

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



PROSPEROUS INDUSTRIAL (HOLDINGS) LIMITED

其利工業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：1731)

**須予披露交易－
番禺市土地開發建築合約**

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年七月二十二日的自願公佈，內容有關於番禺的土地潛在進一步開發的業務最新情況。經過縝密規劃，該土地連同本集團於該地現有的工業設施將進一步開發為產業園(「澤榮智造產業園項目」)。澤榮智造產業園項目開發將分階段進行，首期工程佔地21,128平方米，連同3幢主要建築物(包括一幢宿舍)，總建築面積達91,901.93平方米。董事會欣然宣佈，於二零二五年九月十七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廣州澤榮與承包商就有關澤榮智造產業園項目一期建築工程訂立建築合約，合約價為人民幣152.36百萬元(包括稅項)。

建築合約

日期：二零二五年九月十七日

訂約方：

- (i) 廣州澤榮，為本公司間接全資附屬公司(作為委託人)；及
- (ii) 中鐵北京工程局集團有限公司(作為承包商)

- 項目： 承包商將進行(詳見建築合約)澤榮智造產業園項目一期的整體施工範圍內所有建築工程，該項目位於中國廣東省廣州市番禺區南村鎮興業路以南，總佔地面積137,077.31平方米。項目一期發展佔地21,128平方米，包括三幢主要建築物，總建築面積達91,901.93平方米。
- 合約價： 人民幣152.36百萬元(包括稅項，按增值稅率9%計算)，可根據訂約方協定的實際工程變更、建築材料及其他設施的價格波動以及相關中國法律及法規的變動而作出調整。
- 付款安排： 所產生的合約金額將由廣州澤榮按工程進度向承包商分期支付：
- (i) 於簽訂建築合約後30個營業日內，支付一筆相當於合約總額5%的預付款項；
 - (ii) 於收取進度報表並核實報告估計價值及相應付款文件的準確性後20個營業日內，按月支付相當於已完成建築工程估計價值75%的進度款項；
 - (iii) 須於建築工程根據建築合約條款完成工程竣工驗收合格後30個營業日內，支付一筆相當於建築成本的85%(經計入上文第(i)及第(ii)項的付款)與已付金額之間的差額的款項；

- (iv) 須於取得工程竣工證書存檔並向相關政府當局完成移交竣工文件後30個營業日內，支付一筆相當於建築成本的90%(經計入上文第(i)、第(ii)及第(iii)項的付款)與已付金額之間的差額的款項；
- (v) 於工程完工並最終審核及批准結算後60個營業日內，支付一筆相當於合約最終結算金額97%(經計入上文第(i)、第(ii)、第(iii)及第(iv)項的付款)與已付金額之間的差額的款項；及
- (vi) 竣工結算金額的3%將會保留作為質量保證金，待質量保修於可信納的情況下，有關金額將會支付予承包商。有關質量保修的詳情，請參閱下文。

建築期：

施工期總計約為470個曆日。視乎實際動工日期，預計工程將於二零二六年底前完成。

質量保修：

工程質量保修期從工程竣工驗收合格當日起計算。具體分部分項工程的保修期協定如下：地基基礎工程及主體結構工程為設計文件規定的工程合理使用年限；屋頂防水系統及衛生間、房間及外牆面的防滲工程為5年；裝修工程為2年；電氣管線、給排水管道及機械設備安裝工程為2年；供熱與供冷系統為2個完整運作週期(供暖及供冷季節)。

代價釐定的基準

廣州澤榮已就澤榮智造產業園項目一期建築工程進行招標程序，當中涉及(i)項目範圍；(ii)施工期、複雜程度及質量要求；(iii)建築公司於工程施工方面的技術資質、經驗、履約能力及市場地位；(iv)預期材料及勞工成本；(v)市場條件；及(vi)由獨立第三方造價諮詢機構編製的工程預算的評估。因此，經綜合比較各投標人的投標價、經驗及表現、技術能力及信譽後，廣州澤榮將合約授予中標者(即承包商)。因此，董事會認為建築合約按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

進行交易之理由及裨益

誠如本公司日期為二零二四年七月二十二日的自願公佈先前所披露，該土地位於廣州番禺黃金地段，位於廣州大學城科技成果轉化中心承接的廣州科技群配套區內，緊鄰廣州南站約20公里(約30分鐘車程)及方便的交通網絡。此外，目前番禺市一類工業用地(M1)的建築物售價及／或租金較廣州及深圳的其他黃金地段低，對科技群配套區、廣州大學城南岸以及華南理工大學廣州國際校園緊鄰的本地創業家具有吸引力。

受益於與相關政府當局的有效溝通及廣州澤榮與廣州市規劃和自然資源局番禺區分局所訂立日期為二零二四年四月二十五日的補充土地使用權出讓合同中的優惠條款，加上毗鄰主要科研創新高地，董事認為該土地的進一步開發將顯著提升本集團的資產價值及未來業務發展機會潛力。

此外，獨立第三方諮詢機構已就該項目編製可行性研究報告，經考慮內部回報率後，本公司預期該項目將可為本集團帶來利好的財務收入，亦將可加強本集團的業務優勢。

本集團將結合外部及內部資源為建築合約的合約價提供資金。鑒於本集團現金狀況強勁及財務狀況穩健，本集團已作好充份準備支持該項目。董事認為，

建築合約與本集團近期及長期策略目標符合一致，並將提高其核心競爭力。承包商乃透過招標程序篩選，具備良好聲譽，並為合資格建築公司，董事會有信心其有能力符合本集團的要求。基於以上所述，董事會認為建築合約及其條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關訂約方的資料

本集團及廣州澤榮

本集團主要從事運動包、手提包及行李包的製造及銷售。廣州澤榮為本公司之間接全資附屬公司，主要從事箱包產品開發及設計以及物業投資。廣州澤榮為該土地的土地使用權擁有人，而位於該土地的現有物業現時用作生產基地及部分出租。

承包商

承包商為一間於中國成立的企業，為中國中鐵股份有限公司(其已發行A股及H股分別於上海證券交易所(股份代號：601390)及聯交所主板(股份代號：390)上市)的全資附屬公司。承包商為一間提供建築相關服務的綜合建築集團，包括但不限於建築工程、相關工程設計、技術研究、開發、監督及投資。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，承包商及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其核心關連人士(定義見上市規則)且與彼等概無關連的第三方。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，建築合約構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	其利工業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「建築合約」	指	廣州澤榮與承包商於二零二五年九月十七日就澤榮智造產業園項目一期建築工程所簽訂之合同
「承包商」	指	中鐵北京工程局集團有限公司，為一名獨立第三方
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州澤榮」	指	廣州澤榮旅行用品有限公司，一間於中國成立的外商獨資企業，並為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「該土地」	指	位於廣東省廣州市番禺區南村鎮興業路以南，總佔地面積137,077.31平方米之地塊
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
其利工業集團有限公司
主席
楊樹堅

香港，二零二五年九月十七日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事楊樹堅先生、楊樹佳先生及楊宏先生，非執行董事鄒志明先生及施志宏先生以及獨立非執行董事丘至中先生、施得安女士及黃冠豪先生。