

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

閣下如已售出或轉讓名下所有昊天國際建設投資集團有限公司之股份，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的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。

**HAO TIAN INTERNATIONAL
CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED**
昊天國際建設投資集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1341)

主要交易

出售目標公司85%已發行股本

及

股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

昊天國際建設投資集團有限公司謹訂於二零二五年十一月二十一日(星期五)上午十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心25樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第39至41頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.haotianint.com.hk)。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零二五年十月三十一日

目 錄

頁次

釋義	ii
董事會函件	1
附錄一 — 物業估值報告	13
附錄二 — 代價票據估值報告	19
附錄三 — 本集團財務資料	30
附錄四 — 一般資料	33
股東特別大會通告	39

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：

「協議」	指	賣方、買方及本公司（作為賣方擔保人）就出售事項於二零二五年七月七日訂立的買賣協議
「適用法律」	指	就任何人士而言，任何適用於該人士並對其有約束力的法律（包括成文法、附屬及次級立法）、規則、法規、指引、指示、條約、判決、判令、命令、公告、條例或任何政府機構的通知
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	昊天國際建設投資集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1341）
「完成」	指	根據協議的條款及條件完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	900,000,000港元，即買方根據協議應付予賣方的代價
「代價票據」	指	本公司於二零二一年一月十五日發行本金總額為850,000,000港元的承兌票據
「代價票據估值報告」	指	代價票據估值師就代價票據出具的日期為二零二五年十月三十一日的估值報告，載於本通函附錄二
「代價票據估值師」	指	宏展國際評估有限公司（獨立估值師）
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	賣方根據協議的條款及條件向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二五年十一月二十一日(星期五)舉行的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二五年十月二十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年十一月三十日，或賣方與買方書面協定的其他日期
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「項目公司」	指	CESIZ (Cambodia) Co., Ltd.，一間根據柬埔寨法律註冊成立的公司，於最後實際可行日期由目標公司持有其已發行股本的22%
「該物業」	指	位於柬埔寨國戈公省的兩塊土地，土地編號為09060401-0001及09060403-0001，由項目公司持有，用於物業發展項目
「物業估值」	指	根據物業估值報告對該物業之公平值進行估值

釋 義

「物業估值報告」	指	物業估值師就該物業出具的日期為二零二五年十月三十一日的估值報告，載於本通函附錄一
「物業估值師」	指	羅馬國際評估有限公司(獨立估值師)
「買方」	指	Soaring Wealth Ventures Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的英屬維爾京群島商業股份有限公司
「銷售股份」	指	目標公司股本中的85股普通股(每股面值1美元)，於最後實際可行日期佔目標公司已發行股本的85%
「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、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	Alcott Global Limited，一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司，於最後實際可行日期由本公司間接持有其85%的股份
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「賣方」	指	衛邦有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

**HAO TIAN INTERNATIONAL
CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED**

昊天國際建設投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1341)

執行董事：

霍志德先生

歐志亮博士，太平紳士(澳洲)

鄧耀智先生

非執行董事：

許琳先生

姜洋女士

獨立非執行董事：

陳銘榮先生

麥耀棠先生

李智強先生

石禮謙先生

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心

25樓2510-2518室

敬啟者

**主要交易
出售目標公司85%已發行股本**

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年七月七日內容有關出售事項的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及其項下擬進行之交易的詳情；(ii)物業估值報告；(iii)代價票據估值報告；(iv)本集團財務資料；(v)召開股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定須披露的其他資料。

協議

於二零二五年七月七日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方及本公司(作為賣方擔保人)訂立協議，據此，根據協議的條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份(佔目標公司已發行股本的85%)。

協議的主要條款載列如下：

日期

二零二五年七月七日(交易時段後)

訂約方

- (1) 衛邦有限公司(本公司之間接全資附屬公司)，作為賣方；
- (2) Soaring Wealth Ventures Limited，作為買方；及
- (3) 本公司，作為賣方擔保人(統稱為「訂約方」)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據協議的條款及條件，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購銷售股份(佔目標公司已發行股本的85%)。

代價

出售事項的代價為900,000,000港元，須由買方於完成時按以下方式支付予賣方：

- (a) 850,000,000港元將由買方向賣方轉讓代價票據及／或促使代價票據持有人向賣方轉讓代價票據的方式結算；及
- (b) 50,000,000港元將以支票或賣方與買方書面協定之其他方式支付予賣方。

董事會函件

代價票據乃由本公司、衛邦有限公司(即賣方)(作為買方)及Soaring Wealth Ventures Limited(即買方)(作為賣方)於二零二零年九月四日訂立之買賣協議所產生，據此，賣方已有條件同意收購而買方已有條件同意出售目標公司全部已發行股本，總代價為1,125,000,000港元，其中850,000,000港元由本公司向買方(或其代名人)發行代價票據支付。代價票據的到期日為發行日期起計滿三周年當日，惟可由本公司全權酌情選擇延長。代價票據為不計息。上述交易及代價票據的進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十二月十一日的通函內。上述交易已於二零二一年一月十五日完成。

本公司已委聘代價票據估值師釐定代價票據於二零二五年八月三十一日之市值。代價票據估值師已按市值基準評估代價票據。根據國際估值準則理事會於二零二四年制定的國際估值準則，「市場價值」已界定為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

代價票據之價值為負債部分之市值減代價票據之催繳部分之市值。代價票據估值師首先透過按代價票據剩餘合約年期以適合代價票據風險之利率貼現估計合約現金流量，以取得代價票據負債部分之市值。代價票據估值師隨後進行不同概率的情景分析，以釐定加權平均負債部分的公平值。

就代價票據之贖回部分而言，由於注意到市場利率及本公司之風險利率遠高於票面利率及估計利率，故認為於二零二五年八月三十一日之估值日期，贖回價值於對代價票據而言並不重要。

根據代價票據估值報告，代價票據的市值約為536.5百萬港元。有關價值減值已於本公司財務報表中反映。鑒於本公司根據代價票據應付予買方的本金850,000,000港元將悉數抵銷買方根據協議應付予賣方的部分代價850,000,000港元，本公司將無須根據代價票據向賣方支付任何進一步費用。董事會認為此安排將減輕本公司於代價票據項下的還款壓力，並改善本公司的財務狀況。因此，董事會認為以代價票據結算部分代價乃屬公平合理，符合本公司及其股東之整體最佳利益，且不應視為給予買方折扣或優惠條款。

董事會函件

董事會認為，代價票據估值師所採用的假設及代價票據的估值均屬公平合理。董事會自代價票據估值師了解到並同意，由於代價票據的估值乃基於估值日期(即二零二五年八月三十一日)的情況進行，當時發展計劃並無實質進展，故估值乃基於物業發展項目將不會繼續推進的假設而進行。鑒於上述情況，董事會認為代價票據的估值屬公平合理。

有關代價票據估值報告，請參閱本通函附錄二。

代價基準

代價乃賣方與買方經考慮多項因素，包括但不限於(i)目標公司直接持有於聯營公司(即項目公司)之權益，據本集團於二零二五年三月三十一日之經審核綜合財務報表顯示約為700,000,000港元；(ii)由物業估值師出具的物業估值報告所載該物業於二零二五年八月三十一日的公平值及(iii)本通函「出售事項之理由及裨益」一節所披露之出售事項之理由及裨益後經公平磋商釐定。

除對項目公司的投資外，目標公司賬目中再無其他負債。除持有於聯營公司之權益外，目標公司並無其他資產或負債，即項目公司。因此，目標公司的公平值可由項目公司公平值22%的權益來體現。截至二零二五年八月三十一日，本公司已委聘物業估值師計量該物業之公平值。

物業估值師為一間擁有逾25年估值經驗的合資格專業測量師及國際估值顧問公司，為本公司聘用的獨立專業人士。其具備進行物業估值之必要資格，且於開展類似估值方面擁有充足經驗。董事會信納物業估值師的獨立性及其進行物業估值的能力。

根據物業估值報告，該物業於二零二五年八月三十一日之公平值為413百萬美元(相當於約3,243百萬港元)。由於目標公司持有項目公司22%股權，目標公司所持該物業份額約為713百萬港元。

董事會函件

物業估值以直接比較法釐定，假設被估值的物業以其現有狀況出售，並享有空置管有權，並參考相關市場證據。吾等已分析與該物業特性相似之物業的近期市場數據，並作出調整以反映可比較物業與該物業之間的特性差異。直接比較法被公認為對大多數類型的物業進行估值時最被接受的估值方法。

物業估值乃假設業主於二零二五年八月三十一日以物業現況在公開市場上出售該物業，且並無附帶任何可影響有關物業市場價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。概無計及任何涉及或影響到出售物業之選擇權或優先權。物業估值並無考慮物業欠負之任何抵押、按揭或債項及進行出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等並無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。除物業估值報告另有說明外，物業估值師假設物業概無附帶可影響市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業估值乃遵照上市規則第5章及應用指引第12號及香港證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則第11條資產估值的規定編製，並根據皇家特許測量師學會頒佈之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之國際估值準則編撰。

協議於二零二五年七月七日(交易時間後)訂立，於關鍵時間釐定代價時，最初考慮了截至二零二五年六月三十日的估值的物業估值報告。為遵守相關上市規則，已更新截至二零二五年六月三十日的估值的物業估值報告，以反映截至二零二五年八月三十一日的估值日期。與買方進一步討論後，並考慮截至二零二五年六月三十日及二零二五年八月三十一日的估值的兩份物業估值報告(反映了相同估值)，代價保持不變。因此，儘管協議於二零二五年七月七日訂立，於釐定代價時參考截至二零二五年八月三十一日的估值被認為屬合理，並獲得雙方的同意。

經審閱物業估值報告並與物業估值師討論有關結果後，董事會認為，物業估值師採用的基礎及假設屬公平合理，而物業估值採用直接比較法作為評估該物業價值的常見估值方法，符合市場慣例，可客觀計量該物業的價值，故屬公平合理。

有關物業估值報告，請參閱本通函附錄一。

雖然賣方和買方注意到代價票據的估值，但賣方或買方於談判代價時均未考慮代價票據估值報告。這是因為，於談判過程中本公司和買方均評估了代價票據的全部未償債務，以釐定付款條件。如代價票據估值報告所示，代價票據的公允價值僅代表本公司賬簿中的會計處理，並不反映本公司的實際負債以及雙方釐定目標公司收購價的依據。

先決條件

協議須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (a) 於完成時，賣方及本公司根據協議作出之所有保證、聲明及／或承諾在所有重大方面仍屬真實、準確及並無誤導，且賣方及本公司概無違反協議；
- (b) 賣方、目標公司及／或本公司已取得任何有關政府、監管機構及／或其他有關第三方就協議項下擬進行交易之所有必要之豁免、同意、批准（包括股東批准）、許可證及／或授權，且於完成時仍具有十足效力及作用；及
- (c) 並無發生任何個別（或一組相關）事項、變動、事件、發展或情況，導致或可能導致目標公司或項目公司出現重大不利變動。

買方可（在上市規則及適用法律許可的情況下）全權酌情豁免任何條件。倘任何條件未能於最後截止日期前達成或豁免，協議將告失效，不再具備法律效力，除任何先前違約外，任何一方不得向另一方提出任何索償。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未達成。

完成

待所有先決條件達成後，完成將於達成或豁免協議最後一項先決條件當日（或賣方與買方可能書面協定之其他日期）後第三個營業日進行。

董事會函件

於完成後，本公司將不再持有目標公司的任何股權，且目標公司將不再為本公司的附屬公司。

擔保

本公司已同意根據協議所載條款及條件，為賣方履行協議項下之責任提供擔保。

目標公司的資料

目標公司為一間根據英屬維爾京群島法律註冊成立的英屬維爾京群島商業有限公司，主要從事投資控股，持有項目公司22%股權。

目標公司的財務資料

以下經審核財務資料乃摘錄自目標公司根據香港公認會計原則編製之財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元
收入	—	—
除稅前虧損	325,176	93,429
除稅後虧損	325,176	93,429

目標公司於二零二五年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約為700百萬港元。

目標公司持有項目公司22%股權。項目公司於柬埔寨註冊成立，持有柬埔寨物業發展項目。於柬埔寨，部長理事會批准項目公司於柬埔寨國公省建立一個面積為17,252,519平方米的經濟特區。該項目公司擁有唯一及獨家權利開發經濟特區並擁有一切必要土地使用權，當中包括作住宅、工業及商業發展用途者。於最後實際可行日期，該項目不再繼續推進。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司將不再持有目標公司的任何權益。

估計出售事項將產生未經審核虧損約8.5百萬港元。該估計未經審核收益乃將根據本公司於目標公司之85%權益計算之資產淨值約595百萬港元（即目標公司於二零二五年三月三十一日之經審核綜合資產淨值約700百萬港元之85%），從現金代價50百萬港元及代價票據於二零二五年八月三十一日之公平值約536.5百萬港元中減除。

誠如本公司日期為二零二零年十二月十一日的通函所披露，本公司以1,125百萬港元的代價收購目標公司全部已發行股本，其中125百萬港元透過發行代價股份支付，850百萬港元透過發行代價票據支付，150百萬港元透過發行可轉換債券支付。本公司其後以現金157百萬港元的代價出售目標公司15%已發行股本。根據協議，本公司擬以900百萬港元的代價出售目標公司85%已發行股本，其中850百萬港元將透過轉讓代價票據支付，50百萬港元則以現金支付。基於上述情況及於完成的前提下，該等出售事項的所得款項總額將為1,057百萬港元，與本公司原始收購成本相抵後將產生68百萬港元的虧損。

代價票據將轉讓予賣方，賣方為本公司的間接全資附屬公司。轉讓後，賣方將訓示本公司註銷代價票據。這種轉讓並隨後註銷的安排提供了一種清楚及有效的結算機制，反映了雙方之間的商業諒解。於本公司轉讓代價票據予賣方並隨後註銷代價票據後，本公司於代價票據項下的所有責任和義務將悉數解除，因此本公司將免於承擔該等責任和義務。

股東須注意，上述估計僅供參考，收益的實際金額將由本公司核數師作最終審核。

所得款項的擬定用途

本公司目前擬將出售事項所得款項約50,000,000港元於扣除所有相關開支後，由本集團用作償還所欠買方的未償還貸款。上述貸款本金總額50,000,000港元由買方根據日期為二零二五年五月二十七日的協議條款及條件，按年利率10%預付予本集團。該筆貸款自二零二五年五月三十日提款日起一年後到期。原始貸款款項已用於償還貸款。

出售事項之理由及裨益

目標公司持有項目公司22%股權，僅為項目公司的少數股東。項目公司所持物業發展項目的進展在很大程度上取決於項目公司的大股東。

自二零二一年一月目標公司收購項目公司22%的股權以來，項目公司的大股東未採取任何措施推進物業開發項目。大股東的猶豫可歸因於大股東自身的財務考量，以及進一步投資項目推進項目進展需要額外資本。因此，自目標公司被收購以來，大股東尚未就該項目啟動任何有意義的進展。

本公司於收購目標公司後並無向目標公司及／或項目公司注資或提供財務資助。

儘管自收購目標公司起計已等候四年有餘，但物業發展項目仍未有實質進展。於二零二一年初收購目標公司後，本公司與項目公司大股東保持定期溝通，以了解項目進展情況。本公司獲悉，初期規劃工作正在推進，融資工作亦持續進行。多年來，本公司多次努力為該項目提供支持。本公司與項目公司大股東合作，積極尋求融資機會，包括接觸銀行家及潛在投資者以探索投資機遇。遺憾的是，該等舉措並未引起任何實質性的興趣或承諾。新冠疫情的爆發進一步加劇挑戰，致使願意投入開發項目的投資者愈發難以爭取。在此期間，本公司觀察到控制項目方向及執行的項目公司大股東持續缺乏主動性。儘管未見明顯進展，本公司仍持續跟進項目狀態。然而，二零二五年七月初，項目公司大股東與本公司進一步討論其無法籌集足夠資金推進項目。此事證實項目較原開發計劃出現重大延誤，促使本公司考慮出售目標公司。此後，本公司多次主動聯繫項目公司大股東商討解決方案，惟其始終未就項目進展給予實質回應。項目公司有五名董事，其中兩名由本公司透過目標公司委任。項目公司大股東同時擔任項目公司的董事，主要負責管理公司文件、確保公司文件合規簽發，監督營運及監控項目開發進度。鑒於大股東明確其不願向項目投入進一步資金或積極推進項目發展，本公司無法合理預見項目於短期內取得任何進展。長期閒置和動力缺乏使本公司得出結論，該項目在可預見的未來取得任何有意義的進展的前景具有較高的不確定性。

董事會函件

鑒於物業發展項目於最後實際可行日期及於可見未來並無任何進展，本公司認為，將更多精力及資源集中於其他業務更符合本公司之利益。

經考慮進行出售事項之理由及為本集團帶來之裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款及其項下擬進行之交易（包括經訂約各方公平磋商後達成之代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

概無董事於出售事項中擁有任何重大權益，亦無須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司及賣方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的豁免有限責任公司。本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事(i)建築機械及備用零件租賃及銷售；(ii)提供維修及保養以及運輸服務；(iii)放貸服務；(iv)提供資產管理、證券經紀及其他金融服務；及(v)物業發展。

賣方為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

買方的資料

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。買方的最終實益擁有人為林媛女士。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但所有適用百分比率低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二五年十一月二十一日（星期五）上午十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心25樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准協議，召開股東特別大會的通告載於本通函第39至41頁。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等之聯繫人於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准有關協議及其項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

為確定符合享有出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二五年十一月十八日（星期二）至二零二五年十一月二十一日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。於二零二五年十一月二十一日（星期五）（即記錄日期）名列本公司股東名冊的股東將有資格出席股東特別大會並於會上投票。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年十一月十七日（星期一）下午四時三十分前一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，以辦理登記手續。

董事會函件

推薦意見

董事認為，協議條款及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
昊天國際建設投資集團有限公司
執行董事
霍志德

二零二五年十月三十一日

以下為獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就該物業的估值意見出具之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



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：

回覆：位於柬埔寨王國戈公省的兩塊土地的估價

根據 閣下指示，吾等對CESIZ (Cambodia) Co., Ltd.所部分持有位於柬埔寨王國（「**柬埔寨**」）之物業進行估值，吾等已按照與 貴集團達成之協議，以書面資料進行估值，並已向 貴集團確認該物業之實物屬性或週邊環境或閒置物業之狀況並無重大變動。吾等亦已參考 貴集團提供之物業近期照片，並作出相關查詢及取得吾等認為就估值工作而言所需之進一步資料。吾等確認，吾等已作出相關查詢及取得吾等認為就向 閣下提供吾等對該物業於二零二五年八月三十一日（「**估值日期**」）市場價值的意見所需之進一步資料，以供載入 貴公司日期為二零二五年十月三十一日的通函。

1. 估值基準

吾等對物業的估值乃吾等對有關物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣（或交易）的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等已通過直接比較法對該物業進行估值，假設標的物業以其現有狀況出售，並享有空置管有權，並參考相關市場證據。吾等已分析與標的物業特性相似之物業的近期市場數據，並作出調整以反映可比較物業與標的物業之間的特性差異。直接比較法被公認為對大多數類型的物業進行估值時最被接受的估值方法。

3. 業權調查

對於柬埔寨的物業，吾等已獲不動產所有權證摘錄的副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以確認並無列於提交予吾等的副本的任何修訂。吾等在很大程度上依賴 貴集團柬埔寨法律顧問Heng and Partners Law Group就柬埔寨物業的業權提供的資料。所有文件僅供參考。

4. 估值假設

吾等之估值乃假設業主於估值日期以物業現況在公開市場上出售該物業，且並無附帶任何可影響有關物業市場價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。概無計及任何涉及或影響到出售物業之選擇權或優先權。吾等之估值並無考慮物業欠負之任何抵押、按揭或債項及進行出售時可能產生之任何開支或稅項。吾等並無就一次性出售或向單一購買者出售物業作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響市場價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

5. 資料來源

於估值過程中，吾等頗為依賴 貴集團提供之資料，並已接納所提供予吾等有關地點、時間、樓面面積、樓齡及所有其他可影響物業價值之有關事宜之意見。所有公開文件／資料或由 貴集團提供與上述事宜有關的文件／資料，如建築圖則、土地登記冊、佔用情況等，僅供參考之用。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

6. 估值考慮因素

吾等並無為物業進行結構測量。吾等未能匯報該物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實考慮中物業之樓面面積，惟吾等已假設吾等所獲文件所示樓面面積均屬正確。除另有說明者外，本估值證書所載之所有尺寸、量度及面積乃以 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，故均為約數。

吾等之估值並無考慮物業欠負之任何抵押、按揭或債項及進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號及香港證券及期貨事務監察委員會發佈的公司收購及合併守則第11條資產估值的規定編製，並根據皇家特許測量師學會頒佈之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之國際估值準則編撰。吾等並無進行實地視察，吾等之估值乃根據 貴集團提供之物業照片進行。吾等從提供的圖片觀察到，該物業看似閒置，且大部分被灌木覆蓋，我們在採取此方法時已謹慎考慮僱員的安全。皇家特許測量師學會紅皮書全球標準承認，儘管實地視察被視為最佳實務，但也承認，由於通道、安全或其他合理原因，有時可能無法進行視察。

就遵守收購及合併守則規則11.3而言及獲 貴集團告知，因出售 貴集團於柬埔寨所持物業權益(市值金額減購買成本)可能產生之潛在稅務負債包括可能適用於被視為「空置」土地的未使用土地稅(亦稱「空置土地稅」)，而空置土地稅的年稅率為空置土地評估價值的2%，亦包括柬埔寨印花稅(按稅務當局對土地的評估價值徵收4%)。出售物業時須出具有關交易文件，以根據有關稅務當局發出之正式稅務通知書繳納變現相關物業時實際應付之稅項金額。

7. 備註

除另有註明外，吾等估值所載之貨幣金額均以美元(「美元」)為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

8. 獨立條款

吾等獨立於 貴公司及其子公司(統稱「貴集團」)及其各自的董事及控股股東，且吾等在本集團、其關連人士的證券或資產中沒有任何直接或間接的重大權益，或 貴本集團的任何聯營公司。

此 致

昊天國際建設投資集團有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司(連同 貴公司統稱為「貴集團」)
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
25樓2510-2518室

代表

羅馬國際評估有限公司

董事、物業及資產評估主管

王飛

BA(Business Admin in Acct/Econ) Msc (Real Est))

MRICS Registered Valuer MAusIMM ACIPHE

謹啟

附註：王飛先生為特許測量師、註冊評估師、澳大利亞採礦與冶金學會會員及英國特許水務學會會員，擁有逾二十年香港物業估值、交易諮詢及項目顧問經驗及逾十五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、加拿大、波蘭、英國、美國、阿布達比(阿聯酋)、烏克蘭及約旦之相關經驗。

二零二五年十月三十一日

估值證書

項目公司(定義見下文)持有作投資用途之物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 八月三十一日 現況下之市值
位於柬埔寨王國戈公省的兩塊土地，土地編號分別為09060401-0001及09060403-0001	該物業包括兩幅相鄰地塊，總地盤面積約為17,252,519平方米。 戈公省位於柬埔寨西南部，與泰國和泰國灣接壤。該省以其沿海通道、自然資源和鄰近主要交通路線而聞名。	據告知，該物業間置，且主要被灌木覆蓋。	413,000,000美元
	根據本公司提供的相關土地證，該等土地為永久業權。		

附註：

1. 根據吳天國際建設投資提供的不動產所有權證第09060401-0001及09060403-0001號，該物業的土地使用權(地盤面積分別為11,486,777平方米及5,765,742平方米)已於二零一九年六月十二日授予CESIZ (Cambodia) Co., Ltd. (「項目公司」) 的唯一股東Vong Pech (「Vong先生」) 作工業、住宅及商業樓宇用途。
2. 根據日期為二零二零年六月二十二日之股本出資及股份認購協議(「股本協議」)，項目土地之實益擁有權已於二零二零年六月三十日轉讓予項目公司。

本集團於二零二一年一月十五日以收購成本及已耗總成本 1,125,000,000 港元收購項目公司22%的權益。
3. 根據部長理事會授出之有關設立經濟特區(「經濟特區」)的二級法令122/2019 (「二級法令」)，項目土地可發展為住宅、工業及商業用途。

我們選擇了三個位於柬埔寨的可比物業（上市），每個物業的用途、土地面積和整體情況都與標的物業相似。詳情如下：

可資比較	上市一	上市二	上市三
地點	Chrak Mtes , Svay Rieng	Tram Kak , Takeo	Kampong Speu , Kampong Speu
土地面積 (平方米)	489,925	830,000	179,762
狀況	空置／閒置土地	空置／閒置土地	空置／閒置土地
上市日期	二零二五年九月	二零二五年九月	二零二五年九月
單位價格 (美元／平方米)	18.00	18.00	28.00
調整：			
要價因素	-10%	-10%	-10%
規模	20%至40%	20%至40%	20%至40%
地點	-20%至0%	-20%至0%	-20%至0%
經調整單位價格 (美元／平方米)	20.79	20.49	30.56

估值結果乃通過將經調整可比單位價格的加權平均值 (23.95美元／平方米) 應用於目標物業的總面積釐定。四捨五入至3個有效數字後，市值為4.13億美元。

選擇標準：

- a. 用途：考慮具有相同或類似用途（即空置／閒置土地）的物業。
- b. 大小：選擇面積大於100,000平方米的可比物業以確保更接近目標物業的大小。
- c. 狀況：可比物業的實際狀況（閒置且被灌木覆蓋）和市場環境類似。
- d. 地點：可比物業位於柬埔寨，處於市場相似的區域內。
- e. 量化基準
- f. 上市日期：過去12個月內，以反映目前的市場狀況
- g. 狀況：空置土地，尚未積極開發

可資比較清單已根據篩選標準詳盡列舉。

4. 吾等已獲提供由 貴集團法律顧問出具的有關該物業業權的法律意見，其中載有（其中包括）以下資料：
 - (a) 09060401-0001及09060403-0001號不動產所有權證於柬埔寨屬有效、合法及可強制執行。
 - (b) 該物業可自由轉讓、出租、抵押或處置給任何第三方。
 - (c) 該物業無任何抵押或第三方產權負擔。
 - (d) 該物業按其於估值日期的現有狀態及狀況出售。



香港灣仔莊士敦道181號

大有大廈12樓1205-06室

電話：(852) 2916 2188

電子郵箱：info@bonvision.com

敬啟者：

有關：昊天國際建設投資集團有限公司發行之代價票據估值

吾等謹遵照昊天國際建設投資集團有限公司（以下統稱為「貴公司」）之指示，對 貴公司就收購Alcott Global Limited（以下統稱為「目標公司」）而發行未償還本金金額為850,000,000港元之代價票據（以下統稱為「代價票據」）之市值進行估值。吾等欣然報告，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為相關之其他資料，藉以向 閣下提供吾等對代價票據於二零二五年八月三十一日（以下統稱為「估值日期」）之市值之意見。

本報告闡述估值目的、工作範圍、經濟概覽、代價票據之條款及條件、估值基準及方法、假設及資料來源、限制條件及呈報吾等之估值意見。

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，宏展國際評估有限公司（以下統稱為「宏展國際」）得悉，本報告可供 貴公司作公開記錄。

宏展國際不會就本報告內容或就此產生之任何責任向任何人士負責。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等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 貴公司管理層及代表（以下統稱為「**管理層**」）所提供的資料得出。

於編製本報告時，吾等與管理層就有關代價票據所涉及的條款及條件（以下統稱為「**條款及條件**」）及其他相關資料進行討論。作為吾等分析之一部分，吾等已審閱管理層提供之有關代價票據之財務資料及其他相關數據，並認為該等資料及數據屬準確及合理。

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。

3. 經濟概覽

柬埔寨經濟呈現強勁增長態勢，主要得益於其出口導向型產業的推動。服裝及制鞋行業、旅遊業及建築業作為關鍵驅動力，為該國國內生產總值(GDP)作出顯著貢獻。此概覽分析柬埔寨經濟的關鍵要素，包括國內生產總值增長趨勢以及通過消費者價格指數(CPI)衡量的通脹水平。

3.1 柬埔寨的國內生產總值

柬埔寨憑藉成本競爭優勢及優惠貿易協議，已成為全球重要出口國，並於過去十年間實現強勁的經濟增長。據世界銀行數據顯示，二零一四年至二零二四年間柬埔寨的GDP年均增長率達8.2%。然而，在COVID-19疫情期間及地緣政治挑戰背景下，柬埔寨經濟韌性經受考驗，導致過去五年平均GDP增長率放緩至約6.0%。圖1展示柬埔寨二零一四年至二零二四年的年度GDP及增長率。儘管二零二零年因疫情導致經濟急劇下滑，但該國經濟已顯現逐步復蘇跡象，正趨近疫情前的增長水平。國際貨幣基金組織預測，二零二五年GDP增長率將穩定保持在5%左右。

3.2 柬埔寨通貨膨脹增長率

CPI是柬埔寨衡量價格穩定性的主要指標。二零一四年至二零二三年間，通脹率在1.2%至5.3%區間波動，二零二二年受地緣政治緊張局勢及供應鏈中斷影響，通脹率攀升至5.3%的峰值。然而，二零二四年CPI出現顯著下降，得益於有效政策措施對進口價格的穩定作用。圖2展示二零一四年至二零二三年柬埔寨年度CPI的變動情況。

3.3 結構改革及實現可持續增長

二零二二年因疫情引發的供應鏈問題及全球市場疲軟導致通脹率攀升，凸顯柬埔寨對國際貿易的依存度。近期通脹率回落，反映政策制定者正著力提升國內生產能力、降低進口依賴度，從而緩解外部壓力。對技術、基礎設施及當地製造業的投資正增強經濟韌性。柬埔寨政府致力於實現中等收入國家目標，優先發展人力資本、經濟多元化及數字轉型。通過推動可持續農業及綠色經濟舉措，柬埔寨正致力於實現可持續與包容性增長。

4. 代價票據的條款及條件

於二零二零年九月四日，貴公司、買方（貴公司的間接全資附屬公司）及賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售目標公司100股普通股（以下統稱為「銷售股份」），總代價為1,125,000,000港元，其中850,000,000港元由貴公司向買方（或其代名人）發行本金總額為850,000,000港元的代價票據支付。

以下為代價票據的條款及條件：

本金：850,000,000港元

發行日：二零二一年一月十五日

到期日：代價票據發行日期起計滿三周年當日（以下統稱為「**初步到期日**」），可由 貴公司選擇延長。倘於初步到期日最後一日代價票據項下有任何未償還金額，貴公司將全權酌情將代價票據尚未償還之部分之初步到期日進一步延長一年（以下統稱為「**經延長到期日**」）。倘代價票據於經延長到期日最後一日有任何未償還金額，貴公司將全權酌情將經延長到期日進一步再延長一年（以下統稱為「**進一步延長到期日**」），而 貴公司可選擇將進一步延長到期日再延長一年，直至代價票據並無未償還金額為止。

誠如管理層所告知，代價票據的到期日將延長至二零二九年一月十五日。

利息：貴公司須按百分之五（5%）的年利率就CESIZ (Cambodia) Co., Ltd.（以下統稱為「**項目公司**」）於相關財政年度（即一月一日至十二月三十一日）（以下統稱為「**財政年度**」）首日（包括當日）直至相關財政年度最後一日（包括當日）未償還的代價票據本金額，於各財政年度最後一個營業日支付應計利息，惟須於該財政年度達成以下條件：

(a) 買方已接獲項目公司根據項目公司的會計政策及香港財務報告準則編製的上一財政年度的經審核財務報表（以下統稱為「**賬目**」）；及

- (b) 項目公司於上一財政年度的淨資產回報率(按賬目內項目公司的除稅後純利除以賬目內項目公司的資產淨值計算)達到20%或以上。

為免生疑問，倘上文所載之任何條件(a)及／或(b)未獲達成，則代價票據將不計利息。

提早贖回

- ： 貴公司有權(但無義務)於相關票據到期日前任何營業日，按提早贖回價及根據票據文據所載其他條款及條件贖回全部或任何部分代價票據。 貴公司可透過向票據持有人發出不少於十五(15)個營業日的事先書面通知行使 貴公司的提早贖回權。

上限贖回價： 上限贖回價應為根據以下公式計算的金額：

$$X = A - B - C$$

其中：

「X」指於相關票據到期日應付的上限贖回價；

「A」指項目公司宣派並由目標公司於相關票據到期日或之前收取的股息，另加(i) 貴公司於相關票據到期日或之前出售其於買方或目標公司的股權(如有)；及／或(ii) 目標公司於相關票據到期日或之前出售CESIZ股份(如有)所產生的所得款項；

「B」指代價票據的本金額，連同截至相關票據到期日已贖回的所有應計利息及所有其他款項(如有)的總和；及

「C」指成本，即(a)代價票據的任何應計但未付初始成本；及(b)有關代價票據的任何未付應計持續法律、顧問及其他經營開支的總和。

倘於相關票據到期日的上限贖回價低於50,000,000港元，則 貴公司毋須於相關票據到期日贖回任何代價票據。

5. 估值基準

吾等按市場價值基準進行估值。根據國際估值準則理事會於二零二四年制定的國際估值準則，市場價值已界定為「一項資產或負債經過適當市場推廣後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

6. 估值方法

代價票據之市值為負債部分之市值減代價票據之催繳部分之市值。吾等首先透過按代價票據剩餘合約年期以適合代價票據風險之利率貼現估計合約現金流量，以取得代價票據負債部分之市值。代價票據包含負債部分，5%的息票支付取決於項目公司的未來財務業績以及本金金額8.5億港元。根據條款貼現估計的合約現金流量以得出其市場價值是金融負債估值的一種常見方法，該方法考慮了合約現金流量的特徵。現金流量預測中的財務預測乃基於物業開發項目於可預見未來不會進一步進展的情況。因此，假設不需要支付代價票據的利息。根據代價票據的主要條款及條件，於相關票據到期日應付的上限贖回價(X)按公式 $X = A - B - C$ 計算。A專門記錄項目公司宣派的總股息或本公司出售其於衛邦有限公司或目標公司中持股收取的所得款項，及／或目標公司出售項目公司股份的所得款項。儘管無法獲得股息確實會消除A中的股息部分，但其並不會使整個上限贖回價（以及由此產生的代價票據的公允價值）歸零。該等條款明確將出售目標公司股份的所得款項作為A的組成部分。當前討論的潛在交易符合此類出售事件，因此該等所得款項將計入A的計算範圍。由於基於擬出售代價計算的上限贖回價高於代價票據本金金額，本公司將償還的金額為代價票據本金850,000,000港元。

就贖回部分而言，由於注意到市場利率及 貴公司之風險利率遠高於票面利率及估計利率，故認為於估值日期，贖回價值對代價票據而言並不重要。

7. 假設及資料來源

7.1 項目公司的財務預測

代價票據的利息支付根據財務預測釐定。誠如管理層所告知，該物業發展項目於估值日期並無進展，且於可預見的未來，項目公司亦無可供參考的具體假設財務預測。因此，項目公司預計於預測期間內將不會產生正數淨利潤，亦不會產生淨資產回報。由於項目公司無法達成淨資產回報的要求，故預期該代價票據將不會派發任何票息。

7.2 貼現率

經計及 貴公司的財務比率，吾等已使用標準普爾「CCC」至「C」評級的季節性企業債券發行利率，該利率依據美聯儲每週統計數據公佈。相關資料引自標普Capital IQ。吾等通過分 貴公司數項公司的財務比率以確定信用評級，進而確定採用的信用利差。具體而言，信用分析採用穆迪提取的按評級類別匯總的指標。考量之 貴公司數項財務比率包含：負債／息稅折舊攤銷前利潤、息稅攤銷前利潤／利息支出、息稅攤銷前利潤率、營業利潤率及息稅攤銷前利潤／平均資產。根據分析， 貴公司信用評級為Caa-C，相當於其他評級機構之「CCC-C」。吾等已搜尋信用評級與到期日相近之可比債券，用於計算貼現率。

7.3 無風險利率

鑒於代價票據將以港元(HKD)作為結算貨幣，吾等參考Capital IQ提供的到期期限相配對的香港政府債券收益率。

7.4 條款及條件

條款及條件已於估值中予以考慮，包括但不限於代價票據的面值與到期日及其他條款及條件。

7.5 關鍵假設及參數

貼現率計算：

二零二五年
八月三十一日

a) 貼現率(%)	14.596
b) 即期利率(%)	2.195
c) 其他息差(中位數)(%)	11.811
d) 國家風險溢價(%)	0.589

附註：因四捨五入，相加之和可能與總額不一致

附註：

- a) 貼現率 : 計算代價票據現金流量之現值時所採用的比率。公式為貼現率=即期利率+其他息差(中位數)+國家風險溢價。
- b) 即期利率 : 利率參考於估值日期香港政府債券收益率而釐定(引自Capital IQ)。
- c) 其他息差(中位數) : 息差為收益率以外的溢價，並考慮發行無違約債券(政府債券)的所需流通性以補償承兌票據關連的風險。經審閱行業發展前景及貴公司對技術變化或監管及財務比率的脆弱性，吾等認為代價票據的信貸評級應介於「CCC」至「C」之間。吾等假設其他息差(中位數)於一段期間內不會變化。
- d) 國家風險溢價 : 已考慮發行國家評級與無違約政府債券利率之間的估計違約息差。此為針對該國家的附加國家風險溢價措施。

7.6 計算詳情

於得出對價票據的負債部分價值時，計算詳情如下：

a) 本金金額(港元)	850,000,000
b) 貼現率	14.596
c) 餘下合同期限(年)	3.378
d) 貼現因子	0.6311
e) 負債部分價值(港元)(a)x(d)	536,470,649

8. 限制條件

吾等對市值的結論乃從公認估值程序及慣例所達致，該等公認估值程序及慣例非常依賴各種假設的應用，並會考慮眾多不明朗因素，而並非所有該等假設及不明朗因素均可輕易量化或確定。本估值反映於估值日期存在之事實及情況。隨後發生之事件並無納入考慮範圍，而吾等亦毋須就有關事件及情況更新報告內容。

據吾等所深知，假設本報告列示之所有數據均屬合理，並經準確釐定。註明由其他人士提供並用於編製本分析之數據、意見或估計，均從可靠來源收集得來，然而，吾等不能保證其準確性或對其準確性承擔責任。

吾等十分依賴由管理層提供之資料，以達致吾等之估值意見。吾等並無責任核實吾等所獲全部資料之準確性。然而，吾等沒有理由懷疑吾等所獲資料之真實性及準確性或否遺漏任何重大事實。吾等概不對吾等未獲提供之財務資料承擔責任。

吾等並無調查代價票據之所有權或任何法律責任。吾等對所評估代價票據的所有權概不承擔責任。

除上述另有指明者外，在未經吾等之書面批准下，本報告之全部或任何部分內容或任何參考資料，不得以所列示之形式及內容收錄於任何文件、通函或聲明內。

根據吾等之標準慣例，吾等必須指出，本報告僅供收件人使用，以及為上述之特定目的而編製。任何第三方對本報告之全部或任何部分內容概不承擔責任。在悉數支付所有專業費用後，本報告的所有權方會移交予 貴公司。

9. 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，吾等於代價票據、貴公司、項目公司及其附屬公司或聯營公司或本報告內所申報估值中概無持有任何現時權益或持有預期權益。

10. 估值意見

根據所採用估值方法及上述關鍵假設，吾等認為，代價票據於估值日期之市值乃合理載列如下：

代價票據於估值日期之市值

二零二五年
八月三十一日
港元

負債部分	536,470,649
催繳部分	0
代價票據之市值	<u>536,470,649</u>

此致

昊天國際建設投資集團有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
25樓2510-2518室

代表
宏展國際評估有限公司

二零二五年十月三十一日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年三月三十一日、二零二四年三月三十一日及二零二五年三月三十一日止年度各年的財務資料已於下列文件披露，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.haotianint.com.hk)查閱：

- (i) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0726/2023072601152_c.pdf)；
- (ii) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0726/2024072601023_c.pdf)；及
- (iii) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度的年報
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0730/2025073001529_c.pdf)。

2. 債務聲明

債務聲明

於二零二五年八月三十一日(即本通函刊發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務如下：

- (i) 有抵押及無擔保的銀行及其他借貸約64.5百萬港元；
- (ii) 無抵押及無擔保的應付企業票據約850百萬港元；及
- (iii) 租賃負債約21百萬港元。

除上文所述或本通函其他部分所披露者外，且不計集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項，於二零二五年八月三十一日，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或已獲授權或以其他方式已設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款、承兌(正常貿易票據除外)或承兌信用、債券、融資租賃、分期付款承諾下的負債或屬借款性質之債項、按揭或押記、或然負債或擔保。

3. 無重大不利變動

董事確認，自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）直至最後實際可行日期以來，本集團的財務或交易狀況或前景未有任何重大不利變動。

4. 營運資金

本集團營運資金的充足性

董事認為，經計及本集團可動用之財務資源，包括(i)內部產生之資金，(ii)本集團之可用信貸額，(iii)假設現有貸款的相關貸款人於預定的合同償還日期前不會行使其權利要求立即償還相關貸款，及(iv)出售事項之估計所得款項淨額，在無不可預見情況下，本集團將擁有足夠營運資金滿足自本通函日起計至少未來十二個月之需求。

本公司已根據上市規則第14.66(12)條的要求獲得相關確認。

5. 本集團的財務及業務前景

二零二四年／二五年，於持續不穩定的政治局勢驅動下，全球充滿重大的不確定性。該等挑戰對全球經濟造成負面衝擊，影響貿易動態、金融市場及利率，必須經過一段時間的調整及復甦。因此，經濟不確定性、市場波動性及地緣政治緊張局勢預期將於二零二五年／二六年持續影響全球經濟狀況。

鑒於香港的外向型經濟，全球及本地因素將塑造其金融格局。預計中短期內政府赤字仍會持續，影響基礎建設投資的優先順序。因此，基礎建設發展的步伐預計將有所放緩，反映出財政限制以及必要項目的優先順序。

鑒於該等情況，本集團來自機械租賃的核心收入預計將持續面臨壓力。儘管如此，本公司的管理層仍積極主動，密切關注香港政府公佈的基建機遇，以確定潛在的商機。此外，本集團正積極尋求新的投資機遇，包括人工智能計劃及與潛在投資者的策略性合作，作為其多元化營運及拓展新興市場的更為廣泛策略的一部分。儘管前路充滿挑戰，本集團仍致力於提升韌性及實現可持續發展。通過策略調整、嚴謹的財務管理及追求新的商業機遇，本集團將繼續追求卓越，為其股東帶來長期價值及成功。

本集團正積極尋求人工智能（「AI」）領域的潛在投資機會，以期多元化及提升其資產組合、擴大收入來源及加速本集團整體的進一步增長。於二零二五年三月，本公司與江蘇利通電子股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司）訂立合資協議，於中華人民共和國成立一家合資公司，從事（其中包括）開發人工智能計算力資源及5G大數據相關業務，包括但不限於計算力業務及相關技術諮詢、業務規劃、物流及貿易等業務。

展望未來，本集團將繼續審慎而明智地維持其風險管理政策及加強其資本管理及採取嚴格的成本控制措施，以在經濟低迷時確保股東利益。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則規定之詳情，以提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部的涵義）之股份、相關股份及債券中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄C3所載的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份好倉

董事姓名	權益性質及身份	持有／擁有權益的股份數目	股權概約百分比 ^(附註1)
霍志德 ^(附註2)	實益擁有人	7,610	0.00%
許琳 ^(附註3)	實益擁有人	4,146,342	0.04%

附註：

- (1) 所有上述權益均為好倉。持股百分比根據於最後實際可行日期已發行股份為10,846,152,835股計算。
- (2) 該等股份為根據股份獎勵計劃授予霍志德先生之股份。
- (3) 該等股份為根據許琳先生之服務合約條款應作為其董事酬金一部分發行並配發予彼之股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（具有證券及期貨條例第XV部的涵義）之股份、相關股份及債權證中，擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所述登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事所深知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）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、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露，或根據證券及期貨條例第336條須記入該條例所指登記冊之權益或淡倉如下：

股份好倉

姓名／名稱	權益性質及身份	持有／擁有權益的	
		股份數目 ^(附註1)	股權概約百分比
中灣國際資產管理 有限公司	投資經理	1,001,400,000	9.23%
Planetree (BVI) Capital Limited (「PCL」) ^(附註2)	實益擁有人	1,600,000,000	14.75%
Future Capital Group Limited ^(附註2)	受控法團權益	1,600,000,000	14.75%
羅琪茵 ^(附註2)	受控法團權益	1,600,000,000	14.75%
Planetree Cayman Limited ^(附註2)	受控法團權益	1,600,000,000	14.75%
梧桐國際發展有限 公司 ^(附註2)	受控法團權益	1,600,000,000	14.75%

附註：

- (1) 股權百分比乃根據於最後實際可行日期的10,846,152,835股已發行股份計算得出。
- (2) 根據證券及期貨條例，Future Capital Group Limited、羅琪茵、Planetree Cayman Limited及梧桐國際發展有限公司因對PCL擁有控制權益，故被視為於PCL所持有的1,600,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）知會彼等於本公司股份、相關股份或債權證中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須根據證券及期貨條例第336條記入該條例所指登記冊。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、索償或仲裁，且董事亦不知悉針對本集團任何成員公司的待決或對其構成威脅的重大訴訟、索償或仲裁。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有並非於一年內屆滿或不可由相關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之任何現有或建議服務合約。

6. 董事及緊密聯繫人之競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或與本集團存在任何其他利益衝突。

7. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）直至最後實際可行日期所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於該日期仍然存續且對本集團業務關係重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立（並非本公司或其任何附屬公司於日常業務過程中訂立或擬訂立的合約），並屬於或可能屬於重大的合約：

- (i) 本公司與Planetree (BVI) Capital Limited（「PCL」）於二零二五年九月十七日訂立認購協議，內容有關本公司以認購價格400,000,000港元認購PCL之850股股份。詳情載於本公司日期為二零二五年九月十七日及二零二五年十月二十二日的公告；
- (ii) 本公司與昊天國際證券有限公司（作為配售代理）於二零二五年八月七日訂立之配售協議，內容有關配售代理根據其條款及條件以每股配售股份0.2港元之價格向不少於六名獨立承配人配售最多200,000,000股股份。詳情載於本公司日期為二零二五年八月七日及二零二五年八月二十一日之公告；
- (iii) 本公司與昊天國際證券有限公司（作為配售代理）於二零二五年七月十八日訂立之配售協議，內容有關配售代理根據其條款及條件以每股配售股份0.2港元之價格向不少於六名獨立承配人配售最多1,524,224,000股股份。詳情載於本公司日期為二零二五年七月十八日及二零二五年八月五日之公告；
- (iv) 協議；

- (v) 本公司與江蘇利通電子股份有限公司(「江蘇利通」)所訂立日期為二零二五年三月二十九日的合資協議，以成立、經營及管理合資公司，本公司和江蘇利通將分別擁有合資公司75%及25%的股權。本公司和江蘇利通的資本承諾分別為人民幣3億元和人民幣1億元。詳情載於本公司日期為二零二五年三月三十日的公告；及
- (vi) 本公司與昊天國際證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零二四年十月三日的配售協議，內容有關配售代理根據其條款及條件以每股配售股份0.4港元的價格向不少於六名獨立承配人配售最多1,524,224,000股股份。詳情載於本公司日期為分別為二零二四年十月三日、二零二五年三月十八日及二零二五年五月十二日之公告、本公司與信銘生命科技集團有限公司(「信銘生命科技」)日期為二零二五年二月二十五日之聯合通函，以及本公司與信銘日期為二零二五年四月二十三日之聯合公告。

10. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之各專業人士資格：

名稱	資格
羅馬國際評估有限公司	獨立估價師
宏展國際評估有限公司	獨立估價師

於最後實際可行日期，上述各專業人士概無：

- (a) 於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日)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；及
- (b) 於本集團任何成員公司持有任何股權或權利(不論是否在法律上執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

以上各專業人士均已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意按本通函現時刊發之形式及函義，於本通函載入其函件、報告及引述其名稱，且迄今均無撤回書面同意書。

11. 一般事項

- (i) 本公司之公司秘書為蕭鎮邦先生，彼為合資格於香港執業之律師，並為香港律師會之成員。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (iii) 本公司之主要營業地點位於香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心25樓2510-2518室。
- (iv) 本公司於香港之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (v) 本通函及隨附的代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

下列文件將於本通函日期起計14日內於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.haotianint.com.hk)查閱：

- (i) 協議；
- (ii) 物業估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (iii) 代價票據估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 本附錄「9.重大合約」一節所述之重大合約；
- (v) 本附錄「10.專家及同意書」一節所述之獨立估值師之書面同意書；及
- (vi) 本通函。

股東特別大會通告

HAO TIAN INTERNATIONAL CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED

昊天國際建設投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1341)

股東特別大會通告

茲通告昊天國際建設投資集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二五年十一月二十一日(星期五)十時三十分假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心25樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認衛邦有限公司(「賣方」)(作為賣方)、Soaring Wealth Ventures Limited(作為買方)與本公司(作為賣方擔保人)訂立日期為二零二五年七月七日之股份買賣協議(「協議」)，內容有關(其中包括)買賣Alcott Global Limited(「目標公司」)的85股普通股份(佔目標公司已發行股本的85%)，總代價為900,000,000港元，以及其項下擬進行之交易(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何董事(「董事」)採取其全權認為可能屬必要、適當、合宜或權宜，以令協議及其項下擬進行的交易得以推行、生效或與之有關的一切行動及事宜，並簽署、同意、追認及／或簽立所有該等文件或文據(或如有需要，蓋上本公司印鑒)，並就協議的條款作出及同意作出其可能酌情認為屬合適、必要或適宜並符合本公司及其股東整體利益的有關修改。」

承董事會命

吳天國際建設投資集團有限公司

執行董事

霍志德

香港，二零二五年十月三十一日

香港主要營業地點：

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心

25樓2510-2518室

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的股東，均有權委派另一人士作為其受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則其中任何一名持有人可親身或由受委代表就該等股份於股東特別大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一持有人；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東名冊就有關股份排名首位並出席大會的上述一名人士方有權就該等股份投票。
3. 為確定符合享有出席股東特別大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二五年十一月十八日(星期二)至二零二五年十一月二十一日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份過戶。於二零二五年十一月二十一日(星期五)(即記錄日期)名列本公司股東名冊的股東將有資格出席股東特別大會並於會上投票。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二五年十一月十七日(星期一)下午四時三十分前一併送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，以辦理登記手續。
4. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經證明的授權書或授權文件副本(該證明須由公證人或具備香港執業資格的律師出具)，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。
6. 本通告的中文譯本僅供參考。如有歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，董事會成員包括三名執行董事，即霍志德先生、鄧耀智先生及歐志亮博士，太平紳士(澳洲)；兩名非執行董事，即許琳先生及姜洋女士；以及四名獨立非執行董事，即麥耀棠先生、李智強先生、石禮謙先生及陳銘燊先生。