此乃要件　請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢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。

閣下如已將名下之福田實業(集團)有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

福田實業(集團)有限公司
Fountain Set (Holdings) Limited

（於香港註冊成立之有限公司）（股份代號：420）

(1)有關建議收購一家越南公司81%股權之主要交易；及(2)有關2029年金融服務協議之主要交易及持續關連交易；及(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

Donvex 富域資本
Donvex Capital Limited
富域資本有限公司

本頁後半部分及內頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7頁至第43頁。富域資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第46頁至第64頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件（當中載有其推薦建議）載於本通函第44頁至第45頁。

本公司謹訂於2026年10月29日（星期四）上午10時30分假座香港新界葵涌葵昌路29-39號東海工業大廈A座6樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。倘　閣下無法出席大會但欲行使　閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記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，惟無論如何最遲需於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前（任何於香港的公眾假期除外）交回。填妥並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，惟在此情況下，有關代表委任表格將視為撤銷論。**股東特別大會將不會提供食品、飲料及／或紀念品。**

2026年10月5日

目　錄

頁次

釋義 1

董事會函件 7

獨立董事委員會函件 44

富域資本函件 46

附錄一　－　本集團的財務資料 I-1

附錄二　－　目標公司的財務資料 II-1

附錄三　－　經擴大集團的未經審核備考財務資料 III-1

附錄四　－　目標公司的管理層討論及分析 IV-1

附錄五　－　估值報告 V-1

附錄六　－　一般資料 VI-1

股東特別大會通告 EGM-1

本通函以中英文版本編製。如有任何歧義，概以本通函英文版本為準。

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2028年金融服務協議」	指	本公司與中糧財務訂立日期為2025年4月22日有關存款服務、貸款服務及其他金融服務的金融服務協議；
「2029年金融服務協議」	指	本公司與中糧財務訂立日期為2026年8月10日有關存款服務、貸款服務及其他金融服務的金融服務協議；
「收購事項」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件買方向賣方收購目標公司81%出資份額的事項；
「資產剝離協議」	指	買方、賣方與目標公司訂立日期為2026年7月27日的資產負債範圍確認及資產剝離責任協議，內容有關（其中包括）賣方承諾於2026年7月31日之前完成剝離該協議項下剝離資產及負債的義務；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「董事會」	指	董事會；
「中糧」	指	中糧集團有限公司，一家於中國成立且目前受國資委監管的國有企業，並為控股股東；
「中糧財務」	指	中糧財務有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，並為中糧的間接全資附屬公司；
「中糧集團」	指	中糧及其附屬公司；

「本公司」	指	福田實業(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：420)；
「交割」	指	收購事項交割完成；
「條件」	指	股權轉讓協議項下交割之先決條件，載於本通函「董事會函件－收購事項－條件」一段；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義；
「代價」	指	根據股權轉讓協議收購目標公司81%出資份額的總代價；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之相同涵義；
「存款年度上限」	指	於2029年金融服務協議期間任何一日為人民幣500百萬元或其等值，即本集團根據2029年金融服務協議存放於中糧財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)；
「存款服務」	指	中糧財務根據2029年金融服務協議將向本集團提供的存款及相關服務；
「董事」	指	本公司之董事；

「剝離資產及負債」	指	截至基準日，(1)目標公司賬上及實際存在的、由賣方負責剝離的資產，包括但不限於：貨幣資金、應收賬款、存貨（紗、胚布、成品等）、預付款項、其他應收款等所有流動資產；及(2)目標公司已發生或基於基準日前原因產生的全部負債、義務、責任及經濟負擔，包括但不限於銀行貸款、股東借款、關聯方借款、應付賬款、預收款項、應交稅費、員工薪酬及社保、工傷及補償責任、擔保、抵押／質押、或有負債、行政處罰、訴訟仲裁、環保消防安全責任、未入賬負債、賬外負債及其他應由目標公司承擔或可能被追索的責任；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年10月29日（星期四）上午10時30分假座香港新界葵涌葵昌路29-39號東海工業大廈A座6樓舉行本公司股東特別大會及其任何續會，以考慮並酌情批准本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁所載股東特別大會通告所包含的決議案；
「經擴大集團」	指	於交割完成後經目標公司擴大之本集團；
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司訂立日期為2026年9月9日的股權轉讓協議，內容有關（其中包括）收購事項；
「福田實業」	指	本公司全資附屬公司福田實業有限公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱；

「擔保人」	指	收購事項的擔保人高文政先生，其根據股權轉讓協議就賣方及目標公司依據該協議應履行的付款、退款、彌償及其他金錢責任以買方為受益人提供個人擔保；
「港元」	指	香港之法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會，旨在就2029年金融服務協議（有關存款服務）及擬進行的存款服務交易（包括存款年度上限）向獨立股東提供意見而成立；
「獨立財務顧問」或「富域資本」	指	富域資本有限公司，根據證券及期貨條例定義可進行受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就2029年金融服務協議（有關存款服務）及擬進行的存款服務交易（包括存款年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除中糧及其聯繫人以及於2029年金融服務協議中擁有重大權益的其他股東以外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連之第三方；
「最後實際可行日期」	指	2026年9月25日，即為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期；
「租賃協議」	指	福田實業與目標公司訂立日期為2026年4月30日的設備設施租賃協議，據此，福田實業向目標公司租賃若干為生產經營之目的需用的設備設施；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「貸款服務」	指	中糧財務根據2029年金融服務協議將向本集團提供的全面貸款及相關服務；
「少數股東」	指	於交割後持有目標公司19%股權的股東，其為賣方指定並經買方書面同意的獨立第三方；
「金融監管總局」	指	國家金融監督管理總局；
「其他金融服務」	指	除存款服務及貸款服務外，中糧財務根據2029年金融服務協議向本集團提供本通函所詳列的其他金融服務；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門以及台灣；
「買方」	指	Ocean Textile Investment Pte. Limited，一家於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，並為收購事項的買方；
「基準日」	指	2026年4月30日；
「人民幣」	指	中國之法定貨幣，人民幣；
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會；
「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	Công Ty TNHH Lian-Ta-Hsing (Việt Nam)（中文和英文譯名分別為連大興（越南）有限公司和 Lian-Ta-Hsing Company Limited (Vietnam)），一家於越南註冊成立的有限責任公司；
「交易協議」	指	股權轉讓協議及資產剝離協議；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「估值報告」	指	估值師編製的有關目標公司股東全部權益的《資產評估報告》；
「估值師」	指	獨立第三方資產評估機構北京中企華資產評估有限責任公司；
「賣方」	指	Lian-Ta-Hsing International Co., Ltd，一家於塞舌爾註冊成立的有限公司，為收購事項的賣方；
「越南」	指	越南社會主義共和國；及
「%」	指	百分比

於本通函內，僅為說明用途及除另有指明外，所有以美元計值的金額均已採用1.00美元兌7.84港元的匯率換算為港元，及所有以人民幣計值的金額均已採用人民幣1元兌1.17港元的匯率換算為港元。

福田實業(集團)有限公司
Fountain Set (Holdings) Limited

（於香港註冊成立之有限公司）（股份代號：420）

執行董事：
郗強先生 *(主席)*
李剛博士 *(行政總裁)*
邱恒達先生
尹堅先生
張正先生

非執行董事：
嚴震銘博士 *(非執行副主席)*
周靜女士

獨立非執行董事：
伍國棟先生
應偉先生
王幹芝先生
林琳博士

註冊辦事處：
香港
新界
葵涌
葵昌路29-39號
東海工業大廈
A座6樓

敬啟者：

(1)有關建議收購一家越南公司81%股權之主要交易；
及
(2)有關2029年金融服務協議之主要交易及持續關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

1. 緒言

謹此提述(i)本公司日期為2026年9月9日有關收購事項的公告；及(ii)本公司日期為2026年8月10日有關2029年金融服務協議的公告。

本通函旨在為　閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項之進一步詳情；(ii)2029年金融服務協議及存款年度上限之進一步詳情；(iii)上市規則所規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告。

2. 有關建議收購一家越南公司81%股權之主要交易

收購事項

於2026年9月9日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)(作為受讓方)、賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意以現金代價27,945,000美元(相當於約219,089,000港元)購買目標公司81%出資份額，而剩餘19%出資份額將由少數股東持有。本公司目前並無意向收購剩餘19%的出資份額。

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：　2026年9月9日

訂約方：

(i) Ocean Textile Investment Pte. Limited(買方)

(ii) Lian-Ta-Hsing International Co., Ltd.(賣方)

(iii) 目標公司

(iv) 高文政先生(擔保人)

收購標的

根據股權轉讓協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司81%出資份額。

目標公司主要擁有土地使用權、廠房及設備等長期經營性資產，該等資產亦構成收購事項之核心估值基礎。根據交易協議(包括股權轉讓協議及資產剝離協議)，目標公司於截至基準日的流動資產(存貨、營業及票據應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘及現金)金額約58.3百萬港元以及負債(營業及票據應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債、來自直接控股公司的貸款、欠一間關聯公司款項及銀行借貸)金額約62.5百萬港元(即被剝

離資產及負債），均須於2026年7月31日（或買方書面認可的寬限期）前，由賣方自行安排完成剝離、償還或移轉。於估值報告日期，上述資產及負債剝離已完成。

此外，高文政先生（即賣方的董事及／或目標公司的法定代表人）已根據股權轉讓協議以買方為受益人提供個人擔保。高先生提供的個人擔保屬就賣方及（於適用情況下）目標公司於交易協議項下的所有金錢債務以買方為受益人提供的持續及具全額追償權的擔保，包括但不限於任何付款責任、退款責任、就因違反聲明及保證而產生的損失作出彌償及補償、未披露負債、稅務重新評估、歷史負債及其他合約責任。該擔保於自交割日期起十(10)年期間內維持有效。

代價

收購事項的代價為27,945,000美元（相當於約219,089,000港元）。

買方應根據股權轉讓協議按以下方式分三期以現金向賣方支付代價：

(1) 定金

首期付款（即代價的20%，金額為5,589,000美元（相當於約43,818,000港元））（「**首期付款**」）應於股權轉讓協議生效且賣方及少數股東完成交易所需的內部批准及授權後支付。於最後實際可行日期，首期付款尚未支付。

根據適用越南稅務法律，賣方須對股權轉讓產生的資金轉讓所得稅承擔責任，稅率為總代價的2%。根據代價27,945,000美元，估計資金轉讓所得稅金額為558,900美元。買方有權自首期付款預扣有關估計稅額558,900美元，並根據適用法律將有關金額用於支付資金轉讓所得稅。所預扣並已應用的金額須視為買方已向賣方付款（作為代價的一部分）。於支付首期付款（預扣估計資金轉讓所得稅後）後，應付賣方的淨額為5,030,100美元。

倘股權轉讓協議因未達成先決條件或未完成登記程序(因買方違約除外)而終止,賣方須於終止日期起五(5)個工作日內向買方退還首期付款。倘有關終止歸因於賣方或目標公司,賣方須彌償買方所遭受的損失。

(2) 交割付款

第二期付款(即代價的60%,金額為16,767,000美元(相當於約131,453,000港元))(「**交割付款**」)須於交割(惟需滿足以下條件)或買方依法書面豁免有關條件後支付,包括:

(i) 完成目標公司成員公司及企業類型的變更,並將買方登記為81%股權的持有人及將少數股東登記為19%股權的持有人;

(ii) 完成企業登記證書、股東名冊、章程及其他公司登記文件的更新;

(iii) 買方已根據交易文件獲得目標公司的管理控制權;

(iv) 完成所有其他先決條件並簽立交割文件;及

(v) 賣方就股權轉讓依法承擔的越南資金轉讓所得稅及其他稅項已根據股權轉讓協議妥為申報並繳納,且賣方及目標公司已向買方提供主管稅務機關接納的納稅申報表、繳稅收據及其他所需稅務合規文件;惟根據適用越南法律或主管稅務機關或銀行的要求,買方有權自交割付款保留有關稅款,並代表賣方安排支付有關款項,且有關保留金額應視為已作為代價的一部分支付。

倘上述任何條件未獲達成,買方有權暫停支付交割付款且有關暫停並不構成違約。

於最後實際可行日期，上述交割付款的條件均未獲達成。

(3) 保留金額

第三期付款（即代價的20%，金額為5,589,000美元（相當於約43,818,000港元））（「**保留金額**」）須由買方暫時預扣作為以下各項的擔保：(i)目標公司償還福田實業根據租賃協議實際支付的預付租金（最高達5,000,000美元）（「**該筆預付租金**」），該款項可予退還，且應付予福田實業，(ii)交割前產生的任何過往負債，(iii)尚未解決的剝離事項，及(iv)賣方於股權轉讓協議項下的彌償義務。

該筆預付租金為免息、無抵押及無任何擔保。根據租賃協議，該筆預付租金將會支付至一個三方監管賬戶，專款專用。未經福田實業同意，目標公司無權轉出資金或做任何賬戶處置。於交割後，目標公司須向福田實業退還該筆預付租金。

保留金額將於達成以下條件後解除（扣除根據股權轉讓協議應付的任何款項後）：

(i) 自交割日期起六(6)個月已屆滿；

(ii) 買方及少數股東已按彼等各自於目標公司的股權比例向目標公司提供悉數償還該筆預付租金的股東貸款（分別最高達4,050,000美元及950,000美元）；

(iii) 目標公司已悉數償還該筆預付租金且福田實業已確認收到有關付款；

(iv) 福田實業已出具一份買方接納的債務清償及解除確認書，確認與該筆預付租金相關的所有義務（包括本金、利息、罰金及損害賠償，如有）均已完全履行，且將不會對目標公司或買方提出進一步索償；及

(v) 於交割後六個月內並無發現未結過往負債、未披露稅務負債、勞工索償、行政處罰、未決爭議或其他重大或然負債。

倘上述任何條件未獲達成，買方有權預扣全部或部分保留金額付款，而不構成違反股權轉讓協議。

代價將透過本集團內部資源撥付。

終止租賃協議

於訂立股權轉讓協議前，福田實業已與目標公司（當時為獨立第三方）就目標公司租賃予本公司的若干設備及設施訂立租賃協議。於訂立租賃協議時，所有適用百分比率均低於5%。因此，於相關時間訂立租賃協議並不構成本公司依上市規則第14章須予公佈的交易。

根據股權轉讓協議，租賃協議將自交割起終止。目標公司應向福田實業退還該筆預付租金。於交割後，買方及少數股東將按彼等各自於目標公司的股權比例向目標公司提供股東貸款，以撥付有關退款，而目標公司須於收到有關股東貸款後向福田實業悉數償還該筆預付租金。

董事認為，由於該退款指租賃協議項下實際支付的預付租金的退款而非收購目標公司81%股權的購買價格的一部分，故該退款與代價分開且獨立於代價。保留金額須待（其中包括）根據股權轉讓協議償還欠付福田實業的該筆預付租金後，方可解除。

釐定代價的基準

代價乃由買、賣雙方經公平磋商釐定，當中參照估值師以資產基礎法，就目標公司截至2026年4月30日之核心經營性資產（包括土地使用權、廠房、設備等長期經營性資產，不包括被剝離資產及負債）所進行的100%股東全部權益的市場價值評估（並經有權國資監管機構

備案）。根據估值報告，於2026年4月30日，目標公司100%股東全部權益之評估價值為人民幣240,653,200元（相當於約281,564,000港元），作為雙方擬定81%股權交易代價（即27,945,000美元或219,089,000港元）之主要依據。

於釐定代價時，目標公司於截至基準日的流動資產（現金、存貨、應收款等）、負債（銀行貸款、股東借款、應付款、應交稅款、員工薪酬、擔保等）（即被剝離資產及負債），均由賣方根據交易協議的約定承諾於2026年7月31日（或買方書面認可的寬限期）或之前全面清理、剝離或補足，否則以現金補足或由賣方負全額經濟責任，相關項目並不納入本次評估及交易對價範圍。

買、賣雙方同意，代價為固定金額，交割前有關被剝離資產及負債的最終盈虧、回收金額或負債金額如有差異，均不影響代價金額，亦不作任何營運資金或負債調整。

評估方法

估值師已考慮資產基礎法、收益法及市場法，並最終採用資產基礎法作為評估結論。

資產基礎法是以目標公司於評估基準日的資產負債表為基礎，分別評估其表內及可識別表外各項資產及負債的價值，以釐定目標公司股東全部權益的市場價值。

由於目標公司具備較完整的財務及資產管理資料，而其資產重置成本的相關數據及市場資料亦可取得，估值師認為資產基礎法適用於本次評估。

估值師並無採用：

(1) 收益法，原因是目標公司於過往經營期間持續錄得虧損，未來盈利能力難以合理預測；及

(2) 市場法，原因是公開市場上在業務方向、資產規模及經營規模等方面與目標公司具充分可比性的上市公司及交易案例較少，未能取得足夠可靠的市場數據。

主要評估方法及參數

根據估值報告：

(1) 房屋建（構）築物主要按成本法評估，其評估價值按重置成本乘以綜合成新率釐定。重置成本主要包括前期費用、建築安裝工程費及資金成本；綜合成新率則參考有關資產的經濟耐用年限、已使用年限、尚可使用年限及現場勘察所得的實際狀況釐定；

(2) 機器及設備主要按成本法評估，其重置成本主要包括設備購置價、運雜費、安裝費及資金成本，並按設備的經濟壽命、已使用年限、尚可使用年限及實際運行狀況釐定綜合成新率；

(3) 目標公司的使用權資產包括土地基礎設施使用費及年度淨地租金，其中土地基礎設施使用費採用市場法評估，而年度淨地租金採用收益法評估；

(4) 長期待攤費用主要於相應的房屋建築物、廠區綠化及設備中一併評估，其餘認證服務費等則按經核實的賬面價值釐定；遞延所得稅資產因未來相關資產確認收入時並無可轉回項，其評估價值釐定為零；及

(5) 負債按經核實的賬面價值釐定評估價值。

主要評估假設

估值報告所採用的主要假設包括：

(1) 評估對象處於正常及自願的公開市場交易過程中，交易雙方理性行事且未受任何強迫；

(2) 評估基準日後相關國家及地區的政治、經濟及社會環境，以及宏觀經濟政策、產業政策及區域發展政策並無重大變化；

(3) 評估基準日後的利率、匯率、稅基、稅率及政策性收費並無重大變化；

(4) 評估基準日後並無不可抗力或不可預見因素造成重大不利影響；

(5) 評估範圍內的資產按其現有用途於現址繼續使用；

(6) 評估未考慮評估基準日已設定的抵押、擔保或特殊交易方式可能對評估結論造成的影響；

(7) 目標公司之土地使用權及廠房建築物就一筆500萬美元銀行貸款設有抵押擔保。於估值報告日期，銀行貸款已償還，且針對土地使用權及廠房建築物的抵押權註銷登記程序已完成。因此，估值師認為上述事項並不影響估值結論的合理性；及

(8) 評估對象的內在質量符合相關適用標準，並足以維持正常使用。

評估結果及評估增值

誠如本函件上文「釐定代價的基準」一節所述，本次評估乃基於模擬編製的資產負債表，以反映協定剝離安排。評估範圍主要包括目標公司的長期經營性核心資產，包括固定資產及使用權資產，以及長期遞延成本、遞延稅項資產及模擬資產負債表保留的有關負債。將被剝離的流動資產及負債未納入評估範圍。

於評估基準日，目標公司的總資產賬面值及評估值分別約為人民幣110,298,500元及人民幣241,362,400元，增值約人民幣131,063,900元或約118.83%。總負債賬面值及評估值均約為人民幣709,100元，並無增值或貶值。因此，目標公司的全部股權賬面值及評估值分別約為人民幣109,589,400元及人民幣240,653,200元。評估增值約為人民幣131,063,800元，增值率約為119.60%。

上述評估溢價的主要原因如下：

1. 評估方式及口徑差異：本次評估採用資產基礎法，根據評估基準日現行市場條件，對目標公司土地、廠房、主要機器設備等核心營運性資產重估反映其市場重置成本或市值。該等值方式與賬面淨資產（按歷史成本減折舊計算）有重大區別。

2. 歷史折舊與資產市價差異：目標公司部分土地及廠房早期取得，累計折舊較大，而市價、重置價近年明顯上升，尤其工業地價及大型裝備採購價格攀高，故賬面值與評估值差距顯著。

有關評估方法、主要假設、主要參數及評估結果（包括樓宇及構築物、機器及設備以及使用權資產的估值）載於本通函附錄五。

董事會的看法

估值師的專業能力、獨立性及相關經驗

在評估估值機構的專業能力及資格時，董事已審閱（其中包括）估值機構的專業資格記錄、項目團隊成員的資格及經驗，以及估值機構為國有企業、上市公司及跨境併購交易進行估值的相關經驗。

估值機構於1996年成立，為一家在中國登記的資產評估機構，於1997年取得從事證券業務評估資格，並於相關證券服務業務備案制度實施後，成為首批完成證券服務業務備案的資產評估機構之一。於緊接估值報告日期前的三年內，估值機構已完成130項境外或跨境估值項目，包括20項涉及東南亞資產的估值項目。

估值項目的項目團隊由4名成員組成，包括簽署估值報告的資產評估師王紅玉、楊玉川。彼等均持有相關的中國資產評估師專業資格。王紅玉擁有約10年資產評估經驗，包括工業物業、土地使用權、紡織生產設備及／或境外企業的估值經驗。經考慮上述因素後，董事信納估值機構及其項目團隊具備進行估值所需的適當專業資格、資源及相關經驗。

在評估估值機構的獨立性時，董事已審閱估值機構出具的書面獨立性確認書，並就估值機構與本公司、賣方、目標公司、擔保人及彼等各自的關連人士之間的關係向估值機構作出查詢。估值機構已確認：(i)其本身及項目團隊成員概無於目標公司或估值所涉及的資產中擁有任何現有或預期利益；(ii)其與本公司、賣方、目標公司、擔保人或彼等各自的關連人士概無任何可能影響其獨立性的重大財務、業務或其他關係；(iii)其本身及項目團隊成員概無於本集團任何成員公司的證券中擁有任何權益；及(iv)其專業費用並非取決於估值結果或完成。基於上述因素，董事信納估值師獨立於本公司、賣方、目標公司、擔保人及彼等各自的關連人士。

估值方法及主要假設的公平性及合理性

董事已審閱估值機構的工作範圍，並與資產評估師討論選用資產基礎法的理由、適用於各主要資產類別的估值方法、估值數據源、主要假設及量化參數、估值的限制，以及賬面價值與評估價值之間存在重大差異的原因。董事亦已考慮目標公司的經審核歷史財務數據、資產剝離協議、土地使用權及權屬文件、可取得的建築及設備資料、資產評估師的實地勘察結果，以及本集團進行的法律、財務、等盡職審查結果。

董事認為採用資產基礎法屬適當及合理，原因如下：

1. 收購事項主要涉及收購目標公司現有的生產平台，包括其土地使用權、廠房、生產設施、機器設備及配套設施等長期核心經營資產；

2. 須根據剝離安排剝離的基準日流動資產及負債並不包括在估值範圍內，因此估值範圍與完成後由目標公司保留並由本集團收購的資產及負債範圍大致相符；

3. 目標公司備存相對完整的財務及資產管理記錄，並有足夠的市場數據或重置成本數據，可供資產評估師分別評估其主要經營資產；

4. 目標公司於往績記錄期間持續錄得虧損，亦未能取得與剝離後資產及負債範圍相匹配並具充分依據的可靠財務預測。因此，董事同意估值機構的意見，認為收益法所需的主要參數未能可靠釐定；及

5. 公開市場上缺乏在業務性質、資產組合、盈利狀況、地理位置及資產剝離安排方面與目標公司具有充分可比性的交易案例。因此，董事認同，於公司股權層面採用市場法並不能提供充分可靠的估值基礎。

董事亦已評估適用於各項核心資產的主要估值方法及量化參數，詳情如下：

- 房屋及構築物：估值機構採用成本法，參考越南適用的工程預算定額、工程合同、施工圖紙及當地材料、人工和機械價格估算重置成本，並按資產狀況及尚可使用年限作出調整。董事認為，由於有關資產主要為專門建造的工業建築，而可取得充分的重置成本及資產狀況資料，採用成本法屬合理。

- 機器及設備：估值機構主要採用成本法，參考生產商報價、同類設備價格及相關運輸、安裝和資金成本，並按設備的使用年限、維修保養狀況及實際運行情況作出調整。董事認為有關方法屬合理。

- 土地基礎設施使用費：估值機構採用市場法，參考三項工業用地交易，並就交易日期、土地剩餘使用期限、位置、交通、面積及其他相關因素作出調整。由於其中兩項可比交易位於目標公司所在的同一工業園區，董事認為有關可比交易的選擇、調整及權重屬合理。

- 年度淨土地租金：估值機構採用收益法，按每年每平方米2,351越南盾的現行年度淨土地租金、約32.66年的剩餘使用期限及7%的還原利率進行評估。董事已審閱有關參數的支持資料，並認為其屬合理。

董事亦已審閱估值報告所載的主要假設，包括相關資產於正常及自願的公開市場上交易、基準日後相關政治及經濟環境不會發生重大變化，以及有關資產將於現有地點繼續按原有用途使用。董事認為，有關假設為同類估值通常採用的假設，並於基準日屬合理。

評估增值

目標公司淨資產的評估價值由約人民幣109.6百萬元增加至約人民幣240.7百萬元，增值約人民幣131.1百萬元或119.6%。其中，約人民幣99.1百萬元的增值來自使用權資產，主要由於土地基礎設施使用費由歷史取得成本約每平方米39美元重估至每平方米120美元。其餘增值主要反映建築、材料、人工及機械成本上升，以及若干房屋及設備的經濟使用年限較會計折舊年限為長。經審閱估值計算及相關支持資料後，董事認為有關增值具有合理依據。

代價的公平性及合理性

目標公司全部股權的評估價值約為人民幣240.7百萬元(相當於約35.1百萬美元及281.6百萬港元),而擬收購81%股權的按比例評估價值約為28.4百萬美元。代價為27.945百萬美元,較按比例評估價值折讓約0.46百萬美元或1.6%。剝離資產及負債並不納入本次評估及交易對價範圍。

董事在評估代價時已考慮(其中包括):

1. 代價低於擬收購股權的按比例評估價值;

2. 評估價值主要由長期核心經營資產支持,而非依賴未來盈利預測;

3. 賣方須負責完成相關資產及負債的剝離、償還或轉讓安排;

4. 相當於代價20%的5.589百萬美元將於完成後保留至少六個月,作為有關債務、歷史負債、未完成剝離事項及賣方賠償責任的保障;

5. 擔保人已就相關付款、退款及賠償責任提供為期十年的個人擔保;及

6. 收購事項將使本集團取得目標公司的81%控股權、其現有生產設施及員工隊伍,並帶來「收購事項的理由及裨益」一節所述的策略及營運裨益。

董事亦已考慮目標公司的歷史虧損及收入下跌。由於代價主要參考核心經營資產的市場價值,而非目標公司的歷史或預測盈利釐定,董事認為有關歷史表現本身不會令代價變得不合理。

經獨立審閱上述事項後，董事認為估值所採用的方法、主要假設及參數屬公平合理，估值合理反映目標公司股權於基準日的市場價值，而代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

條件

根據股權轉讓協議，收購事項之交割須待下列先決條件悉數達成（或賣方獲得買方出具的書面豁免，但根據適用法律、監管規則、上市規則或其性質不能豁免的先決條件除外，例如下文第(2)段所載有關於本公司股東大會上通過決議案批准之條件）後方可落實，包括：

(1) 股權轉讓協議及所有交易文件經各方有權代表正式簽署並生效；

(2) 買方及本公司就收購事項已取得董事會、股東會／股東大會及其他內部有權機構的正式決議／批准；

(3) 賣方已完成收購事項所需的一切內部批准及授權，並作為目標公司唯一股東通過有效股東決議案，以批准：(i)將目標公司81%股權轉讓予買方；(ii)少數股東持有剩餘19%股權；(iii)將目標公司由一人有限責任公司改制為二人有限責任公司；(iv)修訂章程；(v)簽署股東協議；(vi)調整企業管治架構；及(vii)所有相關變更登記事宜；且少數股東已完成所有必要的內部批准及授權，與買方訂立股東協議、經修訂章程及其他必要交易文件，並已發出完成收購事項以及相應企業管治及登記變更所需的必要同意書及證明文件；

(4) 收購事項所涉及的外商投資者出資份額變更及章程備案等外資合規登記，已獲有權機關批准／確認或完成相關手續（如豁免則獲主管機關出具證明）；

(5) 目標公司的企業登記變更事項，包括目標公司由一人有限責任公司改制為多人有限責任公司、股東資料登記、法定代表人及／或授權代表變更、章程修訂及其他相關企業登記手續已完成；或主管部門已發出書面確認，或已取得其他可核驗證據，確認有關登記手續可於交割後完成，且不會影響買方收購目標公司81%股權以及相應管理及控制權；

(6) 目標公司投資登記證調整事項已取得投資主管部門同意或確認，或已完成相關調整登記。倘主管部門確認收購事項無需調整投資登記證，或可於交割後進行有關調整，應取得相應書面確認或可核驗證明文件；

(7) 目標公司已按越南適用法律完成或同步辦理實益擁有人(UBO)／實際控制人穿透披露、備案或更新；

(8) 就收購事項已完成越南競爭法經濟集中申報判斷，如已達到申報標準，已取得主管機關不禁止實施交易之決定或審查期滿且未必禁止；

(9) 各方就代價支付安排、付款賬戶、幣種、納稅申報、外匯合規及銀行文件要求等事項已完成所需確認及審核；

(10) 目標公司土地、園區、主要合同、重大客戶及供應商、銀行貸款、擔保、稅務、用工、環保、消防等第三方同意／文書手續已完成（如無需辦理則獲書面說明並承擔責任）；

(11) 賣方已完成被剝離資產及負債的全部清理並經買方確認；

(12) 截至交割日期，賣方及目標公司於股權轉讓協議所作所有陳述、保證及承諾仍持續真實、準確及完整，且不存在對收購事項構成重大不利影響之情況；及

(13) 擔保人已妥為簽署交易及擔保文件，並已提供有效身份證明，具備完全民事行為能力及法律行為能力的證明，關於自願提供擔保以及理解其範圍及香港仲裁後果的書面確認，以及所有必要的第三方同意或授權（如需）。

除上文所載第(2)項條件以及適用法律、監管規定、上市規則或按其性質不可獲豁免的任何其他先決條件外，買方可以書面方式豁免全部或任何先決條件。買方目前無意豁免任何先決條件。如於2026年12月31日（或買方書面同意的其他期限），上述先決條件未悉數達成或未獲買方書面豁免（如可以獲豁免），買方有權單方終止股權轉讓協議及相關交易文件，並要求賣方返還已支付款項及賠償損失，買方無需就此承擔違約責任。

於最後實際可行日期，上文所載第(11)及(13)項條件已獲達成。股權轉讓協議預期將於2027年3月或前後交割。

交割

根據股權轉讓協議，於各項先決條件悉數達成或經買方書面豁免後，並由買方出具確認所有交割文件已妥善簽署及遞交，即視為交割完成。

自交割日期起，目標公司將成為本公司間接持有81%權益之附屬公司，其財務業績將併入本集團財務報表。

有關交易協議訂約方的資料

本集團及買方

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事紡織及成衣業務，包括生產及銷售針織布料及成衣。

買方為本公司間接全資附屬公司，於新加坡成立，主要從事國際商業投資。

賣方及擔保人

賣方為一家於塞舌爾註冊成立的有限責任公司，主要從事國際商業投資。賣方乃透過本集團之一名行業客戶轉介而介紹予本公司，而本集團與該客戶過往存在業務關係。

目前由Song, Da-Tao先生（又名為Song Adrian先生）、Lian Ta Hsing Co., Ltd.、Lee & Bridge Co., Ltd.、Poly Charm Inc.多迷有限公司及New Wide International Co., Ltd.分別持有賣方已發行股本的7.5%、35.5%、19%、19%及19%。高文政先生（擔保人）為Lian Ta Hsing Co., Ltd.的單一最大股東，持有其約41.6%已發行股本。其餘股權由另外十位個人股東持有，彼等概無持有其三分之一或以上已發行股本。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且彼等與本公司或其關連人士均無任何業務或其他關係。

目標公司

目標公司為於2016年8月30日於越南西寧省依法註冊成立並持續從事針織、染整、配套紡織製品生產之有限責任公司。目標公司擁有一塊位於越南西寧省鵝油縣福東鄉福東工業區土地之土地使用權，佔地面積約152,903.40平方米，土地使用期限至2058年12月29日屆滿。其上興建的物業包括20座樓宇及構築物，總建築面積約53,507.57平方米，當中包含生產車間、倉庫、辦公大樓及員工宿舍。目標公司亦擁有並營運約458台機器及生產設備以及18套電子設備。

於最後實際可行日期，目標公司註冊資本為36,000,000美元，賣方合法持有100%出資份額及所有權權益。

下表載列目標公司分別於截至2024年及2025年12月31日止兩個年度以及截至2026年4月30日止四個月的財務資料：

	截至2024年12月31日止財政年度	**截至2025年12月31日止財政年度**	**2026年1月1日至2026年4月30日**
	千港元	*千港元*	*千港元*
營業額	96,651	67,683	15,868
除所得稅前虧損	(18,028)	(14,625)	(7,495)
是年度／期間虧損	(18,024)	(14,622)	(7,502)

目標公司於2026年4月30日的淨資產約為120,971,000港元。目標公司營業額由截至2024年12月31日止財政年度的約96.7百萬港元減少至截至2025年12月31日止財政年度的約67.7百萬港元，減幅約為30.0%，主要歸因於客戶訂單不足。目標公司於截至2024年12月31日及2025年12月31日止財政年度以及截至2026年4月30日止四個月期間處於虧損狀態，主要因其產能利用率偏低，未能實現規模化經濟，加上其獨立營銷及產品開發能力有限，以及生產及營運效率相對較低。因此，目標公司於各相關期間的銷售成本均超過其營業額。

股東協議

根據股權轉讓協議，於交割後，買方與少數股東將就目標公司訂立股東協議（「**股東協議**」），以規管彼等各自於交割後作為股東之權利及義務。

根據股東協議（其中包括）：(i)買方作為目標公司81%股權之持有人，應根據適用法律及目標公司之組織章程文件對目標公司擁有控制權；(ii)若干重大事宜須按協定之投票限額取得股東批准；(iii)少數股東之股權須受慣常之轉讓限制，包括鎖定期安排及優先購買權；及(iv)股東協議將載有有關知情權、資金安排、股權轉讓及其他少數股東保障條款之慣常規定。

根據股東協議，若干保留事項須經於相關會議上代表至少82%股權的成員批准。該等事項包括對少數股東收取股息、分配剩餘資產或進行年度審計的權利施加任何重大限制；目標公司的任何重組、合併、分拆、解散、清盤或破產；其主營業務的任何重大變動；為第三方提供超過500萬美元的任何擔保；以及處置其核心土地使用權及主要廠房。

少數股東持有的19%股權將受自交割起計為期三年的禁售期限制，於該期間內未經買方事先書面同意不得轉讓、質押或以其他方式處置。於禁售期後，任何擬進行的轉讓均須受買方的優先購買權規限，且不得向若干受限承讓人(包括競爭對手、客戶、供應商或其他可能對目標公司營運產生不利影響的人士) 作出。有關轉讓安排亦須遵守慣常隨售權及拖售權條文。倘買方行使有關優先購買權，本公司將遵守上市規則的適用規定，包括上市規則第14章的規定。

目標公司將根據越南法律由成員委員會管治。買方將有權向成員委員會委派四名授權代表，而少數股東有權委派一名授權代表。成員委員會主席將於買方的代表中委任。買方亦將有權提名目標公司之總經理、法定代表人、財務負責人及廠長。因此，買方將保留對目標公司管治及日常營運的控制權。

股東協議將於交割時生效，並按其條款繼續有效。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為全球領先的綜合紡織企業，長期專注於自有產能建設及全球產業鏈戰略佈局。本集團目前在中國、斯里蘭卡及印尼擁有八處生產基地。於最後實際可行日期，本集團雖於越南設有代表處，但並未在當地擁有或經營任何生產設施。福田實業亦曾與越南的公司進行成品布貿易。

是次收購的主要裨益如下：

(1) 取得現有產能

目標公司為一傢具備面料製造及染整功能的生產及貿易公司，在越南西寧省擁有成熟面料生產工廠，廠內生產設備已安裝完畢。透過收購事項，本集團將取得目標公司的控制權，從而獲得其核心經營資產（包含工廠設施、生產設備及勞動力）的使用權，無需面對收購土地及興建全新生產設施所伴隨的漫長準備期及執行風險。目標公司的長期核心經營資產已獲獨立估值（誠如本通函所進一步說明）。

(2) 提升區域產能及響應市場需求

本集團可即時取得成熟的生產基地和經營團隊，顯著縮短新產能投入週期，並提升本集團於東南亞的織造及染整生產產能。

交割後，本集團擬逐步提高目標公司的現有設施利用率。根據市場需求、客戶訂單、建議設備升級的實施情況及資金供應狀況，本集團目前目標是在2027年達到每月約100萬磅的產能，並於2028年達到目標公司每月約200萬磅的設計產能。預期此逐步提升產能的策略將改善目標公司設施的利用率，將固定生產成本分攤至更大的產量，並降低單位生產成本。

上述產能水平是基於本集團現行整合計劃的經營目標，並非對目標公司未來產量、收益或盈利能力的預測或保證。能否達成該等目標將取決於（包括但不限於）市況、訂單量、客戶資格審核流程、設備升級以及目標公司的營運表現。

(3) 擴大客戶覆蓋範圍，並強化市場推廣及產品開發

本集團擬將目標公司納入其集中式銷售及市場推廣體系，並利用本集團與國際服裝客戶的關係及其成熟的市場推廣團隊，根據客戶需求及商業考量，向目標公司引薦並分配合適的訂單。位於越南的目標公司預期將能夠使本集團為海外客戶提供更本地化的生產、交付及客戶服務，從而擴大本集團於東南亞的生產及銷售覆蓋範圍。

本集團亦擬向目標公司提供其研發資源、生產技術及技術工藝。此舉預期促進產品與工藝的升級，並開發更高附加價值的產品，從而逐步改善目標公司的產品組合，並降低其對低利潤加工訂單的依賴。

(4) 優化產業鏈佈局及強化成本結構

本集團可進一步完善東南亞區域的產業鏈佈局，充分利用越南享有的區位物流優勢。

交割後，本集團擬將目標公司納入本集團的原材料及輔助材料採購系統。本集團預期集中採購將增強其議價能力、有助於維持更一致的材料品質，並提升採購效率。目標公司亦將採用本集團的生產標準、技術規格及質量控制程序，此舉預期將提升本集團各生產基地的產品質量一致性。

透過協調現有各生產基地與目標公司之間的生產、採購、庫存、銷售及客戶分配，本集團預期將提升整體生產資源的利用率、減少內部重複作業，並實現更均衡的訂單分配。

(5) 實施整合式管理及營運體系

交割後，本集團擬將目標公司納入其整體管理體系，並實施標準化的生產、財務、內部控制、採購、銷售及合規程序。本集團擬提名目標公司的成員委員會主席、總經理、財務總監、法定代表人及廠長，並向目標公司派遣一支經驗豐富的管理團隊。該管理團隊將致力於改善生產計劃、成本與損失控制、人力配置、財務風險管理及整體營運效率。有關管治安排以及買方與少數股東之間職責劃分的進一步詳情載於上文「股東協議」一節。

本集團亦擬對目標公司的若干生產設施及設備進行升級，其中可能包括新的染色機、拉幅機、自動送料設備及集中式智能控制系統。建議升級旨在提升生產自動化程度、能源效率、產品質量及營運管控能力。相關資本開支的範圍、時間表及金額尚未最終確定，並將參考目標公司的營運需求、客戶訂單、預期投資回報及本集團的財務資源而定。

(6) 推進海外拓展及長遠戰略

收購事項符合本集團的海外業務發展戰略，是本集團海外產能佈局的關鍵舉措。通過取得目標公司的控制權，本集團將擴大在東南亞的業務規模，使產能的地域分佈更加多元化，並強化其全球供應鏈的韌性。

本集團擬將目標公司作為主要的海外生產基地，藉此進一步拓展東南亞及其他海外市場。本集團國內與海外生產能力的互補性佈局，預期將提供更大的靈活性，以應對客戶需求及訂單流向的變化，並降低本集團受任何單一生產市場波動影響的風險。

視乎目標公司的日常營運需求，以及任何擴張或設備升級計劃的實施情況而定，目標公司於交割後可能需要額外營運資金或資本支出。相關資金可透過股東貸款、注資、外部融資或前述方式之組合提供。倘需要股東提供資金，目前擬由買方與少數股東按各自股權比例提供相關資金，惟須受股東協議、適用法律及相關批准所規限。

於最後實際可行日期，本集團並無訂立任何具約束力的承諾，以於交割後向目標公司提供任何特定金額的額外資本、股東貸款、擔保或其他財務資助，且提供任何該等資金的金額及時間尚未釐定。倘任何未來資金安排構成上市規則第14章及／或第14A章項下的須予公佈及／或關連交易，本公司將遵守上市規則項下的適用規定。

董事會已考慮目標公司的過往虧損及日益惡化的業績表現。然而，代價主要乃參照目標公司長期核心經營資產經獨立評估的市值而釐定，並非以其過往或預測盈利為依據。根據交易安排，相關流動資產及負債已從目標公司中剝離。因此，董事會認為，目標公司的過往業績表現並不致使該代價顯得不公平或不合理。

鑒於上述理由，董事會認為，收購事項有助於鞏固及提升本集團在全球紡織領域的競爭優勢，且收購事項的條款屬公平合理，按正常商業條款進行，收購事項符合本公司及全體股東的整體利益。

於最後實際可行日期，除收購事項外，本集團並無就收購任何其他新業務或出售任何現有業務訂立任何最終計劃、協議、安排、諒解或磋商。

上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關匯報、公告、通函及股東批准的規定。

收購事項將須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於交易協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司就批准交易協議及其項下擬進行的交易將召開的股東特別大會上放棄投票。

3. 有關2029年金融服務協議之主要交易及持續關連交易

2029年金融服務協議

2028年金融服務協議將於2028年7月13日屆滿。然而，由於本集團擬根據2028年金融服務協議修訂本集團存放於中糧財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)的年度上限(由人民幣155百萬元調整為人民幣500百萬元)，本公司(為其本身及本集團其他成員公司)於2026年8月10日訂立2029年金融服務協議，自2026年11月1日起至2029年10月31日(包括首尾兩日)為期三年。自2029年金融服務協議的生效日期起，2028年金融服務協議應自動終止，並由2029年金融服務協議所取代。

2029年金融服務協議的主要條款載列如下：

日期

2026年8月10日

訂約方

(1) 本公司；及

(2) 中糧財務

年期

自2026年11月1日起至2029年10月31日(包括首尾兩日)為期三年。

標的事項

(a) 存款服務

根據2029年金融服務協議，中糧財務將向本集團提供存款服務。本集團將於中糧財務開設及持有存款賬戶。

本集團於中糧財務的存款利率將不低於中國人民銀行統一頒佈的同期同類存款的存款利率以及將不低於中國主要商業銀行向中糧集團提供的同期同類存款的利率。

對於本集團存入中糧財務的資金，中糧財務應將該等資金全部存入經國家正式批准的商業銀行，包括中國建設銀行、中國銀行及交通銀行等。

倘本集團因中糧財務違約而遭受財務損失，中糧財務須就本集團所遭受的該等損失向本集團作出賠償。

(b) 貸款服務

中糧財務將根據2029年金融服務協議向本集團提供全面貸款服務，例如貸款及票據貼現服務等。

中糧財務向本集團提供貸款服務所收取的利率將由訂約方根據中國人民銀行不時頒佈的利率釐定。中糧財務向本集團提供的貸款服務的利率將不高於中國主要金融機構（包括但不限於中國商業銀行及中國人民銀行）就同期同類貸款提供的利率。

有關貸款服務的具體事宜須由訂約方另行協定。貸款服務將在中糧財務提供的全面信貸額度內進行，且無擔保。

(c) 其他金融服務

中糧財務將根據中糧財務的服務範圍向本集團提供其他金融服務，其中包括一系列中糧財務除存款服務及貸款服務外的業務範圍所涵蓋的服務，例如財務及融資顧問服務、信用鑒證及相關顧問服務以及結算服務。

中糧財務收取的服務費將不會高於中國主要金融機構就向本集團提供的同類服務所收取的費用。董事會估計，中糧財務每年就其他金融服務收取的最高費用將不超過等值500,000港元。

上文所述的中國主要商業銀行及金融機構包括中國銀行、中國工商銀行及中國建設銀行，全部均名列中國人民銀行及金融監管總局於2026年2月頒佈的系統重要性銀行名單。因此，本公司認為，該等中國主要商業銀行及金融機構適合進行評估。本公司將每月及／或於中國人民銀行及金融監管總局更新系統重要性銀行名單時或於中國人民銀行調整與2029年金融服務協議項下服務有關的利率時審閱中國主要商業銀行及金融機構名單。

終止

2029年金融服務協議可經訂約方以書面形式共同協議終止。

釐定定價條款的措施

為確保存款服務、貸款服務及其他金融服務下個別交易的定價條款將符合上述定價原則，本集團及中糧財務將實行以下措施：

就本集團而言，將建立內部評估機制，以檢查及比較中糧財務提供的存貸款利率、手續費及其他服務費與中國人民銀行、中國主要商業銀行及／或其他金融機構提供的存貸款利率、手續費及其他服務費。

例如，於本集團向中糧財務存款或從中糧財務取得貸款前，將每日對(1)中糧財務提供的存貸款利率；及(2)至少三間中國主要商業銀行、中國人民銀行及／或其他金融機構向本集團提供的現行利率之間進行分析及評估。有關現行利率的相關資料將由本公司集團財務部資金部取得，而相關分析及評估則將由本公司財務總監進行審閱及批准。本集團於中糧財務存入存款時，本公司集團財務部將每月檢查及監控該等利率。此外，本公司內審部審計專員和總經理將對該等利率進行季度查核。

倘中國主要商業銀行、中國人民銀行及／或其他金融機構就同類服務所報之任何相關利率或手續費或服務費優於中糧財務所提供之利率或手續費或服務費，本集團將通知中糧財務調整利率或手續費或服務費，以確保中糧財務之利率或手續費或服務費符合正常商業條款或對本集團而言更優惠的條款。

內部控制措施

除根據上市規則第14A章規定由核數師及獨立非執行董事進行年度審核外，作為本集團內部控制系統的一部分，本公司已實施以下內部控制安排，以確保本集團與中糧財務之間的交易均按2029年金融服務協議的條款進行：

(1) 本公司集團財務部會每月與獨立第三方就可比較類別的金融服務監察市場利率。

(2) 本公司集團財務部及本集團旗下各成員公司均設有專人對展開持續關連交易進行記錄。

(3) 本公司集團財務部將於每季度編製交易摘要並舉行季度會議，以審閱及評估相關交易是否按2029年金融服務協議的條款進行。上述摘要經本公司內審部及管理層審閱後，將提交予本公司審核委員會及董事會作進一步審閱。

(4) 內審部將每季檢查會計記錄及證明文件，藉此確保定價條款符合2029年金融服務協議項下的定價原則。

(5) 本集團各相關成員公司須各自監管由本公司向其分配的交易上限金額部分（「**指定金額**」）的使用情況。本公司將每年及在必要時審查指定金額。倘本集團一間相關成員公司的交易金額達到其指定金額的80%，或預期於三個月內超過其指定金額，該成員公司應立即知會本公司集團的財務部及法律部的相關人員，且本公司應釐定須採取的適當措施，例如(a)要求該成員公司不得訂立任何可能導致超出指定金額的進一步交易；(b)透過減少分配予其他成員公司的指定金額而增加分配予該成員公司的指定金額；或(c)倘本集團的累計年度交易金額將超過相關年度上限，則本集團相關成員公司應提供充分理由，並配合本公司修訂相關上限及遵守上市規則的相關規定。

(6) 本公司集團財務部將持續檢查，確保中糧財務的承諾（如上文所述）將繼續有效。

中糧財務的承諾

此外，中糧財務已於2029年金融服務協議內向本公司承諾，其於下列任何情況下將於十個工作日內以書面通知本集團，並將採取措施避免進一步損失：

(1) 倘中糧財務發生銀行存款擠兌、大額債務到期未能償還、大額貸款或大額擔保墊款逾期、電腦系統發生重大故障、大量資產被搶劫或詐騙或中糧財務董事或高級管理人員涉及重大違反相關規則及法規或涉及刑事訴訟或發生其他重大不利事件；

(2) 發生影響或可能影響中糧財務正常營運的重大組織變動或重大業務風險；

(3) 中糧財務股東所欠的股東貸款已逾期6個月以上；

(4) 中糧財務受到金融監管總局或其他監管部門下達的行政處罰或責令改正等重大事件；及

(5) 其他可能對本集團存款帶來重大安全風險的重大事項。

中糧財務表示，上述十個工作日的通知期為標準期限，適用於其所有類似交易。此外，該條款與2028年金融服務協議相比保持不變。鑑於上述情況，董事會認為十個工作日的通知期屬公平合理。此外，若中糧財務難以償還本集團存入的資金，本集團將有權全額使用該等存款資金抵銷本集團應付給中糧財務的任何款項。若抵銷金額不足以彌補本集團所存資金，雙方同意透過協商解決爭議，若協商不成，本集團有權透過訴訟解決。

對中糧財務的信貸風險評估

本公司已評估本集團存放於中糧財務的存款所產生的信貸風險。中糧財務為一間受金融監管總局監管的持牌金融機構，主要向中糧集團的成員公司提供接受存款及內部融資服務。其主要將從成員公司收取的存款存放於十家合作銀行，並無以直接委託或第三方委託安排存放該等資金。

根據公開資料顯示，於2026年6月30日，中糧財務的總資產約為人民幣338.7億元，擁有人權益約為人民幣53.5億元。其資本充足率約為25.23%，流動比率約為62.11%，而尚未償還貸款佔存款及實繳資本總額的比率約為51.44%。其不良資產比率及不良貸款比率均為零。其重大監管指標均符合適用監管規定，且其無外部負債，亦無重大違規或風險事件的記錄。

中糧財務過往並無有關根據金融服務協議向本集團提供的存款服務方面的違約情況。中糧財務受中糧控制，而中糧最終受國資委控制。經考慮上述因素（包括雙方過往的交易記錄以及中糧財務的財務及監管指標），董事會認為本集團存放於中糧財務的存款所產生的信貸風險屬可控範圍。

董事會認為，本集團已實施上文所載的有效內部控制程序，以確保2029年金融服務協議項下交易的定價及其他合約條款將按正常商業條款進行，且就本集團而言不遜於獨立第三方提供的條款。

2028年金融服務協議項下存款服務的歷史上限及交易價值

根據2028年金融服務協議，本集團於2025年7月14日至2028年7月13日期間存放於中糧財務的最高每日存款結餘（包括應計利息）為人民幣155百萬元。

於2023年7月14日至2024年7月13日期間、2024年7月14日至2025年7月13日期間及2025年7月14日至2026年7月13日期間的歷史最高每日存款結餘（包括應計利息）如下：

	於以下期間的歷史最高每日存款結餘		
	2023年7月14日	**2024年7月14日**	**2025年7月14日**
交易	**至2024年7月13日**	**至2025年7月13日**	**至2026年7月13日**
	（人民幣百萬元）		
本集團存放於中糧財務的最高每日存款結餘（包括應計利息）	154	154	155

2029年金融服務協議的建議存款年度上限及其基準

董事會建議存款年度上限為每日人民幣500百萬元（包括應計利息）。

在達致2029年金融服務協議的存款年度上限時，本公司已計及以下因素：

(1) 於2026年6月30日，2028年金融服務協議項下存款服務的交易金額約為人民幣155百萬元，相當於現有存款服務年度上限的悉數動用。本集團預期將維持於中糧財務的每日存款結餘最高達人民幣500百萬元，尤其是在銷售及融資活動產生現金流入高峰期間，以優化庫務管理及利息收入。

(2) 於2025年12月31日，本集團銀行結餘及現金淨額以及短期銀行存款約為1,547.2百萬港元，較於2024年12月31日的1,246.7百萬港元增加約24.1%。值得注意的是，於該期間銀行結餘及現金淨額以及短期銀行存款增加約300.5百萬港元（相等於約人民幣263.2百萬元），已佔2029年金融服務協議存款年度上限增幅（即較上一年度上限增加人民幣345百萬元）約76.3%。因此，人民幣500百萬元的存款年度上限相當於本集團於2025年12月31日銀行結餘及現金淨額以及短期銀行存款約36.9%（約為1,547.2百萬港元（相等於約人民幣1,354.9百萬元）），使本集團能夠將其可用資金的相當部分存放於中糧財務，同時保持營運資金需求的靈活性及審慎的風險分散。

(3) 中糧財務提供的金融服務安排已發展為可處理大量交易的高效現金管理平台；及

(4) 中糧財務向本集團提供的存款服務利率將不低於中國人民銀行統一頒佈的同期同類存款的存款利率以及將不低於中國主要商業銀行向中糧集團提供的同期同類存款利率。因此，將資金存放於中糧財務將直接增加存款利息收入，有助於提高本集團的資本收益水平。

訂立2029年金融服務協議的理由及裨益

中糧財務為中國人民銀行及金融監管總局批准及監管的非銀行金融機構，獲授權向中糧及其在中國的成員公司提供各類金融服務，包括接受存款及貸款服務。本集團與中糧財務訂立2029年金融服務協議的主要原因如下：

(a) 利用中糧財務作為管理本集團資金的工具，將拓寬融資渠道，並提高本集團資金的使用效率；

(b) 2029年金融服務協議將不會妨礙本集團使用其他金融機構提供的金融服務，而本集團可酌情選擇其認為符合本公司及其股東整體利益的金融服務。當需要時，本集團將就類似交易向主要商業銀行及／或其他金融機構徵求報價，以供比較及考慮；

(c) 中糧財務受中國人民銀行及金融監管總局監管，並按照及符合該等監管機構的規則及營運要求提供其服務。此外，可通過實施2029年金融服務協議中規定的風險控制措施以防範資本風險；及

(d) 2029年金融服務協議項下的安排將對本集團內部資金的運用進行及時準確的監控及監管，從而加強本集團的資本管理及控制。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2029年金融服務協議的條款乃按公平原則磋商及按正常商業條款進行，其項下擬進行的交易及存款年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於2029年金融服務協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此並無就批准2029年金融服務協議及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案中放棄表決。

上市規則的涵義

中糧為本公司控股股東，於2029年金融服務協議日期擁有489,814,000股股份的權益，佔已發行股份數目約39.98%。中糧財務為中糧的間接全資附屬公司，故根據上市規則，中糧財務為中糧的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2029年金融服務協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於存款服務乃按正常商業條款或更優惠的條款進行，且有關存款年度上限的最高適用百分比比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%，故2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬進行的存款服務交易（包括存款年度上限）須遵守上市規則第14A章下的申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准的規定，亦構成上市規則第14章項下的主要交易。

由於貸款服務乃按正常商業條款或對本集團而言更優惠的條款進行，而本集團毋須就中糧財務提供的財務資助而抵押本集團的資產，故貸款服務獲完全豁免遵守上市規則第14A.90條下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於其他金融服務乃按正常商業條款或對本集團而言更優惠的條款進行，且有關其他金融服務的適用百分比比率（盈利率除外）低於0.1%，故其他金融服務屬於微量交易並獲全面豁免遵守上市規則第14A.76(1)條下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

有關本集團及中糧財務的資料

本集團主要從事圓筒針織色布、色紗的生產與銷售，以及成衣製造與銷售。

中糧財務為中糧的間接全資附屬公司，自2002年起獲中國人民銀行批准於中國成立，並為受中國人民銀行及金融監管總局監管的非銀行金融機構，獲授權提供的服務包括(a)提供財務及融資顧問服務、信用鑒證及相關顧問服務及代理業務服務；(b)協助執行交易款項的收付；(c)辦理存款、貸款及票據承兌與貼現；(d)進行結算及其他相關結算；及(e)提供貸款及融資租賃。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(包括伍國棟先生、應偉先生、王幹芝先生及林琳博士,均為獨立非執行董事),以考慮2029年金融服務協議(有關存款服務)及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)及就2029年金融服務協議(有關存款服務)及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)的條款於本集團一般及日常業務過程中是否按正常商業條款或更優惠的條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

富域資本已獲委任為獨立財務顧問,以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會在考慮了富域資本的建議和推薦後,認為2029年金融服務協議(相關存款服務)及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更好條款提供,且就獨立股東而言屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。因此,獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成該普通決議,將在股東特別大會上提請批准2029年金融服務協議(有關存款服務)及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第44頁至第45頁,載有其意見的獨立財務顧問函件全文載於本通函第46頁至第64頁。

4. 股東特別大會

於2026年10月29日(星期四)召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。倘　閣下無法出席大會但欲行使　閣下作為股東之權利，務請將隨附之代表委任表格按印備之指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記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，惟無論如何最遲需於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前（不包括任何香港公眾假期）交回。

概無股東須於股東特別大會上就批准交易協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，中糧（中糧財務的控股公司）及其聯繫人於489,814,000股股份（佔已發行股份的約39.98%）中擁有權益，須就批准2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬進行的存款服務交易（包括存款年度上限）之相關決議案於股東特別大會上放棄投票。除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東將須就批准2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬進行的存款服務交易（包括存款年度上限）之相關決議案放棄投票。

5. 投票表決

根據上市規則第13.39(4)條，除純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會之任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會上所有決議案之表決均將以投票方式進行。股東特別大會主席將於股東特別大會開始時就投票程序作出詳細解釋。

股東特別大會結束後，投票結果將刊載於聯交所及本公司各自之網站。

6. 責任聲明

本通函所載內容乃根據上市規則作出，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所盡信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

7. 推薦意見

董事會認為，交易協議之條款及其項下擬進行之交易(包括收購事項)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准交易協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項)。

此外，董事會(包括獨立董事委員會，經考慮富域資本的意見後)認為，2029年金融服務協議(有關存款服務)的條款及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更好條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准2029年金融服務協議(有關存款服務)及其項下擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)。

8. 一般資料

謹請　閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此　致

列位股東　台照

代表董事會
福田實業(集團)有限公司
主席
郗強
謹啟

2026年10月5日

福田實業(集團)有限公司
Fountain Set (Holdings) Limited

（於香港註冊成立之有限公司）（股份代號：420）

敬啟者：

有關2029年金融服務協議之
主要交易及持續關連交易

吾等提述本公司日期為2026年10月5日致股東之通函（「**通函**」），本函件為其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任成為獨立董事委員會的成員，負責向獨立股東提供我們的建議，包括考慮2029年金融服務協議（有關存款服務）的條款以及存款服務交易（包括存款年度上限）於本集團一般及日常業務過程中是否以一般商業條款或更好條款進行，就獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合本公司及股東的整體利益。

富域資本已被委任為獨立財務顧問，為獨立董事委員會及獨立股東提供建議。彼等的建議詳情，以及在作出有關建議時考慮的主要因素和理由，載於通函第46頁至第64頁所載的函件中。

請 閣下注意通函第7頁至第43頁所載的「董事會函件」以及通函附錄六所載的其他資料。

經考慮2029年金融服務協議(有關存款服務)及存款服務交易的條款以及考慮的主要因素和原因,以及獨立財務顧問的意見及推薦建議,我們同意其觀點,並認為2029年金融服務協議(有關存款服務)及存款服務交易(包括存款年度上限)於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更好條款進行,且就獨立股東而言公平合理,且符合本公司及股東的整體利益。因此,我們建議您投票贊成股東特別大會上提出的決議,這些決議載於召開股東特別大會的通知中,核准2029年金融服務協議(相關存款服務)及存款服務的交易(包括存款年度上限)。

此　致

列位獨立股東　台照

代表
獨立董事委員會

伍國棟先生	**應偉先生**	**王幹芝先生**	**林琳博士**
獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*

2026年10月5日

以下為富域資本有限公司之意見函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

有關2029年金融服務協議的主要交易及持續關連交易

緒言

謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：

(i) 將存款服務年度上限由2028年金融服務協議項下自2025年7月14日至2028年7月13日各年度的人民幣155百萬元（「**現有存款年度上限**」）修訂為2029年金融服務協議項下自2026年11月1日至2028年10月31日各年度的人民幣500百萬元（「**經修訂存款年度上限**」）；及

(ii) 2029年金融服務協議項下自2028年11月1日至2029年10月31日年度的存款服務建議年度上限人民幣500百萬元（「**建議存款年度上限**」），

有關詳情載於　貴公司日期為2026年10月5日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為其中一部分。除另有說明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

如董事會函件所述，於2026年8月10日，　貴公司與中糧財務就存款年度上限訂立2029年金融服務協議。

於最後實際可行日期，中糧為控股股東，於489,814,000股股份（約佔已發行股份的39.98%）中擁有權益。中糧財務為中糧的間接全資附屬公司，因此根據上市規則，中糧財務為中糧的聯繫人及　貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2029年金融服務協議及其項下擬進行的交易構成　貴公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘　貴公司擬修訂持續關連交易之年度上限，則　貴公司將須就相關持續關連交易重新遵守上市規則第14A章之相關條文。

由於存款年度上限所涉及的最高適用百分比率高於25%，故存款年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准的規定，亦構成上市規則第14章項下的主要交易。

根據上市規則，所有決議案均須於股東特別大會上以投票方式表決通過。於存款年度上限擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人，須於股東特別大會上就批准存款年度上限的普通決議案放棄投票。由於中糧於存款年度上限擁有重大權益，故中糧及其聯繫人須於股東特別大會上就批准2029年金融服務協議及其項下擬議的存款年度上限的相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准2029年金融服務協議及其項下擬議的存款年度上限的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即伍國棟先生、應偉先生、王幹芝先生及林琳博士）組成的獨立董事委員會已告成立，以就以下事項向獨立股東提供意見：(i)2029年金融服務協議（有關存款服務）及存款服務的持續關連交易（包括存款年度上限）的條款是否按正常商業條款或更優惠的條款進行且屬公平合理；(ii)存款服務是否在　貴集團日常及一般業務過程中進行及符合　貴公司及股東的整體利益；及(iii)獨立股東應如何在股東特別大會上投票。以吾等作為獨立財務顧問的身份，吾等的角色乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過往兩年內，吾等並無擔任　貴集團及其各自關連人士的財務顧問。

於緊接最後實際可行日期前過往兩年內，吾等並無擔任　貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

於最後實際可行日期，吾等與　貴公司或可合理視為與吾等獨立性有關的任何其他人士概無任何關係或於當中擁有權益。

根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於　貴集團且與　貴集團概無關連，因此合資格就2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬議的存款年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的一般顧問費外，概不存在吾等據此將自　貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

吾等意見的基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明，以及董事及　貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等並無理由相信吾等所倚賴以達致意見的任何資料及聲明失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供的資料及向吾等作出的聲明失實、不準確或具誤導成分。吾等已假設通函所載或提述由董事及　貴公司管理層提供的所有陳述、資料、意見及聲明（彼等須就此負全責）於作出時均屬真實及準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實。

董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並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，亦無遺漏任何重大事實及聲明，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以就2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬議的存款年度上限達致知情見解，並證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理及為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就是次委聘對　貴集團的業務或事務或未來前景以任何形式進行獨立深入調查或審核，吾等亦無考慮對　貴集團造成的稅務影響。

為符合上市規則第13.80(2)條，吾等於制定意見及建議時已採取一切合理步驟，並已盡應有的技能、謹慎及勤勉。於達致意見的過程中，吾等已（其中包括）採取以下步驟：

(i) 審閱2029年金融服務協議及2028年金融服務協議的條款；

(ii) 審閱　貴集團2025財年的年報（「**2025年年報**」）以及　貴集團截至2026年6月30日止六個月（「**2026年首6個月**」）的中期報告（「**2026年中期報告**」）；

(iii) 審閱中糧財務截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）及截至2025年12月31日止年度（「**2025財年**」）之經審核財務報表，中糧財務截至2025年6月30日止六個月（「**2025年首6個月**」）及2026年首6個月之未經審核財務資料以及中糧2025財年之經審核財務報表；

(iv) 審閱中糧財務於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日之主要財務比率，並與企業集團財務公司管理辦法（「**該辦法**」）的規定進行對照；

(v) 取得並審閱由　貴集團財務部門就2024年、2025年及2026年各年隨機選定的一個季度所編製的概要（定義見「4.對內部控制程序的評估」一節），該等概要記錄中糧財務及外部銀行（定義見「4.對內部控制程序的評估」一節）提供的存款利率；

(vi) 取得並審閱董事會有關於上述各季度所進行之存款服務季度檢討之相關紀錄；及

(vii) 與　貴公司管理層討論訂立2029年金融服務協議的背景及原因、釐定存款年度上限的基準，以及　貴集團就存款服務所採納的內部控制政策及程序。

吾等的意見乃基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可得的資料。股東應注意，後續發展（包括市場及經濟狀況的任何重大變動）可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任計及於最後實際可行日期後發生的事件而更新此意見，亦無責任更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買　貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

刊發本函件乃僅供獨立董事委員會及獨立股東就2029年金融服務協議（有關存款服務）及其項下擬議的存款年度上限作參考，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任何部分，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

A. 訂約方的背景資料

1. 貴集團

貴集團主要從事針織染色面料及色紗的生產及銷售以及成衣的製造及銷售。

下表載列　貴集團2024財年及2025財年的綜合財務資料概要，該等資料摘錄自2025年年報，以及2025年首六個月及2026年首六個月的綜合財務資料概要，該等資料摘錄自2026年中期報告：

	2024財年	**2025財年**	**2025年首六個月**	**2026年首六個月**
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*	*百萬港元*
	（經審核）	（經審核）	（未經審核）	（未經審核）
營業額	4,427	4,137	1,937	1,984
是年／期度盈利	35	84	36	71

營業額

貴集團於2025財年的營業額約為4,137百萬港元，較2024財年的約4,427百萬港元減少約6.5%，主要歸因於出口訂單有所減少，乃由於美國關稅戰的影響。

貴集團的營業額由2025年首6個月的約1,937百萬港元增加2.4%至2026年首6個月的約1,984百萬港元，此乃主要由於2026年首6個月於印尼市場拓展業務導致服裝生產及銷售營業額增加所致。

是年度盈利

貴集團的是年度盈利由2024財年的約34.6百萬港元增加約143.4%至2025財年的約84百萬港元，主要是由於2025財年的分銷及銷售費用較2024財年有所減少，乃因 貴集團於2025財年提高運營效率及有效嚴格控制成本所致。

貴集團的期內溢利由2025年首6個月的約36百萬港元增加約97.2%至2026年首6個月的約71百萬港元，此乃主要由於2026年首6個月業務擴展至印尼市場導致2026年首6個月的營業額較2025年首6個月增加所致。

	於12月31日		**於6月30日**
	2024年	**2025年**	**2026年**
	百萬港元	*百萬港元*	*百萬港元*
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	4,615	4,525	4,644
負債總額	1,159	1,043	1,140
資產淨值	3,456	3,482	3,504

資產總值

貴集團的綜合資產總值由2024年12月31日的約4,615百萬港元減至2025年12月31日的約4,525百萬港元，主要是由於物業、廠房及設備的賬面值有所減少，乃因閒置設備及廠房以及機械的減值虧損有所增加所致，預期於未來不會動用該等設備及廠房以及機械。

貴集團的綜合資產總值由2025年12月31日的約4,525百萬港元增加至2026年6月30日的約4,644百萬港元，此乃主要由於2026年首6個月的收益增長導致存貨以及營業及票據應收款項增加所致。

負債總額

貴集團的綜合負債總額由2025年12月31日的約1,043百萬港元增至2026年6月30日的約1,140百萬港元，主要歸因於營業及票據應付款項的結餘較高，乃因於2026年首六個月銷售成本有所增加所致。

資產淨值

貴集團的資產淨值由2024年12月31日的約3,456百萬港元增至2025年12月31日的約3,482百萬港元，主要是由於　貴集團於2025財年的除稅後盈利有所增加。

貴集團的資產淨值由2025年12月31日的約3,482百萬港元增加至2026年6月30日的約3,504百萬港元，此乃主要由於　貴集團於2026年首6個月的除稅後溢利增加所致。

2. 中糧財務

中糧財務的財務資料

中糧財務為一家非銀行金融機構及中糧的間接全資附屬公司，經中國人民銀行批准於2002年9月24日在中國成立。其須接受中國人民銀行及金融監管總局監管，並獲授權向中糧成員公司提供服務，如：(a)提供財務及融資顧問服務、信用鑒證及相關顧問服務及代理業務服務；(b)結算應收款項及應付款項；(c)辦理存款、貸款及票據承兌與貼現；及(d)提供貸款及融資租賃。

下表載列中糧財務於2024財年、2025財年、截至2025年6月30日止六個月（「**2025年首6個月**」）及截至2026年6月30日止六個月（「**2026年首6個月**」）主要財務資料概要：

	2024財年	**2025財年**	**2025年首6個月**	**2026年首6個月**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（經審核）	（經審核）	（未經審核）	（未經審核）
利息收入淨額	207	191	97	133
除稅後盈利	202	163	208	177

	於12月31日		**於6月30日**
	2024年	**2025年**	**2026年**
	人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
	（經審核）	（經審核）	（未經審核）
資產總值	33,926	30,550	33,873
負債總額	28,941	25,380	28,526
資產淨值	4,985	5,170	5,347

利息收入淨額

中糧財務的利息收入淨額由2024財年的約人民幣207百萬元減至2025財年的約人民幣191百萬元，主要歸因於(i)利息收入有所減少，乃因貸款及墊款的規模縮減所致；及(ii)就中糧及其附屬公司的存款所支付的利息開支有所減少。

中糧財務的利息收入淨額由2025年首6個月的約人民幣97百萬元增至2026年首6個月的約人民幣133百萬元，主要是由於就中糧及其附屬公司的存款所支付的利息開支有所減少。

除稅後盈利

中糧財務的除稅後盈利由2024財年的約人民幣202百萬元減至2025財年的約人民幣163百萬元，主要是由於利息收入淨額有所減少。

中糧財務的除稅後盈利由2025年首6個月的約人民幣208百萬元減至2026年首6個月的約人民幣177百萬元，主要是由於(i)利息收入淨額有所減少；及(ii)於2026年首6個月，匯兌虧損有所增加。

資產總值

中糧財務的資產總值由2024年12月31日的約人民幣33,926百萬元減至2025年12月31日的約人民幣30,550百萬元，主要歸因於存放於銀行及其他金融機構的存款有所減少。

中糧財務的資產總值由2025年12月31日的人民幣30,550百萬元增至2026年6月30日的人民幣33,873百萬元，主要是由於存放於銀行及其他金融機構的存款以及交易性金融資產有所增加。

負債總額

中糧財務的負債總額由2024年12月31日的約人民幣28,941百萬元減至2025年12月31日的約人民幣25,380百萬元，主要歸因於中糧及其附屬公司的存款有所減少。

中糧財務的資產總值由2025年12月31日的人民幣25,380百萬元增至2026年6月30日的人民幣28,526百萬元，主要是由於中糧及其附屬公司的存款有所增加。

吾等對該辦法遵守情況的評估

作為受中國人民銀行及金融監管總局監管的金融機構，中糧財務的運營須遵守辦法的規定，以防範可能出現的財務風險（包括信貸風險）。

根據該辦法，其規定了以下各項：

(i) 中糧財務須遵守該辦法所載若干財務比率及金融監管總局規定的任何其他基準；及

(ii) 倘中糧財務陷入財政困難，中糧將承諾向中糧財務提供財務支援以滿足其資金需求，如向中糧財務進行額外注資，以恢復其財務狀況。

中糧財務的主要財務比率

下表載列該辦法所訂明的主要財務比率及　貴公司提供的中糧財務於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日的相關財務比率：

編號	**主要財務比率**	**該辦法項下的規定**	**於2024年12月31日**	**於2025年12月31日**	**於2026年6月30日**
1.	資本充足率	10%或以上	20.57%	22.77%	25.23%
2.	流動比率	25%或以上	47.71%	41.18%	62.11%
3.	貸款結餘對存款結餘與實收資本總和比率	80%或以下	67.29%	72.94%	51.44%
4.	集團外負債總額對資本淨值比率	100%或以下	0.00%	0.00%	0.00%
5.	票據承兌結餘對資產總值比率	15%或以下	0.00%	0.00%	0.00%
6.	票據承兌結餘對存放於其他金融機構存款比率	300%或以下	0.00%	0.00%	0.00%

編號	主要財務比率	該辦法項下的規定	於2024年12月31日	於2025年12月31日	於2026年6月30日
7.	票據承兌及貼現票據結餘總額對資本淨值比率	100%或以下	0.00%	0.00%	0.00%
8.	票據承兌保證金結餘對存款總額比率	10%或以下	0.00%	0.00%	0.00%
9.	投資總額對資本淨值比率	70%或以下	1.76%	0.00%	46.72%
10.	固定資產對資本淨值比率	20%或以下	0.18%	0.13%	0.11%

如上表所載及　貴公司所確認，於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，中糧財務已遵守該辦法項下的規定(包括財務比率規定)。

中糧的財務支援

根據該辦法，中糧作為中糧財務的母公司，須承擔防範及解決中糧財務任何財務風險的責任。中糧將於有需要時向中糧財務注資。

於評估中糧作出的承諾的充足性時，吾等已審閱中糧及中糧財務於2025財年各自的經審核財務報表並注意到：

(i) 於2025財年，中糧的收益及除稅後盈利分別為人民幣589,063百萬元及人民幣5,893百萬元。於2025年12月31日，中糧集團的資產總值及負債總額分別為人民幣721,601百萬元及人民幣465,823百萬元。於2025年12月31日，中糧的資產淨值為人民幣255,779百萬元。鑒於按資產總值及資產淨值計中糧的規模遠超中糧財務，並經計及中糧於2025財年的財務表現，吾等認為，中糧將能夠於有需要時根據該辦法及中糧財務組織章程細則的規定向中糧財務提供必要的財務支持，以維持其財務穩健。因此，中糧的承諾屬有意義及切實可行；及

(ii) 於2025年12月31日，中糧的現金及銀行結餘約為人民幣66,015百萬元，足以支付人民幣500百萬元的存款年度上限。

因此，吾等認為，倘中糧財務陷入財政困難，中糧有能力向中糧財務提供財務支援以恢復其財務狀況。

B. 2029年金融服務協議及存款年度上限

1. 背景

於2025年4月22日， 貴公司與中糧財務訂立2028年金融服務協議，據此，中糧財務同意向 貴集團提供存款服務、貸款服務及其他金融服務，自2025年7月14日起至2028年7月13日止為期三年。

由於 貴集團擬於2026年8月10日將 貴集團存放於中糧財務的存款最高每日結餘(包括應計利息)的年度上限由人民幣155百萬元(如2028年金融服務協議所述)修訂為人民幣500百萬元， 貴公司(為其本身及 貴集團其他成員公司)與中糧財務訂立2029年金融服務協議，自2026年11月1日起至2029年10月31日止(包括首尾兩日)為期三年。自2029年金融服務協議生效日期起，2028年金融服務協議將自動終止並由2029年金融服務協議取代。

2. 訂立2029年金融服務協議的理由及裨益

如下文「B.2029年金融服務協議及存款年度上限－5.存款年度上限」一節所述，經計及：

(i) 現有存款年度上限將有所不足，並需作出上調修訂以適應 貴集團的最新業務發展，乃由於 貴集團成員公司於截至2029年10月31日止三個年度銀行結餘及現金的預期增長；

(ii) 根據2029年金融服務協議，中糧財務將作為 貴集團的資金管理平台，這將令 貴集團能夠獲得更多融資來源，並提升 貴集團的資金使用效率；

(iii) 2029年金融服務協議將不會妨礙 貴集團使用其他銀行或金融機構提供的金融服務，而 貴集團可酌情選擇其認為符合 貴公司及其股東整體利益的金融服務。當需要時， 貴集團將就類似交易向主要商業銀行及／或其他金融機構徵求報價，以供比較及考慮；

(iv) 中糧財務受中國人民銀行及金融監管總局監管，按照並遵從該等監管機構的規則及運作規定提供其服務。此外，可通過實施2029年金融服務協議中規定的風險控制措施來防範資本風險；

(v) 2029年金融服務協議項下的安排將可及時準確地監控及監管 貴集團內部的資金運用，從而加強 貴集團的資本管理及控制；及

(vi) 鑒於中糧財務向 貴集團成員公司提供的更優惠存款利率，董事預期 貴集團成員公司存放於中糧財務的存款金額於截至2029年10月31日止三個年度將有所增長，

吾等認為存款服務為 貴集團提供機會，以按可能較其他銀行或金融機構所提供者更優惠的利率管理其人民幣現金及銀行結餘，並認為存款服務符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 2029年金融服務協議的主要條款

2029年金融服務協議項下存款服務的主要條款載列如下。

日期

2026年8月10日

訂約方

(i) 貴公司（為其本身及 貴集團其他成員公司）；及

(ii) 中糧財務

年期

自2026年11月1日起至2029年10月31日止(包括首尾兩日)為期三年

標的事項

根據2029年金融服務協議,中糧財務將向 貴集團提供存款服務。 貴集團將於中糧財務開設及持有存款賬戶,並可按照存款自願、取款自由的原則,將資金存入在中糧財務開設的存款賬戶。存款可採取(其中包括)活期存款、定期存款、通知存款及協定存款等形式。

對於 貴集團存入中糧財務的資金,中糧財務應將該等資金全部存入中國人民銀行及金融監管總局於2026年2月更新的系統重要性銀行名單中所列的主要中國商業銀行及金融機構(「**系統重要性銀行**」)。

倘中糧財務未能全額及按時支付 貴集團的存款, 貴集團有權終止2029年金融服務協議,並可根據適用法律,將中糧財務應付 貴集團的存款與 貴集團在中糧財務的貸款進行抵銷。倘 貴集團因中糧財務違約而遭受任何財務損失,中糧財務須就 貴集團所遭受的該等損失向 貴集團作出全額賠償,且 貴集團有權終止2029年金融服務協議。

此外,中糧財務已於2029年金融服務協議內向 貴公司承諾,其於下列任何情況下將於十個工作日內以書面通知 貴集團,並將採取措施避免進一步損失:

(i) 倘中糧財務發生銀行存款擠兌、大額債務到期未能償還、大額貸款或擔保墊款逾期、電腦系統發生重大故障、重要資產被搶劫或詐騙或中糧財務董事或高級管理人員涉及重大違反相關規則及法規或涉及刑事訴訟或發生其他重大不利事件;

(ii) 發生影響或可能影響中糧財務正常營運的重大組織變動或重大業務風險；

(iii) 中糧財務股東所欠的股東貸款已逾期6個月以上；

(iv) 中糧財務受到金融監管總局或其他監管部門下達的行政處罰或責令改正等重大事件；及

(v) 其他可能對 貴集團存款帶來重大安全風險的重大事項。

如董事會函件所述，據中糧財務表示，上述十個工作日的通知期為標準條款，適用於其所有同類交易，該條款與2028年金融服務協議相比保持不變。此外，倘中糧財務難以償還 貴集團存入的資金， 貴集團將有權悉數動用該等存入資金以抵銷 貴集團應付中糧財務的任何款項。倘抵銷金額不足以抵銷 貴集團存入的資金，雙方同意透過協商解決爭議，若協商失敗， 貴集團有權透過訴訟解決。

定價條款

貴集團於中糧財務的存款利率將按照中國人民銀行不時頒佈的存款基準利率釐定。中糧財務向 貴集團提供的存款服務利率將不低於中國人民銀行統一頒佈的存款利率或中國主要商業銀行的同期同類存款利率。 貴公司將每月及／或於中國人民銀行及金融監管總局更新系統重要性銀行名單時或於中國人民銀行調整與2029年金融服務協議項下服務有關的利率時審閱中國主要商業銀行及金融機構名單。

鑒於：

(i) 中糧財務已承諾於十個工作日內通知　貴集團任何可能影響　貴集團存款的重大事件，並就因中糧財務違約而產生的任何財務損失向　貴集團作出補償；及

(ii) 存款服務的定價條款以中國人民銀行頒佈的存款基準利率及中國主要商業銀行的利率作為參考基準，確保　貴集團將可收取不低於現行市場利率的存款利率，

吾等認為，2029年金融服務協議項下存款服務的條款就獨立股東而言屬公平合理並符合　貴公司及股東的整體利益。

4. 對內部控制程序的評估

根據　貴公司，在實施存款服務的定價措施時，　貴集團財務部每月會編製一份(a)　貴集團在中國境內存放人民幣存款的(「**外部銀行**」)提供的存款利率；及(b)中糧財務提供的存款利率的概要(「**概要**」)。外部銀行應納入系統重要性銀行。當中國人民銀行修訂存款利率時，財務部會更新概要，並由　貴集團財務部總經理每月進行審核，以反映外部銀行及中糧財務提供的現行存款利率，確保中糧財務提供的存款利率不低於外部銀行所提供者。

根據　貴公司，存款服務的執行(包括定價)須由　貴公司內審部、　貴公司審核委員會及董事會每季度審閱一次。

為了解與存款服務相關的內部控制程序的實施情況，吾等已隨機選定2024年、2025年及2026年三個年度各年同一季度(包括三個月份各自的概要)，並從　貴集團財務部取得就相關季度編製的概要，以供吾等進行以下審閱：

(i) 吾等注意到，概要記錄了中糧財務及外部銀行(包括中國銀行、中國工商銀行、中國建設銀行、中國農業銀行及中信銀行)所提供的存款利率。吾等已將　貴公司的中國主要商業銀行名單與系統重要性銀行名單進行比較，並注意到所有外部銀行均被納入系統重要性銀行名單內；及

(ii) 吾等將外部銀行與中糧財務在同一季度所提供的利率進行比較，並注意到中糧財務所提供的存款利率均較外部銀行所提供的利率更為優惠。吾等進一步注意到，於吾等審閱的每份相關樣本中， 貴公司均已取得不少於三家不同外部銀行提供的同期同類存款的利率，以供與中糧財務所提供的利率進行比較。

為了解 貴公司內審部、 貴公司審核委員會及董事會所進行季度審閱的情況，吾等向 貴公司取得董事會於上述吾等所選定同一季度進行季度審閱的相關記錄，記錄中對中糧財務及外部銀行於該等季度內提供的利率進行審閱。

吾等注意到， 貴公司內審部及董事會確認(i)中糧財務於季度內提供的利率較外部銀行提供的利率優惠；及(ii)存款服務已根據與存款服務相關的條款及內部控制程序進行。

鑒於上文所述且經計及以下事實：

(i) 中糧財務向 貴集團提供的存款利率將不低於中國人民銀行統一頒佈的存款利率或中國主要商業銀行提供的同期同類存款的利率；

(ii) 貴集團財務部門每季度編製摘要，並於中國人民銀行修訂存款利率時更新摘要，以及每月檢討摘要，使 貴集團能夠持續監察及比較中糧財務所提供的存款利率與不少於三家外部銀行所提供的存款利率；

(iii) 正如吾等隨機抽選的季度摘要所證明，中糧財務所提供的存款利率均較外部銀行提供的同期同類存款的利率更為優惠；及

(iv) 存款服務的執行情況(包括定價)須由 貴集團財務部總經理、 貴公司內審部、 貴公司審核委員會及董事會每季度進行檢討,

吾等認為 貴集團所採納的內部控制政策及程序屬有效及充分,足以確保存款服務按正常商業條款進行,且就獨立股東而言,存款服務的條款屬公平合理。

5. 存款年度上限

(1) 過往交易金額及存款年度上限

下表載列(i) 貴集團根據2028年金融服務協議於自2025年7月14日起至2026年7月13日止期間存放於中糧財務的最高每日存款結餘(包括應計利息)與自2025年7月14日起至2026年7月13日止期間的現有存款年度上限之間的比較;及(ii)現有存款年度上限與經修訂存款年度上限之間的比較;及(iii)建議存款年度上限:

				以下期間				
				自2026年7月14日至2027年7月13日	**自2026年11月1日至2027年10月31日**	**自2027年7月14日至2028年7月13日**	**自2027年11月1日至2028年10月31日**	**自2028年11月1日至2029年10月31日**
		人民幣百萬元	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*	*人民幣百萬元*
		現有	*經修訂*	*現有*	*經修訂*	*現有*	*經修訂*	*建議*
最高每日結餘	a	155	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
年度上限	b	155	500	155	500	155	500	500
動用率	c=a/b	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

(2) 存款年度上限的基準

吾等注意到,存款年度上限為人民幣500百萬元,較2028年金融服務協議項下存款服務的現有存款年度上限人民幣155百萬元增加約222.6%。

經與 貴公司管理層討論後,吾等了解到, 貴公司於釐定2029年金融服務協議項下存款年度上限時已考慮以下各項因素:

(i) 於2026年6月30日,2028年金融服務協議項下存款服務的交易金額約為人民幣155百萬元,相當於現有存款年度上限的悉數動用;

(ii) 貴集團預期將維持於中糧財務的每日存款結餘最高達人民幣500百萬元，以根據中糧的規定集中管理日常資金；

(iii) 於2025年12月31日， 貴集團銀行結餘及現金淨額以及短期銀行存款約為1,547.2百萬港元，較於2024年12月31日的1,246.7百萬港元增加約24.1%。銀行結餘及現金淨額以及短期銀行存款增加300.5百萬港元，2029年金融服務協議項下存款年度上限較2028年金融服務協議項下現有存款年度上限增加約76.3%；及

(iv) 由於與中國人民銀行頒佈的利率或中國主要商業銀行提供的利率相比，中糧財務向 貴集團成員公司支付的利率更為優惠，因此 貴集團有動力於中糧財務存放更多存款，以提高 貴集團閒置資金的回報。

(3) 吾等對存款年度上限的評估

於評估存款年度上限的公平性及合理性時，吾等已開展以下工作：

(i) 吾等已審閱存款服務現有存款年度上限的動用情況，並注意到，於2025年7月14日至2026年7月13日期間， 貴集團存放於中糧財務的歷史最高每日存款結餘（包括應計利息）約為人民幣155百萬元，相當於現有存款年度上限的悉數動用。因此，現有存款年度上限人民幣155百萬元已不足以應付 貴集團的資金管理需求。

(ii) 吾等已審閱存款年度上限的基準，並注意到該基準乃經參考 貴集團中國附屬公司自2023年1月至2026年6月期間的每月平均賬戶結餘釐定，有關結餘介乎約人民幣439百萬元至人民幣617百萬元（「**每月平均結餘**」）。每月平均結餘的整體平均結餘約為人民幣500百萬元（「**平均賬戶結餘**」）；及

(iii) 吾等已審閱每月平均結餘明細，並注意到現有存款年度上限人民幣155百萬元僅約佔平均賬戶結餘人民幣500百萬元的31%。因此， 貴集團相當一部分閒置資金無法存放於中糧財務，只能存放於提供較低存款利率的外部銀行。

經考慮上述所有因素後，吾等認為，2029年金融服務協議項下截至2029年10月31日止三個年度的存款年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，存款服務乃於 貴公司日常及一般業務過程中進行。2029年金融服務協議(有關存款服務)及其項下擬定的存款年度上限之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議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2029年金融服務協議(有關存款服務)及存款年度上限，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

福田實業(集團)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
富域資本有限公司
董事
施慧璿
謹啟

2026年10月5日

施慧璿女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並為富域資本有限公司之負責人員。彼於機構融資顧問方面擁有約24年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年以及截至2026年6月30日止六個月之財務資料載列於下列文件，該等文件已分別刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.fshl.com/en/)：

(i) 本公司於2024年4月26日刊發之截至2023年12月31日止年度之年報（第76至180頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042602034.pdf

(ii) 本公司於2025年4月25日刊發之截至2024年12月31日止年度之年報（第72至176頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042501851.pdf

(iii) 本公司於2026年4月29日刊發之截至2025年12月31日止年度之年報（第83至188頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0429/2026042902156.pdf

(iv) 本公司於2026年9月4日刊發之截至2026年6月30日止六個月之中報（第1至27頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0904/2026090400926.pdf

2. 債務聲明

於2026年8月31日（即就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團的債務如下：

1. 應付非控股股東之無抵押及無擔保款項約19,015,000港元；及

2. 無抵押及無擔保租賃負債約174,858,000港元，與租賃多間工廠、員工宿舍、辦公室物業、倉庫以及機器及設備有關。

除上述者外以及除集團內部公司間負債以及經擴大集團日常業務過程中的正常貿易及其他應付款項外，於2026年8月31日（即本通函刊發前為確定本債務聲明之最後實際可行日期），經擴大集團並無任何其他已發行或未償還以及已授權或以其他方式增設但尚未發行的債務證券、定期貸款、其他借款或屬借款性質的債務（包括銀行透支、承兌票據項下的負債、承兌信貸及租購承擔）、按揭或押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金聲明

董事認為，經計及經擴大集團可用的財務資源（包括但不限於現有現金及等同現金項目、內部產生的資金及現有融資）以及2029年金融服務協議項下擬進行的存款服務及建議收購事項的影響後，經擴大集團將擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計至少十二個月的業務。本公司已取得上市規則第14.66(12)條所規定的相關確認。

4. 重大不利變動

董事並不知悉自2025年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）起，本集團的財務或貿易狀況或前景存在任何重大不利變動。

5. 收購事項的財務影響

於交割後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，目標公司的財務業績、資產及負債將併入經擴大集團的財務報表內。

資產及負債

於2026年6月30日，本集團的未經審核綜合總資產及總負債分別為約4,644.4百萬港元及約1,139.9百萬港元（摘錄自於2026年9月4日所刊發本公司截至2026年6月30日止六個月的中期報告）。誠如本通函附錄三所載，假設於2026年6月30日進行交割，(i)經擴大集團的備考總資產及總負債將分別增至約4,694.8百萬港元及約1,143.8百萬港元；及(ii)經擴大集團的備考淨資產將由約3,504.4百萬港元增加至約3,551.0百萬港元。

盈利

於交割後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，本集團的財務業績將併入經擴大集團的財務報表內。預期本公司將可於交割後自目標公司錄得額外收入來源。

6. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事針織面料、色紗及成衣的生產及銷售，生產設施主要位於中國，產品銷往國內外客戶。截至2025年12月31日止年度，全球經濟環境依然複雜多變。出口市場繼續面臨全球增長放緩、地緣政治緊張局勢加劇及貿易保護主義帶來的壓力。具體而言，若干主要市場的關稅調整及政策不確定性影響了客戶信心及下單模式。國內消費者需求仍在逐步復甦，而紡織及成衣行業內的競爭則有所加劇。

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約4,136.7百萬港元及本公司擁有人應佔盈利約71.3百萬港元。本集團毛利由2024年的約529.4百萬港元增至2025年的約559.4百萬港元，而其毛利率則由約11.96%上升至約13.52%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得收入約1,984.4百萬港元，較2025年同期增加約2.4%。本公司擁有人應佔盈利由約30.7百萬港元增至約63.8百萬港元，而毛利率則由約11.7%上升至約12.7%。此項改善主要歸因於成衣銷售擴張、策略性採購、生產效率提升、精益管理及有效成本控制。於2026年6月30日，本集團資產淨值約為3,504.4百萬港元，銀行結餘及現金（包括短期銀行存款）約為1,479.7百萬港元，且並無未償還銀行借款。

展望截至2026年12月31日止本財政年度，本集團預計運營環境仍將充滿挑戰。預計全球經濟增長將放緩，地緣政治發展、國際貿易政策（包括關稅措施）、匯率波動以及原材料及能源價格波動帶來的不確定性可能繼續影響市場需求及利潤率。主要出口市場的復甦步伐仍不明朗，並受宏觀經濟狀況及消費者信心所影響。在國內方面，儘管政策支持措施可能帶來一定的穩定作用，但預期消費需求回升緩慢，業內競爭壓力可能持續存在。

鑒於該等狀況，本集團將繼續致力提升產品競爭力及增值能力，加強成本控制及營運效率，維持審慎的財務管理，並優化客戶及市場組合。本集團亦將密切監察市場發展，並適時調整生產規劃及採購策略，以減輕外部不確定因素的影響。

下文第II-1至第II-54頁載列目標公司之申報會計師天職香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文,乃為載入本通函而編製。

bakertilly
天職國際

致福田實業(集團)有限公司董事之有關CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)(英文名稱:LIAN-TA-HSING COMPANY LIMITED (VIETNAM))歷史財務資料之會計師報告

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-4至II-54頁所載Công Ty TNHH Lian-Ta-Hsing (Việt Nam)(英文釋名為Lian-Ta-Hsing Company Limited (Vietnam))(「目標公司」)的歷史財務資料作出報告,其包括目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日的財務狀況表,及目標公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年以及截至2026年4月30日止四個月(「往績記錄期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表,以及重大會計政策資料及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-54頁所載之歷史財務資料構成本報告之組成部分,其乃為載入福田實業(集團)有限公司(「貴公司」)就建議收購目標公司81%股權所刊發日期為2026年10月5日的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註3(a)所載的編製基準編製並且真實而中肯地列報歷史財務資料,及落實目標公司董事認為編製歷史財務資料所必要的內部控制,以使歷史財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對本通函的內容負責,當中載有目標公司的歷史財務資料,而有關資料乃根據與 貴公司會計政策重大性一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料作出意見，並向　閣下報告我們的意見。我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函報告委聘準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」的規定執行工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行工作，以合理確定歷史財務資料是否不存有任何重大錯誤陳述。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額和披露資料的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與公司根據歷史財務資料附註3(a)所載的編製基準編製及真實而中肯地列報歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價目標公司董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實而公平地反映目標公司於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日的財務狀況，及目標公司根據歷史財務資料附註3(a)所載之編製基準於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標公司的追加期間的比較財務資料，其包括截至2025年4月30日止四個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註3(a)所載的編製基準編製追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱」進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。根據我們的審閱工作，就會計師報告而言，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信追加期間的比較財務資料在所有重大方面沒有按照歷史財務資料附註3(a)所載的編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第II-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們茲提述歷史財務資料附註11，當中指明目標公司並無就往績記錄期間宣派或派付股息。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2026年10月5日
周芳
執業證書編號：P08090

目標公司的歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下載列的歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料所依據的目標公司於往績記錄期間的財務報表乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則的會計政策編製，並已由我們根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以港元呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數(千港元)。

損益及其他全面收益表

(以千港元列示)

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2023年	2024年	2025年	2025年	2026年
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元* (未經審核)	*千港元*
營業額	*5*	41,570	96,651	67,683	17,354	15,868
銷售成本		(69,176)	(100,666)	(70,633)	(17,143)	(19,674)
毛(損)／利		(27,606)	(4,015)	(2,950)	211	(3,806)
其他收入、收益及虧損淨額	*6*	(451)	(583)	(793)	(267)	10
分銷及銷售費用		(56)	(292)	(246)	(23)	(76)
行政費用		(8,581)	(11,670)	(8,623)	(2,437)	(2,957)
融資成本	*7*	(890)	(1,468)	(2,013)	(508)	(666)
除所得稅前虧損		(37,584)	(18,028)	(14,625)	(3,024)	(7,495)
所得稅抵免／(支出)	*8*	4	4	3	(7)	(7)
是年度／期間虧損	*9*	(37,580)	(18,024)	(14,622)	(3,031)	(7,502)
其他全面(開支)／收益						
其後將不會重新分類至損益之項目：						
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額		(5,068)	(8,870)	(3,993)	(2,998)	478
是年度／期間其他全面(開支)／收益		(5,068)	(8,870)	(3,993)	(2,998)	478
是年度／期間全面開支總值		(42,648)	(26,894)	(18,615)	(6,029)	(7,024)

財務狀況表

(以千港元列示)

	附註	2023年 千港元	於12月31日 2024年 千港元	2025年 千港元	於4月30日 2026年 千港元
非流動資產					
物業、機器及設備	*13*	137,702	118,024	98,591	93,981
使用權資產	*14*	36,906	33,985	32,144	31,965
其他無形資產	*15*	18	–	–	–
遞延稅項資產	*16*	11	14	17	10
		174,637	152,023	130,752	125,956
流動資產					
存貨	*17*	31,241	36,445	32,977	32,469
營業應收款項	*18*	8,515	20,268	15,176	14,654
預付款項、按金及其他應收款項	*19*	4,398	5,753	4,825	4,661
現金及等同現金項目	*20*	8,768	10,190	6,637	6,543
		52,922	72,656	59,615	58,327
流動負債					
營業應付款項	*21*	13,854	15,219	9,787	13,452
其他應付款項及應計費用		959	1,088	1,078	717
合約負債	*22*	10,014	6,934	5,709	4,905
租賃負債－流動部分	*23*	7	7	7	7
欠一間關聯公司款項	*32(a)*	977	684	913	916
直接控股公司的貸款	*32(a)*	23,571	26,425	26,527	26,628
銀行借貸	*24*	3,741	26,837	17,508	15,885
		53,123	77,194	61,529	62,510
流動負債淨額		(201)	(4,538)	(1,914)	(4,183)
資產總值減流動負債		174,436	147,485	128,838	121,773
非流動負債					
租賃負債－非流動部分	*23*	932	875	843	802
資產淨值		173,504	146,610	127,995	120,971
資本及儲備					
股本	*25*	281,127	281,127	281,127	281,127
儲備		(107,623)	(134,517)	(153,132)	(160,156)
權益總值		173,504	146,610	127,995	120,971

權益變動表

(以千港元列示)

	股本	資本儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總值
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2023年1月1日	234,218	–	(4,678)	(60,529)	169,011
是年度虧損	–	–	–	(37,580)	(37,580)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	–	–	(5,068)	–	(5,068)
是年度全面開支總額	–	–	(5,068)	(37,580)	(42,648)
注資(附註25)	46,909	232	–	–	47,141
於2023年12月31日及2024年1月1日	281,127	232	(9,746)	(98,109)	173,504
是年度虧損	–	–	–	(18,024)	(18,024)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	–	–	(8,870)	–	(8,870)
是年度全面開支總額	–	–	(8,870)	(18,024)	(26,894)
於2024年12月31日及2025年1月1日	281,127	232	(18,616)	(116,133)	146,610
是年度虧損	–	–	–	(14,622)	(14,622)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	–	–	(3,993)	–	(3,993)
是年度全面開支總額	–	–	(3,993)	(14,622)	(18,615)
於2025年12月31日	281,127	232	(22,609)	(130,755)	127,995

	股本	資本儲備	匯兌儲備	累計虧損	權益總值
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2025年1月1日	281,127	232	(18,616)	(116,133)	146,610
是期間虧損(未經審核)	–	–	–	(3,031)	(3,031)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額(未經審核)	–	–	(2,998)	–	(2,998)
是期間全面開支總額(未經審核)	–	–	(2,998)	(3,031)	(6,029)
於2025年4月30日(未經審核)	281,127	232	(21,614)	(119,164)	140,581
於2026年1月1日	281,127	232	(22,609)	(130,755)	127,995
是期間虧損	–	–	–	(7,502)	(7,502)
將功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	–	–	478	–	478
是期間全面收益／(開支)總額	–	–	478	(7,502)	(7,024)
於2026年4月30日	281,127	232	(22,131)	(138,257)	120,971

現金流量表

(以千港元列示)

		截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	附註	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
					(未經審核)	
營運項目						
除所得稅前虧損		(37,584)	(18,028)	(14,625)	(3,024)	(7,495)
調整：						
物業、機器及設備之折舊	*9*	17,595	16,862	15,866	4,043	5,049
物業、機器及設備之減值	*9*	–	–	602	–	10
使用權資產之折舊	*9*	994	955	906	302	302
其他無形資產之攤銷	*9*	193	18	–	–	
匯兌(收益)／虧損淨額		(44)	1,054	824	(80)	241
融資成本		890	1,468	2,013	508	666
利息收入	*6*	(199)	(4)	(9)	(3)	(3)
營運資金變動前之營運(虧損)／盈利		(18,155)	2,325	5,577	1,746	(1,230)
存貨之減少／(增加)		9,454	(7,088)	2,471	(2,244)	633
營業應收款項之減少／(增加)		153	(12,562)	4,549	4,334	579
預付款項、按金及其他應收款項之減少／(增加)		5,881	(1,638)	772	185	73
營業應付款項之(減少)／增加		(5,761)	2,173	(5,031)	(4,201)	3,622
其他應付款項及應計費用之(減少)／增加		(6,179)	(1,128)	(65)	140	(364)
合約負債之增加／(減少)		511	(2,611)	(1,038)	1,437	(824)
欠一間關聯公司款項之(減少)／增加		–	(247)	248	(202)	–
營運項目(所用)／所得的現金淨值		(14,096)	(20,776)	7,483	1,195	2,489
投資項目						
購買物業、機器及設備		(181)	(2,957)	(135)	(33)	(10)
解付定期存款		1,786	–	–	–	–
已收利息		199	4	9	3	3
投資項目所得／(所用)的現金淨值		1,804	(2,953)	(126)	(30)	(7)

	附註	截至12月31日止年度 2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	截至4月30日止四個月 2025年 千港元 (未經審核)	2026年 千港元
融資項目						
提取銀行借貸		20,731	46,329	48,594	16,928	10,151
償還銀行借貸		(27,416)	(22,830)	(57,214)	(19,957)	(11,838)
直接控股公司墊付之貸款		23,523	23,569	–	–	–
向直接控股公司償還之貸款		(1,933)	(19,915)	–	–	–
償還租賃負債之本金部分		(7)	(7)	(7)	(7)	(7)
已付利息		(890)	(1,468)	(2,013)	(508)	(666)
融資項目所得／(所用)的現金淨值		14,008	25,678	(10,640)	(3,544)	(2,360)
現金及等同現金項目的增加／(減少)淨值		1,716	1,949	(3,283)	(2,379)	122
於是年度／期間開始時的現金及等同現金項目		6,855	8,768	10,190	10,190	6,637
匯率變動對現金及等同現金項目的影響		197	(527)	(270)	(195)	(216)
於是年度／期間終結時的現金及等同現金項目		8,768	10,190	6,637	7,616	6,543

歷史財務資料附註

1 一般資料

目標公司為於2016年8月30日根據越南法律註冊成立之有限公司。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點為越南西寧省鵝油縣福東社福東工業區N15路45-1號地段。

目標公司主要從事針織、染色及針織面料銷售業務。

目標公司之功能貨幣為越南盾(「越南盾」,目標公司營運所在主要經濟環境之貨幣)。歷史財務資料乃以港元(「港元」)呈列,原因為目標公司董事認為於編製目標公司之經營及財務狀況以供載入通函時,港元更為適宜。

目標公司之董事認為,直接母公司及最終控股方為Lian-Ta-Hsing International Co., Ltd.(一間於塞舌爾共和國成立之公司)。

2 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

就編製及呈列往績記錄期間之歷史財務資料而言,目標公司於往績記錄期間一直採用符合香港財務報告準則會計準則的會計政策,該等準則於自2026年1月1日開始的會計期間有效。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

目標公司尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則:

香港財務報告準則第18號	呈列及披露財務報表[1]
香港財務報告準則第19號及其修訂	不具公眾問責的附屬公司:披露[1]
香港財務報告準則第20號	監管資產及監管負債[2]
香港會計準則第21號之修訂本	換算為惡性通脹的呈列貨幣[1]
香港會計準則第28號之修訂本	對投資聯營公司及合營公司之公允價值選項之修訂[1]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資[3]

[1] *於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。*

[2] *於2029年1月1日或之後開始之年度期間生效。*

[3] *於有待釐定的日期或之後開始之年度期間生效。*

除新訂香港財務報告準則會計準則外，目標公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可預見未來將不會對歷史財務資料造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「呈列及披露財務報表」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號載列財務報表的呈列及披露規定，並將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。香港財務報告準則第18號引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；於財務報表附註提供有關管理層界定之表現計量之披露，並改進財務報表中將予披露之合併及細分資料，亦對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新訂準則將影響損益表之呈列及未來財務報表之披露。目標公司正在評估香港財務報告準則第18號對目標公司的歷史財務資料的詳細影響。

3 歷史財務資料之編製基準及重大會計政策資料

(a) 歷史財務資料之編製基準

歷史財務資料乃根據以下符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則的會計政策編製。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則規定的適用披露。

目標公司截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度的法定財務報表乃根據越南會計準則編製並由越南獨立審計公司Tri Thuc Viet Company Limited審計。

於2026年4月30日，目標公司的流動負債超過流動資產4,183,000港元，令其持續經營能力存在不確定性。其流動負債主要包括來自其直接控股公司的貸款26,628,000港元。如附註33所詳述，於報告期末後，目標公司於2026年7月27日訂立資產剝離協議，據此，應付其直接控股公司的貸款已悉數結清。鑒於該筆結餘已順利結算，目標公司董事信納目標公司將擁有充足的財務資源以持續經營。因此，已按持續經營基準編製往績記錄期間的歷史財務資料。

(b) 物業、機器及設備

物業、機器及設備包括持作生產或供應貨物或提供服務或行政用途的建築物（惟在建工程除外），以成本扣減往後累計折舊及累計減值損失（如有）後列賬。

物業、機器及設備的成本包括其購買價及收購該等項目直接應佔之成本。

僅當項目相關之未來經濟利益可能會流入目標公司，而且能夠可靠地計算該項目之成本時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為一項獨立資產（如適宜）。被取代部分之賬面值將終止確認。所有其他維修及保養在其產生之財政期間於損益賬內確認為開支。

除在建工程外，物業、機器及設備乃按估計可使用年期經扣減其預期剩餘價值後，以直線法撇銷其成本。可使用年期、剩餘價值及折舊方法於報告期末進行檢討並於適當情況下作出調整。可使用年期載列如下：

樓宇	5-25年
廠房及機器	5-10年
設備	3-6年
車輛	5-10年

在建工程以成本扣減任何已確認減值損失列賬。成本包括資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而應佔之任何直接成本，包括測試相關資產是否可正常運行的成本，及對合資格資產按照目標公司的會計政策進行資本化之借貸成本。為使物業、機器及設備達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而生產的項目(例如當測試資產是否可正常運行時所生產之樣品)之出售所得款項及生產該等項目的相關成本於損益內確認。在建工程於完成及可按擬定用途使用前不作折舊撥備。該在建工程於完工時已分類至適當的物業、機器及設備類別，並可用作其擬定用途。

物業、機器及設備項目於處置時或預計持續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。處置或報廢一項物業、機器及設備產生的任何收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值的差額，並於處置時於損益賬內確認。

物業、機器及設備進行減值測試時，會將賬面值與可收回金額進行比較。

(c) 租賃

作為承租人

所有租賃均須於財務狀況表內資本化為使用權資產及租賃負債，惟會計政策選擇可供實體選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。目標公司已選擇不就低價值資產及租賃期限於開始日期少於12個月及不包含購買選擇權之租賃確認為使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期限內按直線法攤銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認，並包括：

(i) 租賃負債之初始計量金額（見下文將租賃負債入賬之會計政策）；

(ii) 於開始日或之前支付之任何租賃付款，扣減任何已收取之租賃優惠；

(iii) 承租人產生之任何初始直接成本；及

(iv) 承租人於拆除及移除相關資產以恢復至租賃條款及條件規定的狀態而預計將予產生之成本，除非該等成本乃因生產存貨而產生。

目標公司採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，目標公司按成本減任何累計折舊及任何減值損失計量使用權資產，並就任何重新計量之租賃負債進行調整。其以相關資產的租賃期及可使用年期中較短者計提折舊。

目標公司於財務狀況表中將使用權資產呈列為個別項目。

目標公司應用香港會計準則第36號釐定使用權資產是否已減值，並就任何已識別減值虧損入賬。

目標公司根據租賃協議租賃多項物業，目標公司對其行使判斷及釐定其是否有別於持作自用租賃土地及建築物之另一資產類別。因此，租賃協議項下物業產生之使用權資產乃以折舊成本列值。

倘目標公司於行使購買選擇權後，在租賃期屆滿時獲得相關租賃資產的所有權，相關使用權資產及相關累計折舊的成本將轉至物業、機器及設備。

使用權進行減值測試時，會將賬面值與可收回金額進行比較。

租賃負債

於租賃開始日租賃負債按照尚未支付之租賃付款之現值確認。倘該利率可輕易釐定，則租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，則目標公司使用目標公司之增量借貸利率。

於租賃期限內，在租賃開始日尚未支付之相關資產使用權之以下付款均被視為租賃付款：

(i) 固定付款減任何應收租賃優惠；

(ii) 取決於指數或利率之可變租賃付款（初始使用於開始日之指數或利率計量）；

(iii) 承租人根據擔保剩餘價值預計應付之金額；

(iv) 購買選擇權之行使價格（倘承租人合理確定將行使該選擇權）；及

(v) 終止租賃之罰金付款（倘租賃期限反映承租人行使終止租賃之選擇權）。

租賃負債於財務狀況表中呈列為個別項目。

於開始日後，目標公司計量租賃負債是以：

(i) 增加賬面值以反映租賃負債之利息；

(ii) 減少賬面值以反映作出之租賃付款；及

(iii) 重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修訂，或反映實際修訂之固定租賃付款。

(d) 存貨

存貨初始按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨達致其目前地點及狀況所產生的其他成本。成本以先進先出基準計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減去完工估計成本及作出銷售所需的成本。

(e) 無形資產

獨立收購的無形資產初步按成本確認。其後，具有有限可使用年期之無形資產會按成本扣減累計攤銷及任何累計減值損失列賬。攤銷乃以直線法按以下可使用年期計提撥備。攤銷費用於損益賬內確認及計入行政費用。

軟件	3年或合約年期（以較短者為準）

具有有限可使用年期之無形資產於資產在可能出現減值之跡象時進行減值測試。無形資產進行減值測試時，會將賬面值與可收回金額進行比較。

(f) 金融工具

金融資產

金融資產初步按公平價值計量，惟客戶合同的營業應收款項除外，其初步按香港財務報告準則第15號計量。與取得或發行金融資產直接相關的交易成本在初步確認時，將加上或減去金融資產的公平價值（如適用）。

以常規方式購買及出售的金融資產，均按交易日期（即目標公司承諾購買或出售相關資產的日期）進行確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中的規則或慣例通常約定的時間內交付資產的金融資產買賣。

於釐定內含衍生工具的金融資產的現金流量是否屬於僅支付本金及利息時，將全盤考慮內含衍生工具的金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量為僅支付本金及利息，則按攤銷成本計量。按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量。利息收入、外幣匯兌收益及虧損以及減值於損益賬內確認。終止確認的任何收益或虧損於損益賬內確認。

實際利率法是計算債務工具攤銷成本並將利息收入分配至相關期間的方法。

就金融資產而言，實際利率是指將估計未來現金收入（包括構成實際利率組成部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本以及其他溢價或折讓）(不包括預期信貸虧損)按債務工具的預計年期（或較短期間（如適用））準確貼現至債務工具於初步確認時的總賬面值的利率。

目標公司就營業應收款項、按金及按攤銷成本計量的其他應收款項確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)12個月的預期信貸虧損：其為於報告日期後12個月內發生的潛在違約事件導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能由違約事件產生的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標公司面對信貸風險的最長合約期間。

金融資產之減值損失

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按目標公司根據合約應收的所有合約現金流量與目標公司預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按貼近資產原有實際利率貼現。

目標公司已選用香港財務報告準則第9號簡化法以計量營業應收款項的虧損撥備，並已根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。目標公司已設立根據目標公司過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整，惟已信貸減值營業應收款項的個別評估除外。

就目標公司之其他金融資產而言，預期信貸虧損乃以12個月預期信貸虧損為基準。然而，當信貸風險自開始以來大幅增加時，撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

於釐定金融資產之信貸風險自初步確認後有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，目標公司會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據目標公司之過往經驗及已知信貸評估得出之量化及質化資料及分析，並包括前瞻性資料。

信貸風險顯著增加

為評估信貸風險自初步確認後是否已大幅增加，目標公司會將金融工具於報告日出現違約的風險與該金融工具於首次確認當日出現違約的風險相比較。

具體而言，評估信貸風險自初步確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部的信貸評級實際上或預期嚴重惡化；
- 業務、金融或經濟環境目前受到或預期出現不利影響，並預計嚴重使債務人的債務償還能力下降；
- 債務人的經營業績實際上或預期嚴重惡化；
- 有關相同債務人的其他金融工具之信貸風險大幅增加；
- 債務人面對的監管、經濟或技術環境在實際上或預計會發生重大不利變動，導致債務人的債務償還能力嚴重下降。

儘管有前述情況，倘債務工具於報告日期獲釐定為具有低信貸風險，目標公司假設債務工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘i)債務工具違約風險低，ii)債務人擁有於短期內履行其合約現金流量責任的良好能力，及iii)長遠經濟及業務狀況出現不利變動可能但未必會削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力，則債務工具獲釐定為具有低信貸風險。當資產具有符合廣泛已知定義的「投資級」外部信貸評級，或若果並無外部評級，但資產具有「良好」的內部評級時，目標公司認為債務工具具有較低的信貸風險。良好意味著交易對手方的財務狀況穩健，且不存在逾期款項。

目標公司定期監控識別信貸風險是否出現顯著增加所用標準的有效性，並對其作出適當修訂以確保在款項逾期前有關標準能識別信貸風險的顯著增加。

違約之定義

目標公司認為，就內部信貸風險管理而言，以下事件構成違約事件，因過往經驗顯示符合以下任何標準之應收款項一般無法收回：

- 債務人違反財務契諾時；或

- 內部產生或取得外部來源資料顯示，債務人很可能無法向債權人（包括目標公司）悉數還款（不計及目標公司所持有任何抵押品）。

目標公司認為金融資產於下列情況下為信貸減值：(1)借款人不大可能在目標公司無追索權採取行動（例如：變現抵押）（如持有）的情況下向目標公司悉數支付其信貸義務；或(2)該金融資產逾期超過365日，除非目標公司有合理及可靠資料證明按意識滯後違約標準處理更為恰當。

倘目標公司於上一個報告期間以相等於全期預期信貸虧損的金額計量一項金融工具的虧損撥備，但於本報告日期釐定該全期預期信貸虧損的條件不再符合，則目標公司於本報告日期按相等於十二個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟採用簡化方法計量的資產除外。

目標公司於損益賬內確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬調整相應賬面值。

當有資料顯示債務人有嚴重財政困難且無實際收回前景時（例如當債務人已開展清盤或進入破產程序時（以較早發生者為準）），目標公司會撇銷金融資產。經考慮適當法律意見後，目標公司仍可能根據追討程序對撇銷的金融資產進行強制執行活動。任何收回款項均在損益賬內確認。

信貸減值金融資產的利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。非信貸減值金融資產的利息收入按總賬面值計算。利息收入於損益賬內確認，並計入「其他收入、收益及虧損淨額」（附註6）。

金融負債

目標公司將視乎產生負債的目的對金融負債進行分類。金融負債初步按公平價值計量。與取得或發行金融負債直接相關的交易成本在初步確認時，視情況計入或扣除金融負債的公平價值。

按攤銷成本計量的金融負債包括營業應付款項、其他應付款項及應計費用、銀行借貸及來自直接控股公司的貸款，其後乃按實際利率法以攤銷成本計量。有關利息費用於損益賬內確認。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及按有關期間攤分利息收入或利息費用的方法。實際利率是指透過金融資產或金融負債的預期年期或更短期間(如適用)準確地貼現估計未來現金收入或付款的利率。

終止確認

目標公司於與金融資產有關之未來現金流量合約權利屆滿,或此類金融資產已轉讓且該轉讓根據香港財務報告準則第9號符合終止確認標準時,終止確認金融資產。

當有關合約所訂明責任已告解除、註銷或屆滿時,金融負債將被終止確認。已終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額計入損益賬。

(g) 現金及等同現金項目

於財務狀況表內,銀行結餘及現金包括現金(即手頭現金及活期存款)及等同現金項目。等同現金項目為短期(通常原到期日為三個月或更短)、可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險不大的高流動性投資。等同現金項目持作滿足短期現金承擔,而非用於投資或其他目的。

目標公司根據第三方合約限制使用的銀行結餘作為部分現金入賬,除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。

就現金流量表而言,現金及等同現金項目包括短期銀行存款、銀行結餘及現金,其用途不受限制。

(h) 撥備

倘目標公司因過往事件而承擔法律或推定責任,而有可能將導致經濟利益外流及能夠可靠估計時,則會為未確定時間或金額之負債確認撥備。

(i) 非流動資產減值(金融資產除外)

於報告期末,目標公司會檢討以下資產的賬面值,以判斷是否有任何跡象顯示該等資產出現減值損失,或過往確認的減值損失是否不再存在或已經減少:

- 物業、機器及設備;
- 使用權資產;及
- 其他無形資產。

物業、機器及設備、使用權資產及無形資產的可收回金額將個別作出估計。倘無法估計個別資產的可收回金額,則目標公司會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。倘可確定合理貫徹的分配基準,公司資產亦會分配至個別現金產生單位,否則將分配至可確定合理貫徹分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公平價值減出售成本與使用價值中的較高者。使用價值乃基於預計來自資產的預計未來現金流量採用反映當前市場對貨幣時間價值的評估以及預計未來現金流量未作調整的資產或現金產生單位的特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。

若估計一項資產的可收回金額(即公平價值減處置成本與使用價值兩者的較高者)低於其賬面值時,該資產的賬面值會減至其可收回金額。減值損失即時確認為開支。

倘減值損失其後出現撥回,則該現金產生單位的賬面值可增加至其經修訂的估計可收回金額,惟增加後的賬面值不得超過該資產於過往期間並未確認減值損失時本應釐定的賬面值。減值虧損撥回立即確認為收入。

(j) 客戶合約收入

目標公司有關客戶合約的會計政策的資料載於附註5。

(k) 合約負債

合約負債指目標公司就目標公司已經自客戶收取的代價(或到期的代價金額)而向該客戶轉移貨物的責任。

當客戶於目標公司確認相關收入前支付代價,則會確認合約負債。

(l) 借貸成本

借貸成本在其產生期間確認支出。

(m) 所得稅

是年度/期間所得稅包括是年度稅項及遞延稅項。

是年度稅項乃根據日常業務之盈利或虧損,就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整,按報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就用於財務報告目的之資產及負債的賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額而確認。除不影響會計或應課稅盈利的已確認資產及負債外,會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅盈利抵銷可抵扣暫時差額的情況下確認。

除目標公司能夠控制暫時差額的撥回及暫時差額在可預見的未來不太可能撥回的情況外,將就於附屬公司及聯營公司的投資產生的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。僅在可能有足夠的應課稅盈利用於抵扣暫時差額的利益,且預計該等暫時差額將在可預見的未來撥回的情況下,方會確認與有關投資相關的可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末作出檢討,並在不再可能有足夠應課稅溢利抵銷全部或部分將予收回之資產時作出相應調低。

當有法定可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，且彼等與同一稅務當局徵收的所得稅相關，以及目標公司擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，則會將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

就目標公司確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，目標公司首先釐定稅項扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，目標公司將香港會計準則第12號規定分開應用於租賃負債及相關資產。在很可能取得能利用該可抵扣暫時差額抵扣的應課稅溢利的限度內，目標公司會確認有關租賃負債的遞延稅項資產，並就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

所得稅乃於損益賬內確認，除非該等稅項與於其他全面收益或與於權益內直接確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

遞延稅項資產及負債乃按清償負債或變現資產期內預期適用之稅率（基於報告期末已實施或實質實施之稅率（及稅法））計算。

計量遞延稅項負債及資產反映目標公司預期於報告期末收回或結算資產及負債賬面值之方式後所帶來的稅務後果。

(n) 外幣

集團實體以其經營所在的主要經濟環境貨幣以外的貨幣進行的交易乃按交易發生時的適用匯率入賬。外幣貨幣資產及負債則以報告期末的適用匯率換算。按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目毋須重新換算。

於結算及換算貨幣項目時產生的匯兌差額乃於其產生的期間於損益賬內確認。

就呈列歷史財務資料而言，海外業務的收入及支出項目乃按該年度／期間的平均匯率換算為目標公司的呈列貨幣（即港元）。所有海外業務的資產及負債均以報告期末的適用匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收益確認，並於權益累計入賬為匯兌儲備（少數股東權益外匯儲備（如適用））。於換算構成目標公司於所涉海外業務的部分投資淨額的長期貨幣項目時，集團實體獨立財務報表的損益賬內確認的匯兌差額則重新分類至其他全面收益，並於權益累計入賬為匯兌儲備。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供相關服務的年度報告期末後12個月以內將全數結付的僱員福利（離職福利除外）。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度／期間內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

向定額供款退休計劃作出的供款，於僱員提供服務時在損益賬內確認為開支。

(iii) 離職福利

離職福利於目標公司在不得撤銷提供該等福利時或目標公司確認重組成本（涉及支付離職福利）時（以較早者為準）確認。

(p) 關聯人士

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士的近親與目標公司有關聯：

(i) 對目標公司有控制權或共同控制權；

(ii) 對目標公司有重大影響力；或

(iii) 為目標公司或目標公司母公司主要管理人員的成員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體與目標公司有關聯：

(i) 該實體及目標公司屬同一集團（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）。

(ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或合營公司（或集團成員公司之聯營公司或合營公司，而另一實體為該集團成員公司）。

(iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營公司。

(iv) 一個實體為第三實體之合營公司及另一實體為該第三實體的聯營公司。

(v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

(vi) 該實體受(a)內所識別的人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)內所識別對實體有重大影響的人士或是實體（或實體之母公司）主要管理人員的成員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標公司或目標公司的母公司提供主要管理人員服務。

該名人士的近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響的該等家族成員並包括：

(i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；

(ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及

(iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的家屬。

4 估計不確定性的主要來源

於各報告期末有極大風險會導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現重大調整之不確定性估計的主要來源如下：

(a) 非金融資產之減值

非金融資產(包括物業、機器及設備、使用權資產及其他無形資產)佔目標公司資產總值的較大部分。當事件發生或情況變動顯示賬面值或不能被收回時，則會就減值進行審閱。可收回金額已按公平價值減出售成本或使用價值計算(如適用)釐定。為根據公平價值減出售成本釐定可收回金額，目標公司使用可得市場報價或使用獨立估價。為根據使用價值計算釐定可收回金額，目標公司使用按適當稅前貼現率貼現的現金流量預測。稅前貼現率反映當時市場對金錢時間值及資產特定風險的評估，當中要求作出重大判斷。現金流量預測亦要求使用關於管理層所編製的財務預測及主要假設的判斷及估計。管理層從歷史業績、內部業務計劃、現行市況及相關資產的預計剩餘可使用年期獲得所需的現金流量預測。主要假設及估計的變動均可能會影響公平價值減出售成本及使用價值計算，因此影響目標公司所呈報的財務狀況及經營業績。

倘預測業績及由此產生的未來現金流量預測出現重大不利變動，則可能有必要於損益中扣除減值。

(b) 存貨之可變現淨值

存貨可變現淨值指日常業務過程中的估計售價扣除完成及銷售開支之估計成本。於評估可變現淨值及作出適當撥備時，管理層考慮其實際狀況、年期、市況及類似項目的市價。管治層於各報告期末重新評估此等估計。必要時為過時、滯銷及有缺陷的庫存物品計提撥備。本期撥備與上一期撥備之間的差額被確認為該期間銷售貨物成本的增加或減少。

5 營業額及分類資料

(i) 客戶合同營業額分列

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
商品種類：					
銷售針織色布	41,570	96,651	67,683	17,354	15,868
地域市場					
越南	21,361	48,447	51,940	13,318	13,725
台灣	12,441	24,750	3,616	927	472
香港	7,768	23,454	12,122	3,108	1,671
其他	–	–	5	1	–
	41,570	96,651	67,683	17,354	15,868
確認營業額的時間：					
在某時間點	41,570	96,651	67,683	17,354	15,868

(ii) 客戶合同履約責任及營業額確認政策

銷售針織色布

當貨物已交付且獲接收時，客戶獲得商品的控制權。因此，於客戶接收貨物時確認收入。合約通常僅有一項履約責任。發票通常須於30天至180天內支付。目標公司與客戶簽訂的部分商品銷售合約為客戶提供退貨權(即交換另一產品的權利)。該等退貨權不允許退貨的商品以現金退還。目標公司在簽訂銷售合約時會向客戶收取合約金額的特定百分比作為預付款，該款項計入合約負債。

(iii) 分配至客戶合同剩餘履約責任的交易價格

商品銷售於短時間內完成，履約責任大致在一年或以內（於各報告期末）被履行，因此，目標公司採用不披露分配至未被履行履約責任的交易價格的權宜方法。

(iv) 分類資料

向目標公司董事（即主要經營決策人）報告以便作資源分配及評估之資料側重於按不同商品類別劃分之營業額分析。除目標公司之整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，並無呈列進一步分析。

地域資料

客戶所在的地域區域已於上文附註5(i)披露。根據資產所在的地域位置，於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，目標公司的所有非流動資產（不包括遞延稅項資產）均位於越南。

有關主要客戶之資料

於往績記錄期間，佔目標公司營業額總值超過10%的來自外部客戶之營業額呈列如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
客戶A	20,256	45,472	49,877	16,861	13,675
客戶B（附註）	–	13,403	–	–	–

附註： 截至2023年12月31日、2025年12月31日止年度以及截至2025年4月30日及2026年4月30日止四個月，來自客戶B的營業額佔目標公司營業額總值均無超過10%。

6 其他收入、收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	2024年	2025年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
利息收入	199	4	9	3	3
匯兌(虧損)／收益淨額	(695)	(945)	(854)	(285)	7
其他	45	358	52	15	–
	(451)	(583)	(793)	(267)	10

7 融資成本

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	2024年	2025年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
融資成本：					
銀行借貸	672	1,409	1,958	490	648
直接控股公司的貸款	157	–	–	–	–
租賃負債	61	59	55	18	18
	890	1,468	2,013	508	666

8 所得稅(抵免)／支出

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	2024年	2025年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
遞延稅項*(附註16)*	(4)	(4)	(3)	7	7

根據越南於1996年頒佈的外商投資法(經2000年及2014年修訂),於截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度享有8.5%的優惠企業所得稅(「企業所得稅」)稅率,並於截至2026年4月30日止四個月享有17%的稅率。由於目標公司於往績記錄期間在越南並無錄得應課稅利潤,故並無就越南企業所得稅計提撥備。

是年度/期間於損益及其他全面收益表的所得稅(抵免)/支出與除所得稅前虧損的對賬如下:

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
除所得稅前虧損	(37,584)	(18,028)	(14,625)	(3,024)	(7,495)
按有關司法地區適用於損益之當地稅率計算的稅項	(3,194)	(1,532)	(1,363)	(256)	(1,274)
費用不獲扣稅的稅務影響	375	426	444	144	279
未被確認的稅項虧損的稅務影響	2,815	1,102	916	119	1,002
所得稅(抵免)/支出	(4)	(4)	(3)	7	7

9 是年度／期間虧損

是年度／期間虧損已扣減以下各項：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
僱員成本(包括董事酬金)：					
薪金、津貼及其他福利	10,183	16,668	13,411	3,887	4,600
退休福利計劃供款	601	688	609	212	149
	10,784	17,356	14,020	4,099	4,749
核數師之薪酬	12	12	12	4	4
物業、機器及設備之折舊	17,595	16,862	15,866	4,043	5,049
使用權資產之折舊	994	955	906	302	302
其他無形資產之攤銷	193	18	–	–	–
物業、機器及設備之減值	–	–	602	–	10

10 董事酬金及前五名最高薪酬人士

董事酬金

於往績記錄期間，根據適用上市規則及香港公司條例披露的董事酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
袍金	–	–	–	–	–
其他酬金					
薪金及其他福利	72	90	88	29	30
酌情獎金	–	–	–	–	–
退休福利計劃供款	13	12	12	4	3
	85	102	100	33	33

五名最高薪酬人士

於往績記錄期間，目標公司五名最高薪酬人士中並無包括任何上述目標公司董事。於往績記錄期間，目標公司五名最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
薪金及其他福利	811	833	831	277	277
退休福利計劃供款	49	34	34	11	11
	860	867	865	288	288

酬金介乎下列範圍、且非目標公司董事的最高薪酬僱員人數如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
				(未經審核)	
零至1,000,000港元	5	5	5	5	5

於往績記錄期間，目標公司並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，以作為加入目標公司或於加入目標公司時的獎勵或離職補償。於往績記錄期間，概無目標公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

11 股息

目標公司並無就往績記錄期間宣派或派付任何股息。

12 每股虧損

就本報告而言，並無呈列每股虧損，原因是載入每股虧損被視為無意義。

13 物業、機器及設備

	建築物	設備	廠房及機器	車輛	傢俬及裝置	在建工程	總值
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
成本							
於2023年1月1日	82,480	2,428	73,751	31,065	2,366	668	192,758
增加	6,480	–	13	–	8	–	6,501
外幣換算差額	(2,137)	(61)	(1,838)	(774)	(59)	(16)	(4,885)
於2023年12月31日及2024年1月1日	86,823	2,367	71,926	30,291	2,315	652	194,374
增加	891	9	3,172	–	200	–	4,272
出售	–	–	–	–	(1,718)	–	(1,718)
外幣換算差額	(4,713)	(127)	(3,972)	(1,636)	(83)	(36)	(10,567)
於2024年12月31日及2025年1月1日	83,001	2,249	71,126	28,655	714	616	186,361
增加	33	–	97	–	81	10	221
出售	–	–	–	–	(293)	–	(293)
調撥	9	(9)	–	–	–	–	–
外幣換算差額	(2,289)	(62)	(1,962)	(791)	(19)	(7)	(5,130)
於2025年12月31日及2026年1月1日	80,754	2,178	69,261	27,864	483	619	181,159
增加	–	–	20	–	62	–	82
調撥	10	–	–	–	–	(10)	–
外幣換算差額	307	8	264	106	2	3	690
於2026年4月30日	81,071	2,186	69,545	27,970	547	612	181,931
折舊及減值							
於2023年1月1日	9,112	1,190	15,766	12,647	1,588	–	40,303
是年度折舊	3,809	454	7,607	5,110	615	–	17,595
外幣換算差額	(275)	(36)	(488)	(380)	(47)	–	(1,226)
於2023年12月31日及2024年1月1日	12,646	1,608	22,885	17,377	2,156	–	56,672
是年度折舊	3,828	392	7,582	4,909	151	–	16,862
出售時撥回	–	–	–	–	(1,718)	–	(1,718)
外幣換算差額	(789)	(97)	(1,446)	(1,075)	(72)	–	(3,479)
於2024年12月31日及2025年1月1日	15,685	1,903	29,021	21,211	517	–	68,337
是年度折舊	3,664	201	7,293	4,658	50	–	15,866
出售時撥回	–	–	–	–	(293)	–	(293)
是年度減值	–	–	–	–	–	602	602
外幣換算差額	(444)	(53)	(828)	(602)	(14)	(3)	(1,944)
於2025年12月31日及2026年1月1日	18,905	2,051	35,486	25,267	260	599	82,568
是期間折舊	1,221	46	2,353	1,316	113	–	5,049
是期間減值	–	–	–	–	–	10	10
外幣換算差額	72	8	140	99	1	3	323
於2026年4月30日	20,198	2,105	37,979	26,682	374	612	87,950
賬面值							
於2023年12月31日	74,177	759	49,041	12,914	159	652	137,702
於2024年12月31日	67,316	346	42,105	7,444	197	616	118,024
於2025年12月31日	61,849	127	33,775	2,597	223	20	98,591
於2026年4月30日	60,873	81	31,566	1,288	173	–	93,981

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，賬面總值分別為74,177,000港元、67,316,000港元、61,849,000港元及60,873,000港元之若干物業、機器及設備已抵押，以作為授予目標公司若干銀行借貸之擔保(附註30)。

14 使用權資產

	土地及建築物	機器	總值
	千港元	*千港元*	*千港元*
成本			
於2023年1月1日	982	39,887	40,869
外幣換算差額	(24)	(994)	(1,018)
於2023年12月31日及2024年1月1日	958	38,893	39,851
外幣換算差額	(52)	(2,100)	(2,152)
於2024年12月31日及2025年1月1日	906	36,793	37,699
外幣換算差額	(25)	(1,015)	(1,040)
於2025年12月31日及2026年1月1日	881	35,778	36,659
外幣換算差額	3	137	140
於2026年4月30日	884	35,915	36,799

	土地及建築物	機器	總值
	千港元	*千港元*	*千港元*
折舊及減值			
於2023年1月1日	52	1,962	2,014
是年度撥備	26	968	994
外幣換算差額	(2)	(61)	(63)
於2023年12月31日及2024年1月1日	76	2,869	2,945
是年度撥備	24	931	955
外幣換算差額	(5)	(181)	(186)
於2024年12月31日及2025年1月1日	95	3,619	3,714
是年度撥備	23	883	906
外幣換算差額	(2)	(103)	(105)
於2025年12月31日及2026年1月1日	116	4,399	4,515
是期間撥備	8	294	302
外幣換算差額	–	17	17
於2026年4月30日	124	4,710	4,834
賬面值			
於2023年12月31日	882	36,024	36,906
於2024年12月31日	811	33,174	33,985
於2025年12月31日	765	31,379	32,144
於2026年4月30日	760	31,205	31,965

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，賬面總值分別為36,906,000港元、33,985,000港元、32,144,000港元及31,965,000港元之若干使用權資產已抵押，以作為授予目標公司若干銀行借貸之擔保（附註30）。

為取得租賃土地上若干機器之使用權，已預先支付整筆款項，並將根據土地租賃合約之條款支付若干持續款項。

15 其他無形資產

	軟件 *千港元*
成本	
於2023年1月1日	672
外幣換算差額	(17)
於2023年12月31日及2024年1月1日	655
外幣換算差額	(35)
於2024年12月31日及2025年1月1日	620
外幣換算差額	(18)
於2025年12月31日及2026年1月1日	602
外幣換算差額	3
於2026年4月30日	605
累計攤銷	
於2023年1月1日	457
是年度撥備	193
外幣換算差額	(13)
於2023年12月31日及2024年1月1日	637
是年度撥備	18
外幣換算差額	(35)
於2024年12月31日及2025年1月1日	620
外幣換算差額	(18)
於2025年12月31日及2026年1月1日	602
外幣換算差額	3
於2026年4月30日	605
賬面值	
於2023年12月31日	18
於2024年12月31日	–
於2025年12月31日	–
於2026年4月30日	–

16 遞延稅項資產

就財務狀況表的呈列而言，同一應課稅實體的若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下是就呈報而言的遞延稅項結餘分析：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
遞延稅項資產	187	176	170	162
遞延稅項負債	(176)	(162)	(153)	(152)
	11	14	17	10

目標公司於往績記錄期間確認的主要遞延稅項資產／(負債)及其變動如下：

	使用權資產	**租賃負債**	**總值**
	千港元	*千港元*	*千港元*
於2023年1月1日	(186)	194	8
於損益賬內計入／(扣除)	5	(1)	4
外幣換算差額	5	(6)	(1)
於2023年12月31日及2024年1月1日	(176)	187	11
於損益賬內計入／(扣除)	5	(1)	4
外幣換算差額	9	(10)	(1)
於2024年12月31日及2025年1月1日	(162)	176	14
於損益賬內計入／(扣除)	5	(2)	3
外幣換算差額	4	(4)	–
於2025年12月31日及2026年1月1日	(153)	170	17
於損益賬內計入／(扣除)	2	(9)	(7)
外幣換算差額	(1)	1	–
於2026年4月30日	(152)	162	10

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，目標公司並無就金額為83,510,000港元、90,390,000港元、90,811,000港元及96,951,000港元之累計稅項虧損確認遞延稅項資產，原因為不可能有未來應課稅溢利可供抵銷該等虧損。根據現行稅務法例，該等稅項虧損將於五年內期滿。

17 存貨

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
原料	14,218	8,660	6,949	10,052
半製品	5,599	9,546	8,313	6,238
製成品	11,424	18,239	17,715	16,179
	31,241	36,445	32,977	32,469

18 營業應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
營業應收款項	8,515	20,268	15,176	14,654

目標公司通常提供30天至180天信貸期予其營業客戶。

營業應收款項按發票日期(與有關營業額確認日期相若)於各報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
1個月內	5,598	13,678	10,375	10,050
1至2個月	1,598	3,907	2,963	2,871
2至3個月	799	1,953	1,481	1,435
3個月以上	520	730	357	298
	8,515	20,268	15,176	14,654

目標公司於接納任何新客戶前，會評估該潛在客戶的信貸質素及界定其信貸限額。信貸銷售將會給予信貸記錄良好的客戶。客戶信貸限額定期予以檢討。

目標公司並無就營業應收款項持有任何抵押品。

目標公司按等於年限內預期信貸虧損的金額計量營業應收款項虧損撥備。營業應收款項的預期信貸虧損經參考債務人的過往違約經驗及對債務人當前財務狀況的分析使用撥備矩陣預測，並根據於報告日期債務人的特定因素、債務人所經營行業的整體經濟環境及對現有及預計的環境方向的評估進行調整。

有關目標公司信貸政策及來自應收賬款應收款項的信貸風險的進一步詳情載於附註27(b)。

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，賬面總值分別為8,515,000港元、20,268,000港元、15,176,000港元及14,654,000港元之若干營業應收款項已抵押，以作為授予目標公司若干銀行貸款之擔保（附註30）。

19 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
可收回增值稅	4,394	5,104	4,388	4,648
預付款項、按金及其他應收款項	4	649	437	13
	4,398	5,753	4,825	4,661

20 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括活期存款及短期銀行存款，以應付目標公司之短期現金承擔，該等存款按市場利率計息，截至2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，年利率分別為1.03%、0.04%、0.12%及0.03%。

21 營業應付款項

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
營業應付款項	13,854	15,219	9,787	13,452

購貨的信貸期為60至90天。營業應付款項按發票日期於報告期末的賬齡分析如下：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
1個月內	8,679	9,932	5,644	8,214
1至2個月	2,758	3,032	1,872	2,607
2至3個月	1,379	1,516	936	1,303
3個月以上	1,038	739	1,335	1,328
	13,854	15,219	9,787	13,452

22 合約負債

目標公司已確認以下收入相關合約負債：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
合約負債	10,014	6,934	5,709	4,905

合約負債的變動：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於1月1日	10,754	10,014	6,934	5,709
因年／期內確認年／期初計入合約負債的收入而導致合約負債減少	(985)	(3,154)	(6,257)	(853)
因收自客戶的預付代價而導致的合約負債增加	507	542	5,219	29
外幣換算差額	(262)	(468)	(187)	20
於12月31日	10,014	6,934	5,709	4,905

23 租賃負債

租賃負債應付款項：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
一年內	7	7	7	7
一至兩年	7	7	7	7
兩至五年	25	26	27	27
五年以上	900	842	809	768
	939	882	850	809
減：於12個月內到期應付款項（呈列於流動負債項下）	(7)	(7)	(7)	(7)
於12個月後到期應付款項	932	875	843	802

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
租賃現金流出總額(包括支付租賃負債的本金及利息部分及短期租賃支出)	68	65	62	25

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日,租賃負債按增量借款年利率6.70%貼現。

24 銀行借貸

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
有抵押:				
銀行借貸	3,741	26,837	17,508	15,885
須償還:				
1年內	3,741	26,837	17,508	15,885

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日,該等銀行貸款分別按越南銀行同業拆息(「越南銀行同業拆息」)加息差3.2%、越南銀行同業拆息加息差介乎3.2%至3.5%、越南銀行同業拆息加息差介乎3.2%至3.5%以及越南銀行同業拆息加息差介乎3.2%至3.5%之年利率計息。

於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日,目標公司之該等銀行借貸以若干資產(詳見附註30)作為抵押,及由目標公司最終控股方的三名個人股東提供擔保。

25 股本

目標公司股本變動詳情如下：

	股份數目	*千港元*
繳足股本		
於2023年1月1日	30,000,000	234,218
注資 *(附註)*	6,000,000	46,909
於2023年12月31日、2024年12月31日、2025年12月31日及2026年4月30日	36,000,000	281,127

附註：

於截至2023年12月31日止年度，直接控股公司的貸款142,260,000,000越南盾（相當於47,141,000港元）已轉換為注資，其中141,540,000,000越南盾（相等於46,909,000港元）已登記為目標公司的繳足資本，而餘額720,000,000越南盾（相等於232,000港元）則入賬列為資本儲備。

26 資本風險管理

目標公司董事管理資本之目的，在於確保目標公司得以持續經營，同時透過取得債務與權益之間的最佳平衡，為持份者爭取最大回報。目標公司的整體策略與往期一致。

目標公司的資本架構包括債務（當中包括附註24及32(a)所分別披露的銀行借貸及直接控股公司的貸款）及財務狀況表所列股本及儲備。

目標公司董事按持續基準檢討資本架構。作為檢討一部分，目標公司董事考慮資本的成本與股本的相關風險。根據目標公司董事的建議，目標公司會以透過發行新債務及贖回現有債務以平衡其整體資本架構。

27 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日			於4月30日
	2023年	2024年	2025年	2026年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及等同現金項目）	21,836	35,759	26,425	26,018
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	43,082	70,047	55,585	57,691

(b) 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括營業應收款項、按金及其他應收款項、銀行結餘及現金、營業應付款項、其他應付款項及應計費用、欠一間關聯公司款項、來自直接控股公司的貸款及銀行借貸。該等金融工具之詳情已於各自附註中披露。與該等金融工具有關的風險包括市場風險（貨幣風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。下文載列有關如何降低該等風險的政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

目標公司的功能貨幣為越南盾。由於產生應收款項、應付款項及現金結餘的營業額及開支均以目標公司的功能貨幣計值，故目標公司並無面臨重大外幣風險。

(ii) 利率風險

目標公司的現金流量利率風險主要與浮息銀行結餘及借貸有關。目標公司的政策是維持其銀行借貸於浮動利率以減低公平價值利率風險。目標公司的現金流量利率風險主要集中於由目標公司浮息銀行借貸產生之越南銀行同業拆息波動。由於市場利率頻繁變動，目標公司會密切留意利率波動，並安排合適的金融工具降低利率風險。

敏感度分析

下列敏感度分析僅根據浮息銀行借貸的利率風險釐定，因目標公司董事認為於各報告期末的浮息銀行結餘產生之現金流量利率風險並不重大。有關分析乃基於各報告期末尚未償還的負債數額在本年整個年度／期間內均為未償還的假設而編製。向主要管理人員內部呈報利率風險乃採用50個（2024年：50個）基點的升降，代表管理層對利率可能合理變動的評估。

就浮息銀行借貸而言，於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，則目標公司的是年度／期間之稅後虧損將分別增加／減少17,000港元、123,000港元、80,000港元及66,000港元。

信貸風險

信貸風險指目標公司的對手方違反其合約責任而導致目標公司財務虧損之風險。於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，目標公司因對手方未能履行責任而導致財務損失的最高信貸風險（未計及任何持有的抵押品或其他信貸提升措施）為各項在財務狀況表所呈列已確認金融資產的賬面金額。

為管理信貸風險，目標公司的管理層已委派一組人員負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。產品信貸銷售僅提供予具有良好信貸質素及還款記錄的客戶。此外，目標公司會定期按集體及個別基準檢討債項的可收回款額，以確保就無法收回款額作出足夠的減值損失。為應對全球經濟不穩定性，管理層亦已對受到嚴重影響的地區及行業的客戶實行更加頻繁的信貸限額審閱。於截至2026年4月30日止四個月內，概無就往績記錄期間內的營業應收款項確認任何減值損失。

就營業應收款項而言，目標公司已應用香港財務報告準則第9號簡化法按年限內預期信貸虧損計量虧損撥備。除已信貸減值的營業應收款項乃個別評估及目標公司已採取法律行動追討外，目標公司透過使用撥備矩陣釐定營業應收款項的預期信貸虧損，根據債務人過往逾期狀況的過往信貸虧損經驗進行估計，並作出適當調整以反映當前狀況及未來經濟狀況的估計。因此，無信貸減值資產的信貸風險組合根據撥備矩陣按彼等過往逾期狀況呈列。

由於目標公司的過往信貸虧損經驗並無表明不同客戶分部的虧損模式具有明顯差異，故並無進一步區分目標公司不同客戶群根據債務人的過往違約經驗，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境予以調整的虧損撥備。

預期虧損比率乃按過往5年的實際虧損經驗為基準。該等比率乃經調整，以反映在收集歷史數據期間的經濟狀況、目前狀況以及目標公司對應收款項的預期年期期間經濟狀況之看法的差異。

就其他非貿易相關應收款項而言，目標公司已評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。目標公司認為自初始確認以來，該等款項之信貸風險並無顯著增加，而目標公司根據12個月預期信貸虧損計提減值撥備。

目標公司的流動資金信貸風險有限，因對手方均為具信譽的信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

除有關存放於若干高信貸評級銀行的流動資金之信貸風險集中外，目標公司的信貸風險主要受各客戶的個別特徵所影響，而非受客戶經營所在行業或國家的影響。因此，當本公司對個別客戶有重大風險承擔時，便主要會產生重大的信貸風險集中情況。於往績記錄期內，本公司存在信貸風險集中情況，原因是大部分營業應收款項乃應收自一名客戶。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標公司會監察及維持管理層視為足夠水平的現金及等同現金項目，以撥付目標公司營運所需及減低現金流量波動的影響。管理層會監察銀行借貸的運用情況，並確保遵守相關貸款契約。

下表詳列根據議定償還條款目標公司非衍生金融負債的餘下合約到期情況。該表乃按目標公司可能被要求付款的最早日期根據金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。在利息採用浮動利率之限度內，未貼現金額乃由各報告期末之利率得出。

	加權平均實際利率	少於1年或應要求	1至2年	2至5年	超過5年	未貼現現金流量總值	賬面值
於2023年12月31日	*%*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非衍生金融負債							
營業應付款項	不適用	13,854	–	–	–	13,854	13,854
其他應付款項及應計費用	不適用	959	–	–	–	959	959
銀行借貸	4.32% – 7.76%	3,741	–	–	–	3,741	3,741
直接控股公司的貸款	不適用	23,571	–	–	–	23,571	23,571
欠一間關聯公司款項	不適用	977	–	–	–	977	977
租賃負債	6.70%	67	67	202	2,015	2,351	939
總值		43,169	67	202	2,015	45,453	44,041

	加權平均實際利率	少於1年或應要求	1至2年	2至5年	超過5年	未貼現現金流量總值	賬面值
於2024年12月31日	*%*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
非衍生金融負債							
營業應付款項	不適用	15,219	–	–	–	15,219	15,219
其他應付款項及應計費用	不適用	1,088	–	–	–	1,088	1,088
銀行借貸	6.30% – 8.70%	26,837	–	–	–	26,837	26,837
直接控股公司的貸款	不適用	26,425	–	–	–	26,425	26,425
欠一間關聯公司款項	不適用	684	–	–	–	684	684
租賃負債	6.70%	64	64	191	1,842	2,161	882
總值		70,317	64	191	1,842	72,414	71,135

於2025年12月31日	加權平均實際利率 %	少於1年或應要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未貼現現金流量總值 千港元	賬面值 千港元
非衍生金融負債							
營業應付款項	不適用	9,787	–	–	–	9,787	9,787
其他應付款項及應計費用	不適用	1,078	–	–	–	1,078	1,078
銀行借貸	7.10% – 9.20%	17,508	–	–	–	17,508	17,508
直接控股公司的貸款	不適用	26,527	–	–	–	26,527	26,527
欠一間關聯公司款項	不適用	913	–	–	–	913	913
租賃負債	6.70%	62	62	185	1,729	2,038	850
總值		55,875	62	185	1,729	57,851	56,663

於2026年4月30日	加權平均實際利率 %	少於1年或應要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未貼現現金流量總值 千港元	賬面值 千港元
非衍生金融負債							
營業應付款項	不適用	13,452	–	–	–	13,452	13,452
其他應付款項及應計費用	不適用	717	–	–	–	717	717
銀行借貸	9.20% – 9.80%	15,885	–	–	–	15,885	15,885
直接控股公司的貸款	不適用	26,628	–	–	–	26,628	26,628
欠一間關聯公司款項	不適用	916	–	–	–	916	916
租賃負債	6.70%	62	62	186	1,674	1,984	809
總值		57,660	62	186	1,674	59,582	58,407

倘浮動利率之變動有別於於各報告期末所釐定之利率估計，則上述非衍生金融負債之浮息工具之金額可能有所改動。

(c) 公平價值

目標公司按成本或攤銷成本列值的金融工具的賬面值，與彼等於2023年、2024年及2025年12月31日及2026年4月30日的公平價值並無重大差異。

28 融資項目產生的負債之對賬

	銀行借貸 *(附註24)*	直接控股公司的貸款 *(附註32(a))*	租賃負債 *(附註23)*	總計
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
於2023年1月1日	10,606	48,938	970	60,514
融資現金流量	(7,357)	21,433	(68)	14,008
利息開支 *(附註7)*	672	157	61	890
非現金交易 *(附註29)*	–	(47,141)	–	(47,141)
外幣換算差額	(180)	184	(24)	(20)
於2023年12月31日及2024年1月1日	3,741	23,571	939	28,251
融資現金流量	22,089	3,654	(65)	25,678
利息開支 *(附註7)*	1,409	–	59	1,468
外幣換算差額	(402)	(800)	(51)	(1,253)
於2024年12月31日及2025年1月1日	26,837	26,425	882	54,144
融資現金流量	(10,578)	–	(62)	(10,640)
利息開支 *(附註7)*	1,958	–	55	2,013
外幣換算差額	(709)	102	(25)	(632)
於2025年12月31日及2026年1月1日	17,508	26,527	850	44,885
融資現金流量	(2,335)	–	(25)	(2,360)
利息開支 *(附註7)*	648	–	18	666
外幣換算差額	64	101	(34)	131
於2026年4月30日	15,885	26,628	809	43,322
於2025年1月1日	26,837	26,425	882	54,144
融資現金流量	(3,519)	–	(25)	(3,544)
利息開支 *(附註7)*	490	–	18	508
外幣換算差額	(1,368)	292	(55)	(1,131)
於2025年4月30日 (未經審核)	22,440	26,717	820	49,977

29 非現金交易

截至2023年12月31日止年度，直接控股公司的貸款142,260,000,000越南盾（相當於47,141,000港元）已轉換為出資份額（見附註25）。

30 已抵押資產

於各報告期末，目標公司之若干資產已抵押以作為授予目標公司若干銀行貸款之擔保。目標公司於各報告期末已抵押之資產賬面總值如下：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
物業、機器及設備 *(附註13)*	74,177	67,316	61,849	60,873
使用權資產 *(附註14)*	36,906	33,985	32,144	31,965
營業應收款項 *(附註18)*	8,515	20,268	15,176	14,654

31 承擔

(a) 資本承擔

於各報告期末，已訂約但尚未在歷史財務資料上計提的資本承擔如下：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
已訂約但尚未計提的資本開支：				
購買物業、廠房及設備	–	–	–	52,728

(b) 經營租賃安排－目標公司作為出租人

於2026年4月30日，目標公司與福田實業有限公司訂立一項設備設施租賃協議（「**租賃協議**」），據此，福田實業有限公司將向目標公司租賃若干為生產經營之目的需用的設備設施。租賃自2026年5月1日開始，並於以下較早日期終止：(i)2028年4月30日；及(ii)發生租賃協議所指定的任何終止事件（包括福田實業（集團）有限公司及其附屬公司完成建議收購目標公司81%出資份額事項）。由於租賃安排並無載有固定的不可撤銷租期及可行使終止選擇權，故並無呈列未貼現應收租賃付款的到期日分析。

32 關聯人士的披露

(a) 關聯人士的結餘

除歷史財務資料其他章節所披露者外，目標公司與關聯人士有以下重大結餘：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
直接控股公司的貸款 *(附註(i))*	23,571	26,425	26,527	26,628
欠一間關聯公司款項 *(附註(ii))*	977	684	913	916
	24,548	27,109	27,440	27,544

附註：

(i) 於2023年12月31日，直接控股公司的貸款為無抵押、按2%的年利率計息及須於一年內償還。根據日期為2024年1月1日的貸款協議附錄，該等貸款自2024年1月1日起改為免息。於2024年及2025年12月31日及2026年4月30日，直接控股公司的貸款為無抵押、免息及須於一年內償還。

(ii) 於2023年、2024年及2025年12月31日及2026年4月30日，應付關聯公司款項為無抵押、免息及應要求償還。該實體因受目標公司的控股股東共同控制而被識別為目標公司之關聯人士。

(b) 關聯人士交易

除歷史財務資料其他章節所披露者外，目標公司亦與關聯人士進行下列交易：

	於12月31日			於4月30日
	2023年	**2024年**	**2025年**	**2026年**
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
自關聯公司採購貨品	2,249	3,796	2,605	834

誠如歷史財務資料附註24所披露，於2023年、2024年及2025年12月31日以及2026年4月30日，目標公司最終控股方的三名個人股東為目標公司若干銀行貸款提供擔保。

(c) 主要管理人員的薪酬

主要管理人員為目標公司之董事，其薪酬已於歷史財務資料附註10披露。

33 報告期後事項

於報告期末後，目標公司、 貴公司之間接全資附屬公司Ocean Textile Investment Pte. Limited（作為買方）與Lian-Ta-Hsing International Co., Ltd.（作為賣方）於2026年7月27日訂立資產剝離協議，據此，賣方負責透過其自身安排，於2026年7月31日前剝離目標公司於2026年4月30日的流動資產（存貨、營業及票據應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘及現金）及負債（營業及票據應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債、來自直接控股公司的貸款、欠一間關聯公司款項及銀行借貸）（「剝離資產及負債」）。於本報告日期，上述資產及負債的剝離已完成。

此外，於報告期末後，隨著相關銀行借款獲清償，附註30所載的已抵押資產已獲解除。

其後財務報表

目標公司並無就2026年4月30日其後之任何期間編製經審核財務報表。

經擴大集團之未經審核備考財務資料

A. 緒言

以下為本集團及目標公司(統稱為「**經擴大集團**」)之說明性未經審核備考綜合資產負債表(「**未經審核備考財務資料**」),其乃按下文所載附註之基準編製,旨在說明本集團建議以現金代價27,945,000美元(相當於約219,089,000港元)收購目標公司81%股權(「**建議收購事項**」)的影響,猶如該建議收購事項已於2026年6月30日本集團之綜合資產負債表日期進行。

未經審核備考財務資料乃基於(i)本集團於2026年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至2026年6月30日止六個月之已刊發中期報告);(ii)目標公司於2026年4月30日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告);及(iii)經計及隨附附註所述的其他未經審核備考調整而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製,僅供說明建議收購事項的影響,基於公司董事判斷、估計及假設,且因其假設性質使然,其未必可真實反映經擴大集團本應達致之實際資產及負債(倘建議收購事項於2026年6月30日或任何未來日期交割)。

未經審核備考財務資料應與本公司截至2026年6月30日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團的過往財務資料以及本通函附錄二所載目標公司的會計師報告及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。

經擴大集團於2026年6月30日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於2026年6月30日 *千港元* *附註1* (未經審核)	目標公司於2026年4月30日 *千港元* *附註2* (經審核)	未經審核備考調整 *千港元* *附註3*	 *千港元* *附註4*	 *千港元* *附註5*	經擴大集團於2026年6月30日之未經審核備考財務資料 *千港元* (未經審核)
資產						
非流動資產						
投資物業	50,893	–	–	–	–	50,893
物業、機器及設備	1,004,733	93,981	–	36,489	–	1,135,203
使用權資產	224,288	31,965	–	113,188	–	369,441
其他無形資產	28,049	–	–	–	–	28,049
購買機器及設備的已付按金	2,271	–	–	–	–	2,271
商譽	–	–	–	20,735	–	20,735
於一間聯營公司之權益	27,775	–	–	–	–	27,775
遞延稅項資產	54,189	10	–	(10)	–	54,189
非流動資產總值	1,392,198	125,956	–	170,402	–	1,688,556
流動資產						
存貨	813,143	32,469	(32,469)	–	–	813,143
營業及票據應收款項	772,626	14,654	(14,654)	–	(3,275)	769,351
預付款項、按金及其他應收款項	178,983	4,661	(4,661)	–	(67,399)	111,584
可收回稅項	5,802	–	–	–	–	5,802
受限制銀行存款	1,961	–	–	–	–	1,961
短期銀行存款	580,487	–	–	–	–	580,487
銀行結餘及現金	899,176	6,543	(6,543)	(175,271)	–	723,905
流動資產總值	3,252,178	58,327	(58,327)	(175,271)	(70,674)	3,006,233
資產總值	4,644,376	184,283	(58,327)	(4,869)	(70,674)	4,694,789

	本集團 於2026年 6月30日 *千港元* *附註1* (未經審核)	目標公司 於2026年 4月30日 *千港元* *附註2* (經審核)	*千港元* *附註3*	未經審核備考調整 *千港元* *附註4*	*千港元* *附註5*	經擴大集團 於2026年 6月30日之 未經審核 備考財務資料 *千港元* (未經審核)
負債						
非流動負債						
遞延收入－非流動部分	62,094	–	–	–	–	62,094
租賃負債－非流動部分	140,258	802	–	–	–	141,060
遞延稅項負債	1,256	–	–	29,933	–	31,189
非流動負債總額	203,608	802	–	29,933	–	234,343
流動負債						
營業及票據應付款項	582,273	13,452	(13,452)	–	(3,275)	578,998
其他應付款項及應計費用	245,329	717	(717)	43,818	(67,399)	221,748
合約負債	22,649	4,905	(4,905)	–	–	22,649
租賃負債－流動部分	39,741	7	–	–	–	39,748
來自直接控股公司的貸款	–	26,628	(26,628)	–	–	–
欠一間關聯公司款項	–	916	(916)	–	–	–
欠非控股股東款項	21,491	–	–	–	–	21,491
欠一間聯營公司款項	6,986	–	–	–	–	6,986
遞延收入－流動部分	5,463	–	–	–	–	5,463
應付稅項	12,401	–	–	–	–	12,401
銀行借貸	–	15,885	(15,885)	–	–	–
流動負債總額	936,333	62,510	(62,503)	43,818	(70,674)	909,484
負債總額	1,139,941	63,312	(62,503)	73,751	(70,674)	1,143,827
資產／(負債) 淨值	3,504,435	120,971	4,176	(78,620)	–	3,550,962
權益						
股本	889,810	281,127	–	(281,127)	–	889,810
儲備	2,371,143	(160,156)	4,176	155,980	–	2,371,143
本公司擁有人應佔權益	3,260,953	120,971	4,176	(125,147)	–	3,260,953
非控股權益	243,482	–	–	46,527	–	290,009
權益總值	3,504,435	120,971	4,176	(78,620)	–	3,550,962

未經審核備考財務資料附註

(1) 該等金額乃摘錄自本集團已刊發之截至2026年6月30日止六個月之中期報告所載本集團於2026年6月30日之未經審核簡明綜合財務狀況表。

(2) 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司之會計師報告所載目標公司於2026年4月30日之經審核財務狀況表。

(3) 根據交易協議(包括股權轉讓協議及資產剝離協議),目標公司截至2026年4月30日的流動資產(存貨、營業及票據應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及銀行結餘及現金)及負債(營業及票據應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債、來自直接控股公司的貸款、欠一間關聯公司款項及銀行借貸)(即「**剝離資產及負債**」)須於2026年7月31日前剝離、償還或轉讓。

有關調整指(i)剔除目標公司的剝離資產及負債,原因是該等資產及負債被排除在本集團根據建議收購事項所收購的資產及負債範圍外及(ii)因與其股東進行交易而產生的股權交易。

(4) 已作出之備考調整指:

	附註	*千港元*	*千港元*
代價	*i*		219,089
目標公司於2026年4月30日之資產淨值	*2*		120,971
加:目標公司剝離資產及負債之影響	*3*		4,176
加:公平價值調整			
一物業、機器及設備	*ii*	36,489	
一使用權資產	*ii*	113,188	
一遞延稅項資產	*ii*	(10)	
一公平價值調整相關遞延稅項負債	*ii*	(29,933)	119,734
已收購可識別資產淨值總額			244,881
減:非控股權益(19%)	*iii*		(46,527)
本集團擁有權比例(81%)			198,354
暫定商譽	*iv*		20,735

附註：

(i) 建議收購事項代價的結算假設包含(a)第一期及第二期款項，即於交割時將支付之現金總代價22,356,000美元（相當於約175,271,000港元）；以及(b)應付代價5,589,000美元（相當於約43,818,000港元），即買方根據股權轉讓協議條款暫時扣留之保留金額。

(ii) 就未經審核備考財務資料而言，董事經參考獨立估值師所編製的估值報告已估計所收購可識別資產及負債的公平價值。物業、機器及設備、使用權資產及遞延稅項資產的公平價值調整乃按從其各自摘錄自於2026年4月30日的估值報告的公平價值中扣除其各自於2026年4月30日的賬面值計算。遞延稅項負債乃就因按20%的企業所得稅稅率對上述資產進行公平價值調整而產生的暫時差額而予以確認。

(iii) 非控股權益乃按目標公司於2026年4月30日可識別資產淨值的公平價值之19%計算。

(iv) 收購目標公司所產生之商譽指建議收購事項代價之公平價值超出目標公司可識別資產淨值的公平價值的部分。

由於目標公司於建議收購事項交割日期的可識別資產及負債的賬面值及公平價值或會與編製未經審核備考財務資料所用者差別甚大，故商譽的實際金額或會與上文所呈列金額存在差別。因此，編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，且由於其性質，其未必可真實反映經擴大集團於建議收購事項交割後的財務狀況。

(5) 該調整指本集團與目標公司之間的結餘抵銷。就本未經審核備考財務資料而言，須予抵銷的結餘乃根據本集團於2026年6月30日的未清償結餘釐定。

(6) 概無就收購相關成本（包括支付予法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師、印刷商的費用及其他開支）對未經審核備考財務資料作出任何調整，原因是董事認為有關成本並不重大。

(7) 除上文所披露者外，就編製未經審核備考財務資料而言，並無作出其他調整以反映本集團及目標公司分別於2026年6月30日及2026年4月30日後訂立的任何交易的結果或其他交易。

B.　獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文,乃為載入本通函而編製。

bakertilly
天職國際

致福田實業(集團)有限公司董事會

我們已對　貴公司董事(「**董事**」)編製福田實業(集團)有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告,僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括　貴公司於2026年10月5日刊發的通函(「**通函**」)第III-2至III-4頁所載於2026年6月30日的未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。董事於編製未經審核備考財務資料時依據的適用準則載述於通函第III-1頁。

董事編製未經審核備考財務資料乃為說明建議收購Công Ty TNHH Lian-Ta-Hsing (Việt Nam)(英文譯名:Lian-Ta-Hsing Company Limited (Vietnam))(「**目標公司**」)81%的股權(「**建議收購事項**」)對　貴集團於2026年6月30日的綜合資產負債表的影響,猶如建議收購事項已於2026年6月30日進行。作為該過程的一部分,董事已從　貴集團截至2026年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表中摘錄有關　貴集團綜合資產負債表的資料,已就此刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引(「**會計指引**」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」,編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力以及應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「事務所在對財務報表執行審計或審閱或其他鑒證或相關服務時的質量管理」，該準則要求本所設計、實施並執行質量管理系統，包括有關遵守道德規定、專業準則及適用法律以及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

我們的責任乃按照上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下匯報我們的意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料使用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人負責，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已遵照上市規則第4.29段的規定以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，我們不負責更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料而發出的任何報告或意見，且在是項工作過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不會對該事項或交易於2026年6月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對　貴集團性質的瞭解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的瞭解。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們獲取的證據屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

(a)　未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；

(b)　該基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c)　就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2026年10月5日
周芳
執業證書編號：P08090

下文載列目標公司截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二六年四月三十日止四個月的管理層討論與分析，以下財務資料乃根據本通函附錄二會計師報告所載目標公司的財務資料所編製。

業務回顧

目標公司為一間根據越南法律正式成立及經營的有限責任公司。目標公司的主營業務為採購紗線，生產並銷售針織面料、彈性面料及其他非織造面料。

財務回顧

營業額

目標公司的營業額主要來自銷售織面料、彈性面料及其他非織造面料。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度及截至二零二六年四月三十日止四個月期間，目標公司的營業額分別約為港幣41.57百萬元、港幣96.65百萬元、港幣67.68百萬元及港幣15.87百萬元。

毛損

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度及截至二零二六年四月三十日止四個月期間，目標公司的毛損分別約為港幣27.61百萬元、港幣4.02百萬元、港幣2.95百萬元及港幣3.81百萬元。除截至二零二六年四月三十日止四個月期間外，毛損的下降主要是由於工廠加強成本管控所致。截至二零二六年四月三十日止四個月期間，主要是因市場訂單減少導致毛損上升。

除所得稅前虧損

目標公司產生的除所得稅前虧損由截至二零二三年十二月三十一日止年度的港幣37.58百萬元大幅減少至截至二零二四年十二月三十一日止年度的港幣18.03百萬元，隨後減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的港幣14.63百萬元，稅前虧損逐年減少主要為工廠加強成本管控。因市場訂單減少，截至二零二六年四月三十日止四個月期間除所得稅前虧損為港幣7.50百萬元。

融資成本

融資成本(包括銀行貸款利息開支及租賃負債利息開支)於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及二零二六年四月三十日止四個月期間,財務開支的金額分別為港幣89萬元、港幣147萬元、港幣201萬元及港幣67萬元。

分銷及銷售費用

分銷及銷售費用由截至二零二三年十二月三十一日止年度的港幣5.6萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的港幣29.2萬元,隨後減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的港幣24.6萬元,進一步減少至截至二零二六年四月三十日止四個月期間的港幣7.6萬元,與收益趨勢相符。

行政費用

行政費用(包括員工成本及外部服務開支)由截至二零二三年十二月三十一日止年度的港幣858萬元增加至截至二零二四年十二月三十一日止年度的港幣1,167萬元,減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度的港幣862萬元,進一步減少至截至二零二六年四月三十日止四個月期間的港幣296萬元。

資本結構、流動資金及財務資源

目標公司於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日分別錄得資產淨值港幣173.50百萬元,港幣146.61百萬元,港幣128.0百萬元及港幣120.97百萬元。目標公司於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日的資產負債率(即負債總額除以總資產)分別23.75%、34.75%、32.76%及34.36%。2023年負債率較低,此後上升至約35%,整體仍屬於相對穩健區間,負債結構以短期債務為主。公司各期借款均來源股東及外部銀行,其中從股東借款為免息。從銀行借款利率水平如下:2023年,年利率處於4.32%-7.76%之間;2024年,年利率處於6.3%-8.7%之間;2025年,年利率處於7.1%-9.2%之間;2026年1-4月,年利率處於9.2%-9.8%。

目標公司於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日,短期貸款(包括計息及有擔保銀行貸款)分別為港幣3.74百萬元,港幣26.84百萬元,港幣17.51百萬元及港幣15.89百萬元,均於1年內到期,以及來自股東的免息及無擔保借貸分別為港幣23.57百萬元,港幣26.43百萬元,港幣26.53百萬元及港幣26.63百萬元,均於1年內到期,款項用於營運資金用途。

資產押記

目標公司於二零二三年十二月三十一日，賬面值約港幣74.18百萬元的物業、廠房，賬面值約港幣36.91百萬元的土地使用權資產，及賬面值約港幣3.74百萬元的應收賬款，合計約港幣114.83百萬元資產已抵押予銀行，作上文所述向目標公司授予借貸的擔保。

目標公司於二零二四年十二月三十一日，賬面值約港幣67.32百萬元的物業、廠房，賬面值約港幣33.99百萬元的土地使用權資產，及賬面值約港幣26.84百萬元的應收賬款，合計約港幣128.15百萬元資產已抵押予銀行，作上文所述向目標公司授予借貸的擔保。

目標公司於二零二五年十二月三十一日，賬面值約港幣61.85百萬元的物業、廠房，賬面值約港幣32.14百萬元的土地使用權資產，及賬面值約港幣17.51百萬元的應收賬款，合計約港幣111.50百萬元資產已抵押予銀行，作上文所述向目標公司授予借貸的擔保。

目標公司於二零二六年四月三十日，賬面值約港幣60.87百萬元的物業、廠房，賬面值約港幣31.97百萬元的土地使用權資產，及賬面值約港幣15.89百萬元的應收賬款，合計約港幣108.73百萬元資產已抵押予銀行，作上文所述向目標公司授予借貸的擔保。

或然負債

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司無重大或然負債。

外匯風險承擔

於二零二六年四月三十日，目標公司主要資產（包括現金及等同現金項目）、負債及業務交易以越南盾列值。因此目標公司認為其並無重大外匯波動風險，亦無採取任何對沖措施。管理層將密切監察外匯風險，將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

重大投資

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司無對外投資。

重大收購及出售

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司無重大收購及出售事項。

分部資料

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司營業收入主要來自銷售織面料、彈性面料及其他非織造面料。

僱員及薪酬

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司分別擁有199名、251名、233名及200名僱員。僱員的薪酬乃根據其工作時數釐定，工資水平則考慮現行市場狀確定。於截至二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日止年度及二零二六年四月三十日止四個月期間，所產生的員工成本分別港幣10.78百萬元，港幣17.36百萬元，港幣14.02百萬元及港幣4.75百萬元。

目標公司定期檢討其薪酬政策及相關待遇。雖然目標公司未有採納或實施任何花紅、購股權計劃或培訓計劃，惟花紅及佣金可按個別情況，根據僱員的表現評估而向彼等授出。目標公司員工之薪酬方式乃根據彼等的職責、能力、資質、參與度及表現，參考市場薪酬水平而釐定。目標公司每年根據現行市場慣例及僱員的個人表現檢討其僱員的薪酬及福利。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二三年、二零二四年、二零二五年十二月三十一日及二零二六年四月三十日，目標公司無重大投資或資本資產之未來計劃。

本報告依據中國資產評估準則編製

福田實業(集團)有限公司擬收購
CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股權所涉及的
CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東
全部權益價值
資產評估報告

中企華評報字(2026)第1897號
(共一冊,第一冊)

北京中企華資產評估有限責任公司
二〇二六年八月十七日

目 錄

聲明 1

資產評估報告摘要 3

資產評估報告正文 5

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人 5

二、 評估目的 7

三、 評估對象和評估範圍 7

四、 價值類型 8

五、 評估基準日 10

六、 評估依據 10

七、 評估方法 13

八、 評估程序實施過程和情況 19

九、 評估假設 21

十、 評估結論 22

十一、 特別事項說明 22

十二、 資產評估報告使用限制說明 25

十三、 資產評估報告日 26

資產評估報告附件 27

聲 明

一、 本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。

二、 委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定和本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

三、 本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。

四、 評估對象涉及的資產清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。

五、 本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。

六、 資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、 本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

八、 資產評估師對房屋建築物、機器設備等實物資產的勘察按常規僅限於觀察，了解使用狀況、保養狀況，未觸及內部被遮蓋、隱蔽及難以接觸到的部位，我們不具備專業鑒定資質也未接受委託對上述資產的內部質量進行專業技術檢測和鑒定，我們的評估以委託人和其他相關當事人提供的資料為基礎，如果這些評估對象的內在質量有瑕疵，評估結論可能會受到不同程度的影響。

資產評估報告摘要

重要提示

以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

福田實業（集團）有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受　貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對福田實業（集團）有限公司擬收購CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股權事宜所涉及的CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益在2026年04月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估報告摘要如下：

評估目的：因福田實業（集團）有限公司擬收購CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股權，為此需要對評估基準日時CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益的市場價值進行評估，為上述經濟行為提供價值參考。

評估對象：評估對象是CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益價值。

評估範圍：CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)全部資產及負債。評估範圍內的資產包括固定資產、使用權資產、長期待攤費用及遞延所得稅資產，總資產賬面價值為11,029.85萬元；負債包括流動負債和非流動負債，總負債賬面價值為70.91萬元；淨資產賬面價值10,958.94萬元。

評估基準日：	2026年04月30日
價值類型：	市場價值
評估方法：	資產基礎法
評估結論：	CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)評估基準日總資產賬面價值為11,029.85萬元，評估價值為24,136.24萬元，增值額為13,106.39萬元，增值率為118.83%；總負債賬面價值為70.91萬元，評估價值為70.91萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為10,958.94萬元，評估價值為24,065.32萬元，增值額為13,106.38萬元，增值率為119.60%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

資產基礎法評估結果匯總表

評估基準日：2026年04月30日 金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定資產	1	8,214.68	11,407.40	3,192.72	38.87
使用權資產	2	2,799.12	12,711.02	9,911.90	354.11
長期待攤費用	3	15.18	17.82	2.64	17.41
遞延所得稅資產	4	0.87	0.00	–0.87	–100.00
資產總計	**5**	**11,029.85**	**24,136.24**	**13,106.39**	**118.83**
流動負債	6	0.66	0.66	0.00	0.00
非流動負債	7	70.26	70.26	0.00	0.00
負債總計	**8**	**70.91**	**70.91**	**0.00**	**0.00**
淨資產	**9**	**10,958.94**	**24,065.32**	**13,106.38**	**119.60**

根據中國外匯交易中心於2026年4月30日公佈的人民幣匯率中間價（即1美元兌人民幣6.8628元），Lian-Ta-Hsing Company Limited (Vietnam)股東於基準日的權益總額相等於35,066,300美元。

本資產評估報告僅為資產評估報告中描述的經濟行為提供價值參考，評估結論的使用有效期限自評估基準日起一年有效。

資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

福田實業(集團)有限公司擬收購
CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股權所涉及的
CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東
全部權益價值項目

資產評估報告正文

福田實業(集團)有限公司：

北京中企華資產評估有限責任公司接受　貴公司的委託，按照法律、行政法規和資產評估準則的規定，堅持獨立、客觀、公正的原則，按照必要的評估程序，對福田實業(集團)有限公司擬收購CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股權事宜所涉及的CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益在2026年04月30日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本次評估的委託人為福田實業(集團)有限公司，被評估單位為CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)，資產評估委託合同未約定其他資產評估報告使用人。

(一) 委託人簡介

名稱：	福田實業(集團)有限公司
英文名稱：	Fountain Set (Holdings) Limited
住所：	6/F BLK A EASTERN SEA INDUSTRIAL BLDG, 29-39 KWAI CHEONG RD, KWAI CHUNG NT, HONG KONG
法定股本：	140,000萬(港元)
公司類別：	公眾股份有限公司
商業登記證號碼：	10311419
成立日期：	1985年04月23日

(二) 被評估單位簡介

1. 公司簡況

名稱： CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)

公司名稱英文： LIAN-TA-HSING(VIET NAM)CO.,LTD

住所： 越南西寧省鵝油縣福東鄉福東工業區N15路45-1號地塊

法定代表人： Kao, Wen-Cheng (高文政)

實收資本： 36,000,000.00美元 (折合越南盾：832,549,602,679.00盾、折合人民幣：249,764,880.80元)

成立時間： 2016年8月30日

企業代碼： 3901229591

2. 公司股東及持股比例情況

CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)成立於2016年8月30日，主要業務為針織布、鉤針織布、無紡布生產及羊毛織物產品的生產和加工。註冊資本為36,000,000.00美元，全部由股東LIAN-TA-HSING INTERNATIONAL CO., LTD出資，股權結構如下：

序號	股東名稱	認繳金額 (萬美元)	認繳出資比例 (%)	實繳金額 (萬美元)	實繳出資比例 (%)
1	LIAN-TA-HSING INTERNATIONAL CO., LTD	3,600.00	100.00	3,600.00	100.00
合計		**3,600.00**	**100.00**	**3,600.00**	**100.00**

截至評估基準日，公司股權結構未發生變化。

3. 近三年的資產、財務和經營狀況

被評估單位近三年的財務狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2026年4月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
資產總計	11,029.85	17,198.10	20,803.93	20,639.93
負債總計	70.91	5,634.74	7,228.76	4,902.88
所有者權益	10,958.94	11,563.36	13,575.17	15,737.05

評估單位近三年的經營狀況如下表：

金額單位：人民幣萬元

項目	2026年4月30日	2025年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
營業收入	1,411.49	6,257.19	8,855.27	3,740.64
營業利潤	–666.66	–1,356.87	–1,684.68	–3,386.01
淨利潤	–667.29	–1,351.75	–1,651.52	–3,381.60

被評估單位評估基準日、2025年度、2024年度和2023年度的會計報表均經天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並發表了天職業字[2026]33733號無保留意見報告。

（三） 委託人和被評估單位之間的關係

本次項目委託人擬收購被評估單位股權。

（四） 資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人

本資產評估報告僅供委託人和國家法律、法規規定的資產評估報告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依賴。

二、 評估目的

因福田實業(集團)有限公司擬收購CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)(經濟行為文件「越南連大興」)股權,為此需要對評估基準日時CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益的市場價值進行評估,為上述經濟行為提供價值參考。

就此事項,中糧集團有限公司於2025年6月20日下發了《關於中國紡織越南連大興並購及擴建項目立項的批復》(中糧總字[2025]80號)。

三、 評估對象和評估範圍

(一) 評估對象

評估對象是CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)股東全部權益價值。

(二) 評估範圍

評估範圍是CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)全部資產及負債。評估範圍內的資產包括固定資產、使用權資產、長期待攤費用及遞延所得稅資產,總資產賬面價值為11,029.85萬元;負債包括流動負債和非流動負債,總負債賬面價值為70.91萬元;淨資產賬面價值10,958.94萬元。

委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。評估基準日,評估範圍內的資產賬面價值已經天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)審計,並發表了天職業字[2026]33733號無保留意見報告。

評估範圍內主要資產的情況如下：

1. 企業申報的納入評估範圍的主要資產為房屋建(構)築物、設備類資產、使用權資產及長期待攤費用，資產的類型及特點如下：

(1) 房屋建(構)築物

納入評估範圍的房屋建築物主要包括備布車間、染色定型車間、化學品原料倉庫、辦公樓、宿舍樓等20項，總建築面積為53,507.57平方米，房屋建築物主要結構為鋼筋混凝土結構。打卡室、消防泵站和流量監測站為簡易鋼結構。

構築物主要包括污水處理池、摩托車車棚、連接棚、地磅基礎、清水池、地坪、圍牆等共計16項，主要有鋼筋砼、鋼結構、碎石混凝土等結構。上述房屋建(構)築物均分佈於越南西寧省鵝油縣福東鄉福東工業區N15路45-1號廠區內，於評估基準日，房屋(構)建築物維護狀況良好。

(2) 設備類資產

納入評估範圍的設備類資產主要購置於2019年~2026年，分佈於廠區內備布車間、染色定型車間、污水處理區、鍋爐房等區域。設備類資產基本概況如下：

機器設備主要包括：單雙面織機、染色機、布料烘乾機、洗毛機、除油機、自動開幅機、拉幅定型機、污泥壓濾機、廢水沉澱池刮泥機、廢水處理系統控制系統、空氣軸承鼓風機、鏈條爐排導熱油鍋爐、鏈條爐排飽和蒸汽鍋爐、染料輸送系統生產線、乾粉染料溶解設備、儀器儀錶、22KV高壓電纜和變壓器站、CT系統照明、低壓電器和空調、供水、排水、廢水處理設備等458台套。除2台設備處於閒置狀態外，其餘設備均處於在用狀態，總體運行狀況良好。

電子設備主要包括：戴爾電腦、弱電監控系統、測量設備、服務器Dell、智能型儲存電池等18台套。電子設備均處於在用狀態，運行狀況良好。

(3) 使用權資產

納入評估範圍的使用權資產為CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)廠區土地基礎設施使用費和年度淨地租金。

土地基礎設施使用費：根據被評估單位提供的《土地轉租合同》，CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)通過轉租方式取得越南西寧省鵝油縣福東鄉福東工業區N15路45-1號土地使用權，土地總面積為152,903.40平方米，期限至2058年12月29日。土地基礎設施使用費單價為877,500越南盾／平方米（相當於39美元／平方米），該費用已全額支付。

年度淨地租金：根據被評估單位提供的《土地轉租合同》，CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)年度淨地租金繳納標準為1364.5越南盾／平方米，此淨地租金維持不變至2058年12月29日。CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)按年支付年度淨地租金。

(4) 長期待攤費用

評估基準日長期待攤費用賬面價值151,792.45元。核算內容為被評估單位鋁合金門窗及石膏板牆面施工項目、台灣榕樹及種植工程項目、更換中壓電纜接頭項目、空調、打印機、電腦、手推車、蓄電池、鋰電芯等，上述設備均處於在用狀態，運行狀況良好。另有部分CKS續費費用、ECA公共數字簽名認證服務、48個月社保軟件續費費用、越籍社保系統YN0059G46續費費用、CA Basic公共數字簽名認證服務維護費用等長期待攤費用，以上費用均為配合系統使用的認證服務費，部分費用已到期。

2. 企業申報的表外資產的類型、數量。

企業申報納入評估範圍的資產均為表內資產，無表外資產。

3. 引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額

本資產評估報告資產賬面價值引用天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）審計並發表的天職業字[2026]33733號無保留意見報告。

四、 價值類型

根據本次評估目的、市場條件、評估對象自身條件等因素，確定評估對象的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方，在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、 評估基準日

評估基準日是2026年04月30日。

評估基準日由委託人確定。確定評估基準日主要考慮經濟行為的實現、會計期末因素。本着有利於保證評估結果有效地服務於評估目的，準確劃定評估範圍，準確高效地清查核實資產，合理選取評估作價依據的原則，選擇距相關經濟行為計劃實現日較接近的日期作為評估基準日。

六、 評估依據

（一） 經濟行為依據

1. 《關於中國紡織越南連大興並購及擴建項目立項的批復》（中糧總字[2025]80號）。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(2016年7月2日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第二十一次會議通過);

2. 《中華人民共和國公司法》(2023年12月29日第十四屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議第二次修訂);

3. 《中華人民共和國證券法》(2019年12月28日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十五次會議第二次修訂);

4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過);

5. 《企業國有資產監督管理暫行條例》(國務院令第378號,2019年3月2日第二次修訂);

6. 《資產評估行業財政監督管理辦法》(財政部令第86號,財政部令第97號修訂);

7. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號,2020年11月29日修訂);

8. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委令第12號);

9. 《上市公司國有股權監督管理辦法》(國資委、財政部、證監會令第36號);

10. 《中央企業境外國有產權管理暫行辦法》(國資委令第27號);

11. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部令第32號);

12. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號);

13. 《關於印發（國有資產評估管理辦法施行細則）的通知》（國資辦發[1992]36號）；

14. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》（國資產權[2009]941號）；

15. 《關於進一步加強中央企業境外國有產權管理有關事項的通知》（國資發產權規[2020]70號）；

16. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》（國資發產權[2013] 64號）；

17. 《關於優化中央企業資產評估管理有關事項的通知》（國資發產權規[2024]8號文）；

18. 越南《土地法》（2024年修訂）；

19. 越南《房地產經營法》（2023年修訂）；

20. 越南《企業法》（2025年修訂）；

21. 越南《增值稅法》（2026年第二次修訂）；

22. 《依據國會第204/2025/QH15號決議規定增值稅減稅政策的政府法令》(174/2025/NĐ-CP)；

23. 《企業會計準則－基本準則》（財政部令第33號）、《財政部關於修改（企業會計準則－基本準則）的決定》（財政部令第76號）。

（三） 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》（財資[2017]43號）；

2. 《資產評估職業道德準則》（中評協[2017]30號）；

3. 《資產評估執業準則－資產評估報告》（中評協[2018]35號）；

4. 《資產評估執業準則－資產評估程序》（中評協[2018]36號）；

5. 《資產評估執業準則－資產評估方法》(中評協[2019]35號)；

6. 《資產評估執業準則－資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；

7. 《資產評估執業準則－資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；

8. 《資產評估執業準則－利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；

9. 《資產評估執業準則－企業價值》(中評協[2018]38號)；

10. 《資產評估執業準則－不動產》(中評協[2017]38號)；

11. 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；

12. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；

13. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；

14. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；

15. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；

16. 《資產評估專家指引第13號－境外並購資產評估》。

(四) 權屬依據

1. 《土地使用權、住宅房屋所有權及土地其他附屬資產所有權證書》；

2. 《土地轉租合同》；

3. 重要資產購置合同或憑證；

4. 進口設備的報關手續；

5. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、會計憑證、會計報表及其他資料。

（五） 取價依據

1. 現行的越南稅收政策和規定；

2. 《越南工程預算定額》(越南建設部2021年8月31日第12/2021/TT-BXD號通知)；

3. 《越南建設部2025年第8號定額修訂通知》(越南建設部2025年5月30日第08/2025/TT-BXD號通知)；

4. 《關於指導確定和管理建築工程投資成本若干內容的通知》；

5. 企業與相關單位簽訂的工程承發包合同；

6. 中國人民銀行發佈的評估基準日外匯匯率；

7. 越南貸款利率；

8. 評估人員現場勘察記錄及收集的其他相關估價信息資料；

9. 與此次資產評估有關的其他資料。

（六） 其他參考依據

1. 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的標準無保留意見《審計報告》(報告號：天職業字[2026]33733號)；

2. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；

3. 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；

4. 被評估單位提供的資產清單和評估申報表；

5. 北京中企華資產評估有限責任公司信息庫。

七、 評估方法

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。

收益法，是指將評估對象的預期收益資本化或者折現，以確定其價值的各種評估方法的總稱。

市場法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。

資產基礎法，是指以被評估單位或經營體評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內及表外可識別的各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

本次評估選用的評估方法為：資產基礎法。不採用市場法、收益法的理由如下：

由於被評估單位有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，資產的再取得成本的有關數據和信息來源較廣，資產重置成本與資產的現行市價及收益現值存在着內在聯繫和替代，因此本次評估可採用資產基礎法。

根據資產評估準則關於評估方法選擇的要求，評估方法的選取應結合評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況以及方法適用條件綜合判斷。經對被評估單位經營現狀、歷史經營業績及未來經營資料進行核查，被評估單位近年來持續虧損，且本次未能取得經管理層確認、與剝離後資產範圍相匹配並具有充分依據的未來盈利預測、資本性支出計劃及營運資金預測；同時，越南市場折現率、行業風險溢價等參數難以取得充分可驗證資料。在上述條件下，收益法關鍵參數無法可靠量化，採用收益法的前提條件不充分，故本次未採用收益法。

本次評估對象為境外非上市公司股東全部權益，且評估範圍為剝離後資產負債組合。評估人員未能取得與被評估單位在業務結構、資產範圍、盈利水平、所處區域、交易條件及剝離安排等方面具有較高可比性的公開交易案例；同時，越南當地同類企業股權交易信息披露有限，交易價格構成、是否包含房屋建構築物、設備設施及負債承接安排等關鍵因素難以核實，市場法所需可比案例及修正參數不充分。因此本次評估未採用市場法進行評估。

通過以上分析，本次評估分別採用資產基礎法進行評估。

資產基礎法評估具體分述如下：

(一) 房屋建(構)築物

1. 方法選擇

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，以及評估方法的適用條件，對於房屋建(構)築物市場價值，本次評估採用成本法進行評估，理由如下：

(1) 選用的方法：

成本法：評估對象為整宗土地上的房屋建(構)築物，其建安造價資料等容易取得，評估對象可假定為獨立的開發建設項目進行重新開發建設，符合成本法的應用條件和適用範圍，故適宜選用成本法進行評估。

(2) 不選用的估價方法

市場法：評估對象所在土地僅部分進行了開發，且所在區域類似房屋建(構)築物資產交易情況少，不適宜採用市場法進行評估。

收益法：評估對象所在土地僅部分進行了開發，且所在區域類似房屋建(構)築物出租情況較少，所以未選用收益法進行評估。

假設開發法：評估對象為房屋建(構)築物資產，不屬於待開發的土地(生地、毛地、熟地)或在建工程或可裝修改造或可改變用途的舊房(包括裝修、改建、擴建)，不是有投資開發或再開發潛力的房地產，所以不適合採用假設開發法。

2. 評估方法的介紹

本次評估方法對於申報的房屋建(構)築物採用重置成本法進行評估。重置成本法是以現在的建築、裝修材料和施工技術、工藝，重新購建與待估房屋建(構)築物使用功能一樣的建築物所投入的各項費用之和，確定重置成本，同時根據建築物的有形損耗和無形損耗以及使用年限確定其綜合成新率，最終根據建築物重置成本和成新率的乘積確定評估值。

成本法計算公式如下：

評估值=重置成本(不含稅)×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

房屋建築物的重置成本一般包括：前期費及建築安裝工程費、資金成本。根據本次資料收集、資產狀況及評估目的，房屋建築物重置成本計算公式如下：

重置成本(不含稅)=建安工程造價+前期工程費用+資金成本－可抵扣增值稅

① 建築安裝工程費

建築安裝工程費參照《越南工程預算定額》、《越南建設部2025年第8號定額修訂通知》、《關於指導確定和管理建築工程投資成本若干內容的通知》，以及被評估單位提供的施工合同、施工圖紙及越南工業類房地產工程造價水平，結合當地材料、人工和機械價格，經重新編製預算計算出被評估建築物的建築安裝工程費。

② 前期工程費用

前期工程費用按照被評估單位的工程建設投資額，參照行業及被評估單位發生情況確定。

③ 資金成本

資金成本即建設期投入資金的貸款利息。委估房屋建（構）築物的計息期按工程正常建成週期考慮，利率參照越南市場貸款利率計算，以建安綜合造價為基數按照資金均勻投入計取。計息期取正常工期的一半。即計算公式：

資金成本=（建築安裝工程費+前期工程費用）×合理建設工期×市場貸款利率×1/2。

④ 可抵扣增值稅

根據越南政府頒佈《依據國會第204/2025/QH15號決議規定增值稅減稅政策的政府法令》，對於符合增值稅抵扣條件的，重置全價應扣除相應的增值稅。

可抵扣增值稅=建築安裝工程費÷1.08×8%+前期工程費用÷1.08×8%。

(2) 成新率的確定

綜合成新率的確定採用年限法和觀察法以不同權重加權計算，其中：年限法權重取40%,觀察法權重取60%。即：

綜合成新率=年限法成新率×40%+觀察法成新率×60%

① 年限法成新率

依據委估房屋建(構)築物的經濟耐用年限、已使用年限和尚可使用年限計算確定房屋建(構)築物的成新率。計算公式為：

年限法成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

② 觀察法成新率

將影響房屋成新率的因素主要分為結構和安裝工程，構築物成新率的因素分結構墊層、結構基層、結構面層，通過各項因素對建(構)築物造價的影響程度，確定不同結構類型建(構)築物各因素的標準分值，根據勘察情況給出不同的分值，並據此確定觀察成新率。

(3) 評估值的確定

評估值=重置成本(不含稅)×綜合成新率

(二) 設備類資產

根據各類設備的特點、評估價值類型、資料收集情況等相關條件，本次評估設備類資產主要採用成本法評估，部分採用市場法評估：

1. 成本法

成本法計算公式如下：

評估值=重置成本×綜合成新率

(1) 重置成本的確定

對於需要安裝的設備，重置成本一般包括：設備購置價、運雜費、安裝費和資金成本等；對於不需要安裝的設備，重置成本一般包括：設備購置價和運雜費。設備重置成本計算公式如下：

需要安裝的設備重置成本=設備購置價+運雜費+安裝費+資金成本

不需要安裝的設備重置成本=設備購置價+運雜費

① 購置價

對於大型關鍵設備，主要是通過向生產廠家諮詢評估基準日市場價格，或參考評估基準日近期同類設備的合同價確定購置價；對於小型設備主要是通過查詢評估基準日的市場報價信息確定購置價；對於沒有市場報價信息的設備，主要是通過參考同類設備的購置價或通過指數調整方式確定。

② 運雜費

運雜費是指設備在運輸過程中的運輸費、裝卸搬運費及其他有關的各項雜費。運雜費計算公式如下：

運雜費=設備購置價×運雜費率

③ 安裝費

安裝費根據被評估設備輔助材料消耗、安裝基礎情況、安裝的難易程度，並參照《資產評估常用數據與參數手冊》相關設備安裝費率予以測算確認，對小型、無須安裝的設備，不考慮安裝費。

④ 資金成本按照整體工程正常建成週期考慮，參照評估基準日越南國家銀行公佈的同期再融資利率，以設備購置價為基數按照資金均勻投入計取。被評估單位整體工程的合理建設工期為2年。資金成本計算公式如下：

資金成本=設備購置價×合理建設工期×利率×1/2

(2) 綜合成新率的確定

① 機器設備主要依據設備經濟壽命年限、已使用年限，通過對設備使用狀況、技術狀況的現場調查了解，確定其尚可使用年限，然後按以下公式確定其綜合成新率。

綜合成新率=尚可使用年限／(尚可使用年限+已使用年限)×100%

② 電子設備，主要依據其經濟壽命年限來確定其綜合成新率；對於大型的電子設備還參考其工作環境、設備的運行狀況等來確定其綜合成新率。計算公式如下：

綜合成新率=（經濟壽命年限－已使用年限）／經濟壽命年限×100%

(3) 評估值的確定

評估值=重置成本×成新率

2. 市場法

對於部分電子設備，按照評估基準日的二手市場價格採用市場法進行評估。

（三） 使用權資產

根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關情況，以及評估方法的適用條件，本次評估對於土地基礎設施使用費選用市場法進行評估，對於年度淨地租金選用收益法進行評估。

（四） 長期待攤費用

評估人員調查了解了長期待攤費用發生的原因，查閱了長期待攤費用的記帳憑證。對於評估單位鋁合金門窗及石膏板牆面施工項目、台灣榕樹及種植工程以及更換中壓電纜接頭，在對應房屋建築物（染色車間）、廠區綠化和設備中進行了評估，故該部分評估價值為0。

對於CKS續費費用、ECA公共數字簽名認證服務、48個月社保軟件續費費用、越籍社保系統YN0059G46續費費用、CA Basic公共數字簽名認證服務維護費用等長期待攤費用以核實無誤的賬面價值作為評估值。

對於評估範圍中空調、打印機、電腦、手推車、蓄電池、鋰電芯等設備，本次評估採用成本法進行評估（同設備類資產成本法）。

（五） 遞延所得稅資產

評估人員調查了解了遞延所得稅資產發生是因為確認使用權資產可抵扣暫時性差異的原因，查閱了確認遞延所得稅資產的相關會計規定，確認使用權資產時稅法於實際發生計入應稅收入形成的可抵扣暫時性差異，但因在未來相關資產實際確認收入時賬務上無可轉回項。本次遞延所得稅資產評估值為0.00元。

（六） 負債

被評估單位的負債主要包括一年內到期的非流動負債及租賃負債。評估人員對一年內到期的非流動負債及租賃負債的核算內容、形成過程及金額進行了核實，核對相關合同，最終以核實後賬面價值確認評估值。

八、 評估程序實施過程和情況

評估人員於2026年5月6日至2026年8月17日對評估對象涉及的資產實施了評估。主要評估程序實施過程和情況如下：

（一） 接受委託

2026年5月6日，我公司與委託人就評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，以及各方的權利、義務等達成一致，並與委託人協商擬定了相應的評估計劃。

（二） 前期準備

接受委託後，項目組根據評估目的、評估對象特點以及時間計劃，擬定了具體的評估工作方案，組建評估團隊。同時，根據項目的實際需要擬定評估所需資料清單及申報表格。

（三） 現場調查

評估人員於2026年5月10日至2026年5月22日對評估對象涉及的資產進行了必要的清查核實。

1. 指導被評估單位填表和準備應向資產評估機構提供的資料

評估人員指導被評估單位的財務與資產管理人員在自行資產清查的基礎上，按照資產評估機構提供的「資產評估明細表」及其填寫要求、資料清單等，對納入評估範圍的資產進行細緻準確地填報，同時收集準備資產的產權證明文件和反映性能、狀態、經濟技術指標等情況的文件資料等。

2. 初步審查和完善被評估單位填報的資產評估明細表

評估人員通過查閱有關資料，了解納入評估範圍的具體資產的詳細狀況，然後仔細審查各類「資產評估明細表」，檢查有無填項不全、錯填、資產項目不明確等情況，並根據經驗及掌握的有關資料，檢查「資產評估明細表」有無漏項等，同時反饋給被評估單位對「資產評估明細表」進行完善。

3. 現場實地勘查

根據納入評估範圍的資產類型、數量和分佈狀況，評估人員在被評估單位相關人員的配合下，按照資產評估準則的相關規定，對各項資產進行了現場勘查，並針對不同的資產性質及特點，採取了不同的勘查方法。

4. 補充、修改和完善資產評估明細表

評估人員根據現場實地勘查結果，並和被評估單位相關人員充分溝通，進一步完善「資產評估明細表」，以做到：賬、表、實相符。

5. 查驗產權證明文件資料

評估人員對納入評估範圍的房屋建築物、機器設備等資產的產權證明文件資料進行查驗，對權屬資料不完善、權屬不清晰的情況提請企業核實或出具相關產權說明文件。

（四） 資料收集

評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括直接從市場等渠道獨立獲取的資料，從委託人等相關當事人獲取的資料，以及從政府部門、各類專業機構和其他相關部門獲取的資料，並對收集的評估資料進行了必要的分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

（五） 評定估算

評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，形成了初步評估結論。項目負責人對各類資產的初步評估結論進行匯總，撰寫並形成初步資產評估報告。

（六） 內部審核

根據我公司評估業務流程管理辦法規定，項目負責人在完成初步資產評估報告後提交公司內部審核。完成內部審核後，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人或者委託人同意的其他相關當事人就資產評估報告有關內容進行溝通。完成上述資產評估程序後，出具並提交正式資產評估報告。

九、 評估假設

本資產評估報告分析估算採用的假設條件如下：

（一） 假設所有評估標的已經處在交易過程中，評估專業人員根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行估價；

（二） 假設評估基準日後國家和地區的政治、經濟和社會環境無重大變化；

（三） 假設評估基準日後有關的國家宏觀經濟政策、產業政策和區域發展政策無重大變化；

（四） 假設評估基準日後有關的利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等無重大變化；

（五） 假設評估基準日後無不可抗力及不可預見因素造成的重大不利影響；

（六） 假設評估範圍內資產按原用途原地繼續使用；

（七） 假設評估範圍內資產是在公開市場上進行交易的，資產交易雙方地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，資產交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的；

（八） 沒有考慮基準日已設定的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結論的影響；

（九） 評估人員對評估對象的現場勘查僅限於評估對象的外觀和使用狀況，並未對結構等內在質量進行測試，故不能確定其有無內在缺陷。本報告以評估對象內在質量符合國家有關標準並足以維持其正常使用為假設前提。

本資產評估報告評估結論在上述假設條件下在評估基準日時成立，當上述假設條件發生較大變化時，資產評估師及本資產評估機構將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

十、 評估結論

根據以上評估工作得出評估結論如下：

CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)評估基準日總資產賬面價值為11,029.85萬元，評估價值為24,136.24萬元，增值額為13,106.39萬元，增值率為118.83%；總負債賬面價值為70.91萬元，評估價值為70.91萬元，無增減值變化；淨資產賬面價值為10,958.94萬元，評估價值為24,065.32萬元，增值額為13,106.38萬元，增值率為119.60%。

資產基礎法具體評估結果詳見下列評估結果匯總表：

評估基準日：2026年4月30日 金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
固定資產	1	8,214.68	11,407.40	3,192.72	38.87
使用權資產	2	2,799.12	12,711.02	9,911.90	354.11
長期待攤費用	3	15.18	17.82	2.64	17.41
遞延所得稅資產	4	0.87	0.00	–0.87	–100.00
資產總計	5	**11,029.85**	**24,136.24**	**13,106.39**	**118.83**
流動負債	6	0.66	0.66	0.00	0.00
非流動負債	7	70.26	70.26	0.00	0.00
負債總計	8	**70.91**	**70.91**	**0.00**	**0.00**
淨資產	9	**10,958.94**	**24,065.32**	**13,106.38**	**119.60**

根據中國外匯交易中心於2026年4月30日公佈的人民幣匯率中間價（即1美元兌人民幣6.8628元），Lian-Ta-Hsing Company Limited (Vietnam)股東於基準日的權益總額相等於35,066,300美元。

十一、特別事項說明

以下為在評估過程中已發現可能影響評估結論但非評估人員執業水平和專業能力所能評定估算的有關事項：

（一） 本資產評估報告中，所有以萬元為金額單位的表格或者文字表述，如存在總計數與各分項數值之和出現尾差，均為四捨五入原因造成。

（二） 本次評估利用了天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）於2026年8月17日出具的天職業字[2026]33733號審計報告。我們通過合法途徑獲得了審計報告，在按照資產評估準則的相關規定對所利用的審計報告進行了分析和判斷後，審慎利用了審計報告的相關內容。我們所利用的審計報告中經審計的財務數據是資產評估的基礎，如果該財務數據發生變化，本次評估結論可能失效。根據《資產評估執業準則－企業價值》第12條規定：資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業

意見並非資產評估專業人員的責任。我們只對利用審計報告過程中可能存在的引用不當承擔相關引用責任。

（三） 截至評估基準日2026年4月30日，CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)賬面列示貨幣資金、應收賬款、各類存貨、預付款項等流動資產，以及應付帳款、銀行貸款、股東借款、應付職工薪酬等各項稅費，同時存在土地使用權、房屋建築物、機器設備等長期資產。根據《資產負債範圍確認及資產剝離責任協議》約定，本次股權收購定價僅以土地、廠房、機器設備等長期經營性核心資產為基礎，基準日全部流動資產、全部負債均不納入本次評估範圍。審計機構依據前述協議約定編製資產負債剝離模擬報表，模擬報表按照租賃會計準則對使用權資產進行重分類調整，同步確認一年內到期非流動負債和租賃負債。本次現場盤點、資產核查、價值測算均按照模擬報表劃定範圍實施，未對協議約定需剝離的流動資產、剝離負債開展清查及價值測算工作。截至本報告出具日，上述流動資產、負債均已完成剝離下賬。

（四） 本次股權收購定價以土地、廠房、機器設備等長期經營性核心資產為定價基礎，評估基準日全部流動資產及全部負債均不納入本次評估範圍，評估範圍依據審計報告予以確定。對於交易中可能存在的預計負債，應結合實際資產負債狀況對交易對價做相應調整。

（五） 2021年6月5日，CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)為獲得500萬美元貸款，向CUB銀行以個人擔保、土地財產抵押擔保和應收賬款抵押擔保的形式進行貸款銀行提供了以下擔保：一是土地使用權及未來廠房，以位於越南西寧省面積152,903.4平方米的土地使用權以及該地塊上計劃建造的15項廠房等建築物（總建築面積約62,855.26平方米）作為抵押；二是銀行賬戶資金，將借款人在INDOVINA BANK LTD開立的定期存款賬戶及全部存款進行質押；三是應收賬款，將借款人現有及未來經營中產生的所有應收賬款（包括重要合同項下應收款等）進行抵押；四是三位自然人連帶責任保證，由Kao, Wen-Cheng、Lee, Li-Hsen、Chiou, Shiou-Fei三名台灣籍自然人提供不可撤銷、無條件的連帶責任保證，銀行無需先向借款人追償即可直接要求保證人付款。上述擔保均適用越南法律，爭議由越南法院管轄。

截至本報告出具日，上述貸款已全額清償，CÔNG TY TNHH LIAN-TA-HSING (VIỆT NAM)已完成辦理土地、廠房建築物抵押注銷登記手續。

（六） 根據《資產評估法》、相關評估準則以及《資產評估對象法律權屬指導意見》，委託人和相關當事人委託資產評估業務，應當對其提供的權屬證明、財務會計信息和其他資料的真實性、完整性和合法性負責。執行資產評估業務的目的是對資產評估對象價值進行估算並發表專業意見，對資產評估對象法律權屬確認或者發表意見超出資產評估專業人員的執業範圍，資產評估專業人員不對資產評估對象的法律權屬提供保證。

（七） 對隱蔽工程的清查核實，受客觀條件所限，資產評估專業人員無法進行實物勘察，僅通過被評估單位提供的相關資料進行核實。

（八） 在評估基準日後如遇重大事項，如匯率變動、國家重大政策調整、企業資產權屬或數量、價值發生重大變化等，可能對評估結果產生重大影響時，報告使用人不能直接使用本評估結論，應當關注評估基準日或評估結果是否進行了合理調整。

（九） 本次評估涉及越南盾、美元及人民幣折算。評估基準日為2026年4月30日，評估報告及評估明細表以人民幣列示。於評估基準日中國外匯交易中心未公佈人民幣兌越南盾的官方中間價，本次評估匯率根據中國銀行2026年4月30日公佈的中行折算價，100單位越南盾兌人民幣0.026元。美元兌人民幣匯率根據中國外匯交易中心公佈的2026年4月30日匯率中間價，美元兌人民幣為1：6.8628。

（十） 本評估報告評估結論以人民幣作為法定計價幣種。為便於使用方參考，按評估基準日中國外匯交易中心公佈於2026年4月30日的人民幣兌美元中間價1美元兌換人民幣6.8628元，將人民幣評估價值折算為美元列示。美元金額僅為參考。由於外幣折算四捨五入，美元金額還原計算後與人民幣評估結果存在小額折算尾差，該尾差為計算取捨形成，不影響正式人民幣評估結論。

資產評估報告使用人應注意以上特別事項對評估結論產生的影響。

十二、資產評估報告使用限制說明

(一) 資產評估報告使用範圍

1. 資產評估報告的使用人為：委託人和國家法律、行政法規規定的資產評估報告使用人。

2. 資產評估報告所揭示的評估結論僅對本項目對應的經濟行為有效。

3. 資產評估報告的評估結論使用有效期為自評估基準日起一年。委託人或者其他資產評估報告使用人應當在載明的評估結論使用有效期內使用資產評估報告。

4. 未經委託人書面許可，資產評估機構及其資產評估專業人員不得將資產評估報告的內容向第三方提供或者公開，法律、行政法規另有規定的除外。

5. 未征得資產評估機構同意，資產評估報告的內容不得被摘抄、引用或者披露於公開媒體，法律、行政法規規定以及相關當事人另有約定的除外。

(二) 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估專業人員不承擔責任。

(三) 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。本資產評估報告包含若干附件及評估明細表，所有附件及評估明細表亦構成本報告的重要組成部分，但應與本報告正文同時使用才有效。

(四) 對被用於使用範圍以外的用途，如被出示或是通過其他途徑掌握本報告的非資產評估報告使用人，本資產評估機構及資產評估師不對此承擔任何義務或責任，不因本報告而提供進一步的諮詢，亦不提供證詞、出席法庭或其他法律訴訟過程中的聆訊，並保留向非資產評估報告使用人追究由此造成損失的權利。

(五) 資產評估報告使用人應當正確理解和使用評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。

(六) 資產評估報告是指資產評估機構及其資產評估專業人員遵守法律、行政法規和資產評估準則要求，根據委託履行必要的評估程序後，由資產評估機構對評估對象在評估基準日特定目的下的價值出具的專業報告。本報告經承辦該評估業務的資產評估師簽名並加蓋

資產評估機構公章，經國有資產監督管理機構或所出資企業備案後方可正式使用。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告提出日期為2026年8月17日。

資產評估師： 資產評估師：

法定代表人：

北京中企華資產評估有限責任公司

二〇二六年八月十七日

資產評估報告附件

附件一、 與評估目的相對應的經濟行為文件；

附件二、 被評估單位專項審計報告；

附件三、 委託人和被評估單位營業執照；

附件四、 委託人企業產權登記表；

附件五、 評估對象涉及的主要權屬證明資料；

附件六、 委託人和其他相關當事人的承諾函；

附件七、 簽名資產評估師的承諾函；

附件八、 北京中企華資產評估有限責任公司資產評估資格證及備案公告；

附件九、 資產評估師正式執業會員證書複印件；

附件十、 資產評估委託合同。

附件十一、 資產評估結果匯總表和明細表。

1. 責任聲明

本通函所載內容乃根據上市規則作出，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載內容共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所盡信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事項，致使本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 利益披露

(a) 董事於股份及相關股份中的權益及淡倉

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及其任何相聯法團（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須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例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條須登記於該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據本公司所採納之上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉情況

姓名	**身份**	**權益性質**	**持有股份數目** *股份(L)* *（附註1）*	**持有股份總數** *股份(L)* *（附註1）*	**佔已發行股份的概約百分比** *(%)*
嚴震銘博士	實益擁有人	個人權益	8,380,000	8,380,000	0.68
邱恒達先生	實益擁有人	個人權益	2,508,000	2,888,000	0.24
	配偶權益	家族權益	380,000 *（附註2）*		

附註：

(1) 字母「L」代表董事持有的股份好倉。

(2) 根據證券及期貨條例，邱恒達先生被視為於其配偶持有的380,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所知，下列人士／實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有可於所有情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

姓名／名稱	**身份**	**權益性質**	**持有股份數目** *股份(L)* *（附註1）*	**持有股份總數** *股份(L)* *（附註1）*	**佔已發行股份的概約百分比** *(%)*
中糧	受控法團的權益	法團權益	489,814,000 *（附註2及3）*	489,814,000	39.98
中國中紡集團有限公司（「**中紡**」）	受控法團的權益	法團權益	489,814,000 *（附註2及3）*	489,814,000	39.98
中紡盈豐投資管理有限公司（「**盈豐**」）	實益擁有人	法團權益	409,036,000 *（附註2）*	409,036,000	33.39
中紡（香港）控股有限公司（「**中紡（香港）**」）	實益擁有人	法團權益	80,778,000 *（附註3）*	80,778,000	6.59
孫偉挺先生（「**孫先生**」）	受控法團的權益	法團權益	211,966,000 *（附註4）*	211,966,000	17.30
陳玲芬女士（「**陳女士**」）	受控法團的權益	法團權益	211,966,000 *（附註4）*	211,966,000	17.30

姓名／名稱	身份	權益性質	持有股份數目 *股份(L)* *(附註1)*	持有股份總數 *股份(L)* *(附註1)*	佔已發行股份的概約百分比 *(%)*
華孚控股有限公司（「**華孚控股**」）	受控法團的權益	法團權益	211,966,000 *(附註4)*	211,966,000	17.30
華孚時尚股份有限公司（「**華孚時尚**」）	受控法團的權益	法團權益	211,966,000 *(附註4)*	211,966,000	17.30
夏松芳先生（「**夏先生**」）	實益擁有人	個人權益	81,060,948 *(附註5)*	81,060,948	6.62
鄧娟妹女士（「**鄧女士**」）	配偶權益	家族權益	81,060,948 *(附註5)*	81,060,948	6.62

附註：

(1) 字母「L」表示該人士持有的股份好倉。

(2) 盈豐為中紡之全資附屬公司，而中紡則為中糧之全資附屬公司。因此，中紡及中糧各自被視作擁有盈豐所持股份之權益。

(3) 中紡（香港）為中紡之全資附屬公司，而中紡則為中糧之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，中紡及中糧各自被視作擁有中紡（香港）所持股份之權益。

(4) 香港天成貿易有限公司（「**天成**」）持有211,966,000股股份（作為實益擁有人）。天成為香港華孚有限公司（「**香港華孚**」）之全資附屬公司。香港華孚為深圳市華孚進出口有限公司（「**深圳華孚**」）之全資附屬公司，而深圳華孚為華孚時尚之全資附屬公司。華孚時尚由華孚控股持有29.50%權益，而華孚控股由孫先生及陳女士分別持有50%權益。因此，根據證券及期貨條例，香港華孚、深圳華孚、華孚時尚、華孚控股、孫先生及陳女士各自視作擁有天成所持股份之權益。

(5) 鄧女士為夏先生之配偶，因而被視作擁有夏先生所持股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）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336條須登記於本公司所存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及其各自的緊密聯絡人（定義見上市規則）被認為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. 董事於資產的權益

概無董事於本集團任何成員公司自2025年12月31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）直至最後實際可行日期所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內到期或本公司不支付補償（法定補償除外）則不可於一年內終止之服務合約，惟須根據章程細則及上市規則輪值退任及膺選連任。

6. 董事於對本集團而言屬重大的合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事於與本集團任何成員公司所訂立，於最後實際可行日期存續，且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立屬於或可能屬於重大之合約(並非於本集團日常業務過程中所訂立者):

(a) 租賃協議;

(b) 股權轉讓協議;及

(c) 資產剝離協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團任何成員公司牽涉尚未了結或構成威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

本通函中提及的專家或在本通函中提供意見或建議的專家的資格載列如下:

姓名	資格
富域資本有限公司	根據證券及期貨條例定義可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
天職香港會計師事務所有限公司	執業會計師
北京中企華資產評估有限責任公司	中國獨立估值師

於最後實際可行日期,(i)上述各專家已就刊發本通函發出同意書,同意按本通函所示形式及涵義,在本通函轉載其函件及引述其名稱及/或意見,且並無撤回其同意書;(ii)概無於本集團任何成員公司的任何股份中擁有任何實益權益,亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上可強制執行與否);及(iii)概無於本集團任何成員公司自2025年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

10. 一般資料

(a) 本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港新界葵涌葵昌路29-39號東海工業大廈A座6樓。

(b) 本公司之公司秘書為胡汝坤女士。胡女士持有上海證券交易所及深圳證券交易所頒發的董事會秘書資格方面的法律職業資格，以及中國工業和信息化人才交流中心數據交易經紀人資格。胡女士亦為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會（「**香港公司治理公會**」）資深會員，並持有香港公司治理公會頒發的ESG報告證書。

(c) 本公司之股份過戶登記處為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。

(d) 於本通函內所提述的所有日期及時間，均指香港日期及時間。

(e) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件將於本通函日期起不少於14日刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)及本公司網站(http://www.fshl.com/en/)：

(i) 2029年金融服務協議；

(ii) 資產剝離協議；

(iii) 股權轉讓協議；

(iv) 有關目標公司歷史財務資料的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

(v) 有關編製經擴大集團未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；

(vi) 目標公司的估值報告，其全文載於本通函附錄五；及

(vii) 本附錄「9. 專家及同意書」一段所指之同意書。

福田實業(集團)有限公司
Fountain Set (Holdings) Limited

（於香港註冊成立之有限公司）（股份代號：420）

股東特別大會通告

茲通告福田實業(集團)有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司，「**本集團**」)謹訂於2026年10月29日(星期四)上午10時30分假座香港新界葵涌葵昌路29-39號東海工業大廈A座6樓舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」或「**大會**」)或其續會，藉以處理下列事宜：

普通決議案

1. 「**動議**

(a) 茲核准、確認及追認內容有關Ocean Textile Investment Pte. Limited自Lian-Ta-Hsing International Co., Ltd收購Công Ty TNHH Lian-Ta-Hsing (Viết Nam) 81%出資份額的股權轉讓協議(定義見本公司日期為2026年10月5日之通函(「**通函**」))、其形式及內容以及據此擬進行的交易；

(b) 茲核准、確認及追認內容有關資產負債範圍確認及資產剝離責任之資產剝離協議(定義見通函)、其形式及內容以及據此擬進行的交易；及

(c) 謹此授權本公司任何一名或多名董事(「**董事**」)為及代表本公司簽署及簽立有關其他文件或補充協議或契據，並作出及採取彼／彼等可能認為就實行股權轉讓協議及資產剝離協議以及據此擬進行的交易或使之生效或就此而言屬必要、適宜或合宜之一切有關事宜及一切有關行動。」

2. 「**動議**

(a) 茲核准、確認及追認內容有關存款及相關服務(「**存款服務**」)的2029年金融服務協議(定義見通函)、其形式及內容以及中糧財務有限公司根據2029年金融服務協議,按通函所述的年度上限(「**存款年度上限**」)向本集團提供的存款服務;及

(b) 謹此授權一名或多名董事為及代表本公司簽署及簽立有關其他文件或補充協議或契據,並作出及採取彼╱彼等可能認為就實行2029年金融服務協議(有關存款服務)及據此擬進行的存款服務交易(包括存款年度上限)或使之生效或就此而言屬必要、適宜或合宜之一切有關事宜及一切有關行動。」

承董事會命
福田實業(集團)有限公司
主席
郗強

香港,2026年10月5日

註冊辦事處:
香港
新界
葵涌
葵昌路29-39號
東海工業大廈
A座6樓

附註:

1. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東(「**股東**」)均有權委任一名(或倘其持有兩股或以上股份,則可委任一名以上)代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。

2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本,須盡快及無論如何最遲於大會或其續會指定舉行時間48小時前(任何於香港的公眾假期除外)送達本公司之股份過戶登記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。

3. 本公司將於2026年10月26日(星期一)至2026年10月29日(星期四)(首尾兩天包括在內),暫停辦理股份過戶登記(「**股份過戶登記**」)手續,期間將不會進行股份過戶登記。未登記股東如欲出席大會並於會上投票,須於2026年10月23日(星期五)下午4時30分前,將所有過戶文件連同相關股票,一併送交本公司之股份過戶登記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室辦妥過戶登記手續。確定股東出席股東特別大會並進行投票資格的股權登記日為2026年10月29日(星期四)。

4. 於大會上,大會主席將根據本公司章程細則第73條行使其權力,根據上市規則之規定以投票方式表決本通告所載之所有決議案。於投票表決時,每位親身出席(或如股東為公司則其公司代表)或委派代表出席之股東每持有1股股份將持有1票。

5. 填妥並交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票,惟在此情況下,有關委任代表的授權將視為撤銷論。

6. (a) 受下文(b)段所限,倘預期於大會當日上午7時正至下午5時正期間任何時間預計懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或香港政府公佈「極端情況」或黑色暴雨警告信號將生效,則大會將會順延,而本公司將於本公司及聯交所各自的網站登載補充通告,通知各股東有關延遲的大會的日期、時間及地點。

   (b) 倘8號或以上熱帶氣旋警告訊號或香港政府公佈的「極端情況」或黑色暴雨警告信號於大會指定舉行時間前3小時除下或取消,如情況許可,則大會將如期舉行。

   (c) 大會將於3號或以下熱帶氣旋警告訊號或黃色或紅色暴雨警告信號生效時如期舉行。

   (d) 於任何惡劣天氣情況下,股東應於考慮本身的情況後自行決定是否出席大會,而倘決定出席,務請加倍小心及注意安全。

7. 本通告的中文翻譯僅供參考。如有歧義,概以英文版本為準。

於最後實際可行日期,董事會有5名執行董事,即郁強先生(主席)、李剛博士(行政總裁)、邱恒達先生、尹堅先生及張正先生;2名非執行董事,即嚴震銘博士(非執行副主席)及周靜女士;及4名獨立非執行董事,即伍國棟先生、應偉先生、王幹芝先生及林琳博士。