
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有星凱控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOLARTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

星凱控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1166)

(1)有關
出售東莞華藝銅業有限公司100%股權之
非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告

除文義另有所指外，封面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4至20頁。

本公司謹訂於二零二五年二月十七日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店3樓露華廊廳I & II舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請按照代表委任表格所載列指示填妥代表委任表格，並盡快及無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年二月十五日(星期六)上午十一時正)，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並在會上投票，在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	App I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	App II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	App III-1
附錄四 — 目標公司之估值報告	App IV-1
附錄五 — 該物業之估值報告	App V-1
附錄六 — 一般資料	App VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二四年十一月二十日有關出售事項之公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	Solartech International Holdings Limited (星凱控股有限公司*)，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1166)
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款完成出售事項
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	人民幣70,000,000元，即出售事項之代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方出售目標公司之全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方、買方、目標公司、賣方擔保人及買方擔保人就出售事項訂立之日期為二零二四年十一月二十日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及其董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連之第三方及其最終實益擁有人

釋 義

「最後可行日期」	指	二零二五年一月二十三日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	於簽署股權轉讓協議後120日內或賣方與買方可能協定的較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	位於中國廣東省東莞市常平鎮松柏塘村第1924130100056號地塊上的一處工業綜合廠房
「買方」	指	東莞市銀華實業投資有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司
「買方擔保人」	指	房燕軍先生
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	東莞華藝銅業有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司

釋 義

「賣方」	指	華洋企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「賣方擔保人」	指	本公司、Chau's Electrical (B.V.I.) Co., Ltd. (周氏電業(海外)有限公司*)、周禮謙先生及周志豪先生之統稱
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

於本通函內，在中國境內成立之實體或企業的中文名稱與英文譯名如有不一致之處，概以中文名稱為準。標有「*」的英文譯名或中文名稱僅供識別。

就本通函而言，人民幣兌港元乃按人民幣 1.00 元兌 1.10 港元之概約匯率換算。



SOLARTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

星凱控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1166)

執行董事：

周禮謙先生(主席兼董事總經理)

周志豪先生(副主席)

劉東陽先生

獨立非執行董事：

鍾錦光先生

羅偉明先生

駱朝明先生

竇碧玲女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港

九龍

尖沙咀

科學館道1號

康宏廣場12樓16室

敬啟者：

**(1)有關
出售東莞華藝銅業有限公司100%股權之
非常重大出售事項
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)股東特別大會通告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

出售事項

於二零二四年十一月二十日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方、目標公司、賣方擔保人及買方擔保人訂立股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的100%股權，代價為現金人民幣70,000,000元(相當於77,000,000港元)。

股權轉讓協議

日期

二零二四年十一月二十日

訂約方

- (a) 賣方 : 華洋企業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)
- (b) 買方 : 東莞市銀華實業投資有限公司(獨立第三方)
- (c) 目標公司 : 東莞華藝銅業有限公司(本公司之間接全資附屬公司)
- (d) 賣方擔保人 : (i) 本公司
- (ii) Chau's Electrical (B.V.I.) Co., Ltd. (周氏電業(海外)有限公司*)(本公司之間接全資附屬公司)
- (iii) 周禮謙先生
- (iv) 周志豪先生
- (e) 買方擔保人 : 房燕軍先生

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、其最終實益擁有人及買方擔保人均為獨立第三方。

擬出售之資產

股權轉讓協議項下擬出售之資產為目標公司之100%股權。

代價

根據股權轉讓協議，代價為人民幣70,000,000元，將按下列方式以現金結算：

- (a) 人民幣30,000,000元(作為預付款)須由買方於簽署股權轉讓協議後七(7)個工作日內支付予賣方；及
- (b) 人民幣40,000,000元(即代價餘款)須由買方於完成日期起七(7)個工作日內支付予賣方。

代價乃由本公司與買方經考慮以下各項後按公平原則磋商釐定：(a)獨立估值師滌鋒評估有限公司(「估值師」)作出的目標公司100%股權於二零二四年十月三十一日的初步估值約人民幣76,500,000元(相當於84,150,000港元)；(b)中國工業物業市場當前情況；及(c)本通函「進行出售事項之理由及裨益」一段所載的其他因素。

根據本通函附錄四所載的最終估值報告，目標公司100%股權於二零二四年十二月三十一日的市值為人民幣72,955,000元(相當於80,250,500港元)。

董事會對目標公司股權之評估

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本公司並不知悉估值師與本集團、買方或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的聯繫人之間有任何關係或利益可被合理視為與估值師之獨立性有關。除就估值應付估值師的正常專業費用外，並不存在任何安排可讓估值師據以向本公司、買方或彼等各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用或利益，且本公司並不知悉存在任何情況或任何情況的變化會影響彼等的獨立性。估值師已向本公司確認其獨立性。因此，董事認為估值師有資格獨立進行估值。

董事會函件

於評估出售事項之代價基準時，本公司已委聘估值師評估目標公司100%股權之價值（「企業估值」）。企業估值由龔仲禮先生編製。龔仲禮先生為英國皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師（產業測量），於香港、中國及國外的業務實體及物業估值方面擁有逾20年經驗。

估值師已於二零二四年十一月十二日對該物業進行實地視察，並與本公司管理層討論目標公司之營運狀況、發展及財務狀況。估值師亦已於企業估值過程中審閱資產負債表項目的明細。

據估值師告知，彼等依賴本公司管理層提供之資料形成估值意見，彼等無法核實本公司管理層向彼等提供之資料之準確性。除上述者及企業估值所採納之一般限制條件外，企業估值過程中並無特定限制。

估值師於企業估值過程中依賴的主要文件及資料包括：(i)本公司管理層提供之目標公司財務資料；(ii)經與本公司管理層討論之目標公司營運資料；及(iii)有關該物業業權、該物業地盤面積及樓面面積之法律意見及業權文件。此外，估值師基本上依賴目標公司於估值日期之財務資料進行企業估值。

根據企業估值，以資產法計算，目標公司於二零二四年十二月三十一日之評估值為人民幣72,955,000元（相當於80,250,500港元）。

關於目標公司股權之估值，董事會從估值師處獲悉，資產法是對股本權益進行估值的最合適估值方法，原因為：(i)於二零二四年十二月三十一日，目標公司為持有該物業之物業投資公司（詳情於下文「有關目標公司之資料」一段披露）；及(ii)除物業投資外，目標公司於終止銅產品買賣業務後並無任何其他業務。

在此估值中，收入法並不適合，原因為：(i)投資控股公司的價值與其相關投資的價值（而非其賺取收入的能力）更密切相關，故合計其投資市值的資產法可提供更準確的估值；及(ii)投資控股公司的收入不穩定，而為投資控股公司編製長期預測涉及盈利估計及相關假設的高度不確定性。

董事會函件

市場法並不適合，原因為沒有足夠的相關可比交易或具有相同投資組合的可比公司為估值師形成估值意見提供可靠基礎。

董事會認為，估值師所採納之假設乃屬合理。在得出其評估結果時，估值師採用了(其中包括)以下假設：

- (a) 就目標公司繼續持續經營而言，目標公司將成功開展發展其業務的所有必要活動。
- (b) 目標公司經營所在行業之市場趨勢及狀況將不會大幅偏離整體經濟預測。
- (c) 向估值師提供的目標公司財務資料乃妥善編製，真實及準確地反映目標公司於各財務報表日期的財務表現及狀況。
- (d) 目標公司的業務策略及其營運架構將不會發生重大變動。
- (e) 目標公司營運所在地的利率及匯率與當前利率及匯率不會有重大差異。
- (f) 除另有說明外，在目標公司經營或擬經營業務的地區經營所需的任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織的所有相關批文、商業證書、執照或其他立法或行政授權將可正式獲得，且於到期時可予續期。
- (g) 目標公司經營或擬經營業務所在地的政治、法律、經濟或金融狀況及稅法將不會出現可能對目標公司之收入及溢利造成不利影響的重大變動。

目標公司相關物業之估值

根據上市規則第5.03條，由於目標公司的資產主要包括物業權益，因此亦已就所涉及的物業權益進行單獨估值。本公司已委聘估值師評估該物業的價值（「物業估值」）。物業估值報告載於本通函附錄五。根據物業估值，該物業於二零二四年十二月三十一日的市場價值為人民幣272,300,000元。於評估該物業第I-A期的附屬構築物時，由於其尚未取得適當的業權證明，估值師並無賦予該構築物商業價值。於評估該物業第I-B期時，估值師已採用投資法（考慮現行租金及租賃的回歸收入潛力），或（倘適用）直接比較法（假設該物業可按其現狀交吉出售並參考相關市場可得的可比銷售憑據）。在對該物業餘下部分進行估值時，估值師採用了直接比較法，假設該物業餘下部分按其現狀出售，並參考相關市場中可得的可比銷售交易進行適當調整。

董事會認為估值師所採納的假設屬公平合理。於得出其評估結果時，估值師採用了（其中包括）以下假設：

- (a) 業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉可能影響該物業價值的遞延條款合約、回租、合資企業、管理協議或任何類似安排而得益。
- (b) 估值並無假設任何形式的強制出售情況。此外，本公司已告知估值師，除非另有指明，該物業不受任何涉及或影響該物業出售的選擇權或優先購買權規限。
- (c) 估值中並無計及該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無計及達成出售可能產生的任何開支或稅項。除非另有說明，否則假設該物業並無可能影響其價值的產權負擔、限制及繁重支出。
- (d) 估值師並無進行實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積是否正確，惟已假設可獲得的文件及平面圖所示的地盤及樓面面積均正確無誤。估值中包含的尺寸、量度及面積乃基於提供予估值師的文件所載資料，故僅為約數。

董事會函件

- (e) 估值師並無進行任何實地調查以確定地面狀況是否妥當、是否存在污染情況及所提供設施是否適用未來發展。估值乃假設該等方面之情況均令人滿意，且在進行任何發展時不會產生額外開支或延誤而編製。

就物業估值而言，董事會了解到：

- (a) 投資法被視為對產生租金收入的物業進行估值的最可取及普遍接受之方法。投資法計及當前租約產生的當前租金收入，以及租約期滿後租約之潛在復歸收入。就該物業的空置或業主自用部分而言，市場法中的直接比較法被認為是在有市場可比資料的情況下最可取及普遍接受的方法。
- (b) 估值師已分析臨近地區內與該物業具有相同用途的物業及與該物業具有相若特徵的類似發展項目（「**可比物業**」）的近期市場銷售及租賃交易憑據。
- (c) 估值師認為，據其所知，可比物業屬詳盡無遺。
- (d) 估值師作出相關調整，以反映可比物業與該物業在屬性方面（包括但不限於時間、地點、樓層、面積、佈局及狀況）的差異。

基於以上所述，董事會認同，對物業估值所用可比物業的篩選以及所作調整的基準均屬公平合理。

董事會函件

目標公司全部股權的估值概列如下：

	於二零二四年 十二月三十一日 之賬面值 人民幣元(附註1)	變動 人民幣元	評估值 人民幣元(附註1)
該物業(附註2)	272,513,000	(213,000)	272,300,000
銀行貸款	(103,000,000)	-	(103,000,000)
集團內公司間往來賬(附註3)	(165,853,000)	165,853,000	-
現金及等同現金項目、預付款項、 增值稅及其他應收款項	9,884,000	-	9,884,000
應計費用、應付稅項、 其他應付款項、租賃按金及 應計租金、應付保固金及遞延稅項	<u>(106,229,000)</u>	-	<u>(106,229,000)</u>
目標公司100%股權	<u><u>(92,685,000)</u></u>		<u><u>72,955,000</u></u>

附註：

1. 以上述數字已進行約整。
2. 鑑於該物業由目標公司持有作投資用途，該物業之價值已於目標公司之管理賬目中按投資法調整至其公平值。投資法亦稱為「租期與復歸」法，是於考慮當前短期內租金收入的情況下，將完全出租可賺取的租金收入資本化，從而估算出物業的價值。在此方法中，總租金收入分為租期租金收入及復歸租金收入。租期價值涉及將現有租期內的當前租金收入資本化。復歸價值被視為租約期滿後的當前市場租金收入，按完全出租的基準進行資本化，並貼現至估值日期。
3. 鑑於集團內公司間往來賬將於完成前由集團內各相關公司予以豁免，估值師已將集團內公司間往來賬從目標公司於二零二四年十二月三十一日之經調整資產淨值中剔除。

集團內公司間往來賬(於下文「出售事項對本集團之財務影響」一段作更具體說明)亦已被估值師計入企業估值中。

董事會函件

經考慮及計及(i)企業估值乃由估值師根據適用的估值程序及標準進行；(ii)估值師已審閱有關目標公司的相關財務資料、營運資料及其他相關數據；(iii)採用資產法對目標公司全部股權進行估值的原因；(iv)估值師採用的方法及假設；(v)估值範圍及估值結果；及(vi)下文「出售事項之理由及裨益」一段所述的因素，董事認為評估結果已反映目標公司全部股權的價值，屬公平合理。

董事會注意到，代價人民幣70,000,000元較企業估值中的評估值折讓約4.05%。考慮到中國物業市場當前的市場氣氛，董事認為代價屬公平合理。

先決條件

出售事項須待下列條件達成後方告完成：

- (a) 本公司已根據上市規則的規定就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易刊發公告；
- (b) 本公司已根據上市規則的規定就出售事項取得股東批准，並就出售事項取得所需的其他批准及同意，且出售事項已符合上市規則的所有適用規定；及
- (c) 賣方、買方、目標公司及本公司已就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易自政府或監管機構取得所有必要的同意、許可及批准。

截至最後可行日期，僅條件(a)已達成。

倘任何先決條件未能於最後截止日期或之前達成，買方將有權終止及撤銷股權轉讓協議。在此情況下，賣方及目標公司應於股權轉讓協議撤銷日期後七(7)日內共同向買方退還買方已支付的全部款項。

完成

出售事項須待所有先決條件於最後截止日期或之前達成後，方告完成。於完成日期，賣方及目標公司應完成以下目標公司100%股權的交割程序：

- (i) 向相關部門辦理目標公司100%股權的變更登記；
- (ii) 向相關部門辦理目標公司法定代表人、董事、監事、經理及財務負責人的變更登記；
- (iii) 解聘目標公司的所有僱員；
- (iv) 付清目標公司所欠的所有稅款(包括滯納金及罰金，但不包括另有規定者)、經營性債務及開支；
- (v) 將目標公司的所有文件及資料正本移交予買方；及
- (vi) 就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易刊發所有公告及取得與之有關的所有決議，並履行所有相關的同意及批准程序。

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司。

擔保

根據股權轉讓協議，(a)賣方擔保人同意就賣方及目標公司履行股權轉讓協議項下的義務、責任、聲明、保證及承諾以買方為受益人提供連帶擔保；及(b)買方擔保人同意就買方履行股權轉讓協議下的義務以賣方為受益人提供擔保。

終止

倘賣方未能於最後截止日期或之前達成先決條件並完成股權的交割，則賣方須自延遲之日起，向買方支付按買方已支付代價金額以年利率15%計算的資金佔用費（「**資金佔用費**」）。倘完成延遲超過60日，則買方有權終止股權轉讓協議，並要求賣方及目標公司退還全部已支付的代價款，並支付資金佔用費及人民幣10,000,000元的違約金。

倘就該物業及其他房地產的權利受到重大限制，或權利被收回，或由於在完成日期之前簽署的協議或發生的事件導致賣方或目標公司無法繼續行使權利，則買方有權終止股權轉讓協議，並要求賣方及目標公司共同退還買方已支付的全部代價款，以及資金佔用費，並共同向買方支付違約金人民幣10,000,000元。於最後可行日期，並無簽署任何有關協議亦無發生任何事件限制賣方或目標公司繼續行使其權利從而令買方可終止股權轉讓協議。

買方須根據上文「代價」一段所載的時間表足額支付代價。倘買方延遲付款，則每延遲一日買方須按逾期金額以年利率15%向賣方支付罰金。倘延遲超過15日，則賣方將有權終止股權轉讓協議，而買方應立即將目標公司之股權（如有）轉回予賣方，並向賣方支付上述罰金以及人民幣10,000,000元的違約金。

有關目標公司之資料

目標公司為根據中國法律於一九九五年十二月二十八日成立的有限公司。其主要從事銅製品買賣及物業持有。於最後可行日期，目標公司由賣方全資擁有，並為本公司的間接全資附屬公司。

根據國有土地使用權證（東府國用(2014)第特24號），目標公司擁有位於中國廣東省東莞市常平鎮松柏塘村的一幅土地的土地使用權。該土地的登記地盤面積為102,050平方米，規定作工業用途。目標公司已受讓該土地之土地使用權，期限至二零五五年止。該土地上建有多幢廠房（統稱為「**工業綜合廠房**」），總建築面積為74,752.4平方米。工業綜合廠房第I-A期包括1棟1層高的附屬廠房及2棟1至2層高的附屬倉庫，總建築面積約3,446.34平方米。工業綜合廠房第I-B期包

董事會函件

括5棟6層高的工廠大樓及1棟1層高並帶有1層地下室設備房的大樓，總建築面積約71,306.06平方米。目前，(i)工業綜合廠房第I-B期及第I-A期的若干部分(建築面積分別為71,306.06平方米及1,300平方米)，已租賃予兩名獨立第三方作工業用途，租期分別至二零三六年及二零二四年止，現時月租金總額為人民幣1,120,544.14元(包括稅項)；及(ii)工業綜合廠房第I-A期的餘下部分(建築面積為2,146.34平方米)先前由本集團佔用備用倉庫，一直空置。該土地的餘下部分為空置土地，計劃用於建造新的工廠大樓。

目標公司的財務資料載於本通函附錄二。目標公司於截至二零二四年六月三十日止三個年度及截至二零二四年十二月三十一日止六個月的未經審核財務資料(根據香港公認會計原則編製)概述如下：

	截至六月三十日止年度			截至 二零二四年 十二月 三十一日 止六個月
	二零二二年 港元	二零二三年 港元	二零二四年 港元	港元
除稅前溢利／(虧損)	13,269,000	1,199,000	(62,498,000)	(4,395,000)
除稅後溢利／(虧損)	11,438,000	(2,995,000)	(49,586,000)	(3,199,000)

該公告所披露目標公司之財務資料乃摘錄自本集團經審核綜合財務報表。於本通函中，已就目標公司之未經審核單獨財務資料作出若干調整，該等調整在集團層面並不重大或並無影響，但在公司層面屬重大。

於二零二四年十二月三十一日，目標公司的未經審核負債淨額約為98,706,000港元。

截至二零二四年六月三十日止年度的重大虧損主要由於投資物業公平值變動產生虧損51,650,000港元。截至二零二三年六月三十日止年度，由於銀行借貸之融資成本上升，目標公司錄得虧損2,995,000港元。

除佔用工業綜合廠房第I-A期部分地方的許可外，本集團與目標公司之間並無集團內公司間交易。

董事會函件

出售事項對本集團之財務影響

根據本公司現時可取得之資料，本集團將於綜合收益表確認之出售事項產生之預期收益估計約為33,224,000港元，其計算基準載列如下：

	港元
目標公司於二零二四年六月三十日的負債淨額	(96,378,000)
豁免集團內公司間往來賬(截至二零二四年六月三十日)	<u>177,231,000</u>
豁免集團內公司間往來賬後之資產淨值	80,853,000
代價	<u>77,000,000</u>
解除累計匯兌儲備前之虧損	(3,853,000)
解除累計匯兌儲備	<u>37,077,000</u>
出售事項之收益	<u><u>33,224,000</u></u>

集團內公司間往來賬是自目標公司註冊成立以來與集團實體在業務經營方面產生的累計結餘。上述計算已考慮到集團內公司間往來賬的豁免，因此不會對餘下集團的綜合財務報表產生進一步影響。

累計匯兌儲備僅指自目標公司註冊成立以來人民幣兌港元的累計匯兌差額。約37,077,000港元的匯兌儲備已於出售事項期間解除。

以上計算及會計處理須待本集團核數師審閱。將於本集團綜合賬目入賬之出售事項對本集團產生之實際財務影響將根據目標公司於編製完成賬目當日之資產淨值重新計算。

所得款項用途

經扣除交易成本及開支後，預期出售事項之所得款項淨額合共約為人民幣68,500,000元(相當於75,350,000港元)。本公司擬將出售事項之所得款項淨額將按以下方式使用：

- (i) 人民幣60,000,000元將於二零二五年四月之前動用，用於償還兩筆總金額約人民幣98,700,000元的尚未償還銀行貸款，其中一筆貸款於二零二五年四月到期，另一筆貸款於二零二五年八月到期；及

董事會函件

(ii) 人民幣8,500,000元將作為本集團的一般營運資金，於二零二五年二月之前動用。

有關本集團及賣方之資料

本集團主要從事電纜及電線業務、銅桿業務、物業投資業務及持有採礦權。

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

有關賣方擔保人之資料

本公司為於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。

Chau's Electrical (B.V.I.) Co., Ltd. (周氏電業(海外)有限公司*)為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業持有。

周禮謙先生為本公司主席兼執行董事，亦為賣方之唯一董事。

周志豪先生為本公司副主席兼執行董事。彼為本公司約1.67%已發行股本之實益擁有人。

有關買方及買方擔保人之資料

買方為於二零二四年十月十七日根據中國法律成立之有限公司。其主要從事投資、物業管理、物業租賃及企業管理。買方由東莞市弘安實業控股有限公司(一間根據中國法律成立的公司，並由陳欣先生及羅帝銳先生分別擁有83.5%及16.5%的股權)擁有30%股權，買方擔保人擁有20%股權，葉旭強先生擁有20%股權，昇創(東莞市)投資有限公司(一間根據中國法律成立的公司，並由梁裕升先生及李少華先生分別擁有97%及3%的股權)擁有20%股權及盧國杰先生擁有10%股權，上述所有個人均為私人投資者且為獨立第三方。

買方擔保人為中國公民及私人投資者。

進行出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零二四年六月三十日止年度之年報所披露，本公司錄得流動負債淨額約46,000,000港元。本集團已實施審慎的財務管理政策，並繼續從不同途徑獲取營運資金，包括出售非核心資產以改善財務狀況。

當地房地產市場在過去數年因經濟不確定性而受到不利影響，導致近期交易量及流動性下降。自第I-B期工程於二零二三年竣工後，本集團一直試圖將該物業出租或出售。直至二零二四年七月，本集團才得以與租戶簽訂有關第I-B期的租賃協議，而於其他五名接洽本集團的潛在買家中，買方是唯一表示有興趣以合理條款收購目標公司及該物業的有意願買方。此外，根據相關建設用地規劃許可證，本集團有責任興建工業綜合廠房第二期，而這需要本集團進一步的資本承擔(預計金額約為人民幣260,000,000元)，不可避免會對本集團造成財務負擔。加之本集團考慮到該城市中對工業物業的需求降低以及工業綜合廠房第二期的預期建造成本，董事認為該物業未來可能無法產生理想的租金回報。因此，董事認為，整合本集團的資源以管理及維護其組合中的其他物業乃更為審慎之舉。鑑於本集團先前使用工業綜合廠房的一部分作為備用倉庫(已不再使用且目前空置)且本集團於廣東省有其他倉庫可以作為替代倉庫，出售事項不會影響本集團的營運。由於出售事項之後在工業綜合廠房第二期未來發展所需的進一步資本及資源承擔方面的負擔減輕，出售事項乃本集團在當前不明朗的經濟環境下變現該物業並獲得即時現金流以滿足本集團財務需求的寶貴機會。

經考慮上文所述，董事認為，出售事項將有助於本集團節省大量維護及開發成本、降低房地產市場風險、改善其流動性及財務狀況，並將其財務資源重新分配至更佳用途。因此，董事認為(i)出售事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立；(ii)股權轉讓協議之條款乃由訂約方經公平磋商後釐定，屬公平合理；及(iii)出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

由於出售事項須待股權轉讓協議所載的先決條件達成後方告完成，故出售事項未必會完成。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司將於二零二五年二月十七日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店3樓露華廊廳I & II舉行股東特別大會(或其任何續會)，以就股權轉讓協議及其項下擬進行之交易取得股東批准。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

任何參與股權轉讓協議或於其中擁有權益之股東須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之相關普通決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自之聯繫人於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就有關股權轉讓協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函SGM-1至SGM-2頁。有意委派代表出席股東特別大會之人士，請按照代表委任表格上印備之指示填妥並交回代表委任表格。上述文件必須按其上印備之指示盡早且無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(不包括公眾假期時間)(即不遲於二零二五年二月十五日(星期六)上午十一時正)交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。

無論閣下是否出席股東特別大會，務請填妥及交回代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其續會後任何後續會議)並於會上投票。

董事會函件

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二五年二月十二日(星期三)至二零二五年二月十七日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為確定出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格，最遲須於二零二五年二月十一(星期二)日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以辦理登記手續。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項以致本通函或其所載任何陳述有所誤導。

推薦建議

董事認為股權轉讓協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案。

雜項

就詮釋而言，本通函以英文本為準。

其他資料

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

承董事會命
Solartech International Holdings Limited
星凱控股有限公司*
主席兼董事總經理
周禮謙
謹啟

二零二五年一月二十四日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零二二年六月三十日止年度、截至二零二三年六月三十日止年度及截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表連同相關附註於下列文件披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.1166hk.com/>)刊載：

- (i) 於二零二二年十月二十七日刊發之本集團截至二零二二年六月三十日止年度之年報
(第61至160頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/1027/2022102700428_c.pdf)

- (ii) 於二零二三年十月二十六日刊發之本集團截至二零二三年六月三十日止年度之年報
(第65至158頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1026/2023102600273_c.pdf)

- (iii) 於二零二四年十月二十三日刊發之本集團截至二零二四年六月三十日止年度之年報
(第72至160頁)

(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1023/2024102300271_c.pdf)

2. 營運資金充足性

於作出適當及審慎查詢後及基於董事現時可得之資料，董事信納，經計及股權轉讓協議及其項下擬進行交易之影響、本集團可得之財務資源、日後經營產生之現金、本集團現有現金及銀行結餘及可用信貸融資，本集團將擁有充足的營運資金，可滿足其目前對於自本通函日期起計至少12個月之需求。

3. 債務聲明

於二零二四年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)，本集團之債務包括以下各項：

(1) 銀行及其他借款

本集團之銀行及其他借款總額為232,779,000港元，包括(i)有抵押銀行及其他借款231,778,000港元，以若干投資物業、物業、廠房及設備作抵押、由本公司若干附屬公司及本公司之非控股權益提供公司擔保以及由本公司董事及本公司非控股權益之一名董事提供個人擔保；及(ii)無抵押其他借款1,001,000港元。

(2) 本集團租賃一處物業作為辦公室。租賃負債按租期內尚未支付之租賃付款之淨現值計量。於二零二四年十一月三十日，租賃負債約為1,345,000港元，將於一年內到期。

除上文所述及集團內公司間負債、於日常業務過程中的一般貿易應付款項、應計費用及其他應付款項外，於二零二四年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未贖回或同意發行但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易應付款項除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租賃負債、租購承擔、擔保或重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認本集團之財務或經營狀況自二零二四年六月三十日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來概無任何重大不利變動。

本公司正編製其截至二零二四年十二月三十一日止期間之財務報表並評估其有關各項資產之價值，而於最後可行日期，相關數字尚未確定。本公司將遵照上市規則適時刊發公告（倘必要）。

5. 餘下集團之財務及經營前景

本公司為投資控股公司。於最後可行日期，董事會並無計劃改變本集團之主要業務。緊隨出售事項後，餘下集團將繼續主要從事(i)電纜及電線製造及買賣；(ii)銅桿買賣；(iii)物業持有；及(iv)持有採礦權。

業務回顧

電線及電纜

截至二零二二年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二二年之收益較二零二一年有所增加，乃由於本集團受惠中國新冠肺炎疫情（「COVID-19」）緩和及國際社會重新開放。全球在疫苗普及下，社會及經濟也逐漸復甦起來，社會對家電的需求持續上升。截至二零二二年六月三十日止年度之營業額約為300,238,000港元，較二零二一年約278,995,000港元增加7.6%。

截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二三年之收益較二零二二年有所減少，乃由於受累國內經濟放緩及歐洲俄烏戰爭，社會及經濟的影響逐漸浮現起來，家電的需求因而下降。二零二三年之營業額約為205,120,000港元，較二零二二年約300,238,000港元減少31.7%。

截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二四年之收益較二零二三年有所增加，乃由於受惠國內經濟保持平穩，社會及經濟活動復蘇起來，家電的需求因而逐步回升，使本集團的電線及電纜業務有所上升。二零二四年之營業額約為248,137,000港元，較二零二三年約205,120,000港元增加21.0%。

銅桿業務

截至二零二二年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二二年之收益較二零二一年有所增加，乃由於隨著經濟的復甦及通脹升溫，銅棒貿易業務也因而錄得增長。二零二二年之營業額約為121,518,000港元，較二零二一年約73,875,000港元增加64.5%。

截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二三年之收益較二零二二年略有增加，乃由於截至二零二三年六月三十日止年度內銅價持續上升，銅杆貿易業務經營環境持續改善。本集團因應經營環境的改善，加強發展銅桿業務。二零二三年之營業額約為122,269,000港元，較二零二二年約112,271,000港元增加8.9%。

截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團本分部於二零二四年之收益較二零二三年有所減少，主要由於剔除了目標公司之營業額。二零二四年之營業額約為105,629,000港元，較二零二三年約122,269,000港元減少13.6%。

物業持有

截至二零二二年六月三十日止年度，餘下集團之收益較二零二一年略有減少，乃主要由於匯率變動之影響。租金收入約為13,436,000港元，較二零二一年約13,754,000港元減少約2.3%。

截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團之收益較二零二二年有所減少，乃主要由於出售了本集團位於九龍灣的物業。租金收入約為12,112,000港元，較二零二二年約13,436,000港元減少約9.9%。

截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團之收益較二零二三年有所減少，乃主要由於租賃市場低迷及人民幣匯率變動之影響。租金收入約為10,502,000港元，較二零二三年約12,112,000港元減少約13.3%。

礦產

餘下集團之採礦權位於蒙古國的中戈壁省。除了辦理維護採礦權所需的必要工作外，本集團並沒有就其採礦業務在蒙古國開展大規模的資本性投資。由於尚未開展採礦業務，因此於截至二零二四年、二零二三年及二零二二年六月三十日止年度並未錄得任何收益。

蒙古國議會修訂了二零零六年採納的《礦產法》，標誌著蒙古採礦業的又一次立法變革。該次修訂對持有具戰略意義礦床的許可證法人實體的股權設置了若干限制並作出相關稅務變動。由於餘下集團的採礦權並不具有戰略意義，因此二零零六年《礦產法》的修訂對餘下集團的採礦權並無影響。

餘下集團會密切留意蒙古國內外經濟狀況以更審慎的態度制訂相對應的投資策略。

展望

雖然國內經濟保持平穩，但持續的息率高企環球環境及低迷的租賃市場，帶來了不可預測的前景。此外，唐納德·特朗普在二零二四年美國總統選舉中勝出，將為未來四年的中美貿易及關稅、外交及商業交流帶來重大不確定性。因此，餘下集團預期未來一年電線電纜的經營環境將充滿挑戰。餘下集團會因應經濟環境適時改變策略，調整資源，探尋增加集團現金流的方案，力求減緩若干不確定因素的影響。

展望未來，餘下集團將繼續著力優化及整合現有業務，積極物色潛在業務合作夥伴及具有增長潛力的新業務機遇，與現有業務達成均衡發展，擴大收入來源以達致多元化及可持續發展，提升股東價值。

稅前溢利／虧損

截至二零二二年六月三十日止年度，餘下集團錄得稅前虧損約128,000,000港元，而二零二一年同期為溢利約145,000,000港元。虧損主要由於以下各項之影響：(i)本集團之投資物業公平值收益淨額減少；(ii)確認採礦權減值虧損；及(iii)分佔合營企業虧損。

截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團錄得稅前虧損約173,000,000港元，而二零二二年同期為虧損約128,000,000港元。虧損主要由於以下各項之影響：(i)營業額及毛利率降低導致毛利減少；(ii)採礦權減值虧損；及(iii)已確認遞延稅項資產撥回。

截至二零二四年六月三十日止年度，餘下集團錄得稅前虧損約45,000,000港元，而二零二三年同期為虧損約173,000,000港元。虧損主要由於以下各項之影響：與二零二三年相較，(i)營業額及毛利增加；(ii)已確認採礦權減值虧損撥回；及(iii)遞延稅項資產抵免。

流動資金及財務資源

於二零二二年六月三十日，餘下集團債務總額約187,000,000港元，包括(i)有抵押計息銀行借貸137,000,000港元，以人民幣計值；及(ii)有抵押計息其他借貸50,000,000港元，以港元計值。於二零二二年六月三十日，計息銀行借貸之到期情況如下：(i) 168,000,000港元須按要求或於一年內償還；(ii) 2,000,000港元須於一年後至兩年內償還；及(iii) 17,000,000港元須於兩年後至五年內償還。於二零二二年六月三十日，銀行貸款之實際利率介乎1.5%至7.6%。

於二零二三年六月三十日，餘下集團債務總額約120,000,000港元，為有抵押計息銀行借貸，以人民幣計值。於二零二三年六月三十日，計息借貸之到期情況如下：(i) 105,000,000港元須按要求或於一年內償還；及(ii) 15,000,000港元須於一年後至兩年內償還。於二零二三年六月三十日，銀行貸款之實際利率介乎4.98%至7.35%。

於二零二四年六月三十日，餘下集團債務總額約146,000,000港元，包括(i)有抵押計息銀行借貸131,000,000港元，以人民幣計值；及(ii)有抵押計息其他借貸5,000,000港元，以港元計值。於二零二四年六月三十日，計息借貸之到期情況如下：(i) 156,000,000港元須

按要求或於一年內償還；(ii) 13,000,000港元須於一年後至兩年內償還；及(iii) 93,000,000港元須於兩年後至五年內償還。於二零二四年六月三十日，銀行貸款之實際利率介乎3.0%至7.0%。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，(i)約367,000,000港元之投資物業；(ii)約200,000港元之物業、廠房及設備；及(iii)約200,000港元之使用權資產已抵押，作為餘下集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零二三年六月三十日，約281,000,000港元之投資物業已抵押，作為餘下集團獲授一般銀行融資之擔保。

於二零二四年六月三十日，(i)約249,000,000港元之投資物業；及(ii)約6,000,000港元之物業、廠房及設備已抵押，作為餘下集團獲授一般銀行融資及其他借貸之擔保。

淨資本負債比率

於二零二二年六月三十日，餘下集團之資本負債比率為0.19，即借貸總額約187,000,000港元相對股東資金約1,006,000,000港元之比率。

於二零二三年六月三十日，本集團之資本負債比率為0.17，即借貸總額約133,000,000港元相對股東資金約780,000,000港元之比率。

於二零二四年六月三十日，本集團之資本負債比率為0.20，即借貸總額約146,000,000港元相對股東資金約733,000,000港元之比率。

作對沖用途之金融工具

餘下集團訂立遠期銅合約(「**衍生金融工具**」)管理銅價風險。餘下集團之整體財務風險管理旨在確保餘下集團之交易乃根據餘下集團之政策進行，而非作投機用途。於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日，未平倉之衍生金融工具已按其公平值重估及列賬。公平值變動已於收益表扣除。截至二零二二年六月三十日止年度的衍生金融工具虧損淨額約為734,000港元，截至二零二三年及二零二四年六月三十日止年度的收益淨額分別約為62,000港元及148,000港元。

財務風險管理目標及政策

餘下集團一般業務過程中來自餘下集團金額工具的主要風險為外幣風險、信貸風險、利率風險、流動資金風險、銅價風險及股權價格風險。該等風險乃根據下述餘下集團的財務管理政策及常規管理。管理層管理及監察該等風險，旨在確保適時及有效地推行適當措施。

外幣風險

餘下集團面臨的外幣風險主要來自以相關業務的功能貨幣以外的貨幣計值的銷售及採購。

餘下集團的主要業務位於中國，大部分交易以人民幣結算，餘下集團的功能貨幣為港元，而在中國營運的附屬公司的功能貨幣為人民幣。由於餘下集團並無重大財務資產或負債以餘下集團實體各自的功能貨幣以外的貨幣計值，故管理層認為業務並無任何重大外幣風險。

信貸風險

為盡量減低信貸風險，餘下集團已制定政策釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。就此而言，餘下集團董事認為信貸風險已大幅減少。

餘下集團並無信貸顯著集中之情況，風險分散於多個交易方及客戶。

銀行結餘及現金主要存放於中國及香港的註冊銀行。餘下集團訂有政策以限制其面臨任何金融機構的信用風險。董事認為，應收票據的信用風險屬於低，原因為發行人或為應收票據擔保付款的銀行具有較高信用評級。因此，預計銀行結餘及現金以及應收票據的預期信貸虧損甚微。

綜合財務狀況表內所包括的應收賬項、其他應收貸款及應收款項及按金、按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金的賬面值為餘下集團就其有重大信用風險敞口的金融資產面臨的最大信用風險。

利率風險

利率風險乃指由於市場利率變動，導致金融工具之公平值或現金流量出現波動之風險。餘下集團之利率風險主要與餘下集團之浮息借貸有關。

管理層密切監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。餘下集團之政策為維持以浮動利率計息之借貸，以將利率風險減至最低。

流動資金風險

餘下集團內各個別經營實體須負責其本身之現金管理，當中包括現金盈餘之短期投資及籌措貸款以應付預期現金需要，惟借貸高於一定的預定授權水平時須由餘下集團董事會批准。

餘下集團之政策為定期監察其流動資金需求及遵守借貸契諾情況，以確保其維持充足現金儲備，並獲主要財務機構提供充足之承諾融資額，以應付長短期之流動資金需要。

為評估採用持續經營基準是否適當，餘下集團董事已編製現金流量預測。董事於評估餘下集團是否有足夠財務資源維持持續經營時，已審慎考慮餘下集團的未來流動資金及表現以及餘下集團可用之融資途徑。

僱員及薪酬政策

於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日，餘下集團在香港、中國及海外分別聘用約400、400及350名僱員。截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止年度之僱員薪酬(包括董事酬金)分別為69,945,000港元、45,441,000港元及44,043,000港元。餘下集團之薪酬政策乃參考市場薪酬水平、公司業績及員工個人之資歷和表現定期檢討及確定。員工福利包括醫療計劃、香港僱員適用之強制性公積金計劃及中國僱員適用之國家管理退休計劃。

根據於二零二二年十二月五日舉行之本公司二零二二年股東週年大會上通過之普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之詳情載於本公司日期為二零二二年十一月十日之通函。購股權計劃旨在向合資格參與者提供激勵及／或獎勵，使本公司能夠向彼等授出購股權，從而就彼等為提升本集團之利益作出之貢獻及不懈努

力，向彼等提供激勵或獎勵，並使本集團可聘請及挽留能幹之僱員。購股權計劃之合資格參與者包括(其中包括)董事會全權酌情認為已對或將對本集團作出貢獻的僱員參與者。僱員參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何董事及僱員(包括根據購股權計劃獲授股份或購股權作為與本公司或其附屬公司訂立僱傭合約之獎勵之人士)。

於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止年度，根據購股權計劃授予若干僱員參與者的購股權數目分別為零、零及8,000,000份。詳情請參閱本公司二零二二年、二零二三年及二零二四年年報。在本公司股份合併(如本公司日期為二零二四年三月二十日之通函所述及所界定者)於二零二四年四月十五日生效及股東於二零二四年十二月六日舉行之本公司二零二四年股東週年大會批准更新購股權計劃項下之計劃授權限額後，於最後可行日期，(i)計劃授權限額項下根據購股權計劃將予授出之購股權可能發行之股份總數為11,872,661股，相當於最後可行日期已發行股份118,726,617股之約10.00%；及(ii)合共有11,870,000份尚未行使購股權，賦予持有人權利認購11,870,000股股份，相當於本公司於最後可行日期已發行股份118,726,617股之約10.00%。於截至二零二四年十二月三十一日止六個月，概無購股權失效，亦無購股權獲行使或被註銷。

關於附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購及出售事項

於二零二二年七月十三日，周氏電業有限公司(「周氏電業」，本公司之間接全資附屬公司)分別(i)與香港華成控股有限公司(「香港華成」)訂立初步買賣協議，據此，周氏電業同意出售而香港華成同意購買位於香港九龍宏開道13號景發工業中心2樓7號車間(連兩個採光井)及1樓5號車間之物業，代價為50,000,000港元；及(ii)與陳偉鋼先生(「陳先生」)訂立初步買賣協議，據此，周氏電業同意出售而陳先生同意購買香港九龍宏開道13號景發工業中心1樓L5號停車位，代價為2,500,000港元。正式協議已於二零二二年七月二十八日訂立，而上述出售事項已於二零二二年十月十三日完成。

截至二零二三年六月三十日止年度，餘下集團於二零二三年三月十五日透過一家全資附屬公司與獨立買家訂立協議，以出售附屬公司上海周氏電業有限公司之全部已發行股本，代價為現金19,063,000港元。該附屬公司的主要業務為於中國持有物業。出售事項已於二零二三年五月三十日完成。

資本承擔及或然負債

於二零二二年六月三十日，餘下集團有約146,090,000港元與物業及建造工程有關之已訂約但未撥備資本承擔。

於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日，餘下集團並無資本承擔。

於二零二二年六月三十日，餘下集團已作出約50,000,000港元之擔保，作為其附屬公司獲授之約50,000,000港元貸款總額之擔保。

於二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日，餘下集團並無為其附屬公司獲授之任何貸款作出擔保。

資本架構

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止年度，餘下集團並無進行任何集資或任何資本重組；於本通函日期，本集團並無任何其他集資計劃。

股份合併及更改每手買賣單位

於二零二四年三月四日（「公告日期」），餘下集團宣佈董事會擬向餘下集團股東提呈一項建議以進行股份合併，據此，餘下集團現有股本中每二十(20)股每股面值0.01港元之已發行及未發行普通股（「現有股份」）合併為餘下集團股本中一(1)股每股面值0.20港元之普通股（「合併股份」或「股份」）（「股份合併」）。

於公告日期，餘下集團的法定股本為500,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，共有2,374,532,340股繳足或入賬列作繳足的已發行現有股份。

於公告日期，現有股份以每手買賣單位20,000股現有股份於聯交所買賣，董事會建議於股份合併生效後，將每手買賣單位由20,000股現有股份更改為10,000股合併股份（「更改每手買賣單位」）。

於二零二四年四月十一日，餘下集團舉行股東特別大會，批准股份合併的普通決議案已獲餘下集團股東以投票表決方式正式通過。

由於股份合併的所有條件已達成，股份合併及更改每手買賣單位已於二零二四年四月十五日生效。

於股份合併於二零二四年四月十五日生效後，(i)本公司的法定股本仍為500,000,000港元，惟分為2,500,000,000股每股面值0.20港元的合併股份；及(2)繳足或入賬列作繳足的已發行合併股份為118,726,617股。合併股份彼此之間於各方面享有同等地位，而股份合併不會導致餘下集團股東的相對權利出現任何變動。

外幣風險

餘下集團面臨之外幣風險主要來自以人民幣計值的銷售及採購。餘下集團的主要業務位於中國，大部分交易以人民幣結算，本公司的功能貨幣為港元，而於中國營運的附屬公司的功能貨幣為人民幣。於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日，分別有約63,790,000港元、77,313,000港元及96,830,000港元的銀行結餘及現金以人民幣計值，其餘結餘主要以港元計值。於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日，餘下集團以人民幣計值的銀行及其他借貸分別為187,066,000港元、119,883,000港元及146,442,000港元。餘下集團並無對沖外幣風險。

下文載列東莞華藝銅業有限公司(「**目標公司**」)之未經審核財務資料，包括於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日以及二零二四年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，以及截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止六個月(「**相關期間**」)之未經審核損益及其他全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表，以及解釋性附註(統稱「**目標公司之財務資料**」)。

目標公司之財務資料乃根據本通函第App II-2頁至App II-8頁目標公司之財務資料附註2所載之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.68(2)(a)(i)(A)條編製及呈列，由董事編製，僅就出售目標公司100%股權(「**出售事項**」)納入本通函。

本公司之核數師立信德豪會計師事務所有限公司獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘用準則第2410號「**由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱**」並參考實務說明第750號「**根據香港上市規則對非常重大出售事項進行財務資料審閱**」審閱本通函第App II-2頁至第App II-9頁所載目標公司之財務資料。

核數師於審閱報告中加入強調事項段落，以提醒注意目標公司之財務資料附註2，該附註表明：目標公司於截至二零二四年十二月三十一日止六個月錄得虧損3,199,000港元；於該日目標公司之流動負債淨額及負債淨額分別為258,830,000港元及98,706,000港元；及目標公司應付餘下集團之款項為176,627,000港元，並有借貸109,692,000港元，其中11,715,000港元須於二零二四年十二月三十一日後未來十二個月內償還，而目標公司之銀行結餘及現金為83,000港元。該等情況表明存在重大不確定性，可能對目標公司持續經營之能力構成重大疑問。核數師並無就此事項修訂審閱結論。

由於審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行的審核，故無法令核數師保證，彼等能夠注意到審核過程中可能發現的所有重大事項。因此，核數師不發表審核意見。

根據對目標公司財務資料之審閱，核數師並未發現任何事項令其相信目標公司之財務資料在所有重大方面未按照目標公司之財務資料附註2中所載之編製及呈報基準編製。

未經審核損益及其他全面收益表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	46,048	34,814	51,453	26,794	5,860
銷售成本	(46,151)	(34,842)	(51,543)	(26,834)	—
(毛虧)／毛利	(103)	(28)	(90)	(40)	5,860
利息收入	10,499	13	1	—	—
其他虧損	(805)	—	—	—	—
一般及行政開支	(2,032)	(6,625)	(1,487)	(849)	(1,076)
銷售及分銷開支	(6)	—	—	—	—
融資成本	(4,745)	(8,961)	(9,282)	(3,932)	(4,398)
投資物業公平值變動	7,326	16,779	(51,650)	(19,351)	(4,784)
已確認預期信貸虧損撥回	3,135	21	10	10	3
稅前溢利／(虧損)	13,269	1,199	(62,498)	(24,162)	(4,395)
所得稅(開支)／抵免	(1,831)	(4,194)	12,912	4,838	1,196
年／期內溢利／(虧損)	<u>11,438</u>	<u>(2,995)</u>	<u>(49,586)</u>	<u>(19,324)</u>	<u>(3,199)</u>
其他全面收入：					
其後可能重新分類至損益之項目					
換算海外業務產生之匯兌差額	5,887	3,901	740	(1,474)	871
年／期內其他全面收入	<u>5,887</u>	<u>3,901</u>	<u>740</u>	<u>(1,474)</u>	<u>871</u>
年／期內全面收入總額	<u>17,325</u>	<u>906</u>	<u>(48,846)</u>	<u>(20,798)</u>	<u>(2,328)</u>

未經審核財務狀況表

於二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日以及於二零二四年十二月三十一日

	二零二二年 千港元 (未經審核)	於六月三十日 二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	417	314	255	227
投資物業	314,035	342,175	296,058	289,989
非流動資產總值	314,452	342,489	296,313	290,216
流動資產				
應收賬項、其他應收款項及預付款項	9,074	8,210	7,955	10,443
銀行結餘及現金	54,566	41,316	2,463	83
流動資產總值	63,640	49,526	10,418	10,526
流動負債				
其他應付款項及應計費用	23,510	101,408	79,910	81,014
借貸	11,715	10,800	11,277	11,715
應付餘下集團款項	153,198	164,667	177,231	176,627
流動負債總額	188,423	276,875	268,418	269,356
流動負債淨額	(124,783)	(227,349)	(258,000)	(258,830)
總資產減流動負債	189,669	115,140	38,313	31,386
非流動負債				
其他應付款項及應計費用	59,116	4,437	1,407	4,960
借貸	138,238	116,643	104,715	97,977
遞延稅項負債	40,753	41,592	28,569	27,155
非流動負債總額	238,107	162,672	134,691	130,092
負債淨額	(48,438)	(47,532)	(96,378)	(98,706)
權益				
資本及儲備				
股本	155,803	155,803	155,803	155,803
儲備	(204,241)	(203,335)	(252,181)	(254,509)
資產虧絀	(48,438)	(47,532)	(96,378)	(98,706)

未經審核權益變動表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止六個月

	股本 千港元 (未經審核)	法定 儲備金 千港元 (未經審核)	外匯儲備 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二一年七月一日	155,803	13,853	26,549	76,136	(338,104)	(65,763)
年內溢利	-	-	-	-	11,438	11,438
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	5,887	-	-	5,887
年內全面收入總額	-	-	5,887	-	11,438	17,325
於二零二二年六月三十日及 二零二二年七月一日	155,803	13,853	32,436	76,136	(326,666)	(48,438)
年內虧損	-	-	-	-	(2,995)	(2,995)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	3,901	-	-	3,901
年內全面收入總額	-	-	3,901	-	(2,995)	906
於二零二三年六月三十日及 二零二三年七月一日	155,803	13,853	36,337	76,136	(329,661)	(47,532)
年內虧損	-	-	-	-	(49,586)	(49,586)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	740	-	-	740
年內全面收入總額	-	-	740	-	(49,586)	(48,846)
於二零二四年六月三十日	<u>155,803</u>	<u>13,853</u>	<u>37,077</u>	<u>76,136</u>	<u>(379,247)</u>	<u>(96,378)</u>

	股本 千港元 (未經審核)	法定 儲備金 千港元 (未經審核)	外匯儲備 千港元 (未經審核)	物業 重估儲備 千港元 (未經審核)	累計虧損 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於二零二三年七月一日	155,803	13,853	36,337	76,136	(329,661)	(47,532)
期內虧損	-	-	-	-	(19,324)	(19,324)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	(1,474)	-	-	(1,474)
期內全面收入總額	-	-	(1,474)	-	(19,324)	(20,798)
於二零二三年十二月三十一日	<u>155,803</u>	<u>13,853</u>	<u>34,863</u>	<u>76,136</u>	<u>(348,985)</u>	<u>(68,330)</u>
於二零二四年七月一日	155,803	13,853	37,077	76,136	(379,247)	(96,378)
期內虧損	-	-	-	-	(3,199)	(3,199)
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	871	-	-	871
期內全面收入總額	-	-	871	-	(3,199)	(2,328)
於二零二四年十二月三十一日	<u>155,803</u>	<u>13,853</u>	<u>37,948</u>	<u>76,136</u>	<u>(382,446)</u>	<u>(98,706)</u>

未經審核現金流量表

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止三個年度以及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止六個月

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日 止六個月	
	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
經營活動現金流量					
稅前溢利／(虧損)	13,269	1,199	(62,498)	(24,162)	(4,395)
經作出以下調整：					
利息收入	(10,499)	(13)	(1)	–	–
融資成本	4,745	8,961	9,282	3,932	4,398
物業、廠房及設備折舊	262	73	57	30	25
投資物業公平值變動	(7,326)	(16,779)	51,650	19,351	4,784
已確認預期信貸虧損撥回	(3,135)	(21)	(10)	(10)	(3)
出售物業、廠房及設備之虧損	805	–	–	–	–
營運資金變動前經營虧損	(1,879)	(6,580)	(1,520)	(859)	4,809
應收賬項、其他應收款項及 預付款項(增加)／減少	(926)	(120)	210	309	(2,601)
其他應付款項及應計費用增加／ (減少)	20,726	4,581	(24,403)	(22,804)	4,292
經營業務所得／(所用)現金	17,921	(2,119)	(25,713)	(23,354)	6,500
就其他應付款項支付之利息	–	–	(1,632)	–	(909)
經營活動所得／(所用)現金淨額	17,921	(2,119)	(27,345)	(23,354)	5,591

	截至六月三十日止年度			截至十二月三十一日	
				止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
投資活動					
已收利息	10,499	13	1	-	-
投資物業開支	(129,542)	(11,807)	(6,753)	(3,849)	-
出售物業、廠房及設備之所得款項	6	-	-	-	-
投資活動所用現金淨額	(119,037)	(11,794)	(6,752)	(3,849)	-
融資活動					
借貸之已付利息	(4,745)	(8,961)	(7,650)	(3,932)	(3,489)
新籌銀行貸款	154,776	-	-	-	-
償還銀行貸款	-	(11,266)	(10,842)	(5,412)	(5,427)
來自餘下集團之預付款	75,155	41,842	28,472	8,823	12,655
向餘下集團還款	(94,683)	(17,170)	(14,874)	(11,454)	(11,734)
融資活動所得／(所用)現金淨額	130,503	4,445	(4,894)	(11,975)	(7,995)
現金及等同現金項目增加／(減少)					
淨額	29,387	(9,468)	(38,991)	(39,178)	(2,404)
年／期初現金及等同現金項目	26,709	54,566	41,316	41,316	2,463
匯率變動對現金及等同現金項目之影響	(1,530)	(3,782)	138	140	24
年／期末現金及等同現金項目	54,566	41,316	2,463	2,278	83
現金及等同現金項目結餘分析					
銀行結餘及現金	54,566	41,316	2,463	2,278	83

未經審核財務資料附註

截至二零二二年、二零二三年及二零二四年六月三十日止年度以及截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止六個月

1. 一般資料

於二零二四年十一月二十日，本公司之全資附屬公司華洋企業有限公司（「賣方」）與東莞市銀華實業投資有限公司（「買方」）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收購目標公司100%股權，現金代價為人民幣70,000,000元（相當於77,000,000港元）（「出售事項」）。於出售事項完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

目標公司目前為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於中華人民共和國（「中國」）註冊成立之公司。其註冊辦事處地址位於中國廣東省東莞市常平鎮環常北路691號102室。目標公司主要從事銅製品買賣及物業持有。

2. 編製基準

目標公司於相關期間之財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司就出售事項刊發之本通函內。

目標公司之財務資料乃由董事根據本集團於編製相關期間本集團綜合財務報表時所採用之相同會計政策編製。本集團綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則編製。

目標公司之財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業按公平值計量。

除非另有說明，目標公司之財務資料以港元（「港元」）呈列，所有數值均約整至最接近的千位數（千港元）。目標公司之財務資料以港元呈列，有別於目標公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」），此乃由於本公司董事認為考慮到本公司之上市地點，港元屬適當之呈列貨幣。

目標公司之財務資料並無包含足夠資料構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號「財務報表呈列」所定義之一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所定義之完整簡明中期財務報告，故應與本公司就相關期間發佈之相關年度報告一併閱讀。

與持續經營有關之重大不確定性

儘管存在以下情況，但目標公司之財務資料仍按持續經營基準編製（當中假設其於日常業務過程中變現資產及清償負債）：目標公司於截至二零二四年十二月三十一日止六個月錄得虧損3,199,000港元；於該日目標公司之流動負債淨額及負債淨額分別為258,830,000港元及98,706,000港元；及目標公司應付餘下集團之款項為176,627,000港元，並有借貸109,692,000港元，其中11,715,000港元須於二零二四年十二月三十一日後未來十二個月內償還，而目標公司之銀行結餘及現金為83,000港元。該等情況表明存在重大不確定性，可能會對目標公司持續經營之能力構成重大疑問，因而目標公司可能無法在正常業務過程中變現其資產及清償其債務。

董事經考慮下列因素後，認為目標公司將擁有充足營運資金，以應付其現時及自本通函刊發日期起計至少未來十二個月之營運需求。因此，董事信納按持續經營基準編製目標公司之財務資料乃屬恰當。

董事相信，於出售事項完成後，目標公司將能夠獲得買方的持續支持。董事認為，買方及其母公司具備財務能力，並將提供充足資金，使目標公司可全面履行其於出售事項後期間(直至本通函刊發日期後十二個月末止)到期應付之財務責任(經慮及於出售事項完成後獲豁免的應付予餘下集團的款項)。

然而，倘出售事項未能完成，董事相信目標公司將繼續獲得本集團的持續支持。本集團已同意向目標公司提供充足的財務支持，且於本通函刊發日期後不少於十二個月期間內不會要求目標公司償還結欠餘下集團的債務。

儘管如此，董事所考慮之計劃及措施之未來結果存在固有的不確定性，取決於(i)買方及其母公司將提供充足資金，使目標公司可於出售事項後期間(直至本通函刊發日期後十二個月末止)履行其到期財務責任；及(ii)倘出售事項未能完成，本集團在財務方面可提供充足資金，使目標公司可於本通函刊發日期起計不少於十二個月期間內全面履行其到期之財務責任。

倘目標公司未能持續經營，則須對目標公司之財務資料作出調整，將資產價值撇減至其可變現淨值，就任何可能產生之進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響並未於此份目標公司之財務資料中反映。

以下為Solartech International Holdings Limited(星凱控股有限公司*)(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於完成出售目標公司全部股權後(「餘下集團」)之說明性未經審核備考財務資料，包括於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零二四年六月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自日期為二零二四年九月二十七日之已刊發截至二零二四年六月三十日止年度之年報(「二零二四年年報」))並作出下文附註所述之備考調整後編製，以供說明出售事項對餘下集團財務狀況之影響，猶如出售事項已於二零二四年六月三十日完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零二四年六月三十日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零二四年年報)並作出下文附註所述之備考調整後編製，以供說明出售事項對餘下集團財務表現及現金流量各自之影響，猶如出售事項已於二零二三年七月一日完成。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明出售事項之影響，且由於其假設性質，其未必真實反映倘出售事項已於特定日期或任何未來日期完成，餘下集團之財務業績、現金流量及財務狀況。

餘下集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二四年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二四年 六月三十日
	(經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2(a)	(未經審核) 千港元 附註2(b)	(未經審核) 千港元 附註2(c)	(未經審核) 千港元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15,594	(255)	–	–	15,339
投資物業	586,369	(296,058)	–	–	290,311
使用權資產	6,965	–	–	–	6,965
無形資產	395,849	–	–	–	395,849
於聯營公司之權益	745	–	–	–	745
於合營企業之權益	3,106	–	–	–	3,106
	<u>1,008,628</u>	<u>(296,313)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>712,315</u>
非流動資產總值					
	<u>1,008,628</u>	<u>(296,313)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>712,315</u>
流動資產					
存貨	25,342	–	–	–	25,342
應收賬項、其他應收貸款及 應收款項、按金及預付款項	227,017	(7,955)	–	42,960	262,022
應收票據	2	–	–	–	2
按公平值計入損益之金融資產	3,800	–	–	–	3,800
銀行結餘及現金	102,526	(2,463)	–	31,180	131,243
	<u>358,687</u>	<u>(10,418)</u>	<u>–</u>	<u>74,140</u>	<u>424,409</u>
流動資產總值					
	<u>358,687</u>	<u>(10,418)</u>	<u>–</u>	<u>74,140</u>	<u>424,409</u>
流動負債					
應付賬項、其他預收款項及 應計費用	247,108	(79,910)	–	–	167,198
借貸	156,604	(11,277)	–	–	145,327
租賃負債	1,110	–	–	–	1,110
應付餘下集團之款項	–	(177,231)	177,231	–	–
	<u>404,822</u>	<u>(268,418)</u>	<u>177,231</u>	<u>–</u>	<u>313,635</u>
流動負債總額					
	<u>404,822</u>	<u>(268,418)</u>	<u>177,231</u>	<u>–</u>	<u>313,635</u>

	本集團於 二零二四年 六月三十日		備考調整		餘下集團於 二零二四年 六月三十日
	(經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註2(a)	(未經審核) 千港元 附註2(b)	(未經審核) 千港元 附註2(c)	(未經審核) 千港元
流動(負債)／資產淨值	(46,135)	258,000	(177,231)	74,140	108,774
總資產減流動負債	962,493	(38,313)	(177,231)	74,140	821,089
非流動負債					
租賃負債	687	–	–	–	687
其他應付款項及預收款項	4,288	(1,407)	–	–	2,881
借貸	105,830	(104,715)	–	–	1,115
遞延稅項負債	52,962	(28,569)	–	–	24,393
非流動負債總額	163,767	(134,691)	–	–	29,076
總資產淨值	798,726	96,378	(177,231)	74,140	792,013
權益					
資本及儲備					
股本	23,745	–	–	–	23,745
儲備	776,744	96,378	(177,231)	74,140	770,031
本公司擁有人應佔權益	800,489	96,378	(177,231)	74,140	793,776
非控股股東權益	(1,763)	–	–	–	(1,763)
總權益	798,726	96,378	(177,231)	74,140	792,013

餘下集團截至二零二四年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至			餘下集團截至
	二零二四年			二零二四年
	六月三十日			六月三十日
	止年度	備考調整		止年度
(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註3(a)	附註3(c)		
收益	795,700	(51,453)	–	744,247
銷售成本	(728,476)	51,543	–	(676,933)
毛利	67,224	90	–	67,314
利息收入	10,909	(1)	–	10,908
其他收入及其他收益／(虧損)淨額	10,862	–	–	10,862
一般及行政開支	(84,109)	1,487	(1,040)	(83,662)
銷售及分銷開支	(7,912)	–	–	(7,912)
融資成本	(19,653)	9,282	–	(10,371)
衍生金融工具公平值變動淨額	148	–	–	148
投資物業公平值變動淨額	(86,834)	51,650	–	(35,184)
按公平值計入損益之金融資產公平值				
變動淨額	(2,077)	–	–	(2,077)
已確認預期信貸虧損淨額	(2,317)	(10)	–	(2,327)
無形資產減值虧損撥回	1,087	–	–	1,087
出售附屬公司之虧損	–	–	(5,198)	(5,198)
分佔聯營公司業績	574	–	–	574
分佔合營企業業績	1,142	–	–	1,142
稅前虧損	(110,956)	62,498	(6,238)	(54,696)
所得稅抵免	21,709	(12,912)	–	8,797
年內虧損	<u>(89,247)</u>	<u>49,586</u>	<u>(6,238)</u>	<u>(45,899)</u>

	本集團截至		餘下集團截至	
	二零二四年		二零二四年	
	六月三十日		六月三十日	
	止年度	備考調整		止年度
(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註3(a)	附註3(c)		
其他全面收入：				
其後可能重新分類至損益之項目				
換算海外業務產生之匯兌差額	(693)	(740)	–	(1,433)
對年內出售聯營公司之匯兌差額				
進行重新分類調整	287	–	–	287
對年內出售海外業務之匯兌差額				
進行重新分類調整	–	–	(36,337)	(36,337)
分佔聯營公司其他全面收入	(17)	–	–	(17)
分佔合營企業其他全面收入	8	–	–	8
	<u>(415)</u>	<u>(740)</u>	<u>(36,337)</u>	<u>(37,492)</u>
年內其他全面收入				
年內全面收入總額	<u>(89,662)</u>	<u>48,846</u>	<u>(42,575)</u>	<u>(83,391)</u>
以下人士應佔虧損：				
本公司擁有人	(88,516)	49,586	(6,238)	(45,168)
非控股股東權益	(731)	–	–	(731)
	<u>(89,247)</u>	<u>49,586</u>	<u>(6,238)</u>	<u>(45,899)</u>
以下人士應佔全面收入總額：				
本公司擁有人	(88,948)	48,846	(42,575)	(82,677)
非控股股東權益	(714)	–	–	(714)
	<u>(89,662)</u>	<u>48,846</u>	<u>(42,575)</u>	<u>(83,391)</u>

餘下集團截至二零二四年六月三十日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零二四年 六月三十日 止年度				備考調整	餘下集團 截至 二零二四年 六月三十日 止年度
	(經審核) 千港元 附註1	(未經審核) 千港元 附註3(a)	(未經審核) 千港元 附註3(b)	(未經審核) 千港元 附註3(c)	(未經審核) 千港元	
經營活動現金流量						
稅前虧損	(110,956)	62,498	–	(6,238)	(54,696)	
經作出以下調整：						
利息收入	(10,909)	1	–	–	(10,908)	
融資成本	19,653	(9,282)	–	–	10,371	
物業、廠房及設備折舊	3,695	(57)	–	–	3,638	
使用權資產折舊	1,357	–	–	–	1,357	
衍生金融工具公平值變動 淨額	(148)	–	–	–	(148)	
投資物業公平值變動淨額	86,834	(51,650)	–	–	35,184	
按公平值計入損益之金融 資產公平值變動淨額	2,077	–	–	–	2,077	
已確認預期信貸虧損淨額	2,317	10	–	–	2,327	
無形資產減值虧損撥回	(1,087)	–	–	–	(1,087)	
存貨撇減撥回	(349)	–	–	–	(349)	
其他應付款項撥回	(7,498)	–	–	–	(7,498)	
出售一間附屬公司之虧損	–	–	–	5,198	5,198	
出售物業、廠房及設備之 收益	(2,113)	–	–	–	(2,113)	

	本集團截至		備考調整		餘下集團
	二零二四年		二零二四年		截至
	六月三十日		六月三十日		六月三十日
	止年度		止年度		止年度
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	附註1	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)	
出售使用權資產之收益	(2,100)	–	–	–	(2,100)
出售聯營公司之虧損	1,235	–	–	–	1,235
分佔聯營公司業績	(574)	–	–	–	(574)
分佔合營企業業績	(1,142)	–	–	–	(1,142)
股本結算之股份付款開支	233	–	–	–	233
營運資金變動前經營虧損	(19,475)	1,520	–	(1,040)	(18,995)
存貨增加	(1,175)	–	–	–	(1,175)
應收賬項、其他應收款項、 按金及預付款項增加	(24,612)	(210)	–	–	(24,822)
應收票據減少	1,465	–	–	–	1,465
應付賬項、其他預收款項及 應計費用增加	39,989	24,403	–	–	64,392
經營業務(所用)／所得現金	(3,808)	25,713	–	(1,040)	20,865
就貿易及其他應付款項支付的利息	(3,265)	1,632	–	–	(1,633)
經營活動(所用)／所得現金 淨額	(7,073)	27,345	–	(1,040)	19,232

	本集團截至				餘下集團
	二零二四年				截至
	六月三十日				二零二四年
	止年度				六月三十日
	(經審核)	(未經審核)	備考調整		(未經審核)
千港元	千港元	(未經審核)	(未經審核)	千港元	
附註1	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)		
投資活動					
已收利息	10,909	(1)	–	–	10,908
償還應收貸款	219,608	–	–	–	219,608
已發放應收貸款	(190,144)	–	–	–	(190,144)
投資物業開支	(6,753)	6,753	–	–	–
購買物業、廠房及設備	(1,723)	–	–	–	(1,723)
出售附屬公司之所得款項，					
扣除已出售現金	–	–	–	34,284	34,284
出售物業、廠房及設備之所得款項	2,179	–	–	–	2,179
出售使用權資產之所得款項	2,166	–	–	–	2,166
出售聯營公司之所得款項	1,621	–	–	–	1,621
出售按公平值計入損益之金融資產					
之所得款項	53	–	–	–	53
	<u>37,916</u>	<u>6,752</u>	<u>–</u>	<u>34,284</u>	<u>78,952</u>
投資活動所得現金淨額					

	本集團截至		備考調整		餘下集團
	二零二四年				截至
	六月三十日				二零二四年
	止年度				六月三十日
	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
附註1	附註3(a)	附註3(b)	附註3(c)		
融資活動					
借貸之已付利息	(15,818)	7,650	–	–	(8,168)
償還租賃負債之利息部分	(171)	–	–	–	(171)
償還租賃負債之本金部分	(1,263)	–	–	–	(1,263)
新籌銀行及其他貸款	218,922	–	–	–	218,922
償還銀行及其他貸款	(215,945)	10,842	–	–	(205,103)
餘下集團之預付項	–	(28,472)	28,472	–	–
向餘下集團還款	–	14,874	(14,874)	–	–
融資活動(所用)／所得現金					
淨額	(14,275)	(4,894)	13,598	–	4,217
現金及等同現金項目增加淨額					
現金及等同現金項目增加淨額	16,568	38,991	13,598	33,244	102,401
年初現金及等同現金項目	85,665	(41,316)	–	41,316	85,665
匯率變動對現金及等同現金項目之影響	293	(138)	–	–	155
年末現金及等同現金項目	<u>102,526</u>	<u>(2,463)</u>	<u>13,598</u>	<u>74,560</u>	<u>188,221</u>

餘下集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司已刊發之截至二零二四年六月三十日止年度之年報所載於二零二四年六月三十日之綜合財務狀況表、截至二零二四年六月三十日止年度之綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表。
2. 假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成，對未經審核備考綜合財務狀況表已作出下列備考調整：
 - (a) 該調整指剔除於二零二四年六月三十日目標公司將予出售之資產及負債。結餘摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二四年六月三十日之未經審核財務狀況表。
 - (b) 該調整指剔除將於出售事項完成前獲豁免之應付餘下集團款項約177,231,000港元。結餘摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二四年六月三十日之未經審核財務狀況表。
 - (c) 該調整指確認出售事項之所得款項淨額及對儲備之影響(假設出售事項已於二零二四年六月三十日完成)，計算方式如下：

人民幣兌港元乃按於二零二四年六月三十日之匯率人民幣1元兌1.074港元換算。

	附註	千港元
出售事項之代價	2(c)(i)	75,180
減：		
出售事項應佔估計交易成本	2(c)(ii)	<u>(1,040)</u>
所得款項淨額(猶如出售事項已於二零二四年六月三十日完成)		<u><u>74,140</u></u>

- (i) 該金額指出售事項之現金代價人民幣70,000,000元(相當於75,180,000港元)，包括作為預付款項之人民幣30,000,000元(相當於32,220,000港元)，將於股權轉讓協議簽署後七個工作日內收取；及作為代價餘額之人民幣40,000,000元(相當於42,960,000港元)將於出售事項完成日期後七個工作日內收取。
- (ii) 該調整指估計交易成本，包括本公司法律顧問、估值師、申報會計師之專業費用及出售事項應佔其他雜項開支，並假設將於出售事項完成後以現金結算。

3. 假設出售事項已於二零二三年七月一日完成，對未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表已作出下列備考調整：

- (a) 該調整指剔除目標公司截至二零二四年六月三十日止年度之收入及開支，猶如目標公司已於二零二三年七月一日出售。有關金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零二四年六月三十日止年度之未經審核損益及其他全面收益表以及未經審核現金流量表。
- (b) 該調整指重列餘下集團與目標公司之間的集團內公司間交易，有關交易已於編製本集團截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務報表時抵銷。
- (c) 該調整指於損益中確認估計淨虧損及出售事項所產生之現金流入淨額(假設出售事項已於二零二三年七月一日完成)，計算方式如下：

人民幣兌港元乃按於二零二三年七月一日之匯率人民幣1元兌1.08港元換算。

	附註	千港元
出售事項之代價	3(c)(i)	75,600
減：		
目標公司於二零二三年七月一日之資產淨值	3(c)(ii)	(117,135)
於出售目標公司後解除匯兌儲備	3(c)(iii)	<u>36,337</u>
出售事項之估計備考虧損(猶如出售事項已於二零二三年七月一日完成)		(5,198)
減：		
出售事項應佔估計交易成本	2(c)(ii)	<u>(1,040)</u>
對年內虧損及本公司擁有人應佔虧損之淨影響		<u><u>(6,238)</u></u>
出售事項之代價	3(c)(i)	75,600
減：		
目標公司於二零二三年七月一日持有之現金及等同現金項目		<u>(41,316)</u>
		34,284
減：		
出售事項應佔估計交易成本	2(c)(ii)	<u>(1,040)</u>
出售事項之現金流入淨額		<u><u>33,244</u></u>

- (i) 該金額指出售事項之現金代價人民幣70,000,000元(相當於75,600,000港元)，包括作為預付款項之人民幣30,000,000元(相當於32,400,000港元)，將於股權轉讓協議簽署後七個工作日內收取；及作為代價餘額之人民幣40,000,000元(相當於43,200,000港元)將於出售事項完成日期後七個工作日內收取。

- (ii) 目標公司之資產淨值約47,532,000港元，乃基於摘錄自本通函附錄二所載目標公司於二零二三年七月一日之未經審核財務狀況表之負債淨額，經扣除將於出售事項完成前獲豁免之應付餘下集團款項約164,667,000港元。

千港元

摘錄自目標公司於二零二三年七月一日之未經審核財務狀況表之	
負債淨額	(47,532)
豁免於二零二三年七月一日之應付餘下集團款項	<u>164,667</u>
目標公司於二零二三年七月一日之資產淨值	<u><u>117,135</u></u>

- (iii) 該金額指於二零二三年七月一日本集團應佔目標公司之累計匯兌儲備，乃摘錄自本通函附錄二。
4. 預期上述調整將不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
5. 概無作出任何調整以反映本集團於二零二三年七月一日(就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)及二零二四年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)後所訂立的任何貿易或其他交易。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料出具之核證報告

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就星凱控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料之編製作報告。未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明之用。

未經審核備考財務資料包括貴公司日期為二零二五年一月二十四日有關出售東莞華藝銅業有限公司(「目標公司」)100%股權之通函(「通函」)附錄三第App III-2至App III-12頁所載於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二四年六月三十日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第App III-10至App III-12頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售目標公司100%股權(「出售事項」)對貴集團於二零二四年六月三十日之綜合財務狀況之影響(猶如出售事項已於二零二四年六月三十日進行)以及對貴集團截至二零二四年六月三十日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量之影響(猶如出售事項已於二零二三年七月一日進行)。作為此過程的一部分，有關貴集團綜合財務狀況、綜合財務表現及綜合現金流量之資料乃由董事摘錄自截至二零二四年六月三十日止年度之年報所載貴集團之綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔之責任

董事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段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，當中要求會計師事務所設計、實施及運作質量管理系統，包括有關遵守道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定的政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行所委聘的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並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。

就本次受聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所採用之任何歷史財務資料予以更新或重新發出任何報告或意見，於本次受聘過程中，吾等亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於經選定以作說明之較早日期發生或進行。故此，吾等無法保證出售事項於二零二四年六月三十日或二零二三年七月一日之實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證工作，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採納之適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於事件或交易而產生之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關受聘狀況。

本次受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所取得之憑證乃充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

星凱控股有限公司

列位董事 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二五年一月二十四日

以下為獨立估值師滌鋒評估有限公司就其對目標公司100%股權於二零二四年十二月三十一日市值之意見而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。

敬啟者：

關於：東莞華藝銅業有限公司100%股權之估值

遵照閣下之指示，吾等已就東莞華藝銅業有限公司(「該企業」)100%股權之市值進行估值。據吾等了解，該企業為一間投資控股公司，持有位於中華人民共和國(「中國」)廣東省東莞市的工業綜合廠房(「投資物業」)。吾等確認已作出相關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以就該企業於二零二四年十二月三十一日(「估值日期」)之市值，向閣下提供吾等之意見。

本報告載明估值目的、估值基準、資料來源，識別所估值之企業，闡述吾等估值所用方法、調查與分析、假設及限制條件，以及呈報吾等之估值意見。

1.0 估值目的

本報告僅供Solartech International Holdings Limited(星凱控股有限公司*)(「貴公司」)之董事及管理層(統稱「管理層」)作內部參考以及納入貴公司有關建議出售該企業之通函。貴公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。誠如所告知，貴公司擬出售該企業之100%股權。

滙鋒評估有限公司(「滙鋒評估」)確認，本報告可供管理層作為有關建議出售該企業之資料來源之一使用，並可供 貴公司核數師作參考(僅限於審計)之用。建議出售事項(如落實)及其相應交易價格將為交易各方磋商之結果。管理層應全權負責釐定建議出售事項之代價，滙鋒評估概無參與磋商，亦不就協定代價給予意見。滙鋒評估概不向管理層以外之任何人士就本報告內容或由此產生之後果承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告之內容，彼等須自行承擔所有風險。

2.0 估值基準

吾等之估值乃根據適用之香港測量師學會(「香港測量師學會」)發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、英國皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)發佈之《皇家特許測量師學會估值－全球標準》(於二零二二年一月三十一日生效)及國際估值準則理事會發佈之《國際估值準則》(於二零二二年一月三十一日生效)編製。

吾等對該企業100%股權之估值乃於持續經營之前提下按市值基準進行。市值之定義為「一項資產或負債經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

3.0 資料來源

於估值過程中，吾等已於二零二四年十一月十二日對投資物業進行了實地考察及對該企業進行公司訪問，並與 貴公司討論該企業之狀況及發展情況。吾等亦倚賴以下主要文件及資料進行估值分析。若干資料及材料由管理層提供。其他資料則摘錄自政府機構發佈之資料等公開途徑。

主要文件及資料包括以下各項：

- 管理層提供的該企業之證書或執照副本及其他相關資料；
- 管理層提供的該企業過往財務資料，如損益表及資產負債表；
- 與管理層討論的該企業之營運資料；及

- 行業及經濟數據。

吾等認為，吾等已自上述來源獲得足夠資料，以就市值提供可靠意見。

4.0 限制及倚賴資料

吾等並無理由認為任何重要事實遭隱瞞，惟吾等不保證吾等之調查已揭示經審計或更深入查核後可能發現之一切事宜。

本報告乃基於管理層提供的業務、財務及其他資料。吾等已參考或審閱上述資料及數據，並假定該等資料及數據真實準確，惟未進行獨立查證(本報告明確說明者除外)。吾等已作出合理查詢及就該等資料之合理使用作出判斷，並無發現任何理由懷疑有關資料之準確性或可靠性。

編製本報告並不表示滙鋒評估已以任何方式審計該企業之財務或其他資料。吾等知悉，所獲提供之財務計資料乃遵照公認會計原則編製，且以真實準確反映該企業於相關財務報表日期之財務表現及狀況的方式編製。

5.0 商業登記詳情

東莞華藝銅業有限公司(該企業)是一間於一九九五年十二月二十八日在中國註冊成立的有限責任公司。下表概述該企業之商業登記詳情(基於國家企業信用信息公示系統)。

統一社會信用代碼	:	914419006179936982
名稱	:	東莞華藝銅業有限公司(該企業)
公司類型	:	有限責任公司(港澳台法人獨資)
註冊地址	:	中華人民共和國廣東省東莞市常平鎮環常北路691號102室

成立日期	:	一九九五年十二月二十八日
經營範圍	:	一般項目：金屬絲繩及其製品製造及銷售；機械電氣設備製造及銷售；五金產品批發及零售；五金產品製造；有色金屬壓延加工；非金屬礦物製品製造；非金屬礦及製品銷售；石油製品製造(不含危險化學品)；石油製品銷售(不含危險化學品)；住房租賃；非居住房地產租賃；貨物進出口；技術進出口；化工產品生產(不含許可類化工產品)；化工產品銷售(不含許可類化工產品)；國內貿易代理；建築裝飾材料銷售；建築材料銷售；輕質建築材料製造；輕質建築材料銷售；新型建築材料製造(不含危險化學品)；石油天然氣技術服務。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)

表1： 該企業之商業登記詳情

資料來源： 國家企業信用信息公示系統

6.0 業務概覽

該企業為投資控股公司，持有投資物業。據管理層確認，除持有投資物業外，該企業並無其他業務活動。投資物業之詳情如下：

概況

投資物業為建於中國廣東省東莞市常平鎮松柏塘村第1924130100056號地塊上的工業綜合廠房(名為華藝上尚工業園)，登記地盤面積約為102,050.00平方米，位於東莞市常平鎮貝沖東路與常橫路之間貝沖南一街盡頭。

據 貴集團告知，投資物業第I-A期(「**附屬構築物**」)包括1棟1層高的附屬廠房及2棟1至2層高的附屬倉庫，總建築面積約3,446.34平方米，於二零零五年前後竣工，地盤面積約3,286.34平方米。

投資物業第I-B期包括5棟6層高的工廠大樓及1棟1層高帶1層地下室設備房的大樓，總建築面積約71,306.06平方米(包括地下室面積288平方米)，於二零二二年前後竣工，地盤面積約40,000.00平方米。

投資物業餘下部分(「**餘下地盤**」)為待開發的空置土地，地盤面積約為58,763.66平方米。

投資物業土地使用權已授予作工業用途，期限至二零五五年三月十七日止。

據管理層告知，於估值日期，投資物業的附屬構築物中附屬廠房部分於二零一九年十二月十七日至二零二四年十二月三十一日期間受一份租約的約束，月租金為人民幣24,570元。投資物業附屬構築物的餘下部分處於空置狀態。

投資物業第I-B期受一份租約的約束，租期十二年，自二零二四年八月一日至二零三六年七月三十一日(免租期為二零二四年八月一日至二零二五年二月二十八日)。

6.1 該企業之過往財務表現及狀況

根據管理層提供之財務資料，該企業截至二零二四年十二月三十一日止六個月之收益(租金收入)約為人民幣5,399,000元(相當於約5,860,000港元)。該企業同期錄得淨虧損約人民幣2,947,000元(相當於約3,198,000港元)。

	截至二零二四年 十二月三十一日 止六個月 人民幣千元
收益	5,399
經營收入／(開支)	<u>(990)</u>
經營利潤／(虧損)	4,409
利息收入／(開支)	(4,053)
一次性收入／(開支)	(4,405)
稅項	<u>1,102</u>
淨虧損	<u><u>(2,947)</u></u>

* 上述數字經湊整

表2：該企業之過往財務表現

資料來源：管理層

於估值日期，該企業之負債淨額約人民幣92,685,000元。

7.0 調查及分析

吾等之調查包括與管理層討論中國物業投資行業，以及該企業之發展、營運及其他相關資料。此外，吾等亦作出相關查詢，且自其他來源取得吾等認為就是次估值而言屬必需之進一步資料，包括財務及業務資料和統計數據。作為吾等分析之一部分，吾等已參考由管理層提供有關該企業之財務資料及其他相關數據。

該企業之估值須考慮影響業務營運及其產生未來投資回報能力之一切相關因素。是次估值已考慮下列因素：

- 該企業之性質及營運；
- 該企業之過往資料；
- 該企業之財務表現及狀況；
- 中國物業投資行業之法規及規則；
- 影響物業投資及其他相關行業之經濟及行業數據；
- 類似業務之市場投資回報；及
- 行業及經濟數據。

8.0 一般估值方法及途徑

一般而言，有三種公認方法可獲取業務主體之價值，即市場法、資產法及收入法。各種方法均提供多個途徑可用於評估業務主體之價值。各途徑使用特定程序釐定業務價值。

此等方法各自適用於一種或多種情況，而在部分情況下或會同時採用兩種或多種方法。採納某一種方法與否須取決於估值對象的具體特點。使用每個方法項下多種估值途徑亦屬常見做法。因此，概無劃一的企業估值方法或途徑。

8.1 市場法

市場法透過比較其他同類業務性質之公司或權益於公平交易中轉手之價格而對業務實體進行估值。此方法之相關理論為一方不會支付超出其對其他具同等吸引力之選擇而支付之金額。透過採納此方法，吾等首先從近期售出之其他同類公司或公司股權之價格掌握價值指標。

分析估值指標時採用之適當交易須按公平基準出售，並假設買賣雙方均屬充分知情，並無特別動機或受脅迫進行買賣。

根據該等交易分析之衍生倍數(最常使用者為：市盈率、市銷率及市賬率)其後將應用於目標業務實體之基本財務變量，從而取得其價值指標。

8.2 資產法

資產法以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產之概念為基礎。此方法乃假設營運資本、有形及無形資產各要素獨立估值，其總和代表業務實體之價值，並與其投資資本價值(股權及債項資本)相等。換言之，業務實體價值指可用作購買業務資產所需金額。

此金額來自購買業務實體股份(股權)之投資者及借款予業務實體(債項)之投資者。從股權及債項收集總金額後，將被轉換為業務實體不同種類之資產，供其營運之用，而該等資產之總和與業務實體價值相等。

從估值角度而言，吾等將自賬面值(即歷史成本減折舊)重列業務實體所有類別資產之價值至合適價值水平。重列後，吾等可識別業務實體之指標價值，或應用會計原則「資產減負債」，計算業務實體之股本權益之價值。

8.3 收入法

收入法專注於業務實體賺取收入之能力所帶來之經濟利益。此方法之相關理論為業務實體之價值可按業務實體年期內將收取經濟利益之現值計量。

按照此估值原則，收入法估計日後經濟利益，並以適用於變現該等利益相關風險之貼現率將此等利益貼現至其現值。

另一方法為按適當資本化率將下一期間收取之經濟利益資本化以計算估值。此方法須假設該業務實體能繼續維持穩定經濟利益及增長率。

9.0 估值分析

9.1 估值方法

對業務主體進行估值時，吾等已考慮該企業性質、經營業務及從事行業之特性。經考慮三種普遍之估值方法後，吾等認為，利用資產法評估該企業之市值實屬恰當合理。

在此估值中，收入法並不適合，原因為：(i)投資控股公司的價值與其相關投資的價值(而非其賺取收入的能力)更密切相關，故合計其投資市值的資產法可提供更準確的估值；及(ii)投資控股公司的收入不穩定，而為投資控股公司編製長期預測涉及盈利估計及相關假設的高度不確定性。

市場法並不適合，原因為沒有足夠的相關可比交易或具有相同投資組合的可比公司為吾等形成估值意見提供可靠基礎。

9.2 投資物業

吾等已於估值日期對投資物業進行單獨估值。有關投資物業估值之詳情，請參閱吾等日期為二零二五年一月二十四日標題為位於中華人民共和國廣東省東莞市常平鎮松柏塘村第1924130100056號地塊上工業綜合廠房之物業權益之獨立估值報告。估值方法、假設及估值結果概述如下：

9.2.1 估值方法

於評估投資物業第I-A期(附屬構築物)時，由於截至估值日期該物業尚未取得適當的業權證明，吾等並無賦予該物業商業價值。

於評估投資物業第I-B期時，吾等已採用投資法，考慮投資物業第I-B期目前收取之租金及其復歸收入潛力，或(如適用)採用直接比較法，假設該物業可按現狀出售並參考相關市場可得之可比銷售證據。

於評估投資物業餘下部分時，吾等已採用直接比較法，假設投資物業餘下部分按其現狀出售，並參考相關市場的可比銷售交易，對投資物業餘下部分與可比物業之間作出適當調整。鑑於可比銷售交易及有關銷售資料通常均可取得，因此吾等採用了直接比較法，此方法符合市場慣例。

9.2.2 估值假設

吾等進行估值時，乃假設擁有人按現況於公開市場出售投資物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響投資物業價值之類似安排而得益。吾等估值時假設概無存在任何形式之強迫出售。此外，吾等獲管理層告知，投資物業並無涉及任何有關或影響其出售之選擇權或優先購買權。

吾等之估值並無計及有關投資物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設投資物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

管理層已向吾等提供有關位於中國的投資物業的業權文件摘錄。吾等並無查核相關文件正本，以核實所有權及確定是否存在任何並無於交付予吾等之副本上顯示之修訂。在吾等估值過程中，吾等依賴管理層提供之意見及貴公司中國法律顧問（「中國法律顧問」）北京市安通（東莞）律師事務所編製的有關投資物業業權之法律意見。

9.2.3 估值結果

基於上文所述，吾等認為，投資物業於估值日期在現況下之市值總額為人民幣272,300,000元（人民幣貳億柒仟貳佰叁拾萬圓整）。

9.3 其他已識別資產及負債

該企業之其他已識別資產及負債概述如下：

- 現金及等同現金項目於市場上高度流通，價值變動的風險並不重大，因此，吾等於估值分析中採納賬面淨值；
- 預付款項、增值稅及其他應收款項屬短期性質，預期可於短期內變現。因此，吾等認為貼現影響並不重大，因此於估值分析中採納該等項目之賬面淨值；
- 借貸指該企業之計息銀行貸款。鑑於貸款計息，吾等認為貼現影響並不重大，因此於估值分析中採納該等款項之賬面淨值；
- 集團內公司間往來賬乃按要求償還，且無固定還款期。經管理層確認，集團內公司間往來賬將於出售事項完成前由各集團內公司予以豁免，鑑於集團內公司間往來賬將被豁免，吾等已將集團公司間往來賬從該企業之經調整資產淨值中剔除；及
- 應計費用、應付稅項、其他應付款項、租賃按金及應計租金、應付保固金及遞延稅項屬短期性質，預期可於短期內結清，或並無固定還款期。因此，吾等認為貼現影響並不重大，因此於估值分析中採納該等項目之賬面淨值。

9.4 估值

基於上述調查及分析、所採用之估值方法以及下文所述之主要假設，吾等認為，該企業100%股權於估值日期之市值總額為人民幣72,955,000元(人民幣柒仟貳佰玖拾伍萬伍仟圓整)。該企業之資產及負債細分呈列如下：

	賬面值 (人民幣千元)	市值 (人民幣千元)
投資物業	272,513	272,300
現金及等同現金項目	78	78
預付款項、增值稅及其他應收款項	9,806	9,806
借貸	(103,000)	(103,000)
集團內公司間往來賬	(165,853)	-
應計費用、應付稅項、其他應付款項、租賃 按金及應計租金、應付保固金及遞延稅項	(106,229)	(106,229)
該企業100%股權	(92,685)	72,955

* 上述數字經湊整

10.0 特別假設

鑑於所有集團內公司間往來賬將於出售事項完成前予以豁免，因此於估值過程中，吾等假設公司間往來賬於估值日期為人民幣零元。

11.0 估值假設

- 就該企業繼續持續經營而言，該企業將成功開展發展其業務的所有必要活動；
- 該企業經營所在行業之市場趨勢及狀況將不會大幅偏離整體經濟預測；
- 該企業之財務資料乃妥善編製，真實及準確地反映該企業於各財務報表日期的財務表現及狀況；

- 該企業的業務策略及其營運架構將不會發生重大變動；
- 該企業營運所在地的利率及匯率與當前利率及匯率不會有重大差異；
- 除另有說明外，在該企業經營或擬經營業務的地區經營所需的任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織的所有相關批文、商業證書、執照或其他立法或行政授權將可正式獲得，且於到期時可予續期；及
- 該企業經營或擬經營業務所在地的政治、法律、技術、經濟或金融狀況及稅法將不會出現可能對該企業之收入及溢利造成不利影響的重大變動。

12.0 限制條件

吾等有關市值之結論乃基於公認估值程序及慣例得出，該等程序及慣例很大程度上倚賴使用多項假設以及考慮眾多不確定因素，而有關因素並非全部均可輕易量化或確定。此估值反映估值日期存在之事實及情況。除另有說明者外，吾等並無考慮估值日期後發生之事項，吾等亦無需就日後事項及狀況更新吾等之報告。

據吾等所知，本報告所載數據均屬合理及經準確釐定。編製本分析時所採用註明由其他方提供之數據、意見或估計均來自可靠來源，然而，吾等不就該等資料之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等於達致估值意見時在頗大程度上倚賴管理層提供之資料。吾等無法核實所有獲提供資料之準確性。然而，吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，亦無理由懷疑所獲提供資料遺漏了任何重大事實。對於未向吾等提供之營運及財務資料，吾等不會承擔任何責任。

本報告所呈列與經濟及行業概覽有關之若干事實、資料、統計數字及數據，乃來自公開可得之官方政府資料來源以及由外部獨立市場研究機構編製之行業報告。吾等認為此等資料之來源就有關資料而言屬適當來源，且吾等於摘錄及轉述該等資料時已合理審慎行事。吾等並無理由認為該等資料屬虛假或具有誤導性，或任何事實遭遺漏致使該等資料為虛假或具有誤導性。吾等並

無對該等資料進行獨立核實，因此不會就其準確性或正確性作出聲明，故不應過度倚賴該等資料。

吾等並無調查該企業及投資物業之所有權或任何法律責任情況，不會對該企業及投資物業之所有權或任何法律責任承擔任何責任。於形成意見時，吾等假設所有權、法律法規遵守情況及現有合約等事項均處於正常狀態，並將保持如此，且除公開披露者外，不存在任何重大法律訴訟。

如存在與金融工具、資產、物業或商業利益有關之法律問題或與遵守適用法律、法規及政策有關之問題，滙鋒評估概不承擔任何責任，亦不對任何問題提供法律意見或詮釋。

根據吾等之標準慣例，吾等必須聲明，本報告僅供收件人作上述指定用途使用。此外，報告及估值結論並非撰寫人以任何形式提供之投資建議，讀者亦不應將之詮釋為任何形式之投資建議。估值結論乃基於管理層／指示方所提供及取材自其他來源之資料之綜合考慮。吾等概不就全部或任何部分內容對任何第三方負責。

涉及目標資產／業務之實際交易可能會以較高或較低的價值達成，視乎交易及業務之情況和買賣雙方當時之認知及動機而定。

13.0 備註

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

管理層已審閱並確認本報告之事實內容，並同意本報告所用假設及其限制條件。

吾等謹此確認，吾等與投資物業、該企業、貴公司及其附屬公司、聯營公司、聯屬公司或本報告所呈報之價值概無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值。

就是次估值而言，滙鋒評估尚未採納輪換政策，而吾等之估值將由香港測量師學會及／或皇家特許測量師學會之另一名成員(在適用情況下)定期審閱。

根據《皇家特許測量師學會估值－全球標準》(於二零二二年一月三十一日生效)，吾等亦需提請閣下注意皇家特許測量師學會可能會調查是次估值是否符合有關準則。

上一年度 貴公司應付費用總額佔滙鋒評估費用收入總額之比例甚微。

14.0 估值意見

基於上文所述調查和分析以及所採用之估值方法和上述主要假設，吾等認為，該企業100%股權於估值日期之市值總額為人民幣72,955,000元(人民幣柒仟貳佰玖拾伍萬伍仟圓整)*。

* 鑑於所有集團內公司間往來賬將於出售事項完成前予以豁免，因此於估值過程中，吾等假設公司間往來賬於估值日期為人民幣零元。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場12樓16室
星凱控股有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
企業估值部
董事
龔仲禮

MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP), RICS註冊估值師, MCIREA
謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：

龔仲禮先生乃皇家特許測量師學會(RICS)會員及香港測量師學會(HKIS)會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、註冊專業測量師(產業測量)及香港商業價值評估公會(HKBVF)註冊商業估值師，於香港及海外商業資產及商業實體估值方面擁有逾20年經驗。

附件一 行業概覽

根據917找房發佈的文章，自九月底「促進房地產市場止跌回穩」定調以來，一系列優化政策密集出台，房地產市場出現積極走勢。從十一月份市場成交情況來看，不論是新房還是二手房，成交量均在十月份的基礎上繼續突破。

新房方面，隨著利好效應持續，十一月份成交面積創下年內新高。中國房產信息集團（「CRIC」）發佈的數據顯示，十一月份30個重點城市整體成交量為1,534萬平方米，環比微增3%，同比上漲20%，與第三季度月均值相比上漲59%。前11個月累計同比降幅收窄至26%。

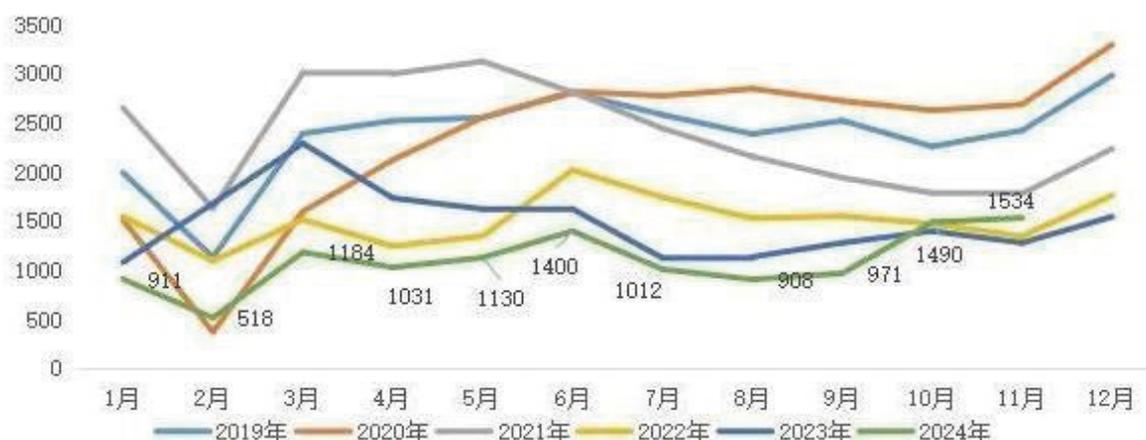


圖1：近六年來中國30個重點城市商品住宅月銷售量對比情況

資料來源：CRIC中國房地產決策諮詢系統

其中，一線城市是新政直接受益者，上海及深圳的成交量持續增長，環比均出現上升。然而，北京及廣州則略顯疲軟，環比有所下降。根據CRIC數據，四個一線城市環比上升9%，同比上升62%，與第三季度月均值相比上升76%，累計同比下降14%。特別是深圳，增幅顯著，環比增幅高達65%，同比倍增。

CRIC指出，與十月份相比，十一月份上海及深圳的環比增幅均有放緩趨勢，可以看出新政利好效應正在減弱。隨著短期欲購房的存量客戶持續釋放，成交增長亦有疲軟態勢。

能級	城市	11月	环比	同比	较三季度 月均	前11月	累计 同比	能級	城市	11月	环比	同比	较三季度 月均	前11月	累计 同比
一線	北京	50	-6%	19%	37%	418	-26%	二 三 線	濟南	43	-9%	49%	40%	401	-33%
	上海	87	29%	46%	70%	629	-24%		長沙	38	-28%	1%	47%	338	-40%
	廣州	86	-24%	45%	45%	694	-9%		合肥	35	35%	30%	127%	219	-46%
	深圳	89	65%	181%	192%	392	17%		昆明	32	-26%	35%	15%	299	-15%
	合計	312	9%	62%	76%	2132	-14%		長春	32	28%	-29%	17%	303	-30%
二 三 線	成都	155	32%	-4%	65%	1186	-22%		南寧	30	-22%	-7%	24%	263	-26%
	武漢	83	-9%	64%	72%	617	-37%		廈門	29	-14%	56%	207%	153	-15%
	西安	76	19%	-28%	34%	695	-17%		寧波	26	-25%	70%	108%	215	-23%
	杭州	73	3%	-18%	69%	621	-36%		珠海	25	84%	3%	76%	170	-24%
	天津	70	-30%	1%	24%	730	-21%		徐州	21	-1%	65%	82%	143	-25%
	青島	68	29%	24%	5%	718	-27%		常州	18	-9%	13%	41%	157	-26%
	鄭州	60	32%	64%	145%	356	-32%		無錫	18	6%	4%	36%	163	-32%
	南京	58	56%	40%	78%	345	-33%		福州	13	-14%	61%	48%	101	-18%
	蘇州	57	23%	37%	104%	367	-31%		嘉興	12	0%	185%	83%	75	-22%
	佛山	53	-33%	29%	40%	477	-19%		合計	1223	2%	12%	55%	9956	-20%
	重慶	52	-13%	62%	78%	486	-16%	總計	1534	3%	20%	59%	12089	-20%	
	惠州	45	14%	-19%	46%	358	-37%								

表3：二零二四年十一月中國30個重點城市商品住宅成交面積

資料來源：CRIC中國房地產決策諮詢系統

此外，二三線城市成交量持續在低位波動，累計同比降幅明顯高於一線城市。南京、蘇州、合肥、青島、鄭州等城市受中央政府新政影響，市場信心有所提振，適銷對路樓盤入市，十一月成交量出現反彈。然而，武漢、天津、重慶、長沙、昆明、寧波、福州、廈門、濟南、常州、徐州及佛山等城市的成交量環比持續下降，但同比方面已轉為上升，表現好於去年同期。整體而言，市場已初顯止跌回穩跡象。部分城市(如南寧)則出現持續下行，整體成交量仍在低位徘徊。

二手房方面，市場表現持續升溫。CRIC數據顯示，十一月份18個重點城市二手房成交面積預計為1,199萬平方米，環比增長16%，同比增長33%。前11個月累計成交面積預計為10,020萬平方米，同比增長5%。

能級	城市	2024年11月	环比	同比	前11月	累计同比
一线	北京	167	10%	47%	1379	7%
	上海	204	11%	76%	1604	18%
	广州	106	10%	12%	913	-4%
	深圳	70	18%	122%	455	62%
	合计	547	11%	54%	4351	12%
二线	成都	256	36%	37%	1936	0%
	杭州	101	14%	23%	777	22%
	青岛	62	-2%	47%	605	13%
	苏州	52	11%	-13%	571	-10%
	大连	25	6%	1%	274	34%
	厦门	24	24%	36%	185	-6%
合计	520	21%	26%	4348	5%	
三四线	佛山	60	16%	-3%	582	-12%
	东莞	29	14%	26%	248	-15%
	扬州	25	33%	6%	272	-11%
	汉中	6	-10%	-17%	72	-13%
	渭南	4	28%	27%	35	19%
	资阳	3	-6%	-6%	43	-5%
	舟山	3	47%	-58%	52	-29%
	宝鸡	1	-16%	-7%	16	-33%
合计	132	17%	0%	1321	-13%	
总计		1199	16%	33%	10020	5%

表4：二零二四年十一月中國18個重點城市二手房成交量

資料來源：CRIC中國房地產決策諮詢系統

從環比情況看，在一系列政策的刺激之下，除青島、漢中、資陽、寶雞四個城市外，其他城市的二手房成交量均持續增長。同比方面，重點城市漲多跌少，北京、上海、深圳等核心城市的成交量明顯高於去年同期。尤其是深圳，成交量同比倍增，北京與上海的增幅也在50%左右。然而，蘇州、漢中及舟山等城市的表現仍遠遜於去年同期水平。

事實上，結合去化週期來看，目前市場供求關係有所改善，二手房挂牌量持續回落，去化週期縮短。麟評居住大數據研究院最近的報告顯示，十一月份重點城市二手房去化週期為17.2個月，環比下降12%，同比下降33.3%。截至十一月份，二手房去化週期已連續6個月縮短，與年初近27個月的高點相比明顯回落。

此外，值得注意的是，業主漲價的信心也有所增強。根據麟評居住大數據研究院發佈的數據，十一月份，14個重點城市中，漲價房源佔比為12.4%，環比上升2.9個百分點，同比上升6.6個百分點。這些城市中漲價房源佔比持續上升，創近18個月以來的新高。

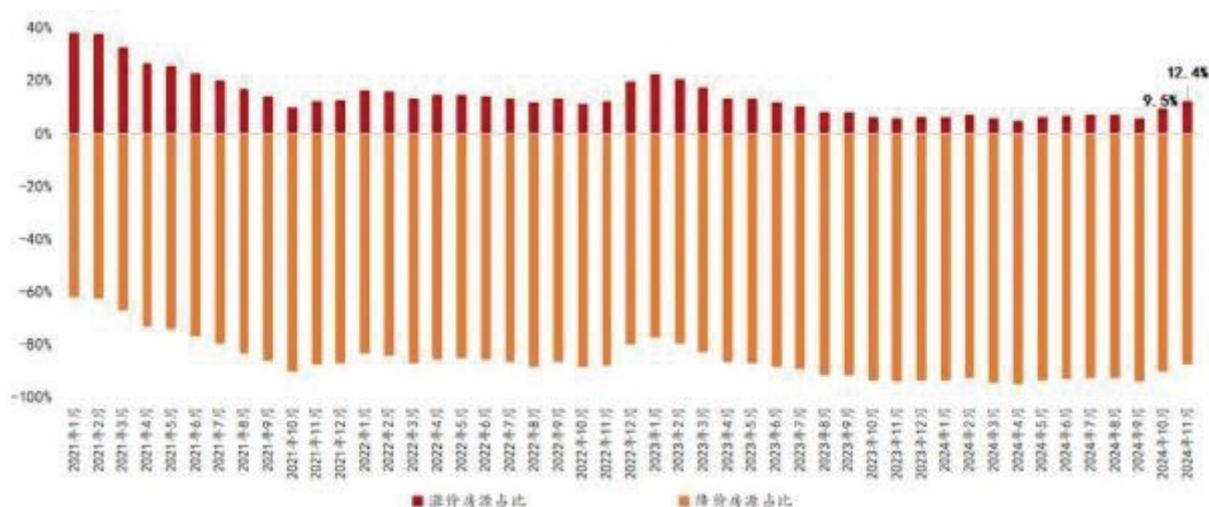


圖2：重點城市漲／降價量佔調價房源情況

資料來源：CRIC中國房地產決策諮詢系統

對此，麟評居住大數據研究院指出，漲價房源佔比持續上升是市場信心恢復的一個重要信號，隨著利好政策刺激及市場交易活躍度提升，業主對未來房價的預期有所改善。

展望未來，CRIC認為，十二月份恰逢房企業績衝刺季，供應有望持續回升，不排除部分房企為衝刺業績而進行年末大促，鑑於這一影響，預計整體成交環比有望回升，小幅翹尾。二手房方面，市場仍處於高位震蕩行情，不過市場份額或將持續收窄。因新房加速以價換量及得房率提升，部分剛需及剛改客群開始「倒流」回新房市場。

根據吉屋發佈的文章，二零二四年上半年，東莞二手房成交量約為11,801套，成交均價約為人民幣18,000元／平方米。與去年同期相比，成交量減少約29.17%。這一數據反映了市場的整體走勢，儘管與去年高峰時期相比有所減少，但成交量破萬套仍顯示出市場的基本穩定性。

從價格走勢來看，二零二三年全年二手房均價約為人民幣22,000元／平方米，而二零二四年上半年的均價下降到了約人民幣18,000元／平方米，顯示出市場價格的整體下降。月度數據更是顯示出從一月的人民幣19,700元／平方米下降到六月的人民幣17,600元／平方米，持續的價格下探反映出市場的調整。

在區域成交量方面，主城區如南城、東城、莞城的成交量表現較為突出，而臨深片區如樟木頭、塘廈、鳳崗也因政策利好和價格調整而促進了成交量。另一方面，一些區域如水鄉片區和東部產業園片區的成交量則相對較少，這與新房市場的去化速度和價格競爭有關。

在成交均價方面，松山湖區域的成交均價最高，但同比也出現了約14%的下降。這一變化與松山湖區域新房市場的供應量增加有關，一二手樓市之間的關係正在發生變化。

東莞二手房市場在二零二四年上半年呈現出以價換量的特點，二手房成為了許多剛需和剛改客群的首選。市場雖然經歷了調整，但仍顯示出一定的韌性和活力。未來，二手房市場將繼續受到經濟基本面和市場信心的影響，而買家將享受到更為明確和健康的市場環境。

附件二經濟概覽

中國經濟概覽

根據香港貿易發展局(「香港貿發局」)的研究，二零二四年前三個季度中國國內生產總值同比增長4.8%。二零二四年前三個季度，工業增加值上升5.8%，固定資產投資增長3.4%，社會消費品零售總額增長3.3%。二零二四年九月，居民消費價格指數同比上漲0.4%。二零二四年前三個季度出口及進口以美元計分別按年上升4.3%和2.2%，貿易盈餘為6,895億美元。製造業採購經理指數從八月的49.1上升至九月的49.8。

世界銀行最新資料顯示，二零二三年，中國是全球第二大經濟體，僅次於美國，第三名是德國。根據聯合國貿易和發展會議(「UNCTAD」)發佈的《二零二四年世界投資報告》，二零二三年，中國是全球第二大外國直接投資(「FDI」)流入國，外資流入總額達1,630億美元，僅次於美國(3,110億美元)。根據《二零二三年度中國對外直接投資統計公報》，二零二三年，中國是全球第三大對外投資國，對外直接投資流量為1,770億美元，僅次於美國(4,040億美元)和日本(1,840億美元)。根據世界貿易組織(「世貿組織」)的資料，二零二三年，中國是全球最大的商品貿易出口地，出口總貨值達33,800億美元。根據世貿組織的資料，中國是全球第五大商業服務出口地，出口總值達3,800億美元。根據中國官方統計數字，自二零一零年起，上海港的貨櫃吞吐量全球排

名第一。根據香港證券及期貨事務監察委員會引述全球證券交易所聯會及彭博資訊的資料，截至二零二三年十二月底，以市值計算，上海證券交易所所在亞洲排名第一，全球排名第四。

二零二四年一月，商務部召開全國商務工作會議。會議指出商務系統要加快構建新發展格局，統籌擴大內需和深化供給側結構性改革，統籌新型城鎮化和鄉村全面振興。

二零二三年十二月，國家發展和改革委員會公佈《粵港澳大灣區國際一流營商環境建設三年行動計劃》，進一步深化粵港澳合作，打造市場化法治化國際化一流營商環境，提升大灣區市場一體化水平和國際競爭力。

二零二三年十月，中國國家主席習近平在北京舉行的第三屆「一帶一路」國際合作高峰論壇開幕式上致辭，並宣佈中國支持高質量共建「一帶一路」(「一帶一路」)的8項行動，當中包括建設亞歐大陸物流新通道，以及推出一系列電子商務合作試驗區。

《二零二三年政府工作報告》指出，中國政府將通過積極的財政政策提高資源利用效率，落實助企紓困、穩就業、保民生、促進消費和擴大需求。同時，政府將強化就業優先政策，目標新增城鎮就業1,200萬人。

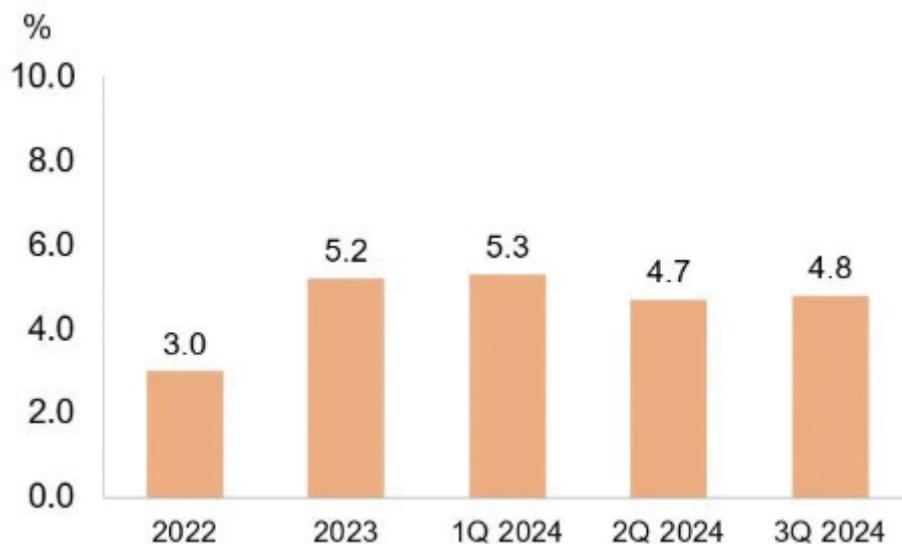


圖3：GDP實質增長(同比變動%)

資料來源：香港貿發局

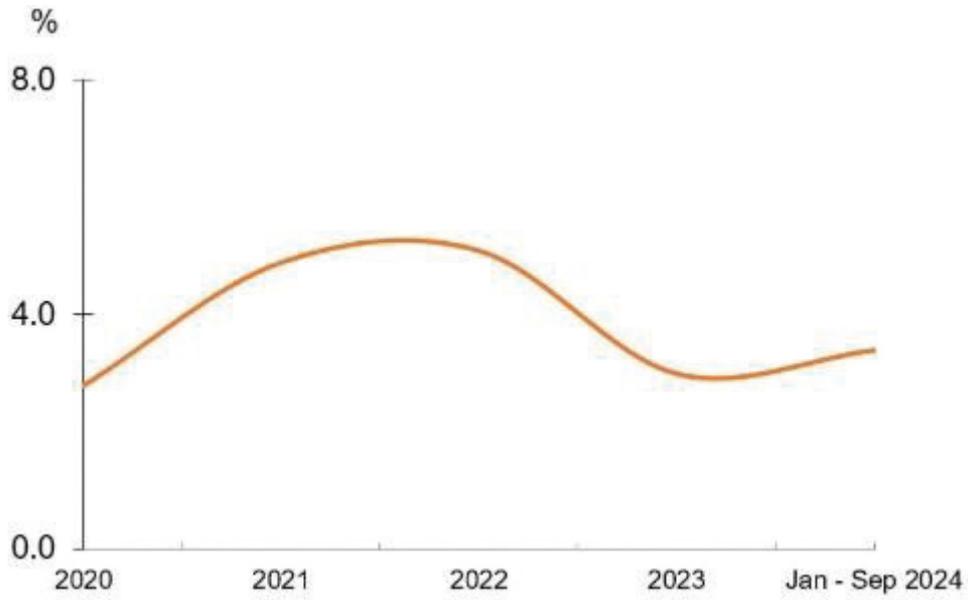


圖4：中國固定資產投資增長(二零二零年至二零二四年一至九月)

資料來源：香港貿發局

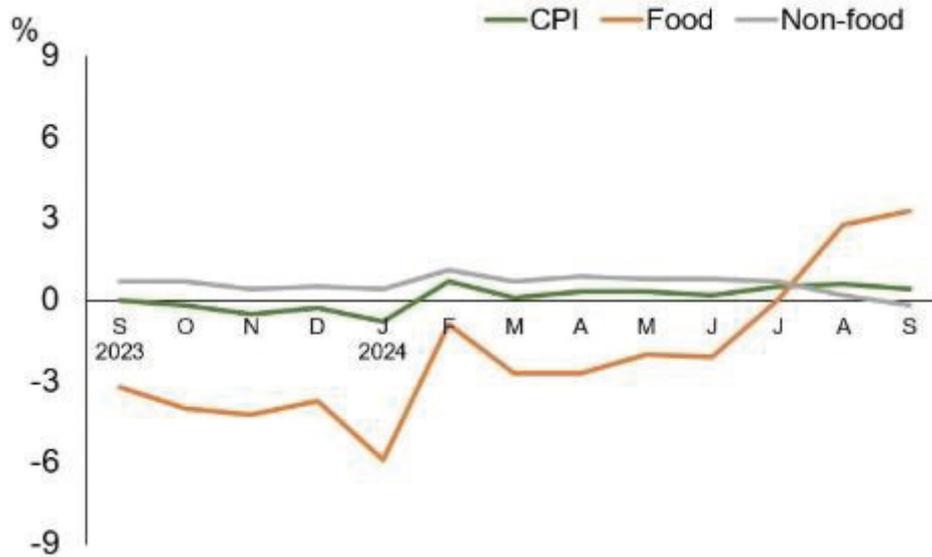


圖5：中國居民消費價格指數變化(二零二三年至二零二四年一至九月)

資料來源：香港貿發局

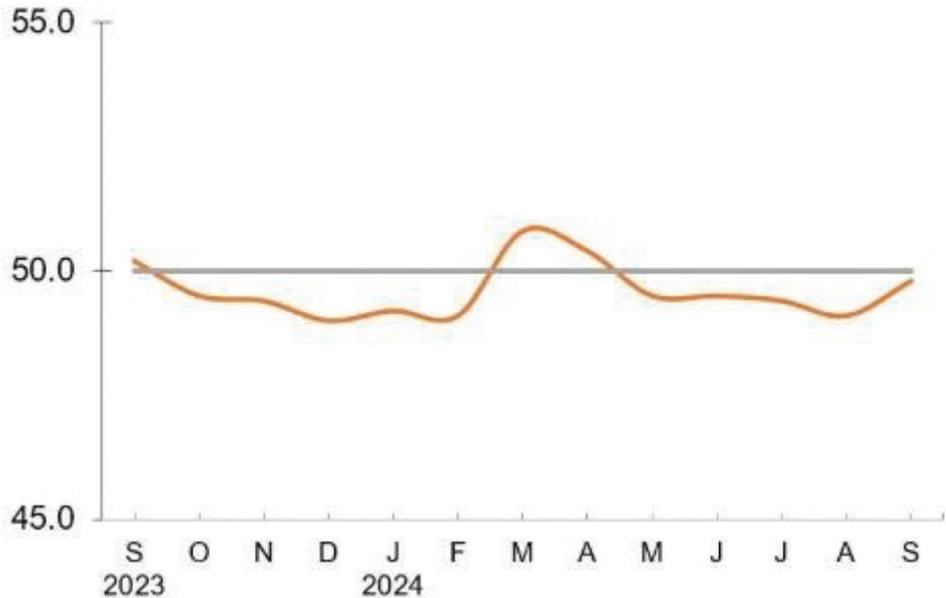


圖6：中國製造業採購經理指數(二零二三年至二零二四年一至九月)

資料來源：香港貿發局

以下為獨立物業估值師滙鋒評估有限公司就其對該物業於二零二四年十二月三十一日市值之意見而發出之函件及物業估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國廣東省東莞市常平鎮松柏塘村第1924130100056號地塊上工業綜合廠房之物業權益

茲遵照Solartech International Holdings Limited(星凱控股有限公司*)(「貴公司」，連同其附屬公司統稱為「貴集團」)向吾等作出之指示，對上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關進一步資料，以就該物業於二零二四年十二月三十一日(「估值日期」)之價值，向閣下提供吾等之意見，以作公眾呈檔之用。

本函件(構成吾等估值報告之一部分)識別所估值之物業、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作之假設及業權查冊以及有關限制條件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見，所謂市值定義為「資產或債務經適當市場推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行公平交易之估計金額」。

於評估該物業第I-A期的附屬構築物（「**附屬構築物**」之定義見第App V-5頁）時，由於截至估值日期該物業尚未取得適當的業權證明，吾等並無賦予該物業商業價值。

於評估該物業第I-B期時，吾等已採用投資法，考慮該物業第I-B期目前收取之租金及其復歸收入潛力，或（如適用）採用直接比較法，假設該物業可按現狀出售並參考相關市場可得之可比銷售證據。

於評估該物業餘下部分時，吾等已採用直接比較法，假設該物業餘下部分按其現狀出售，並參考相關市場的可比較銷售交易，對該物業餘下部分與可比物業之間作出適當調整。鑑於可比銷售交易及有關銷售資料通常均可取得，因此吾等採用了直接比較法，此方法符合市場慣例。

吾等進行估值時，乃假設業主按現況於公開市場出售該物業，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響該物業價值之類似安排而得益。吾等估值時假設概無存在任何形式之強迫出售。此外，吾等已獲 貴集團告知，除非本報告另有指明，否則該物業不受任何涉及或影響該物業出售之選擇權或優先購買權所規限。

吾等之估值並無計及有關該物業之任何抵押、按揭或欠款，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業並無可影響其價值之產權負擔、限制及繁重支銷。

貴集團已向吾等提供有關位於中國的該物業的業權文件摘錄。吾等並無查核相關文件正本，以核實所有權及確定是否存在任何並無於交付予吾等之副本上顯示之修訂。在吾等估值過程中，吾等依賴 貴集團提供之意見及 貴集團中國法律顧問（「**中國法律顧問**」）北京市安通（東莞）律師事務所編製的有關該物業業權之法律意見。

本公司高級經理黃得銘先生*於二零二四年十一月十二日對該物業進行視察，彼於香港及中國物業視察方面擁有九年經驗。吾等已視察該物業之外部及(在可行情況下)視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法報告該物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等未對任何服務設施進行檢測。

吾等並無進行實地測量，以證實該物業之地盤面積及建築面積是否正確，惟假設提供予吾等之文件及建築圖則所示之地盤面積及建築面積乃屬正確。隨附之物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之文件中所載資料得出，故此僅為約數。

吾等很大程度上倚賴 貴集團及中國法律顧問所提供的有關該物業業權的資料，並已接納有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用詳情、租賃協議、地盤面積及建築面積以及所有其他有關該物業之相關資料。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，所提供資料中並無遺漏重要事實。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何資料遭隱瞞。 貴公司管理層已審閱並確認事實性內容，並同意本報告之假設及限制條件。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、香港測量師學會(「香港測量師學會」)發佈之《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)、英國皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)發佈之《皇家特許測量師學會估值－全球標準》(於二零二二年一月三十一日生效)以及國際估值準則理事會發佈之《國際估值準則》(於二零二二年一月三十一日生效)(如適用)的所有規定，並根據公認的估值程序及慣例進行。

滙鋒評估有限公司先前曾參與該物業的估值，而龔仲禮先生自二零二一年以來一直是該物業估值之簽署人。就是次估值而言，滙鋒評估有限公司尚未採納輪換政策，而吾等之估值將定期由香港測量師學會及／或皇家特許測量師學會(倘適用)之另一名成員審閱。

* 黃得銘先生為特許財務分析師協會會員及皇家特許測量師學會會員，於香港及中國物業視察方面擁有九年經驗。

根據《皇家特許測量師學會估值－全球標準》(於二零二二年一月三十一日生效)，吾等亦須提醒閣下注意，皇家特許測量師學會可能會就本次估值是否符合該等標準進行調查。

上一年度 貴公司應付費用總額佔滙鋒評估有限公司費用收入總額之比例甚微。

除另有說明者外，本報告所呈列貨幣金額均以人民幣列示。

吾等謹此確認，吾等與 貴集團、該物業或本報告所呈報之價值並無重大關連或關係，且吾等能夠提供客觀及公平之估值。

隨函附奉吾等之物業估值報告。

此 致

香港
九龍
尖沙咀
科學館道1號
康宏廣場12樓16室
星凱控股有限公司
董事會 台照

代表
滙鋒評估有限公司
董事
龔仲禮
MRICS, MHKIS, R.P.S. (GP),
RICS註冊估值師，MCIREA
謹啟

二零二五年一月二十四日

附註：龔仲禮先生乃皇家特許測量師學會註冊估值師及註冊專業測量師(產業測量)，於香港及中國物業估值方面擁有逾20年經驗。

物業估值報告

於二零二四年
十二月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	估用詳情	
位於中國廣東省 東莞市常平鎮 松柏塘村 第1924130100056號 地塊上工業綜合廠房	<p>該物業包含建於第1924130100056號地塊上的工業綜合廠房(名為華藝上尚工業園)，登記地盤面積約為102,050.00平方米，位於東莞市常平鎮貝沖東路與常橫路之間貝沖南一街盡頭。</p> <p>據 貴集團告知，該物業第I-A期包括1棟1層高的附屬廠房及2棟1至2層高的附屬倉庫(「附屬構築物」)，總建築面積約3,446.34平方米，於二零零五年前後竣工，地盤面積約3,286.34平方米。</p> <p>該物業第I-B期包括5棟6層高的工廠大樓及1棟1層高帶1層地下室設備房的大樓，總建築面積約71,306.06平方米(包括地下室面積288平方米)，均於二零二二年前後竣工(見下文附註(iii)及(iv))，地盤面積約40,000.00平方米。</p> <p>該物業餘下部分(「餘下面積」)為空置土地，地盤面積約為58,763.66平方米。</p> <p>該物業土地使用權已出讓，期限至二零五五年三月十七日止，作工業用途。</p>	<p>據 貴集團告知，於估值日期，該物業的附屬構築物中附屬廠房部分(總建築面積約1,300平方米)於二零一九年十二月十七日至二零二四年十二月三十一日期間須受一份補充租賃協議約束，月租金為人民幣24,570元(見下文附註(v))。該物業附屬構築物的餘下部分空置。</p> <p>該物業第I-B期受一份租約的約束，租期十二年，自二零二四年八月一日至二零三六年七月三十一日(免租期為二零二四年八月一日至二零二五年二月二十八日)。(見下文附註(vi))。</p> <p>該物業餘下面積為有待開發的空置土地。</p>	<p>人民幣272,300,000元 (人民幣貳億柒仟 貳佰叁拾萬圓整) (見下文附註(ix))</p>

附註：

- (i) 根據東莞市人民政府發出的日期為二零一四年一月二十八日的國有土地使用權證東府國用(2014)第特24號，一幅登記地盤面積約為102,050.00平方米地段編號為第1924130100056號之土地之土地使用權已出讓予東莞華藝銅業有限公司(「東莞華藝」)，期限至二零五五年三月十七日止，作工業用途。

- (ii) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的日期為二零一九年四月二十八日的建設用地規劃許可證地字第2005-23-00032號，東莞華藝已獲准開發該物業，地盤面積為102,050.00平方米，已批准總建築面積183,690.00平方米(容積率1.8)。
- (iii) 根據東莞市自然資源局發出的日期均為二零一九年十二月二日的6份建築工程規劃許可證，東莞華藝已獲准進行該物業第I-B期的建設工程，總批准建築面積約71,306.06平方米(包括地下室面積)符合規劃要求。證書詳情載列如下：

許可證號	建築	層數	概約建築面積 (平方米)
建字第2019-23-0052號	1號工廠大樓	6層	11,138.08
建字第2019-23-0053號	2號工廠大樓	6層	14,897.77
建字第2019-23-0054號	3號工廠大樓	6層	14,898.07
建字第2019-23-0055號	4號工廠大樓	6層	14,898.07
建字第2019-23-0056號	5號工廠大樓	6層	14,898.07
建字第2019-23-0057號	6號設備房(包括地下室面積 288平方米)	1層帶1個地下室	576.00
總計：			71,306.06

- (iv) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出的日期均為二零二零年一月六日的6份建築工程施工許可證，東莞華藝已獲准進行該物業第I-B期的建設工程，總建築面積約71,306.06平方米(包括地下室面積)符合開工條件。證書詳情載列如下：

許可證號	建築	層數	概約建築面積 (平方米)
441900202001060101(常平鎮)	1號工廠大樓	6層	11,138.08
441900202001060201(常平鎮)	2號工廠大樓	6層	14,897.77
441900202001060301(常平鎮)	3號工廠大樓	6層	14,898.07
441900202001060401(常平鎮)	4號工廠大樓	6層	14,898.07
441900202001060501(常平鎮)	5號工廠大樓	6層	14,898.07
441900202001060601(常平鎮)	6號設備房	1層帶1個地下室	576.00
總計：			71,306.06

- (v) 根據東莞華藝與東莞市原創動力實業投資有限公司訂立的日期為二零一九年十二月十七日的補充租賃協議，該物業附屬構築物之附屬廠房部分(建築面積約1,300.00平方米)受一份租約約束，租期為二零一九年十二月十七日起至二零二四年十二月三十一日止，租賃單位月租為每平方米人民幣18.9元(單位租金含稅)。
- (vi) 根據東莞華藝與東莞市顯高物業管理有限公司(「東莞顯高」)訂立的日期為二零二四年七月二十五日的租賃協議，總建築面積約71,306.06平方米的該物業第I-B期及位於二層的總建築面積約1,300.00平方米的附屬宿舍及餐廳受一份租約約束，租期12年，自二零二四年八月一日起至二零三六年七月三十一日止(免租期為二零二四年八月一日起至二零二五年二月二十八日止)，二零二四年八月一日至二零二八年七月三十一日之單位月租為每平方米人民幣15.37元，每四年增加10%(上述單位租金含稅)。然而，二層附屬宿舍及餐廳位於該物業外部。
- (vii) 吾等已取得中國法律顧問提供的有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料(由中文翻譯而來)。如有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 該物業的土地使用權的土地出讓金已悉數結清；
- (b) 該物業的土地使用權已抵押予廣州銀行股份有限公司東莞分行(「該銀行」)。抵押有效期為二零二一年十月十一日至二零三三年十月十日，初始貸款金額為人民幣130,000,000元。東莞華藝於抵押期間轉讓或以其他方式處置土地使用權前，須獲得該銀行的書面同意；
- (c) 東莞華藝已取得該物業的國有土地使用權證。於國有土地使用權證規定的使用期限內，除法律意見內所披露者外，東莞華藝依法有權佔用、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式依法處置土地使用權，其合法權利及權益受法律保護；
- (d) 東莞華藝尚未取得建於該物業上的附屬構築物的建築工程規劃許可證。根據相關法律，倘有關建築可採取改正措施消除對規劃實施的影響，相關行政部門須發出限期整改令，並處以建設工程造價5%至10%的罰款；倘無法採取改正措施，則須發出限期拆除令，而倘無法拆除，沒收實物或違法收入，並可能被處以建設工程造價10%以下的罰款。該物業附屬構築物的建設未依法取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證，屬於違建；
- (e) 由於並未取得建築工程規劃許可證，該物業的附屬構築物面臨承擔法律後果的風險。這可能導致相關部門處以罰款、責令限期拆除，或沒收實物資產或違法收入；
- (f) 東莞華藝已就該物業第I-B期依法取得建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證且該物業第I-B期已通過消防驗收。該物業第I-B期被視為合法構築物。於取得不動產權證後，產權持有人獲得該物業第I-B期的房屋所有權並享有佔用、使用、獲取收入及處置該物業第I-B期的法定權利；
- (g) 由於該物業附屬構築物並未取得建築工程規劃許可證，有關該物業附屬構築物之租賃協議存在可能被依法視為無效的法律風險；及

- (h) 根據該物業第I-B期的租賃協議，東莞華藝持有建築物的法定使用權，有權將其租賃予東莞顯高。東莞華藝及東莞顯高均擁有民事權利能力及民事行為能力，使雙方簽署的租賃合約具有法律效力及作用。
- (viii) 於估值日期，據 貴公司告知及確認，尚未償還之按揭金額為人民幣109,692,000元。
- (ix) 於吾等之估值過程中，由於 貴集團尚未取得適當業權證書，吾等並無對總建築面積約3,446.34平方米的該物業附屬構築物賦予任何商業價值。
- (x) 對該物業第I-B期進行估值時，吾等採用投資法，投資法透過將資產與可獲得租金資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指示。已作出調整以反映待評估標的物業與可比物業在各方面的差異，從而得出已採納的該物業第I-B期的單價。
- (xi) 在吾等之估值中，吾等對該物業第I-B期採用每平方米約人民幣15.88元的平均單位市場租金。該物業第I-B期的市場收益率約為6.0%。

在吾等之估值中，吾等已參考附近的可比租賃物業，即位於東莞市常平鎮內或距離該物業25分鐘車程內的可比租賃物業。該等可比租賃物業為具有相同用途的物業，於估值日期起計三個月*內交易，據以得出該物業於估值日期價值之可靠意見被視為充分、適當及合理。就工業物業而言，可比單位租金約為每平方米人民幣12.00元至人民幣16.80元/月。經妥善調整後，吾等採納的單位租金與上述可比參考租金一致。吾等於達致估值意見時已對該等可比租金作出妥善調整，以反映不同因素，包括但不限於樓層、佈局、時間、面積及位置。

* 一般而言，較接近估值日期之可比交易更能準確反映於估值日期之市況，而可比交易之時間範圍取決於是否存在相關可比交易。吾等通常會在估值中盡可能納入3宗以上的可比交易。在吾等估值過程中，鑑於自估值日期起3個月內發生之交易足以得出客觀可靠之估值意見，吾等認為3個月之時間範圍屬合理。

在吾等之估值中，就該物業第I-B期所採納之可比租賃物業已根據甄選標準詳盡無遺。吾等認為該等可比物業位於毗鄰位置且用途相同，故具有代表性並與該物業具有可比性。詳情如下：

可比物業	1	2	3
物業地址	常平鎮松柏塘村	常平鎮田尾村	常平鎮橫江廈村橫江工業區
樓層	中層	1層	1層
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米)	5,400	3,600	5,120
月租(人民幣)	64,800	54,000	76,800
單位租金(人民幣/平方米/月)	12.00	15.00	15.00
日期	二零二四年十二月三十日	二零二四年十二月二十六日	二零二四年十二月十日
調整			
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
地點	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業

可比物業	1	2	3
樓層	遜於該物業	優於該物業	優於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佈局及狀況	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
可比物業	4	5	6
物業地址	常平鎮橫江廈村 白石崗第三 工業區	常平鎮沙湖口村	常平鎮常黃路橋瀝 工業區
樓層	1層	2至5層	
用途	工業	工業	工業
概約			
建築面積(平方米)	4,250	6,400	5,000
月租(人民幣)	68,000	83,200	84,000
單位租金(人民幣/ 平方米/月)	16.00	13.00	16.80
日期	二零二四年 十二月十日	二零二四年 十一月九日	二零二四年 十月二十六日
調整			
時間	優於該物業	優於該物業	優於該物業
地點	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
樓層	優於該物業	遜於該物業	與該物業相若
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
佈局及狀況	遜於該物業	遜於該物業	優於該物業

(xii) 對該物業第I-A期土地部分及餘下面積進行估值時，吾等採用直接比較法，直接比較法透過將資產與可獲得價格資料的相同或類似資產進行比較而提供價值指示。已作出調整以反映標的物業與可比物業在各方面的差異，從而得出已採納的該物業單價。

(xiii) 在吾等之估值中，吾等對該物業第I-A期土地部分及餘下面積採納每平方米約人民幣431.50元的樓面地價。

在吾等之估值中，吾等已參考附近的可比土地銷售，即東莞市常平鎮鄰近城鎮或距離該物業30分鐘車程以內的可比土地銷售。該等可比土地銷售*為具有相同用途的物業，於估值日期起計四個月**內交易，吾等已使用自估值日期起四個月內交易的可比物業，據以得出該物業於估值日期價值的可靠意見被視為充分、適當及合理。就工業用地物業而言，該等土地銷售交易的價格參考樓面地價約每平方米人民幣300元至人民幣510元。經適當調整後，吾等所採納的樓面地價與上述可比銷售參例一致。於達致吾等的估值意見時，吾等已對該等可比銷售作出適當調整，以反映(包括但不限於)樓層、佈局、時間、面積及位置等因素。

* 一般而言，吾等需要三項以上反映標的物業特徵的良好可比交易，以確保可靠性。於本次評估中，吾等已根據搜尋標準找出八項可比交易。此外，吾等認為，所用搜尋標準準確地反映了標的土地的特徵，因此所確定的八項可比交易屬充足及具有代表性。

** 一般而言，較接近估值日期之可比交易更為準確反映於估值日期之市況，而可比交易之時間範圍取決於是否存在相關可比交易。吾等通常會在估值中盡可能納入3宗以上的可比交易。在吾等估值過程中，鑑於自估值日期起四個月內發生之交易足以得出客觀可靠之估值意見，吾等認為四個月之時間範圍屬合理。

在吾等之估值中，就該物業各工業用地採納之可比銷售物業基於甄選標準已詳盡無遺。吾等認為該等可比物業位於毗鄰位置且用途相同，故具代表性並與該物業具有可比性。詳情如下：

可比物業	1	2	3
物業地址	東莞市常平鎮 盧屋村	東莞市謝崗鎮 稔子園村	東莞市橋頭鎮 嶺頭社區
土地用途	工業	工業	工業
概約			
地盤面積(平方米)	13,366.66	8,873.50	11,361.59
容積率(最高)	3.5	3.5	3.5
交易價格(人民幣)	23,860,000	9,320,000	17,050,000
土地使用權年限	50	50	50
樓面地價(人民幣/平方米)	510	300	429
日期	二零二四年 十二月二十三日	二零二四年 九月十八日	二零二四年 九月六日
調整			
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
地點	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
土地使用權年限	優於該物業	優於該物業	優於該物業
可比物業	4	5	6
物業地址	東莞市橋頭鎮 田新社區	東莞市橋頭鎮 田新社區	東莞市橋頭鎮 嶺頭社區
土地用途	工業	工業	工業
概約			
地盤面積(平方米)	11,161.15	9,791.20	12,000.01
容積率(最高)	3.5	4.0	3.5
交易價格(人民幣)	16,750,000	14,690,000	18,010,000
土地使用權年限	50	50	50
樓面地價(人民幣/平方米)	429	375	429
日期	二零二四年 九月六日	二零二四年 九月六日	二零二四年 九月六日
調整			
時間	與該物業相若	與該物業相若	與該物業相若
地點及狀況	遜於該物業	遜於該物業	遜於該物業
面積	優於該物業	優於該物業	優於該物業
土地使用權年限	優於該物業	優於該物業	優於該物業

可比物業	7	8
物業地址	東莞市橋頭鎮 田新社區	東莞市橋頭鎮 田新社區
土地用途	工業	工業
概約		
地盤面積(平方米)	45,775.73	20,000.00
容積率(最高)	3.5	3.5
交易價格(人民幣)	68,670,000	30,000,000
土地使用權年限	50	50
樓面地價(人民幣/平方米)	429	429
日期	二零二四年九月六日	二零二四年九月六日
調整		
時間	與該物業相若	與該物業相若
地點及狀況	遜於該物業	遜於該物業
面積	優於該物業	優於該物業
土地使用權年限	優於該物業	優於該物業

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而編製，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。經作出一切合理查詢後，董事確認據彼等所知及所信，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，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，各董事、本公司最高行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(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彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載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：

董事於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債券之權益或淡倉

董事	身份	持有好倉之		佔本公司已 發行股本 總百分比
		持有好倉之 股份數目	相關股份數目 (附註(1))	
周禮謙先生	實益擁有人	0	1,180,000	0.994%
周志豪先生	實益擁有人	1,980,000	1,180,000	2.662%
劉東陽先生	實益擁有人	0	1,180,000	0.994%
鍾錦光先生	實益擁有人	0	110,000	0.093%
羅偉明先生	實益擁有人	20,000	110,000	0.109%
駱朝明先生	實益擁有人	15,000	110,000	0.105%

附註(1)：根據本公司之購股權計劃於二零二四年五月二十七日向六名董事授出之3,870,000份購股權涉及之本公司相關股份之好倉。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有已記錄於根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據標準守則已知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

於最後可行日期，概無人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有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已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊的須具報權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

4. 訴訟

誠如本公司日期為二零二三年九月二十九日及二零二四年二月二十八日的公告所披露，本公司的間接非全資附屬公司廉江市周氏石材有限公司(「周氏石材」)因石材行業前景不理想及早前COVID-19疫情問題等原因，自二零二零年起暫停其土地開發項目的建設工程。上述項目的建築商(「原告」)在中國對周氏石材提出索賠，要求其結算工程費用，而根據二零二三年七月初的一審判決，周氏石材被判令向原告支付約人民幣21,000,000元。周氏石材於二零二三年七月底提出上訴。廣東省湛江市中級人民法院於二零二四年三月中旬裁定一審判決認定基本事實不清，應發回廣東省廉江市人民法院重審。目前該案件已經於二零二四年七月五日重新在廣東省廉江市人民法院進行第一次開庭審理。截至本通函日期，法院還沒作出判決。

本集團一直在尋求法律意見，並已密切關注上述訴訟的狀況。本公司將於適當時候另行刊發公告，以知會股東及潛在投資者任何重大進展。

5. 重大合約

緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立以下重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 股權轉讓協議；及
- (b) 漢邦投資有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為賣方)與周闖先生及周榮根先生(作為買方)就以代價人民幣17,250,000元買賣上海周氏電業有限公司之全部股權而訂立之日期為二零二三年三月十五日之股權轉讓協議。

6. 董事之競爭權益

於最後可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

7. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後可行日期，(a)概無董事於本集團任何成員公司自二零二四年六月三十日(即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(b)概無董事於本集團任何成員公司訂立之仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 專家及同意書

以下為於本通函內引述其名稱或於本通函內提供意見或載列函件之專家資格：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
滙鋒評估有限公司	獨立專業估值師

於最後可行日期，上述專家各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件及／或報告及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後可行日期，上述各專家並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行），且並無於本集團任何成員公司收購、出售或租用或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租用自二零二四年六月三十日起（即本公司最近期已刊發經審核財務報表之編製日期）之任何資產中擁有直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 香港總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場12樓16室。
- (c) 本公司之公司秘書為陳錦儀女士。陳女士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會計師。彼於財務及會計方面積逾三十五年經驗，並於公司秘書事務方面積逾二十五年經驗。
- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為 Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited，地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

以下文件之副本將自本通函日期起十四(14)天期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.1166hk.com)刊載：

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 本公司截至二零二二年六月三十日、二零二三年六月三十日及二零二四年六月三十日止三個財政年度各年之年報；
- (c) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (d) 滙鋒評估有限公司編製之目標公司之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 滙鋒評估有限公司編製之該物業之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「**8. 專家及同意書**」一段所提述之同意書；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



SOLARTECH INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

星凱控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1166)

股東特別大會通告

茲通告Solartech International Holdings Limited(星凱控股有限公司*)(「本公司」)謹訂於二零二五年二月十七日(星期一)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀東麼地道71號富豪九龍酒店3樓露華廊廳I & II舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議

- (A) 批准、追認及確認訂立股權轉讓協議(定義見本公司日期為二零二五年一月二十四日之通函(「通函」)，其註有「A」字樣之副本於大會上提呈，並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之所有交易；
- (B) 批准出售事項(定義見通函)、本公司(或其任何附屬公司)就此已採取(或將採取)之所有行動及據此擬進行之所有其他事項；及
- (C) 授權本公司任一名董事(「董事」)為本公司及代表本公司作出一切必要行動及事宜，簽署、簽立彼全權酌情認為屬股權轉讓協議及其項下擬進行之交易附帶、隨附或與之有關之任何文件、文據或協議並加蓋公章(如需要)。」

承董事會命

Solartech International Holdings Limited

星凱控股有限公司*

主席兼董事總經理

周禮謙

香港，二零二五年一月二十四日

* 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決之股東，均可委任一名或多名代表（倘彼持有一股以上股份）代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，須註明每名獲委任代表所代表之股份數目及類別。代表委任表格連同任何簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經核證之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即不遲於二零二五年二月十五日（星期六）上午十一時正）交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），方為有效。
2. 為舉行大會，本公司將於二零二五年二月十二日（星期三）至二零二五年二月十七日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格必須於二零二五年二月十一日（星期二）下午四時三十分前，送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。於二零二五年二月十七日（星期一）名列本公司股東名冊的股東將有權出席大會並於會上投票。
3. 隨函附上大會適用之代表委任表格。
4. 代表委任表格須經委任人或其以書面正式授權之受權人書面簽署，或倘委任人為一法團，則須加蓋法團印鑑或經由正式授權之職員或受權人或其他人士簽署。
5. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會（視情況而定）及於會上投票，在該情況下，代表委任表格將視為已撤回論。
6. 倘為聯名持有人，由排名首位的聯名持有人親身或由受委代表投票後，其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名次序乃按有關股份持有人於本公司股東名冊排名次序釐定。
7. 惡劣天氣狀況下之安排
 - (a) 倘於二零二五年二月十七日上午九時或之後懸掛黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號，則大會將不會於二零二五年二月十七日舉行，而將於緊隨二零二五年二月十七日且黑色暴雨警告或八號熱帶氣旋警告信號已取消的首個營業日同一時間於本公司總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場12樓16室）舉行。就此而言，「營業日」指香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六）。
 - (b) 倘於二零二五年二月十七日上午九時或之後香港政府發出超強颱風引致的「極端情況」或者其他惡劣天氣狀況公佈，則大會將不會於二零二五年二月十七日舉行，而將於緊隨二零二五年二月十七日且「極端情況」已取消的首個營業日同一時間於本公司總辦事處及香港主要營業地點（地址為香港九龍尖沙咀科學館道1號康宏廣場12樓16室）舉行。就此而言，「營業日」指香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六）。
8. 本通告提述之時間及日期為香港時間及日期。

於本通告日期，執行董事為周禮謙先生、周志豪先生及劉東陽先生，獨立非執行董事為鍾錦光先生、羅偉明先生、駱朝明先生及竇碧玲女士。