
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或對應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國恒天立信國際有限公司之股份，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、註冊證券交易商或其他代理人，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)

進一步變更有關城市更新項目 合作協議的條款 及 股東特別大會通告

本公司謹訂於二零二一年十一月二十九日(星期一)上午十一時正在香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至SGM-3頁。另隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否能出席股東特別大會，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，地址為香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓，而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，委任代表文據將被視作撤銷。

二零二一年十一月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
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：

「董事會」	指	董事會
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「現金補償」	指	根據合作協議項目公司應付立信染整(深圳)之款項，金額為人民幣十億元，為拆遷補償一部分
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	CHTC Fong's International Company Limited中國恒天立信國際有限公司(前稱CHTC Fong's Industries Company Limited恒天立信工業有限公司)，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之涵義
「合作協議」	指	(其中包括)立信染整(深圳)及項目公司於二零一四年三月二十八日就城市更新項目訂立之合作協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂)
「契諾」	指	根據新補充協議，立信染整(深圳)承諾在訂約各方簽訂新補充協議日期後五個營業日內，將其所有章程文件、公司印章、法定代表人印章及業權契據存放入由立信染整(深圳)及項目公司共同控制的公證處保管箱中。
「董事」	指	本公司之董事
「第一份通函」	指	本公司日期為二零一四年四月二十五日之通函，內容有關構成本公司非常重大出售事項的城市更新項目合作協議

釋 義

「第一份補充協議」	指	立信染整(深圳)、立信染整、項目公司及深圳市金城光明於二零一五年四月二日訂立之補充協議，內容有關變更合作協議項下項目公司履行責任的保證人與現金補償第二期及第三期付款的付款條款
「立信染整」	指	立信染整機械有限公司，一家根據香港法例成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「立信染整(深圳)」	指	立信染整機械(深圳)有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「立信染整深圳控股」	指	立信染整機械深圳控股有限公司，一家根據香港法例成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國深圳龍崗區南灣街道丹竹頭工業區之多塊土地，面積約為113,932平方米
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月八日，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
「新物業」	指	該土地的重新發展物業，總建築面積約為30,000平方米(以及額外的至少100個車位)，為項目公司根據合作協議須支付立信染整(深圳)的部分拆遷補償

釋 義

「新補充協議」	指	立信染整(深圳)、立信染整、立信染整深圳控股、項目公司、深圳市建誠泰投資及深圳市金城光明於二零二一年九月三十日就進一步變更合作協議的條款而訂立之新補充協議
「項目公司」	指	深圳市中意恒尚房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之公司
「中國」	指	中華人民共和國
「拆遷補償協議」	指	項目公司與立信染整(深圳)將訂立之一份協議，據此，立信染整(深圳)將移交該土地之土地使用權及權益，以換取項目公司支付拆遷補償(包括現金補償及新物業)，該協議是為項目公司就城市更新項目計劃及該土地相關重新發展及重建規劃向中國政府提交申請之目的而作之正式紀錄
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份通函」	指	本公司日期為二零一五年四月二十一日之通函，內容有關(其中包括)變更合作協議項下的分期付款條款及項目公司的保證人
「第二份補充協議」	指	立信染整(深圳)、立信染整、項目公司及深圳市金城光明於二零一六年四月十三日訂立之第二份補充協議，內容有關進一步變更合作協議(經第一份補充協議修訂)項下現金補償第三期付款的付款條款
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「深圳市金城光明」	指	深圳市金城光明房地產有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「深圳市建誠泰投資」	指	深圳市建誠泰投資有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，藉以批准及／或追認新補充協議及其項下擬進行之交易
「股東」	指	股份的登記持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三份通函」	指	本公司日期為二零一六年五月六日之通函，內容有關進一步變更合作協議之付款條款
「城市更新項目」	指	合作協議項下擬進行之城市更新項目



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

葉茂新先生 (主席)
管幼平先生 (首席執行官)
郭雲飛女士 (首席財務官)
吳旭東先生

註冊辦事處：

5th Floor, Victoria Place,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10, Bermuda

非執行董事

方國樑先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港葵涌
葵昌路51號
九龍貿易中心
2座13樓

獨立非執行董事

應偉先生
袁銘輝博士
李建新先生

敬啟者：

**進一步變更有關城市更新項目合作協議的條款
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一四年四月一日之公告及第一份通函，內容有關構成本公司非常重大出售事項的城市更新項目的合作協議；(ii)本公司日期為二零一四年九月二十五日之公告，內容有關延長達成合作協議先決條件的時間；(iii)本公司日期為二零一五年四月二日之公告及第二份通函，內容有關(其中包括)變更合作協議項下的分期付款條款及項目公司的保證人；(iv)本公司日期為二零一六年四月十三日及二零一六年四月二十二日之公告及第三份通函，內容有關進一步變更合作協議之付款條款；及(v)本公司日期為二零二一年九月三十日之公告，內容有關根據新補充協議進一步變更合作協議的條款。

董事會函件

誠如第一份通函所披露，立信染整(深圳) (本公司之間接全資附屬公司)於二零一四年三月二十八日與項目公司就城市更新項目訂立合作協議。根據合作協議，立信染整(深圳)將獲得(通過拆遷補償)(i)現金人民幣十億元；及(ii)將建於重新發展的該土地上總建築面積約為30,000平方米之設施物業(以及額外的至少100個車位)，以替代該土地上部分現有物業(總建築面積約為29,391平方米)。於訂立合作協議前，該土地及其現有物業主要用作生產廠房。誠如第二份通函所披露，第一份補充協議乃於二零一五年四月二日簽訂，以變更項目公司履行責任的保證人及將現金補償的第二期及第三期付款由二零一五年十二月三十一日或之前延遲至二零一六年九月三十日或之前，惟須取得股東批准後方可作實。第一份補充協議已在本公司於二零一五年五月二十一日舉行的股東週年大會上獲股東批准、確認及追認。

誠如第三份通函所披露，第二份補充協議乃於二零一六年四月十三日簽訂，以將現金補償的第三期付款由二零一六年九月三十日或之前進一步延遲至二零一七年九月三十日，惟須取得股東批准後方可作實。第二份補充協議已在本公司於二零一六年五月二十五日舉行的股東特別大會上獲股東批准、確認及追認。

於最後實際可行日期，立信染整(深圳)已收到項目公司合共人民幣六億元的現金補償分期付款，人民幣四億元的現金補償仍未支付。

本通函旨在(i)向閣下提供有關新補充協議的資料；(ii)載列董事會有關新補充協議項下擬進行之交易的推薦建議；及(iii)向閣下提供股東特別大會通告。

新補充協議

鑒於項目公司尚未自相關政府部門獲得完成城市更新項目所需的所有批准，以及在深圳地區政府實施重建規劃之際，現階段難以確定獲得該等批准的時間，項目公司與立信染整(深圳)已同意修訂合作協議的多項條款，主要是為加快向本集團支付剩餘的現金補償。

董事會函件

於二零二一年九月三十日(交易時段後)，立信染整(深圳)與項目公司(其中包括)就進一步變更合作協議項下有關城市更新項目的條款訂立新補充協議。新補充協議的主要條款概要載列如下：

日期： 二零二一年九月三十日

訂約方： (1) 立信染整(深圳)，本公司之間接全資附屬公司；

 (2) 立信染整，本公司之間接全資附屬公司；

 (3) 立信染整深圳控股，一家根據香港法例成立之有限公司，為本公司直接全資附屬公司(連同立信染整，為合作協議及新補充協議項下立信染整(深圳)履行責任的保證人)；

 (4) 項目公司；

 (5) 深圳市金城光明；及

 (6) 深圳市建誠泰投資(連同深圳市金城光明，為合作協議及新補充協議項下項目公司履行責任的保證人)。

承諾： 承諾如下：

(a) 為確保城市更新項目順利進行，在項目公司自相關政府部門取得土地使用權之前，未經項目公司同意，立信染整(深圳)及立信染整深圳控股不得改變其各自的股權結構或增加其股份權利所附帶的產權負擔，而立信染整(深圳)不得進行會或可能會對項目公司有關城市更新項目的權利產生不利影響的事宜；及

董事會函件

- (b) 立信染整(深圳)承諾，在登記移交其上的現有建築結構的相關權利之前，不會在該土地上設立任何產權負擔。

契諾： 立信染整(深圳)承諾在訂約各方簽訂新補充協議日期後五個營業日內，將其所有章程文件、公司印章、法定代表人印章及業權契據存放入由立信染整(深圳)及項目公司共同控制的公證處保管箱中。

於最後實際可行日期，契諾已於規定時間內妥為遵守。

現金補償付款： 於最後實際可行日期，立信染整(深圳)已收到項目公司的分期現金補償合共人民幣六億元，而人民幣四億元的現金補償仍未支付。

根據新補充協議，各訂約方同意對剩餘現金補償的付款條款作如下更改：

- (a) 項目公司將於新補充協議生效日期後五個營業日內以現金方式向立信染整(深圳)支付人民幣二億元(生效日期指完成所有必要監管申請並於股東特別大會上就新補充協議獲得股東批准及／或追認的日期)；及
- (b) 項目公司將於二零二一年十二月二十日或之前以現金方式向立信染整(深圳)支付剩餘人民幣二億元。

合作模式： 於項目公司自相關政府部門取得土地使用權後四十八個月內，項目公司將向立信染整(深圳)交付新物業，並登記立信染整(深圳)為新物業土地使用權及產權之擁有人。

董事會函件

儘管上文所述，項目公司將不遲於二零三四年十二月三十一日向立信染整(深圳)交付新物業。倘若項目公司未能交付，除非項目公司與立信染整(深圳)屆時另行協商，否則：

- (a) 項目公司應向立信染整(深圳)支付租金補償，金額將按該地區可資比較物業之市場租金計算；或
- (b) 立信染整(深圳)將有權按其選擇接受項目公司其他與新物業相同價值的物業(「替代物業」)。

倘立信染整(深圳)選擇接受替代物業而非新物業，項目公司及立信染整(深圳)將參考各項因素，包括但不限於其用途、市場價值、位置及其是否受任何政府或其他法規約束，就合適的替代物業進行磋商及互相達成協定。

為確保替代物業的價值與新物業相若，立信染整(深圳)及項目公司將聯合委聘一名獨立估值師對替代物業進行獨立估值。委聘該獨立估值師的費用將由立信染整(深圳)及項目公司均攤。

在極低可能性的情況下，倘立信染整(深圳)不同意聯合委聘獨立估值師的估值，立信染整(深圳)可另行委聘獨立估值師提供其他意見。倘聯合委聘的獨立估值師進行的估值與立信染整(深圳)另行委聘的獨立估值師進行的估值之間存在重大差異，立信染整(深圳)將與項目公司進行磋商並擬：(i)採用其中一項估值；或(ii)採用兩項估值之平均值。

董事會函件

經考慮上述情況，董事會認為有關替代物業的相關安排屬公平合理。

違約及終止：

因現金補償之餘下分期付款的時間表已根據新補充協議作出變更，以提前原協定時間表支付而有利於本集團的現金補償，作為交換條件，倘若立信染整(深圳)違反新補充協議之條款，項目公司有權終止合作協議(經新補充協議所補充)並要求立信染整(深圳)將項目公司已支付予立信染整(深圳)的現金補償以雙倍金額返還及補償項目公司於合作協議(經新補充協議所補充)下的溢利損失。

倘若項目公司違反新補充協議下有關支付現金補償之條款，項目公司每逾期一天向立信染整(深圳)支付尚未支付現金賠償0.03%的違約金。

於最後實際可行日期，立信染整(深圳)已收到項目公司合共人民幣六億元的現金補償分期付款。在此基礎上，倘若立信染整(深圳)違反新補充協議的條款，項目公司將因此終止合作協議並要求立信染整(深圳)雙倍償還已支付的現金補償，立信染整(深圳)將須向項目公司支付合共人民幣十二億元。倘若於尚未支付現金補償人民幣四億元已支付予立信染整(深圳)(即項目公司已悉數支付現金補償)後，立信染整(深圳)違反新補充協議的條款，則當項目公司將終止合作協議並要求立信染整(深圳)雙倍償還現金補償，則立信染整(深圳)面臨的最高風險將為合共人民幣二十億元。對於項目公司遭受的溢利損失，預計其與項目公司因重新發展該土地而產生的溢利損失有關。然而，項目公司所遭受溢利損失無法確切釐定，乃因這取決於違約性質及當時的相關政府政策及法規等多項外部因素，該等因素或會影響項目公司的損失。

董事會函件

上述有關違約及終止的條款乃由各訂約方經參考市場慣例的條款及中國業務營運及物業相關協議所採用的常見市場費率，並考慮(包括但不限於)根據新補充協議加快向本集團支付剩餘的現金補償、違約發生後各訂約方的潛在(及細微機會)損失及通貨膨脹等因素，進行公平商業磋商後釐定。

經考慮上述情況，董事會認為上述有關違約及終止的條款屬公平合理。

除上文所披露者外，合作協議(經第一份補充協議及第二份補充協議修訂)之條款及條件基本維持不變並繼續具十足效力及效用。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，項目公司、其保證人及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士之第三方。

財務影響

根據本集團於二零二一年四月三十日之管理賬目，該土地及其現有物業之賬面淨值約為人民幣38,000,000元(相當於約46,000,000港元)。根據北京中資房地產土地評估有限公司(獨立估值師)所編製之估值報告，該土地及建於其上之現有物業於二零二一年九月三十日之估值約為人民幣461,000,000元(相等於約556,000,000港元)。請參閱附錄二載列之估值報告。

該土地及其現有物業於二零二零年十二月三十一日(即申報會計師報告之最後期間)之價值與其於二零二一年九月三十日(即估值日期)之價值的對賬如下：

港元

該土地及其現有物業於二零二零年十二月三十一日 之賬面淨值	46,209,823.25
調整以反映該土地及其現有物業於二零二一年 九月三十日之價值	510,396,835.89
該土地及其現有物業於二零二一年九月三十日之價值	556,606,659.14

董事會函件

待合作協議(經修訂)項下擬進行之交易完成並須經核數師審核後,本集團預計錄得出售收益約人民幣702,000,000元(相當於約856,000,000港元),此乃參考(i)現金補償(即人民幣10億元(相當於約12億港元),及(ii)上述該土地及其現有物業賬面淨值總額(即約人民幣38,000,000元(相當於約46,000,000港元)及僱員補償(包括因城市更新項目產生的遣散費及其他法定款項)(即約人民幣260,000,000元(相當於約303,000,000港元)之差額計算而得出。鑒於城市更新項目下之重建規劃(包括將建新物業及車位的規格)須待有關政府機關批准,本集團將予取得的新物業及車位之價值,以及因合作協議項下擬進行之交易可能產生之稅項開支,現階段不能確切估計,繼而可能影響有關應付稅項。根據董事會目前可得資料,董事認為,稅項開支的金額預期將不會超過人民幣140,000,000元(相當於約171,000,000港元)。

訂立新補充協議之理由

本集團於訂立新補充協議時已考慮下列因素:

- (i) 無法確定自相關政府部門獲得必要批准及確認的實際時間,故本集團無法提供完成日期的具體估計。城市更新項目的時間表主要取決於相關批准及確認,該等批准及確認或會受到當地政府總體重建規劃的影響;及
- (ii) 變更現金補償餘下分期付款人民幣400,000,000元的付款時間以於原先協定的時間表之前支付(視乎項目公司是否獲得相關批准並完成相關的里程碑而定,誠如上文所述,具體時間仍未能確定)將有利於本集團且本集團會受益。

董事會認為,除非出現不可預測情況,否則本集團遵守承諾及契諾的情況乃於本集團的控制範圍之內。因此,因本集團未能遵守而導致新補充協議終止的風險較低。

董事會函件

所得款項用途與第一份通函中所載及經本公司二零二零年年報所更新內容基本一致，其中人民幣350,000,000元用於補償於直至二零二零年十二月三十一日止年度產生之搬遷開支，包括因搬遷而產生的廠房棄置、僱員補償及業務損失。已收取現金補償餘額人民幣250,000,000元已用於償還本集團就第二期中山生產廠房而產生之貸款。於最後實際可行日期，中山生產廠房分兩期建設，而目前並無任何未來各期建設的計劃。因此，目前第二期為尾期，且於最後實際可行日期，中山生產廠房的建設已基本完成。就本集團根據新補充協議將加快收取的剩餘人民幣400,000,000元而言，其中人民幣40,000,000元將用於結算本集團中山生產廠房截至二零二二年六月底的建設成本，剩餘款項將用作本集團的營運資金，尤其是(但不限於)於未來12個月通過購置額外生產設備及更新其自動化設施以更新及改善中山生產廠房的自動化生產工序。

儘管現階段無法確定城市更新項目的時間表及完成日期，惟本集團決定不進行其他替代方案。例如，本集團決定不找尋該土地的其他潛在買家，原因不僅是本集團難以覓得其他買家，且完成城市更新項目主要取決於政府部門的審批確認，而此並非各訂約方可控制。因此，即使本集團覓得該土地的其他買家，仍需獲得相關政府部門的必要批准，而與其他買家完成城市更新項目亦取決於相關批准。此外，由於本集團期望獲得新物業及加快收取現金補償，提供進一步的流動資金以提高靈活性，且終止合作協議亦會導致立信染整(深圳)須向項目公司償還現金補償，而全部現金補償已使用，故本集團不希望終止合作協議。本集團熱切期望獲得新物業，原因為新物業的地理位置便利，為本集團帶來獨特優勢，其設施對推進本集團的研發而言至關重要，且(經本集團廣泛研究)極難覓得合適的替代物業，為本集團提供與新物業相同的利益。

鑒於項目公司尚未自相關政府部門獲得完成城市更新項目的全部必要批准，且現階段難以確定獲得相關批准的時間，新補充協議對本集團有利，原因為訂立該協議主要為加快向本集團支付剩餘的現金補償。

董事會函件

董事會認為新補充協議項下擬定的經修訂條款乃由訂約各方之間經公平協商而決定，且考慮到新補充協議項下的承諾、城市更新項目的時間表及上述原因，董事會認為訂立新補充協議符合本公司及股東的整體利益，而當中所載的經修訂條款屬公平合理。

一般事項

本集團主要從事製造及銷售染整機械、製造及銷售不銹鋼鑄造產品以及不銹鋼材貿易。立信染整(深圳)從事製造及銷售染整機械。

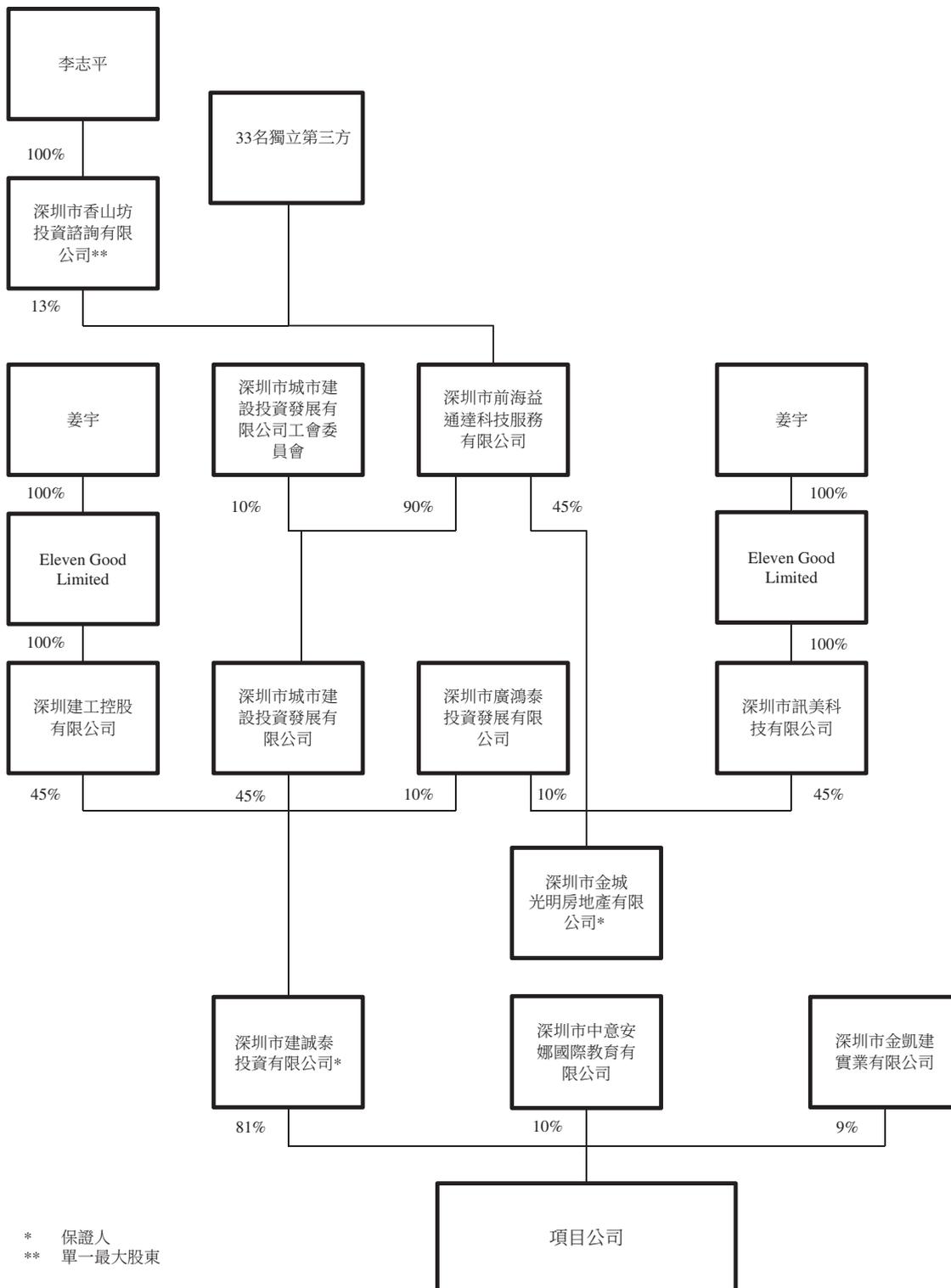
據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，項目公司為一家根據中國法律成立之有限責任公司，其主要業務為房地產開發。項目公司及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本公司的關連人士。

本集團亦已獲悉，深圳市金城光明主要從事物業發展業務，而深圳市建誠泰投資主要從事企業管治及業務諮詢。

董事會函件

項目公司及其保證人之架構圖如下：

項目公司及其保證人之集團架構



董事會函件

對盈利、資產及負債之影響

於合作協議完成後，本集團預期將錄得出售該土地及其上現有物業之收益。但按上文「財務影響」一段所述，因確定出售該土地及其上現有物業之收益取決於多種因素，包括但不限於新物業與車位之實質價值及稅項開支，故現階段無法確定出售該土地及其上現有物業的實際收益。

董事會現預期，待合作協議完成後向本集團交付新物業時，新物業將由本集團繼續用作本集團的銷售辦事處、產品設計及研發設施。然而，本集團屆時亦可能考慮其它選擇，例如因應當時市況及本集團之經營需要出租部分新物業，據此，本集團之盈利可能相應增加。

待合作協議完成後，本集團將不再就該土地及其上物業確認任何攤銷或折舊，但基於新物業之預期規模及將獲得的車位數目，本集團預期將錄得更高的攤銷及折舊金額，而連同預計收取的現金補償，本集團預期錄得資產增加，並僅因合作協議完成而不會錄得同等程度的負債增加（取決於本集團未來資本投資及業務表現）。

股東特別大會

由於根據新補充協議經修訂的條款構成合作協議（經修訂）條款的重大變更，有關條款將須待取得股東批准及／或追認後方可作實。因此，本公司將於股東特別大會上尋求股東批准及／或追認新補充協議。

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准及／或追認新補充協議及其項下擬進行之交易。

董事會函件

根據公司細則第70條，於任何股東大會上提呈表決之決議案須以舉手方式進行，除非(其中包括)大會主席於宣佈以舉手方式表決之結果前或於宣佈結果時，或於撤回以按股數投票方式表決之任何其他要求時，要求以按股數投票方式表決則除外。根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜的決議案外，股東於股東大會上所進行的任何表決均須以按股數投票方式進行。根據公司細則第70條，股東特別大會之主席將要求於股東特別大會上所提呈的各項決議案均以按股數投票方式表決，以遵守上市規則之規定。本公司將於股東特別大會後公佈按股數投票方式表決之結果。

任何於根據新補充協議變更合作協議下的付款條款中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人均將須於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須就將於股東特別大會上提呈的有關決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港主要營業地點，地址為香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓，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，委任代表文據將被視作撤銷。

推薦意見

基於上述原因，董事認為，新補充協議之條款乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益，故推薦全體股東投票贊成股東特別大會通告內所載之普通決議案。

董事會函件

其它資料

由於新補充協議須待該協議所載之條件達成後方告生效，故新補充協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本通函各附錄載有其它資料，敬請閣下同時垂注。

本通函之中文版本和英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

此 致

列位股東 台照

代表
中國恒天立信國際有限公司
主席
葉茂新
謹啟

二零二一年十一月十二日

1. 本集團之財務資料

本集團分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核財務資料以及本集團截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核財務資料已披露於下列文件，該等文件已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.fongs.com>)刊載：

- 於二零一九年四月二十五日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第65至195頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425448_c.pdf
- 於二零二零年四月二十一日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第61至181頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0421/2020042100326_c.pdf
- 於二零二一年四月二十一日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第58至171頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042100451_c.pdf
- 於二零二一年九月十五日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第4至24頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0915/2021091500495_c.pdf

2. 管理層論述及分析

下文載列本集團分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月的管理層論述及分析(猶如該土地及其現有物業並非本集團的一部分)：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財年」)，本集團錄得綜合營業收入約3,472,000,000港元，較上年度約3,404,000,000港元稍微增加2%；本公司擁有人應佔溢利由上年度約281,000,000港元回落至約141,000,000港元，跌幅50%。二零一八財年之每股基本盈利為12.82港仙，而上年度則為25.56港仙。

製造及銷售染整機械

染整機械製造行業正面對激烈的行業競爭。此外，中國與美國之間爆發貿易戰亦為全球經濟形勢蒙上陰霾，貿易戰的持續壓制了部分中國客戶的生產設備投資意慾，為本集團的染整機械業務經營帶來挑戰。儘管如此，在本集團經營團隊的共同努力下，通過加強海外市場的營銷力度和提高產品性價比，染整機械的整體銷售不致受到太大的衝擊。於二零一八財年，此業務分部錄得營業收入約2,695,000,000港元，佔本集團營業收入78%，較上年度約2,669,000,000港元稍微增加1%，其中香港和中國市場的銷售額約1,228,000,000港元，較上年度約1,343,000,000港元下跌9%；而海外市場的銷售額約1,467,000,000港元，較上年度約1,326,000,000港元上升11%。隨著二零一八年下半年經濟不明朗對訂單造成價格壓力及主要原材料不銹鋼材價格上升，毛利率錄得下降，經營溢利由上年度約300,000,000港元回落至約121,000,000港元，跌幅60%。

本集團近年先後推出多款嶄新的染整機械，當中包括DYECOWIN高溫染色機、SUPERWIN高溫筒子紗染色機、TECWIN高溫染色機、SINTENSA CYCLONE TANDEM高效水洗機、MONTEX 6500定型機、MONFORTEX 8000預縮機，以及TIMATEC塗層技術等，這些更具節能環保效益的新型號產品和工藝，鞏固了本集團的市場佔有率，並獲得了客戶的一致好評。堅持長期持續發展是本集團的一貫經營方針，在面對各項市場及營運挑戰下，本集團將繼續積極投放資源於染整機械設備技術及工藝研發、優化現有產品設計、提高產品品質及穩定性，以保持本集團產品競爭力。

為迎合紡織印染行業的未來發展，對自動化生產的要求和智能工廠的新趨勢，本集團會持續投放資源提升染整機械的效能，並加強環保、節能和自動化功能，為客戶提供節能環保的創新染整設備和解決方案，從而創造更多價值。

誠如二零一七年報所載，本集團與煙臺業林紡織印染有限責任公司於二零一七年中簽訂了戰略合作協議，在中國煙臺成立合資公司煙臺業林紡織科技有限公司，應用本集團全新設計的印染自動化生產方案，建立全國最先進的印染自動化生產線，從事高檔織物印染及後整理加工業務。有關的印染自動化生產線之概念，已被列入國家工業和信息部之國家智能製造標誌性示範企業。該合資公司將成為首家示範單位，本集團可向客戶展示印染自動化生產方案。

於二零一八年十二月，本集團於中國浙江省紹興市柯橋經濟技術開發區濱海工業區投資設立全資附屬公司浙江恒天立信智能印染機械有限公司，並於二零一九年一月三十日，在紹興市柯橋區公共資源交易中心組織及舉辦之公開招標拍賣中，成功競投該區內一幅工業用地，面積約為115畝（76,680平方米），土地使用權為50年，地價款為人民幣40,257,000元。本集團將在該園區內建造一所為客戶提供配套染整智能化裝備系統的研發、設計、製造和營銷基地，業務主要圍繞(i)中央染化料配送注料系統、(ii)印染設備中央智能控制系統、(iii)定型機廢氣淨化裝置和系統、(iv)自動化、智能化紡織面料及生產物料搬運系統、以及(v)配套系統需要的核心零部件數控加工中心。本集團在紹興建立智能染整系統的配套製造和系統供應基地，將有利本集團在染整機械行業的市場鞏固和業務發展。

本集團位於中國廣東省中山市翠亨新區臨海工業園的新廠房正開始分階段進行內部裝修及設備安裝，預計可於二零一九年內完成搬遷生產線至中山新廠房。待新廠房全面投產後，本集團的產能將可大幅提升。中山新廠房將注重節能降耗、採用更多自動化的工作流程，以助縮短生產週期，減低人工成本和管理成本，從而提高本集團之營運效益。

與此同時，本集團將繼續精簡組織架構及業務流程，以改善整體營運表現及生產力；繼續全方位的供應鏈成本和質量監控；及開拓新市場及銷售渠道，以擴大本集團之客戶基礎及產品之市場佔有率，藉此維持市場領導地位，為未來業務進一步發展鋪路。

展望未來，中國政府近年正努力推行經濟改革和創新，鼓勵內需；推進「環保節能」的要求，鼓勵傳統產業技術改造、升級轉型，更新和添置生產設備以擴充產能。該等政策對長遠經濟發展有積極作用，亦對本集團的中長期發展提供新契機。董事會相信，本集團已經為「發展成為世界級的染整機械製造商」打下了堅實的基礎。本集團將自強不息，繼續朝著向客戶提供更全面的產品系列，爭取實現更大的市場份額，將本集團發展得更強更大。

不銹鋼材貿易

中國與美國之間爆發貿易戰為全球經濟形勢蒙上陰霾，貿易戰的持續對不銹鋼材供應市場也造成負面影響，因而導致本集團的不銹鋼材銷售有所減少。另一方面，不銹鋼材價格自二零一七年初起穩步回升，分銷毛利率亦相應有所提升。截至二零一八年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得之營業收入約262,000,000港元，佔本集團營業收入約7%，較去年約305,000,000港元下跌14%。本年度錄得之經營溢利約18,000,000港元，而去年之溢利約為14,000,000港元。

就不銹鋼材貿易而言，本集團自一九八八年起開始從事不銹鋼材貿易，與全球若干的領先鋼鐵廠建立了穩固的關係，因此可為終端客戶供應可靠、優質及多元化的不銹鋼材產品，同時亦為本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。

本集團將繼續採取審慎的態度經營此項業務，並採取適當措施控制市場風險，通過市場分析及判斷對售價及存貨水平作出適時及恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時加強對銷售和應收賬款的信貸管理，降低壞賬風險並改善現金流狀況。

展望二零一九年，不銹鋼材價格預期保持穩定，在窄幅中波動。隨著多項大型基建項目陸續動工，香港踏入建造業高峰期，加上中國加快啟動城鎮化和基礎設施建設，這些因素都將為不銹鋼材貿易業務帶來機會。因此，本集團對未來不銹鋼材貿易的業務持樂觀態度。本集團將緊貼並積極應對市場變化，爭取此業務分部保持平穩增長。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品

此業務分部的主要產品為不銹鋼、雙相鋼及鎳基合金等材質的優質鑄件及機加工件，產品廣泛使用於閘門、泵、化工、石油、天然氣及食品等行業的工業設備，主要客戶來自歐洲、美國和日本。

於二零一八年度，此業務分部錄得營業收入約494,000,000港元，佔本集團營業收入14%，較上年約426,000,000港元上升16%。經營溢利則由去年約56,000,000港元上升至約81,000,000港元。此業務分部整體表現良好，業績增長理想。

本集團將繼續實施優化成本管理、改造若干產品的生產車間及工藝流程、增加自動生產設備、降低產品報廢率和提高產品質量、尋找新客戶等舉措。另一方面，本集團已在美國喬治亞州亞特蘭大設立營銷中心，致力拓展其美國的銷售網絡，藉以爭取更多訂單，冀為此業務分部的持續和健康發展打下堅實的基礎。

本集團相信，就中、長期而言，市場對優質的不銹鋼鑄造產品之需求將持續增長，預計此業務分部營業收入將可保持穩定增長，為本集團帶來持續的盈利貢獻。

環保服務

誠如本公司於二零一七年年報所述，本集團於二零一七年十月二十七日完成收購北京中科潔能環境工程技術有限公司（「中科潔能」）的51%股本權益。中科潔能及其附屬公司主要在中國從事經營餐廚垃圾無害化處理項目及病死畜禽無害化處理項目。

中科潔能全資附屬公司泰安中科環保工程有限公司（「中科環保」）於二零一三年六月依法取得山東省泰安市城區餐廚垃圾廢棄物資源化利用和無害化處理項目的特許經營權，在泰安市蛤蟆山北麓建有餐廚垃圾處理廠。二零一四年，泰安市環境衛生管理處（「泰安環衛處」）委託中科環保運營靠近餐廚垃圾處理廠的填埋場污水處理站，據此，中科環保須改造處理站以提升污水處理能力，且無償為泰安環衛處處理填埋場內因填埋灰渣正常運行所產生的污水。然而，受灰渣填埋場生活垃圾處理作業的影響，滲濾液水質和水量發生重大變化，給中科環保生物廢水處理系統等造成嚴重影響，不符合中科環保與相關政府機構的約定，同時也超出了中科環保的污水處理能力。因此，自二零一九年一月起，餐廚垃圾處理廠已託管給泰安環衛處。

中科潔能全資附屬公司泰安中科潔能環境工程技術有限公司（「泰安潔能」）與東平中科潔能環境工程技術有限公司（「東平潔能」）先後分別於二零一七年三月及二零一八年二月取得病死動物無害化處理項目的特許經營權。泰安潔能取得有關特許經營權後，投資興建了一所病死動物無害化處理中心，因環保壓力，該處理中心一直未能正常運行，並於二零一七年八月停止運作。本集團收購中科潔能後，對泰安潔能的廠區設施進行了技術改造，生產及除臭問題得到改善，泰安市岱嶽區政府經考察車間後，泰安潔能於二零一八年九月二十七日收到恢復生產批文，也於二零一八年九月二十八日起恢復試產。因環保壓力，動物無害化處理中心於停運狀態。與此同時，東平潔能也停止了動物屍體的收運工作。目前，本集團正積極與政府溝通病死動物的收集和無害化處

理事宜，尋找合適方式恢復運行，並爭取政府補貼的落實，維持公司特許經營協議及正常運行，避免給公司造成損失。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得營業收入約21,000,000港元，而經營虧損約33,000,000港元。董事會相信，該業務分部目前的經營情況並不會對本集團整體的財務狀況構成重大的不利影響。按事態發展情況，本公司將會考慮適時披露本業務分部的任何最新經營情況。

重大資產的收購

誠如本公司二零一八年中報內所披露，於二零一八年四月十二日，Fong's Manufacturers Company Limited（「買方」，本公司一間全資附屬公司）與欣湖有限公司（「賣方」，一名獨立第三方）訂立初步買賣協議（「初步協議」），以收購卓豐控股有限公司（「目標公司」）全部已發行股本。目標公司為於香港註冊成立之公司，主要持有物業，即位於香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓全層辦公室，總建築面積約為24,959平方呎，以及位於該商廈6樓八個停車位之物業。初步協議之進一步詳情已於本公司日期為二零一八年四月十二日之公告中披露。

賣方及買方其後於二零一八年六月二十八日訂立正式買賣協議，並於二零一八年八月二十三日完成上述交易。收購目標公司的代價約為325,293,000港元。

於二零一八年十二月，本集團已遷入九龍貿易中心，作為本集團之總部辦公室及本公司在香港的主要營業地點，以配合本集團業務未來的擴充及發展。董事會認為，總部辦公室搬遷至九龍貿易中心能夠更加彰顯本集團的業務定位，並更好地反映本集團的企業形象。此外，關乎香港物業市場的發展，董事會認為，上述收購事項將使本集團得以節省日後租金開支，擴大本集團之固定資產基礎，並為本集團提供資本升值潛力。

於年度內，除上文所披露者外，本集團並無其他重大投資、收購或出售。

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有約4,570名僱員（二零一七年十二月三十一日：約4,500名僱員），遍及中國大陸、香港、澳門、德國、瑞士、奧地利、泰國、印度、土耳其及中美洲至南美洲各地。於二零一八年，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758,000,000港元（二零一七年：745,000,000港元），佔營業收入之22%（二零一七年：22%）。本集團將會持續監察市況並整頓人力資源及勞動力結構，務求令人手更加契合以提高營運效率。

本集團一向重視人力資源，並認為具競爭力之薪資是激勵各級員工竭誠投入工作並為廣大客戶提供滿意的產品和服務的重要因素。本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。本集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。經參考個別表現及本集團業務表現，合資格僱員可獲酌情花紅及購股權。本集團員工還獲提供其他福利，包括年假、醫療保險、教育資助津貼及退休福利計劃或強制性公積金計劃供款等。

本集團明瞭維繫高質素員工的重要性。因此，本集團將繼續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本集團未來的發展。

流動資金及資本來源

面對成本上漲的持續挑戰，本集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理。於二零一八財年，本集團經營活動中產生的現金流及現有的銀行信貸足以應付日常及一般業務過程中的資金所需。董事會認為，本集團財務狀況穩健，並有充足資源支持其營運資金需要。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團經營活動中產生的現金流入淨額約為132,000,000港元。於二零一八年十二月三十一日，本集團的存貨水平增加至約764,000,000港元，而於二零一七年十二月三十一日則約為751,000,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行借款約為1,895,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中96%以港元計值及4%以美元計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。

於二零一八年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金約為587,000,000港元，其中48%以人民幣計值、26%以美元計值、13%以港元計值、12%以歐元計值及其餘1%以其它貨幣計值。

本集團於二零一八財年內繼續奉行審慎的財務管理政策，於二零一八年十二月三十一日，本集團負債比率（定義為銀行借款淨額（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84%（二零一七年十二月三十一日：36%），流動比率則為0.73（二零一七年十二月三十一日：0.97）。負債比率變動主要由於債務規模增加。

本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。因此，本集團預計在此等方面均未面臨重大的匯率風險。董事會將繼續監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

經營業績

截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九財年」），本集團錄得綜合營業收入約2,663,000,000港元，較上年度約3,472,000,000港元下跌23%；本公司擁有人應佔溢利約169,000,000港元，較上年度約141,000,000港元增幅20%。二零一九財年之每股基本盈利為15.35港仙，而上年度則為12.82港仙。

製造及銷售染整機械

二零一九年中美貿易摩擦持續加劇，全球經濟環境波動極大，形成客戶對生產設備的投資意慾採取觀望態度。與此同時，染整機械裝備製造行業競爭激烈，本集團的業務亦難免受到影響。此外，二零一九年六月四日，本集團位於深圳市龍崗區其中一間染整機械生產廠房發生員工聚集事件，經過本集團與員工之間的相互理解及協商，員工聚集之事件於七月三日得以圓滿解決，而該廠隨後亦已恢復正常生產。雖然員工聚集之事件導致期間之生產受到小許干擾，但對本集團於二零一九財年的經營表現及財務狀況並無構成直接的重大影響。

於二零一九財年，此業務分部錄得之營業收入約1,941,000,000港元，佔本集團營業收入73%，較上年度約2,695,000,000港元下跌28%，其中香港和中國市場的合併銷售額約1,082,000,000港元，較上年度約1,228,000,000港元下跌12%；而海外市場的銷售額約859,000,000港元，較上年度約1,467,000,000港元下跌41%。儘管如此，經營溢利上升約69%，由去年約121,000,000港元上升至約204,000,000港元，主要原因是由於本集團已於二零一九年起動分階段將部分生產設施由深圳搬遷至中山，從深圳土地的城市更新項目(通過拆遷補償方式)所收取之部分款項合共約人民幣350,000,000元(相當於約388,000,000港元)在扣除相關成本約72,000,000港元後將約316,000,000港元入賬，確認為二零一九財年之稅前收益所致。

本集團位於廣東省中山市翠亨新區臨海工業園的新廠房已開始分階段進行內部裝修、設備安裝，若干生產線亦已投入生產經營，預計可於二零二零年中可供集團全面生產經營使用。中山新廠房全面投產後，預期本集團的產能將可擴充。中山新廠房將注重節能降耗、採用更多自動化的工作流程，以助縮短生產週期，減低人工成本和管理成本，從而提高本集團之營運效益。

自二零二零年初新型冠狀病毒爆發以來，管理層一直關注疫情發展，並已適時採取行動及措施保護本集團僱員免受感染，本集團在深圳及中山的工廠短暫延後農曆新年假期後復工日期至二月底，本集團的營運並無受到嚴重干擾。管理層將會持續監察疫情的發展並於必要時採取適當措施。

為迎合紡織印染行業的未來發展，對自動化生產的要求和智能工廠的新趨勢，本集團會持續投放資源提升染整設備的功效，並加強環保、節能和自動化功能，為客戶提供節能環保的創新染整設備和解決方案，從而創造價值。本集團正致力於配套染整智能化裝備系統的研發，主要圍繞(i)中央染化料配送注料系統、(ii)印染設備中央智能控制系統、(iii)定型機廢氣淨化裝置和系統、(iv)自動化、智能化紡織面料及生產物料搬運系統及(v)配套系統需要的核心零部件數控加工中心。智能裝備項目的推進將對本集團技術改進、核心競爭力提升及業績改善發揮積極作用，同時也為紡織染整產業升級和技術進步起著重要的推動作用。

本集團於二零二零年將繼續：

- 提升研發能力及產品的技術附加值；
- 提升製造能力，不斷優化製造管理和組織架構，持續改革工藝技術，加速推進自動化製造，提高製造效率和追求更好產品品質；
- 提升成本管控能力，持續優化供應商及供應渠道；
- 規範管理流程，完善管理制度，提高管理效率，降低經營成本；
- 順應市場需求，提供更多優質產品及加強售後技術服務；

- 開拓新市場及銷售渠道，以擴大本集團之客戶基礎及產品之市場佔有率，藉此維持市場領導地位；及
- 加強人才隊伍建設及企業文化建設。

展望未來，中國政府近年正努力推行經濟改革和創新，鼓勵內需以及推進「環保節能」的要求，鼓勵傳統產業技術改造、升級轉型，更新和添置生產設備以擴充產能。該等政策對長遠經濟發展有積極作用，亦對本集團的中長期發展提供新契機。董事會相信，本集團已經為「發展成為世界級的染整機械製造商」打下了堅實的基礎。本集團將自強不息，繼續朝著向客戶提供更全面的產品系列，爭取實現更大的市場份額，將本集團發展得更強更大。

不銹鋼材貿易

二零一九年中美貿易摩擦持續加劇，令全球經濟形勢蒙上陰霾，對不銹鋼材市場也造成負面影響，因而本集團的不銹鋼材銷售亦有所減少。截至二零一九年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得之營業收入約216,000,000港元，佔本集團營業收入約8%，較去年約262,000,000港元下跌18%。由於營業收入減少，二零一九財年錄得之經營溢利約6,000,000港元，而去年之溢利約18,000,000港元。

就不銹鋼材貿易而言，本集團自一九八八年起開始從事不銹鋼材貿易，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，同時亦為本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。

本集團將繼續採取審慎的態度經營此項業務，並採取適當措施控制市場風險，通過市場分析及判斷對售價及存貨水平作出適時及恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時加強對銷售和應收賬款的信貸管理，降低壞賬風險並改善現金流狀況。

展望二零二零年，不銹鋼材價格預期保持穩定，在窄幅中波動。隨著多項大型基建項目陸續動工，香港踏入建造業高峰期，加上中國加快啟動城鎮化和基礎設施建設，這些因素都將為不銹鋼材貿易帶來機會。因此，本集團對未來不銹鋼材貿易的業務持樂觀態度。本集團將緊貼並積極應對市場變化，爭取此業務分部保持平穩增長。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品

此業務分部的主要產品為不銹鋼、雙相鋼及鎳基合金等材質的優質鑄件及機加工件，產品廣泛使用於閘門、泵、化工、石油、天然氣及食品等行業的工業設備，主要客戶來自歐洲、美國和日本。

於二零一九年度，此業務分部錄得營業收入約506,000,000港元，佔本集團營業收入19%，較上年度約494,000,000港元上升2%。經營溢利則由去年約81,000,000港元上升至約83,000,000港元。此業務分部整體表現良好，業績增長理想。

本集團將繼續致力透過精簡生產工序及採用自動化機器提升產能，並加強對生產成本(包括勞動成本)的監控，從而進一步改善毛利率。本集團亦貫徹銷售策略，聚焦於不同業務的高利潤產品以及相關客戶行業。另一方面，本集團已在美國喬治亞州亞特蘭大設立營銷中心，致力拓展其美國的銷售網絡，藉以爭取更多訂單，並為此業務分部的持續和健康發展打下穩固的基礎。

本集團相信，就中、長期而言，市場對優質的不銹鋼鑄造產品之需求將持續增長，預計此業務分部營業收入將可保持穩定增長，為本集團帶來持續的盈利貢獻。

環保服務

此業務分部主要在中國從事經營城市餐廚垃圾無害化處理項目及病死畜禽無害化處理項目。

自二零一九年一月起，泰安中科環保工程有限公司（「中科環保」）在泰安市蛤蟆山北麓的餐廚垃圾處理廠的營運已託管給泰安市環境衛生管理處。泰安中科潔能環境工程技術有限公司（「泰安潔能」）的病死動物無害化處理中心在進行了技術改造後於二零一八年九月恢復了有限度生產。因環保壓力，該處理中心曾一度處於停頓狀態。及後於二零一九年四月繼續生產，惟該處理中心仍處於間歇性營運狀態。受到近期新型冠狀病毒爆發的影響，病死動物無害化處理中心在農曆年假後已全面停頓。截至二零一九年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得營業收入約30,000港元，而經營虧損約22,000,000港元。董事會相信，該業務分部目前的經營情況並不會對本集團整體的財務狀況構成重大的不利影響。

二零二零年初，本集團已與泰安市相關政府單位進行會議，就中科環保與泰安潔能的特許經營權、業務整頓等事宜進行溝通，希望取得當地政府的扶持，使業務得以恢復正常營運。按事態發展情況，本公司將會考慮適時披露此業務分部的最新經營情況。

展望未來

展望二零二零年，全球經濟局面依然存在諸多不確定因素，且新型冠狀病毒在全世界範圍內迅速蔓延。董事會相信，二零二零年仍是挑戰與機遇並存的一年。本集團管理層將密切關注行業發展，把握科技創新所帶來的機遇，以及中山新廠房可擴充產能的契機，繼續發揮規模、技術和人才優勢，貫徹執行所制定的發展戰略，以實現本集團持續穩健的發展。同時，本集團將適時逐步退出環保服務及地產投資等非核心業務，集中資源，進一步優化和精簡集團結構，對旗下三個核心業務進行全面梳理和整合；積極發展核心業務，大力拓展市場，提高公司盈利能力，為股東創造最大價值。

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有約4,150名僱員（二零一八年十二月三十一日：約4,570名僱員），遍及中國大陸、香港、澳門、德國、瑞士、奧地利、泰國、印度、土耳其及中美洲至南美洲各地。於二零一九年度，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781,000,000港元（二零一八年：758,000,000港元），佔營業收入之29%（二零一八年：22%）。本集團將會持續監察市況並整頓人力資源及勞動力結構，務求令人手更加契合及提高營運效率。

本集團一向重視人力資源，並認為具競爭力之薪資激勵各級員工竭誠投入工作並為廣大客戶提供優質產品和服務的重要因素。本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。本集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。經參考個別表現及本集團業務表現，合資格僱員可獲酌情花紅及購股權。本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計劃等。本集團明了維繫高質素員工的重要性。因此，本集團將繼續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本集團未來的發展。

流動資金及資本資源

面對成本上漲的持續挑戰，本集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理。於二零一九財年，本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活動的現金流將足以滿足其目前的營運需求。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團經營活動中所用的現金流出淨額約為52,000,000港元。於二零一九年十二月三十一日，本集團的存貨水平增加至約766,000,000港元，而於二零一八年十二月三十一日則約為764,000,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行借款約為1,920,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中94%以港元計值、5%以美元計值及1%以人民幣計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。

於二零一九年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金約為332,000,000港元，其中49%以人民幣計值、24%以美元計值、17%以港元計值、8%以歐元計值及其餘2%以其它貨幣計值。

本集團於二零一九財年繼續奉行審慎的財務管理政策。於二零一九年十二月三十一日，本集團負債比率(定義為銀行借款淨額(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94%(二零一八年：84%)，流動比率則為0.58(二零一八年：0.73)。負債比率變動主要由於債務規模增加。

本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。因此，本集團預計不會面臨重大的匯率風險。董事會將繼續監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

經營業績

二零二零年，受突如其來的新冠肺炎疫情影響，全球經濟活動遭受沉重的打擊。為應對疫情蔓延，各國均採取嚴厲措施以防止疫情的進一步擴散，包括停工、停業、出入境及物流運輸限制等，使經濟活動大面積陷入停擺。在這不利的經營環境下，本集團的業務亦不能倖免，面臨不少的壓力和挑戰。由於客戶對產品的需求減少，又或要求推遲部分訂單的付運時間，導致本集團各業務板塊的營業收入均出現不同程度的下跌。

於二零二零年，本集團已將環保服務的非核心業務列為已終止經營業務。截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財年」)，本集團持續經營業務的綜合營業收入較上年度下跌15%至約2,275,000,000港元(二零一九年：2,663,000,000港元)。本公司擁有人應佔溢利約為6,000,000港元(二零一九年：169,000,000港元)。每股基本盈利及每股攤薄盈利均為0.57港仙(二零一九年：15.35港仙)。

製造及銷售染整機械

於二零二零財年，此業務分部錄得之營業收入約1,756,000,000港元，佔本集團營業收入77%，較上年度約1,941,000,000港元下跌10%，其中香港和中國市場的銷售額約1,029,000,000港元，較上年度約1,082,000,000港元輕微下跌5%；而海外市場的銷售額約727,000,000港元，較上年度約859,000,000港元下跌15%。此業務分部錄得經營溢利約57,000,000港元（已計及由於本集團逐步將生產設施由深圳搬遷中山，從深圳廠區土地的城市更新項目（通過拆遷補償方式）所收取之部分款項合共人民幣250,000,000元（相當於約290,000,000港元）在扣除相關成本約149,000,000港元後將約141,000,000港元入賬，確認為二零二零財年之收益）。於二零一九年，此業務分部則錄得經營溢利約204,000,000港元（已計及從深圳廠區土地的城市更新項目所收取之部分款項合共人民幣350,000,000元（相當於約388,000,000港元）在扣除相關成本約72,000,000港元後將約316,000,000港元入賬，確認為收益）。

受新冠肺炎疫情影響，全球經濟面臨嚴峻的挑戰。全球眾多國家都採取各種防疫措施，包括工商業停頓、出入境限制及強制檢疫等。物流、物料的供應和價格波動等因素對供應鏈造成嚴重衝擊，人員及設備動遷均無法正常進行。因此，客戶普遍對投資新設備仍存在觀望態度，把新項目進度延後，導致本集團染整機械業務的需求下降或推遲交付。中國經濟得益於早期政府的嚴格的疫情防控措施，並通過穩投資、穩出口等一系列政策的支持，二零二零年下半年率先實現經濟運行逐步恢復的態勢。故此，此業務在香港及中國錄得的營業收入基本持平，仍達二零一九年的95%。伴隨著疫情的不斷反復，主要發達經濟體復甦之路依然遙遠，且絕大多數新興市場和發展中經濟體處境依然艱難。故此，歐洲及部分新興市場的訂單仍處於疲軟狀態，短期內業務不大可能顯著地重拾升軌。目前，我們預測二零二一年下半年，中國市場的訂單仍然穩定，而海外市場的訂單會有小幅度回升。

自二零二零年初新冠肺炎疫情爆發以來，管理層一直關注疫情發展，並已適時採取行動及措施保護本集團僱員免受感染。本集團在深圳及中山的工廠於去年第一季度已迅速及有序地復工復產，後勤支援人員則採取在家辦公的彈性工作安排。因此，本集團的營運並無受到嚴重干擾。為應對疫情所實施的旅遊限制及強制隔離措施，大部分展覽及實體市場推廣活動已經取消。本集團改以其他數碼化渠道，與現有及潛在客戶保持聯繫，洽談業務銷售，維持及鞏固業務關係。

二零二零年十月，本集團起動把生產設施從深圳搬遷往中山。於二零二零年十二月底基本完成，搬遷過程順利，未有對本集團的生產營運造成太大的干擾。中山新廠房用地約500,000平方米，搬遷為本集團創造機會於新廠房內進行技術改造，提高產品製作的工藝水平，並精簡生產流程。本集團有望實現業務增量，提升生產效率，並降低整體生產成本，同時亦配合本集團為應付未來擴充發展之戰略規劃。

恒天立信作為一家全球領先的染整設備製造企業，本集團一直專注於染整機械行業的研究與開發，並將繼續加大技術研究投入，向客戶提供更高性價比的產品。在滿足客戶個性化需求的同時，推進部件的標準化生產。同時加快集團管理層的建設，以滿足和適應當前的改革發展需求。本公司將繼續以效率驅動，更加注重智能的製造過程，提高生產能力，數字化工廠的轉型。

為應對當前這種挑戰性環境，管理層團隊已採取了一系列運營成本和資本支出控制措施及努力促進業務復甦，以降低運營的收支平衡點，並保持流動性以渡過當前的經濟危機。二零二一年，本集團將打造高效能組織，提高質量和成本競爭力。市場方面，加強市場推廣力度，聚焦關鍵項目，提高產品附加值，全面完善各國分銷渠道，加速新客戶的開發，實現新興市場的戰略擴張。內部管理方面，集中物料採購、降低生產成本，強化製造工藝、優化流程架構。

同時繼續一手抓疫情防控，一手抓安全生產，合法合規運營，保障本集團生產經營活動健康運行。

不銹鋼材貿易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，此業務分部錄得之營業收入約192,000,000港元，佔本集團營業收入8%，較去年約216,000,000港元下跌11%。由於營業收入減少，分部於二零二零財年錄得經營虧損約6,000,000港元，而去年則錄得溢利約6,000,000港元。

受新冠肺炎疫情影響，經濟數據持續疲弱亦打擊市場情緒。各國實施遏制疫情的措施導致全球原材料供應鏈及物流運輸服務受到嚴重干擾，均導致本集團的不銹鋼材銷售量有所減少。

本集團自一九八八年起開始從事不銹鋼材貿易，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，同時亦為本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。

目前，業務的在手訂單仍相對健康。本集團將繼續採取審慎的態度經營此項業務，並採取適當措施控制市場風險，通過市場分析和判斷對售價及存貨水平作出適時而恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時加強對銷售和應收賬款的信貸管理，降低壞賬風險並改善現金流狀況。

展望二零二一年，隨著多項大型基建項目陸續動工，香港踏入建造業興旺期，加上中國加快啟動城鎮化和基礎設施建設，這些因素將為不銹鋼材貿易業務帶來機會。因此，本集團對未來不銹鋼材貿易的業務持樂觀態度。管理層將密切監察並積極應對市場變化，爭取此業務分部保持平穩增長。

製造及銷售不銹鋼鑄造產品

於二零二零年度，此業務分部錄得營業收入約327,000,000港元，佔本集團營業收入15%，較去年約506,000,000港元下跌35%。經營溢利則由去年約83,000,000港元減少至約46,000,000港元。

此業務的主要產品為不銹鋼、雙相鋼及鎳基合金等材質的優質鑄件及機加工件，產品廣泛使用於閘門、泵、化工、石油、天然氣及食品等行業的工業設備，主要客戶來自歐洲、美國和日本。

由於新冠肺炎疫情關係，全球各國均採取嚴厲的防疫措施，包括停工、停業、出入境及物流運輸限制等。主要海外市場國家關閉邊境，人員、設備動遷均無法正常進行，跟客戶洽談項目的進度受到嚴重影響，導致客戶延後購買我們的產品或押後付運。

管理層會與現有及潛在客戶保持聯繫，以維持及鞏固業務關係。本集團亦貫徹銷售策略，聚焦於不同業務的高利潤產品以及相關客戶行業。另一方面，管理層將繼續致力精簡製造流程、提升生產效率、優化品質控制、減少生產廢料，從而降低生產成本，提升整體生產力。目前，業務的在手訂單仍相對健康，管理層將致力改善現金流及嚴格監控應收賬款。

本集團相信，就中、長期而言，市場對優質的不銹鋼鑄造產品之需求將持續增長，預期此業務分部營業收入將可保持穩定增長，為本集團帶來持續的盈利貢獻。

環保服務(已終止經營)

本集團認為環保業務並非其核心業務，且自二零一七年投資以來一直表現欠佳，並預見業務經營上亦無法於短期內轉虧為盈，故此本集團有意終止此項投資，從而停止進一步虧損，並更有效地運用本集團資源。

此業務分部主要在中國山東省泰安市從事經營城市餐廚垃圾無害化處理項目及病死禽畜無害化處理項目。自二零一九年一月起，泰安中科環保工程有限公司（「中科環保」）在泰安市蛤蟆山北麓的餐廚垃圾處理廠的營運已託管給泰安市環境衛生管理處。二零二零年四月，經營病死禽畜屍體處理項目的泰安中科潔能環境工程技術有限公司（「泰安潔能」）與獨立第三方泰晟環境服務（山東）有限公司（「泰晟」）訂立託管經營協議；據此，泰晟已接管病死禽畜屍體處理項目的經營，直至泰安潔能出售為止，期間泰晟對經營自負盈虧。

鑒於上述情況，相關業務被視作已經於二零二零財年內終止，其財務狀況、業績及現金流量不再於本公司的綜合財務報表內反映。於二零二零財年，根據獨立專業評估機構進行的估值，本集團就該項環保服務的非核心業務確認資產減值約30,000,000港元（二零一九年：約15,000,000港元）。本集團現正積極探討出讓該等業務的最佳可行方案。

本集團相信，變現該非核心業務，並把資源聚焦於核心業務的發展，將有助於提升本集團對抗風險的能力及未來業務增長的穩定性。

展望未來

展望未來，新冠肺炎疫情的影響仍將持續，世界經濟形勢依然嚴峻複雜，市場復甦也面臨不確定性因素，但是我們對前景始終充滿信心。隨著疫苗面世及疫情紓緩，我們期待全球其他市場的全面復甦。在疫情中被抑制的市場需求會逐步得到進一步釋放，並預期未來可迎來「恢復性增長」。

本集團管理層在首席執行官的帶領下，將繼續帶領全體員工，堅定信心，迎難而上，更加努力工作，提升本集團整體管理水平，全面提高本集團市場競爭力，爭取本集團業績達到新的高度。本集團管理層已為本集團的長期業務發展作好準備，乘著全球復甦的勢頭而上，為股東帶來最大回報。

人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有約3,600名僱員（二零一九年十二月三十一日：約4,150名僱員），遍及中國大陸、香港、澳門、德國、瑞士、奧地利、泰國、印度、土耳其及美國等地。於二零二零年度，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668,000,000港元（二零一九年：781,000,000港元），佔營業收入之29%（二零一九年：29%）。本集團將會持續監察市況並整頓人力及勞動力結構，務求令人手更加契合以提高營運效率。

本集團一向重視提升和優化我們的人力資源，並認為具競爭力的薪酬才能使各級員工在安居樂業的情況下竭誠投入工作並為廣大客戶提供滿意的產品和服務。本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。本集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。經參考個別表現及本集團業務表現，合資格僱員可獲酌情花紅及購股權。本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。本集團明了維繫高質素員工的重要性。因此，本集團將繼續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本集團未來的發展。

流動資金及資本來源

面對成本上漲的持續挑戰，本集團嚴格執行審慎的成本及現金流管理。二零二零財年內，本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目前的營運需求。

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團經營活動中產生的現金流入淨額約為557,000,000港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團的存貨水平減少至約607,000,000港元，而於二零一九年十二月三十一日則約為766,000,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行及其他借款約為1,705,000,000港元。大部份銀行及其他借款均在香港籌措，其中80%以港元計值、14%以人民幣計值及6%以美元計值。本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計算利息。

於二零二零年十二月三十一日，本集團銀行結存及現金約為342,000,000港元，其中43%以人民幣計值、22%以歐元計值、19%以美元計值、13%以港元計值及其餘3%以其它貨幣計值。

本集團於二零二零財年內繼續奉行審慎的財務管理政策，於二零二零年十二月三十一日，本集團負債比率（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78%（二零一九年十二月三十一日：94%），流動比率則為0.58（二零一九年十二月三十一日：0.58）。

本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。因此，本集團預計在此等方面均未面臨重大的匯率風險。董事會將繼續監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

截至二零二一年六月三十日止六個月

經營業績

誠如本公司在二零二零年年報中已提述，於二零二零年，本集團已將提供環保服務的非核心業務列為已終止經營業務。回顧期間，本集團繼續從事製造及銷售染整機械、製造及銷售不銹鋼鑄造產品，以及不銹鋼材貿易等三大核心業務。

二零二一年上半年，由於新冠肺炎疫情的持續以及原材料供應緊張的影響，儘管全球經濟已然走出二零二零年的低谷，但是仍然未恢復正常水平，導致本集團部分業務板塊收入下跌。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得綜合營業收入約1,220,000,000港元，較去年同期約1,045,000,000港元上升17%。本公司擁有人應佔虧損約115,000,000港元（二零二零年：虧損約63,000,000港元）。每股基本及攤薄虧損均為10.40港仙（二零二零年：每股虧損5.76港仙）。

製造及銷售染整機械

持續及反覆的新冠肺炎疫情對全球經濟產生了巨大的影響，西方經濟體如英國、美國、德國及主要歐洲國家等，都因為疫情大規模爆發而繼續實施嚴格的出入境限制措施，嚴重地影響當地經濟。其他主要發展中國家如印度、巴西、土耳其及印尼等也忙於應付肆虐的疫情。可幸的是，由於國內疫情形勢相對穩定，經濟比其他各國更快回復。在經營團隊的積極經營下，染整機械業務的接單情況已有改善，回升至疫前的相約水平。但是，由於新冠肺炎疫情的持續，全球各國實施人員出入境限制和運輸限制等監管措施令貨運能力大減，物流運輸費用也增加，對全球之供應鏈造成極大干擾，導致一些原材料和零部件供應緊張，價格大幅上漲。此業務分部的原材料主要是不銹鋼材，不銹鋼材價格自去年開始持續上升，現時正在高位窄幅波動，某程度上影響公司產品的成本。同時，目前市場競爭日趨激烈，多款公司產品售價未能與原材料及零部件價格同步增加，最終令利潤率受到較大的壓力。

截至二零二一年六月三十日止六個月，此業務分部錄得營業收入約1,008,000,000港元，佔本集團營業收入83%，較去年同期約790,000,000港元上升28%，其中香港和中國市場的銷售額約518,000,000,000港元，較去年同期約486,000,000港元上升7%，而海外市場的銷售額約490,000,000港元，較去年同期約304,000,000港元上升61%。儘管如此，期內經營虧損約67,000,000港元，而去年同期則錄得經營虧損約37,000,000港元（已計及由於本集團從深圳廠區土地的城市更新項目（通過拆遷補償方式）所收取之部分土地價款人民幣50,000,000元（相當於約54,000,000港元）在扣除相關成本約6,000,000港元後將約48,000,000港元入賬，確認為期內之稅前收益）。在撇除該城市更新項目下的土地價款收益，期內之經營狀況已較去年同期有所改善。

本集團將繼續全力以赴發展新產品及開拓新市場以滿足不同客戶的需求，為客戶帶來更大價值，並堅持以「信心、協同、改變、圓夢」的經營信念面對挑戰。本集團將會繼續提高產品品質及優化成本結構，以增加產品競爭力及進一步擴大市場佔有率。本集團的管理層銳意迎難而上，克服各種挑戰，鞏固與現有及潛在客戶的聯繫和業務關係，進一步開拓新市場，維持本集團的競爭優勢。另一方面，由於主要原材料及部分零部件的供應緊張，導致整體成本不斷上升，本集團將進行集中物料採購及加強供應鏈管理，以減低由於原材料及零部件價格波動帶來的影響。管理層預期，一旦疫情全面受控，目前被抑制的消費需求將帶動強勁的經濟復甦，屆時在經濟增長回升下，本集團可順勢加快業務增長。

此業務分部的主要產品為不銹鋼、雙相鋼及鎳基合金等材質的優質鑄件及機加工件，產品廣泛使用於閘門、泵、化工、石油、天然氣及食品等行業的工業設備，主要客戶來自歐洲、美國和日本。

由於新冠肺炎疫情關係，全球各國均採取嚴厲的防疫措施，包括停工、停業、出入境及物流運輸限制等。我們多個海外市場國家關閉邊境，人員、設備動遷均無法正常進行，跟客戶洽談項目的進度受到嚴重影響，導致客戶推遲訂單或訂單要押後交付。

截至二零二一年六月三十日止六個月，此業務分部錄得營業收入約136,000,000港元，佔本集團營業收入11%，較去年同期約174,000,000港元下跌22%。由於營業收入減少，期內錄得經營虧損約7,000,000港元，而去年同期則錄得經營溢利約18,000,000港元。

二零二一年初，本集團把握其生產設施從深圳布吉搬遷至中山翠亨新區的機遇，重新調整其生產結構及產能，並同時進行技術改造，進一步提高生產工藝技術、產品品質，以應對市場變化。在搬遷過程中，若干員工（包括熟練的機加工技術人員）選擇離開本集團，致使本集團流失了一批無法於短時間內補充的核心生產人員。基於上述原因，這對此業務分部原有生產計劃及產能造成一定程度的影響，直至第二季度方逐漸恢復正常，導致二零二一年上半年推遲了部分訂單的交付，因而令期內的產量下降，營業收入減少。目前，經營團隊正與客戶保持溝通，重新編排訂單排序和交付時間表，以加快生產程序及滿足客戶需求。

目前，銷售在最近季度開始重拾動力，業務的在手訂單仍相對健康。經營團隊正密切與現有及潛在客戶保持聯繫，以維持及鞏固業務關係。本集團亦加緊貫徹銷售策略，聚焦於不同業務的高利潤產品以及相關客戶行業，並引入新高增值產品，以迎合客戶的需要。同時，我們亦將積極開拓新市場，使產品更能向不同市場推展。另一方面，本集團將繼續致力精簡製造流程、進一步提升營運效能、優化品質控制及減少生產廢料，從而降低營運成本，提升整體生產力。

本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之需求將持續增長，此業務分部營業收入將可恢復穩定增長，為本集團帶來持續的盈利貢獻。

不銹鋼材貿易

二零二一年上半年新型冠狀病毒疫情仍然反覆，對宏觀經濟造成影響。各國實施遏制疫情的措施對全球原材料供應鏈及物流運輸構成嚴重干擾，這導致本集團的不銹鋼材銷售量亦有所減少。然而，不銹鋼材價格自二零二零年起呈現穩步上升趨勢，銷售毛利亦相應有所提升。截至二零二一年六月三十日止六個月，此業務分部錄得營業收入約75,000,000港元，佔本集團營業收入

約6%，較去年同期約81,000,000港元下跌7%。期內錄得經營溢利約2,000,000港元，而去年同期則錄得經營虧損約5,000,000港元。

本集團自一九八八年起開始從事不銹鋼材貿易，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，同時亦為本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。

展望二零二一年下半年，預期不銹鋼材價格仍然會在相對高位中窄幅波動。目前，在手訂單仍處相對健康狀態。本集團將繼續採取審慎的態度經營此項業務，並採取適當措施控制市場風險，通過市場分析和判斷對售價及存貨水平作出適時而恰當的調整，務求提高存貨的週轉比率並盡量把價格波動風險降至最低，同時加強對銷售和應收賬款的信貸管理，降低壞賬風險並改善現金流狀況。

隨著多項大型基建項目陸續動工，香港踏入建造業興旺期，加上中國加快啟動城鎮化和基礎設施建設，這些因素將為不銹鋼材貿易業務帶來機會。因此，本集團對不銹鋼材貿易業務的前景感到樂觀。管理層將緊貼並積極應對市場變化，爭取此業務保持平穩增長。

環保服務(已終止經營)

誠如本公司在二零二零年年報中所述，此業務分部項下的城市餐廚垃圾無害化處理項目及病死禽畜無害化處理項目已經委托予獨立第三方經營，自負盈虧。因此，於二零二零年，本集團已將提供環保服務的非核心業務列為已終止經營業務，其財務狀況、業績及現金流量不再於本公司的綜合財務報告內反映。

於二零二一年四月，本集團環保服務業務項下其中三家附屬公司（泰安中科環保工程有限公司、泰安中科潔能環境工程技術有限公司和東平中科潔能環境工程技術有限公司）的全部股權被深圳前海合作區人民法院通過京東網完成拍賣出讓，拍賣價款合計約人民幣23,000,000元（相當於約28,000,000港元）。因該等公司股權的拍賣而導致本集團產生投資虧損約10,000,000港元。

隨著環保服務業務的終止經營和股權拍賣完成，本集團將集中資源於核心業務，此將有助於提升本集團對抗風險的能力及未來業務增長的穩定性。

展望未來

於二零二零年十二月底，本集團已基本完成把生產設施從深圳搬遷往中山，搬遷過程順利。本集團正在新廠房內加緊進行內部整合及調整生產工序流程，以冀迅速提高產能，在市場復甦時能夠實現業務增量，提升生產效率，並降低整體生產成本。

隨著全球已接種新型冠狀病毒疫苗的人數持續上升，限制措施有望陸續放寬，各地開始爭取經濟早日復常，市場對各式產品的需求逐漸回暖。新型冠狀病毒疫情無疑對本集團短期業務帶來很大衝擊和挑戰，但不會改變本集團業務在未來幾年將會穩中向好的發展趨勢。面對目前挑戰，本集團會更專注各項業務穩定性和採取必要的成本控制措施，同時亦將繼續在技術研發方面投入必要的資源。本集團有信心，也有決心，在管理層和經營團隊的不懈努力下，必能克服目前挑戰，令本集團業務盡快恢復到另一個增長週期，再創高峰。

人力資源

於二零二一年六月三十日，本集團共有約3,600名僱員（二零二零年十二月三十一日：約3,600名僱員），遍及中國大陸、香港、澳門、德國、瑞士、奧地利、泰國、印度、土耳其及美國等地。於二零二一年上半年，僱員成本（包括董事酬金、僱員薪酬及退休福利計劃供款）合共約398,000,000港元（二零二零年上半年：約378,000,000港元），佔營業收入之33%（二零二零年上半年：36%）。本集團將會持續監察市場情況並整頓人力及勞動力結構，務求令人手更加契合以提高營運效率。

本集團一向重視提升和優化我們的人力資源，並認為合理之薪資水平才能使各級員工在安居樂業的情況下竭誠投入工作並為廣大客戶提供優質的產品和服務。本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。本集團的薪酬政策及方案由本公司薪酬委員會定期審視。經參考個別表現及本集團業務表現，合資格僱員可獲酌情花紅及購股權。本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計劃供款等。本集團明了維繫高質素員工的重要性。因此，本集團將繼續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本集團未來的發展。

流動資金及資本來源

鑒於經營困難和成本上漲的持續挑戰，本集團將繼續嚴格執行審慎的成本及現金流管理。期內，本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仍在健康水平，可以滿足本集團目前的營運需求。本集團將進一步拓寬及開拓低成本融資渠道，改善流動資金以及現金流狀況，以抵禦可能惡化的市場環境。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團經營活動中產生的現金流入淨額約為24,580,000港元。於二零二一年六月三十日，本集團的存貨水平上升至約667,000,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為607,000,000港元。

於二零二一年六月三十日，本集團銀行及其他借款約為1,547,000,000港元。大部份銀行借款均在香港籌措，其中76%以港元計值、18%以人民幣計值及6%以美元計值。本集團的銀行借款主要按浮動利率計算利息。

於二零二一年六月三十日，本集團現金及銀行結存約為279,000,000港元，其中47%以港元計值、26%以人民幣計值、17%以歐元計值、8%以美元計值，而餘下2%以其他貨幣計值。

本集團於期內繼續奉行審慎的財務管理政策。於二零二一年六月三十日，本集團負債比率（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76%（二零二零年十二月三十一日：78%），流動比率則為0.56（二零二零年十二月三十一日：0.58）。

本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。董事會將繼續監察本集團的整體外匯風險，並於必要時考慮對沖重大的外匯風險。

3. 本集團之財務及業務前景

於合作協議完成後，本集團將繼續從事染整機械製造及銷售、不銹鋼材貿易及製造及銷售不銹鋼鑄造產品業務。

本集團於二零二一年餘下時間之財務及業務前景，請參閱本附錄一「截至二零二一年六月三十日止六個月－展望未來」一節。

4. 本集團之債項

(a) 借款及債項

於二零二一年九月三十日（即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還無抵押銀行借款及其他借款分別為約1,258,000,000港元（有抵押且由本集團擔保）及322,000,000港元（無抵押且本集團並無擔保）。

(b) 按揭及抵押

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,借款概無以本集團擁有的樓宇、土地使用權、機器、設備及工具作抵押。

(c) 資本承擔

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團之已訂約但未撥備資本承擔為168,000,000港元。

(d) 或然負債及擔保

於二零二一年九月三十日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何重大或然負債或擔保。

除以上所述者及除日常業務過程中集團內公司間之負債及一般應付賬款外,於二零二一年九月三十日(即本通函付印前編製本債項聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時,並無其他(i)已發行及發行在外及已授權或以其他方式設立但尚未發行之債務證券以及定期貸款(分為有擔保、無擔保、有抵押(不論發行人或第三方有否提供抵押品)及無抵押);(ii)本集團之借款或屬借款性質之債項,包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔(分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借款及債務);(iii)本集團之按揭及抵押;及(iv)本集團之任何其他或然負債或擔保。

5. 營運資金

經考慮本集團現有之財務資源(包括內部產生之營業收入及資金以及其他可動用銀行融資),董事認為本集團將具備足夠的營運資金以滿足其自本通函日期起至少12個月之現有需求。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來本集團之財務或貿易狀況發生任何重大不利變動。

房地產估價報告

估價報告編號	:	中資房評報字(2021)2195號
估價項目名稱	:	深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的該土地及其地上建築物市場價值評估
估價委託人	:	立信染整機械(深圳)有限公司
估價機構	:	北京中資房地產土地評估有限公司
註冊房地產估價師	:	孫芳芳(註冊號:1120090002) 江怒(註冊號:1120070053)
估價報告出具日期	:	二零二一年十月二十日

致估價委託人函

立信染整機械(深圳)有限公司：

受 貴公司委託，我們對位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物(評估建築面積總計149,122.78平方米及其國有土地使用權113,931.71平方米，其中立信染整機械(深圳)有限公司建築面積為131,810.16平方米、泰鋼合金(深圳)有限公司建築面積為17,312.62平方米(以下簡稱「估價對象」))的市場價值進行了評估，為 貴公司確定估價對象的市場價值提供參考依據。

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照評估工作程序，房屋建築物採用重置成本法，土地使用權採用基準地價係數修正法和比較法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密準確的測算，並詳細考慮了影響房地產價格的各項因素，最後確定 貴公司委託評估的位於深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區公司廠區範圍內的土地及其地上建築物在價值時點(二零二一年九月三十日)的公開市場價值為(幣種：人民幣)：

房地產總價(小寫)：人民幣46,145.47萬元

(大寫)人民幣肆億陸仟壹佰肆拾伍萬肆仟柒佰元整

公司名稱	房屋建築物 價值 (單位：萬元)	構築物價值 (萬元)	土地使用權 價值 (萬元)	合計 (單位：萬元)
立信染整機械(深圳) 有限公司	21,220.42	433.38	22,485.53	44,139.33
泰鋼合金(深圳)有限公司	1,997.24	8.9	-	2,006.14
小計	23,217.66	442.28	22,485.53	46,145.47

估價的詳細結果、過程及有關說明，詳見附後的「估價師聲明」、「估價的假設和限制條件」和「估價結果報告」。

北京中資房地產土地評估有限公司

法定代表人：馮春雷

二零二一年十月二十日

目錄

第一部分	職責範圍	5
第二部分	估價師的身份及資格.....	6
第三部分	估價師聲明	8
第四部分	估價的假設和限制條件.....	8
第五部分	估價結果報告	15
	一、 估價委託人.....	15
	二、 房地產估價機構.....	15
	三、 估價目的.....	15
	四、 估價對象.....	16
	五、 價值時點.....	25
	六、 價值類型.....	25
	七、 估價原則.....	26
	八、 估價依據.....	26
	九、 估價方法.....	27
	十、 估價結果.....	30
	十一、 註冊房地產估價師.....	31
	十二、 實地查勘期.....	31
	十三、 估價作業期.....	31

第六部分 附件	32
---------------	----

- 一、 估價對象地理位置示意圖；
- 二、 估價對象實地查勘情況和相關照片；
- 三、 《估價委託書》；
- 四、 《房地產證》(深房地字第6000011780號等)；
- 五、 《收回土地使用權決定書》(深國房龍收字2008[0042]號、深國房龍收字2009[0041]號)；
- 六、 委託人營業執照複印件；
- 七、 估價機構營業執照複印件；
- 八、 估價機構資質證書複印件；
- 九、 估價師資格證書複印件。

第一部分職責範圍

北京中資房地產土地評估有限公司作為立信染整機械(深圳)有限公司的估價機構，幫助其了解深圳龍崗區南灣丹竹頭工業區的土地及其地上建築物市場價值，謹此作出如下聲明：

該公司符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第12項應用指引第4.1條的規定。北京中資房地產土地評估有限公司成立於一九九二年並於二零零七年四月經工商行政管理局批准正式更名為「北京中資房地產土地評估有限公司」。其專門從事房地產價格評估且於該領域已有29年的實踐經驗。該公司為中國房地產估價師與房地產經紀人學會單位會員，遵守其職業道德規則。

該公司為中國評估行業中資質最全、水平最高的大型評估機構之一，其擁有：

1. 中華人民共和國住房和城鄉建設部頒發的《房地產估價機構備案證書》，

資質等級為一級，證書編號為「建房估備字[2015]019號」，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. 北京市規劃和國土資源管理委員會頒佈的《關於北京中資房地產土地評估有限公司備案情況的函》，證書編號為「京土估備字[2019]0095號」，可在全國範圍內從事土地評估業務。

第二部分估價師的身份及資格

參與項目評估的估價師乃經中華人民共和國住房和城鄉建設部批准及註冊的註冊房地產估價師。彼等均為中國房地產估價師與房地產經紀人學會執業會員，遵守其職業道德規則。兩名估價師的主要成就列示如下：

姓名	房地產估價師	
	註冊號	項目名稱
孫芳芳女士	1120090002	中國鐵建投資集團有限公司計劃收購恒大置業(深圳)有限公司部分股權項目所涉及恒大置業(深圳)有限公司的全部股東權益(二零一九年八月)
		北京市海澱區西三環北路89號中國外文大廈部分房地產的抵押價值評估(二零一七年四月)
		江西省贛州市14棟別墅的估價(二零一八年七月)
		江蘇省無錫市萬達城四塊商業用地使用權的價值評估(二零一八年八月)
		北京市石景山區中海大廈A座房地產價值評估(二零一九年三月)

姓名	房地產估價師 註冊號	項目名稱
江怒女士	1120070053	中國鐵建股份有限公司出售恒大置業(深圳)有限公司的全部股權(二零二一年二月)
		山西省太原市高新技術開發區某商業金融用地使用權的價值評估(二零一八年七月)
		安徽省蚌埠市綠地中央廣場(三期)5號樓的竣工商品房、城門項目B座(五期)竣工辦公用房及城門項目A座在建工程的房產價值評估(二零一八年十二月)
		江蘇省揚州市慶友路西側工業廠房及土地使用權評估(二零一九年一月)
		北京市海澱區藍旗營社區住宅樓下商業地產租賃價值評估(二零二零年九月)

第三部分估價師聲明

我們鄭重聲明：

1. 就資產估價師所知，註冊房地產估價師在估價報告中對事實的說明是客觀和準確的，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、意見和結論是註冊房地產估價師獨立、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)的規定進行估價工作，撰寫估價報告。

第四部分估價的假設和限制條件

一、一般假設

- 1、 本次評估以委託人提供的資料為依據，其真實性、可靠性由委託人承擔，並且委託人承諾提供了與本次估價有關的所有資料，沒有保留和隱瞞。因委託人提供的資料失真造成估價結果有誤，評估機構和估價人員不承擔相應責任。
- 2、 估價目的是為委託人了解估價對象在價值時點的市場價值提供參考依據。
- 3、 任何有關估價對象的運作方式、程序，符合國家和當地有關房地產法律法規；
- 4、 依據產權人提供的估價對象權屬證書，以及估價對象的現狀，本次估價設定估價對象的工業用途為最高最佳利用方式。

- 5、 本次評估涉及的土地使用權人、坐落、用途、土地使用權類型、土地使用權終止日期、土地使用權面積等情況均以《房地產證》(深房地字第6000011780號等)和《收回土地使用權決定書》(深國房龍收字2008[0042]號、深國房龍收字2009[0041]號)為依據，如上述情況發生變化，評估結果須做相應調整。

估價對象的建築權屬、建築面積及用途以委託方提供的《房地產證》(深房地字第6000011780號等)為準，未辦證房產以委託方提供的《估價委託書》為準，委託方承諾提供的資料屬實，並且提供了與本次評估有關的所有資料，沒有保留或隱瞞。

估價師對產權人提供的估價對象權屬證書及相關資料進行了檢查，未發現懷疑其合法性、真實性、準確性和完整性的理由；受房屋、土地管理部門對檔案查詢資格的限制，估價師未向政府主管部門核實估價對象權屬證書。在此情況下，我們設定產權人提供的以上權屬證書及相關資料合法、真實、準確、有效。

- 6、 根據產權人提供的估價對象權屬證書以及《估價委託書》，估價對象在價值時點，未設定抵押等他項權利，無欠付地價款、欠付工程款等法定優先受償款。

註冊房地產估價師未發現估價對象存在擔保權、典權、欠付地價款、欠付工程款、訴訟、仲裁等法定優先受償款。

- 7、 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，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，估價師設定不存在影響估價對象價值或價格的房屋安全、環境污染等重大不利因素。

- 8、 評估設定土地開發程度為宗地紅線外「六通」(即通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣)、宗地紅線內「場地平整」以及房屋現狀條件。

- 9、立信染整機械(深圳)有限公司納入評估範圍內的部分房屋未辦理房產證，泰鋼合金(深圳)有限公司納入評估範圍內的房屋均未辦理房產證，該部分資產出於滿足公司生產生活需要於公司成立後陸續購建，資產的報建手續不齊全，公司組織有關部門進行了清理並納入本次評估範圍。立信染整機械(深圳)有限公司之中國律師已告知缺少該等房產證並不會對中國恒天立信國際有限公司日期為二零二一年十一月十二日之通函內所述關於轉讓及重建估價對象之建議造成任何法律障礙。相關參數(如建築結構、面積等)根據公司提供的賬載建築面積，查閱設計圖紙取得的建築面積，或公司有關人員實測實量確定。

立信染整機械(深圳)有限公司未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	三號發電機房(包括工程班、機房附設)	磚混	二零零四年八月	450.00
2	五期廠房(物料倉)	鋼結構	二零零七年九月	10,736.00
3	B廠房：廠房擴建及加層	鋼結構	二零零二年十二月	630.00
4	二期B廠房加層工程(3號廠房頂加層五金部)	鋼結構	二零零八年三月	1,365.00
5	大門、門衛及附屬房	磚混	二零零四年九月	441.60
6	辦公樓加建	磚混	二零零四年九月	358.60
7	食堂加建	磚混	二零零三年九月	465.30
8	後處理車間	鋼結構	二零零二年六月	1,872.00
9	二期廠房加建(北)辦公	磚混	二零零四年六月	275.40
10	二期廠房加建(西)車間	鋼結構	二零零四年六月	3,100.00
11	二期廠房加建(南)倉庫	鋼結構	二零零四年六月	501.60
12	3號廠房加建(北)污水處理	框架	二零零三年七月	228.40

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
13	3號／一期廠房(東)打磨及開料車間	鋼結構	二零零零年六月	1,916.20
14	一期廠房加建(北)AB跨紗鋼車間	鋼結構	二零零零年六月	2,025.00
15	一期廠房加建(頂)機加工車間	鋼結構	二零零一年十二月	5,832.00
16	一期廠房加建(頂)測試車間	鋼結構	二零零三年六月	613.60
17	發電房頂加建空壓機房	鋼結構	二零零零年六月	472.01
18	成品庫	鋼結構	二零零二年十二月	3,563.20
19	探傷房	磚混	一九九七年八月	192.20
20	危險品倉庫	磚混	二零零八年九月	336.00
21	二級焊材庫	鋼結構	二零零八年九月	330.00
22	三期A棟廠房加建(頂)高樂車間	鋼結構	二零零七年十二月	7,236.00
23	三期A棟東側加建車間	磚混	二零零七年十二月	95.20

泰鋼合金(深圳)有限公司未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	無損探傷室	磚混	二零零三年二月	20
2	X光探傷室	磚混	二零零零年十月	45.56
3	射蠟車間	框架	二零零三年二月	1927
4	倉庫夾層及制殼車間擴建	鋼結構	二零零六年十二月	4192
5	中間倉廠房改造工程	磚混	二零零三年二月	136
6	澆注車間	排架	二零零三年二月	4050
7	爐前辦公室改造工程	磚混	二零零三年二月	56

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
8	精鑄爐前及辦公室工程	磚混	二零零三年二月	20.48
9	鋼料庫	鋼結構	二零零三年二月	500
10	品保部辦公室工程	磚混	二零零三年二月	72
11	新建洗片評片室	磚混	二零零三年二月	49.58
12	綜合寫字樓	磚混	二零零四年七月	972
13	機加工辦公室	鋼結構	二零一三年一月	576
14	鋼料清洗池，氣瓶存放處工程	磚混	二零零三年二月	48
15	機加工新車間	鋼結構	二零零八年六月	336
16	三坐標室	磚混	二零一三年一月	96
17	後處理車間	鋼結構	二零零零年五月	4104
18	物料部辦公室	鋼結構	二零零六年七月	112

10、根據二零零八年十二月十一日深圳市國土資源和房產管理局《收回土地使用權決定書》深國房龍收字[2008]0042號文件，深圳市國土資源和房產管理局收回G06406-4(5)號宗地土地使用權的用地面積539.60平方米，收回G06406-0005號宗地土地使用權的用地面積2077.19平方米，目前企業實際用地面積113,931.71平方米，如下：

序號	宗地號	證載面積 (平方米)	二零零八年 收回面積 (平方米)	實際面積 (平方米)
1	G06406-4(1)	12,619.90		12,619.90
2	G06406-4(2)	3,170.30		3,170.30
3	G06406-4(3)	15,156.20		15,156.20
4	G06406-4(4)	1,582.50		1,582.50
5	G06406-4(5)	32,138.80	539.60	31,599.20
6	G06406-4(6)	4,900.90		4,900.90
7	G06406-0005	46,979.90	2,077.19	44,902.71
合計		116,548.50		113,931.71

根據二零零九年七月十六日深圳市國土資源和房產管理局《收回土地使用權決定書》深國房龍收字[2009]0041號文件，深圳市國土資源和房產管理局收回G06406-4(1)號宗地土地使用權的用地面積1594.16平方米；收回G06406-4(6)號宗地土地使用權的用地面積791.42平方米；收回G06406-4(5)號宗地土地使用權的用地面積3391.64平方米，政府對上述收回土地進行了公告，但實際未收回，也未對立信染整機械(深圳)有限公司進行補償。

- 11、 我公司評估人員結合《房地產證》(深房地字第6000011780號等)以及委託方提供的萬商天勤(深圳)律師事務所出具的《關於立信染整機械(深圳)有限公司深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區物業權屬及抵押情況之法律意見書》((2021)萬商天勤法意字第[1693]號)進行核實，立信染整機械(深圳)有限公司對估價對象擁有全部、清晰以及未附有抵押的所有權(上述第9段所述缺少房產證的房產除外)。儘管上文提到缺少房產證之估價對象在轉讓業權時會構成業權缺陷，但是我公司注意到萬商天勤(深圳)律師事務所之意見並認為對於二零二一年十一月十二日中國恒天立信國際有限公司致股東之通函內所提述之估價對象所擬進行之轉讓及重建將不會產生任何法律障礙，由於立信染整機械(深圳)有限公司擁有該土地所有權，而建於該土地上的建築物將會在重建時拆卸。在此基礎上，我公司在對估價對象進行估價時並沒考慮上述第9段中該等建築物之業權缺陷。企業每年需繳納的土地使用稅金額為人民幣233,078.2元。泰鋼合金(深圳)有限公司為中國恒天立信國際有限公司之全資附屬公司，對上述物業地上加建的構築物佔有全部權益。

二、 未定事項假設

本報告無未定事項假設。

三、 背離事實假設

本報告無背離事實假設。

四、 不相一致假設

本報告無不相一致假設。

五、 依據不足假設

本報告無依據不足假設。

六、 估價報告使用限制

- 1、 本報告書對估價對象公開市場價值的估算，特別是估價對象所在區域，相關房地產市場的調查、分析和判斷，是基於截止到此次估價現場作業最後一天我們所獲取的反映價值時點國家及當地經濟、政策及市場條件的文字和訪談資料做出的。本報告書出具後如國家及當地的經濟、政策及市場條件發生較大變化，或出現自然災害等不可抗力影響，或本報告書所設定的前提條件發生改變，委託人及估價目的相關各方應重新審視本報告及其結論。同時，我們對本報告書出具後所發生的上述變化不承擔責任。
- 2、 本估價報告按房地產估價相關法規規定，估價報告使用期限從估價報告出具之日起計，不得超過壹年（即自二零二一年十月二十日起至二零二二年十月十九日止），此次估價的取價標準均為價值時點有效的價格標準，在使用期限內，當本報告所設定的條件及估價中遵循的估價原則發生變化時，估價結果需作相應調整，超過使用期限，則需重新進行評估。
- 3、 本估價報告中數據全部採用電算化連續計算得出，在報告中計算的數據均按四捨五入保留兩位小數或取整，故可能出現個別等式左右不完全相等的情況，但不影響計算結果及最終評估結論的準確性。
- 4、 本估價報告的估價目的是為委託人了解估價對象市場價值提供參考依據。本估價報告書，作為一個整體和由此得出的估價結論，僅提供給委託人，並為本報告書所列明的目的而使用。除此之外，不論是報告整體，還是其部分內容，或是涉及我公司或報告簽署人的任何提示，在得到我公司事先書面認可前，都不得在任何文件中引述，包括任何公告、登記證明、招股說明書、導購書、其他鑒定書及其他協議。如果委託人及有關當事人在將來的與估價對象有關的文件中需涉及我公司，我們將保留對文中相關措辭進行審閱和認可的權利。

第五部分估價結果報告

一、估價委託人

單位名稱：立信染整機械(深圳)有限公司

聯繫人：李苑琴

聯繫電話：13714036248

二、房地產估價機構

單位名稱：北京中資房地產土地評估有限公司

單位地址：北京市西城區西直門外大街18號樓13層6單元1603

統一社會信用代碼：911101087263404262

房地產備案證書號：建房估備字〔2015〕019號

備案等級：一級(有效期限自二零二一年五月二十五日至二零二四年五月二十四日)

法定代表人：馮春雷

聯繫人：孫芳芳

聯繫電話：010-88334853-805

三、估價目的

為委託人了解估價對象市場價值提供參考依據。

四、 估價對象

截至價值時點，估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區範圍內，大部分房產已取得《房地產證》，部分房產未取得《房地產證》，本次評估對象為深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號立信染整機械(深圳)有限公司廠區範圍內的土地及地上建築物，評估建築面積總計149,122.78平方米。估價對象將按城市更新進行重建，有關詳情刊載於二零二一年十一月十二日中國恒天立信國際有限公司之股東通函內。

(一) 地理位置

估價對象位於深圳市龍崗區南灣街道丹竹頭工業區立信路17-19號，東至富特巴；南至龍崗大道；西至寶冠路；北至恩來工業城。

(二) 權利狀況

根據委託方提供的《房地產證》，土地證載情況詳見下表：

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載 土地面積 (平方米)	評估 土地面積 (平方米)
G06406-4(6)	深房地字 第6000011780號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011782號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	272.50	272.50
G06406-4(6)	深房地字 第6000011783號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	272.50	272.50
G06406-4(6)	深房地字 第6000011784號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011785號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011786號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011787號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載 土地面積 (平方米)	評估 土地面積 (平方米)
G06406-4(6)	深房地字 第6000011788號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011789號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011790號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011791號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011792號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011793號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011794號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011795號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011796號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011797號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011798號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011799號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	214.80	214.80
G06406-4(6)	深房地字 第6000011800號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	227.20	227.20
G06406-4(6)	深房地字 第6000011810號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	278.70	278.70
G06406-4(1)	深房地字 第6000114173號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業用地	12,619.90	12,619.90
G06406-4(3)	深房地字 第1003278號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 七月二十二日	國有出讓	工業倉儲	15,156.20	15,156.20
G06406-4(4)	深房地字 第1003277號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業倉儲	1,582.50	1,582.50

宗地編號	土地權證編號	土地位置	終止日期	用地性質	土地用途	證載 土地面積 (平方米)	評估 土地面積 (平方米)
G06406-4(2)	深房地字 第1003276號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 七月二十二日	國有出讓	工業倉儲	3,170.30	3,170.30
G06406-4(5)	深房地字 第1003274號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業用地	32,138.80	31,599.20
G06406-0005	深房地字 第6000278223號	布吉鎮丹竹頭村立信 路17-19號	二零四一年 四月五日	國有出讓	工業用地	46,979.90	44,902.71

評估土地面積已扣除深國房龍收字2008[0042]號《收回土地使用權決定書》中的收回土地面積)

上述27個《房地產證》所載的土地使用權實質上相連為整幅土地，形狀較規整。待估宗地的土地所有權屬於國家所有，由立信染整機械(深圳)有限公司以出讓方式取得，不存在共有土地使用權人，未設定抵押權、擔保權、租賃權等他項權利，其中95,605.21平方米土地使用權終止年限為二零四一年四月五日(自評估基準日起剩餘土地使用年期為19.53年)，其中18,326.5平方米土地使用權終止年限至二零四一年七月二十二日(自評估基準日起剩餘土地使用年期為19.82年)，宗地使用無特殊規定。

除編號為G06406-4(5)的土地外，其餘26個組成部分土地上均已建有永久性建築物，建築面積合計為88,774.85平方米，其中面積26,923.76平方米現用作宿舍、面積58,729.81平方米現用作工業廠房、面積3,121.28平方米現用作辦公室，辦證房屋具體情況如下：

序號	宗地編號	土地證編號	實際 土地面積 (平方米)	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	G06406-4(6)	深房地字 第6000011780號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
2	G06406-4(6)	深房地字 第600001178號	272.50	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,497.40
3	G06406-4(6)	深房地字 第6000011783號	272.50	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,497.40
4	G06406-4(6)	深房地字 第6000011784號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
5	G06406-4(6)	深房地字 第6000011785號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
6	G06406-4(6)	深房地字 第6000011786號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
7	G06406-4(6)	深房地字 第6000011787號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
8	G06406-4(6)	深房地字 第6000011788號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08

序號	宗地編號	土地證編號	實際 土地面積 (平方米)	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
9	G06406-4(6)	深房地字 第6000011789號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
10	G06406-4(6)	深房地字 第6000011790號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
11	G06406-4(6)	深房地字 第6000011791號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
12	G06406-4(6)	深房地字 第6000011792號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
13	G06406-4(6)	深房地字 第6000011793號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
14	G06406-4(6)	深房地字 第6000011794號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
15	G06406-4(6)	深房地字 第6000011795號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
16	G06406-4(6)	深房地字 第6000011796號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
17	G06406-4(6)	深房地字 第6000011797號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
18	G06406-4(6)	深房地字 第6000011798號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
19	G06406-4(6)	深房地字 第6000011799號	214.80	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,180.17
20	G06406-4(6)	深房地字 第6000011800號	227.20	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,248.08
21	G06406-4(6)	深房地字 第6000011810號	278.70	高層工人宿舍	框剪結構	一九九六年 一月	1,531.43
22	G06406-4(1)	深房地字 第6000114173號	12,619.90	立信二期廠房	鋼結構	二零零三年 一月	7,717.08
23	G06406-4(3)	深房地字 第1003278號	15,156.20	二號廠房	混合	一九九五年 二月	26,015.00
24	G06406-4(4)	深房地字 第1003277號	1,582.50	一號發電房	混合	一九九五年 二月	652.70
25	G06406-4(2)	深房地字 第1003276號	3,170.30	三號廠房	混合	一九九五年 二月	3,002.90
26	G06406-4(5)	深房地字 第1003274號	31,599.20	無已辦證 永久性建築物			
27-1	G06406-0005	深房地字 第6000278223號	44,902.71	第三期A棟廠房	框架	二零零四年 十月	15,252.39
27-2	G06406-0005			第三期A棟辦公	框架	二零零四年 十月	3,121.28
27-3	G06406-0005			第三期B棟廠房	鋼結構	二零零五年 四月	6,089.74
	小計		113,931.71				88,774.85

立信染整機械(深圳)有限公司未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	三號發電機房(包括工程班、 機房附設)	磚混	二零零四年八月	450.00
2	五期廠房(物料倉)	鋼結構	二零零七年九月	10,736.00
3	B廠房：廠房擴建及加層	鋼結構	二零零二年十二月	630.00
4	二期B廠房加層工程 (3號廠房頂加層五金部)	鋼結構	二零零八年三月	1,365.00
5	大門、門衛及附屬房	磚混	二零零四年九月	441.60
6	辦公樓加建	磚混	二零零四年九月	358.60
7	食堂加建	磚混	二零零三年九月	465.30
8	後處理車間	鋼結構	二零零二年六月	1,872.00
9	二期廠房加建(北)辦公	磚混	二零零四年六月	275.40
10	二期廠房加建(西)車間	鋼結構	二零零四年六月	3,100.00
11	二期廠房加建(南)倉庫	鋼結構	二零零四年六月	501.60
12	3號廠房加建(北)污水處理	框架	二零零三年七月	228.40
13	3號/一期廠房(東)打磨及開料車間	鋼結構	二零零零年六月	1,916.20
14	一期廠房加建(北)AB跨紗鋼車間	鋼結構	二零零零年六月	2,025.00
15	一期廠房加建(頂)機加工車間	鋼結構	二零零一年十二月	5,832.00
16	一期廠房加建(頂)測試車間	鋼結構	二零零三年六月	613.60
17	發電房頂加建空壓機房	鋼結構	二零零零年六月	472.01
18	成品庫	鋼結構	二零零二年十二月	3,563.20
19	探傷房	鋼混	一九九七年八月	192.20
20	危險品倉庫	磚混	二零零八年九月	336.00

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
21	二級焊材庫	鋼結構	二零零八年九月	330.00
22	三期A棟廠房加建(頂)高樂車間	鋼結構	二零零七年十二月	7,236.00
23	三期A棟東側加建車間	磚混	二零零七年十二月	95.20

泰鋼合金(深圳)有限公司未辦證房屋如下：

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
1	無損探傷室	磚混	二零零三年二月	20
2	X光探傷室	磚混	二零零零年十月	45.56
3	射蠟車間	框架	二零零三年二月	1,927
4	倉庫夾層及制殼車間擴建	鋼結構	二零零六年十二月	4,192
5	中間倉廠房改造工程	磚混	二零零三年二月	136
6	澆注車間	排架	二零零三年二月	4050
7	爐前辦公室改造工程	磚混	二零零三年二月	56
8	精鑄爐前及辦公室工程	磚混	二零零三年二月	20.48
9	鋼料庫	鋼結構	二零零三年二月	500
10	品保部辦公室工程	磚混	二零零三年二月	72
11	新建洗片評片室	磚混	二零零三年二月	49.58
12	綜合寫字樓	磚混	二零零四年七月	972
13	機加工辦公室	鋼結構	二零一三年一月	576
14	鋼料清洗池，氣瓶存放處工程	磚混	二零零三年二月	48
15	機加工新車間	鋼結構	二零零八年六月	336
16	三坐標室	磚混	二零一三年一月	96

序號	資產名稱	結構	建成年月	建築面積 (平方米)
17	後處理車間	鋼結構	二零零零年五月	4,104
18	物料部辦公室	鋼結構	二零零六年七月	112

根據委託人提供的估價對象權屬證書以及《估價委託書》，估價對象在價值時點，未設定抵押等他項權利，無欠付地價款、欠付工程款等法定優先受償款，未涉及訴訟、仲裁等。

(三) 實物狀況

- 立信染整機械(深圳)有限公司

房屋建築物主要包括高層工人宿舍、立信二期廠房、二號廠房、一號發電房、三號廠房、第三期A棟廠房及辦公樓、第三期B棟廠房、五期廠房(物料倉)等生產辦公輔助用房。房屋均為自建自用房屋，於一九九六年一月至二零零八年九月陸續建成投入使用，房屋建築面積131,810.16平方米，其中辦證面積88,774.85平方米。

構築物包括工地土方平整及斜坡土方工程(護坡)、廠區內道、圍牆工程、垃圾池棚等。構築物於一九九五年六月至二零一二年七月建成投入使用。

主要房屋建築物結構類型

生產廠房主要為鋼結構，基礎採用鋼筋混凝土樁或鋼管樁。圍護結構採用彩鋼板，部分廠房無圍護結構。廠房地面一般為混凝土，鋼筋混泥土地面等。門窗採用鋁合金窗、塑鋼窗、鋼大門、鋼捲簾門等。屋面採用型鋼樑或型鋼屋架，屋面採用彩鋼板屋面。給排水為鍍鋅鋼管；照明為一般工廠照明。

非生產辦公輔助用房以鋼結構及鋼筋混凝土框架結構為主，採用鋼筋混凝土帶型基礎、鋼筋混凝土樁、現澆鋼筋混凝土樓梯及現澆鋼筋混凝土樓板。圍護結構主要為非粘土磚牆、加氣矽砌塊牆或彩鋼板、泡沫彩塗板等。內牆面大部分採用水泥砂漿打底，刷塗料。地面大部分採用混凝土地面、水泥砂漿面層、貼瓷磚等。門窗主要採用鋁合金窗、塑鋼窗、無框玻璃自由大門和木門。屋面採用卷材防水屋面。給排水為鍍鋅鋼管。照明為一般工廠照明，不銹鋼格柵燈、節能筒燈照明等。

鋼結構：主要用於大型生產廠房，結構類型為全鋼結構。使用鋼柱、鋼屋架、鋼支撐、吊車梁、鋼平台、型鋼或網架結構頂棚等。管道支架則全為鋼骨架。地坪採用混凝土及鋼筋混泥土地，素土分層夯實：200毫米厚碎石墊層，200毫米厚C20混凝土面層，表面壓光，配 $\Phi 4$ 鋼筋雙向中距200毫米。廠房外牆0.2米以下採用240毫米厚灰砂磚，強度等級不低於 $\mu 10$ 、砌築砂漿YQ5及抹灰砂漿YF5。維護結構標高0.2米以上牆皮採用YX28-205-820型單層彩鋼板，板厚0.6毫米及彩板鍍鋅基層。門窗採用鋁合推拉窗、塑鋼推拉窗、百葉窗等，空腹雙面鋼板門。採光帶採用1.5毫米厚FRP阻燃型增強聚酯玻璃纖維光波形板，規格2400克／平方米，柔和漫射採光。屋面採用W600型0.8毫米厚單層彩鋼板、彩板鍍鋅基層及雙坡屋面。室內給排水、電氣照明、防雷、電力、消防等設施設備齊全。

框架結構建築物多用於單層或多層工業廠房和部分非生產性建築。基礎一般為鋼筋混凝土樁或鋼管樁、鋼筋混凝土獨立柱基礎、鋼筋混凝土矩形梁、有梁板、矩形柱，形成整個房屋的框架骨架。圍護牆體為240毫米厚非粘土磚牆或加氣矽砌塊牆，外牆採用水泥砂漿抹面、貼花崗岩、貼瓷磚、刷塗料等。內牆為200-240毫米厚加氣矽砌塊牆、混合砂漿抹面刷塗料、刷乳膠漆等。地面採用矽地面、貼瓷磚、地磚地面或水性環保環氧地面等。樓梯間踏步採用水泥踏步、貼瓷磚等，樓梯欄杆採用不銹鋼欄杆扶手等。天棚採用輕鋼龍骨，鋁扣板吊頂、石膏板吊頂等。門窗為無框玻璃大門、鋁合金窗、塑鋼窗等，室內實木門、膠合板門等。衛生間牆面、地面貼瓷磚，鋁扣板吊頂，普通潔具。屋面採用現澆鋼筋混凝土屋面板，鋪設架空隔熱板，氯化聚乙烯(CPE)高分子防水卷材防水。室內給排水、電氣照明、防雷、電力、消防、通訊等設施設備齊全。

磚混結構主要為帶型毛石基礎，外牆採用240毫米厚非粘土磚牆、泡沫彩塗板，內牆為240毫米厚非粘土磚牆，現澆鋼筋混凝土樓板。外牆泡沫彩塗板等；內牆泡沫彩塗板牆面，塑鋼門、塑鋼窗等。地面採用矽地面，貼瓷磚等。屋面採用彩鋼屋面板。室內給排水、電氣照明、通訊設施設備齊全。

構築物主要包括工地土方平整及斜坡土方工程(護坡)、廠區內道、圍牆工程、垃圾池棚等。一般為鋼筋混凝土結構、磚砌體、鋼結構等，構築物表面為水泥砂漿抹面，部分構築物表面設防腐面層。

- 泰鋼合金(深圳)有限公司

房屋建築物主要包括射蠟車間、倉庫夾層及制殼車間擴建、澆注車間、鋼料庫、綜合寫字樓、機加工辦公室等生產辦公輔助用房。房屋均為自建自用房屋，於二零零零年十月至二零一三年一月陸續建成投入使用，房屋建築面積合計17,312.62平方米，均未辦理房產證。

構築物包括吸煙室(鐵皮房)、鋼結構雨棚、探傷室圍牆、鋪水泥地面、水壓試驗室地面等。構築物於二零零三年二月至二零零九年十月建成投入使用。

經估價人員現場勘察，目前估價對象建築物地基未發現不均勻沉降，房屋結構完好，外牆面牆磚局部剝落，內部裝修基本拆除，門窗部分損壞。水衛、電照設備齊全完好；通訊系統工作正常。

(四) 宗地基礎設施狀況

估價對象所在宗地開發程度目前已達到宗地紅線外「六通」(通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣)。

五、 價值時點

以委託方要求二零二一年九月三十日為價值時點，評估師實地踏勘日期為二零二一年十月十七日，價值時點實物狀況與評估師實地勘察時保持一致，此次評估的取價標準均為價值時點有效的價格標準。

六、 價值類型

根據房地產評估的技術規程和項目的具體要求，此次評估的房地產價值為房屋建築物在現狀條件下，土地為出讓地價條件下的市場價值。

出讓熟地價是指估價對象在二零二一年九月三十日，權證上所載明的法定用途，權證上所載明的法定土地使用年限，宗地紅線內外「六通一平」(即宗地外通路、通電、通訊、通上水、通下水、通氣及宗地內土地平整)，現狀用途及利用條件下，並以出讓方式獲得的熟地價。

本次評估的價值是估價對象在完全產權狀態下的市場價值，包括估價對象分攤土地使用權價值及建築物價值(評估結果含不可移動裝修和附著在建築物上無法分割的設備價值)。本次估價目的是為委託方確定房地產市場價值提供參考依據。

七、 估價原則

1、 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。

2、 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。

3、 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原則。

4、 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。

5、 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條件下的價值或價格的原則。

最高最佳利用：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。

八、 估價依據

1、 有關法律、法規、政策和技術標準

- (1) 《中華人民共和國土地管理法》；
- (2) 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- (3) 《中華人民共和國民法典》；
- (4) 《中華人民共和國資產評估法》；
- (5) 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》；

- (6) 《中華人民共和國房地產估價規範》[GB/T 50291-2015];
- (7) 《中華人民共和國城鎮土地估價規程》[GB/T 18508-2014];
- (8) 《中華人民共和國房地產估價基本術語規範》[GB/T 50899-2013];
- (9) 香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章;
- (10) 香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》;
- (11) 國際估值標準委員會出版的《國際估值準則》。

2、 委託人提供的資料

- (1) 委託方和資產佔有方提供的資料。

3、 房地產估價機構、註冊房地產估價師掌握和搜集的有關資料以及實地查勘所獲取的資料。

九、 估價方法

常用的房地產估價方法主要有市場比較法、收益法、成本法、假設開發法、基準地價修正法。

考慮到估價對象具體特點，土地使用權採用市場比較法和基準地價係數修正法兩種方法進行估價。房屋建築物和構築物採用重置成本法進行估價，然後兩者的估價結果加和得到估價對象房地產的市場價值。

- 重置成本法

此方法之評估值來自下列算式：

評估值=重置成本×綜合成新率

1、 重置成本的確定

重置成本=建安工程造價+工程建設前期費用及其他費用+資金成本

(1) 建安工程造價

建安工程造價：對於有概算、預決算資料的重點工程，採用預決算調整法，即評估人員根據預決算工程量，定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建安工程造價。

對於無概算、預決算資料的重點工程，採用重編預算法測算出評估基準日的建安工程造價，即評估人員根據資產佔有單位提供的圖紙和現場勘察的實際情況測算工程量，根據有關定額和評估基準日適用的價格文件，測算出該工程的建安工程造價。

對於一般的建築工程，評估人員參考同類型的建安工程造價，根據層高、柱距、跨度、裝修標準、水電設施等工程造價的差異進行修正後得出委估建築的工程造價。

(2) 工程建設前期費用及其他費用

按照國家及行業標準和當地相關規定的計取標準計取前期及其它費用，包括的內容及取費標準見下表：

序號	費用名稱	取費基數	費率(%)	取費依據
1	建設單位管理費	建安造價	1.56%	財建 [2016]504號
2	勘察設計費	建安造價	3.90%	發改價格 (2015)299號
3	工程監理費	建安造價	2.40%	發改價格 (2015)299號
4	工程招投標代理費	建安造價	0.39%	發改價格 (2015)299號

序號	費用名稱	取費基數	費率(%)	取費依據
5	建設項目前期工作諮詢收費	建安造價	0.70%	發改價格 (2015)299號
6	環境影響評價費	建安造價	0.18%	發改價格 (2015)299號
小計			9.13%	
1	白蟻防治費	建築面積	7元/平方米	粵價 [2002]370號

(3) 資金成本

資金成本根據工程合理的建設工期，按照評估基準日相應期限的LPR利率以建安造價與前期及其他費用之和為基數確定。

資金成本=(建安造價+前期及其他費用)×建設期×LPR利率×1/2。

2、 成新率的確定

成新率是用作確定被估價物業狀況之一項參數，並按此估價方法而計算出評估值。本次評估成新率的確定是根據(i)打分法確定的現場勘察成新率及(ii)經濟壽命法確定的理論成新率綜合計算確定的，取兩種方法結論的加權平均值作為該建築物的綜合成新率。

現場勘察成新率確定依據建築物的地基基礎、承重構件、牆體、屋面、樓地面等結構部分，內外牆面裝修、門窗等裝飾部分，以及水、電、衛等設備部分，各佔建築物造價比重確定其標準分值；再由現場勘察實際狀況確定各類的評估完好分值，根據此分值確定整個建築物的完好分值，計算該建築物的現場勘察成新率。

現場勘察成新率(%)=Σ完好分值/標準分值×100%

理論成新率(%)=(1-已使用年限/經濟壽命)×100%

綜合成新率(%)=現場勘察成新率×60%+理論成新率×40%

- 比較法

比較法是在求取待估宗地的價格時，根據替代原則，將待估宗地與在較近時期內已經發生交易的類似土地交易實例進行對照比較，並依據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、期日、區域及個別因素等差別，修正得出待估宗地在估價基準日地價的方法。其基本公式為：

待估宗地價格=比較案例宗地價格×交易情況修正係數×交易期日修正係數×區位狀況修正係數×實物狀況修正係數×年期修正係數

- 基準地價係數修正法

基準地價係數修正法是通過對待估宗地地價影響因素的分析，利用宗地地價修正係數，對待估宗地所在城鎮已公佈的同類用途同級或同一區域土地的基準地價進行修正，以此估算宗地客觀價格的方法。其基本公式如下：

總地價=基準地價×建築面積×K1×K2×K3×K4

式中：

K1—建築類型修正係數

K2—使用期限修正係數

K3—工業用地容積率修正係數

K4—估價期日修正係數

十、 估價結果

估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照評估工作程序，利用科學的評估方法，在認真分析現有資料的基礎上，經過周密詳細的測算，並綜合考慮了影響房地產價格的各項因素，最後確定估價對象在價值時點二零二一年九月三十日現有狀態及利用條件下的估價結果為（幣種：人民幣）：

房地產總價(小寫)人民幣46,145.47萬元

(大寫)人民幣肆億陸仟壹佰肆拾伍萬肆仟柒佰元整

公司名稱	房屋建築物 價值 (單位：萬元)	構築物 價值 (單位：萬元)	土地使用權 價值(萬元)	合計 (單位：萬元)
立信染整機械(深圳)有限公司	21,220.42	433.38	22,485.53	44,139.33
泰鋼合金(深圳)有限公司	1,997.24	8.9	-	2,006.14
小計	23,217.66	442.28	22,485.53	46,145.47

十一、註冊房地產估價師

姓名	註冊號	執業年限	簽名	簽名日期
孫芳芳	1120090002	12年		二零二一年 十月二十日
江怒	1120070053	14年		二零二一年 十月二十日

附註：上述估價師為中國房地產估價師與房地產經紀人學會(CIREA)之執業會員

十二、實地查勘期

二零二一年十月十七日。

十三、估價作業期

二零二一年九月二十五日至二零二一年十月二十日。

北京中資房地產土地評估有限公司

二零二一年十月二十日

第六部分附件

- 一、 估價對象地理位置示意圖；
- 二、 估價對象實地查勘情況和相關照片；
- 三、 《估價委託書》；
- 四、 《房地產證》(深房地字第6000011780號等)；
- 五、 《收回土地使用權決定書》(深國房龍收字2008[0042]號及深國房龍收字2009[0041]號)；
- 六、 委託人營業執照複印件；
- 七、 估價機構營業執照複印件；
- 八、 估價機構資質證書複印件；
- 九、 估價師資格證書複印件。

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) 本公司董事或主要行政人員之權益

於最後實際可行日期，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）之股份、相關股份或債券中擁有(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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被認為或被視為擁有之權益及淡倉），或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指登記冊內之權益及淡倉，或(c)根據本公司採納之上市發行人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之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	身份	佔本公司	
		持有已發行 普通股數目	已發行 股本百分比
方國樑先生	實益擁有人	3,100,000	0.28%
	由配偶持有	200,00	0.02%
	一項全權信託之受益人(附註)	174,904,220	15.90%
		<u>178,204,220</u>	<u>16.20%</u>

附註1：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174,904,220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174,904,220股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司之董事或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）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所提及的登記冊之權益及淡倉，或(c)根據本公司所採納之標準守則，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例披露的股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或主要行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，以下人士（除本公司董事或主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或該等股本所涉及之任何購股權：

(i) 於股份之好倉

董事姓名／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A)	615,408,140	55.94%
方壽林先生	全權信託創辦人 (附註B)	174,904,220	15.90%

附註A： 根據證券及期貨條例，中國機械工業集團有限公司被視為擁615,408,140股股份權益，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

本公司執行董事葉茂新先生、管幼平先生及郭雲飛女士均為中國恒天控股有限公司董事。

附註B: 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174,904,220股股份。

根據證券及期貨條例，方壽林先生被視為於全權信託擁有的174,904,220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，就本公司董事或主要行政人員按本公司根據證券及期貨條例第XV部所備存之登記冊所知，並無其他人士（除本公司董事或主要行政人員外）於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，亦無任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或持有該等股本所涉及之任何購股權。

3. 競爭性權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事或彼等各自之聯繫人士被認為於直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核賬目之結算日期）以來所收購或出售或租賃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。

5. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，任何董事概無於本集團任何成員公司所訂立而於該訂立日期存續且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 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其任何附屬公司訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內免付賠償（法定賠償除外）而予以終止之服務合約。

7. 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簽訂重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或仲裁或索償。

9. 專家及同意書

於本通函所載曾提供意見或建議的專家的名稱及資格載列如下：

名稱	資格
北京中資房地產土地評估有限公司	專業估值師

上文所列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之函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上文所列專家並無於本集團任何成員公司直接或間接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之任何證券之權利（不論可否依法執行）。

於最後實際可行日期，上文所列專家並無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核財務報告之結算日期）以來(i)所收購或出售；或(ii)所租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 展示文件

以下文件自本通函日期起及直至股東特別大會日期(包括該日)於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.fongs.com)可供查閱：

- 本通函；
- 合作協議；
- 第一份補充協議和第二份補充協議；
- 新補充協議；
- 本公司的組織章程大綱及細則；
- 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告；
- 該土地及其上現有物業之房地產估價報告，其全文載於本通函附錄二；
及
- 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。

11. 於股東特別大會上表決

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜的決議案外，股東於股東大會上所進行的任何表決均須以按股數投票方式進行。根據公司細則第70條，股東特別大會之主席將要求於股東特別大會上所提呈的各項決議案以按股數投票方式表決，以遵守上市規則之規定。本公司將於股東特別大會後公佈按股數投票方式表決之結果。

12. 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。本公司之香港主要營業地點位於香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李志強先生。李先生為香港公司治理公會會員及英國特許管治學會（前稱特許秘書及行政人員公會）的會員。
- (d) 有關該土地及其上現有物業之估值報告原文以中文編撰，上述估值報告之英文版本乃中文原文之翻譯。估值報告之中英文版本之間如有歧義，概以中文版本為準。除上述者外，本通函之中英文版本之間如有歧義，概以英文版本為準。

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)

股東特別大會通告

茲通告中國恒天立信國際有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年十一月二十九日(星期一)上午十一時正在香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過本公司以下之決議案(無論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認由立信染整機械(深圳)有限公司、立信染整機械有限公司、立信染整機械深圳控股有限公司、深圳市中意恒尚房地產開發有限公司、深圳市金城光明房地產有限公司及深圳市建誠泰投資有限公司所訂立日期為二零二一年九月三十日之新補充協議(「新補充協議」)，內容有關建議變更由(其中包括)立信染整機械(深圳)有限公司與深圳市中意恒尚房地產開發有限公司所訂立日期為二零一四年三月二十八日有關當中所訂明城市更新項目之合作協議(經不時修訂)之條款(有關新補充協議之詳情載於本公司日期為二零二一年十一月十二日之通函，新補充協議之副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資識別)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事在其認為就執行新補充協議及／或使新補充協議之條款或其項下擬進行之交易生效而言屬必要、合適、適宜或權宜之情況下，作出一切進一步行動及事宜，並簽署及簽立一切其他或進一步文件，以及採取一切步驟。」

承董事會命
中國恒天立信國際有限公司
公司秘書
李志強

香港，二零二一年十一月十二日

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由二零二一年十一月二十六日（星期五）至二零二一年十一月二十九日（星期一）期間（包括首尾兩天）暫停辦理過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於二零二一年十一月二十五日（星期四）下午四時三十分之前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或（如股東為超過一股股份之持有人）多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 倘屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等持有人均可於會上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關持有人親身或委派代表出席大會，則僅本公司股東名冊內有關股份持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
4. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有），或經簽署證明之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會舉行時間四十八小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港葵涌葵昌路51號九龍貿易中心2座13樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會（或其任何續會），並於會上投票，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。
6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，召開大會之通告所載之普通決議案將於會上以按股數投票方式表決。

股東特別大會通告

7. 鑒於2019冠狀病毒病(COVID-19)疫情的最新發展，以及為了更好地保障本公司股東的安全和健康，將在大會舉行場地採取一系列防疫措施：
- (i) 凡進入大會舉行場地者必須通過強制性的體溫檢測。體溫超過攝氏37.5度者不得進入與會場地；及
 - (ii) 在大會舉行場地的人士一律須戴上口罩。
8. 本公司將不會於大會上提供茶點以避免與會者之間的密切接觸。本公司謹此提醒將親身出席大會的股東及其他參與者務須採取個人預防措施，並遵守大會舉行場地的防疫控疫要求。本公司亦建議股東以毋須親身前赴會場的形式出席大會並於會上投票。本公司股東可選擇填妥並交回大會的相關代表委任表格進行投票，並委任大會主席作為委任代表根據有關代表委任表格的指示就有關決議案進行投票，而毋須親身出席大會。