
此乃要件 請即處理

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

閣下對本通函之任何內容**如有任何疑問**，應諮詢 閣下之持牌證券交易商、註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之本公司股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函送交經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



Shanghai Qingpu Fire-Fighting Equipment Co., Ltd.*
上海青浦消防器材股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8115)

有關
競標目標資產
(包括位於中國浙江省衢州市之地塊及樓宇)
之可能主要交易

董事會函件載於本通函第4至9頁。

本通函將由刊登當日起計最少一連七日載於創業板網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁內及本公司網站www.shanghaiqingpu.com。

二零一四年七月二十五日

創業板之特色

聯交所創業板的定位乃為相比其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司新興的性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一、 本集團之財務資料	I-1
附錄二、 本集團之未經審核備考綜合資產及負債表	II-1
附錄三、 目標資產之估值報告	III-1
附錄四、 一般資料	IV-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年七月十一日之公佈，內容有關建議收購事項
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予之相同涵義
「拍賣」	指	根據衢州市柯城區人民法院之指令就拍賣目標資產將於二零一四年七月三十一日或前後舉行之公開拍賣
「拍賣方」	指	衢州市柯城區人民法院將就有關拍賣委任之拍賣方，具有決定拍賣結果及與成功競標者簽訂拍賣確認書並進行所有必要程序以完成拍賣項下擬進行交易的必要權力
「競標」	指	本公司於拍賣中就目標資產將提交最高競標價人民幣35,000,000元之競標
「董事會」	指	董事會
「該等樓宇」	指	建於該土地上之總樓面面積20,412.85平方米之三幢單層樓宇及四層樓宇
「本公司」	指	上海青浦消防器材股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於創業板上市
「完成」	指	完成建議收購事項
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予之相同涵義
「控股股東」或「聯城」	指	聯城消防集團股份有限公司，於中國成立之有限公司及為控股股東
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣0.10元之普通股，供中國公民及／或於中國註冊成立之實體以人民幣認購

釋 義

「第一目標資產」	指	位於中國浙江省衢州市綠島南路56號之面積約22,813平方米之地塊、總樓面面積約5,963.94平方米之四層辦公樓及總樓面面積約4,515.95平方米之單層工業樓宇
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則(經不時修訂)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「恆泰」	指	浙江恆泰房地產股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，並為聯城之控股股東
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元之境外上市外資股，均於創業板上市，以港元認購及買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國浙江省衢州市綠島南路56號之面積為46,496平方米之一幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零一四年七月二十二日，為確認本文所載若干資料之最後實際可行日期
「聯城香港」	指	聯城消防(香港)股份有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為控股股東之全資附屬公司
「貸款融資」	指	由控股股東及恆泰於二零一零年十二月三日向本公司授出之人民幣50,000,000元之五年期無抵押及免息貸款融資，可由控股股東酌情延長額外兩年
「中國」	指	中華人民共和國(惟就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「建議收購事項」	指	根據拍賣建議收購目標資產

釋 義

「第二目標資產」	指	位於中國浙江省衢州市綠島南路56號之面積為23,683平方米之地塊及總樓面面積約9,932.96平方米之兩幢單層工業樓宇
「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	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標資產」	指	第一目標資產及第二目標資產(即合共該土地及該等樓宇)
「賣方」	指	浙江賽福實業有限公司，一家於中國成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



Shanghai Qingpu Fire-Fighting Equipment Co., Ltd.*

上海青浦消防器材股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8115)

執行董事：

周金輝先生(主席)

沈建忠先生(行政總裁)

史惠星先生

註冊辦事處：

中國

上海市青浦區

華新鎮

紀鶴路1988號

非執行董事：

周國平先生

柴曉芳女士

香港主要營業地點：

香港

北角

英皇道510號

港運大廈2605室

獨立非執行董事：

王國忠先生

楊春寶先生

張承纓先生

敬啟者：

**有關
競標目標資產
(包括位於中國浙江省衢州市之地塊及樓宇)
之可能主要交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年七月十一日之公佈，內容有關本公司透過按不超過人民幣35,000,000元之價格於拍賣上提交競標建議收購目標資產。根據創業板上市規則第19章，建議收購事項(倘落實)將構成本公司之主要交易。競標詳情載列於下文。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)競標之進一步詳情；(ii)目標資產之進一步資料；(iii)本集團有關建議收購事項之未經審核備考綜合資產及負債表；(iv)目標資產之估值報告；及(v)創業板上市規則規定之其他資料。

建議收購事項

背景

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，賣方已向中國之兩間銀行分別質押第一目標資產及第二目標資產，以向各自銀行取得其借款(「**借款**」)，而賣方未能償還各自到期利息，因此導致違反有關條款及條件。銀行已向衢州市柯城區人民法院(「**柯城法院**」)申請並獲其批准將第一目標資產及第二目標資產分別作公開拍賣處置，並申請將由此產生之所得款項用於償還賣方結欠各銀行之借款及應計利息。經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信以及根據賣方之營業執照，賣方之業務範圍包括生產若干第II類醫療器械(即植入材料及人工器官(限助聽器))、投資控股、製造及分銷紡織機械及電子產品，以及進出口商品及技術，而賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

競標詳情

董事會所議決本公司將提交競標之詳情載列如下：

拍賣日期	:	二零一四年七月三十一日或前後
拍賣項下之資產	:	賣方之若干土地使用權及樓宇(包括該土地及該等樓宇)
最高競標價	:	人民幣35,000,000元，須按照拍賣項下之要求支付

本公司將刊發公佈，當中載列(其中包括)拍賣之結果，及(倘本公司贏得拍賣)拍賣項下之支付條款。

釐定最高競標價之基準

最高競標價人民幣35,000,000元乃由董事會經參考獨立專業估值師中誠達資產評值顧問有限公司按直接比較法釐定之目標資產於二零一四年六月三十日之估值人民幣37,800,000元而釐定，而有關比較乃基於就可資比較物業之實際銷量已變現之價格作出。

董事會函件

本公司就目標資產應付之代價將透過提取貸款融資支付。誠如董事所告知，於最後實際可行日期，本公司先前已提取貸款融資人民幣8,400,000元作其業務之用，及本公司仍可使用人民幣41,600,000元。本公司已取得恆泰之銀行對賬單及恆泰就本公司提取貸款融資中金額最高為人民幣35,000,000元簽立之轉讓指示，並信納貸款融資之結餘將可於合理時間內供本公司使用。

競標之先決條件

本公司將待下列條件達成後進行競標：

- (i) 本公司遵守有關建議收購事項之所有相關條例及規例，包括但不限於創業板上市規則；及
- (ii) 本公司收到中國法律顧問就目標資產之法律意見（「**中國法律意見**」）令本公司滿意。

中國法律意見應包括（其中包括）目標資產之目前法定所有權、本公司透過拍賣收購目標資產之合法性以及將透過拍賣收購之目標資產於完成後將不附帶產權負擔。

本公司不擬豁免上述任何先決條件。於最後實際可行日期，本公司已收到一份令其滿意之中國法律意見初稿。

一旦本公司於目標資產之拍賣上成功中標，本公司將與拍賣方訂立拍賣確認書以確認於同日成功競標，且本公司將無條件有責任按本公司提交之競標價向賣方購買目標資產。

完成

待本公司於拍賣上中標後，現時預期本公司將於二零一五年一月三十一日或之前與賣方及／或拍賣方（視情況而定）就目標資產訂立上述拍賣確認及有關轉讓合約。

目標資產之資料

目標資產（包括面積約46,496平方米之一幅土地及總樓面面積約20,412.85平方米之四幢樓宇）位於中國浙江省衢州市綠島南路56號，包括：(I)第一目標資產，即(i)面積約22,813平方米之一幅土地；(ii)總樓面面積約5,963.94平方米之一幢四層辦公樓；及(iii)總樓面面積約4,515.95平方米之一幢單層工業樓宇；及(II)第二目標資產，即(i)面積約23,683平方米之一幅土

董事會函件

地；及(ii)總樓面面積約9,932.96平方米之兩幢單層工業樓宇。於最後實際可行日期，該等樓宇為空置。

由於將予收購之目標資產將透過柯城法院安排之公開拍賣競標，故並無向本公司提供有關目標資產應佔資產淨值及純利之資產。然而，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，(i)賣方尚未將該等樓宇用作生產用途；(ii)於過往三年該等樓宇並無出租以作租賃用途；及(iii)該等樓宇目前屬空置。根據獨立專業估值師中誠達資產評估顧問有限公司所編製之目標資產之估值報告(載於本通函附錄三)，目標資產於二零一四年六月三十日之估值約為人民幣37,800,000元。該估值乃按直接比較法對可資比較物業之實際銷售已變現之價格進行比較達致。

建議收購事項之理由及裨益

本集團主要從事於中國及海外製造及銷售壓力容器(包括消防器材產品及壓力容器產品)、提供防火科技檢測服務、生產及買賣鑄鐵溝槽件以及買賣潔具及其他產品。

誠如本公司於截至二零一四年三月三十一日止三個月之季度報告所述，本公司將繼續開拓高利潤產品／業務的新市場，亦會審慎考慮在符合有關法律及法規的情況下，利用增資的渠道去收購有良好盈利能力的有關企業，以加快本公司盈利能力的增長速度，讓本公司成為中國及海外的消防器材和相關業務的主要產銷企業；同時，本集團亦積極尋找機會整合生產程序及廠房，以進一步削減經常性開支及最大限度地提高生產效率。

於最後實際可行日期，本集團擁有三個生產基地。目標資產(倘獲本集團收購)擬將於本集團日常業務過程中用作其主要生產基地，且本集團計劃將其兩個生產基地，即青浦工廠(定義見下文)及洋涇工廠(定義見下文)部分整合至目標資產。本公司位於青浦之生產基地(「**青浦工廠**」)主要製造消防器材產品(包括滅火器及滅火瓶)，而本公司位於洋涇之生產基地(「**洋涇工廠**」)主要製造及加工金屬容器及配件以及醫療器械及配件，安裝典型機器及電動機器。本集團餘下之生產基地位於上海奉賢區，主要生產鍋爐管。

本集團計劃將其青浦工廠及洋涇工廠的全部現有生產程序搬遷及整合至目標資產以提高資源分配效率、強化集中管理、降低生產基地間轉移材料之運輸成本、降低人力成本，原因為衢州之人力成本低於本公司兩個相關生產基地。由於生產程序不同，故餘下生產基地將不會搬

董事會函件

遷至目標資產。本公司將監控及審閱整合的進度及結果，以適時制定進一步生產整合計劃，且本公司可能考慮將本集團之其餘工廠搬遷至較大之生產基地以提升本集團之增長潛力及競爭力。於青浦工廠及洋涇工廠完全併入目標資產後，本公司可能考慮遵照相關法律法規透過租賃、出售或重新開發青浦工廠及／或洋涇工廠以拓闊其收入來源。於任何情況下，本公司將適時遵守創業板上市規則項下之有關規定。

經考慮上述情況，董事(包括獨立非執行董事)認為，競標的條款屬公平合理及建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。

建議收購事項之財務影響

盈利

本公司預期緊隨完成後將不會對本集團之盈利造成重大財務影響。

資產及負債

根據本通函附錄二所載之本集團未經審核備考綜合資產及負債表，假設完成已於二零一三年十二月三十一日作實及本公司按最高競標價人民幣35,000,000元於拍賣上中標，(i)由於納入目標資產，本集團之綜合資產總值將由約人民幣119,600,000元增加至約人民幣153,500,000元；(ii)本集團之綜合負債總額將由約人民幣41,100,000元增加至約人民幣76,100,000元，主要由於提取貸款融資以撥付建議收購事項所致；及(iii)本集團之綜合資產淨值將由約人民幣78,500,000元略微減少至約人民幣77,400,000元。

創業板上市規則之涵義

由於創業板上市規則第19.07條有關建議收購事項之若干適用百分比率高於25%，而所有適用百分比率均低於100%，故根據創業板上市規則，建議收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守股東批准之規定。

據董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，賣方、拍賣方或彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份，因此，概無股東須於股東大會上就批准建議收購事項及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。因此，本公司已根據創業板上市規則第19.44條取得控股股東及聯

董事會函件

城香港(合共持有131,870,000股內資股及1,300,000股H股，佔本公司全部已發行股本約71.05%)之書面股東批准，以批准建議收購事項代替舉行股東大會。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准建議收購事項及其項下擬進行之交易。

由於提交競標須待多項先決條件達成及／或獲豁免後方可作實，而建議收購事項之完成須待贏得競標後方可作實，故建議收購事項未必會進行。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

其他事宜

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
上海青浦消防器材股份有限公司
主席
周金輝
謹啟

二零一四年七月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年三月三十一日止三個月之已刊發財務資料詳情，乃披露於下列已刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.shanghaiqingpu.com/>)之文件中：

- (i) 本公司在二零一二年四月一日刊發之截至二零一一年十二月三十一日止年度年報(第23至85頁)；
- (ii) 本公司在二零一三年三月二十七日刊發之截至二零一二年十二月三十一日止年度年報(第27至95頁)；
- (iii) 本公司在二零一四年三月二十八日刊發之截至二零一三年十二月三十一日止年度年報(第25至107頁)；及
- (iv) 本公司在二零一四年五月十三日刊發之截至二零一四年三月三十一日止三個月第一季度報告(第1至9頁)。

2. 債務**借貸**

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有應付直接控股公司未償還款項約人民幣8,106,000元。

於二零一零年十二月三日，恆泰及聯城已承諾共同向本公司提供為期五年之無抵押、免息股東貸款融資合共不超過人民幣50,000,000元(「貸款融資」)。貸款融資可由聯城酌情另行延長兩年。

應付直接控股公司款項乃自貸款融資提取，並為無抵押及免息。

於最後實際可行日期，本公司先前已提取貸款融資人民幣8,400,000元作其業務之用，及本公司仍可使用人民幣41,600,000元。贏得競標後，本公司將提取貸款融資人民幣35,000,000元用於為建議收購事項提供資金。本公司已取得恆泰之銀行結單及恆泰就本公司提取最多人民幣35,000,000元之貸款融資所簽立之轉賬指示。

資產抵押及受限制銀行存款

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何按揭或抵押。

債券

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何債券。

或然負債

於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除上文所述或本文另有披露者外，以及集團內公司間負債外，於二零一四年五月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行及未償還或同意將予發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債務、按揭、抵押、融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

無重大變動

除本文所披露者外，董事確認，自二零一四年五月三十一日起至最後實際可行日期，本集團之債務無任何重大變動。

3. 營運資金

經審慎周詳之查詢後，董事認為，在並無不可預見情況下，及經計及本集團可用財務資源，包括內部產生資金以及來自本公司直接控股公司及最終控股公司之貸款融資，本集團將有足夠營運資金應付自本通函刊發日期起未來十二個月之當前需求。

4. 重大不利變動

截至及包括最後實際可行日期，董事確認，自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

5. 財務及貿易前景

誠如本通函董事會函件所述，本集團擁有三個生產基地。目標資產（倘獲本集團收購）擬將於本集團日常業務過程中用作其主要生產基地，且本集團計劃將其兩個生產基地，即青浦工廠及洋涇工廠整合至目標資產。青浦工廠主要製造消防器材產品（包括滅火器及滅火瓶），而洋涇工廠主要製造及加工金屬容器及配件以及醫療器械及配件，安裝典型機器及電動機器。

本集團計劃將其青浦工廠及洋涇工廠的全部現有生產程序搬遷及整合至目標資產以提高資源分配效率、強化集中管理、降低生產基地間轉移材料之運輸成本及降低人力成本，原因為衢州之人力成本低於本公司兩個相關生產基地。展望未來，本集團將繼續開拓高利潤產品／業務的新市場，亦會審慎考慮在符合有關法律及法規的情況下，利用增資的渠道去收購有良好盈利能力的有關企業，以尋找機會整合生產程序及廠房，以進一步削減經常性開支及最大限度地提高生產效率。



敬啟者：

吾等已完成查證工作，以就上海青浦消防器材股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之未經審核備考綜合資產及負債表（「未經審核備考綜合資產及負債表」）作出報告。未經審核備考綜合資產及負債表由 貴公司董事編製，僅供說明之用，旨在提供有關建議收購事項（定義見下文）可能對所呈列財務資料構成之影響的資料，以供載入日期為二零一四年七月二十五日之通函（「通函」）附錄二。於二零一四年七月十一日， 貴公司董事會（「董事會」）議決，根據若干先決條件， 貴公司按不超過人民幣35,000,000元之競標代價於衢州市柯城區人民法院安排之公開拍賣上，競標購買位於中國浙江省衢州市綠島南路56號面積為46,496平方米之一幅土地及建於該土地上之總樓面面積約20,412.85平方米之合共四幢樓宇（「建議收購事項」）。未經審核備考綜合資產及負債表之編製基準載於通函附錄二。

未經審核備考綜合資產及負債表由董事編撰，以供說明建議收購事項對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況造成之影響，猶如建議收購事項已於二零一三年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

董事就未經審核備考綜合資產及負債表須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）第7.31條，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」）編製未經審核備考綜合資產及負債表。

申報會計師之責任

吾等之責任為按照創業板上市規則第7.31(7)條之規定，對未經審核備考綜合資產及負債表發表意見，並向閣下呈報。除對有關報告刊發日期之收件人承擔之責任外，吾等概不對用於編製未經審核備考綜合資產及負債表之任何財務資料而之前由吾等發出之報告承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告」進行工作。該準則要求申報會計師遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就董事是否已根據創業板上市規則第7.31條之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考綜合資產及負債表取得合理查證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考綜合資產及負債表時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製未經審核備考綜合資產及負債表所用之財務資料進行審核或審閱。

通函所載之未經審核備考綜合資產及負債表，僅旨在說明建議收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該交易已於經選定較早日期進行，作說明用途。故此，吾等概不就該交易之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考綜合資產及負債表是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行程序評估董事在編製未經審核備考綜合資產及負債表時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考綜合資產及負債表是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對貴集團性質之理解、已就有關交易編製未經審核備考綜合資產及負債表以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考綜合資產及負債表之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考綜合資產及負債表已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7.31(1)條所披露之未經審核備考綜合資產及負債表而言，有關調整屬適當。

此致

上海青浦消防器材股份有限公司

列位董事 台照

天健德揚會計師事務所有限公司

執業會計師

陳育棠

執業證書編號：P03723

香港

謹啟

(A) 本集團之未經審核備考綜合資產及負債表**緒言**

編製隨附之本集團未經審核備考綜合資產及負債表(「未經審核備考綜合資產及負債表」)，旨在說明通過於衢州市柯城區人民法院安排之公開拍賣上，建議收購位於中國浙江省衢州市綠島南路56號面積為46,496平方米之一幅土地及建於該土地上之總樓面面積約20,412.85平方米之合共四幢樓宇(「該土地及物業」)之土地使用權及物業(「建議收購事項」)所產生之影響。

未經審核備考綜合資產及負債表根據本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表編製，而經審核綜合財務狀況表乃摘錄自本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報，並根據當中附註所述之備考調整作出調整，猶如建議收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。

未經審核備考綜合資產及負債表基於多項假設、估計、不確定因素及現時可獲取之資料編製，僅供說明用途。因此，由於未經審核備考綜合資產及負債表之性質使然，倘建議收購事項實際已於當中所示日期發生，其未必能真實反映本集團可能實現之實際財務狀況。此外，未經審核備考綜合資產及負債表並不構成本集團日後財務狀況之預測。

未經審核備考綜合資產及負債表須與本集團之財務資料一併閱讀。

未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團於二 零一三年十 二月三十 一 日之經審核 綜合資產及 負債表 人民幣千元	備考調整		建議收購事 項之後，本 集團於二零 一三年十二 月三十一 日之未經審核 備考綜合資 產及負債表 人民幣千元
		人民幣千元 (附註i)	人民幣千元 (附註ii)	
非流動資產				
物業、廠房及設備	14,005	35,000	1,050	50,055
投資物業	24,370			24,370
預付土地租賃款	122			122
非流動資產總值	38,497			74,547
流動資產				
存貨	17,511			17,511
應收貿易賬款及應收票據	18,886			18,886
預付款項、按金及其他應收款項	16,237			16,237
應收同系附屬公司款項	3,252			3,252
現金及現金等價物	25,267		(2,194)	23,073
流動資產總值	81,153			78,959
流動負債				
應付貿易賬款	12,402			12,402
其他應付款項及應計費用	13,834			13,834
應付直接控股公司款項	906			906
應付非控股權益款項	1,496			1,496
應付稅項	324			324
流動負債總值	28,962			28,962
流動資產淨值	52,191			49,997
資產總值減流動負債	90,688			124,544
非流動負債				
直接控股公司提供之貸款	7,800	35,000		42,800
遞延稅項負債	4,370			4,370
非流動負債總值	12,170			47,170
資產淨值	78,518			77,374

附註：

- (i) 該調整反映按購買價約人民幣35,000,000元初始確認該土地及物業，購買價由直接控股公司墊付之貸款提供資金，並假設建議收購事項已於二零一三年十二月三十一日完成。
- (ii) 該調整反映建議收購事項直接應佔之其他成本約人民幣2,194,000元，包括(i)房產稅約人民幣1,050,000元(於該土地及物業成本中予以資本化)，根據相關地方稅務法規在該土地及物業轉讓時按代價之3%繳納；及(ii)與建議收購事項相關之拍賣佣金以及其他法律及專業費用約人民幣1,144,000元。

以下為獨立估值師中誠達資產評估顧問有限公司就其對本集團計劃將收購之物業權益於二零一四年六月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評估顧問有限公司

Add Rm 901 9/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
地址 香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9樓901室
Tel: (852) 2529 9448
Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國浙江省衢州市綠島南路56號之土地及樓宇之估值

按照上海青浦消防器材股份有限公司（稱為「貴公司」）有關對位於中華人民共和國（「中國」）之所述物業權益（稱為「該物業」）進行估值之指示，吾等確認，吾等已視察該物業、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一四年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見。

估值基準

吾等對該物業之估值指市值。所謂市值，就吾等所下的定義而言，指「市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」。

估值方法

在評估該物業之市值時，採納直接比較法，其中，乃根據可資比較物業實際出售之已變現價格作出比較。大小、特徵及位置相若之可資比較物業會被分析，並仔細權衡各項物業所有有關優勢及不足，以公平比較資本價值。

假設

吾等之估值乃假設擁有人將該物業以現況在市場出售，且並無受惠於將可能會影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

由於擁有人以政府批授之長期土地使用權持有該物業，吾等已假設擁有人在有關土地使用權之整段未屆滿年期內，擁有自由及無間斷權利使用該物業。吾等亦已假設該物業可在市場自由轉讓，而毋須支付任何地價或大額費用予政府。

吾等估值之其他特別假設(如有)將於隨附之估值證書的附註加以說明。

業權

吾等已獲提供有關該物業之法律文件副本。然而，吾等並未核實該物業之所有權及是否存在將會影響該物業所有權之任何產權負擔。

吾等亦已依賴中國法律顧問德恒上海律師事務所就中國相關法律及法規、有關該物業之土地使用權性質以及 貴集團於當中權益所提供之法律意見。

限制條件

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無任何可能會影響其價值之產權負擔、限制及支銷。吾等之估值乃假設賣方將物業在市場出售，而並無受惠於可能會影響該物業價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜等方面之意見。

吾等並無詳細實地量度以核實該物業樓面面積之準確性，惟假設吾等所獲提供文件所示之樓面面積為正確。所有文件及合約僅用作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

YANG Junhao於二零一四年六月十一日對該物業進行了視察，但並無進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等無法匯報該物業之建築物及構築物是否概無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試該物業之任何建築物及構築物之設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，獲提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於為該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第8章及香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之所有規定。

除另有說明外，本報告內所列之所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)列值。

謹此隨附吾等之估值證書。

此致

中國
上海市
青浦區
華新鎮
紀鶴路1988號
上海青浦消防器材股份有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司

謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS(GP)
董事
謹啟

二零一四年七月二十五日

謝偉良為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值的物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會的註冊商業估值師，且在香港、澳門及中國物業估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

本集團將收購以作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	-------	------	-----------------------------------

中國浙江省衢州市 衢江區綠島南路56 號之土地及建築物	該物業包括兩塊毗鄰之地塊，總面積約為46,496平方米，其上建有三幢單層工業樓宇、一幢四層綜合樓宇及配套構築物，於二零一零年前後竣工。	該物業現為 空置。	37,800,000
-----------------------------------	---	--------------	------------

上述建築物之總樓面面積概述如下：

建築物	用途	總樓面面積 (平方米)
第3幢	辦公室／ 宿舍	5,963.94
第4幢	工業	4,966.48
第6幢	工業	4,515.96
第7幢	工業	<u>4,966.48</u>
總計：		<u><u>20,412.85</u></u>

配套構築物主要包括大門、門衛室及車庫。

該物業獲授之土地使用權期限於二零六零年八月九日屆滿，作工業用途。

附註：

1. 如日期均為二零一一年十二月四日之兩份土地使用權證(參考：衢州國用(2011)第0084427及0084428號)所顯示，該物業之總土地面積為46,496平方米，其土地使用權由浙江賽福實業有限公司持有，土地使用權期限於二零六零年八月九日屆滿，作工業用途。
2. 如於二零一一年十一月七日頒發及登記之三份房屋所有權證(參考：衢房權證衢州市字第201116513至201116515號)所顯示，總樓面面積為5,963.94平方米之四層高綜合樓宇及總樓面面積為9,932.96平方米之兩幢單層工業樓宇由浙江賽福實業有限公司持有。
3. 如於二零一二年七月十八日頒發及登記之一份房屋所有權證(參考：衢房權證衢州市字第201213422號)所顯示，總樓面面積為4,515.95平方米之一幢單層綜合樓宇由浙江賽福實業有限公司持有。
4. 根據 貴集團提供之資料，業權及獲授之主要批准及牌照如下：

國有土地使用權證	:	有
房屋所有權證	:	有
建設用地規劃許可證	:	無
建設工程規劃許可證	:	無
建設工程施工許可證	:	無

5. 貴公司中國法律顧問對該物業之意見如下：

- i. 該物業之土地使用權及房屋所有權由浙江賽福實業有限公司持有。
- ii. 浙江賽福實業有限公司已將部分面積為22,813平方米之標的地塊(土地使用權證參考：衢州國用(2011)第0084428號)連同第3幢及第6幢標的建築物質押予中國工商銀行股份有限公司衢州柯城支行，以取得最高貸款額人民幣17,305,000元。
- iii. 浙江賽福實業有限公司已將餘下部分面積為23,683平方米之標的地塊(土地使用權證參考：衢州國用(2011)第0084427號)連同第4幢及第7幢標的建築物質押予中國農業銀行股份有限公司衢州衢化支行，以取得最高貸款額人民幣23,007,900元。
- iv. 有關上述物業按揭之他項權證已獲頒發：

第一塊地塊(22,813平方米)	衢市他項(2012)第3-0001460號
第二塊地塊(23,683平方米)	衢市他項(2012)第3-0085323號
第3幢	衢房他證衢州市字第T2012090175號
第4幢	衢房他證衢州市字第T2012040269號
第6幢	衢房他證衢州市字第T2012090176號
第7幢	衢房他證衢州市字第T2012040268號

- v. 由於浙江賽福實業有限公司拖欠上述按揭貸款，有關受押人已向柯城法院申請出售該物業。

- vi. 根據中華人民共和國物權法，受押人在拖欠時有將出售所得款項償還貸款之優先權。
- vii. 根據中華人民共和國民事訴訟法，受押人有權向當地人民法院(有關資產所在地或業權登記所在地)申請按揭資產之權利。倘申請獲受理，則受押人可請求法院執行出售命令。
- viii. 根據最高人民法院關於人民法院民事執行中拍賣、變賣財產的規定，就以拍賣所得出售款項或流拍之財產抵債的，人民法院應當作出裁定，並將所有出售所得款項連同任何差額送達買受人或者承受人。
- ix. 於拍賣成交後，買受人須於規定時限內將款項存入人民法院指定之銀行賬戶。
- x. 於財產交易及以出售所得款項抵債後，財產之所有法定權將轉移給買受人或者承受人。
- xi. 為保障拍賣時財產買受人之法定權益，人民法院須拍賣財產前清除所有第三方權利，包括租賃權。
- xii. 於 貴公司或其附屬公司在拍賣中拍得該物業時，將獲拍賣人發出交易確認證及法院判決。其後，該物業之業權將轉交 貴公司，不附帶任何產權負擔，包括但不限於上述拖欠之按揭貸款。

1. 責任聲明

本通函(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(i)本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺詐成分；及(ii)並無遺漏任何其他事宜致使本通函內任何陳述產生誤導。刊發本通函之全體董事對本通函所載資料之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，本通函內所發表之意見乃經周詳審慎考慮後得出，且本通函並無遺漏其他事實，導致本通函內任何陳述或本通函產生誤導。

2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及高級行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權中擁有(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(包括彼等根據證券及期貨條例之條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據創業板上市規則第5.46至5.67條(有關本公司董事、監事及高級行政人員進行證券交易)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

姓名	權益類別	持有股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
周金輝先生(附註1)	由控股公司持有	133,170,000	71.05%

附註1：

聯城持有131,870,000股內資股。聯城之全資附屬公司聯城香港持有1,300,000股H股。恒泰持有聯城的80%股權，而周金輝先生則分別持有恒泰及聯城的58%及20%股權。因此，周金輝先生被視為於131,870,000股內資股及1,300,000股H股中擁有權益。131,870,000股內資股佔已發行內資股總數100%；1,300,000股H股佔已發行H股總數約2.34%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、監事、高級行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權中擁有任何權益或淡倉。

3. 主要股東之權益

(a) 本公司之主要股東

於最後實際可行日期，據本公司董事、監事及高級行政人員所知，下列人士(本公司董事、監事或高級行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉。

於股份之好倉－主要股東

姓名／名稱	權益類別	持有股份數目	估本公司 已發行股本之 概約百分比
聯城(附註1)	實益擁有人	131,870,000 (附註2)	70.36%
	由受控法團持有	1,300,000 (附註3)	0.69%
恒泰(附註4)	由受控法團持有	131,870,000 (附註2) (附註3)	70.36%
	由受控法團持有	1,300,000 (附註3)	0.69%

附註：

1. 執行董事周金輝先生為聯城之董事。非執行董事柴曉芳女士為聯城之監事。
2. 均指本公司內資股。131,870,000股內資股佔已發行內資股總數100%。
3. 聯城持有131,870,000股內資股。聯城之全資附屬公司聯城香港持有1,300,000股H股。恒泰持有聯城的80%股權，而周金輝先生則分別持有恒泰及聯城的58%及20%股權。因此，恒泰及周金輝先生被視為於本公司131,870,000股內資股及1,300,000股H股中擁有權益。1,300,000股H股佔已發行H股總數約2.34%。

4. 執行董事周金輝先生為恒泰之董事。非執行董事柴曉芳女士為恒泰之副總經理。

(b) 持有本集團之成員公司10%或以上股本之人士

於最後實際可行日期，據董事、監事及高級行政人員所知，下列為在所有情況下可在本集團之任何成員公司(除上文所披露者外)之股東大會上直接或間接於附帶投票權之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益之人士。

本集團之成員公司之 股東姓名／名稱	本集團之成員 公司名稱	於該成員公司之 概約持股百分比
刑麗娟女士	黎明(定義見下文)	10%
上海洋涇工業公司	特種氣瓶公司(定義見下文)	40%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事、監事及高級行政人員所知，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉，或為在所有情況下可在本集團之成員公司之股東大會上直接或間接於附帶投票權之任何類別股本中擁有面值10%或以上權益之人士。

4. 董事於資產／合約中之權益及其他權益

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期仍然有效對本公司業務而言屬重大之合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

自二零一三年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起至最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所買賣或租賃之任何資產或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 董事及控股股東於競爭業務中之權益

於最後實際可行日期，概無董事、聯城或彼等各自聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

6. 專家及同意書

以下為本通函內載有發表意見或建議以供載入本通函之專家資格：

名稱	資格
天健德揚會計師事務所有限公司	執業會計師
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

天健德揚會計師事務所有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司各自已確認，於最後實際可行日期，其並無於本集團任何成員公司中擁有任何實益股權，或有權（無論是否可依法強制執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；其亦無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本公司最新刊發經審核綜合財務報表編製日期）起已或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

天健德揚會計師事務所有限公司及中誠達資產評估顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載之各自之形式及涵義，轉載其為載入本通函而編製之意見及引述其名稱及意見，且尚未撤回同意書。

7. 重大合約

於緊接公佈發出前兩年後及直至最後實際可行日期，本集團訂立以下屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 控股股東及王升先生（作為賣方）與本公司及上海黎明消防檢測有限公司（「**黎明**」）（作為買方）於二零一二年十一月七日簽訂之有條件協議（「**二零一二年買賣協議**」），內容有關買賣上海鐵錨壓力容器（集團）有限公司（「**鐵錨**」）之全部股權，總代價為人民幣6百萬元；
- (ii) 控股股東、王升先生、本公司、黎明、鐵錨及上海高壓特種氣瓶有限公司（「**特種氣瓶公司**」）於二零一二年十一月七日簽訂之協議，內容有關免除申索權、二零一二年買賣協議項下鐵錨透過其於特種氣瓶公司之權益擁有之相關物業產生及派生之權益及福利；

- (iii) 控股股東及王升先生(作為賣方)與本公司及黎明(作為買方)於二零一三年三月十二日簽訂之補充協議，內容有關(其中包括)將二零一二年買賣協議之最後截止日期由二零一三年二月二十八日延長至二零一三年六月二十八日，並確認二零一二年買賣協議繼續有效；及
- (iv) 控股股東及王升先生(作為賣方)與本公司及黎明(作為買方)於二零一三年五月二十日簽訂之第二份補充協議，內容有關(其中包括)將二零一二年買賣協議之最後截止日期由二零一三年六月二十八日延長至二零一三年十二月三十一日。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司、本集團之任何其他成員公司或本公司之聯營公司訂立任何現有或建議服務合約且於一年內不會屆滿或僱主不得終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並無知悉本集團之任何成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索且就董事所知，本集團之任何成員公司概無尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或申索。

10. 本公司之公司資料

註冊辦事處	中國 上海市青浦區 華新鎮 紀鶴路1988號
主要營業地點	香港 北角 英皇道510號 港運大廈 2605室
股份代號	8115
股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖

11. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起直至二零一四年八月十一日(包括該日)止一般辦公時間，在本公司香港主要營業地點(地址為香港北角英皇道510號港運大廈2605室)可供查閱：

- (i) 本通函；
- (ii) 本公司章程細則；
- (iii) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iv) 天健德揚會計師事務所有限公司有關本集團之未經審核備考綜合資產及負債表之函件，其全文載於本通函附錄二；
- (v) 中誠達資產評估顧問有限公司發出之有關目標資產之估值報告，其全文載於本通函附錄三；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (vii) 本附錄所載之重大合約。

12. 一般事項

- 1. 本通函之中英文本如有歧義，概以英文版本為準。
- 2. 本公司秘書為陳智偉先生，彼自一九九九年獲澳洲執業會計師公會(現稱澳洲會計師公會)授予執業會計師之資格。
- 3. 本公司之合規主任為執行董事史惠星先生。
- 4. 本公司審核委員會由獨立非執行董事楊春寶及張承纓及非執行董事柴曉芳組成。審核委員會之主要職責為審閱並監察本公司之財務匯報程序及內部控制制度。

楊春寶先生為中國註冊會計師協會之註冊會計師，擁有逾31年財會經驗。楊先生於一九七三年十一月加入上海華申會計師事務所有限公司，並於二零零五年六月在會計師事務所擔任副主任。二零一一年七月，彼獲晉升為該公司之主任會計師。楊先生於一九九九年十二月獲美國密西根州Livonia的Madonna University頒授工商管理學碩士學位。

柴曉芳女士於金融及管理方面擁有逾17年經驗。據恆泰告知，柴女士自二零零三年六月起擔任恆泰副總經理。於二零零三年六月加入恆泰之前，彼自一九九四年十二月至二零零三年五月擔任中國建設銀行江山分行關係經理。柴女士亦為聯城之監事。於一九九六年，柴女士完成浙江省中華會計函授學院之會計課程以及杭州大學之經濟及管理課程。此外，彼於二零零五年完成中國地質大學之遠程法律課程，並分別於二零零六年及二零零八年完成由清華大學職業經理訓練中心組織之財務總監培訓課程及高級管理人員培訓課程。

張承纓先生亦為數源科技股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市之公司）之獨立董事。彼擁有逾26年公共行政管理經驗。彼於一九八九年十一月至一九九五年七月期間擔任浙江省國有資產管理局局長，於一九九五年七月至二零零五年二月期間擔任財政部駐浙江省財政監察專員辦事處專員及副專員。彼於一九七八年十月至一九八九年十一月期間任職於浙江省人民防空辦公室。一九七五年，張先生於浙江大學完成工業電氣自動化課程。