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。



QINFA

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）

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

茲提述本公司之招股章程及年報。秦發物流（本公司之全資附屬公司）於二零零九年六月十二日（於二零一九年六月十二日續期）與珠海貿易及珠海航運訂立合約安排，使本集團能夠透過合約安排對珠海貿易及珠海航運取得實際控制權，並收取珠海貿易及珠海航運所產生之所有經濟利益。為簡化本集團之企業及營運架構，並減少過往與維持合約安排相關之持續合規成本及風險，董事會公佈，合約安排之各方已訂立協議以終止合約安排。

於二零二六年十一月三日，秦發物流訂立(i)珠海航運終止協議，涉及珠海航運及珠海航運之股東即徐吉華先生及徐達先生；及(ii)珠海貿易終止協議，涉及珠海貿易及珠海貿易之股東徐吉華先生及作為受讓人的徐達先生。根據該等終止協議，各方同意（其中包括）終止先前由秦發物流，徐達先生及／或徐吉華先生（視情況而定）與珠海航運及珠海貿易各自訂立之委託管理及營運協議以及股權質押協議。

此外，秦發物流與徐達先生於二零二六年十一月三日訂立珠海貿易股權轉讓協議，據此，秦發物流同意以代價人民幣9,792,000元向徐達先生轉讓其於珠海貿易之10%股權。作為本集團內部重組的一部分，於二零二六年十一月二日，珠海貿易與秦發物流訂立廣州廣懿海股權轉讓協議，據此，珠海貿易同意向秦發物流轉讓其於廣州廣懿海之100%股權，代價為人民幣5,000,000元。

進一步而言，於二零二六年十一月三日，廣州秦發(本公司之全資附屬公司)與珠海貿易訂立租賃協議，內容有關租賃廣州之若干物業供廣州秦發作辦公室使用。

上市規則涵義

由於徐吉華先生為本公司之控股股東，而徐達先生為本公司之執行董事，故徐吉華先生及徐達先生各自為上市規則第14A章項下之本公司關連人士。因此，訂立該等協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

此外，於合約安排終止及出售事項完成後，珠海貿易成為徐吉華先生及徐達先生之聯繫人，因此根據上市規則成為本公司之關連人士。再者，根據國際財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議項下之物業租賃於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，訂立租賃協議被視為本集團之資產收購，根據上市規則第14A章構成本公司之一次性關連交易。

由於有關該等協議項下擬進行之交易之所有適用百分比率(定義見上市規則)均少於5%，故訂立該等協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。由於有關租賃協議及其項下擬進行之交易之所有適用百分比率(定義見上市規則)均少於5%，故租賃協議須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

緒言

秦發物流(本公司之全資附屬公司)已(i)與珠海航運及其股東(即徐吉華先生及徐達先生)訂立珠海航運終止協議;及(ii)與珠海貿易、珠海貿易之股東徐吉華先生及珠海貿易股權轉讓協議項下之受讓人徐達先生訂立珠海貿易終止協議,以終止各自之合約安排。此外,於二零二六年十一月三日,秦發物流與徐達先生亦就秦發物流於珠海貿易之10%股權訂立珠海貿易股權轉讓協議。於二零二六年十一月二日,作為本集團內部重組的一部分,珠海貿易與秦發物流訂立廣州廣懿海股權轉讓協議,據此,珠海貿易同意向秦發物流轉讓其於廣州廣懿海之100%股權。

此外,於二零二六年十一月三日,廣州秦發(本公司之全資附屬公司)與珠海貿易訂立租賃協議,據此,珠海貿易(作為業主)同意將廣州之若干辦公室物業出租予廣州秦發(作為租客)。終止協議、珠海貿易股權轉讓協議、廣州廣懿海股權轉讓協議及租賃協議及其項下擬進行交易之進一步詳情載於下文。

合約安排之背景

於二零零九年六月十二日,秦發物流(本公司之全資附屬公司)與珠海貿易及珠海航運訂立合約安排(於二零一九年六月十二日續期)(包括委託管理及營運協議及股權質押協議),使本集團能夠透過合約安排對珠海貿易及珠海航運取得實際控制權,並收取珠海貿易及珠海航運所產生之所有經濟利益。

為簡化本集團之企業及營運架構,並減少過往與維持合約安排相關之持續合規成本及風險,董事會公佈,合約安排之各方已訂立協議以終止合約安排。

緊接終止協議及珠海貿易股權轉讓協議完成前,珠海航運由徐吉華先生擁有80%及由徐達先生擁有20%,而珠海貿易由徐吉華先生擁有90%及由秦發物流擁有10%。根據合約安排,本集團有權享有珠海航運及珠海貿易之經濟利益,且珠海航運及珠海貿易之財務業績已併入本集團之財務報表。鑑

於終止合約安排及出售事項，於完成後，本集團將不再於珠海航運及珠海貿易擁有任何權益，且珠海航運及珠海貿易將不再入賬列為本集團之附屬公司。

該等協議、廣州廣懿海股權轉讓協議及租賃協議之主要條款

(a) 珠海航運終止協議

1. 日期

二零二六年十一月三日

2. 各方

(i) 秦發物流；

(ii) 珠海航運；及

(iii) 徐吉華先生及徐達先生，作為珠海航運之股東。

3. 主體事項

根據珠海航運終止協議，各方同意自協議生效日期起終止(a)秦發物流與珠海航運(連同其他人士)於二零零九年六月十二日(於二零一九年六月十二日續期)訂立之委託管理及營運協議(連同其附錄)及(b)秦發物流與珠海航運股東訂立之股權質押協議，據此，徐吉華先生及徐達先生已將其於珠海航運之全部股權質押予秦發物流。待珠海航運終止協議生效後，根據合約安排就珠海航運授予秦發物流之所有授權書及授權將告終止，而以秦發物流為受益人之珠海航運股權質押將予解除。珠海航運終止協議自簽署日起生效。

4. 代價

徐吉華先生及徐達先生就終止有關珠海航運之合約安排及視作出售珠海航運應付秦發物流之代價為人民幣24,404,000元(「**航運出售代**

價」），乃經參考獨立專業估值師在其於估值基準日（即二零二六年九月三十日）之估值報告中所評估之珠海航運市值而釐定。

航運出售代價應於珠海航運終止協議生效後計10個營業日內結清。

(b) 珠海貿易終止協議

1. 日期

二零二六年十一月三日

2. 各方

(i) 秦發物流；

(ii) 珠海貿易；

(iii) 徐吉華先生，作為珠海貿易之股東；及

(iv) 徐達先生，作為受讓人。

3. 主體事項

根據珠海貿易終止協議，各方同意自協議生效日期起終止(a)秦發物流與珠海貿易（連同其他人士）於二零零九年六月十二日（於二零一九年六月十二日續期）訂立之委託管理及營運協議（連同其附錄）及(b)秦發物流與徐吉華先生訂立之股權質押協議，據此，徐吉華先生已將其於珠海貿易之90%股權質押予秦發物流。自珠海貿易終止協議生效日期起，根據合約安排就珠海貿易授予秦發物流之所有授權書及授權將告終止，而以秦發物流為受益人之徐吉華先生於珠海貿易之股權質押將予解除。珠海貿易終止協議自簽署日起生效。

4. 代價

徐吉華先生就終止有關珠海貿易之合約安排及視作出售珠海貿易（包括下文所述出售事項之代價）應付秦發物流之代價為人民幣97,920,000元（「**貿易出售代價**」），乃經參考獨立專業估值師在其於估

值基準日二零二六年九月三十日之估值報告中所評估之珠海貿易市值(包括珠海貿易所持有之物業)而釐定。

貿易出售代價應於該協議生效後計10個營業日內結清。

(c) 珠海貿易股權轉讓協議

1. 日期

二零二六年十一月三日

2. 各方

(i) 秦發物流,作為轉讓人;及

(ii) 徐達先生,作為受讓人。

3. 主體事項

根據珠海貿易股權轉讓協議,秦發物流同意以代價人民幣9,792,000元向徐達先生轉讓其於珠海貿易之10%股權,該代價構成上文所述貿易出售代價之一部分。珠海貿易股權轉讓協議自簽署起生效,而雙方應相互配合,向相關政府部門辦理股東變更註冊手續。

(d) 廣州廣懿海股權轉讓協議

作為本集團內部重組的一部分,珠海貿易訂立了廣州廣懿海股權轉讓協議。根據該協議,珠海貿易同意將其持有的廣州廣懿海的全部股權轉讓給秦發物流。

1. 日期

二零二六年十一月二日

2. 各方

(i) 珠海貿易,作為轉讓人;及

(ii) 秦發物流，作為受讓人

3. 主體事項

根據廣州廣懿海股權轉讓協議，珠海貿易同意向秦發物流轉讓其於廣州廣懿海之全部100%股權，代價為人民幣5,000,000元。

4. 完成

廣州廣懿海股權轉讓協議之完成應於中國主管部門辦理相關股東變更登記後落實，此後秦發物流將根據中國法律及廣州廣懿海之章程細則，行使廣州廣懿海股東權利並承擔股東義務，而珠海貿易將不再持有廣州廣懿海之任何股東權利或義務。

(e) 租賃協議

有關合約安排的終止，珠海貿易不再作為本集團的附屬公司，珠海貿易已與廣州秦發訂立租賃協議。根據該協議，珠海貿易已同意將其位於廣州的物業出租予廣州秦發，以利於本集團業務的持續運營。租賃協議的主要條款載列如下：

1. 日期

二零二六年十一月三日

2. 各方

(i) 珠海貿易，作為業主；及

(ii) 廣州秦發，作為租客。

3. 主體事項

根據租賃協議，珠海貿易同意將位於中國廣州、總建築面積1,758.35平方米之物業(位於中國廣州海珠區琶洲大道東1號2201–2208室)出租予廣州秦發作辦公室使用(「**租賃物業**」)。

4. 期限

租賃協議之期限為36個月，自二零二六年十一月三日起至二零二九年十一月二日止(包括首尾兩日)。

5. 租金、按金及付款條款

根據租賃協議，廣州秦發應付珠海貿易之月租為每月人民幣176,000元，按年結算，於每年十一月十五日前支付。

廣州秦發亦須於簽署租賃協議後三個工作日內向珠海貿易支付人民幣0.5百萬元之租賃按金。

租賃協議項下應付之租金乃經訂約各方公平磋商，並參考租賃物業附近可資比較物業之現行市場租金後釐定。

6. 續租期

於租賃期限屆滿時，倘廣州秦發擬續租，廣州秦發須至少提前30日向珠海貿易提交書面續租申請。經珠海貿易同意後，各方應訂立新租賃協議。

代價基準及估值

估值方法與路徑

在本次估值中，資產法被視為最合適的估值方法。假設珠海貿易及珠海航運除物業、其他固定資產及無形資產外，其所有資產及負債於估值日按市價計算的市值，均與截至二零二六年九月三十日的賬面值相同。

就珠海貿易持有的物業而言，該等物業乃採用比較法，假設以現狀出售且可立即交屋，並參考相關市場中可得的可比成交案例，按市場基準進行估值。其後，已就該物業與可比物業在時間、樓層、面積及其他相關因素方面的差異，作出適當調整。

在評估設備及無形資產時，採用成本法。成本法依據當前類似資產之市場價格，考量將受評資產恢復至全新狀態所需之重置或更換成本，並就資產之現況、實用性、使用年限、磨損及／或現存之過時狀況(包括實體、功能

及／或經濟層面)所產生之累計折舊進行調整，同時參酌過往及現行的維護政策與重建紀錄。在缺乏基於可比交易之已知市場的情況下，此方法通常能提供最可靠的資產價值指標。

關於其他應收款項、其他流動資產及現金與現金等價物，該等資產的賬面淨值應合理地反映其於估值日當日的市值。

其他應付款項、應付稅款及其他負債的賬面價值均已於估值日被採納。

估值範圍

珠海貿易及珠海航運於二零二六年九月三十日(估值基準日)之100%股權之評估市值。

資料來源

本評估採用珠海貿易及珠海航運之財務及營運資料，以及來自公開渠道之市場數據、行業資訊及統計數字。

估值假設

一般市場假設

珠海貿易及珠海航運目前或將來所處司法管轄區內的現有政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況，均不會出現重大變動；

珠海貿易及珠海航運目前或將來所處司法管轄區內的稅務法律及法規將不會發生重大變動，稅率將維持不變，且將遵守所有適用之法律及法規；

市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與當前或預期情況有重大差異；及

從公開來源取得的市場數據、行業資訊及統計數字均屬真實且準確。

針對該公司的假設

任何地方、省級或國家政府，或其他授權實體或組織所核發、且將影響珠海貿易及珠海航運營運之所有許可證、執照、證書及同意書，均已取得，或可於提出申請後以不具重大成本之方式取得；

有關珠海貿易及珠海航運的資料，經本公司高級管理人員經審慎周詳考量後，基於合理基礎編製而成；及

珠海貿易及珠海航運的高級管理人員僅會實施那些(在適用情況下)能最大限度提升珠海貿易及珠海航運營運效率的未來財務及營運策略。

關鍵輸入值

珠海貿易

非流動資產(物業及設備)的市值約：人民幣31.3百萬元(賬面價值：人民幣2.3百萬元；物業市值：人民幣31.3百萬元，設備：人民幣0.04百萬元)。

流動資產(其他應收款項及銀行存款)之市值約：人民幣80百萬元。

負債總額之市值約：人民幣13.4百萬元。

珠海航運

非流動資產(固定資產淨值與無形資產)之市值約：人民幣0.165百萬元(固定資產淨值：人民幣0.006百萬元，無形資產：人民幣0.16百萬元)。

流動資產市值(銀行存款、其他應收款項、其他流動資產)約：人民幣24.3百萬元。

負債總額市值約：人民幣0.024百萬元。

使用權資產

根據國際財務報告準則第16號「租賃」及國際財務報告準則第15號「客戶合約之收入」，本公司就租賃協議項下之物業租賃於其綜合財務狀況表確認使用權資產之價值。因此，租賃協議項下之交易被視為本集團收購使用權資

產。本公司根據租賃協議將予確認之使用權資產價值(未經審核)預期約為人民幣0.4百萬元，即租賃協議項下整個租賃期內全部租賃付款總額之現值。已採用約為5.01%之年度折現率計算租賃協議項下全部租賃付款總額之現值。

有關珠海航運及珠海貿易之資料

於該等協議完成後，珠海航運及珠海貿易之股權架構將如下所示：

相關實體	**該等協議完成前之股東**	**該等協議完成後之股東**
珠海航運	徐吉華先生：80%	徐吉華先生：80%
	徐達先生：20%	徐達先生：20%
珠海貿易	徐吉華先生：90%	徐吉華先生：90%
	秦發物流：10%	徐達先生：10%

於該等協議完成前，本集團透過合約安排控制珠海航運及珠海貿易，並於珠海貿易持有10%股權。於該等協議完成後，本集團將不再持有珠海航運或珠海貿易之任何股權，亦不會透過直接所有權或合約安排對其行使任何控制權。

於二零二五年十二月三十一日，經扣除珠海航運、珠海貿易與本集團之間之結餘後，珠海航運及珠海貿易各自之經審核資產淨值分別約為人民幣0.74百萬元及人民幣2.78百萬元。以下載列珠海航運及珠海貿易截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度經扣除珠海航運及珠海貿易與本集團之間的交易後之經審核財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	**二零二五年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*
收益	—	—
除税前虧損	2.0	2.6
除税後虧損	2.0	2.6

各方資料

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，屬投資控股公司。其附屬公司主要從事煤炭經營業務，涉及煤炭開採、購銷、選煤、儲存及配煤。

秦發物流

秦發物流為於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。

珠海航運

珠海航運為於中國成立之有限公司，由徐吉華先生擁有80%及由徐達先生擁有20%。於訂立珠海航運終止協議前，珠海航運已透過合約安排由本公司持有，其財務業績已併入本集團的財務報表。

珠海貿易

珠海貿易為於中國成立之有限公司，由徐吉華先生擁有90%及由秦發物流擁有10%。於訂立珠海貿易終止協議及珠海貿易股權轉讓協議前，珠海貿易已透過合約安排由本公司持有，其財務業績已併入本集團的財務報表。

廣州秦發

廣州秦發為於中國成立之有限公司，主要從事供應鏈管理業務，為本公司之全資附屬公司。

訂立該等協議之理由及裨益

董事認為，終止合約安排將簡化本集團之企業及營運架構，並減少過往與維持合約安排相關之持續合規成本及風險。董事進一步認為，根據終止協議應付之代價經參考獨立專業估值釐定，就本集團於珠海航運及珠海貿易

之權益及控制權向本集團提供公平價值。此外，董事認為，訂立租賃協議使廣州秦發能夠繼續使用其一直佔用作業務營運之租賃物業，有關條款乃經公平磋商釐定且與現行市場租金一致。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等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。

視作出售之財務影響

於該等協議完成後，本集團將不再於珠海航運及珠海貿易擁有任何權益，並將終止綜合其財務業績，且珠海航運及珠海貿易將不再作為本集團之附屬公司入賬。

待最終審核後，預期本集團將變現合約安排終止及作為股權交易之出售事項之收益約人民幣23.9百萬元(或約人民幣29.0百萬元(未計入因售後租賃安排的影響約人民幣5.1百萬元))。本公司擬將合約安排終止及出售事項之所得款項用作加強本集團之營運資金。

上市規則涵義

由於徐吉華先生為本公司之控股股東，而徐達先生為本公司之執行董事，故徐吉華先生及徐達先生各自為上市規則第14A章項下之本公司關連人士。因此，訂立該等協議及其項下擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司之關連交易。

此外，於合約安排終止及出售事項完成後，珠海貿易成為徐吉華先生(為控股股東及徐達先生之父親)及徐達先生之聯繫人，因此根據上市規則成為本公司之關連人士。再者，根據國際財務報告準則第16號，本集團將就租賃協議項下之物業租賃於其綜合財務狀況表確認使用權資產。因此，訂立租賃協議被視為本集團之資產收購，根據上市規則第14A章構成本公司之一次性關連交易。

由於有關該等協議項下擬進行之交易所有適用百分比率(定義見上市規則)均少於5%，故訂立該等協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。由於有關

租賃協議及其項下擬進行之交易之所有適用百分比率(定義見上市規則)均少於5%，故租賃協議須遵守上市規則第14A章之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

一般事項

除徐達先生(為本公司執行董事且於該等協議及租賃協議中擁有重大利益，並已就批准該等協議及租賃協議之相關董事會決議案放棄投票外)外，概無其他董事於該等協議、租賃協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益而須就相關董事會決議案放棄投票。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等協議」	指	珠海貿易股權轉讓協議及終止協議
「年報」	指	本公司截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之年報(日期為二零二六年三月三十一日)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國秦發集團有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00866)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義

「合約安排」	指	秦發物流、徐達先生及／或徐吉華先生(視情況而定)與珠海航運及珠海貿易各自於二零零九年六月十二日(於二零一九年六月十二日續期)訂立之委託管理及營運協議以及股權質押協議項下之合約安排
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	秦發物流根據珠海貿易股權轉讓協議向徐達先生轉讓其於珠海貿易之10%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州廣懿海」	指	廣州廣懿海貿易有限公司，為珠海貿易於中國註冊成立之全資附屬有限公司
「廣州廣懿海股權轉讓協議」	指	珠海貿易與秦發物流就轉讓廣州廣懿海之股權於二零二六年十一月二日訂立之股權轉讓協議
「廣州秦發」	指	廣州秦發供應鏈管理有限公司，為本公司於中國註冊成立之全資附屬有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃協議」	指	珠海貿易與廣州秦發就租賃物業之租賃於二零二六年十一月三日訂立之租賃協議
「租賃物業」	指	具有上文「租賃協議 — 主體事項」一段所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「徐達先生」	指	徐達先生，本公司執行董事兼上市規則項下之本公司關連人士
「徐吉華先生」	指	徐吉華先生，本公司控股股東兼上市規則項下之本公司關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為二零零九年六月十九日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「終止協議」	指	珠海航運終止協議及珠海貿易終止協議
「秦發物流」	指	珠海秦發物流有限公司，為本公司於中國註冊成立之全資附屬有限公司
「珠海航運」	指	珠海秦發航運有限公司，於訂立終止協議之前，由本公司透過合約安排持有
「珠海航運終止協議」	指	秦發物流、珠海航運、徐吉華先生及徐達先生於二零二六年十一月三日就終止有關珠海航運之合約安排訂立之終止協議
「珠海貿易」	指	珠海秦發貿易有限公司，於訂立終止協議之前，由本公司透過合約安排持有
「珠海貿易股權轉讓協議」	指	秦發物流與徐達先生就出售事項於二零二六年十一月三日訂立之股權轉讓協議

「珠海貿易終止協議」	指	秦發物流、珠海貿易、徐達先生及徐吉華先生於二零二六年十一月三日就終止有關珠海貿易之合約安排訂立之終止協議
「%」	指	百分比

承董事會命
中國秦發集團有限公司
主席
徐達

中國香港，二零二六年十一月三日

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。