

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，概不對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。



CARPENTER TAN HOLDINGS LIMITED

譚木匠控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：837)

訴訟最新情況

本公告乃由譚木匠控股有限公司（「本公司」），連同其附屬公司統稱「本集團」自願作出。

I. 背景及訴訟歷史

茲提述譚木匠控股有限公司（「本公司」）日期為二零二五年三月二十七日之年度報告（「二零二四年年報」）。誠如二零二四年年報之「董事會報告」所披露，在本集團之物業、廠房及設備內，有一項本集團於二零一三年自蘇州建興置業有限公司（「發展商」）購得位於江蘇省句容市之物業（「該物業」）。

本集團於二零一三年十二月二十四日與發展商簽訂商品房買賣合同（「該合同」），悉數支付該物業之售價人民幣33,556,320元，其後並佔有該物業。然而，由於發展商未能履行其合同義務，包括未能解除該物業的抵押及未能結清與該物業相關的未繳稅費，本集團尚未獲得相關業主所有權文件。發展商其後遇到財務困難，並於二零二零年六月進入破產清算程序。於二零二一年二月，發展商之破產管理人（「管理人」）向本集團發出通知，試圖終止該合同，要求歸還該物業，並就此提起訴訟。

蘇州市姑蘇區人民法院（「一審法院」）於二零二一年七月裁定發展商勝訴，判令本集團返還該物業（「一審判決」）。本集團其後提出上訴，尋求推翻一審判決。江蘇省蘇州市中級人民法院（「二審法院」）於二零二二年五月駁回上訴並維持發展商勝訴的一審判決（「二審判決」）。

II. 最新發展：江蘇省高級人民法院之最終裁決

於二零二五年十二月二十九日，本集團收到江蘇省高級人民法院（「江蘇高院」）所發出日期為二零二五年十二月二十九日之民事裁定書（「最終裁決」）。

江蘇高院駁回了本集團的再審申請。最終裁決中引述的主要理由包括：

1. 由於該物業的所有權從未正式轉讓予本集團，該物業被視為發展商破產財產的一部分。
2. 由於該物業性質為商業用房，本集團亦非為生活居住需要而購買該物業的消費者，本集團不符合商品房消費者特殊保護規則的適用條件。
3. 該物業早於二零一五年二月被法院依法查封，本集團在明知此權利限制狀態的情況下，仍於二零一五年十二月辦理接收手續並佔有使用。該佔有行為源於存在權利瑕疵的履行，不構成合法佔有。
4. 管理人終止該合同並收回該物業以納入發展商破產財產的行動，符合中華人民共和國（「中國」）破產法項下對全體債權人公平清償的原則。

III. 進一步法律追索行動

最終裁決代表中國普通司法上訴程序的終結。通過標準法院層級對最終裁決提出進一步上訴已無可能。

儘管上文所述，本集團堅決認為最終裁決並不公正。本集團擬通過一切可用途徑對該結果提出異議。據本公司中國律師（即江蘇匯典律師事務所及北京大成（南京）律師事務所）告知，潛在救濟途徑可能包括但不限於：

1. 向檢察院提起抗訴；或
2. 向中國最高人民法院提出申訴。

本公司董事會（「董事會」）正積極與其法律顧問評估透過合法途徑推翻其認為不公結果之可行性及理據。然而，無法保證任何此類行動將獲受理，或即使獲受理亦將會成功。

董事會認為主張發展商繼續履行該合同仍舊具有法律和事實依據，概述如下：

1. 本集團根據發展商取得的商品房預售許可證，於二零一三年十二月依法簽訂該合同並悉數支付該物業之售價，完全履行了該合同約定的其全部義務，是該合同的守約方。發展商因未按照該合同約定辦理產權過戶手續，是違約方。據本公司中國律師告知，依據中國最高人民法院二零一九年十一月的《九民紀要》第46條通知解除的條件及第48條違約方起訴解除，違約方不享有單方解除合同的權利；且根據《關於適用〈中華人民共和國民法典〉合同編通則若干問題的解釋》之解除合同權利審查的規定，發展商作為該合同的違約方無權單方面解除該合同。
2. 董事會認為，本集團已完全履行合同項下義務，既不存在任何違約行為，也沒有任何過錯和責任，且發展商已將該物業交付給本集團進場設計裝修並使用至今。故董事會認為，《中華人民共和國破產法》第十八條賦予管理人決定解除或者繼續履行未履行完畢的合同的權利，在本案中不適用，發展商（管理人）不具備單方面解除該合同的法律權力，應當繼續履行合同義務。
3. 本集團尊重但不認同江蘇高院基於中國破產法的立法原則及其公平清償原則作為解除該合同的依據，認為其屬於事實審查不清和適用法律錯誤。

IV. 對本集團的潛在影響

倘若本集團最終被要求遵循最終裁決，返還該物業，對本集團的潛在影響評估如下：

營運影響

該物業自二零一三年十二月購置起一直用作本集團之管理中心。遷出該物業將會對本集團營運造成影響，可能涉及搬遷成本及對本集團行政職能造成潛在暫時干擾，並導致暫時的經營阻力及個別業務損失。

財務影響

1. 資產撇銷：

於二零二五年十二月三十一日，該物業在本集團財務報表之賬面值約為人民幣22,796,120元。執行最終裁決預計將導致該資產撇銷。

2. 破產債權：

該合同終止後，本集團將成為發展商破產財產中追討人民幣33,556,320元購買價款之無擔保債權人。鑒於發展商已無償債能力，預計實際追償前景較為渺茫。

本公司將繼續尋求專業意見，並積極在中國法律框架內採取相關措施，以保障本公司及全體股東之合法權益，並適時就訴訟之任何最新情況履行其披露義務。

承董事會命
譚木匠控股有限公司*
主席
譚傳華

香港，二零二六年一月九日

於本公告日期，董事會包括五位執行董事，即譚傳華先生、譚棣夫先生、羅洪平先生、譚力子先生及劉珂佳女士；以及三位獨立非執行董事，即黃江天博士、劉麗婷女士及周錦榮先生。

* 僅供識別