
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) 有關翠城道土地收回事項的
擬非常重大出售事項
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五月二十八日(星期四)上午十時三十分(或於同日上午十時在同地召開之股東週年大會結束或休會後隨即舉行)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-2頁。另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下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。

二零二六年四月三十日

目 錄

	頁次
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 — 被收回土地的估值報告	II-1
附錄三 — 被收回土地的財務資料	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」或 「被收回土地」	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，於最後實際可行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
「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

釋 義

「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，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二六年四月二十九日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「平方米」	指	平方米
「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，由立信門富士紡織機械有限公司持有100%權益，而後者則由本公司持有100%權益
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「餘下集團」	指	完成翠城道土地收回事項之後的本集團
「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
「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	本公司將召開的股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准翠城道土地收回協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「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」	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
「收購守則」	指	《公司收購、合併及股份購回守則》
「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，於最後實際可行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

釋 義

附註：

1. 就本通函而言及僅供說明用途，人民幣兌港元的匯率為1.00港元兌人民幣0.90322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：

**(1)有關翠城道土地收回事項的
擬非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二五年四月十一日的公告(「公告」)，內容有關(其中包括)翠城道土地收回事項的擬非常重大出售事項；及(ii)本公司日期為二零二五年五月十四日的公告，內容有關香山大道土地收回事項的終止通知書。

本通函旨在向閣下提供(i)有關翠城道土地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。

背景

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341,069,000港元）。

翠城道土地收回協議

翠城道土地收回協議的主要條款概述如下：

生效日期

翠城道土地收回協議將於簽署日期起生效。預期立信門富士中山將在本公司於股東特別大會上獲得股東對翠城道土地收回事項的批准後訂立翠城道土地收回協議。當正式簽署翠城道土地收回協議或翠城道土地收回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) 立信門富士中山(本公司之間接全資附屬公司)；
- (b) 中山土儲中心；及
- (c) 中山翠亨新區管委會。

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(包括該土地及位於翠城道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

翠城道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。於最後實際可行日期，位於翠城道土地上的主要建築物及構建物包括(其中包括)三間製造廠房(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、一間食堂、一所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。

董事會函件

此外，於最後實際可行日期，翠城道土地上的製造廠房仍在運作，並且有超過490名僱員於製造廠房及辦公室工作。截至二零二五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707,438,000港元染整機械，而翠城道土地應佔的總營業收入百分比佔本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的總營業收入約33%。

補償及付款條款

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341,069,000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102,321,000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68,214,000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102,321,000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》(「決定書」)當日起計三十天內支付。該決定書通常是在國有土地使用權收回程序中發出的書面文件。立信門富士中山須向政府當局提交規定的申請表格及其他支持文件(如估值報告、已簽署的翠城道土地收回協議)，以取得該決定書；及
- (iv) **第四期付款：**第四期付款人民幣61,612,000元(相當於68,214,000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

董事會函件

監管的無息銀行賬戶，倘翠城道土地收回事項未能進行，雙方將不產生任何行政費用。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收回確認書後發放予立信門富士中山。

與分期付款相關的大部分文件均在立信門富士中山的控制範圍內。具體而言，就第一期付款而言，翠城道土地的抵押註銷將由立信門富士中山辦理，本公司預計該過程不會遇到任何障礙，且註銷抵押權不會產生任何費用。倘抵押註銷無法於立信門富士中山收到中山翠亨新區管委會發出的第一期付款書面通知(如上文(i)所述)後三個月內完成，立信門富士中山須向中山土儲中心及中山翠亨新區管委會發出書面通知並協定延長的期限。倘未能達成協議，中山土儲中心及中山翠亨新區管委會有權終止翠城道土地收回協議。

同樣地，就第二期付款而言，提交土地申請及繳付相應稅款將是立信門富士中山須完成的程序性事宜。一旦相關稅款全數繳清，主管稅務機關預期將發出清稅證明以確認付款。

就第三期付款而言，該款項須取得決定書，其主要申請支持材料(包括已簽署生效的翠城道土地收回協議及不動產權證)乃土地收回的必需材料。輔助材料(包括估值報告及已簽署的翠城道土地收回協議)亦將由立信門富士中山自行準備。因此，本公司目前預期在準備取得決定書所需的所有材料方面不會遇到任何障礙。然而，倘因立信門富士中山的原因未能取得決定書，立信門富士中山須按中山翠亨新區管委會已支付總額的每日0.1%向中山翠亨新區管委會支付違約金。同時，中山翠亨新區管委會的其餘分期付款期限將相應順延。

翠城補償乃由中山土儲中心、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翠城道土地出具的估值報告(其根據成本法評估翠城道土地於二零二六年一月三十一日的價值約為人民幣306,879,085元，土地收購價採用市場法及基準地價調整法釐定)。該估值連同翠城補償均

董事會函件

已計及立信門富士中山因在其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約人民幣15,827,000元。請參閱以下針對翠城補償之估值明細的逐項對賬表，以供參考：

項目	估值 評估價值 (人民幣)	翠城補償 人民幣
1. 土地使用權	203,999,949	308,060,000
2. 建築物(構築物)	84,230,724	
3. 青苗	2,821,200	
4. 因停業停產所致之損失	<u>15,827,212</u>	
總計	<u><u>306,879,085</u></u>	

獨立專業估值師採用的估值方法，乃經參考當地房地產市場的發展、估值對象的特點及估值目的後選定。具體而言，採用成本法乃由於目標物業為本集團購入土地上所建的工業廠房，其成本相對易於估算。就土地重置成本的評估而言，採用市場法乃由於交易市場活躍，且具備涉及同類用途土地的可資比較交易案例。此外，由於目標物業位於中山市基準地價覆蓋範圍內，故亦採用了基準地價修正法。

董事(方國樑先生(「方先生」)除外)認為，翠城道土地收回協議的條款(包括翠城補償金額)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

鑑於翠城道土地收回事項的規模及涉及的補償金額龐大，董事會已審慎評估獨立估值師的報告是否公平合理，是否按一般商業條款進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益。在進行此項評估時，董事會已審閱及討論估值師在其報告中載述的估值方法、假設及關鍵輸入數據，並取得及審閱估值報告中提述的相關中國法律意見。董事會注意到，已協定翠城補償金額為人民幣308,060,000元，較估值師於二零二六年一月三十一日所評估的約人民幣306,879,085元略高約人民幣1,180,915元，有關情況對本公司有利。董事會亦已審閱估值中所包含項目的明細，認為評估

董事會函件

價值不僅涵蓋土地本身，同時亦全面覆蓋土地上的建築物及構築物、青苗，並審慎計及搬遷期間因停業停產所致之損失。因此，翠城道土地的損失及價值已充分體現於翠城補償中，鑑於補償金額超過相應的評估價值，此舉符合本公司及其股東的整體利益。

此外，董事並非僅依賴估值報告，而是透過批判性地評估翠城補償的公平性(包括審閱以下近期可資比較的土地收回案例)來行使獨立判斷，從而對估值達成平衡而穩健的看法：

本公司亦已另行委聘獨立財務顧問，以審閱翠城道土地收回事項的公平性及合理性，尤其對估值報告的公平性及合理性進行審閱並提供意見。

因此，經計及：(i)翠城補償較可資比較交易的單價有所溢價；(ii)可資比較交易涉及的土地與翠城道土地用途相若及位置相近，因此可作為評估翠城補償的相關且具參考價值的市場基準；及(iii)獨立財務顧問的意見，董事(除方先生外)認為該估值屬公平合理，且翠城補償金額符合本公司及股東的整體利益。

已審閱的可資比較案例

地塊編號	G25-2025-0001
位置	中山市南朗街道欖邊村
土地用途	工業(標準地)
土地面積(平方米)	26,431.97
成交日期	二零二五年四月二日
成交總價(人民幣)	人民幣39,647,800元
每平方米價格	人民幣1,500.0元/平方米

董事會函件

進行評估時，董事會已審閱就上述可資比較交易得出的每平方米交易價格，並注意到翠城補償(即每平方米人民幣1,530元)，與可比較交易類似。在挑選可資比較交易時，董事會已考慮可資比較交易的土地用途類別、位置、交易方法及交易日期，並認為該等因素與翠城道土地大致相符，因此其為評估翠城補償的合理性提供了有意義的參考基準。此外，鑒於同區的工業土地使用權交易數量有限，加上可資比較交易與翠城道土地的交易價格及相關因素相近，董事會認為該可資比較交易足以用作評估翠城補償的公平性及合理性。根據其審閱，董事會得出結論，就中山市地區近期可資比較交易得出的單位地價支持翠城補償所反映的補償水平。

除了估值師在估值報告中使用的三宗市場可資比較案例外，估值師亦檢視了翠亨新區自二零二二年至二零二六年一月三十一日的所有工業土地使用權交易。二零二六年無此類交易，二零二五年有一宗，二零二四年無此類交易，二零二三年有三宗，二零二二年有一宗。該等交易的平均單位地價為每平方米人民幣1,575元。估值師總結認為，近年翠城新區工業用地的單位地價保持穩定及一致，且由於只有過去兩年的交易可被選為可資比較交易，因此，在評估翠城補償的公平性及合理性時，所選定的三宗市場可資比較案例已足夠且具代表性。

經考慮估值師對近年翠城新區所有工業土地使用權交易的審閱、董事會對被收回土地估值所採用之篩選準則及假設之評估，以及可資比較交易之成交價格，董事會認為，翠城補償金額為每平方米人民幣1,530元，與近年該區所有工業土地使用權交易價格相近及一致，因此符合正常商業條款，並符合本公司及全體股東的利益。

被收回土地的權利轉讓

立信門富士中山須在收到中山翠亨新區管委會有關支付第一期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。截至二零二五年十二月三十一日，抵押權的賬面值為人民幣108,240,000元。

此外，立信門富士中山須在收到第一期翠城補償後十天內，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。

董事會函件

再者，立信門富士中山須在第四期補償款存入至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收回確認書。被收回土地上建築物內的物業及資產的移除費用約為人民幣4,930,000元。此外，截至二零二五年十二月三十一日，被收回土地上建築物內的物業及資產的賬面值為人民幣73,140,000元。

倘立信門富士中山未有按上述時間表(通過移除被收回土地上建築物內的所有物業及資產)騰空被收回土地及訂立土地收回確認書，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所有權。本公司將致力於騰空建築物內的物業及資產，以保留其所有權並收回該等資產的價值。由於搬遷擬於二零二六年五月初開始，並於二零二六年六月底完成，預料在預定遷離被收回土地之時，被收回土地上的建築物內將不會留有任何貴重財產及資產。

終止

倘於翠城道土地收回協議生效後一年內，中山翠亨新區管委會仍未就支付第一期翠城補償發出正式書面通知(惟因中山土儲中心之原因導致延誤者除外)，則立信門富士中山、中山土儲中心或中山翠亨新區管委會任何一方，均可在不構成違約的情況下終止該協議。

在翠城道土地收回協議訂立後至中山翠亨新區管委會支付第一期付款期間，倘翠城道土地被任何法院、行政機關或其他國家機構查封、凍結、拍賣或出售，以致協議無法履行，立信門富士中山即屬違約，中山翠亨新區管委會有權終止協議。立信門富士中山須支付相當於翠城補償金額5%的違約金。

倘中山翠亨新區管委會已支付任何一期付款，而在各期付款支付期間，翠城道土地被任何法院、行政機關或其他國家機構查封、凍結、拍賣或出售，以致協議無法履行，立信門富士中山即屬違約，中山翠亨新區管委會有權終止協議，並要求退還所有已支付的翠城補償款項。立信門富士中山亦須支付相當於翠城補償金額5%的違約金。倘立信門富士中山延遲退款，則須自中山翠亨新區管委會書面要求之日起至全數退款之日止，按翠城補償金額的每日0.1%支付罰款。

此外，倘立信門富士中山未能完成被收回土地上的抵押權註銷、未能協助提交及完成土地收回申請及登記、未能騰空被收回土地及訂立土地收回確認書，以其行為表明不履行任何上述義務，或違反翠城道土地收回協議項下的任何陳述，立信門富士中山即屬違約，須支付相當於翠城補償金額5%的違約金。中山翠亨新區管委會有權選擇繼續履行或終止協議。倘選擇繼續履行，立信門富士中山須承擔所有額外成本。倘協議終止，立信門富士中山須退還中山翠亨新區管委會已支付的所有翠城補償款項。倘立信門富士中山延遲退款，須自中山翠亨新區管委會書面要求之日起至全數退款之日止，按未付補償金額的每日0.1%支付罰款。

最後，倘立信門富士中山未能在指定期限內完成土地收回登記或騰空被收回土地，則須按中山翠亨新區管委會已支付的翠城補償金額，就延遲的每日向中山翠亨新區管委會支付每日0.1%的違約金。中山翠亨新區管委會有權從應付予立信門富士中山的款項中扣除該金額，而任何付款期限將相應順延。

獨立財務顧問及其調查結果

儘管相關上市規則並未規定就翠城道土地收回事項必須委聘獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），但考慮到(i)方先生就翠城補償及翠城道土地收回事項的公平性與合理性所提出的指控及疑慮；及(ii)該交易對本公司的重要性，本公司認為適宜主動委聘獨立財務顧問，以審閱翠城補償及翠城道土地收回事項的公平性與合理性，並就該交易向董事會提供獨立評估。

獨立財務顧問報告的主要調查結果及結論摘要⁽¹⁾

- (i) *估值師的工作範圍、經驗及獨立性*：獨立財務顧問已評估估值師的資格、經驗及獨立性。根據其評估，獨立財務顧問並未察覺工作範圍存在任何限制，以致可能對估值師在估值報告中所提供的保證程度產生不利影響。獨立財務顧問亦未察覺任何重大事實，致使其對估值師在進行估值方面的經驗及專業知識產生懷疑。

⁽¹⁾ 如上文所概述，獨立財務顧問的主要發現及結論乃基於其致董事會的獨立財務顧問報告所載的範圍及依據，該報告乃就翠城道土地收回事項供董事會審閱而編製。

- (ii) **估值方法及主要假設之審閱**：獨立財務顧問留意到，根據與估值師的討論，估值師在估值報告中所採用的估值方法及主要假設，均為同類型估值在一般市場及行業慣例中普遍採用，且與之相符。在適當情況下，有關計算方法及假設乃參考中國相關政府機關發佈的公告及實施意見而採納，而相關基礎估值參數亦源自該等公告及實施意見或中國相關政府機關的官方網站。基於其對估值報告的審閱及與估值師的討論，獨立財務顧問認為，估值報告所採用的估值方法及主要假設屬公平合理。
- (iii) **翠城補償之公平性及合理性評估**：除其對估值報告所採用的估值方法及主要假設的審閱，以及根據本公司管理層及估值師所提供資料及與彼等進行的討論外，獨立財務顧問亦留意到中山土儲中心及中山翠亨新區管委會已委聘另一名獨立估值師就翠城道土地進行估值（「政府評估價值」），並考慮翠城道土地收回事項的財務影響。由於(i)翠城補償高於估值師評估的估值；(ii)翠城補償與政府評估價值大致相符；及(iii)經考慮翠城道土地收回事項的理由、裨益及財務影響後，獨立財務顧問認為，就董事會而言，翠城補償屬公平合理。

翠城道土地收回事項之原因及裨益

作為地方政府管理及提升中國廣東省中山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。鑑於當前宏觀經濟環境存在不確定性，本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度持續面臨行業競爭加劇及原材料價格波動等多重挑戰，且本集團於截至二零二五年十二月三十一日止年度的負債比率（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）高達91%，董事會認為收回翠城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，從而支持其長遠及可持續發展。

董事會函件

目前，立信染整廣東所擁有與翠城道土地相鄰的土地，包含尚未充分使用的土地與空間。因此，董事會建議將位於翠城道土地上的製造廠房及辦公室遷往立信染整廣東所擁有的相鄰土地（「擬定搬遷」），因為這將顯著提升本集團的土地利用率及生產效率，並在長遠降低營運成本。加上翠城道土地收回事項將為本集團帶來正向現金流，擬定搬遷使本公司能夠精簡資源，並支持本集團的長遠可持續發展。董事會已評估立信染整廣東所擁有土地的可用土地及空間，並總結認為該處可容納翠城道土地上所有生產染整機械的製造工廠以及辦公室。就此而言，本集團已為位於翠城道土地上的製造廠房及辦公室制定擬定搬遷計劃，將其搬遷至立信染整廣東所擁有的土地，預計擬定搬遷可於兩個月內完成。

具體而言，本公司預計，將染色及整理製造機械以及辦公設備和文具從翠城道土地搬遷至立信染整廣東屬下的土地，將耗時約一個月。根據目前計劃，為充分利用鄰近營運所產生的協同效應，以及本節「翠城道土地收回事項之原因及裨益」所述的其他效益，以減輕中斷營運所造成的影響，並確保擬定搬遷能依照翠城道土地收回協議所規定的時限內完成，擬定搬遷預計於二零二六年五月開始，並於二零二六年六月底完成。該時間表之所以可行，乃因為立信門富士中山近期購入的部分機械已安裝在立信染整廣東的土地上。將用一個月時間搬遷及安裝設備、辦公材料及生產存貨，並用一個月時間拆除翠城道土地上建築物內所有剩餘及報廢資產、固定裝置及構築物，以及清理場地。在立信染整廣東廠區投產之前，中山市生態環境局要求本公司完成環境影響評估。本公司目前正與相關主管機關進行環境影響評估，以籌備擬定搬遷事宜。此外，本公司將完成擬定搬遷所需的所有其他備案及手續，並確保擬定搬遷符合所有相關法律及法規。

董事會理解，此次搬遷將中斷製造業務運作，並導致生產線暫時無法以滿負荷運轉，這可能導致利潤損失。為減少干擾及減輕此類潛在利潤損失，擬定搬遷乃經過精心設計，以盡量減少干擾，並與預定的生產訂單相協調。擬定搬遷開始前，每條生產線將生產額外的半成品或成品以建立緩衝庫存，從而使下游工序能夠不間斷地繼續進行。機械將沿生產工序順序逐步搬遷，以便在前期設備搬遷時，後續工序階段可以繼續運作，從而進一步減少對營運的影響，並確保生產中斷情況受控。

董事會函件

擬定搬遷完成後，立信門富士中山的生產設備將與立信染整廣東現有的生產設備分隔開，安置於兩個不同的車間。該安排旨在降低兩家公司各自生產線所製造的碳鋼及不銹鋼產品之間交叉污染的風險。然而，非生產性資源及區域(如辦公空間)可能會共享，以實現資源整合。此外，將實施產能管理措施，包括數字化、工藝升級及引入工人雙班制。因此，本公司預計，搬遷完成後，立信門富士中山的月產能將維持在相近水平，從而支持營運的連續性。立信門富士中山將於二零二六年六月底擬定搬遷完成後，全面恢復正常業務營運。

董事會認為擬定搬遷及翠城道土地收回事項將大大提高本集團的土地使用率及生產效率。此戰略性整合將使本集團能夠整合其資源並精簡資源及運營，減少立信染整廣東的閒置產能及盡量減少空間未充分利用的情況。通過優化生產佔地面積及實施數字化和工藝升級，立信染整廣東預計將在其廠區釋放出約40,000平方米的空間供立信門富士中山使用。辦公場所及選定的非核心生產設備將在適當情況下共享，以支持規模經濟、降低管理費用，並促進平穩過渡。擬定搬遷增強了流動性，但並未損害核心運營能力，因為僅收回土地及建築物；本集團保留其技術、設備、人員及訂單，從而在保障現金生成的同時釋放資本。遷往立信染整廣東土地所帶來的上述裨益，遠大於搬遷過程中對業務營運造成的暫時性干擾。因此，董事會認為，擬定搬遷至立信染整廣東土地符合本公司及股東的最佳利益。

此外，根據翠城道土地截至二零二五年十二月三十一日的賬面淨值計算，翠城道土地收回事項所產生的補償預計將改善本集團的財務狀況，預期收益為人民幣216,790,000元。因此，基於上述原因，擬定搬遷及翠城道土地收回事項將促進本集團的長遠發展，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會預期擬定搬遷及翠城道土地收回事項將有利於本集團的營運管理及生產能力。此外，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，該估值已計及立信門富士中山因擬定搬遷及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翠城道土地收回事項合作。董事(包括獨立非執行董事，方先生除外)認為，翠城道土地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。

方先生對翠城道土地收回事項的看法

為完備起見，謹請注意，本公司非執行董事方先生對翠城道土地收回協議及其項下擬進行的交易與董事會其他成員持相反意見。方先生的主要疑慮及關鍵指控概述如下：

(i) 估值報告中的指稱缺失

方先生認為獨立估值師編製的估值報告可能未有充分考慮若干因素，因而可能低估翠城道土地的市場價值。彼提及的因素包括該地區行政區劃的變更、地鐵建設計劃，以及廣州與中山之間區域發展政策，在彼看來，該等因素各自可能顯示該土地的價值具潛在增長。彼進一步指控，翠城道土地的登記地址已變更，繼續使用舊地址等同於隱瞞翠城道土地上的發展情況。

(ii) 獨立財務顧問報告中的指稱缺失

方先生提出疑問，儘管本公司已委聘獨立財務顧問審閱翠城道土地收回事項的公平性及合理性，但有關分析可能未有充分反映若干事宜。特別是，彼認為作為本集團的核心資產立信門富士中山的重要性及詳細財務貢獻，可能並無於獨立財務顧問報告中充分呈現。

此外，方先生亦質疑獨立財務顧問就搬遷計劃可行性所作出的結論，特別是將立信門富士中山及立信染整廣東的現有生產設備置於同一空間，彼認為在此安排下，生產線之間會出現交叉污染。彼另外指出，立信染整廣東的廠房內有超過40,000平方米閒置空間，上述安排並無善用資產及妥善分配資源，可視為管理失當。

(iii) 指稱未考慮其他替代方案

方先生亦指出，無論是本集團管理層還是獨立財務顧問，均未就任何可能更符合本集團利益的替代方案進行實質性分析。彼特別建議，鑑於當前的市場動能及發展趨勢，董事會應考慮另一替代方案，出售立信染整廣東的生產資產，並將其業務整合至立信門富士中山。

(iv) 針對交易整體公平性的指控

方先生表示擔憂，翠城道土地收回協議未必在所有方面符合典型市場慣例及公平合理條款，在彼看來，此可能導致訂約方之間權利與義務失衡。舉例而言，彼指出付款日期的清晰度、違約責任的分配、與終止條件相關的責任範圍，以及本公司最終控股股東與交易對手方之間潛在利益衝突等事宜。彼認為該等事宜可能令人對翠城道土地收回事項的整體公平性產生疑問。

方先生亦認為，協議規定，立信門富士中山須在第三期款項存入共同管理賬戶後的10天內完成土地清理及移交，對於一家大型製造企業而言，此條款無法實際執行。彼進一步指出，彼聲稱責任分配存在失衡，立信門富士中山的違約罰款為總價款的5%，而政府方延遲付款的罰款則僅為每日0.1%，整體權責結構系統性地偏袒政府方。

董事會的整體回應及看法

董事會其他成員與獨立財務顧問及獨立專業估值師討論了方先生提出的關注事項，並經考慮估值報告及獨立財務顧問出具的函件後，並不同意方先生的評估。董事會考慮的要點概述如下：

(i) 估值報告中的指稱缺失

關於估值報告中被指稱的不足之處，董事會注意到，公告及估值報告所披露的翠城道土地地址，與該土地的正式產權證書一致，獨立估值師的評估是乃參照該土地的實際位置及價值相關特徵而進行，而非僅參照道路名稱或郵寄地址。

此外，根據獨立估值師的意見，翠城道土地屬工業用地，其價值主要取決於道路通達性及貨運物流的便利程度，而非客運設施。方先生所提及的行政區域變更及地鐵建設計劃，主要會影響商業及住宅用地價值，對於製造業的工業用地，價值則影響甚微。因此，該等事項並非估值的重大因素。

董事會函件

再者，董事會注意到，估值師在估值過程中已將「市場結構性變化」納入考量，此指房地產市場在供需關係、需求結構、政策環境及發展模式方面的根本性變化。董事會認為，興建地鐵線路不會對翠亨新區的工業用地市場引發任何此類根本性變化，因此不構成與估值相關的市場結構性變化。因此，董事會認為，估值報告中未具體提及地鐵建設計劃，並不構成重大遺漏，亦未對估值結果產生重大影響。

(ii) 獨立財務顧問報告中的指稱缺失

關於獨立財務顧問報告，董事會注意到，在翠城道土地收回事項中，出售的是土地資產，而非附屬公司，且根據獨立財務顧問的意見，市場慣例一般毋須披露持有該土地的實體之詳細財務資料。儘管如此，為反映立信門富士中山作為本集團收益來源的重要性，該報告中已進一步披露其收益佔比。

關於搬遷計劃，董事會認為，方先生對立信門富士中山與立信染整廣東於搬遷後共用空間安排的理解有誤。具體而言，誠如本通函「翠城道土地收回事項之原因及裨益」一節所披露，兩家公司之間僅可共用辦公空間等非生產資源。立信門富士中山與立信染整廣東的生產設備將被實質分隔，因此搬遷完成後應無交叉污染之風險。關於立信染整廣東據稱的閒置空間，董事會澄清，有此空間，乃由於實行精益管理、設備升級及生產流程優化，而該等措施乃專門配合立信門富士中山搬遷而設，並非原先已有該閒置空間。

董事會因此認為，方先生上述所提之疑慮已獲解決及／或缺乏根據。

(iii) 指稱未考慮其他替代方案

方先生指稱本公司未有就翠城道土地收回事項考慮替代方案，就此事而言，董事會指出，立信門富士中山的現有土地面積不足以容納立信染整廣東的所有廠房及相關設施，因此將業務整合至立信門富士中山場地的替代方案並不可行。董事會認為，搬遷計劃連同翠城道土地收回事項項下擬進行的交易，乃經考慮多項因素後審慎制訂，包括對本集團的利益、實際可行性，以及實施的營運及財務可行性等。因此，董事會認為方先生的指控毫無根據。

(iv) 針對交易整體公平性的指控

董事會認為，翠城道土地收回事項並未如方先生所言引起整體公平性方面的疑慮。董事會謹此強調，交易目的並非出售立信門富士中山作為持續經營實體的業務。翠城道土地收回事項僅涉及立信門富士中山持有的土地及其上之建築物。搬遷後，立信門富士中山的生產設施僅會改變實體位置，但其核心技術、設備、人員及業務營運將全數保留。董事會認為，立信門富士中山的盈利能力源自公司本身，包括其營運能力、員工及知識產權，而非源自其佔用的特定土地及樓宇。董事會因此認為，立信門富士中山的盈利能力不會因該交易而受到重大不利影響。相反，整合生產設施後，本集團即能夠出售未充分利用的土地，從而改善整體財務狀況及營運效率。

關於方先生對翠城道土地收回事項協議具體條款的憂慮，例如付款日期的明確性、違約責任的分配、終止條件、潛在利益衝突，以及10天的土地清理及移交期限等，董事會指出，該等條款大致符合中山翠亨發改局土地收回協議範本所載之標準條款，且必須在交易整體背景下加以評估。儘管立信門富士中山已竭力與交易對手進行協商，但鑑於土地收回乃是政府當局根據政策目標而發起，協商空間本質上有限，若完全拒絕該等條款，將導致翠城道土地收回事項無法進行。

董事會進一步指出，倘若本公司改以市場銷售方式處置該土地，則須繳納約人民幣80,000,000元的增值稅，而根據土地徵收安排，該筆款項可獲豁免。鑑於上述財務利益、為保留立信門富士中山的業務營運及盈利能力，並考慮到在實際情況上，與政府當局簽訂的土地收回協議乃按該部門規定的條款進行，董事會認為交易條款整體而言屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

鑑於上文所述，董事會認為，獨立財務顧問及獨立專業估值師出具的報告已基於其專業知識考慮了必要及相關的事實及考量點，並認為該等評估的結論及結果屬合乎邏輯及合理。因此，董事會其他成員贊同獨立財務顧問的結論，認為該交易屬公平合理，乃按一般商業條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益，並認為方先生的關注並無理據。

董事會函件

本公司深感遺憾，方先生自二零二五年三月二十八日起已不再參與任何董事會會議。倘若方先生能透過出席董事會會議，與董事會其他成員、相關高級管理層及專業人士進行討論，切實關注理解本公司交易，本公司相信其憂慮(此等憂慮並未獲得其他董事認同)本可獲得更及時且更妥善的處理。

對本集團的財務影響

根據於二零二五年十二月三十一日之最新經審核財務報表，翠城道土地之賬面淨值約為人民幣108,239,000元(相當於約119,837,000港元)及交易成本約為人民幣4,012,000元(相當於約4,442,000港元)。計入翠城補償人民幣308,060,000元(相當於約341,069,000港元)，本公司預期因翠城道土地收回事項錄得未經審核收益淨額約人民幣195,809,000元(相當於約216,790,000港元)。本集團因翠城道土地收回事項而錄得的實際收益金額須經審核，並將計及因翠城道土地收回事項而產生的任何成本及費用，因此可能與上述金額有所不同。

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」，假設翠城道土地收回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193,590,000港元及193,710,000港元。

資產及負債

翠城道土地收回事項完成後，被收回土地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值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」，假設翠城道土地收回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值及負債總額將分別約為3,508,790,000港元及2,350,020,000港元。

董事會函件

截至二零二四年及二零二五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)	淨溢利(除稅後)
	千港元	千港元
截至二零二四年十二月三十一日止年度	47,621	40,478
截至二零二五年十二月三十一日止年度	54,960	54,160

擬定所得款項用途

本公司目前擬將翠城道土地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。截至最後實際可行日期，本公司的未償還銀行貸款為人民幣800,510,000元，而本公司將於釐定所得款項的分配時，考慮相關時間的適用利率及其各項銀行融資的未償還結餘。

被收回土地的估值

本公司在釐定翠城補償是否公平合理時，已考慮獨立專業估值師所出具的估值報告。完整的估值報告請參閱本通函附錄二。

估價準則

估價報告乃依據中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(「**規範**」)編製。規範是中國房地產估價師的主要專業標準，亦是國家最高標準。此外，經獨立估價師確認，估價報告載有估價根據的所有重要細節，並符合國際估價標準理事會所頒佈之《國際估價標準》的規定。

所採用估值方法概要

為得出被收回土地的估值，獨立估值師採用相關輸入數據及估值方法，仔細分析市場數據、可比銷售及物業的具體特徵，以確定土地使用權、構築物、青苗，以及因停業停產所致損失之評估價值。

根據規範，目前市場上普遍採用的估值方法包括收益法、比較法、成本法及假設開發法。在選擇合適的估值方法時，獨立估值師遵循規範的規定，考慮了當地房地產市場的狀況、被收回土地的具體特徵以及估值的目的。具體而言，估值所採用的方法為成本法，土地獲取價格則同時採用市場法及基準地價調整法釐定。獨立估值師在考量當地房地產市場的發展、估值的特性及目的後，選用了最合適的估值方法。具體而言，由於標的物業為本集團於所購土地上興建的工業廠房，其成本相對容易估算，因此採用成本法。至於土地的重置成本，鑑於市場交易活躍，且有類似用途土地的可比交易案例，故採用市場法評估。此外，由於標的物業位於中山市基準地價覆蓋範圍內，故亦採用基準地價調整法。

(i) 被收回土地上建築物的估值方法

估值師已就被收回土地上建築物採用成本法進行估值，並通過將重新取得土地的成本與其上物業及構築物的價值加總，釐定估值金額。土地重置成本乃根據土地獲取價格，連同相關稅項、管理費用及開發利潤計算。就土地上的物業及構築物而言，其價值乃參考建築成本、管理費用、適用稅項、開發利潤及適當折舊率進行評估。

(ii) 土地獲取價格的估值方法

被收回土地所在地區土地市場活躍，存在多宗用途相似的土地可比較交易。因此，可採用市場法(比較法)。此外，由於被收回土地位於中山市基準地價覆蓋範圍內，亦可採用基準地價調整法。故此，本次估值同時採用上述兩種方法，以釐定被收回土地的客觀獲取價格。

- (1) **市場法(比較法)**：根據可比較案例甄選原則，獨立估值師從過去兩年於中山市公共資源交易平台(「**中山交易平台**」)上的國有工業用地使用權交易中，選取了三宗位於中山市翠亨新區的案例。該三幅選定地塊均位於同一區域，性質及用途(即工業用途)相似，且其交易透過政府公開掛牌程序按公平交易價格進行。

董事會函件

該三宗可比較案例並非詳盡無遺，而是根據以下篩選標準，從中山交易平台公佈的更廣泛工業用地出讓案例中選取：

- (a) 不少於三宗實際成交的可比較案例；
- (b) 可比較案例的交易方式適用於估值目的；
- (c) 可比較案例中的土地或房地產與被估物業相似；
- (d) 可比較案例的成交日期接近估值日期，一般不超過一年，且無論如何不超過兩年；
- (e) 可比較案例的成交價格處於正常範圍內，或可經調整至正常價格；及
- (f) 在其他條件相同的情況下，應優先選取地理位置更接近標的物業且成交日期更接近估值日期的案例。

中山交易平台上的其他案例亦曾予考慮，但由於未能充分符合上述標準，故未被選為可比較案例。有關估值師所選取以進行比較之三宗可比較案例，請參閱下表摘要：

	案例1	案例2	案例3	被收回土地
地塊編號	G25-2025-0001	G25-2025-0002	G28-2025-0098	G15-10-0131
位置	中山市南朗街道 欖邊村	中山市南朗街道 欖邊村	中山市翠亨新區 東片區西二圍	中山市火炬開發區 翠亨新區翠城道 101號
土地用途	工業(標準地)	工業(標準地)	工業(標準地)	工業(標準地)

董事會函件

	案例1	案例2	案例3	被收回土地
土地面積 (平方米)	26,431.87	16,470.91	8,755.07	133,333.30
成交日期	二零二五年 四月二日	二零二五年 四月一日	二零二五年 十一月二十五日	二零二六年 一月三十一日 ¹
成交總價 (人民幣)	人民幣39,647,800元	人民幣24,706,400元	人民幣13,789,230元	人民幣308,060,000元 ²
每平方米 價格	人民幣1,500.0元/ 平方米	人民幣1,500.0元/ 平方米	人民幣1,575.0元/ 平方米	人民幣1,530.0元/ 平方米

附註：

1. 估值報告日期
2. 翠城補償

根據中山交易平台過去兩年的工業用地使用權交易，於同一區域並無與被收回土地面積相近的工業用地使用權交易。根據估值師的市場研究，土地面積對單位地價的影響甚微，相反，土地用途及位置才是影響單位地價的主要因素。估值師注意到，無論土地面積如何，二零二二年至二零二六年一月三十一日，中山交易平台翠亨新區所有工業用地使用權交易的平均單位地價為每平方米人民幣1,575元。

- (2) **基準地價調整法：**標的物業位於中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號。根據中山市自然資源局發佈的《中山市2025年國有建設用地基準地價更新的公告》(「**基準地價公告**」)，該標的物業被劃分為一級工業用地，地塊編號為GY103，土地價格(單位面積)為每平方米人民幣872元。估值師按照基準地價公告所載的調整框架，並考慮到中山市工業用地的實際情況，對區域因素、容積率、土地使用年期、交易日期、其他個別因素、土地開發程度及用地類型進行調整。

土地使用權獲取價格的結果採用了這兩種方法的加權平均值，其中市場法(比較法)的權重較高，而基準地價調整法的權重則較低。

(iii) 構築物及青苗的估值方法

構築物及青苗的搬遷並不構成一項獨立經營的活動。該等搬遷所涉及的價值，是根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)(「**實施意見**」)釐定。

根據實施意見，構築物搬遷所涉及的價值，先按構築物類型分類，再根據樓層至天花板的高度進一步分級。估值師其後將目標物業的實際特徵(例如外牆標準、水電設施及裝修／飾面程度)與實施意見附表中的相應補償標準對照，並採用該等補償標準進行估值。

圍牆及水泥路透過辨識其適用類型及厚度等關鍵技術特徵，再採用實施意見附表中的相應補償標準進行定價。

青苗按樹種分類，並以胸高樹幹直徑作為規格依據。估值師其後採用實施意見附表中的相應補償標準來釐定估值。

在估值報告中，對鋼筋混凝土建築物(包括三層廠房及綜合大樓／辦公大樓)的補償標準會根據其樓層至天花板的高度、外觀及結構特徵與可資比較類別的比較，進行上調或下調。若走廊區域未設有圍牆，則相應下調適用的補償標準。至於其餘的建築物／構築物及青苗，估值師直接採用實施意見附表中相關可資比較類別的補償標準。

由於構築物及青苗的估值方法是基於實施意見及其附表所載的補償標準，該等標準具客觀性及標準化，董事會認為此方法本質上公平及合理。如需作出調整以反映資產的實際特徵，該等調整將按照實施意見所提供的框架進行。因此，董事會認為，建築物及青苗的估值方法誠屬公平合理，符合一般商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

(iv) 因停業停產所致之損失的估值方法

根據實施意見，停業及停產所引致的損失一般按徵收前一年實際月平均稅後利潤計算。若無法提供納稅證明或難以計算稅後利潤，則採用同行業上一年度平均稅後利潤或同類物業的市場租金進行計算。在估值報告中，上一年度月平均淨利潤是根據立信門富士中山由二零二五年二月至二零二六年一月期間的每月損益表計算得出。補償期間則按照估值委託書中的記錄計算為四個月。

估值報告中的假設

估值報告所依據的假設如下：

- (i) 估值報告中所載的翠城道土地的所有權、面積及用途，均基於本公司提供的文件及本公司中國法律顧問出具的中國法律意見。在並無任何理由懷疑該等材料的合法性、真實性、準確性或完整性的情況下，估值師已假設本公司所提供及中國法律意見中所載的資料均為合法、真實、準確及完整。
- (ii) 估值師已具體考慮可能影響估值的重大因素，包括建築安全及環境污染。根據實地視察結果，翠城道土地被發現處於正常使用狀態。在並無任何理由懷疑存在安全隱患，且相關專業機構並未進行鑑定或檢測的情況下，估值師已假設該標的物業不存在任何與建築安全或環境污染相關的問題。
- (iii) 估值師評估範圍內的土地面積乃根據本公司提供的不動產所有權證而定，而評估所涵蓋的建築物、構築物及綠化作物數量則依據本公司提供的物業地圖而定。就估值而言，物業地圖編製日期之後發生的任何變更均不予考慮。
- (iv) 由於估值之目的涉及相關政府機關收回土地，獨立估值師並未將任何影響該標的物業的因素（例如現存租約、按揭或扣押）納入考量。

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國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，據董事會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(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。立信門富士中山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

由於翠城道土地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行事項，翠城道土地收回事項將構成本公司的一項非常重大出售事項。因此，翠城道土地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。

風險聲明

與翠城道土地收回協議相關決議未獲批准有關的風險

股東應審慎考慮，有關翠城道土地收回協議及其項下擬進行交易的決議案若未能於股東特別大會上通過而可能產生的潛在後果及影響。

財務風險

倘翠城道土地收回事項未能進行，本集團將不會從中山翠亨新區管委會收取翠城補償，亦將無法確認由此產生的預期收益。因此，本公司將無法按計劃將該預期收益用於償還部分銀行借款，而本公司的資產負債比率將維持於較高水平。本公司將須尋求並實施其他措施，以管理其未償還銀行借款並為其進行再融資。該等措施可能包括重新協商現有信貸融資、按可能較不利的商業條款獲取新的融資安排、出售資產，或其他資本管理措施。概不保證本公司能夠按可接受條款獲得任何該等其他措施，或根本無法獲得該等措施，而本公司的財務狀況及流動性可能受到重大不利影響。

營運及監管風險

翠城道土地收回事項乃根據中國廣東省中山市於二零二三年頒佈的《中山市低效用地再開發試點實施方案》而展開。土地收回的對手方為中國政府機關。倘有關翠城道土地收回協議的決議案未能於股東特別大會上通過，本公司將無法按照此項政府主導的重建計劃進行交易。這可能對本公司與相關政府機關的關係造成不利影響，並可能對本公司日後在當地的發展、業務營運及前景帶來連帶影響。

稅項及稅費風險

倘相關政府機關因相關決議案未能於股東特別大會上獲通過而終止土地收回計劃，本公司或須通過公開市場商業出售的方式處置翠城道土地。在此情況下，本公司將須就該等處置承擔額外稅項及稅費，其中包括土地增值稅、增值稅、城市建設稅、教育費附加及印花稅。根據本公司初步評估，並參考翠城補償的金額，該等稅項及稅費的合計金額將十分可觀。股東應注意，該等

董事會函件

稅項及稅費的財務影響可能會大幅減少本公司從任何該等公開市場出售中實際實現的所得款項淨額。

股東務請細閱本風險聲明，若對應採取的行動有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

股東特別大會

謹訂於二零二六年五月二十八日(星期四)上午十時三十分(或於同日上午十時在同地召開之股東週年大會結束或休會後隨即舉行)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-2頁。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否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。

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翠城道土地收回協議項下擬進行的翠城道土地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翠城道土地收回協議及其項下擬進行交易的普通決議案放棄投票。

批准翠城道土地收回協議及其項下擬進行交易的決議案將於股東特別大會以投票方式表決。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會辦理股份過戶登記，釐定資格的記錄日期為二零二六年五月二十八日(星期四)。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五月二十一日(星期四)下午四時三十分前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，翠城道土地收回協議的條款及翠城道土地收回事項屬公平合理，且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，以批准翠城道土地收回協議及翠城道土地收回事項。

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。

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

二零二六年四月三十日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止財政年度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。本集團並無就二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五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

於二零二六年三月三十一日(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

於二零二六年三月三十一日(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717,000,000港元；(ii)無抵押計息銀行及其他借款約為417,000,000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170,000,000港元。

按揭、押記及抵押

於二零二六年三月三十一日(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1,162,000,000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

於二零二六年三月三十一日(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28,000,000港元。

除上述者及集團內公司間負債及擔保外,於二零二六年三月三十一日營業時間結束時,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。

董事會確認,自二零二六年三月三十一日起直至及包括最後實際可行日期止,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)翠城道土地收回事項,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。

本集團計劃利用翠城道土地收回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234,000,000港元(二零二二財政年度：200,000,000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21.31港仙(二零二二財政年度：18.21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194,000,000港元(二零二二財政年度：117,000,000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。

於有關時間，餘下集團之全資附屬公司卓豐控股有限公司（「卓豐」）於香港持有一處辦公室物業及若干停車場泊車位。為改善餘下集團的財務狀況，董事致力於出售卓豐全部股本的出售計劃。因此，於二零二三年十二月三十一日，卓豐已分類為持有待售，而卓豐之資產及負債於綜合財務狀況表內分別於流動資產及流動負債中呈列，並分類為持有待售。於最後實際可行日期，本公司仍在釐定卓豐的出售計劃。

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。

此外，本公司已於二零一五年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會上採納一項購股權計劃，旨在向(其中包括)參與者(全職僱員及董事)提供獎勵。有關購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日有關(其中包括)採納新購股權計劃的通函。

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16,000,000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96%(二零二二年十二月三十一日：62%)，流動比率則為0.51(二零二二年十二月三十一日：0.45)。

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115,000,000港元(二零二三財政年度：234,000,000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虧損均為10.41港仙(二零二三財政年度：21.31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30,000,000港元（二零二三財政年度：194,000,000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。於二零二四財政年度，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。

此外，本公司已於二零一五年五月二十一日舉行的本公司股東週年大會上採納一項購股權計劃，旨在向(其中包括)參與者(全職僱員及董事)提供獎勵。有關購股權計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零一五年四月二十日有關(其中包括)採納新購股權計劃的通函。

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165,000,000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105%(二零二三年十二月三十一日：96%)，流動比率則為0.53(二零二三年十二月三十一日：0.51)。

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，餘下集團錄得綜合營業收入約2,147,000,000港元，較去年同期約1,968,000,000港元增加9%，當中染整機械業務佔78%、不銹鋼鑄造產品與不銹鋼供應鏈業務佔22%。期內，本公司擁有人應佔溢利約8,000,000港元(二零二四財政年度：虧損約115,000,000港元)；每股基本盈利及攤薄後盈利均為0.73港仙，而去年同期為每股虧損10.41港仙。

製造及銷售染整機械

於二零二五年，此業務分部錄得營業收入約1,682,000,000港元，佔餘下集團營業收入78%，較二零二四財政年度約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，較二零二四財政年度約712,000,000港元大幅回升16%，而海外市場的銷售額約859,000,000港元，較二零二四財政年度約815,000,000港元回升5%。年內錄得經營溢利約16,000,000港元，而二零二四財政年度則錄得經營虧損約30,000,000港元。二零二五財政年度之經營業績較二零二四財政年度已有明顯改善。

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，此業務分部錄得營業收入約465,000,000港元，佔餘下集團營業收入22%，較二零二四財政年度約441,000,000港元增加5%。年內錄得經營溢利約44,000,000港元，而二零二四財政年度則錄得經營溢利約22,000,000港元。期內，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。

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，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用的現金流入淨額約為79,000,000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內地及香港籌措，其中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199,000,000港元，其中58%以人民幣計值、17%以歐元計值、13%以美元計值、11%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101%(二零二四年十二月三十一日:105%)，流動比率則為0.37(二零二四年十二月三十一日:0.53)。

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

獨立專業估值師深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司中山分公司已對本集團將於二零二六年一月三十一日出售的被收回土地進行估值。函件全文及估值詳情已載於本通函附錄二。

下表載列被收回土地於二零二五年十二月三十一日之賬面值與被收回土地於二零二六年一月三十一日之市值(見載於本通函附錄二之估值報告)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被收回土地之賬面值	119,837
減：估計折舊及攤銷	325
於二零二六年一月三十一日之經調整賬面值	119,512
估值盈餘	220,249
被收回土地於二零二六年一月三十一日之市值(見載於本通函附錄二之估值報告)	339,761 ⁽¹⁾

附註：

(1) 相當於約人民幣306,879,085元。

以下為獨立估值師深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司就翠城道土地於二零二六年一月三十一日之價值所出具估價意見而編制以供載入本通函的房地產估價報告(不包括其附錄,該等附錄可於本通告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>)查閱);該估價採用成本法,而土地取得價格則同時以市場法及基準地價修正法釐定。

就本附錄二而言,本通函中文版與英文版如有任何歧義,概以中文版為準。

職責範圍

中山翠亨新區管理委員會擬對立信門富士紡織機械(中山)有限公司的工業房地產進行市場化有償收儲,深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司作為立信門富士紡織機械(中山)有限公司的評估機構,對所涉及的中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號土地使用權、地上建(構)築物、青苗及停業停產損失進行評估,協助其了解該房地產的市場價值。

謹此作出如下聲明:

我們在估值時,已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項應用指引第4.1條的規定以及國際估值準則委員會不時發佈《國際估值準則》所載的規定。深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司經相關主管機構批准,於二零零四年八月十一日在深圳市市場監督管理局核准註冊登記成立。是中國房地產估價師與房地產經紀人學會單位會員、中國土地估價師與土地登記代理人協會會員、深圳市資產評估協會理事單位會員。

我司擁有:

1. 廣東省住房和城鄉建設廳頒發的《房地產估價機構備案證書》,資質等級為一級,證書編號:粵房估備字壹0200008,可在全國範圍內從事各種用途及類型的房地產估價業務;

2. 廣東省自然資源廳頒發的《關於深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司備案情況的函》，編號：粵土估備字〔2020〕0445號，可在全國範圍內從事土地評估業務；
3. 深圳市財政委員會文件頒發的《關於深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司登記備案公告》，編號：（深財資備案〔2018〕63號），可在全國範圍內從事資產評估業務。

致估價委託人函

致立信門富士紡織機械(中山)有限公司：

承蒙委託，我們遵循獨立客觀公正的估價原則，按照嚴謹的估價程序，依據有關法則、政策和標準，對估價對象進行了實地查勘與市場調研，在合理的假設下，對估價對象進行了專業分析、測算和判斷，已形成房地產估價報告，現將估價基本情況與估價結果報告如下：

估價目的：

中山翠亨新區管理委員會擬對立信門富士紡織機械(中山)有限公司的工業房地產進行市場化有償收儲，對所涉及的中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號土地使用權、地上建(構)築物、青苗及停業停產損失進行評估，為立信門富士紡織機械(中山)有限公司股東了解該收儲價格提供價值參考依據。

估價對象：

立信門富士紡織機械(中山)有限公司位於中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號的工業用地及建(構)築物、青苗，土地使用權面積為133333.30平方米，建(構)築物、青苗具體數量詳見《房產圖》。估價範圍包含土地使用權、建(構)築物所有權及室內裝修價值、青苗搬遷、停業停產損失價值，不含動產(家具電器)、債權債務、特許經營權等其他財產或權益。

價值時點： 二零二六年一月三十一日。

價值類型： 市場價值。

估價方法： 成本法，其中土地取得價格採用比較法、基準地價修正法。

估價結果：

估價對象在價值時點的總價值為**人民幣306,879,085元(人民幣叁億零陸佰捌拾柒萬玖仟零捌拾伍元整)**，評估值保留至個位)。(詳見附後《估價結果匯總表》)

特別提示

以上內容摘自房地產估價報告，要了解本估價項目的全面情況，必須認真閱讀房地產估價報告全文。特別是「估價假設和限制條件」認真閱讀，以免使用不當，造成損失！

深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司

法定代表人：楊麗豔

致函日期：二零二六年二月六日

估價結果匯總表

估價委託人：立信門富士紡織機械(中山)有限公司

價值時點：二零二六年一月三十一日

金額單位：人民幣(元)

序號	項目	評估價值 (元)	備註
1	土地使用權	203,999,949	詳見「土地使用權評估明細表」
2	建(構)築物	84,230,724	詳見「建(構)築物評估明細表」
3	青苗	2,821,200	詳見「青苗搬遷補償評估明細表」
4	停業停產損失	<u>15,827,212</u>	詳見「停業停產損失補償評估明細表」
	總計	<u><u>306,879,085</u></u>	

備註：

根據估價委託人提供的立信門富士紡織機械(中山)有限公司財務數據，截止二零二六年一月三十一日表中土地使用權賬面淨值為人民幣28,981,756.43元，建(構)築物賬面淨值合計為人民幣62,100,990.59元。

土地使用權評估明細表

估價委託人：立信門富士紡織機械(中山)有限公司

價值時點：二零二六年一月三十一日

金額單位：人民幣(元)

土地使用權人	不動產權證書號	土地位置	用地性質	土地用途	土地使用年限	開發程度	使用狀態	評估面積 (平方米)	地面地價 (人民幣元/平方米)	評估價值 (人民幣元)
立信門富士紡織機械 (中山)有限公司	粵(2017)中山市 不動產權 第0087209號	中山市火炬開發區 翠亨新區 翠城道101號	國有出讓	工業	至2060年8月17止	紅線外五通，紅線 內已開發建成 工業房地產	土地及地上建(構) 築物均為產權人 自用	133,333.30	1,530	203,999,949

建(構)築物評估明細表

估價委託人：立信門富士紡織機械(中山)有限公司

價值時點：二零二六年一月三十一日

金額單位：人民幣(元)

序號	評估項目	結構層數	計量單位	數量	建成時間	重置單價 (人民幣元/ 平方米)	重置總價	評估價值	
								綜合成新率	現值 (人民幣元)
1	F001001房產	鋼筋混凝土結構3層	平方米	31,325.44	2012年	1860	58,265,318	68%	39,620,416
2	F002001房產	鋼結構1層	平方米	15,842.13	2012年	1250	19,802,663	68%	13,465,811
3	F003001房產	鋼結構1層	平方米	10,661.45	2012年	1250	13,326,813	68%	9,062,233
4	F004001房產	鋼結構1層	平方米	1,070.48	2012年	500	535,240	68%	363,963
5	F005001房產	鋼筋混凝土結構3層	平方米	4,730.46	2012年	2500	11,826,150	68%	8,041,782
6	F006001房產	鋼筋混凝土結構4層	平方米	5,312.07	2012年	2500	13,280,175	68%	9,030,519
7	F007001房產	鋼筋混凝土結構1層	平方米	413.84	2012年	1620	670,421	68%	455,886

序號	評估項目	結構層數	計量單位	數量	建成時間	重置單價 (人民幣元/ 平方米)	重置總價	綜合成新率	評估價值 現值 (人民幣元)
8	F008001房產	鋼筋混凝土結構1層	平方米	36.32	2012年	1620	58,838	68%	40,010
9	F009001房產	鋼筋混凝土結構1層	平方米	247.97	2012年	1620	401,711	68%	273,163
10	F010001房產	鋼筋混凝土結構1層	平方米	63.10	2012年	1620	102,222	68%	69,511
11	圍牆1	高度3.0米，長度606.89米， 厚度0.24米	平方米	1,820.67	2012年	540	983,162	52%	511,244
12	圍牆2	高度3.0米，長度114.19米， 厚度0.24米	平方米	342.57	2012年	540	184,988	52%	96,194
13	圍牆3	高度3.0米，長度233.40米， 厚度0.24米	平方米	700.20	2012年	540	378,108	52%	196,616
14	圍牆4	高度3.0米，長度382.34米， 厚度0.24米	平方米	1,147.02	2012年	540	619,391	52%	322,083

序號	評估項目	結構層數	計量單位	數量	建成時間	重置單價 (人民幣元/ 平方米)	重置總價	評估價值	
								綜合成新率	現值
15	水泥道路	0.25米厚度	平方米	20,844.75	2012年	240	5,002,740	52%	2,601,425
16	環保磚		平方米	1,706.59	2012年	90	153,593	52%	79,868
	合計			-		-	125,591,533	-	84,230,724

青苗搬遷補償評估明細表

估價委託人：立信門富士紡織機械(中山)有限公司

價值時點：二零二六年一月三十一日

金額單位：人民幣(元)

序號	評估項目	胸徑 (米)	規格		計量單位	數量	評估價值	
			冠幅 (米)	高度 (米)			單價 (人民幣元/ 單位)	總價 (人民幣元)
1	秋楓樹	0.21-0.25		5-6	平方米	9,530.49	59	562,299
2	土沉香樹	0.21-0.25		5-6	平方米	3,316.09	59	195,649
3	鐵冬青樹	0.07-0.1		1.5-2	平方米	73.53	31	2,279
4	藍花草				平方米	18.33	30	550
5	葉子花				平方米	110	30	3,300
6	福建茶				平方米	1,751.36	45	78,811
7	垂葉榕	0.07-0.1		2	平方米	75.74	31	2,348
8	朱槿				平方米	210.15	27	5,674
9	龍船花				平方米	94.77	30	2,843
10	假連翹				平方米	149.84	27	4,046
11	米仔蘭樹		1	1	棵	36	60	2,160
12	木棉樹	0.30		8	棵	10	2500	25,000
13	桂花樹	0.10		2	棵	1	1200	1,200
14	呂宋鵝掌柴樹	0.15		4-8	棵	32	800	25,600
15	小葉欖仁樹	0.2-0.3		8	棵	114	1200	136,800
16	灰莉樹		1	1	棵	60	100	6,000
17	相思樹	0.3		8	棵	10	2300	23,000
18	鳳凰木樹	0.7		10-12	棵	68	6000	408,000
19	榕樹	0.4		7-8	棵	133	4000	532,000
20	紅鱗蒲桃樹	0.1		2	棵	33	400	13,200
21	土沉香樹	0.1-0.15		4-8	棵	25	600	15,000
22	糖膠樹	0.15		5	棵	106	480	50,880
23	桉樹	0.2		16-18	棵	43	200	8,600
24	番石榴樹	0.1		4	棵	1	400	400
25	樟樹	0.2		14	棵	151	2000	302,000
26	紅花欖木樹		1	1	棵	74	120	8,880
27	桔樹		1	1	棵	1	180	180
28	白蘭花樹	0.2		10	棵	2	2000	4,000
29	印度榕樹	0.2		10	棵	13	1200	15,600
30	大樹菠蘿樹	0.1		3	棵	1	400	400
31	梔子	0.05		1	棵	2	30	60

序號	評估項目	規格			計量單位	數量	評估價值	
		胸徑 (米)	冠幅 (米)	高度 (米)			單價 (人民幣元/ 單位)	總價 (人民幣元)
32	柚子樹	0.05		1	棵	3	300	900
33	黃花槐樹	0.1		4	棵	12	150	1,800
34	金錢榕樹	0.1		3	棵	18	300	5,400
35	琴葉珊瑚樹	0.1		3	棵	1	50	50
36	竹子				叢	13	70	910
37	羊蹄甲樹	0.15		8	棵	4	180	720
38	旅人蕉	0.60		8	棵	4	100	400
39	桂花樹	0.10		3	棵	48	1200	57,600
40	黃金串錢柳樹	0.10		3	棵	12	100	1,200
41	刺葵樹	0.10		3	棵	6	450	2,700
42	異木棉樹	0.40		8	棵	24	3500	84,000
43	大王耶樹	0.20		8	棵	85	450	38,250
44	高山榕樹	0.10		5	棵	1	300	300
45	茶花樹	0.10		2	棵	1	100	100
46	鐵樹				叢	7	150	1,050
47	榭樹	0.1		4	棵	2	400	800
48	紫薇樹	0.2		2	棵	54	650	35,100
49	大花紫薇樹	0.1		4	棵	30	300	9,000
50	朱纓花樹	0.1		1.5	棵	27	130	3,510
51	芒果樹	0.2		5	棵	21	2000	42,000
52	檸檬樹	0.2		4	棵	1	800	800
53	非洲棟樹	0.8		12	棵	2	6000	12,000
54	蕉樹				叢	3	150	450
55	龍眼樹	0.2		3	棵	40	2100	84,000
56	枇杷樹	0.2		3	棵	1	1400	1,400
合計	-	-		-	-	-	-	<u>2,821,200</u>

停業停產損失補償評估明細表

估價委託人：立信門富士紡織機械(中山)有限公司

價值時點：二零二六年一月三十一日

金額單位：人民幣(元)

權屬人	坐落	實際用途	月平均淨利潤 (人民幣元)	補償期限 (月)	評估價值 (人民幣元)	備註
立信門富士紡織機械 (中山)有限公司	中山市翠亨新區 翠城道101號	工業廠房	3,956,803	4	15,827,212	-

目錄

一、 估價師聲明	II-13
二、 估價假設和限制條件	II-13
三、 估價結果報告	II-17
(一) 估價委託人	II-17
(二) 房地產估價機構	II-17
(三) 估價目的	II-18
(四) 估價對象	II-18
(五) 價值時點	II-28
(六) 價值類型	II-28
(七) 估價原則	II-28
(八) 估價依據	II-28
(九) 估價方法	II-31
(十) 估價結果	II-34
(十一) 註冊房地產估價師	II-34
(十二) 實地查勘期	II-35
(十三) 估價作業期	II-35
四、 附件	II-35

一、 估價師聲明

我們根據自己的專業知識和職業道德，在此鄭重聲明：

- 1、 註冊房地產估價師在估價報告中對事實的說明是真實和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。
- 2、 估價報告中的分析、意見和結論是我們獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到估價報告中已說明的估價假設和限制條件的限制。
- 3、 註冊房地產估價師與估價報告中的估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見。
- 4、 註冊房地產估價師是依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)、《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)以及相關房地產估價專項標準進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。
- 5、 沒有人對本報告提供了重要專業幫助。

二、 估價假設和限制條件

(一) 一般假設

- 1、 估價委託人提供了估價對象的《不動產權證書》、《宗地圖》及《房產圖》，我們對資料上記載的權屬、面積、用途等進行了審慎檢查，根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閒置土地及地上建築物之法律意見書》，我們在無理由懷疑上述資料合法性、真實性、準確性和完整性的情況下，假定估價委託人提供的資料合法、真實、準確、完整。根據上述資料，我司乃基於估價對象擁有人於獲批土地使用年限到期前之整段期間擁有該土地的使用權及該土地為合法取得且權屬清晰而編制房地產估價報告。

- 2、 註冊房地產估價師對房屋安全、環境污染等影響估價對象價值或價格的重大因素給予了關注，根據註冊房地產估價師的實地查勘，估價對象目前正常使用，在無理由懷疑估價對象存在安全隱患且無相應的專業機構進行鑒定、檢測的情況下，假設估價對象不存在房屋安全、環境污染等問題。
- 3、 本次評估所涉及的土地面積以估價委託人提供的《不動產權證書》記載為準；建(構)築物、青苗具體數量以估價委託人提供的《房產圖》記載為準。
- 4、 本次估價目的為中山翠亨城市更新有限公司已完成對立信門富士紡織機械(中山)有限公司工業房地產的市場化有償收儲，對所涉及的中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號土地使用權、地上建(構)築物、青苗及停業停產損失進行評估，為立信門富士紡織機械(中山)有限公司股東了解該收儲價格提供價值參考依據，評估價格參照中山市類似項目，依據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)文件規定的補償標準進行。
- 5、 估價對象為已開發建成工業廠區，根據估價委託人確認，截止本報告出具之日，權屬人無興建、翻新、改善、出售及更改土地房屋用途的計劃，本次估價以估價對象維持現狀繼續使用為前提。

(二) 未定事項假設

未定事項未定事項假設是指當估價所必需的某些事項尚未明確或不夠明確時(如土地用途、容積率等規劃條件)，估價師基於合理判斷和最可能情況所做的假設。這種假設旨在填補信息缺失，確保估價過程能夠繼續進行。本項目估價中，不存在尚未明確或不夠明確的事項，故估價報告無未定事項假設。

(三) 背離事實假設

本次估價目的是為立信門富士紡織機械(中山)有限公司股東了解該收儲價格提供價值參考依據，故不考慮估價對象可能存在的租賃、抵押、查封等因素等影響，提請有關報告使用人注意。

(四) 不相一致假設

- 1、 估價對象《不動產權證書》記載估價對象房屋的建成年份為二零一七年，經實地調查，估價對象房屋建成於二零一二年，本次估價房屋建成年份以實際調查為準，僅在本報告中使用，不作其他任何用途使用，如與相關部門認定的不一致，報告需做調整。
- 2、 本次估價實地查勘的時間為二零二六年二月五日，價值時點依據委託書為二零二六年一月三十一日，依據房產平面圖記載的構築物、青苗等測量清點時間為二零二四年一月二十八日，房產圖記載的相關數據是由相關權益人、中山市華星測繪工程有限公司、中山翠亨新區城市建設和管理局工作人員集體現場確認。依據委託書，本次估價對象建築物、構築物以及青苗等規格、數量均以《房產圖》記載為準，不考慮其後的情況。
- 3、 《不動產權證書》證載的權利人名稱為立信門富士紡織機械(中山)有限公司，房產平面圖上記載的權利人名稱為立信染整機械(廣東)有限公司，本次評估設定權利人均為證載權利人，即立信門富士紡織機械(中山)有限公司。

(五) 依據不足假設

- 1、 根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)，停產、停業損失原則上以房屋被徵收前一年內實際月平均稅後利潤為準，不能提供納稅情況等證明或無法核算稅後利潤的，按上年度本地區

同行業平均稅後利潤額或者同類房屋市場租金計算。停產、停業補償期限為6個月。本報告中，前一年月平均淨利潤根據立信門富士提供的二零二五年二月至二零二六年一月每月利潤表計算得到，補償期限按照估價委託書記載以4個月計算。

(六) 估價報告使用限制

- 1、 本估價報告僅是在報告中說明的假設和限制條件下對估價對象的市場價值進行評估，報告中對估價對象權屬情況的披露不能作為對其權屬確認的依據，估價對象權屬界定以有權管理部門認定為準。
- 2、 本估價報告僅適用於本次估價目的，不可用作其他目的用途。凡因估價委託人使用估價報告不當而引起的後果，房地產估價機構及估價人員不承擔任何責任。
- 3、 本估價報告使用期限自估價報告出具之日起為一年(自二零二六年二月六日起至二零二七年二月五日)。若報告使用期限內，房地產市場或估價對象狀況發生重大變化，估價結果需做相應調整或委託估價機構重新估價。
- 4、 本估價報告的全部或其部分內容未經本公司同意不得發表於任何公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外，報告解釋權歸本評估公司所有。

(七) 其他需要說明的事項

- 1、 估價結果是反映估價對象在本次估價目的下的市場價格，估價時沒有考慮國家宏觀經濟政策發生變化、市場供應關係變化、市場結構轉變、遇有自然力和其他不可抗力等因素對房地產價值的影響，以及特殊交易方式下的特殊交易價格等對估價結果的影響。當上述條件發生變化時，估價結果一般亦會發生變化。

- 2、 估價報告中所依據的產權等相關材料由估價委託人及相關當事人提供，如其提供的資料缺乏合法性、真實性、準確性和完整性或對估價對象有隱瞞重大問題和事實，我公司不承擔由此帶來的任何評估風險和責任。
- 3、 根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閑置土地及地上建築物之法律意見書》，估價對象除設置有抵押權外，未涉及出租的情況，未涉及重大訴訟、仲裁、行政處罰，不存在被司法機關凍結、查封或與第三人有糾紛而影響土地權益的情形。其土地及建築物亦不存在任何可能行使的期權或優先購買權。本報告對估價對象權利情況的陳述以該法律意見書為依據，不對其真實性和客觀性負責。
- 4、 本報告各項附件為報告的重要組成部分，與報告正文具有同等效力，不可分割對待。

三、 估價結果報告

(一) 估價委託人

名稱： 立信門富士紡織機械(中山)有限公司。

住所： 中山市翠亨新區香山大道19號。

(二) 房地產估價機構

名稱： 深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司

法定代表人： 楊麗豔

住所： 深圳市福田區蓮花路北公交大廈1棟11層

統一社會信用代碼： 9144030076499288XX

備案等級：	壹級
證書編號：	粵房估備字壹0200008
有效期限：	二零二七年十一月七日止
聯繫電話：	0760-88383989

(三) 估價目的

中山翠亨新區管理委員會擬對立信門富士紡織機械(中山)有限公司的工業房地產進行市場化有償收儲，對所涉及的中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號土地使用權、地上建(構)築物、青苗及停業停產損失進行評估，為立信門富士紡織機械(中山)有限公司股東了解該收儲價格提供價值參考依據。

(四) 估價對象

1、 估價範圍界定

立信門富士紡織機械(中山)有限公司位於中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號的工業用地及建(構)築物、青苗，土地使用權面積為133333.30平方米，建(構)築物、青苗具體數量詳見《房產圖》。根據估價委託人提供的《不動產權證書》、《宗地圖》及《房產圖》，及估價委託人的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閒置土地及地上建築物之法律意見書》，立信門富士紡織機械(中山)有限公司已取得估價對象土地使用權及地上房屋所有權，因此估價範圍包含土地使用權、建(構)築物所有權及室內裝修價值、青苗搬遷、停業停產損失價值，不含動產(家具電器)、債權債務、特許經營權等其他財產或權益。

2、 實物狀況

土地實物狀況	名稱	位於中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號的土地使用權。
	地址	中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號
	土地四至	估價對象所屬宗地東面至香山大道，南面至和信路，西面至五桂路，北面至相鄰地塊。
	面積	土地使用權面積133333.30平方米。
	用途	工業。
	形狀	估價對象所屬宗地形狀規則。
	地形地勢	估價對象所屬宗地地勢平坦。
	土地開發程度	估價對象所屬宗地紅線外五通(即通路、通水、通電、排水、通訊)，各項基礎設施完備，紅線內已開發建成工業房地產

現場查勘情況

根據委託方提供的土地使用權、地上建(構)築物、青苗等評估資料所列的規格、數量、面積、結構類型等，對待估土地四至、形狀、地形等進行觀察、核對；對主要建築物進行了現場清查核實，結合查閱《房產圖》，主要查看了建築物結構、裝飾裝修及給排水、供電、照明、消防、通風等設備設施情況與使用狀況。經過詳細觀察、核對，發現各建築物幢數、結構與《房產圖》一致，建築面積與《房產圖》大體相當，各樓幢均使用正常、維護保養良好、設施設備正常運轉。

建(構)築物實物狀況如下：

序號	項目名稱	結構層數	計量單位	數量	備註
1	F001001房產	鋼筋混凝土 結構3層	平方米	31325.44	廠房，已辦證
2	F002001房產	鋼結構1層	平方米	15842.13	廠房，已辦證

序號	項目名稱	結構層數	計量單位	數量	備註
3	F003001房產	鋼結構1層	平方米	10,661.45	廠房，已辦證
4	F004001房產	鋼結構1層	平方米	1,070.48	走廊，已辦證
5	F005001房產	鋼筋混凝土 結構3層	平方米	4,730.46	綜合樓 (食堂、 宿舍)， 已辦證
6	F006001房產	鋼筋混凝土 結構4層	平方米	5,312.07	辦公室， 已辦證
7	F007001房產	鋼筋混凝土 結構1層	平方米	413.84	危險品倉庫， 已辦證
8	F008001房產	鋼筋混凝土 結構1層	平方米	36.32	未辦證
9	F009001房產	鋼筋混凝土 結構1層	平方米	247.97	未辦證
10	F010001房產	鋼筋混凝土 結構1層	平方米	63.10	未辦證
11	圍牆1	高度3.0米， 長度606.89 米，厚度 0.24米	平方米	1,820.67	-
12	圍牆2	高度3.0米， 長度114.19 米，厚度 0.24米	平方米	342.57	-
13	圍牆3	高度3.0米， 長度233.40 米，厚度 0.24米	平方米	700.20	-

序號	項目名稱	結構層數	計量單位	數量	備註
14	圍牆4	高度3.0米， 長度382.34 米，厚度 0.24米	平方米	1,147.02	-
15	水泥道路	0.25米厚度	平方米	20,844.75	-
16	環保磚	-	平方米	1,706.59	-

青苗狀況如下：

序號	名稱	規格			計量單位	數量
		胸徑 (米)	冠幅 (米)	高度 (米)		
1	秋楓樹	0.21-0.25		5-6	平方米	9,530.49
2	土沉香樹	0.21-0.25		5-6	平方米	3,316.0
3	鐵冬青樹	0.07-0.1		1.5-2	平方米	73.5
4	藍花草				平方米	18.33
5	葉子花				平方米	110
6	福建茶				平方米	1,751.36
7	垂葉榕	0.07-0.1		2	平方米	75.74
8	朱槿				平方米	210.15
9	龍船花				平方米	94.77
10	假連翹				平方米	149.84
11	米仔蘭樹		1	1	棵	36
12	木棉樹	0.30		8	棵	10
13	桂花樹	0.10		2	棵	1
14	呂宋鵝掌柴樹	0.15		4-8	棵	32
15	小葉欖仁樹	0.2-0.3		8	棵	114
16	灰莉樹	1	1		棵	60
17	相思樹	0.3		8	棵	10
18	鳳凰木樹	0.7		10-12	棵	68
19	榕樹	0.4		7-8	棵	133
20	紅鱗蒲桃樹	0.1		2	棵	33
21	土沉香樹	0.1-0.15		4-8	棵	25

序號	名稱	規格		計量單位	數量
		胸徑 (米)	冠幅 (米)		
22	糖膠樹	0.15		5 棵	106
23	桉樹	0.2		16-18 棵	43
24	番石榴樹	0.1		4 棵	1
25	樟樹	0.2		14 棵	151
26	紅花欖木樹		1	1 棵	74
27	桔樹		1	1 棵	1
28	白蘭花樹	0.2		10 棵	2
29	印度榕樹	0.2		10 棵	13
30	大樹菠蘿樹	0.1		3 棵	1
31	梔子	0.05		1 棵	2
32	柚子樹	0.05		1 棵	3
33	黃花槐樹	0.1		4 棵	12
34	金錢榕樹	0.1		3 棵	18
35	琴葉珊瑚樹	0.1		3 棵	1
36	竹子			叢	13
37	羊蹄甲樹	0.15		8 棵	4
38	旅人蕉	0.60		8 棵	4
39	桂花樹	0.10		3 棵	48
40	黃金串錢柳樹	0.10		3 棵	12
41	刺葵樹	0.10		3 棵	6
42	異木棉樹			8 棵	24
43	大王耶樹	0.40		8 棵	85
44	高山榕樹	0.20		5 棵	1
45	茶花樹	0.10		2 棵	1
46	鐵樹	0.10		叢	7
47	榲樹	0.1		4 棵	2
48	紫薇樹	0.2		2 棵	54
49	大花紫薇樹	0.1		4 棵	30
50	朱纓花樹	0.1		1.5 棵	27
51	芒果樹	0.2		5 棵	21
52	檸檬樹	0.2		4 棵	1
53	非洲棟樹	0.8		12 棵	2
54	蕉樹			叢	3
55	龍眼樹	0.2		3 棵	40
56	枇杷樹	0.2		3 棵	1

3、 權益狀況

土地權益狀況	土地所有權狀況	估價對象土地使用權類型為國有出讓，屬國家所有。
	土地使用權狀況	根據《不動產權證書》粵(2017)中山市不動產權第0087209號，土地使用權人為立信門富士紡織機械(中山)有限公司，土地用途為工業，土地面積133,333.30平方米，使用權終止日期為二零六年八月十七日。
	土地使用管制	估價對象無土地使用管制。
建築物權益狀況	根據委託方提供信息及委託方要求，建(構)築物面積以估價委託人提供的《房產圖》記載為準。證載建築物面積為69,355.87平方米，未辦證建築物面積為347.39平方米。	
權利取得情況	根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閒置土地及地上建築物之法律意見書》，立信門富士紡織機械(中山)有限公司於二零一零年七月二十九作為受讓人與中山市國土資源局簽定《國有建設用地使用權出讓合同》，取得估價地塊土地使用權。根據《不動產權證書》粵(2017)中山市不動產權第0087209號，地上建築物為自建取得，竣工時間為二零一七年四月十四日，故估價對象均為立信門富士紡織機械(中山)有限公司合法取得，權屬清晰。	

地稅情況

根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閑置土地及地上建築物之法律意見書》，權利人已支付完全部土地出讓金。按相關法律法規，估價對象權屬人需每年繳納城鎮土地使用稅及房產稅，具體繳納金額由稅務部門根據土地、房屋面積及核定的房產原值征收，根據委託方提供的《中華人民共和國稅收完稅證明》，估價對象二零二四年已繳納城鎮土地使用稅133,333.3元，房產稅1,354,932.11元。房地產在轉讓時須征收增值稅及附加、企業所得稅及土地增值稅等，由地方稅務部門按相關法律執行。

他項權利設立情況

根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閑置土地及地上建築物之法律意見書》，估價對象設置有抵押權，抵押權人為興業銀行股份有限公司中山分行，抵押有效期為二零二二年九月八日至二零二四年九月八日。根據委託方提供的與興業銀行股份有限公司中山分行續簽的《最高額抵押合同》，續簽抵押有效期自二零二四年十二月五日至二零二七年十二月五日，本次價值時點處於該抵押合同有效期內。根據該法律意見書及與委託方溝通，估價對象沒有租約或分租租約，也沒有出現估價對象的母公司將集團使用的物業批予附屬公司的任何集團內部租約的情況，其土地及建築物亦不存在任何可能行使的期權或優先購買權。基於本次估價目的，評估不考慮估價對象可能存在的抵押權、擔保權、地役權、地上地下權等他項權利。

其他產權負擔情況 根據委託方的中國法律顧問北京大成律師事務所出具的《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閑置土地及地上建築物之法律意見書》，估價對象未涉及重大訴訟、仲裁、行政處罰，不存在被司法機關凍結、查封或與第三人有糾紛而影響土地權益的情形。根據委託方說明，估價對象亦未設置有地役權、地上地下權等產權負擔情形。

4、 區位狀況

位置狀況描述	坐落	估價對象坐落於中山市火炬開發區翠亨新區翠城道101號。
	方位	估價對象處於中山市行政區東部，翠亨新區中部。
	與重要場所(設施)的距離	距深中通道入口約6.6公里，距翠亨新區政務服務中心約1公里。
	臨街(路)狀況	三面臨路，東面至香山大道，南面至和信路，西面至五桂路，其中香山大道，臨交通型主幹道。

交通狀況描述	道路狀況	區域內有北辰路、未來大道等交通幹道，次幹道道路通暢，狀況良好。區域路網密集，道路通達度高。
	出入可利用交通工具	主要以私家車、貨運車為主，附近設有公交車站點，但線路較少。
	交通管制情況	無交通管制情況。
	停車方便程度	估價對象區內可停車，停車方便程度較優。
環境狀況描述	自然環境	區域內以廠房為主，自然環境一般。
	人文環境	區域內以廠房為主，人文環境一般。
	景觀	區域內以廠房為主，景觀一般。
外部配套設施狀況描述	基礎設施	基礎設施已達到五通(通路、通水、通電、排水、通訊)。
	公共服務設施	所在區域分佈有翠湖公園、中山紀念小學、廣東中山翠亨國家濕地公園、西灣外國語學校(北校區)等，公共配套設施完善度一般。

5、其他特殊情況

除以上所列出的部分外，沒有其他可能嚴重影響估價對象價值的因素與事項。

(五) 價值時點

根據估價委託書，價值時點為二零二六年一月三十一日。

(六) 價值類型

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

(七) 估價原則

在本次估價中，我們遵循的原則主要有：獨立、客觀、公正原則，合法原則，最高最佳利用原則，替代原則，價值時點原則。

獨立、客觀、公正原則：要求站在中立的立場上，實事求是、公平正直地評估出對各方估價利害關係人均是公平合理的價值或價格的原則。

合法原則：要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。

最高最佳利用原則：要求估價結果是在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。最高最佳利用是指房地產在法律上允許、技術上可能、財務上可行並使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等。

替代原則：要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內的原則。

價值時點原則：要求估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格的原則。

(八) 估價依據

1、 法律、法規和政策性文件

- (a) 《中華人民共和國民法典》(中華人民共和國主席令第45號)(二零二零年五月二十八日，第十三屆全國人大三次會議表決通過，自二零二一年一月一日起施行)；

- (b) 《中華人民共和國土地管理法》(二零一九年八月二十六日第十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過關於修改土地管理法、城市房地產管理法的決定，自二零二零年一月一日起施行)；
- (c) 《中華人民共和國土地管理法實施條例》(二零二一年七月二日中華人民共和國國務院令第743號第三次修訂，自二零二一年九月一日起施行)；
- (d) 《中華人民共和國城市房地產管理法》(二零一九年八月二十六日第十三屆全國人大常委會第十二次會議表決通過關於修改土地管理法、城市房地產管理法的決定，自二零二零年一月一日起施行)；
- (e) 《中華人民共和國城鄉規劃法》(中華人民共和國主席令第29號)(二零一九年四月二十三日，第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議《關於修改〈中華人民共和國建築法〉等八部法律的決定》第二次修正，自二零一九年四月二十三日起施行)；
- (f) 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號)(二零一六年七月二日，第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過，自二零一六年十二月一日起施行)；
- (g) 國家、省、市有關房地產評估法律、法規、制度和文件

2、 技術標準、規程、規範

- (a) 中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》GB/T50291-2015；
- (b) 中華人民共和國國家標準《房地產估價基本術語標準》(GB/T 50899-2013)；

- (c) 建設部頒發《房屋完損等級評定標準》(城住字〔1984〕第678號，一九八四年十一月八日實施)；
- (d) 《中山市2025年城鎮基準地價》。
- (e) 《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)

3 估價委託人提供的相關資料

- (a) 《不動產權證書》；
- (b) 《宗地圖》；
- (c) 《房產圖》；
- (d) 《估價委託書》；
- (e) 《關於同意恒天集團下屬門富士中山、立信廣東土地和地上建築物交政府徵收的批復》；
- (f) 《中國恒天立信國際有限公司總經理辦公會議紀要》；
- (g) 《立信門富士紡織機械(中山)有限公司二零二五年二月至二零二六年一月每月利潤表》及《土地、地上建(構)築物賬面淨值清單》；
- (h) 《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閒置土地及地上建築物之法律意見書》；
- (i) 《中華人民共和國稅收完稅證明》；
- (j) 《最高額抵押合同》。

4 估價人員調查收集的相關資料

- (1) 估價人員現場查勘和估價機構掌握的其他相關資料；

- (2) 估價對象所在區域的房地產市場狀況、同類房地產市場交易等數據資料。

(九) 估價方法

1、 估價方法選用理由

根據《房地產估價規範》(以下簡稱《規範》)，現行的估價方法有收益法、比較法、成本法、假設開發法等。估價方法的選擇應按照評估的《規範》，根據當地房地產市場發育情況並結合估價對象的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

估價人員深入細緻地分析了項目的特點和實際狀況，並研究了委託人提供的及本公司所掌握的資料，再通過實地勘查和調研的基礎上認為：

- (a) 估價對象為購地自建工業廠房，其成本易於測算，適用於成本法評估，根據估價目的及估價對象實際情況，本次估價採用房地分估路徑；對於土地重新購置價格的評估，估價對象所處區域土地市場交易較活躍，與估價對象類似用途土地的成交實例較多，可選用比較法，又估價對象位於中山市基準地價覆蓋區域內，可選用基準地價修正法，故採用比較法與基準地價修正法確定土地的客觀價值。
- (b) 構築物、青苗估價方法：

構築物，青苗搬遷項目非獨立經營，根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)確定構築物、青苗搬遷價值。

(c) 停產停業估價方法：

根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》（中府〔2019〕107號），其中停產、停業損失原則上以房屋被徵收前1年內實際月平均稅後利潤為準，不能提供納稅情況等證明或無法核算稅後利潤的，按上年度本地區同行業平均稅後利潤額或者同類房屋市場租金計算，本報告中，前一年月平均淨利潤根據立信門富士提供的二零二五年二月至二零二六年一月每月利潤表計算得到，補償期限按照估價委託書記載以4個月計算。

2、 估價方法名稱、定義

- (a) 成本法，是測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊，將重置成本或重建成本乘成新率得到估價對象價值或價格的方法。基本公式如下：

成本法計算公式： $V=L+B$

其中：

V－房地產價值

L－土地重新購建價格

B－建築物價值

土地重新購建價格＝土地取得費用＋土地取得稅費＋土地開發費＋管理費用＋銷售費用＋投資利息＋銷售稅費＋開發利潤

建築物重置價格＝建築安裝工程費＋專業費用＋管理費用＋銷售費用＋投資利息＋銷售稅費＋開發利潤

建築物價值＝建築物重置價格×成新率

- (b) 比較法，是選取一定數量的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。基本公式如下：

評估價值 = 可比實例價格 × 交易情況修正係數 × 市場狀況修正係數 × 區域狀況修正係數 × 權益狀況修正係數 × 實物狀況修正係數。

- (c) 基準地價修正法，是利用城鎮基準地價和基準地價修正係數表等評估成果，按照替代原則，對估價對象的區域條件和個別條件等與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正係數表選取相應的修正係數對基準地價進行修正，進而求取估價對象在價值時點價格的方法。基本公式如下：

$$P_{宗} = P_{基} \times (1+) \times K_v \times K_y \times K_q \times K_l \times K_g \times K_t \pm D$$

式中：

$P_{宗}$ —待評估地塊的單位面積土地價格

$P_{基}$ —待評估地塊所在地區的單位面積基準土地價格

K_i —第*i*個區域因素修正係數

K_v —容積率修正係數，為可選項

K_y —使用年期修正係數

K_q —日期修正係數

K_l —臨路條件修正係數

K_g —其他個別因素修正係數

D —土地開發程度修正值

K_t —用地類型修正

- (d) 構築物、青苗根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)確定構築物、青苗搬遷價值。
- (e) 根據《中山市人民政府關於中山市公益性項目用地徵收補償的實施意見》(中府〔2019〕107號)，停業停產損失補償的評估根據以下公式確定評估值：

$$\text{評估值} = \text{前一年月平均淨利潤} \times \text{補償期限(月)}$$

式中，前一年月平均淨利潤根據立信門富士提供的二零二五年二月至二零二六年一月每月利潤表計算得到，補償期限按照估價委託書記載以4個月計算。

(十) 估價結果

估價對象於價值時點的總價值為人民幣306,879,085元(大寫人民幣叁億零陸佰捌拾柒萬玖仟零捌拾伍元整，評估值保留至個位)，詳見《估價結果匯總表》。

(十一) 註冊房地產估價師

姓名	註冊號	地址	簽名	簽名日期
彭小麗	4420090063	深圳市福田區蓮花路北 北公交大廈1棟11層		二零二六年 二月六日
蘇東輝	4420070047	深圳市福田區蓮花路北 北公交大廈1棟11層		二零二六年 二月六日

彭小麗和蘇東輝均為中國房地產估價師與房地產經紀人學會、中國土地估價師與土地登記代理人協會會員，於中華人民共和國廣東省中山市地區房地產、土地評估方面積累逾20年經驗，充分了解中山市當前房地產市場行情，並具備勝任房地產估價工作所需的理論與相關知識。

(十二) 實地查勘期

註冊房地產估價師蘇東輝於二零二六年二月五日對估價對象進行了實地查勘。我們以估價需要為限對估價對象進行了實地查勘，但我們對估價對象的查勘僅限於其外觀狀況，並未進行結構測量和設備測試以確認估價對象是否存在結構性損害或其他缺陷。

(十三) 估價作業期

二零二六年一月三十一日至二零二六年二月六日。

四、 附件

- 1、 估價對象實地查勘照片；
- 2、 估價對象位置示意圖；
- 3、 《不動產權證書》(複印件)；
- 4、 《宗地圖》(複印件)；
- 5、 《房產圖》(複印件)；
- 6、 《估價委託書》(複印件)；
- 7、 《關於同意恒天集團下屬門富士中山、立信廣東土地和地上建築物交政府徵收的批覆》；
- 8、 《中國恒天立信國際有限公司總經理辦公會議紀要》；
- 9、 《立信門富士紡織機械(中山)有限公司二零二五年一月至二零二六年二月每月利潤表》及《土地、地上建(構)築物賬面淨值清單》；

- 10、《北京大成律師事務所關於立信門富士紡織機械(中山)有限公司處置閑置土地及地上建築物之法律意見書》；
- 11、《中華人民共和國稅收完稅證明》；
- 12、《最高額抵押合同》；
- 13、房地產估價機構營業執照(複印件)；
- 14、房地產估價機構備案證書(複印件)；
- 15、中國房地產估價師註冊證書(複印件)。

關於產生收益的物業之可識別淨收益流之未經審核損益表

根據上市規則14.68(2)(b)(i)，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，產生收益的物業之可識別淨收益流之未經審核損益表(「未經審核損益表」)載列如下。

	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
收益	504,586	588,205	707,438
銷售成本	(385,942)	(462,511)	(564,388)
毛利	118,644	125,694	143,050
利息收入	183	221	168
其他收入	9,172	10,932	7,243
其他收益	(553)	(186)	(1,350)
銷售及分銷成本	(23,841)	(16,113)	(23,136)
行政及其他開支	(70,378)	(57,133)	(60,541)
金融成本	(16,911)	(15,794)	(10,474)
除稅前溢利	16,316	47,621	54,960
所得稅	(1,985)	(7,143)	(800)
年度溢利	<u>14,331</u>	<u>40,478</u>	<u>54,160</u>

根據上市規則第14.68(2)(b)(i)，本公司已委聘申報會計師－信永中和(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港相關服務準則第4400號(經修訂)「協定程序工作」就未經審核損益表進行若干協定程序，並匯報其事證發現。

由報會計師已根據本公司與申報會計師之間的相關委聘函件所載的協定程序進行程序，並匯報其事實調查結果如：

- 取得由本公司管理層編製產生收益物業分別截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各個年度(「有關期間」)(「明細表」)的損益表；

- 將明細表與本公司管理層就相關期間所提供的相關原始簿冊及記錄作比較，並發現兩者相符；及
- 報告明細表內之金額在算術上屬準確。

基於上述所述，董事認為未經審核損益表編製妥善並來自相關簿冊及記錄。報告的協定程序調查結果僅供本公司董事為符合上市規則第14.68(2)(b)(i)條項下的規定而參考，任何其他方不得將其用於或依賴其作任何其他目的。

申報會計師進行的上述程序並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港審核準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所進行的核證工作，故申報會計師並未就未經審核損益表發表意見或核證結論。倘申報會計師進行額外程序，則申報會計師可能注意到其他須向董事匯報之事宜。

(A) 本集團的未經審核備考財務資料**1. 緒言**

以下為中國恒天立信國際有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的未經審核備考財務資料，包括於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合淨資產報表及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以及相關附註(統稱「**未經審核備考財務資料**」)。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製，以說明與翠城道土地收回事項有關的建議非常重大出售事項(「**出售事項**」)的影響。

本集團的未經審核備考財務資料乃根據(i)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(摘錄自本公司的已刊發截至二零二五年十二月三十一日的年報(已作出有關出售事項的未經審核備考調整，猶如出售事項已於二零二五年一月一日完成))；及(ii)本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的未經審核簡明綜合財務狀況(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的年報(已作出有關出售事項的未經審核備考調整，猶如出售事項已於二零二五年十二月三十一日完成))而編製。

未經審核備考財務資料乃根據透過作出已清楚列明並解釋、直接歸因於出售事項且與未來事件或決策並無關聯、事實上可予支持及可清楚識別的備考調整而得出的若干假設、估計及現有可得資料編製，僅供說明用途。因此，由於其假設性質，可能無法真實反映本集團於指定日期或任何其他日期完成出售事項後的財務表現及財務狀況。

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淨資產報表

	本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元 附註1	備考調整		本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
非流動資產				
物業、廠房及設備	1,394,222	(73,140)	–	1,321,082
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	(46,697)	–	120,693
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>(119,837)</u>	<u>–</u>	<u>2,375,866</u>
流動資產				
存貨	423,349	–	–	423,349
貿易及其他應收款項	361,586	–	–	361,586
現金及銀行結存	199,249	336,627	(187,883)	347,993
	<u>984,184</u>	<u>336,627</u>	<u>(187,883)</u>	<u>1,132,928</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	1,083,806	–	–	1,083,806
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	32,518	–	43,040
銀行及其他借款	1,004,517	–	(118,797)	885,720
	<u>2,334,776</u>	<u>32,518</u>	<u>(118,797)</u>	<u>2,248,497</u>

	本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元 附註1	備考調整		本集團於 二零二五年 十二月 三十一日 (未經審核) 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	
流動負債淨額	(1,350,592)	304,109	(69,086)	(1,115,569)
資產總額減流動負債	1,145,111	184,272	(69,086)	1,260,297
非流動負債				
銀行及其他借款	96,765	–	(69,086)	27,679
遞延收入	44,976	–	–	44,976
遞延稅項負債	26,925	–	–	26,925
租賃負債	1,940	–	–	1,940
	170,606	–	(69,086)	101,520
淨資產	974,505	184,272	–	1,158,777

2.2 本集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至	備考調整			本集團截至
	二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千港元 附註1	千港元 附註4及5	千港元 附註6	千港元 附註6	二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
營業收入	2,146,824	–	–	–	2,146,824
銷售成本	(1,586,610)	3,475	–	–	(1,583,135)
毛利	560,214	3,475	–	–	563,689
利息收入	497	–	–	–	497
其他收入	40,891	–	–	–	40,891
其他收益	(1,697)	212,884	–	–	211,187
分類為持有待售之					
資產減值虧損	(10,750)	–	–	–	(10,750)
分銷及銷售費用	(215,972)	–	–	–	(215,972)
行政開支	(327,534)	431	–	–	(327,103)
財務費用	(49,353)	–	5,570	–	(43,783)
應佔一間聯營公司業績	6,379	–	–	–	6,379
稅前溢利	2,675	216,790	5,570	–	225,035
所得稅抵免(支出)	1,410	(31,933)	(919)	–	(31,442)
年度溢利	<u>4,085</u>	<u>184,857</u>	<u>4,651</u>	<u>–</u>	<u>193,593</u>
以下各項應佔年度					
溢利：					
本公司擁有人	4,202	184,857	4,651	–	193,710
非控股權益	(117)	–	–	–	(117)
	<u>4,085</u>	<u>184,857</u>	<u>4,651</u>	<u>–</u>	<u>193,593</u>

	本集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (經審核)	備考調整		本集團截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 (未經審核)
	千港元 附註1	千港元 附註4及5	千港元 附註6	千港元
年度溢利	4,085	184,857	4,651	193,593
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>184,857</u>	<u>4,651</u>	<u>190,538</u>
以下各項應佔年度全面年 度其他全面開支收益總 額：				
本公司擁有人	2,921	184,857	4,651	192,429
非控股權益	(1,891)	-	-	(1,891)
	<u>1,030</u>	<u>184,857</u>	<u>4,651</u>	<u>190,538</u>

附註：

- 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表、損益及其他全面收益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。
- 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，其計算方式如下：

	附註	千港元
代價		341,069
減：建築物及預付租賃費用的賬面淨值 出售事項直接應佔交易成本	(i)	(119,837) <u>(4,442)</u>
出售事項收益		216,790
減：與出售事項收益有關的估計稅務影響按適用稅率計算	(ii)	<u>(32,518)</u>
出售事項的估計稅後收益		<u><u>184,272</u></u>

(i) 於二零二五年十二月三十一日，建築物及預付租賃費用的賬面淨值分別約為73,140,000港元及46,697,000港元。

(ii) 企業所得稅以15%的稅率徵收。

- 調整指於出售事項完成時償還銀行借款。於二零二五年十二月三十一日，翠城道土地已抵押作為本集團借貸187,883,000港元(「借貸」)之抵押品。須待借貸須悉數清償後，方可完成出售事項。
- 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發生，其計算方式如下：

	附註	千港元
代價		341,069
減：建築物及預付租賃費用的賬面淨值 出售事項直接應佔交易成本	(i)	(123,743) <u>(4,442)</u>
出售事項收益		212,884
減：與出售事項收益有關的估計稅務影響按適用稅率計算	(ii)	<u>(31,933)</u>
出售事項的估計稅後收益		<u><u>180,951</u></u>

(i) 於二零二五年一月一日，建築物及預付租賃費用的賬面淨值分別約為75,724,000港元及48,019,000港元。

(ii) 企業所得稅以15%的稅率徵收。

5. 該結餘分別為截至二零二五年十二月三十一日止年度就樓宇以及預付租賃費用計入銷售成本及行政開支的折舊及攤銷，金額分別為3,475,000港元及431,000港元。
6. 作為完成出隻事項的先決條件，須全數清償該等借款。該結額指截至二零二五年十二月三十一日止年度就該等借款所計入的利息及相關稅務影響。
7. 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的調整預期不會對本集團造成持續影響。
8. 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」)於二零二五年十二月三十一日公佈的匯率人民幣0.90322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。
9. 除上文附註外，編製本集團於二零二五年十二月三十一日及二零二五年一月一日的未經審核備考綜合淨資產報表及編製本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損益及其他全面收益表時，並無作出調整以反映本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。

以下為本公司執業會計師信永中和(香港)會計師事務所有限公司就本集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

(B) 本集團未經審核備考財務資料的報告

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

吾等已完成對中國恒天立信國際有限公司(「貴公司」)的董事會(「董事會」)所編製 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括截至二零二五年十二月三十一日的未經審核備考綜合淨資產報表及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，以及 貴公司於二零二六年四月三十日就有關翠城道土地收回事項的擬非常重大出售事項(「出售事項」)刊發之通函(「通函」)第IV-1至IV-7頁所載相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料乃由董事會編製，以說明出售事項對 貴集團於二零二五年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務表現的影響，猶如出售事項已分別於二零二五年六月三十日及二零二五年一月一日發生。作為此流程的一部分，有關 貴集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務狀況的資料及財務表現的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的綜合財務報表，並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

貴公司董事會須負責按照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段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

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

本事務所應用香港質量管理準則第1號「對財務報表執行審計或審閱或其他鑒證或相關服務時質量管理標準」，該準則要求本所設計、實施和質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的書面政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，以及向閣下匯報吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定貴公司董事是否已根據上市規則第4章第29段及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。

就是項工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，亦不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入通函之目的，僅為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項於就說明用途而選定之較早日期已發生。因此，吾等概不保證於二零二五年十二月三十一日或二零二五年一月一日之出售事項之實際結果將為所呈列的結果。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及執程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適用標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及

- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

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

香港

二零二六年四月三十日

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
深圳市國房土地房地產資產評估諮詢有限公司中山分公司	獨立專業估值師，中國土地估價師與土地登記代理人協會（「中估協」）會員，證書編號：粵房估備字壹0200008 ^(附註)

附註：估值報告由兩名合資格估值師彭小麗女士及蘇東輝先生簽署，兩人均持有廣東省住房和城鄉建設廳頒發的房地產估價師註冊證書，且均為中國土地估價師與土地登記代理人協會會員。兩人各自在標的土地所在地廣東省中山市的房地產及土地估值方面均擁有超過20年經驗。

根據公開資料，中估協與香港測量師學會（「香港測量師學會」）已簽訂互認協議，以認可內地房地產估價師與香港測量師的資格。根據該協議，各學會符合指定資格標準並由其學會提名的個別會員，可通過對方學會組織的考試申請成為對方學會的會員。因此，中估協是與香港測量師學會地位相當的專業機構。

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 HM 10, 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王冰妮女士，彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (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) 被收回土地之估值報告，其英文譯本載於本通函附錄二；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」)謹訂於二零二六年五月二十八日(星期四)上午十時三十分(或於同日上午十時在同地召開之股東週年大會結束或休會後隨即舉行)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三十日的通函(「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有關(其中包括)翠城道土地收回事項的翠城道土地收回協議(其註有「A」字樣之副本已送呈大會並由大會主席簽署以資識別)；及
- b. 謹此授權董事代表本公司及以本公司名義按其全權酌情認為就執行、落實翠城道土地收回協議及其項下擬進行之交易及使之生效而言或與其相關屬必要、合宜或權宜之情況下，簽立一切有關文件、文據及協議以及作出一切有關行動、事宜及事項，並同意就翠城道土地收回協議之條款作出彼等全權酌情認為屬必要或合宜之變動以及謹此批准、確認及追認董事已作出之一切有關行動及事項、已簽立之一切有關文件及已採取之一切有關步驟。」

承董事會命

中國恒天立信國際有限公司

公司秘書

王冰妮

香港，二零二六年四月三十日

股東特別大會通告

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。
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，本公司將自二零二六年五月二十二日(星期五)至二零二六年五月二十八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間不會辦理股份過戶登記手續。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五月二十一日(星期四)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。
5. 倘於大會當日上午八時三十分後任何時間，八號或以上颱風信號、「黑色」暴雨警告信號或「超強颱風後的極端情況」生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站<http://www.fongs.com>及聯交所網站www.hkexnews.hk刊發公告，以通知股東重新安排之大會日期、時間及地點。