
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢 閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的米格國際控股有限公司所有股份出售或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格一併交予買家或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買家或承讓人。

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



**MIKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
米格國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號 : 1247)

(1)有關出售附屬公司持有物業之主要及關連交易；

及

(2)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



第一瑞興企業融資有限公司

本公司董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會函件（當中載有其致獨立股東之推薦建議）載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議）載於本通函第19至41頁。

米格國際控股有限公司（「本公司」）謹訂於2026年1月30日上午十一時正於中國福建省泉州市經濟技術開發區崇榮街168號紅孩兒辦公大樓三樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司將於股東特別大會上提呈決議案以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行的交易。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論 閣下是否有意出席股東特別大會及於會上表決，務請將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並盡早交回本公司的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17樓1712-1716號舖），惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。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任何續會（視乎情況而定），並於會上表決。

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 物業之估值報告	II-1
附錄三 - 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為2025年12月2日有關出售事項之公佈
「適用百分比率」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期一至星期五的日子(香港法例第149章公眾假期條例所界定的公眾假期，或上午九時正至下午五時正期間任何時間香港懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告的日子除外)
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文義另有指明外，本通函對於「中國」的提述並不適用於台灣、澳門特別行政區及香港
「本公司」	指	米格國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市(股份代號：1247)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	落實完成之日子
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	人民幣75.7百萬元，即買方根據買賣協議應付予賣方之該等物業代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議條款向買方出售目標公司之全部股權權益

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會已告成立，旨在就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	第一瑞興企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就買賣協議及據此擬進行的交易為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	並無於買賣協議項下擬進行的交易中擁有重大權益之股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的第三方
「獨立估值師」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，為賣方就目標公司估值所委聘之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	2026年1月8日，即於本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃安排」	指	目標公司(作為業主)與紅孩兒(中國)(作為租戶)就相關物業簽訂之租賃，自2025年7月1日起至2027年7月30日止為期兩年
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「丁先生」	指	丁培基先生，本公司執行董事兼董事會主席
「股東特別大會通告」	指	本通函所載之股東特別大會通告

釋 義

「該等物業」	指	由位於中國福建省泉州晉江市崇榮街168號的工業園區組成，該地塊佔地面積約為20,575.80平方米，而建築物總樓面面積約為42,720.47平方米
「買方」	指	福建泉州朗曜達投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其由丁先生直接全資擁有
「紅孩兒(中國)」	指	紅孩兒(中國)有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「相關物業」	指	即部分該等物業，包括工業廠房單位、辦公室單位及宿舍單位，總面積約為9,898.9平方米，目前由目標公司出租予紅孩兒(中國)，供本集團用作業務營運及辦公室用途
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為2025年12月2日之買賣協議
「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	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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	泉州紅隅科創產業發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「估值」	指	估值報告所載之該等物業於2025年10月31日的估值

釋 義

「估值報告」	指	獨立估值師就該等物業於2025年10月31日的 估值所編製之估值報告，載於本通函附錄二
「賣方」	指	紅孩兒集團(香港)有限公司，一間於香港註 冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資 附屬公司
「%」	指	百分比

除本通函另有指明外，人民幣按1.00港元兌人民幣0.91元的概約匯率換算為港元。
採納該匯率僅作說明用途，概不表示任何款項已經、可能已經或可能按該匯率或任
何其他匯率換算。



**MIKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
米格國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號 : 1247)

執行董事 :

丁培基先生 (主席)
劉敏女士
余建軍先生

註冊辦事處 :

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事 :

吳成堅先生
陳軍先生
郭崑先生

香港主要營業地點 :

香港
九龍旺角
花園街2-16號
好景商業中心1601室

敬啟者 :

**(1)有關出售附屬公司持有物業之主要及關連交易；
及
(2)股東特別大會通告**

緒言

謹此提述本公司日期為2025年12月2日之該公佈，內容有關(其中包括)出售事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關出售事項之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東載有其意見之函件；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議；(iv)獨立估值師編製之估值報告；(v)股東特別大會通告；及(vi)上市規則項下規定之其他資料。

董事會函件

出售事項

董事會欣然宣佈，於2025年12月2日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元（相當於約83.2百萬港元）。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

(1) 日期：

2025年12月2日（交易時段後）

(2) 訂約方：

賣方：

紅孩兒集團（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。

買方：

福建泉州朗曜達投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司並由丁先生直接全資擁有。於最後實際可行日期，丁先生為本公司執行董事兼董事會主席。

(3) 標的事項：

根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元（相當於約83.2百萬港元）。

(4) 代價及付款條款：

代價為人民幣75.7百萬元（相當於約83.2百萬港元），代價應由買方於完成時以現金向賣方支付。代價乃由賣方與買方經參考(i)由獨立估值師採用市場法所評估該等物業於2025年10月31日的評估價值，金額約為人民幣69.0百萬元；及(ii)根據出售事項將予出售之目標公司於2025年10月31日之資產淨值（該等物業除外）約人民幣6.7百萬元，進行公平磋商所釐定。

董事會函件

董事對獨立估值師在釐定該等物業評估價值時所採用的估值方法及可資比較估值物業的評估

董事認為，獨立估值師採用的市場法（該方法乃相關估值標準（包括國際評估準則第105號及香港測量師學會估值準則）就工業物業所訂明的主要方法）屬公平及恰當，因獨立估值師採用活躍及可取得的可資比較數據，包括位於泉州市內的三項可資比較要價項目及兩項近期已完成交易（均於18個月內及位於同一城市）。董事認為，相較於市場法，其他估值方法（如收入法或成本法）因缺乏市場反映度及缺乏可驗證輸入數據而較不適用。此外，董事認為獨立估值師提出的可資比較物業甄選範疇具體且詳盡，因其均源自經核實且知名的平台，且物業類型、位置及樓齡與該等物業相似，確保直接市場可比性及估值準確性。有關獨立估值師釐定該等物業評估價值所採用的估值方法及可資比較估值物業之進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

董事對定量輸入數據及調整合理性的評估

此外，董事認為，獨立估值師就可資比較物業的不同因素（如相關物業之時間、位置、質素、面積、樓齡、交屋時間及權利年期）所作之調整，乃基於獨立估值師之市場證據、同類交易分析及獨立法律意見（確認該等物業根據中國法律屬無負擔所有權／轉讓性）而客觀得出，此支持估值報告所載該等物業之評估價值屬公平可靠。

董事對代價公平性及合理性的評估

考慮到(i)獨立估值師獨立於本公司，且具備評估與該等物業類似物業的相關經驗；(ii)採用市場法評估該等物業屬適當的估值方法；及(iii)估值所採用基準及假設之合理性，董事認為本通函附錄二估值報告所載該等物業之評估價值，乃評估買賣協議項下代價是否屬公平合理之適當參考基準，而根據估值釐定之代價屬公平合理，並符合本公司及其股東之利益。

董事會函件

獨立估值師於評估物業權益的市值時已採納市場法並參考可資比較的市場交易。此方法依賴將市場交易作為最佳指標的共識，並預先假設市場上相關交易的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。董事已審閱獨立估值師所採納的假設，並獲告知估值所採納的主要假設乃就評估類似公司時所常用者。就有關估值所使用的量化輸入數據而言，董事並無發現任何違規事宜。因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問函件後在通函中提供意見)認為，該估值所採用的主要假設、量化輸入數據及方法均屬公平合理。

有關估值之詳情，請參閱載於本通函附錄二之估值報告。

(5) 出售事項的先決條件及完成：

出售事項須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 賣方已根據任何現有合約安排或為簽訂買賣協議而取得所有必要的同意及／或授權；
- (b) 買方已根據任何現有合約安排或為簽訂買賣協議而取得所有必要的同意及／或授權；及
- (c) 買賣協議及據此擬進行的交易已於股東特別大會上獲獨立股東批准。

上述條件為不可豁免，並須於買賣協議之最終截止日期(為自買賣協議簽訂日期起計6個月)或之前達成。倘若在最後截止日期或之前未能滿足任何一項條件，買賣協議即告失效且不再具有任何效力。

完成後，買方將擁有目標公司的全部權益，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。本公司將不再持有目標公司的任何股份，而目標公司的財務業績將不再併入本集團的綜合財務報表。

(6) 買方所作承諾

根據買賣協議，於完成後，買方不得終止目標公司與紅孩兒(中國)訂立之現行租賃協議，並須繼續將相關物業出租予本集團用作其業務營運及辦公室用途，直至2027年6月30日止。

有關買方之資料

買方為於中國註冊成立之有限公司，並由本公司執行董事兼董事會主席丁先生間接全資擁有。買方主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月內，(a)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(倘該附屬公司涉及交易)與(b)買方、其董事及法定代表以及任何可對交易施加影響的買方之最終實益擁有人之間並無任何重大貸款安排。

有關賣方之資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，為一間物業控股公司。本公司為投資控股公司，而本集團主要從事(a)童裝及其他服裝相關產品的設計、製造及銷售批發業務；及(b)本集團的供應鏈管理業務，其業務範圍涵蓋於中國的大宗商品貿易。

目標公司之資料

目標公司為一間於2024年12月11日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。目標公司乃作為本集團之物業控股公司而成立，並獨家擁有該等物業。為進行本集團內部重組，目標公司於2024年12月從其原有實體紅孩兒(中國)有限公司(一間於2000年1月20日在中國註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司)分拆。於內部重組完成後，本集團建立了更清晰的營運架構，此乃由於持有該等物業作為主要資產的目標公司成為獨立實體，同時保留與紅孩兒(中國)有限公司的持續業務來往。

目標公司於2025年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣37,136,000元。

董事會函件

以下載列有關目標公司根據其於2025年10月31日的未經審核綜合管理賬目的主要財務數據概要：

於2025年
10月31日
(未經審核)
人民幣千元

資產

該等物業	28,764
應收本集團公司款項	6,265
應收賬款	502
現金及現金等價物	85
	<hr/>
總資產	35,616
 減：	
負債	(152)
	<hr/>
資產淨值	35,464

自目標公司
註冊成立日期
起至2025年
10月31日
止期間
(未經審核)
人民幣千元

收益	1,452
毛利	308
除稅前虧損	(174)
除稅後虧損	(176)

該等物業之資料

該等物業包括位於中國福建省泉州晉江市一幅工業用地上的工業園區及若干附屬建築。該等物業的佔地面積約為20,575.80平方米，而建築物總樓面面積約為42,720.47平方米。於買賣協議日期，部分該等物業已出租予獨立第三方，而該等物業的其餘部分（「**相關物業**」）則由本公司的間接全資附屬公司紅孩兒（中國）租用，供本集團用作業務營運及辦公室用途（「**租賃安排**」）。該等物業於截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的應佔租金收入分別為人民幣1,140,000元及人民幣1,161,000元。根據估值報告，該等物業目前根據多份租賃協議出租，每月總租金約為人民幣363,124元。當前租金收入較該等物業於截至2024年12月31日止兩個年度的應佔租金收入有所增加，此乃由於該等物業目前已全數出租予獨立第三方租戶或紅孩兒（中國）。本集團於2023年及2024年均未能將該等物業所有部分全數出租。該等物業於2023年及2024年的出租率均低於60%，導致該等物業於截至2023年12月31日及2024年12月31日止年度所產生的租金收入相對較低。

該等物業於2024年12月31日被分類為本集團賬目中的物業、廠房及設備，經審核賬面價值約為人民幣32.5百萬元。於2025年10月31日，該等物業的未經審核賬面價值約為人民幣28.8百萬元。根據獨立估值師所評估該等物業於2025年10月31日的估值，該等物業的價值約為人民幣69.0百萬元。

出售事項之財務影響及所得款項用途

根據代價人民幣75.7百萬元及目標公司的未經審核資產淨值約人民幣35.5百萬元，本集團預期於完成後就出售事項錄得收益約人民幣40.2百萬元。本集團於完成日期就出售事項所得的實際收益有待審核，故可能與上述金額有所不同。

基於代價人民幣75.7百萬元，並鑑於預期本集團將於完成時就出售事項錄得未經審核收益約人民幣40.2百萬元，預期本集團的估計綜合資產淨值將於完成時增加約人民幣39.3百萬元，當中考慮及(i)預期出售事項所得款項淨額約人民幣74.7百萬元；(ii)預期本集團的估計綜合總資產將減少約人民幣35.6百萬元；及(iii)預期本集團的估計綜合總負債將減少約人民幣0.2百萬元。

出售事項產生的所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為人民幣74.7百萬元，並預期將按以下方式使用：

- (i) 約人民幣27.3百萬元(佔所得款項淨額36.5%)將用於本集團就現有服裝業務在中國拓展業務的潛在新項目。舉例而言，本集團計劃與若干具口碑聲譽的本地服裝品牌合作，並投入資源於若干新系列服裝產品的設計、生產、開發及推廣，以助本集團擴大客戶基礎及提高品牌能見度，從而改善本集團長遠盈利能力；
- (ii) 約人民幣31.8百萬元(佔所得款項淨額42.6%)將用於本集團在東南亞新供應鏈管理的業務發展，透過投入資源擴大業務範圍，當中涵蓋(包括但不限於)服裝、工業、化工及食品等大宗商品產品的進出口業務；及
- (iii) 約人民幣15.6百萬元(佔所得款項淨額20.9%)將用作本集團的一般營運資金。

出售事項之理由及裨益

本集團持續致力提升其業務及財務表現。其中一項策略為將資本重新分配至其他增長機遇(正如是次交易所示)。基於上述基準，本集團將定期評估其資產與業務，並在出現合適收購要約時考慮進行資產剝離。根據估值報告所載專業人士對該等物業市值的評估，董事會認為代價屬合理，並符合現行市場價格。

鑑於現行物業市場情況、中國物業市場競爭日益激烈及前景黯淡，董事會認為，出售事項將使本集團能夠變現其於該等物業的投資，並將所得款項淨額用於本集團的一般營運資金及業務發展，有關詳情載於本通函上文「出售事項之財務影響及所得款項用途」一節。

儘管本集團目前並無可進行與該等物業相同性質用途的其他生產基地／廠區，根據買賣協議，買方於完成後應繼續將相關物業出租予本集團直至2027年6月30日止，此舉將使本集團得以繼續於相關物業維持其辦公室及生產基地，以確保穩定及可持續發展的生產及業務營運。儘管本集團現時位於相關物業的生產設施根據租賃安排獲租賃至2027年6月30日，惟本集團計劃持續進行營運，並將致力尋求發展及擴展其現有服裝業務(此乃本集團主要業務)的機遇。管理層或於需要時及其認為適當時，與相關物業業主商討續訂租賃安排事宜。與此同時，本集團將繼續在其他地點物色場地及設施，務求促進本集團業務營運及發展。董事確認，彼等並無計劃於完成後縮減本集團現有的服裝業務規模，並決意持續發展本集團現有主要業務分部，以維持未來可持續增長。

基於上述因素，董事會認為買賣協議之條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而賣方訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均少於75%，故出售事項構成本公司於上市規則第14章項下之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，(1)丁先生(彼為本公司執行董事)透過其全資擁有的公司及彼本身合共持有25,280,869股本公司股份，佔本公司已發行股本約11.42%，故根據上市規則為關連人士；及(2)買方由丁先生間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為丁先生的聯繫人。因此，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%且根據買賣協議應付的代價超過10,000,000港元，故出售事項構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，以及獨立股東批准規定。

根據目標公司與紅孩兒(中國)現時訂立的租賃，相關物業由目標公司出租予紅孩兒(中國)，年租金約為人民幣1.0百萬元(相當於約1.1百萬港元)。鑑於根據買賣協議，買方(根據上市規則為本公司之關連人士)承諾繼續履行租賃安排，預期租賃安排將於完成後構成本公司之持續關連交易。根據香港財務報告準則第16號，租賃安排項下擬進行的交易將要求本集團於其綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義，租賃安排項下擬進行的交易將被視為本集團收購資產。本公司根據租賃安排確認之使用權資產的未經審核價值約為人民幣2.0百萬元。由於本集團根據香港財務報告準則第16號就租賃安排確認的使用權資產收購事項所涉及之所有適用百分比率均低於5%，且代價低於3,000,000港元，故租賃安排將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的年度報告、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據上市規則第14A章，獨立董事委員會(包括所有獨立非執行董事)已告成立，以就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。

就此而言，第一瑞興企業融資有限公司已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司執行董事兼董事會主席丁先生已就有關買賣協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除上述事項外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其餘董事概無於買賣協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益而須就批准買賣協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會謹訂於2026年1月30日上午十一時正於本公司總辦事處及於中國的營業地點中國福建省泉州市經濟技術開發區崇榮街168號紅孩兒辦公大樓三樓舉行，以考慮及酌情通過股東特別大會通告所載決議案，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行的交易。將於股東特別大會上提呈以獲批准的決議案將會以投票表決方式進行，而本公司將於股東特別大會結束後刊發公佈，以知會閣下其結果。

丁先生(彼透過其全資擁有的公司及彼本身合共持有25,280,869股本公司股份)將於股東特別大會上放棄投票。除上述事項外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及據此擬進行的交易中擁重大權益，因此倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

董事會函件

本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格一併向股東發出。有關代表委任表格亦於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.redkids.com刊載。不論閣下是否有意出席股東特別大會，閣下須按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥及簽署該表格，並盡快將表格交回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17樓1712–1716號舖，惟無論如何須於股東特別大會(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2026年1月28日(星期三)上午十一時正)送達。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)並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席股東特別大會及於會上投票表決之權利，本公司將於2026年1月27日(星期二)至2026年1月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。

為符合資格出席股東特別大會並於會上投票表決，本公司股東須確保所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年1月26日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的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17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。

推薦建議

董事認為，儘管買賣協議及據此擬進行的交易並非於本公司的日常及一般業務過程中進行，惟買賣協議及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為買賣協議及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

董事會函件

其他資料

謹請 閣下垂注本通函各附錄所載的本集團之財務資料、該等物業之估值報告及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表

米格國際控股有限公司

執行董事

劉敏

謹啟

2026年1月13日



MIKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
米格國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號 : 1247)

敬啟者：

有關出售附屬公司持有物業之主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2026年1月13日之通函（「通函」），而本函件構成本通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等作為獨立非執行董事，已獲本公司委任為獨立董事委員會成員，以就買賣協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見。第一瑞興企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立股東及吾等提供意見。獨立財務顧問所提供之意見及推薦建議詳情，連同其作出有關意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由，載於通函第19至41頁之「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮的因素及理由、其意見及推薦建議後，吾等同意其觀點並認為，儘管買賣協議及據此擬進行的交易並非於本公司日常及一般業務過程中進行，惟買賣協議及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，且就本公司及股東而言屬公平合理及符合本公司及股東利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及據此擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
吳成堅先生

獨立非執行董事
陳軍先生
謹啟

獨立非執行董事
郭崑先生

2026年1月13日

以下為獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，當中載列其就主要及關連交易提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
17樓1706–07室

敬啟者：

**有關出售附屬公司持有物業之
主要及關連交易**

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問以就與紅孩兒集團（香港）有限公司（「賣方」）與福建泉州朗曜達投資有限公司（「買方」）訂立之買賣協議提供意見，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購入泉州紅隅科創產業發展有限公司之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元（相當於約83.2百萬港元）（「交易」），有關詳情載於 貴公司日期為2026年1月13日的通函（「通函」）內之董事會函件（「董事會函件」），而本意見函件乃通函之一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

出售事項

於2025年12月2日（交易時段後），賣方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元（相當於約83.2百萬港元）。

完成後， 貴公司將不再持有目標公司的任何權益，而目標公司的財務業績以及資產及負債將不再併入 貴集團的綜合財務報表。

目標公司為一間於2024年12月11日在中國成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司。目標公司乃作為 貴集團之物業控股公司而成立，並獨家擁有該等物業。該等物業包括位於中國福建省泉州晉江市一幅工業用地上的工業園區及若干附屬建築。該等物業的佔地面積約為20,575.80平方米，而建築物總樓面面積約為42,720.47平方米。於買賣協議日期，部分該等物業已出租予獨立第三方，而該等物業的其餘部分（「相關物業」）則由 貴公司的間接全資附屬公司紅孩兒（中國）租用，供 貴集團用作業務營運及辦公室用途。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關出售事項之最高適用百分比率超過25%及所有適用百分比率均低於75%，故出售事項構成 貴公司於上市規則第14章項下之主要交易，並須遵守上市規則項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，(1)丁培基先生（「丁先生」）透過其全資附屬公司及彼本身合共持有 貴公司25,280,869股股份，佔 貴公司已發行股本約11.42%，故根據上市規則為關連人士；及(2)買方由丁先生間接全資擁有，故根據上市規則第14A章為丁先生的聯繫人。因此，出售事項構成 貴公司的一項關連交易。由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%且根據買賣協議應付的代價超過10,000,000港元，故出售事項須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱及公告規定，以及獨立股東批准規定。

根據目標公司與紅孩兒（中國）現時訂立的租賃，相關物業由目標公司出租予紅孩兒（中國），年租金約為人民幣1.0百萬元（相當於約1.1百萬港元）。根據買賣協議，買方（根據上市規則為 貴公司之關連人士）承諾繼續履行租賃安排，預期租賃安排將於完成後構成 貴公司之持續關連交易。根據香港財務報告準則第16號，租賃安排項下擬進行的交易將要求 貴集團於其綜合財務狀況表中確認使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易定義，租賃安排項下擬進行的交易將被視為 貴集團收購資產。 貴公司根據租賃安排確認之使用權資產的未經審核價值約為人民幣2.0百萬元。由於 貴集團根據香港財務報告準則第16號就租賃安排確認的使用權資產收購事項所涉及之所有適用百分比率均低於5%，且代價低於3,000,000港元，故租賃安排將獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的年度報告、年度審閱、公佈及獨立股東批准之規定。

股東特別大會及於股東特別大會投票表決

貴公司執行董事兼董事會主席丁先生已就有關買賣協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，其餘董事概無於買賣協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益而須就批准買賣協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

股東特別大會謹訂於2026年1月30日上午十一時正於 貴公司總辦事處及於中國的營業地點中國福建省泉州市經濟技術開發區崇榮街168號紅孩兒辦公大樓三樓舉行，以考慮及酌情通過股東特別大會通告所載決議案，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上將提呈普通決議案，藉以考慮及酌情批准買賣協議及據此擬進行的交易。將於股東特別大會上提呈以獲批准的決議案將會以投票表決方式進行，而 貴公司將於股東特別大會結束後刊發公佈，以知會 閣下其結果。

丁先生(彼透過其全資擁有的公司及彼本身合共持有25,280,869股 貴公司股份)將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及據此擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此倘 貴公司召開股東大會以批准買賣協議及據此擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即吳成堅先生、陳軍先生及郭崢先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議之條款是否屬公平合理，以及據此擬進行的交易是否(i)屬公平合理；(ii)按正常或更佳商業條款並於 貴公司一般及日常業務過程中進行；(iii)符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東應如何投票贊成交易而向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員均無於交易中擁有任何重大權益。

吾等第一瑞興企業融資有限公司(「第一瑞興」)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興為一家根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。廖穎賢女士(「廖女士」)為簽署載於通函內第一瑞興意見函之人士。廖女士自2014年起擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，曾參與並完成香港多項獨立財務顧問交易。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期前兩年內，除是次委聘吾等為獨立財務顧問外，吾等與 貴集團、交易之其他訂約方或其緊密聯繫人或核心關連人士之間未曾建立任何其他關係或進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、交易之其他訂約方或其緊密聯繫人或核心關連人士或其他可合理視為影響吾等獨立性之其他訂約方概無任何關係或權益。除因委任吾等為獨立財務顧問而應付之正常顧問費外，概無存在安排以使吾等應從 貴公司、其附屬公司或彼等各自之主要股東或任何一致行動人士(或被推定為一致行動人士)收取任何其他費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為就交易而言，吾等具備擔任獨立財務顧問之獨立性。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已倚賴 貴集團管理層提供之資料及事實、表達之意見、作出之陳述及聲明(包括但不限於通函所載或提述者)。吾等已審閱(包括但不限於)以下文件：(i)買賣協議；(ii)本通函附錄二所載該等物業的物業估值報告(「**估值報告**」)；(iii)通函及通函所載之董事會函件；(iv) 貴公司分別截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025年中期報告**」)及截至2023年及2024年12月31日止年度的年度報告(「**2024年年報**」)；及(v) 貴公司就交易提供之相關支持文件(包括但不限於歷史文件與記錄)，以達致吾等意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層提供予吾等之資料及事實、表達之意見、作出之陳述及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且將於截至股東特別大會日期止繼續於所有重大方面屬真實、準確及完整。倘於股東特別大會日期前通函所載資料出現任何重大變動，股東將獲告知。吾等亦已假設 貴集團管理層於通函所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。在適用情況下，吾等已進行獨立案頭研究，並確認研究結果與 貴集團管理層提供之資料及事實、表達之意見、作出之陳述及聲明並無重大差異。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲所提供之 貴公司、其管理層及／或顧問所表達之意見的合理性。

獨立財務顧問函件

董事就通函共同及個別地承擔全部責任，並確認經一切合理查詢後，據彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺騙成分，而通函並無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分（本意見函件除外）之內容負責。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，足以達致知情見解及為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自的股東、附屬公司或聯營公司的業務及事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東造成的稅務影響。吾等的意見必然依據實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料而作出。就本意見函件所載任何內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景

(i) 貴集團的背景資料

貴集團主要從事童裝及其他服裝產品的設計、製造及銷售業務。 貴公司亦主要從事供應鏈管理並主要於中國市場開展其業務。

(ii) 貴集團的過往財務業績及狀況

以下載列 貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度(分別為「**2023年財政年度**」及「**2024年財政年度**」)之若干財務資料(摘錄自2024年年報)及截至2024年及2025年6月30日止六個月各期間(分別為「**2024年上半年**」及「**2025年上半年**」)之若干財務資料(摘錄自2025年中期報告):

	2025年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 上半年 (未經審核) 人民幣千元	2024年 財政年度 (經審核) 人民幣千元	2023年 財政年度 (經審核) 人民幣千元
批發業務	50,824	103,903	260,336	150,614
供應鏈管理業務	239,084	–	128,801	–
收益	289,908	103,903	389,137	150,614
毛利	10,780	12,411	19,120	25,534
虧損淨額	(4,522)	(1,054)	(28,417)	(12,716)

有關 貴集團2025年上半年與2024年上半年相比財務表現之討論

根據2025年中期報告，貴集團於2025年上半年之收益達約人民幣289.9百萬元，較2024年上半年收益約人民幣103.9百萬元增加約179.0%。於2025年上半年，童裝及其他服裝相關產品批發業務約為人民幣50.8百萬元或佔 貴集團收益約17.5%，而2024年上半年則約為人民幣103.9百萬元。於2025年上半年，大宗商品貿易產品之供應鏈管理業務約為人民幣239.1百萬元或佔 貴集團收益82.5%。毛利由2024年上半年約人民幣12.4百萬元減少至2025年上半年約人民幣10.8百萬元。2025年上半年的毛利率約為3.7%，較2024年上半年的11.9%下降約8.2個百分點。貴集團於2025年上半年的虧損淨額約為人民幣4.5百萬元，而2024上半年的虧損則約為人民幣1.1百萬元。

獨立財務顧問函件

有關 貴集團2024年財政年度與2023年財政年度相比財務表現之討論

根據2024年年報，貴集團於2024年財政年度之收益達約人民幣389.10百萬元，較2023年財政年度收益約人民幣150.6百萬元按年增加約158.4%。於2024年財政年度，童裝及其他服裝相關產品批發業務約為人民幣260.3百萬元或佔 貴集團收益約66.9%，而2023年財政年度則約為人民幣150.6百萬元。於2024年財政年度，大宗商品貿易產品之供應鏈管理業務約為人民幣128.8百萬元或佔 貴集團收益33.1%。毛利由2023年財政年度約人民幣25.5百萬元減少約人民幣6.4百萬元或約25.1%至2024年財政年度約人民幣19.1百萬元。毛利率由2023年財政年度的17.0%減少12.1個百分點至2024年財政年度的4.9%。 貴集團於2024年財政年度的虧損淨額約為人民幣28.4百萬元，而2023年財政年度的虧損則約為人民幣12.7百萬元。

	於2025年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2024年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	於2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
資產總值	250,565	206,058	218,553
負債總額	80,712	73,582	74,717
資產淨值	169,853	132,476	143,836

有關 貴集團於2025年6月30日與於2024年12月31日相比財務狀況之討論

截至2025年6月30日及2024年12月31日，貴集團的資產總值分別約為人民幣250.6百萬元及人民幣206.1百萬元，增幅約為21.6%，其乃主要歸因於現金及現金等價物增加。 貴集團於2025年6月30日及2024年12月31日的負債總額分別約為人民幣80.7百萬元及人民幣73.6百萬元，增幅約為9.7%，其乃主要歸因於貿易及其他應付款項增加。 貴集團的財務狀況維持穩健，綜合資產淨值由2024年12月31日約人民幣132.5百萬元增加約28.2%至2025年6月30日約人民幣169.9百萬元。

有關 貴集團於2024年12月31日與於2023年12月31日相比財務狀況之討論

截至2024年12月31日及2023年12月31日，貴集團的資產總值分別約為人民幣206.1百萬元及人民幣218.6百萬元，跌幅約為5.7%，其乃主要歸因於存貨減少。貴集團於2024年12月31日及2023年12月31日的負債總額分別約為人民幣73.6百萬元及人民幣74.7百萬元，跌幅約為1.52%，其乃主要歸因於貿易及其他應付款項減少。貴集團的財務狀況維持穩健，綜合資產淨值由2023年12月31日約人民幣143.8百萬元減少約7.9%至2024年12月31日約人民幣132.5百萬元。

II. 出售事項

(i) 買方及賣方的背景資料

有關買方之資料

買方為於中國註冊成立之有限公司，並由 貴公司執行董事兼董事會主席丁先生間接全資擁有。買方主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月內，(a) 貴公司、 貴公司層面之任何關連人士及／或附屬公司層面之任何關連人士(倘該附屬公司涉及交易)與(b)買方、其董事及法定代表以及任何可對交易施加影響的買方之最終實益擁有人之間並無任何重大貸款安排。

有關賣方之資料

賣方為 貴公司的間接全資附屬公司，為一間物業控股公司。貴公司為投資控股公司，而 貴集團主要從事(a)童裝及其他服裝相關產品的設計、製造及銷售批發業務；及(b) 貴集團的供應鏈管理業務，其業務範圍涵蓋於中國的大宗商品貿易。

獨立財務顧問函件

(ii) 目標公司及該等物業的背景資料

目標公司為一間於2024年12月11日在中國成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司。目標公司乃作為 貴集團之物業控股公司而成立，並獨家擁有該等物業。為進行 貴集團內部重組，目標公司於2024年12月從其原有實體紅孩兒(中國)有限公司(一間於2000年1月20日在中國註冊成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司)分拆。重組完成後， 貴集團建立了更清晰的營運架構，此乃由於持有該等物業的目標公司成為獨立實體，同時保留與紅孩兒(中國)有限公司的持續業務來往。

目標公司於2025年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣37,136,000元。

以下載列有關目標公司根據其於2025年10月31日的未經審核綜合管理賬目的主要財務數據概要：

		於2025年 10月31日 (未經審核) 人民幣千元
資產		
該等物業		28,764
應收 貴集團公司款項		6,265
應收賬款		502
現金及現金等價物		85
總資產		<hr/> 35,616
減：		
負債		<hr/> (152)
資產淨值		<hr/> 35,464
		自目標公司 註冊成立日期 起至2025年 10月31日 止期間 (未經審核) 人民幣千元
收益		1,452
毛利		308
除稅前虧損		(174)
除稅後虧損		(176)

該等物業包括位於中國福建省泉州晉江市一幅工業用地上的工業園區及若干附屬建築。該等物業的佔地面積約為20,575.80平方米，而建築物總樓面面積約為42,720.47平方米。於買賣協議日期，部分該等物業已出租予獨立第三方，而該等物業的其餘部分（「**相關物業**」）則由 貴公司的間接全資附屬公司紅孩兒（中國）租用，供 貴集團用作業務營運及辦公室用途（「**租賃安排**」）。該等物業於截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的應佔租金收入分別為人民幣1,140,000元及人民幣1,161,000元。根據估值報告，該等物業目前根據多份租賃協議出租，每月總租金約為人民幣363,124元。當前租金收入較該等物業於截至2024年12月31日止兩個年度的應佔租金收入有所增加，此乃由於該等物業目前已全數出租予獨立第三方租戶或紅孩兒（中國），然而 貴集團於2023年及2024年均未能將該等物業所有部分全數出租。該等物業於2023年及2024年的出租率均低於60%，導致該等物業於截至2023年12月31日及2024年12月31日止年度所產生的租金收入相對較低。

該等物業於2024年12月31日被分類為 貴集團賬目中的物業、廠房及設備，經審核賬面價值約為人民幣32.5百萬元。於2025年10月31日，該等物業的未經審核賬面價值約為人民幣28.8百萬元。根據獨立估值師所評估該等物業於2025年10月31日的估值，該等物業的價值約為人民幣69.0百萬元。

(iii) 出售事項之理由及裨益

貴集團持續致力提升其業務及財務表現。其中一項策略為將資本重新分配至其他增長機遇（正如是次交易所示）。基於上述基準， 貴集團一直定期評估其資產與業務，並在出現合適收購要約時考慮進行資產剝離。根據估值報告所載專業人士對該等物業市值的評估，董事會認為代價屬合理，並符合現行市場價格。

鑑於現行物業市場情況、中國物業市場競爭日益激烈及前景黯淡，董事會認為，出售事項將使 貴集團能夠變現其於該等物業的投資，並將所得款項淨額用於 貴集團的一般營運資金及業務發展。

儘管 貴集團目前並無可進行與該等物業相同性質用途的其他生產基地／廠區，根據買賣協議，買方於完成後應繼續將相關物業出租予 貴集團直至2027年6月30日止，此舉將使 貴集團得以繼續於相關物業維持其辦公室及生產基地，以確保穩定及可持續發展的生產及業務營運。儘管 貴集團現時位於相關物業的生產設施根據租賃安排獲租賃至2027年6月30日，惟 貴集團計劃持續進行營運，並將致力尋求發展及擴展其現有服裝業務(此乃 貴集團主要業務)的機遇。管理層或於需要時及其認為適當時，與相關物業業主商討續訂租賃安排事宜。與此同時， 貴集團將繼續在其他地點物色場地及設施，務求促進 貴集團業務營運及發展。董事確認，彼等並無計劃於完成後縮減 貴集團現有的服裝業務規模，並決意持續發展 貴集團現有主要業務分部，以維持未來可持續增長。

基於上述因素，董事會認為買賣協議之條款(包括代價)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而賣方訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益。

在評估出售事項的公平性與合理性時，吾等已審閱2024年年報及2025年中期報告，並注意到 貴集團於2023年財政年度、2024年財政年度及2025年上半年錄得 貴公司擁有人應佔淨虧損。吾等已與 貴公司進行討論以了解虧損原因，其乃主要歸因於消費者支出趨於謹慎，尤其體現在非必需消費品領域。此種消費心態導致中國內地批發與零售市場需求疲軟且持續走低。

鑑於前所未有的挑戰與市場不確定性， 貴集團在此期間優先確保現金儲備並強化流動資金。近年來， 貴集團因應市況積極採取精簡營運措施，嚴格管控營運開支、市場推廣及宣傳成本，以及財務成本。

根據於2025年10月31日的未經審核綜合管理賬目，目標集團的未經審核資產淨值約為人民幣35,464,000元，吾等注意到，代價遠高於目標公司的賬面價值。該等物業於截至2023年12月31日止年度及截至2024年12月31日止年度的應佔租金收入分別為人民幣1,140,000元及人民幣1,161,000元。

吾等亦針對工業物業市場進行案頭研究。根據全球領先房地產服務供應商第一太平戴維斯(Savills)(該公司創立於1855年，於倫敦證券交易所上市)發佈的《中國投資2025年第二季度報告》，截至2025年6月15日的12個月內，中國整批投資市場總成交額達人民幣2,049億元，較去年同期下滑36.0%，創近年最大跌幅。此期間所有主要資產類別(含工業物業)交易量均呈萎縮態勢。

其中工業、物流及數據中心領域錄得交易額按年大幅減少55.5%，僅達人民幣398億元。此跌幅乃源於電商增長放緩、新增供應引發價格競爭加劇，以及租戶積極削減成本所致。地緣政治風險與貿易不確定性進一步打擊租戶及投資者信心，而此領域的外商買家活動更按年銳減87%。

展望未來，受持續不明朗因素及挑戰所影響，工業物業市場短期內料將維持承壓態勢。儘管發展公共不動產投資信託基金等扶持政策或能提供穩定支撐，但市場復甦軌跡仍不明朗，投資者需採取審慎靈活的策略。

考慮到(i)誠如2024年年報及2025年中期報告所披露， 貴集團於2023年財政年度、2024年財政年度及2025年上半年連續錄得 貴公司擁有人應佔淨虧損，主要是由於中國內地消費者支出趨謹慎以及批發與零售市場需求疲弱；(ii)鑑於物業市場及 貴集團財務狀況面臨前所未見的挑戰與市場不確定性， 貴集團致力於現金儲備及強化流動資金；(iii)出售事項將使 貴集團得以變現其於該等物業之投資，並將所得款項淨額用作一般營運資金及業務發展，從而改善其流動資金狀況；(iv)買方所作承諾將使 貴集團得以保留其位於中國現址的辦公室及生產基地，確保營運持續無間斷；(v)出售事項符合 貴集團因應艱困市況而採取的精簡營運以及控制營運、行銷與財務成本之措施；(vi)代價遠高於目標公司的賬面價值；及(vii)鑑於中國工業物業市場面臨重大挑戰與不明朗因素，吾等認為出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理，而賣方訂立買賣協議符合 貴公司及股東的整體利益。

(iv) 出售事項之主要條款

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年12月2日（交易時段後）

訂約方：
1. 紅孩兒集團（香港）有限公司（作為賣方）；及
2. 福建泉州朗曜達投資有限公司（作為買方）

代價：

代價為人民幣75.7百萬元(相當於約83.2百萬港元)，代價應由買方於完成時以現金向賣方支付。代價乃由賣方與買方經參考(i)由獨立估值師採用市場法所評估該等物業於2025年10月31日的評估價值，金額約為人民幣69.0百萬元；及(ii)根據出售事項將予出售之目標公司於2025年10月31日之資產淨值(該等物業除外)約人民幣6.7百萬元，進行公平磋商所釐定。獨立估值師於評估物業權益的市值時已採納市場法並參考市場可資比較物業。此方法依賴將市場可資比較物業視作最佳指標的共識，並預先假設相關市場可資比較物業的證明可推及類似物業，惟須考慮可變因素。董事已審閱獨立估值師所採納的假設，並獲告知估值所採納的主要假設乃就評估類似公司時所常用者。就有關估值所使用的量化輸入數據而言，董事並無發現任何違規事宜。因此，董事認為，該估值所採用的主要假設、量化輸入數據及方法均屬公平合理。

董事對估值師在釐定該等物業評估價值時所採用的估值方法及可資比較估值物業的評估

董事認為，估值師採用的市場法（該方法乃相關估值標準（包括國際評估準則第105號及香港測量師學會估值準則）就工業物業所訂明的主要方法）屬公平及恰當，因估值師採用活躍及可取得的可資比較數據，包括位於泉州市內的三項可資比較要價項目及兩項近期已完成交易（均於18個月內及位於同一城市）。董事認為，相較於市場法，其他估值方法（如收入法或成本法）因缺乏市場反映度及缺乏可驗證輸入數據而較不適用。此外，董事認為估值師提出的可資比較物業甄選範疇具體且詳盡，因其均源自經核實且知名的平台，且物業類型、位置及樓齡與該等物業相似，確保直接市場可比性及估值準確性。有關估值師釐定該等物業評估價值所採用的估值方法及可資比較估值物業之進一步詳情，請參閱本通函附錄二。

董事對定量輸入數據及調整合理性的評估

此外，董事認為，估值師就可資比較物業的不同因素（如相關物業之時間、位置、質素、面積、樓齡、交屋時間及權利年期）所作之調整，乃基於估值師之市場證據、同類交易分析及獨立法律意見（確認該等物業根據中國法律屬無負擔所有權／轉讓性）而客觀得出，此支持估值報告所載該等物業之評估價值屬公平可靠。

董事對代價公平性及合理性的評估

考慮到(i)估值師獨立於 貴公司，且具備評估與該等物業類似物業的相關經驗；(ii)採用市場法評估該等物業屬適當的估值方法；(iii)估值所採用基準及假設之合理性，董事認為通函附錄二估值報告所載該等物業之評估價值，乃評估買賣協議項下代價是否屬公平合理之適當參考基準，而根據估值釐定之代價屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之利益。

標的事項： 根據買賣協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元(相當於約83.2百萬港元)。

先決條件： 出售事項須待(其中包括)下列條件獲達成後，方告完成：

- (a) 賣方已根據任何現有合約安排或為簽訂買賣協議而取得所有必要的同意及／或授權；
- (b) 買方已根據任何現有合約安排或為簽訂買賣協議而取得所有必要的同意及／或授權；及
- (c) 買賣協議及據此擬進行的交易已於股東特別大會上獲股東批准。

上述條件為不可豁免，並須於買賣協議之最終截止日期(為自買賣協議簽訂日期起計6個月)或之前達成。倘若在最後截止日期或之前未能滿足任何一項條件，買賣協議即告失效且不再具有任何效力。

獨立財務顧問函件

先決條件已考慮到(其中包括)與交易相關之必要監管批准(例如獨立股東於股東特別大會上的批准)，董事認為而吾等亦認同出售事項之條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理。

完成後，買方將擁有目標公司的全部權益，而目標公司將不再為 貴公司的附屬公司。 貴公司將不再持有目標公司的任何股份，而目標公司的財務業績將不再併入 貴集團的綜合財務報表。

吾等對出售事項項下代價的評估

誠如董事會函件所披露，有關目標公司之代價乃由各訂約方經參考該等物業於2025年10月31日(「**估值日期**」)之評估市值後進行公平磋商所釐定。

謹請獨立股東垂注通函附錄二所載由獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司(「泓亮」或「估值師」)編製之估值報告全文。在評估估值的公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

估值師的資格及工作範疇

為評估估值師的專業能力及獨立性，吾等已取得並審閱(i)估值師的委聘函；及(ii)估值師的相關資格及經驗。

吾等了解到，估值師自2019年起即為專業估值公司，具備執行估值報告所需之相關專業資格與經驗。經估值師確認，(i)其註冊為受皇家特許測量師學會(「**RICS**」)監管之公司；及(ii)估值報告簽署人張杰雄先生與張翹楚先生均為特許測量師，分別擁有逾17年及28年於香港及中國物業估值經驗，並具備亞太地區相關經驗。為進行盡職審查，吾等曾與估值師的工作團隊進行電話討論，以了解其過往的估值項目經驗、估值報告所採用的方法、基準及假設，以及估值師進行估值時採取的步驟及措施。

基於上文所述，吾等認為估值師具備進行估值的資格及相關經驗，而 貴公司與估值師之間的委聘條款及範圍對估值師須提供的意見而言均屬恰當。

估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論報告所採用的方法、基準及假設。吾等了解到估值師已考慮一種公認估值方法，即市場法。

吾等亦獲估值師告知，估值師已就該等物業取得福建天衡聯合律師事務所之法律意見，其確認以下事項：

1. 目標公司已依法取得物業的不動產權證書；
2. 相關租賃協議均依法妥為履行，且不限制產權持有人及出租人轉讓物業之權利；及
3. 物業不存在任何產權瑕疵或產權負擔，並未涉及任何所有權爭議或訴訟，免於稅務相關風險，不存在違建結構，亦未面臨可能導致行政處罰的法律風險。該物業可依法自由轉讓。

本法律意見進一步確認該等物業之法律地位及可轉讓性。

估值師建議採用市場法（而非成本法及收入法）作為最合適對該等物業進行估值的方法，而該等物業於2025年10月31日獲估值為人民幣69,000,000元。鑑於該地區活躍且可取得的可資比較數據（包括要價及可資比較已成交項目）支持採用市場法，且該方法能反映公平市值，故採用市場法進行估值。吾等獲估值師告知，市場法完全符合與該等物業類似的中國物業之相關估值及市場標準。

吾等已與估值師就估值所採用的方法進行討論，並了解到存在三種普遍認可的估值方法，即市場法、收入法及成本法。是次估值採用市場法。據估值師所告知，市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接納之估值方法。其涉及分析近期類似物業的市場憑證，以便與涉及估值的物業作比較。各項可資比較物業以其單位價格作基準進行分析；各項可資比較物業的特質其後與標的物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予以調整，就此因應多項因素（例如時間、位置、樓齡、樓宇質素等）對單位價格作出百分比調整，以達致對標的物業而言屬恰當的單位價格。

根據吾等的獨立研究，吾等注意到當存在可資比較物業的公開市場價格時，市場法為物業估值的標準且廣為接受的方法。鑑於估值師已識別並分析當地具備與該等物業相似特徵的多項相關市場憑證（包括要價及可資比較已成交項目），估值師認為市場法為評估該等物業的合適方法。基於上述考量，吾等認為估值報告採用市場法屬合理。鑑於該等物業主要由工業園區及若干附屬建築物組成，且具備可供參考的可資比較數據（包括要價及可資比較已成交項目），吾等認同估值師採用市場法之做法。此方法符合業界最佳常規，並確保估值結果屬公平可靠。

吾等嘗試使用其他估值方法交叉核對估值。作為替代方案，吾等曾評估其他兩種估值方法（即成本法及收入法）是否合適。然而，經與估值師討論後，吾等認為採用其他估值方法對該等物業進行估值並不合適，理由如下：

- 成本法：成本法乃按類似資產的現行市場價格，考慮在全新狀況下重製或重置受評估資產所需的成本，並就因狀況、使用情況、齡期、耗損或存在的過時（實體、功能或經濟上）而引致的累計折舊，並經考慮過去及現時的保養政策及改造記錄作出撥備。吾等了解到，由於成本法未能考量該等物業所產生的經濟效益，故估值師並無採用成本法。估值師認為，折舊後的重置成本未必能真實反映該等物業的價值，此乃由於該價值將取決於該等物業在市場上的轉讓性。
- 收入法：收入法乃將擁有權的預期定期利益轉化為價值指標。該方法乃基於知情買方不會就有關物業支付超過相同或大致相若物業（具備相近實體與位置）的預期租金收入現值金額的原則。此方法允許對租金收入進行前瞻性估值，且在資本化租金收入時需採用多項重要假設。吾等了解到，由於收入法依賴將採用的資本化率及預期租金收入，而該等輸入數據相對難以觀察，且結果可能對特定輸入數據極為敏感，故估值師並無採用收入法。

吾等擬考慮收入法，並注意到收入法下所需的參數及假設可能不易核實或合理判定，而成本法則需要分析關於用現代等價資產重置一項資產之當前成本的適當成本數據，例如建築成本及其他間接費用，包括材料及人工成本，以估算重置成本。根據國際估值準則，當沒有類似物業銷售價格的憑證或沒有可識別的實際或名義收入流時，該方法可用作主要方法。因此，綜合上述因素並基於吾等的經驗，估值採用最合適的估值方法實屬慣常做法，吾等同意估值師採用市場法對該等物業進行估值屬恰當，且結果亦屬合理。

吾等對市場法所採用模型之分析

據估值師告知，其於估值報告中選取市場可資比較物業（「可資比較物業」）乃基於(i)可資比較要價（即近期掛牌銷售的要價）；(ii)於估值日期前18個月內完成的可資比較已成交項目；(iii)與該等物業位於同城市；(iv)具有與該物業相同的用途及土地使用權性質；及(v)樓齡相近。吾等獲估值師告知，是次估值所採用之可資比較物業屬完整且具代表性。吾等之審閱說明可資比較物業符合前述甄選準則。吾等從香港上市公司刊發工業物業估值報告的通函中注意到，上述甄選準則乃工業物業估值的慣常採取準則。此外，吾等已向估值師確認，選定可資比較物業所採用的準則，與評估具備類似特徵的工業物業時普遍採用的準則一致。經與估值師討論後，吾等理解到，由於當地市場交易紀錄不透明，除可資比較已成交項目外，估值師亦參考符合上述甄選標準之可資比較要價項目。為處理要價與成交價格之間的差異，吾等已與當地代理進行協商，以核實可實現的價格折讓，並就可資比較要價的交易性質應用相關調整。據估值師所告知，在評估性質相似的物業時，同時參考可資比較要價與實際成交價格乃業界普遍做法。吾等從香港上市公司刊發的工業物業估值報告通函中注意到，上述甄選準則已應用於工業物業估值。因此，吾等認為採用可資比較要價作為估值樣本屬公平且具代表性。

估值師已採用58同城及Real Capital Analytics (「RCA」) 作為可資比較物業的資訊來源。根據吾等的獨立研究，58同城為中國一家成立於2005年的成熟生活服務平台。其房地產平台提供廣泛的物業買賣及租賃房源，提供一系列旨在簡化物業搜尋流程的功能。該等功能包括按位置、價格、面積及其他標準篩選。RCA是一家訂閱制領先的獨立數據與分析平台，專注於商業房地產投資情報，為投資者、貸款機構及經紀追蹤全球交易動態、價格走勢與資本流動。吾等已向估值師確認，58同城及RCA為就類似性質物業估值的常用及業內認可資料來源。吾等亦嘗試從其他來源(如安居客(<https://hk.fang.anjuke.com>)、房天下(<https://fang.com>)及鏈家(<https://lianjia.com>))獲取有用資訊，但認為58同城的結果更具參考價值及全面，因其提供更多有關工業物業可資比較要價的銷售數據。根據吾等的調查，吾等亦注意到RCA為提供中國即時工業物業成交銷售數據的唯一平台。因此，吾等認為可資比較物業的資料來源屬可靠。

吾等已審閱估值師採用的可資比較項目，並與估值師討論採用該等可資比較項目的理由及得出估值的計算過程。在評估可資比較物業的完整性時，吾等注意到以下事項：(i)估值師已告知，於估值日期採納五個近期可資比較項目(包括三項可資比較要價項目及兩項近期已完成交易)，符合現行行業慣例以釐定該等物業的市值；及(ii)估值師已確認該五宗近期可資比較案例足以、具代表性和適合作為評估該等物業市值的依據。估值師認為，該等廣泛選取的可資比較物業能夠反映截至估值日期該等物業臨近工業物業的最新市值。此外，吾等已於58同城及RCA進行獨立檢索以核實可資比較物業，並注意到其單位價格與該平台上可獲得的最新資料一致。吾等進一步注意到，所有採用的可資比較工業銷售案例均為位於泉州境內且於估值日前18個月內掛牌或已成交的工業綜合區。因此，吾等認為估值師已對可資比較銷售憑證(包括要價及可資比較已成交項目)進行全面而徹底的搜尋。估值師已排除以下市場證據(包括要價及可資比較已成交項目)：遠離標的物業的交易、用途不可比的交易，以及建築品質不可比的交易。相較於單一可資比較案例或事件，採用多個可資比較案例通常更為理想。尤其在波動性較高的市場中，接近估值日期的交易證據更能代表該時點的市場狀況。估值師亦說明，一般而言採用三至五個可資比較案例已足以進行市場法評估，此做法符合市場慣例。為進一步評估在估值中採用可資比較要價的公平性及合理性，吾等已於聯交所網站進行研究，並注意到另外兩家於聯交所上市的公司在緊接買賣協議日期前三個月內刊發的相關通函中，採用了相同的估值方法，即透過市場法使用可資比較要價對中國物業價值

進行估值。吾等認為，此等附有通函的物業估值代表彼等已獲香港其他上市公司的股東及董事批准，故估值方法具有參考價值。因此，綜合上述因素，吾等認為估值師採用的五個近期可資比較項目具代表性且合理。

吾等獲估值師告知，其已基於專業判斷與經驗對可資比較物業進行相關調整。此等調整已考慮到(其中包括)物業位置、屬性及土地使用權性質，以反可資比較物業與該等物業的差異。可資比較物業經調整單位價格的平均值隨後被應用為釐定該等物業估值的單位價格。吾等亦注意到，經調整單位價格在可資比較物業的要價及成交價範圍內。

吾等已取得並審閱估值師為釐定單位價格而識別之可資比較物業名單。基於與估值師進行的討論，吾等注意到已就參考物業的(i)交易性質；(ii)時間；(iii)樓齡；(iv)位置；(v)面積；及(vi)土地使用權年期作出相關調整(如需要)。吾等認為，將經調整單位價格與可資比較物業的要價及成交價進行比較屬公平合理，此乃由於經調整單位價格乃經過結構化調整程序得出的結果，該程序旨在彌補可資比較物業與該等物業之間的差異，並已考慮到交易性質、時間、地點、樓齡、面積、建築質素及土地使用權年期等因素。就可資比較物業的要價與成交價之間的差額而言，吾等注意到估值師已對可資比較要價項目的價格應用5%的折讓，吾等已透過致電當地代理商查詢泉州工業物業銷售掛牌所應用之折讓百分比以獨立核實該折讓。吾等觀察到，5%折讓一般可應用於要價，故吾等認為估值師採用的5%折讓屬公平合理。吾等亦曾於聯交所網站進行研究，並注意到另外兩家於聯交所上市的公司在評估中國物業時採用相同估值方法，即使用可資比較要價，而相關通函於買賣協議日期前三個月內發出。吾等觀察到，此等估值報告所採用的折讓幅度介乎3%至10%，故吾等認為估值師採用的5%折讓處於合理範圍內，並被視為公平合理。此外，就土地使用權年期而言，吾等注意到調整百分比乃採用4.9%的資本化率(即中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈的現行五年以上基準貸款利率)計算的年度購買比率得出，吾等已審閱計算年度購買比率之公式，而資本化率乃該公式中反映於剩餘土地使用權期限內持有資產之預期回報率的其中一項因素，其可由該期間內為資產融資之成本所體現。吾等認為中國人民銀行基準貸款利率乃中國市場中融

資成本之代表，故被視為適當之資本化率以作調整。吾等亦考慮及十年期政府債券收益率，惟其於本案例中不適宜被採納為資本化率，因其僅反映國家風險及貨幣風險，並未考慮資產持有之風險溢價。為支持此觀點，吾等已進行案頭研究並了解到，資本化率必須計入無風險債券收益率本質上不考量的流動性風險及資產特定風險。中國人民銀行貸款利率可作為持有該等土地權益所需商業融資成本的更為切實的替代指標。因此，吾等認為依賴客觀且透明的中國人民銀行基準利率，仍是確保估值不被高估的最審慎及合理的方法。一般而言，所有可資比較物業的剩餘土地使用權年期均較該等物業為長，因此均按土地使用權年期進行下調。吾等已與估值師討論調整的理據及方法，並注意到上述調整（包括對要價與成交價差額的調整，以及土地使用權年期的調整）乃不同估值師為香港上市公司刊發通函或中期／年度報告而對位於中國的物業進行估值時普遍採用的調整，因此吾等認為該等調整符合市場慣例。據此，吾等認為該等調整屬合理及恰當。

考慮到上述因素，吾等認為估值師於估值報告中採用的主要估值假設及方法均屬公平合理。然而，獨立股東務請注意，估值報告涉及若干假設，故所得出的市值未必能反映該等物業於市場出售時的實際成交價值。

吾等對出售事項之意見

考慮到(i)估值師獨立於 貴公司，且具備評估與該等物業類似物業之相關經驗；(ii)就該等物業採用市場法屬合適估值方法；(iii)估值所採用基準及假設之合理性；(iv)模型所採用的主要假設屬公平合理；及(v)估值所採用之假設已獲董事審閱及同意，故吾等認為估值師就代價所採用之估值方法屬公平合理。吾等認為，通函附錄二所載估值報告之估值乃評估買賣協議項下代價是否屬公平合理之適當參考基準。

出售事項之潛在財務影響

根據代價人民幣75.7百萬元及目標公司的未經審核資產淨值約人民幣35.5百萬元， 貴集團預期於完成後就出售事項錄得收益約人民幣40.2百萬元。 貴集團於完成日期就出售事項所得的實際收益有待審核，故可能與上述金額有所不同。

獨立財務顧問函件

基於代價人民幣75.7百萬元，並鑑於預期 貴集團將於完成時就出售事項錄得未經審核收益約人民幣40.2百萬元，預期 貴集團的估計綜合資產淨值將於完成時增加約人民幣39.3百萬元，當中考慮及(i)預期出售事項所得款項淨額約人民幣74.7百萬元；(ii)預期 貴集團的估計綜合總資產將減少約人民幣35.6百萬元；及(iii)預期 貴集團的估計綜合總負債將減少約人民幣0.2百萬元。

出售事項產生的所得款項淨額(即代價扣除相關開支)估計約為人民幣74.7百萬元，並預期將按以下方式使用：

- (i) 約人民幣27.3百萬元(佔所得款項淨額36.5%)將用於 貴集團就現有服裝業務在中國拓展業務的潛在新項目。舉例而言， 貴集團計劃與若干具口碑聲譽的本地服裝品牌合作，並投入資源於若干新系列服裝產品的設計、生產、開發及推廣，以助 貴集團擴大客戶基礎及提高品牌能見度，從而改善 貴集團長遠盈利能力；
- (ii) 約人民幣31.8百萬元(佔所得款項淨額42.6%)將用於 貴集團在東南亞新供應鏈管理的業務發展，透過投入資源擴大業務範圍，當中涵蓋(包括但不限於)服裝、工業、化工及食品等大宗商品產品的進出口業務；及
- (iii) 約人民幣15.6百萬元(佔所得款項淨額20.9%)將用作 貴集團的一般營運資金。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管訂立買賣協議及出售事項並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟其符合 貴公司及股東之整體利益，而買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會(以向獨立股東提供意見)投票贊成將提呈以批准買賣協議及出售事項之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一瑞興企業融資有限公司
董事總經理
廖穎賢
謹啟

2026年1月13日

廖女士為第一瑞興企業融資有限公司的持牌人及負責人員，彼於香港證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。廖女士自2014年起擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。

1. 財務資料

本集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的財務資料以及本集團截至2025年6月30日止六個月的財務資料已於下列文件披露，並已刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.redkids.com：

- 本公司截至2022年12月31日止年度的年報已於2023年4月27日刊載於聯交所網站 (第76至161頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042704259_c.pdf)
- 本公司截至2023年12月31日止年度的年報已於2024年4月29日刊載於聯交所網站 (第75至161頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042905456_c.pdf)
- 本公司截至2024年12月31日止年度的年報已於2025年4月29日刊載於聯交所網站 (第80至159頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042904317_c.pdf)
- 本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告已於2025年9月29日刊載於聯交所網站 (第20至36頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0929/2025092902579_c.pdf)

2. 債務聲明

於2025年11月30日(即就本債務聲明而言之最近實際可行日期)，本集團的無擔保租賃負債約為人民幣1,690,000元，其中約人民幣1,102,000元為即期部分，而餘下約人民幣588,000元為非即期部分。

除上文所披露者外及集團內公司間負債及於日常業務過程中的正常貿易應付款項外，本集團於2025年11月30日營業時間結束時，並無任何已發行而未償還或已授權或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、任何其他定期貸款、任何其他借貸或具借貸性質之債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸或租購承擔)、任何其他按揭及抵押、任何其他按揭及抵押或任何擔保，或任何融資租賃承擔或重大或然負債。

3. 營運資金

經考慮本集團手頭的現金及現金等價物、本集團可動用的財務資源以及未來營運產生的現金後，董事經審慎查詢後認為，在沒有不可預見情況下，本集團擁有足夠營運資金應付本集團的現時需求，即至少足以應付本通函日期起計12個月營運的所需資金。本公司已根據上市規則第14.66(12)條之規定取得相關函件。

4. 重大不利變動

自2024年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)起，董事並不知悉本集團的財務及貿易狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

本集團主要從事(a)童裝及其他服裝相關產品的設計、製造及銷售批發業務；及(b)本集團的供應鏈管理業務，其業務範圍涵蓋於中國的大宗商品貿易。

儘管中國政府持續就內需及消費實施若干刺激政策，中國經濟於2024年仍面臨充滿挑戰的時期。隨著消費者於開支及貨品消費方面愈趨謹慎，已觀察到消費者的消費模式出現變化、信心下降以及其收入減少。

為實現本公司的戰略目標，本公司致力於透過積極改善內部生產系統、優化流程、提升品質及降低成本，以提升營運效率。此外，本公司持續強化預算管理、削減成本、提升效率及管控支出，以管理開支、降低成本並減少虧損。本公司將致力深化市場推廣與商業化進程，積極應對中國市場的挑戰。本公司將透過內部培訓及招攬具備相關專業知識的人才，提升商業化團隊的能力。

誠如本公司截至2024年12月31日止財政年度之年報所披露，本集團預期供應鏈管理業務的業務範圍將擴大至大宗商品進出口，包括但不限於工業產品及食品。此外，本集團旨在透過探索與其現有中國服裝業務相關的新機遇，進一步實現業務多元化發展。

誠如本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告所披露，隨著出現供應鏈管理業務，本集團截至2025年6月30日止六個月期間的整體銷售表現較2024年同期增加179%。為使本公司股東獲得滿意及可持續回報，董事將竭盡全力維持本集團現有的服裝業務，同時持續探索本集團新興業務分部(如供應鏈管理業務)所帶來的機遇，以及所有其他可投資於除本集團現有業務分部外且能於未來實現可持續增長的新業務範疇之機遇。

鑑於前所未有的挑戰與市場不確定性，本公司致力強化營運成本管理，以維持流動資金並保持競爭力。同時，憑藉深厚的行業經驗，本公司擬策略性地將財務資源重新配置至更具韌性且盈利能力更強的業務領域，例如供應鏈管理業務及開拓新商機。展望未來，本公司將致力把握新興機遇、降低特定行業波動風險，並配合本集團戰略目標推動可持續的長期增長。

因此，出售事項使本集團得以變現其於該等物業中歷年累積的投資，其所得款項淨額用於本集團的一般營運資金及業務發展，並如上文「營運資金」一節所述減輕其流動資金風險。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團將出售之物業權益之估值發出之函件全文及估值證書，以供載入本通函。本附錄所界定之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
德輔道中308號
16樓1602-4室



敬啟者：

指示及估值日期

吾等遵照 閣下指示，評估米格國際控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）將出售位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益的市值，以作公開披露用途。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於2025年10月31日（「估值日期」）的市值向 閣下提供意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會所頒佈並於2024年12月31日生效之香港測量師學會評估準則（2024年版），並參考國際評估準則委員會所頒佈並於2025年1月31日生效之國際評估準則；以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及實務說明第12號所載規定而編製。

估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由自願買家及自願賣家各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

估值假設

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益時，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響物業權益價值的安排獲利而作出。

概無就物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有註明外，物業權益乃假定並無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於物業權益乃透過長期土地使用權持有，故吾等已假設擁有人於土地使用權未屆滿的整個期限內有權自由且不受干擾地使用物業權益。

估值方法

在評估 貴集團將出售之物業權益時，吾等採用了市場法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法，以近期類似物業的市場憑證分析，以便與所估值物業作比較。每項可資比較物業乃按其單位價格作出分析；每項可資比較物業的特質其後與所估值物業作比較，倘有任何差異，單位價格將予調整，就此因應多項因素(例如時間、地區、樓齡、樓宇質素等)對單位價格作出百分比調整，以達致對所估值物業為恰當的單位價格。

土地年期及業權調查

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件副本。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權，或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等很大程度乃依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的中國法律顧問福建天衡聯合律師事務所就位於中國的物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮譯更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函件及估值證書所披露的所有法律文件僅供參考。吾等並不會就與本函件及估值證書所載物業權益的合法業權有關的任何法律事項承擔責任。

資料來源

吾等很大程度乃依賴 貴集團及法律顧問就位於中國的物業權益的業權所提供的資料。吾等亦採納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供之資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑 貴集團向吾等提供就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。

視察及調查

吾等曾視察物業的外部及內部。儘管於視察時並非所有範圍均可內進視察，惟吾等已盡力視察物業的所有範圍。調查乃於必要時作出，吾等所作出的調查為獨立進行且並無以任何方式受到任何第三方所影響。

吾等並無測試任何物業設備，故未能報告其現況。吾等並無對物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地質情況是否合適作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等狀況均符合要求，且毋須特殊開支或延誤而編製。

吾等並無進行任何實地測量以核實物業的面積是否正確，惟已假設吾等獲提供的文件所載或根據平面圖推測的面積乃正確無誤。所有文件及平面圖僅作參考，故其尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有指明外，本報告載述的所有貨幣金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
九龍旺角
花園街2-16號
好景商業中心1601室
米格國際控股有限公司
董事會 台照

代表

泓亮諮詢及評估有限公司

執行董事

張杰雄

BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHIREA

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師

認可ESG策劃師CEP®

董事總經理

張翹楚

BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP)

MCIREA MHKSI MISCM MHIREA

FHKIoD

皇家特許測量師學會註冊估值師

中國註冊房地產估價師及經紀人

認可ESG策劃師CEP®

謹啟

2026年1月13日

附註：

張翹楚為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會資深會員、根據香港測量師註冊條例（第417章）下的註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員、香港董事學會資深會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人以及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過28年經驗。

張杰雄為香港測量師學會資深會員、皇家特許測量師學會會員、香港測量師註冊條例（第417章）下的註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、香港地產行政師學會會員、皇家特許測量師學會註冊估值師、中華人民共和國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®。彼具備合適資格進行估值工作，並在評估標的地區此種規模和性質的固定及無形資產方面擁有超過17年經驗。

估值證書

貴集團將於中國出售之物業權益

於2025年
10月31日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下之市值
位於中國福建省泉州晉江市崇榮街168號的工業園區	該物業包括位於中國福建省泉州晉江市的工業用地上的多幢工業大樓及附屬建築。	根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，該物業目前根據多份租賃協議出租，租金總額約為人民幣363,124元，並於2026年12月31日至2027年6月30日期間的各個日期屆滿。	人民幣 69,000,000元 (人民幣 陸仟玖佰萬元)
	根據不動產權證書，該物業的佔地面積約為20,575.80平方米(「平方米」)及總建築面積(「總建築面積」)約為42,720.47平方米。該物業於2003年至2016年間竣工。	貴集團於出售事項前應佔之100.00%權益：	
	該物業的面積明細載列如下：		人民幣 69,000,000元 (人民幣 陸仟玖佰萬元)
部分	總建築面積 (平方米)		
第一廠房大樓	8,102.50		
第二廠房大樓	18,592.31		
第一倉庫	3,168.61		
A棟及B棟宿舍	7,515.45		
研發大樓	5,341.60		
		<u>42,720.47</u>	

該物業的土地使用權獲批期限至2047年8月20日屆滿，用途為工業用途。

附註：

1. 該物業由徐珊 (BSc (Hons) MRICS RICS註冊估值師) 於2025年10月16日視察。
2. 估值及本證書乃由張翹楚 (BSc (Hons) MBA FHKIS FRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA FHKIoD皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及經紀人及認可ESG策劃師CEP®) 及張杰雄 (BSc (Hons) FHKIS MRICS R.P.S.(GP) MCIREA MHIREA皇家特許測量師學會註冊估值師、中國註冊房地產估價師及認可ESG策劃師CEP®) 編製。
3. 根據泉州市惠城區自然資源和規劃局發出日期為2025年6月13日的五份不動產權證書，佔地面積約20,578.80平方米的標的地塊之土地使用權及，以及總建築面積約42,720.47平方米的樓宇所有權，已合法歸屬於泉州紅隅科創產業發展有限公司。

不動產權證書的詳情概述如下：

證書編號	物業	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
閩(2025)不動產權證第0022420號	第二廠房大樓	7,690.20	18,592.31
閩(2025)不動產權證第0022421號	第一廠房大樓	4,616.90	8,102.5
閩(2025)不動產權證第0022422號	第一倉庫		3,168.61
閩(2025)不動產權證第0022418號	A棟及B棟宿舍	8,268.7	7,515.45
閩(2025)不動產權證第0022417號	研發大樓		5,341.6
		20,575.80	42,720.47

4. 根據 貴集團提供的資料，現有租賃詳情概要如下：

租戶	紅孩兒 (中國) 有限公司及其他租戶
總建築面積 (平方米)	42,720.471
開始日期	2025年7月1日
到期日	2026年12月31日至2027年6月30日期間的各個日期
每月單位租金	每月每平方米人民幣8.5元 (含稅，不包括水電費)

5. 該物業的一般描述及市場資料概述如下：

- 位置 : 該物業位於中國福建省泉州晉江市崇榮街168號。
- 交通 : 泉州晉江國際機場及晉江站分別距離該物業約10.4公里及17.0公里。
- 周邊區域性質 : 該地區主要為晉江市的工業區。
- 市場租金水平 : 晉江市工業發展項目的市場租金介乎每月每平方米人民幣8.0元至人民幣9.0元。

6. 吾等已獲福建天衡聯合律師事務所就該物業權益提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

- (a) 泉州紅隅科創產業發展有限公司已合法取得該物業的不動產權證；
- (b) 相關租賃協議屬合法及妥為履行，且不限制不動產權持有人及出租人轉讓該物業的權利；及
- (c) 該物業不附帶任何產權瑕疵或產權負擔，亦不涉及任何所有權爭議或訴訟。其獲豁免任何稅務相關風險，不包含任何非法架構，且不面臨任何可能導致行政處罰的法律風險。因此，該物業可合法自由轉讓。

7. 根據所獲取之法律意見，附屬建築(包括配電室及車棚)尚未獲授正式的樓宇所有權證書。於吾等的估值過程中，吾等並無對有關建築賦予任何商業價值。有關建築的參考價值(假設已取得正式樓宇所有權證書且可自由轉讓)於估值日期約為人民幣310,000元。

8. 在使用市場法進行物業估值的過程中，吾等已考慮並分析鄰近區域的可資比較工業物業。

可資比較工業物業已按詳盡基準收集，惟須受以下甄選標準所規限：

- 物業類型 : 工業綜合區
- 位置 : 位於中國福建省泉州境內
- 時間 : 自估值日期起18個月內
- 樓齡 : 於2000年後竣工

基於以上甄選標準，為評估該物業，吾等已收集五個可資比較工業銷售項目，其按總建築面積計算之單位價格如下表所列介乎每平方米人民幣1,647元至人民幣2,519元。

	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
發展項名稱	群賢村150號 工業廠房	晉新路 工業綜合區	大深路與 龍獅路交叉口 工業綜合區
地區	惠安縣	晉江市	晉江市
城市	泉州	泉州	泉州
物業類型	工業	工業	工業
竣工年份	2018年	2020年	2024年
總建築面積(平方米)	34,752	29,382	55,555
剩餘土地使用權年期(年)	36.0	37.4	38.3
代價(人民幣)	57,240,000	65,584,300	128,000,000
總單位價格(人民幣／平方米)	1,647	2,232	2,304
日期	2025年1月	2024年9月	2025年10月
交易性質	成交	成交	要價
調整			
交易性質	0.0%	0.0%	(5.0%)
時間	(1.3%)	(2.0%)	0.0%
樓齡	(3.8%)	(4.3%)	(5.3%)
位置	15.0%	0.0%	5.0%
面積	1.6%	1.1%	3.7%
土地使用權年期	(21.1%)	(22.2%)	(22.9%)
經調整總單位價格(人民幣／平方米)	1,442	1,648	1,742

發展項名稱	群賢村150號 工業廠房	晉新路 工業綜合區	大深路與 龍獅路交叉口 工業綜合區
地區	惠安縣	晉江市	晉江市
城市	泉州	泉州	泉州
物業類型	工業	工業	工業
竣工年份	2018年	2020年	2024年
總建築面積(平方米)	34,752	29,382	55,555
剩餘土地使用權年期(年)	36.0	37.4	38.3
代價(人民幣)	57,240,000	65,584,300	128,000,000
總單位價格(人民幣／平方米)	1,647	2,232	2,304
日期	2025年1月	2024年9月	2025年10月
交易性質	成交	成交	要價
調整			
交易性質	0.0%	0.0%	(5.0%)
時間	(1.3%)	(2.0%)	0.0%
樓齡	(3.8%)	(4.3%)	(5.3%)
位置	15.0%	0.0%	5.0%
面積	1.6%	1.1%	3.7%
土地使用權年期	(21.1%)	(22.2%)	(22.9%)
經調整總單位價格(人民幣／平方米)	1,442	1,648	1,742

	可資比較項目4	可資比較項目5
發展項名稱	山兜村 工業綜合區	五里工業園區 工業綜合區
地區	晉江市	晉江市
城市	泉州	泉州
物業類型	工業	工業
竣工年份	2025年	2025年
總建築面積(平方米)	12,000	33,350
剩餘土地使用權年期(年)	39.2	38.8
代價(人民幣)	26,800,000	84,000,000
總單位價格(人民幣／平方米)	2,233	2,519
日期	2025年10月	2025年10月
交易性質	要價	要價
調整		
交易性質	(5.0%)	(5.0%)
時間	0.0%	0.0%
樓齡	(5.5%)	(5.5%)
位置	0.0%	0.0%
面積	(0.7%)	1.5%
土地使用權年期	(23.5%)	(23.2%)
經調整總單位價格(人民幣／平方米)	1,523	1,762

發展項名稱	山兜村 工業綜合區	五里工業園區 工業綜合區
地區	晉江市	晉江市
城市	泉州	泉州
物業類型	工業	工業
竣工年份	2025年	2025年
總建築面積(平方米)	12,000	33,350
剩餘土地使用權年期(年)	39.2	38.8
代價(人民幣)	26,800,000	84,000,000
總單位價格(人民幣／平方米)	2,233	2,519
日期	2025年10月	2025年10月
交易性質	要價	要價
調整		
交易性質	(5.0%)	(5.0%)
時間	0.0%	0.0%
樓齡	(5.5%)	(5.5%)
位置	0.0%	0.0%
面積	(0.7%)	1.5%
土地使用權年期	(23.5%)	(23.2%)
經調整總單位價格(人民幣／平方米)	1,523	1,762

吾等分別依賴58同城及Real Capital Analytics (「RCA」) 作為要價及可資比較已成交項目之資訊來源。58同城成立於2005年，是中國的生活服務平台。其房地產板塊提供涵蓋銷售及租賃之龐大資訊性房源，配備多項工具及資源以實現便捷高效的物業資訊檢索，例如按地點、總建築面積及其他篩選詞條進行檢索。RCA是領先的獨立數據分析訂閱平台，專注於商業房地產投資情報。其監測全球交易動態、價格趨勢及資本流動，廣受投資者、貸款機構及經

紀商採用。鑑於58同城及RCA在業界皆為公認且廣泛使用的物業估值資訊來源，吾等認為其資訊來源具可靠性。此外，吾等亦嘗試從其他平台收集數據，包括安居客(<https://hk.fang.anjuke.com>)、房天下(<https://fang.com>)及鏈家(<https://lianjia.com>)。在上述來源中，在58同城查詢有關工業物業之可資比較數據被視為最全面的途徑，而僅RCA能提供即時工業物業成交銷售數據。

由於當地市場交易紀錄不透明，除可資比較已成交項目外，吾等亦參考符合上述甄選標準之可資比較要價項目。為處理要價與成交價格之間的差異，吾等已與當地代理進行協商，以核實可實現的價格折讓，並就交易性質可資比較要價項目應用相關調整。

除交易性質外，吾等已對可資比較項目之單位價格進行其他方面的調整，包括時間、位置、面積、樓齡及土地使用權年期。經就上述方面作出適當調整後，按總建築面積計算的可資比較項目經調整單位價格介乎每平方米人民幣1,442元至人民幣1,762元，隨後予以平均加權計算，按第二廠房大樓的總建築面積為基準計算得出所採用的單位價格為每平方米人民幣1,620元。上述調整因素之理據概述如下：

調整因素	調整基準
交易性質	此處是指要價與成交價之差額。經與本地經紀協商後，吾等注意到要價之可議價空間約為5%，因此，吾等已對可資比較要價項目之價格應用-5%調整。
時間	此處是指已成交之可資比較項目於估值日期與成交日期之市況差異。
樓齡	此處是指該物業與可資比較項目之樓齡差異。吾等已就每1年建築物竣工年份之差異應用+/- 0.3%調整。
位置	此處是指該物業所在位置與可資比較項目所在位置在便利性方面之差異。就地理位置較該物業差之可資比較項目而言，吾等已作出介乎+5%至+15%之調整。
面積	此處是指該物業與可資比較項目之面積差異。吾等已就每10,000平方呎總建築面積之差異應用+/- 1.0%調整。一般而言，單位面積愈小，其價格愈高。
土地使用權年期	其指該物業的剩餘土地使用權年期與可資比較物業的剩餘土地使用權年期之間的差異。調整百分比乃按以下公式根據年度購買比率計算得出：

$$[1 - (1/(1+r)^p)] / [1 - (1/(1+r)^c)] - 1$$

r : 反映持有資產於剩餘土地使用權期間預期回報率的資本化率

p : 物業的剩餘土地使用權年期

c : 各可資比較物業的剩餘土地使用權年期

透過應用年度購買比率，該物業與各可資比較物業之間因剩餘土地使用權年期不同而產生的權益可予以資本化並進行比較。中國人民銀行公佈的現行五年以上基準貸款利率4.9%已被採納為資本化率，原因為其被視為反映剩餘土地使用權年期內相對長期資產持有風險的適當回報率。一般而言，所有可資比較物業的剩餘土地使用權年期均較該物業為長，因此，就土地使用權年期而言，彼等均已透過應用上述公式作出向下調整。

由於該物業其他大樓在面積及樓齡方面與第二廠房大樓不盡相同，吾等已就第二廠房大樓之單位價格進一步作出面積及樓齡調整，以得出其他大樓之單位價格，如下所示：

建築物	面積 (平方米)	竣工年份	面積調整	樓齡調整	根據總建築面積 採用的單位價格
第一廠房大樓	18,592.31	2003年	0.0%	0.0%	每平方米 人民幣1,620元
第一廠房大樓	8,102.50	2003年	(1.0%)	(0.0%)	每平方米 人民幣1,603元
第一倉庫	3,168.61	2003年	(1.5%)	(0.0%)	每平方米 人民幣1,595元
A棟及B棟宿舍	7,515.45	2003年	(1.1%)	(0.0%)	每平方米 人民幣1,602元
研發大樓	5,341.60	2016年	(1.3%)	3.3%	每平方米 人民幣1,650元

通過將上述單位價格應用於該物業各幢大樓，吾等經市場法得出之估值為人民幣69,000,000元。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密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）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內的權益及淡倉；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的權益及淡倉如下：

董事姓名	所持股份 數目 (附註1)	所持相關 股份數目 (附註2)	總計	百分比 (附註4)
	25,190,869 (附註3)	90,000		25,280,869 11.42%
丁培基先生（「丁先生」）				

附註：

1. 華智控股投資有限公司（「華智」）由丁先生全資擁有及控制。因此，根據證券及期貨條例，丁先生被視為於華智擁有權益的全部股份中擁有權益。
2. 執行董事丁先生已於2018年11月2日根據購股權計劃獲授可認購90,000股股份之購股權。
3. 上文所披露之所有權益均為好倉。
4. 此相當於最後實際可行日期之已發行股份總數的概約百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員及／或彼等各自之緊密聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士之權益

於最後實際可行日期，據董事及本公司主要行政人員所知，本公司主要股東或其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定須存置登記冊內的權益及淡倉如下：

主要股東	權益性質	身份	所持股份	
			數目 (附註4)	百分比 (附註5)
華智 ^(附註1)	個人權益	實益擁有人	24,817,669	11.21%
丁先生 ^(附註1)	法團權益	於受控制法團的權益	24,817,669	11.21%
	個人權益	實益擁有人	373,200	0.17%
	個人權益	實益擁有人 (附註2)	90,000	0.04%
Goldrun Limited ^(附註3)	個人權益	實益擁有人	20,704,000	9.35%
陳信甫 ^(附註3)	法團權益	於受控制法團的權益	20,704,000	9.35%

附註：

1. 華智由丁先生全資擁有及控制。因此，根據證券及期貨條例，丁先生被視為於華智擁有權益的全部股份中擁有權益。
2. 執行董事丁先生已於2018年11月2日根據購股權計劃獲授可認購90,000股股份之購股權。
3. 根據Goldrun Limited及陳信甫先生各自向聯交所存檔的日期為2025年6月13日的權益披露通知，該等權益乃由陳信甫先生全資擁有的Goldrun Limited持有。
4. 上文所披露於股份之所有權益均為好倉。此外，上文所述之本公司主要股東及其他人士並無持有本公司之相關股份。
5. 此相當於最後實際可行日期之已發行股份總數的概約百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置登記冊內的本公司股份及相關股份之任何其他權益及淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或其任何各自之聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

5. 於資產及合約之權益

於最後實際可行日期，董事自2024年12月31日（即本公司最近期已刊發經審核賬目之編製日期）起概無於本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

概無董事於最後實際可行日期仍屬有效且對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何並非於一(1)年內屆滿或不可由本集團於一(1)年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的服務合約。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩(2)年內所訂立屬重大或可能屬重大之合約(於日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (i) 買賣協議。

8. 訴訟

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

9. 專家及同意書

以下為於本通函提出意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立物業估值師
第一瑞興企業融資有限公司	獨立財務顧問

上述專家已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載彼之函件及引述彼之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家自2024年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核賬目日期)以來概無於本集團任何成員公司(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 備覽文件

下列文件之副本由本通函日期起十四(14)日期間內於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.redkids.com刊載：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 本通函第19至41頁所載的獨立財務顧問函件；
- (iii) 本通函第17至18頁所載的獨立董事委員會函件；
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之同意書；及
- (v) 本通函附錄二所載的該等物業之估值報告。

11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為彭永康先生。彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司的總辦事處及於中國的營業地點位於中國福建省泉州市經濟技術開發區崇榮街168號。
- (d) 本公司於香港的主要營業地點位於香港九龍旺角花園街2-16號好景商業中心1601室。
- (e) 本公司於香港的股份過戶登記分處為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17樓1712至1716號舖。
- (f) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



**MIKO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
米格國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號 : 1247)

股東特別大會通告

茲通告米格國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於2026年1月30日上午十一時正於中國福建省泉州市經濟技術開發區崇榮街168號紅孩兒辦公大樓三樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情處理下列事項：

普通決議案

「動議」：

1. 謹此批准、確認及追認紅孩兒集團(香港)有限公司(「紅孩兒」)與福建泉州朗曜達投資有限公司(「買方」)所訂立日期為2025年12月2日的買賣協議(「買賣協議」)(其註有「A」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別)，據此，紅孩兒有條件同意出售而買方有條件同意購買泉州紅隅科創產業發展有限公司(「目標公司」)之全部股權權益，代價為人民幣75.7百萬元(相當於約83.2百萬港元)及據此擬進行的交易；及
2. 謹此授權本公司任何一名或多名董事就彼等認為使買賣合同的條款或據此擬進行的交易及完成該協議得以落實及／或生效而言屬必要、適當或理想或權宜，簽立一切文件及辦理一切有關事情並採取一切有關措施，以及同意有關修改、修訂或豁免。」

承董事會命
米格國際控股有限公司
執行董事
劉敏

香港

2026年1月13日

股東特別大會通告

附註：

1. 根據上市規則第13.39(4)條，除主席秉誠決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東大會上進行的所有表決必須以按股數投票方式進行。本公司將以上市規則第13.39(5)條所規定方式宣佈表決結果。
2. 本公司將於2026年1月27日(星期二)至2026年1月30日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席大會並於會上表決，本公司股東須確保所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年1月26日(星期一)下午四時三十分前，送達本公司的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17樓1712-16號舖。釐定出席大會並於會上投票的記錄日期為2026年1月30日(星期五)。
3. 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委派另一名人士代其出席大會並於會上表決。持有兩股或以上股份的本公司股東可委派超過一名代表出席同一場合。受委代表毋須為本公司股東。
4. 倘為任何本公司股份的聯名登記持有人，則其中任何一名該等持有人可親自或委派代表於任何大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘有超過一名該等聯名持有人親自或委派代表出席任何大會，則就有關聯名持股於本公司股東名冊排名首位的聯名持有人方有權就有關聯名持股投票。
5. 指定格式的代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經核實證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或該大會的任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的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)，方為有效。
6. 就本通告而言，除另有指明外，人民幣按1.00港元兌人民幣0.91元的概約匯率換算為港元。採納該匯率僅作說明用途，概不表示任何款項已經、可能已經或可能按該匯率或任何其他匯率換算。

於本通告日期，本公司的執行董事為丁培基先生、劉敏女士及余建軍先生；以及本公司的獨立非執行董事為吳成堅先生、陳軍先生及郭崑先生。