
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下的智欣集團控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Zhixin Group Holding Limited

智欣集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2187)

主要交易 出售目標公司全部股權 及 特別股東大會通告

本公司的財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至28頁。

本公司謹訂於二零二六年九月七日(星期一)下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255號信和廣場3樓2室舉行特別股東大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附特別股東大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席特別股東大會，務請按隨附的代表委任表格列印的指示填妥該表格，並盡快且無論如何於特別股東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。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別股東大會或其任何續會並於會上投票。

本通函將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xiamenzhixin.com)刊載。

香港，二零二六年八月十九日

目 錄

頁次

釋義.....	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告.....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
特別股東大會通告.....	EGM-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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二六年六月二十六日的公告，內容有關出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易
「該等資產」	指	根據買賣協議將予出售的資產
「本公司」	指	智欣集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議建議出售目標公司的全部已發行股份
「意向金」	指	買方根據賣方與買方於二零二四年九月十四日簽訂的意向書，向賣方支付的意向金人民幣0.5百萬元
「特別股東大會」	指	本公司將於二零二六年九月七日(星期一)下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255號信和廣場3樓2室召開及舉行的特別股東大會或其任何續會，以考慮並酌情批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易
「股權評估報告」	指	估值師就目標公司全部股權出具的評估報告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區的法定貨幣

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月十二日，即本通函刊發前就確定其中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	買賣協議日期後第90日之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公認會計準則」	指	中國公認會計準則
「該物業」	指	位於中國福建省廈門市集美區灌口大道55號的一幅土地及建設於其上的多幢樓宇
「物業估值報告」	指	本通函附錄二所載由物業估值師發出的物業估值報告
「物業估值師」	指	瑞豐環球評估諮詢有限公司
「買方」	指	廈門特區建投建築材料有限公司，於中國註冊成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「預拌混凝土」	指	預拌混凝土
「預拌混凝土業務」	指	本集團從事預拌混凝土製造、加工及銷售的業務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項於二零二六年六月二十六日簽訂的買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廈門智欣新材料有限公司，本公司的全資附屬公司
「目標權益」	指	目標公司的全部股權
「過渡期」	指	自二零二五年十二月三十一日(即交易基準日)起至完成向國家工商管理總局登記賣方將目標權益轉讓予買方的手續之日
「估值師」	指	廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司
「賣方」	指	廈門智欣建材集團有限公司，本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另行說明者外，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.157港元的匯率兌換為港元。該匯率僅供參考，不構成任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算的聲明。



Zhixin Group Holding Limited

智欣集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2187)

執行董事：

葉志杰先生(主席)

黃文桂先生

邱禮苗先生

葉丹先生

黃楷寧先生

獨立非執行董事：

王端秀女士

蔡慧農先生

蔣勤儉先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

總部及中國主要營業地點：

中國

福建省

廈門市集美區

灌口大道55號1#

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道255號

信和廣場3樓2室

敬啟者：

**主要交易
出售目標公司全部股權
及
特別股東大會通告**

1. 緒言

茲提述該公告。於二零二六年六月二十六日(交易時段後)，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方及本公司(作為擔保人)簽訂買賣協議，據此賣方有條件同意出售且買方有條件同意購買目標權益(即目標公司的全部股權)，總代價為人民幣46,662,042.00元(相當於約54.0百萬港元)。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易的更多詳情；(ii)上市規則規定的其他資料；及(iii)召開特別股東大會的通告。

2. 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期：二零二六年六月二十六日

訂約方：

- (1) 廈門智欣建材集團有限公司(賣方)；
- (2) 廈門特區建投建築材料有限公司(買方)；及
- (3) 本公司(擔保人)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，且與本公司及其關連人士概無關連，亦非本公司的關連人士。

將予出售的資產

將予出售的資產為本集團的主要預拌混凝土生產及其他配套設施，主要包括：

(a) 該物業

該物業包括工業樓宇、構築物及配套設施，作為預拌混凝土業務的唯一生產場地，所有製造營運、倉儲、質量控制活動及發貨職能均於此進行。該物業建於總地盤面積約36,411.69平方米的土地上，位於中國福建省廈門市集美區灌口大道55號。相關土地使用權作工業用途，年期至二零四四年九月二十二日屆滿。地盤中約12,452平方米的部分已出租予本公司獨立第三方；剩餘約23,959.69平方米的部分則由本集團佔用，用於預拌混凝土生產。

誠如物業估值報告所披露，對應五份房地產權證之若干建築物已實際拆除，不再實際存在（「已拆除之建築物」），因此，其不屬於擬出售資產的一部分。另一方面，根據中國法律，於對應上述五份房地產權證之地塊上建造之多項建築物（總建築面積約為15,789.14平方米）為無證構築物（「無證構築物」），並不構成不動產，不受任何物權保護，且不符合房地產權證之登記資格。該等無證構築物包括設備間、保安崗亭、車間、棚屋及預製房屋，且屬於擬出售資產的一部分。根據股權評估報告，無證構築物的評估價值約為人民幣10.0百萬元。

儘管無證構築物存在轉讓限制，但由於目標公司（持有該物業的業權）將通過買賣協議項下轉讓目標權益的方式轉讓予買方，於出售事項完成後，買方將取得對現有无證構築物的控制權，並繼續享有與其相關的擁有、使用及經濟利益。此外，目標公司就該地塊約12,452平方米部分所訂立的現有租約項下的所有權利及義務於出售事項完成後仍將屬於目標公司，因此，買方將透過其對目標公司的所有權繼續享有該租約所產生的經濟利益並承擔相關義務。

(b) 預拌混凝土生產線及廠房和設備

裝於該物業生產區內的預拌混凝土生產線總年產能約為1,439,000立方米，並配備各類專用生產機械及配套廠房。

(c) 物流及其他配套資產，包括卡車、辦公設備、資質及許可證等

物流車隊由重型混凝土攪拌車及泵車組成。還有多項行政及營運支持資產，包括：(a)電腦及信息技術設備；(b)打印設備；(c)辦公傢具及固定裝置；(d)現場監測系統；及(e)用於生產機械日常維護的維修工具及車間設備。上述資產主要位於該物業內的辦公樓宇及維修車間。

目標公司亦持有在中國境內從事預拌混凝土製造及相關營運所需的執照、許可證及資質，包括：(a)授權生產預拌混凝土的營業執照；(b)混凝土製造專項環保排污許可證；及(c)適用於建築材料產品的質量檢測及檢驗認證。

該等資產共同構成一個支持預拌混凝土業務的綜合營運平台。該等資產具有高度相互依賴性，共同使本集團能夠製造、交付及銷售預拌混凝土產品予客戶。截至二零二五年十二月三十一日止年度，預拌混凝土業務產生分部收入約人民幣267.3百萬元及分部虧損約人民幣64.0百萬元，完全是通過使用該等資產而產生。此外，截至二零二五年十二月三十一日止年度，部分物業產生租金收入約人民幣1.3百萬元。於二零二五年十二月三十一日，該物業、預拌混凝土生產線、廠房及設備，以及物流及其他配套資產的賬面淨值分別約為人民幣24.3百萬元、人民幣12.3百萬元及人民幣10.7百萬元。

總代價

出售事項的總代價為人民幣46,662,042.00元(相當於約54.0百萬港元)，須按以下方式結算：

- (a) 人民幣25,500,000.00元(即代價的約54.65%)須於買賣協議所載先決條件獲達成(或獲豁免(如適用))後3個營業日內以現金結算。買方先前支付予賣方的意向金應被視為部分代價。因此，買方將支付的首期付款總額應為人民幣25,000,000.00元；
- (b) 賣方應於買方支付首期付款後3個營業日內提交轉讓目標權益的所有相關文件，並於目標權益轉讓完成後3個營業日內(按目標公司新營業執照核發或市場監督管理局系統反映目標公司所有權變更(以較早者為準)釐定)以現金支付一筆款項，使已付總代價達總代價的95.00%。因此，買方將支付的第二期付款總額應為人民幣18,828,940.00元；及
- (c) 餘額人民幣2,333,102.00元(即總代價的約5.0%)須於目標權益轉讓完成後60日內及於過渡期內目標公司審計結果確定後3個營業日內以現金結算。

出售事項的代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，並參考以資產基礎法發出並提交廈門市人民政府國有資產監督管理委員會備案的股權評估報告，截至二零二五年十二月三十一日，目標公司全部股權的評估價值約為人民幣46,662,042.00元。

先決條件

除買賣協議所訂明於買賣協議日期生效的聲明、保證及保密義務外，買賣協議其他條文的效力須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已在本公司股東大會上獲得股東對買賣協議項下擬進行的交易之批准；
- (b) 已獲得賣方董事會及股東對買賣協議項下擬進行的交易之批准及相關政府部門所有必要有效的批准；
- (c) 買方已就買賣協議項下擬進行的交易獲得內部批准及國有資產監督管理委員會的批准；
- (d) 本公司已根據本公司組織章程細則及上市規則就提供買賣協議項下擔保獲得董事會及／或股東的批准；
- (e) 賣方已與目標公司合作完成資產抵押登記的註銷，致使所有資產均無任何抵押或其他權利限制；
- (f) 與出售事項有關的所有聯交所相關程序及披露責任均已完成及履行；
- (g) 賣方已促使目標公司終止聘用若干僱員（為取得目標公司商用混凝土攪拌廠房生產資格而加入目標公司的22名僱員除外），並全數清償因有關終止而產生的所有法定補償及責任；及
- (h) 賣方已根據賣方與買方於二零二五年十二月三十一日訂立的分期還款協議，就原材料採購向買方結清所有貿易應付款項（包括本金及利息）。

董事會函件

上文(a)至(d)分段所載條件不可豁免。倘於最後截止日期或之前上述條件未獲達成(或獲豁免)，買方有權終止買賣協議，而賣方須向買方退還意向金。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無達成。

完成

完成將於賣方將其所持目標權益轉讓予買方，並於相關工商局完成變更登記之日落實。

過渡期損益及其他安排

除買賣協議另有規定外，過渡期內目標公司的所有損益須由賣方享有及承擔。損益金額應由賣方及買方共同委任的審計事務所根據中國會計準則及買賣協議所載會計政策釐定，相關審計報告須於目標權益轉讓完成後30日內出具。賣方及買方須於審計報告日期起計3個營業日內就該金額提供書面確認並予以結清。

除為履行買賣協議所需外，未經買方事先書面同意，賣方及其聯屬人士須確保目標公司不得以任何方式從事下列任何活動：

- (a) 變更股權架構(包括股東身份、出資額及持股比例)或質押股權；
- (b) 以任何形式補充、修訂或修改組織章程細則或其他組織文件或與業務營運相關的文件／協議；
- (c) 出售、轉讓、抵押或以其他方式處置目標公司任何資產、業務、外部投資，或向他人收購資產；
- (d) 以目標公司名義向他人提供任何貸款或擔保，或承擔與目標公司營運無關的債務；

董事會函件

- (e) 代表目標公司簽訂涉及額外付款的任何重大合同或作出重大外部承諾；
- (f) 分拆、合併、增資或減資，或變更組織架構；
- (g) 變更主要業務或業務策略；
- (h) 與任何第三方簽訂合作經營、合夥或利潤分成協議；
- (i) 從事與賣方或目標公司相同、類似或具競爭性的業務；
- (j) 於任何訴訟、仲裁、爭議或類似情況中，接受或承認對方當事人的主張或要求(目的為保護賣方或目標公司利益者除外)；或
- (k) 從事任何損害目標公司財務狀況或業務發展的活動。

若上述情況導致該等資產減少(或可能減少)，買方有權選擇是否繼續完成出售事項。若出售事項繼續進行，各方可對出售事項涉及的資產價值、股權價值及持股比例等事項作出相應調整。

賣方須承擔因賣方或其聯屬人士違反上述任何保證所產生的全部法律責任。倘賣方或其聯屬人士違反上述保證，買方有權暫停交易並要求賣方支付相當於代價10%的罰款。若因違約導致該等資產價值減少超過5%，買方有權終止買賣協議，賣方須向買方退還意向金並賠償買方任何損失。

保證

本公司已同意就賣方於買賣協議項下的所有義務及責任提供不可撤銷的連帶擔保，自賣方履約期屆滿之日起為期三年。該保證項下的最高責任金額不得超過出售事項的總代價(即人民幣46,662,042.00元)。

3. 估值

估值師的工作範圍及資格

估值標的是目標公司截至二零二五年十二月三十一日的總股權價值，估值範圍涵蓋目標公司截至二零二五年十二月三十一日的所有資產及負債。已拆除之建築物不屬於估值範圍，而無證構築物則屬於估值範圍。估值程序並無任何限制。

估值師為中國資產評估協會註冊之中國合格資產評估機構。估值師為本公司的獨立第三方，於本集團任何成員公司概無擁有任何股權，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

目標權益的估值

截至二零二五年十二月三十一日，目標公司全部股權的評估公平值為人民幣46,662,042.00元，由估值師採用資產基礎法釐定。

估值方法

估值師已考慮應用三種常用估值方法，即收入法、資產基礎法及市場法。鑑於無法根據業務特性、規模、財務數據及交易條件等標準識別出足夠的可資比較上市公司及先例交易案例，故未採用市場法。鑑於目標公司營運歷史較短，其資產主要包括近期取得的貨幣基金、存貨、固定資產及無形資產，該等資產的成本合理反映當前市價。資產基礎法透過單獨評估可識別資產及負債，能客觀審慎衡量估值當日的股東權益。另一方面，收入法依賴主觀預測，且對主要假設高度敏感，特別是在當前經濟不確定性及行業調整背景下。因此，採用更為可靠及可核實的資產基礎法作為最終估值結論的基礎。

資料性質及來源

股權評估報告中截至二零二五年十二月三十一日所有資產及負債的賬面值，乃基於目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。估值師亦已審閱並倚賴多項資料，包括物業權屬證書、若干機械及車輛的購置記錄、外部市場及行業數據(包括建築成本資料、基準地價參考、適用稅務法規)，以及透過實地視察所獲得的資料。

主要假設

估值乃基於以下一般假設：

1. 所有評估資產已在交易過程中。估值師根據評估資產的交易情況模擬市場情況進行估值；
2. 於市場交易或擬於市場交易的資產是在地位平等的雙方之間進行交易，雙方都有充分的機會及時間獲取市場信息，從而對資產的功能、用途及交易價格作出理性判斷；及
3. 目標公司將根據估值當日的實際資產狀況持續經營。

估值亦基於以下主要特定假設：

1. 目標公司所持樓宇已獲施工許可證，可於整個經營期間持續使用；
2. 現行國家法律、法規、政策或宏觀經濟形勢不會有重大改變，且交易各方所在區域的政治、經濟或社會環境不會有重大改變；
3. 對目標公司營運及業務運作造成不利影響的不可抗力事件將不存在；

4. 目標公司管理層勤勉盡責，現有經營範疇無重大變化，目標公司內部控制體系有效且完善，風險管理措施充分適當；
5. 向估值師提供的基本及財務資料真實、準確、完整，納入估值範圍的各項資產真實、準確、權屬清晰、合法、完全屬於目標公司，目標公司出具的資產權屬證明合法有效；
6. 目標公司遵守所有適用法律法規，於估值日期，目標公司使用及營運所需一切牌照、許可證及同意書均有效且符合適用法律法規；
7. 目標公司對相關資產所作一切改善符合所有適用法律法規及相關監管機構所訂法律、規劃及工程規定；及
8. 客戶及目標公司已向估值師充分披露所有可能影響估值的重要及潛在因素。

輸入參數及計算過程

根據資產基礎法，目標公司全部股權的評估價值相當於所有單項資產的總評估價值減負債的評估價值。

流動資產

估值的流動資產包括現金及現金等價物、應收票據、應收賬款、預付款項、其他應收款項、存貨及其他流動資產，已採用成本法。

1. 現金及現金等價物

貨幣資金以核對後的賬面值確定評估價值。

2. 應收款項

應收款項包括應收賬款、其他應收款項及預付款項。估值師在核實該等結餘的組成及債務人狀況後，對未償還金額、賬齡、應收款項成因、收款記錄，以及債務人的財務狀況、信貸評級及營運管理狀況等因素進行了詳細分析。根據各實體的具體情況，採用個別認定法來估計潛在減值或收款風險。評估價值乃按應收款項結餘總額扣除估計風險損失撥備後釐定。

於估值日期，目標公司已確認經審核應收款項結餘約人民幣93.28百萬元及壞賬準備約人民幣3.52百萬元。因此，賬面淨值約為人民幣89.76百萬元。於評估應收款項的可收回性時，估值師進行獨立審查並對無還款記錄且非應收關聯方的應收款項採用5%的風險準備。根據該評估，所產生的風險損失撥備約為人民幣1.12百萬元。評估價值隨後通過從應收款項結餘總額中扣除風險損失撥備而釐定，得出的評估價值約為人民幣92.17百萬元。

3. 存貨

存貨由原材料及低值易耗品組成。原材料採用市場法進行評估並參考其於估值日期的公允市場價值。估值師通過實物盤點及反推計算程序核實碎石(為主要原材料之一)的庫存數量，並確認庫存結餘約為11,737.29噸。隨後參考廈門市材料綜合價格中所列的現行市場價格，確定於估值日期相關類型的碎石的定價約為每立方米人民幣100元(含稅)。基於假設密度每立方米1.5噸，庫存數量換算為約7,824.86立方米並乘以現行市場價格後，得出的評估價值約為人民幣782,486元(含稅)。其他原材料的估值亦按相同基準進行，並參考於估值日期經核實的數量及現行市場價格。就低值易耗品而言，所採用的估值方法以類似現有資產的價值為基礎。使用年限法來釐定評估資產的剩餘使用年限(或成新率)。評估價值乃經綜合計算及分析後釐定。

4. 應收票據

已審閱會計記錄，並抽樣檢查原始憑證，以核實相關交易的真實性、賬齡、業務性質及涉及金額。結果顯示，會計記錄、財務報表及相關憑證相互一致。評估價值乃根據經核實的金額釐定。

5. 其他流動資產

已查閱相關原始憑證，並確認入賬金額代表可收回結餘，或屬應由後續會計期間承擔的已發生費用。基於公司持續經營的假設，相應的權利及權益被視為存在。因此，經核實的賬面金額被採納為評估價值。

非流動資產

估值的非流動資產包括固定資產及無形資產。就設備採用成本法項下的重置成本法。未採用市場法及收入法，原因是當前資產交易市場欠發達，難以獲得可比市場交易數據，資產的未來經濟效益無法可靠預測。以下公式用於評估設備價值：

$$\text{評估價值} = \text{重置價值} \times \text{成新率}$$

重置成本乃參考相同或可比設備的現行市價釐定。成新率主要採用年限法釐定，並輔以實地視察。在計算成新率時，估值師已考慮資產的設計使用年限、物理預期壽命及經濟壽命，以及其實際營運及技術狀況。隨後，(如適用)會作出調整以反映功能性及經濟性貶值，從而得出用於估值目的的最終成新率。

就樓宇而言，由於樓宇用作辦公室及生產用途，類似辦公室及生產用途物業的開發成本數據充足，故採用成本法。可比物業交易有限及數據不足，難以支撐市場法；同時因物業為業主自用，可比租金有限，收入法亦不適用。

就土地使用權採用成本法。常見的土地估值法包括市場法、收入資本化法、假設開發法、成本逼近法及基準地價系數修正法。基於實地考察、周邊區域調查及相關數據分析，假設開發法並不適用，原因為物業已全面開發並處於最佳用途，無需進一步開發；由於可比交易數量有限，市場法不適用；且由於缺乏可比租金證據，未採用收入法。考慮到物業已投入使用及有全面的開發成本數據，故採用成本法。估值採用土地及樓宇分離法，公式如下：

$$\text{土地價值} = \text{土地獲取成本 (經調整基準地價)} + \text{土地開發成本} + \\ \text{管理開支} + \text{銷售開支} + \text{投資利息} + \text{稅費} + \text{開發利潤}$$

負債

負債是指企業承擔的、能以貨幣計量、並需於未來通過轉移資產或提供服務來清償的義務。負債的評估價值乃根據產權持有人於估值目的實現後實際需承擔的具體負債項目及金額釐定。對於不代表企業實際義務的負債項目，在估值時其價值被釐定為零。

負債的評估價值採用歷史成本法釐定。目標公司的財務報表已由獨立核數師審計。在進行估值時，估值師以經審核賬面值為基礎，並執行財務核實程序，包括審閱會計記錄、抽查支持性憑證、審閱稅務申報及其他相關文件，以及與目標公司的財務人員討論結餘。估值師其後評估是否有任何證據顯示已記錄的無證構築物負債無須清償，或是否需要對賬面價值作出任何調整。特別是就合約負債而言，估值師進一步考慮了該等責任的性質，並得出結論，在持續經營假設下，目標公司須透過交付貨品以清償該等責任。由於負債主要為目標公司金額可予釐定的現時義務，且在核實過程中並無發現重大差異，因此賬面價值(經審核)獲採納為評估價值。

估值結論

估值師採用資產基礎法對目標公司截至二零二五年十二月三十一日的估值結論作出如下結論：

- (a) 目標公司資產的評估價值約為人民幣159,687,235.61元，賬面值約為人民幣162,485,167.40元，差額為人民幣2,797,931.79元或折舊率為1.72%。
- (b) 目標公司負債的評估價值及賬面值約為人民幣113,025,193.53元，無增值或折舊變動。
- (c) 目標公司資產淨值的評估價值約為人民幣46,662,042.00元，賬面值約為人民幣49,459,973.87元，差額為人民幣2,797,931.87元或折舊率為5.66%。

董事會函件

下表載列估值結論的詳情：

項目	賬面價值 A	評估價值 B	增值 C=B-A	增值率% D=C/Ax100%
流動資產	105,312,856.39	107,630,631.81	2,317,775.42	2.20
包括：				
現金及現金等價物	12,616,446.69	12,616,446.69	—	—
應收票據	31,934.72	31,934.72		
貿易應收款項	89,759,891.00	92,166,476.57	2,406,585.57	2.68
預付款項	137,836.84	—	-137,836.84	-100.00
其他應收款項	238,513.98	238,513.98	—	—
存貨	2,242,654.31	2,291,681.00	49,026.69	2.19
其他流動資產	285,578.85	285,578.85	—	—
非流動資產	57,172,311.01	52,056,604.00	-5,115,707.01	-8.95
包括：				
固定資產	36,351,801.51	34,251,288.00	-2,100,513.51	-5.78
無形資產	20,820,509.50	17,805,316.00	-3,015,193.50	-14.48
總資產	162,485,167.40	159,687,235.61	-2,797,931.79	-1.72
流動負債	113,025,193.53	113,025,193.53	—	—
包括：				
貿易應付款項	108,478,382.65	108,478,382.65	—	—
合約負債	173,099.65	173,099.65	—	—
應付僱員薪酬	184,671.62	184,671.62	—	—
應付稅項	1,251,462.04	1,251,462.04	—	—
其他應付款項	2,932,384.58	2,932,384.58	—	—
其他流動負債	5,192.99	5,192.99	—	—
總負債	113,025,193.53	113,025,193.53	—	—
資產淨值	49,459,973.87	46,662,042.00	-2,797,931.87	-5.66

資產淨值折舊原因如下：

- (a) 應收賬款評估價值增加人民幣2,406,585.37元，乃因估值師對應收款項進行逐筆評估並計算適當的風險撥備所致。該差額源於估值方法與企業壞賬準備政策之間的差異。

我們採用個別認定法結合賬齡分析的方法。估值師已審查未償還金額、賬齡、未償還結餘原因、回收狀況以及債務人信貸評級等因素。對於無還款記錄且非應收關聯方的應收款項，估計風險損失撥備的比率為5%。基於該評估，估計風險損失撥備約為人民幣1.12百萬元。相較之下，根據目標公司的會計政策，經審核財務報表反映的壞賬準備約為人民幣3.52百萬元。由此，目標公司確認的減值準備超出估值師釐定的風險損失撥備約人民幣2.40百萬元。因此，估值師所採用的估值方法與目標公司的壞賬準備政策之間的差異導致應收賬款的評估價值比經審核財務報表中所反映的相應賬面淨值高出約人民幣2.40百萬元。

- (b) 預付款項評估價值減少人民幣137,836.84元，與十輛汽車的保費有關。在此次估值中，應佔剩餘保障期的未攤銷價值已轉入損益，導致價值減少。由於預付款項屬費用相關性質，並不代表可收回資產，因此評估價值被釐定為零。
- (c) 存貨評估價值增加人民幣49,026.69元，乃因估值基準日原材料的市場價格高於採購時的價格所致。
- (d) 固定資產評估價值減少人民幣2,100,513.51元，乃因樓宇及建築物折舊人民幣2,638,564.32元，機器設備增值人民幣753,488.95元，電子設備增值人民幣23,223.50元，汽車折舊人民幣238,661.64元。該等差額源於企業會計折舊與評估過程釐定的價值之間的差異。
- (e) 無形資產(包括土地使用權)評估價值減少人民幣3,015,193.50元，乃因經會計攤銷後的賬面金額與估值日期釐定的評估價值之間的差額所致。

有關固定資產及無形資產(包括土地使用權、房屋及構築物以及機器設備)的評估價值，其估值主要採用成本法下的重置成本法進行評估。

董事會函件

土地使用權(無形資產)的評估價值約為人民幣17.81百萬元。該項估值採用基準地價系數修正法，參考了每平方米人民幣530元的基準地價、年期修正系數0.7026以及區域及個別因素修正系數1.14。基準地價乃按指定土地用途適用的法定最高土地使用年期而釐定。因此，倘待估土地的剩餘土地使用年期短於法定最高年期，則須進行年期修正，以反映剩餘土地使用期間的差異。

年期修正系數採用以下公式計算：

$$K_T = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

其中：

K_T = 年期修正系數

m = 待估物業的剩餘土地使用年期(任何不足一年的剩餘期間均進位至一年)

n = 相關土地用途的法定最高土地使用年期

r = 土地資本化率，取值為6.0%

待估土地為工業用地，法定最高土地使用年期為50年，土地使用權將於二零四四年九月二十二日屆滿。於估值日期，剩餘土地使用年期約為18.74年。據此，年期修正系數計算如下：

$$K_T = \frac{1 - \frac{1}{(1+6.0\%)^{18.74}}}{1 - \frac{1}{(1+6.0\%)^{50}}} = 0.7026$$

該評估價值比賬面價值低約人民幣3.01百萬元，主要是由於賬面價值與釐定的市場價值之間的差異，以及剩餘土地使用年期所致。

董事會函件

樓宇及建築物(固定資產)的評估價值約為人民幣15.69百萬元。該項估值通過重置成本乘以成新率釐定。重置成本根據廈門市現行建築成本指標得出的建築安裝費、前期費用、管理費用、融資成本(採用3%的貸款市場報價利率)以及5.1%的開發利潤率進行計算。成新率採用壽命法(經濟使用年限為50至60年)與實物盤點觀察法的加權平均值計算。例如，辦公樓的成新率評估約為69%。該評估價值比賬面價值低約人民幣2.56百萬元，主要是由於會計折舊年限短於估值所採用的經濟壽命，且部分房屋經盤點後顯示出較低的成新率。

機器設備(固定資產)的評估價值約為人民幣9.11百萬元。該評估價值比賬面價值高約人民幣0.75百萬元，主要是由於部分設備(包括拌合站設施)維護良好，且其評估成新率高於會計折舊產生的賬面淨值比率。

建築及附屬設施(固定資產)的評估價值約為人民幣6.0百萬元，較賬面價值減少約人民幣73,000元。重置成本乃參考廈門同類項目的建造成本，並就前期費用、管理費用及融資成本進行調整後釐定。成新率乃結合使用年限法及現場勘查進行評定。該減少乃因部分建築物(如圍牆及擋土牆)使用年期相對較長所致，故評定的成新率較低。

汽車(固定資產)的評估價值約為人民幣3.3百萬元，較賬面價值減少約人民幣239,000元。該估值乃基於同類車輛的重置成本及其評定的成新率，並計及行駛里程、使用年期及實際狀況後釐定。該減少主要因混凝土攪拌車及泵車因工作環境惡劣及行駛里程較高而嚴重磨損所致。

董事會認為，固定資產及無形資產的評估價值屬適當，原因如下：(i)已審閱股權評估報告並與估值師討論了估值方法、假設及關鍵參數；(ii)注意到該項評估採用了公認的估值方法，即對房屋、構築物及機器設備採用成本法，對土地使用權採用基準地價系數修正法；及(iii)注意到該項估值考慮了多項資產特定因素，包括於估值日期相關資產的現行市場價格、重置成本、剩餘可使用年期、實物狀況及實際使用情況。特別

是土地使用權的估值考慮了基準地價、剩餘土地使用年期及相關的地點特定因素，而房屋及機器設備的估值則反映了其重置成本及基於其使用年限與狀況所評估的成新率。因此，董事會認為估值師所採用的假設及參數屬合理，且評估價值反映了固定資產及無形資產於估值日期的價值。

此外，董事會認為，股權估值中該等物業的評估價值屬合理。儘管物業估值師因中國法律下的轉讓限制而未對該等物業賦予任何商業價值，估值師仍採用資產基礎法進行股權估值，據此，估值師認為該等物業實際存在、可供使用且持續發揮營運功能，而非僅取決於其法律地位。儘管存在轉讓限制，該等物業仍具有經濟價值及重置成本。此外，目標公司(持有該等物業的業權)將透過買賣協議項下轉讓目標權益的方式轉讓予買方，且於出售事項完成後，買方將取得對該等物業的控制權，並繼續享有與其相關的擁有、使用及經濟利益。因此，董事認為，於股權估值中賦予該等物業的價值，更能恰當反映其經濟實質及對目標公司資產的貢獻。在此基礎上，董事認為採納股權估值屬公平合理。

董事會對估值的看法

經考慮(i)估值師具備進行估值所需的專業資格及相關經驗；(ii)估值師進行的工作範圍適合相關評估；(iii)估值師就相關評估採納的估值假設及方法屬公平合理；(iv)鑑於目標公司資產及業務營運的性質，資產基礎法屬適當；(v)估值師已審閱相關財務、營運、法律及市場資料，並對資產進行了實地視察；(vi)資產及負債由賬面值調整至評估值，乃基於公認的估值方法及相關市場資料釐定，董事會認為構成代價基準的估值屬公平合理。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，二零二五年十二月三十一日至最後實際可行日期間，目標公司的財務狀況、經營業績、業務營運或市場狀況並無出現任何重大變動，以致會對評估價值產生重大影響。

4. 有關訂約方的資料

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司。賣方主要在中國從事製造、加工及銷售預拌混凝土。

買方

買方為於中國註冊成立的國有企業，主要從事水泥製品、混凝土結構產品、金屬結構產品、建築用鋼材和輕質建材的生產及銷售。其最終由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會擁有。

本公司

本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團為中國福建省廈門市的混凝土建材製造商及供應商，並於中國海南省昌江從事鐵礦石尾礦綜合利用及生產環保磚塊的業務。

目標公司

於最後實際可行日期，本集團持有目標公司的全部股權。為籌備出售事項，本集團進行重組，本公司由此成立目標公司，且該等資產轉讓予目標公司。本公司的中國全資附屬公司智欣建材及廈門智欣物流有限公司，曾為本集團的預拌混凝土業務及資產的前控股公司。

於最後實際可行日期，重組已完成，且所有該等資產已就出售事項注入目標公司。目標公司為該等資產的唯一法定實益擁有人。另一方面，與預拌混凝土分部有關的餘下資產及負債（主要包括貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、銀行借款及存貨等）仍屬於賣方。

5. 進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項為本集團提供良機，讓本集團能夠變現該等資產的價值，整合財務資源用於開發環保及輕質建築製品或未來可能不時出現的其他更好的機遇，並補充本集團現有業務，以及改善本集團的整體現金流及財務狀況。截至最後實際可行日期，本集團尚未發現任何投資或業務機遇，亦未就任何投資或業務機遇訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。

董事決定進行出售事項時已考慮以下因素，並認為儘管預期錄得一次性稅前虧損約人民幣2.8百萬元，出售事項仍符合本公司及全體股東的利益：

- (a) 目標公司經營的預拌混凝土業務一直處於充滿挑戰的市場環境中，由於需求疲弱、競爭激烈及定價壓力持續，導致持續經營虧損。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「2.財務及營運前景」一段。董事認為，保留目標公司可能會繼續對本集團的財務表現造成不利影響，並可能使本集團面臨相關資產價值進一步惡化的風險；
- (b) 出售事項使本集團能夠變現對目標公司的投資，將虧損業務轉化為現金所得款項，同時消除與預拌混凝土業務相關的未來經營虧損及成本。出售事項的所得款項淨額亦將改善本集團的流動資金狀況，並可用於償還債務，從而減少融資成本及鞏固財務狀況；
- (c) 出售事項使本集團能夠重新調配財務及管理資源至尾礦回收及環保磚塊業務，董事會認為其需求更為穩定、盈利前景更佳，且具備更強勁的長遠增長潛力；及
- (d) 儘管出售事項預期會導致一次性會計虧損，但董事會認為，退出虧損業務、改善本集團的經營業績及財務狀況，及聚焦於策略增長業務所帶來的長遠利益，將超過該等虧損。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款公平合理，按正常商業條款訂立，出售事項符合本公司及股東的整體利益。

6. 出售事項的財務影響

下表載列自二零二四年十月九日成立起至二零二四年十二月三十一日及截至二零二五年十二月三十一日止年度，目標公司基於根據中國公認會計準則編製的未經審核管理賬目及經審核財務報表的損益賬：

	自二零二四年 十月九日 (成立日期)起 至二零二四年 十二月 三十一日 人民幣百萬元 (未經審核)	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度 人民幣百萬元 (經審核)
收入	—	114.5
除稅前淨虧損	(0.1)	(9.2)
除稅後淨虧損	(0.1)	(9.2)

截至二零二五年十二月三十一日，目標公司的經審核賬面淨值約為人民幣49.5百萬元，主要包括該物業及若干物流資產。

根據代價及截至二零二五年十二月三十一日的目標公司經審核賬面淨值約人民幣49.5百萬元計算，本公司預計將自出售事項錄得約人民幣2.8百萬元的虧損(未扣除任何相關開支，未經核數師審核並可能會進行會計調整)，該虧損將因出售事項而在本集團的綜合財務報表中確認。

出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，目標公司的財務業績亦將不再併入本集團的財務報表。

由於目標公司為本集團預拌混凝土業務的唯一製造實體，於出售事項完成後，本集團將停止經營預拌混凝土業務。因此，本集團將放棄預拌混凝土業務所產生的收入貢獻，於截至二零二五年十二月三十一日止年度約為人民幣267.3百萬元。相應地，本集團亦將不再承擔與預拌混凝土業務相關的營運成本，包括同期的銷售成本約人民幣293.7百萬元及預拌混凝土分部產生的其他營運開支。

目標公司的資產及負債亦將從本集團綜合財務狀況表中剔除。本集團的總資產將減少約人民幣162.5百萬元，相當於目標公司截至二零二五年十二月三十一日擁有的資產賬面值。該等資產主要包括用於預拌混凝土業務營運的該物業、生產設施、機械及

設備、汽車、存貨、貿易應收款項、現金及其他資產。同時，本集團的總負債將減少約人民幣113.0百萬元，相當於出售事項完成後將不再合併計算的目標公司負債。該等負債主要包括銀行借款、貿易及其他應付款項以及與預拌混凝土業務營運相關的其他義務。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄一「2.財務及營運前景」一段。

7. 所得款項用途

出售事項所得款項總額估計約為人民幣46.7百萬元。出售事項所得款項淨額約人民幣44.6百萬元（經扣除出售事項產生的所有專業費用及其他相關成本及開支後）預計將用於部分償還本集團將於二零二六年九月到期的銀行貸款。截至二零二六年六月三十日，該銀行貸款的未償還本金結餘約為人民幣87.2百萬元，高於預期所得款項淨額約人民幣44.6百萬元。剩餘未償還本金將透過本集團的內部營運現金資源資助。

8. 上市規則的涵義

由於出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易基於總投資額的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但均低於100%，買賣協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的一項主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

9. 特別股東大會

本公司謹訂於二零二六年九月七日（星期一）下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255號信和廣場3樓2室舉行特別股東大會，會上將提呈決議案供股東審議及酌情批准出售事項、買賣協議及其項下擬進行的交易，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東在出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須在特別股東大會上就有關出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。概無董事在出售事項、買賣協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，因而須就有關買賣協議的董事會決議案放棄投票。

董事會函件

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(i)任何股東概無訂立或受表決權信託或其他協議或安排或諒解書約束；及(ii)任何股東概無責任或權利，據此，其已或可能已將行使其所持股份的投票權的控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

本通函隨附特別股東大會適用的代表委任表格。無論股東能否出席特別股東大會，務請按隨附的代表委任表格列印的指示填妥該表格，並盡快且無論如何於特別股東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。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席特別股東大會或其任何續會並於會上投票。

10. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，且該項目符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於特別股東大會上提呈的決議案。

11. 其他資料

閣下亦請留意本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
智欣集團控股有限公司
主席兼執行董事
葉志杰
謹啟

二零二六年八月十九日

1. 財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料分別披露於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xiamenzhixin.com)：

- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度報告 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900836.pdf>)
- 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0422/2025042200597.pdf>)
- 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度報告 (<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042800868.pdf>)

2. 財務及營運前景

本集團為中國福建省廈門市混凝土建材製造商及供應商，並於中國海南省昌江市從事鐵礦石尾礦綜合利用及生產環保磚塊的業務。

由於廈門預拌混凝土及預製混凝土構件市場價格競爭加劇，尤其是與國有企業（「國有企業」）製造商的競爭，引致本集團須向客戶提供額外的價格優惠以保持競爭力，導致利潤率大幅縮小。物業市場的低迷已影響整個產業鏈，包括預拌混凝土及預製混凝土構件市場。物業開發及建設活動減少導致混凝土產品需求下降，市場競爭加劇。行業繼續面臨利潤率壓力、監管變動及對成本效益的加強審查。本集團已積極主動地對其項目進行風險評估，以降低壞賬風險，並暫停預製混凝土構件的生產，以減緩虧損。

鑑於上述情況，預期於出售事項完成前，預拌混凝土業務將在充滿挑戰的市場環境下持續營運。因此，預期預拌混凝土分部於截至二零二六年十二月三十一日止年度將繼續產生有限的利潤率，並可能繼續錄得經營虧損，與截至二零二五年十二月三十一日止年度錄得業績類似。出售事項完成後，本集團將停止經營預拌混凝土業務，

從而不再承擔相關的營運成本，包括原材料採購成本、物流開支、勞工開支、環保合規成本及其他生產相關間接費用，藉此降低本集團對虧損業務分部的風險敞口，並改善本集團未來持續經營業績及財務狀況。

就本集團的預製混凝土構件分部而言，由於生產自二零二五年起已暫停，預期於截至二零二六年十二月三十一日止年度將產生極少收入。儘管該暫停已消除大部分可變生產成本(如原材料成本及直接生產開支)，從而減輕該分部的整體成本負擔，但本集團仍將繼續承擔若干與生產設施維護相關的固定成本，包括折舊、維護開支、公用事業及行政開支。本集團將繼續監測市場狀況並評估現有機會，以期提升相關資產的利用率及改善該分部的盈利能力。鑒於上文所述預製混凝土構件行業面臨的嚴峻市場環境，本集團認為在評估任何復產計劃時採取審慎態度屬穩妥之舉。於最後實際可行日期，尚未制定任何確切的復產計劃或時間表。本集團將繼續監控市場需求、定價趨勢及整體行業狀況，以期減輕虧損、保存財務資源並保障本公司及股東的整體利益。

位於海南省的尾礦回收及環保磚塊分部，是本集團的關鍵增長業務之一，亦是其長期發展戰略的重要組成部分。該分部專注於鐵礦石尾礦的綜合利用，以及環保建材的生產，包括再生骨料及環保磚塊。本集團正在透過資本投資擴張鐵礦石尾礦回收及環保磚塊分部，旨在提升生產線並增加鐵礦石尾礦的綜合利用產能。現有生產線的技術升級已完成，而本集團已於二零二五年開始建設一條年處理能力為5百萬噸的鐵礦石尾礦回收新生產線。本集團旨在於截至二零二六年十二月三十一日止年度完成新生產線建設，從而大幅提升本集團處理鐵礦石尾礦以及生產再生骨料及環保磚塊的產能。預計產能的提升將透過增加產品銷售帶來穩定收入，並對本集團的整體財務表現作出日益增長的貢獻。得益於持續的基礎設施建設，及對資源回收以及可持續建築實踐的重視不斷加強，海南市場對環保建材的需求預計將保持穩定。與預拌混凝土及預製混凝土構件分部相比，該分部展現出更為穩定的經營業績，且多年來一直維持正向的毛利率。

出售事項代表本集團業務模式的戰略轉變。出售事項完成後，本集團將停止經營虧損的預拌混凝土業務，並不再參與下游混凝土生產市場。由於該等資產共同構成一個僅支持預拌混凝土業務的綜合營運平台，故預計出售事項不會對本集團其餘現有業務產生重大影響。本集團於出售事項完成後的首要目標，是消除預拌混凝土業務產生的持續虧損，並改善整體財務表現。尾礦回收及環保磚塊業務預計將成為本集團的主要經營分部及未來增長的關鍵動力。本集團擬繼續向該業務投放資源，以加強其盈利能力、提升股東價值並支持本集團的長遠發展。

除所披露者外，本公司並無任何（不論是正式或非正式、亦不論已達成與否）處置、終止、縮減或重大改變其任何現有業務的意向、計劃、磋商、協議或諒解。

3. 債務聲明

於二零二六年六月三十日（即刊發本通函前編製本債務聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的總債務如下：

借款

本集團有未償還(i)有擔保及有抵押銀行借款約人民幣581百萬元；及(ii)無擔保及無抵押保理借款約人民幣19百萬元。

本集團於二零二六年六月三十日的有抵押銀行借款由下列項目作抵押：

- (i) 本公司董事及董事配偶提供的擔保；
- (ii) 本集團若干附屬公司提供的公司擔保；及
- (iii) 本集團若干物業、廠房及設備、在建工程、使用權資產、投資物業及已轉讓應收款項質押。

或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本集團並無任何已發行或未償還、已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、未償還按揭或押記、擔保或其他或然負債)。

資本承擔

於二零二六年六月三十日，本集團已訂約收購物業、廠房及設備但尚未產生的資本承擔約為人民幣242.8百萬元。

經營租賃承擔

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何經營租賃承擔。

除上文所述者外，於二零二六年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何債務證券、任何發行在外的貸款資本、任何借款或屬借款性質的債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據及應付款項除外)或其他類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔或其他或然負債)。

4. 營運資金

經計及本集團可得財務資源(包括來自業務營運的內部產生資金及現有信貸額度)，董事經審慎仔細查詢後認為，本集團有足夠營運資金滿足自本通函日期起未來最少十二個月的現有需求。本公司已按照上市規則第14.66(12)條的要求獲得相關確認。

5. 重大不利變動

董事確認自二零二五年十二月三十一日以來(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的日期直至並包括最後實際可行日期)，本集團的財務或營運狀況並無出現任何重大不利變動。

以下為獨立估值師瑞豐環球評估諮詢有限公司就其對本集團持有之物業於二零二六年六月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港灣仔
灣仔道83號17樓
電話：(852) 2811 1876 傳真：(852) 3007 8501
網址：www.raviagroup.com
電郵：general@raviagroup.com

敬啟者：

吾等謹遵照智欣集團控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）指示，對位於中華人民共和國（「中國」）貴集團持有的物業權益進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等就有關物業於二零二六年六月三十日（「估值日期」）的市值（「市值」）的意見，以載入貴集團日期為二零二六年八月十九日之通函。

1. 估值基準

吾等對有關物業所作估值指吾等關於相關物業之市值的意見，而吾等將市值界定為「在進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫之情況下，自願買家與自願賣家於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 估值方法

吾等採用成本法 — 折舊重置成本(「**折舊重置成本**」)法對有關物業進行估值，該方法要求對土地現有用途之市值進行評估，並對現有樓宇及建築物之新重置成本進行估計，從中就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出扣減。實際上，折舊重置成本法可用於因欠缺市場可資比較項目而替代特定物業市值。折舊重置成本法匯報之市值僅適用於以獨特權益方式出現之整項物業，且不假設就物業進行零碎交易。

3. 業權調查

吾等已獲提供與中國物業有關之業權文件副本或摘錄，且 貴集團已確認並無其他相關文件。然而，吾等並未調查文件正本以核實業權或核實交予吾等之副本上可能未提及之任何修訂。於吾等進行估值過程中，吾等依賴 貴集團中國法律顧問北京安杰世澤律師事務所上海分所(「**中國法律顧問**」)提供之法律意見，內容有關位於中國之物業業權。吾等相當依賴 貴集團中國法律顧問就中國物業權益之有效性所提供建議。

4. 估值假設

吾等的估值乃假設業主以其現況在市場出售物業，且並無憑藉任何可影響有關物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排而獲益。此外，吾等並無考慮任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次性出售或向單一購買者出售有關物業作出撥備。

5. 資料來源

於吾等進行估值的過程中，吾等相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納向吾等提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、樓宇面積、樓齡及可影響物業估值的所有其他有關事宜的建議。吾等獲提供之所有文件僅作參考用途。

估值報告所載的尺寸、量度及面積乃以吾等獲取的資料作基準，因此僅為約數。吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實有關物業的位置及面積，故假設吾等所獲文件所示的面積正確無誤。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

6. 估值考慮因素

於二零二六年七月，吾等對物業之外部進行實地調查，並在可行情況下對其內部進行調查。Zhang Jinren為中國註冊房地產估價師、香港測量師學會會員及英國皇家特許測量師學會專業會員，擁有超過28年為中國內地物業估值之經驗，已就有關物業進行實地調查。吾等尚未對有關物業進行結構勘測，惟在調查過程中，吾等並未發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法匯報有關物業並無任何腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何屋宇設備。

吾等的估值並無就有關物業之任何抵押、按揭或結欠款項或使出售生效時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，吾等假設有關物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會評估準則所載的規定。

7. 備註

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團尋求確認所提供資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為自身已獲得足夠資料得出知情意見，且並無理由懷疑任何重要資料經隱瞞。

根據吾等的標準慣例，吾等須聲明，本報告僅供指定方使用，亦概不會就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任，且未經吾等事先書面批准，本報告全部或任何部分內容均不得以所示形式及內容載入任何刊發文件或聲明，亦不得以任何方式刊發。

除另有指明者外，吾等的估值所列的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道255號
信和廣場
3樓2室
智欣集團控股有限公司
董事會 台照

代表
瑞豐環球評估諮詢有限公司

聯席董事
張漢翹
BSc (Hons) BBA (Hons)
MRICS MHKIS RPS (GP)

董事
李偉健博士
PhD (BA) MFin BCom (Property)
MHKIS RPS (GP) AAPI CPV CPV (Business)

謹 啟

二零二六年八月十九日

附註：

李偉健博士為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲國家及美洲國家擁有逾20年估值經驗。

張漢翹先生為香港法例第417章《測量師註冊條例》項下註冊專業測量師(產業測量)。彼為英國皇家特許測量師學會專業會員，亦為香港測量師學會產業測量組會員。彼於中國內地及香港擁有逾12年物業估值經驗。

估值證書

貴集團持作自用物業

物業	概況及年期	佔用情況	於二零二六年 六月三十日現況下 之市值
中國廈門市集美區灌口大道55號之工業項目	該物業包括多幢樓宇及建築物，約在二零零九年及二零二五年分別落成，建於佔地面積約36,411.69平方米之土地上(「土地」)。 根據 貴集團提供且於估值日期仍屬有效的房地產權證(即附註1、2及3分別進一步描述的1號、2號及3號樓宇的權證)，該物業之總建築面積(「建築面積」)約為4,121.37平方米。此外，據 貴集團告知，該土地上還建有總建築面積約為15,789.15平方米的多項建築物，該等建築物並無房地產權證(「無證構築物」)。 該物業之土地使用權已獲批作工業用途，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。	根據 貴集團提供之資料，於估值日期，該土地中面積約為12,452平方米的部分已根據一份租賃協議出租予一名獨立第三方用作工業用途，使用期至二零二七年十二月三十一日屆滿，月租約為人民幣95,703元(含稅及不含相關公用設施收費)。 該物業的剩餘部分(佔地面積約為23,959.69平方米)由 貴集團自用作其自身營運用途。	無商業價值 (見附註11及12)

附註：

1. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021571號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業1號樓(為一幢6層鋼筋混凝土建築物，地下一層至地上五層，包括屋頂樓梯間，建築面積約為2,721.72平方米)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣新材料有限公司(「廈門智欣」)作工業用途(包括辦公、檢測綜合體及過夜宿舍)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。附註指出，該樓宇的1至3層於二零零七年透過拍賣取得，而4至5層則於二零零九年自行建造。
2. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021568號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業2號樓(為一幢3層鋼筋混凝土建築物，地上一層至三層，包括屋頂樓梯間，建築面積約為1,250.53平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(包括停車場、食堂、宿舍綜合體及附屬設施)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。
3. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021581號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業3號樓(為一幢單層鋼筋混凝土建築物，建築面積約為149.12平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(變電站)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。
4. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021583號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業4號樓(為一幢5層鋼筋混凝土建築物，建築面積約為718.38平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(破碎機房、熟料庫及熟料提升機房)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。據 貴集團告知，4號樓已被 貴集團拆除，於估值日期已不復存在。上述房地產權證亦因此失效。
5. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021597號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業5號樓(為一幢單層鋼筋混凝土建築物，建築面積約為22.62平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(皮帶輸送機給料坑)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。據 貴集團告知，5號樓已被 貴集團拆除，於估值日期已不復存在。上述房地產權證亦因此失效。
6. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021594號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業6號樓(為一幢3層鋼筋混凝土建築物，地上一層至三層，包括屋頂樓梯間，建築面積約為880.54平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(控制室及水泥車間)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。據 貴集團告知，6號樓已被 貴集團拆除，於估值日期已不復存在。上述房地產權證亦因此失效。
7. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021596號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業7號樓(為一幢2層鋼筋混凝土建築物，地上一層至二層，建築面

- 積約為940.61平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(水泥攪拌室及水泥庫)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。據 貴集團告知，7號樓已被 貴集團拆除，於估值日期已不復存在。上述房地產權證亦因此失效。
8. 根據房地產權證 — 閩(2025)廈門市不動產權第0021577號，佔地面積約為36,411.69平方米之地塊的土地使用權，以及該物業8號樓(為一幢單層鋼筋混凝土建築物，建築面積約為1,385.31平方米，於二零零九年建成)的房屋所有權，已獲批劃撥予廈門智欣作工業用途(成品庫)，使用期於二零四四年九月二十二日屆滿。據 貴集團告知，8號樓已被 貴集團拆除，於估值日期已不復存在。上述房地產權證亦因此失效。
9. 根據廈門智欣(作為出租方)與中鐵二十四局集團福建鐵路建設有限公司廈門分公司(作為承租方)於二零二六年訂立的土地租賃協議(合同編號：GPCTDZL-20260509)，租賃期由二零二六年一月一日起至二零二七年十二月三十一日止，承租方獲准使用該土地中面積約為12,452平方米的部分，用作節段預製生產及儲存、辦公住宿及材料場。雙方協定之年租金為人民幣1,148,439.61元(包含9%增值稅)，相當於月租金約人民幣95,703元，水電費由承租方全額承擔。該協議進一步規定，於租賃期內，出租方不得無理拒絕承租方之續租請求；且於租賃期屆滿時，承租方享有優先續租權。
10. 誠如所述，廈門智欣為 貴公司的全資附屬公司，並構成 貴集團的一部分。
11. 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就有關物業權益提供法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a) 房地產權證編號為閩(2025)廈門市不動產權第0021568號、第0021571號及第0021581號(即1號樓、2號樓及3號樓)所涵蓋之建築物均屬有效，且各自可獨立轉讓予第三方；於作出該等轉讓時，附屬於各該等建築物之土地使用權將隨該等建築物自動一併轉讓；
 - b) 對應其餘五份房地產權證之建築物已實際拆除。因此，根據中國法律，該等建築物之物權已歸於消滅，上述五份房地產權證亦相應失效，不再具備任何法律效力。該等已拆除之建築物及其對應之土地使用權均無法轉讓予任何第三方。在欠缺有效之房屋所有權之情況下，附屬於該五幅地塊之土地使用權亦無法獨立轉讓，因為根據中國法律，土地使用權不得與建於其上之建築物分離轉讓，而必須與該等建築物一併轉讓；及
 - c) 根據中國法律，於對應上述五份失效之房地產權證之地塊上建造之無證構築物，並不構成不動產，不受任何物權保護，且不符合房地產權證之登記資格。倘廈門智欣於日後完成相關規劃及審批手續，其將有權於該等地塊上重新建造不動產，依法取得該等新建建築物之房地產權證，並其後根據適用之中國法律法規，將該等建築物及其對應之土地使用權一併轉讓予第三方。

12. 根據附註10中 貴集團中國法律顧問所提供法律意見，根據中國法律，物業擁有人僅持有相關土地之土地使用權(因土地所有權歸屬國家)，且該等土地使用權不得獨立轉讓，而必須與建於該土地上之建築物一併轉讓。倘建築物之所有權存在瑕疵或因其他原因無法轉讓，則對應之土地使用權亦同樣無法轉讓。因此，該物業整體無法按其現狀於公開市場自由轉讓。據此，於估值日期，該物業並無賦予任何商業價值。僅供參考，假設該物業(包括(i)附註1、2及3所述房地產權證所載之已獲證建築物及其附屬之土地使用權；及(ii)附註4至8所述對應五份失效之房地產權證之地塊附屬之土地使用權，但在各情況下均不包括無證構築物(因其根據中國法律並不構成不動產))可於滿足所有適用監管規定後不受限制地於公開市場自由轉讓，於估值日期現況下之市值則為人民幣19,400,000元。

在使用折舊重置成本法進行估值過程中，吾等參考相關地點之可資比較土地出售證據。選定之可資比較土地出售交易涉及與該物業性質及位置相似之工業用地，全部均位於廈門市內。該等可資比較項目經過分析與調整，當中計及各自之優點及缺點，以確保市值能公平合理地比較。

選擇可資比較土地出售交易時，已參考物業特點設定選擇標準。尤其是，優先選取涉及佔地面積不少於10,000平方米的工業用地交易，以確保在規模及發展潛力方面具有合理的可比性。選址方面亦經審慎考量，優先選取與該物業位於同一工業區內或(若無此類地塊)位於具有大致相近工業特徵、交通便利性及周邊開發狀況地區的地塊。此外，僅考慮與工業用地相關且土地使用權期限均為50年的交易。基於上述標準，所選定的可資比較交易被視為最具相關性及適當性的可資比較案例，且據我們所知，有關案例已納入於估值日符合該等標準的所有可用市場證據。

吾等合共已考慮三項可資比較土地出售交易，有關土地距離該物業約5公里之範圍內，確保地理及經濟相關性。吾等已評估佔地面積、位置及土地用途性質等關鍵因素，而該分析構成釐定估值中所用佔地單位價格之基準。

下表概述經選定可資比較土地出售交易，以供參考：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
通告	意向方－盈碩科	意向方－欣正陽	意向方－揚森數控
地址	灌口片區瑞林路與 瑞祥路交叉口東南側	灌口片區瑞林路與 南塘路交叉口南側	灌口片區南塘路與洋亭 路交叉口東北側
地區	集美	集美	集美
城市	廈門	廈門	廈門
類別	工業	工業	工業
佔地面積(平方米)	15,532.00	12,670.00	65,874.00
買方	廈門盈碩科智能裝備 有限公司	廈門欣正陽機械有限 公司	廈門揚森數控設備 股份有限公司

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
土地使用權期限	50年	50年	50年
代價(人民幣)	8,900,000	7,200,000	37,500,000
佔地單位價格(人民幣／平方米)	573	568	569
交易日期	二零二六年第二季度	二零二六年第一季度	二零二六年第一季度

三項可資比較土地交易均位於與目標地塊相同的工業區內，且在土地用途、開發規模及產業定位方面具有高度相似性。此外，該等交易均於接近估值日期的期間內達成，因此市場情況具有廣泛的可比性。鑒於上述案例在位置、性質及時間上具有極高的相似度，評估中未對分析得出的佔地單位價格進行明確的量化調整。

經詳盡分析可資比較交易後，已作出調整以反映該物業與選定可資比較物業之間剩餘土地使用權期限的差異。於估值日期，該物業的未屆滿土地使用權期限約為18年，而選定可資比較物業的土地使用權期限則為50年。因此，我們已對可資比較佔地單位價格應用0.73的土地使用權期限調整系數。該調整系數乃採用土地價值折舊法得出，該方法將剩餘土地使用權期限約18年內可收取的收益年金的現值，與50年完整年期內等額年金的現值進行比較。經此調整後，我們採用加權平均佔地單位價格每平方米人民幣418元進行估值。

根據可資比較土地出售事項釐定佔地單位價格後，估值之樓宇部分採用折舊重置成本法得出。此方法涉及估計以具有類似用途之現代樓宇及建築物更換現有樓宇及構築物所需當前成本。所採用的基準總重置成本約為每平方米人民幣2,600元，乃參照地方政府就與房地產權證所述第1、2及3號樓宇性質、規模及規格相似的工業建築物的成本數據得出。基準成本被視為於估值日期就該類型物業而言屬相關及合理的詳盡可用成本憑證。如上文所述(附註12(ii))，由於根據中國法律，無證構築物並不構成不動產，故排除在此範圍之外。

於計算折舊重置成本時，已參考估值日期之現行貸款市場報價利率3%就建設期間的利息成本作出撥備，連同反映建造及成本不確定性的適當應急撥備。其後，折舊已應用於總重置成本，以反映剩餘土地使用權期限約為18年，而典型的建築物年期為50年。在此基礎上，就樓宇部分計算的折舊單位重置成本為每平方米人民幣1,019元，指於估值日期更換現有樓宇的折舊成本。

根據所採用的佔地單位價格每平方米人民幣418元及佔地面積約36,411.69平方米，土地價值經計算後約為人民幣15,200,000元。將折舊單位重置成本每平方米人民幣1,019元應用於經核證總建築面積約4,121.37平方米，得出樓宇價值約為人民幣4,200,000元。將這兩部分之和經約整後，得出該物業於估值日期現狀下的參考市值為人民幣19,400,000元。

1. 責任聲明

本通函乃為按照上市規則提供有關本公司的資料。董事為本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出所有合理查詢後確認，據董事所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事權益

(a) 董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高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）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等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條須記入當中所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據本公司採納的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	性質	佔本公司 已發行 股本權益的	
		擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	概約百分比 ⁽²⁾
葉志杰先生 ⁽³⁾	受控法團權益	274,706,100 (L)	30.60%
黃文桂先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	121,568,700 (L)	13.54%

董事姓名	性質	擁有權益的 股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行 股本權益的 概約百分比 ⁽²⁾
邱禮苗先生	實益權益	56,000 (L)	0.01%
葉丹先生	實益權益	50,000 (L)	0.01%

附註：

1. 字母「L」指個人於股份的好倉。
2. 基於最後實際可行日期的748,000,000股已發行股份計算。
3. 葉志杰先生為智欣投資控股有限公司的唯一股東，該公司持有274,706,100股股份。因此，根據證券及期貨條例，葉志杰先生被視為於智欣投資控股有限公司所持股份權益中擁有權益。
4. 黃文桂先生為耀和控股有限公司的唯一股東，該公司持有121,568,700股股份。因此，根據證券及期貨條例，黃文桂先生被視為於耀和控股有限公司所持股份權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的任何股份、相關股份及或債權證中擁有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的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記入須存置登記冊的權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，除「2.董事權益—(a)董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節所披露的權益外，以下人士於股份及相關股份中

擁有5%或以上權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露，並已知會本公司及已記入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊：

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本權益的概約百分比 ⁽¹⁾
智欣投資控股有限公司 ⁽²⁾	實益權益	274,706,100	30.60%
洪偉女士 ⁽²⁾	配偶權益	274,706,100	30.60%
耀和控股有限公司 ⁽³⁾	實益權益	121,568,700	13.54%
林玲玲女士 ⁽³⁾	配偶權益	121,568,700	13.54%
Pakhim Chen Capital Limited ⁽⁴⁾	實益權益	82,280,000	9.17%
Chen Manhong女士 ⁽⁴⁾	受控法團權益	82,280,000	9.17%
Chen Qishi先生 ⁽⁴⁾	配偶權益	82,280,000	9.17%
Century Noble International Limited ⁽⁵⁾	實益權益	67,320,000	7.50%
袁志偉先生 ⁽⁵⁾	受控法團權益	67,320,000	7.50%
Lam Chor Ling女士 ⁽⁵⁾	配偶權益	67,320,000	7.50%
華泰證券股份有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	37,718,000	4.20%

股東姓名／名稱	權益性質	擁有權益的 股份數目	佔本公司 已發行 股本權益的 概約百分比 ⁽¹⁾
華泰國際金融控股 有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	37,718,000	4.20%
華泰金融控股(香港) 有限公司 ⁽⁶⁾	實益權益	37,718,000	4.20%

附註：

1. 基於最後實際可行日期的897,600,000股已發行股份計算。
2. 洪偉女士為葉志杰先生的配偶。根據證券及期貨條例，洪偉女士被視為於葉志杰先生被視為擁有權益的所有股份中擁有權益；葉志杰先生為智欣投資控股有限公司的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，葉志杰先生被視為於智欣投資控股有限公司所持股份權益中擁有權益。
3. 林玲玲女士為黃文桂先生的配偶。根據證券及期貨條例，林玲玲女士被視為於黃文桂先生被視為擁有權益的所有股份中擁有權益；黃文桂先生為耀和控股有限公司的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，黃文桂先生被視為於耀和控股有限公司所持股份權益中擁有權益。
4. Chen Qishi先生為Chen Manhong女士的配偶。根據證券及期貨條例，Chen Qishi先生被視為於Chen Manhong女士被視為擁有權益的所有股份中擁有權益；Chen Manhong女士為Pakhim Chen Capital Limited的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，Chen Qishi先生被視為於Pakhim Chen Capital Limited所持股份權益中擁有權益。
5. Lam Chor Ling女士為袁志偉先生的配偶。根據證券及期貨條例，Lam Chor Ling女士被視為於袁志偉先生被視為擁有權益的所有股份中擁有權益；袁志偉先生為Century Noble International Limited的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，Lam Chor Ling女士被視為於Century Noble International Limited所持股份權益中擁有權益。
6. 華泰證券股份有限公司為華泰國際金融控股有限公司的唯一股東，而華泰國際金融控股有限公司為華泰金融控股(香港)有限公司的唯一股東。因此，根據證券及期貨條例，華泰證券股份有限公司及華泰國際金融控股有限公司被視為於華泰金融控股(香港)有限公司所持股份權益中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除「2.董事權益 — (a)董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節所披露的權益外，董事並不

知悉任何其他人士於股份及相關股份中擁有5%或以上權益而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露，並已知會本公司及已記入根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊。

(c) 董事於本公司資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二五年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的日期)起本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(d) 董事於合同的權益

概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續並對本集團業務屬重大的任何合同或安排中擁有任何重大權益。

3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不會於一年內屆滿或本集團毋須支付賠償(法定賠償除外)即可終止的服務合同。

4. 董事於競爭權益的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何須根據上市規則予以披露的權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或將面臨的重大訴訟或索償。

6. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
瑞豐環球評估諮詢有限公司	獨立專業物業估值師

本通函所載的物業估值師函件已被納入本通函。物業估值師已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函之形式及文意於本通函載入其函件、報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，物業估值師於本集團任何成員公司概無擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，物業估值師概無於本集團任何成員公司自二零二五年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合賬目的編製日期）以來所收購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合同

以下為本集團任何成員公司於最後實際可行日期前兩年內訂立的重大合同（即本集團成員公司進行或擬進行日常業務過程以外訂立的合同）：

- (a) 買賣協議。

8. 一般事項

- (a) 本公司的公司秘書為袁志偉先生（為香港會計師公會資深會員）。

- (b) 本公司的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。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司的香港主要營業地點位於香港銅鑼灣告士打道255號信和廣場3樓2室。
- (e) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

9. 展示文件

本通函日期起計14日內，以下文件之複印本將刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xiamenzhixin.com)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所載由物業估值師於二零二六年八月十九日所編製於二零二六年六月三十日之估值報告；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之專家同意書。

特別股東大會通告



Zhixin Group Holding Limited

智欣集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2187)

特別股東大會通告

茲通告智欣集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月七日(星期一)下午三時正假座香港銅鑼灣告士打道255號信和廣場3樓2室舉行特別股東大會(「特別股東大會」)，以審議及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案提呈為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認廈門智欣建材集團有限公司及廈門特區建投建築材料有限公司與本公司訂立日期為二零二六年六月二十六日的買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣的文本已由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司一名或多名董事(「董事」)於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下簽立一切文件以及作出一切相關行動及採取一切相關措施，以落實買賣協議的條款或其項下擬進行的交易及／或令其生效，以及同意其有關變動、修訂或豁免。」

承董事會命
智欣集團控股有限公司
主席兼執行董事
葉志杰

二零二六年八月十九日

特別股東大會通告

附註：

1. 本公司將於二零二六年九月二日(星期三)至二零二六年九月七日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席特別股東大會並於會上投票的股東身份。上述暫停辦理股份過戶登記手續期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席特別股東大會並於會上投票，本公司股份的未登記持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲於二零二六年九月一日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的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樓以供登記。於二零二六年九月二日(星期三)名列本公司股東名冊的本公司股東有權出席特別股東大會並於會上投票。
2. 凡有權出席上述大會及於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任一位以上受委代表，以代其出席及投票。倘超過一名受委代表獲委任，則委任書上須註明與各受委代表有關的股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證核證的該等授權書或授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的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，方為有效。填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文件將被視作撤回論。
4. 如屬本公司任何股份的聯名註冊持有人，則任何一名聯名註冊持有人均可在特別股東大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名註冊持有人出席特別股東大會，則僅排名較先有關持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名註冊持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內有關聯名持有股份的排名先後次序決定。
5. 於本通告日期，本公司執行董事為葉志杰先生、黃文桂先生、邱禮苗先生、葉丹先生及黃楷寧先生；及本公司獨立非執行董事為王端秀女士、蔡慧農先生及蔣勤儉先生。