
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面有疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有錦興國際控股有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。



KAM HING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
錦興國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：02307)

主要交易 出售附屬公司全部股權

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙應具有本通函所界定之相同涵義。董事會函件載於本通函第5至12頁。

本公司已根據上市規則第14.44條取得一組有密切聯繫的股東(彼等合共持有大於50%在股東大會上投票的權利，以批准協議及其項下擬進行的交易的股東組成)就協議及其項下擬進行的交易的書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以批准出售事項及其項下擬進行的交易。本通函僅寄發予股東以供參考。

二零二四年八月二十二日

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 — 目標土地之估值報告	II-1
附錄三 — 法定與一般資料	III-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：

「協議」	指	由賣方、買方與買方擔保人就出售事項訂立日期為二零二四年七月十八日的有條件協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	越南、新加坡或香港銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及越南、新加坡或香港的公眾假期)
「有密切聯繫團體」	指	(i)董事會主席兼執行董事戴錦春先生(其直接持有3,000,000股股份)與其聯繫人士，即Exceed Standard Limited(戴錦春先生擁有控股權的公司，其直接持有332,600,000股股份)，以及張素雲女士(戴錦春先生的配偶，其直接持有1,000,000股股份)；及(ii)本公司執行董事兼行政總裁戴錦文先生(其直接持有2,000,000股股份)與其聯繫人士，即Power Strategy Limited(戴錦文先生擁有控股權的公司，其直接持有96,000,000股股份)，以及黃少玉女士(戴錦文先生的配偶，其直接持有1,000,000股股份)之統稱，彼等合共持有435,600,000股股份，佔於最後可行日期已發行股份總數約50.07%
「本公司」	指	錦興國際控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：02307)
「完成日期」	指	出售事項完成的日期，即協議項下所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後起計五(5)個營業日當日，或協議訂約方書面同意的有關其他日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋義

「出售事項」	指	賣方根據協議的條款及條件向買方建議出售出售資本
「出售事項公佈」	指	本公司日期為二零二四年七月十八日的公佈，內容有關出售事項
「意向金」	指	買方根據諒解備忘錄向賣方支付的1,000,000美元意向金(相當於約7,800,000港元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人(如適用)，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「最後可行日期」	指	二零二四年八月二十日，即本通函付印前就確定其所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二四年十月五日
「諒解備忘錄」	指	由賣方、買方擔保人與目標公司訂立日期為二零二四年四月二十九日的諒解備忘錄，詳情載於本公司日期為二零二四年四月三十日的公佈
「諒解備忘錄公佈」	指	本公司日期為二零二四年四月三十日的公佈，內容有關諒解備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	Jasan Global Pte. Ltd.，一間於新加坡成立的有限責任公司，由買方擔保人間接全資擁有，亦為獨立第三方

釋義

「買方擔保人」	指	浙江健盛集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司，其股份於上海證券交易所上市(證券代號：603558)，亦為獨立第三方
「出售資本」	指	目標公司於最後可行日期的全部股權
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Great Market Global Viet Nam Company Limited*，一間於越南註冊成立的公司，於出售事項完成前由賣方全資擁有
「目標土地」	指	位於越南南定省務本縣寶明工業園CN1段的地塊，面積約為101,161平方米
「轉讓稅」	指	根據有關出售事項之適用稅法須予支付之資本增值稅
「美國」	指	美利堅合眾國
「賣方」	指	錦興布業有限公司，一間於香港成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「越南」	指	越南社會主義共和國
「越南稅務機關」	指	越南當地的稅務機關，對出售事項具有司法管轄權
「平方米」	指	平方米
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「越南盾」	指	越南法定貨幣越南盾
「%」	指	百分比

釋義

本通函內中文及越南語名稱的英文譯名(凡標有(*)的地方)僅供識別，不應被視為該等中文及越南語名稱的官方英文譯名。

於本通函中，以美元報價的金額已按1美元兌7.80港元的匯率換算為港元，以及以美元報價的金額已按10,000越南盾兌3.33港元的匯率換算為港元。匯率僅為說明起見，並不應當作任何金額實際可能按該匯率或任何其他匯率兌換或根本未兌換的陳述。

董事會函件



KAM HING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 錦興國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：02307)

執行董事：

戴錦春先生

戴錦文先生

張素雲女士

黃少玉女士

李向民先生

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：

何智恒先生

吳德龍先生

丁基龍先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

荃灣

海盛路3號

TML廣場23A室

敬啟者：

主要交易 出售附屬公司全部股權

緒言

茲提述諒解備忘錄公佈及出售事項公佈。

本通函旨在向股東提供(其中包括)出售事項之進一步詳情、目標土地的估值報告及上市規則項下規定的其他資料。

董事會函件

出售事項

於二零二四年七月十八日，賣方（為本公司的間接全資附屬公司）與買方及買方擔保人就出售事項訂立協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意以現金代價10,276,000美元（相當於約80,152,800港元）購買出售資本。買方擔保人同意就買方在協議項下的義務提供擔保。

協議的主要條款概述如下：

- 日期 : 二零二四年七月十八日
- 訂約方 : (1) Jasan Global Pte. Ltd. (作為買方)
- (2) 錦興布業有限公司 (作為賣方)
- (3) 浙江健盛集團股份有限公司 (作為買方擔保人)

標的事項

賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買出售資本（受協議的條款及條件所規限）。買方擔保人同意就買方在協議項下的義務提供擔保。

代價

買賣出售資本的代價為10,276,000美元（相當於約80,152,800港元），買方須按以下方式以現金向賣方結清：

- (i) 首期付款：買方須於簽訂協議後起計十(10)個營業日內向賣方支付3,082,800美元（相當於約24,045,800港元），即代價的30%，買方根據諒解備忘錄支付的意向金應被視為首期代價的一部分；及
- (ii) 第二期付款：餘額應由買方在(a)目標公司完成登記出售事項有關其股東變動的商業登記資料更改，以及買方成為目標公司股東並依法享有目標公司股東權利之日；及(b)完成日期（以較後者為準）後起計的十(10)個營業日內向賣方支付。

如買方延遲支付代價超過五(5)個營業日，則賣方有權要求買方按日支付未付代價的0.1%的逾期付款，自上述(i)及／或(ii)項所載的到期日起計算，直至所有未付代價獲支付之日為止。

董事會函件

代價乃由賣方與買方經考慮目標公司於二零二四年三月三十一日的資產淨值(其主要包括目標土地的土地使用權)後經公平磋商釐定。董事根據本通函附錄二的估值報告(其採用市場法編製及作內部評估之用)考慮目標土地的物業權益估值後認為，代價屬公平合理、按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。代價是本公司獲得所有潛在買方報價中的最高報價，亦較基於估值報告評估的目標土地之物業權益價值為高。

先決條件

協議須待以下條件(其中包括)獲達成(或獲豁免，如適用)，方告完成：

- (a) 買方已完成對目標公司及目標土地的盡職審查，未有發現(其中包括)任何可能導致目標公司無法繼續存續或無法繼續正常進行生產經營活動的情況，或可能導致目標土地被相關政府機關沒收(或如發現該等情況，各方已作出協商並達至令各方滿意的合理及合法解決方案)；
- (b) 目標公司擁有目標土地完全及有效的土地使用權，並能使用目標土地，且不存在任何抵押、地役權及任何形式的任何其他限制；
- (c) 直至完成日期止期間，目標公司及目標土地並無重大不利變動；
- (d) 出售事項所需的所有執照、批准及同意(包括根據上市規則須取得的股東批准)已以各方滿意的形式及實質取得；
- (e) 賣方須促使目標公司申請並已取得記錄買方為目標公司唯一擁有人的企業登記證書的修訂本，且賣方及買方須於必要時合作；
- (f) 賣方須促使目標公司申請並已取得記錄買方為該項目的唯一投資者或不再將賣方記錄為該項目的投資者的投資登記證書的修訂本，且賣方及買方須於必要時合作；
- (g) 目標公司於協議日期結欠賣方的股東貸款已根據適用法例及會計規定獲悉數豁免；及

董事會函件

- (h) 賣方已向或已促使目標公司向越南稅務機關申報及支付轉讓稅，並已取得由越南稅務機關發出的稅收證明。

於最後可行日期，除了上述條件(d)所載的股東批准、監管機構對有關條件(e)及(f)所載的相關證書修訂本的批准／同意，以及相關越南政府機關就目標公司股權變動發出的投資要求獲達成通知外，本公司並不知悉條件(d)項下任何其他就出售事項所需的批准及同意。

於最後可行日期，除上述條件(d)所載賣方需取得的股東批准已因取得有密切聯繫團體的股東書面批准而獲取外，概無上述條件已獲達成。

完成

待所有先決條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，出售事項將於完成日期完成。

終止

如上述任何先決條件在最後截止日期前未獲達成(或獲豁免，如適用)，則任何訂約一方可向其他訂約方發出通知以(其中包括)終止協議(除獲通知方可享有的所有其他權利或補救措施外，且並不損害有關權利或補救措施(包括申索損害賠償的權利)，及倘訂約方有積極性責任須達成任何先決條件，惟因拒絕或延遲履行有關責任而未有達成有關條件，則無權行使有關權利)。

如協議以上述方式終止，則賣方須於終止後起計十(10)個營業日內立即將其已自買方所收取的所有金額(包括意向金)退回買方。如協議之終止原因為賣方拒絕或延遲申報，導致未能於最後截止日期前完成向越南稅務機關申報及支付轉讓稅，則賣方須將其已自買方所收取的所有金額(包括意向金)退回買方，且賣方須進一步向買方支付2,000,000美元(相當於約15,600,000港元)，作為向買方支付的協定違約賠償金，以全數及最終清償協議項下的所有索賠。

如上述所有先決條件均已獲達成(或獲豁免，如適用)，但買方或賣方選擇不再進行出售事項，則彼等有義務採取以下行動：

- (a) 如買方選擇不再進行出售事項，在不損害賣方任何權利及補救措施的情況下，則買方須進一步向賣方支付2,000,000美元(相當於約15,600,000港元)，作為向賣方支付的協定違約賠償金，且賣方須將其已自買方所收取的所有金額(包括意向金)退回買方，以全數及最終清償協議項下的所有索賠；或

董事會函件

- (b) 如賣方選擇不再進行出售事項，則賣方須於終止後起計的十(10)個營業日內立即將其已自買方所收取的所有金額(包括意向金)退回買方，且賣方須進一步向買方支付2,000,000美元(相當於約15,600,000港元)，作為向買方支付的協定違約賠償金，以全數及最終清償協議項下的所有索賠。

如協議已終止，且倘若買方已分別登記為企業登記證及／或投資登記證所載的目標公司唯一擁有人及／或項目唯一投資者，買方應將記錄在案的目標公司唯一擁有人及／或項目唯一投資者更改回賣方。

有關目標公司的資料

目標公司為一家於越南成立的公司。其主要從事物業持有，並持有目標土地的土地使用權，該目標土地位於越南南定省務本縣寶明工業園CN1段，地盤面積為約101,161平方米。誠如本通函附錄二目標土地的估值報告所披露，目標土地於二零二四年六月三十日的物業權益價值為8,920,000美元。

以下為目標公司的財務資料，乃基於目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二四年三月三十一日止三個月的未經審核財務報表而得出：

	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 千美元 (未經審核)	截至二零二四年 三月三十一日 止三個月 千美元 (未經審核)
除稅前虧損	279	256	54
除稅後虧損	279	256	54

根據目標公司的未經審核財務報表，其於二零二四年三月三十一日的未經審核資產淨值約為4,397,400美元(相當於約34,300,000港元)。

出售事項的財務影響及所得款項用途

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績將不再合併入本集團的綜合財務報表。

出售事項的代價超出目標公司於二零二四年三月三十一日的資產淨值約5,904,200美元(相當於約46,053,000港元)(已就豁免目標公司結欠賣方的股東貸款作出調整)的金額約為4,371,800美元(相當於約34,100,040港元)。預期本集團將就出售事項錄得未經審核收益約4,068,300美元(相當於約31,732,500港元)，乃基於下文披露的出售事項所得款項淨額減去上文披露的目標公

董事會函件

司未經審核資產淨值後估算得出。為便於說明，倘目標土地的賬面值經本通函附錄二披露的估值金額所調整，則出售事項收益的金額約為396,000美元(相當於約3,089,000港元)。本集團錄得的出售事項實際收益金額將取決於目標公司於完成日期的資產淨值，而因此可能有別於上述金額，並須接受本公司核數師審視及最終審核。

由於目標公司為一家物業持有公司，而且並未開展任何業務，因此預期出售事項對本集團的盈利不會構成任何重大影響(上述的出售事項未經審核收益除外)。基於出售事項的該收益，預期在結清代價後，本集團的資產總值將增加4,058,600美元(相當於約31,657,000港元)，而本集團的負債總額因減除目標公司負債而預期減少9,700美元(相當於約75,700港元)，而因此預期本集團的總資產淨值將增加約4,068,300美元(相當於約31,732,700港元)。

出售事項所得款項淨額(經扣除出售事項相關的成本及開支後)預期約為9,972,500美元(相當於約77,785,500港元)，當中約(i)3,000萬港元將撥作償還本集團銀行借貸；(ii)4,000萬港元將撥作下文「出售事項的理由及裨益」一節所述的越南投資機會；及(iii)餘款將撥作本集團的一般營運資金用途，包括薪金及租金開支、行政及營運開支。

有關賣方、買方及買方擔保人的資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事成品面料的貿易。

據董事所深知、盡悉及確信，買方為一家於新加坡成立的公司，主要從事貨品貿易。買方由買方擔保人間接全資擁有。買方擔保人為一家根據中國法律成立的公司，其股份在上海證券交易所上市(證券代號：603558)，主要從事針紡織品銷售。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、買方擔保人及彼等各自的最終實益擁有者均為獨立第三方。

出售事項的理由及裨益

本集團主要從事針織布料、染色布料及成衣產品的製造及貿易，並提供相關服務。本集團透過三個分部經營其業務。面料分部從事針織布料及色紗的生產和銷售。成衣分部從事成衣產品的

董事會函件

生產和銷售，以及提供相關的分包服務。其他業務分部包括提供污水處理服務、提供空運和海運貨物處理服務及房地產開發。

董事會相信，出售事項可使本集團變現其於目標公司之投資並產生收益。本集團訂有具體計劃，以拓展其東南亞紡織及成衣生產，以期轉移其營運所在的紡織及成衣行業的地緣政治風險。透過從出售事項獲得溢利，本集團將能夠重新分配資源及提供營運現金流量，以用於越南之其他投資機會(包括誠如本公司於日期為二零二四年一月八日及二零二四年六月二十八日之公佈中分別所披露，就分包紗線及面料針織和染色與一間越南生產商訂立潛在分包安排，以及就生產針織及染色布料與另一間越南生產商建立潛在業務合作)及其整體業務擴張計劃。倘上述潛在投資未有落實，本集團將繼續於東南亞尋求其他業務發展機會，並運用所得款項用作上述用途。於最後可行日期，本集團正處於在越南磋商潛在租賃廠房的最後階段，本公司將遵照上市規則進一步作出公佈。除了上文所述及識別的具體業務計劃及投資機會之外，於最後可行日期，本公司並無其他具體計劃，亦並非處於其他業務發展機會的磋商階段。

董事會認為，出售事項乃按正常或更佳商業條款訂立，且協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項的其中一個適用百分比率超過25%但低於75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關報告、公佈、通函及股東批准的規定。

倘本公司召開任何特別股東大會以批准協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票，而本公司亦已取得有密切聯繫團體(合共持有435,600,000股股份，相當於最後可行日期已發行股份總數約50.07%)就協議及其項下擬進行的交易的書面批准，因此本公司毋須根據上市規則第14.44條的規定舉行特別股東大會以批准協議及其項下擬進行的交易，亦將不會召開特別股東大會。

待本通函「出售事項－先決條件」一節所載的條件獲達成後，出售事項方告完成。因此，出售事項可能或可能不會繼續進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

董事會函件

推薦意見

董事認為協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
錦興國際控股有限公司
主席
戴錦春

二零二四年八月二十二日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一止財政年度各自的經審核綜合財務報表已於以下文件披露，其分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.kamhingintl.com)：

- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報，於二零二二年四月二十一日刊載(第39至113頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0421/2022042101773_c.pdf;
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，於二零二三年四月二十七日刊載(第42至119頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042702506_c.pdf；及
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報，於二零二四年四月二十九日刊載(第42至123頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042905264_c.pdf。

2. 債務聲明

於二零二四年六月三十日(即本通函日期前僅就本債項聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團擁有包括以下項目的未償還借貸：

	總計 千港元
即期	
無抵押及有擔保的銀行借貸	535,989
無抵押及無擔保的租賃負債	<u>5,368</u>
	<u>541,357</u>
非即期	
無抵押及有擔保的銀行借貸	353,635
無抵押及無擔保的租賃負債	<u>11,926</u>
	<u>365,561</u>
債務總計	<u>906,918</u>

於二零二四年六月三十日，本集團擁有約889,624,000港元未償還借貸總額。

於二零二四年六月三十日，本集團擁有約17,294,000港元與其若干土地、物業及汽車租賃合約相關的租賃負債總額。

除上文所述者或本通函另有披露者外，撇除集團間負債、日常業務的一般貿易應付款項以及其他應付及應計款項，於二零二四年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行且尚未償還或獲准或以其他方式設立但尚未發行的債務證券、或任何其他定期貸款、其他借貸或具借貸性質的債務，包括銀行透支、承付債務(一般貿易票據除外)、可承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然債務或未償付擔保。

3. 營運資金充裕程度

經過恰當及審慎考慮後，董事認為，經考慮出售事項的預期財務影響及本集團可取得的財務資源，包括但不限於內部產生的資金及可供使用的銀行融資，除非出現不可預見的情況，本集團將擁有足夠營運資金滿足由本通函日期起計至少十二個月內的當前需求。

本公司已按上市規則第14.66(12)條的規定取得相關確認。

4. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事針織布料、染色布料及成衣產品的製造及貿易，並提供相關服務。本集團透過三個分部經營業務。面料分部主要從事針織布料及色紗的生產和銷售。成衣分部從事成衣產品的生產和銷售，以及提供相關的分包服務。其他業務分部包括提供污水處理服務、提供空運和海運貨物處理服務及房地產開發。

本集團對二零二四年的增長前景抱持謹慎樂觀的態度。由於通脹的持續影響及來自二零二三年的挑戰消退，來年的前景越趨樂觀。

二零二四年上半年伊始，本集團便錄得訂單數量急升。美國零售商於二零二三年最後一季完成清理存貨措施，為補充存貨而鋪路，導致訂單量顯著增加。預期訂單湧入將加強本集團的產品組合、改善生產效率及提升使用率，最終改善其盈利能力。

本集團持續拓展至東南亞，作為其建立多地點生產網絡的策略一部分。除越南外，本集團亦正積極尋求潛在收購目標或業務夥伴，以加速其於東南亞的拓展。位於越南的布料生產基地，連同本集團位於中國恩平及南沙的紡織生產樞紐以及在柬埔寨擴建的成衣生產設施，在亞洲組成了生產三角。這項策略性舉措為從預期於二零二四年的行業需求反彈中獲利而設，同時亦透過提供一站式、多地點生產解決方案，增強本集團迎合其品牌客戶的能力，以配合彼等持續不斷的供應鏈多元化趨勢。本集團將繼續尋求投資機會以及與地區紡織及成衣生產商建立夥伴關係，以拓展其位於東南亞的垂直整合生產網絡。

本集團再次強調其承諾，透過其靈活的業務模式及提升效率，掌握多變的商業環境。本集團身處免受窒礙的有利位置，於二零二四年從未來擴展市場的機遇中獲利。透過為客戶提供全面、一站式綜合解決方案，本集團已準備就緒，推動未來數年的可持續發展。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零二三年十二月三十一日（即本集團最新刊載的經審核財務報表結算日期）以來，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司就物業權益於二零二四年六月三十日之估值而編製的信函及估值證書文本，以供載入本通函。



香港
德輔道中161-167號
香港貿易中心
2102室
電話：3679-3890
傳真：3579-0884

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下的指示對錦興布業有限公司(「貴公司」)或其附屬公司(「統稱「貴集團」)位於越南南定省務本縣金泰寶明工業園(「越南」)的物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行物業查勘、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零二四年六月三十日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的香港測量師學會估值標準(二零二零年版)及國際估值標準委員會(「**國際估值標準委員會**」)頒佈的國際估值標準編製。吾等遵從載於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引之所有規定。除非另有指明，吾等以外部估值師(定義見相關估值標準)的身分進行估值。

吾等對物業權益的估值乃指市值，其定義為「經過適當推銷後自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日期交易資產或負債所換取的估計金額」，由國際估值標準委員會所界定及獲香港測量師學會採納。

市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本，且不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下，估計的資產或負債的價值。

市值是賣方可合理地於市場獲得的最佳價格，也是買方可合理地於市場獲得的最有利價格。該估計明確排除因特殊條款或情況而上漲或下跌的估計價格，例如特殊融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊考慮或讓步，或任何特殊價值因素。

估值師的身份及資格

標的估值工作由楊英偉先生擬備，彼為艾升評值諮詢有限公司(「**艾升**」)主管及香港測量師學會專業會員，擁有逾十年香港、中國及東南亞地區物業估值經驗。彼對於相關市場擁有充分知識、技能及理解，以稱職地處理標的估值工作。

於閣下指示吾等擬備是次估值之前，艾升已自二零一零年起為貴集團執行估值指示，而自二零一八年起，楊英偉先生已基於相同目的，擔任向貴集團擬備的估值的簽署人。吾等確認，艾升及楊英偉先生均適合就物業權益擬備客觀及公正的估值。

估值方法

吾等透過市場法對物業權益進行估值，倘可取得相關市場的可資比較銷售／叫價證明，則採用直接比較法。相似大小、規模、性質、特點及地點的可資比較物業經分析及審慎權衡各物業的所有相關優點及缺點，以達致公允的估值比較。

估值假設

吾等作出的估值乃基於假設賣方於公開市場按現況出售物業權益，且並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能對物業權益價值產生影響的類似安排。

本報告並無考慮所估值的物業權益的任何未繳或額外土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦不考慮進行出售可能招致的任何開支或稅項。除非另有指明，物業權益均假設並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在進行估值時，除另有指明外，吾等已假設物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

該物業之其他特殊假設(如有)均已於物業之估值證書註解載列。

業權調查

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司法律顧問北京煒衡律師事務所越南分所所提供有關位於越南的物業權益業權有效性的資料。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及物業權益之法定業權的任何法律事宜概不負責。

實地視察

吾等已視察物業之外觀，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設備等項目是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或出現延誤。吾等並無計及過往使用可能造成之任何土地污染(如有)。

Ho Nhan Kiet先生(酒店管理學士學位)於二零二四年七月三十日(即估值日期之後)曾對該物業進行實地視察。吾等假設該物業之狀況與估值日期類似。倘發現該物業於估值日期之狀況與吾等視察時之狀況存在重大差異，吾等保留修改估值的權利。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是(但不限於)有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與識別物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

限制條件

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文內所列明之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意前，不得於閣下所編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部份內容。

吾等之估值僅為於估值日期之現況。評估價值或會因一般市場變動或特定物業獨有的因素，而在相對短期內出現重大及不可預計的變動。吾等不會對因後續價值變動所產生之損失承擔任何責任。

備註

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以美元(「美元」)為單位。

隨函附奉吾等的估值證書。

此致

新界荃灣
海盛路3號
TML廣場
23樓A室
錦興國際控股有限公司
董事會
台照

代表
艾升評值諮詢有限公司
主管
楊英偉

MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)

日期：二零二四年八月二十二日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區、中國內地以及東南亞地區物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

估值證書

貴公司將出售位於越南的物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 六月三十日 現況下之市值
一幅位於越南南定省務本縣金泰寶明工業園D-6A路CN1段的土地	<p>該物業包括一幅位於南定省寶明工業園，地盤面積為101,161.0平方米的土地。該工業園位於Department Ban區金泰區連明連寶社，同時毗鄰南北國家鐵路及10號國道(其為擁有四車道的重要經濟運輸幹道)。</p> <p>該物業的土地使用權已授出作工業用途，年期自二零二一年五月七日開始並於二零六零年十二月十四日屆滿。</p>	該物業於估值日期為空置。	8,920,000美元 (八百九十二萬美元)

附註：

- (1) 根據越南當局南定省自然資源與環境廳頒發的土地使用權證第C0900805號，該物業地盤面積為101,161.0平方米的土地使用權已歸屬於Great Market Global Viet Nam Company Limited作工業用途，年期自二零二一年五月七日起至二零六零年十二月十四日止。
- (2) 根據南定省計劃投資廳於二零一八年九月十七首次頒發，並於二零二一年四月二十八日第二次註冊變更的營業執照 — 註冊編號第0601163312號。
- (3) 吾等已獲 貴公司法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 貴公司合法擁有該物業，並有權於餘下土地使用權年期合法佔用、使用及抵押該物業；
 - (ii) 貴公司有權透過變更Công Ty TNHH Great Market Global Việt Nam的股東轉讓該物業的擁有權；

- (iii) 該物業的當前用途符合當地規劃條例，並已獲有關政府機關批准；
 - (iv) 該物業概無受限於任何按揭；及
 - (v) 該物業不受任何扣押令、訴訟及任何其他產權約束。
- (4) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無環境問題，如違反環境條例；
 - (ii) 概無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
 - (iii) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
 - (iv) 並無計劃改變該物業用途。
- (5) 在採用市場法進行估值時，比較類似交易總是能提供更好的參考。儘管如此，與透明度高的成熟市場不同，於越南該特定工業分部幾乎並無公開可得的市場證據。由於資訊不完善，吾等繼而參考位於同一寶明工業園類似物業的多個近期問價，作為最佳可得替代公開資料。經過對多個問價可資比較物業進行仔細、周密的篩選後，最終選擇了四個具有可比性的物業，因為它們具有與該物業可比的時間、地點及面積等特徵。該等因素被認為與該估值有關且屬充足。該等可資比較物業的調整前單價屬於每平方米約85美元的範圍。由於該等可資比較物業數據於二零二三年十一月發佈，故無法反映截至二零二四年六月三十日的當前市場狀況，吾等經參考標普全球越南製造業採購經理人指數(PMI)對上述因素進行了調整，理由為目前並無工業物業指數可供依賴。根據標普全球，PMI衡量製造業的表現，是根據對400家製造業公司的調查得出的。儘管PMI並非完美的指標，吾等認為，該指數能在某程度上反映工業分部的前景。經計及二零二三年十一月(47.3)至二零二四年六月(54.7)期間的PMI存在上升趨勢，因而上調9.6%。如前文所述，可資比較物業位於同一工業園內，彼此位置接近，因此就該因素而言無需作出任何調整。考慮到購置較大地塊所需的費用較為高昂，故此吾等對面積向下調整-0.3%至-1.5%，以反映在正常情況下該物業與可資比較物業之間的差異的補貼金額。此外，對問價因素亦作了-5%容差，以反映經計及目前市場氣氛後賣方及潛在買方之間的磋商空間。在提及的不同因素之間進行插值計算後，吾等得出的結論是平均單價為每平方米約88美元。經選取問價可資比較物業之列表載列如下：

可資比較物業	1	2	3	4
地址	寶明工業園 CN1A.1段	寶明工業園 CN4A段	寶明工業園CN2A.1 及CN2A.2段	寶明工業園CN3A.1 及CN3A.2段
概約地盤面積 (平方米)	35,680	22,123	78,000	44,715
問價(美元)	3,032,800	1,880,455	6,630,000	3,800,775
交易性質	問價	問價	問價	問價
用途	工業	工業	工業	工業
問價日期	二零二三年 十一月六日	二零二三年 十一月六日	二零二三年 十一月四日	二零二三年 十一月六日
單價(美元/ 平方米)	85	85	85	85
時間	根據當地PMI作出 上調	根據當地PMI作出 上調	根據當地PMI作出 上調	根據當地PMI作出 上調
面積	因面積小於標的物 業而作出下調	因面積小於標的物 業而作出下調	因面積小於標的物 業而作出下調	因面積小於標的物 業而作出下調
地點	由於其位於同一工 業園，故並無作出 調整	由於其位於同一工 業園，故並無作出 調整	由於其位於同一工 業園，故並無作出 調整	由於其位於同一工 業園，故並無作出 調整
問價因素	下調以反映 磋商空間	下調以反映 磋商空間	下調以反映 磋商空間	下調以反映 磋商空間
經調整單價 (美元/ 平方米)	88	88	89	88

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部已知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉），或記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置於本公司登記冊內之權益及淡倉，或根據本公司所採納之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：

股份中之好倉

董事姓名	實益擁有人	身份及權益性質			概約持股百分比
		配偶權益	受控制法團權益	權益總額	
戴錦春先生(附註1)	3,000,000	1,000,000	332,600,000	336,600,000	38.69%
戴錦文先生(附註2)	2,000,000	1,000,000	96,000,000	99,000,000	11.38%
張素雲女士(附註3)	1,000,000	335,600,000	-	336,600,000	38.69%
黃少玉女士(附註4)	1,000,000	98,000,000	-	99,000,000	11.38%
李向民先生	200,000	-	-	200,000	0.02%

附註：

- (1) 332,600,000股股份由在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司Exceed Standard Limited（「Exceed Standard」）持有，該公司由戴錦春先生實益擁有，而戴錦春先生之配偶張素雲女士持有1,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，戴錦春先生被視為於Exceed Standard與張素雲女士持有之股份中擁有權益。

主席兼執行董事戴錦春先生亦為Exceed Standard之董事，該公司於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

- (2) 96,000,000股股份由在英屬處女群島註冊成立之公司Power Strategy Limited(「Power Strategy」)持有，該公司由戴錦文先生實益擁有，而戴錦文先生之配偶黃少玉女士持有1,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，戴錦文先生被視為於Power Strategy與黃少玉女士持有之股份中擁有權益。

執行董事戴錦文先生亦為Power Strategy之董事，該公司於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

- (3) 根據證券及期貨條例，張素雲女士被視為於其配偶戴錦春先生持有之股份中擁有權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，黃少玉女士被視為於其配偶戴錦文先生持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，就董事所知，於最後可行日期，(i)董事或本公司主要行政人員概無在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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)，或記錄於根據證券及期貨條例第352條規定須存置於本公司登記冊內之權益及淡倉，或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；及(ii)概無董事或擬委任的董事為一間於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 董事於資產、合約及其他權益的權益

(a) 董事於合約的權益

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何於本通函日期仍然存續，而任何董事在當中擁有重大權益且對本集團業務有重大影響的合約或安排。

(b) 董事於資產的權益

於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 競爭業務

於最後可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或不可由本集團相關成員公司終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

5. 訴訟

本集團接獲一封來自一間資訊科技顧問公司日期為二零二四年八月九日的律師信，索償約4.32百萬港元，該金額被指為系統開發服務的未付服務費。本集團已指示其律師就上述申索進行辯護，並將考慮按照法律意見提出反申索。

除上文所披露者外，於最後可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立且屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 錦弘(香港)製衣有限公司(「**錦弘**」，本公司間接全資附屬公司)(作為買方)與Jindi Vietnam Shoes Co., Ltd.*(CÔNG TY TNHH GIÀY JINDI VIỆT NAM(代表賣方)訂立日期為二零二三年一月五日的原則性協議，以及錦弘(作為買方)與Do Thi Hong女士(作為賣方)就收購Great Garment Vietnam Company Limited的全部股權訂立日期為二零二三年一月五日的股份轉讓協議，代價為75,200,860,000越南盾(相當於約22,582,800港元)，有關詳情載於本公司日期為二零二三年一月五日的公佈；及
- (ii) 協議。

7. 專家之資格及同意書

以下為已獲本公司委聘並已發表意見或建議之專家之資格，其意見或建議於本通函內載列或提述：

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司	獨立物業估值師

上述專家已就通函的刊發給予同意書，同意以本通函所收錄之形式及內容納入其函件、報告、推薦建議、意見、及／或引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起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，直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本公司或其任何附屬公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論在法律上是否可予執行）。

8. 其他事項

- (i) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司總部及主要營業地點位於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場23A室。
- (iii) 本公司公司秘書為鄭文廣先生，彼為香港會計師公會成員。
- (iv) 本公司股份過戶及登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (v) 本通函印有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起計不少於14日內期間於(i)本公司網站(www.kamhingintl.com)；及(ii)聯交所網站(www.hkex.com)可供查閱：

- (i) 載於本通函附錄二的目標土地之估值報告；
- (ii) 本附錄「6. 重大合約」一段所提述之重大合約；及
- (iii) 本附錄「7. 專家之資格及同意書」一段所提述之同意書。