

## 此乃要件 請即處理

閣下對本通函之任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海青浦消防器材股份有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，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。



# 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)

### (1) 有關土地收回之 非常重大出售交易 及 (2) 臨時股東大會通告

本公司謹訂於二零二一年八月二十日(星期五)上午十時正假座中國上海市普陀區交通路4621弄4號樓2層舉行臨時股東大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附臨時股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快及無論如何不遲於臨時股東大會指定舉行時間24小時前，交回本公司之主要營業地點，地址為香港北角英皇道510號港運大廈2605室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或任何續會，並於會上投票。本通函亦隨附回條，以供閣下知會本公司會否親身或委派代表出席臨時股東大會。務請閣下將回條按其上印列之指示填妥及簽署(倘閣下有權出席臨時股東大會)，並於二零二一年七月三十日或之前將已簽署之回條交回本公司於香港之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

本通函(本公司各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券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，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；且並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

本通函將由刊登當日起計最少一連七日載於GEM網站「最新公司公告」一頁內及本公司網站www.shanghaiqingpu.com。

#### 臨時股東大會預防措施

下文載有臨時股東大會上為防控新型冠狀病毒病(「二零一九年新型冠狀病毒病」)疫情擴散而將採取之措施，包括：

- 強制體溫檢查及健康申報
- 強制於臨時股東大會期間佩戴口罩
- 禁止出現發燒之出席人士出席臨時股東大會。出現流感症狀之人士亦可能被拒絕進入會場
- 臨時股東大會上將不會派發公司紀念品及不會提供茶點或飲品

任何不遵守上述預防措施或受限於任何政府檢疫令之人士可能被拒絕進入臨時股東大會會場。本公司提醒股東，彼可委任大會主席作為其委任代表，以於臨時股東大會上就相關決議案投票表決，而不用親身出席臨時股東大會。

由於二零一九年新型冠狀病毒病疫情不斷變化，本公司可能須在短時間內更改臨時股東大會安排，股東應查閱本公司網站以取得有關臨時股東大會安排之日後公告及最新資訊。

\* 僅供識別

二零二一年七月五日

## GEM 之 特 色

**GEM**的定位乃為相比其他在聯交所上市的公司可能帶有較高投資風險的中小型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方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司一般為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於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**GEM**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.....	3
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 重固廠房之估值報告 .....	II-1
附錄三 — 一般資料.....	III-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-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：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	上海青浦消防器材股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予之相同涵義
「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，供中國國民及／或於中國註冊成立之實體以人民幣認購
「臨時股東大會」	指	本公司謹訂於二零二一年八月二十日(星期五)上午十時正假座中國上海市普陀區交通路4621弄4號樓2層舉行之臨時股東大會，藉以(其中包括)考慮及批准土地收回協議及其項下擬進行之交易
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，全部於GEM上市，並以港元認購及買賣
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)且與彼等概無關連之個人或公司

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二一年六月三十日，即本通函付印前為確認當中所載若干資料之最後實際可行日期
「土地收回」	指	該等辦公室根據土地收回協議建議收回重固廠房之土地
「土地收回協議」	指	本公司與該等辦公室(視情況而定)於二零二一年六月七日就土地收回訂立之三份土地收回協議
「聯城」	指	聯城消防集團有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司
「聯城香港」	指	聯城消防(香港)股份有限公司，於二零零九年三月十日在香港註冊成立之有限公司，為聯城之全資附屬公司
「該等辦公室」	指	青浦區重固鎮房屋土地徵收辦公室及青浦區重固鎮建設用地減量化工作辦公室
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「重固廠房」	指	位於中國上海市青浦區重固鎮重固大街740、777及771-1號的土地及工業物業
「平方米」	指	平方米
「%」或「百分比」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，1.22港元兌人民幣1.0元的匯率僅供說明用途，並不表示任何港元及人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。



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)  
史惠星先生  
周國平先生

註冊辦事處：  
中華人民共和國  
上海市青浦區  
華新鎮  
紀鶴路1988號

獨立非執行董事：  
王國忠先生  
楊春寶先生  
宋子章先生

香港主要營業地點：  
香港  
北角  
英皇道510號  
港運大廈2605室

敬啟者：

(1)有關土地收回之  
非常重大出售交易  
及  
(2)臨時股東大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年一月二十六日之公告、日期為二零一九年三月十八日之公告、日期為二零一九年三月二十五日之公告、日期為二零二一年五月三十一日之公告及日期為二零二一年六月七日之公告，內容有關土地收回。

於二零二一年六月七日(交易時段後)，本公司與該等辦公室就土地收回訂立土地收回協議。根據土地收回協議，本公司須向該等辦公室交還重固廠房，補償總額約為人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)。

\* 僅供識別

## 土地收回協議

### 日期

二零二一年六月七日(交易時段後)

### 訂約方(視情況而定)

- (1) 青浦區重固鎮房屋土地徵收辦公室
- (2) 青浦區重固鎮建設用地減量化工作辦公室
- (3) 本公司

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等辦公室及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據土地收回協議，本公司須於土地收回協議生效後10日內遷出相關物業。倘本公司未能於10日內遷離該物業，則相關一次性按時搬遷費約人民幣10,840,000元(相當於約13,220,000港元)將被沒收。此外，本公司不得帶走或拆除土地收回協議項下補償的任何建築材料及任何附屬構築物。本公司須向該等辦公室移交重固廠房的完整毛胚。

倘重固廠房出租予任何第三方，給予有關第三方之賠償(如有)將僅由本公司支付。倘任何第三方於規定的移交時間拒絕遷出物業，本公司須為相關違反土地收回協議負責及任何相關補償約人民幣12,680,000元(相當於約15,470,000港元)將被沒收。重固廠房自二零一一年起租賃予前租戶，並自二零一七年公用設施暫停後空置。於二零二一年五月二十七日，本公司與前租戶訂立協議，據此，本公司同意就土地收回向前租戶支付補償人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)。

### 重固廠房

重固廠房位於中國上海市青浦區重固鎮重固大街740、777號及777-1號。根據三份房地產權證及重固廠房之記錄，三幅土地之總面積為18,555平方米，包括(i)總建築面積為8,742.73平方米(於土地收回協議日期，23棟樓宇中其中5棟(總建築面積為896平方米)經已拆除)，位於土地上及三份房地產權證所列明之23棟樓宇；及(ii)總建築面積為2,787.59平方米，位於重固廠房地塊上但不在三份

## 董事會函件

房地產權證所列明之若干樓宇及構築物。重固廠房已獲授土地使用權，為期50年，作工業用途，並將於二零二零年十月十五日屆滿。

於最後實際可行日期，重固廠房間置，於截至二零二零年十二月三十一日止過去三個財政年度並無產生任何收入。於二零二零年十二月三十一日，重固廠房的賬面總值約為人民幣24,300,000元(相當於約29,600,000港元)。

除重固廠房截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的公平價值收益分別為人民幣240,000元、人民幣60,000元及人民幣730,000元外，本集團於緊接土地收回協議日期前三個財政年度並無應佔重固廠房的其他經營純利。

### 補償及付款條款

根據土地收回協議，補償總額為人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)，須由相關之該等辦公室根據下列付款時間表以現金支付：

- (i) 約人民幣33,530,000元(相當於約40,910,000港元)將於土地收回協議生效後30日支付；
- (ii) 約人民幣36,070,000元(相當於約44,010,000港元)將於重固廠房空置後45日支付；及
- (iii) 餘額須於完成所有取消登記手續(包括土地使用權、商業登記及相關公用設施賬戶)後30日支付。

該等辦公室就土地收回提供的補償總額為人民幣87,000,000元，乃(其中包括)由本公司與該等辦公室近期經公平磋商後釐定，據此本公司向該等辦公室告知其對補償安排的意見，以供該等辦公室考慮。該等辦公室已酌情提出(i)土地及／或樓宇之補償金額(參考該等辦公室委任之中國估值師編製之價值)；及(ii)搬遷重固廠房之補償。

於接獲建議補償協議後，考慮到(i)重固廠房於二零二零年十二月三十一日的賬面總值為人民幣24,300,000元；(ii)重固廠房於二零二一年五月三十一日之初步最初估值，該金額由本公司委任的獨立估值師根據市場法編製，其中指示的市值為人民幣28,000,000元(「指示性估值」)，當中計及重固廠房的目前實際狀況及允許用途，且不計及土地收回協議及任何潛在重建所產生對物業價值的任



何影響(主要假設/估值輸入數據於本通函附錄二披露);及(iii)重固廠房已空置多年,董事認為,土地收回協議的條款屬公平合理,並符合本公司及股東的整體利益。

### 完成土地收回協議

於二零二一年六月七日或之前簽立土地收回協議及股東於臨時股東大會上通過決議案以批准土地收回協議及其項下擬進行的土地收回後,土地收回協議將生效。

### 土地收回的理由及裨益

重固廠房於成立時由本集團持有作為本集團的生產廠房。重固廠房曾用作生產消防器材、小型農業設備及木製品。於一九九九年,本集團開始生產碳鋼滅火瓶。由於本集團的業務重組,本集團於二零一一年搬出重固廠房並出租重固廠房作為投資物業。重固廠房自二零一七年公用設施暫停後空置。

於二零一六年,根據上海市城鄉建設和管理委員會發出的《上海城鄉建設和管理委員會關於確認青浦區重固鎮新聯村、毛家角村「城中村」改造地塊實施方案的函》(「**重固鎮改造地塊方案**」)以及管理層人員與有關政府部門人員跟進探討情況,確認重固廠房獲納入重固鎮改造地塊方案範圍。其後,已就重固廠房之估值發出兩份估值報告(「**二零一八年至二零一九年估值報告**」)。本公司不同意二零一八年至二零一九年估值報告中的若干要點,且估值程序中存在一系列糾紛,包括土地收回程序不當、重固廠房面積有誤及安置安排不當。

為盡量提高土地收回之補償,本公司已於二零一八年至二零一九年估值報告就重固廠房之估值向法院在法律上提出反對(「**反對**」)。於二零一九年至二零二零年期間,有關反對並無重大進展。於二零二一年五月中旬,該等辦公室建議與本公司訂立土地收回協議,而作為訂立土地收回協議的先決條件,本公司於二零二一年五月二十七日同意撤回反對。於二零二一年五月三十一日,上海市第二中級人民法院認可並批准撤回反對。

於評估土地收回協議後,經考慮重固廠房之指示性估值及土地收回協議所訂明之其他補償,董事(包括獨立非執行董事)認為,土地收回之現金所得款項

## 董事會函件

可提供額外現金流及改善本集團之營運資金狀況。此外，董事認為，土地收回可重新配置本集團之間置資源以供進一步發展機會之用。因此，董事認為，土地收回協議及其項下擬進行的土地收回的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

土地收回協議須待股東於股東大會上通過相關決議案後方可作實；倘股東投票反對通過土地收回協議的相關決議案，本公司將不會進行土地收回，而本公司將無權取得土地收回協議下訂明之人民幣87,000,000元之補償。鑑於本集團的消防器材生產活動經已由本集團其他生產基地負責，以及考慮到重固廠房生產設施的狀況，尤其是公用設施已暫停，重固廠房將可能繼續空置。倘土地收回協議不再進行完成，本公司將與該等辦公室討論其他替代的解決方案，然而，討論結果仍未確定，而本公司及該等辦公室不一定就土地收回達成任何其他協議。在任何情況下，本公司概無法預計倘土地收回協議不再進行完成，該等辦公室及上海政府將會採取何種進一步之行動。

### 土地收回之財務影響

根據於二零二零年十二月三十一日的最近期經審核綜合財務報表，重固廠房的賬面總值約為人民幣24,300,000元(相當於約29,600,000港元)。經計及補償約人民幣87,000,000元(相當於約106,100,000港元)、應付前租戶款項人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)、法律及專業費用約人民幣1,000,000元(相當於約1,200,000港元)，預期本公司將自土地收回錄得估計除稅前收益淨額約人民幣57,700,000元(相當於約70,400,000港元)。該估計收益並無計及任何中國企業所得稅。本集團將錄得的土地收回收益的實際金額須予審核，並將計及就土地收回產生的任何其他成本及開支，因此，其可能與上述金額有所不同。

於土地收回完成前，任何已收現金補償將於本集團綜合財務狀況表入賬為其他應付款項及應計費用項下之預收款項。於土地收回完成後，現金補償將於本集團的其他收入及收益中確認。

## 所得款項的建議用途

扣除中國企業所得稅前的所得款項淨額(經扣除土地收回產生的相關法律及專業費用後)將約為人民幣86,000,000元(相當於約104,900,000港元)，將按以下方式使用，倘土地收回所得款項淨額與人民幣86,000,000元不同，則本公司將按比例調整所得款項淨額分配至以下用途：

- (i) 約人民幣8,000,000元(相當於約9,760,000港元)將用於償還本集團的銀行貸款及其他借貸；
- (ii) 約人民幣4,000,000元(相當於約4,880,000港元)將用作支付重固廠房前租戶的補償；
- (iii) 約人民幣10,000,000元(相當於約12,200,000港元)將預留作水族用品相關行業之潛在投資機會(包括收購、成立合營企業或合併)；
- (iv) 約人民幣45,000,000元(相當於約54,900,000港元)將預留作消防器材行業之潛在投資機會(包括收購、成立合營企業或合併)；
- (v) 約人民幣10,000,000元(相當於約12,200,000港元)將用於發展本集團的網上銷售平台(包括但不限於開發本集團的官方銷售網站，其將構成本集團所有產品的額外銷售渠道)；及
- (vi) 餘額將用作本集團之一般營運資金。

就上文第(iii)及(iv)項而言，於最後實際可行日期，董事會尚未物色任何潛在投資目標。

## 有關土地收回協議訂約方的資料

本集團主要從事於中國及海外生產及銷售壓力容器(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、銷售海上消防器材及提供相關安裝及檢測服務、銷售水族用品及買賣其他產品。

該等辦公室(獨立第三方)為負責實施土地收回的地方政府機關。

## GEM上市規則的涵義

由於GEM上市規則第19.07條項下有關土地收回之若干適用百分比率超過75%，故土地收回構成本公司之非常重大出售交易，因此根據GEM上市規則須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

根據GEM上市規則，任何於土地收回中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人將於股東大會上就相關決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於土地收回協議項下擬進行之土地收回中擁有任何重大權益，因此，概無股東及其聯繫人須於股東大會上就批准土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之普通決議案放棄投票。

## 臨時股東大會

召開臨時股東大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。臨時股東大會將於二零二一年八月二十日(星期五)上午十時正假座中國上海市普陀區交通路4621弄4號樓2層召開，會上將向股東提呈決議案，以考慮及酌情批准有關土地收回協議及其項下擬進行之交易的決議案。

本通函亦隨附回條，以供閣下知會本公司會否親身或委派代表出席臨時股東大會。務請閣下將回條按其上印列之指示填妥及簽署(倘閣下有權出席臨時股東大會)，並於二零二一年七月三十日或之前將已簽署之回條交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

隨附臨時股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否親身出席大會，務請將隨附代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快及無論如何不遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前，交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

凡於二零二一年七月二十日名列股東名冊之股東均有權出席臨時股東大會。持有本公司H股的持有人請注意，本公司將於二零二一年七月二十一日至二零二一年八月二十日(包括首尾兩天)暫停辦理本公司H股過戶登記手續。所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年七月二十日下午四時三十分前送往

## 董事會函件

本公司之H股過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。凡於二零二一年七月二十日名列本公司H股之股東名冊的H股股東或其代理人可攜身份證或護照出席大會。收購事項的關連人士須放棄就上述決議案投票。

### 一般事項

土地收回須待股東於臨時股東大會上通過決議案批准土地收回協議及其項下擬進行之土地收回後方告完成。倘股東投票反對土地收回之決議案，則土地收回將不會進行。因此，土地收回不一定會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 推薦建議

董事相信(包括獨立非執行董事)認為，土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體最佳利益。

董事會推薦股東於臨時股東大會上投票贊成有關土地收回協議及其項下擬進行之土地收回之普通決議案。

### 其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
周金輝  
謹啟

二零二一年七月五日

### 三年財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表，連同隨附附註已分別於本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度的年報中披露(分別為第35至125頁、第35至125頁及第35至127頁)，並已載入本通函以供參考。

請參閱以下連結：

截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，請參閱 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0327/gln20190327072\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0327/gln20190327072_c.pdf)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，請參閱 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0401/2020040102717\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0401/2020040102717_c.pdf)。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，請參閱 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0401/2021040102654\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0401/2021040102654_c.pdf)。

上述本集團的年報經已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shanghaiqingpu.com](http://www.shanghaiqingpu.com))刊發。

### 債務聲明

於二零二一年五月三十一日

	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	合計 人民幣千元
有抵押計息銀行借貸(附註1(a))	897	7,476	8,373
應付直接控股公司款項(附註1(b))	906	—	906
應付非控股權益款項(附註1(b))	41	—	41
應付關連公司款項(附註1(b))	2,575	—	2,575
應付一名董事款項(附註1(b))	136	—	136
租賃負債(附註2)	288	643	931
	<u>4,843</u>	<u>8,119</u>	<u>12,962</u>

附註：

#### 1. 借貸

##### (a) 有抵押計息銀行借貸

本集團獲一間銀行授予六筆銀行借貸(「銀行借貸」)，本金總額約為人民幣8,971,000元，由二零二零年九月起計為期120個月，以償付向發展商收購位於中國浙江省慈溪天億健康

產業園的物業(「天億物業」)的代價。銀行貸款以下列項目作抵押：(i)發展商提供之公司擔保，有關擔保將於完成及轉讓天億物業予本集團時解除；及(ii)質押天億物業(本集團於二零二一年五月三十一日已就天億物業支付按金約人民幣12,817,000元)。銀行貸款按全國銀行間同業拆借中心貸款最優惠利率+0.25%的利率計息，並自二零二零年九月起按120個月分期償還。

(b) 應付直接控股公司、非控股權益、關連公司及一名董事款項

於二零二一年五月三十一日，應付直接控股公司、非控股權益、關連公司及一名董事款項為無抵押、不計息且無固定還款期。

## 2. 租賃負債

本集團使用本集團的增量借款利率折現餘下租賃付款的現值，以此計量租賃負債。

## 3. 按揭、押記及質押

計息銀行借貸以天億物業質押，而本集團於二零二一年五月三十一日已就天億物業支付按金約人民幣12,817,000元。

## 或然負債

於二零二一年五月三十一日，本集團概無重大或然負債。

除已披露者及集團間負債以及一般應付貿易賬款及其他應付款項外，於二零二一年五月三十一日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之貸款資本、定期貸款、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭及抵押、租購承擔或未償還擔保。

## 營運資金

經審慎周詳查詢後及計及土地收回項下擬進行的交易的影響、本集團可供使用的內部資源、營運現金流及信貸額度後，董事認為本集團有充足的營運資金以應付由本通函日期起計未來至少12個月的需要。

## 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表的日期)以來本集團的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

## 本集團的財務及貿易前景

自二零一九年新型冠狀病毒病爆發以來，中國各地持續預防及控制二零一九年新型冠狀病毒病。面對疫情，本集團在配合政府應對疫情的同時，積極採取措施，避免本集團的經濟損失。最近推出的各種二零一九年新型冠狀病毒

病疫苗提供保護，並對經濟帶來正面的影響。在傳統商業活動正重回正軌的同時，於二零二一年，受到二零二零年全球封城措施的推動，向海外市場的分銷商銷售的水族用品仍在增長。

已推出的多款二零一九年新型冠狀病毒病疫苗可提供保護，並對經濟產生正面影響。加上本公司自二零一九年起努力改變業務策略並在二零二零年完成所有後續工作，我們相信將能提高競爭優勢並進一步改善業績。受惠於預期於二零二一年落成的該等物業內新生產廠房的更佳產能及更良好的企業形象吸引了新客戶，水族用品的銷售進一步提升。本公司亦會審慎考慮在符合相關法例法規的情況下，利用增資的渠道去收購相關並有良好盈利能力的企業，加快公司盈利能力的增長速度，讓本公司成為中國的消防器材主要產銷企業和消防服務的供應商。

## 管理層討論及分析

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年的管理層討論及分析載於下文。

### (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零年財政年度」)

#### 二零二零年財政年度與截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(「二零一九年財政年度」)財務業績比較的回顧

##### 收益

本集團經營六個可報告經營分部，包括(i)消防器材分部—生產及銷售壓力容器(包括消防器材產品及壓力容器產品)；(ii)水族用品分部—銷售水族用品；(iii)海上消防器材分部—銷售海上消防器材及提供有關安裝服務；(iv)檢測服務分部—提供防火技術檢測服務及海上消防器材檢測服務；(v)物業投資分部—為其潛在租金收入投資辦公室樓宇及工業物業；及(vi)貿易分部。於二零二零年財政年度，水族用品分部為主要收益貢獻分部，佔二零二零年財政年度總收益35.8%。

於二零二零年財政年度，本集團錄得收入約人民幣72,500,000元(二零一九年財政年度：約人民幣78,000,000元)，減幅約為7%，乃主要由於(i)防控二零一九年新型冠狀病毒病期間大部分業務暫停；(ii)於二零一九年財政年



度完結前終止營運兩間廠房導致壓力容器的銷售大幅減少；及(iii)本公司的附屬公司上海高壓特種氣瓶有限公司已將空置的廠房租賃15年，為本集團提供穩定的租金收入，並部分抵銷了上文(i)及(ii)項所提述的負面業績。

### 毛利

於二零二零年財政年度，本集團錄得整體毛利約人民幣21,900,000元(二零一九年財政年度：約人民幣15,700,000元)。二零二零年財政年度及二零一九年財政年度的毛利率分別約為30%及20%。毛利率增加乃主要由於出租空置廠房產生租金收入。

### 其他收入及收益

於二零二零年財政年度，本集團的其他收入及收益由二零一九財政年度約人民幣2,400,000元增加至約人民幣2,900,000元，增幅為20.8%。有關增加乃主要由於投資物業的公平值收益。

### 銷售及分銷成本

於二零二零年財政年度，本集團之銷售及分銷成本由二零一九年財政年度約人民幣3,100,000元減少至約人民幣1,800,000元，減幅為43%。有關減少此乃主要由於壓力容器的銷售減少。

### 行政開支

於二零二零年財政年度，本集團之行政開支由二零一九年財政年度約人民幣21,500,000元減少至約人民幣15,000,000元，減幅為30%。有關減少主要由於(i)於二零一九年財政年度結束前終止營運兩間工廠導致二零二零年財政年度不再產生有關開支；及(ii)二零一九年新型冠狀病毒疫情導致暫停營運繼而令二零二零年財政年度的開支減少。

### 財務費用

於二零二零年財政年度，本集團的財務費用由二零一九年財政年度約人民幣80,000元增加至約人民幣160,000元，當中包括(i)有抵押之銀行借貸利息約人民幣99,000元(二零一九年財政年度：人民幣零元)；及(ii)租賃負債利息約人民幣61,000元(二零一九年財政年度：約人民幣80,000元)。

### 所得稅開支

鑑於二零二零年財政年度內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據企業所得稅法，符合若干條件之盈利能力較低之小型企業適用之企業所得稅(「企業所得稅」)稅率，據此，(i)該等附屬公司首人民幣1,000,000

元之應課稅溢利(「**首批應課稅溢利**」)按實際稅率5%(即按25%首批應課稅溢利之20%)繳稅；及(ii)餘下不多於人民幣3,000,000元之應課稅溢利(「**餘下應課稅溢利**」)則按實際稅率10%(即按50%餘下應課稅溢利之20%)繳稅。根據企業所得稅法，本集團其他公司之企業所得稅按本集團於二零二零年財政年度之估計應課稅溢利之25%計算。於二零二零年財政年度，本集團之實際稅率為27%。此乃由於若干附屬公司之虧損不可抵銷本集團其他附屬公司所產生之應課稅溢利。所得稅開支增加乃主要歸因於六間附屬公司於二零二零年財政年度產生應課稅溢利所致。

### 非控股權益

於二零二零年財政年度，非控股權益應佔年度溢利約為人民幣4,100,000元(二零一九年財政年度：虧損約人民幣1,300,000元)。

### 本公司擁有人應佔虧損

於二零二零年財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣1,400,000元，而於二零一九年財政年度則錄得虧損人民幣10,500,000元。有關虧損減少主要由於銷售水族用品分部的溢利以及行政開支減少。

### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產淨值約為人民幣73,40,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣71,100,000元)。本集團之營運主要以內部資源、股東借貸、有抵押之計息銀行借貸及股東權益撥付。

### 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣，並受限於中國的外匯管制。然而，根據中國大陸的結匯、售匯及付匯管理規定(「**外匯規定**」)，本集團及本公司獲准透過獲授權銀行轉換人民幣以進行外匯業務。於二零二零年十二月三十一日，以人民幣計值的現金及現金等價物結餘約為人民幣30,600,000元。

### 銀行及其他借貸

於二零二零年十二月三十一日，本集團的未償還銀行借貸約為人民幣8,800,000元。於二零二零年九月二十五日，本集團與一間中國國有銀行(「**該銀行**」)訂立若干貸款協議(「**貸款協議**」)，據此，本集團獲該銀行授予本金總額為人民幣8,971,700元的六份貸款(「**貸款**」)，為期10年，以償付收購天億物

業的部分代價。貸款以下列項目作抵押：(i)發展商提供之公司擔保，有關擔保將於完成及轉讓天億物業予本集團時解除；及(ii)質押天億物業。貸款按全國銀行間同業拆借中心最優惠利率+0.25%的利率計息，並自二零二零年九月起按120個月分期償還。

於二零二零年十二月三十一日，直接控股公司聯城已承諾向本公司提供無抵押不計息的股東貸款融資，金額不超過人民幣50,000,000元（「二零二零年財政年度融資」），有關期限於二零二二年五月三十日屆滿。於二零二零年十二月三十一日，二零二零年財政年度融資並未提取。

### 資本負債比率

本集團於二零二零年十二月三十一日之資本負債比率為49%（二零一九年十二月三十一日：35%），乃以負債總額除以權益總額之百分比列示。有關增加主要歸因於計息銀行借貸、其他應付款項及應計費用增加。

### 資本承擔

本集團訂立若干協議以收購天億物業，代價已於二零二零年十二月三十一日悉數支付。除本通函所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何重大財務擔保。

### 外幣風險

本集團概無因未來商業交易以及已確認金融資產及負債承受重大外幣風險，因有關款項幾乎均以人民幣計值。

## 本集團資產抵押

計息銀行借貸以天億物業作抵押，而本集團於二零二零年十二月三十一日已支付按金約人民幣12,800,000元。除本通函所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，本集團資產概無其他抵押。

## 重大投資及重大收購及出售

於二零二零年七月，本集團與一名獨立第三方訂立若干買賣協議，據此，本集團收購天億物業，總代價約為人民幣12,800,000元。除此項收購外，於二零二零年財政年度，概無重大投資及重大收購及出售。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債。

## 二零二零年財政年度末後事項

除就土地收回與該等辦公室訂立土地收回協議外，本集團於二零二零年財政年度後並無任何重大事項。

## 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有133名僱員(二零一九年：125名僱員)。有關增幅乃主要由於聘請新員工以填補臨時空缺所致。薪酬參考市場條款以及個別僱員之表現、資歷及經驗釐定。其他福利包括向退休計劃供款。根據有關地方政府規例，本集團須為中國所有合資格僱員向定額供款退休計劃供款。本集團已遵守有關地方政府規例，於年內支付有關計劃供款。除上述供款外，本集團並無為僱員作出其他退休及非退休福利付款之責任。本集團未曾發生干擾日常業務經營之任何重大勞資糾紛或罷工。

## 未來前景

近期推出的多款二零一九年新型冠狀病毒疫苗可提供保護，並對經濟產生積極影響。加上本公司自二零一九年財政年度起努力改變業務策略並在二零二零年財政年度完成所有後續工作，董事相信本公司可提高競爭優勢並進一步改善財務業績。受惠於預期於二零二一年落成的該等物業內新生產廠房的更佳產能及更良好的企業形象吸引了新客戶，水族用品的銷售

進一步提升。本公司亦會審慎考慮在符合相關法例法規的情況下，利用增資的渠道去收購相關並有良好盈利能力的企業(包括水族相關行業及消防行業)，加快其盈利能力的增長速度，讓本公司成為中國的水族用品及消防器材主要產銷企業和消防服務的供應商。

## (b) 二零一九年財政年度

### 二零一九年財政年度與截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八年財政年度」)財務業績比較的回顧

#### 收益

本集團經營六個可報告經營分部，包括(i)消防器材分部—生產及銷售壓力容器(包括消防器材產品及壓力容器產品)；(ii)水族用品分部—銷售水族用品；(iii)海上消防器材分部—銷售海上消防器材及提供有關安裝服務；(iv)檢測服務分部—提供防火技術檢測服務及海上消防器材檢測服務；(v)物業投資分部—為其潛在租金收入投資辦公室樓宇及工業物業；及(vi)貿易分部。於二零一九年財政年度，消防器材分部為主要收益貢獻分部，佔二零一九年財政年度總收益52.7%。

於二零一九年財政年度，本集團錄得收入約人民幣78,000,000元(二零一八年財政年度：約人民幣69,700,000元)，增幅約12%，乃主要由於二零一九年財政年度線上銷售渠道促銷令水族用品分部的銷售有所增加所致。由於本集團實施更好的銷售策略，海上消防器材的銷售於年內亦有所增加。

#### 毛利

於二零一九年財政年度，本集團錄得整體毛利約人民幣15,700,000元(二零一八年財政年度：約人民幣16,700,000元)。於二零一九年財政年度及二零一八年財政年度的毛利率分別約為20%及24%。毛利率減少乃主要由於(i)於騰空廠房以將其用途由生產轉為對外租賃前進行清倉銷售；(ii)檢測服務的市場分包率提高；及(iii)以相同的售價增加水族器具的成本。

#### 其他收入及收益

於二零一九年財政年度，其他收入及收益由二零一八年財政年度約人民幣1,200,000元增加至約人民幣2,400,000元，增幅為100%。有關增加乃主要由於(i)投資產品收入增加；及(ii)撥回其他應付款項及應付關連公司款項所致。

### 銷售及分銷成本

於二零一九年財政年度，本集團之銷售及分銷成本由二零一八年財政年度約人民幣2,900,000元增加至約人民幣3,100,000元，增幅為6.9%。有關增加乃主要由於二零一九年財政年度的運輸成本及水族用品分部的薪金增加。

### 行政開支

於二零一九年財政年度，本集團之行政開支由二零一八年財政年度約人民幣16,200,000元增加至約人民幣21,500,000元，增幅為33%。有關增加主要歸因於二零一九年財政年度因收回土地及騰空廠房以對外租賃換取租金而就終止運營支付遣散費所致。

### 財務費用

於二零一九年財政年度，包括租賃負債利息之本集團財務費用由二零一八年財政年度之人民幣零元增加至約人民幣80,000元。

### 所得稅開支

鑑於二零一九年財政年度內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據企業所得稅法，符合若干條件之盈利能力較低之小型企業適用之企業所得稅稅率，據此，(i)首批應課稅溢利按實際稅率5%（即按25%首批應課稅溢利之20%）繳稅；及(ii)餘下應課稅溢利則按實際稅率10%（即按50%餘下應課稅溢利之20%）繳稅。本公司若干附屬公司已被指定為小型企業。根據企業所得稅法，本集團其他公司之企業所得稅按本集團於二零一九年財政年度之估計應課稅溢利之25%計算。於二零一九年財政年度，本集團之實際稅率為負4%。此乃由於若干附屬公司之虧損不可抵銷本集團其他附屬公司所產生之應課稅溢利。二零一九年財政年度所得稅開支減少乃主要歸因於兩間產生溢利的附屬公司於二零一九年財政年度被指定為小型企業並享有優惠的企業所得稅率所致。

### 非控股權益

於二零一九年財政年度，非控股權益應佔年度虧損約為人民幣1,300,000元（二零一八年財政年度：溢利約人民幣1,000,000元）。

### 本公司擁有人應佔虧損

於二零一九年財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年度虧損約人民幣10,500,000元，而於二零一八年財政年度則錄得約人民幣3,400,000元的

虧損。虧損增加主要歸因於(i)因收回土地及騰空廠房以對外租賃換取租金而就終止運營支付遣散費；(ii)毛利率下跌；及(iii)二零一九年財政年度內應收貿易賬款及應收票據減值所致。

### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產淨值約為人民幣71,100,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣82,900,000元)。本集團的營運主要以內部資源、股東借貸及股東權益撥付。

### 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣，並受限於中國的外匯管制。然而，根據外匯規定，本集團及本公司獲准透過獲授權銀行轉換人民幣以進行外匯業務。於二零一九年十二月三十一日，以人民幣計值的現金及現金等價物結餘約為人民幣26,500,000元。

### 銀行及其他借貸

於二零一九年十二月三十一日，直接控股公司聯城已承諾向本公司提供無抵押不計息的股東貸款融資，金額不超過人民幣50,000,000元(「二零一九年財政年度融資」)，有關期限於二零二一年五月三十日屆滿。於二零一九年十二月三十一日，二零一九年財政年度融資並未提取。

除二零一九年財政年度融資外，本集團於二零一九年十二月三十一日並無未償還銀行或其他計息借貸。

### 資本負債比率

本集團於二零一九年十二月三十一日之資本負債比率為35%(二零一八年十二月三十一日：30%)，乃以負債總額除以權益總額之百分比列示。有關增加主要歸因於二零一九年財政年度租賃負債增加及更多虧損所致。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大財務擔保。

## 外幣風險

本集團概無因未來商業交易及已確認金融資產與負債承受重大外幣風險，因有關款項幾乎均以人民幣計值。

## 本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

## 重大投資及重大收購及出售

於二零一九年財政年度，本集團並無重大投資、重大收購或出售。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 二零一九年財政年度末後事項

自二零一九年新型冠狀病毒病（「二零一九年新型冠狀病毒病」）於二零二零年一月爆發以來，中國各地均已實施新型冠狀病毒防控措施。二零一九年新型冠狀病毒病於某些方面或對某些行業的業務營運及全球整體經濟造成若干影響。直至二零一九年財政年度的年報日期，概無法估計財務影響。本集團將持續關注二零一九年新型冠狀病毒病的最新情況，評估其對本集團財務狀況及經營業績產生的影響並作出積極應對。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有125名僱員（二零一八年十二月三十一日：233名僱員）。有關減幅乃主要由於就終止經營業務裁減若干員工所致。薪酬乃按市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。其他福利包括向退休計劃供款。根據有關地方政府規定，本集團須為中國所有合資格僱員向定額供款退休計劃供款。本集團已遵守有關地方政府規例，於年內支付該計劃供款。除上述供款外，本集團並無為僱員作出其他退休及非退休福利付款之責任。本集團未曾發生干擾日常業務經營之任何重大勞資糾紛或罷工。



**(c) 二零一八年財政年度****二零一八年財政年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年財政年度」)財務業績比較的回顧****收益**

本集團經營六個可報告經營分部，包括(i)消防器材分部—生產及銷售壓力容器(包括消防器材產品及壓力容器產品)；(ii)水族用品分部—銷售水族用品；(iii)海上消防器材分部—銷售海上消防器材及提供有關安裝服務；(iv)檢測服務分部—提供防火技術檢測服務及海上消防器材檢測服務；(v)物業投資分部—為其潛在租金收入投資辦公室樓宇及工業物業；及(vi)貿易分部。於二零一八年財政年度，消防器材分部為主要收益貢獻分部，佔本集團二零一八年財政年度總收益61.1%。

於二零一八年財政年度，本集團錄得收入約人民幣69,700,000元(二零一七年財政年度：約人民幣72,700,000元)，減幅約為4%，乃主要由於檢測服務分部及海上消防分部的收益貢獻減少，部分被二零一八年財政年度水族用品分部的收益貢獻增加所抵銷。

**毛利**

於二零一八年財政年度，本集團錄得整體毛利約人民幣16,700,000元(二零一七年財政年度：約人民幣17,600,000元)。就二零一八年財政年度及二零一七年財政年度而言，毛利率約為24%。

**其他收入及收益**

於二零一八年財政年度，本集團的其他收入及收益由二零一七年財政年度約人民幣4,600,000元減少至約人民幣1,200,000元，減幅為74%。有關減少主要由於(i)於二零一七年財政年度就拆除租賃資產收取的一次性獎勵；(ii)因投資物業的租賃協議於二零一七年財政年度屆滿，故二零一八年財政年度並無租金收入；及(iii)於二零一七年財政年度錄得存貨撇減至可變現淨值撥回。

**銷售及分銷成本**

於二零一八年財政年度，本集團的銷售及分銷成本由二零一七年財政年度約人民幣3,000,000元減少至約人民幣2,900,000元，減幅為3.3%。有關減少主要由於向位於其他省份的客戶銷售壓力容器的運輸成本減少所致。

### 行政開支

於二零一八年財政年度，本集團的行政開支由二零一七年財政年度約人民幣17,100,000元減少至約人民幣16,200,000元，減幅為6%。有關減少乃主要由於二零一七年撇銷物業、廠房及設備項目及二零一八年財政年度內嚴格控制行政開支所致。

### 融資成本

二零一八年財政年度並無錄得融資成本(二零一七年財政年度：無)。

### 所得稅開支

鑑於二零一八年財政年度內本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據企業所得稅法，符合若干條件之盈利能力較低之小型企業適用之企業所得稅稅率，據此，(i)首批應課稅溢利按實際稅率5%(即按25%首批應課稅溢利之20%)繳稅；及(ii)餘下應課稅溢利則按實際稅率10%(即按50%餘下應課稅溢利之20%)繳稅。本公司若干附屬公司已被指定為小型企業。根據企業所得稅法，本集團其他公司之企業所得稅按本集團於二零一八年財政年度之估計應課稅溢利之25%計算。於二零一八年財政年度，本集團之實際稅率為負108%。此乃由於若干附屬公司之虧損不可抵銷本集團其他附屬公司所產生之應課稅溢利。

### 非控股權益

於二零一八年財政年度，非控股權益應佔年內溢利約為人民幣1,000,000元(二零一七年財政年度：約人民幣1,300,000元)。

### 本公司擁有人應佔虧損

於二零一八年財政年度，本集團錄得本公司擁有人應佔年內虧損約人民幣3,400,000元，而二零一七年財政年度則錄得虧損約人民幣200,000元。虧損減少主要歸因於二零一八財政年度消防器材分部虧損所致。

### 資本結構、流動資金及財務資源

於二零一八年財政年度，本集團的資產淨值約為人民幣82,900,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣85,200,000元)。本集團的營運主要以內部資源、股東借貸及股東權益撥付。

## 現金及銀行結餘

現金及銀行結餘以人民幣計值，而人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據外匯規定，本集團及本公司獲准透過獲授權銀行轉換人民幣以進行外匯業務。於二零一八年十二月三十一日，現金及現金等價物結餘約為人民幣29,700,000元。

## 銀行及其他借貸

於二零一八年十二月三十一日，直接控股公司聯城已承諾向本公司提供無抵押不計息的股東貸款融資，金額不超過人民幣50,000,000元（「二零一八年財政年度融資」），有關期限於二零二零年五月三十日屆滿。於二零一八年十二月三十一日，二零一八年財政年度融資並未提取。

除二零一八年財政年度融資外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無未償還銀行或其他計息借貸。

## 資本負債比率

本集團於二零一八年十二月三十一日之資本負債比率為30%（二零一七年十二月三十一日：33.0%），乃以負債總額除以權益總額之百分比列示。有關減少主要歸因於應付貿易賬款以及其他應付款項及應計費用減少所致。

## 資本承擔

除經營租賃安排外，本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大資本承擔。

## 財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大財務擔保。

## 外幣風險

本集團概無因未來商業交易及已確認金融資產與負債承受重大外幣風險，因有關款項幾乎均以人民幣計值。

## 本集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無資產抵押。

## 重大投資及重大收購及出售

於二零一八年財政年度，本集團並無任何重大投資、重大收購或出售。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有233名僱員(二零一七年十二月三十一日：232名僱員)。薪酬乃按市場條款以及個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。其他福利包括向退休計劃供款。根據有關地方政府規定，本集團須為中國所有合資格僱員向定額供款退休計劃供款。本集團已遵守有關地方政府規例，於年內支付該計劃供款。除上述供款外，本集團並無為僱員作出其他退休及非退休福利付款之責任。本集團未曾發生干擾日常業務經營之任何重大勞資糾紛或罷工。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就其對重固廠房於二零二一年五月三十一日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



**Asset Appraisal Limited**  
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 901, 9/F., On Hong Commercial Building  
145 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong  
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈9字樓901室  
電話: (852) 2529 9448 傳真: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）上海市青浦區重固鎮重固大街740、777及771-1號的重固廠房的估值

吾等遵照上海青浦消防器材股份有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司持有的上述物業（「重固廠房」）的物業權益進行估值，吾等確認吾等已對重固廠房進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等對重固廠房於二零二一年五月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

### 估值基準

吾等對重固廠房的估值指重固廠房土塊的土地使用權及重固廠房土塊上的樓宇及構築物房屋所有權的市值。市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。本次估值不包括重固廠房內可能發現或存在的所有有形及無形資產或權利（土地使用權及房屋所有權除外）。

## 業權

吾等已獲提供有關重固廠房業權之法律文件副本。然而，吾等無法確定是否有任何修訂並未載於吾等獲提供之副本。

就業權核實而言，吾等依賴中國法律顧問上海鎮平律師事務所就物業業權、產權負擔、中國相關法律及法規向 貴公司提供的法律意見(「中國法律意見」)。

## 估值方法

重固廠房已按市場法進行估值，當中假設以現況交吉出售，並參考市場上可資比較物業之市價資料。

## 假設

吾等之估值乃假設擁有人以重固廠房之現況於市場上出售，而並無憑藉可能會影響重固廠房價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議、收回協議或任何類似安排。

由於重固廠房由 貴公司透過中國政府授出的長期土地使用權持有，吾等已假設 貴公司於土地使用權的整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用重固廠房，而不論土地收回，據此，重固廠房的土地使用權年期或會提前終止。

吾等估值之其他特別假設(如有)將載於隨附之估值證書附註。

## 限制條件

吾等之報告並無考慮重固廠房之任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮持有重固廠房可能產生之任何開支或稅項。吾等假設重固廠房並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項的意見。

吾等並無進行詳細實地測量，以核實重固廠房之地盤及建築面積之正確性，惟已假設吾等獲提供之文件及正式圖則所示之地盤面積及建築面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

重固廠房最近於二零二一年六月十五日由註冊中國房地產估值師周通進行視察。吾等已視察重固廠房之樓宇及構築物之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無對其進行結構測量。於視察過程中，吾等並無發現任何明顯損壞。然而，吾等無法呈報吾等所視察的樓宇及構築物是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施及設備進行測試。於實地視察期間，吾等已確定重固廠房之以下事宜：

- 重固廠房所在地區的一般環境及發展狀況；
- 重固廠房的現有用途；
- 重固廠房的佔用情況；
- 重固廠房提供的設施；
- 重固廠房內是否存在任何不相符使用的情況；
- 重固廠房的維修及保養狀況；及
- 重固廠房是否附有任何封閉令及收樓令。

誠如 貴公司所確認，於估值日期，重固廠房並無因違反環境法律及法規而遭發出任何行政命令或通知或被處以任何罰款。本報告所載的市值估計特別排除了因異常地殼變動或其他原因而導致環境污染的影響。謹此建議本報告的閱覽者諮詢合資格環境審核師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能對市值造成嚴重影響)進行評估。

吾等概無因本報告而獲指示進行或作出任何土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、石油、燃氣或其他地下礦藏使用權或狀況進行調查。

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。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所提供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，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

對重固廠房進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之GEM證券上市規則第八章以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載之所有規定。

本報告所載所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

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

代表  
中誠達資產評值顧問有限公司

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

二零二一年七月五日

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，並為香港商業估值議會的註冊商業估值師，在中國物業、港口及物流設施的估值方面擁有逾10年經驗。



## 估值證書

## 貴公司持作投資之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
中國上海市 青浦區重固鎮 重固大街774、 777及777-1號 土地及樓宇	<p>重固廠房建於三幅總面積為18,555平方米的獨立工業用地上。</p> <p>位於重固大街740號的地塊位於重固大街東側，面積為4,815平方米，其上建有總建築面積為794.73平方米的3幢單層工業樓宇。地塊及3幢標的樓宇(如下文附註1所述)已獲發房地產權證。此外，現有樓宇及一幢單層工業樓宇(總額外建築面積為1,582.31平方米)的擴建部分建於同一地塊上。該額外建築面積尚未獲發房地產權證。</p> <p>位於重固大街777-1號的地塊位於老通波塘水道，面積為3,026.00平方米，其上建有5幢總建築面積為1,445.00平方米的單層至兩層工業樓宇。該地塊及5幢標的樓宇(如下文附註2所述)已獲發房地產權證。此外，現有樓宇的擴建部分(總額外建築面積為147.33平方米)建於同一地塊上。該額外建築面積尚未獲發房地產權證。</p> <p>位於重固大街777號的地塊，東鄰重固大街，西鄰老通波塘水道，面積為10,714.00平方米，其上建有10幢總建築面積為5,607.00平方米的單層至三層工業樓宇。地塊及10幢標的樓宇(如下文附註3所述)已獲發房地產權證。此外，現有樓宇的擴建部分及兩幢單層工業樓宇(總額外建築面積為1,057.95平方米)建於同一地塊內。該額外建築面積尚未獲發房地產權證。</p>	重固廠房目前 空置。	28,000,000元

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 五月三十一日 現況下的市值 人民幣
	重固廠房的樓宇於一九七五年至二零零零年間落成。		
	重固廠房位於青浦區市中心東北約10公里。該物業之鄰近地區一般屬工業性質，並透過多項搬遷及重建工業發展項目逐步轉型為住宅區。		
	重固廠房已獲授土地使用權，為期50年，於二零五零年十月十五日屆滿，作工業用途。		

## 附註：

1. 誠如上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十二月二日發出的房地產權證(參考編號：滬房地青字(2000)第006606號)所示，位於重固大街740號面積為4,815.00平方米的地塊的土地使用權及建於其上總建築面積為794.73平方米的3幢工業樓宇由上海青浦消防器材股份有限公司持有，土地使用權年期為50年，於二零五零年十月十五日屆滿，作工業用途。
2. 誠如上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十二月二日發出的房地產權證(參考編號：滬房地青字(2000)第006607號)所示，位於重固大街777-1號面積為3,026.00平方米的地塊的土地使用權及建於其上總建築面積為1,556.00平方米的7幢工業樓宇由上海青浦消防器材股份有限公司持有，土地使用權年期為50年，於二零五零年十月十五日屆滿，作工業用途。於估值日期，房地產權證所述的7幢工業樓宇中，總建築面積為111.00平方米的2幢已拆除。因此，房地產權證所述餘下標的樓宇的總建築面積為1,445.00平方米。
3. 誠如上海市房屋土地資源管理局於二零零零年十二月二日發出的房地產權證(參考編號：滬房地青字(2000)第006608號)所示，位於重固大街777號面積為10,714.00平方米的地塊的土地使用權及建於其上總建築面積為6,392.00平方米的13幢工業樓宇由上海青浦消防器材股份有限公司持有，土地使用權年期為50年，於二零五零年十月十五日屆滿，作工業用途。於估值日期，房地產權證所述的13幢工業樓宇中，總建築面積為785.00的3幢已拆除。因此，房地產權證所述餘下標的樓宇的總建築面積為5,607.00平方米。
4. 就未取得房地產權證且建於重固廠房內總建築面積為2,787.59平方米的現有樓宇而言，吾等並無賦予該等樓宇任何商業價值，原因為該等樓宇乃於未取得相關規劃及建設批文或未進行竣工驗收測試的情況下建成。
5. 誠如 貴公司所確認，於估值日期，概無任何計劃為重固廠房進行重建、翻新、改造、改善及改建工程。

6. 於吾等的估值中，吾等已將重固廠房與可取得價格資料的可資比較及類似物業(包括土地使用權及房屋所有權)進行比較。吾等對具有類似特徵、位置、面積、設施等的可資比較工作間物業進行分析，並審慎權衡該等物業的所有相關優點及缺點，以達致資本價值的公平比較。按建築面積計，可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣3,500元至人民幣4,800元(包括土地使用權及房屋所有權)。鑒於重固廠房的總建築面積為7,846.73平方米(不計及未獲發樓宇及土地所有權證的額外建築面積)，吾等按建築面積(即土地使用權及房屋所有權的價格)計算的單價每平方米人民幣3,600元屬有關範圍內。
7. 中國法律顧問對重固廠房的意見概述如下：
- 7.1 根據樓宇及土地所有權證(參考滬房地青字(2000)第006606、006607及006608號)，總土地面積為18,555平方米及總建築面積為8,742.73平方米的重固廠房由上海青浦消防器材股份有限公司(「貴公司」)持有，土地使用權年期於二零二零年十月十五日屆滿，作工業用途。
- 7.2 誠如青浦區重固鎮房屋土地徵收賠償辦公室於二零一六年五月二十六日發出的「城中村」5、6號地塊協定徵收賠償公告所披露，重固廠房位於協議徵收補償的範圍內。
- 7.3 根據上海市青浦區政府於二零一九年一月二十八日發出的《上海市青浦區人民政府房屋徵收決定》一滬青府房征[2019]1號，重固廠房的收回程序已展開。
- 7.4 貴公司於二零一九年三月二十七日向上海市政府提出反對收回。上海市政府已作出行政覆核決定，維持上海市青浦區政府所頒發的收回令。
- 7.5 於二零一九年七月五日，貴公司向上海市第二中級人民法院提出呈請，以撤銷上海市青浦區政府所頒發的收回令以及上海市政府所作出的行政覆核決定。經法官安排雙方進行談判後，該訴訟隨後被撤銷。
- 7.6 房地產權證(參考滬房地青字(2000)第006606號)所指明的房地產物業包括建築面積794.73平方米及土地面積4,815平方米，連同房地產權證外建築面積1,582.31平方米，由該等辦公室委任的獨立估值師(「中國估值師」)計量的賠償金額合共為人民幣20,304,197元。
- 7.7 房地產權證(滬房地青字(2000)第006607號)所指明的房地產物業包括1,556平方米的建築面積(其中111平方米已拆除)及3,026平方米的土地面積，連同147.33平方米的房地產權證外建築面積，由中國估值師計量的賠償金額合共為人民幣12,678,098元。
- 7.8 房地產權證(參考滬房地青字(2000)第006608號)所指明的房地產物業包括6,392平方米的建築面積(其中785平方米已拆除)及10,714平方米的土地面積，連同1,057.95平方米的房地產權證外建築面積，由中國估值師計量的賠償金額合共為人民幣54,021,143元。

7.9 除上述收回令外，重固廠房不受任何關閉令、查封令及按揭所規限。

7.10 貴公司已合法取得重固廠房之樓宇及土地所有權，並有權於根據上述收回令於移交政府前佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處理該等樓宇及土地所有權。

## 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GEM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。

## 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。浙江恒泰房地產股份有限公司(「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	身份	股份數目	佔已註冊股本總額之概約百分比
聯城(附註3)	實益擁有人	131,870,000 (附註1)	70.36%
	由受控法團持有	1,300,000 (附註2)	0.69%
恒泰	由受控法團持有	131,870,000 (附註1)	70.36%
	由受控法團持有	1,300,000 (附註2)	0.69%
周金輝先生	由受控法團持有	131,870,000 (附註1)	70.36%
	由受控法團持有	1,300,000 (附註2)	0.69%

附註：

1. 均指本公司內資股。
2. 聯城持有本公司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股本公司H股。恒泰擁有聯城之80%權益，而周金輝先生則擁有恒泰之58%權益。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。

聯城由恒泰及周金輝先生分別擁有80%及20%之權益。

3. 於二零一七年一月十二日，本公司董事會獲悉，聯城所持有合共131,870,000股的本公司內資股(「質押股份」)已質押予一名獨立第三方(「貸款人」)，作為貸款人向聯城提供為數人民幣198,000,000元貸款(「二零一七年貸款」)的抵押。倘聯城向貸款人償還部分款項人民幣63,000,000元，質押股份將予解除。相關股份質押登記手續已於中國證券登記結算有限責任公司辦妥。於二零一七年一月十二日及本報告日期，質押股份相當於本公司已發行股本及內資股分別約70.36%及100%。
4. 執行董事周金輝先生為恒泰之董事。

#### 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。

自二零二零年十二月三十一日(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、聯城或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見GEM上市規則)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
中誠達資產評估顧問有限公司	獨立專業估值師

中誠達資產評估顧問有限公司各自己確認，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二零二零年十二月三十一日(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。

中誠達資產評估顧問有限公司各自己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

於緊接本公司日期為二零二一年六月七日有關土地收回之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) 土地收回協議；及
- (ii) 於二零二一年五月二十七日與前租客訂立的協議，據此，本公司同意就土地收回向前租客支付補償人民幣4.0百萬元(相當於約4.88百萬元)；及
- (iii) 於二零二零年七月十四日訂立之協議，以購買位於中國浙江省慈溪市天億健康產業園的6項物業，總建築面積為3,233.22平方米，總代價為人民幣13,000,000元。

## 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，本集團涉及以下訴訟：

本集團若干機械及樓宇位於土地上，該土地部分為已領取土地使用權證書（「已領房產證租賃物業」），部分為未領取土地使用權證書（「未領房產證租賃物業」）（統稱「租賃物業」）。租賃物業過往由前直接控股公司上海華盛企業（集團）有限公司（「華盛」）擁有。儘管於二零零五年租賃物業已予質押作為一間銀行（「該銀行」）向華盛授出銀行貸款之擔保，華盛於二零零八年以每年租金約人民幣246,000元向本公司授出租約（「原有租約」）以供使用租賃物業。於二零一二年，該銀行拍賣租賃物業（「拍賣」）。租賃物業於二零一三年獲當前業主（「當前業主」，獨立第三方）購得。

當前業主認為，原有租約乃華盛與本公司在未經該銀行同意之情況下訂立或其後未經當前業主修正，故原有租約並無法律效力。

儘管本公司已遷離已領房產證租賃物業，且相關租金開支已結清，但當前業主於二零二零年就(i)要求本公司遷離未領房產證租賃物業；及(ii)支付由二零一五年起至遷離未領房產證租賃物業日期止期間之土地使用費向法院提出針對本公司的一項訴訟。於最後實際可行日期，本公司已遷離未領房產證租賃物業。

於最後實際可行日期，該法律案件仍在審理。本公司已聘請律師準備相關證據，以就法律案件作出回應及辯護。本公司為該法律案件及相關專業費用撥備約人民幣2,000,000元。

## 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
H股股份過戶登記處	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17M樓

## 11. 備查文件

以下文件之副本自本通函日期起直至本通函日期起計14日當日(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) 本公司章程細則;
- (ii) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之年報;
- (iii) 中誠達資產評值顧問有限公司發出之有關重固廠房之估值報告,其全文載於本通函附錄二;
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書;
- (v) 本附錄所載之重大合約;及
- (vi) 本通函。

## 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、王國忠及宋子章組成。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頒授工商管理理學碩士學位。

王國忠先生擁有逾20年法律從業經驗。彼自一九九二年十月起一直擔任上海市金馬律師事務所主任。王先生於一九八三年四月畢業於上海復旦大學，持有法學學士學位。彼於一九八五年一月獲上海市司法局頒授專業律師資格。

宋子章先生於工廠管理方面擁有逾40年經驗。彼於上海摩士達企業發展有限公司總經理一職退任後，自二零零七年起獲委任為上海晟隆(集團)有限公司之監事委員會主席。彼完成上海開放大學之企業營運及管理課程，並為高級經濟師。

## 臨時股東大會通告



# 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)

## 臨時股東大會通告

茲通告上海青浦消防器材股份有限公司(「本公司」)謹定於二零二一年八月二十日(星期五)上午十時正假座中國上海市普陀區交通路4621弄4號樓2層舉行臨時股東大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)決議案(「決議案」)為本公司普通決議案。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二一年七月五日之通函所界定者具有相同涵義。

### 1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認土地收回協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司及／或其附屬公司簽立、交付及履行土地收回協議及其項下擬進行或附帶之所有文件(包括任何賠償安排)、契據及協議；
- (c) 批准、確認及追認土地收回協議各自項下擬進行之交易以及本公司及／或其附屬公司據此採取或將採取之所有行動；
- (d) 授權任何董事於彼酌情認為必要或權宜之情況下簽署、執行、完善、交付及作出所有有關文件、契據、行動、事項及事宜(視情況而定)，以全面進行及實施土地收回協議及其項下擬進行之交易。」

承董事會命  
上海青浦消防器材股份有限公司  
主席  
周金輝

上海，二零二一年七月五日

\* 僅供識別

## 臨時股東大會通告

香港主要營業地點：

香港

北角

英皇道510號

港運大廈2605室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席，並在本公司之章程細則條文規限下代其投票。受委代表毋須為本公司股東，但必須代表股東親自出席大會。如受委代表超過一位，則有關委任須註明各受委代表涉及之股份數目及類別。
- (2) 隨函附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下擬否親身出席大會，務請按隨附代表委任表格列印之指示填妥及交回表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。
- (3) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明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24小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (4) 倘為股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘親身或委派代表出席大會之聯名登記持有人超過一位，則只有在本公司之股東名冊內就該等股份排名首位者方有權就此投票。
- (5) 批准決議案之投票乃以投票表決方式進行。
- (6) 凡於二零二一年七月二十日名列股東名冊之股份持有人(「股東」)將有權出席大會。本公司H股(「H股」)持有人謹請注意，本公司將於二零二一年七月二十一日至二零二一年八月二十日(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，期間概不辦理H股股份過戶登記手續。所有過戶文件，連同相關股票，須於二零二一年七月二十日下午四時三十分前送往本公司之H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。於二零二一年七月二十日名列本公司H股股東名冊之H股持有人或其代表可攜其本人身份證或護照出席大會。收購事項之關連方須就上述決議案放棄投票。
- (7) 擬出席大會之股東，務請根據其上印列之指示填妥及交回已填妥及經簽署之回條，於二零二一年七月三十日或之前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。請採用所附回條或其複印件以供確認。