最佳利用原則和謹慎原則）、特定估價目的、估價依據和必要估價假設條件下，採用比較法、成本法進行估價，估價對象的總價值如下表：

序號	估價對象	標的	規模	單價(元/㎡)	總價值	
					保留至百元	(千元，大寫人民幣)
1	地號06-05-320宗地	土地	267,228㎡	1,000.00	267,228.0	貳億陸仟柒佰貳拾貳萬捌仟元整
2	北廠主廠房	房產	49,382.88㎡	1,700.00	83,950.9	捌仟三佰玖拾伍萬零玖佰元整
3	北廠辦公樓	房產	1,593.83㎡	2,900.00	4,622.1	肆佰陸拾貳萬貳仟壹佰元整
4	北廠綜合樓	房產	1,824.13㎡	2,260.00	4,122.5	肆佰壹拾貳萬貳仟伍佰元整
5	鋼卷倉庫	房產	4,821.00㎡	1,600.00	7,713.6	柒佰柒拾壹萬三仟陸佰元整
6	油漆倉庫	房產	658.00㎡	1,600.00	1,052.8	壹佰零伍萬貳仟捌佰元整
7	北廠其他固定資產	構築物	詳見附件	詳見附件 (賬面淨值)	134,548.6	壹億三仟肆佰伍拾肆萬捌仟陸佰元整
	小計：				503,238.5	伍億零三佰貳拾三萬捌仟伍佰元整
8	地號06-05-321、06-05-228、06-09-498宗地	土地	106,706㎡	1,000.00	106,706.0	壹億零陸佰柒拾萬陸仟元整
9	南堆場住宅樓	房產	680㎡	2,250.00	1,530.0	壹佰伍拾三萬元整
10	南堆場其他固定資產	構築物	詳見附件	詳見附件 (賬面淨值)	9,528.4	玖佰伍拾貳萬捌仟肆佰元整
	小計：				117,764.4	壹億壹仟柒佰柒拾陸萬肆仟肆佰元整
	房地產及其他固定資產總價值(合計)：				621,002.9	陸億貳仟壹佰萬貳仟玖佰元整

## 2. 價值類型：市場價值

市場價值是估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

本報告所稱「評估價值」，是指通過房地產估價活動得出的估價對象價值或價格。

## 3. 估價報告使用說明

- (1) 未經本公司同意，不得向估價報告審查部門以外的公司和個人提供本報告，也不能將全部或部分內容發表於任何公開媒體。同時本公司承諾，未經委托方許可不將估價報告提供給無關公司或個人。
- (2) 本估價報告確定的估價結果為正式報告，有效期限為自報告出具之日起一年內，在有效期內如房地產市場價格發生重大變動，該估價結果應隨之調整。

## 十一、註冊房地產估價師

參加估價的註冊房地產估價師<sup>1</sup>

姓名	註冊號	簽章	簽名日期
賴寶珍 <sup>附註1</sup>	4420070102		二零一八年五月三十一日
穆柱 <sup>附註2</sup>	5220070014		二零一八年五月三十一日

## 十二、實地查勘期

實地查勘估價對象的起止日期為二零一八年五月二十一日至二零一八年五月三十一日

## 十三、估價作業日期

估價工作的起止日期為二零一八年五月二十日至二零一八年五月三十一日

## 附註：

1. 賴寶珍為註冊房地產估價師，對於中國的專業物業估值及顧問服務擁有逾17年經驗，對現時的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及識見。
2. 穆柱為註冊房地產估價師，對於中國的專業物業估值及顧問服務擁有逾15年經驗，對現時的國內市場有充分認識，並具有進行估值所需的技能及識見。

## 附件－其他資產清單表

序號	北廠資產類別	資產原值／ 人民幣	5月底淨值／ 人民幣
1.	A:房屋設備001生產類	79,719,830.04	55,530,421.84
2.	A:房屋設備002非生產類	771,692.32	534,160.37
3.	B:機器設備901打砂設備	19,613,790.35	8,884,396.30
4.	B:機器設備902沖壓設備	19,593,335.54	7,680,229.92
5.	B:機器設備903沖壓模具	2,844,216.89	1,072,345.73
6.	B:機器設備904 A生產線	41,460,991.72	19,021,684.78
7.	B:機器設備905配電系統	19,419,992.25	6,686,344.84
8.	B:機器設備906焊機類	8,555,691.82	3,928,251.18
9.	B:機器設備907輔助設備	35,372,922.36	20,326,822.23
10.	B:機器設備908吊機	5,186,756.81	2,162,858.79
11.	B:機器設備909機加工	638,348.50	238,626.01
12.	B:機器設備910供氣系統	8,538,738.99	3,083,123.86
13.	B:機器設備911機動車	11,305,108.77	3,798,437.25
14.	C:運輸設備001小車	2,367,055.42	554,697.11
15.	D:電子設備001服務器	112,040.72	20,026.45
16.	D:電子設備002電腦	596,725.93	99,339.62
17.	D:電子設備003打印機	27,051.69	2,035.43
18.	D:電子設備006辦公家俱	262,067.00	13,103.35
19.	D:電子設備010數碼相機	26,776.00	1,364.41
20.	D:電子設備011冰箱	9,786.45	2,218.40
21.	D:電子設備012飲水機	222,466.76	11,123.35
22.	D:電子設備013掃描儀	21,416.23	1,762.60
23.	D:電子設備014空調	393,610.17	172,773.53
24.	D:電子設備015電視機	7,972.78	4,660.42
25.	D:電子設備099其他	2,327,737.43	717,781.01
	合計	<u>259,396.1千元</u>	<u>134,548.6千元</u>

序號	南堆場資產類別	資產原值／ 人民幣	5月底淨值／ 人民幣
1.	A:房屋設備001生產類	834,151.00	575,564.09
2.	A:房屋設備002非生產類	10,293,314.70	8,750,967.76
3.	B:機器設備907輔助設備	255,487.18	201,834.90
	合計	<u>11,383.0千元</u>	<u>9,528.4千元</u>

## 1) 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任，各董事在作出一切合理查詢後，確定就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確及完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2) 董事權益披露

於最後實際可行日期，各董事在本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券擁有須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部規定需通知本公司及港交所之權益或淡倉（包括董事根據《證券及期貨條例》之有關條文被假設或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)須依據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司按該條款存置之登記冊內之權益或淡倉；或(c)須依據載於上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）通知本公司及港交所之權益或淡倉如下：

### (a) 本公司普通股

姓名	身份	持有之本公司股份／ 本公司相關股份數目			總權益	佔已發行 本公司 股份 百分比
		個人權益	公司權益	其他		
張松聲先生 (附註1)	實益擁有人	44,045,250	-	-	44,045,250	1.82
陳國樑先生 (附註2)	實益擁有人	719,250	-	-	719,250	0.03
張朝聲先生 (附註3)	實益擁有人	276,780	-	-	276,780	0.01
鍾佩琮女士 (附註4)	實益擁有人	278,625	-	-	278,625	0.01
關錦權先生 (附註5)	實益擁有人	172,780	-	-	172,780	0.01
陳楚基先生 (附註6)	配偶權益	-	-	6,000	6,000	0.00
楊岳明先生 (附註7)	實益擁有人	120,000	-	-	120,000	0.00

附註：

- (1) 張松聲先生持有個人權益42,377,250股股份及1,668,000股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。
- (2) 陳國樑先生持有個人權益719,250股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。
- (3) 張朝聲先生持有個人權益196,780股股份及80,000股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。
- (4) 鍾佩琮女士持有個人權益195,291股股份及83,334股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。
- (5) 關錦權先生持有個人權益172,780股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。
- (6) 李秀韻女士（即陳楚基先生之配偶）持有6,000股股份。陳楚基先生被視作於李秀韻女士持有之6,000股股份中擁有權益。
- (7) 楊岳明先生持有個人權益120,000股相關股份權益，此乃本公司授出之購股權，詳情見於下述之「購股權」部份。

以上披露之所有權益皆為董事於股份及相關股份上持有的好倉權益。

## (b) 購股權

於最後實際可行日期，根據本公司於二零零七年六月一日採納之購股權計劃（「購股權計劃」）項下授出之本公司相關股份而尚未行使之購股權詳情如下：

姓名／參與者之組別	於二零一八年一月一日	授出	購股權數目行使	失效	於最後實際可行日期尚未行使之購股權	授出日期	行使期 (附註a及b)	行使價 港元
<b>董事</b>								
張松聲先生	1,333	-	-	-	1,333	1/7/2010	1/7/2011-30/6/2020	1.38
	833,333	-	-	-	833,333	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	833,334	-	-	-	833,334	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>1,668,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,668,000</u>			
陳國樑先生	750	-	-	-	750	6/8/2008	6/8/2009-5/8/2018	1.48
	750	-	-	-	750	6/8/2008	6/8/2010-5/8/2018	1.48
	217,750	-	-	-	217,750	6/8/2008	6/8/2011-5/8/2018	1.48
	166,666	-	-	-	166,666	1/7/2010	1/7/2011-30/6/2020	1.38
	166,667	-	-	-	166,667	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	166,667	-	-	-	166,667	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>719,250</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>719,250</u>			
張朝聲先生	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>80,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>80,000</u>			
鍾佩琮女士	1	-	-	-	1	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	83,333	-	-	-	83,333	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>83,334</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>83,334</u>			
關錦權先生	260	-	-	-	260	6/8/2008	6/8/2009-5/8/2018	1.48
	260	-	-	-	260	6/8/2008	6/8/2010-5/8/2018	1.48
	52,260	-	-	-	52,260	6/8/2008	6/8/2011-5/8/2018	1.48
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2011-30/6/2020	1.38
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>172,780</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>172,780</u>			
楊岳明先生	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2011-30/6/2020	1.38
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	40,000	-	-	-	40,000	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
	<u>120,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,000</u>			
小計	<u>2,843,364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,843,364</u>			



姓名／參與者 之組別	於 二零一八年 一月一日	授出	購股權數目 行使	失效	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權	授出日期	行使期 (附註a及b)	行使價 港元
僱員合共								
附註(c)	147,925	-	-	(780)	147,145	6/8/2008	6/8/2011-5/8/2018	1.48
	84,668	-	-	-	84,668	1/7/2010	1/7/2011-30/6/2020	1.38
	136,667	-	-	(40,000)	96,667	1/7/2010	1/7/2012-30/6/2020	1.38
	136,665	-	-	(40,000)	96,665	1/7/2010	1/7/2013-30/6/2020	1.38
小計	<u>505,925</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(80,780)</u>	<u>425,145</u>			
所有其他僱員 合共	118,954	-	-	(420)	118,534	6/8/2008	6/8/2009-5/8/2018	1.48
	118,953	-	-	(420)	118,533	6/8/2008	6/8/2010-5/8/2018	1.48
	202,953	-	-	(17,420)	185,533	6/8/2008	6/8/2011-5/8/2018	1.48
小計	<u>440,860</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18,260)</u>	<u>422,600</u>			
總計	<u>3,790,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(99,040)</u>	<u>3,691,109</u>			

## 附註：

- (a) 以行使價1.48港元的購股權已分別於二零零九年八月六日、二零一零年八月六日及二零一一年八月六日分三部份成為既定及可供行使，行使期至二零一八年八月五日止。
- (b) 以行使價1.38港元的購股權已分別於二零一一年七月一日、二零一二年七月一日及二零一三年七月一日分三部份成為既定及可供行使，行使期至二零二零年六月三十日止。
- (c) 僱員乃按《僱傭條例》所指的「連續合約」工作的僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事及彼等之聯繫人士概無持有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、相關股份及債權證或淡倉，並須(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定需知會本公司及港交所包括董事或最高行政人員根據《證券及期貨條例》之有關條文被設定或視作擁有之權益或淡倉；或(b)根據《證券及期貨條例》第352條須記於本公司按該條款存置之登記冊內之權益或淡倉；(c)根據載於上市規則的標準守則須知會本公司或港交所之權益或淡倉；以及董事、其配偶或十八歲以下之子女自二零一七年十二月三十一日（本公司最近期公布經審計賬目的結算日）亦沒有任何認購本公司證券之權利或於年內行使該項權利。

於最後實際可行日期，並無董事或本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人士根據上市規則第8.10條與本集團之業務造成競爭或可構成競爭（不論直接或間接）之任何業務中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無存在任何董事於當中擁有重大權益並對本集團之業務造成重大影響的合約或安排。

除在此披露外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核財務報表的日期）以來已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

## 3) 主要股東之權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，根據本公司按《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊內所示，以及就董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（除以上「董事權益披露」一段披露若干董事擁有之權益外），在股份及相關股份擁有之權益或淡倉，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露如下：

姓名	附註	普通股股數		佔全部已發行 本公司股份 百分比
		直接權益	間接權益	
張允中先生	(1)	493,291 (L)#	993,825,345 (L)#	41.14
李瓊華女士	(2)	–	994,318,636 (L)#	41.14
太平船務有限公司 （「太平船務」）	(1)	993,825,345 (L)#	–	41.12
PIL Holdings Pte. Ltd.	(1)	–	993,825,345 (L)#	41.12
Y.C. Chang & Sons Private Limited	(3)	–	993,825,345 (L)#	41.12
Madison Pacific Trust Limited		–	993,825,345 (L)#	41.12
Hyder Ahmad		–	438,452,359 (L)#	18.14
Broad Peak Investment Management Ltd		–	438,452,359 (L)#	18.14
Broad Peak Master Fund II Ltd		438,452,359 (L)#	–	18.14
Temasek Holdings (Private) Limited		–	496,912,673 (L)#	20.56

(L)# –好倉

附註：

- (1) 總數為993,825,345股股份乃由太平船務直接持有。太平船務由PIL Holdings Pte. Ltd. 持有100%權益，而張允中先生則持有PIL Holdings Pte. Ltd.股份合共496,800,000股，佔PIL Holdings Pte. Ltd.已發行股本89.61%。張允中先生所持有之PIL Holdings Pte. Ltd.股份可分屬個人權益79,275,000股，透過South Pacific International Holdings Limited（張允中先生持有該公司2.02%已發行股本）所持有之公司權益175,500,000股，及透過Y. C. Chang & Sons Private Limited（張允中先生持有該公司5.71%已發行股本）所持有之公司權益242,025,000股。而董事張松聲先生及張朝聲先生則分別持有PIL Holdings Pte. Ltd.股份之個人權益3,600,000股及2,400,000股，分別佔PIL Holdings Pte. Ltd.已發行股本0.65%及0.43%。
- (2) 因李瓊華女士乃張允中先生之配偶，故李女士同被視為擁有張允中先生於股份之權益。
- (3) 太平船務為PIL Holdings Pte. Ltd.之全資附屬公司，而Y. C. Chang & Sons Private Limited持有PIL Holdings Pte. Ltd.三分之一以上的權益。因此，Y.C.Chang & Sons Private Limited間接有權在太平船務之股東大會上行使三分之一或以上的投票權，故根據《證券及期貨條例》，Y.C. Chang & Sons Private Limited被視為擁有太平船務於本公司之已發行股份權益。
- (4) Madison Pacific Trust Limited為太平船務質押股份予第三方貸款人作為抵押的証券代理。
- (5) Broad Peak Master Fund II Ltd為直接擁有太平船務質押股份權益的記錄貸款人，Broad Peak Investment Management Ltd為Broad Peak Master Fund II Ltd的投資經理，於其投資決策中擁有酌情權，並被視為擁有該股份權益。Hyder Ahmad是Broad Peak Investment Management Ltd的最終控股股東。
- (6) Temasek Holdings (Private) Limited是SeaTown Lionfish Pte. Ltd（「SeaTown」）的間接唯一股東。SeaTown為直接擁有太平船務質押股份權益的記錄貸款人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事或本公司最高行政人員並無知悉任何人士（不計本公司董事或本公司之最高行政人員）須按《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部向本公司披露其股份及相關股份擁有之權益或淡倉。

#### 4) 服務協議

於最後實際可行日期，本公司與董事或擬委任董事概無訂立或建議訂立任何本公司或其附屬公司不可於一年內終止而免付賠償之服務協議。

### 5) 重大不利變動

除本公司於二零一八年七月二十日的公告所披露，自二零一七年十二月三十一日（即本公司最近期公布財務報表的結算日）至最後實際可行日期止，董事並無察覺本集團有出現任何財政或經營狀況之重大不利變動。

### 6) 訴訟

據董事所知，於最後實際可行日期，本集團各成員概無涉及任何重大訴訟或仲裁程序，亦概無尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

### 7) 董事於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，根據上市規則第8.10條，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務競爭或可能與之競爭或可能有任何其他利益衝突的業務中擁有任何權益。

### 8) 董事合約權益

於最後實際可行日期：

- (a) 自二零一七年十二月三十一日以來，即本公司編製最近期刊發經審核財務報表的日期，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益；和
- (b) 概無董事對於本集團任何成員公司於最後實際可行日期有效且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排擁有重大權益，除張松聲先生、張朝聲先生、關錦權先生及陳楚基先生就關連交易(i)本公司附屬公司與太平船務（為本公司控股股東）關聯方之間的租賃協議，見本公司日期為二零一七年十二月二十九日的公告所披露；(ii)本公司與太平船務之間的主購買協議，見本公司日期為二零一七年十月三十日的公告及日期為二零一七年十一月十七日的通函所披露；及(iii)本公司與太平船務之間的主服務合同，見本公司日期為二零一六年十二月十四日的公告及日期為二零一六年十二月二十三日的補充公告。

## 9) 專家及同意書

本通函載有其意見的專家之名稱資格如下：

名稱	資格
惠州市廣信土地房地產評估諮詢有限公司	獨立估值師
廣東崇越律師事務所	中國法律顧問

以上每位專家已就本通函之刊發給予同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，以上每位專家並無擁有本公司或本集團任何成員公司任何股份，亦無任何權利或購股權（不論是否可合法強制執行）認購或提名人士認購本公司或本集團任何成員公司任何股份。

於最後實際可行日期，以上每位專家並無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發經審核財務報表的日期）起收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

## 10) 重大合約

下列合約（非並於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約）已由本集團成員公司於緊接出售協議日期前兩年內至最後實際可行日期止期間訂立，且屬於或可能屬於重大：

- (a) 本公司與Apollo Logisolutions Limited就於印度建立液體罐箱物流業務所訂立日期為二零一七年三月二十七日之合營企業合約；

- (b) 目標公司與惠州市匯景豐房地產開發有限公司於二零一七年五月四日訂立的土地轉讓協議，據此，目標公司同意出售位於惠州市惠陽區總佔地面積106,706平方米之三塊土地；
- (c) 目標公司與惠州市禾發實業有限公司於二零一七年五月四日訂立的土地轉讓協議而目標公司同意買入位於惠州市惠陽區總佔地面積306,999平方米之土地；
- (d) 本公司，三菱商事株式會社與三菱商事（香港）有限公司於二零一七年九月十九日就從三菱公司及三菱商事（香港）有限公司收購惠州太平貨櫃有限公司7%及2%股權而訂立的股份轉讓協議；及
- (e) 該協議。

## 11) 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處為香港九龍海濱道135號宏基資本大廈19樓。
- (b) 股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (c) 本公司公司秘書及合資格會計師為鍾佩琮女士，彼為特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (d) 本通函之中、英文版本倘有歧異，概以英文版本為準。

**12) 備查文件**

下列文件可於本通函刊發當日至二零一八年八月十三日（包括該日）止期間之辦公時間內，於本公司位於香港九龍海濱道135號宏基資本大廈19樓的註冊辦事處查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱；
- (b) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本通函本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；
- (d) 廣信評估編制的房地產估價報告，其文本載於本通函附錄二；及
- (d) 本通函。



---

## 股東特別大會

---

# **SINGAMAS**

勝獅貨櫃企業有限公司

**SINGAMAS CONTAINER HOLDINGS LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

股票代號：716

茲通告勝獅貨櫃企業有限公司（「本公司」）謹訂於二零一八年八月二十二日（星期三）上午十時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期24樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過（不論會否作出修訂）以下決議案為本公司普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認本公司（「賣方」）、惠州太平貨櫃有限公司及惠州市順景源實業有限公司（「買方」），所訂立日期為二零一八年七月三日之協議，據此，買方同意購入且本公司同意出售銷售權益，其現金代價為人民幣735,000,000元及其項下擬進行之全部交易；及
- (B) 授權、確認及追認本公司任何一名董事代表本公司簽署彼認為有必要或適宜為協議項下事宜所附帶、隨附或相關的所有其他文件、文據、通知或協議，以及代表本公司作出其他所有彼認為有必要或適宜的行動、事項或事情從而完善、執行或落實該等交易的條款。」

香港，二零一八年七月二十七日

承董事會命  
公司秘書  
鍾佩琮

---

## 股東特別大會

---

註冊辦事處：

香港九龍  
海濱道135號  
宏基資本大廈  
19樓

附註：

1. 凡有權出席以上通告所述之大會並於大會上投票之股東，均有權委派一位或多位代表代其出席，並於投票表決時代為投票。代表毋須為本公司股東。**填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可按其意願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。**
2. 代表委任表格及授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經公證人簽署證明之副本，須於大會或其續會舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 為釐定股東出席大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年八月十七日（星期五）至二零一八年八月二十二日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間內將不會處理任何本公司股份過戶登記。為符合出席大會並於會上投票之資格，最遲須於二零一八年八月十六日（星期四）下午四時三十分前，將所股份過戶文件連同已填妥之過戶表格及所有相關股票送交本公司之股份過戶登記處 – 香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理過戶登記手續。於二零一八年八月二十二日（星期三）（即大會記錄日期）為本公司股東名冊上之股東將有權出席大會並於會上投票。