
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有恒天立信工業有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示，概不就因本通函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。



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒 天 立 信 工 業 有 限 公 司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

進行城市更新項目合作
及
股東特別大會通告

本公司謹訂於二零一四年五月十五日（星期四）上午十一時三十分（或緊隨本公司將於同日上午十一時正假座同一地點召開之股東週年大會結束或休會後）假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店海景翼9樓太平洋廳II舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定），並於會上投票。

二零一四年四月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業之房地產估價報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「現金補償」	指	根據合作協議項目公司須支付立信染整深圳之款項，金額為人民幣1,000,000,000元（相等於約1,260,000,000港元），為拆遷補償一部分
「本公司」	指	恒天立信工業有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合作協議」	指	立信染整深圳、立信染整、項目公司、光耀地產及郭先生於二零一四年三月二十八日訂立之合作協議，有關城市更新項目並涉及項目公司向立信染整深圳支付現金補償及交付新物業
「董事」	指	本公司董事
「立信染整」	指	立信染整機械有限公司，一家根據香港法例成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「立信染整深圳」	指	立信染整機械(深圳)有限公司，一家根據中國法律成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「光耀地產」	指	深圳市光耀地產集團有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「該土地」	指	位於中國深圳龍崗區南灣街道丹竹頭工業區之多塊土地，面積約為113,932平方米，本集團之主要製造設施設於其上
「最後實際可行日期」	指	二零一四年四月二十三日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「郭先生」	指	郭耀名先生，光耀地產之主要股東
「新物業」	指	該土地上總建築面積約為30,000平方米之重新發展物業（以及額外的至少100個車位），為根據合作協議項目公司須支付立信染整深圳之拆遷補償一部分
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「項目公司」	指	深圳市中意恒尚房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司，由兩名個人持有，其中一名為光耀地產主要股東之家屬成員，另一名為獨立第三方
「餘下集團」	指	完成合作協議後之本集團
「拆遷補償協議」	指	項目公司與立信染整深圳將訂立之一份協議，據此，立信染整深圳將移交該土地之土地使用權及權益，以換取項目公司支付拆遷補償（包括現金補償及新物業），該協議是為項目公司就城市更新項目的單元計劃及該土地相關重新發展及重建規劃向中國政府提交申請之目的而作之正式紀錄
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，以不時修訂之版本為準
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年五月十五日(星期四)上午十一時三十分(或緊隨本公司將於同日上午十一時正假座同一地點召開之股東週年大會結束或休會後)召開及舉行之股東特別大會，藉以讓股東考慮及酌情批准合作協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「城市更新項目」	指	擬以城市更新重新發展該土地
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有註明外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.26港元之概約匯率換算為港元。上述匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按上述匯率或任何其他匯率換算。

所有於本通函標示「*」是中文名稱之英文翻譯，並非官方英文名稱，並僅供識別之用。



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

執行董事

石廷洪先生(主席)

冀新先生(首席執行官)

雲維庸先生

方國樑先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM 12

Bermuda

非執行董事

葉茂新先生(副主席)

獨立非執行董事

周玉成先生

應偉先生

袁銘輝博士

姜永正博士

總辦事處及香港主要

營業地點：

香港

青衣

長達路22-28號

8樓

敬啟者：

**進行城市更新項目合作
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一四年四月一日，董事會宣佈，於二零一四年三月二十八日，本公司之間接全資附屬公司立信染整深圳與(其中包括)項目公司訂立合作協議，藉城市更新將立信染整深圳位於深圳之現有土地重新發展。

根據合作協議，雙方已指定項目公司擔任城市更新項目之唯一開發實施主體，並具有唯一權利根據合作協議之條款重新發展及重建該土地。立信染整深圳負責提供該土地。

董事會函件

作為合作協議一部分，立信染整深圳將獲得（通過拆遷補償）(i)現金人民幣1,000,000,000元（相等於約1,260,000,000港元）；及(ii)將建於重新發展該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業（以及額外的至少100個車位），以替代該土地上部分現有物業（總建築面積約為29,391平方米）。

合作協議

日期：二零一四年三月二十八日

訂約方：

- (1) 立信染整，為本公司之間接全資附屬公司（作為立信染整深圳之責任保證人）
- (2) 立信染整深圳，為本公司之間接全資附屬公司
- (3) 項目公司
- (4) 光耀地產（作為項目公司之責任保證人）
- (5) 郭先生（作為項目公司之責任保證人）

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，項目公司、光耀地產、郭先生及（如適用）其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

生效日期

待下列所有條件達成後，合作協議將告生效：–

- (a) 郭先生、光耀地產、項目公司、立信染整及立信染整深圳正式簽立合作協議；
- (b) 本公司取得股東批准合作協議及據此擬進行之交易；
- (c) 立信染整深圳取得國資委批准合作協議及據此擬進行之交易；及
- (d) 項目公司之股東批准合作協議。

合作模式

根據合作協議，雙方已指定項目公司擔任城市更新項目之唯一開發實施主體，並具有唯一權利根據合作協議之條款重新發展及重建該土地。項目公司負責取得中國政府批准城市更新項目下擬進行之重新發展及重建工程，包括清拆現有物業、設計、興建、完成及營運擬於重新發展該土地上建設之設施，以及支付與此有關之一切費用（包括重建開支、裝修開支及地價）。立信染整深圳負責提供該土地。

總括而言，該項合作包括以下步驟：—

- (a) 於合作協議生效日期起計之一年半內，項目公司將代表立信染整深圳與有關政府機關聯絡，並取得城市更新項目的單元計劃申請之批准；
- (b) 於上文(a)段所述批准日期起計之一年半內，項目公司將代表立信染整深圳取得政府批准城市更新項目下擬進行該土地之相關重新發展及重建規劃；
- (c) 於立信染整深圳取得上文(b)段所述之批准起計90個工作日內，項目公司將獲有關政府機關確認為城市更新項目之唯一開發實施主體；
- (d) 於立信染整深圳取得上文(b)段所述之批准起計10個工作日內，項目公司與立信染整深圳將訂立拆遷補償協議；
- (e) 在項目公司於時限內取得上述相關批准之前提下，立信染整深圳將於二零一七年底前向項目公司移交該土地及其現有物業之業權文件；
- (f) 於項目公司取得上文(c)段所述之批准起計120個工作日內，項目公司將與有關政府機關就該土地簽立該土地相關使用權轉讓協議，並登記其為該等土地使用權之擁有人；
- (g) 項目公司將利用其本身之資金重新發展及重建該土地上之物業；及
- (h) 於項目公司取得上文(f)段所述之批准後42個月內，項目公司將向立信染整深圳交付新物業，並登記立信染整深圳為新物業土地使用權及產權之擁有人。倘交付新物業方面有所延誤，項目公司將被罰款，款額參照類似物業當時之市值租金計算，並應計至實際交付新物業當日為止。

新物業預期將用作為本集團之銷售處、產品設計及研發設施物業。鑒於無法更明確確定取得批准及完成重新發展該土地之實際時間，訂約方已就上述步驟訂定總體時間表，由重新發展起直至落成止為期約七年半。然而，按下文所載，立信染整深圳將於合作協議生效起計10個工作日內以及在項目的整個進程中將收到款項。當城市更新項目的建設工程開展時，立信染整深圳將具有第一優先權選擇重新發展地盤內之物業作為新物業。

拆遷補償

立信染整深圳將獲得（通過拆遷補償）(i)現金人民幣1,000,000,000元（相等於約1,260,000,000港元）；及(ii)將建於重新發展該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業（以及額外的至少100個車位），以替代該土地上部分現有物業（總建築面積約為29,391平方米）。項目公司須分期支付現金補償如下：—

- (a) 人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元）須於合作協議生效起計10個工作日內以現金支付；
- (b) 人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元）須於項目公司取得深圳有關政府機關批准城市更新項目建議起計10個工作日內以現金支付，惟無論如何須於二零一五年十二月三十一日或之前支付；
- (c) 人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元）須於二零一五年十二月三十一日或之前以現金支付；
- (d) 人民幣300,000,000元（相等於約378,000,000港元）須於項目公司獲深圳有關政府機關指定為城市更新項目唯一開發實施主體起計30天內以現金支付；及
- (e) 人民幣400,000,000元（相等於約504,000,000港元）須於項目公司與有關政府機關簽訂土地使用權轉讓協議並登記其為該土地之土地使用權擁有人起計30天內以現金支付。

新物業及現金補償乃由立信染整深圳與項目公司按公平基準議定，並經考慮（其中包括）當時市況及鄰近地區之地價及下文所述之初步估值。

董事會函件

根據本集團於二零一四年二月二十八日之管理賬目，該土地及建於其上之現有物業之賬面淨值約為人民幣71,600,000元（相等於約90,200,000港元）。根據北京中資房地產土地評估有限公司（獨立估值師）所編製之初步估值報告，該土地及建於其上之現有物業於二零一四年二月二十八日之估值約為人民幣354,000,000元（相等於約446,000,000港元）。

儘管本集團現階段未能確定其將獲得之新物業及至少100個車位之價值，但本公司預期，待合作協議完成後，本集團將僅基於現金補償與上述該土地及其現有物業賬面淨值兩者間之差額而錄得出售收益（即約人民幣928,400,000元（相等於約1,169,800,000港元））。鑒於城市更新項目下之重新發展計劃（包括新物業及車位將建設之規格）須待有關政府機關批准，新物業及車位之價值，以及因根據合作協議擬進行之交易而可能產生之稅項開支及可能性搬遷成本（包括可能向決定不與本集團搬遷之僱員支付之遣散費）現階段不能確切估計，繼而可能影響有關應付稅項。因此，出售收益之最終金額將會有變及將有別於上文所呈報之金額。然而，根據董事會現時可得資料，董事相信，稅項開支及搬遷成本各自之金額預計分別不會超過人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。

排他性權利

立信染整深圳已向項目公司承諾，於正式指定城市更新項目之開發實施主體前的任何時間內，不會與任何第三方協商、合作或簽訂任何合作協議或補償協議，或向任何第三方轉讓其根據合作協議擬進行之城市更新項目下之權利。

終止合作協議

由立信染整深圳終止

在立信染整深圳並無違約或並無發生不可抗力事件之情形下，如發生以下情況，則立信染整深圳有權終止合作協議：－

- (a) 項目公司未有於上述指定時間內進行該項合作之若干步驟（即本通函上述「合作模式」分節內之第(a)至(c)階段），而該違約行為於90天內未獲補救；或
- (b) 項目公司未有於上述指定時間內支付現金補償之任何分期款項，而該違約行為於90天內未獲補救；或
- (c) 在未經立信染整深圳書面同意下，項目公司就城市更新項目與第三方訂立任何合作協議，或向第三方轉讓或授予合作協議項下任何權利。

由項目公司終止

如發生以下情況，則項目公司有權終止合作協議：—

- (a) 立信染整深圳未有根據合作協議之條文規定移交該土地及其現有物業之土地使用權及其他相關權利；或
- (b) 立信染整深圳未有遵守本通函上文「排他性權利」分節所述之排他性權利承諾。

若項目公司或立信染整深圳（視乎情況而定）於上述情況下終止合作協議，則違約一方亦須向另一方支付補償人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元），以及（如適用）可收取每日罰款，款額按每日人民幣10,000元（相等於約12,600港元）計算。

倘若根據合作協議擬進行之交易因法律法規或政府政策變動或發生其他不可抗力事件而變得不可行，則項目公司與立信染整深圳須洽談終止合作協議，屆時，立信染整深圳須向項目公司退還（不計利息）其所獲得之全數現金補償。

訂立合作協議之理由及裨益

本集團於深圳之營運設施已設立逾二十年。該等設施老化及欠缺進一步擴充的空間，限制本集團發展及採用現代化製造方法之能力，繼而窒礙本集團提高效率及擴充生產設施之能力。

董事會認為，城市更新項目為本集團帶來寶貴機會，有利於深圳營運的現代化發展，結合其產品設計、銷售及研發設施；同時，現金補償其中一部分將撥付本集團搬遷其所有目前製造設施到中山之計劃（包括中山製造廠房第二期之建築成本），預期該計劃將降低本集團之生產成本。中山製造廠房第二期之建築工程預期於二零一七年初竣工，屆時，本集團所有生產設施將從深圳遷往中山。由於本集團只須根據合作協議於二零一七年底前移交該土地之所有權文件，故本集團預期，基於本集團在上述時間前已將深圳之生產設施遷往中山，本集團之業務不會受到重大干擾，其產能亦不會受到重大不利影響。扣除估計稅項開支及搬遷成本後，現金補償之餘數預計不少於人民幣600,000,000元（相等於約756,000,000港元），將用作結付本集團建設中山製造廠房之成本。

城市更新項目亦將標誌著本集團對深圳市城市更新所作出之貢獻，預期可提升本集團之形象。現金補償亦大幅高於上述該土地及其上現有物業之初步估值。除為本集團提供資金撥付即將搬遷其製造設施到中山之成本外，合作協議亦通過於城市更新項目完成後保留新物業於該土地，使本集團有機會保持其於深圳之地位，而當城市更新項目落成之時，該等本集團設施預期將更為現代化及完善。

經考慮上述因素後，董事會認為，合作協議及據此擬進行之交易為公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

訂約方之資料

本集團主要從事製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品業務。立信染整及立信染整深圳均從事製造及銷售染整機械業務。

項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，據董事所知，其主要業務包括房地產開發、貿易及投資諮詢。

光耀地產於二零零二年創立，其主要業務為房地產開發，遍及中國深圳、北京、上海、天津、惠州、張江、東莞、杭州、寧波、威海、臨沂、濟南、青島及成都等大城市。光耀地產亦從事其他業務，包括房地產代理業務。

郭先生為光耀地產的主要股東（為85%權益持有人，其餘15%則由惠州市鑫來集團有限公司持有，就董事所知，惠州市鑫來集團有限公司為一家根據中國法律成立之公司，並為獨立於本集團之第三方）。郭先生及光耀地產將作為項目公司之連帶責任保證人。

對盈利、資產及負債之影響

於合作協議完成後，餘下集團預期將錄得出售該土地及其上現有物業之收益，但按上文「拆遷補償」一段所述，因取決於多種因素而定，包括但不限於新物業與車位之實質價值、稅項開支及搬遷成本，故現階段無法確定出售該土地及其上現有物業的實際收益。由於該土地目前由立信染整深圳自用或立信染整深圳租予本公司其他附屬公司用作生產廠房，故合作協議之完成預期不會即時對本集團之盈利（按綜合基準）帶來任何影響。按綜合基準，該等集團內公司間之租賃所產生之租金收入並不確認為本集團之收入。

董事會函件

待合作協議完成後向本集團交付新物業時，董事會現預期，新物業將繼續由本集團使用。然而，本集團屆時亦可能考慮其它選擇，例如因應當時市況及本集團之經營需要出租部分新物業，據此，本集團之盈利可能相應增加。

待合作協議完成後，本集團將不再就該土地及其上物業確認任何攤銷及折舊，但基於新物業之預期規模及將獲得的車位數目，本集團預期將來的攤銷及折舊金額將會更高，而連同預計收取的現金補償，本集團預期錄得資產增加，並僅因合作協議完成而不會錄得同等程度的負債增加（取決於本集團未來資本投資及業務表現）。

上市規則之影響

根據上市規則第十四章，合作協議及據此擬進行之交易構成本公司一項非常重大出售事項，因而須股東按股數投票方式批准。本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以讓股東考慮及酌情批准合作協議及據此擬進行之交易。

任何於合作協議擁有重大利益的股東及其聯繫人士將就批准合作協議及據此擬進行之交易的普通決議案放棄投票。於最後實際可行日期，並無股東須根據上市規則放棄投票。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，且無論如何須於股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會（視乎情況而定）及於會上投票。

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一四年五月十二日（星期一）至二零一四年五月十五日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年五月九日（星期五）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事會函件

根據本公司之公司細則第70條，除非按本公司之公司細則第71條所述要求以按股數投票方式表決，否則提呈大會表決之決議案須以舉手方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所進行任何表決均須以按股數投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司之公司細則第71條要求就提呈股東特別大會表決之各項決議案以按股數投票方式表決。

本公司將於股東特別大會結束後在聯交所及本公司網站公佈投票結果。

推薦意見

董事認為，合作協議之條款為公平合理，而據此擬進行之建議交易乃符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准合作協議及據此擬進行之交易。

其它資料

由於合作協議須待該協議所載之條件達成後方告生效，故合作協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本通函各附錄載有其它資料，敬希 閣下同時垂注。

此致

列位股東 台照

代表
恒天立信工業有限公司
主席
石廷洪
謹啟

二零一四年四月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料，分別於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.fongs.com>)發佈：

- 於二零一二年四月十三日發佈之本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(第36至103頁)；及
- 於二零一三年四月十一日發佈之本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(第53至145頁)；及
- 於二零一四年四月九日發佈之本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第52至145頁)。

2. 管理層論述及分析

下文載列本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三個年度之管理層論述及分析(猶如該土地並非本集團一部分)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業收入約3,757,000,000港元，較去年約2,126,000,000港元增加77%。由於本集團於二零一二年十一月三十日完成併購德國門富士集團，之前為本集團合營企業之立信門富士已轉變為本集團之附屬公司，因而於二零一三年年度內綜合了德國門富士集團及立信門富士之業績，故此，本集團二零一三年度之營業收入不能與上年度之營業收入作直接比較。

本集團二零一三年度之溢利約為80,000,000港元，而去年則約為152,000,000港元(當中包括因併購立信門富士而產生「重新計量過往於合營企業所持權益之收益」之一次性收益約288,000,000港元)。於二零一三年度之每股基本盈利為14.6港仙(二零一二年：27.6港仙)。

染整機械製造

就本集團的染整機械業務而言，二零一三年度是充滿活力和變革的一年。併購德國門富士集團為擴寬本集團業務及推動實施染整機械製造業務戰略奠定了重要里程碑，使得本集團進一步提升在染色及後整理設備方面之技術，並透過向紡織產業鏈內客戶提供一站式優質產品和一流客戶服務，保持恒天立信作為全球首屈一指染整機械設備供應商之市場領導地位。

儘管全球經濟走勢仍不明朗，歐洲、美國等國家經濟復甦依然緩慢，中國市場也實施了財政緊縮措施，但在經營團隊的努力下，本集團通過採取積極拓展市場的策略、抓緊環保節能及客戶對印染設備升級改造的需求，染整機械銷售額於二零一三年度獲得相對理想之升幅。與此同時，本集團為更有效實現經營管理，對經營管理團隊及部份管理及營運系統作出了調整，令整個集團在業務及管理層面的經營管理都更具效率。由於訂單增加，加上生產工藝及流程的改善，令成本控制得宜，本集團染整機械業務分部的營運表現明顯獲得改善，毛利率亦已有所提升。儘管如此，本集團仍會貫徹審慎經營原則，嚴格控制生產效率及成本，並持續改善現金流狀況。本集團亦將繼續投放資源於產品研發、技術、設計及市場推廣，加強品牌以及人力資源，創新商業模式，進一步提升產品質量和技術服務並擴大產品市場覆蓋面。同時，本集團現正研討目前的企業架構，提升公司管治水平，以求進一步精簡架構及發揮協同效應。本集團堅信擁有穩健的財務基礎、良好的團隊及優良的產品就能擁有真正的競爭力。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團染整機械業務分部錄得之營業收入上升128%至約2,840,000,000港元（二零一二年：1,246,000,000港元），佔本集團營業收入之75%。此業務分部錄得之經營溢利約為135,000,000港元，而去年則錄得經營虧損約112,000,000港元。誠如上文所提述，由於本集團於二零一三年度綜合了德國門富士集團及立信門富士之業績，所以此業務分部於年度內之營業收入及經營業績並不能與上年度之數字作直接比較。於二零一三年度，德國門富士集團及立信門富士錄得之綜合營業收入約為1,300,000,000港元，經營溢利約為127,000,000港元。撇除德國門富士集團及立信門富士所佔之綜合營業收入，此業務分部之營業收入約為1,540,000,000港元，經營溢利約為8,000,000港元（二零一二年：經營虧損約112,000,000港元），經營溢利獲得大幅改善的主要原因是本集團於年度內加快新產品進入市場的步伐，積極優化生產工藝，為擴大產能和爭取訂單創造了有利的條件。此外，本集團亦採取了果斷措施，對歐洲業務之經營以扭虧增盈為目標，狠抓降本增效，扭轉了此業績分部多年以來因歐洲業務大幅虧損而受拖累的不利局面。目前此業務分部歐洲業務已接近收支平衡，董事會有信心歐洲業務在來年將扭虧為盈。

目前，本集團正專注於充分發揮併購德國門富士集團後帶來之協同效益和成本效益，擴大於紡織產業鏈之滲透，為市場提供更先進之染整設備，從而進一步提升本集團總體的盈利能力。隨著具備優良條件的中山第一期新廠房於二零一二年九月起全面投產，立信門富士的生產經營已步入正軌，整體生產力正逐步提高，預期業務將會持續增長。立信門富士正積極投入人力物力，強化其產品線方面的經營及競爭力，務求迅速提升銷售及市場覆蓋率。董事會相信，立信門富士的相關產品將會成為本集團來年及未來銷售業績及盈利增長中新的動力。

誠如本公司之二零一三年中期報告所提述，本集團中山廠房第二期工程之建設已動工，預期於二零一七年初竣工，屆時本集團主要業務板塊的生產設施將由深圳搬遷至中山，現有產能將可大幅提升，製造工藝及流程將得到進一步改善，深圳與中山兩地資源優勢將得到更好利用，並更好配合本集團未來之發展需要。同時，本集團的管理將會更為集中，並可通過整合資源實現節約成本的協同效益，使本集團可以更好地實現「歐洲技術、國內生產、全球銷售」的目標並在更高水平上為客戶提供一站式、滿意的生產解決方案和技術服務。本集團亦將繼續秉承「誠信為主、科技為用、客戶為本」的經營理念，以環保為導向，為客戶創造價值為出發點，不斷研發切合市場需要之高品質產品，為中國乃至全球印染企業提供當今技術最先進、環保節能及性價比最優的染整設備。新廠房初步估計的建設及資本開支約800,000,000港元，計劃以本集團內部資源及銀行借貸所得款項支付。

隨著全球社會對環境保護的日益重視，近期有不少新舊客戶計劃對其現有的染整機械設備進行升級改造，加設污水處理設施，藉此提高自身的產品質量和產能並同時為配合更嚴謹之新減排標準作好準備，這都為本集團提供了巨大的商機。本集團已早著先機，並於二零零七年起開始通過自身工程研發隊伍成功研發出一套主要針對染廠而設之中水回用系統和設備，目前該系統和設備正開始進入收成期。本集團將積極爭取相關項目工程，使其在不久的將來成為本集團新的利潤增長點。

總體而言，全球經濟復甦緩慢、勞工及原材料成本上漲、行業激烈競爭均對染整機械設備的整體需求以及價格帶來不利的影響，本集團此業務分部目前仍面臨挑戰。但長遠而言，本集團相信全球經濟的不明朗因素一旦消除，染整機械設備行業前景將十分廣闊。本集團產品優良的質量往績和先進的專有技術不但可協助本集團客戶降低生產成本、為本集團贏得聲譽，而且可確保市場對本集團產品強勁及持續的需求。展望二零一四年，董事會對此業務分部之業績持審慎樂觀態度，同時相信本集團具備良好條件並已做好充份準備面對即將到來的復甦及挑戰。

不銹鋼材貿易

由於近年全球的不銹鋼產能過剩，導致業界的市場競爭非常激烈，不銹鋼材料的價格持續呈現下跌趨勢。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團不銹鋼材的銷售額下降12%至約408,000,000港元（二零一二年：465,000,000港元），佔本集團綜合營業收入之11%。儘管期內銷售額減少，但本集團通過加強採購和庫存管理，銷售毛利有所回升，錄得經營溢利約2,000,000港元，而二零一二年則錄得經營虧損約4,000,000港元。

自二零一二年起，為擴充業務版圖，此業務分部亦開始從事不銹鋼材分條及加工業務，為客戶提供卷材及板材裁剪、切割等加工服務。此業務與不銹鋼材貿易業務相輔相成，有助增強本集團的市場競爭優勢及議價能力並獲得更多來自現有客戶及新客戶的銷售訂單，從而爭取更大的市場份額。

由於當前的全球宏觀經濟環境複雜多變且難以預測，因此不銹鋼價格走勢仍不太明朗。本集團將繼續採取審慎的態度經營此項業務，並採取適當措施控制市場風險，通過市場分析及判斷對售價及存貨水平作出適時及適當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時加強對銷售和應收賬款的信貸管理，降低壞賬風險及改善現金流狀況。

隨著中國加快啟動城鎮化和基礎設施建設，以及全球經濟和市場環境逐步回穩，這些因素都將利好於不銹鋼材消費。雖然市場不確定因素將限制不銹鋼材上漲空間，但本集團預期二零一四年不銹鋼材價格總體表現將略好於二零一三年。因此，董事會預期未來一年不銹鋼材貿易的業務將會保持平穩增長。

不銹鋼鑄造

於二零一三年度，不銹鋼鑄造業務在經營團隊的努力下，憑藉穩定的供貨能力和優良的產品品質，主要客戶訂單保持穩定。同時本集團通過繼續實施優化成本管理、改造若干產品的生產車間及工藝流程、增加自動生產設備及有效降低產品報廢率和提高產品質量令本業務整體毛利率得以提升，利潤有所增長，營業收入與經營溢利均錄得理想增幅。截至二零一三年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得營業收入約509,000,000港元（二零一二年：415,000,000港元），較去年上升23%，佔本集團營業收入的14%。本年度經營溢利由二零一二年約21,000,000港元上升至約43,000,000港元，按年增幅為105%。

董事會相信市場對優質的不銹鋼鑄件之需求將持續增長，為進一步擴大市場份額，本集團需要有扎實的根基。因此，本集團將繼續透過(1)提高生產能力，減少產品報廢率，包括進一步提高自動化程度並減少對勞動力的依賴；(2)採用先進電腦化設計系統及模具製造設備，進一步改善其製模能力，減少客戶開發產品時間，同時更妥善地控制本集團製造之金屬模具之品質；及(3)添置電腦數控機械加工中心設備，加強機械加工及表面處理服務，致力為客戶提供更高增值服務。

董事會對此業務分部於二零一四年度的營業收入及溢利增長保持謹慎樂觀的態度，並相信就中、長期而言，基於上述措施以及整體經濟和市場環境回穩，此業務分部營業收入將會呈現較快增長，為本集團帶來理想的盈利貢獻。

人力資源

本集團一向重視人力資源，並認為合理之薪資水平才能使各級員工在安居樂業的情況下竭誠投入工作並為廣大客戶提供滿意的產品和服務。於二零一三年十二月三十一日，本集團共有約4,960名僱員（二零一二年十二月三十一日：4,620名僱員），遍及中國、香港、澳門、德國、瑞士、奧地利、泰國、印度、土耳其及中美洲至南美洲各地。於二零一三年度，僱員成本（包括董事薪酬）約為395,000,000港元（二零一二年：294,000,000港元），佔營業收入之10.5%（二零一二年：13.8%），反映出員工發揮出的工作效率可抵銷市場的加薪壓力。本集團將會持續監察市況並整頓人力及勞動力結構，務求令人手更加契合以提高營運效率。

本集團僱員薪酬乃根據業內薪酬基準及現行市況以及僱員的經驗與表現釐定。本集團的薪酬政策及方案由本公司之薪酬委員會定期審閱。本集團會根據表現評估向僱員授予花紅及獎賞，以冀鼓勵及獎勵員工達致更佳表現。本集團亦向合資格僱員提供其他福利包括醫療保險及退休福利計劃。

本集團明瞭維繫高質素員工的重要性。因此，為了使員工有能力應付未來的挑戰，本集團將繼續向不同級別及職位的員工提供持續的培訓計劃。此等計劃旨在培育積極進取的企業文化及發展員工之間有效的溝通及客戶服務技巧。此外，本集團亦會加強系統監控，確保維持高的營運效率及員工良好表現。

流動資金及資本來源

本集團從其經營活動中產生的現金流及現有的銀行信貸足以應付其一般業務過程中的資金所需。董事會認為，本集團財務狀況穩健，並有充足資源支持其營運資金需要。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團經營活動中產生的現金流入淨額約為509,000,000港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團的存貨水平增加至約786,000,000港元，而於二零一二年十二月三十一日則約為760,000,000港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行借款約為1,010,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中59%以港元計值，41%以美元計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。根據貸款協議所載之擬定還款期，本公司之銀行借款約60%須於一年內償還；另一方面本集團之銀行借貸約10%及30%，分別須於一年以上但不超過兩年及兩年以上但不超過五年償還。本集團大多數銀行借款載有按要求還款條款。

於二零一三年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金約為470,000,000港元，其中48%以人民幣計值、23%以美元計值、18%以港元計值、10%以歐元計值、1%以其他貨幣計值。

由於本集團於期內繼續奉行審慎的財務管理政策，於二零一三年十二月三十一日，本集團負債比率（定義為銀行借款淨額（不包括於日常業務過程中的應付款項）與權益總額的比率）減少至43%（二零一二年十二月三十一日：66%），流動比率則為0.90（二零一二年十二月三十一日：0.93）。董事會認為該等比率仍處於穩健及適當的水平。

本集團的銷售主要以人民幣、美元或歐元計值，採購則主要以美元、人民幣、歐元或港元進行，本集團預計在此等方面均無面臨重大的匯率風險。董事會將繼續監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

本集團使用利率掉期合約以盡量降低其浮息銀行借款所涉及之利率波動風險。除銀行借款附有按要求還款條文外，利率掉期合約及相關之銀行借款均具相同條款，而本公司董事認為利率掉期合約為高度有效之對沖工具。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業收入約為2,126,000,000港元（二零一一年：2,199,000,000港元），較去年下跌3%。本年度之溢利約為152,000,000港元（二零一一年：59,000,000港元），升幅為158%，溢利大幅增加是由於在年度內併購德國門富士集團而產生「重新計量過往於共同控制機構所持權益之收益」之一次性收益約288,000,000港元（將在下文作出闡釋）所致。而於回顧年度的每股基本盈利為27.6港仙（二零一一年：10.7港仙）。

染整機械製造

自二零一一年下半年起，全球經濟開始急速放緩，市場需求低迷並持續至今，令製造業的整體營商環境異常困難，其中紡織服裝製造企業經受了很大衝擊。在歐債危機影響及環球經濟前景不明朗的情況下，客戶投資設備意欲低迷，加上部分客戶融資困難而縮小投資規模或暫緩其項目，導致本集團染整機械銷售放緩。截至二零一二年十二月三十一日止年度，此業務，（分部錄得之營業收入上升10%至約1,246,000,000港元（二零一一年：1,133,000,000港元佔本集團營業收入之58%；此業務分部錄得之經營虧損約為112,000,000港元，而於二零一一年度之經營虧損則約為2,000,000港元。此業務分部營業收入上升主要是由於完成併購德國門士集團後計入應分佔其營業收入約124,000,000港元所致。撇除這項因素，本年度之營業收入較去年度實質減少約11,000,000港元。

隨著中國經營成本不斷上漲，若干紡織品買家近年已將其訂單轉至其他亞洲或太平洋地區的生產國家。因此，本集團新簽海外訂單數量於回顧年度內顯著回升。FONG'S (立信) 及THEN (特恩) 品牌持續穩健發展，並在孟加拉、印度、印尼及土耳其等新興市場錄得可觀的業績表現。繼本集團於過去一年重整其銷售及市場推廣策略後，本集團成功為GOLLER (高樂) 品牌於印度、泰國及馬來西亞重獲主要客戶的推介並取得不少訂單，足見客戶對本集團產品的信心。憑藉本集團多年以來在海外市場的拓展經驗及堅實基礎，本集團將不斷提高競爭優勢，並繼續以成本優勢開拓並把握海外市場的契機。本集團對海外市場取得持續穩定增長充滿信心。

本集團旗下從事此製造業務分部的成員公司已經重組，以便對各個地區的生產基地及相關的產品與品牌進行中央化管理，爭取更好利用資源並為本集團染整機械業務提供更大的拓展空間。

本集團的重點策略仍是為客戶創造價值。本集團已對產品進行新型號升級及設計優化，包括運作效率、自動化水平、節能及環保等範疇。有關優化方案旨在提升本集團染整機械的性能，務求協助本集團客戶降低其總體生產成本。本集團新推出的產品包括TEC液流染色機系列及SYNERGY氣流染色機系列，繼續廣受市場歡迎，並將逐步取代較舊型號。儘管市場環境低迷，本集團相應訂單情況仍相對較為理想，因此估計可逐步成為一個新的銷售增長點。

隨著全球社會對環境保護的重視，近期有不少新舊客戶都有計劃對其現有的染整機械設備進行升級改造，並加設污水處理設施，藉此提高自身的產品質量和產能要求，同時為配合更嚴謹之新減排標準作好準備，這為本集團提供了巨大的商機。本集團已早著先機，並於二零零七年起開始通過自身工程研發隊伍成功研發出一套主要針對染廠而設之中水回用系統和設備，目前該系統和設備正開始進入收成期。本集團將積極爭取相關項目工程，使其在不久的將來為本集團新的利潤增長點。

本集團了解到其客戶在投資新設備時對現金的需要，於年度內與一家具領先地位並專門辦理以設備融資租賃為主的融資服務公司訂立了一項協議。根據該項協議，該公司將為本集團於中國的客戶作出商業安排，於該等客戶向本集團購買染整機械時提供融資。本集團相信，透此項安排，客戶更換機械設備的頻率將會逐漸增加，有助本集團繼續保持其於業界中的市佔有率。

於二零一二年十一月三十日，本集團完成了併購德國門富士集團，這將使本集團紡織、染色及整理一整條產業鏈得到擴充，同時共享雙方的銷售網絡。本集團相信該項併購所產生的協效益可從下年度逐步顯現。

此外，本集團於年度內亦展開了中山廠房第二期工程之建設，預期可於二零一五年完成，屆時本集團整個生產設施將由深圳搬遷至中山，產能將較現階段增加一倍。

展望未來，環球經濟狀況仍不穩定，經營成本持續上升，人工成本仍將處於較高水平。管理層充分認識到面臨的各種困難和挑戰，故本集團(1)在市場方面，將延續目前的市場策略，即致力發展高端產品，為客戶提供一站式的產品供應組合，調整定價並通過客戶分擔一定的生產成本上漲帶來的壓力；(2)在生產方面，繼續採取措施提高生產效率和人力資源效率；(3)在生產設施方面，增加資源投放，提高生產力和產能；(4)在研發方面，根據市場變化和要求，研製更具效益和節能環保的染整設備產品；及(5)在財務管理方面，維持穩健財務政策，保持康之現金流。

鑒於本集團擁有多元化的產品組合及客戶的鼎力支持，故本集團預期染整機械的整體銷售額將於市場不明朗的陰霾消退及全球經濟回穩時顯著回升。管理層將繼續採取審查、完善及協調營運各方面的綜合策略，確保本集團不斷發展，提升其競爭力並鞏固其作為全球首屈一指整機械製造商的地位。

不銹鋼材貿易

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團不銹鋼材的銷售額約為465,000,000港元(二零一一年：602,000,000港元)，較去年下跌23%，並佔本集團總營業收入的22%。此業務分部的經營虧損約4,000,000港元，而去年則錄得經營溢利約13,000,000港元。盈利水平下降主要是年度內受宏觀經濟因素影響，不銹鋼材價格一直持續呈下降趨勢，導致銷售毛利減少。

自二零一二年起，本集團開始從事不銹鋼材的分條及加工業務，此業務與不銹鋼材貿易業務相輔相成。管理層相信，此舉將為本集團帶來更多來自現有客戶及新客戶的銷售訂單。

由於當前的全球宏觀經濟環境複雜多變且難以預測，因此不銹鋼價格趨勢仍不明朗。本集團將繼續審慎經營此項業務並採取適當措施控制市場風險，透過市場分析及判斷對售價及存貨水平作出適時及恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時增強應收賬管理，降低壞賬風險並維持充足營運資金。

隨著國內負責政府規劃的發改委批准了大量的基建項目，再加上全球經濟逐漸復甦，本集團預期市場對不銹鋼材的需求將於中長期大幅增加。因此，不銹鋼材貿易業務分部的業務前景明朗，未來營業收入將穩步增長。

不銹鋼鑄造

回顧年度內，儘管歐洲經濟下滑，本集團在管理團隊全力以赴的帶領下，憑藉穩定的供貨能力和良好的產品品質，取得客戶的支持，此業務分部之營業收入得以維持於與去年相若之水平。截至二零一二年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得營業收入約415,000,000港元(二零一一年：463,000,000港元)，較去年同期下跌10%，並佔本集團營業收入的20%。儘管本集團已加強營運管理，但由於營業額減少，加上製造成本增加，經營溢利由去年約53,000,000港元減至本年度約21,000,000港元。

管理層相信市場對優質的不銹鋼鑄件之需求將持續增長，為進一步擴大市場份額，本集團需有扎實的根基。因此，本集團將透過(1)提高生產能力，減少產品報廢率，包括進一步自動化及減少依賴勞動力；(2)添置先進電腦化設計系統及模具製造設備，進一步改善其製模能力，減少客戶開發產品時間，同時更妥善地控制本集團製造之金屬模具之品質；及(3)添置電腦數控機械加工中心設備，加強機械加工及表面處理服務，致力為客戶提供更高增值服務。

由於歐美經濟仍不明朗，因此管理層對此業務分部於來年的營業額及溢利增長持謹慎態度，相信中長期此業務分部營業收入將可保持穩定增長。

共同控制機構

本集團於二零一二年十一月三十日完成併購德國門富士集團後於立信門富士紡織機械有限公司(「立信門富士」)之權益由50%增至90.1%，因此，立信門富士之地位由共同控制機構轉變為本集團附屬公司。根據併購之條款及條件，賣方可於併購完成日期滿三週年起計三個月內行使一項認沽期權，將其持有德國門富士集團(包括立信門富士)之餘下9.9%權益售予本集團。倘該項認沽期權在限期前未獲行使，本集團有權在其後的一個月內行使一項認購期權，購入德國門富士集團(包括立信門富士)餘下的9.9%權益。

由於歐洲債務危機持續和中國緊縮信貸，全球紡織品市場繼續放緩，另外海外市場棉花價格急劇下降，引致中國國內紡織品生產商面臨價格競爭壓力，使整個紡織行業增長放緩，盈利能力下降，令一些客戶推遲了對染色和後整理機械設備的投資。截至二零一二年十二月三十一日止年度，立信門富士錄得的營業收入約為508,000,000港元(二零一一年：665,000,000港元)，減幅為24%。

由於立信門富士之身份已有所變化，本集團在併購德國門富士集團前應佔立信門富士之除稅後溢利約為6,700,000港元(二零一一年：42,000,000港元)，在綜合全面收益表中反映在「應佔共同控制機構業績」項目下，而本集團在併購德國門富士集團後，立信門富士之營業收入及經營業績已合計於「製造及銷售染整機械」之經營分部。此項併購令本集團產生重新計量過往於共同控制機構所持權益之收益約288,000,000港元。有關視作收益乃按本集團在原有共控制機構投資之公平值與於併購完成當日投資之賬面值之差額計算。

回顧年度內，本集團應佔除稅後溢利大幅減少，除上述的營業收入減少外，人民幣升值導致年度內的生產間接成本上升、中國的最低工資水平上調、於完成遷廠至中山前的過渡期內同時在深圳和中山營運帶來的一些調整等因素均導致本集團經營成本較高，盈利能力降低。

隨著具備優良條件的中山新廠房於二零一二年九月起全面投產，加上因併購德國門富士集團而產生的協同效益，立信門富士的生產經營已步入正軌，整體生產力正逐步提高，預期業務將獲得較大改善。此外，透過該項併購，立信門富士的產品系列和市場覆蓋範圍將進一步擴展，市場競爭力將進一步提高。日後，本集團可將在中國採購或以較低成本生產的零部件提供給德國門富士集團，並於奧

地利繼續生產較高檔次的MONFORTS品牌紡織機械設備，更好為偏好歐洲製造機械的客戶服務。同時，由於生產成本下降，加上本集團之銷售網絡，MONFORTS品牌的紡織機械設備將可快速進入印度、孟加拉、土耳其、印尼等一些傳統紡織市場，加快這些市場未來的利潤增長。

在當前的營商環境下，立信門富士將持續專注於維持良好的客戶關係、加強其產品組合、開拓新市場，同時繼續發展先進的技術及降低成本，務求使其作好部署，以於全球經濟復甦之成為業界中強大及更具競爭力的參與業者。

人力資源

為保持並增強本集團長遠的競爭力，本集團已透過減省人手及理順生產設施，嚴格對營運開支及現金流進行控制。

截至二零一二年十二月三十一日，本集團共有約4,620名僱員（二零一一年十二月三十一日：3,760名僱員），遍及中國、香港、澳門、德國、瑞士、泰國、印度、土耳其及中南美洲各地。僱員人數增加主要因為併購德國門富士集團而計入的僱員約940名。僱員成本（包括董事薪酬約為294,000,000港元（二零一一年：260,000,000港元）。員工成本上升主要是由於人民幣及本集團經營所在地的其他外地貨幣的幣值上升、中國最低工資上調致使本集團僱員的工資水平上升以及中國推行額外的社會保障福利引致相關費用增加所致。人民幣持續升值進一步加大對本集團於中國進行生產所涉最低工資及其他經營成本的影響。為紓緩上述的不利營商環境，本集團將隨時監察市況並整頓人力及勞動力結構，務求令人手更加契合並提高營運效率。

本集團深信業務成功全憑員工竭誠投入工作，因此致力提供和諧的工作環境，鼓勵僱員盡心竭力工作。本集團僱員薪酬乃根據業內薪酬基準及現行市場情況以及僱員的經驗與表現釐定。本集團的薪酬政策及方案由其管理層定期審閱。本集團亦會根據表現評估向僱員授予花紅及獎賞，以冀鼓勵及獎勵員工達致更佳表現。本集團提供予合資格僱員的其他福利包括醫療保險、休福利計劃及購股權計劃。

本集團明瞭維繫高質素能幹員工的重要性。因此，為了使員工有能力應付未來的挑戰，本集團將繼續向不同級別及職位的員工提供持續的培訓計劃。此等計劃旨在培育積極進取的企業文化及發展員工之間有效的溝通及客戶服務技巧。此外，本集團亦會加強系統監控，確保維高營運效率及員工良好表現。

流動資金及資本來源

集團從其經營活動中產生的現金流及現有的銀行信貸足以應付其於一般業務過程中的資金所需。董事會認為，本集團財務狀況穩健，並有充足資源支持其營運需要。

於截至二零一二年十二月三十一日止的年度內，本集團經營活動所得的現金流入淨額約為147,000,000港元。於二零一二年十二月三十一日，本集團的存貨水平減少至約760,000,000港元，而於二零一一年十二月三十一日則約為777,000,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行借款約為1,165,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中53%以港元計值、42%以美元計值、2%以歐元計值及3%以人民幣計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。本集團已就本金總額60,000,000港元的應付利息採納利率掉期合約，以對沖利率波動。根據貸款協議所載之擬定還款期，本公司之銀行借款約48%須於一年內償還；另一方面本集團之銀行借貸約13%及39%，分別須於一年以上但不超過兩年及兩年以上但不超過五年償還。本集團大多數銀行借款載有按要求還款條款。

於二零一二年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金約為413,000,000港元，其中約43%以人民幣計值、33%以美元計值、17%以港元計值、5%以歐元計值及2%以印度盧比與其他幣計值。

於二零一二年十二月三十一日，本集團負債比率（定義為銀行借款淨額（不包括於日常業務過程中的應付款項）與權益總額的比率）增加至66%（二零一一年十二月三十一日：48%），流動比率則為0.93（二零一一年十二月三十一日：1.3）。董事會認為因本集團於回顧年度內繼續執行審慎的財務管理政策，該等比率仍處於可接受水平。

本集團的銷售主要以人民幣或美元計值，採購則主要以美元、人民幣或港元進行。本集團預計並無面臨的重大匯率風險，並未設有固定及定期的外幣對沖政策。然而，董事會將監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮通過對沖規避重大的外匯風險。

截至二零一一年十二月三十一日止年度**經營業績**

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團之綜合營業收入約為2,199,000,000港元（二零一零年：2,587,000,000港元），較去年下跌15%。本年度的溢利約為59,000,000港元（二零一零年：303,000,000港元），跌幅為81%，而於回顧年度的每股基本盈利為10.7港仙（二零一零年：54.9港仙）。

染整機械製造

歐洲及北美洲部份地區持續受到經濟不明朗因素影響，令消費信心轉弱及投資氣氛轉差，加上信貸緊縮，令眾多製造商的營商環境更加困難。因此，若干客戶延遲其項目，導致本集團的染整機械銷售額放緩。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，此製造業務分部的營業收入減少30%至約1,133,000,000港元（二零一零年：1,625,000,000港元），佔本集團營業收入之52%。此業務分部錄得經營虧損約2,000,000港元，而於二零一零年則為經營溢利約242,000,000港元，主要由於回顧年度內銷量大幅下跌、中國的生產成本與日俱增及原材料價格波動所致。

展望二零一二年，歐洲債務危機持續，令市場前景不明朗，這將繼續影響市場對本集團產品的需求。原材料價格波動、中國勞動成本不斷上漲及人民幣持續升值將對本集團的盈利能力添壓。鑒於經營成本與日俱增，本集團將致力維持嚴格的成本監控，並繼續推行精益製造、標準化及自動化政策，以及精簡和優化其營運流程，務求提升此業務分部的營運效率以維持令人滿意的利潤水平，而此仍為本集團的主要目標。

本集團亦會貫徹奉行有關其投資於產品革新、其品牌及其全球分銷的策略。最近，新一代產品包括TEC液流染色機及SYNERGY氣流染色機已推出市場。此等新機械型號在節能減排方面有大幅改進，深受客戶歡迎，並將逐漸取代舊有型號。因此，本集團可望接到更多訂單。

根據中國政府最近頒佈的「第十二個五年規劃」，中國政府提倡進一步發展紡織工業的政策。憑藉中國政府不斷對促進紡織工業的經濟及發展所作出的努力及支持，本集團相信其染整機械製造業務將於未來數年繼續茁壯成長及為本集團的業績表現帶來裨益。

鑒於本集團擁有多元化的產品組合及忠實的客戶支持，故本集團預期，染整機械的整體銷售額將於市場不明朗的陰霾退散及環球經濟回復穩健時會顯著回升。

管理層將繼續採取審查、完善及協調各方面營運的全面策略，以確保本集團不斷發展，提升其競爭力及鞏固其作為全球首屈一指染整機械製造商的領先地位。

不銹鋼材貿易

截至二零一一年十二月三十一日止年度，不銹鋼材的銷售額約為602,000,000港元（二零一零年：621,000,000港元），較去年輕微下跌3%，並佔本集團營業收入總額的27%。此業務分部的經營溢利約為13,000,000港元，而去年則約為34,000,000港元。盈利水平下降，主要由於本集團的不銹鋼材存貨於回顧年度內的平均售價溫和下調所致。

自二零一二年起，本集團亦開始從事不銹鋼材的分條及加工業務，此業務與不銹鋼材貿易業務相輔相成。管理層相信，此舉將會帶來更多來自現有客戶及新客戶的銷售訂單。

由於當前的環球宏觀經濟環境複雜多變及難以預測，故展望不銹鋼價格仍未明朗。本集團將繼續對經營此項業務持審慎態度及對市場風險控制採取適當行動，透過市場分析及判斷對售價及存貨水平作出適時及恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低。

不銹鋼鑄造

截至二零一一年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得穩定的增長，營業收入約為463,000,000港元（二零一零年：341,000,000港元），較去年同期增加36%，並佔本集團營業收入的21%。本年度的經營溢利約為53,000,000港元，而去年則約為45,000,000港元。

管理層深明持續增長需有扎實的根基。因此，本集團將不斷進行營運提升，包括進一步自動化及減少依賴勞動力。管理層有信心此業務分部的中遠期營業收入將可保持穩定增長。

共同控制機構

截至二零一一年十二月三十一日止年度，立信門富士紡織機械有限公司（「立信門富士」）錄得的營業收入約為665,000,000港元（二零一零年：952,000,000港元），減幅為30%。營業收入減少，主要由於中國推行緊縮的信貸措施及歐洲主權債務危機惡化，令銷售訂單減少所致。

本集團應佔的除稅後溢利約為42,000,000港元（二零一零年：90,000,000港元），較去年減少53%。除上述的銷售訂單數量減少外，人民幣升值導致年度內的生產間接成本上升、中國的最低工資水平上調，以及於完成遷廠至中山前的過渡期內同時在深圳和中山營運涉及較高經營成本，亦令盈利能力降低。

在當前的營商環境下，立信門富士將持續專注於維持良好的客戶關係、加強其產品組合、開拓新市場，同時繼續發展先進的技術及降低成本，務求使其作好部署，以於環球經濟復甦之時成為業界中強大及更具競爭力的參與業者。儘管前路充滿挑戰，但憑藉穩健的財務狀況及在優質機械製造方面的豐富經驗，立信門富士準備好迎接各種挑戰。

誠如以往的報告所呈報，立信門富士於二零一零年七月通過其一間附屬公司，以人民幣51,200,000元的代價購入位於中國廣東省中山市內一幅面積約為200畝（133,000平方米）的土地以供遷廠之用。興建新生產廠房的工程正在進行中，並預計將於二零一二年年中竣工。待建造工程竣工後，在現有深圳廠房的業務運作將會遷移。管理層認為，新的生產廠房將令立信門富士帶來成本效益，長遠可提升其競爭力。為確保於新的一年新生產廠房的業務運作暢順及盡量將遷廠期間可能產生的影響減至最少，立信門富士正為其員工提供不同的培訓，藉以提升員工的技術與產品知識。

人力資源

為保持及增強其長遠的競爭力，本集團已透過減省人手及理順其生產設施，對營運開支及現金流嚴加控制。

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有約3,760名僱員（於二零一零年十二月三十一日：3,920名僱員），遍及中國、香港、澳門、德國、瑞士、泰國、印度、土耳其及中南美洲各地。員工成本（包括董事薪酬）約為260,000,000港元（二零一零年：216,000,000港元）。員工成本上升，主要由於人民幣及本集團經營所在地的其他外地貨幣的幣值上升、中國的最低工資上調致使本集團僱員的工資水

平上升、推行額外的社會保障福利，以及年度內派付工作表現賞金所致。人民幣持續升值進一步加深對本集團於中國進行生產所涉最低工資及其他經營成本的影響。為紓緩上述的不利營商環境，本集團將會恆常監察市況並整頓人力及勞動力結構，務求令人手更加契合以提高營運效率。

本集團深信其業務的成功全憑員工竭誠投入工作，因此致力提供和諧的工作環境，鼓勵僱員盡心竭力工作。僱員薪酬乃根據業內薪酬基準及現行市場情況以及僱員的經驗與表現釐定。本集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審閱。本集團亦會根據表現評估向僱員授予花紅及獎賞，以冀鼓勵及獎勵員工達致更佳表現。提供予合資格僱員的其他僱員福利包括醫療保險、退休福利計劃及購股權計劃。

本集團明瞭維繫高質素能幹員工的重要性。因此，為了使員工有能力應付未來的挑戰，本集團將繼續向不同級別及職位的員工提供持續的培訓計劃。此等計劃旨在培育積極進取的企業文化及發展員工之間有效的溝通及客戶服務技巧。此外，本集團亦加強系統監控，確保維持高營運效率及良好表現。

流動資金及資本來源

本集團從其經營活動中產生的現金流及現有的銀行信貸，足以應付其於一般業務過程中的資金所需。董事會認為，本集團處於穩健的財務狀況，並有充足資源支持其營運資金需要。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，經營活動所用的現金流出淨額約為24,000,000港元。於二零一一年十二月三十一日，本集團的存貨水平減少至約777,000,000港元，而於二零一零年十二月三十一日則約為828,000,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款約為756,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中70%以港元計值、24%以美元計值及6%以人民幣計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。本集團已就本金總額260,000,000港元的應付利息採納利率掉期合約，以對沖利率波動。根據貸款協議所載之擬定還款期，本公司之銀行借款約92%須於一年內償還；另一方面本集團之銀行借貸約8%須於一年以上但不超過兩年償還。本集團大多數銀行借款載有按要求還款條款。

於二零一一年十二月三十一日，銀行結存及現金約為278,000,000港元，其中約42%以美元計值、33%以人民幣計值、19%以港元計值、5%以歐元計值及1%以印度盧比與其他貨幣計值。

於二零一一年十二月三十一日，負債比率(定義為借款淨額(不包括於日常業務過程中的應付款項)與權益總額的比率)增加至48%(二零一零年十二月三十一日：25%)，流動比率則為1.3(二零一零年十二月三十一日：1.4)。董事會認為該等比率仍處於穩健及適當的水平。本集團於回顧年度內繼續奉行審慎的財務管理政策。

本集團的銷售主要以人民幣或美元計值，採購則主要以美元、人民幣或港元進行，而本集團預計並無面臨重大的匯率風險，且並無設有固定及定期的外幣對沖政策。然而，董事會將監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

3. 餘下集團之財務及業務前景

於合作協議完成後，餘下集團將繼續從事染整機械製造及銷售、不銹鋼材貿易及製造及銷售不銹鋼鑄造產品業務。

展望二零一四年，雖然全球經濟仍存在諸多不確定性，董事會對本集團未來一年之業績增長保持樂觀。基於市場對具較高性價比之環保染整機械設備需求殷切，本集團目前正審時度勢制定業務及市場策略，以更好把握和利用紡織工業在應對「節能環保」以及「產業轉型升級」趨勢下為本集團帶來之機遇。本集團將穩中求進，繼續投入更多資源並致力於研發新產品、降低生產成本、深化市場推廣，從而進一步增強本集團之競爭優勢、提升市場佔有率。董事會相信本集團已於二零一三年度走出谷底，預期二零一四年度業務將持續穩定及健康地發展。在企業方面，本集團將繼續專注於優化債務組合，並按可接受之市場條款進行債務再融資。同時，本集團將繼續致力於理順其組織架構、提升公司治理，以進一步挖掘協同潛力，為本集團今後之持續增長奠定更好基礎。

誠如本公司於二零一三年中期報告中所提述，本集團位於中國廣東省中山市火炬高新技術產業開發區臨海工業園之第二期廠房建設工程預期於二零一七年初完成，在相關生產設施從深圳搬遷至中山廠房後，本集團整體產能預期將可獲大幅提升，製初造技術水準將得到進一步提升，深圳與中山兩地資源優勢將得到更好利用，將更好配合本集團未來之發展需要。

4. 本集團之債項

(a) 借款及債項

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團的未償還無抵押銀行借款及其他借款分別為約1,007,000,000港元及167,000,000港元,其中約1,007,000,000港元之銀行借款獲本集團及最終控股公司提供擔保。

(b) 按揭及抵押

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,借款概無以本集團擁有的樓宇、土地使用權、機器、設備及工具作抵押。

(c) 資本承擔

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之已訂約但未撥備資本承擔為167,000,000港元。

(d) 或然負債及擔保

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何重大或然負債或擔保。

除以上所述者及除日常業務過程中集團內公司間之負債及一般應付賬款外,於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,並無(i)其他已發行及發行在外及已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券(分為有擔保、無擔保、有抵押(不論發行人或第三方有否提供抵押品)及無抵押);(ii)本集團之借款或屬借款性質之債項,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務);(iii)本集團之按揭及抵押;及(iv)餘下集團之任何其他或然負債或擔保。

5. 營運資金

經考慮合作協議之應收分期付款及餘下集團現有之財務資源(包括內部收益及資金以及其他可動用銀行融資)及所收取之現金代價,董事認為餘下集團將具備足夠的營運資金以滿足其自本通函日期起至少12個月之現有需求。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所知,自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況並無發生任何重大不利變動。

於二零一四年二月二十八日該土地及其上現有物業之房地產估價報告

以下內容乃摘錄自獨立估值師北京中資房地產土地評估有限公司就於二零一四年二月二十八日之該土地及其上現有物業所編製日期為二零一四年四月二十五日之兩份房地產估價報告全文，以供載入本通函內。

A. 中華人民共和國深圳龍崗區南灣街道丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物

第一部份 致委託方函

立信染整機械(深圳)有限公司：

受 貴公司委託，我們對位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物（評估建築面積總計131,810.16平方米及其國有土地使用權113,931.71平方米，以下簡稱「估價對象」）的公開市場價值進行了評估，為 貴公司確定估價對象的市場價值提供參考依據。

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照評估工作程序，運用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並詳細考慮了影響房地產價值的各項因素，最後確定貴單位委託評估的位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物房地產，在估價時點2014年2月28日的公開市場價值為（幣種：人民幣）：

房地產總價（小寫）	33,424.74萬元
（大寫）	三億三千肆佰貳拾肆萬柒仟肆佰元整
其中：	房屋建築物總價20,426.35萬元
	構築物及其他總價508.11萬元
	土地使用權總價12,490.28萬元

估價的詳細結果、過程及有關說明，詳見附後的「估價師聲明」、「估價的假設和限制條件」和「估價結果報告」。

北京中資房地產土地評估有限公司
法定代表人：馮春雷
二〇一四年四月二十五日

第二部份 估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 我們在本估價報告中陳述的事實是真實和準確的。
2. 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己公正的專業分析、意見和結論，但受本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
3. 我們與本估價報告中的估價對象沒有利害關係，也與有關當事人沒有個人利害關係或偏見。
4. 我們依照中華人民共和國國家標準(GB/T50291-1999)《房地產估價規範》進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
5. 我公司房地產估價師(張宏進)於2014年3月11日開始對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘。
6. 沒有人對本估價報告提供重要的專業幫助。
7. 本估價報告只作為 貴公司與我公司簽訂的業務約定書中規定的估價目的使用，未經本估價機構書面同意，本報告的全部或任何一部份均不得向委託方、報告使用者、報告審查部門之外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。
8. 本估價報告由北京中資房地產土地評估有限公司負責解釋。

估價師	資格類別	註冊證編號(備註)	執業年限
張宏進	房地產估價師	1120110037	2年10個月
丁 磊	房地產估價師	1120030112	10年

備註： 上述估價師為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)之執業會員

第三部份 估價的假設和限制條件

1. 估價以資產佔有方提供的資料為依據，其真實性、可靠性由資產佔有方承擔，資產佔有方承諾向房地產估價機構如實提供房地產估價所必需的情況和資料，並對所提供情況和資料的真實性、合法性和完整性負責，沒有保留和隱瞞。因資產佔有方提供的資料失真造成估價結果有誤，評估機構和估價人員不承擔責任。
2. 在估價時點當時的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場。
3. 任何有關估價對象的運作方式、程序均符合國家、地方的有關法律、法規。
4. 本次估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對估價結論的影響。
5. 本次評估涉及的土地使用權人、坐落、用途、土地使用權類型、土地使用權終止日期、使用權面積等情況均以《房地產證》(深房地字第6000011780號等)和《收回土地使用權決定書》(深國房龍收字2008[0042]號、深國房龍收字2009[0041]號)為依據，如上述情況發生變化，評估結果須做相應調整。
6. 估價對象的建築權屬、建築面積及用途以委託方提供的《房地產證》(深房地字第6000011780號等)為準，未辦證房產以委託方提供的《委託評估承諾函》為準，委託方承諾提供的資料屬實，並且提供了與本次評估有關的所有資料沒有保留、隱瞞。如上述情況發生變化，評估結果需作相應調整。對於房地產權屬相關的法律文件，估價師未向政府部門核實，對於該資料的真實有效性由委託方負責，對由此而引起的後果及相關責任，估價方不承擔責任。如上述情況發生變化，評估結果需作相應調整。
7. 報告中對估價對象公平市場價值的估算，特別是估價對象所在區域，相關房地產市場的調查、分析和判斷，是基於截止此次評估現場作業最後一天我們所獲取的反映估價時點國家及深圳市經濟、政策及市場條件的文字和訪談資料做出的。報告出具後如國家及深圳市的經濟、政策及市場條件發生較大變化，或出現自然災害、估價對象滅失等不可抗力影響，以及本報

告書所設定的前提條件發生改變，委託方及評估目的相關各方應重新審視本報告及其結論，必要時，在報告有效期內需重新進行估價。同時，我們對本報告書出具後所發生的上述變化不承擔責任。

8. 估價對象不存在抵押、擔保等他項權利，或訴訟、仲裁等影響估價對象在公開市場上自主出租、出售等情況。
9. 立信染整機械(深圳)有限公司納入評估範圍內的部份房屋未辦理房產證，該部份資產出於滿足公司生產生活需要於公司成立後陸續購建，資產的報建手續不齊全，公司組織有關部門進行了清理並納入本次評估範圍。立信染整機械(深圳)有限公司之中國律師已告知缺少該等房產証並不會對於2014年4月25日恒天立信工業有限公司股東通函內所述關於轉讓及重建估價對象之建議造成任何法律障礙。相關參數(如建築結構、面積等)根據公司提供的賬載建築面積，查閱設計圖紙取得的建築面積，或公司有關人員實測實量確定。未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)
1	三號發電機房(包括工程班、機房附設)	磚混	2004-08	450.00
2	五期廠房(物料倉)	鋼結構	2007-09	10,736.00
3	B廠房：廠房擴建及加層	鋼結構	2002-12	630.00
4	二期B廠房加層工程(3號廠房頂加層五金部)	鋼結構	2008-03	1,365.00
5	大門、門衛及附屬房	磚混	2004-09	441.60
6	辦公樓加建	磚混	2004-09	358.60
7	食堂加建	磚混	2003-09	465.30
8	後處理車間	鋼結構	2002-06	1,872.00

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (m ²)
9	二期廠房加建(北)辦公	磚混	2004-06	275.40
10	二期廠房加建(西)車間	鋼結構	2004-06	3,100.00
11	二期廠房加建(南)倉庫	鋼結構	2004-06	501.60
12	3號廠房加建(北)污水處理	框架	2003-07	228.40
13	3號／一期廠房(東)打磨及開料車間	鋼結構	2000-06	1,916.20
14	一期廠房加建(北)AB跨紗鋼車間	鋼結構	2000-06	2,025.00
15	一期廠房加建(頂)機加工車間	鋼結構	2001-12	5,832.00
16	一期廠房頂加建測試車間	鋼結構	2003-06	613.60
17	發電房頂加建空壓機房	鋼結構	2000-06	472.01
18	成品庫	鋼結構	2002-12	3,563.20
19	探傷房	鋼混	1997-08	192.20
20	危險品倉庫	磚混	2008-09	336.00
21	二級焊材庫	鋼結構	2008-09	330.00
22	三期A棟廠房加建(頂)高樂車間	鋼結構	2007-12	7,236.00
23	三期A棟東側加建車間	磚混	2007-12	95.20

10. 根據2008年12月11日深圳市國土資源和房產管理局《收回土地使用權決定書》深國房龍收字[2008]0042號文件，深圳市國土資源和房產管理局收回G06406-4(5)號宗地土地使用權的用地面積539.60平方米，收回G06406-0005號宗地土地使用權的用地面積2077.19平方米，目前企業實際用地面積113,931.71平方米，如下：

序號	宗地號	證載面積(m ²)	2008年收回(m ²)	實際面積(m ²)
1	G06406-4(1)	12,619.90		12,619.90
2	G06406-4(2)	3,170.30		3,170.30
3	G06406-4(3)	15,156.20		15,156.20
4	G06406-4(4)	1,582.50		1,582.50
5	G06406-4(5)	32,138.80	539.60	31,599.20
6	G06406-4(6)	4,900.90		4,900.90
7	G06406-0005	46,979.90	2,077.19	44,902.71
合計		116,548.50		113,931.71

根據2009年7月16日深圳市國土資源和房產管理局《收回土地使用權決定書》深國房龍收字[2009]0041號文件，深圳市國土資源和房產管理局收回G06406-4(1)號宗地土地使用權的用地面積1594.16平方米；G06406-4(6)號宗地土地使用權的用地面積791.42平方米；收回G06406-4(5)號宗地土地使用權的用地面積3,391.64平方米，政府進行了公告，但實際未收回，也未對立信染整機械(深圳)有限公司進行補償。

11. 評估基準日立信染整機械(深圳)有限公司納入評估範圍內的部份房屋出租予恒天立信工業有限公司之附屬公司，恒天立信工業有限公司為立信染整機械(深圳)有限公司之最終控股股東。相關租賃情況如下：

序號	承租方	租賃範圍	租賃用途	租賃面積(m ²)	起租日	到期日	租金(元/月)
1	高樂紡織機械(深圳)有限公司	二期廠房東	廠房	890.00	2013-10-1	2014-12-31	17,800.00
2	泰鋼合金(深圳)有限公司	三期A棟/B棟	廠房	17,893.00	2014-1-1	2014-12-31	357,860.00
3	立豐行金屬材料(深圳)有限公司	三期A棟廠房	辦公	304.00	2013-8-1	2015-7-31	6,600.00

序號	承租方	租賃範圍	租賃用途	租賃面積 (m^2)	起租日	到期日	租金 (元/月)
4	立信水務環保設備 (深圳)有限公司	三期A棟廠 房	辦公	364.00	2013-11-1	2014-10-31	7,150.00
5	立信門富士紡織機 械(深圳)有限公司	三期A棟廠 房	辦公	24.00	2013-11-1	2014-10-31	850.00
6	恒天立信環境工程 (深圳)有限公司	三期A棟 401室	辦公	44.00	2013-11-1	2014-10-31	1,500.00

備註： 上述租金未包括立信染整機械(深圳)有限公司需承擔之5.6%政府稅費，房屋之其他相關費用由承租方承擔。

12. 泰鋼合金(深圳)有限公司租用立信染整機械(深圳)有限公司G06406-0005號宗地及三期A棟/B棟房屋(部份)，並在宗地上購建了辦公、生產用房，相關資產由泰鋼合金(深圳)有限公司單獨申報，沒有納入立信染整機械(深圳)有限公司評估範圍。
13. 我公司評估人員結合《房地產證》(深房地字第6000011780號等)以及委託方提供的北京金誠同達律師事務所出具的《關於立信染整機械(深圳)有限公司深圳市龍崗區南灣丹竹頭工業區廠區用地城市更新項目的法律意見書》(金證法意2014字【0417】第【0084】號)進行核實，立信染整機械(深圳)有限公司對估價對象擁有全部、清晰以及未附有抵押的業權(上述第9段所述缺少房產証除外)。儘管上文提到缺少房產証之估價對象在轉讓物業權時會構成業權缺陷,但是我公司注意到北京金誠同達律師事務所之意見認為對於2014年4月25日恒天立信工業有限公司致股東之通函內所提述之估價對象所擬進行之轉讓及重建將不會產生任何法律障礙，由於立信染整機械(深圳)有限公司擁有該土地之業權,而建於該土地上之該等建築物將會在重建時拆卸。在此基礎上,我公司在對估價對象進行估價時並沒考慮上述段落9中該等建築物之業權缺陷。企業每年需繳納的土地使用稅金額為人民幣349,617.3元。
14. 評估人員對估價對象外貌進行了勘察，並在可能條件下對其內部結構進行了視察，然而未使用專業檢測儀器對其結構進行測量，故無法呈報估價對象結構的詳細狀況，亦未對有關設備進行測試。

15. 本估價報告的估價目的是為委託方確定房地產市場價值提供依據。本估價報告，作為一個整體和由此得出的估價結論提供給委託方，並為本報告書所列明目的而作。未得到我公司事先書面認可前，本報告的全部或任何一部份均不得向委託方、報告使用者、報告審查部門之外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。

第四部份 房地產估價結果報告

一、委託估價方

單位名稱： 立信染整機械(深圳)有限公司

聯繫人： 廖慧賢

聯繫電話： 0755-84736288

二、受託估價方

單位名稱： 北京中資房地產土地評估有限公司

單位地址： 北京市海淀區首體南路22號國興大廈17層A2

企業法人營業執照註冊號： 110000002632777

組織機構代碼： 72634042-6

房地產資格證書號： 由中華人民共和國住房和城鄉建設部發出之建房估證字〔2012〕058號

資質等級： 一級(有效期限2012年6月25日至2015年6月24日)

法定代表人： 馮春雷

聯繫電話： 010-88334857

郵政編碼： 100044

三、估價對象概況

截止估價時點，估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區範圍內，已取得《房地產證》，本次評估對象為深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區範圍內的土地及地上建築物，評估建築面積總計131,810.16平方米。估價對象將按城市更新進行重建,有關詳情刊載於2014年4月25日恒天立信工業有限公司之股東通函內。

本次納入評估範圍的房屋建築物是根據產權持有單位所提供的和本次評估目的相關的、在評估基準日所申報的立信染整機械(深圳)有限公司的房屋建(構)築物及其附屬設施。具體情況如下表：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	
	原值	淨值
合計	232,122,388.19	68,967,474.43
房屋建築物	211,434,450.89	60,855,233.59
構築物	8,828,216.40	1,589,394.12
土地使用權	11,859,720.9	6,522,846.72

(1) 估價對象位置

估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號，四至為東至富特巴；南至龍崗大道；西至寶冠路；北至恩來工業城。

(2) 權屬情況

根據委託方提供的《房地產證》，則土地證載情況詳見下表：

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載土地面積(m ²)	評估土地面積(m ²)
G06406-4(6)	深房地字第6000011780號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第6000011782號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	272.50	272.50
G06406-4(6)	深房地字第6000011783號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	272.50	272.50
G06406-4(6)	深房地字第6000011784號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第6000011785號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載土地面積(m ²)	評估土地面積(m ²)
G06406-4(6)	深房地字第 6000011786號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011787號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011788號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011789號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011790號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011791號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011792號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011793號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011794號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011795號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011796號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011797號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第 6000011798號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載土地面積(m ²)	評估土地面積(m ²)
G06406-4(6)	深房地字第6000011799號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	214.80	214.80
G06406-4(6)	深房地字第6000011800號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字第6000011810號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	278.70	278.70
G06406-4(1)	深房地字第6000114173號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業用地	12,619.90	12,619.90
G06406-4(3)	深房地字第1003278號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/7/22	國有出讓	工業倉儲	15,156.20	15,156.20
G06406-4(4)	深房地字第1003277號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業倉儲	1,582.50	1,582.50
G06406-4(2)	深房地字第1003276號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/7/22	國有出讓	工業倉儲	3,170.30	3,170.30
G06406-4(5)	深房地字第1003274號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業用地	32,138.80	31,599.20
G06406-0005	深房地字第6000278223號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業用地	46,979.90	44,902.71

評估土地面積已扣除深國房龍收字2008[0042]號《收回土地使用權決定書》中的收回土地面積)

上述27個《房地產證》所載的土地使用權實質上相連為整幅土地，形狀較規整。待估宗地的土地所有權屬於國家所有，由立信染整機械(深圳)有限公司以出讓方式取得，不存在共有土地使用權人，未設定抵押權、擔保權、租賃權等他項權利，其中95,605.21平方米土地使用權終止年限為2041年4月5日(自評估基準日起剩餘土地使用年期為27.12年)，其中18326.5平方米土地使用權終止年限至2041年7月22日(自評估基準日起剩餘土地使用年期為27.41年)，宗地使用無特殊規定。

除編號為G06406-4(5)的土地外，其餘26個組成部份土地上均已建有永久性建築物，建築面積合計為88,774.85平方米，其中面積26,923.76平方米現用作宿舍、面積58,729.81平方米現用作工業廠房、面積3,121.28平方米現用作辦公室，辦證房屋具體情況如下：

序號	宗地編號	土地證編號	實際土地面積(m ²)	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
1	G06406-4(6)	深房地字第6000011780號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
2	G06406-4(6)	深房地字第6000011782號	272.50	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,497.40
3	G06406-4(6)	深房地字第6000011783號	272.50	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,497.40
4	G06406-4(6)	深房地字第6000011784號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
5	G06406-4(6)	深房地字第6000011785號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
6	G06406-4(6)	深房地字第6000011786號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
7	G06406-4(6)	深房地字第6000011787號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
8	G06406-4(6)	深房地字第6000011788號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
9	G06406-4(6)	深房地字第6000011789號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
10	G06406-4(6)	深房地字第6000011790號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
11	G06406-4(6)	深房地字第6000011791號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
12	G06406-4(6)	深房地字第6000011792號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
13	G06406-4(6)	深房地字第6000011793號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
14	G06406-4(6)	深房地字第6000011794號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
15	G06406-4(6)	深房地字第6000011795號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
16	G06406-4(6)	深房地字第6000011796號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
17	G06406-4(6)	深房地字第6000011797號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08

序號	宗地編號	土地證編號	實際土地面積(m ²)	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
18	G06406-4(6)	深房地字第6000011798號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
19	G06406-4(6)	深房地字第6000011799號	214.80	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,180.17
20	G06406-4(6)	深房地字第6000011800號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,248.08
21	G06406-4(6)	深房地字第6000011810號	278.70	高層工人宿舍	框剪結構	1996年1月	1,531.43
22	G06406-4(1)	深房地字第6000114173號	12,619.90	立信二期廠房	鋼結構	2003年1月	7,717.08
23	G06406-4(3)	深房地字第1003278號	15,156.20	二號廠房	混合	1995年2月	26,015.00
24	G06406-4(4)	深房地字第1003277號	1,582.50	一號發電房	混合	1995年2月	652.70
25	G06406-4(2)	深房地字第1003276號	3,170.30	三號廠房	混合	1995年2月	3,002.90
26	G06406-4(5)	深房地字第1003274號	31,599.20	無已辦證永久性建築物			
27-1	G06406-0005	深房地字第6000278223號	44,902.71	第三期A棟廠房	框架	2004年10月	15,252.39
27-2	G06406-0005			第三期A棟辦公	框架	2004年10月	3,121.28
27-3	G06406-0005			第三期B棟廠房	鋼結構	2005年4月	6,089.74
小計			113,931.71				88,774.85

未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
1	三號發電機房(包括工程班、機房附設)	磚混	2004-08	450.00
2	五期廠房(物料倉)	鋼結構	2007-09	10,736.00
3	B廠房：廠房擴建及加層	鋼結構	2002-12	630.00
4	二期B廠房加層工程(3號廠房頂加層五金部)	鋼結構	2008-03	1,365.00
5	大門、門衛及附屬房	磚混	2004-09	441.60

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
6	辦公樓加建	磚混	2004-09	358.60
7	食堂加建	磚混	2003-09	465.30
8	後處理車間	鋼結構	2002-06	1,872.00
9	二期廠房加建(北)辦公	磚混	2004-06	275.40
10	二期廠房加建(西)車間	鋼結構	2004-06	3,100.00
11	二期廠房加建(南)倉庫	鋼結構	2004-06	501.60
12	3號廠房加建(北)污水處理	框架	2003-07	228.40
13	3號／一期廠房(東)打磨及開料車間	鋼結構	2000-06	1,916.20
14	一期廠房加建(北)AB跨紗鋼車間	鋼結構	2000-06	2,025.00
15	一期廠房加建(頂)機加工車間	鋼結構	2001-12	5,832.00
16	一期廠房頂加建測試車間	鋼結構	2003-06	613.60
17	發電房頂加建空壓機房	鋼結構	2000-06	472.01
18	成品庫	鋼結構	2002-12	3,563.20
19	探傷房	鋼混	1997-08	192.20
20	危險品倉庫	磚混	2008-09	336.00
21	二級焊材庫	鋼結構	2008-09	330.00
22	三期A棟廠房加建(頂)高樂車間	鋼結構	2007-12	7,236.00
23	三期A棟東側加建車間	磚混	2007-12	95.20

至本次估價時點，估價對象不存在抵押、出售、擔保等他項權利，也不涉及訴訟事宜。

(3) 建築物情況

房屋建築物主要包括高層工人宿舍、立信二期廠房、二號廠房、一號發電房、三號廠房、第三期A棟廠房及辦公樓、第三期B棟廠房、五期廠房(物料倉)等生產辦公輔助用房。房屋均為自建自用房屋，於1996年1月至2008年9月陸續建成投入使用，房屋建築面積131,810.16平方米，其中辦證面積88,774.85平方米。

構築物包括工地土方平整及斜坡土方工程(護坡)、廠區內道、圍牆工程、垃圾池棚等。構築物1995年6月至2012年7月建成投入使用。

主要房屋建築物結構類型

生產性廠房主要為鋼結構，基礎採用鋼筋混凝土樁或鋼管樁。圍護結構採用彩鋼板，部份廠房無圍護結構。廠房地面一般為混凝土，鋼筋混凝土地面等。門窗採用鋁合金窗、塑鋼窗、鋼大門、鋼捲簾門等。屋面採用型鋼樑或型鋼屋架，屋面採用彩鋼板屋面。給排水為鍍鋅鋼管；照明為一般工廠照明。

非生產辦公輔助用房以鋼結構、鋼筋混凝土框架結構為主，鋼筋混凝土帶型基礎，鋼筋混凝土樁。現澆鋼筋混凝土樓梯，現澆鋼筋混凝土樓板。圍護結構主要為非黏土磚牆、加氣矽砌塊牆或彩鋼板、泡沫彩塗板等。內牆面大部份採用水泥砂漿打底，刷塗料。地面大部份採用混凝土地面、水泥砂漿面層、貼瓷磚等。門窗採用鋁合金窗、塑鋼窗、無框玻璃自由大門和木門為主。屋面採用卷材防水屋面。給排水為鍍鋅鋼管。照明為一般工廠照明，不銹鋼格柵燈、節能筒燈照明等。

鋼結構：主要用於大型生產廠房，結構類型為全鋼結構。使用鋼柱、鋼屋架、鋼支撐、吊車樑、鋼平臺，型鋼或網架結構頂棚等。管道支架則全為鋼骨架。地坪採用混凝土及鋼筋混凝土地坪，素土分層夯實，200mm厚碎石墊層，面層200mm厚C20混凝土，表面壓光，配 $\Phi 4$ 鋼筋雙向中距200mm。廠房外牆0.2米以下採用240mm厚灰砂磚，強度等級不低於MU10，砌築砂漿YQ5，抹灰砂漿YF5。維護結構標高0.2米以上牆皮採用YX28-205-820型單層彩鋼板，板厚0.6mm，彩板鍍鋅基層。門窗採用鋁合金窗推拉、塑鋼推拉窗、百葉窗等，空腹雙面鋼板門。採光帶採用1.5mm厚FRP阻燃型增強聚酯玻璃纖維光波形板，規格2,400g/m²，柔和

漫射採光。屋面採用W600型，0.8mm厚單層彩鋼板，彩板鍍鋅基層，雙坡屋面。室內給排水、電氣照明、防雷、動力、消防等設施設備齊全。

框架結構建築物多用於單層或多層工業廠房和部份非生產性建築。基礎一般鋼筋混凝土樁或鋼管樁、鋼筋混凝土獨立柱基礎、鋼筋混凝土矩形樑、有樑板、矩形柱，形成整個房屋的框架骨架。圍護牆體為240mm厚非黏土磚牆或加氣矽砌塊牆，外牆採用水泥砂漿抹面、貼花崗岩、貼瓷磚，刷塗料等。內牆為200-240mm厚加氣矽砌塊牆，混合砂漿抹面刷塗料、刷乳膠漆等。地面採用矽地面，貼瓷磚、地磚地面或水性環保環氧地面等。樓梯間踏步水泥踏步，貼瓷磚等，樓梯欄杆不銹鋼欄杆扶手等。天棚採用輕鋼龍骨，鋁扣板吊頂、石膏板吊頂等。門窗為無框玻璃大門，鋁合金窗、塑鋼窗等，室內實木門、膠合板門等。衛生間牆面、地面貼瓷磚，鋁扣板吊頂，普通潔具。屋面採用現澆鋼筋混凝土屋面板，鋪設架空隔熱板，氯化聚乙烯(CPE)高分子防水卷材防水。室內給排水、電氣照明、防雷、動力、消防、通訊等設施設備齊全。

磚混結構主要為帶型毛石基礎，外牆採用240mm厚非黏土磚牆、泡沫彩塗板，內牆為240mm厚非黏土磚牆，現澆鋼筋混凝土樓板。外牆泡沫彩塗板等；內牆泡沫彩塗板牆面。塑鋼門、塑鋼窗等。地面採用矽地面，貼瓷磚等。屋面採用彩鋼屋面板。室內給排水、電氣照明、通訊設施設備齊全。

構築物主要包括工地土方平整及斜坡土方工程(護坡)、廠區內道、圍牆工程、垃圾池棚等。一般為鋼筋混凝土結構，磚砌體、鋼結構等，構築物表面為水泥砂漿抹面，部份構築物表面設防腐面層。

企業配有專門部門及人員負責房產的管理工作，房產的維護保養、修理制度基本落實，房產維護較好，可以滿足正常生產經營的需要。

(4) 基礎設施條件

估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號。估價對象所在宗地開發程度目前已達到宗地紅線外「六通」(通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣)。

四、估價目的

為委託方瞭解房地產市場價值提供依據而評估房地產價值。

五、估價時點

以委託方要求2014年2月28日為估價時點，評估師實地踏勘日期為2014年3月11日，估價時點實物狀況與評估師實地勘察時保持一致，此次評估的取價標準均為估價時點有效的價格標準。

六、估價依據

1. 有關政策法規和文件

- (1) 《中華人民共和國土地管理法》；
- (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- (3) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》；
- (4) 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T50291-1999)；
- (5) 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2001)；
- (6) 香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章；
- (7) 香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；
- (8) 國際估值標準委員會出版的《國際估值準則》。

2. 產權依據

(1) 委託方和資產佔有方提供的資料。

3. 受託估價方調查和掌握的有關資料以及估價人員實地勘察所獲取的資料。

七、估價原則

在遵循獨立、客觀、公正、公平、公開、科學和謹慎的工作原則的前提下，我們具體依據如下估價技術原則：

1. 合法原則

房地產估價以估價對象的合法產權、合法使用、合法交易或合法處分為前提進行。所謂合法，是指符合國家的法律、法規和當地政府的有關規定。

2. 最高最佳使用原則

由於房地產具有用途的多樣性，不同的利用方式能為權利人帶來不同的收益量，且房地產權利人都期望從其佔有的房地產上獲取更多的收益，並以能滿足這一目的為確定房地產利用方式的依據。所以，房地產價格是以該房地產的效用作為最有效發揮為前提的。

3. 替代原則

房地產估價要求估價結果不得明顯偏離類似房地產在同等條件下的正常價格。

4. 估價時點原則

估價結論首先具有很強的時間相關性，這主要是考慮到資金的時間價值，在不同的時間點上發生的現金流量對其價值影響是不同的。所以，在房地產估價時統一規定：如果一些款項的發生時點與估價時點不一致，應當折算為估價時點的現值。

估價結論同時具有很強的時效性，這主要是考慮到房地產市場價格的波動性，同一估價對象在不同時點會具有不同的市場價格。所以強調：估價結果是估價對象在估價時點的價格，不能將該估價結果作為估價對象在其他時點的價格。

八、價值定義

根據房地產評估的技術規程和項目的具體要求，此次評估的房地產價值為房屋建築物在現狀條件下，土地為出讓地價條件下的市場價值。

出讓熟地價是指估價對象在2014年2月28日，權證上所載明的法定用途，權證上所載明的法定土地使用年限，宗地紅線內外「六通一平」(即宗地外通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣及宗地內土地平整)，現狀用途及利用條件下，並以出讓方式獲得的熟地價。

本次評估的價值是估價對象在完全產權狀態下的市場價值，包括估價對象分攤土地使用權價值及建築物價值(評估結果含不可移動裝修和附著在建築物上無法分割的設備價值)。本次估價目的是為委託方確定房地產市場價值提供參考依據。

九、估價方法

常用的房地產估價方法主要有市場比較法、收益法、成本法、假設開發法、基準地價修正法。

考慮到估價對象具體特點，土地使用權採用市場比較法和基準地價係數修正法兩種方法進行估價，房屋建築物和構築物採用重置成本法進行估價，然後兩者加和得到估價對象房地產的市場價值。

重置成本法

此方法之評估值來自下列算式：

評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

1. 重置成本的確定

重置成本 = 建安工程造價 + 工程建設前期費用及其他費用 + 資金成本

(1) 建安工程造价

建安工程造价：對於有概算、預決算資料的重點工程，採用預決算調整法，即評估人員根據預決算工程量，定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建築安裝工程造价。

對於無概算、預決算資料的重點工程，採用重編預算法測算出評估基準日的建築安裝工程造价，即評估人員根據資產佔有單位提供的圖紙和現場勘察的實際情況測算工程量，根據有關定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建築安裝工程造价。

對於一般的建築工程，評估人員參考同類型的建築安裝工程造价，根據層高、柱距、跨度、裝修標準、水電設施等工程造价的差異進行修正後得出委估建築的工程造价。

(2) 工程建設前期費用及其他費用

按照國家及行業標準和當地相關規定的計取標準計取前期及其它費用，包括的內容及取費標準見下表：

序號	費用名稱	取費基數	費率(%)	取費依據
1	建設單位管理費	建安工程造价	0.95%	財建[2002]394號
2	勘察設計費	建安工程造价	3.10%	計價格[2002]10號
3	工程建設監理費	建安工程造价	1.90%	發改價格 [2007]670號
4	招投標管理費	建安工程造价	0.16%	計價格[2002]1980 號
5	環境影響諮詢費	建安工程造价	0.11%	計價格[2002]125 號
6	前期工作諮詢費	建安工程造价	0.40%	國家計委計價格 [1999]1283號
	小計		6.62%	
1	白蟻防治費	建築面積	7元/平方 米	粵價[2002]370號

(3) 資金成本

資金成本是在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按基準日中國人民銀行規定人民幣貸款利率標準計算，根據《冶金工程項目建設工期定額》及項目實際建設情況，確定該項目建設期為2年，建設期內資金均勻投入考慮：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其它費用}) \times \text{合理工期} \times \text{貸款利息} \times 50\%$$

經查一至三年期(含三年)貸款利息為6.15%。

2. 成新率的確定

成新率是用作確定被估價物業狀況之一項參數,並按此估價方法而計算出評估值。本次評估成新率的測定是根據(i)打分法確定的現場勘察成新率、(ii)經濟壽命法確定的理論成新率綜合計算確定的，取兩種方法結論的加權平均值作為該建築物的綜合成新率。

現場勘察成新率測定依據建築物的地基基礎、承重構件、牆體、屋面、樓地面等結構部份，內外牆面裝修、門窗等裝飾部份，以及水、電、衛等設備部份，各佔建築物造價比重確定其標準分值；再由現場勘察實際狀況確定各類的評估完好分值，根據此分值確定整個建築物的完好分值，計算該建築物的現場勘察成新率。

$$\text{現場勘察成新率}(\%) = \Sigma \text{完好分值} / \text{標準分值} \times 100\%$$
$$\text{理論成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{經濟壽命}) \times 100\%$$
$$\text{綜合成新率}(\%) = \text{現場勘察成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

市場比較法

市場比較法是在求取待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域及個別因素等差別，修正得出待估宗地在估價基準日地價的方法。其基本公式為：

$$\text{待估宗地價格} = \text{比較案例宗地價格} \times \text{交易情況修正係數} \times \text{交易期日修正係數} \\ \times \text{區位狀況修正係數} \times \text{實物狀況修正係數} \times \text{年期修正係數}$$

基準地價系數修正法

基準地價系數修正是通過對待估宗地地價影響因素的分析，利用宗地地價修正系數，對待估宗地所在城鎮已公佈的同類用途同級或同一區域土地的基準地價進行修正，以此估算宗地客觀價格的方法。其基本公式如下：

$$\text{總地價} = \text{基準地價} \times \text{建築面積} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

式中：

K1—建築類型修正系數

K2—使用期限修正系數

K3—工業用地容積率修正系數

K4—估價期日修正系數

十、估價結果

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照評估工作程序，運用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並詳細考慮了影響房地產價值的各項因素，最後確定估價對象在估價時點2014年2月28日現有狀態及利用條件下，未設立法定優先受償權利下的房地產市場價值為（幣種：人民幣）：

房地產總價（小寫） **33,424.74萬元**
 （大寫） **三億三千肆佰貳拾肆萬柒仟肆佰元整**
 其中：
 房屋建築物總價**20,426.35萬元**
 構築物及其他總價**508.11萬元**
 土地使用權總價**12,490.28萬元**

十一、估價人員

估價師	資格類別	註冊證編號（備註）	執業年限
張宏進	房地產估價師	1120110037	2年10個月
丁 磊	房地產估價師	1120030112	10年

備註： 上述估價師為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)之執業會員

十二、估價作業日期

二〇一四年二月二十八日至四月二十五日。

十三、估價報告應用的有效期

本報告估價結果有效期自本報告出具日起壹年內有效。

北京中資房地產土地評估有限公司
 二〇一四年四月二十五日

B. 中華人民共和國深圳龍崗區南灣街道丹竹頭工業區泰鋼合金(深圳)有限公司公司廠區範圍內租賃土地上自建的地上建築物

第一部份 致委託方函

立信染整機械(深圳)有限公司：

受 貴公司委託，我們對位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內泰鋼合金(深圳)有限公司在租用宗地上自建的地上建築物(評估建築面積總計17,312.62平方米，以下簡稱「估價對象」)的公開市場價值進行了評估，為 貴公司確定估價對象的市場價值提供參考依據。

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照評估工作程序，運用科學的估價方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並詳細考慮了影響房地產價值的各項因素，最後確定貴單位委託評估的位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物房地產，在估價時點2014年2月28日的公開市場價值為(幣種：人民幣)：

房產總價	(小寫)	1,980.7萬元
	(大寫)	壹仟玖佰捌拾萬零柒仟元整
其中：		房屋建築物總價1,965.52萬元
		構築物及其他總價15.18萬元

估價的詳細結果、過程及有關說明，詳見附後的「估價師聲明」、「估價的假設和限制條件」和「估價結果報告」。

北京中資房地產土地評估有限公司
法定代表人：馮春雷
二〇一四年四月二十五日

第二部份 估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 我們在本估價報告中陳述的事實是真實和準確的。
2. 本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己公正的專業分析、意見和結論，但受本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。
3. 我們與本估價報告中的估價對象沒有利害關係，也與有關當事人沒有個人利害關係或偏見。
4. 我們依照中華人民共和國國家標準(GB/T50291-1999)《房地產估價規範》進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
5. 我公司房地產估價師(張宏進)於2014年3月11日開始對本估價報告中的估價對象進行了實地查勘。
6. 沒有人對本估價報告提供重要的專業幫助。
7. 本估價報告只作為 貴公司與我公司簽訂的業務約定書中規定的估價目的使用，未經本估價機構書面同意，本報告的全部或任何一部份均不得向委託方、報告使用者、報告審查部門之外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。
8. 本估價報告由北京中資房地產土地評估有限公司負責解釋。

估價師	資格類別	註冊證編號(備註)	執業年限
張宏進	房地產估價師	1120110037	2年10個月
丁 磊	房地產估價師	1120030112	10年

備註： 上述估價師為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)之執業會員

第三部份 估價的假設和限制條件

1. 估價以資產佔有方提供的資料為依據，其真實性、可靠性由資產佔有方承擔，資產佔有方承諾向房地產估價機構如實提供房地產估價所必需的情況和資料，並對所提供情況和資料的真實性、合法性和完整性負責，沒有保留和隱瞞。因資產佔有方提供的資料失真造成估價結果有誤，評估機構和估價人員不承擔責任。
2. 在估價時點當時的房地產市場為公開、平等、自願的交易市場。
3. 任何有關估價對象的運作方式、程序均符合國家、地方的有關法律、法規。
4. 本次估價結果未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其他不可抗力對估價結論的影響。
5. 估價對象的建築權屬、建築面積及用途以委託方提供的《委託評估承諾函》為準，委託方承諾提供的資料屬實，並且提供了與本次評估有關的所有資料沒有保留、隱瞞。如上述情況發生變化，評估結果需作相應調整。對於房地產權屬相關的法律文件，估價師未向政府部門核實，對於該資料的真實有效性由委託方負責，對由此而引起的後果及相關責任，估價方不承擔責任。如上述情況發生變化，評估結果需作相應調整。
6. 報告中對估價對象公平市場價值的估算，特別是估價對象所在區域，相關房地產市場的調查、分析和判斷，是基於截止此次評估現場作業最後一天我們所獲取的反映估價時點國家及深圳市經濟、政策及市場條件的文字和訪談資料做出的。報告出具後如國家及深圳市的經濟、政策及市場條件發生較大變化，或出現自然災害、估價對象滅失等不可抗力影響，以及本報告書所設定的前提條件發生改變，委託方及評估目的相關各方應重新審視本報告及其結論，必要時，在報告有效期內需重新進行估價。同時，我們對本報告書出具後所發生的上述變化不承擔責任。
7. 估價對象不存在抵押、擔保等他項權利，或訴訟、仲裁等影響估價對象在公開市場上自主出租、出售等情況。

8. 泰鋼合金(深圳)有限公司納入評估範圍內的房屋未辦理房產證，委估資產出於滿足公司生產生活需要於公司成立後陸續購建，資產的報建手續不齊全，公司組織有關部門進行了清理並納入本次評估範圍。立信染整機械(深圳)有限公司之中國律師已告知缺少該等房產証並不會對於2014年4月25日恒天立信工業有限公司股東通函內所述關於轉讓及重建估價對象之建議造成任何法律障礙。相關參數(如建築結構、面積等)根據公司提供的賬載建築面積，查閱設計圖紙取得的建築面積，或公司有關人員實測實量確定，最終以委託方提供的《委託評估承諾函》為準。
9. 根據2008年12月11日深圳市國土資源和房產管理局《收回土地使用權決定書》深國房龍收字[2008]0042號文件，深圳市國土資源和房產管理局收回G06406-4(5)號宗地土地使用權的用地面積539.60平方米，收回G06406-0005號宗地土地使用權的用地面積2,077.19平方米，如下：

序號	宗地號	證載面積(m ²)	2008年收回(m ²)	實際面積(m ²)
1	G06406-0005	46,979.90	2,077.19	44,902.71

10. 泰鋼合金(深圳)有限公司(恒天立信工業有限公司之附屬公司)，向立信染整機械(深圳)有限公司(恒天立信工業有限公司之另一附屬公司)租用G06406-0005號宗地及三期A棟／B棟房屋(部份)，並在宗地上購建了辦公、生產用房,現正作工業使用，其土地使用權為立信染整機械(深圳)有限公司所有，未納入本次評估範圍。相關租賃情況如下：

序號	承租方	租賃範圍	租賃用途	租賃面積(m ²)	起租日	到期日	租金(元/月)
1	泰鋼合金(深圳)有限公司	三期A棟／B棟	廠房	17,893.00	2014-1-1	2014-12-31	357,860.00

備註： 上述租金未包括立信染整機械(深圳)有限公司需承擔之5.6%政府稅費,房屋之其他相關費用由由泰鋼合金(深圳)有限公司承擔。

11. 我公司評估人員結合委託方提供的北京金誠同達律師事務所出具的《關於立信染整機械(深圳)有限公司深圳市龍崗區南灣丹竹頭工業區廠區用地城市更新項目的法律意見書》(金證法意2014字【0417】第【0084】號)進行核實，立信染整機械(深圳)有限公司對估價對象擁有全部、清晰以及未附有抵押的業權(上述第8段所述缺少房產證除外)。儘管上文提到缺少房產証之估價對象在轉讓物業權時會構成業權缺陷，但是我公司注意到北京金誠同達律師事務所之意見認為對於2014年4月25日恒天立信工業有限公司致股東之通函內所提述之估價對象所擬進行之轉讓及重建將不會產生任何法律障礙，由於立信染整機械(深圳)有限公司擁有該土地之業權，而建於該土地上之該等建築物將會在重建時拆卸。在此基礎上，我公司在對估價對象進行估價時並沒考慮上述段落8中該等建築物之業權缺陷。泰鋼合金(深圳)有限公司為恒天立信工業有限公司之全資附屬公司，對上址物業上加建之構築物佔有全部權益。
12. 評估人員對估價對象外貌進行了勘察，並在可能條件下對其內部結構進行了視察，然而未使用專業檢測儀器對其結構進行測量，故無法呈報估價對象結構的詳細狀況，亦未對有關設備進行測試。
13. 本估價報告的估價目的是為委託方確定房地產市場價值提供依據。本估價報告，作為一個整體和由此得出的估價結論提供給委託方，並為本報告書所列明目的而作。未得到我公司事先書面認可前，本報告的全部或任何一部份均不得向委託方、報告使用者、報告審查部門之外的單位和個人提供，也不得以任何形式公開發表。

第四部份 房地產估價結果報告

一、委託估價方

單位名稱：立信染整機械(深圳)有限公司
 聯繫人：廖慧賢
 聯繫電話：0755-84736288

二、受託估價方

單位名稱：北京中資房地產土地評估有限公司
 單位地址：北京市海淀區首體南路22號國興大廈17層A2
 企業法人營業執照註冊號：110000002632777
 組織機構代碼：72634042-6
 房地產資格證書號：由中華人民共和國住房和城鄉建設部發出之建房估證字〔2012〕058號
 資質等級：一級(有效期限2012年6月25日至2015年6月24日)
 法定代表人：馮春雷
 聯繫電話：010-88334857
 郵政編碼：100044

三、估價對象概況

截止估價時點，估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區範圍內，未辦理《房地產證》，本次評估對象為深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內泰鋼合金(深圳)有限公司在租用宗地上自建的地上建築物，評估建築面積總計17,312.62平方米。估價對象將按城市更新進行重建，有關詳情刊載於2014年4月25日恒天立信工業有限公司之股東通函內。

評估範圍及評估對象為泰鋼合金(深圳)有限公司在租用立信染整機械(深圳)有限公司宗地上的地上建築物，列入評估範圍的資產賬面值如下：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面價值	
	原值	淨值
房屋建築物類合計	7,091,500.01	2,638,532.41
房屋建築物	6,962,074.84	2,592,459.06
構築物	129,425.17	46,073.35

(1) 估價對象位置

估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號，四至為東至富特巴；南至龍崗大道；西至寶冠路；北至恩來工業城。

(2) 權屬情況

評估範圍內的房屋建築物位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區，坐落在立信染整機械(深圳)有限公司所擁有的G06406-0005宗地之上。

根據委託方提供的《房地產證》，則土地證載情況詳見下表：

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載土地面積(m ²)	評估土地面積(m ²)
G06406-0005	深房地字第6000278223號	布吉鎮丹竹頭村立信路17-19號	2041/4/5	國有出讓	工業用地	46,979.90	44,902.71

評估土地面積已扣除深國房龍收字2008[0042]號《收回土地使用權決定書》中的收回土地面積)

估價對象所佔用的土地所有權屬於國家所有，由立信染整機械(深圳)有限公司以出讓方式取得，不納入泰鋼合金(深圳)有限公司評估範圍內。

未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
1	無損探傷室	磚混	2003-02	20
2	X光探傷室	磚混	2000-10	45.56
3	射蠟車間	框架	2003-02	1,927

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積(m ²)
4	倉庫夾層及制殼車間擴建	鋼結構	2006-12	4,192
5	中間倉廠房改造工程	磚混	2003-02	136
6	澆注車間	排架	2003-02	4,050
7	爐前辦公室改造工程	磚混	2003-02	56
8	精鑄爐前及辦公室工程	磚混	2003-02	20.48
9	鋼料庫	鋼結構	2003-02	500
10	品保部辦公室工程	磚混	2003-02	72
11	新建洗片評片室	磚混	2003-02	49.58
12	綜合寫字樓	磚混	2004-07	972
13	機加工辦公室	鋼結構	2013-01	576
14	鋼料清洗池，氣瓶存放處工程	磚混	2003-02	48
15	機加工新車間	鋼結構	2008-06	336
16	三坐標室	磚混	2013-01	96
17	後處理車間	鋼結構	2000-05	4,104
18	物料部辦公室	鋼結構	2006-07	112

至本次估價時點，估價對象不存在抵押、出售、擔保等他項權利，也不涉及訴訟事宜。

(3) 建築物情況

房屋建築物主要包括射蠟車間、倉庫夾層及制殼車間擴建、澆注車間、鋼料庫、綜合寫字樓、機加工辦公室等生產辦公輔助用房。房屋均為自建自用房屋，於2000年10月至2013年1月陸續建成投入使用，房屋建築面積合計17,312.62平方米，均未辦理房產證。

構築物包括吸煙室(鐵皮房)、鋼結構雨棚、探傷室圍牆及鋪水泥地面、水壓試驗室地面等。構築物2003年2月至2009年10月建成投入使用。

主要房屋建築物結構類型

生產性廠房主要為鋼結構，基礎採用鋼筋混凝土樁或鋼管樁。圍護結構採用彩鋼板，部份廠房無圍護結構。廠房地面一般為混凝土，鋼筋混凝土地面等。門窗採用鋁合金窗、塑鋼窗、鋼大門、鋼捲簾門等。屋面採用型鋼樑或型鋼屋架，屋面採用彩鋼板屋面。給排水為鍍鋅鋼管；照明為一般工廠照明。

非生產辦公輔助用房以鋼結構、鋼筋混凝土框架結構、鋼筋混凝土排架結構為主，鋼筋混凝土帶型基礎，鋼筋混凝土樁。現澆鋼筋混凝土樓梯，現澆鋼筋混凝土樓板。圍護結構主要為非黏土磚牆、加氣矽砌塊牆或彩鋼板、泡沫彩塗板等。內牆面大部份採用水泥砂漿打底，刷塗料。地面大部份採用混凝土地面、水泥砂漿面層、貼瓷磚等。門窗採用鋁合金窗、塑鋼窗、無框玻璃自由大門和木門為主。屋面採用卷材防水屋面。給排水為鍍鋅鋼管。照明為一般工廠照明，不銹鋼格柵燈、節能筒燈照明等。

鋼結構：主要用於大型生產廠房，結構類型為全鋼結構。使用鋼柱、鋼屋架、鋼支撐、吊車樑、鋼平臺，型鋼或網架結構頂棚等。管道支架則全為鋼骨架。地坪採用混凝土及鋼筋混凝土地坪，素土分層夯實，200mm厚碎石墊層，面層200mm厚C20混凝土，表面壓光，配 $\Phi 4$ 鋼筋雙向中距200mm。廠房外牆0.2米以下採用240mm厚灰砂磚，強度等級不低於MU10，砌築砂漿YQ5，抹灰砂漿YF5。維護結構標高0.2米以上牆皮採用YX28-205-820型單層彩鋼板，板厚0.6mm，彩板

鍍鋅基層。門窗採用鋁合金窗推拉、塑鋼推拉窗、百葉窗等，空腹雙面鋼板門。採光帶採用1.5mm厚FRP阻燃型增強聚酯玻璃纖維光波形板，規格2,400g/m²，柔和漫射採光。屋面採用W600型，0.8mm厚單層彩鋼板，彩板鍍鋅基層，雙坡屋面。室內給排水、電氣照明、防雷、動力、消防等設施設備齊全。

框架結構建築物多用於單層或多層工業廠房和部份非生產性建築。基礎一般鋼筋混凝土樁或鋼管樁、鋼筋混凝土獨立柱基礎、鋼筋混凝土矩形樑、有樑板、矩形柱，形成整個房屋的框架骨架。圍護牆體為240mm厚非黏土磚牆或加氣矽砌塊牆，外牆採用水泥砂漿抹面、貼花崗岩、貼瓷磚，刷塗料等。內牆為200-240mm厚加氣矽砌塊牆，混合砂漿抹面刷塗料、刷乳膠漆等。地面採用矽地面，貼瓷磚、地磚地面或水性環保環氧地面等。樓梯間踏步水泥踏步，貼瓷磚等，樓梯欄杆不銹鋼欄杆扶手等。天棚採用輕鋼龍骨，鋁扣板吊頂、石膏板吊頂等。門窗為無框玻璃大門，鋁合金窗、塑鋼窗等，室內實木門、膠合板門等。衛生間牆面、地面貼瓷磚，鋁扣板吊頂，普通潔具。屋面採用現澆鋼筋混凝土屋面板，鋪設架空隔熱板，氯化聚乙烯(CPE)高分子防水卷材防水。室內給排水、電氣照明、防雷、動力、消防、通訊等設施設備齊全。

磚混結構主要為帶型毛石基礎，外牆採用240mm厚非黏土磚牆、泡沫彩塗板，內牆為240mm厚非黏土磚牆，現澆鋼筋混凝土樓板。外牆泡沫彩塗板等；內牆泡沫彩塗板牆面。塑鋼門、塑鋼窗等。地面採用矽地面，貼瓷磚等。屋面採用彩鋼屋面板。室內給排水、電氣照明、通訊設施設備齊全。

構築物主要包括吸煙室(鐵皮房)、鋼結構雨棚、探傷室圍牆及鋪水泥地面、水壓試驗室地面等。一般為鋼結構、磚砌體、混泥土地面等，構築物表面為水泥砂漿抹面，部份構築物表面設防腐面層。

企業配有專門部門及人員負責房產的管理工作，房產的維護保養、修理制度基本落實，房產維護良好，可以滿足正常生產經營的需要。

(4) 基礎設施條件

估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號。估價對象所在宗地開發程度目前已達到宗地紅線外「六通」(通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣)。

四、估價目的

為委託方瞭解房地產市場價值提供依據而評估房地產價值。

五、估價時點

以委託方要求2014年2月28日為估價時點，評估師實地踏勘日期為2014年3月11日，估價時點實物狀況與評估師實地勘察時保持一致，此次評估的取價標準均為估價時點有效的價格標準。

六、估價依據

1. 有關政策法規和文件

- (1) 《中華人民共和國土地管理法》；
- (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- (3) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》；
- (4) 《中華人民共和國房地產估價規範》(GB/T50291-1999)；
- (5) 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2001)；
- (6) 香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章；
- (7) 香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》；
- (8) 國際估值標準委員會出版的《國際估值準則》。

2. 產權依據

(1) 委託方和資產佔有方提供的資料。

3. 受託估價方調查和掌握的有關資料以及估價人員實地勘察所獲取的資料。

七、估價原則

在遵循獨立、客觀、公正、公平、公開、科學和謹慎的工作原則的前提下，我們具體依據如下估價技術原則：

1. 合法原則

房地產估價以估價對象的合法產權、合法使用、合法交易或合法處分為前提進行。所謂合法，是指符合國家的法律、法規和當地政府的有關規定。

2. 最高最佳使用原則

由於房地產具有用途的多樣性，不同的利用方式能為權利人帶來不同的收益量，且房地產權利人都期望從其佔有的房地產上獲取更多的收益，並以能滿足這一目的為確定房地產利用方式的依據。所以，房地產價格是以該房地產的效用作為最有效發揮為前提的。

3. 替代原則

房地產估價要求估價結果不得明顯偏離類似房地產在同等條件下的正常價格。

4. 估價時點原則

估價結論首先具有很強的時間相關性，這主要是考慮到資金的時間價值，在不同的時間點上發生的現金流量對其價值影響是不同的。所以，在房地產估價時統一規定：如果一些款項的發生時點與估價時點不一致，應當折算為估價時點的現值。

估價結論同時具有很強的時效性，這主要是考慮到房地產市場價格的波動性，同一估價對象在不同時點會具有不同的市場價格。所以強調：估價結果是估價對象在估價時點的價格，不能將該估價結果作為估價對象在其他時點的價格。

八、價值定義

根據房地產評估的技術規程和項目的具體要求，此次評估的房產價值為房屋建築物在現狀條件下的市場價值。

本次評估的價值是估價對象自建的房屋建築物市場價值，不含土地使用權價值。本次估價目的是為委託方確定房產市場價值提供參考依據。

九、估價方法

常用的房地產估價方法主要有市場比較法、收益法、成本法、假設開發法、基準地價修正法。

房屋建築物和構築物採用重置成本法進行估價，得到估價對象房產的市場價值。

此方法之評估值來自下列算式：

評估值 = 重置成本 × 綜合成新率

1. 重置成本的確定

重置成本 = 建安工程造價 + 工程建設前期費用及其他費用 + 資金成本

(1) 建安工程造價

建安工程造價：對於有概算、預決算資料的重點工程，採用預決算調整法，即評估人員根據預決算工程量，定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建築安裝工程造價。

對於無概算、預決算資料的重點工程，採用重編預算法測算出評估基準日的建築安裝工程造價，即評估人員根據資產佔有單位提供的圖紙和現場勘察的實際情況測算工程量，根據有關定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建築安裝工程造價。

對於一般的建築工程，評估人員參考同類型的建築安裝工程造價，根據層高、柱距、跨度、裝修標準、水電設施等工程造價的差異進行修正後得出委估建築的工程造價。

(2) 工程建設前期費用及其他費用

按照國家及行業標準和當地相關規定的計取標準計取前期及其它費用，包括的內容及取費標準見下表：

序號	費用名稱	取費基數	費率(%)	取費依據
1	建設單位管理費	建安工程造價	0.95%	財建[2002]394號
2	勘察設計費	建安工程造價	3.10%	計價格[2002]10號
3	工程建設監理費	建安工程造價	1.90%	發改價格[2007]670號
4	招投標管理費	建安工程造價	0.16%	計價格[2002]1980號
5	環境影響諮詢費	建安工程造價	0.11%	計價格[2002]125號
6	前期工作諮詢費	建安工程造價	0.40%	國家計委計價格 [1999]1283號
	小計		6.62%	
1	白蟻防治費	建築面積	7元/平方米	粵價[2002]370號

(3) 資金成本

資金成本是在建設期內為工程建設所投入資金的貸款利息，其採用的利率按基準日中國人民銀行規定人民幣貸款利率標準計算，根據《冶金工程項目建設工期定額》及項目實際建設情況，確定該項目建設期為2年，建設期內資金均勻投入考慮：

$$\text{資金成本} = (\text{建安工程造價} + \text{前期及其它費用}) \times \text{合理工期} \times \text{貸款利息} \times 50\%$$

經查一至三年期(含三年)貸款利息為6.15%。

2、成新率的確定

成新率是用作確定被估價物業狀況之一項參數,並按此估價方法而計算出評估值。本次評估成新率的測定是根據(i)打分法確定的現場勘察成新率、(ii)經濟壽命法確定的理論成新率綜合計算確定的,取兩種方法結論的加權平均值作為該建築物的綜合成新率。

現場勘察成新率測定依據建築物的地基基礎、承重構件、牆體、屋面、樓地面等結構部份,內外牆面裝修、門窗等裝飾部份,以及水、電、衛等設備部份,各佔建築物造價比重確定其標準分值;再由現場勘察實際狀況確定各類的評估完好分值,根據此分值確定整個建築物的完好分值,計算該建築物的現場勘察成新率。

$$\text{現場勘察成新率}(\%) = \Sigma \text{完好分值} / \text{標準分值} \times 100\%$$

$$\text{理論成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{經濟壽命}) \times 100\%$$

$$\text{綜合成新率}(\%) = \text{現場勘察成新率} \times 60\% + \text{理論成新率} \times 40\%$$

十、估價結果

估價人員根據估價目的,遵循估價原則,按照評估工作程序,運用科學的估價方法,在認真分析現有資料的基礎上,經過周密準確的測算,並詳細考慮了影響房地產價值的各項因素,最後確定估價對象在估價時點2014年2月28日現有狀態及利用條件下,未設立法定優先受償權利下的房地產市場價值為(幣種:人民幣):

房產總價	(小寫)	1,980.7萬元
	(大寫)	壹仟玖佰捌拾萬零柒仟元整
其中:		房屋建築物總價1,965.52萬元
		構築物及其他總價15.18萬元

十一、估價人員

估價師	資格類別	註冊證編號(備註)	執業年限
張宏進	房地產估價師	1120110037	2年10個月
丁 磊	房地產估價師	1120030112	10年

備註： 上述估價師為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)之執業會員

十二、估價作業日期

二〇一四年二月二十八日至四月二十五日。

十三、估價報告應用的有效期

本報告估價結果有效期自本報告出具日起壹年內有效。

北京中資房地產土地評估有限公司
二〇一四年四月二十五日

1. 責任聲明

各董事願就本通函遵照上市規則而提供的有關本公司的資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函中的任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事或最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司之董事或最高行政人員於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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及的登記冊之權益及淡倉，或(c)根據本公司所採納之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 股份好倉

董事姓名	身份	已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
方國樑先生	實益擁有人	1,550,000	0.28%
	由配偶持有	100,000	0.02%
		<u>1,650,000</u>	<u>0.30%</u>
雲維庸先生	實益擁有人	2,018,000	0.36%
	公司權益 (附註1)	1,313,500	0.24%
		<u>3,331,500</u>	<u>0.60%</u>

附註1：由於雲維庸先生全資擁有Campbell and Company Limited，故彼被視為擁有Campbell and Company Limited所持有之1,313,500股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司之董事或最高行政人員概無於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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及的登記冊之任何權益或淡倉，或(c)根據本公司所採納之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，以下人士（除本公司董事或最高行政人員外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或該等股本所涉及之任何購股權：

(i) 股份好倉

股東姓名	身份	已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比
中國恒天集團 有限公司	公司權益 (附註A)	307,704,070	55.80%
方壽林先生	實益擁有人	29,400,000	5.33%
	由配偶持有 公司權益	5,000,000	0.91%
	(附註B)	63,052,110	11.43%
		<u>97,452,110</u>	<u>17.67%</u>

附註A：根據證券及期貨條例，中國恒天集團有限公司被視為擁有307,704,070股股份權益，而該等股份乃由其兩間全資附屬公司持有如下：

(i) 新偉思國際有限公司－128,808,820股股份

(ii) 中國恒天控股有限公司－178,895,250股股份

執行董事石廷洪先生為中國恒天控股有限公司之董事；非執行董事葉茂新先生為新偉思國際有限公司及中國恒天控股有限公司之董事。

附註B：方壽林先生實益擁有：(i) Loyal Mate Limited之全部股本，該公司實益擁有2,550,000股股份；及(ii) GBOGH Assets Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有下列公司之全部股本，而下列公司實益擁有合共60,502,110股股份；故被視為於63,052,110股股份中擁有權益：

- (i) Bristol investments Limited－8,000,000股股份
- (ii) Polar Bear Holdings Limited－39,000,000股股份
- (iii) Sheffield Holdings Company Limited－13,502,110股股份

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，並無其他人士（除本公司董事或最高行政人員外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之任何權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有該等股本所涉及之任何購股權。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事或彼等各自之聯繫人士被認為於直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於餘下集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核賬目之結算日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，任何董事概無於餘下集團任何成員公司所訂立而於該日期仍然有效且與餘下集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

7. 重大合約

除以下合約外，於緊接本通函日期前兩年內，餘下集團之成員公司並無簽訂重大合約（並非於餘下集團日常業務過程中訂立之合約）：

1. Fong's Manufacturers Company Limited（作為買方）與L. Possehl & Co. mbH（作為賣方）所訂立日期為二零一二年六月三日之收購協議，有關買賣ABT Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mbH、A. Monforts Textilmaschinen GmbH & Co KG及A. Monforts Textilmaschinen-Verwaltungs-GmbH之全部權益，總代價為50,000,000歐元；及
2. Possehl & Co. mbH（作為認購方）與Fong's Projects Holding Limited及Fong's Manufacturers Company Limited所訂立日期為二零一二年六月三日之認購協議，有關(i) Possehl & Co. mbH認購Fong's Projects Holding Limited股本中99股每股面值1.00美元之股份，認購價為每股1.00美元；及(ii) Possehl & Co. mbH向Fong's Projects Holding Limited墊支股東貸款，本金額為8,999,921.40歐元。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，餘下集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結的或可能提出的重大訴訟或仲裁或索償。

9. 專家及同意書

於本通函所載曾提供意見或建議的專家的名稱及資格載列如下：

名稱

資格

北京中資房地產土地評估有限公司

專業估值師

上文所列專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上文所列專家並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，上文所列專家並無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核財務報告之結算日期）以來(i)所收購或出售；或(ii)所租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起及直至股東特別大會日期（包括該日）之一般辦公時間內在香港青衣長達路22-28號8樓可供查閱：

- 本通函；
- 合作協議；
- 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- 本公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- 該土地及其上現有物業之房地產估價報告，其全文載於本通函附錄二；
- 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- 本附錄三「重大合約」分節所述各合約之副本。

11. 於股東特別大會上表決

根據上市規則第13.39條，股東於股東大會上之表決必須以按股數投票方式進行。因此，大會主席將根據本公司之公司細則第71條要求股東特別大會上提呈之每項決議案皆以按股數投票方式表決。投票結果將於股東特別大會結束後刊登於聯交所及本公司網站。

12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港青衣長達路22-28號8樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李志強先生。李先生為香港特許秘書公會會員。
- (d) 有關該土地及其上現有物業之估值報告原文以中文編撰，上述估值報告之英文版本乃中文原文之翻譯。中英文版本之間如有歧義，概以中文版本為準。除上述者外，本公司之中英文版本之間如有歧義，概以英文版本為準。



CHTC FONG'S INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

茲通告恒天立信工業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年五月十五日(星期四)上午十一時三十分(或緊隨本公司將於同日上午十一時正假座同一地點召開之股東週年大會結束或休會後)假座香港九龍尖沙咀廣東道33號中港城皇家太平洋酒店海景翼9樓太平洋廳II舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准由(其中包括)立信染整機械(深圳)有限公司(恒天立信工業有限公司(「本公司」)之間接全資附屬公司)與深圳市中意恒尚房地產開發有限公司所訂立日期為二零一四年三月二十八日之合作協議(「合作協議」)(其副本已呈交本大會，並註有「A」字樣及經大會主席簽署以資識別)及據此擬進行之交易(有關詳情載於本公司日期為二零一四年四月二十五日之通函內)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(如需加蓋本公司公章)就合作協議項下擬進行之事宜及其完成，按有關董事認為必要而簽立所有相關文件、作出所有相關事情及採取所有相關行動。」

承董事會命
恒天立信工業有限公司
公司秘書
李志強
謹啟

香港，二零一四年四月二十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一四年五月十二日（星期一）至二零一四年五月十五日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理過戶登記。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零一四年五月九日（星期五）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
2. 凡有權出席以上通告所召開之大會及於會上表決之股東，均可委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。如以投票方式進行表決，則可親身或委派正式獲授權法團代表或委派代表投票。倘股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任多於一名受委代表同時代其出席。受委代表毋須為股東。
3. 委任代表之文據必須以書面作出，並經由委任人或其獲正式書面授權之受權人親筆簽署；如委任人為法團，則須加蓋印章或由負責人或其他獲正式授權之受權人親筆簽署。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等持有人均可於會議上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司股東名冊內有關股份聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
5. 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或續會或名列於該文據之人士擬表決之投票（視乎情況而定）舉行時間四十八小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，方為有效；否則，該代表委任文據不得被視為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會（或其任何續會），並於會上表決，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。
7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，召開大會之通告所載之決議案將於會上以按股數投票方式表決。