
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恒天立信工業有限公司之股份，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、持牌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 INDUSTRIES COMPANY LIMITED

恒天立信工業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：641)

**須予披露及關連交易
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

Quam  **華富嘉洛**
CAPITAL 企業融資

恒天立信工業有限公司(「本公司」)之董事會函件載於本通函第4至11頁。載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議的獨立財務顧問函件載於本通函第13至24頁。

本公司謹訂於二零一四年十一月十八日(星期二)上午十一時正在香港青衣長達路22-28號舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第52至53頁。本通函隨附本公司股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席本公司股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥，並盡早送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，但無論如何須於本公司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本公司股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
華富嘉洛企業融資函件	13
附錄一 – 物業估值報告	25
附錄二 – 一般資料	47
股東特別大會通告	52

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零一四年八月三十一日之買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間內一般開門營業之日（不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號且於中午十二時正或之前仍未改發較低警告信號或於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或仍然懸掛且於中午十二時正或之前仍未除下「黑色」暴雨警告信號之日）
「公司細則」	指	本公司之公司細則
「本公司」	指	恒天立信工業有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於主板上市
「完成」	指	完成出售事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據該協議買賣銷售股份之代價人民幣150,000,000元（相當於約189,000,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議之條款及條件出售銷售股份
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會轄下由全體獨立非執行董事周玉成先生、應偉先生、袁銘輝博士與李建新先生組成之獨立委員會，負責就該協議及據此擬進行之交易向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	母公司及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	獨立第三方，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十月二十八日，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
「主板」	指	聯交所主板
「母公司」	指	中國恒天集團有限公司，其為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司約55.80%之權益
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	恒天地產有限公司，一間於中國註冊成立之公司，於最後實際可行日期由母公司實益擁有47.35%權益
「華富嘉洛企業融資」 或「獨立財務顧問」	指	華富嘉洛企業融資有限公司，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，為獨立董事委員會及獨立股東就該協議及據此擬進行之交易的獨立財務顧問
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司股本中21,820,500股股份，即於最後實際可行日期目標公司實收資本之30%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10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	佛山東亞股份有限公司，一間於中國註冊成立之中外合資經營企業
「賣方」	指	Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*)，本公司之全資附屬公司，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

除另有指明及僅作說明用途，於本通函內人民幣款額乃按人民幣1.00元兌1.26港元之概約匯率換算為港元。有關換算不應被視為該貨幣實際可按上述匯率轉換為港元或曾作換算。

* 僅供識別



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有限公司)

(股份代號：641)

執行董事：

石廷洪先生(主席)
冀新先生(首席執行官)
雲維庸先生
方國樑先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

非執行董事：

葉茂新先生(副主席)

獨立非執行董事：

周玉成先生
應偉先生
袁銘輝博士
李建新先生

敬啟者：

**須予披露及關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

於二零一四年八月三十一日，董事會宣佈賣方(其為本公司之全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意以人民幣150,000,000元(相當於約189,000,000港元)之代價向買方出售銷售股份(佔目標公司實收資本之30%)。

由於買方為母公司之聯繫人士，根據上市規則第十四A章，買方為本公司之關連人士。由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供：(i)該協議及據此擬進行之交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就出售事項發出之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就出售事項之條款提供之推薦建議；及(iv)上市規則規定之其他資料，以及股東特別大會通告，並隨函附奉代表委任表格。

該協議

日期

二零一四年八月三十一日

訂約方

賣方：Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*)，其為本公司之全資附屬公司

買方：恒天地產有限公司

由於買方由母公司實益擁有47.35%權益，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

將予出售之資產

銷售股份為目標公司實收資本之30%，代表賣方於目標公司持有之全部30%股權。

代價

代價為人民幣150,000,000元(相當於約189,000,000港元)。代價將於完成日期以現金支付。

代價乃賣方與買方按公平原則商定，並已參考(其中包括)目標公司之房地產之30%權益於二零一四年七月三十一日之初步估值約為人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)。有關獨立專業估值師行佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司就有關房地產進行評估而發出之最終估值報告載於本通函附錄一。最終估價是基於市場比較法及基準地價系數修正法得出。按下表及本通函附錄一所載之物業估值報告，目標公司房地產之30%權益於二零一四年七月三十一日之最終估值為約人民幣142,186,700元(相當於約179,000,000港元)。

董事會函件

目標公司持有之房地產	土地使用權 之價格 人民幣	應補繳 土地出讓金 人民幣	股權轉讓 淨值 人民幣
中國佛山市禪城區輕工二路2號	516,745,200	244,060,300	272,684,900
中國佛山市禪城區輕工二路北側	371,439,700	175,186,800	196,252,900
中國佛山市禪城區朝東村大圍街5號	5,017,900	—	5,017,900
總股權轉讓淨值			473,955,700
目標公司之30%權益應佔之 經調整股權轉讓淨值			142,186,700

代價較上文提述之初步估值溢價50%並較最終估值溢價約5.5%。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 遵守上市規則，包括本公司取得獨立股東之批准；
- (b) 買方之董事會及其股東給予批准；
- (c) 中國國務院國有資產監督管理委員會給予批准；及
- (d) 中國主管部門給予批准。

於最後實際可行日期，上文訂明之先決條件概未達成。該協議之先決條件概不可獲豁免。並無訂有若未能達成先決條件則該協議將予終止之最後日期。

完成

完成須於先決條件達成後的一年內作實。

於完成後，目標公司將不再為本公司之聯營公司，而本公司預期將錄得估計出售收益約140,000,000港元（以審核為準）。

董事會函件

有關目標公司之資料

目標公司

目標公司為於一九九五年十一月二十四日在中國註冊成立之中外合資經營企業。其為一間控股公司，旗下附屬公司主要從事色織布匹製造業務。

以下為於最後實際可行日期目標公司之股東以及該等股東各自之持股量：

名稱	所持股份數目	持股百分比
佛山市金融投資控股有限公司	37,822,200	52%
Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*)	21,820,500	30%
職工持股會	9,455,550	13%
佛山市南海杰舜置業投資有限公司	3,636,750	5%
	72,735,000	100%

下文載列根據香港財務報告準則編製之目標公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料：

	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前利潤	823,074	122,940
除稅後利潤	769,353	55,797
	於二零一二年 十二月三十一日 港元	於二零一三年 十二月三十一日 港元
資產淨值	123,800,073	127,044,829

董事會函件

目標公司持有之房地產

於最後實際可行日期，目標公司持有之房地產由三幅位於中國佛山市禪城區之土地所組成。有關該等房地產之詳情，請參閱本通函附錄一第二部分。

出售事項之財務影響

於完成時，本集團將收取人民幣150,000,000元（相當於約189,000,000港元）之現金（須就此繳納稅項）。進行出售事項前，銷售股份入賬列作於一間聯營公司的權益，而於目標公司之財務業績乃採用權益會計法於本集團之綜合財務報告中反映。目標公司於二零一四年六月三十日之賬面值約為人民幣27,000,000元（相當於約34,000,000港元）。出售事項將須於中國繳納10%預扣稅及0.05%印花稅，據此，估計應繳稅款總額約為人民幣12,900,000元（相當於約16,200,000港元）。預期亦會作出若干會計調整，產生估計約為人民幣7,000,000元（相當於約9,000,000港元）之上調。緊接完成後，目標公司將不再為本公司之聯營公司，而本公司預期將錄得出售收益約140,000,000港元（以審核為準），此乃參考代價減去估計應繳稅項與投資成本，以及計入會計調整（將上述約9,000,000港元重新分類為累計匯兌收益）而計算。

本公司目前正在考慮可能向一名獨立第三方收購其於買方之股權。倘若該項收購成事，則預計上述出售所得款項將全數用於撥資進行該項收購。倘若最終並無進行上述可能進行之收購，本公司將繼續審慎評估可行商機，並在適當情況考慮以出售所得款項來收購新的資產或業務，以把握機會獲取可觀回報。於最後實際可行日期，本集團已就收購買方股權的可能性展開初步商議，惟尚未訂立任何協議或承諾。

估值數字之對賬

本公司在財務報告中並無提供有關其於聯營公司權益之相關資產明細。為說明估值對目標公司之資產負債表的財務影響，乃根據目標公司最近期年度報告所載之財務報告作對賬。目標公司資產負債表之對賬載列如下：

	人民幣
目標公司之房地產之100%的土地使用權	
於二零一三年十二月三十一日之賬面結餘	5,593,070
加：從估值承前之價值	468,362,630
	<hr/>
於最後實際可行日期之重估結餘	473,955,700
	<hr/> <hr/>

進行出售事項之原因

本集團主要從事製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品。

買方為一間根據中國法律成立的公司，就董事所深知，其主要業務為房地產開發。

目標公司主要從事色織布匹製造業務。目標公司獲中國政府建議更新其廠房所在的物業，並已於二零一三年二月七日獲授重建當地的城市更新許可。根據城市更新項目計劃，目前預期城市更新項目將於二零一六年第二季度或之前完成。在整個城市更新項目計劃中，目標公司將充當物業發展商而負責整個項目之運作，當中包括但不限於就有關地塊之相關重新發展及重建計劃而取得政府批准、拆卸現有樓宇以及興建新樓宇及／或建築物以作指定用途。預期有關城市更新項目將對目標公司造成顯著的業務中斷，而本集團將需要出繳大額資金以支持目標公司之持續業務經營。

除上文所述者外，鑑於本集團之主要業務為製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品，就參與城市更新項目而言，本集團並無房地產開發經驗。倘若本集團不出售其於目標公司之股本權益，估計（根據本公司目前可從目標公司取得之資料）本集團或須就城市更新項目出資最少約人民幣500,000,000元。與此同時，本集團正就收購買方股權的可能性進行初步商議。就本公司所知，買方是一間錄得盈利的公司，主要業務為房地產開發。因此，收購買方股權可能為本集團提供額外收入來源。然而，有關收購買方股權的任何相關決定將須取決於對買方進行之盡職審查而定，而於最後實際可行日期尚未開始有關盡職審查。本集團尚未訂立任何協議或承諾，而董事會尚未決定本集團可能收購的股權成數（若落實收購）。基於可能在買方作出上述投資，本集團預期不會參與房地產開發業務，亦不會就城市更新項目作出上述的大額資金投入。

鑑於目標公司持續業務經營之前景受到限制及本集團並無房地產開發經驗，賣方已同意將其於目標公司持有之全部30%股權出售予身為房地產開發商的買方，從而收取現金代價，撥資進行可為本集團帶來更具吸引力的財務回報的優質投資項目。中國法律並無禁止在城市更新項目取得批准後進行股權轉讓。惟因目標公司將享有城市更新項目下的多項優惠，佛山市政府可能對補繳土地出讓金後的股權轉讓實施若干限制。

該協議之條款乃經公平磋商釐定。董事會相信出售事項符合本集團之業務計劃，而該協議之條款就獨立股東而言誠屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，母公司持有買方全部股本權益之47.35%。由於買方為母公司之聯繫人士，根據上市規則第十四A章，買方為本公司之關連人士。由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之須予披露及關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。母公司及其聯繫人士須就批准根據該協議項下擬進行之交易的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，母公司持有307,704,070股股份，佔本公司全部已發行股本約55.80%。

由於並無董事在根據該協議項下擬進行之交易中擁有任何重大利益，故此概無董事就批准根據該協議項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年十一月十八日(星期二)上午十一時正舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及據此擬進行之交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第52至53頁。

隨本通函附奉供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照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，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會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及於會上投票。

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一四年十一月十七日(星期一)至二零一四年十一月十八日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記。為符合出席股東特別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二零一四年十一月十四日(星期五)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22樓。

根據公司細則第70條，除非按公司細則第71條所述要求以按股數投票方式表決，否則提呈大會表決之決議案須以舉手方式進行。根據上市規則第13.39(4)條，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。因此，大會主席將根據公司細則第71條要求就提呈股東特別大會表決之各項決議案以按股數投票方式表決。

本公司將於股東特別大會結束後在聯交所及本公司網站公佈投票結果。

獨立董事委員會

本公司已根據上市規則委任全體獨立非執行董事周玉成先生、應偉先生、袁銘輝博士及李建新先生成立獨立董事委員會，以考慮該協議及據此擬進行之交易之條款，並且就有關條款是否屬於正常商業條款、公平合理以及符合本公司與股東之整體利益向獨立股東提供意見。

概無獨立董事委員會成員在根據該協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。獨立董事委員會是在考慮獨立財務顧問之建議後就該協議的條款發表意見。

本通函第12頁載列獨立董事委員會函件，當中載列其就股東特別大會上之投票向獨立股東提供之推薦建議，敬希垂注。

亦請垂注本通函第13至24頁所載之獨立財務顧問函件，當中載列其就該協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

推薦建議

董事會認為，該協議之條款就獨立股東而言誠屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該協議及據此擬進行之交易。

其他資料

由於該協議須待該協議所載之先決條件達成後方告生效，故該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。

務請閣下垂注本通函其他部份及各附錄載列之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
恒天立信工業有限公司
主席兼執行董事
石廷洪
謹啟

二零一四年十月三十一日



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有限公司)

(股份代號：641)

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述恒天立信工業有限公司(「本公司」)日期為二零一四年十月三十一日之通函(「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。

吾等為獨立非執行董事，已獲委任組成獨立董事委員會，就該協議之條款對獨立股東是否公平合理及訂立該協議是否符合本公司及股東的整體利益，向閣下提供意見。

華富嘉洛企業融資已獲委任為獨立財務顧問，就該協議之條款是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第4至11頁的董事會函件，以及載於通函第13至24頁的華富嘉洛企業融資函件，當中載有(其中包括)彼等就該協議之條款向吾等提供的意見及推薦建議，以及就彼等得出意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

推薦建議

經考慮華富嘉洛企業融資的意見及推薦建議及彼等得出意見時所考慮的主要因素及理由，吾等認為儘管訂立該協議並非本集團的日常及一般業務範圍，惟該協議的條款屬正常商業條款並就獨立股東而言誠屬公平合理，而訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准該協議及據此擬進行之交易的決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

周玉成先生

應偉先生

袁銘輝博士

李建新先生

謹啟

二零一四年十月三十一日

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問華富嘉洛企業融資之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製，當中載列其就該協議及據此擬進行之交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東之意見。



Quam Capital Limited
A Member of The Quam Group

敬啟者：

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，以就有關該協議及據此擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關交易之詳情載於 貴公司於二零一四年十月三十一日刊發致股東之通函（「通函」，本函件組成其中部分）之「董事會函件」（「董事會函件」）內。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。

於二零一四年八月三十一日，賣方（其為 貴公司之全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此，賣方有條件地同意以人民幣150,000,000元（相當於約189,000,000港元）之代價向買方出售銷售股份（佔目標公司實收資本之30%）。代價將於完成日期以現金支付。

由於買方為母公司之聯繫人士，根據上市規則第十四A章，買方為 貴公司之關連人士。由於有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，出售事項構成 貴公司之須予披露及關連交易。因此，出售事項須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准規定。母公司及其聯繫人士須就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事周玉成先生、應偉先生、袁銘輝博士及李建新先生組成之獨立董事委員會，以就該協議之條款是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理，以及有關條款是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並且就將於股東特別大會上提呈以批准該協議及據此擬進行之交易之相關決議案的投票取向，向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，華富嘉洛企業融資與 貴公司、買方或母公司概無可合理地認為對華富嘉洛企業融資獨立性有影響之任何關係或利益。於過往兩年， 貴集團與華富嘉洛企業融資並無任何委聘關係。除因本次委任吾等作為獨立財務顧問已支付或須支付予吾等之正常專業費用外，概無使吾等曾經從 貴公司、買方或母公司收取任何費用或利益之安排。因此，吾等符合資格就該協議及據此擬進行之交易提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於制訂吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所發表之意見及陳述；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之陳述及意見，於編製之時在各方面均為真實、準確及完整，並可予以依賴。吾等亦假設通函所載之所有聲明及作出或提述之陳述，於作出時及截至最後實際可行日期止均為真實，且董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明，以及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並獲董事確認，通函內所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無產生誤導，且截至通函日期止仍然如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之足夠資料，以達致知情之意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所發表之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、其附屬公司及聯營公司之業務、事情、營運、財政狀況或未來前景以及根據該協議將出售之公司及資產進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 出售事項之背景資料及進行出售事項之原因

1.1 貴集團之資料

貴集團主要從事製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品。

下表概述 貴集團截至二零一三年及二零一四年六月三十日止六個月之財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一四年中期報告」))以及截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度之財務資料(摘錄自 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(「二零一三年年報」))。

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零一四年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一三年 (經審核) 千港元	二零一二年 (經審核) 千港元
營業收入	1,735,688	1,657,544	3,757,496	2,126,467
— 製造及銷售染整機械	1,287,996	1,241,901	2,840,422	1,246,153
— 不銹鋼材貿易	209,205	192,458	407,920	465,242
— 製造及銷售不銹鋼 鑄造產品	238,487	223,185	509,154	415,072
銷售費用	(1,182,144)	(1,173,443)	(2,631,194)	(1,608,311)
毛利	553,544	484,101	1,126,302	518,156
稅前溢利	76,214	39,149	122,740	156,076
貴公司擁有人應佔 期內／年度溢利	50,408	26,963	80,365	152,027
				於二零一四年 六月三十日 (未經審核) 千港元
資產總額				3,350,513
負債總額				2,113,161
貴公司擁有人應佔權益				1,236,649

誠如二零一三年年報所述，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業收入約為3,757,500,000港元，其中約75.6%來自製造及銷售染整機械分部，約10.9%來自不銹鋼材貿易分部，以及約13.5%來自製造及銷售不銹鋼鑄造產品分部。貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業收入較上年度增加約76.7%，主要由於(i)於二零一二年十一月併購德國門富士集團後，貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績內計入德國門富士集團以及立信門富士紡織機械有限公司及其附屬公司(統稱「立信門富士」)之營業收入貢獻，帶動染整機械製造業務之營業收入增加；(ii)貴集團於年度內加大市場開發力度；及(iii)新近推出之TEC系列高溫染色機及SYN-8氣流染色機。隨著營業收入增加，貴集團毛利由截至二零一二年十二月三十一日止年度約518,200,000港元上升至截至二零一三年十二月三十一日止年度約1,126,300,000港元。貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔溢利約80,400,000港元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則約為152,000,000港元(當中包括因併購立信門富士而產生重新計量過往於合營企業所持權益之收益之一次性收益約288,400,000港元)。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，貴集團之營業收入約為1,735,700,000港元，較去年同期微升約4.7%。有關升幅主要源自以下各方面之營業收入增加：(i)製造及銷售染整機械分部；(ii)不銹鋼材貿易分部；及(iii)製造及銷售不銹鋼鑄造產品分部，而此三個分部分別佔貴集團總營業收入約74.2%、12.1%及13.7%。截至二零一四年六月三十日止六個月之貴公司擁有人應佔溢利約為50,400,000港元，較去年同期增長約87.0%。

於二零一四年六月三十日，貴集團之非流動資產約為1,541,900,000港元，主要包括物業、廠房及設備約595,400,000港元、商譽約533,500,000港元及預付租賃費用約254,800,000港元，而貴集團之流動資產約為1,808,600,000港元，主要包括存貨約863,000,000港元、營業及其他應收款項約535,700,000港元，以及現金及現金等值物約402,400,000港元。貴集團於二零一四年六月三十日之非流動負債約為150,000,000港元，主要包括遞延稅項負債約19,300,000港元及借款約130,800,000港元。貴集團於二零一四年六月三十日之流動負債約為1,963,100,000港元，主要包括借款約1,170,500,000港元以及貿易及其他應付款項約728,200,000港元。於二零一四年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約為1,236,600,000港元。

基於上文所述，出售事項並不屬於貴集團的日常及一般業務範圍。然而，貴集團出售其投資屬正常做法。

展望

誠如二零一四年中期報告所述，貴集團將繼續加強研發創新、提供性價比高之優質產品、拓展更多國內外市場、不斷擴大市場佔比，為貴集團未來發展奠定更穩固的基礎，為股東帶來更豐碩的成果及回報。

1.2 目標公司之資料

誠如董事會函件所載，目標公司為於一九九五年十一月二十四日在中國註冊成立之中外合資經營企業。其為一間控股公司，旗下附屬公司主要從事色織布匹製造業務。目標公司及其附屬公司之主要資產為位於以下地點之若干地塊：(i)中國佛山市禪城區輕工二路2號（「地塊一」）；(ii)中國佛山市禪城區輕工二路北側（「地塊二」）；及(iii)中國佛山市禪城區朝東村大圍街5號（「地塊三」）（統稱「該等地塊」）。有關各地塊之用地面積詳情，請參閱通函附錄一所載之物業估值報告（「估值報告」）。

貴集團管理層表示，目標公司之色織布匹製造業務已自二零一四年三月初起終止。目標公司位於地塊一的廠房（連同其機械和設備）目前出租予一名獨立第三方，租期為二零一四年三月一日至二零一四年十二月三十一日，月租人民幣570,000元。此外，目標公司目前(i)將地塊二租予一間駕駛訓練學院以及佛山市交警大隊交通管制單位使用，兩者均為獨立第三方；及(ii)將地塊三租予信和超市用作超市以及租予其他個人作商舖使用，而各租戶均為獨立第三方。出租地塊二和地塊三的月租合共約為人民幣260,000元。由於目標公司已如上文所述終止經營其核心業務，於最後實際可行日期，出租該等地塊所得的租金收入是目標公司的主要收入來源。

誠如董事會函件所述，目標公司獲中國政府建議更新其廠房所在的物業，並已於二零一三年二月七日獲授重建當地的城市更新許可。誠如獨立物業估值師佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司（「估值師」）編製之估值報告所述，地塊一和地塊二正進行上述由中國政府根據《〈佛山市禪城區張槎中心區東片控制性詳細規劃〉“三舊”改造項目局部規劃調整(ZE-04-27、ZE-04-28、ZE-04-32地塊)公示文件》所建議的城市更新項目（「城市更新項目」），據此，地塊一和地塊二將根據城市更新項目之重建規劃由工業用途重建為商住用途。於二零一四年七

華富嘉洛企業融資函件

月三十一日(即估值日期)，中國政府有關當局並未批准地塊一和地塊二之詳細發展規劃，原因為地塊一和地塊二之重建規劃仍處於公示期，並可視乎最終批准而調整。地塊三將不會有重建規劃並將繼續作工業用途。

目標公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料(根據香港財務報告準則編製)；及目標公司截至二零一四年七月三十一日止七個月之未經審核綜合財務資料(根據其按照中國公認會計原則編製之未經審核管理賬目)乃概列如下：

	截至 二零一四年 七月三十一日 止七個月 (未經審核) 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度 二零一三年 (未經審核) 千港元	二零一二年 (未經審核) 千港元
營業收入	45,673	334,197	271,041
稅前(虧損)/溢利淨額	(7,896)	123	823
稅後(虧損)/溢利淨額	(7,896)	56	769

目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之營業收入約為334,200,000港元，較上年度增長約23.3%。該增長主要源自目標公司因其在中國佛山市持有之若干物業拆遷而收到中國政府之賠償，令其他收入增加約61,900,000港元。儘管營業收入增加，惟目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之稅前及稅後溢利分別約為123,000港元及56,000港元，分別較截至二零一二年十二月三十一日止年度大幅減少約85.1%及92.7%。吾等得悉目標公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利大減，主要是因為預計將於二零一五年第一季度開始城市更新項目，故目標公司透過削減產能而於截至二零一三年十二月三十一日止年度逐步縮減其核心業務之規模，其溢利因而減少。

根據 貴公司提供目標公司於二零一四年七月三十一日之管理賬目，目標公司之非流動資產約為人民幣77,300,000元，主要是(i)固定資產約人民幣69,900,000元，主要是目標公司位於地塊一之廠房連同其機械及設備；及(ii)無形資產約人民幣6,000,000元，主要是該等地塊之土地使用權於二零一四年七月三十一日之賬面淨值。目標公司之流動資產約為人民幣151,600,000元，主要是(i)現金及銀行結餘約人民幣40,400,000元；及(ii)營業及其他應收款項合共約人民幣110,600,000

元。目標公司之流動負債約為人民幣101,400,000元，主要是短期貸款約人民幣75,000,000元。目標公司之非流動負債約為人民幣19,200,000元，主要是長期貸款人民幣19,000,000元。於二零一四年七月三十一日，目標公司之資產淨值約為人民幣108,300,000元。

1.3 進行出售事項之原因及裨益

吾等已與 貴集團管理層討論進行出售事項之原因。 貴集團之主要業務為製造及銷售染整機械、不銹鋼材貿易與製造及銷售不銹鋼鑄造產品。 貴集團管理層表示，目標公司於二零一四年三月初終止色織布匹製造業務後計劃從事新的物業開發業務。倘若 貴集團不出售其於目標公司之股本權益，估計(根據 貴公司目前可從目標公司取得之資料) 貴集團或須就根據城市更新項目重建地塊一和地塊二出資最少約人民幣500,000,000元。此外， 貴集團與目標公司並無從事物業開發業務之經驗和專門知識。目標公司能否成功經營有關業務實屬未知之數。因此，吾等同意董事之看法，認為出售事項符合 貴公司及股東整體利益。吾等認為， 貴集團可藉出售事項此機會而將其於目標公司之投資套現，而出售事項將帶來額外營運資金以撥付可為 貴集團帶來更理想財務回報之優質投資項目，此亦符合上文「貴集團之資料」分段所述之 貴集團業務計劃。

2. 該協議之主要條款

2.1 將予出售之資產

根據該協議，Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*) (作為賣方) 有條件地同意出售而恒天地產有限公司(作為買方) 有條件地同意購買銷售股份(佔目標公司實收資本之30%，代表賣方於目標公司持有之全部30%股權)，代價為人民幣150,000,000元(相當於約189,000,000港元)。

2.2 代價

代價為人民幣150,000,000元(相當於約189,000,000港元)並將於完成日期以現金支付。

為評估代價是否公平合理，吾等已與 貴集團管理層討論以瞭解釐定代價之主要基準並已審閱估值報告。 貴公司表示，代價乃訂約雙方按公平原則商定，並已計及(其中包括)目標公司之房地產之30%權益於二零一四年七月三十一日之初步估值約人民幣100,000,000元(相當於約126,000,000港元)。所評定之價值已修訂為人民幣142,186,700元(相當於約179,000,000港元)(如通函附錄一所載之估值報告所示)。

該等地塊之估值

(i) 估值師之經驗及其委聘

吾等已與估值師進行會面，以查詢其對中國類似房地產權益之估值經驗及其獨立性，並已審閱估值師之委聘函條款，特別是其工作範圍。吾等留意到其工作範圍對於構成其須提供之意見而言是合適的，而其工作範圍並無受到可能對估值師在估值報告中作出保證的程度構成不利影響的任何限制。吾等亦從估值師處得知，其已為估值進行實地視察以及作出有關查詢和查冊，而在估值過程中並無留意到任何不合規情況。

(ii) 估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論就地塊一、地塊二和地塊三各自於二零一四年七月三十一日之估值的估值方法以及所採納之主要基準及假設。估值師就地塊一、地塊二和地塊三分別估值時已採納市場比較法和基準地價系數修正法。

對地塊一、地塊二和地塊三估值時，估值師已採用市場比較法，通過參考性質（即商業、住宅、康樂及／或工業用途）、地點及面積與地塊一、地塊二和地塊三相若（如合適）的可比較土地財產之近期土地交易，以假設作商業、住宅、康樂及／或工業用途（如合適）之地塊於現況之價值，並且作出調整以計及以下因素之若干不同之處，包括交易日期、交易類型、土地使用年限、容積率、規劃或其他限制等。根據估值報告，估值師對地塊一、地塊二和地塊三各自之土地使用權進行估值時亦採納基準地價系數修正法。估值師表示，該方法是基於中國佛山市禪城區的基準土地價值及修正系數，方式為將土地之個別條件與同區土地的平均條件相比較並相應地調整土地價值，以確保相似土地在同等條件下的土地價值並無顯著偏差。鑑於該等地塊的用途性質和其他特點，估值師認為，市場比較法和基準地價系數修正法是得出其評定價值的最合適估值方法。有關估值師分別就地塊一、地塊二和地塊三採納各估值方法的基準之進一步詳情，請參閱通函附錄一所載之估值報告。

基於上文所述，吾等認為估值師就釐定該等地塊價值所採納之方法為合適。

(iii) 扣除應補繳土地出讓金

根據估值報告中有關地塊一和地塊二估值的內容，就估值而言賣方進行股權轉讓的轉讓價格需要在估值所得評估價格基礎上扣除土地出讓金。吾等與 貴集團管理層曾就此進行討論並得悉由於地塊一和地塊二屬城市更新項目，而根據城市更新項目之重建規劃，相關土地使用權將於重建後由工業用途改為商住用途，因此須根據《關於〈關於協助提供土地出讓金數據的函〉的覆函》就土地出讓向中國政府支付特定金額的土地出讓金。吾等留意到須就地塊一和地塊二分別應繳約人民幣244,100,000元及約人民幣175,200,000元的土地出讓金。因此，地塊一和地塊二在扣除上述應補繳土地出讓金後的淨值將分別約為人民幣272,700,000元及人民幣196,300,000元；而在扣除上述應補繳土地出讓金後，目標公司之30%股權應佔地塊一和地塊二的淨值將分別約為人民幣81,800,000元及人民幣58,900,000元。

務請留意上述地塊一和地塊二的應補繳土地出讓金數額僅供參考，具體的應補繳土地出讓金數額以中國政府有關當局最終核實為準。

由於地塊三並不屬於城市更新項目，故毋須就地塊三補繳土地出讓金，因此評估土地總價即土地淨值，根據估值報告即約為人民幣5,000,000元。目標公司30%股權應佔之地塊三價值約為人民幣1,500,000元。

基於上文所述，目標公司之30%股權應佔地塊一和地塊二的淨值（在扣除上述分別應補繳土地出讓金後）以及目標公司之30%股權應佔地塊三的價值合計約為人民幣142,200,000元。

(iv) 經調整資產淨值

據悉目標公司管理賬目所列的該等地塊的賬面值並不反映該等地塊在用途變更後的市場價值。下表列示目標公司的未經審核綜合資產淨值，乃目標公司根據目標公司於二零一四年七月三十一日的未經審核綜合資產淨值以及作出下文所載調整而得出（「**經調整資產淨值**」）。吾等認為，經調整資產淨值能更貼切地反映目標公司的相關資產淨值。

華富嘉洛企業融資函件

人民幣千元

目標公司於二零一四年七月三十一日的未經審核 綜合資產淨值	108,333
減：目標公司位於地塊一的廠房連同其機械及設備 於二零一四年七月三十一日的賬面淨值 (附註1)	(69,839)
加：目標公司應佔該等地塊於二零一四年 七月三十一日的估值產生的重估盈餘 (附註2)	467,958
經調整資產淨值	506,452
目標公司之30%股權應佔之經調整資產淨值	151,936

附註：

1. 貴集團管理層表示，待中國政府有關當局就城市更新項目下地塊一的詳細重建規劃授出最終批准後，目標公司位於地塊一的廠房將會拆除。因此，預計位於地塊一的廠房以及相關機械及設備的總賬面值將於其後撇銷。貴集團管理層表示，代價乃賣方與買方商定，當中已考慮目標公司因城市更新項目而終止製造業務。因此，評估代價時已撇除位於地塊一的廠房以及其機械及設備的賬面值。
2. 重估盈餘代表目標公司持有的該等地塊 (在扣除應補繳土地出讓金後) 於二零一四年七月三十一日的市場價值 (載於估值報告) 超過其於二零一四年七月三十一日的相應賬面值 (根據目標公司於二零一四年七月三十一日的未經審核管理賬目) 之數。

貴集團將收到的代價較其於目標公司之30%股權所應佔的經調整資產淨值約人民幣151,900,000元僅折讓約1.3%。因此，吾等認為代價就此而言屬公平合理。

2.3 支付代價

誠如董事會函件所述，代價將於完成日期以現金支付。此將為 貴公司提供可即時動用之額外現金流量，以在時機合適時用以取得理想回報。

經考慮上文所述，吾等認為該協議之主要條款屬正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 出售事項之財務影響

3.1 盈利

於完成後，目標公司將不再為 貴公司之聯營公司，而 貴公司將不會直接或間接持有目標公司的股權。因此，目標公司之業績及資產淨值於完成後將不再以權益會計法在 貴集團綜合財務報告中入賬列作聯營公司。

誠如董事會函件所述，於完成時， 貴集團將收取人民幣150,000,000元（相當於約189,000,000港元）之現金（須就此繳納稅項）。 貴公司預期將錄得出售收益約140,000,000港元（以審核為準），此乃參考代價減去估計應繳稅項、投資成本與計及若干會計調整而計算。 貴公司表示，出售事項將不會對 貴集團盈利產生任何重大不利影響。

3.2 營運資金

於完成時， 貴集團將收取人民幣150,000,000元（相當於約189,000,000港元）之現金（須就此繳納稅項）。誠如董事會函件所載，預計上述出售所得款項將全數可能用於撥資向一名獨立第三方收購其於買方之股權一事。倘若最終並無進行上述可能進行之收購， 貴公司將繼續審慎評估可行商機，並在適當情況考慮以出售所得款項來收購新的資產或業務，以把握機會獲取可觀回報。於最後實際可行日期， 貴集團已就收購買方股權的可能性展開初步商議，惟尚未訂立任何協議或承諾。

3.3 資產淨值

鑑於出售事項之預計收益約為140,000,000港元（以審核為準），出售事項將提升 貴集團的資產淨值。

鑑於上述出售事項可能對 貴集團產生的財務影響，吾等認為，出售事項將對 貴集團產生正面的財務影響，並符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上文所述之主要因素及理由後，吾等認為，儘管出售事項並不屬於 貴集團之日常及一般業務範圍，惟該協議之條款是按正常商業條款訂立、對獨立股東而言誠屬公平合理，而該協議及據此擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成並且建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及據此擬進行之交易的普通決議案。

此致

香港
青衣
長達路22-28號
8樓
恒天立信工業有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
華富嘉洛企業融資有限公司
董事總經理
洪珍儀
謹啟

二零一四年十月三十一日

洪珍儀女士自二零零七年起為一名於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人及華富嘉洛企業融資之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼曾參與為不同涉及香港上市公司之交易提供獨立財務顧問服務之工作。

* 僅供識別

土地及建於其上現有物業於2014年7月31日的房地產評估報告

下文乃獨立估值師佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司就佛山東亞股份有限公司於2014年7月31日所屬的三宗土地（定義見下文）而於2014年10月31日編製的房地產評估報告全文，以供載入本通函。

第一部分 總述

一、估價項目名稱

佛山東亞股份有限公司所屬三宗土地使用權的股權轉讓價格評估

二、委托估價方

委托單位：Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*) (「委托方」)

三、受托評估方

受托估價機構：佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司

機構地址：佛山市禪城區平遠直街10號203室

估價機構資質級別：廣東省範圍內從事土地評估業務

資質證書獲得時間：2013年12月20日

估價資質有效期：2014年12月31日

土地評估機構註冊號：B201444佛01

四、估價目的

根據委托方提供的《佛山東亞股份有限公司基本情況》及相關介紹，佛山東亞股份有限公司的股東由四部分構成，分別為佛山市金融投資控股有限公司、Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*)、職工持股會和佛山市南海杰舜置業投資有限公司。現作為佛山東亞股份有限公司持股股東之一的Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*)擬轉讓其於佛山東亞股份有限公司所持有的全部股權，因此需要進行整體資產評估。佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司受委托對佛山東亞股份有限公司所屬的三宗土地的土地使用權價格進行評估，為其股權轉讓中對應的土地權益價值部分提供價格參考依據。

五、估價依據

(一) 國務院及有關部門頒布的法律、法規

- 1、《中華人民共和國物權法》；
- 2、《中華人民共和國土地管理法》；
- 3、《中華人民共和國城市房地產管理法》；
- 4、《中華人民共和國土地管理法實施條例》；
- 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》(國務院令第55號)；
- 6、國土資源部關於嚴格按國家標準實施《城鎮土地分等定級規程》和《城鎮土地估價規程》的通知(國土資發[2002]195號)；
- 7、國土資源部辦公廳關於發布《國有建設用地使用權出讓地價評估技術規範(試行)》的通知(國土資廳發[2013]20號)。

(二) 地方政府及有關部門頒布的法規、條例、文件、通知

- 1、《佛山市土地利用總體規劃》；
- 2、《佛山市土地資源》；
- 3、《佛山市國有建設用地土地出讓金及租金計收標準》(佛府[2010]95號文件)；
- 4、《佛山市禪城區人民政府關於公佈佛山禪城區2012年基準地價的通知》(佛禪府[2013]62號)；
- 5、廣東省、佛山市人民政府及有關部門頒布的其他法規、文件。

(三) 有關技術標準

- 1、 中華人民共和國國家標準《城鎮土地估價規程》；
- 2、 中華人民共和國國家標準《城鎮土地分等定級規程》；
- 3、 《土地利用現狀分類》(GB/T 21010—2007)。

(四) 其他資料

- 1、 委托方提供的《國有土地使用證》、《〈佛山市禪城區張槎中心區東片控制性詳細規劃〉「三舊」改造項目局部規劃調整 (ZE-04-27、ZE-04-28、ZE-04-32地塊) 公示文件》、《佛山市禪城區舊城改造建設辦公室關於將輕工二路舊廠區地塊改造項目納入「三舊」改造範疇的批覆》(禪舊改函【2013】16號)、《佛山市國資委關於推進佛山東亞股份有限公司等企業實施改造方案的批覆》(佛國資土儲【2013】18號)、《土地估價委托書》、《佛山東亞股份有限公司基本情況》和《關於〈協助提供土地出讓金數據的函〉的覆函》等相關資料的複印件；
- 2、 估價人員現場勘查、調查、收集的相關資料。

六、 估價基準日

二零一四年七月三十一日

七、 估價日期

二零一四年七月三十一日至二零一四年十月三十一日

八、地價定義

本次評估的三宗待估宗地的土地使用權均由為佛山東亞股份有限公司持有，分別位於佛山市禪城區輕工二路2號、輕工二路北側以及朝東村大圍街5號。本次評估的價格分別是指待估宗地1、2在設定規劃條件、土地使用年限的出讓性質的土地使用權價格扣減應補繳土地出讓金後的土地使用權股權轉讓價格；待估宗地3在設定證載合法用途、剩餘使用年限的出讓性質土地使用權價格（由於待估宗地3無需扣除土地出讓金，因此評估得出的土地使用權價格即為其土地使用權股權轉讓價格）。

1、 土地開發程度：

考慮到宗地紅線內基礎設施開發費用已計入資產評估價值中，為了避免資產重複計算，本次評估設定待估宗地1、2、3的土地開發程度如下：

待估宗地1、2於評估基準日的實際開發程度為宗地紅線外「六通」（即通路、供水、排水、通電、通訊、通燃氣）及宗地紅線內未拆遷平整，根據評估目的及委托方要求，本次評估設定其開發程度為宗地紅線外「六通」（即通路、供水、排水、通電、通訊、通燃氣）及宗地紅線內場地平整。

待估宗地3於評估基準日的實際開發程度為宗地紅線外「五通」（即通路、供水、排水、通電、通訊）及宗地紅線內「五通一平」，根據評估目的及委托方要求，本次評估設定其開發程度為宗地紅線外「五通」（即通路、供水、排水、通電、通訊）及宗地紅線內「五通一平」。

2、 規劃條件：

待估宗地1、2：根據委托方提供的《〈佛山市禪城區張槎中心區東片控制性詳細規劃〉「三舊」改造項目局部規劃調整（ZE-04-27、ZE-04-28、ZE-04-32地塊）公示文件》，待估宗地1的規劃淨用地面積為43,144平方米，規劃用途為二類居住用地（兼容商業類建築面積不得超計容建築面積的20%），容積率 ≤ 2.7 ，建築密度 $\leq 28\%$ ，綠地率 $\geq 30\%$ ，待估宗地2的規劃淨用地面積為24,415平方米（其中商業商務娛樂用地16,703平方米，二類居住用地7,712平方米），規劃用途為商業商務娛樂用地（兼容居住類建築面積不得超過計容建築面積的50%）、二類居住用地（兼容商業類建築面積不得超計容建築面積的20%），綜合容積率為4.3（其中商業及娛樂用地容積率為5.0，二類居住用地容積率為2.7），綜合建築密度 $\leq 40\%$ （其中商業及娛樂用地建築密度為45%，二類居住用地建築密度為28%）。需要提請注意的是由於待估宗地1、2的規劃調整仍在公示期當中，並未獲得政府的審批通過，因此本次評估假設政府規劃部門最終審批的規劃設計要點與目前公示的內容一致，若政府規劃部門最終審批的規劃設計要點與本次評估設定不一致，以政府規劃部門最終審批通過為準，本次評估結果也應作相應調整。

待估宗地3：根據委托方提供的《國有土地使用證》複印件、本次評估目的及委托方要求，待估宗地3的規劃用途按土地證載用途不變。

3. 假設條件

- (1) 待估宗地1、2已被納入到「三舊」改造的範圍內，政府有關部門已審核同意待估宗地1、2免於儲備並自行開發改造，而且待估宗地1、2的局部規劃調整也在公示當中，待公示結束政府規劃部門出具正式的規劃設計要點後，方可辦理土地使用權協議出讓相關手續從而取得土地的使用權。委托方擬將其在佛山東亞股份有限公司的股權中進行轉讓，因此本次評估根據評估目的和委托方要求，設定土地使用者能夠合法取得待估宗地1、2的土地使用權，並按規定支付有關稅費；設定待估宗地3的土地使用者合法取得待估宗地3的土地使用權，並按規定支付有關稅費。

- (2) 待估宗地1、2、3作為本報告評估設定用地，在設定用途下得到或將得到最有效利用，並產生相應的土地收益。
- (3) 在評估基準日的地產市場為公開、平等、自願的交易市場。
- (4) 任何有關待估宗地的運作方式、程序均符合國家和地方的有關法律、法規。
- (5) 估價結果為待估宗地在估價基準日為2014年7月31日、設定土地用途、設定土地開發程度和設定土地使用年期的出讓性質土地使用權交易價格，地價內涵詳見地價定義中所述。

九、估價結果

經估價人員現場查勘和對當地市場分析，按照地價評估的基本原則和估價程序，選擇合適的評估方法，評估得到待估宗地在估價設定用途及開發程度條件下，估價基準日為2014年7月31日，設定土地使用年限的出讓性質土地使用權價格以及扣除應補繳土地出讓金後的淨值分別為：

1、設定條件下的土地使用權價格

待估宗地1

規劃淨用地面積：43,144平方米，
計容建築面積：116,489平方米，
評估樓面地價：人民幣4,436元／平方米，
評估土地總價：人民幣51,674.52萬元，
(大寫：人民幣伍億壹仟陸佰柒拾肆萬伍仟貳佰元整)，
評估土地單價：人民幣11,977元／平方米(折合人民幣798.47萬元／畝)。

待估宗地2

規劃淨用地面積：24,415平方米，
計容建築面積：104,337平方米，
評估樓面地價：人民幣3,560元／平方米，
評估土地總價：人民幣37,143.97萬元，
(大寫：人民幣三億柒仟壹佰肆拾叁萬玖仟柒佰完整)，
評估土地單價：人民幣15,214元／平方米(折合人民幣1,014.27萬元／畝)。

待估宗地3

證載土地面積：4,694平方米，

評估土地單價：人民幣1,069元／平方米（折合人民幣71.27萬元／畝），

評估土地總價：人民幣501.79萬元，

（大寫：人民幣伍佰零壹萬柒仟玖佰元整）。

2、扣除應補繳土地出讓金後的股權轉讓淨值

（根據估價目的及地價定義，評估價格是根據以下價格得出）

待估宗地1

評估土地總價：人民幣51,674.52萬元，

（大寫：人民幣伍億壹仟陸佰柒拾肆萬伍仟貳佰元整），

應補繳土地出讓金：人民幣24,406.03萬元，

（大寫：人民幣貳億肆仟肆佰零陸萬零叁佰元整），

扣除應補繳土地出讓金後的淨值：人民幣27,268.49萬元，

（大寫：人民幣貳億柒仟貳佰陸拾捌萬肆仟玖佰元整）。

待估宗地2

評估土地總價：人民幣37,143.97萬元，

（大寫：人民幣三億柒仟壹佰肆拾叁萬玖仟柒佰元整），

應補繳土地出讓金：人民幣17,518.68萬元，

（大寫：人民幣壹億柒仟伍佰壹拾捌萬陸仟捌佰元整），

扣除應補繳土地出讓金後的淨值：人民幣19,625.29萬元，

（大寫：人民幣壹億玖仟陸佰貳拾伍萬貳仟玖佰元整）。

待估宗地3

土地淨值：人民幣501.79萬元，

（大寫：人民幣伍佰零壹萬柒仟玖佰元整）。

備註：根據評估目的，由於待估宗地3不需補繳土地出讓金，因此評估土地總價即土地淨值。

十、估價報告和估價結果的使用

- (1) 本次評估的主要法律、法規依據為《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》及地方政府及土地管理部門頒發的其他有關政策、規定、實施辦法、通知等規範性文件。估價報告和估價結果的作用依照上述法律、法規的有關規定發生法律效力。
- (2) 在地產市場無重大變化的情況下，估價結果有效期自評估基準日起壹年內有效。
- (3) 由於待估宗地1、2並未辦理有關改變規劃功能的手續，且目前待估宗地1、2的證載土地用途為工業，根據佛山市的相關法律法規要求，要實現本次評估的股權轉讓價格必須按《佛山市國有建設用地土地出讓金及租金計收標準》(佛府[2010]95號文件)中的規定補繳土地出讓金，在評估得出的土地使用權價格扣減應補繳的土地出讓金後的淨值才是待估宗地1、2的股權轉讓價格；待估宗地3的股權轉讓價格是指待估宗地按照土地證載合法用途剩餘土地使用年限的出讓性質土地使用權價格，不需再扣減應補繳的土地出讓金，在此提醒委托方以及報告使用者注意。
- (4) 由於本次評估的估價時點(2014年7月31日)與我司現場踏勘日期(2014年9月5日)不一致，因此本次評估設定現場踏勘時待估宗地1、2、3的土地狀況與估價時點一致，並出具土地的市場價格。

十一、土地評估師簽名

姓名	土地估價師蓋章	簽名
----	---------	----

毛麗麗

梁錦熾

備註： 上述估價師為中國土地估價師與土地登記代理人協會之執業會員。

毛麗麗的土地評估專業資質註冊日期為2003年2月，執業時間為11年，於2001年7月到我司任職，全程參與並負責我司承接的禪城區祖廟－東華裡街區改造整體土地交易價值評估諮詢項目、禪城區瀾石片區改造整體土地交易評估諮詢項目、高明三洲舊區改造項目等多個大型舊城改造項目以及四大國有銀行改制上市土地評估項目等企業改制上市評估項目。

梁錦熾的土地評估專業資質註冊日期為2009年4月，執業時間為5年，於2013年5月到我司任職，全程參與並負責我司承接的張槎歐洲工業園C區興業路北側地塊項目可行性研究、普君南路改造項目容積率及效益測算、汾江河(張槎段)整治改造工程項目徵收成本評估諮詢、華南電源創新科技園項目經濟運行諮詢、綠島湖升級改造項目徵收成本測算等多個專業評估諮詢項目。

十二、估價機構

佛山市正元土地及房地產評估諮詢有限公司

估價機構負責人簽字：

(機構公章)

二零一四年十月三十一日

第二部分 估價對象描述

一、估價對象描述

1、土地登記狀況

本次評估的三宗土地使用權人均為佛山東亞股份有限公司，其中待估宗地1位於佛山市禪城區輕工二路2號，證載土地面積為49,876平方米，規劃淨用地面積為43,144平方米；待估宗地2位於佛山市禪城區輕工二路北側，證載土地面積為28,043平方米，規劃淨用地面積為24,415平方米；待估宗地3位於佛山市禪城區朝東村大圍街5號，證載土地面積為4,694平方米。待估宗地1、2、3的產權資料、登記時間、地號、權屬來源、位置、用途、面積、四至等，詳見表1。

表1 土地登記狀況一覽表

編號	產權證號(地號)	登記時間	位置	權屬來源	證載用途	證載土地面積(㎡)	四至			
							東	南	西	北
待估宗地1	佛府國用(2004)第06000718468號 (060012040027)	2004年11月15日	佛山市禪城區輕工二路2號	國有出讓	工業	49,876	東鄰南路	輕工二路	安裕公司地塊	市政道路
待估宗地2	佛府國用(2004)第06000718472號 (060012040130)	2004年11月15日	佛山市禪城區輕工二路北側	國有出讓	工業	28,043	聯運小區	輕工二路	清峰路	鴻基廠房
待估宗地3	佛府國用(2004)第06000621247號 (060019020536)	2004年11月15日	佛山市禪城區朝東村大圍街5號	國有出讓	工業	4,694	石角塘邊街	小區道路	小區道路	南桂西路

2、 土地權利狀況

根據委托方提供的《國有土地使用證》複印件，待估宗地1、2、3的土地所有權均屬國家所有，土地使用權人均為佛山東亞股份有限公司，現佛山東亞股份有限公司的股東之一，即Sunshine Glory Limited (日輝投資有限公司*) 擬將其持有的佛山東亞股份有限公司的股權轉讓給恒天地產有限公司，其土地使用權狀況詳見表2。

表2 估價基準日土地使用權狀況一覽表

編號	產權證號(地號)	土地使用者	位置	規劃用途	設定用途	規劃淨用地面積(m ²)	土地使用權類型	設定土地使用年期(年)	他項權利	備註
待估宗地1	佛府國用(2004)第06000718468號(060012040027)	佛山東亞股份有限公司	佛山市禪城區輕工二路2號	二類居住用地	二類居住用地	43,144	國有出讓	商服40 住宅70	不詳	-
待估宗地2	佛府國用(2004)第06000718472號(060012040130)	佛山東亞股份有限公司	佛山市禪城區輕工二路北側	商業及娛樂用地，二類居住用地	商業及娛樂用地，二類居住用地	24,415	國有出讓	商服40 住宅70	不詳	-
待估宗地3	佛府國用(2004)第06000621247號(060019020536)	佛山東亞股份有限公司	佛山市禪城區朝東村大圍街5號	-	工業用地	4,694	國有出讓	剩餘土地使用年限31.3	不詳	-

3、 土地利用狀況

待估宗地地勢平坦，地質地基和土地承载力一般，形狀較規則。待估宗地1東臨東鄱南路，南臨輕工二路，待估宗地2西臨清峰路，南臨輕工二路，交通便捷度較優；位於張槎街道邊緣，與市級商服中心距離較遠，與區級、小區級商服中心也有一定距離，商服繁華度較劣。宗地的實際開發程度為宗地紅線外「六通」(通路、供水、排水、通電、通訊、通燃氣)，宗地紅線內場地未拆遷平整。待估宗地3北臨南桂西路，西近文化北路，交通便捷度較優；位於禪桂交匯處，與市級商服中心距離較遠，位於小區級商服中心，商服繁華度一般。宗地的實際開發程度為宗地紅線外「五通」(通路、供水、排水、通電、通訊)，宗地紅線內「五通一平」。

根據委托方介紹及估價人員的現場踏勘，待估宗地1、2、3均未拆遷平整，地上均建有大量建築物，其中待估宗地1持作投資的物業，現狀用途為佛山東亞股份有限公司作為租賃給佛山東亞紡織有限公司的工業生產廠房以及相關工業生產配套使用，月租金收入為人民幣57萬元，其中租賃合同的出租標的地址為佛山市輕工二路13號，而待估宗地1的《國有土地使用證》的坐落為佛山市禪城區輕工二路2號，根據委托方介紹，待估宗地1的《國有土地使用證》發證日期為2004年11月15日，而租賃合同的訂立時間為2004年3月24日，期間由於待估宗地1地址門牌號碼發生變更，導致租賃合同與《國有土地使用證》的地址不一致，另外，待估宗地1地上共有10棟建築物，建築面積合共65,141.83平方米，建築物自編2號和3號建成於1990年，建築物自編4號建成於2005年，建築物自編5號建成於1997年，建築物自編6號、7號和8號建成於1999年，建築物自編9號和10號建成於2000年，建築物自編11號建成於2002年；待估宗地2持作投資的物業，現狀用途為其中8,325平方米土地租賃給佛山市舊機動車交易中心，每月租金收入為人民幣6.25萬元，18,386平方米土地租賃給佛山市機動車駕駛員考試培訓中心，每月租金收入為人民幣10.41萬元，待估宗地2的地上建築物均為承租方租賃土地後自行建造的簡易結構臨時性構築物；待估宗地3持作投資的物業，現狀用途為租賃給信和超市和個人用作超市、商鋪使用，每月租金收入約為人民幣10萬元，地上共有3棟建築物，建築面積合共4,020.33平方米，建築物約建成於1985年。

待估宗地1、2的土地使用權人須對待估宗地1、2進行平整後方能按規劃用途進行開發建設，待估宗地1、2於評估基準日的實際開發程度為宗地紅線外「六通」(即通路、供水、排水、通電、通訊、通燃氣)及宗地紅線內未拆遷平整；待估宗地3於評估基準

日的實際開發程度為宗地紅線外「五通」(即通路、供水、排水、通電、通訊)及宗地紅線內「五通一平」。

待估宗地1的規劃淨用地面積為43,144平方米，規劃用途為二類居住用地(兼容商業類建築面積不得超計容建築面積的20%)，容積率 ≤ 2.7 ，建築密度 $\leq 28\%$ ，綠地率 $\geq 30\%$ ，待估宗地2的規劃淨用地面積為24,415平方米(其中商業商務娛樂用地16,703平方米，二類居住用地7,712平方米)，規劃用途為商業商務娛樂用地(兼容居住類建築面積不得超過計容建築面積的50%)、二類居住用地(兼容商業類建築面積不得超過計容建築面積的20%)，綜合容積率為4.3(其中商業商務娛樂用地容積率為5.0，二類居住用地容積率為2.7)，綜合建築密度 $\leq 40\%$ (其中商業商務娛樂用地建築密度為45%，二類居住用地建築密度為28%)。

由此計算出相關經濟技術指標如下：

表3待估宗地1面積指標表

類別	淨用地面積	43,144平方米		
	規劃容積率	2.7		
建築面積類指標	類型	功能	面積(m ²)	備註
	規劃計容建築面積116,489平方米(規劃總建築面積=淨用地面積43,144平方米×容積率2.7)	首層商業	4,027	按首層可建建築面積的1/3設定
		二層商業	4,027	按首層商業建築面積設定
		其他商服	15,244	按商服用途物業建築面積(計容建築面積的20%)－首層商業建築面積－二層商業建築面積
		住宅	92,138	按計容建築面積－首層商業建築面積－二層商業建築面積－其他商服建築面積－物管及配套用房建築面積
物管及配套用房	1,053	物業管理用房按計容建築面積的2%且 ≥ 80 平方米、 ≤ 300 平方米設定，配套用房包含居委會(含警務室)、文化活動站、老年人活動中心		

類別	淨用地面積	43,144平方米		
	規劃容積率	2.7		
	地下室面積 36,998平方米	汽車車位	32,830 (約 938個)	商業每100平方米計容建築面積配套0.6個車位，其他商服每100平方米計容建築面積配套1個車位，住宅每100平方米計容建築面積配套0.8個車位， $8,054 \div 100 \times 0.6 + 15,244 \div 100 \times 1 + 92,138 \div 100 \times 0.8 \approx 938$ 個，設定每個停車位為35平方米，即：車位建築面積 = $938 \times 35 = 32,830$ 平方米
		自行車位	4,168 (約 2,084個)	商業每100平方米計容建築面積配套6平方米，住宅每100平方米計容建築面積配套4平方米，設定每個車位為2平方米，即商業每100平方米計容建築面積配套3個車位，住宅每100平方米計容建築面積配套2個車位， $8,054 \div 100 \times 3 + 92,138 \div 100 \times 2 \approx 2,048$ 個，車位建築面積 = $2,084 \times 2 = 4,168$ 平方米

表4待估宗地2面積指標表

類別	淨用地面積	24,415平方米			
	規劃容積率	綜合容積率4.3			
建築面積類指標	類型	功能	面積(m ²)	備註	
	規劃總建築面積104,337平方米(規劃總建築面積=淨用地面積24,415平方米×容積率4.3)	首層商業		4,190	設定商服地塊首層可建建築面積的50%以及住宅地塊首層可建建築面積的20%作為首層商業建築面積
		二層商業		4,190	按首層商業建築面積設定
		三層商業		3,758	設定商服地塊首層可建建築面積的50%作為三層商業建築面積
		其他商服物業		32,116	商服地塊計容建築面積-商服地塊計容住宅類物業建築面積-物管及配套用房建築面積-商服地塊計容商業類物業建築面積+住宅地塊計容建築面積的20%-住宅地塊首、二層商業計容建築面積
		住宅物業		58,416	商服地塊計容建築面積的50%+住宅地塊計容建築面積-住宅地塊商業計容建築面積-住宅地塊商服計容建築面積
物管及配套用房			1,667	物業管理用房按計容建築面積的2%且≥80平方米、≤300平方米設定，配套用房包含肉菜市場	

類別	淨用地面積	24,415平方米		
	規劃容積率	綜合容積率4.3		
	地下室面積 33,199平方米	汽車車位	30,135 (約861個)	商業每100平方米計容建築面積配套0.6個車位，其他商服每100平方米計容建築面積配套1個車位，住宅每100平方米計容建築面積配套0.8個車位， $12,138 \div 100 \times 0.6 + 32,116 \div 100 \times 1 + 58,416 \div 100 \times 0.8 \approx 861$ 個，設定每個停車位為35平方米，即：車位建築面積 = $861 \times 35 = 30,135$ 平方米
		自行車位	3,064 (約1,532個)	商業每100平方米計容建築面積配套6平方米，住宅每100平方米計容建築面積配套4平方米，設定每個車位為2平方米，即商業每100平方米計容建築面積配套3個車位，住宅每100平方米計容建築面積配套2個車位， $12,138 \div 100 \times 3 + 58,416 \div 100 \times 2 \approx 1,532$ 個，車位建築面積 = $1,532 \times 2 = 3,064$ 平方米

待估宗地3的證載土地用途為工業，土地使用權類型為出讓，證載土地面積為4,694平方米，根據委托方要求，待估宗地3按證載合法用途進行評估，因此本次評估設定待估宗地3的用途為工業、土地使用權類型為出讓、剩餘土地使用年限為31.3年，並出具相應的土地使用權價格。

第三部分 土地估價

一、估價方法與估價過程

(一) 方法選擇及方法介紹

根據《城鎮土地估價規程》(以下簡稱《規程》)，通行的估價方法有市場比較法、收益還原法、假設開發法、成本逼近法、基準地價系數修正法等。估價方法的選擇應按照地價評估的技術《規程》，根據當地地產市場發育情況並結合待估宗地的具體特點及估價目的等，選擇適當的估價方法。

考慮到待估宗地1、2及3區域內的土地交易較為活躍，能獲得適合的交易案例，且待估宗地1、2及3位於禪城區基準地價覆蓋範圍內，因此採用市場比較法和基準地價系數修正法進行評估。

本次評估的技術路綫如下：

待估宗地1、2：先運用市場比較法和基準地價系數修正法評估得出估宗地1、2在設定條件下的土地使用權價格，然後根據委托方提供的《關於〈關於協助提供土地出讓金數據的函〉的覆函》來設定待估宗地1、2需要補繳土地出讓金數額，再將評估得出的土地使用權價格減去應補繳的土地出讓金數額得出待估宗地1、2的股權轉讓價值。

待估宗地3：運用市場比較法和基準地價系數修正法評估得出待估宗地3在設定條件及證載合法用途下的土地使用權價格，由於待估宗地3不需要扣除土地出讓金，因此評估所得的土地使用權價格即為待估宗地3的股權轉讓價值。

市場比較法

市場比較法是指在求取一宗待估土地價格時，根據替代原則，將待估土地與在較近時期內已發生交易的類似土地交易案例進行對照比較，並根據後者已知的價格，參照該土地的交易情況、日期、區域以及個別因素等差別，修正得出待估土地的評估時點的地價的方法。其計算公式為：

$$\begin{aligned} \text{比準地價} &= \text{比較案例價格} \times \text{交易情況修正} \times \text{交易方式修正} \\ &\times \text{交易日期修正} \times \text{土地使用年限修正} \times \text{用途修正} \times \text{區域因素修正} \\ &\times \text{個別因素修正} \times \text{容積率修正} \times \text{規劃或其他限制修正} \end{aligned}$$

基準地價系數修正法

基本原理及計算公式

基準地價系數修正法評估宗地地價，是利用城鎮基準地價和宗地地價修正系數表等評估成果，按照替代原則，就待估宗地區域條件和個別條件與其所處區域的平均條件相比較，並對照修正系數表，選取相應的修正系數對基準地價進行修正，從而求取待估宗地在估價日期價格的方法。

根據《城鎮土地估價規程》及禪城區基準地價修正體系，本次評估運用的計算公式如下：

商業用地計算公式為：

某層樓面地價=(商業網格點基準地價×該樓層對應的樓層修正系數×臨街寬度修正×臨街深度修正×街角地修正×其他個別因素修正±開發程度修正÷宗地整體容積率)×商業集聚度修正×地鐵因素修正×使用年期修正×期日修正×用地類型修正

住宅用地計算公式為：

單位樓面地價=(住宅網格點基準地價×容積率修正×其他個別因素修正±開發程度修正÷容積率)×地鐵因素修正×環境品質優劣度修正×使用年期修正×期日修正×用地類型修正

工業用地計算公式為：

工業用地單位面積地價=(工業網格點基準地價×其它個別因素修正±開發程度修正)×產業集聚度修正×使用年期修正×交易日期修正×用地類型修正

二、地價確定

(1) 待估宗地1、2地價確定

通過以上兩種方法的評估，評估結果有一定差距，其中，市場比較法結果是通過選取近期區域內同類型交易案例通過比較得出的，比較符合待估宗地1、2的真實市場價格水平，而基準地價系數修正法結果，是對待估宗地1、2在設定條件下的國有土地使用權的平均價格修正所得，其價格水平與待估宗地的真實市場價格水平有一定差距，因此本次評估取市場比較法評估結果為主，權重取0.8，取基準地價系數修正法評估結果為輔，權重取0.2，並以此作為本次待估宗地1、2評估的最終評估結果。具體詳見下表：

表5 待估宗地1、2地價確定表

編號	淨用地面積 (平方米)	計容建築面積 (平方米)	市場比較法結果		基準地價系數修正法結果		最終樓面地價 (人民幣/平 方米)	土地總價 (人民幣 萬元) (取整百)	土地單價 (人民幣/ m ²)
			樓面地價 (人民幣/ 平方米)	權重	樓面地價 (人民幣/ 平方米)	權重			
待估宗地1	43,144	116,489	4,707.6	0.8	3,350	0.2	4,436	51,674.52	11,977
待估宗地2	24,415	104,337	3,737.4	0.8	2,850	0.2	3,560	37,143.97	15,214

(2) 待估宗地3地價確定

通過以上兩種方法的評估，評估結果較為接近，且從不同角度反映了當地的地價水平，具有同樣的可靠性，故在此取兩者的算術平均值為待估宗地3最終地價。具體詳見下表：

表6 待估宗地3地價確定表

編號	證載土地面積 (平方米)	市場比較法結果		基準地價系數修正法結果		最終土地單價 (人民幣/ 平方米)	土地總價 (人民幣 萬元) (取整百)	土地單價 (人民幣/ m ²)
		土地單價 (人民幣/ 平方米)	權重	土地單價 (人民幣/平 方米)	權重			
待估宗地3	4,694	1,122	0.5	1,015.0	0.5	1,069	501.79	10,967

三、扣除應補繳土地出讓金後的股權轉讓淨值

根據委托方提供的《國有土地使用證》複印件，待估宗地1、2的證載土地用途均為工業，土地使用權性質均為出讓，其中待估宗地1、2的土地使用終止日期均為2045年11月23日，於估價基準日的剩餘土地使用年限均為31.3年，另外，待估宗地1的土地規劃用途為二類居住用地（兼容商業服務業設施用地），待估宗地2的土地規劃用途為商業辦公混合用地、二類居住用地，本次評估所得的評估價格是指待估宗地1、2在設定規劃用途設定土地使用年限的出讓性質土地使用權價格，而本次評估的評估目的是為委托方股權轉讓提供價格參考依據。

根據委托方的評估目的以及《印發佛山市國有建設用地土地出讓金及租金計收標準的通知》（佛府[2010]95號），委托方進行股權轉讓的轉讓價格需要在本次評估所得評估價格基礎上扣除土地出讓金，而根據佛府[2010]95號文件中的標準，通過出讓方式取得的土地經批准改變用途（無論是否有建築物），改變用途後新用途網格點基準地價大於原用途網格點基準地價的，補繳的土地出讓金按改變用途後的土地市場價格減去原用途對應網格點基準地價剩餘年限值得餘額的60%計收，即土地出讓金=（新用途土地市場價格－原用途網格點基準地價剩餘年限值得餘額）×60%。

根據委托方提供的《關於〈關於協助提供土地出讓金數據的函〉的覆函》，本次評估設定待估宗地1需要補繳的土地出讓金為人民幣24,406.03萬元，待估宗地2需要補繳的土地出讓金為人民幣17,518.68萬元，即待估宗地1扣除土地出讓金後的淨值為人民幣23,214.67萬元，待估宗地2扣除土地出讓金後的淨值為人民幣17,152.51萬元。具體詳見下表：

表7 待估宗地1、2淨值一覽表

編號	評估土地總價 (人民幣萬元)	應補繳土地出讓金 (人民幣萬元)	扣除土地出讓金 後的淨值 (人民幣萬元)
待估宗地1	51,674.52	24,406.03	27,268.49
待估宗地2	37,143.97	17,518.68	19,625.29

備註：本次評估中待估宗地1、2應補繳的土地出讓金根據委托方提供的《關於〈關於協助提供土地出讓金數據的函〉的覆函》設定，應補繳的土地出讓金數額僅供參考，具體的土地出讓金數額以國土部門最終核實為準；根據評估目的，由於待估宗地3不需補繳土地出讓金，因此評估土地總價即土地淨值。

四、估價結果

經估價人員現場查勘和對當地市場分析，按照地價評估的基本原則和估價程序，選擇合適的評估方法，評估得到待估宗地在估價設定用途及開發程度條件下，估價基準日為2014年7月31日，設定土地使用年限的出讓性質土地使用權價格以及扣除應補繳土地出讓金後的淨值分別為：

1、設定條件下的土地使用權價格

待估宗地1

規劃淨用地面積：43,144平方米，
計容建築面積：116,489平方米，
評估樓面地價：人民幣4,436元／平方米，
評估土地總價：人民幣51,674.52萬元，
(大寫：人民幣伍億壹仟陸佰柒拾肆萬伍仟貳佰元整)，
評估土地單價：人民幣11,977元／平方米(折合人民幣798.47萬元／畝)。

待估宗地2

規劃淨用地面積：24,415平方米，
計容建築面積：104,337平方米，
評估樓面地價：人民幣3,560元／平方米，
評估土地總價：人民幣37,143.97萬元，
(大寫：人民幣三億柒仟壹佰肆拾叁萬玖仟柒佰元整)，
評估土地單價：人民幣15,214元／平方米(折合人民幣1,014.27萬元／畝)。

待估宗地3

證載土地面積：4,694平方米，
評估土地單價：人民幣1,069元／平方米(折合人民幣71.27萬元／畝)，
評估土地總價：人民幣501.79萬元，
(大寫：人民幣伍佰零壹萬柒仟玖佰元整)。

2、 扣除應補繳土地出讓金後的股權轉讓淨值

(根據估價目的及地價定義，評估價格是根據以下價格得出)

待估宗地1

評估土地總價：人民幣51,674.52萬元，
(大寫：人民幣伍億壹仟陸佰柒拾肆萬伍仟貳佰元整)，
應補繳土地出讓金：人民幣24,406.03萬元，
(大寫：人民幣貳億肆仟肆佰零陸萬零三百元整)，
扣除應補繳土地出讓金後的淨值：人民幣27,268.49萬元，
(大寫：人民幣貳億柒仟貳佰陸拾捌萬肆仟玖佰元整)。

待估宗地2

評估土地總價：人民幣37,143.97萬元，
(大寫：人民幣三億柒仟壹佰肆拾叁萬玖仟柒佰元整)，
應補繳土地出讓金：人民幣17,518.68萬元，
(大寫：人民幣壹億柒仟伍佰壹拾捌萬陸仟捌佰元整)，
扣除應補繳土地出讓金後的淨值：人民幣19,625.29萬元，
(大寫：人民幣壹億玖仟陸佰貳拾伍萬貳仟玖佰元整)。

待估宗地3

土地淨值：人民幣501.79萬元，
(大寫：人民幣伍佰零壹萬柒仟玖佰元整)。

備註： 根據評估目的，由於待估宗地3不需補繳土地出讓金，因此評估土地總價即土地淨值。

1. 責任聲明

各董事願就本通函遵照上市規則而提供的有關本集團的資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，致使本通函中的任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，本公司之董事或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（包括彼等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(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《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

姓名	所持有權益或淡倉之公司的名稱	權益性質	概約持股百分比	
			股份數目	
方國樑先生	本公司	實益擁有人	1,550,000	0.28%
		由配偶持有	100,000	0.02%
			<u>1,650,000</u>	<u>0.30%</u>
雲維庸先生	本公司	實益擁有人	2,018,000	0.36%
		公司權益 (附註)	1,313,500	0.24%
			<u>3,331,500</u>	<u>0.60%</u>

附註：由於雲維庸先生全資擁有Campbell and Company Limited，故彼被視為擁有Campbell and Company Limited所持有之1,313,500股股份之權益。

除上文所披露者外(惟不包括董事以信託形式為本公司或其附屬公司於附屬公司持有之若干代名人股份)，於最後實際可行日期，本公司之董事或最高行政人員概無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任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉，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任何權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益

於最後實際可行日期，就本公司董事或最高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(除本公司董事或最高行政人員外)於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及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購股權：

姓名／名稱	所持有權益或淡倉之公司的名稱	權益性質	股份數目	概約持股百分比
中國恒天集團有限公司	本公司	公司權益 (附註A)	307,704,070	55.80%
方壽林先生	本公司	實益擁有人	29,400,000	5.33%
		由配偶持有	5,000,000	0.91%
		公司權益 (附註B)	63,052,110	11.43%
			<u>97,452,110</u>	<u>17.67%</u>

附註A：根據證券及期貨條例，中國恒天集團有限公司被視為擁有307,704,070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) 新偉思國際有限公司－128,808,820股股份
- (ii) 中國恒天控股有限公司－178,895,250股股份

執行董事石廷洪先生及非執行董事葉茂新先生均為新偉思國際有限公司及中國恒天控股有限公司之董事。

附註B：方壽林先生實益擁有：(i) Loyal Mate Limited之全部股本，該公司實益擁有2,550,000股股份；及(ii) GBOGH Assets Limited之全部已發行股本，該公司實益擁有下列公司之全部股本，而下列公司實益擁有合共60,502,110股股份；故方壽林先生被視為於63,052,110股股份中擁有權益：

- (i) Bristol Investments Limited－8,000,000股股份
- (ii) Polar Bear Holdings Limited－39,000,000股股份
- (iii) Sheffield Holdings Company Limited－13,502,110股股份

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事或最高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，並無人士（除本公司董事或最高行政人員外）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購股權。

3. 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。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人士於對本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

5. 重大權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務為重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日（即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期）以來並無任何重大不利變動。

7. 專家資格及同意書

於本通函所載曾提供意見或推薦建議的專家的資格載列如下：

名稱	資格
華富嘉洛企業融資有限公司	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
佛山市正元土地及房地產 評估諮詢有限公司	獨立專業估值師

上文所列專家均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擁有任何股權或有權認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)，彼等於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合賬目之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之資產中概無擁有任何直接或間接權益。

8. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
- (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22樓。
- (c) 本公司之公司秘書為李志強先生。李先生為香港特許秘書公會會員。
- (d) 本通函附錄一所載之物業估值報告乃以中文編製，而英文版是原文之翻譯。倘若物業估值報告之中英文版本之間有任何歧義，則概以中文版本為準。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。

9. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起及直至股東特別大會日期(包括該日)期間之任何營業日上午九時正至下午五時正在本公司之香港主要營業地點(地址為香港青衣長達路22-28號8樓)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本通函附錄一所載之物業估值報告；及
- (c) 本通函。



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有限公司)

(股份代號：641)

茲通告恒天立信工業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十一月十八日(星期二)上午十一時正在香港青衣長達路22-28號8樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論修訂與否)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認由恒天地產有限公司(其為中國恒天集團有限公司之聯繫人士)(作為買方)(「買方」)與Sunshine Glory Limited(日輝投資有限公司*)(其為本公司之全資附屬公司)(作為賣方)(「賣方」)訂立日期為二零一四年八月三十一日之買賣協議(「買賣協議」，其副本已呈交本大會，並註有「A」字樣及經大會主席簽署以資識別)，內容有關賣方以人民幣150,000,000元之代價向買方出售佛山東亞股份有限公司之30%繳入資本；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司按彼酌情認為有需要、合適或權宜而辦理一切有關事項及簽署、加蓋公司印鑑、簽立、完備及交付一切有關文件，以執行與買賣協議及據此擬進行之交易有關之任何事宜及／或使之生效。」

代表董事會
恒天立信工業有限公司
主席兼執行董事
石廷洪

香港，二零一四年十月三十一日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由二零一四年十一月十七日(星期一)至二零一四年十一月十八日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記。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二零一四年十一月十四日(星期五)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22樓。
2. 有權出席上述大會及於會上表決之股東可委任一名或以上之受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。如以投票方式進行表決，則可親身或委派正式獲授權法團代表或委派代表投票。倘股東為兩股或以上股份之持有人，則可委任多於一名受委代表同時代其出席。受委代表毋須為股東。
3. 委任代表之文據必須以書面作出，並經由委任人或其獲正式書面授權之受權人親筆簽署；如委任人為法團，則須加蓋印章或由負責人或其他獲正式授權之受權人親筆簽署。
4. 倘屬本公司任何股份(「股份」)之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於會議上就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位有關聯名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聯名持有人中排名首位之出席者方有權就該等股份投票。
5. 委任代表之文據及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書副本，須於大會或續會(視情況而定)指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港主要營業地點，地址為香港青衣長達路22-28號8樓，方為有效。
6. 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)，並於會上表決，在此情況下，委任代表文據將被視作撤銷。
7. 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決議案將於會上以按股數投票方式表決。
8. 於本通告刊發日期，主席兼執行董事為石廷洪先生；副主席兼非執行董事為葉茂新先生；其他執行董事為冀新先生(首席執行官)、雲維庸先生及方國樑先生；以及獨立非執行董事為周玉成先生、應偉先生、袁銘輝博士與李建新先生。