

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

有關收回土地使用權之 擬非常重大出售事項

土地使用權收回事項

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司立信染整廣東擬與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會就香山大道土地收回事項訂立香山大道土地收回協議。根據香山大道土地收回協議，立信染整廣東應向中山土儲中心交出香山大道土地之土地使用權，並將收取現金補償人民幣102,710,000元(相當於約110,516,000港元)。

此外，本公司間接全資附屬公司立信門富士中山擬與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會就翠城道土地收回事項訂立翠城道土地收回協議。根據翠城道土地收回協議，立信門富士中山應向中山土儲中心交出翠城道土地之土地使用權，並將收取現金補償人民幣308,060,000元(相當於約331,472,000港元)。

上市規則涵義

由於收地協議乃擬與相同訂約方(即中山土儲中心及中山翠亨新區管委會)就出售同一項資產的若干部分而訂立，根據上市規則第14.22條，在計算相關百分比率以釐定交易分類時，收地協議應合併計算。

由於土地使用權收回事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)預期將超過75%，因此，倘本公司按計劃推進事項，土地使用權收回事項將構成本公司的一項非常重大出售事項。因此，土地使用權收回事項須遵守上市規則第十四章項下申報、公佈、通函及股東批准的規定。

寄發通函

根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)有關土地使用權收回事項的進一步資料；(ii)有關被收回土地的獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則所規定的其他資料的通函預計將於二零二五年五月八日或之前寄發予股東，以便為編製載入通函的相關資料預留充足時間。

股東及本公司潛在投資者應注意，收地協議的簽署須經股東批准及董事會酌情決定。因此，土地使用權收回事項未必一定會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

土地使用權收回事項

董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司立信染整廣東擬與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會就香山大道土地收回事項訂立香山大道土地收回協議。根據香山大道土地收回協議，立信染整廣東應向中山土儲中心交出香山大道土地之土地使用權，並將收取現金補償人民幣102,710,000元(相當於約110,516,000港元)。

此外，本公司間接全資附屬公司立信門富士中山擬與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會就翠城道土地收回事項訂立翠城道土地收回協議。根據翠城道土地收回協議，立信門富士中山應向中山土儲中心交出翠城道土地之土地使用權，並將收取現金補償人民幣308,060,000元(相當於約331,472,000港元)。

收地協議

收地協議的主要條款概述如下：

生效日期

收地協議將於簽署日期起生效。預期附屬公司將在本公司於股東特別大會上獲得股東對土地使用權收回事項的批准後訂立收地協議。當正式簽署收地協議或收地協議的條款出現任何重大變動時，本公司將遵守上市規則的適用規定。

訂約方

(a) 香山大道土地收回協議

- (i) 立信染整廣東(本公司之間接全資附屬公司)；
- (ii) 中山土儲中心；及
- (iii) 中山翠亨新區管委會。

(b) 翠城道土地收回協議

- (i) 立信門富士中山(本公司之間接全資附屬公司)；
- (ii) 中山土儲中心；及
- (iii) 中山翠亨新區管委會。

根據香山大道土地收回協議，立信染整廣東應交出，而中山土儲中心應收回香山大道土地(包括該土地及位於該土地上的建築物及構建物)的土地使用權。另一方面，根據翠城道土地收回協議，立信門富士中山應交出，而中山土儲中心應收回翠城道土地(包括該土地及位於該土地上的建築物及構建物)的土地使用權。

被收回土地的資料

香山大道土地屬於立信染整廣東擁有之地塊的一部分，總佔地面積約為47,446.8平方米，位於中國廣東省中山市翠亨新區香山大道9號。立信染整廣東擁有的地塊總面積為302,768.1平方米。於本公告日期，位於香山大道土地上的主要建築物及構建物包括：一幢12層高的員工宿舍、一個籃球場及一個供本集團員工專用的停車場。員工宿舍建於二零一七年五月。

翠城路土地是指立信門富士中山擁有的整塊土地，總佔地面積約為133,333.3平方米，位於中國廣東省中山市翠亨新區翠城道101號。於本公告日期，位於翠城道土地上的主要建築物及構建物包括：三個製造廠房(總佔地面積為57,829平方米，指定用作製造和生產染整機械)、辦公室、一個食堂、一個危險物料倉庫及警衛室。該等建築物及構建物乃立信門富士中山於二零一二年至二零一八年期間建造。

此外，於本公告日期，翠城道土地上的製造廠房仍在運作，並且有超過400名僱員於製造廠房及辦公室工作。截至二零二四年十二月三十一日止年度，立信門富士中山於該等製造廠房生產了約240台染整機械，而被收回土地應佔的總營業收入百分比佔本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的總營業收入約29.9%。

補償及付款條款

(a) 香山大道土地收回協議

根據香山大道土地收回協議，就香山大道土地收回事項應付立信染整廣東的總補償為人民幣102,710,000元(相當於約110,516,000港元) (「香山補償」)，其將由中山翠亨新區管委會按以下方式以現金分期支付予立信染整廣東：

- (i) 第一期付款：第一期付款人民幣30,813,000元(相當於約33,155,000港元)須自(1)立信染整廣東接獲中山翠亨新區管委會就支付香山補償第一期付款的書面通知；及(2)立信染整廣東完成註銷香山大道土地抵押權的登記當日起計三十天內支付；

- (ii) 第二期付款：第二期付款人民幣20,542,000元(相當於約22,103,000港元)須自立信染整廣東向中山自然資源局提出土地收回申請當日起計三十天內支付；
- (iii) 第三期付款：第三期付款人民幣30,813,000元(相當於約33,155,000港元)須自立信染整廣東完成有關土地收回的手續並取得《行政處理決定書》當日起計三十天內支付；及
- (iv) 第四期付款：第四期付款人民幣20,542,000元(相當於約22,103,000港元)須自(1)立信染整廣東完成繳納相應稅項並取得有關稅務機關的查驗表當日；及(2)中山翠亨新區管委會完成向立信染整廣東支付第二期及第三期付款當日(以較後發生者為準)起計六十天內支付。此筆款項須存入由中山翠亨新區管委會與立信染整廣東共同監管的銀行賬戶，然後在立信染整廣東、中山土儲中心及中山翠亨新區管委會簽署土地移交確認書後發放予立信染整廣東。

(b) 翠城道土地收回協議

根據翠城道土地收回協議，就翠城道土地收回事項應付立信門富士中山的總補償為人民幣308,060,000元(相當於約331,472,000港元)（「翠城補償」），其將由中山翠亨新區管委會按以下方式以現金分期支付予立信門富士中山：

- (i) 第一期付款：第一期付款人民幣92,418,000元(相當於約99,442,000港元)須自(1)立信門富士中山接獲中山翠亨新區管委會就支付翠城補償第一期付款的書面通知；及(2)立信門富士中山完成註銷翠城道土地抵押權的登記當日起計三十天內支付；
- (ii) 第二期付款：第二期付款人民幣61,612,000元(相當於約66,294,000港元)須自立信門富士中山向中山自然資源局提出土地收回申請當日起計三十天內支付；
- (iii) 第三期付款：第三期付款人民幣92,418,000元(相當於約99,442,000港元)須自立信門富士中山完成有關土地收回的手續並取得《行政處理決定書》當日起計三十天內支付；及

- (iv) 第四期付款：第四期付款人民幣61,612,000元(相當於約66,294,000港元)須自(1)立信門富士中山完成繳納相應稅項並取得有關稅務機關的查驗表當日；及(2)中山翠亨新區管委會完成向立信門富士中山支付第二期及第三期付款當日(以較後發生者為準)起計六十天內支付。此筆款項須存入予由中山翠亨新區管委會與立信門富士中山共同監管的銀行賬戶，然後在立信門富士中山、中山土儲中心及中山翠亨新區管委會簽署土地移交確認書後發放予立信門富士中山。

香山補償及翠城補償的總金額為人民幣410,770,000元(相當於441,988,000港元)。香山補償及翠城補償乃分別由(i)中山土儲中心、中山翠亨新區管委會及立信染整廣東；及(ii)中山土儲中心、中山翠亨新區管委會及立信門富士中山按公平原則磋商釐定，並經參考收回中國廣東省中山市國有土地適用的法律、法規及程序以及獨立專業估值師就香山大道土地及翠城道土地出具的估值報告(其根據市場法評定於二零二五年四月九日香山大道土地的估值金額約為人民幣102,659,000元，而翠城道土地的估值金額約為人民幣308,078,000元)。該等估值連同香山補償及翠城補償均已計及立信門富士中山因在生產廠房搬遷期間暫停製造和生產染整機械而產生的潛在盈利損失。

董事認為，收地協議的條款(包括香山補償及翠城補償金額)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

被收回土地的權利轉讓

附屬公司須在收到中山翠亨新區管委會有關支付第一期香山補償及翠城補償的書面通知後三個月內，辦理被收回土地的抵押權註銷登記手續。此外，附屬公司須分別在收到第一期的香山補償及翠城補償後十天內，向中山自然資源局提出收地申請，並於六個月內根據適用的法律及法規完成收地登記，以便中山土儲中心將被收回土地登記為中山市政府的儲備土地。

此外，附屬公司須在第四期補償款存入至(a)中山翠亨新區管委會與立信染整廣東；及(b)中山翠亨新區管委會與立信門富士中山分別共同監管的銀行賬戶之日起計十天內，完成被收回土地的清理及回收工作(包括清除被收回土地上建築物內所有財物及資產)，並與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會簽訂土地移交確認書。

倘附屬公司未有按上述時間表騰空被收回土地及簽訂土地移交確認書，將被視為放棄被收回土地上建築物的所有相關財產及資產的擁有權。

土地使用權收回事項之原因及裨益

作為地方政府管理及提升中國廣州市土地儲備及工業發展前景的措施之一，中山自然資源局於二零二三年公佈《中山市低效用地再開發試點實施方案》。根據該方案，中山翠亨新區管委會對被收回土地所涵蓋的區域進行整體規劃評估，並確定被收回土地由政府收回進行再開發及重新規劃。因此，中山翠亨新區管委會啟動了收地程序。

立信門富士中山於二零一零年購入翠城道土地，而立信染整廣東則於二零一三年購入香山大道土地。鑑於目前的經濟環境及本集團的負債水平，董事會認為收回翠城道土地及香山大道土地將可為本集團帶來正現金流、減低負債水平、增加營運資金及暫時減輕財務負擔。

此外，立信染整廣東所擁有與翠城路土地相鄰的剩餘土地部分，包含尚未充分使用的土地與空間。這有助位於翠城道土地上所有生產染整機械的製造工廠以及辦公室的搬遷。此外，位於立信染整廣東所擁有剩餘土地部分的宿舍仍有未使用空間，使居住於香山大道土地宿舍的員工可在無重大影響的情況下進行搬遷。其中，本集團已為位於翠城道土地上的製造廠房及辦公室制定搬遷計劃，將其搬遷至立信廣東所擁有的剩餘土地，預計搬遷可於兩個月內完成。

董事會認為土地使用權收回事項及隨後遷移製造廠房及宿舍將大大提高本集團的土地使用率及生產效率。此項策略性整合將使本集團得以整合其資源，而土地使用權收回事項之現金補償將改善其財務狀況，從而促進其長遠發展，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會預期土地使用權收回事項將有利於本集團的營運管理及生產能力。此外，香山補償及翠城補償經參考獨立專業估值師進行之估值後被視為公平合理，該等估值已計及立信門富士中山因生產廠房搬遷期間暫停製造及生產染整機械而可能蒙受之利潤損失。

因此，本公司致力與中山土儲中心及中山翠亨新區管委會就土地使用權收回事項合作。董事(包括獨立非執行董事)認為，土地使用權收回事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

對本集團的財務影響

根據於二零二四年十二月三十一日之最新經審核財務報告，被收回土地之賬面淨值總額約為人民幣141,310,000元(相當於約152,050,000港元)。計入香山補償人民幣102,710,000元(相當於約110,516,000港元)及計入翠城補償人民幣308,060,000元(相當於約331,473,000港元)，本公司預期因土地使用權收回事項錄得未經審核收益淨額約人民幣269,460,000元(相當於約289,939,000港元)。本集團因土地使用權收回事項而錄得的實際收益金額須經審核，並將計及因被收回土地使用權而產生的任何成本及費用，因此可能與上述金額有所不同。

截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度，被收回土地(連同被收回土地上的建築物)之應佔淨溢利(除稅前及除稅後)分別見下表：

	淨溢利(除稅前) 人民幣千元	淨溢利(除稅後) 人民幣千元
截至二零二三年		
十二月三十一日止年度	14,660	12,880
截至二零二四年		
十二月三十一日止年度	43,390	36,890

擬定所得款項用途

本公司目前擬將土地使用權收回事項之所得款項全數用於償還本集團之銀行貸款，惟須視乎實際情況及於提出擬定用途之具體細節以供考慮時董事會所作出決定。

一般資料

有關中山土儲中心及中山翠亨新區管委會的資料

中山土儲中心是隸屬於中山自然資源局的部門中心，主要負責制定和實施中山市土地利用規劃、城鄉規劃和土地儲備管理。其還負責管理及處理有關收地的行政程序。中山翠亨新區管委會是中山市政府設立的政府機構，主要負責管理和監督中山市翠亨新區的戰略規劃、資源配置、招商引資、建設發展等工作。其還負責管理城市規劃項目，制定與土地整合和再開發有關的項目規劃。

中山土儲中心及中山翠亨新區管委會均為中國政府機關，分別受中山市政府及廣東省人民政府管轄，並最終受中國國務院控制。另一方面，本公司的最終控股股東國機集團由中國國務院國有資產監督管理委員會(直接受中國國務院管轄的委員會)最終控制，不受任何地方政府機關管轄。除上述關係外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，中山土儲中心及中山翠亨新區管委會及彼等的最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事製造及銷售染整機械、製造及銷售不銹鋼鑄造產品以及不銹鋼材貿易。

立信染整廣東於二零零七年六月在中國註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括染整機械的製造及貿易。立信門富士中山亦於二零零七年六月在中國註冊成立，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括紡織機械的製造及貿易。

上市規則涵義

由於收地協議乃擬與相同訂約方(即中山土儲中心及中山翠亨新區管委會)就出售同一項資產的若干部分而訂立，根據上市規則第14.22條，在計算相關百分比率以釐定交易分類時，已將收地協議合併計算。

由於土地使用權收回事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)預期將超過75%，因此，倘本公司按計劃推進事項，土地使用權收回事項將構成本公司的一項非常重大出售事項。因此，土地使用權收回事項須遵守上市規則第十四章項下申報、公佈、通函及股東批准的規定。

儘管中山土儲中心及中山翠亨新區管委會分別受中山市政府及廣東省人民政府管轄，並最終受中國國務院控制，而本公司的最終控股股東國機集團由中國國務院國有資產監督管理委員會(直接受中國國務院管轄的委員會)最終控制，不受任何地方政府機關管轄，據董事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收地協議項下的土地使用權收回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土地使用權收回事項的普通決議案放棄投票。

寄發通函

根據上市規則，一份載有(其中包括)(i)有關土地使用權收回事項的進一步資料；(ii)有關被收回土地的獨立估值報告；(iii)召開股東特別大會的通告；及(iv)上市規則所規定的其他資料的通函預計將於二零二五年五月八日或之前寄發予股東，以便為編製載入通函的相關資料預留充足時間。

釋義

於本公告內，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的涵義
「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的涵義
「翠城道土地」	指	不動產權證號為粵(2017)中山市不動產權第0087209號的一幅地塊，總佔地面積約為133,333.3平方米，位於中國廣東省中山市翠亨新區翠城道101號，連同位於該土地上的建築物及構建物，於本公告日期由立信門富士中山擁有
「翠城道土地收回事項」	指	根據翠城道土地收回協議收回翠城道土地
「翠城道土地收回協議」	指	有關翠城道土地的國有土地使用權收回協議，擬由立信門富士中山、中山土儲中心及中山翠亨新區管委會訂立
「董事」	指	本公司董事
「立信染整廣東」	指	立信染整機械(廣東)有限公司，一家於中國成立的有限公司，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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「收地協議」	指	翠城道土地收回協議及香山大道土地收回協議

「土地使用權收回事項」	指	翠城道土地收回事項及香山大道土地收回事項
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「立信門富士中山」	指	立信門富士紡織機械(中山)有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「被收回土地」	指	翠城道土地及香山大道土地
「國機集團」	指	中國機械工業集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司之最終控股股東
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准土地使用權收回事項
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.05港元的普通股登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	立信染整廣東及立信門富士中山
「香山大道土地」	指	不動產權證號為粵(2024)中山市不動產權第0574492號的一幅地塊，總佔地面積約為47,446.8平方米，位於中國廣東省中山市翠亨新區香山大道9號，連同位於該土地上的建築物及構建物，於本公告日期由立信染整廣東擁有

「香山大道土地收回事項」	指	根據香山大道土地收回協議收回香山大道土地
「香山大道土地收回協議」	指	有關香山大道土地的國有土地使用權收回協議，擬由立信染整廣東、中山土儲中心及中山翠亨新區管委會訂立
「中山翠亨新區管委會」	指	中山翠亨新區管理委員會，由中山市政府設立的政府機構
「中山土儲中心」	指	中山市土地儲備中心，為中山自然資源局下屬部門中心
「中山自然資源局」	指	中山市自然資源局，為中山市政府的政府部門
「%」	指	百分比

附註：

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣兌港元的匯率為人民幣1.00元兌1.076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。

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，二零二五年四月十一日

於本公告日期，本公司之執行董事為管幼平先生(主席)與陳鵬先生(總經理)；非執行董事為方國樑先生；以及獨立非執行董事為唐永智先生、蔣高明博士與陳英博士。