
此乃要件 請即處理

本通函由中國恒天立信國際有限公司(「本公司」)刊發。

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 INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

中國恒天立信國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

**(1) 潛在非常重大出售交易
有關
掛牌轉讓出售
一家全資附屬公司的全部權益
及
(2) 股東特別大會通告**

除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有本通函「釋義」一節所載涵義。

本公司謹訂於二零二六年四月二十九日(星期三)上午九時三十分在香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2204室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2201及2203室，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會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，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

二零二六年四月十三日

目 錄

	<i>目錄</i>
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二A — 香港物業的估值報告.....	IIA-1
附錄二B — 待售股份的估值報告.....	IIB-1
附錄三 — 目標公司的財務資料	III-1
附錄四 — 餘下集團的未經審核備考財務資料.....	IV- 1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「底價」	指	掛牌轉讓所設之潛在出售事項的底價，首次掛牌轉讓的底價初步定為約人民幣221,480,000元(相當於約248,120,000港元)，於任何後續掛牌轉讓時可下調至董事會釐定的不低於人民幣177,180,000元(相當於約198,500,00港元)的價格
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國恒天立信國際有限公司，一家於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行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
「董事」	指	本公司董事
「股權交易協議」	指	賣方與最終買方將會就潛在出售事項訂立的股權交易協議
「二零二三財政年度」	指	截至二零二三年十二月三十一日止財政年度
「二零二四財政年度」	指	截至二零二四年十二月三十一日止財政年度
「二零二五財政年度」	指	截至二零二五年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

釋 義

「香港估值報告」	指	估值師於二零二六年二月十二日編製的估值報告，有關待售股份、待售貸款及香港物業於二零二六年一月三十一日的評估市值。估值乃根據上市規則第五章所載的要求以及皇家特許測量師學會公佈的皇家特許測量師學會估值－全球標準及國際評估準則委員會公佈的國際估值準則編製。就獨立估值師而言，王飛先生(獨立估值師常務董事總經理)為特許測量師、註冊估值師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會資深會員，擁有逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目諮詢經驗及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲－巴布亞新幾內亞、泰國、法國、德國、奧地利、捷克共和國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。獨立估值師具備為香港物業進行估值所必要的資質
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港物業」	指	具有董事會函件「有關目標公司及香港物業的資料」一節所賦予之涵義
「收回土地使用權」	指	建議收回中國廣東省中山市翠亨新區翠城道一幅土地的土地使用權連同其上建築物及構建物，詳情載於日期為二零二五年四月十一日、二零二五年五月八日、二零二五年五月十四日、二零二五年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的公告
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月十日，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

釋 義

「掛牌轉讓」	指	就潛在出售事項在深圳聯合產權交易所進行的掛牌轉讓程序
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「方先生」	指	本公司非執行董事方國樑先生
「潛在出售事項」	指	董事會建議於深圳聯合產權交易所進行掛牌轉讓，藉此出售待售股份及轉讓待售貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「中國估值報告」	指	中國物業估值師所編製於二零二五年四月對待售股份及待售貸款的估值
「餘下集團」	指	完成潛在出售事項之後的本集團
「申報會計師」	指	本公司申報會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「待售貸款」	指	目標公司截至潛在出售事項完成日期(包括該日)結欠賣方的貸款本金總額及該筆本金所產生的所有應計利息(如有)
「待售股份」	指	目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂)
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，旨在供股東審議及酌情批准通過在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓以進行潛在出售事項
「股東」	指	本公司股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「深圳聯合產權交易所」	指	深圳聯合產權交易所股份有限公司
「目標公司」	指	卓豐控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》
「估值師」	指	獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司，獲本公司委聘就待售股份及香港物業進行估值。該公司為一家專業估值公司，為羅馬(元宇宙)集團有限公司(連同其附屬公司)的全資附屬公司，羅馬(元宇宙)集團有限公司於聯交所GEM上市(股份代號：8072)
「賣方」	指	Fong's Manufacturers Company Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

附註：

1. * 僅供識別
2. 就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按1.00港元兌人民幣0.89262元之匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換。



CHTC FONG'S INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

中國恒天立信國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

執行董事：

管幼平先生(主席)

陳鵬先生(總經理)

非執行董事：

方國樑先生

獨立非執行董事：

唐永智先生

蔣高明博士

陳英博士

註冊辦事處：

5th Floor, Victoria Place

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

主要營業地點：

香港九龍

長沙灣

大南西街1018號

東方國際大廈

2201及2203室

敬啟者：

**潛在非常重大出售交易
有關
掛牌轉讓出售
一家全資附屬公司的全部權益
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年三月十六日的公告，內容有關掛牌轉讓出售待售股份及轉讓待售貸款的潛在非常重大出售交易。

本通函旨在向閣下提供(i)有關潛在出售事項的進一步資料；(ii)估值師出具的香港估值報告；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則規定的其他資料。

潛在出售事項

於二零二六年三月十六日聯交所交易時段後，董事會建議啟動掛牌轉讓程序，藉此出售待售股份及待售貸款，惟須遵守上市規則第十四章的股東批准規定。於最後實際可行日期，待售股份為目標公司(本公司的間接全資附屬公司)的全部已發行股本，而待售貸款則為目標公司結欠賣方的全部股東貸款。目標公司的主要資產為香港物業。潛在出售事項將根據中國法律法規在深圳聯合產權交易所進行。

有關潛在出售事項的資料

規管掛牌轉讓的中國法律法規

根據建議，賣方將於深圳聯合產權交易所進行掛牌轉讓程序。鑑於本公司為國有企業，任何資產出售(包括但不限於定價)均須符合適用的中國法律法規規定。具體而言，防止國有資產流失的原則已在《中華人民共和國企業國有資產法》第14條中訂明，其規定公司應保障股東權益，防止國有資產流失。此外，《企業國有資產交易監督管理辦法[2016]32號》(「**32號辦法**」)第13條規定，國有資產的轉讓原則上應通過產權交易市場公開進行。此外，中央企業境外國有產權管理暫行辦法第27號(「**27號通告**」)第3條規定，國有企業應負責其境外國有產權的管理，並應依照中華人民共和國法律法規建立相應的管理體系，同時遵守當地法律及要求，建立適當的管理體系以規範此類管理及相關活動。27號通告第12條進一步規定，國有企業處置海外國有資產時，應透過多方遴選程序比較並選定擬受讓方，並透過競標或於深圳聯合產權交易所等交易所掛牌交易的方式進行出售。

32號辦法及《企業國有資產交易操作規則[2025]17號》(「**17號規則**」)，連同32號辦法、27號通告，統稱為「**規管規則與辦法**」進一步訂明主要規管企業所持有國有資產之轉讓、出售及其他交易之相關規則，更多詳情載於下文。

掛牌轉讓的日期及程序

深圳聯合產權交易所的掛牌轉讓程序包括初步公告及正式掛牌。賣方將向深圳聯合產權交易所提交掛牌轉讓的相關公告，於當中載明掛牌轉讓的(i)底價及(ii)主要條款等資料，詳見下文第9至11頁。

(a) 初步公告

根據規管規則與辦法，由於潛在出售事項將導致目標公司控制權變更，故須於正式掛牌前至少二十個工作日在深圳聯合產權交易所網站刊發初步公告。於二零二六年三月十八日，賣方已於深圳聯合產權交易所刊發初步公告（可於<https://www.sotcbb.com/bdDetail.htm?contentId=65da0dd18d3e4a3b93321d3bca7d15f3-pre&channelId=3960&id=2412159>查閱），並預期該初步公告將於深圳聯合產權交易所展示至二零二六年四月十六日（包括當日）。

(b) 正式掛牌

按目前預期，待本公司於股東特別大會上獲股東批准潛在出售事項後，賣方將於二零二六年四月二十九日或之後在深圳聯合產權交易所網站刊發公告，以展開正式掛牌。

(c) 掛牌轉讓期限及程序

建議授權賣方進行掛牌轉讓的期限為自首次正式掛牌日期起不超過十二個月。根據規管規則與辦法，正式掛牌的首個公告期一般於正式掛牌公告日期後持續二十個工作日。倘於首個公告期內未接獲有意受讓方登記，則賣方應有權按相同底價或調低之底價（詳見「對價及付款條款－(b)後續掛牌轉讓的底價」一節）將公告期每次延長五個工作日，直至獲有意受讓方登記為止。自首次正式掛牌公告日期起計十二個月期限屆滿後，賣方若未事先取得股東批准，不得進行任何後續掛牌轉讓。

根據規管規則與辦法，倘未能於首次正式掛牌日期起計十二個月內物色到合資格受讓方，賣方須重新啟動審計及資產評估程序，並重新刊發正式掛牌公告。

(d) 招標程序及遴選標準

於公告期內，有意受讓方可表明意向並登記成為競標者。倘僅有一位有意受讓方，該受讓方即為最終買方，最終對價以該受讓方所報價格為準，前提是該價格不得低於底價。若存在兩名或以上有意受讓方，建議依據《深圳聯合產權交易所股份有限公司網絡競價實施辦法》透過網上競標及多輪競標程序確定最終買方。同時建議最終買方應為出價最高的競標者。有關網上競標程序完成後(如有)，深圳聯合產權交易所會將最終買方的身份通知賣方。根據規管規則與辦法，深圳聯合產權交易所發出通知後，賣方須於翌日起計的五個工作日內與該名最終買方訂立股權交易協議。

於網上競標流程中，股東能透過公開渠道查閱正式掛牌(包括任何延期或除牌)的情況。其他詳情，包括競標結果及最終代價，將於股權交易協議簽署並繳付定金後的完成公告中提供。

根據賣方與最終買方將予訂立的股權交易協議條款，潛在出售事項不設任何先決條件。

(e) 為促進投資者參與而採取的額外營銷舉措

除了在深圳聯合產權交易所發佈的正式掛牌信息外，本公司有意在正式掛牌後實施進一步營銷舉措，以促進潛在買家參與掛牌轉讓。該等工作或會包括在報章上刊登廣告，並透過房地產中介機構聯繫潛在買家，邀請彼等在適用中國法律法規及深圳聯合產權交易所規章制度允許的範圍內參與深圳聯合產權交易所的掛牌轉讓。就此目的，本公司目前計劃在香港至少一份英文報章及一份中文報章刊登廣告，及／或聯繫香港至少三家主要房地產中介機構。

本公司將在深圳聯合產權交易所正式掛牌公告發佈後方會實施該等營銷舉措，且除了深圳聯合產權交易所正式掛牌公告中所載信息外，概不會傳達任何其他資料。這種做法確保所有投資者均獲得相同資料，且所有潛在買家均可公平地參與掛牌轉讓。因此，本公司認為該等營銷舉措不會損害深圳聯合產權交易所競標程序之公平性，並將鼓勵潛在買家的參與。

對價及付款條款

鑒於預期潛在出售事項將構成本公司一項非常重大出售交易，且因應方先生對本集團如何進行估值的評論（詳見本函件「進行潛在出售事項的原因及裨益－方先生對潛在出售事項的看法」一節），為符合上市規則第五章及釐定底價之目的，本公司已委聘估值師（香港合資格獨立物業估值師）編製待售股份及待售貸款的估值。香港物業於二零二六年一月三十一日經估值師獨立估值，價值約為234,200,000港元。這包括：(a)待售股份於二零二六年一月三十一日的估值，約為69,900,000港元；及(b)待售貸款於二零二六年一月三十一日的金額約為164,300,000港元，該筆款項將於潛在出售事項完成後根據股權交易協議的條款全數轉讓予最終買方。

(a) 首次掛牌轉讓的初步底價

規管規則與辦法規定，首次掛牌轉讓的初步底價不得低於相關國有資產轉讓審批單位（即本公司之最終控股公司中國機械工業集團有限公司）批准或備案的目標公司估值。鑒於本公司為中國機械工業集團有限公司的附屬公司，須遵守相關規定，故委聘中國物業估值師編製中國估值報告。中國估值報告顯示，於二零二五年四月三十日，待售股份及待售貸款的評估價值總額約為人民幣221,480,000元。

因此，首次掛牌轉讓的初步底價定為約人民幣221,480,000元（相當於約248,120,000港元）。初步底價與中國機械工業集團有限公司批准的中國估值報告中待售股份及待售貸款的評估價值總額相同，較香港估值報告中待售股份及待售貸款的評估價值總額溢價約5.9%。經與估值師討論後，包括審閱主要假設及輸入數據，以及香港估值報告與中國估值報告之間的評估價值差異，鑒於兩份估值報告結果相若，且建議初步底價與兩份估值中較高者相符，董事會認為，將初步底價定於略高於香港估值報告所載估值之水平，符合本公司及其股東之利益，並能最大化本集團之商業利益。

(b) 後續掛牌轉讓的底價

規管規則與辦法亦規定，倘在正式掛牌期滿後，並無有意受讓方參與競標程序，且轉讓方計劃降低底價，則該降價應分階段進行，並考慮目標公司的情況及當下市況等因素。每當底價下調時，均須經董事會事先批准，並於隨後發佈新的正式掛牌公告。

倘賣方進行任何後續掛牌轉讓，董事會將考慮上次掛牌轉讓的情況及當時市況進行評估，重新評估該後續掛牌轉讓的底價(前提是所設之底價將不會低於股東批准的門檻)，並適時尋求最新估值。倘該後續掛牌轉讓的主要條款有任何變更，本公司將於適當時候就(其中包括)該後續掛牌轉讓所設之底價及董事會釐定的理據，以及最新估值報告(如適用)另行刊發公告。

建議將任何後續掛牌轉讓的底價定為不低於人民幣177,180,000元(相當於約198,500,000港元)，該底價相當於二零二六年一月三十一日的香港估值報告中待售股份及待售貸款評估價值的約84.8%，當中計及參考香港商業大廈類似辦公室及停車場的可比交易，以及經從主要房地產中介機構取得香港葵涌九龍貿易中心類似辦公室的近期要價和報價，考慮到該大廈的交易記錄有限，香港商業地產市場存在審慎情緒及市場流動性壓力。未事先取得股東批准，賣方無權以低於人民幣177,180,000元(相當於約198,500,000港元)的底價進行任何後續掛牌轉讓。

(c) 股權交易協議的重要條款

合資格競價者須以人民幣計價的保證金匯入向深圳聯合產權交易所的指定賬戶。潛在出售事項的保證金擬定為30%，即規管規則與辦法所建議的最高金額。一般而言，倘成功中標，保證金將用於支付對價；倘未成功中標，保證金將退還予相關競價者。

董事會函件

在股權交易協議(將由賣方與最終買方訂立)的條款規限下，對價可一次性或分期支付，但最終付款日期不得超過股權交易協議日期後一年。根據規管規則與辦法，原則上對價須於股權交易協議生效日期起計五個工作日內全額支付。倘對價金額龐大，且買方確實難以一次性支付全數款項，則可採用分期付款方式。若採用分期付款，買方須於股權交易協議的生效日期起計五個工作日內，支付不少於總對價30%的首期付款。餘款須以賣方接受的擔保作為擔保，延期付款將予計息，息率不得低於相應期限的現行中國銀行(香港)港元最優惠利率。僅在全額支付對價及累計利息後，所有權登記程序方會完成。

最終買方須以港元支付代價，並以離岸結算方式匯入本公司位於香港的指定賬戶。本公司於收到全數款項後，將通知深圳聯合產權交易所，安排透過原付款方式將按金退還予最終買方。

於最後實際可行日期，潛在出售事項及股權交易協議的重要條款(包括最終買方、最終對價、付款方式、交付及完成時間表)均尚未確定。

於最後實際可行日期，預計股權交易協議(將由賣方與最終買方訂立)將要求賣方就(其中包括)目標公司的財務狀況提供常規保證。賣方與最終買方會於股權交易協議訂立前協商該等合同保證的最終條款。本公司將於適當時候就股權交易協議的最終條款(包括但不限於最終對價以及最終買方的身份及最終實益擁有人)另行刊發公告。

事先尋求股東批准的理由

在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓的程序受規管規則與辦法所規限，據此，賣方須在深圳聯合產權交易所發出中標通知後，於翌日起計的五個工作日內與最終買方訂立股權交易協議。此外，根據深圳聯合產權交易所股份有限公司國有企業資產轉讓操作規則(2025年修訂)，賣方申請在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓時，須提交其內部公司批准文件。一旦掛牌轉讓程序開始，賣方不得暫停、終止或拒絕推進交易程序。

董事會函件

鑑於(i)潛在出售事項構成本公司一項非常重大出售交易，須根據上市規則第十四章取得股東批准；(ii)一旦深圳聯合產權交易所確定了最終買方，賣方須於規定時間內進行潛在出售事項並訂立股權交易協議；(iii)賣方申請在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓時，須提交其內部公司批准文件；及(iv)根據規管規則與辦法所規定的緊迫時限，不允許賣方將取得該項批准推遲至確定最終買方之後，本公司在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓流程開始前，正尋求股東批准，以確保符合上市規則及適用的中國監管要求。

有關目標公司及香港物業的資料

(a) 有關目標公司的資料

目標公司為一家於香港註冊成立的公司，主要從事持有及租賃香港物業。

目標公司於二零二四年及二零二五年十二月三十一日及於截至該日止兩個年度的財務資料載於下表：

	截至十二月三十一日止年度 及於該日	
	二零二四年 港元 (經審核)	二零二五年 港元 (未經審核)
稅前淨虧損	4,056,479	3,886,557
稅後淨虧損	3,725,917	3,886,557
淨負債	28,913,245	32,804,117

目標公司截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的稅前及稅後淨虧損主要歸因於使用權資產的折舊。

於二零二六年一月三十一日，目標公司未經審核的淨負債為32,866,625港元，主要為應付賣方款項。

董事會函件

(b) 有關香港物業的資料

香港物業截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度的財務資料載於下表：

	截至十二月三十一日止年度 及於該日	
	二零二四年 港元 (經審核)	二零二五年 港元 (未經審核)
租金收入	4,031,573	4,038,531
使用權資產折舊	6,079,404	6,079,404

香港物業包括位於香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心B座13樓全層辦公樓(總樓面面積約24,959平方呎)，以及在同座大樓的八個停車位。於本公告日期，香港物業構成目標公司的唯一固定資產。

香港物業於二零二六年一月三十一日的賬面值約為131,700,000港元。

作為二零一八年原始收購的一部分，本公司按等額基準承接當時賣方的全部股東貸款，金額約為203,500,000港元。於二零二六年一月三十一日，待售貸款(即應付賣方的全部款項)約為164,300,000港元，該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

待售股份及香港物業的估值

(a) 待售股份的估值

截至二零二六年一月三十一日，估值師採用資產法對待售股份進行的估值約為69,900,000港元。該方法乃根據現有資產對其業務進行估值，並通過評估財務報表中資產與負債的市值，令其總價值相等於已投資資本。

董事會函件

在評估待售股份的過程中，估值師已考慮目標公司的營運狀況、財務資料及業務性質。鑒於市場法下可比較交易存在局限性及隱含假設，而收益法對主觀假設的高度敏感性，估值師採用了資產法作為評估待售股份最為可靠的方法。香港估值報告已提交董事會審閱。董事會的審閱範圍包括估值師的資歷、估值方法、市場可比較數據、主要假設及數據輸入。鑒於並無發現任何重大不當之處，董事會認為香港估值報告所採用的輸入數據及假設均屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及其股東的利益，據此批准香港估值報告的內容。由於目標公司存置相對完整的財務記錄及資產管理文件，故中國估值師同樣採用資產法。有關財務數據乃經審計，各項資產及負債均清晰列明，且有大量關於資產購置成本的佐證資料。

兩份報告的關鍵輸入數據均為目標公司的財務資料。香港估值報告乃基於截至二零二六年一月三十一日的財務資料，而中國估值報告則基於截至二零二五年四月三十日的財務資料。鑑於估值日期不同，目標公司的資產及負債亦會隨之改變。

此外，兩份報告均基於以下關鍵估值假設：(i)目標公司將持續經營，且管理層、會計政策及財務參數(包括利率、匯率、稅項及政策費用)保持穩定；(ii)適用法律、法規或宏觀經濟或地方政治、經濟或社會狀況概不會發生重大變化；及(iii)概不會發生對業務產生重大影響的不可抗力或其他不可預見之事件。

董事會函件

下表載列資產法之概要：

截至二零二六年一月三十一日目標公司資產及負債的市值(附註1)

	賬面值 港元	調整 港元	市值 港元
流動資產			
現金及銀行結餘	1,791,463	–	1,791,463
貿易應收款項	391,573	–	391,573
其他應收款項	1734,108	–	734,108
流動資產總額	2,917,144	–	2,917,144
非流動資產			
固定資產	131,721,061	102,778,939 (附註2)	234,500,000
非流動資產總額	131,721,061	102,778,939	234,500,000
總資產	134,638,205	102,778,939	237,417,144
流動負債			
其他應付款項	166,610,410	–	166,610,410
流動負債總額	166,610,410	–	166,610,410
非流動負債			
遞延稅項負債	894,421	–	894,421
非流動負債總額	894,421	–	894,421
總負債	167,504,831	–	167,504,831
資產淨值	(32,866,625)	102,778,939	69,912,314

附註：

(1) 總額可能因約整而有別於各數的總和。

董事會函件

- (2) 由於賬面值乃根據歷史成本減折舊計算，而市值則反映當前及前瞻性需求、通脹及優越的地理位置潛力，因此固定資產的市值較其賬面值增加102,778,939港元。兩份報告的主要調整均為固定資產的價值。截至二零二六年一月三十一日，目標公司的核心資產為物業，因此估值師採用直接比較法將固定資產的賬面值調整為評估價值。

下表載列中國估值報告及香港估值報告的主要差異：

比較	中國估值報告	香港估值報告
估值日期	二零二五年四月三十日	二零二六年一月三十一日
資產淨值	人民幣(28,035,000)元 (相當於(29,902,000)港元)	(32,867,000)港元
評估價值	人民幣63,669,000元 (相當於67,909,000港元)	69,912,000港元

於評估待售股份價值時，中國估值師及估值師均基於上文所述理由採用資產法。中國估值師於二零二五年四月三十日的估值為人民幣63,669,000元(相當於67,909,000港元)，而估值師於二零二六年一月三十一日的估值為69,912,000港元。約2,003,000港元的差額主要歸因於各自估值日期之間九個月的時間差，以及期內資產淨值減少約2,965,000港元及物業市場出現波動。

(b) 香港物業的估值

於評估香港物業價值時，中國估值師及估值師均採用市場法。當物業市場有充足的可比交易時，市場法為最合適的估值方法，因其通常能最有力地反映市值並得出最可靠及客觀的估值結果。

中國估值師及估值師所採用的關鍵假設存在若干差異。以下載列主要差異之概要：

特點	中國估值師	估值師
宏觀環境	穩定性導向：大程度地依賴法律、法規或地方政治／社會條件不會發生重大變化的假設。	市場導向：假設交易為環境不變的「開放市場」交易，較少關注明確的政治「穩定性」條款。

董事會函件

特點	中國估值師	估值師
交易架構	反映現有企業架構或政策下的資產價值。	特別排除可能人為抬高價值的「附加條款」，例如售後租回、合資企業或管理協議。
買方行為	通常假設處於當前國內情勢下的買方為理性。	假設整體出售或售予單一買方概無任何裨益。
排除因素	排除不可抗力及無法預見的外部衝擊事件。	排除財務條款(例如延期付款條款)或優先購買權。

儘管存在該等差異，但兩名估值師均假設相關業務或物業將無限期地按持續經營基準營運，除另有規定者則作別論。兩名估值師均依賴管理層的陳述，並假設本公司提供的所有財務數據及產權文件均屬真實、準確及完備。此外，兩名估值師均假設合法擁有人對被估值資產持有有效且可轉讓之所有權，且不存在任何未披露的產權負擔或留置權。

中國估值報告層面

估值基準：中國估值師以「市值」為基礎進行估值，根據估值準則，市值的定義為：「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。經參照中國估值報告及相關估值法規，中國估值報告所採用之估值基準屬公平合理。

估值方法：中國估值師採用直接比較法對香港物業進行估值，當中假設香港物業以其現有狀態且處於空置狀態出售，並參考相關市場上之可比較銷售交易資料，或採用投資法(倘適用)，當中考慮香港物業的當前租金流動及未來收益潛力。經參照中國估值報告、物業類型及現有市場資料，中國估值報告所採用之估值方法屬公平合理。

估值假設：中國估值師在進行估值時乃假設業主以現有狀態在市場上出售物業及資產，而並未享有遞延期限合約、回租、合資、管理協議或任何會影響該等物業價值的類似安排。經參照中國估值報告、一般行業慣例及估值目的，中國估值報告所採用之估值假設屬公平合理。

董事會函件

估值比較：中國估值師選擇的市場可比較案例均為與目標物業在建築品質方面具可比性的辦公大樓開發項目。該等物業通常維護良好，具備完善的配套設施及建築服務，且位於辦公大樓密集、公共設施齊全的區域。其中，新城市廣場、K83及九龍貿易中心均與目標物業相鄰，且位於港鐵站附近，交通便利。國際企業中心距離地鐵站稍遠，因此其大眾運輸便利程度相對較為一般。

董事已知悉，估值師亦審閱中國估值報告，並贊成其中所述之公平合理意見。董事會已與中國估值師及估值師就中國估值報告進行討論，討論內容包括估值報告的內容、估值基準、假設、合理性以及是否符合適用的估值準則及要求。基於上述理由，且鑒於董事會並無獲悉任何足以合理質疑中國估值報告所載估值方法或估值結果之適當性的事項，董事會認為估值假設及基準屬公平合理，並認可中國估值報告的估值結果。

中國估值師於二零二五年四月三十日的估值為人民幣218,354,000元（相當於232,896,000港元），而估值師於二零二六年一月三十一日的估值則為234,500,000港元。1,604,000港元的差額主要歸因於各自估值日期之間九個月的時間差，以及期內相關的匯率及市場波動。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，董事會確認，中國估值師及估值師均獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無任何關連。

進行潛在出售事項的原因及裨益

潛在出售事項符合本集團持續優化及精簡企業架構的舉措，亦符合本公司最終控股公司的組織要求，使本集團能夠將資源集中在核心業務。本集團將逐步剝離非核心業務，並會集中資源進一步優化企業架構，並理順及重整核心業務，為股東締造最大價值。雖然本集團將於完成後停止從香港物業收取租金收入，惟預期潛在出售事項不會對本集團的主要業務或日常營運構成任何重大不利影響。董事會（方先生除外，他未有出席批准潛在出售事項的董事會會議）認為，倘潛在出售事項得以落實，所得現金可用於償還銀行貸款，預期會增強本公司的財務狀況。

方先生對潛在出售事項的看法

為完整起見，本公司於下文列出方先生就潛在出售事項所提出的意見：

- (i) **交易平台的選擇：**方先生指出，中國機械工業集團有限公司（「中國機械工業集團」）在其意見函中表示，出售事項應按照市場化原則進行，即「應從境內外市場中對潛在受讓方進行比較及遴選」，而該意見函並未規定必須選擇深圳聯合產權交易所作為交易平台。方先生認為，建議將香港物業在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓，會對香港及國際投資者構成參與障礙，從而可能導致拍賣失敗或以低於市值的價格出售，並可能違反最大限度提高國有資產價值的要求；
- (ii) **底價基準：**方先生亦質疑本公司應否採用中國物業估值師先前出具的中國估值報告，並以當中香港物業的評估市值作為初步底價的依據。儘管中國估值報告中的市場估值（於二零二五年四月三十日為約人民幣221,480,000元（相當於約248,120,000港元））高於由估值師（一名香港合資格估值師）編製的香港估值報告所載的近期估值（於二零二六年一月三十一日為約234,200,000港元），方先生認為，中國物業估值師的估值偏離基於市場的定價邏輯和審慎的商業原則，且無法反映香港物業的真實市值。方先生進一步指出，近期從主要地產代理獲得的香港葵涌九龍貿易中心同類辦公物業的叫價及出價，已作為董事會釐定底價的基準，但該等價格並未考慮分期付款安排，而該安排意味著香港物業以分期付款方式計算時定價水平較高；
- (iii) **支付條款：**方先生進一步表示，潛在出售事項的建議條款異常寬鬆，可能構成向特定有意買家不當轉讓利益的情況。特別是，該等條款允許分期付款，首次付款金額僅為最終對價的30%，且應付餘額可在一年內付清，並只以賣方接受的擔保物作擔保。方先生認為，該安排實際上為買家提供了低成本融資，使本公司面臨長期信貸風險及現金流不確定性，且不符合規管規則與辦法項下有關須於股權交易協議生效之日起5個工作日內全額支付對價的原則。方先生亦進一步表示，對於存在付款困難的買方，不應被選定為國有資產的最終受讓方。方先生另對餘下70%的對價可能在境內停留較長時間表示關注，認為此或會導致該交易不符合中國機械工業集團關於確保及時回收款項的要求；

董事會函件

- (iv) **潛在出售事項的時間安排：**此外，方先生認為，考慮到(i)香港宏觀經濟狀況的改善以及香港核心區域的辦公物業是優質房地產，具有穩定長期價值；(ii)潛在出售事項預計造成的財務損失；及(iii)本集團緊張的財務狀況，潛在出售事項的時機並不合時宜。方先生認為，在經濟週期處於低谷下進行潛在出售事項無異於賤賣優質資產，與本集團的既定利益相悖，接受如此龐大的損失將侵蝕淨資產而非補充流動性；
- (v) 方先生進一步提出疑慮，認為股權交易協議的關鍵條款(包括完成的先決條件、付款安排、擔保要求及違約責任)並未向股東披露，以尋求其對潛在出售事項的批准。彼認為，這妨礙股東做出知情決定，且與上市規則中關於就非常重大出售交易提供充分資料的要求不符；
- (vi) 方先生對建議交易架構的外匯合規性提出疑慮。特別是，由於賣方是一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司(屬於離岸實體)，且交易將透過深圳聯合產權交易所進行，方先生質疑，對價(包括由深圳聯合產權交易所持有的相當於底價30%之保證金)是否實際上會按照適用的中國外匯法規匯往境外給賣方，以及在缺乏明確的外匯申報及跨境付款安排的情況下，交易架構是否實質上構成規避中國外匯管制的國內結算；
- (vii) 方先生認為，根據深圳聯合產權交易所規章，目標公司的現有股東(包括由方先生代表的本公司第二大股東採福有限公司)對目標公司股權轉讓享有優先購買權，而本公司在公告刊發前並未就該優先購買權正式諮詢或知會採福有限公司，從而剝奪了股東在知情的情況下行使權利的機會；

此外，方先生對本公司的決策程序及企業管治提出以下疑慮：

- (viii) **企業管治：**方先生反對在內地的產權交易市場掛牌轉讓香港物業的方案，並建議董事會應考慮在香港本地公開且符合市場原則地出售香港物業。方先生認為，其就潛在出售事項提出的實質性反對意見，未有在董事會會議中獲得充分討論或妥善處理，並認為此舉有違適當程序要求。方先生亦就更廣泛的企業管治事宜提出關注，

董事會函件

包括其認為董事會在潛在出售事項相關決策過程中存在缺陷、未能及時向其提供董事會會議記錄及相關市場定價資料，以及未有就若干重大資料向股東及聯交所作出充分披露(包括在香港進行出售事項的可行性)；及

- (ix) **決策流程：**方先生質疑董事會在決定出售若干資產前未有充分進行審議。具體而言，彼要求本公司在進一步出售重大資產前，須審視收回土地使用權的若干環節，包括資料披露、估值方法，以及參與該交易的獨立財務顧問所扮演的角色。

董事會其他成員的意見

董事會遺憾地注意到，方先生並無出席批准潛在出售事項的董事會會議，否則董事會其他成員本可以向方先生解釋他們對潛在出售事項的一致意見。

事實上，方先生自二零二五年三月二十八日起未有出席任何董事會會議，導致其無法充分參與董事會對本集團自該日期起所進行交易的決策討論與審議。儘管如此，董事會仍持續將方先生向本公司提交的書面意見納入考慮，經考慮到方先生上述的擔憂，董事會其他成員認為該等擔憂缺乏根據，此乃主要考慮到下列因素：

- (a) **針對上文(i)項中方先生所作出的看法：**根據本通函「有關潛在出售事項的資料－規管掛牌轉讓的中國法律法規」一節所詳述，規管規則與辦法規定，潛在出售事項應在中國內地的產權交易市場公開進行。董事會其他成員已仔細審閱中國機械工業集團的意見函件，並認為選擇中國產權交易市場，既能實現多方公開競標，亦符合管理規則與措施所述的國有資產價值最大化精神。本公司理解方先生之疑慮，故擬在中國及深圳聯合產權交易所相關規定允許的情況下，採取本通函所述的額外營銷舉措以進一步促進香港及國際投資者參與掛牌轉讓。董事會其他成員認為，此等營銷舉措將有助於吸引潛在買家參與，並可能促進國有資產價值的最大化；

董事會函件

- (b) 針對上文(ii)項中方先生所作出的看法：
- (i) 雖然初步底價是根據國有資產處置的規管規則與辦法所規定，惟其誠屬公平合理、按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益，因為它高於香港估值報告所載的評估價值；
 - (ii) 根據上市規則，預期潛在出售事項將構成一項非常重大出售交易，且為回應方先生的疑慮，故除中國估值報告外，本公司已委聘香港合資格估值師編製提供最近期估值的香港估值報告，用以釐定底價，並已與估值師就估值基準進行了討論，以確保其反映香港物業的市值；
 - (iii) 後續底價代表賣方進行後續掛牌轉讓時獲准採用的底價下限，且該後續底價代表較潛在賣家於同一棟樓宇內類似辦公室近期的要價有溢價。倘賣方進行任何後續掛牌轉讓，董事會將進行評估，以重估該後續掛牌轉讓所設之後續底價（前提是所設之底價將不會低於股東批准的門檻），並視乎情況尋求最新估值，當中將考慮上次掛牌轉讓的情況及當時的市況，以及倘該後續掛牌轉讓的主要條款有任何變更，將就（其中包括）該後續掛牌轉讓所設之底價及董事會當時釐定後續底價的理據另行刊發公告；
 - (iv) 考慮到掛牌轉讓的分階段降價機制，本公司獲准在股東批准的門檻以上，逐步調降每次正式掛牌之底價，此舉確保本公司有機會首先考慮較高對價的競價方案，以為股東創造最大價值；
- (c) 針對上文(iii)項中方先生所作出的看法：平衡了成功中標者未能完成交易的風險與相關緩解因素（包括要求中標者須預付底價30%之保證金，及更重要的是，待售股份的所有權僅在全額支付對價及應計利息後方會轉讓）；

董事會函件

- (d) 針對上文(iv)項中方先生所作出的看法：參閱上文所述進行潛在出售事項的原因及裨益。在批准潛在出售事項的董事會會議上(方先生未出席)，對此進行了充分討論，董事會其他成員認為，現時為進行潛在出售事項的恰當時機，且潛在出售事項的條款(包括初步及後續底價)及據此擬進行的交易均屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。
- (e) 針對上文(v)項中方先生所作出的看法：如董事會函件「事先尋求股東批准的理由」一節所述，潛在出售事項乃根據規管規則與辦法在深圳聯合產權交易所掛牌轉讓進行。鑑深圳聯合產權交易所規章規定的時間限制，一旦確定成功中標者，本公司必須在正式掛牌前事先尋求股東批准。現階段可知的潛在出售事項的重要條款，包括初步底價、後續底價、擬定保證金金額及付款參數，已在本通函中詳細列明。董事會認為，本通函所提供的資料足以使股東就現階段的潛在出售事項作出知情決定。本公司將於適當時候就股權交易協議的最終條款(包括最終對價及最終買方的身份)另行刊發公告；
- (f) 針對上文(vi)項中方先生所作出的看法：本公司已就潛在出售事項的外匯相關事宜尋求並收到深圳聯合產權交易所的書面確認，並知悉深圳聯合產權交易所賬戶以外的擬議結算方案。考慮到深圳聯合產權交易所的書面確認，及最終買方支付的代價應以港元計值，並作為離岸結算款項支付至本公司在香港的指定賬戶，且該款項隨後將用於償還在香港以港元計值的銀行貸款，董事會其他成員認為，交易架構不構成規避中國外匯管制。就分期付款安排而言，董事會其他成員重申其在上文(c)項中關於現有緩解因素充分性的意見，並指出付款及匯款安排將在與最終買方簽訂的股權交易協議中明確規定；
- (g) 針對上文(vii)項中方先生所作出的看法：根據深圳聯合產權交易所股份有限公司股東行使優先購買權操作細則，除有意轉讓方外，只有目標公司的其他股東可享有優先

董事會函件

購買權。因此，由方先生代表的本公司第二大股東採福有限公司以及其他非目標公司股東的本公司股東，均無權就目標公司股權轉讓享有優先購買權。

因此，董事會其他成員認為，現時為進行潛在出售事項的恰當時機，且潛在出售事項的條款(包括初步及後續底價)及據此擬進行的交易均屬公平合理、乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

針對上文(viii)及(ix)項中方先生就本公司決策程序及企業管治所提出的疑慮，該等疑慮所涉及的事項已於董事會會議上討論及議決，由於方先生未有出席相關會議，故未能得知會上討論內容，本公司強烈建議方先生恢復出席本公司召開之董事會會議，以便必要時能及時妥善地處理其疑慮(如有)。方先生最後一次出席董事會會議的日期為二零二五年三月二十八日，此後方先生未有再出席任何董事會會議。董事會其他成員確認，董事會會議記錄已按照本公司的慣例及上市規則的要求編製，並向所有董事提供，且本公司願意應方先生提出的合理要求向其提供進一步資料。

本集團一般資料

本公司的最終控股公司為中國機械工業集團有限公司，為一家於中國成立的國有企業，由中國國務院國有資產監督管理委員會直接監督管理並實益擁有。

本公司為投資控股公司。本集團主要從事(i)製造及銷售染整機械；及(ii)製造及銷售不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈。

賣方為本公司的全資附屬公司，並為於英屬維爾京群島註冊成立的私人有限公司。該公司主要從事投資控股，並為待售股份及待售貸款的賣方。

對本集團的財政影響

假設潛在出售事項已告完成，本公司將不再持有目標公司任何權益，且目標公司將不再為本集團的附屬公司。

經扣除(i)目標公司於二零二六年一月三十一日的未經審核賬面值及待售貸款合共約234,200,000港元及(ii)交易費用約500,000港元後，預期本集團根據初步底價約248,120,000港元計算在出售上將確認估計收益約13,420,000港元，及根據後續底價約198,500,000港元計算在出售上

董事會函件

將確認估計虧損約36,200,000港元。潛在出售事項的實際收益／虧損僅會在最終對價得以釐定及經本公司核數師審核後，方能確定。為了完整起見，香港物業於二零一八年的原收購成本約為325,290,000港元。

盈利

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得年內經審核溢利及本公司擁有人應佔溢利分別約4,090,000港元及4,200,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設潛在出售事項已於二零二五年一月一日完成，餘下集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合溢利及本公司擁有人應佔綜合溢利將分別約10,230,000港元及10,350,000港元。

資產及負債

潛在出售事項完成後，目標公司的資產及負債將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。根據本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度業績，本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合資產總額及負債總額分別約為3,479,890,000港元及2,505,380,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團的未經審核備考財務資料」，假設潛在出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成，餘下集團於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合資產總額及負債總額將分別約為3,487,790,000港元及2,502,890,000港元。

建議所得款項用途

本公司目前擬視乎實際情況及於董事會就建議所得款項用途的具體細節提交審議時作出決定後，將潛在出售事項的所有所得款項用於償還本集團的銀行貸款。於最後實際可行日期，本集團的未償還銀行貸款為人民幣274,500,000元，本公司將根據適用利率及當時各項銀行融資的未償還結餘，釐定所得款項的分配。

上市規則的涵義

按初步底價計算，潛在出售事項的相關百分比率(根據上市規則計算)預計將超過75%，倘潛在出售事項成事，將構成本公司的一項非常重大出售交易，須遵守上市規則第十四章的申報、公告、通函及股東批准規定。據董事所知及基於董事目前掌握的資料，概無股東須於股東特別大會上就批准潛在出售事項的決議案放棄投票。

據董事所知及基於董事目前掌握的資料，概無本公司關連人士將參與掛牌轉讓。倘本公司任何關連人士登記為投標者，而賣方希望接納其標價，本公司將另行刊發公告，並遵守上市規則的相關規定。

倘賣方進行任何後續掛牌轉讓，以及倘該後續掛牌轉讓的主要條款有任何變更，本公司將於適當時候就(其中包括)該後續掛牌轉讓所設之底價及董事會釐定的理據，以及最新估值報告(如適用)另行刊發公告。本公司亦將於適當時候就股權交易協議的最終條款(包括但不限於最終對價以及最終買方的身份及最終實益擁有人)另行刊發公告。

股東特別大會

謹訂於二零二六年四月二十九日(星期三)上午九時三十分在香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2204室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2201及2203室，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會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，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤銷。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東及其聯繫人在潛在出售事項中擁有重大權益，因此，根據上市規則，概無股東須在股東特別大會上就批准潛在出售事項的普通決議案放棄投票。

董事會函件

批准潛在出售事項的決議案將於股東特別大會以投票方式表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格的記錄日期及時間為二零二六年四月二十七日(星期一)下午四時三十分。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年四月二十七日(星期一)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，方先生除外)認為，潛在出售事項(包括初步及後續底價)及據此擬進行的交易均屬公平合理、乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事(方先生除外)建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准潛在出售事項。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

本通函之中文版本和英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

於最後實際可行日期，潛在出售事項尚未成事，最終買方的身份及最終對價尚未確定，賣方亦未簽訂任何最終協議。潛在出售事項未必一定成事，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中國恒天立信國際有限公司
主席
管幼平
謹啟

二零二六年四月十三日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度及截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.fongs.com>)刊載。本公司於聯交所網站刊載之年報及中期報告之超連結載列如下。本集團並無就二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度之經審核財務資料發出保留意見。

- 於二零二四年四月二十四日刊發之本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年報(第45頁至第148頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0424/2024042400721_c.pdf
- 於二零二五年四月二十三日刊發之本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報(第38頁至第138頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300995_c.pdf
- 於二零二六年四月十日刊發之本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報(第41頁至第138頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0410/2026041001178_c.pdf

2. 債項聲明

於二零二六年二月二十八日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債項如下：

借款

於二零二六年二月二十八日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的(i)有抵押計息銀行及其他借款約為630,000,000港元；(ii)無抵押計息銀行及其他借款約為456,000,000港元；(iii)來自直接控股公司之無抵押及無擔保貸款約為127,000,000港元；及(iv)來自同系附屬公司之無抵押及無擔保貸款約為169,000,000港元。

資產抵押

於二零二六年二月二十八日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之銀行信貸乃以(i)本集團賬面值約1,156,000,000港元之若干物業、廠房及設備;(ii)本集團賬面值約71,000,000港元之預付租賃費用;及(iii)本集團出具之公司擔保作抵押。

租賃負債

本集團就香港及德國物業租賃協議的付款義務,擁有約9,000,000港元之租賃負債。租賃負債初步按租賃付款的現值計量,該等租賃款項於租賃開始日期尚未支付,並使用本集團之遞增借款利率貼現。本集團租賃負債之實際年利率為4.44%。

承擔

於二零二六年二月二十八日(即就本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團就添置物業、廠房及設備已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本開支約為20,000,000港元。

除上述者及集團內公司間負債及擔保外,於二零二六年二月二十八日營業時間結束時,本集團並無任何已發行、發行在外及同意將予發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔或其他重大或然負債。

董事確認,自二零二六年二月二十八日起,本集團之債項及或然負債並無任何重大變動。

3. 營運資金

在編製本集團之營運資金預測時,董事會經審慎周詳查詢後認為,經計及(i)本集團內部資源;(ii)本集團可動用信貸融資;及(iii)潛在出售事項,本集團具有充裕之可用營運資金以應付自本通函日期起計至少12個月所需。本公司已依上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 重大不利變動

董事會確認，於最後實際可行日期，自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要是全球領先的染整機械製造企業，為客戶提供高品質的染整機械、售後及其他一站式服務。

本集團計劃利用潛在出售事項產生的淨現金流入盡快償還貸款。

本集團預期其業務在近期內將持續面臨多重挑戰，包括全球經濟波動、地緣政治風險及日益激烈的行業競爭。

在製造及銷售染整機械領域，隨著全球紡織行業逐步邁向綠色、高效、智能發展，染整設備市場將持續向節能減排、自動化及數位化方向優化。本集團預期，隨著主要市場對高效節能設備需求增加，以及新興市場染整產能擴張，整體行業需求將維持穩定增長態勢。

本集團將充分發揮其作為染整設備行業領先企業的優勢，致力成為世界級製造染整設備的旗艦企業。本集團將持續以技術創新作為核心競爭力，增加研發投入，推動智能轉型、生產自動化及數位化工廠建設，為客戶提供更具成本效益且兼具環保效益的解決方案。面對原材料價格波動、全球貿易環境不確定性等挑戰，本集團管理層已制定相應風險應對策略，並持續優化供應鏈及生產佈局，以維持營運效率及市場競爭力。

在製造及銷售不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈領域，全球不銹鋼市場預計將於二零二六年實現溫和增長，不銹鋼行業規模的擴張速度將超越鋼鐵行業的整體增長率。此趨勢將支撐鋼鐵鑄造產品的中長期需求，儘管預期此增幅仍將維持溫和的增長趨勢。與此同時，本集團將持續面臨不銹鋼原材料價格波動、國內及區域性競爭加劇，以及客戶對不銹鋼鑄造產品價格施壓所帶來的成本及定價壓力。

面對挑戰，本集團管理團隊將持續開拓新客戶來源、尋求潛在合作機會，並專注開發獨特且高端的鑄造產品，為此業務的長期增長奠定堅實基礎。與此同時，本集團正積極拓展客戶群體，以實現業務多元化佈局，並強化在先進精密加工領域的市場地位，預期業務規模將穩步擴張。本集團管理層亦將密切關注市場動態，靈活應對挑戰，優化產能配置，並實施供應鏈多元化策略，以確保業務穩定增長並提升競爭優勢。

展望未來，本集團將遵循數位化、綠色化、高端化、國際化的發展方針，致力打造旗艦染整設備，引領行業發展。秉持「科技為本、客戶為尊、誠信為先」的經營理念，本集團將聚焦核心染整設備業務，同步發展不銹鋼鑄造業務，優化行業佈局，堅持創新驅動，深化改革，推動數位化轉型，強化資訊技術能力，全面提升企業績效。在保持染整設備和不銹鋼鑄造雙行業領先地位的同時，本集團將持續提升營運品質，推動高質量發展。

6. 管理層論述及分析

餘下集團於二零二三財政年度、二零二四財政年度及二零二五財政年度的管理層論述及分析載列如下。

(a) 二零二三財政年度

業務表現

於二零二三財政年度，環球經濟漸次企穩並出現好轉跡象，但復甦力度未及預期。同時，通脹維持於高水平，原材料價格飆升導致營運成本上升；礙於市況疲弱，競爭也更趨激烈。在此環環下，餘下集團的業績表現難免受到影響。

於二零二三財政年度，餘下集團持續經營業務的綜合營業收入較二零二二財政年度下跌30%至約1,740,000,000港元(二零二二財政年度：2,489,000,000港元)；本公司擁有人應佔年度虧損約230,000,000港元(二零二二財政年度：195,000,000港元)。二零二三財政年度每股基本虧損及攤薄後每股虧損均為20.87港仙(二零二二財政年度：17.77港仙)。

製造及銷售染整機械

於二零二三財政年度，全球經濟環境持續存在挑戰和不確定性。雖然整體經濟漸次企穩並出現好轉跡象，但回彈幅度相對較弱。此外，原材料價格飆升，加上高利率的影響，導致營運成本上升。因此，客戶對投資新的染整機械生產設備之意向都趨於謹慎，對擴充項目的推進仍猶豫不決，導致客戶對投資新生產設備的需求恢復緩慢。

於二零二三財政年度，此業務分部錄得之營業收入約1,288,000,000港元，佔餘下集團營業收入74%，較二零二二財政年度約1,841,000,000港元下跌30%，其中香港和中國市場的銷售額約619,000,000港元，較二零二二財政年度約638,000,000港元下跌3%；而海外市場的銷售額約669,000,000港元，較二零二二財政年度約1,203,000,000港元下跌44%。於二零二三財政年度，此業務分部錄得經營虧損約190,000,000港元(二零二二財政年度：113,000,000港元)。由於市場環境嚴峻，商譽賬面值的減值虧損的69,000,000港元在二零二三財政年度之綜合損益及其他全面收益表中確認。

成本控制仍然是製造商關注的重點，餘下集團繼續實施嚴格措施，把成本控制舉措貫穿整個營運架構，不僅通用於生產營運，亦適用於銷售、行政和其他職能部門。儘管餘下集團已適度縮減勞動力，主要涉及非生產性員工，同時亦將資源投放於進一步培訓熟練工人上。有關投資既能實現節約，同時可提高產出的質量。此外，餘下集團也考慮增加分包比例以補充現有的勞動力，使我們能夠控制固定勞動力成本，並靈活滿足緊急訂單的需求。通過優化勞工團隊和運用分包，餘下集團可以有效地滿足客戶的需求，同時保持成本控制。

於二零二三財政年度，餘下集團因應市場環境的轉變和客戶的殷切需求，推出了集團旗艦產品布缸的更新型號：SOFTWIN。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品

於二零二三財政年度，此業務分部錄得營業收入約394,000,000港元，佔餘下集團營業收入23%，較二零二二財政年度約533,000,000港元下跌26%。由於營業收入減少，經營溢利則由二零二二財政年度約28,000,000港元下降至約8,000,000港元。

鑄件訂單量由高峰回落，主要由於疫情期間客戶的存貨量大幅提高，而隨著經濟環境的不明朗，令客戶採取謹慎下單策略，特別在航運物流服務及生產物料供應鏈已逐步恢復的情況下，客戶傾向減輕存貨水平，造成訂單量的放緩。

管理團隊在過去數年一直致力開拓新客源，尋求潛在合作機會，並專注於開拓獨特及高端的鑄件產品，為此業務的未來長期發展奠定根基。鑑於當前宏觀經濟環境的不確定性，本公司採取審慎的產能擴張規劃，為設施升級並更換舊機器，支持開發更高產值的鑄件組合。同時適度增加自動化，以提昇整體效率。

不銹鋼材貿易

於二零二三財政年度，全球大部分國家已撤銷各項防疫管控措施，重新復常，惟原預期的大幅經濟反彈尚未出現，市場狀況有待改善。加上外圍環境不穩定，客戶購買意欲轉趨審慎，銷售速度放緩。於二零二三財政年度，此業務分部錄得之營業收入約58,000,000港元，佔餘下集團營業收入約3%，較二零二二財政年度同期約115,000,000港元下跌49%。二零二三財政年度錄得之經營溢利約6,000,000港元(二零二二財政年度：5,000,000港元)。溢利增加主要原因是餘下集團通過有效的管理手段不斷優化組織結構，加強降本增效的實施力度，毛利率重回前期正常水平。

具體而言，餘下集團自一九八八年起開展業務以來，與全球若干的領先鋼鐵廠建立了穩固的關係，可為終端客戶供應可靠、優質及多元化的不銹鋼材產品，同時亦為餘下集團的染整機械業務採購不銹鋼原材料，並有效控制採購成本。於二零二三財政年度，此業務的集團間銷售約為88,000,000港元(二零二二財政年度：94,000,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團共有約2,200名僱員(於二零二二年十二月三十一日：約2,800名僱員)，遍及中國、香港、德國、瑞士、奧地利、印度及美國等地。於二零二三財政年度，僱員成本(包括董事薪酬、僱員薪酬及退休福利計劃供款)合共約551,000,000港元(二零二二財政年度：704,000,000港元)，佔營業收入之32%(二零二二財政年度：28%)。

餘下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。餘下集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。對餘下集團成功經營而作出貢獻之合資格員工可獲酌情花紅及購股權。餘下集團員工提供的其他福利包括年假、醫療保險、教育資助津貼、退休福利計劃或強制性公積金供款等。餘下集團亦向不同級別及職位的員工提供適合的持續培訓，提升員工質素以更好配合餘下集團未來的發展。

流動資金及資本資源

餘下集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理，旨在確保能繼續持續經營。於二零二三財政年度，餘下集團依賴從經營活動中產生的現金流，銀行信貸及債務融資以應付其日常及一般業務過程中的資金所需。管理層相信，餘下集團目前的現金及現金等值物連同可動用信貸融資及預期來自經營業務的現金流量將足以滿足其於有關時間的營運需求。

於二零二三財政年度，餘下集團經營活動中產生的現金流出淨額約為23,000,000港元。於二零二三年十二月三十一日，餘下集團的存貨水平減少至約415,000,000港元，而於二零二二年十二月三十一日則約為497,000,000港元。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團銀行及其他借款約為1,189,000,000港元。銀行及其他借款均在中國及香港籌措，其中54%以人民幣計值及46%以港元計值。餘下集團的銀行及其他借款主要按浮動利率及固定利率計算利息。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團銀行結存及現金約為204,000,000港元，其中57%以人民幣計值、16%以歐元計值、16%以美元計值、10%以港元計值，而餘下1%以其他貨幣計值。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團負債比率(定義為銀行及其他借款淨額(不包括於日常業務過程中的應付款項)與權益總額的比率)上升至117%(二零二二年十二月三十一日：73%)，流動比率則為0.44(二零二二年十二月三十一日：0.50)。

於二零二三財政年度，餘下集團的銷售主要以人民幣、美元或歐元計值，採購則主要以人民幣、美元、歐元或港元進行，餘下集團預計於相應年度內在此等方面均未面臨重大的匯率風險。二零二三財政年度並無使用金融工具作對沖用途。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團未抵押任何資產。

於二零二三年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

於二零二三財政年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

(b) 二零二四財政年度

業務表現

於二零二四財政年度，全球經濟漸次企穩並出現好轉跡象，但復甦力度未及預期。同時，通脹及銀行利率高企，原材料價格大幅上升，導致營運成本增加，加上市場環境疲弱，競爭亦進一步加劇。面對此等挑戰下，餘下集團於充滿不確定的環境中營運，惟同時亦於逆境中持盈保泰，積極降本增效，以確保餘下集團各板塊業務的可持續發展。

於二零二四財政年度，餘下集團綜合營業收入較二零二三財政年度增加13%至約1,968,000,000港元(二零二三財政年度：1,740,000,000港元)；本公司擁有人應佔虧損約100,000,000港元(二零二三財政年度：230,000,000港元)，業績已有明顯改善。本年度每股基本虧損及攤薄後每股盈虧損均為9.13港仙(二零二三財政年度：20.87港仙)。

製造及銷售染整機械

於二零二四財政年度，全球市場經濟環境仍存在挑戰和不確定性。雖然整體經濟漸次企穩並出現好轉跡象，但回彈幅度相對較弱。此外，原材料價格飆升，以及息口高企的影響，導致營運成本上升。因此，客戶對投資新的染整機械生產設備之意向都趨於謹慎，對擴充項目仍持觀望態度，導致客戶對投資新生產設備的需求恢復緩慢。

於二零二四財政年度，此業務分部錄得之營業收入約1,527,000,000港元，佔餘下集團營業收入78%，較二零二三財政年度約1,288,000,000港元上升19%，其中香港和中國市場的銷售額約712,000,000港元，較上年度約619,000,000港元上升15%；而海外市場的銷售額約815,000,000港元，較上年度約669,000,000港元上升22%。於二零二四財政年度，此業務分部錄得經營虧損約37,000,000港元(二零二三財政年度：190,000,000港元)。

在染整機械行業競爭白熱化的環境下，餘下集團染整機械業務本年度的銷售與接單承接自二零二三財政年度的低位回升。受地緣政治緊張局勢影響，不同行業(當中包括紡織及成衣)的部份出口訂單及相關投資退出中國市場。總體而言，中國工業市場的持續不景氣窒礙了對產品的需求，「產能過剩」現象將持續對價格和投資情緒構成壓力。面對染整機械行業內日益加劇的競爭，不少市場參與者爭相以低價和快速交貨為誘餌，爭奪新的機械訂單，餘下集團在中國市場的染整機械銷量亦因此較疫情之前有所下滑。

海外市場方面，儘管全球需求受到世界經濟增長放緩、美國息口及能源成本高企和外匯波動等多重不利因素的影響，餘下集團的海外銷售情況仍有改善，並實現了從谷底回彈的勢頭，足以對沖同期中國市場需求疲軟的影響，令餘下集團二零二四財政年度的染整機械銷售額和二零二三財政年度比較仍有所回升。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品

由於經濟環境的不明朗，令客戶採取謹慎下單策略，並傾向減輕存貨水平，造成鑄件訂單量由高峰回落。於二零二四財政年度，此業務分部錄得營業收入約385,000,000港元，佔餘下集團營業收入19%，較二零二三財政年度約394,000,000港元輕微下跌2%。雖然營業收入減少，經營溢利則由二零二三財政年度約8,000,000港元上升至約16,000,000港元。

餘下集團對此業務分部保持樂觀，董事會相信，就中、長期而言，市場對優質的不銹鋼鑄件之需求將持續增長，此業務分部營業收入將會保持適度增長，為餘下集團帶來持續的盈利貢獻。

不銹鋼材貿易

於二零二四財政年度，全球大部分國家已撤銷各項防疫管控措施，重新復常，惟原預期的大幅經濟反彈尚未出現，市場狀況有待改善。加上外圍環境不穩定，客戶購買意欲轉趨審慎，銷售速度放緩。二零二四財政年度的銷售額和盈利均維持在與二零二三財政年度相近的水平。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得之營業收入約56,000,000港元，只佔餘下集團營業收入約3%，較二零二三財政年度約58,000,000港元輕微下跌3%。二零二四財政年度錄得之經營溢利約6,000,000港元(二零二三財政年度：6,000,000港元)。餘下集團通過有效的管理手段不斷優化組織結構，加強降本增效的實施力度，毛利率重回前期正常水平。

具體而言，餘下集團自一九八八年起開展業務以來，與全球若干的領先鋼鐵廠建立了穩固的關係，可為終端客戶供應可靠、優質及多元化的不銹鋼材產品，同時亦為餘下集團的染整機械業務採購不銹鋼原材料，並有效控制採購成本。於本年度，此業務的集團間銷售約為63,000,000港元(二零二三財政年度：88,000,000港元)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團共有約1,900名僱員(於二零二三年十二月三十一日：約2,200名僱員)，遍及中國、香港、德國、奧地利、印度及美國等地。

餘下集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視，員工薪酬乃根據業內薪酬基準及現行市況以及員工的經驗與表現釐定。於二零二四財政年度，員工成本(包括董事薪酬、員工薪酬及退休福利計劃供款)合共約521,000,000港元(二零二三財政年度：551,000,000港元)，佔營業收入之26%(二零二三財政年度：32%)。

餘下集團為員工提供的其他福利包括年假、醫療保險、教育資助津貼、退休福利計劃或強制性公積金供款等。餘下集團亦繼續向不同級別及職位的員工提供適合的持續培訓，從而進一步提升他們在生產、營運和管理上的技能、專業技巧和知識，並同時向餘下集團作出持續貢獻。

流動資金及資本資源

餘下集團對其財務政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構能隨時滿足其資金需求。

餘下集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理，旨在確保能繼續持續經營。於二零二四財政年度，餘下集團依賴從經營活動中產生的現金流，銀行信貸及債務融資以應付其日常及一般業務過程中的資金所需。管理層相信，餘下集團目前的現金及現金等值物連同可動用信貸融資及預期來自經營業務的現金流量將足以滿足其於相關時間當前的營運需求。

於二零二四財政年度，餘下集團經營活動中所得的現金流入淨額約為162,000,000港元。於二零二四年十二月三十一日，餘下集團的存貨水平減少至約366,000,000港元，而於二零二三年十二月三十一日則約為415,000,000港元。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團銀行及其他借款約為1,185,000,000港元。銀行及其他借款均在中國及香港籌措，其中58%以人民幣計值及42%以港元計值。餘下集團的銀行及其他借款主要按浮動利率及固定利率計算利息。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團銀行結存及現金約為251,000,000港元，其中48%以人民幣計值、23%以美元計值、21%以歐元計值、7%以港元計值，而餘下1%以其他貨幣計值。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團負債比率(定義為銀行及其他借款淨額(不包括於日常業務過程中的應付款項)與權益總額的比率)上升至129%(二零二三年十二月三十一日:117%)，流動比率則為0.47(二零二三年十二月三十一日:0.44)。

於二零二四財政年度，餘下集團的銷售主要以人民幣、美元或歐元計值，採購則主要以人民幣、美元、歐元或港元進行，餘下集團預計在此等方面均未面臨重大的匯率風險。二零二四財政年度並無使用金融工具作對沖用途。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團未抵押任何資產。

於二零二四年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

於二零二四財政年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

(c) 二零二五財政年度

業務表現

於二零二五年，主要營運決策人開始按新的呈報架構審閱資料，分部呈報亦因應此變動而有所更新。最新可呈報分部包括(i)製造及銷售染整機械；及(ii)製造及銷售不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈。餘下集團管理層認為，此分部披露變動更能反映餘下集團最新的業務策略、各業務的發展階段及財務表現，並更能與餘下集團的資源分配保持一致。

於二零二五財政年度，本集團的綜合營業收入較去年增加9%至約2,147,000,000港元(二零二四年：1,968,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約12,000,000港元(二零二四年：虧損100,000,000港元)，實現扭虧為盈。本年度每股基本盈利及每股攤薄盈利均為1.12港仙(二零二四年：每股基本虧損9.13港仙)。

製造及銷售染整機械

於二零二五財政年度，此業務分部錄得營業收入約1,682,000,000港元，佔本集團營業收入78%，較去年約1,527,000,000港元增長10%，其中香港和中國內地市場的銷售額約823,000,000港元，較去年約712,000,000港元增加16%，而海外市場的銷售額約859,000,000港元，較去年約815,000,000港元增加5%。於本年度，此業務分部錄得經營溢利約10,000,000港元(二零二四年：經營虧損37,000,000港元)。

作為一家全球領先的染整設備製造企業，餘下集團一直專注於染整機械的研發，並將繼續加大技術研發的投入，向客戶提供更高性價比的產品。餘下集團堅信，只有不斷地推陳出新，並解決客戶實際使用上的痛點，為客戶提供實際的好處，為客戶提升資產回報，才能帶動客戶更新設備的意欲。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈

於二零二五財政年度，本集團在製造及銷售不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈方面的業務表現強勁。此業務分部錄得營業收入約465,000,000港元，佔本集團總營業收入22%，較去年約441,000,000港元增加5%。經營溢利由去年約22,000,000港元增加至約44,000,000港元。

餘下集團對此業務分部保持樂觀，董事會相信，就中、長期而言，市場對優質的不銹鋼鑄造產品和不銹鋼材之需求將持續增長，此業務分部營業收入將會保持適度增長，為餘下集團帶來持續的盈利貢獻。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團共有約1,850名僱員（於二零二四年十二月三十一日：約1,900名僱員），遍及中國、香港、德國及奧地利等地。於二零二五財政年度，員工成本（包括董事薪酬、員工薪酬及退休福利計劃供款）合共約525,000,000港元（二零二四財政年度：521,000,000港元），佔營業收入之24%（二零二四財政年度：26%）。

餘下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。餘下集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。經參考個別表現及餘下集團業務表現，合資格僱員可獲酌情花紅及購股權。餘下集團員工提供的其他福利包括年假、醫療保險、教育資助津貼、退休福利計劃或強制性公積金供款等。餘下集團亦向不同級別及職位的員工提供適合的持續培訓，提升員工質素以更好配合餘下集團未來的發展。

流動資金及資本資源

餘下集團對其財務政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察餘下集團的流動資金狀況，以確保餘下集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構能隨時滿足其資金需求。

餘下集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理，旨在確保能繼續持續經營。於二零二五年六個月，餘下集團依賴從經營活動中產生的現金流，銀行信貸及債務融資以應付其日常及一般業務過程中的資金所需。管理層相信，本集團目前的現金及現金等值物連同可動用信貸融資及預期來自經營業務的現金流量將足以滿足其於相關時間當前的營運需求。

於二零二五財政年度，餘下集團經營活動中所得的現金流入淨額約為76,000,000港元。於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的存貨水平增加至約423,000,000港元，而於二零二四年十二月三十一日則約為366,000,000港元。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他借款約為1,101,000,000港元。銀行及其他借款均在中國籌措，74%以人民幣計值、26%以港元計值。餘下集團的銀行及其他借款主要按浮動利率及固定利率計算利息。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團銀行結存及現金約為197,000,000港元，其中59%以人民幣計值、17%以歐元計值、13%以美元計值、10%以港元計值，而餘下1%以其他貨幣計值。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團負債比率(定義為銀行及其他借款淨額(不包括於日常業務過程中的應付款項)與權益總額的比率)下降至123%(二零二三年十二月三十一日:129%)，流動比率則為0.42(二零二四年十二月三十一日:0.47)。

於二零二五財政年度，餘下集團的銷售主要以人民幣、美元或歐元計值，採購則主要以人民幣、美元、歐元或港元進行，本集團預計在此等方面均未面臨重大的匯率風險。二零二五財政年度並無使用金融工具作對沖用途。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團未抵押任何資產。

於二零二五年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

於二零二五財政年度，餘下集團並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

(d) 其他

重大投資或資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，本集團並無重大投資或資本資產計劃。

7. 估值對照表

本公司已委聘獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司對於二零二六年一月三十一日的香港物業進行估值，並編製估值報告，其全文已載於本通函附錄二A。

下表載列香港物業於二零二五年十二月三十一日之賬面值與香港物業於二零二六年一月三十一日之評估價值(見載於本通函附錄二A之估值報告)之對照表。

	千港元
本集團將於二零二五年十二月三十一日出售的香港物業之賬面值	236,500
減：估值虧絀	(2,000)
香港物業於二零二六年一月三十一日之市值	234,500

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司之報告全文，內容有關本集團將予出售之物業權益於二零二六年一月三十一日之估值，以供載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈11樓1101-4室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

關於：位於香港之物業的估值

吾等根據閣下之指示，對中國恒天立信國際有限公司及／或其附屬公司(統稱為「貴集團」)所持有位於香港之物業進行估值，吾等確認，吾等已作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以就物業於二零二六年一月三十一日(「估值日期」)之市值向閣下提供吾等之意見，以供載列於公開文件中。

1. 估值基準

吾等對物業之估值乃吾等對有關物業市值之意見，就吾等所下定義，意指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日期進行交易之估計金額」。

市值理解為一項資產或負債之估計價值，而不考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等採用直接比較法對物業進行估值，假設物業將以現狀出售且可立即交吉，並參考從相關市場上獲得的可比銷售交易。比較以可比物業在實際成交或要價交易中的價格為基準。吾等已分析面積、特性及位置相近的可比物業，並仔細權衡每項物業各自的優缺點，以得出公平的價值比較。

3. 業權調查

我們已就香港物業向土地註冊處進行抽樣土地查冊。然而，我們並未仔細查閱所有原始文件，以核實所有權，亦未確認吾等取得的文件上有否任何未顯示的租賃修訂。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設所有者於公開市場出售物業，而並無憑藉可提高該物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。此外，並無計及就有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就物業一次性出售或售予單一買家而作出撥備。

5. 資料來源

於吾等的估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的資料，並已接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、樓面面積、樓齡及所有其他有關可影響物業價值的事宜向吾等提供的意見。所有文件僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲悉，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

6. 估值考慮

吾等曾視察對象物業之外部，並在盡可能的情況下視察若干物業之內部。吾等並無進行任何結構測量。然而，在視察過程中，吾等未有發現全國嚴重缺陷，但吾等無法呈報物業是否確無腐蝕、蟲害或任何其他結構性缺陷，亦無對任何建築服務進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實有關物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件內的資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定以及根據皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》編製。

7. 備註

除另有所指外，吾等之估值所列示之所有貨幣金額均指港元(「港元」)。

隨函附奉吾等的估值證書。

8. 獨立性條款

吾等獨立於 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)及其各自的董事及控股股東並無關連，且吾等在 貴集團、其關連人士或 貴集團任何聯營公司的證券或資產中並無任何直接或間接的重大權益。

此 致

香港長沙灣
大南西街1018號
東方國際大廈
2201及2203室
中國恒天立信國際有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司

董事總經理
王飛
BA (Business Admin in Acct/Econ)MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE
謹啟

二零二六年四月十三日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員。彼具備逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗以及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、柬埔寨、法國、德國、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

估值證書

貴集團為投資目的而持有之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二六年 一月三十一日 現況下之市值
香港新界葵涌葵昌路51號九龍貿易中心B座13樓1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17及18號辦公室以及6樓八個停車位，包括P81、P82、P83、P84、PSS、P86、P87及PSS	該物業包括一幢於二零一二年落成的商業大廈的13樓全層以及6樓的八個停車位。 該物業的建築面積約為21,078平方呎，可銷售面積約為16,492平方呎。	吾等得悉，該物業的辦公室部分，可出租面積合共7,839平方呎，該部分已簽訂為期3年的租約，租期自二零二四年七月十五日起至二零二七年七月十四日止，月租為328,440港元，已包含地租及物業稅，但不包括政府差餉及管理費，而於估值日，其餘辦公室部分仍處於空置狀態。	234,500,000港元
葵涌市地段第215號餘段之30,868/1,644,286份相等及不可分割份數	葵涌市地段第215號餘段乃根據新批地編號TW4868持有，租期自一八九八年七月一日起計為期99年，其後依法延至二零四七年六月三十日。	該物業的三個停車位已簽訂多份租約，租期於二零二五年三月至二零二五年十二月期間屆滿，月租合共9,500港元，已包含地租及物業稅，但不包括政府差餉及管理費，而於估值日，其餘停車位由業主自用。	

附註：

1. 該物業的登記業主為本集團的全資附屬公司卓豐控股有限公司，詳見日期為二零一三年七月三日的註冊備忘錄第13072900840130號。
2. 該物業位於根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條於二零二三年十月十三日刊憲的《葵涌分區計劃大綱圖》(編號S/KC/32)所劃定的「其他指定用途」地帶內。
3. 該物業受限於下列重大產權負擔：
 - a. 無異議函，詳見日期為一九八一年十月七日的註冊備忘錄第TW235019號；
 - b. 合規函，詳見日期為一九九三年十月二十六日的註冊備忘錄第TW928843號；
 - c. 變更函(附圖則)，詳見日期為一九九六年四月二十三日的註冊備忘錄第TW1058173號；
 - d. 變更函，詳見日期為二零零三年六月六日的註冊備忘錄第TW1524000號；

- e. 承諾契據，詳見日期為二零零六年六月十二日的註冊備忘錄第06082900410037號；
- f. 變更函(附圖則)，詳見日期為二零零八年六月十七日的註冊備忘錄第08062001820016號；
- g. 估用許可證(編號NT 30/2008 (OP))，詳見日期為二零零八年六月三十日的註冊備忘錄第08091602760017號(適用於A座)；
- h. 單邊契據(附圖則)，詳見日期為二零零九年九月三十日的註冊備忘錄第09101402580363號(備註：關於S.A、S.B及R.P.)；
- i. 估用許可證(編號NT 83/2012 (OP))，詳見日期為二零一二年十二月二十日的註冊備忘錄第13010402820704號(適用於B座)；
- j. 合規證書，詳見日期為二零一三年四月二十三日的註冊備忘錄第13042502470119號；
- k. 互惠契約及管理協議(附圖則)，詳見日期為二零一三年六月十七日的註冊備忘錄第13070502780139號；
- l. 核准函(附圖則)，詳見日期為二零一三年六月十三日的註冊備忘錄第13070502780151號；
- m. 按揭，詳見日期為二零二二年十二月二十九日的註冊備忘錄第22122901090011號；及
- n. 租金及銷售所得轉讓(含賬戶留置權)，詳見日期為二零二四年一月九日的註冊備忘錄第24010901030211號。
4. 本次評估由周俊傑先生(房地產及酒店資產理學碩士)於二零二六年一月執行，周先生具備逾6年物業估值經驗。
5. 吾等已選出三項可比物業，在整體狀況上與目標物業進行比較。詳情如下：

香港葵涌九龍貿易中心第2座13樓全層：

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
	香港青山道264-298號 南豐中心11樓17室	香港青山道264-298號 南豐中心12樓21室	香港大涌道18號 國際企業中心22樓2室
位置			
建築面積(平方呎)	605	373	2,111
交易日期	二零二五年十一月二十四日	二零二五年十月二十三日	二零二五年七月十四日
單位價格(港元/平方呎)	9,917	9,383	10,000
調整：			
時間	-5%-0%	-5%-0%	-5%-0%
樓層	-5%-5%	-5%-5%	-5%-5%
面積	-10%-0%	-10%-0%	-10%-0%
樓齡	-5%-15%	-5%-15%	-5%-15%
位置	-10%-10%	-10%-10%	-10%-10%
設施	-10%-10%	-10%-10%	-10%-10%
經調整單位價格(港元/平方呎)	11,420.89	10,681.37	9,427.22

吾等將經調整可比單位價格的加權平均值每平方呎10,509.82港元，乘以目標物業的建築面積，藉以釐定估值結果。市值經約整至最接近的十萬位，為221,500,000港元。

吾等選擇用途與辦公大樓相同、交易日期與估值日期相差不超過一年、且距離目標物業五公里內的市場可比較物業進行分析。經審閱香港市場充足的物業交易數據後，所選市場可比較物業的樣本數量充足、具代表性及屬適當用於評估目標物業的價值。

香港葵涌九龍貿易中心6樓的八個停車位：

可比物業	可比物業1	可比物業2	可比物業3
	香港大連排道83號	香港大連排道	香港葵富路葵涌廣場
位置	K83座B2層停車位	金龍工業中心地下停車位	B1層停車位
交易日期	二零二五年九月十六日	二零二五年十二月九日	二零二五年十二月十日
單位價格(港元)	1,470,000	1,550,000	1,830,000
調整：			
性質	-5%-0%	-5%-0%	-5%-0%
位置	-10%-10%	-10%-10%	-10%-10%
無障礙設施	-5%-5%	-5%-5%	-5%-5%
經調整單位價格(港元)	1,470,000	1,674,000	1,720,200

吾等將經調整可比單位價格的加權平均值1,621,400港元，乘以停車位總數，藉以釐定估值結果。市值經約整至最接近的十萬位，為13,000,000港元。吾等選擇用途與停車場相同、交易日期與估值日期相差不超過一年、且距離目標物業三公里內的市場可比較物業進行分析。經審閱香港市場充足的物業交易數據後，所選市場可比較物業的樣本數量充足、具代表性及屬適當用於評估目標物業的價值。

以下為羅馬國際評估有限公司之報告全文，內容有關其就業務企業100%股權於二零二六年一月三十一日之市值意見，以供載入本通函而編製。



香港灣仔告士打道39號
夏愨大廈11樓1101-4室
電話 (852) 2529 6878 傳真 (852) 2529 6806
電郵 info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

個案參考編號：EM/BV9771/NOV25

敬啟者：

關於：中國恒天立信國際有限公司之業務估值

吾等根據中國恒天立信國際有限公司(以下簡稱「貴公司」)發出的指示，對卓豐控股有限公司(以下簡稱「業務企業」)進行業務估值，吾等欣然呈報，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為相關的其他資料，以向閣下呈述於二零二六年一月三十一日(以下簡稱「估值日期」)的估值意見。

本報告闡述估值目的、工作範圍、業務企業概況、估值基準、調查、估值方法、主要假設、所審閱的資料、限制條件、備註及估值意見。

1. 估值目的

本報告僅供貴公司董事及管理層使用而編製。此外，羅馬國際評估有限公司(以下簡稱「羅馬國際評估」)確認本報告僅可因公共文檔目的而供貴公司取用。

羅馬國際評估並不就有關本報告的內容或因該等內容而引起的事宜對貴公司以外的任何人士承擔任何責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，須自行承擔所有風險。

2. 工作範圍

吾等的估值結論基於本報告所述假設及 貴公司管理層、業務企業的管理層及／或彼等的代表(統稱為「管理層」)所提供的資料得出。

於編製本報告時，吾等與管理層就業務企業的發展、運作及其他相關信息進行討論。吾等甚為依賴管理層所提供的有關業務企業運作、財務及其他有關數據以及信息的完整性、準確性及代表性以達致估值意見。

吾等並無理由相信吾等遭隱瞞任何重大事實。然而，吾等並不保證吾等的調查已揭示經審核或更廣泛檢查後所能披露的所有事項。

由於就未來事件所作假設本質上難以獨立證實，故吾等不會就業務企業業務營運之實際業績會否與預測情況相若提供意見。

吾等運用該等預測評估業務企業時，並不表示吾等肯定業務拓展將會成功或市場增長及滲透將可實現。倘有關假設及預測出現任何變動，吾等的估值意見可能出現重大差異。

3. 業務企業概況

業務企業為 貴公司之全資附屬公司。業務企業主要從事物業租賃業務。業務企業的唯一固定資產為13樓全層(1、2、3、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、16、17、18號單位)用作辦公用途(總樓面面積為24,959.00平方呎)，以及八個停車位(車位編號P81、P82、P83、P84、P85、P86、P87、P88)(1,076.39平方呎)。

4. 估值基準

吾等之估值以市值為基準。根據國際評估準則委員會於二零二二年確立的國際評估準則，**市值**定義為「自願買方與自願賣方在基於公平磋商之交易中，於知情、審慎且無強迫之情況下，經適當推銷而於估值日交換某項資產或負債之估價。」

5. 調查

吾等之調查包括與管理層成員討論業務企業之發展、經營及其他相關資料。此外，吾等作出吾等認為就估值而言屬必要之相關查詢，並取得進一步資料。

吾等已與管理層就業務企業的發展、營運及其他相關資料進行討論。吾等亦已查閱其他財務及業務資料來源。於達致吾等的意見時，吾等已於很大程度上依賴由管理層提供的業務企業的營運、財務及其他相關數據及資料的完整性、準確性及代表性。

業務企業之估值需要考慮所有相關因素，有關因素未必一定會影響業務經營。吾等估值中考慮之因素包括但不一定限於以下各項：

- 業務企業的業務性質及前景；
- 業務企業的財務資料；
- 管理層所提供之業務企業的業務計劃；
- 業務企業之業務風險，如維持勝任之技術及專業人員之能力；及
- 從事類似業務之實體的投資回報。

6. 估值方法

一般而言，有三種公認方法獲取業務企業的市值，即市場法、收入法及資產法。此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。是否採納某一種方法乃取決於對從事類似性質業務之實體進行估值所最常採納之做法而定。

6.1 市場法

市場法透過比較於公平交易中轉手之其他類似性質業務實體之價格，對業務實體進行估值。此方法之相關理論為買方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。透過採納此方法，估值師首先掌握近期售出之其他同類業務實體之價格，作為估值指標。

分析估值指標時採用之適當交易須按公平基準出售，當中假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別目的或被迫進行買賣。

6.2 收入法

收入法集中於業務實體賺取收入之能力而帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體於可使用年期將收取經濟利益之現值計量。按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另外，該現值可透過將未來期間將收取之經濟利益按適當之資本化率資本化而計算。此現值須假設該業務實體能繼續維持穩定經濟利益及增長率。

6.3 資產法

資產法乃按業務實體之盈利能力主要源自其現有資產之一般概念為基準。此方法假設對各營運資金、有形與無形資產項目個別進行估值時，其總和指業務實體之價值，並相等於其投入資金（「權益及長期債務」）之價值。據資產法，業務實體的股權市值指該業務實體於計量日期的財務狀況表所示的各項資產及負債的市值，當中各項資產及負債的市場價值乃按其性質以合理的估值方法釐定。

6.4 業務估值

於估值業務企業過程中，吾等已考慮業務企業之營運、財務資料及性質。

本個案中，市場法未獲採納，乃由於可資比較交易中大部分重要假設（例如交易價格或對價之貼現或溢價）均未被揭露。吾等並無採納收入法，乃由於其需做出許多假設，且估值極可能受到任何不當假設的重大影響。因此，吾等於達致業務企業之市值時考慮採納資產法。

6.4.1 現金及銀行結餘及其他應收款項

與管理層討論並分析其性質後，吾等已採納其賬面值視為估值日期的市值。

6.4.2 貿易應收款項

於估算有利合約及其他可識別資產時，所採納市值為將收取款項之現值，乃根據適當現行利率釐定，如有必要亦會減去不可收回撥備及收款成本。然而，倘名義價值及貼現金額差距不遠，則短期應收款項、有利合約及其他可識別資產毋須貼現。

6.4.3 固定資產

評估固定資產(以下簡稱「**固定資產**」)的公認方法有三種，分別為市場數據或可比銷售法、收益或盈利率法，以及成本法(折舊重置成本法)。

(1) 直接比較法

此方法參考近期類似固定資產的成交價格，並對所列示市場價格進行調整，以反映被評估固定資產與市場可比固定資產在狀況與效用上的差異，而相關比較對象已透過此方法確立市場可比性。

(2) 收益法

在此方法下，會對因擁有權而享有的估計未來收益流(通常為預計或預測盈利)進行處理，以透過資本化淨收益，或採用類似行業財務分析所得倍數，從而得出相關金額。

(3) 成本法(折舊後重置成本法)

此方法依據固定資產當下的市價，估算被評估固定資產在重製或更換為全新狀態時所需之成本，並考量因現有狀況、使用價值、年份、損耗或陳舊化所產生之累計折舊，同時計及過往及現行的維護政策與重建歷史。在缺乏可比交易的已知市場價格時，此方法通常是提供固定資產價值的最可靠指標。

(4) 結論

與管理層討論並分析固定資產的性質後，吾等使用直接比較法估算該等資產於估值日期的市值。

吾等已按照與 貴公司達成的協議，對固定資產進行了現場勘查。吾等假設，固定資產的維護狀況在合理範圍內符合其設計及生產目的。

固定資產市值的計算詳情如下所示：

	於二零二六年 一月三十一日 的市值 港元
固定資產	
葵涌九龍貿易中心2座13樓全層及6樓8個停車位	234,500,000

6.4.4 其他應付款項及遞延稅項負債

與管理層討論並分析其性質後，吾等已採納其賬面值視為估值日期的市值。其他應付款項主要包括由一年內到期的日常行政應計費用；鑒於其不計息及短期性質，貨幣時間價值的影響被認為並不重大。此外，遞延稅項負債屬於非市場化的監管義務，而非可交易的金融工具。在不存在已知爭議或或有事項的情況下，我們認為其賬面價值已公平合理地反映於估值日期履行該等義務所需的結算成本。

6.4.5 資產法結論

業務企業的資產及負債於二零二六年一月三十一日的市值

	賬面值 港元	調整 港元	市值 港元
流動資產			
現金及銀行結餘	1,791,463	–	1,791,463
貿易應收款項	391,573	–	391,573
其他應收款項	734,108	–	734,108
流動資產總額	2,917,144	–	2,917,144
非流動資產			
固定資產	131,721,061	102,778,939	234,500,000
非流動資產總額	131,721,061	102,778,939	234,500,000
資產總額	134,638,205	102,778,939	237,417,144
流動負債			
其他應付款項	166,610,410	–	166,610,410
流動負債總額	166,610,410	–	166,610,410
非流動負債			
遞延稅項負債	894,421	–	894,421
非流動負債總額	894,421	–	894,421
負債總額	167,504,831	–	167,504,831
資產淨值	(32,866,625)	102,778,939	69,912,314

附註：因約整故，總額未必是各數之和。

6.5 計算詳情

業務企業之市值及對價計算詳情列示如下：

	港元
業務企業100%股權之市值	69,912,314
內部債務 ¹	<u>164,283,179</u>
對價(港元)	234,195,493
對價(港元)(約整)	234,200,000

附註：因約整故，總額未必是各數之和。

1. 誠如管理層所告知，內部債務應轉移予買方。因此，對價應包括業務企業全部股權的市值，加上截至估值日期與Fong's Manufacturers Company Limited相關的內部債務總額。

7. 主要假設

吾等已在估值過程中採用若干特定假設，主要假設如下：

- 由於未能取得截至估值日期之經審核財務賬目，業務企業截至二零二六年一月三十一日的未經審核財務報表可合理反映其財務狀況；
- 業務企業經營或計劃經營所在地的所有相關法律批文及營業證書或執照假設成功取得且可在到期時續期；
- 業務企業經營所在行業有充足技術人員，且業務企業將挽留具備才幹之管理層、主要員工及技術人員，以支持其持續經營及發展；
- 業務企業經營或計劃經營所在地的現行稅務法例並無重大變動，而應付稅率維持不變，並會遵守所有適用法律及法規；
- 業務企業經營或計劃經營所在地的政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，以致對業務企業應佔收益及盈利能力造成不利影響；及

- 業務企業營運所在地的利率及匯率不會與現行者有顯著差別。

8. 已審閱資料

吾等的意見須考慮影響業務企業市值減處置成本的相關因素。考慮因素包括但不一定限於以下各項：

- 業務企業於截至二零二六年一月三十一日的未經審核財務報表；
- 業務企業的營業牌照及協議；
- 業務企業的營業牌照及協議；

吾等已與管理層討論所獲提供資料的詳情，並假設相關資料為合理及可靠。吾等已假設所獲提供的資料為準確，並頗為依賴有關資料以達致吾等的估值意見。

9. 局限條件

本估值反映估值日期的既有事實及狀況。吾等並無考慮其後發生或出現的事件或情況，亦毋須就有關事件及狀況更新吾等的報告。

吾等將特別指出估值乃基於管理層向吾等所提供的資料(例如業務企業的公司背景及業務性質)作出。

就吾等所深知，本報告所載一切數據乃假定為合理，且準確釐定。制定是次分析時所採用由其他人士提供的數據、意見或所作估計均源自可靠來源，然而，吾等不會就其準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時，在頗大程度上倚賴管理層向吾等提供的過往資料。吾等不便核實吾等所獲提供一切資料的準確性。然而，吾等並無理由懷疑吾等獲提供一切資料的真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料中遭遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等的任何營運及財務資料承擔任何責任。

吾等假設管理層均稱職，並且根據公司規則履行職責。此外，除本報告另行指出者外，業務企業的所有權由可信賴人士掌握，管理層的質素對於業務的暢順運作及業務企業的市值減處置成本有直接影響。

吾等並無調查業務企業的所有權或任何法律責任，並不會就所評估業務企業的所有權承擔責任。

吾等對市值減處置成本作出的結論來自公認估值程序及慣例，而該等程序及慣例在很大程度上均倚賴各項假設並考慮眾多不明朗因素，且並非所有不明朗因素均可輕易量化或確定。結論及各項估計不能各自獨立分開，及／或脫離本報告內容而呈列，及／或與任何其他估值或研究一併使用。

除董事及管理層外，吾等概不會就本報告內容或就此產生的任何責任向任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，彼等須自行承擔一切風險。

是次估值的研究文檔及模型均由吾等保存，可供進一步參考。如有必要，吾等可對本估值報告提供依據。於所有專業費用悉數支付前，本報告的所有權不會移交予 貴公司。

10. 備註

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以港元為單位。

吾等謹此確認，吾等現時於 貴公司、業務企業及兩者的聯營公司或本報告中所申報的估值中概無持有任何權益或持有預期權益。

11. 估值意見

根據上述調查與分析及所採納的估值方法，吾等認為，於估值日期業務企業100%股權之市值及對價乃合理載列如下：

於二零二六年
一月三十一日
港元

業務企業100%股權之市值	69,912,000
對價	234,200,000

附註：誠如管理層所告知，內部債務應轉移予買方。因此，對價應包括業務企業全部股權的市值，加上截至估值日期與Fong's Manufacturers Company Limited相關的內部債務總額。

此 致

香港長沙灣
大南西街1018號
東方國際大廈
2201及2203室
中國恒天立信國際有限公司 台照

代表
羅馬國際評估有限公司

董事總經理
王飛
BA (Business Admin in Acct/Econ) MSc (Real Est)
MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE
謹啟

二零二六年四月十三日

附註：王飛先生為特許測量師、註冊估值師、澳大拉西亞礦業與冶金學會會員及英國特許水務學會會員。彼具備逾20年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗以及逾15年中國物業估值經驗，以及亞太地區、澳洲及大洋洲—巴布亞新幾內亞、泰國、柬埔寨、法國、德國、奧地利、捷克、波蘭、英國、加拿大、美國、墨西哥、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

出售公司未經審核歷史財務資料的審閱報告

敬啟者：

卓豐控股有限公司之歷史財務資料的審閱報告

引言

本所(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第III-3至III-7頁之未經審核歷史財務資料，此等歷史財務資料包括本公司間接全資附屬公司卓豐控股有限公司(「出售公司」)於二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日以及二零二五年十二月三十一日之未經審核財務狀況表以及截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(「相關期間」)的未經審核損益表及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及解釋附註(統稱「歷史財務資料」)。編製歷史財務資料的目的，僅是根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.68(2)(a)(i)(A)段的規定，以供載入中國恒天立信國際有限公司(「貴公司」)就出售出售公司而出具的通函中。

貴公司董事負責按照歷史財務資料附註2所載的編製基準以及上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製及呈列歷史財務資料。董事亦負責管理層認定就使編製的財務資料不存在不論由於欺詐或錯誤導致重大錯誤陳述而言屬必要的有關內部控制。歷史財務資料並不包括充足資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」所界定的完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期財務報告。我們的責任在於根據我們協定之委聘條款基於我們之審閱就本歷史財務資料達成結論，並僅向閣下全體彙報，而不作任何其他用途。我們不就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」及參考香港會計師公會頒佈之實務守則第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」進行審閱工作。財務資料之審閱包括詢問（主要對負責財務及會計事務之人士），以及採納分析及其他審閱程式。審閱之範圍遠小於根據香港審計準則進行之審計，故我們無法確保我們已知悉可通過審計識別之所有重大事項。因此，我們並不表達審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信出售公司於相關期間的歷史財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

此 致

香港九龍
長沙灣大南西街1018號
東方國際大廈
2201及2203室
中國恒天立信國際有限公司
董事會 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

劉佳煌

執業證書編號：P06623

謹啟

香港

二零二六年四月十三日

未經審核損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
收入	7,459	4,032	4,039
利息收入	19	24	4
其他收入	4	–	–
行政及其他開支	<u>(7,468)</u>	<u>(8,112)</u>	<u>(7,929)</u>
稅前溢利(虧損)	14	(4,056)	(3,886)
所得稅(支出)抵免	<u>(516)</u>	<u>330</u>	<u>–</u>
年度虧損及全面開支總額	<u><u>(502)</u></u>	<u><u>(3,726)</u></u>	<u><u>(3,886)</u></u>

未經審核財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
非流動資產			
投資物業	145,252	138,757	132,262
物業、廠房及設備	113	—	—
	<u>145,365</u>	<u>138,757</u>	<u>132,262</u>
流動資產			
定金及其他應收款項	853	734	734
現金及現金等價物	3,701	3,765	2,480
	<u>4,554</u>	<u>4,499</u>	<u>3,214</u>
流動負債			
其他應付款項	1,223	1,246	1,603
應付直接控股公司款項	172,663	170,033	165,782
	<u>173,886</u>	<u>171,279</u>	<u>167,385</u>
流動負債淨額	<u>(169,332)</u>	<u>(166,780)</u>	<u>(164,171)</u>
資產總額減流動負債	<u>(23,967)</u>	<u>(28,023)</u>	<u>(31,909)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	1,220	890	890
淨負債	<u>(25,187)</u>	<u>(28,913)</u>	<u>(32,799)</u>
資金及儲備			
股本	10	10	10
累計虧損	(25,197)	(28,923)	(32,809)
股東虧絀	<u>(25,187)</u>	<u>(28,913)</u>	<u>(32,799)</u>

未經審核股權變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零二三年一月一日	10	(24,695)	(24,685)
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(502)</u>	<u>(502)</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	10	(25,197)	(25,187)
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(3,726)</u>	<u>(3,726)</u>
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	10	(28,923)	(28,913)
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>(3,886)</u>	<u>(3,886)</u>
於二零二五年十二月三十一日	<u><u>10</u></u>	<u><u>(32,809)</u></u>	<u><u>(32,799)</u></u>

未經審核現金流量表

	十二月三十一日止年度		
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
經營活動			
所得稅前溢利／(虧損)	14	(4,056)	(3,886)
就以下調整：			
折舊	7,103	6,608	6,495
利息收入	(19)	(24)	(4)
出售物業、廠房及設備之虧損	(4)	—	—
營運資金變動前的經營溢利	<u>7,094</u>	<u>2,528</u>	<u>2,605</u>
營運資金變動：			
定金及其他應收款項減少	220	119	—
應收同集團附屬公司款項減少	37	—	—
其他應付款項增加	18	23	357
經營活動所得現金	<u>7,369</u>	<u>2,670</u>	<u>2,962</u>
投資活動			
出售物業、廠房及設備所得款項	35	—	—
已收利息	19	24	4
投資活動所得現金	<u>54</u>	<u>24</u>	<u>4</u>
融資活動			
償還直接控股公司款項	(15,359)	(2,630)	(4,251)
融資活動所用現金	<u>(15,359)</u>	<u>(2,630)</u>	<u>(4,251)</u>
現金及現金等價物淨增加／(減少)	<u>(7,936)</u>	<u>64</u>	<u>(1,285)</u>
年初現金及現金等價物	<u>11,637</u>	<u>3,701</u>	<u>3,765</u>
年末現金及現金等價物	<u><u>3,701</u></u>	<u><u>3,765</u></u>	<u><u>2,480</u></u>

未經審核過往財務資料附註

1. 公司資料

卓豐控股有限公司(「出售公司」)於二零一二年十一月六日在香港註冊成立為有限公司。該公司為中國恒天立信國際有限公司(「貴公司」)(連同其附屬公司統稱為「貴集團」)之間接全資附屬公司，而 貴公司乃於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度(「相關期間」)，出售公司主要從事物業投資。

過往財務資料以港元呈列，港元亦為出售公司之功能貨幣。

2. 編製及呈列基準

出售公司之過往財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及根據 貴公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之年報所載出售公司採納之相關會計政策(符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則)編製，僅供載入 貴公司就建議出售出售公司全部股權而將予刊發之通函。 貴公司董事(「董事」)合理預期，由於直接控股公司承諾，在出售公司具備償還能力前，不會要求出售公司償還應付款項，因此出售公司於可見未來擁有繼續經營的充足資源。因此，彼等於編製截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的歷史財務資料時繼續採納持續經營會計基準。

出售公司的過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製。出售公司的過往財務資料並無載有足夠資料以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表列報」所界定之全套財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之完整簡明中期財務報告。

(A) 本集團的未經審核備考財務資料**1. 緒言**

以下為本集團(於出售事項完成後不包括出售公司)(「餘下集團」)於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱「未經審核備考財務資料」)之概要，僅作說明用途，編製乃為說明：(i)猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成對未經審核備考綜合財務狀況表之影響，及(ii)猶如出售事項已於二零二五年一月一日完成對截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表之影響。

餘下集團的未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於彼等之判斷、估計及假設根據上市規則第4.29條編製，僅供說明用途。由於其假設性質，可能無法真實反映倘餘下集團於二零二五年十二月三十一日或二零二五年一月一日(如適用)或任何未來日期完成出售事項後的財務狀況、財務表現及現金流量。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二五年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司的已刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度年報)而編製，並已作出直接歸因於出售事項的備考調整(載列如下)。

餘下集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自已刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度年報)而編製，並已作出直接歸因於出售事項及與出售事項相關的若干備考調整(載列如下)。

未經審核備考財務資料應與本公司的已刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度年報所載本集團過往財務資料，以及本通函所載其他財務資料一併閱讀。

2.1 本集團的未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	餘下集團 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,394,222	–	1,394,222
投資物業	236,500	(236,500)	–
使用權資產	10,137	–	10,137
預付租賃費用	167,390	–	167,390
商譽	464,797	–	464,797
無形資產	91,912	–	91,912
以公平值計量且其變動計入其他 全面收益之金融資產	19,371	–	19,371
於一間聯營公司之投資	34,840	–	34,840
收購物業、廠房及設備之定金	24,094	–	24,094
其他資產	40,894	–	40,894
遞延稅項資產	11,546	–	11,546
	<u>2,495,703</u>	<u>(236,500)</u>	<u>2,259,203</u>
流動資產			
存貨	423,349	–	423,349
貿易及其他應收款項	361,586	(734)	360,852
現金及銀行結存	199,249	245,140	444,389
	<u>984,184</u>	<u>244,406</u>	<u>1,228,590</u>

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	餘下集團 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	1,083,806	(1,603)	1,082,203
合約負債	216,898	–	216,898
保修撥備	10,359	–	10,359
租賃負債	8,674	–	8,674
稅項負債	10,522	–	10,522
銀行及其他借款	1,004,517	–	1,004,517
	<u>2,334,776</u>	<u>(1,603)</u>	<u>2,333,173</u>
流動負債淨額	<u>(1,350,592)</u>	<u>246,009</u>	<u>(1,104,583)</u>
資產總額減流動負債	<u>1,145,111</u>	<u>9,509</u>	<u>1,154,620</u>
非流動負債			
銀行及其他借款	96,765	–	96,765
遞延收入	44,976	–	44,976
遞延稅項負債	26,925	(890)	26,035
租賃負債	1,940	–	1,940
	<u>170,606</u>	<u>(890)</u>	<u>169,716</u>
淨資產	<u><u>974,505</u></u>	<u><u>10,399</u></u>	<u><u>984,904</u></u>
資金及儲備			
本公司擁有人應佔總權益			
股本	55,011	–	55,011
股份溢價及儲備	991,616	10,399	1,002,015
	<u>1,046,627</u>	<u>10,399</u>	<u>1,057,026</u>
非控股權益	<u>(72,122)</u>	<u>–</u>	<u>(72,122)</u>
總權益	<u><u>974,505</u></u>	<u><u>10,399</u></u>	<u><u>984,904</u></u>

2.2 本集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
收入	2,146,824	–	–	2,146,824
銷售成本	(1,586,610)	–	–	(1,586,610)
毛利	560,214	–	–	560,214
利息收入	497	(4)	–	493
其他收入	40,891	(4,039)	–	36,852
其他收益	(1,697)	–	(1,993)	(3,690)
分類為持有待售之資產減 值虧損	(10,750)	10,750	–	–
銷售及分銷費用	(215,972)	–	–	(215,972)
行政及其他費用	(327,534)	1,434	–	(326,100)
財務費用	(49,353)	–	–	(49,353)
應佔一間聯營公司業績	6,379	–	–	6,379
稅前溢利	2,675	8,141	(1,993)	8,823
所得稅支出	1,410	–	–	1,410
年度溢利	<u>4,085</u>	<u>8,141</u>	<u>(1,993)</u>	<u>10,233</u>
以下各項應佔年度溢利：				
本公司擁有人	4,202	8,141	(1,993)	10,350
非控股權益	(117)	–	–	(117)
	<u>4,085</u>	<u>8,141</u>	<u>(1,993)</u>	<u>10,233</u>

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
年度溢利	4,085	8,141	(1,993)	10,233
其他全面開支：				
其後可能重新分類至 損益之項目：				
折算海外業務時產生之 匯兌差額	(1,647)	–	–	(1,647)
應佔一間聯營公司折算 儲備	790	–	–	790
	(857)	–	–	(857)
其後不會重新分類至 損益之項目：				
定額福利計劃之重新計量 收益	258	–	–	258
以公平值計量且其變動 計入其他全面收益之 金融資產之公平值虧損	(2,456)	–	–	(2,456)
	(2,198)	–	–	(2,198)
年度其他全面開支	(3,055)	–	–	(3,055)
年度全面收益總額	<u>1,030</u>	<u>8,141</u>	<u>(1,993)</u>	<u>7,178</u>
以下各項應佔年度 全面收益：				
本公司擁有人	2,921	8,141	(1,993)	9,069
非控股權益	(1,891)	–	–	(1,891)
	<u>1,030</u>	<u>8,141</u>	<u>(1,993)</u>	<u>7,178</u>

2.3 本集團的未經審核備考綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
經營活動				
除稅前溢利	2,675	8,141	(1,993)	8,823
經以下各項調整：				
借款利息開支	45,642	—	—	45,642
租賃負債利息開支	655	—	—	655
利息收入	(497)	4	—	(493)
折舊及攤銷	81,010	—	—	81,010
壞賬撥備淨額	613	—	—	613
存貨撥備撥回淨額	(8,793)	—	—	(8,793)
分佔聯營公司業績	(6,379)	—	—	(6,379)
出售一間附屬公司之 虧損	—	—	1,993	1,993
出售物業、廠房及設 備及預付租賃付款 之收益	(1,321)	—	—	(1,321)
確認政府補助	(4,118)	—	—	(4,118)
保固開支撥備	2,764	—	—	2,764
撇銷其他應付款項	(1,396)	—	—	(1,396)
分類為持作出售資產 之減值虧損	10,750	(10,750)	—	—
匯兌差額	(5,396)	—	—	(5,396)

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
營運資金變動前的				
經營現金流	116,209	(2,605)	–	113,604
存貨減少	(35,679)	–	–	(35,679)
貿易及其他應收款項 減少	(48,946)	–	–	(48,946)
貿易及其他應付 款項增加	48,631	(357)	–	48,274
合約負債增加	10,876	–	–	10,876
動用保固撥備	(1,032)	–	–	(1,032)
經營所得現金	90,059	(2,962)	–	87,097
已付香港利得稅	(1,957)	–	–	(1,957)
已付海外所得稅及中國 企業所得稅	(8,682)	–	–	(8,682)
經營活動所得現金淨額	79,420	(2,962)	–	76,458

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
投資活動				
出售物業、廠房及設備 及預付租賃付款之 所得款項	3,835	–	–	3,835
出售一間附屬公司之 所得款項	–	–	247,620	247,620
出售公司還款	–	4,251	–	4,251
已收利息	497	(4)	–	493
購買物業、廠房及設備	(151,546)	–	–	(151,546)
投資活動所用現金淨額	(147,214)	4,247	247,620	104,653
融資活動				
償還銀行借款	(2,257,781)	–	–	(2,257,781)
已付利息	43,217)	–	–	(43,217)
向中間控股公司償還 貸款	(8,000)	–	–	(8,000)
已收同系附屬公司貸款	166,056	–	–	166,056
新造銀行及其他借款	2,155,738	–	–	2,155,738
已付租金之本金部分	(8,886)	–	–	(8,886)
已付租金之利息部分	(655)	–	–	(655)
融資活動所得現金淨額	3,255	–	–	3,255

	本集團 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3及4	千港元 附註5	餘下集團 千港元
現金及現金等價物 (減少)增加淨額	(64,539)	1,285	247,620	184,366
年初現金及現金等價物	254,266	(3,765)	–	250,501
現金及現金等價物 匯兌收益	9,522	–	–	9,522
年末現金及現金等價物	<u>199,249</u>	<u>(2,480)</u>	<u>247,620</u>	<u>444,389</u>

附註：

1. 本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務狀況、損益及其他全面收益及現金流量表摘錄自本公司的已刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度年報。
2. 該等調整代表出售事項的財務影響，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日發生。

出售公司的資產及負債金額乃摘錄自本通函附錄三所載出售公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核財務資料。

出售事項的收益計算方式如下：

		千港元
估計代價	(i)	248,120
加：目標公司於二零二五年十二月三十一日的負債淨額	(ii)	32,799
減：公平值調整	(iii)	(104,238)
減：出售公司結欠本集團的款項	(iv)	(165,782)
減：歸因於出售事項的估計交易成本	(v)	(500)
出售事項的估計收益		<u>10,399</u>

- (i) 根據本公司日期為二零二六年三月十六日的公告，基準價初步定為人民幣221,480,000元，相當於248,120,000港元。本公司董事認為，此乃就備考財務資料目的而言的最佳估計代價。
- (ii) 出售公司的負債淨額乃摘錄自本通函附錄三所載出售公司於二零二五年十二月三十一日的未經審核財務資料。
- (iii) 該調整指本集團於先前年度收購出售公司時確認的公平值調整減後續減值。
- (iv) 出售公司結欠本集團的165,782,000港元款項(已被本集團於綜合入賬時予以抵銷)將在出售事項完成後轉讓予買方。
- (v) 交易成本指專業費用及其他稅項，估計總額約為500,000港元，並假設交易成本將以現金清償。
3. 該等調整代表出售事項的財務影響，猶如出售事項已於二零二五年一月一日完成。出售公司的收入、開支及現金流金額乃摘錄自本通函附錄三所載出售公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料。
4. 出售公司於綜合入賬至本集團時被歸類為持作出售，因此出售公司持有的投資物業於綜合入賬時並未折舊，而本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度已確認減值10,750,000港元。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，出售公司未經審核財務資料所載之投資物業折舊金額(計入行政及其他開支項下)為6,495,000港元。

5. 出售事項的虧損(猶如出售事項已於二零二五年一月一日發生)計算方式如下：

		千港元
估計代價	(i)	248,120
減：目標公司於二零二五年一月一日的負債淨額	(ii)	28,913
減：公平值調整	(iii)	(108,493)
減：出售公司結欠本集團的款項	(iii)	(170,033)
減：歸因於出售事項的估計交易成本	(iv)	(500)
出售事項的估計虧損		<u>(1,993)</u>

- (i) 根據本公司日期為二零二六年三月十六日的公告，基準價初步定為人民幣221,480,000元，相當於248,120,000港元。本公司董事認為，此乃就備考財務資料目的而言的最佳估計代價。
- (ii) 出售公司的負債淨額乃摘錄自本通函附錄三所載出售公司於二零二五年一月一日的未經審核財務資料。
- (iii) 該調整指本集團於先前年度收購出售公司時確認的公平值調整減後續減值。
- (iv) 出售公司結欠本集團的170,033,000港元款項(已被本集團於綜合入賬時予以抵銷)將在出售事項完成後轉讓予買方。

- (v) 交易成本指專業費用及其他稅項，估計總額約為500,000港元，並假設交易成本將以現金清償。
6. 有關上述本集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表的調整預期不會對本集團造成持續影響。
7. 就編製本未經審核備考財務資料而言，以人民幣計值的金額已按國家外匯管理局(「外匯局」)於二零二六年一月三十日公佈的匯率人民幣0.89262元兌1.00港元兌換為港元。概不表示港元金額已經、可以或可能按該匯率或任何匯率兌換為人民幣，甚至根本無法兌換。
8. 除上文附註外，並無作出調整以反映餘下集團於二零二五年十二月三十一日後訂立的任何貿易業績或其他交易。

(B) 本集團的未經審核備考財務資料報告**獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

我們已完成就中國恒天立信國際有限公司(「**貴公司**」)之董事會(「**董事會**」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之未經審核備考財務資料作出報告之鑒證委聘，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售 貴公司間接全資附屬公司卓豐控股有限公司之全部已發行股本(「**出售事項**」)所刊發日期為二零二六年四月十三日之通函(「**通函**」)第IV-1至IV-11頁所載於二零二五年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、截至二零二五年十二月三十一日止年度之未經審核備考現金流量表以及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄五。

未經審核備考財務資料由董事會編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二五年十二月三十一日之財務狀況以及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事會摘錄自 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事會負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4章第29段之規定，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「**會計指引第7號**」)，編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本會計師事務所採用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，其要求會計師事務所設計、執行及營運一套質量管理系統，包括關於遵守道德要求、專業準則及適用法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於過往我們就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料所發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，我們概不承擔任何責任。

我們乃根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證委聘準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告之鑒證委聘」進行被委聘之工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就董事是否已根據上市規則第4章第29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理鑒證。

就是次受聘而言，我們概不負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料更新或重新出具任何報告或意見，我們於進行是次被委聘之工作過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考財務資料僅旨在說明出售事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，我們概不就出售事項之實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當標準妥善編製而作出報告之合理鑒證委聘，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用之適用標準有否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當應用該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料適當應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製未經審核備考財務資料有關之事項或交易，以及其他相關受聘情況。

是次受聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

我們相信，我們所得之憑證屬充分及恰當，可為我們的意見提供基準。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

此 致

香港九龍
長沙灣大南西街1018號
東方國際大廈
2201及2203室
中國恒天立信國際有限公司
董事 台照

信永中和(香港)會計師事務所有限公司
執業會計師
劉佳煌
執業證書編號：P06623
謹啟

香港
二零二六年四月十三日

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。董事(方先生除外)在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何陳述或本通函具有誤導性。

2. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括董事及主要行政人員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(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本百分比
方國樑先生	實益擁有人	3,100,000	0.28%
	配偶持有	200,000	0.02%
	一項全權信託之 受益人 ^(附註)	194,904,220	17.72%
		<u>198,204,220</u>	<u>18.02%</u>

附註：

方國樑先生為一項全權信託之受益人，該全權信託擁有採福有限公司之全部已發行股本，而採福有限公司實益擁有合共194,904,220股股份。根據證券及期貨條例，方國樑先生被視為於該全權信託擁有的194,904,220股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露於股份或相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

於本公司股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	持有已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本百分比
中國機械工業集團 有限公司	公司權益 ^(附註1)	615,408,140	55.94%
方壽林先生	全權信託創辦人 ^(附註2)	194,904,220	17.72%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，中國機械工業集團有限公司被視為於615,408,140股股份中擁有權益，而該等股份乃由其兩間全資附屬公司持有如下：
 - (i) 中國恒天控股有限公司－357,790,500股股份
 - (ii) 新偉思國際有限公司－257,617,640股股份
2. 方壽林先生為全權信託創辦人，而該全權信託擁有採福有限公司的全部已發行股本，而採福有限公司實益擁有合共194,904,220股股份。根據證券及期貨條例，方壽林先生被視為於該全權信託擁有的194,904,220股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份及／或相關股份中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

4. 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本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

5. 董事或專家於資產／合約之權益及其他權益

於最後實際可行日期，(a)概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效且對本集團業務屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益；(b)除本通函所披露者外，董事或本附錄「7.專家及同意書」一節所列專家自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團之成員公司並無訂立屬或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家或專業顧問（「專家」）的資格：

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，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函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

專家已確認，於最後實際可行日期，彼等並無於本集團任何成員公司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證券之任何權利（不論可否依法執行），亦無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起已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。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，且據董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁或索償。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於5th Floor, Victoria Place, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2201及2203室。

- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為李志強先生，彼為香港公司治理公會(前稱香港特許秘書公會)及特許公司治理公會(前稱英國特許秘書及行政人員公會)的會員。
- (e) 本通函備有中英文版本，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括當日)不少於14日期間內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.fongs.com>)刊登：

- (a) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (b) 待售股份之估值報告，其全文載於本通函附錄二；及
- (c) 申報會計師就餘下集團未經審核備考財務資料發出之鑒證報告，其全文載於本通函附錄四。

股東特別大會通告



CHTC FONG'S INTERNATIONAL COMPANY LIMITED

中國恒天立信國際有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

茲通告中國恒天立信國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年四月二十九日(星期三)上午九時三十分在香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2204室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案為本公司普通決議案。除另有註明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二六年四月十三日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- a. 謹此批准及確認潛在出售事項(定義見通函，標註「A」字樣的通函文本已經大會主席簽署以資識別，並提交大會)，即(i)建議出售本公司間接全資附屬公司卓豐控股有限公司(「目標公司」)的全部已發行股本，及(ii)建議由本公司間接全資附屬公司Fong's Manufacturers Company Limited(「賣方」)在深圳聯合產權交易所股份有限公司(「深圳聯合產權交易所」)透過掛牌轉讓程序(「掛牌轉讓」)轉讓目標公司截至潛在出售事項完成日期(包括該日)結欠的全部股東貸款；
- b. 謹此授權賣方於深圳聯合產權交易所進行第一次掛牌轉讓，初步底價為本公司董事會釐定的約人民幣221.48百萬元(相當於約248.12百萬港元)；
- c. 謹此授權賣方進行任何後續掛牌轉讓，但底價不得低於本公司董事會釐定的人人民幣177.18百萬元(相當於約198.50百萬港元)；

股東特別大會通告

- d. 謹此批准及確認授權賣方在第一次於深圳聯合產權交易所正式掛牌當日後，在不超過12個月內進行掛牌轉讓，並就潛在出售事項與最終買方訂立股權交易協議（「**股權交易協議**」）（其條款於最後實際可行日期尚未審定），惟須經本公司董事會批准後，方可作實；及
- e. 謹此授權董事在其全權酌情認為屬必要、適當或合宜的情況下，為及就實施、完成及落實潛在出售事項及其項下擬進行的交易而代表本公司並以其名義簽立所有有關文件、文據及協議（包括但不限於股權交易協議），並作出所有有關行動，事宜及事項，並在其全權酌情認為屬必要或合宜的情況下，同意對潛在出售事項及掛牌轉讓的條款作出相關修訂（包括但不限於任何後續掛牌轉讓的底價，但就有關後續掛牌轉讓所訂立的底價不得低於人民幣177.18百萬元（相當於約198.50百萬港元）），並謹此批准、確認及追認董事所作出的所有有關行為及事項、董事所簽立的所有有關文件，以及董事所採取的所有有關步驟。」

承董事會命
中國恒天立信國際有限公司
公司秘書
李志強

香港，二零二六年四月十三日

註冊辦事處：

5th Floor, Victoria Place
31 Victoria Street
Hamilton HM 10
Bermuda

主要營業地點：

香港
九龍長沙灣
大南西街1018號
東方國際大廈
2201及2203室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一位或以上受委代表代其出席大會，並根據本公司之公司細則之條文投票。受委代表無須為本公司股東，但須親身出席大會以代表該股東。如委任一位以上受委代表，則須註明各有關受委代表所代表之股份數目與類別。

股東特別大會通告

2. 務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格並交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港九龍長沙灣大南西街1018號東方國際大廈2201及2203室，惟在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回，方為有效。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，並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
3. 如屬本公司之聯名股份持有人，則任何一位該等持有人均可就該等股份親身或透過受委代表於大會上投票，猶如其為唯一有權投票之持有人，惟如親身或透過受委代表出席大會之該等聯名持有人超過一位，則在上述持有人中只有在本公司股東名冊內排名首位之持有人方有權就有關股份投票。
4. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，所有本公司股份過戶文件連同相關股票，須不遲於二零二六年四月二十七日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。