

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

**閣下**對本通函任何方面或應採取的行動**如有任何疑問**，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**將名下的志高控股有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

---



**CHIGO HOLDING LIMITED**

**志高控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：449)

**非常重大出售事項  
出售物業  
及  
拆遷補償  
及  
股東特別大會通告**

---

志高控股有限公司謹訂於2019年8月8日(星期四)下午三時正假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳B房舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，大會通告載於本通函第48至49頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

倘 閣下無法出席股東特別大會，務請按照隨附的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並盡快將表格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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會指定舉行時間四十八(48)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。

2019年7月24日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 – 物業估值報告 .....	16
附錄二 – 本集團之財務資料 .....	21
附錄三 – 一般資料 .....	42
股東特別大會通告 .....	48

---

## 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：

「董事會」	指	董事會
「該等建築物」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「志高暖通」	指	廣東志高暖通設備股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由賣方持有30%權益
「志高精密」	指	廣東志高精密機械有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	志高控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方擬根據轉讓協議條款向買方出售該等物業
「出售事項代價」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－出售事項代價及釐定出售事項代價之基準」章節項下賦予該詞的涵義
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易
「遠東租賃」	指	遠東國際租賃有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	中國香港特別行政區的法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及其關連人士以外的各方
「科創」	指	廣東志高科創銅業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「該等地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「1號地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「2號地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「3號地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「4號地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「5號地塊」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「2.出售事項－將出售之物業」章節項下賦予該詞的涵義
「最後實際可行日期」	指	2019年7月19日，即本通函付印前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
「畝」	指	畝，土地面積單位，相當於約666.67平方米
「訂約方」	指	賣方及買方
「平安租賃(天津)」	指	平安國際融資租賃(天津)有限公司
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「該等物業」	指	賣方根據轉讓協議將轉讓予買方的物業
「物業估值報告」	指	本通函附錄一所載估值師就該等物業之估值編製的報告
「買方」	指	粵港澳大灣區產融資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為獨立第三方
「拆遷」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「3.拆遷補償－拆遷及拆遷補償」章節項下賦予該詞的涵義
「拆遷補償」	指	具有本通函所載「董事會函件」的「3.拆遷補償－拆遷及拆遷補償」章節項下賦予該詞的涵義
「拆遷補償協議」	指	訂約方之間就拆遷補償訂立之日期為2019年5月21日之拆遷補償協議，即轉讓協議的補充協議
「餘下集團」	指	緊隨出售事項完成後之集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「股東」	指	股份持有人
「國控租賃」	指	國藥控股(中國)融資租賃有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	轉讓協議及拆遷補償協議項下擬進行之交易

---

## 釋 義

---

「轉讓協議」	指	訂約方之間就賣方向買方出售該等物業訂立之日期為2019年5月21日之集體建設用地使用權及地上建築物權益轉讓協議，經訂約方之間於同日訂立之補充協議（構成轉讓協議的一部份）補充
「估值師」	指	國眾聯(香港)測量師行有限公司，賣方就該等物業之估值委聘之獨立專業估值師。國眾聯(香港)測量師行有限公司及國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司均為國眾聯集團的成員公司
「賣方」	指	廣東志高空調有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「耀達租賃」	指	廣東耀達融資租賃有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣兌換港元乃按1.00港元兌人民幣0.879元的概約匯率計算，有關換算僅供說明之用。



**CHIGO HOLDING LIMITED**  
**志高控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：449)

執行董事：

李興浩先生(主席兼行政總裁)

李秀慧女士

黃貴建女士

楊相穩先生

獨立非執行董事：

張小明先生

王滿平先生

潘明俊先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場南座

9樓01室

敬啟者：

**非常重大出售事項**  
**出售物業**  
**及**  
**拆遷補償**  
**及**  
**股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為2019年5月21日的公佈，內容有關該等交易。

---

## 董事會函件

---

### 1. 緒言

董事會宣佈，於2019年5月21日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立轉讓協議，據此，賣方同意出售，同時買方同意購買位於中國廣東省佛山市的物業，出售事項代價為人民幣450百萬元(相當於約511,900,000港元)。

董事會亦宣佈，於2019年5月21日(交易時段後)，賣方與買方訂立拆遷補償協議(即轉讓協議的補充協議)，據此，買方同意就拆遷向賣方支付人民幣358百萬元(相當於約407,300,000港元)的拆遷補償。

根據轉讓協議及拆遷補償協議，該等交易須待股東於股東特別大會上批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易後方告完成。

該等交易構成上市規則項下本公司的非常重大出售事項，並須遵守適用申報、公佈及股東批准之規定。

本通函旨在：(i)向閣下提供轉讓協議及拆遷補償協議之條款以及該等交易詳情；(ii)載列有關物業之物業估值報告；及(iii)就將舉行之股東特別大會發出通告，以考慮及酌情批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易。

### 2. 出售事項

有關出售事項轉讓協議之主要條款概要載列如下。

#### 日期

2019年5月21日

#### 訂約方：

(i) 賣方

(ii) 買方

---

## 董事會函件

---

### 將出售之物業

位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮勝利村委會的物業，包括下列各項：

- (i) 若干集體建設用地(即工業用地，統稱「**該等地塊**」)的土地使用權，總土地面積約404畝(相當於約269,570.4平方米)，包括下列地塊：
  - (a) 一幅土地面積約132畝(相當於約88,075.0平方米)的地塊(「**1號地塊**」)，使用期限截止2053年12月31日；
  - (b) 一幅土地面積約56畝(相當於約37,533.8平方米)的地塊(「**2號地塊**」)，使用期限截止2053年12月31日；
  - (c) 一幅土地面積約57畝(相當於約38,317.4平方米)的地塊(「**3號地塊**」)，使用期限截止2053年12月31日；
  - (d) 一幅土地面積約104畝(相當於約69,071.0平方米)的地塊(「**4號地塊**」)，使用期限截止2053年12月31日；及
  - (e) 一幅土地面積約55畝(相當於約36,573.2平方米)的地塊(「**5號地塊**」)，使用期限截止2054年2月28日；及
- (ii) 建於該等地塊上的若干建築物(統稱「**該等建築物**」)，總建築面積約136,811.7平方米，包括下列各項：
  - (a) 建於1號地塊上的單層廠房(本集團用來存儲原材料)，建築面積約103,331.7平方米；及
  - (b) 建於5號地塊上的單層廠房(本集團用來存儲原材料)，建築面積約33,480平方米，

連同該等物業上的配置、道路、綠地、水電設施等。

---

## 董事會函件

---

根據本集團於2019年3月31日的未經審核綜合管理賬目，該等物業的賬面值為約人民幣151.0百萬元。本集團將該等物業用於存儲原材料，並非用於本集團產品生產，因此，該等物業截至2018年12月31日止兩個年度並無產生任何收益。

### 出售事項代價及釐定出售事項代價之基準

出售事項的代價總額為人民幣450百萬元(相當於約511,900,000港元)(「**出售事項代價**」)，將由買方以下列方式通過銀行轉賬現金結算：

- (i) 於簽署轉讓協議後兩個營業日內支付人民幣250百萬元(相當於約284,400,000港元)(該金額已由賣方於最後實際可行日期收取)。收到上述款項後兩個營業日內，訂約方應共同於佛山市南海區不動產登記機構及相關稅務部門就該等物業轉讓進行登記程序；及
- (ii) 按買方指定姓名／名稱於佛山市南海區不動產登記機構完成轉讓該等物業所有程序後支付餘下人民幣200百萬元(相當於約227,500,000港元)，其中：(a) 買方須於取得2號至5號地塊及其上相關建築物的土地使用證及房產證後三個營業日內支付人民幣150百萬元(相當於約170,600,000港元)；及(b)買方須於取得1號地塊及其上相關建築物的土地使用證及房產證後三個營業日內支付人民幣50百萬元(相當於約56,900,000港元)(該金額已由賣方於最後實際可行日期收取)。倘賣方未能根據協議落實上述有關轉讓該等物業的登記，則買方有權終止轉讓協議，此情況下賣方須根據轉讓協議將所收取全部或部分出售事項代價(全部出售事項代價已由賣方於最後實際可行日期收取)退還買方，連同買方就出售事項產生的開支及相關利息(自收到相關部分出售事項代價之日起按每月3%的利率計息)及賠償(金額佔出售事項代價的20%)(有關利息及賠償乃經考慮賣方資金成本及買方預期費用佔用費不少於20%的回報後與買方公平磋商釐定)。於最後實際可行日期，買方已獲得上述該等物業的所有土地使用證及房產證。

---

## 董事會函件

---

出售事項代價乃經訂約方參考上述該等物業於2019年3月31日之賬面值以及該等物業於2019年4月26日之價值約人民幣354.7百萬元(相當於約403,500,000港元)後公平磋商釐定。該等物業之價值乃根據估值師作出之初步估值所得，符合上市規則第5章項下規定的有關報告將載於本通函附錄一。基於上文所述，董事認為出售事項代價及上述出售事項代價相關條款和相關利息及補償屬公平合理。

### 先決條件

該等交易須待股東於股東特別大會上批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易後方告完成。倘該等交易無法完成，本公司會繼續將該等物業用作存儲設施。

### 其他條款

3號至5號空置地塊以及其上相關建築物將於2019年10月15日前交付予買方指定的實體，而1號及2號地塊以及其上相關建築物將於2020年3月1日前交付予買方指定的實體。

## 3. 拆遷補償

拆遷補償協議(即轉讓協議的補充協議)的主要條款概要載列如下。

### 日期

2019年5月21日

### 訂約方

(i) 賣方

(ii) 買方

### 拆遷及拆遷補償

買方將向賣方支付補償金額人民幣358百萬元(相當於約407,300,000港元)(「**拆遷補償**」)，用於在交付物業予買方前根據轉讓協議拆遷(「**拆遷**」)該等物業的若干機器、存貨及設施等。

---

## 董事會函件

---

拆遷補償將由買方以下列方式通過銀行轉賬現金結算：

- (i) 按買方指定姓名／名稱於取得所有地塊及建築物的土地使用證及房產證後三個營業日內支付人民幣50百萬元(相當於約56,900,000港元)(該金額已由賣方於最後實際可行日期收訖)；
- (ii) 按上文第(i)段支付部分拆遷補償後30天內支付人民幣230百萬元(相當於約261,700,000港元)(其中人民幣101.8百萬元已由賣方於最後實際可行日期收訖)；及
- (iii) 於交付所有地塊及建築物予買方後三個營業日內支付餘下人民幣78百萬元(相當於約88,700,000港元)(扣減買方代表賣方就出售事項支付的所有相關稅費(如有))。

拆遷補償乃賣方與買方經考慮(i)本集團就拆遷產生的估計開支(金額約人民幣20百萬元)(主要包括拆卸、運輸和重裝機器及設備的費用、更換不能運輸到本集團其他儲存設施的機器和設備的成本)。機器和設備的拆卸、運輸、重裝和更換的成本乃根據涉及搬遷的運輸和工程成本而估算；及(ii)有關收購1號地塊及5號地塊類似地區地塊的估計成本約人民幣100百萬元及新存儲設施(假設本集團將於出售事項後建造新存儲設施(建造面積約136,800平方米)作為該等建築物的替代設施)的建造成本約人民幣140百萬元(總金額約人民幣240百萬元)，上述成本及開支的緩衝金額約為人民幣98百萬元，以及本集團有關收購土地使用權的過往交易及類似地區工業用地的近期市場交易(包括(i)本集團於2013年收購科創(持有一幅位於中國廣東省四會市，總佔地面積約49,029平方米之土地的土地使用權)的全部股權(有關詳情，請參閱本公司日期為2013年2月20日之公佈)；及(ii)於2017年至2019年期間於市場收購中國廣東省佛山市南海區里水鎮之工業用地的土地使用權，包括位於和順官和路，佔地面積約101,019平方米、位於和順官和路，佔地面積約22,769平方米、位於環北沿線東側，佔地面積約126,563平方米及位於新聯村，佔地面積約26,137平方米的地塊)以及基於單層鋼結構廠房的當前平均市價的估計建造成本約每平方米人民幣800元至人民幣1,000元等因素後公平磋商釐定。

---

## 董事會函件

---

鑒於上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，拆遷補償屬公平合理，乃按一般商業條款（或更利於本集團者）釐定，且符合本公司及股東的整體利益。於最後實際可行日期，本集團並無制定任何計劃收購任何土地及建設任何設施替換該等建築物，預期本集團於出售事項後，將使用位於中國廣東省佛山市的現有土地及樓宇作為存儲設施。

本公司自中國法律顧問獲悉，若出售事項未完成，拆遷補償協議（即轉讓協議的補充協議）將會予以終止。

### 先決條件

該等交易須待股東於股東特別大會上批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易後方告完成。

## 4. 買方資料

買方為於中國註冊成立的有限公司。其主要從事產業投資、城市建設及提供金融服務以及資產管理。

於最後實際可行日期，本公司從公開可得資料了解到，買方由粵港澳大灣區產融投資有限公司全資擁有，而粵港澳大灣區產融投資有限公司由廣州產融股權投資管理合夥企業（有限合夥）（即其單一最大股東，由(i)河南世紀陽光實業發展有限公司持有約33.8%股權，該公司的股東為許喆、石家莊錦庭裝飾工程有限公司、石家莊華萬商貿有限公司、河南嘉合泰實業發展有限公司、杭州澤世通投資管理有限公司、鄭州敦葉貿易有限公司、石家莊湖渺商貿有限公司、鄭州金之特商貿有限公司、陝西樂檬合貿易有限公司、合肥躍啓商貿有限公司及鄭州賢兵貿易有限公司；及(ii)浙江國城控股有限公司、成都巨龍投資有限責任公司、禾田投資集團有限公司、安徽綠綠農業科技有限公司、上海祺銀企業管理諮詢有限公司、北京怡和家投資發展有限公司、廣州市創舉投資有限公司、廣州市鼎誠管理諮詢有限公司及廣州正晟企業管理有限

---

## 董事會函件

---

公司合共持有約66.2%股權)持有約18.9%股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、上述實體及人士均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士並無任何業務、股權或其他方面的關係。

### 5. 本集團之資料

本公司為投資控股公司，且本集團主要從事空調產品(主要包括住宅用空調、商用空調及空調零部件)及其他小家電的設計、開發、製造及銷售。

### 6. 該等交易的財務影響及擬定所得款項用途

由於該等交易，本集團預計錄得該等交易未經審核除稅前收益約人民幣657.0百萬元(相當於約747,400,000港元)，乃根據出售事項代價人民幣450百萬元及拆遷補償人民幣358百萬元的總和減該等物業於2019年3月31日的賬面值約人民幣151.0百萬元之基準計算。

根據本集團於2019年3月31日的未經審核綜合管理賬目，該等物業入賬列為本集團的固定資產，賬面值為約人民幣151.0百萬元。於該等交易完成後，本集團上述固定資產將由該等物業於完成日期的賬面金額扣減，而本集團的銀行結餘及現金將增加約人民幣808百萬元。

股東務請注意，該等交易收益的實際金額及其將於本集團綜合財務報表內確認的資產及負債的影響取決於本集團於該等交易完成時的資產淨值並須予以審核及調整(如有)，因此，可能與上述金額有所不同。

本集團擬將該等交易所得款項淨額用作一般營運資金，以使本集團能夠增強其資金狀況以應對即將到來的空調銷售旺季。預計於為上述銷售旺季作準備時，該等交易所得款項的約90%將用於購買原材料(如銅、鋁材及塑材)及所得款項的約5%將用於開展銷售推廣營銷活動(如投放廣告及招募額外銷售人員)，而有關所得款項餘下約5%將用作其他一般營運資金(如行政及經營開支)。每年夏季空調需求通常較旺，且旺季前本集團通常需要更多資金加快生產。雖然董事會預測即將到來的旺季所需資金實際上與往年的相若，但2018年下半年行業的零售量及零售額整體下降，預計會導致本集團客戶的現有貿易應收款項的回收期延長，從而影響本集團近數月的現金結餘水平。本集團目前並無有關重大投資、收購資本資產或任何新業務的計劃。

### 7. 該等交易的理由及裨益

計及出售事項代價、拆遷補償及上述出售事項所得估計未經審核除稅前收益，董事會認為，該等交易為本集團提供一個實現資產變現及按公平市值釋出該等物業的投資價值的最佳機會。該等交易完成後，本集團預計在其綜合收益表中入賬估計未經審核除稅前收益約人民幣657百萬元及現金增加約人民幣808百萬元作上述一般營運資金。根據本集團於2019年3月31日的未經審核綜合管理賬目，本集團的現金結餘約為人民幣335百萬元。完成本集團商用空調業務40%的重大出售事項(有關詳情，請參閱本公司日期為2019年3月31日之公佈)及該等交易後，董事預計本集團的未經審核現金結餘將增至約人民幣1,347百萬元(未應用上述重大出售事項及該等交易所得款項)。本公司擬按下列方式應用該等交易及商用空調分部的主要出售事項所得款項：

- 約人民幣910.8百萬元用於採購供生產的原材料(如銅材、鋁材及塑材)；
- 約人民幣40.4百萬元用於促銷及市場營銷活動(如投放廣告及委聘更多銷售人員)；  
及
- 約人民幣60.8百萬元用於其他一般營運資金(如行政及營運開支)及其他開支。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易的條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

### 8. 物業估值

本公司已委聘獨立專業估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司以評估該等物業。估值詳情載於本通函附錄一。

### 9. 上市規則涵義

由於根據上市規則就該等交易按合併基準計算所得一項適用百分比率超過75%，故根據上市規則，該等交易構成本公司的非常重大出售事項，並須遵守適用申報、公佈及股東批准之規定。

---

## 董事會函件

---

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該等交易中擁有重大權益，因此，概無股東或其緊密聯繫人須就批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

志高集團控股有限公司(即於4,322,234,210股股份(佔於最後實際可行日期已發行股份的約51.25%)中擁有權益的控股股東)，已向本公司承諾其將於股東特別大會上投票贊成批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易之決議案。

### 10. 於股東特別大會上以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於誠信原則作出決定，批准純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上的決議案，將以投票方式表決。

### 11. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第48至49頁，內容有關(其中包括)批准轉讓協議、拆遷補償協議及該等交易的普通決議案。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。倘閣下無法出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備的指示填妥表格，並將表格盡快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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會的指定舉行時間四十八(48)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。

### 12. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2019年8月5日(星期一)至2019年8月8日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格於大會投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2019年8月2日(星期五)下午四時三十分前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 13. 推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，轉讓協議及拆遷補償協議之條款以及該等交易屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成有關決議案以批准進行上述事項。

---

## 董事會函件

---

### 14. 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

為及代表  
**志高控股有限公司**  
主席兼行政總裁  
**李興浩**  
謹啟

2019年7月24日

下文為函件及估值證書全文，乃為載入本通函而編製，由獨立專業估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司發出，內容有關該等物業於2019年5月13日之估值。



參考編號：V19027/HCH/MYE

國眾聯(香港)測量師行有限公司  
香港灣仔  
軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈8樓804室

2019年7月24日

香港  
九龍尖沙咀  
科學館道1號  
康宏廣場南座  
9樓01室  
志高控股有限公司  
董事會

敬啟者：

**關於： 中華人民共和國廣東省佛山市南海區里水鎮勝利村兩個工業物業(「該物業」)之估值**

按照吾等獲得志高控股有限公司(以下統稱「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國若干物業權益進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書內。吾等確認，吾等已作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2019年5月13日(「估值日期」)之市值的意見。

**估值準則及基準**

進行本次物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及應用指引第12號，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(2017年版本)所載之有關規定。

吾等按市值基準進行估值。市值是指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額」。

市值被理解為在不考慮銷售或購買(或交易)成本且並無抵銷任何相關稅收或潛在稅收的情況下，資產或負債的估計價值。

### 估值假設

吾等之估值乃假設業主將物業在公開市場上出售，且並無獲得遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益，導致物業權益之價值可能會增加。

吾等進行估值時並無就該物業之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明者外，吾等假設該物業並無任何可能會影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

### 估值方法

吾等已採用重置成本法對持作估用之物業進行估值。重置成本法乃依據對於目前土地用途之市值之估計，加上目前全新建造的總重置成本，然後扣除實質損耗撥備及所有相關形式之陳舊。吾等對土地部分進行估值時，已參考基準地價及在當地可取得之銷售案例。

### 資料來源

吾等於相當程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納在年期、規劃審批、法定通告、地役權、地盤面積、建築面積、發展計劃等事宜及所有其他相關事宜方面向吾等提供的建議。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，該等資料對估值至關重要。吾等亦已徵求 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本。然而，由於中國土地註冊制度的性質，吾等未能進行物業業權查冊，亦未能翻查文件正本，以核實土地使用權、產權負擔或確定是否有所獲提供副本未有顯示之任何修訂。於達致我們對該物業估值的意見時，我們亦倚賴 貴公司中國法律顧問廣東百思威律師事務所提供的法律意見(「**中國法律意見**」)。

**實地視察**

該物業由我司余秋霞小姐(擁有資產評估及管理高級文憑)於2019年4月26日進行視察。吾等已就本次估值視察該物業。在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重的損壞。然而，吾等並沒有進行任何結構測量，亦沒有測試任何樓宇設施。因此，吾等無法報告該等物業是否有腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。

吾等並無進行實地測量。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

吾等並無進行任何現場勘查以確定土質條件、公用服務設施等是否適合未來發展。吾等的估價是基於上述各方面均令人滿意而作出。

除非另有說明，否則所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

代表

**國眾聯(香港)測量師行有限公司**

**估值及諮詢服務**

董事總經理

**陳志華**FHKIS、MRICS、MCIREA、RPS (GP)

謹啟

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，彼擁有逾25年中國及香港資產估值經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於2019年5月13日 現況下之市值
位於中華人民共和國 廣東省佛山市 南海區里水鎮 勝利村的 兩個工業物業	<p>該物業包括兩棟單層工業大廈，總建築面積約為136,811.66平方米。該物業估用五塊土地，總土地面積約為269,346.88平方米。</p> <p>該物業之樓宇於2004年及2013年建成。</p> <p>該物業之土地使用權持作工業用途，土地使用年限分別於2053年12月31日及2054年2月28日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為自用倉庫。	人民幣354,600,000元 (僅人民幣叁億伍仟肆佰陸拾萬圓)

## 附註：

1. 根據以下不動產權證及土地使用證，該物業已授予廣東志高空調有限公司，該等證書詳情概述如下：

證書編號	用途	終止日期	土地面積 (平方米)
粵(2019)佛南不動產權第0082512號	工業	2053年12月31日	125,385.28
佛府南集用(2010)第0800562號	工業	2053年12月31日	38,317.40
佛府南集用(2010)第0800558號	工業	2053年12月31日	69,071.00
佛府南集用(2007)第0800125號	工業	2054年2月28日	36,573.20

2. 根據以下不動產權證及房地產權證，該物業之註冊擁有人為廣東志高空調有限公司。該等證書詳情概述如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
粵(2019)佛南不動產權第0082512號	工業	103,331.66
粵房地證字第C5482100號	工業	33,480.00
	<b>總計：</b>	<b>136,811.66</b>

3. 中國法律顧問提供法律意見，其中包含以下信息：

- a) 廣東志高空調有限公司已取得有效的土地使用證、不動產權證及房地產權證，並合法持有該物業土地使用權的物業業權。
- b) 廣東志高空調有限公司享有估用、使用、收益及處分該物業的完整權利。

- c) 該物業之建造及目前用途符合當地法規。
  - d) 該物業未設定擔保物權。
4. 該物業之目前用途符合城市規劃用途。

## 1. 財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年的財務資料於下列文件中披露，有關文件在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.china-chigo.com](http://www.china-chigo.com)或[www.irasia.com/listco/hk/chigo/index.htm](http://www.irasia.com/listco/hk/chigo/index.htm))上刊載：

- 本公司於2019年4月26日所刊發截至2018年12月31日止年度的年報(57頁至152頁)
- 本公司於2018年4月27日所刊發截至2017年12月31日止年度的年報(62頁至132頁)
- 本公司於2017年4月25日所刊發截至2016年12月31日止年度的年報(59頁至132頁)

## 2. 債項聲明

於2019年5月31日(即本通函付印前為確認本集團債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債項如下：

### 銀行借款、其他借款、控股股東貸款、應付第三方款項及來自關聯方之貸款：

於2019年5月31日，本集團擁有：

- (a) 銀行借款人民幣1,617,867,000元，該款項無抵押及無擔保；
- (b) 銀行借款人民幣46,364,000元，該款項無擔保，但由本集團銀行承兌票據抵押；
- (c) 銀行借款人民幣548,000,000元，該款項無抵押，但由控股股東擔保；
- (d) 具追索權貼現票據相關銀行借款人民幣534,898,000元，該款項無擔保，但由本集團應收票據抵押；
- (e) 其他借款人民幣48,329,000元，該款項無抵押及無擔保；
- (f) 其他借款人民幣48,923,000元，該款項由本集團可退還保證金抵押及由本公司擔保；
- (g) 其他借款人民幣28,016,000元，該款項由本集團可退還保證金抵押且無擔保；

- (h) 控股股東貸款人民幣110,000,000元，該款項無抵押及無擔保；
- (i) 應付第三方款項人民幣65,000,000元，該款項無抵押及無擔保；及
- (j) 來自關聯方之貸款人民幣20,000,000元，該款項無抵押及無擔保。

**租賃負債：**

於2019年5月31日，作為承租人，我們就相關租賃協議(或然租金安排除外)餘下期限未償還的租賃付款(指未貼現未付租賃付款)合計人民幣1,580,941,000元，其中人民幣218,483,000元以押租作抵押、本公司或本公司附屬公司作保，人民幣1,215,095,000元以押租作抵押、無擔保，人民幣5,286,000元無抵押、本公司作保，餘下人民幣142,077,000元無抵押、無擔保。

**財務擔保：**

於2019年5月31日，本集團就關聯方所發行之可換股債券而提供財務擔保約人民幣20,000,000元，倘可換股債券持有人要求悉數履行擔保，即須支付該款項。

除上述所披露及集團內部負債外，本集團於2019年5月31日停業時，並無任何已發行及未償還或經授權或另行設立但未發行的貸款資本、銀行透支或其他類似債項、承兌負債(普通貿易票據除外)、承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承諾或或然負債。

董事確認，本集團自2019年5月31日以來的債項或或然負債概無重大變動。

**3. 營運資金**

董事已對本集團自本通函日期起不少於十二個月期間的現金流預測進行審閱。董事認為，經計及經營活動所產生的現金流量、本集團目前可動用之財務資源(包括可動用融資)、有關銀行融資的融資安排續約的假設以及估計出售事項及拆遷補償所得款項淨額後，本集團將擁有足夠的營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月的需求。

#### 4. 本集團之財務及貿易前景

誠如本通函「董事會函件」中「5.本集團之資料」一節所披露，本集團主要從事空調產品(主要包括家用空調、商用空調及空調零部件)及其他小家電的設計、開發、製造及銷售。

鑒於2019年市場行情的不穩定性及貿易戰的持續影響，本集團國內銷售團隊對2019年營銷增長目標進行小幅度的下調，計劃提升產品架構及降低成本來增加銷售額，從而提升平均價格和毛利率空間。

為了應對依然不是很明朗的2019年市場經濟，本集團已經進行了內部改革，其中比如成立六大利潤中心及事業部，對產品研發以及內部管理等均打破以往慣性「陋習」，包括經營戰略以及成本的優化等等，從而提升團隊及客戶對本集團發展的信心，一切以業績來證明。

至於海外市場方面，本集團預期局部貿易風險仍然存在。中美貿易戰的關稅政策調整，對中國空調生產企業有一定的負面影響。然而中國是空調產業的全球製造中心，預期中國空調產業並不會因為此次貿易摩擦而出現市場地位的搖擺。國產品牌無論是在技術、產品還是在市場、管道、製造上都擁有全面的優勢。隨著中美貿易摩擦展開，也給匯率的波動帶來很大的不確定性。自2019年初起，人民幣呈升值趨勢，這將讓空調出口企業壓力增大。

為了應對以上種種，本集團在海外方面，將加強研發投入。同時，在節能環保成技術發展趨勢下，本集團將重點放在未來空調產品的標準化、智慧化及定制化。另外，在宏觀需求不斷改變下，本集團將在從傳統的產能輸出、外匯創收、貼牌代工模式向著自主品牌推廣、技術創新、本土化適應等等方向升級。

本集團將密切監察市場趨勢及發掘與國內外多個知名企業合作的潛在商機。

董事相信，該等交易為本集團提供一個在當前不明朗的全球市場環境及運營條件下實現資產現金變現及按公平市值釋出該等物業的投資價值的最佳機會。本集團擬將該等交易所得款項淨額用作一般營運資金，以使本集團能夠增強其資金狀況以應對即將到來的空調銷售旺季。此外，本集團能夠透過交易變現其部分資產，而董事會經考慮上述該等交易產生的未經審核收益後，認為該等交易可帶來超過該等物業賬面值之滿意收益。該等交易後，本集團著重發展家用空調業務且本集團流動資金增加，本公司將重組及整合其供應鏈，整頓國內現有空調生產線

及生產工藝，並去除冗餘、低效的生產環節，以降低生產成本。此外，就銷售額而言，本集團將重組客戶訂單，優化銷售團隊，降低成本，努力提高盈利能力。本集團預計，透過上述措施，家用空調有關經營業績將會提升，從而盡快將本集團帶回正經營收入及業績的正軌。

本集團對其非核心及未動用資產的動用情況、潛在用途及價值進行戰略性審查，且已訂立買賣協議，內容有關於2019年3月30日出售志高暖通40%之已發行股本，有關詳情載於本公司日期為2019年3月30日之公告。除所披露者外，本集團並無訂立任何協議、安排或承諾，且無意(i)收購任何新業務或(ii)出售及／或縮減其現有業務或重大經營資產。

## 5. 餘下集團之管理層討論及分析

餘下集團之主要業務不會因該等交易而變動。該等交易完成後，餘下集團將繼續主要從事空調產品(主要包括家用空調、商用空調及空調零部件)及其他小家電的設計、開發、製造及銷售。

餘下集團於截至2018年12月31日止三個年度各年之管理層討論及分析載列如下：

### (a) 截至2018年12月31日止年度

#### (i) 業務回顧

於2018年上半年，中國空調產品於三四線市場越見普及，需求亦持續增加，而國內消費者對空調產品的需求及選擇亦較昔日更細化，空調廠商乘勢開拓新網路用戶端和終端市場，通過相關促銷活動及品牌度等手段，保持空調產品國內市場的增長態勢，使得銷售同比上年增長。然而，由於炎熱天氣沒有廣泛出現，以及因購買限制令中國房地產市場表現未如預期，此兩項重要因素均導致空調產品市場的增長減慢。然而進入2018年下半年後，空調產品市場年初的利好經營環境出現逆轉。由於國家房地產政策持續控制，加上中美兩國之間貿易磨擦的不明朗影響，令消費

者及客戶對市場不看好，消費意慾及下單計劃也驟然變得謹慎及保守，導致市場經濟呈現下降。由於市場氣氛轉差，空調行業競爭也逐漸變得激烈，對空調產品價格也造成壓力，而導致全年銷售同比略有下滑。

基於2018年經營環境大幅上落的情況，餘下集團國內銷售團隊採取靈活的經營策略，繼續堅持「月月有促銷、周周有活動」，通過促銷活動降低庫存，拉動銷售。餘下集團亦努力開拓新的網路用戶端和終端市場，同時開啟新的零售市場。餘下集團於報告期內，為了提升銷售，在國內局部地區進行網批試點的策略。

至於出口方面，根據市場資料顯示，2018年中國空調整體市場的產品出口量及出口金額均有同比增長。

於截至2018年12月31日止年度，由於人工成本、原材料成本及物流成本的連續攀升，導致餘下集團空調產品出口銷售價格的上漲，銷售價格的上漲給銷售規模的增長帶來一定阻力。另外，空調產品對於原材料依賴嚴重。國內原材料價格的上漲，也加大了企業的經營風險和壓力。此外，空調產品結構的變化、企業間的低價競爭等因素亦造成了出口均價的下滑，成本上漲而出口價格下跌，空調出口企業的利潤空間被進一步壓縮。

進入2018年以來，人民幣匯率的波動給出口企業帶來了更多挑戰。從短期看，人民幣貶值(匯率下降)給家用空調出口帶來一定的價格優勢，在短期內可以提升家用空調出口的利潤空間，增強產品的國際競爭力，從而在一定程度上擴大產品的出口量，出口訂單或將有所提升。但從長期看，人民幣持續貶值會增加出口企業的議價壓力，不利於企業的長遠規劃；會造成海外進口商的成本上升。

此外，報告期內空調產品出口地區的不明朗，其中如中東政局變動等也阻礙了當地市場的發展，導致出口至該區域空調產品數量同比下降。

餘下集團在出口採取的主要經營策略包括了(1)利潤優先，兼顧銷售規模；快速調整價格策略，適當裁減虧損訂單，特別加強了低價區域訂單數目的控制；(2)強化產品，持續投入。餘下集團推出全新系列產品的銷售佔比明顯提升。根據各個國家市場的不同消費習慣以及能效要求，餘下集團持續加大了對變頻技術的研發投入、加快環保冷媒產品研發速度，開發出了針對不同市場的更加適合的產品；(3)優化佈局，確保完成主要工作。餘下集團及時調整行銷策略及市場佈局，保持拉了

美洲和北美市場銷售；(4)提升品牌形象，促進發展。餘下集團加大自主品牌產品多元化的發展，提升品牌影響力，進而帶動毛利的提升和OEM品牌的銷售；及(5)強化內功，加強管理。餘下集團一直視品質為企業的生命線，打造世界一流品質是其目標。近幾年，通過生產系統發力以及產品品質體系的完善，餘下集團的產品品質得到了全面的提升。

2018年整個年度，餘下集團的商用空調分部持續保持良好的表現，不管從產品銷量及銷售金額，產品平均單價，產品利潤各方面都取得可人的增長，為餘下集團截至2018年12月31日止年度的業績作出了良好的貢獻。

#### **(ii) 流動資金、財務資源及資本結構**

餘下集團的資本政策旨在獲取充裕資金以滿足其營運資金需求，使其維持順暢運作。餘下集團亦將採用期限不同的各種權益及債務工具以於香港或中國資本及金融市場獲取資金，從而達致該等目標。

由於餘下集團的主要業務及生產基地位於中國，財務資源集中於餘下集團總部以進行有效分配。餘下集團亦動用中國及香港各金融機構提供的不同銀行服務及產品以促進其現金管理及財資活動。

在餘下集團財務部及資金部的協助下，管理層將密切監控市況及餘下集團實施資金及財庫政策的需求。

於2018年12月31日，餘下集團的流動資產為人民幣8,287.7百萬元(2017年：人民幣8,820.0百萬元)，流動負債為人民幣8,030.8百萬元(2017年：人民幣8,047.5百萬元)。餘下集團營運資金由2017年末的人民幣772.5百萬元減少人民幣515.6百萬元或66.7%至2018年末的人民幣256.9百萬元。由於餘下集團流動資產淨額減少，流動比率於2018年12月31日下降至1.0倍(2017年：1.1倍)。

餘下集團的空調業務面臨一定程度的季節性波動。因此，餘下集團的營運（包括銷售、生產、營運資金及營運現金流）與季節性因素密切相關。每年夏季空調通常需求較旺。為便於國內旺季前生產及滿足海外訂單，餘下集團一般在每年年中及年末的資金需求短暫較高。

近年來，餘下集團已就生產線垂直整合作出多項投資。因此，為實現上述目標，餘下集團從銀行尋求與項目期相符的限期較長的借貸及融資租賃安排。

於2018年，餘下集團透過銀行貸款及融資租賃資金等各種財務安排為其業務營運取得資金。於2018年12月31日，餘下集團所動用短期及長期借貸結餘分別為人民幣1,733.3百萬元及人民幣16.2百萬元（2017年：分別為人民幣1,807.1百萬元及人民幣75.6百萬元）。年內，短期及長期借貸分別減少人民幣73.8百萬元及人民幣59.4百萬元。借貸乃用作營運資金用途。貸款大多數按固定利率計息及須於一年內償還，並以人民幣借入及償還。

於截至2018年12月31日止年度，餘下集團亦透過訂立融資租賃安排改善其營運資本狀況及獲得中期融資額。於2018年末，餘下集團的融資租賃負債約為人民幣201.3百萬元（2017年：人民幣255.8百萬元）。

年內，餘下集團的資產負債比率（以計息貸款及其他借貸對比資產總額計算）輕微減至2018年12月31日的19.5%（2017年：20.2%）。

為削減融資成本，餘下集團於年內透過取得以外幣計值且貸款利率較低的銀行貸款重組其部分借貸。餘下集團使用短期及長期借貸，為餘下集團提供更好的債務融資組合以撥付其業務營運。年內，由於借貸平均結餘較高，餘下集團於截至2018年12月31日止年度的融資成本較2017年同期增加19.9%或人民幣30.7百萬元。

由於餘下集團於年內錄得淨虧損，按利息覆蓋比率計算，餘下集團支付融資成本的能力於報告期內下降並惡化（2018年：不適用、2017年：1.4倍）。

年內，餘下集團訂立若干外幣遠期合約對沖部分可能出現的外幣波動風險。於年末，餘下集團就該等外幣金融工具所承擔的財務風險淨額為約人民幣4.1百萬元之資產淨額(2017年：無)。

於2018年12月31日，本公司已發行股本約為人民幣71.9百萬元及已發行股份為8,434,178,000股，所有已發行股份均為普通股。由於餘下集團於年內錄得淨虧損，於2018年12月31日股東權益減至人民幣1,798.0百萬元(2017年：人民幣2,311.7百萬元)。

除上文所述外，於報告期內及2018年末，本公司並無發行其他股本或債務工具。

### **(iii) 重大收購及出售、重大投資**

截至2018年12月31日止年度，餘下集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。於報告期內及報告期末，餘下集團並無持有任何重大投資。

### **(iv) 資產抵押**

於2018年12月31日，餘下集團賬面總值約人民幣1,114.7百萬元(2017年：人民幣1,255.4百萬元)的部分銀行存款、銀行承兌票據及存貨已抵押予若干銀行，作為餘下集團所獲授銀行信貸的抵押。

### **(v) 匯率波動風險**

於截至2018年12月31日止年度，餘下集團約39%的銷售額乃以人民幣以外的貨幣計值，主要為美元；而餘下集團產生的成本及開支則大部分以人民幣計值。因此，餘下集團可能承受外幣風險。於報告期內，餘下集團訂立若干外幣遠期合約對沖外匯風險。由於人民幣兌美元於年內已貶值，餘下集團於截至2018年12月31日止年度錄得匯兌收益淨額。

於報告期內及報告期末，餘下集團大部分資產及負債均以人民幣計值。由於餘下集團大部分業務交易、資產及負債主要以人民幣計值，董事相信餘下集團就此所承受的匯率波動風險微乎其微。

餘下集團管理層將持續不時監察其外幣風險，並於有需要時考慮作進一步對沖。

**(vi) 資本承擔**

於2018年12月31日，餘下集團有關收購物業、廠房及設備以及對附屬公司注資的已訂約但未在財務報表計提撥備之資本開支約為人民幣87.5百萬元（2017年：約人民幣76.4百萬元）。餘下集團預期資本承擔將由內部資源及／或金融機構提供的外部融資撥付。

**(vii) 或然負債**

於2018年12月31日，餘下集團並無任何重大或然負債。

**(viii) 僱員及薪酬**

於2018年12月31日，餘下集團僱有11,454名僱員（2017年：12,869名僱員）。餘下集團僱員的薪酬乃根據彼等的表現、經驗及當前行業慣例釐定。餘下集團每年審閱薪酬待遇。餘下集團亦為僱員提供保障福利，包括醫療、膳食津貼、教育津貼及住房等。

**(ix) 展望及未來計劃**

鑒於2019年市場行情的不穩定性及貿易戰的持續影響，餘下集團國內銷售團隊對2019年營銷增長目標進行小幅度的下調，計劃提升產品架構及降低成本來增加銷售額，從而提升平均價格和毛利率空間。

為了應對依然不是很明朗的2019年市場經濟，餘下集團已經進行了內部改革，其中比如成立六大利潤中心及事業部，對產品研發以及內部管理等均打破以往慣性「陋習」，包括經營戰略以及成本的優化等等，從而提升團隊及客戶對餘下集團發展的信心，一切以業績來證明。

至於海外市場方面，餘下集團預期局部貿易風險仍然存在。中美貿易戰的關稅政策調整，對中國空調生產企業有一定的負面影響。然而中國是空調產業的全球製造中心，預期中國空調產業並不會因為此次貿易摩擦而出現市場地位的搖擺。國產品牌無論是在技術、產品還是在市場、管道、製造上都擁有全面的優勢。隨著中美貿易摩擦展開，也給匯率的波動帶來很大的不確定性。自2019年初起，人民幣呈升值趨勢，這將讓空調出口企業壓力增大。

為了應對以上種種，餘下集團在海外方面，將加強研發投入，同時，在節能環保成技術發展趨勢下、餘下集團將重點放在未來空調產品的標準化、智慧化及定制化。另外，在宏觀需求不斷改變下，餘下集團將在從傳統的產能輸出、外匯創收、貼牌代工模式向著自主品牌推廣、技術創新、本土化適應等等方向升級。目前正處於家用空調行業的傳統旺季，故本集團的生產設施集中生產及備貨，以滿足未來數月的客戶訂單及需求。董事預計於本冷凍年度後（預計於2019年第四季度）對本集團的生產設施及家用空調業務的客戶群作全面檢討，以制定其主營業務的未來具體發展計劃。

於2018年12月31日，餘下集團概無重大投資或購入資本資產的計劃，惟將密切關注市場發展動態，探討與國內外各大知名企業進行潛在的業務合作機會。

**(b) 截至2017年12月31日止年度**

**(i) 業務回顧**

由於2017年中國的經濟環境持續改善，消費者購買能力增強，國內家用空調產品市場亦有所受惠。消費者追求優質生活的同時，亦更願意購買更高質量的多功能產品和更高質量的服務。在智能時代，隨著物聯網意念興起，國內空調產品的市場需求於報告期內漸漸上升。

此外，由於銅價等大宗材料成本於2017年上升，空調產品的平均價格亦逐步攀升。儘管空調產品的平均價格上升，但由於經濟環境向好，加上國內酷熱氣溫持續及國內房地產市場復蘇，使得國內空調產品的銷量進一步提高。

於回顧期內，餘下集團根據市況作出有關銷售及定價策略的適當判斷及決定，包括專注產品及網絡開發、均衡發展線上線下業務及加強銷售推廣。受惠於上述因素，於截至2017年12月31日止年度，餘下集團主要空調產品的國內銷量及收益較去年同期錄得理想增加。

根據有關出口數據，於2017年，中國家用空調的出口增長態勢持續。然而，由於全球宏觀經濟情況及國內原材料價格上漲，2017年家用空調出口增長放緩。然而，美洲及歐洲等市場出口卻表現亮麗，出口銷量亦同時增長迅速。由於2017年全球氣溫極端炎熱，歐洲及美洲眾多城市的高溫天數大幅增加，利好空調產品的出口。

由於2016年空調銷情佳，導致庫存降低，於回顧期內，海外客戶須重新備貨。因此，於截至2017年12月31日止年度，向該等歐洲及美洲市場的出口迅速增長。此外，海外房地產市場持續復甦，亦直接驅動家電需求，使得空調產品出口保持增長態勢。

另一方面，向非洲及亞洲(中國除外)出口家用空調產品的銷售同比下跌。非洲市場經歷一年快速增長後，出口銷售於2017年開始下跌。下跌的主要原因是2016年出口基數較大，加上區內石油價格走低。由於預期石油價格短期內不會回升，若干非洲國家的政府為確保經濟穩定，大力減少進口支出，避免外匯儲備持續減少。因此，於截至2017年12月31日止年度，非洲的家用空調出口額下跌。

踏入2017年，商用空調市場增勢明顯。由於消費者更願意購買商用空調產品，加上中國政府出台各種政策促進商用空調產品需求，於2017年，餘下集團商用空調產品的銷量及收益均錄得可觀增長。

## **(ii) 流動資金、財務資源及資本結構**

餘下集團的資本政策旨在獲取充裕資金以滿足其營運資金需求，使其維持順暢運作。餘下集團亦將採用期限不同的各種權益及債務工具以於香港或中國資本及金融市場獲取資金，從而達致該等目標。

由於餘下集團的主要業務及生產基地位於中國，財務資源集中於餘下集團總部以進行有效分配。餘下集團亦動用中國及香港各金融機構提供的不同銀行服務及產品以促進其現金管理及財資活動。

餘下集團已對其融資及庫務政策採取審慎的財務管理方針，以維持穩健的流動資金狀況。在餘下集團財務部及資金部的協助下，管理層將密切監控市況及餘下集團實施資金及財庫政策的需求。

於2017年12月31日，餘下集團的流動資產為人民幣8,820.0百萬元(2016年：人民幣8,351.9百萬元)，流動負債為人民幣8,047.5百萬元(2016年：人民幣7,678.2百萬元)。餘下集團營運資金由2016年末的人民幣673.7百萬元增加人民幣98.9百萬元或14.7%至2017年末的人民幣772.6百萬元。儘管餘下集團流動資產淨額增加，流動比率於2017年12月31日仍為1.1倍(2016年：1.1倍)。

餘下集團的空調業務面臨一定程度的季節性波動。因此，餘下集團的營運(包括銷售、生產、營運資金及營運現金流)與季節性因素密切相關。每年夏季空調通常需求較旺。為便於國內旺季前生產及滿足海外訂單，餘下集團一般在每年年中及年末的資金需求短暫較高。

近年來，餘下集團已就生產線垂直整合作出多項投資。因此，為實現上述目標，餘下集團從銀行尋求與項目期相符的限期較長的債券及借貸。

於2017年，餘下集團透過銀行貸款及融資租賃資金等各種財務安排為其業務營運取得資金。於2017年12月31日，餘下集團所動用短期及長期借貸結餘分別為人民幣1,807.1百萬元及人民幣75.6百萬元(2016年：分別為人民幣1,624.0百萬元及人民幣98.6百萬元)。年內，短期借貸增加人民幣183.1百萬元，而長期借貸則減少人民幣23.0百萬元。借貸乃用作營運資金用途。貸款大多數按固定利率計息及須於一年內償還，並以人民幣借入及償還。於報告期末，餘下集團並無任何尚未償還債券(2016年12月31日：人民幣52.3百萬元)。

於截至2017年12月31日止年度，餘下集團亦透過訂立融資租賃安排改善其營運資本狀況及獲得中期融資額。於2017年末，餘下集團的融資租賃負債約為人民幣255.8百萬元(2016年：人民幣265.1百萬元)。

年內，餘下集團的資產負債比率(以計息貸款及其他借貸對比資產總額計算)輕微增加至2017年12月31日的20.2%(2016年：19.9%)。

為削減融資成本，餘下集團於年內透過取得以外幣計值且貸款利率較低的銀行貸款重組其部分借貸。餘下集團使用短期及長期借貸，為餘下集團提供更好的債務融資組合以撥付其業務營運。年內，由於借貸平均結餘較高，餘下集團於截至2017年12月31日止年度的融資成本較2016年同期增加2.5%或人民幣3.8百萬元。

儘管餘下集團於年內錄得淨溢利，按利息覆蓋比率計算，餘下集團支付融資成本的能力於報告期內下降至1.4倍(2016年：1.6倍)。

年內，餘下集團並未訂立任何外幣遠期合約對沖部分可能出現的外幣波動風險。

於2017年12月31日，本公司已發行股本約為人民幣71.9百萬元及已發行股份為8,434,178,000股，所有已發行股份均為普通股。由於餘下集團於年內錄得淨溢利，於2017年12月31日股東權益增加至人民幣2,311.7百萬元(2016年：人民幣2,278.5百萬元)。

除上文所述外，於報告期內及2017年末，本公司並無發行其他股本或債務工具。

### **(iii) 重大收購及出售、重大投資**

由於餘下集團希望專注於其主要業務並預見規管保險代理業務的相關政策將被收緊，餘下集團於2017年12月28日已出售廣東業誠保險代理有限公司(「**廣東業誠**」)之全部股權，代價為人民幣20,020,000元。廣東業誠於中國從事保險代理業務。

除上文所述外，截至2017年12月31日止年度，餘下集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。於報告期末，餘下集團並無持有任何重大投資。

### **(iv) 資產抵押**

於2017年12月31日，餘下集團賬面總值約人民幣916.8百萬元(2016年：人民幣860.5百萬元)的部分銀行存款已抵押予若干銀行，作為餘下集團所獲授銀行信貸的抵押。

**(v) 匯率波動風險**

於截至2017年12月31日止年度，餘下集團約40.1%的銷售額乃以人民幣以外的貨幣計值，主要為美元；而餘下集團產生的成本及開支則大部分以人民幣計值。因此，餘下集團可能承受外幣風險。於報告期內，餘下集團並無訂立任何外幣遠期合約及衍生金融工具對沖外匯風險。由於人民幣兌美元於年內已升值，餘下集團於截至2017年12月31日止年度錄得匯兌虧損淨額。

於報告期內及報告期末，餘下集團大部分資產及負債均以人民幣計值。由於餘下集團其大部分業務交易、資產及負債主要以人民幣計值，董事相信餘下集團就此所承受的匯率波動風險微乎其微。

餘下集團管理層將持續不時監察其外幣風險，並於有需要時考慮作進一步對沖。

**(vi) 資本承擔**

於2017年12月31日，餘下集團有關收購物業、廠房及設備以及對附屬公司注資的已訂約但未在財務報表計提撥備之資本開支約為人民幣76.4百萬元(2016年：約人民幣90.3百萬元)。餘下集團預期資本承擔將由內部資源及／或金融機構提供的外部融資撥付。

**(vii) 或然負債**

於2017年12月31日，餘下集團並無任何重大或然負債。

**(viii) 僱員及薪酬**

於2017年12月31日，餘下集團僱有12,869名僱員(2016年：13,102名僱員)。餘下集團僱員的薪酬乃根據彼等的表現、經驗及當前行業慣例釐定。餘下集團每年審閱薪酬待遇。餘下集團亦為僱員提供保障福利，包括醫療、膳食津貼、教育津貼及住房等。

為吸引、鼓勵及留聘才幹卓越的員工，餘下集團亦設有一項其僱員及董事均有權參與的購股權計劃。

**(ix) 展望及未來計劃**

經過去年空調市場的急速增長，行業普遍認為，空調市場的增長率於2018年將會減慢。直到2018年，主要原材料價格有望升勢持續，同時由於國家政策收緊，房地產市場預期將進入下行期。面臨多項此等不利條件，空調生產商的盈利能力將進一步受壓。此外，市場消費者需求於過往數年釋放過盛，將令空調市場的增幅逐漸減慢。綜合上述因素，可以預料空調行業將於2018年進入偏軟週期。另外，隨著中國提供智能空調的競爭者數目增加，行業的整體競爭將變得更加激烈。

於2018年，餘下集團將集中資源及精力，促進智能空調產品增長。餘下集團將憑藉其創新能力，鞏固其作為開發智能空調領先企業的市場地位。

於出口方面，空調行業預期於2018年將面臨更多挑戰及不明朗因素，包括海外宏觀經濟不明朗因素增加。由於發達經濟體和新興市場經濟體看淡中期增長預期，加上投資漸見疲軟，預料對空調產品出口的需求將會減緩。

此外，主要原材料價格上行波動及人民幣兌美元的匯率走強均不利出口空調產品。鋼、銅及鋁材波動，影響空調產品生產商的生產成本。大宗材料成本來年漲勢有望持續，將影響行內企業的盈利能力。

此外，貿易壁壘及環保門檻亦影響出口。儘管目前空調的出口有顯著增長的趨勢，然而貿易壁壘及環保門檻加劇，將令中國空調行業面臨挑戰，因此，出口定然有機會出現下滑。隨著歐盟訂下更嚴格減碳目標，歐盟國家客戶的採購成本將顯著增加，同時間接增加生產商的生產成本。上述各方面的成本增加造成的壓力將於2018年令歐盟市場的需求下降，因而減少增長空間。

餘下集團預期截至2018年12月31日止年度的空調產品出口銷售規模將與2017年一致。餘下集團將繼續專注於品牌建設及投資資源及人力資源，以提升品牌影響力及海外聲譽。

於2017年12月31日，餘下集團概無重大投資或購入資本資產的計劃，惟將密切關注市場發展動態，探討與國內外各大知名企業進行潛在的業務合作機會。

**(c) 截至2016年12月31日止年度**

**(i) 業務回顧**

於2016年初，宏觀經濟環境仍不甚樂觀，因此，企業紛紛制定政策，以盡量減低其存貨水平，但空調行業仍極具挑戰。然而，隨著中國房地產市場復甦及得益於夏季酷熱天氣，空調行業逐漸回暖，市場環境開始改善。加上海外各地區的極熱高溫天氣，年內中國向各大洲出口空調亦已實現不同增長。回首2016年，空調行業的年銷量由年初的疲弱到逐步增長並於年底達致高峰。

由於2016年國內空調市場仍面臨重重挑戰，餘下集團調整其策略，透過加強與傳統經銷商、連鎖店及電子商務營運商之間的合作，以深度開發經銷渠道及與客戶共享價值。因此，餘下集團國內銷量及國內市場份額顯著提升。此外，中國夏季普遍炎熱，導致市場對空調產品的需求激增，這亦對國內空調產品的銷量產生正面影響，並有助於消化庫存。年內，餘下集團自製空調零部件的銷量大幅攀升。故此，於截至2016年12月31日止年度，餘下集團主要空調產品的國內銷量及收益較2015年同期均大幅增長。

年內，展望海外市場，眾多發展中國家的經濟及金融領域受全球經濟增長放緩及商品價格(如原油價格)持續下跌的影響。此外，該等國家亦面臨外幣嚴重短缺、本幣持續貶值及國際貿易暴跌等不利因素。在這些新興市場中，拉丁美洲的經濟體面臨自全球金融危機後最嚴峻的情況。在此情況下，中國向拉丁美洲出口的家用空調產品難免受到影響，出口銷量及收益均呈下跌趨勢。

餘下集團向亞洲(不包括中國)的出口量亦因經濟下行錄得跌幅，導致中東空調產品於年內的平均售價下跌。與之相反，繼2015年去庫存，及受更換舊機及極

端炎熱天氣帶來的需求驅動，歐洲及非洲市場迅速取得增長。由於海外市場表現參差，於2016年，餘下集團得以維持出口銷量，並較2015年同期錄得小幅增長。

於截至2016年12月31日止年度，餘下集團調整其海外銷售營銷策略。餘下集團將重點放在發展中國家市場，並且加大開發歐洲及美洲等發達市場的力度，藉此調整地區銷售結構。餘下集團亦增加產品開發的資金投入並於旺季強化價格控制。另一方面，餘下集團繼續加大力度，宣傳及提升其自有品牌「志高」，並促進產品多元化。

經歷一年的市場低迷期後，中國商用空調行業於2016年重返上升通道，中國商用空調行業的品牌競爭亦相對平穩。於報告期內，餘下集團商用空調產品的銷量略有增加。然而，由於平均售價下跌，其商用空調產品的收益錄得小幅下跌。

## **(ii) 流動資金、財務資源及資本結構**

餘下集團的資本政策旨在獲取充裕資金以滿足其營運資金需求，使其維持順暢運作。餘下集團亦將採用期限不同的各種權益及債務工具以於香港或中國資本及金融市場獲取資金，從而達致該等目標。

由於餘下集團的主要業務及生產基地位於中國，財務資源集中於餘下集團總部以進行有效分配。餘下集團亦動用中國及香港各金融機構提供的不同銀行服務及產品以促進其現金管理及財資活動。

在餘下集團財務部及資金部的協助下，管理層將密切監控市況及餘下集團實施資金及財庫政策的需求。於2016年12月31日，餘下集團的流動資產為人民幣8,351.9百萬元(2015年：人民幣8,250.1百萬元)，流動負債為人民幣7,678.2百萬元(2015年：人民幣7,787.7百萬元)。餘下集團營運資金由2015年末的人民幣462.3百萬元增加人民幣211.4百萬元或45.7%至2016年末的人民幣673.7百萬元。儘管餘下集團流動資產淨額增加，流動比率於2016年12月31日仍為1.1倍(2015年：1.1倍)。

餘下集團的空調業務面臨一定程度的季節性波動。因此，餘下集團的營運(包括銷售、生產、營運資金及營運現金流)與季節性因素密切相關。每年夏季空

調通常需求較旺。為便於國內旺季前生產及滿足海外訂單，餘下集團一般在每年年中及年末的資金需求短暫較高。

近年來，餘下集團已就生產線垂直整合作出多項投資。因此，為實現上述目標，餘下集團從銀行尋求與項日期相符的限期較長的債券及借貸。

於2016年，餘下集團透過銀行貸款、債券及融資租賃等各種財務安排為其業務營運取得資金。於2016年12月31日，餘下集團所動用短期及長期銀行貸款結餘分別為人民幣1,624.0百萬元及人民幣98.6百萬元(2015年：分別為人民幣1,402.2百萬元及人民幣6.2百萬元)。年內，短期及長期銀行貸款增加人民幣221.8百萬元及人民幣92.4百萬元。銀行貸款乃用作營運資金用途。貸款大多數按固定利率計息及須於一年內償還，並以人民幣借入及償還。於報告期末，餘下集團的未償還長期債券之流動部分約為人民幣52.3百萬元(2015年：長期債券為人民幣207.6百萬元)。

於截至2016年12月31日止年度，餘下集團亦透過訂立融資租賃安排改善其營運資本狀況及獲得中期融資額。於2016年末，餘下集團的融資租賃負債約為人民幣265.1百萬元(2015年：人民幣162.6百萬元)。

餘下集團的資產負債比率(以計息貸款及其他借貸對比資產總額計算)增加至2016年12月31日的19.9%(2015年：17.4%)，原因為餘下集團借貸總額於年內大幅增加人民幣196.5百萬元。

為削減融資成本，餘下集團於年內透過取得以外幣計值且貸款利率較低的銀行貸款重組其部分借貸。餘下集團使用短期及長期借貸，為餘下集團提供更好的債務融資組合以撥付其業務營運。年內，由於借貸平均結餘及借款平均利率減少，餘下集團於截至2016年12月31日止年度的融資成本較2015年同期減少19.3%或人民幣36.0百萬元。

由於餘下集團於年內錄得淨溢利，按利息覆蓋比率計算，餘下集團支付融資成本的能力於報告期內改善至1.6倍(2015年：不適用)。

年內，餘下集團已訂立若干外幣遠期合約或衍生金融工具對沖部分可能出現的外幣波動風險。於年末，並無尚未償還外幣金融工具(2015年：負債淨額為人民幣33.1百萬元)。

於2016年12月31日，本公司已發行股本約為人民幣71.9百萬元及已發行股份為8,434,178,000股，所有已發行股份均為普通股。由於餘下集團於年內錄得淨溢利，於2016年12月31日股東權益增加至人民幣2,278.5百萬元(2015年：人民幣2,230.6百萬元)。

除上文所述外，於報告期內及2016年末，本公司並無發行其他股本或債務工具。

### **(iii) 重大收購及出售、重大投資**

截至2016年12月31日止年度，餘下集團並無進行任何有關附屬公司及聯營公司的重大收購及出售。於報告期末，餘下集團並無持有任何重大投資。

### **(iv) 資產抵押**

於2016年12月31日，餘下集團賬面總值約人民幣860.5百萬元(2015年：人民幣910.4百萬元)的部分銀行存款已抵押予若干銀行，作為餘下集團所獲授銀行信貸的抵押。

### **(v) 匯率波動風險**

於截至2016年12月31日止年度，餘下集團約42.2%的銷售額乃以人民幣以外的貨幣計值，主要為美元；而餘下集團產生的成本及開支則大部分以人民幣計值。因此，餘下集團可能承受外幣風險。於報告期內，餘下集團訂立若干外幣遠期合約及衍生金融工具對沖外匯風險。由於人民幣兌美元的匯率於年內相對穩定，餘下集團於外幣遠期合約結算後取得收益。於年末，所有外幣遠期合約已結算及並無未償還外幣金融工具。董事相信，餘下集團所承受的外幣風險並不重大。

於報告期內及報告期末，餘下集團大部分資產及負債均以人民幣計值。董事相信餘下集團就此所承受的匯率波動風險微乎其微。

餘下集團管理層將持續不時監察其外幣風險，並於有需要時考慮作進一步對沖。

**(vi) 資本承擔**

於2016年12月31日，餘下集團有關收購物業、廠房及設備以及對附屬公司注資的已訂約但未在財務報表提計提撥備之資本開支約為人民幣90.3百萬元(2015年：約人民幣98.6百萬元)。餘下集團預期資本承擔將由內部資源及／或金融機構提供的外部融資撥付。

**(vii) 或然負債**

於2016年12月31日，餘下集團並無任何重大或然負債。

**(viii) 僱員及薪酬**

於2016年12月31日，餘下集團僱有13,102名僱員(2015年：13,084名僱員)。餘下集團僱員的薪酬乃根據彼等的表現、經驗及當前行業慣例釐定。餘下集團每年審閱薪酬待遇。餘下集團亦為僱員提供保障福利，包括醫療、膳食津貼、教育津貼及住房等。

為吸引、鼓勵及留聘才幹卓越的員工，餘下集團亦設有一項其僱員及董事均有權參與的購股權計劃。

**(ix) 展望及未來計劃**

2016年，國內空調市場的營商環境改善，將成為2017年空調行業發展的有利因素。

隨著國內消費水平持續提升，中國消費者對空調產品的需求提升，亦有更多期待。消費者關注的焦點是功能智能化、個性化，促進健康及舒適度。因此，智能空調產品的市場份額(佔國內空調市場整體銷量的份額)於2016年整個年度繼續攀升。預期智能空調將繼續推動2017年中國空調行業的增長。由於更多公司開始進軍智能空調市場，故不同智能空調品牌之間的競爭預期將於2017年加劇。

於2016年，氣候炎熱成為空調行業銷量增長的原因之一。儘管國內空調行業庫存壓力大大減小，新一輪消費仍然疲弱。因此，2017年國內經濟環境並不足以支撐消費者需求顯著增長。

於2017年，餘下集團將集中資源及精力，促進智能空調產品增長。餘下集團將憑藉其創新能力，鞏固其作為開發智能空調領先企業的市場地位。管理層相信，餘下集團於2017年的業務發展將受惠於不斷改善的市況。

於2016年，餘下集團與客戶攜手開展終端推廣活動，並取得不俗業績。餘下集團得以釋放庫存，並為提振來年的銷量奠定良好的基礎。餘下集團將繼續實施其終端銷售及合理控制庫存的策略，以期於未來季度增加其市場份額及擴大其業務規模。

經過兩年的適度貶值後，人民幣匯率已企穩。人民幣兌美元貶值使得中國空調的價格更具競爭力，而由於其對收益具有利好影響，故空調出口企業因而受惠。由於大部分海外訂單乃以美元結算，故人民幣貶值意味著空調企業可獲得更多的匯兌收益。因此，出口企業將加大出口力度。

隨著全球經濟逐漸回暖，海外市場對空調產品的需求亦逐步攀升。於2017年，除拉丁美洲市場外，預期各海外地區將取得不同程度的增長。競爭力方面，由於中國空調產品佔據全球市場的主要份額，短期內亦不可被其他產品所取代，故十分具競爭力。儘管目前人民幣匯率下跌，並維持低位，但這將提升中國空調產品的競爭力。儘管預期海外市場於截至2017年12月31日止年度仍將蓬勃發展，全球經濟依然充斥著政治及經濟不明朗因素。因此，餘下集團將著眼於維持出口穩定增長及加強其自有品牌「志高」的宣傳力度。

於2016年12月31日，餘下集團概無重大投資或購入資本資產的計劃，惟將密切關注市場發展動態，物色與國內外各大知名企業進行業務合作的潛在機會。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，及並無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

## 2. 董事及主要行政人員之證券權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中所擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文本公司董事或主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉）；或(ii)須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載之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及淡倉如下：

### 股份好倉

董事姓名	身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	持股概約百分比 <sup>(2)</sup>
李興浩先生	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	4,322,234,210	51.25%
	實益擁有人	1,494,000	0.02%
李秀慧女士	實益擁有人	25,256,000	0.30%
黃貴建女士	實益擁有人	2,700,000	0.03%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉（定義見證券及期貨條例第XV部）持有。
- (2) 所披露的百分比乃根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數（即8,434,178,000股股份）計算。
- (3) 李興浩先生持有志高集團控股有限公司99.46%股權。根據證券及期貨條例，李興浩先生被視為於志高集團控股有限公司所持所有股份中擁有權益。

## 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團	身份	所持已發行 普通股數目	持股概約 百分比
李興浩先生	志高集團控股有限公司	實益擁有人	9,946,1036	99.46%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文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條規定須登記於該條例所指登記冊的權益或淡倉；或(c)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規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附帶權利可於任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益或擁有有關股本之任何購股權：

## 股份好倉

股東名稱	身份	所持股份數目 <sup>(1)</sup>	持股概約 百分比 <sup>(2)</sup>
志高集團控股有限公司	實益擁有人	4,322,234,210	51.25%

附註：

- (1) 所有上述股份均以好倉(定義見證券及期貨條例第XV部)持有。
- (2) 所披露百分比乃根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即8,434,178,000股股份)計算。

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(董事及本公司主要行政人員以及(倘為本集團其他成員公司)本公司除外)於股份及相關

股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司附帶權利可於任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

於最後實際可行日期，就董事所知，以下董事於上述所載主要股東任職：

<b>董事姓名</b>	<b>相關主要股東所任職位</b>
李興浩	志高集團控股有限公司董事

#### 4. 有關董事的安排及事項

- (a) 概無董事或獲提名董事與本集團訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事或估值師直接或間接於自2018年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於自2018年12月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來本集團所訂立對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍存在的任何合約或安排中擁有任何重大權益。
- (d) 於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或申索，董事亦無知悉有任何針對本集團任何成員公司提出的尚未了結或造成威脅的重大訴訟或申索。

## 6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 遠東租賃與賣方所訂立日期為2017年10月11日的設備購買協議及融資租賃合約，據此，遠東租賃有條件同意以總代價人民幣46,082,000元向賣方購買若干機器及設備並將機器及設備回租予賣方，租期為36個月；
- (b) 平安租賃(天津)與賣方所訂立日期為2017年10月13日的融資租賃合約，據此，平安租賃(天津)有條件同意以代價人民幣60,000,000元向賣方購買若干機器及設備並將機器及設備回租予賣方，租期為36個月；
- (c) 遠東租賃與志高精密所訂立日期為2018年2月9日的設備購買協議及融資租賃合約，據此，遠東租賃有條件同意以總代價人民幣31,572,000元向志高精密購買若干機器及設備並將機器及設備回租予志高精密，租期為36個月；
- (d) 耀達租賃與志高精密所訂立日期為2018年8月27日的融資租賃合約，據此，耀達租賃有條件同意以代價人民幣20,000,000元向志高精密購買若干機器及設備並將機器及設備回租予志高精密，租期為36個月；
- (e) 國控租賃與科創所訂立日期為2018年9月10日的設備購買協議及融資租賃合約，據此，國控租賃有條件同意以總代價人民幣50,000,000元向科創購買若干機器及設備並將設機器及備回租予科創，租期為36個月；
- (f) 耀達租賃與賣方所訂立日期為2019年1月4日的融資租賃合約，據此，耀達租賃有條件同意以代價人民幣30,000,000元向賣方購買若干機器及設備並將機器及設備回租予賣方，租期為36個月；
- (g) 賣方與佛山市金和益投資發展有限公司、馬俊霞、童志軍及王峰所訂立日期為2019年3月30日的買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而後四位訂約方同意購買志高暖通已發行股本的40%，總代價為人民幣204百萬元；

- (h) 轉讓協議；及
- (i) 拆遷補償協議。

## 7. 專家同意書及資格

下文為於本通函提供意見或建議之專家名稱及資格：

名稱	資格
國眾聯(香港)測量師行有限公司	專業物業估值師

估值師已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按其所載形式及涵義轉載其函件及報告以及提述其名稱或意見，且迄今並無撤回書面同意書。

於最後實際可行日期，估值師並無於本集團任何成員公司持有股權，亦無權利或期權（無論是否具有法律效力）認購或提名他人認購或指定他人認購本集團任何成員公司的證券，亦無於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來所認購或出售或租用，或本集團任何成員公司擬認購或出售或租用的資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 9. 可供查閱文件

以下文件副本將可於2019年7月25日至2019年8月8日（包括首尾兩日）期間任何工作日（公眾假期除外）的正常營業時間於本公司的香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場南座9樓01室）查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄「6.重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 物業估值報告，全文載於本通函附錄一；

- (d) 本公司截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的年報；
- (e) 本公司日期為2019年7月19日之通函，內容有關賣方重大出售志高暖通的40%已發行股本；及
- (f) 本通函。

## **10. 其他事項**

- (a) 本公司的公司秘書為梁漢文先生，彼為香港會計師公會的資深會員，且為澳洲會計師公會的註冊會計師。
- (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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

---

## 股東特別大會通告

---



### CHIGO HOLDING LIMITED 志高控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：449)

## 股東特別大會通告

茲通告志高控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年8月8日(星期四)下午三時正(或緊隨將於同日下午二時三十分以及同地點舉行之本公司股東特別大會結束或續會後)假座香港九龍尖沙咀東部麼地道70號海景嘉福酒店B1層藝萃廳B房舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

### 普通事項

考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認轉讓協議及拆遷補償協議(各自定義見本公司日期為2019年7月24日有關非常重大出售事項之通函，其註有「A」及「B」字樣之副本已送呈大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)之條款及條件；
- (b) 謹此批准、追認及確認轉讓協議及拆遷補償協議項下擬進行之所有交易以及其實施情況；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽立所有其他相關文件及文據及作出董事全權酌情認為適宜之一切行動或事宜，以使有關轉讓協議及拆遷補償協議及其項下擬進行之交易之事項實行。」

承董事會命  
公司秘書  
梁漢文

香港，2019年7月24日

---

## 股東特別大會通告

---

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

九龍尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場南座

9樓01室

附註：

- 1 任何有權出席大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士為彼の受委代表，代彼出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份的本公司股東，均可委任超過一名受委代表，代彼出席大會及於會上代彼投票。受委代表毋須為本公司股東。
- 2 倘屬任何股份的聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅接納排名首位人士的投票（不論親身或委派代表），其他聯名持有人的投票則不計算在內。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊內就有關聯名持有股份的排名次序而定。
- 3 委任代表文據須經委任人或彼の正式書面授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或由負責人、授權代表或其他獲授權簽署該文據的人士親筆簽署。倘委任代表文據指稱將由公司負責人代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該負責人已獲正式授權代表該公司簽署該代表委任文據，而毋須出示進一步憑證。
- 4 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八(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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會及於會上投票。
- 5 本公司將於2019年8月5日（星期一）至2019年8月8日（星期四）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格於大會投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於2019年8月2日（星期五）下午四時三十分前，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供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

於本通告日期，執行董事為李興浩、李秀慧、黃貴建及楊相穩；獨立非執行董事為張小明、王滿平及潘明俊。