

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或將採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之全部天虹紡織集團有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表明不會就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。



天虹紡織集團有限公司 TEXHONG TEXTILE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

- (1) 有關收購越南之該等資產之
須予披露及關連交易；
 - (2) 建議更改公司名稱
及
 - (3) 建議採納經修訂及重列組織章程大綱及細則
及
- ## 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至17頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第18至19頁，當中載有其向獨立股東提供之意見。獨立財務顧問力高企業融資有限公司之函件載於本通函第20至41頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)下午二時三十分假座香港荃灣楊屋道8號如心海景酒店暨會議中心十一樓會議室一舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第70至72頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請根據隨附之代表委任表格印列之指示填妥表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間(即二零二二年十二月二十六日(星期一)下午二時三十分或之前(香港時間))前48小時交回。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。

本通函所提述時間及日期均指香港時間及日期。

二零二二年十二月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 — 該土地之估值報告	42
附錄二 — 該等資產(不包括該土地)之估值報告.....	51
附錄三 — 一般資料.....	66
股東特別大會通告	70

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	香港公司根據資產購買協議向天虹工業園收購該等資產
「該等修訂」	指	修訂及重列組織章程大綱及細則，以反映建議更改公司名稱
「組織章程細則」	指	本公司經修訂及重列之組織章程細則
「資產購買協議」	指	香港公司(作為買方)與天虹工業園(作為賣方)就收購事項所訂立日期為二零二二年十一月七日之資產購買協議(經補充資產購買協議所補充)
「該等資產」	指	該土地連同工業用水設施、鍋爐、液化石油氣站以及其他配套設備
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「董事會」	指	董事會
「鍋爐」	指	所有與低/中壓鍋爐及燃油爐有關之廠房及機器
「更改公司名稱」	指	建議將本公司之英文名稱由「Texhong Textile Group Limited」更改為「Texhong International Group Limited」，並採納本公司之中文雙重外文名稱「天虹國際集團有限公司」，以取代其現有雙重外文名稱「天虹紡織集團有限公司」
「本公司」	指	天虹紡織集團有限公司，為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據資產購買協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，即二零二二年十二月三十一日或訂約各方書面協定之有關其他日期

釋 義

「關連人士」	指	具上市規則所賦予相同涵義
「代價」	指	具有本通函「代價及支付條款」一節所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准資產購買協議、更改公司名稱及建議採納新組織章程大綱及細則而召開及舉行之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海河工業園」	指	位於越南廣寧省海河縣廣河鎮之天虹海河工業園及港口
「香港公司」	指	於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，並為資產購買協議之買方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任之獨立非執行董事陶肖明教授、程隆棣教授及丁良輝先生組成之董事會轄下獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，其根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	洪天祝先生、New Green Group Limited、Trade Partner Investments Limited、Wisdom Grace Investments Limited及彼等各自之聯繫人以外之股東

釋 義

「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為本公司就該等資產之估值委任之獨立專業估值師
「工業用水設施」	指	工業用水處理設施之所有廠房及機器，包括但不限於過濾器、淨化池及泵站
「該土地」	指	地塊1及地塊2之統稱
「地塊1」	指	一幅位於海河工業園之工業用地，地盤面積約為43,486.60平方米，以及建於其上之建築物及結構
「地塊2」	指	一幅位於海河工業園之工業用地，地盤面積約為98,123.28平方米，以及建於其上之建築物及結構
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十二月八日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租賃」	指	根據租賃協議租賃位於海河工業園之工業用地
「租賃協議」	指	天虹工業園(作為業主)與本集團旗下一間附屬公司(作為租戶)就租賃所訂立日期為二零二一年十二月七日之租賃框架協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二二年十二月三十一日(或訂約各方書面協定之較後日期)
「液化石油氣站」	指	液化石油氣站及液化石油氣儲存庫
「組織章程大綱」	指	本公司經修訂及重列之組織章程大綱
「新組織章程大綱及細則」	指	新一套經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則，連同該等修訂
「新增資產」	指	具有本通函「代價及支付條款」一節所賦予之涵義

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充資產購買協議」	指	香港公司(作為買方)與天虹工業園(作為賣方)所訂立日期為二零二二年十二月八日的補充資產購買協議，以修訂及補充資產購買協議的若干條款及條件
「天虹工業園」	指	天虹工業園區越南有限公司(前稱越南天虹海河工業區有限公司)，為於越南成立之公司，由本公司主席兼執行董事洪天祝先生及本公司副主席、本集團行政總裁兼執行董事朱永祥先生分別最終擁有78%及22%權益，為資產購買協議之賣方
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「能源用水」	指	水、蒸汽、導熱油及液化石油氣
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南法律顧問」	指	本公司有關越南法律的法律顧問YKVN
「%」	指	百分比



天虹紡織集團有限公司
TEXHONG TEXTILE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

執行董事：

洪天祝先生(主席)

朱永祥先生

(副主席兼行政總裁)

湯道平先生

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

程隆棣教授

陶肖明教授

丁良輝先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

荃灣

海盛路9號

有線電視大樓

37樓3室

敬啟者：

**(1) 有關收購越南之該等資產之
須予披露及關連交易；**

**(2) 建議更改公司名稱
及**

(3) 建議採納經修訂及重列組織章程大綱及細則

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供有關將於股東特別大會上提呈若干決議案之資料，並向閣下發出股東特別大會通告。將於股東特別大會上提呈之決議案包括(其中包括)(a)有關資產購買協議之普通決議案；(b)有關建議更改公司名稱之特別決議案；及(c)有關建議採納新組織章程大綱及細則之特別決議案。

2. 有關收購越南之該等資產之須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年十一月七日及二零二二年十二月八日之公告，內容有關(其中包括)收購事項。資產購買協議之主要條款及條件載列如下：

資產購買協議

日期： 二零二二年十一月七日及二零二二年十二月八日

訂約方： 香港公司(作為買方)

 天虹工業園(作為賣方)

有關該等資產之資料

根據資產購買協議，香港公司已有條件同意購買而天虹工業園已有條件同意出售該等資產。

該等資產包括工業用水設施、鍋爐、液化石油氣站及其他配套設備之廠房及機器(包括其各自之賬簿及記錄、交易記錄及其他相關記錄)，連同該土地。下表載列工業用水設施、鍋爐、液化石油氣站及其他配套設備之廠房及機器類別：

資產類別	廠房及機器類別
工業用水設施	1. 1萬噸淨水設施
	a. 混凝反應池
	b. 斜管沉澱池
	c. 無閥濾池
	d. 淨化池
	e. 除鐵錳過濾器
	f. 活性炭過濾器
	g. 鈉離子交換器
	h. 淨水泵房
	i. 消防泵房
	j. 集水點
	k. 投配室
	l. 污泥池

董事會函件

資產類別	廠房及機器類別
	2. 2萬噸淨水設施—在建
	a. 混凝反應池
	b. 斜管沉澱池
	c. 無閥濾池
	d. 淨化池(現有)
	e. 除鐵錳過濾器
	f. 活性炭過濾器
	g. 鈉離子交換器
	h. 反沖洗水回收池
鍋爐	1. 五台低壓鍋爐
	2. 兩座油爐
	3. 一台中壓鍋爐(20噸)
	4. 一台在建鍋爐(90噸)
液化石油氣站	1. 液化石油氣站
	2. 液化石油氣儲罐
其他配套設備	1. 實驗室設備
	2. 變電站(22千伏電壓)
	3. 其他設備

有關該等資產(不包括該土地)的詳情,請參閱附錄二,其全文載於本通函第51至65頁。

董事會函件

該等資產產生及／或向本集團及海河工業園內其他獨立第三方租戶供應能源用水。天虹工業園就該等資產(不包括新增資產)之原收購成本約為45,300,000美元及該等資產於二零二二年九月三十日之賬面淨值約為41,000,000美元。天虹工業園為該等資產所在工業園的開發商，原收購成本主要包括向該土地原佔用人支付的補償金、迄今向越南政府作出的付款、能源用水系統及土地平整的建設費用以及廠房及機器成本。有關成本尚未計入地塊1及地塊2的土地租金，有關租金須於完成轉讓該土地前由天虹工業園向政府支付。根據天虹工業園過往於越南廣寧省支付土地租金之經驗，該土地的土地租金約為每平方米13美元，因此該土地之應付土地租金總額約為1,800,000美元，當中尚未計及政府當局按個別情況考慮酌情豁免或寬減土地租金之情況。由於原收購成本僅為天虹工業園(作為開發商)產生的過往成本，而並無反映該土地獲發展後的增值，且尚未計入土地租金，故獨立估值師按估值釐定的初步代價高於原收購成本。

於最後實際可行日期，天虹工業園擁有地塊1的法定所有權，而地塊2的法定所有權由越南政府擁有。

誠如越南法律顧問所告知，為取得地塊2的土地使用權證，天虹工業園須取得土地租賃決定及土地租賃協議。在收購事項之盡職審查過程中發現地塊2並無土地使用權證，其後天虹工業園著手申請有關土地使用權證，惟政府當局需要時間處理簽發土地使用權證之申請。鑒於有關原因，截至最後實際可行日期，天虹工業園尚未取得地塊2之土地使用權證。於最後實際可行日期，天虹工業園正與廣寧省自然資源與環境部及越南其他政府機關溝通並準備其要求之文件及資料，以便於越南相關部門發出地塊2之土地使用權證前取得土地租賃決定及土地租賃協議。董事預期，越南有關部門將於二零二二年十二月底前發出土地(包括地塊2)的土地使用權證。

誠如越南法律顧問所告知，考慮到取得土地租賃決定及土地租賃協議的預期時間以及待符合若干行政程序後，天虹工業園在取得地塊2的土地使用權證方面並無法律障礙。

董事會函件

由於地塊2上安裝的鍋爐就蒸汽生產(作為本集團主要產品之一針織布料製造過程的一部分)而言屬必需，收購地塊2預期將減少本集團對天虹工業園蒸汽供應的依賴，長遠而言，預期若干營運成本將會減少，而董事認為收購地塊2符合本集團的商業利益。

為確保天虹工業園取得地塊2的正式合法所有權，於二零二二年十二月八日，訂約方訂立補充資產購買協議，以(其中包括)將完成的其中一項先決條件修訂為天虹工業園取得土地(包括地塊2)的土地使用權證。

代價及支付條款

收購事項之最高代價為54,600,000美元(「代價」)，包括(i)初步代價52,000,000美元；及(ii)就收購於二零二二年十月一日及截至完成日期止期間興建或安裝之該等資產(「新增資產」)之額外代價不多於2,600,000美元(將根據實際產生之成本按等額基準結算)，將按下列方式以現金支付予天虹工業園：

- (i) 初步代價之20%(即10,400,000美元)將於簽訂資產購買協議日期起計五個營業日內支付予天虹工業園；
- (ii) 初步代價之60%(即31,200,000美元)及新增資產之代價之80%將於完成日期起計五個營業日內支付予天虹工業園；及
- (iii) 代價餘額(經扣除政府就該土地的土地租金付款豁免或寬減(如有)作出調整)將於向越南有關部門完成辦理該等資產之轉讓登記當日起計五個營業日內支付予天虹工業園。

代價將以本集團內部資源撥付。

代價基準

代價乃由本集團與天虹工業園按一般商業條款公平磋商釐定，並已參考(i)獨立估值師所估計(a)地塊1以及廠房及機器於二零二二年九月三十日之市值約32,100,000美元；及(b)地塊2於二零二二年九月三十日之參考價值約20,800,000美元(假設其已獲授土地使用權證及可自由轉讓)；及(ii)新增資產於二零二二年十月一日及截至完成日期止期間產生或將產生之估計成本不多於2,600,000美元。

董事會函件

根據獨立估值師發出之估值報告，獨立估值師就該等資產(不包括該土地)採用市場及資產法以及就該土地採用成本法。

經考慮越南法律顧問的法律意見，其認為就地塊2發出土地使用權證並無法律障礙，及鑑於預期越南相關部門將於二零二二年十二月底前發出土地(包括地塊2)的土地使用權證，董事認為於釐定初步代價時考慮地塊2的參考價值屬公平合理，及上述基準屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

基於上文所述，董事認為初步代價屬公平合理。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方告作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過批准資產購買協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (b) 獨立估值師以本集團信納之形式及內容落實並出具有關該等資產之估值報告，顯示該等資產於二零二二年九月三十日之估值總額不少於52,000,000美元；
- (c) 天虹工業園已取得土地(包括地塊2)的土地使用權證；及
- (d) 本集團已取得並信納其越南法律顧問就該土地之法定所有權出具之法律意見。

上述先決條件均不可由任何一方豁免。

倘先決條件並無於最後截止日期前達成，資產購買協議將告停止並即時終止，而香港公司於資產購買協議終止前支付之任何代價須即時退還予香港公司，其後香港公司或天虹工業園均毋須根據資產購買協議對彼此承擔任何義務及責任。於最後實際可行日期，上述先決條件(b)及(d)已達成。

完成

完成將於二零二二年十二月三十一日，或資產購買協議訂約方於上述完成之先決條件達成後可能書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，該等資產產生之所有權利及利益(包括向海河工業園內獨立第三方租戶提供能源用水產生之任何費用)將歸本集團所有。

根據資產購買協議，香港公司將於越南成立全資附屬公司，以承擔完成後該等資產法定所有權之轉讓。

天虹工業園作出之承諾

天虹工業園向香港公司承諾其將：

- (a) 於完成日期起計12個月內，完成辦理該土地法定所有權之轉讓登記(「登記」)。倘天虹工業園未能於指定期間內完成地塊1或地塊2之任何或所有登記，則天虹工業園須就未能完成登記之地塊連同該地塊所附帶之樓宇及所有資產，向香港公司退還已收代價連同所有應計利息(有關利率將根據越南的外國銀行於支付有關代價當日提供之12個月定期存款利率計算)(經扣除香港公司之越南附屬公司就該地塊收取於海河工業園提供能源用水產生之費用及能源用水之營運成本)；及
- (b) 彌償並隨時應要求向香港公司及其附屬公司悉數彌償香港公司及其附屬公司直接或間接因天虹工業園於完成登記或之前就該等資產之任何違規或指稱違規行為而蒙受或產生之一切及任何性質之損失、申索、訴訟、費用、罰款及處罰。

根據天虹工業園以往申請土地使用權證的經驗，本集團認為必須設定12個月的期限，以便越南相關政府部門有充足時間處理該土地合法所有權的轉讓登記。

經審閱天虹工業園截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表，並考慮到在海河工業園與天虹工業園之長期業務關係，

董事會函件

董事認為，天虹工業園財力雄厚，而天虹工業園不履行承諾退還相關已收代價連同所有應計利息之風險相對較低。如有違反上述承諾，本集團有權對天虹工業園提起法律訴訟。

有關本集團及香港公司之資料

香港公司為於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司全資附屬公司。本集團主要從事製造及銷售紗線、坯布及面料以及服裝，尤其是高增值包芯紗線。

有關天虹工業園之資料

天虹工業園於越南成立，於最後實際可行日期由本公司主席兼執行董事洪天祝先生及本公司副主席及本集團行政總裁兼執行董事朱永祥先生分別最終擁有78%及22%權益。天虹工業園主要從事海河工業園之基建發展。

進行收購事項之原因及裨益

茲提述本公司日期為二零二一年八月二十五日之公告，內容有關(其中包括)天虹工業園向本集團成員公司提供水電能源，有關交易構成本公司之持續關連交易。為減少依賴天虹工業園，董事認為向天虹工業園收購該等資產就本集團而言具有商業利益，致使該等資產可用作向本集團成員公司提供及供應能源用水，而毋須就使用能源用水向天虹工業園支付月費，同時於長遠而言預期將會降低若干營運成本。由於該等資產亦向海河工業園內獨立第三方租戶提供及供應能源用水，本集團亦將自該等資產產生收入，有關收入可用作本集團於越南之一般營運資金。

董事認為，儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，資產購買協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購事項涉及之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過5%但少於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

董事會函件

於最後實際可行日期，天虹工業園由本公司主席兼執行董事洪天祝先生最終擁有78%權益，並因其為洪天祝先生之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，收購事項亦構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

茲提述本公司日期為二零二一年十二月七日內容有關租賃協議之公告。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，租賃及收購事項將合併計算，猶如彼等為一項交易，乃由於有關交易由本公司與本公司同一關連人士於12個月內訂立。於合併計算後，由於最高適用百分比率超過5%且代價超過10,000,000港元，因此收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

洪天祝先生及朱永祥先生於收購事項中擁有重大權益，故此已就批准資產購買協議之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於收購事項中擁有重大權益，因此概無其他董事須就該董事會決議案放棄投票。

3. 建議更改公司名稱

董事會建議將本公司之英文名稱由「Texhong Textile Group Limited」更改為「Texhong International Group Limited」，並採納本公司之中文雙重外文名稱「天虹國際集團有限公司」以取代其現有雙重外文名稱「天虹紡織集團有限公司」。更改公司名稱須待股東於股東特別大會上以特別決議案方式批准及開曼群島公司註冊處處長批准後，方告作實。

建議更改公司名稱之理由

董事會認為，更改公司名稱符合本集團未來發展之戰略業務計劃，並相信更改公司名稱將為本集團提供全新企業形象，有利於本集團之未來業務發展。因此，董事會認為，建議更改公司名稱符合本公司及股東整體最佳利益。

建議更改公司名稱之條件

更改公司名稱須待下列條件達成後，方告作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過批准(其中包括)更改公司名稱之特別決議案；及
- (ii) 開曼群島公司註冊處處長批准更改公司名稱。

董事會函件

待上文所載所有條件達成後，更改公司名稱將自開曼群島公司註冊處處長發出確認新名稱已註冊之更改名稱註冊證書當日起生效。隨後，本公司將根據香港法例第622章公司條例向香港公司註冊處辦理所有必要之備案手續。

建議更改公司名稱之影響

更改公司名稱不會影響本公司現有證券持有人之任何權利或本公司日常業務營運及其財務狀況。

更改公司名稱生效後，所有印有本公司現有名稱之本公司已發行現有證券證書將繼續為本公司有關證券所有權之憑證，且將繼續有效用作買賣、結算、登記及交收印有本公司新英文名稱及中文名稱之本公司相同數目證券。更改公司名稱一經生效，本公司任何新證券證書將以本公司新英文名稱及中文名稱發行。本公司將不會就以本公司現有證券證書免費換領印有本公司新英文名稱及中文名稱之新證書作出任何安排。

此外，本公司擬於更改公司名稱生效後更改本公司股份於聯交所買賣之英文及中文股票簡稱，惟須待聯交所確認後，方告作實。

4. 建議採納經修訂及重列之組織章程大綱及細則

鑒於更改公司名稱，董事會亦建議修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則，舉凡在「Texhong Textile Group Limited 天虹紡織集團有限公司」出現之處將之刪除，並以「Texhong International Group Limited 天虹國際集團有限公司」字眼取代，自更改公司名稱生效之同一時間起生效。

本公司已獲其法律顧問告知，建議該等修訂分別符合上市規則規定且並無違反開曼群島法律。本公司亦確認，就聯交所上市公司而言，對組織章程大綱及組織章程細則作出建議該等修訂並無任何不尋常之處。

董事會建議於股東特別大會上向股東提呈採納新組織章程大綱及細則之特別決議案，以供批准。建議採納新組織章程大綱及細則須待特別決議案獲通過後方告作實。

5. 股東特別大會及委任代表安排

股東特別大會通告載於本通函第70至72頁。於股東特別大會上，將提呈決議案以批准(其中包括)資產購買協議、建議更改公司名稱及採納新組織章程大綱及細則。

根據上市規則第14A.36條，在相關關連交易中擁有重大權益的任何股東須於股東特別大會上放棄就相關決議案投票。

天虹工業園由本公司主席兼執行董事洪天祝先生及本公司副主席兼本集團行政總裁兼執行董事朱永祥先生分別最終擁有78%及22%權益。於最後實際可行日期，New Green Group Limited由Texhong Group Holdings Limited(由洪天祝先生全資擁有之公司)全資擁有，而Trade Partner Investments Limited由洪天祝先生透過New Green Group Limited擁有57.44%權益。Wisdom Grace Investments Limited由朱永祥先生全資擁有。因此，洪天祝先生、New Green Group Limited、Trade Partner Investments Limited、Wisdom Grace Investments Limited及彼等各自之聯繫人，各自於收購事項中擁有重大權益並須於股東特別大會上就資產購買協議之決議案放棄投票。除上述所披露者外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於相關關連交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，洪天祝先生持有5,400,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約0.59%)、New Green Group Limited持有392,842,400股股份(相當於本公司已發行股份總數約42.79%)、Trade Partner Investments Limited持有151,900,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約16.55%)及Wisdom Grace Investments Limited持有68,000,000股股份(相當於本公司已發行股份總數約7.41%)。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會作出之任何表決必須以投票方式進行。因此，所有建議決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所述形式就投票表決結果刊發公告。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，而有關代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.texhong.com)。務請盡快將代表委任表格按其上所列印的指示填妥，並連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件之副本交回本公司之香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間(即二零二二年十二月二十六日(星期一)下午二時三十分或之前)前48小時交回。

6. 推薦意見

謹請閣下垂注(i)本通函第18至19頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供之意見；及(ii)本通函第20至41頁所載獨立財務顧問函件，當中載有其就資產購買協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見以及達致其意見所考慮理由。

獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問之意見後認為，儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，資產購買協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准資產購買協議之普通決議案。

董事會認為將於股東特別大會上提呈之特別決議案符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

7. 暫停辦理股東登記手續

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將不會暫停辦理股東登記手續。然而，為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股份之未登記持有人必須確保所有過戶文件連同有關股票於二零二二年十二月二十三日(星期五)下午四時三十分前(香港時間)送交本公司於香港之股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室)，以作登記。

8. 一般資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

9. 股東特別大會之特別安排

股東謹請注意，新型冠狀病毒肺炎疫情期間，除本公司另有規定者外，股東特別大會上將會採取以下預防措施：

- (a) 每位股東、受委代表或其他出席人士於大會會場須接受強制體溫測量。任何人士體溫超過攝氏37.4度或拒絕測量體溫，將不獲批准進入大會會場。

董事會函件

- (b) 本公司要求每位出席人士於大會期間及在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (c) 大會將不會供應茶點。
- (d) 每位出席人士須回答以下問題：(a)彼於緊接股東特別大會前14日期間有否離開香港外遊；(b)彼是否正接受香港政府規定之任何檢疫隔離。如任何人士回答上述任何問題時表示曾出現相關情況，則將不獲批准進入大會會場。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，而有關代表委任表格亦登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.texhong.com)。倘閣下並非登記股東(即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司(「香港中央結算」)持有股份)，應直接諮詢閣下之銀行、經紀、託管人或香港中央結算(視情況而定)，以協助閣下委任代表。

10. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
天虹紡織集團有限公司
主席
洪天祝
謹啟

二零二二年十二月九日



天虹紡織集團有限公司
TEXHONG TEXTILE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

敬啟者：

**有關收購越南之該等資產之
須予披露及關連交易**

吾等提述本公司向其股東發出日期為二零二二年十二月九日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為資產購買協議(其詳情載於董事會函件)是否按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及收購事項是否於本集團一般及日常業務過程中進行且符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。其意見之進一步資料載於通函第20至41頁。另請閣下垂注通函第5至17頁所載董事會函件。

經考慮獨立財務顧問之意見及推薦建議後，吾等認為，儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行，資產購買協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准資產購買協議之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

丁良輝先生

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
陶肖明教授
謹啟

程隆棣教授

二零二二年十二月九日

以下為力高企業融資有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關收購越南之該等資產之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二二年十二月九日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二二年十一月七日的公告，內容有關（其中包括）資產購買協議。於二零二二年十一月七日， 貴公司全資附屬公司香港公司與天虹工業園訂立資產購買協議，據此，香港公司有條件同意購買而天虹工業園有條件同意出售該等資產，最高代價為54.6百萬美元。另提述 貴公司日期為二零二二年十二月八日的公告，於二零二二年十二月八日，天虹工業園與香港公司訂立補充資產購買協議，以修訂及補充資產購買協議的若干條款及條件。

由於收購事項涉及之其中一項適用百分比率（定義見上市規則第14章）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之須予披露交易。於最後實際可行日期，天虹工業園由 貴公司主席兼執行董事洪天祝先生最終擁有78%權益，並因其為洪天祝先生之聯繫人而為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易。茲提述 貴公司日期為二零二一年十二月七日的公告，內容有關租賃協議。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，租賃及收購事項將合併計算，猶如彼等為一項交易，乃

獨立財務顧問函件

由於有關交易由 貴公司與 貴公司同一關連人士於12個月內訂立。於合併計算後，由於最高適用百分比率超過5%及代價超過一仟萬港元，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即陶肖明教授、程隆棣教授及丁良輝先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)資產購買協議之條款是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)收購事項是否於 貴集團一般及日常業務過程中進行及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等(力高企業融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係或利益。於最後實際可行日期前過去兩年，吾等就二零二二年一月的可能持續關連交易獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問(「先前委聘」)，其後最終並無進行有關交易。除就先前委聘及是次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概不存在吾等據此已經或將會向 貴公司收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為吾等符合資格就收購事項提供獨立意見。

吾等之意見基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述之資料、事實及陳述，以及董事及／或 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供或表達之資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述之所有資料、事實及陳述，以及董事及／或管理層提供或表達之所有資料、意見及陳述(彼等對此負全責)於提供時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，且吾等達致意見時可加以依賴。吾等亦假設董事及／或管理層所表達之所有有關意見及意向或信念聲明以及通函所載或提述之該等意見及意向聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。

獨立財務顧問函件

董事已向吾等確認，所提供的資料、作出的陳述或表達的意見並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞或遺漏，亦不知悉任何事實或情況將導致吾等獲提供之資料、作出之陳述或向吾等表達之意見失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供並已審閱現時可獲得之足夠資料，且吾等已採取一切必要步驟，以使吾等達致知情意見，並為吾等依賴所獲提供之資料提供合理依據，從而為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等可獲得之資料。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料；董事願就通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮收購事項時作參考而刊發。除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、香港公司及天虹工業園之資料

1.1 貴集團

貴公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自二零零四年十二月九日起於聯交所主板上市。 貴集團主要從事製造及銷售紗線、坯布及面料以及服裝，尤其是高增值包芯紗線。

根據 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年年中期報告」），於二零二二年六月三十日， 貴集團在中國及海外（主要位於越南）的紗錠總數分別約2.35百萬錠及1.75百萬錠。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)及截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」)的財務業績概要，乃摘錄自 貴公司二零二一財政年度年報(「二零二一年年報」)；及(ii)截至二零二一年六月三十日止六個月(「二零二一年上半年」)及截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)的財務業績概要，乃摘錄自二零二二年中期報告：

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	19,576,938	26,521,193	12,526,280	13,020,846
— 紗線	15,202,241	20,642,787	9,875,123	9,765,146
— 面料及服裝	3,816,188	5,166,519	2,388,356	2,804,068
— 坯布	496,801	588,442	220,458	425,759
— 無紡布	61,708	123,445	42,343	25,873
毛利	2,707,118	5,851,971	2,852,541	2,567,797
毛利率(%)	13.82	22.07	22.77	19.72
年度/期間溢利	530,354	2,741,616	1,321,864	1,024,444

截至二零二一年十二月三十一日止年度

貴集團的收入由二零二零財政年度約人民幣19,576.9百萬元增加約35.5%至二零二一財政年度約人民幣26,521.2百萬元，乃由於二零二一年全球經濟及紡織市場逐步復甦所致。具體而言，由於售價及銷量均有所上升，(i)紗線銷售收入(仍為 貴集團年內收入的主要來源)由二零二零財政年度約人民幣15,202.2百萬元增加約35.8%至二零二一財政年度約人民幣20,642.8百萬元；及(ii)面料及服裝銷售收入由二零二零財政年度約人民幣3,816.2百萬元增加約35.4%至二零二一財政年度約人民幣5,166.5百萬元。

貴集團的毛利由二零二零財政年度約人民幣2,707.1百萬元大幅增加約116.2%至二零二一財政年度約人民幣5,852.0百萬元。該增加乃由於上述 貴集團收益增加所致。 貴集團於二零二一財政年度的整體毛利率較二零二零財政年度約13.8%上升約8.3個百分點至約22.1%，主要由於紗線業務及梭織面料業務的毛利率增加所致。

獨立財務顧問函件

由於收入及毛利激增，貴集團於二零二一財政年度錄得純利新高，約為人民幣2,741.6百萬元，較二零二零財政年度約人民幣530.4百萬元增加約416.9%。

截至二零二二年六月三十日止六個月

貴集團的收入由二零二一年上半年約人民幣12,526.3百萬元增加約3.9%至二零二二年上半年約人民幣13,020.8百萬元。具體而言，(i)紗線銷售收入(仍為貴集團期內收入的主要來源)由二零二一年上半年約人民幣9,875.1百萬元輕微減少約1.1%至二零二二年上半年約人民幣9,765.1百萬元，乃由於售價上升及銷量下降的綜合影響所致；及(ii)面料及服裝銷售收入由二零二一年上半年約人民幣2,388.4百萬元增加約17.4%至二零二二年上半年約人民幣2,804.1百萬元，主要受惠於面料價格上升。

儘管二零二二年上半年收入有所增加，但二零二二年上半年原材料價格上升導致貴集團廠房的生產及營運成本增加。因此，貴集團毛利由二零二一年上半年約人民幣2,852.5百萬元減少約10.0%至二零二二年上半年約人民幣2,567.8百萬元。貴集團於二零二二年上半年的整體毛利率較二零二一年上半年約22.8%下跌約3.1個百分點至約19.7%，主要由於紗線業務及針織面料業務的毛利率下跌所致。

由於二零二二年第二季度市場需求遜於預期，貴集團於二零二二年上半年錄得純利約人民幣1,024.4百萬元，較二零二一年上半年約人民幣1,321.9百萬元減少約22.5%。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團(i)於二零二零年及二零二一年十二月三十一日財務狀況概要(摘錄自二零二一年年報)；及(ii)於二零二二年六月三十日財務狀況概要(摘錄自二零二二年中期報告)：

	於十二月三十一日		於 二零二二年 六月三十日
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	20,157,279	24,442,884	26,342,926
非流動資產	10,829,540	11,394,265	12,405,601
流動資產	9,327,739	13,048,619	13,937,325
負債總額	11,684,541	13,841,932	15,140,234
非流動負債	3,673,381	3,752,486	4,222,514
流動負債	8,011,160	10,089,446	10,917,720
流動資產淨值	1,316,579	2,959,173	3,019,605
總權益	8,472,738	10,600,952	11,202,692

於二零二二年六月三十日，貴集團的非流動資產約為人民幣12,405.6百萬元，主要包括(i)物業、廠房及設備約人民幣9,642.9百萬元；及(ii)使用權資產約人民幣1,524.3百萬元。同時，貴集團的流動資產主要包括(i)存貨約人民幣7,321.3百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣2,728.9百萬元；(iii)現金及現金等價物約人民幣2,088.6百萬元；及(iv)預付款項、按金及其他應收款項約人民幣1,067.9百萬元。

於二零二二年六月三十日，貴集團的非流動負債約為人民幣4,222.5百萬元，主要包括(i)借款約人民幣3,739.3百萬元；及(ii)遞延所得稅負債約人民幣293.2百萬元。同時，貴集團的流動負債主要包括(i)貿易應付款項及應付票據約人民幣4,730.4百萬元；(ii)借款約人民幣4,399.0百萬元；及(iii)預提費用及其他應付賬款約人民幣855.0百萬元。

於二零二二年六月三十日，貴集團的流動資產淨值及總權益分別約為人民幣3,019.6百萬元及人民幣11,202.7百萬元。

1.2 香港公司

香港公司為於香港註冊成立之投資控股有限公司，並為 貴公司之全資附屬公司。

1.3 天虹工業園

天虹工業園於越南成立，於最後實際可行日期由 貴公司主席兼執行董事洪天祝先生及 貴公司副主席及 貴集團行政總裁兼執行董事朱永祥先生分別最終擁有78%及22%權益。天虹工業園主要從事海河工業園之基建發展。

2. 有關該等資產之資料

該等資產位於越南廣寧省海河縣廣河鎮之天虹海河工業園及港口，產生及/或向 貴集團及海河工業園內其他獨立第三方租戶供應能源用水。

該等資產將包括(i)位於海河工業園之兩幅工業用地(即地塊1及地塊2)之土地使用權，總地盤面積約為141,609.88平方米，以及建於其上且將建於其上之樓宇及構築物，建議總建築面積約為34,447.62平方米；及(ii)工業用水設施、鍋爐、液化石油氣站以及其他配套設備之廠房及機器(統稱「**廠房及機器**」)。有關廠房及機器之詳情，請參閱本通函董事會函件「2.有關收購越南之該等資產之須予披露及關連交易—有關該等資產之資料」一節及附錄二。

於最後實際可行日期，地塊1的法定所有權由天虹工業園擁有，而地塊2的法定所有權由越南政府擁有。誠如越南法律顧問所告知，為取得地塊2的土地使用權證，天虹工業園須取得土地租賃決定及土地租賃協議。在收購事項之盡職審查過程中發現地塊2並無土地使用權證，其後天虹工業園著手申請有關土地使用權證，惟政府當局需要時間處理簽發土地使用權證之申請。鑒於有關原因，截至最後實際可行日期，天虹工業園尚未取得地

塊2之土地使用權證。於最後實際可行日期，天虹工業園正與廣寧省自然資源與環境部及越南其他政府機關溝通並準備其要求之文件及資料，以便於越南相關部門發出地塊2之土地使用權證前取得土地租賃決定及土地租賃協議。誠如董事會函件所披露，董事預期，越南有關部門將於二零二二年十二月底前發出土地(包括地塊2)的土地使用權證。

據管理層告知，由於地塊2上安裝的鍋爐就蒸汽生產(作為 貴集團主要產品之一針織布料製造過程的一部分)而言屬必需，收購地塊2旨在減少 貴集團對天虹工業園蒸汽供應的依賴，因此董事認為收購地塊2符合 貴集團的商業利益。誠如越南法律顧問告知，考慮到取得土地租賃決定及土地租賃協議的預期時間以及待符合若干行政程序後，天虹工業園在取得地塊2的土地使用權證方面並無法律障礙。誠如董事會函件所披露，為確保天虹工業園取得地塊2的正式合法所有權，於二零二二年十二月八日，天虹工業園與香港公司訂立補充資產購買協議，以(其中包括)將完成的其中一項先決條件修訂為天虹工業園取得土地(包括地塊2)的土地使用權證。此外，吾等自資產購買協議中注意到，天虹工業園已以 貴集團為受益人作出若干承諾，詳情載於下文「4.4天虹工業園作出之承諾」一節。具體而言，天虹工業園向香港公司承諾其將於完成日期起計12個月內，完成辦理該土地之轉讓登記，而倘其未能完成辦理登記，則須向香港公司退還有關代價連同所有應計利息。吾等認為，倘天虹工業園未能於指定期限內完成該土地之轉讓登記， 貴公司及股東之利益在有關退款機制下獲得保障。經考慮上述因素後，吾等認為 貴集團收購地塊2屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

天虹工業園收購該等資產(不包括新增資產)的原收購成本約為45.3百萬美元，而該等資產於二零二二年九月三十日的賬面淨值約為41.0百萬美元。

3. 進行收購事項之原因及裨益

貴集團主要從事製造及銷售紗線、坯布以及面料及服裝，尤其是高增值包芯紗線，其生產業務主要位於中國及越南。誠如二零二二年年中期報告所披露，鑒於中國新型冠狀病毒疫情的影響仍然存在不確定性， 貴集團必須要做好在各個市場進行區域性供應的準備，充分利用並且強化 貴集團在越南、墨西哥、中美洲、土耳其等國家及地區的海外產能，持續為客戶提供優質的產品和服務。 貴集團相信，該等資產(產生及/或向 貴集團供應能源用水以支持其於越南的生產業務)對 貴集團實現該發展策略至關重要。

獨立財務顧問函件

過往，作為能源用水的唯一供應商，天虹工業園自二零一六年起一直向貴集團於海河工業園的生產設施供應一類或以上的能源用水，而該等交易構成貴公司的持續關連交易。經參考二零二一年年報，有關天虹工業園於二零二一財政年度向貴集團提供能源用水的持續關連交易的交易總額約為人民幣63.0百萬元。另提述貴公司日期為二零二一年八月二十五日的公告，內容有關天虹工業園與貴公司就(其中包括)供應能源用水訂立的供應總協議。誠如管理層所告知，倘該協議因任何原因而終止，貴集團於短期內難以向鄰近地區的其他供應商(如有)採購能源用水，此將對貴集團於海河工業園的業務營運造成不確定性及干擾。相反，於完成後，貴集團可對該等資產行使全面控制權，而貴集團將不再就使用能源用水向天虹工業園支付月費。因此，收購事項讓貴集團可確保於越南順利營運，並消除貴集團與天虹工業園之間的若干關連交易，從而減少貴集團對天虹工業園的依賴。此外，誠如管理層所告知，長遠而言貴集團將可藉由直接擁有該等資產而節省若干營運成本。

誠如董事會函件所披露，除向貴集團成員公司提供及供應能源用水外，該等資產亦向海河工業園內獨立第三方租戶提供及供應能源用水。於完成後，貴集團可自該等資產產生收入，長遠而言可用作其越南生產業務之營運資金。根據貴公司提供的資料，相關獨立第三方租戶就能源用水支付的費用總額由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣9.3百萬元增加至二零二一財政年度約人民幣18.8百萬元，並於截至二零二二年十月三十一日止十個月達約人民幣23.3百萬元。

吾等從貴公司過往的年報中進一步注意到，根據越南海關數據顯示，(i)於越南生產的紗線及短織出口量由二零一七年約1,349,000噸增加至二零二一年約1,893,000噸，而相應的出口值由二零一七年約3,593百萬美元增加至二零二一年約5,612百萬美元；及(ii)成衣出口值由二零一七年約260億美元增加至二零二一年約328億美元，顯示越南紡織業於過去五年整體呈上升趨勢。

鑒於上文所述，特別是(i)收購事項符合貴集團之發展策略；(ii)收購事項讓貴集團可確保於越南順利營運；及(iii)收購事項將擴闊貴集團之收入基礎，吾等認同董事之意見，認為向天虹工業園收購該等資產符合貴集團之商業利益。

考慮到上述原因及裨益以及下文所討論之代價屬公平合理，吾等認為，儘管收購事項並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 資產購買協議(經補充資產購買協議所補充)的主要條款

資產購買協議之主要條款(其詳情載於董事會函件「2.有關收購越南之該等資產之須予披露及關連交易」一節)概述如下：

日期： 二零二二年十一月七日及二零二二年十二月八日

訂約方： (i) 香港公司(作為買方)；及

(ii) 天虹工業園(作為賣方)

主旨事項： 香港公司已有條件同意購買，而天虹工業園已有條件同意出售該等資產，最高代價為54.6百萬美元(即代價)。

4.1 代價及付款條款

代價54.6百萬美元包括(i)初步代價52.0百萬美元(「初步代價」)；及(ii)就收購於二零二二年十月一日及截至完成日期止期間興建或安裝之該等資產(即新增資產)之額外代價不多於2.6百萬美元(「額外代價」)(將根據實際產生之成本按等額基準結算)，將按下列方式以現金支付予天虹工業園：

- (i) 初步代價之20%(即10.4百萬美元)將於簽訂資產購買協議日期起計五個營業日內支付予天虹工業園；
- (ii) 初步代價之60%(即31.2百萬美元)及新增資產之代價之80%將於完成日期起計五個營業日內支付予天虹工業園；及
- (iii) 代價餘額(經扣除政府就該土地的土地租金付款豁免或寬減(如有)作出調整)將於向越南有關部門完成辦理該等資產之轉讓登記當日起計五個營業日內支付予天虹工業園。

代價將以 貴集團內部資源撥付。

4.2 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方告作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過批准資產購買協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (b) 獨立估值師以 貴集團信納之形式及內容落實並出具有關該等資產之估值報告，顯示該等資產於二零二二年九月三十日之估值總額不少於52.0百萬美元；
- (c) 天虹工業園已取得土地(包括地塊2)的土地使用權證；及
- (d) 貴集團已取得並信納其越南法律顧問就該土地之法定所有權出具之法律意見。

上述先決條件均不可由任何一方豁免。倘先決條件並無於最後截止日期前達成，資產購買協議將告停止並即時終止，而香港公司於資產購買協議終止前支付之任何代價須即時退還予香港公司，其後香港公司或天虹工業園均毋須根據資產購買協議對彼此承擔任何義務及責任。截至最後實際可行日期，上述先決條件(b)及(d)已獲達成。

4.3 完成

完成將於二零二二年十二月三十一日，或資產購買協議訂約方於上述完成之先決條件達成後可能書面協定之有關其他日期落實。

於完成後，該等資產產生之所有權利及利益(包括向海河工業園內獨立第三方租戶提供能源用水產生之任何費用)將歸 貴集團所有。

根據資產購買協議，香港公司將於越南成立全資附屬公司，以承擔完成後該等資產法定所有權之轉讓。

4.4 天虹工業園作出之承諾

天虹工業園向香港公司承諾其將：

- (i) 於完成日期起計12個月內，完成辦理該土地法定所有權之轉讓登記（「登記」）。倘天虹工業園未能於指定期限內完成地塊1或地塊2之任何或所有登記，則天虹工業園須就未能完成登記之地塊連同該地塊所附帶之樓宇及所有資產，向香港公司退還已收代價連同所有應計利息（有關利率將根據越南外國銀行於支付有關代價當日提供之12個月定期存款利率計算）（經扣除香港公司之越南附屬公司就該地塊收取於海河工業園提供能源用水產生之費用及能源用水之營運成本）；及
- (ii) 彌償並隨時應要求向香港公司及其附屬公司悉數彌償香港公司及其附屬公司直接或間接因天虹工業園於完成登記或之前就該等資產之任何違規或指稱違規行為而蒙受或產生之一切及任何性質之損失、申索、訴訟、費用、罰款及處罰。

根據天虹工業園以往申請土地使用權證的經驗，貴集團認為必須設定12個月的期限，以便越南相關政府部門有充足時間處理該土地合法所有權的轉讓登記。

經審閱天虹工業園截至二零二一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務報表，並考慮到在海河工業園與天虹工業園之長期業務關係，董事認為，天虹工業園財力雄厚，而天虹工業園不履行承諾退還相關已收代價連同所有應計利息之風險相對較低。如有違反上述承諾，貴集團有權對天虹工業園提起法律訴訟。

5. 代價公平性及合理性之分析

根據董事會函件，代價乃由 貴集團與天虹工業園經參考以下各項後按一般商業條款公平磋商釐定：(i)獨立估值師(即泓亮諮詢及評估有限公司)評估(a)地塊1以及廠房及機器於二零二二年九月三十日之市值約32.1百萬美元；及(b)地塊2於二零二二年九月三十日之參考價值約20.8百萬美元；及(ii)新增資產於二零二二年十月一日及截至完成日期已產生或將產生的估計成本不超過2.6百萬美元。

為評估初步代價是否公平合理，吾等已取得及審閱(i)載列該等資產詳情之固定資產清單(「**固定資產清單**」)；(ii)有關該土地之估值報告(「**物業估值報告**」)；(iii)有關廠房及機器之估值報告(「**廠房及機器估值報告**」，連同物業估值報告統稱為「**該等估值報告**」)；及(iv)獨立估值師所準備之相關工作底稿。誠如物業估值報告所述，地塊1之市值及地塊2之參考價值之總和於二零二二年九月三十日為28,570,000美元(「**物業估值**」)。誠如廠房及機器估值報告所述，廠房及機器於二零二二年九月三十日的市值總和為24,310,000美元(「**廠房及機器估值**」)。據此，初步代價52,000,000美元較物業估值以及廠房及機器估值總額52,880,000美元(「**估值總額**」)輕微折讓約1.7%。獨立股東務請垂注分別載於通函附錄一及附錄二之物業估值報告以及廠房及機器估值報告全文。

吾等已按照上市規則第13.80(2)(b)條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段的規定進行有關該等估值報告之工作，包括(i)檢討獨立估值師的委聘條款及工作範圍；(ii)評估獨立估值師有關編製該等估值報告的資格及經驗以及其獨立性；及(iii)討論獨立估值師所採納的基準、假設及方法。

工作範圍

吾等已審閱獨立估值師之委聘條款，並認為其工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對該等估值報告作出之保證程度造成不利影響。吾等亦自獨立估值師了解到，其已就物業估值以及廠房及機器估值進行必要程序，(其中包括)取得及審閱有關該等資產之相關資料，如業權文件、進行實地視察、向相關人員作出查詢以及進行獨立研究及分析。

此外，吾等注意到：

- (i) 物業估值報告乃根據(a)香港測量師學會所頒佈自二零二零年十二月三十一日起生效的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)(經參考國際估值準則委員會所頒佈自二零二二年一月三十一日起生效的國際估值準則)；及(b)上市規則第五章及第12項應用指引所載規定編製；及
- (ii) 廠房及機器估值報告乃根據國際估值準則委員會頒佈自二零二二年一月三十一日起生效的國際估值準則(如適用)編製。

資格、經驗及獨立性

吾等已就編製該等估值報告查詢獨立估值師的資格、經驗及獨立性。吾等獲悉(i)獨立估值師為合資格資產評估公司，於評估位於全球不同地區(包括東南亞)的各類資產方面擁有逾3年經驗；(ii)張翹楚先生(為獨立估值師之董事總經理、物業估值報告之簽署人以及廠房及機器估值報告之共同簽署人)為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會資深會員及註冊估值師，以及根據香港測量師註冊條例(第417章)之註冊專業測量師(產業測量)，於估值及顧問領域擁有逾20年經驗；(iii)陳永挺先生(為獨立估值師之執行董事以及廠房及機器估值報告之共同簽署人)為特許金融分析師學會會員、特許公認會計師公會會員及英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，於估值及金融領域擁有逾10年經驗；及(iv)獨立估值師的核心項目團隊成員為英國皇家特許測量師學會會員及註冊估值師，並擁有進行物業、廠房及機器估值的相關經驗。吾等亦已審閱獨立估值師的往績記錄，並注意到其於過往向香港上市公司提供多項估值服務。獨立估值師亦已確認，其獨立於 貴集團、天虹工業園及彼等各自之核心關連人士。基於上文所述，吾等信納獨立估值師的專業知識及獨立性。

物業估值之基準、假設及方法

根據物業估值報告，物業估值乃按市值基準進行，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。吾等亦注意到，獨立估值師已作出若干主要假設，包括(i)賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類

似安排；(ii)並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備；(iii)除另有說明外，物業權益並無附帶可影響物業權益價值的繁重產權負擔、限制及支銷；及(iv)由於物業權益乃根據長期土地使用權持有，擁有人於土地使用權的整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。誠如獨立估值師所告知，上述假設常用於評估類似性質的資產。此外，吾等注意到，獨立估值師依賴 貴集團越南法律顧問就該土地業權發出的法律意見(「越南法律意見」)。

吾等已與獨立估值師就估值方法的選擇進行進一步討論。經參考物業估值報告，有三種公認方法評估物業權益的市值，即市場法、收入法及成本法。獨立估值師已根據估值目的、資料收集、該土地狀況及其他相關條件初步分析三種方法各自的適用性，並最終採用成本法達致物業估值。誠如獨立估值師所告知，於對該土地進行估值時，(i)市場法並不適用，原因為考慮到該等地塊的獨特性質，缺乏類似物業的市場交易；及(ii)收入法並不適用，原因為該等地塊並非產生收入的物業，且無法可靠估計市場上現有的收入及適當的資本化率。另一方面，成本法乃根據土地現有用途之估計價值，加上物業裝修之目前重置(重建)成本總額，再減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之撥備，在欠缺可資比較銷售之已知市場之情況下，一般為物業提供最可靠之價值指標。鑒於上文所述，獨立估值師認為且吾等同意，採用成本法評估該土地最為合適。根據吾等向獨立估值師作出的查詢，吾等了解到成本法為評估類似性質物業權益的常用方法之一。

根據吾等審閱物業估值報告及相關工作底稿，物業估值為28,570,000美元，包括(i)地塊1於二零二二年九月三十日的市值7,790,000美元，其中4,120,000美元歸屬於土地部分及3,670,000美元歸屬於建於其上的樓宇及構築物；及(ii)地塊2於二零二二年九月三十日的參考價值為20,780,000美元，其中9,050,000美元歸屬於土地部分及11,730,000美元歸屬於已建或將建於其上的樓宇及構築物。

就地塊2而言，獨立估值師並無指明其任何商業價值，原因為其尚未獲授適當的土地使用權所有權證。假設地塊2已獲授適當的土地使用權所有權證且其可自由轉讓，獨立估值師根據其審閱越南法律意見，如上文所述指明地塊2於二零二二年九月三十日的參考價值20,780,000美元，而越南法律意見當中指出(其中包括)(i)就地塊2發出土地租賃決定、土地租賃協議及土地使用權證並無法律障礙；及(ii)待投資登記證書修訂、發出土地租賃決定、土地租賃協議及土地使用權證、向越南政府支付整個土地使用權年期的全數土地租金及於土地使用權證上記錄其樓宇後，地塊2可合法轉讓，且於轉讓、租賃、分租或使用該物業作為本地貸款人融資的抵押品方面並無法律障礙。就吾等之盡職審查而言，吾等亦已取得及審閱越南法律意見，且並無發現有關方面之差異。根據吾等對越南法律意見的審閱，並考慮到誠如董事會函件所披露，預期越南有關部門將於二零二二年十二月底前發出土地(包括地塊2)的土地使用權證，吾等同意董事的意見，認為於釐定初步代價時考慮地塊2的參考價值屬公平合理。此外，根據吾等對香港上市公司所公佈涉及收購並無有效所有權證書的物業權益的交易的桌面研究，吾等注意到香港上市公司參照標的物業的參考價值以確定代價的情況並非罕見，前提為假設已經取得相關所有權證書及標的物業可以自由轉讓。按照上述基準，吾等亦認為初步代價的釐定基準屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

誠如物業估值報告所述，獨立估值師於達致該土地的土地部分的估值時，已考慮及分析鄰近地區的可資比較土地銷售交易。吾等已審閱獨立估值師提供的相關工作底稿，並注意到有關估值乃參考越南的五項可資比較工業用地銷售交易(「可資比較土地」)釐定。吾等已與獨立估值師討論，並了解到可資比較土地乃因其在位置、規模、用途及交易時間方面被視為與該土地相關而獲選。獨立估值師認為，上述因素乃識別可資比較土地交易時所考慮的正常因素，且其亦確認，就其所深知及盡悉，當中已包括其識別的所有最合適可資比較土地交易。鑒於上文所述及經考慮(i)可資比較土地位於該土地附近；(ii)可資比較土地的面積與該土地的面積相若；(iii)可資比較土地的土地用途與該土地類似；及(iv)可資比較土地乃於資產購買協議日期前兩年內進行交易，吾等認同獨立估值師之意見，認為就該土地之土地部分之估值而言，可資比較土地屬公平及具代表性。

誠如物業估值報告進一步所述，可資比較土地的地盤單位價格介乎每平方米73美元至120美元。吾等已與獨立估值師討論，並了解到物業估值所採納之該土地之地盤單位價格乃經對可資比較土地之地盤單位價格就交易時間、位置、性質及規模等各方面作出適當調整後達致。根據相關工作底稿，物業估值所採納的地塊1及地塊2的地盤單位價格分別為每平方米94.7美元及92.2美元。

就該土地的樓宇及構築物的估值而言，吾等已審閱獨立估值師提供的相關工作底稿，並注意到該等樓宇及構築物已參考其折舊重置成本(指於二零二二年九月三十日重置或重建該土地現有樓宇及構築物所需的成本，並就實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化作出調整)按成本法進行估值。吾等獲獨立估值師告知，由於該等樓宇及構築物的性質及其所處的特定位置，缺乏可供比較的市場銷售交易，故就該土地的樓宇及構築物的估值評估折舊重置成本屬適當。於評估該土地的樓宇及構築物的折舊重置成本時，獨立估值師已考慮多項因素，包括(其中包括)(i)建築面積；(ii)竣工狀況；(iii)餘下可使用年期；(iv)每平方米估計重置成本；(v)相關專業費用及融資成本；及(vi)累計折舊。吾等已與獨立估值師討論所考慮主要因素的基準及假設，並了解到該等因素為採用折舊重置成本法評估標的樓宇及構築物價值時常用的參數。就此而言，吾等已審閱相關資料來源及計算，並注意到(i)每平方米估計重置成本乃參考獨立全球建築及物業顧問公司發佈的數據釐定；及(ii)折舊率乃參考相關樓宇及構築物的餘下可使用年期釐定，符合行業慣例。獨立估值師進一步確認，其已根據其內部數據庫及類似發展項目的現有市場數據評估該土地的樓宇及構築物將產生的估計重置成本及其他開支是否合理。

在吾等與獨立估值師討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等對物業估值報告所採用的基準、假設及方法是否公平合理有所懷疑。基於上文所述及經考慮上文所討論獨立估值師之專業知識及獨立性，吾等認為物業估值乃經審慎周詳考慮後達致。

廠房及機器估值之基準、假設及方法

根據廠房及機器估值報告，廠房及機器估值乃按市值基準進行，市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。吾等亦注意到，獨立估值師已作出若干主要假設，包括(i)工業綜合大樓經營所在地區的財務、經濟、稅務、市場及政治狀況將不會出現任何重大變動；(ii)業務經營的狀況及對業務收益及成本而言屬重大的狀況將不會出現重大變動；(iii)將維持有能力的管理層、主要人員及技術人員以支持工業綜合大樓的持續營運；(iv)可取得工業綜合大樓營運所需的所有牌照及許可證，並可於屆滿時重續；及(v)管理層所提供有關工業綜合大樓的廠房及機器的資料屬真實及準確。誠如獨立估值師所告知，上述假設常用於評估類似性質的資產。

吾等已與獨立估值師就估值方法的選擇進行進一步討論。經參考廠房及機器估值報告，有三種公認方法評估廠房及機器的市值，即市場法、資產法及收入法。據獨立估值師告知，廠房及機器大致分為(i)輕型及標準機器；及(ii)重型及訂制機器。獨立估值師已根據估值目的、資料收集、廠房及機器的性質及其他相關條件初步分析三種方法各自的適用性。獨立估值師認為，收入法並非對廠房及機器進行估值之最佳方法，原因為此方法涉及財務預測資料及較其他兩種方法採用更多假設，並非所有方法均可輕易證實或確定。對廠房及機器項下的輕型及標準機器進行估值時，由於近期市場銷售或產品可按相同或類似條款及條件識別，故採用市場法實屬適合。就廠房及機器項下並無發現類似資產的市場交易價格的重型及訂制機器而言，由於參與者能夠在不受監管或法律限制的情況下重建與資產具有大致相同用途的資產，故採用資產法實屬恰當。鑒於上文所述，獨立估值師認為，且吾等同意，就(i)廠房及機器項下的輕型及標準機器採納市場法；及(ii)廠房及機器項下的重型及訂制機器採納資產法最為合適。根據吾等向獨立估值師作出的查詢，吾等了解到市場法及資產法為評估類似性質廠房及機器的常用方法。

獨立財務顧問函件

根據吾等審閱廠房及機器估值報告及相關工作底稿，廠房及機器估值為24,310,000美元(約整)，包括(i)輕型及標準機器(如實驗室設備及其他配套設備)於二零二二年九月三十日的總市值約124,500美元；及(ii)重型及訂制機器(如水處理設施、鍋爐及油爐以及液化石油氣儲罐)於二零二二年九月三十日的總市值約24,184,400美元。

就廠房及機器項下的輕型及標準機器而言，獨立估值師透過取得互聯網上多個交易平台所報類似型號及規格的近期購買價，並將有關購買價與其他相關成本(如運輸費用、關稅、增值稅及折舊率)作出調整，以估計其各自市值，誠如獨立估值師所告知，此乃機器及設備估值的一般慣例。就此而言，吾等從相關工作底稿中注意到(其中包括)(i)獨立估值師已基於相似的模型及規格選擇相關機器及設備的市場參考；(ii)運輸費用按重量收取；及(iii)折舊率乃參考相關機器及設備的估計可使用年期釐定。

就廠房及機器項下的重型及訂制機器而言，獨立估值師已採納折舊重置成本法，並假設該等重型及訂制機器的市值將相當於根據相關生產價格指數及機器的折舊率調整的原始成本總額。於估值過程中，獨立估值師將相關機器的原始成本乘以相關生產價格指數得出的通脹率，以反映機器自開始日期至估值日期期間的通脹，並於機器的估計可使用年期內進一步折舊有關金額，以得出其市值。就此而言，吾等已審閱重型及訂制機器的原始成本總額，並注意到獨立估值師已(i)就於越南購買的機器採用來自越南統計處的機器及設備行業的生產價格指數；及(ii)就自中國進口的機器採納來自中國國家統計局的一般設備製造業行業的生產價格指數，並認為於估值中採用有關參數屬公平合理。就該等在建機器而言，鑒於該等機器尚未投入使用且並無確認減值虧損，獨立估值師已採納該等機器的賬面淨值作為其市值，而並無就通脹或折舊作出調整。

於吾等與獨立估值師討論之過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等對廠房及機器估值報告所採納之基準、假設及方法是否公平合理有

所懷疑。吾等亦已交叉核對固定資產清單與廠房及機器估值項下之資產範圍，就此並無發現重大差異。基於上文所述及經考慮上文所討論獨立估值師之專業知識及獨立性，吾等認為廠房及機器估值乃經審慎周詳考慮後達致。

誠如上文「2.有關該等資產之資料」一節所述，天虹工業園收購該等資產(不包括新增資產)的原收購成本約為45.3百萬美元。初步代價52.0百萬美元乃經參考估值總額約52.9百萬美元釐定，高於原收購成本。就此，吾等已與管理層討論並了解到，原收購成本僅僅為天虹工業園產生的過往成本(例如向該土地原佔用者支付的補償金、向越南政府作出的相關付款、能源用水系統及土地平整的建設費用以及廠房及機器成本)，而並無反映該土地獲發展後的增值，且尚未計入天虹工業園於完成轉讓該土地前向越南政府支付的土地租金。根據天虹工業園過往於越南廣寧省支付土地租金之經驗，該土地的土地租金約為每平方米13美元，因此該土地之應付土地租金總額約為1.8百萬美元，當中尚未計及政府當局按個別情況考慮酌情豁免或寬減土地租金之情況。基於以上所述及考慮到初步代價較估值總額有所折讓，吾等認為，儘管初步代價高於該等資產(不包括新增資產)之原收購成本，其屬公平合理。

就不超過2.6百萬美元的額外代價而言，吾等認為該調整機制對資產購買協議的訂約方而言屬公平合理，乃基於(i)初步代價乃參考於二零二二年九月三十日的估值總額釐定，因此其後產生與該等資產有關的任何額外成本將不會於有關價值中反映；(ii)部分該等資產的建造及安裝仍在進行中，而相關成本及開支將由天虹工業園於二零二二年十月一日至完成日期期間產生及支付予供應商及／或承包商；及(iii)額外代價將根據有關期間內實際產生之成本按等額基準結算。就盡職審查而言，吾等已取得及審閱相關成本及開支的計算，並注意到上限金額2.6百萬美元與計算金額一致，計算金額主要參考(i)相關該等資產的建設及安裝進度；(ii)相關建設及安裝費用的付款時間表；及(iii)過往產生的開支估計得出。基於吾等的審閱，吾等認為釐定額外代價上限的基準及假設屬公平合理。

鑒於(i)誠如上文所述，吾等認為初步代價屬公平合理；及(ii)額外代價之上限乃按公平合理基準釐定，且其金額將根據實際產生之成本按等額基準結算，吾等認同董事之意見，認為代價整體上就獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項之財務影響

6.1 收入

誠如董事會函件所披露，除向 貴集團成員公司提供及供應能源用水外，該等資產亦向位於海河工業園之獨立第三方租戶提供及供應能源用水。根據資產購買協議，該等資產產生之所有權利及利益(包括向位於海河工業園之獨立第三方租戶提供能源用水產生之任何費用)將於完成時歸 貴集團所有。因此，預期收購事項將擴大 貴集團之收入基礎。

6.2 資產淨值

根據二零二二年中期報告， 貴集團於二零二二年六月三十日的資產淨值約為人民幣11,202.7百萬元。儘管 貴集團物業、廠房及設備之賬面值將透過收購該等資產而增加，惟由於代價將以 貴集團之內部資源撥付，故 貴集團之現金水平將同時減少。因此，吾等認為收購事項將不會對 貴集團之資產淨值造成重大影響。

6.3 營運資金

根據二零二二年中期報告，於二零二二年六月三十日， 貴集團的營運資金(即其流動資產減流動負債)以及現金及現金等價物分別約為人民幣3,019.6百萬元及人民幣2,088.6百萬元。由於代價54.6百萬美元(相當於約人民幣382.2百萬元)將以現金結算，而該等資產將確認為非流動資產， 貴集團的營運資金及現金水平將因此減少。然而，該等資產產生的未來收入長遠而言可用於補充 貴集團的營運資金。

股東務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於完成後之財務狀況。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)資產購買協議之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管收購事項並非於貴集團一般日常業務過程中進行，惟其符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等本身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准資產購買協議及其項下擬進行之交易。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
廖子慧
謹啟

二零二二年十二月九日

廖子慧先生為向證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於證券及投資銀行業方面擁有逾20年經驗。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團將收購之物業權益進行之估值而編製之函件全文、估值概要、估值證書，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估天虹紡織集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將收購位於越南社會主義共和國（「越南」）之物業權益之市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就物業權益於二零二二年九月三十日（「估值日期」）之市值向 閣下提供吾等之意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於二零二零年十二月三十一日生效之香港測量師學會估值準則（二零二零年），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於二零二二年一月三十一日生效之《國際估值準則》；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第十二項應用指引所載規定而編製。

估值基準

吾等之估值乃按市值基準作出。市值之定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排獲利而作出。

概無就物業權益所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

由於物業權益以長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權之整個未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估本集團將收購之物業權益時，吾等採用了成本法。

成本法是基於假設企業運用總體資產後有足夠之潛在盈利能力(或實體使用整個資產以提供服務之潛力)。此方法是基於對土地於現有用途下之價值之評估，加上現有建築物之重置(複製)總成本，減去物理損耗以及各種相關形式之報廢及優化費用而得出。在計算土地價值時參考當地現有區內之土地買賣交易。在缺乏已知市場之可資比較銷售下，其一般提供最為可靠之物業價值指標。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益業權之文件副本。然而，吾等並無審查文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供之副本中可能並無顯示之任何修訂。吾等已在相當大程度上依賴 貴集團提供之資料。

吾等依賴 貴集團之越南法律顧問YKVN就位於越南之物業權益之業權所提供之意見。由於法律顧問於其領域內所賦予之詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料之詮釋承擔責任。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載有關物業權益法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴集團及法律顧問就越南物業權益業權所提供之資料。吾等亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜向吾等提供之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之文件所載資料為基準，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。吾等相信，編製吾等之估值所使用之假設屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

吾等已對該物業進行外部及內部視察。儘管於視察時並非所有範圍均可進入，吾等已盡力視察該物業之所有範圍。必要時會進行調查。吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業之任何設備，因此無法呈報其現況。吾等並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等編製估值時，乃假設該等方面均令人滿意，且毋須支付額外費用或出現延誤。

吾等並無進行任何實地量度，以核實物業面積之準確性，惟假設文件所示或從圖則推斷之面積均屬正確。所有文件及圖則僅供參考，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所述之所有金額均以美元（「美元」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

天虹紡織集團有限公司
香港
新界荃灣
海盛路9號
有線電視大樓37樓3室
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理
張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)
MCIREA MHKSI MISC M MHIREA
皇家特許測量師學會註冊估值師
中國註冊房地產估價師及經紀人
謹啟

二零二二年十二月九日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的物業方面擁有超過25年經驗。

估值概要

組別一—貴集團將於越南收購以供佔用之物業權益

編號	物業	於二零二二年 九月三十日 現狀下之市值	收購事項後 貴集團 應佔權益	收購事項後 貴集團應佔 二零二二年 九月三十日 現狀下之市值
1	位於越南廣寧省海河縣 海河工業園之工業綜合 園區地塊1	7,790,000 美元	100%	7,790,000 美元
小計：		<u>7,790,000 美元</u>		<u>7,790,000 美元</u>

組別二—貴集團將於越南收購以供發展之物業權益

編號	物業	於二零二二年 九月三十日 現狀下之市值	收購事項後 貴集團 應佔權益	收購事項後 貴集團應佔 二零二二年 九月三十日 現狀下之市值
2	位於越南廣寧省海河縣 海河工業園之工業綜合 園區地塊2	無商業價值	100%	無商業價值
小計：		<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
總計：		<u>7,790,000 美元</u>		<u>7,790,000 美元</u>

估值證書

組別一 — 貴集團將於越南收購以供佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 九月三十日 現狀下之市值
1	位於越南廣寧省海河縣海河工業園之工業綜合園區地塊1	<p>該物業包括建於一幅稱為地塊1之土地上之多幢樓宇及附屬構築物。</p> <p>據 貴集團提供之資料，該物業之地盤面積約為43,486.60平方米(「平方米」)。據 貴集團提供之資料，該物業之總建築面積(「總建築面積」)約為11,982.55平方米。據 貴集團提供之資料，該物業於二零一七年至二零一八年間竣工。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期於二零六四年四月二十五日屆滿，作工業用途。</p>	<p>據吾等實地視察及 貴集團提供之資料顯示，該物業現時由 貴集團佔用。</p>	<p>7,790,000美元 (柒佰柒拾玖萬 美元)</p> <p>收購事項後 貴集團應佔 100%權益：</p> <p>7,790,000美元 (柒佰柒拾玖萬 美元)</p>

附註：

- 該物業由Bui Anh Tuan MRICS於二零二二年九月三十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據廣寧市人民委員會與天虹工業園區越南有限公司所訂立日期為二零一六年六月二日之土地租賃合約第281/HDTD號，地盤面積為2,003,148.84平方米之總地段之土地使用權已授予天虹工業園區越南有限公司，年期於二零六四年四月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據廣寧市人民委員會所發出日期為二零一八年十二月二十四日之土地使用權證第CO14554號，地盤面積為1,296,481.60平方米之總地段之部分土地使用權已授予天虹工業園區越南有限公司，年期於二零六四年四月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據廣寧經濟區管理局所發出日期為二零二一年十二月二十日之決定第337/QD-BQLKKT號，該物業之發展已獲批准。
- 據 貴集團提供之資料，該物業之土地使用權及樓宇並無被抵押，不存在任何爭議或查封。

7. 該物業之一般描述及市場資料概述如下：

- 地點 ： 該物業位於越南廣寧省海河縣海河工業園。
- 交通 ： 雲屯機場及海防深水港口分別距離該物業約65.0公里及160.0公里。
- 週邊地區性質 ： 該地區主要為海河縣一個工業區。

8. 吾等已獲YKVN就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 天虹工業園區越南有限公司已根據越南法律取得涵蓋該物業之總地段之土地使用權，並為該物業之土地使用權及樓宇之合法持有人；及
- (b) 待修訂投資登記證書、發出獨立土地使用權證、向國家支付整個土地使用權年期之全部土地租金並於土地使用權證上登記其建築物後，該物業可合法轉讓，且於轉讓、租賃、分租或將該物業用作國內貸款人融資之抵押品方面並不存在任何法律障礙。

9. 於進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可資比較土地銷售。該等可資比較單位被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可資比較單位按地盤面積為基準之單位價格介乎每平方米73美元至120美元。估值中所用單位價格與相關可資比較單位之單位價格在不同屬性作適當調整後屬一致。該物業所採用單位按地盤面積為基準之單位價格為每平方米95美元。

組別二一貴集團將於越南收購以供發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年九月三十日現狀下之市值
2	位於越南廣寧省海河縣海河工業園之工業綜合園區地塊2	該物業包括建於一幅稱為地塊2之土地上之多幢在建樓宇及附屬構築物。 據貴集團提供之資料，該物業之地盤面積約為98,123.28平方米。據貴集團提供之發展方案，該物業之建議總建築面積約為22,465.07平方米。	據吾等實地視察及貴集團提供之資料顯示，該物業現在進行建築工程，預期將於二零二二年十二月至二零二三年六月左右分階段完成。	無商業價值 收購事項後貴集團應佔100%權益： 無商業價值

附註：

- 該物業由Bui Anh Tuan MRICS於二零二二年九月三十日視察。
- 估值及本證書乃由張翹楚(BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(BSc(Hons) MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師)編製。
- 據貴集團提供之資料，天虹工業園區越南有限公司正向該國取得該物業土地使用權之正式業權證書，該物業地盤面積約為98,123.28平方米，年期於二零六四年四月二十五日屆滿，作工業用途。
- 根據廣寧經濟區管理局所發出日期為二零二二年三月二十五日之決定第80/QD-BQLKKT號，該物業之建議發展已獲批准。
- 據貴集團提供之資料，該物業之土地使用權及樓宇並無被抵押，不存在任何爭議或查封。
- 該物業之一般描述及市場資料概述如下：

地點：該物業位於越南廣寧省海河縣海河工業園。

交通：雲屯機場及海防深水港口分別距離該物業約65.0公里及160.0公里。

週邊地區性質：該地區主要為海河縣一個工業區。
- 吾等已獲YKVN就該物業提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - 天虹工業園區越南有限公司尚未取得該物業之土地使用權；
 - 簽發該物業之土地租賃決定、土地租賃協議及土地使用權證方面並不存在任何法律障礙；及

- (c) 待修訂投資登記證書、簽發土地租賃決定、土地租賃協議及土地使用權證、向國家支付整個土地使用權年期之全部土地租金並於土地使用權證上登記其建築物後，該物業可合法轉讓，且於轉讓、租賃、分租或將該物業用作國內貸款人融資之抵押品方面並不存在任何法律障礙。
8. 該物業於估值日期之總開發價值(假設已建成且可自由轉讓)約為23,500,000美元。根據所提供之資料，該物業於估值日期之未償付建築成本及已產生建築成本分別約為2,660,000美元及10,970,000美元。
9. 據 貴集團告知，該物業尚未獲授土地使用權之正式業權證書。於估值過程中，吾等並無為該物業賦予任何商業價值。該物業於估值日期之參考價值(假設已獲授土地使用權之正式業權證書且可自由轉讓)約為20,780,000美元。
10. 於進行該物業估值之過程中，吾等已考慮並分析鄰近地區可資比較土地銷售。該等可資比較單位被視為就外觀及地點而言與該物業相關，故加以採用。所採用可資比較單位按地盤面積為基準之單位價格介乎每平方米73美元至120美元。估值中所用單位價格與相關可資比較單位之單位價格在不同屬性作適當調整後屬一致。該物業所採用單位按地盤面積為基準之單位價格為每平方米92美元。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團將收購之廠房及機器進行之估值而編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
富衛金融中心
16樓1602-4室



1. 前言

1.1. 緒言

泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」)欣然呈交吾等為天虹紡織集團有限公司(「指示方」或「貴公司」)編製的估值報告，以向閣下提供吾等就若干資產於二零二二年九月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

估值已根據指示方與泓亮所簽立日期為二零二二年九月二十二日之服務協議(「服務協議」)進行。吾等對閣下之專業責任範圍已於服務協議中概述。

1.2. 標的

該等資產包括位於越南社會主義共和國廣寧省海河縣海河工業園之工業綜合園區(「工業綜合園區」)內之廠房及機器(「廠房及機器」)。

自二零一四年起，工業綜合園區分為3個投資階段，為紡紗、針織、織造、染整、裁剪、縫紉及非織造打造垂直整合工業平台，已成為中國與越南之間「兩廊一圈」戰略規劃之重要一環。

1.3. 估值日期

估值日期為二零二二年九月三十日。

1.4. 估值基準

估值乃根據國際評估準則委員會出版並於二零二二年一月三十一日生效之國際估值準則(倘適用)編製。

估值按市值基準進行。

市值界定為「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行公平交易所達成之估計金額」。

1.5. 貨幣

除另有說明外，本報告所述所有貨幣金額均以美元(「美元」)為單位。

1.6. 一般性保留

估值目的並不改變估值方法。

估值為價格預測，而非保證。出於必要，估值師需作出或許與買家或另一名估值師不同之主觀判斷，即使其屬合理及適當。過往認為估值師可於可行價值範圍內妥善地得出結論。

商業價值可於短時間內大幅變動，因此，倘估值日期有所改變，吾等之價值意見或會顯著不同。倘閣下希望於任何其他日子信賴吾等估值，務必先諮詢吾等。吾等建議閣下經常審視該估值。除非閣下之法律顧問已驗證任何法定業權之參考為正確，否則閣下不應依賴本報告。

1.7. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無且預期不會於天虹紡織集團有限公司、其各自之附屬公司及聯營公司或所報告價值中擁有任何權益。此外，吾等之董事並非天虹紡織集團有限公司之董事、監事或高級職員。

於吾等估值過程中，吾等以獨立於所有人士之身份行事。吾等之收費按一次過基準協定，與估值結果之間互無關係。

2. 估值目的

是次估值旨在就廠房及機器於估值日期之市值發表獨立意見。吾等知悉是次估值將由 貴公司董事及管理層作公眾呈檔之用。

吾等知悉估值報告可能載入 貴公司之公開文件，以及向其他人士披露，包括其董事、股東、核數師及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)。然而，吾等不會對估值報告收件人以外之任何人士負責。

3. 工作範圍

吾等之估值結論乃以本報告所載假設及 貴公司管理層及／或其代表(統稱「管理層」)所提供資料為依據。

吾等於估值過程中已採取以下步驟以評估管理層所提供之資料：

- 與管理層討論及取得廠房及機器之相關資料及運作資料；
- 檢查管理層提供之工業綜合園區之財務資料有關基準與假設；
- 進行適當調研以獲得充足市場資料及統計數據並根據公認估值程序與慣例進行估值；及
- 吾等根據本報告所述假設及管理層提供之資料達致估值意見

作為本次估值任務協定程序一部分，吾等已就廠房及機器進行現場抽樣視察。

4. 資料來源

吾等於對廠房及機器進行估值時，已考慮、審閱及倚賴以下可供公眾獲悉或由管理層提供之主要資料：

- 管理層所提供有關廠房及機器之固定資產清單及合約；
- 互聯網上各種可獲取與廠房及機器相若之資產之詢價之交易平台；及
- S&P Capital IQ 數據庫及其他可靠來源。

5. 估值假設及理由

就釐定廠房及機器之市值而言，吾等已考慮所有影響價值之重要因素，並假設(包括但不限於)以下各項：

- 工業綜合園區所在地區之財政、經濟、稅務、市場及政治狀況將不會發生任何重大變動；
- 業務營運以及對業務之收益及成本屬重大之條件將不會發生任何重大變動；
- 將維持勝任之管理層、主要人員及技術人員，以支持工業綜合園區持續營運；
- 可取得工業綜合園區營運所需之全部牌照及許可證(於屆滿時可予重續)；
- 管理層所提供有關工業綜合園區之廠房及機器之資料屬真實及準確；及

並無可能對所報告價值構成不利影響之與被估值業務相關之隱藏或意外狀況。此外，吾等概不對估值日期後之市況變動承擔任何責任。

6. 估值方法

6.1. 選擇估值方法

評估廠房及機器之市值之三個公認方法分別為市場法、資產法及收入法。該等方法均適用於一項或多項情況。是否採納特定方法將視乎評估性質相若之廠房及機器最常採用之方法而定。

市場法

市場法乃透過分析近期銷售或發售附件一所載可資比較資產之利益。銷售及發售價根據被評估資產及可資比較資產之間於地點、銷售時間、公用設施以及銷售條款及條件之差異進行調整。

吾等認為，市場法適用於評估輕型及標準化機器之價值，原因為近期銷售或發售之條款及條件與廠房及機器之條款及條件相同或相若。該方法假設該等輕型及標準化機器之市值將相等於資產之一手價格(經運輸成本、關稅作出調整，不含增值稅及折舊率)或資產之二手價格(經運輸成本、關稅作出調整，不含增值稅)(如有)。

資產法

資產法乃參考將會產生之累計成本對資產進行估值，在現況下取代或重現資產。

此方法一般通過折舊重置成本法適用於房地產權益之估值。該方法通常用於並無類似物業交易價格證據，或相關權益擁有人並無產生可識別實際或名義收入流。該方法主要用於特定用途資產之估值，特定用途物業除作為業務或公司之一部分出售外，鮮有在市場出售。

吾等亦認為，資產法適合用於評估附件二之重型及訂製機器，原因為該等特定機器無法採用市場法，而參與者可在無重大監管或法律限制之情況下重新創造與廠房及機器大致相同之資產。該方法假設廠房及機器之市值將相等於按生產物價指數(「生產物價指數」)及資產折舊率調整之過往成本總額。

折舊重置成本法中採用生產物價指數及折舊率。生產物價指數用於考慮各廠房及機器之成立日期至資產之估值日期之通漲，而折舊率指資產於其估計生產年期內折舊之百分比率。

就購自越南之重型及訂制機器而言，採用越南統計總局(GSO)提供之機器及設備行業之生產物價指數。就從中國進口之重型及訂制機器而言，採用中華人民共和國國家統計局之通用設備製造業工業生產者出廠價格指數。

收入法

收入法乃參照擁有資產之市場參與者假定可賺取或達致之收入、現金流量或可節省之成本之資本化價值，以評估資產價值。

此方法之原則為資產價值可按將於資產年期內收取之經濟利益現值計量。此方法估計未來經濟利益，並採用就與變現有關利益相關之一切風險而言屬合適之貼現率將有關利益貼現至其現值。

吾等亦認為收入法並非評估廠房及機器之最佳方法，原因為此方法涉及財務預測資料，並且相較另外兩種方法採用更多假設，而該等假設並非可輕易證明或確定。

6.2. 廠房及機器之市值估值

廠房及機器於二零二二年九月三十日之市值如下：

	賬面值(美元)	市值(美元)
22KV變電站	115,538	144,605
1萬噸淨水設備	1,159,231	1,453,799
5台低壓鍋爐及2台油爐	4,031,564	4,762,194
20噸中壓鍋爐	2,067,926	2,111,461
實驗室設備	27,198	23,240
天然氣站設備	574,859	705,086
其他設備	91,061	101,254
90噸鍋爐—在建	13,561,324	13,561,324
2萬噸淨水設備—在建	1,445,842	1,445,842
廠房及機器之總市值		24,308,806
廠房及機器之總市值(四捨五入)		<u>24,310,000</u>

7. 限制條件

吾等之估值對閣下而言屬保密資料，僅供閣下用於所述之指定目的。吾等概不就其內容向任何第三方負任何責任。

據吾等所深知，本報告所載之所有數據均屬合理並經準確釐定。於制定本分析時所使用經識別由其他人士提供之數據、觀點或估計均收集於可靠來源；然而，概不就其準確性作出保證，亦不就此承擔任何責任。

在達致吾等估值意見之過程中，吾等在相當大程度上依賴管理層提供之資料。吾等並未核實所獲提供之所有資料之準確性。然而，吾等概無理由懷疑吾等獲提供之資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑獲提供之資料中遺漏任何重大事實。吾等不會就並無提供予吾等之營運及財務資料承擔任何責任。

吾等對本報告所述標的之市值之意見僅可作指定用途，並僅適用於評估生效日期。估值反映估值日期存在之事實及狀況，吾等並無考慮其後事件。吾等

概不就任何市況變動承擔任何責任，亦無責任為反映於本報告日期後可能發生之事件或政府政策或狀況變動而修訂本報告。

吾等無意對需要超出評估師通常知識範圍之法律或其他專業技能或知識之事項發表意見。吾等之結論中假設審慎管理將持續一段合理必要之時間，以保持所評估資產之特徵及完整性。

8. 估值結論

吾等認為，根據假設及吾等可得資料，廠房及機器於二零二二年九月三十日之市值合理估計為：

24,310,000 美元
(貳仟肆佰叁拾壹萬美元)

此 致

天虹紡織集團有限公司
香港
新界荃灣
海盛路9號
有線電視大樓37樓3室
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事
陳永挺

BBA-FIN (Hons)

CFA ACCA FRM MRICS

皇家特許測量師學會註冊估價師

董事總經理
張翹楚

BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)

MCIREA MHKSI MISC MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估價師
中國註冊房地產估價師及經紀人

二零二二年十二月九日

附註：

張翹楚為皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港測量師註冊條例(第417章)註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估價師及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的物業方面擁有超過25年經驗。

陳永挺為特許金融分析師、特許公認會計師公會會員、金融風險管理師、皇家特許測量師學會會員及皇家特許測量師學會註冊估價師，專責企業及無形資產估值。彼於銀行、金融、企業諮詢及估值方面擁有逾13年專業經驗。彼於香港、中國大陸、澳洲、美國、歐洲及其他海外國家擁有豐富估值經驗。

附件一

市場法下廠房及機器清單

實驗室設備

- 1 PP櫃體
- 2 PP藥品櫃
- 3 實驗桌子
- 4 藥品架
- 5 靠牆實驗桌子(2000mm x 750mm x 800mm)
- 6 靠牆實驗桌子(4300mm x 850mm x 800mm)
- 7 水斗
- 8 通風櫃
- 9 高精度微機全自動量熱儀
- 10 密封式化驗制樣粉碎機(1)
- 11 密封式化驗制樣粉碎機(2)
- 12 電熱恆溫鼓風干燥箱
- 13 箱式電阻爐
- 14 溶解氧測定儀
- 15 752N附件-5cm比色皿架
- 16 紫外可見分光光度計
- 17 電子天平
- 18 石英比色皿(1對)2CM
- 19 石英比色皿(1對)1CM
- 20 石英比色皿(1對)3CM
- 21 水質檢測儀
- 22 循環水真空泵
- 23 筆式酸度計
- 24 封閉電爐
- 25 便攜式濁度計
- 26 Lico起始工具包
- 27 比色皿
- 28 色度儀

其他設備

- 1 裝載機(1)
- 2 裝載機(2)
- 3 裝載機(3)
- 4 裝載機(4)
- 5 地磅
- 6 鍋爐及污水廠鏟車

附件二

資產法下廠房及機器清單

22KV變電站

- 1 2000kVA-22/0,4kV變壓器
- 2 1250A-24kV-25kA/3s總斷路櫃
- 3 630A-24kV-25kA/3s輸出斷路器
- 4 380/220VAC廠用電櫃
- 5 220VDC廠用電櫃(包括整流櫃)
- 6 試驗全部安裝的設備
- 7 檢定計量系統
- 8 計算和安裝正定繼電器

1萬噸淨水設備

- | | | |
|----|--------|-------------|
| 1 | 凝滯反應池 | 管道混合器 |
| 2 | | 流量計SED3 |
| 3 | | PAC加藥泵 |
| 4 | | PAM加藥泵 |
| 5 | 斜管沉澱池 | 斜管填料 |
| 6 | | 支架 |
| 7 | | 氣動角式排泥閥 |
| 8 | | 出水槽不銹鋼42.5m |
| 9 | | 出水槽鍍鋅鋼管21m |
| 10 | 無閥濾池 | 精制石英砂(1) |
| 11 | | 精制石英砂(2) |
| 12 | | 精制石英砂(3) |
| 13 | | 精制石英砂(4) |
| 14 | | 精制石英砂(5) |
| 15 | | 檢修孔 |
| 16 | | 內部管路配套 |
| 17 | 淨化水池 | 提升水泵 |
| 18 | | 變頻器 |
| 19 | 除鐵錳過濾器 | 除鐵錳過濾器 |
| 20 | | 錳砂 |
| 21 | | 精制石英砂(6) |
| 22 | | 精制石英砂(7) |
| 23 | | 流量計SED10 |
| 24 | | 壓力表 |
| 25 | | 氣動開關蝶閥(1) |
| 26 | | 氣動開關蝶閥(2) |
| 27 | | 氣動開關蝶閥(3) |
| 28 | | 氣動開關蝶閥(4) |
| 29 | | 氣動開關蝶閥(5) |
| 30 | | 氣動開關蝶閥(6) |

31	活性炭過濾器	活性炭過濾器
32		顆粒柱狀活性炭
33		精制石英砂(8)
34		精制石英砂(9)
35		流量計SED10
36		壓力表
37		氣動開關蝶閥(7)
38		氣動開關蝶閥(8)
39		氣動開關蝶閥(9)
40		氣動開關蝶閥(10)
41		氣動開關蝶閥(11)
42		氣動開關蝶閥(12)
43	鈉離子交換器	鈉離子交換器
44		壓脂層
45		陽離子樹脂
46		精制石英砂
47		樹脂捕捉器
48		流量計SED10
49		壓力表
50		氣動開關蝶閥(13)
51		氣動開關蝶閥(14)
52		氣動開關蝶閥(15)
53		氣動開關蝶閥(16)
54		氣動開關蝶閥(17)
55		氣動開關蝶閥(18)
56		氣動開關蝶閥(19)
57	淨水泵房	羅茨風機
58		反沖水回抽泵
59		軟水供水泵
60		鍋爐水供水泵
61		移動式空氣壓縮機
62	消防泵房	消防系統
63	取水點	河水泵(1)
64		河水泵(2)
65		河水管
66	加藥間	攪拌機(1)
67		攪拌機(2)
68		鹽泵
69	污泥池	刮泥機
70		污泥泵
71	其他	自控系統
72		管道、管件

5台低壓鍋爐及2台油爐**1號鍋爐**

- 1.1 管道
- 1.2 本體
- 1.3 輔機
- 1.4 水處理系統
- 1.5 給水除氧系統
- 1.6 定排/加藥
- 1.7 汽水系統
- 1.8 除塵系統
- 1.9 保溫及築爐
- 1.10 電控系統

2號鍋爐

- 2.1 管道
- 2.2 本體
- 2.3 輔機
- 2.4 水處理系統
- 2.5 給水除氧系統
- 2.6 定排/加藥
- 2.7 汽水系統
- 2.8 除塵系統
- 2.9 保溫及築爐
- 2.10 電控系統

1號油爐

- 3.1 管道
- 3.2 本體
- 3.3 輔機
- 3.4 油系統高位油槽
- 3.5 油系統低位油槽
- 3.6 除塵系統
- 3.7 保溫及築爐
- 3.8 電控系統

2號油爐

- 4.1 管道
- 4.2 本體
- 4.3 輔機
- 4.4 油系統高位油槽
- 4.5 油系統低位油槽
- 4.6 除塵系統
- 4.7 保溫及築爐
- 4.8 電控系統

3號鍋爐

- 5.1 管道
- 5.2 本體
- 5.3 輔機
- 5.4 水處理系統
- 5.5 定排/加藥
- 5.6 汽水系統
- 5.7 除塵系統
- 5.8 保溫及築爐
- 5.9 電控系統

4號鍋爐

- 6.1 管道
- 6.2 本體
- 6.3 輔機
- 6.4 水處理系統
- 6.5 定排/加藥
- 6.6 汽水系統
- 6.7 除塵系統
- 6.8 保溫及築爐
- 6.9 電控系統

5號鍋爐

- 7.1 管道
- 7.2 本體
- 7.3 輔機
- 7.4 水處理系統
- 7.5 定排/加藥
- 7.6 汽水系統
- 7.7 除塵系統
- 7.8 保溫及築爐
- 7.9 電控系統

20噸中壓鍋爐

- 1.1 管道1
- 1.2 管道2
- 2.1 本體
- 2.2 輔機
- 2.3 水處理系統
- 2.4 給水除氧系統
- 2.5 定排/加藥
- 2.6 汽水系統
- 2.7 除塵系統
- 2.8 保溫及築爐
- 2.9 電控系統

天然氣站

- 1 LPG儲氣罐(1)
- 2 LPG儲氣罐(2)

90噸鍋爐—在建

- 1 流化床鍋爐本體
- 2 除塵系統
- 3 脫硫系統
- 4 水泵
- 5 壓力容器(除氧器等)
- 6 減溫減壓器
- 7 高壓加熱器
- 8 大風機
- 9 返料風機
- 10 汽機房行車+干煤棚行車
- 11 給煤機
- 12 吹灰器
- 13 碎煤機
- 14 冷渣機
- 15 輸渣系統
- 16 冷卻塔
- 17 氣力輸灰系統
- 18 空壓機
- 19 點火油系統+油罐系統
- 20 化學水設備
- 21 輸煤系統
- 22 鍋爐煙囪
- 23 高壓變頻器
- 24 交流電源(不停電UPS)
- 25 加藥裝置
- 26 DCS系統
- 27 電動閥門
- 28 流量儀表
- 29 干式變壓器-10KV
- 30 直流系統
- 31 綜合微機保護監控裝置
- 32 儀表成套
- 33 輸煤系統除塵器
- 34 鍋爐事故水泵
- 35 管道管件
- 36 循環水旁濾處理及加藥
- 37 水泵系統(三聯泵業)
- 38 煤倉空氣炮
- 39 壓力變送器及電纜等

2萬噸淨水設備在建

1	混凝反應池	管道混合器
2		電磁流量計
3		PAC加藥泵
4		PAM加藥泵
5		PAC電磁流量計
6		PAC電動調節蝶閥
7	斜管沉澱池	斜管填料
8		支架
9		氣動角式排泥閥
10		出水槽不銹鋼42.5m
11		出水槽鍍鋅鋼管21m
12	無閥濾池	精制石英砂(10)
13		精制石英砂(11)
14		精制石英砂(12)
15		精制石英砂(13)
16		精制石英砂(14)
17		檢修孔
18		內部管路配套
19	淨化水池(現有)	提升水泵(變頻電機)
20		變頻器
21		電磁流量計
22	除鐵錳過濾器	除鐵錳過濾器
23		精制石英砂(15)
24		精制石英砂(16)
25		精制石英砂(17)
26		電磁流量計
27		壓力表
28		氣動開關蝶閥(20)
29		氣動開關蝶閥(21)
30		氣動開關蝶閥(22)
31		氣動開關蝶閥(23)
32		氣動開關蝶閥(24)
33		氣動開關蝶閥(25)

34	活性炭過濾器	活性炭過濾器
35		顆粒柱狀活性炭
36		精制石英砂(18)
37		精制石英砂(19)
38		電磁流量計
39		壓力表
40		氣動開關蝶閥(26)
41		氣動開關蝶閥(27)
42		氣動開關蝶閥(28)
43		氣動開關蝶閥(29)
44		氣動開關蝶閥(30)
45		氣動開關蝶閥(31)
46	鈉離子交換器	鈉離子交換器
47		壓脂層
48		陽離子樹脂
49		精制石英砂
50		樹脂捕捉器
51		電磁流量計
52		壓力表
53		氣動開關蝶閥(32)
54		氣動開關蝶閥(33)
55		氣動開關蝶閥(34)
56		氣動開關蝶閥(35)
57		氣動開關蝶閥(36)
58		氣動開關蝶閥(37)
59		氣動開關蝶閥(38)
60	反沖洗水回收池	雷達液位計
61		引水罐
62		反沖洗水提升泵
63	其他	自控系統
64		電氣系統
65		管道及管件

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；各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，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 於股份及相關股份中之權益及淡倉之披露

董事權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司普通股之好倉

董事姓名	權益性質	所涉及 股份數目 (附註1)	概約股權 百分比
洪天祝先生	所控制法人之權益	544,742,400 (L) (附註2)	59.34%
	實益擁有人	5,400,000 (L)	0.59%
朱永祥先生	所控制法人之權益	219,900,000 (L) (附註3)	23.95%
	實益擁有人	1,253,000 (L)	0.14%

附註：

1. 「L」代表該人士於股份之好倉。
2. 該等544,742,400股股份中392,842,400股以New Green Group Limited (其全部已發行股本由Texhong Group Holdings Limited實益擁有，洪天祝先生擁有後者全部權益)名義及作為實益擁有人登記；及151,900,000股以Trade Partner Investments Limited (洪天祝先生透過New Green Group Limited實益擁有其全部已發行股本57.44%)名義及作為實益擁有人登記。根據證券及期貨條例，洪天祝先生被視為於New Green Group Limited及Trade Partner Investments Limited持有之所有股份佔有權益。洪天祝先生為Texhong Group Holdings Limited、New Green Group Limited及Trade Partner Investments Limited之董事。
3. 該等219,900,000股股份中68,000,000股以Wisdom Grace Investments Limited (其全部已發行股本由朱永祥先生實益擁有)名義及作為實益擁有人登記；及151,900,000股以Trade Partner Investments Limited (朱永祥先生透過Wisdom Grace Investments Limited實益擁有其已發行股本42.56%)名義及作為實益擁有人登記。朱永祥先生為Wisdom Grace Investments Limited及Trade Partner Investments Limited之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司及任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已經或擬將與本集團之任何成員公司訂立不可由本公司或本集團之相關成員公司於一年內終止而毋須作出補償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 於合約及重大安排之權益

概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後實際可行日期仍屬有效之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零二二年七月十八日之盈利警告公佈所披露者、原材料價格及產品售價較二零二二年上半年下跌及紗線市場需求較去年下跌外，董事並不知悉本集團於二零二一年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發之經審核綜合財務報表之日期及直至最後實際可行日期)之後之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人於本集團業務以外之任何直接或間接與本集團競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，且若任何該等董事或其聯繫人為控股股東，則根據上市規則第8.10條須另行披露。

7. 於資產之權益

於最後實際可行日期，除洪天祝先生及朱永祥先生於收購事項之權益外，自二零二一年十二月三十一日(即本集團編製最近刊發之經審核財務報表之日期)起，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

8. 專家資格及同意書

下列為於本通函作出意見或建議之專家資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立估值師
YKVN	有關越南法律的法律顧問

上文所載之專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函分別所載之形式及內容轉載其意見、函件及意見摘要及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上文所載之專家並無於本集團任何成員公司之任何股本擁有實益權益，亦無任何權利（無論是否可合法強制執行）認購或提名人員認購證券，亦無自二零二一年十二月三十一日（即本集團編製最近刊發之經審核財務報表之日期）起於本集團任何成員公司收購、出售或租賃之任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 展示文件

下列文件將於本通函日期起直至本通函日期起計14日內（包括該日）於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.texhong.com）刊登：

- (a) 資產購買協議；
- (b) 補充資產購買協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第18至19頁；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第20至41頁；
- (e) 獨立估值師對該土地之估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (f) 獨立估值師對該等資產（不包括該土地）之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (g) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (h) 本通函。

10. 其他事項

- (a) 本通函所提述之全部日期均指香港時間及日期。
- (b) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



天虹紡織集團有限公司
TEXHONG TEXTILE GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2678)

股東特別大會通告

茲通告天虹紡織集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於二零二二年十二月二十八日(星期三)下午二時三十分假座香港荃灣楊屋道8號如心海景酒店暨會議中心十一樓會議室一舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以處理下列事項：

普通決議案

考慮並酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為普通決議案：

1. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認本公司全資附屬公司(「買方」)與天虹工業園區越南有限公司(「賣方」)訂立日期為二零二二年十一月七日之資產購買協議(定義見本公司日期為二零二二年十二月九日之通函(「通函」))及日期為二零二二年十二月八日之補充資產購買協議(定義見通函)，據此買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售該等資產(定義見通函)以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何董事(「董事」)或獲董事授權之任何其他人士按彼等認為就資產購買協議生效及完成其項下擬進行之交易而言可能屬必須、適當、適宜或權宜之情況下，作出彼等認為屬必要之一切有關行動及事宜，及簽署、簽立、修訂及補充一切有關文件，並採取一切有關步驟。」

股東特別大會通告

特別決議案

作為特別事項，考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為特別決議案：

2. 「**動議**待取得開曼群島公司註冊處處長之必要批准後，將本公司之英文名稱由「Texhong Textile Group Limited」更改為「Texhong International Group Limited」，並採納本公司之中文雙重外文名稱「天虹國際集團有限公司」以取代其現有雙重外文名稱「天虹紡織集團有限公司」(「**更改公司名稱**」)，由開曼群島公司註冊處處長發出確認新名稱已註冊之更改名稱註冊證書當日起生效，並授權任何一位董事按彼認為就落實上述更改本公司名稱及使之生效而言可能屬必要、適當或權宜之情況下，進行一切有關行動及事宜，及簽立有關其他文件及採取一切步驟，並代表本公司辦理一切必要之登記及／或存檔手續。」

- 3 「**動議**待通過上述第2項決議案及新公司名稱經開曼群島公司註冊處處長記入公司登記冊後、按通函所載方式修訂本公司經修訂及重列之組織章程大綱以及本公司經修訂及重列之組織章程細則(「**現有組織章程大綱及細則**」)；及批准及採納按提呈大會之形式以及綜合通函所述所有建議修訂之本公司經修訂及重列之組織章程大綱及經修訂及重列之組織章程細則(「**新組織章程大綱及細則**」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，以取代及摒除現有組織章程大綱及細則，並於建議更改公司名稱生效後生效，並謹此授權任何一位董事作出一切必要之事宜以落實採納新組織章程大綱及細則。」

承董事會命
天虹紡織集團有限公司
主席
洪天祝

香港，二零二二年十二月九日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東均有權委任一名代表代其出席並投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表該股東出席股東特別大會。持有本公司兩股或以上股份之股東可委任多於一名委任代表代其出席並代表其投票。倘多於一名委任代表獲委任，委任書須註明各委任代表所獲委任之股份數目及類別。根據現行政府規定，股東及／或其代表可能無法親自出席股東特別大會會場。
2. 倘屬本公司股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親自或由受委代表就有關本公司股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一位該等聯名持有人親身出席股東特別大會，本公司將接納於股東名冊內排名較先之聯名持有人之投票(不論親自或委派代表)，而其他聯名持有人再無投票權，及為此目的而言，排名先後乃按本公司股東名冊內該等聯名持有人就有關聯名股份之排名次序而定。
3. 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由公證人簽署證明之授權文件副本，須盡快惟無論如何不得遲於股東特別大會指定舉行時間(即不遲於二零二二年十二月二十六日(星期一)下午二時三十分)或續會(視情況而定)48小時前送達本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。
4. 為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將不會暫停辦理股東名冊登記。然而，為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，本公司股份之未登記持有人應確保於二零二二年十二月二十三日(星期五)下午四時三十分前將所有已填妥過戶表格連同相關股票交回本公司香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司(其地址見上文附註3)辦理登記手續。
5. 倘於股東特別大會當日中午十二時正或之後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或政府宣佈之「超強颱風引起之極端情況」在香港生效，則大會將休會。本公司將於本公司網站(www.texhong.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上載公告，告知股東續會之日期、時間及地點。

倘黃色或紅色暴雨警告信號生效，大會將會如期舉行。於惡劣天氣下，股東應因應其自身實際情況，自行決定是否出席股東特別大會。
6. 根據新型冠狀病毒發展情況以及政府及／或監管機構之要求或指引，本公司可能需要於短時間內更改股東特別大會之安排。股東應瀏覽本公司網站(www.texhong.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)以獲取有關股東特別大會安排之進一步公告及更新。
7. 本通告內所有時間及日期均指香港時間及日期。
8. 本通告之中文譯本僅為參考，若與英文版本有歧異，概以英文版本為準。