

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的任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下的裕興科技投資控股有限公司（「本公司」）股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨付之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



YUXING INFOTECH INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

裕興科技投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8005)

(1) 非常重大的出售 有關出售銷售股權 及 (2) 股東特別大會通告

除非文義另有規定，本通函所用所有詞彙與本通函「釋義」一節所載者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至18頁。

本公司謹訂於二零二一年六月十日（星期四）上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場三期9樓5至6室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上列印之指示將代表委任表格填妥及必須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前盡快交回本公司的股份過戶登記香港分處之辦事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。填妥及投遞代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

股東特別大會預防措施

為保障股東之健康安全以及預防2019冠狀病毒病大流行蔓延，以下預防措施將於股東特別大會上實施：

- (1) 強制體溫檢查
- (2) 佩戴外科口罩
- (3) 將不會供應茶點

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。為股東健康安全著想，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替彼等親身出席股東特別大會，以行使彼等於股東特別大會之投票權利。

本通函將由刊發日期起計最少一連七日刊載於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」頁內及本公司網站www.yuxing.com.cn。

* 僅供識別

二零二一年五月二十六日

聯交所 GEM 的特色

GEM 的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士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 上市公司普遍為中小型公司，在 GEM 買賣的證券可能會較於主板買賣之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 | 4 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 — 目標公司之財務資料 | II-1 |
| 附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 | III-1 |
| 附錄四 — 土地及物業之估值報告 | IV-1 |
| 附錄五 — 一般資料 | V-1 |
| 股東特別大會通告 | SGM-1 |

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

| | | |
|-----------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 賣方、買方及本公司就出售事項訂立日期為二零二一年四月二十八日有條件的股權轉讓協議 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司於二零二一年四月二十八日就（其中包括）出售事項刊發之公告 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 中國、香港及新加坡的持牌銀行在中國、香港及新加坡於正常營業時間開放一般銀行業務的日子（中國、香港及新加坡的星期六、日或公眾假期除外） |
| 「本公司」 | 指 | 裕興科技投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其普通股於GEM上市（股份代號：8005） |
| 「完成」 | 指 | 該協議的完成 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據該協議就出售事項應付予賣方的總代價 |
| 「數據中心」 | 指 | 上海閔雲在土地及物業運營的互聯網數據中心 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據該協議項下銷售股權之建議出售 |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所GEM |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則 |
| 「集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 香港的法定貨幣港元 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「工商登記」 | 指 | 在中國相關政府部門就出售事項進行的工商登記 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知及確信，該人士為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）的第三方 |
| 「獨立估值師」 | 指 | 威格斯資產評估顧問有限公司，香港的合資格獨立估值師 |
| 「土地及物業」 | 指 | 該物業包括： (a) 位於中國上海市閔行區新源路1188號的土地，面積約為62,634平方米；及 (b) 在該土地上蓋面積約為54,930.56平方米的廠房 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二一年五月二十四日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「重大不利影響」 | 指 | 就任何事實、事件、變更、事項、情況、進度或結果而言，指(i)對目標公司的業務、財務狀況、經營業績或前景的任何重大不利影響；或(ii)任何可能阻礙、嚴重延遲或嚴重阻礙履行該協議有關義務，或與該協議由任何一方完成有關的任何事情 |
| 「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） |
| 「買方」 | 指 | Empress Investments Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的有限公司 |
| 「餘下集團」 | 指 | 完成出售事項後之本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「人民幣」 | 指 | 中國的法定貨幣人民幣 |
| 「銷售股權」 | 指 | 目標公司100%的股權 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)(經不時修訂、補充或另行修改) |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零二一年六月十日(星期四)上午十一時正假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場三期9樓5至6室召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及項下擬進行的交易 |
| 「上海閔雲」 | 指 | 上海閔雲科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為獨立第三方 |
| 「上海閔雲協議」 | 指 | 關於上海閔雲的股東將上海閔雲的100%股權轉讓予買方將於中國成立的公司的股權轉讓協議 |
| 「股份」 | 指 | 本公司之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 上海一鼎電子科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，及為本公司緊接出售事項前之間接全資附屬公司 |
| 「美元」 | 指 | 美國的法定貨幣美元 |
| 「賣方」 | 指 | Indeed Holdings Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

* 僅供識別



YUXING INFOTECH INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

裕興科技投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8005)

執行董事：

李強先生(主席)

從玉先生(行政總裁)

高飛先生

時光榮先生

朱江先生

陳彪先生

獨立非執行董事：

沈燕女士

董海榮女士

霍琦瑋女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及

主要營業地點：

九龍

九龍灣

宏照道39號

企業廣場三期

9樓5至6室

敬啟者：

**非常重大的出售
有關出售銷售股權**

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)本集團及目標公司的財務資料；(iii)餘下集團之未經審核備考資料；及(iv)召開股東特別大會的通告。

* 僅供識別

該協議

於二零二一年四月二十八日（交易時間前），賣方（本公司之間接全資附屬公司）、買方及本公司（作為賣方的擔保人）已簽訂該協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售銷售股權，初始代價為68,000,000美元（可予調整）。本公司已同意擔保該協議項下賣方對買方的義務。

該協議的主要條款如下：

1. 日期

二零二一年四月二十八日（交易時間前）

2. 交易方

賣方： Indeed Holdings Limited

買方： Empress Investments Pte. Ltd.

賣方之擔保人： 本公司

3. 將予出售的股權

目標公司100%的股權

4. 將予出售的土地及物業

目標公司的主要資產為於中國的土地及物業。土地及物業包括：

(a) 位於中國上海市閔行區新源路1188號的土地，面積約62,634平方米（「土地」）；及

(b) 在該土地上蓋面積約54,930.56平方米的廠房。

目標公司與上海閔雲已於二零一七年一月十六日訂立租賃合同（「租賃合同」），據此土地及物業已由目標公司出租予上海閔雲作數據中心的運營，自二零一七年三月一日起至二零二七年三月一日止，為期十年，租金收入為自二零一七年三月一日至二零二二年二月二十八日期間每月人民幣2,100,000元，以及自二零二二年三月一日至二零二七年二月二十八日期間每月約人民幣2,333,000元。於最後實際可行日期，數據中心的所有設施及設備均屬上海閔雲所有。

5. 代價

賣方、買方及本公司根據該協議協定的初始代價（「初始代價」）為68,000,000美元（相當於約530,400,000港元）。

初始代價將作以下調整：

- (a) 倘目標公司於完成時仍有現金結餘或負債，則代價將按以下公式作出調整：

調整後的代價 = 初始代價 + 完成時目標公司的現金結餘 - 完成時目標公司的負債（「現金／負債調整」）

- (b) 若下文第6節「付款機制」第(e)段項下的情況發生，則代價將按以下公式作出調整：

調整後的代價 = 初始代價 x 72.8049% + 現金／負債調整

根據上文第(b)段，如果加建及改建登記手續（定義見下文）未能於該協議所載的指定期限內完成，則該協議各方同意初始代價將減少27.1951%。此決定乃經各方考慮到若加建及改建登記手續未能完成，土地及物業的總建築面積將不會從約54,930.56平方米增加至不少於約74,513.22平方米（即減少約26.3%）。

於確定現金／負債調整金額後五(5)個營業日內，買方（或賣方）將（視乎情況）向賣方（或買方）支付該金額。

初始代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已考慮（其中包括）(i)於二零二零年十二月三十一日由獨立估值師（由本公司聘任）編製的估值報告，土地及物業按現有租賃產生的租金淨收入及重續租約潛在收入的資本化市值基準進行估值的公平值為人民幣334,300,000元（相當於約397,219,000港元）（「估值」）；(ii)該協議與上海閔雲協議皆以各自條件共同達成後方可作實，因此買方將可收購及運營數據中心的全部業務，從商業角度而言，證明以目標公司的資產淨值按溢價釐定初始代價屬合理。

初始代價較目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值約421,909,000港元溢價約25.71%；以及較估值為人民幣334,300,000元（相當於約397,219,000港元）溢價約33.53%。

截至二零二零年十二月三十一日的估值未考慮及預期加建及改建登記手續的完成。根據獨立估值師的建議，完成加建及改建登記手續將不會影響土地及物業的公平值估值，直至加建及改建工程下增加的建築面積及新的基礎建設被出租並賺取租金收入。

於最後實際可行日期，獨立估值師（為香港合資格估值師）並無擁有：

- (a) 本集團任何成員公司的任何股份或有權（無論具有法律效力與否）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券；或
- (b) 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賬目之編製日期）起已被本集團任何成員公司收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產的任何直接或間接權益。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、全悉及確信，獨立估值師獨立於本集團。

獨立估值師已編製截至二零二一年四月三十日的土地及物業的最新估值報告，全文載於本通函附錄四。

根據本通函附錄四所載土地及物業的最新估值報告，土地及物業於二零二一年四月三十日的公平值為人民幣335,500,000元（相當於約402,732,000港元），及加建及改建工程完成後的資本價值為人民幣32,100,000元（「更新後的估值」）。

更新後的估值由獨立估值師根據「香港測量師學會」發佈之「香港測量師學會估值準則2020」、「皇家特許測量師學會」發佈之「皇家特許測量師學會估值－環球標準」、公司條例（香港法例第622章）之相關條文及GEM上市規則編製。

在確定更新後的估值時，獨立估值師採用了以下方法：

- (a) 土地及物業已出租及獨立估值師已按現有租賃產生的租金淨收入及土地及物業的歸復權益的資本化市值基準對土地及物業進行估值，並參考可比較的市場交易；及
- (b) 獨立估值師亦採用成本法，即「以買方將不會為資產支付多於獲取具相同效用資產之成本（不論透過購買或建造取得，惟涉及不適當時間、造成不便、風險或其他因素則除外）之經濟原則提供價值指標。此方法透過計算資產當時之重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式之陳舊情況後提供價值指標」。更新後的估值乃按折舊重置成本法（「折舊重置成本法」）進行評估，即「以目前之等價資產置換某項資產的當前成本，扣除實際損耗以及所有相關形式的陳舊和優化」。於更新後的估值中，獨立估值師並無考慮土地及物業的替代用途或開發選項；亦無考慮任何重新開發潛力。

董事會函件

獨立估值師建議上述估值方法是最合適的方法，因為在缺乏充分的直接市場證據的情況下，收入資本化方法和折舊重置成本法被認為是得出特殊資產價值的可接受方法，但必須納入獨立估值師對市場租金、當前成本和折舊率的市場觀察。

獨立估值師根據以下假設編製更新後的估值：

- (a) 土地及物業可於現況下在現行市場出售，並受現有租賃約束且並無受可能影響土地及物業價值之任何遞延條款合約、租回、合資經營或任何其他類似安排影響除非另有說明或註明；
- (b) 無考慮涉及或影響出售土地及物業之任何選擇權或優先購買權；
- (c) 土地及物業之擁有人在繳付一般土地使用費後，於獲授之未屆滿土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓土地及物業；
- (d) 土地及物業的評估是按現金購買進行，且未計及買賣土地及物業的相關利息及／或融資成本；
- (e) 獨立估值師已對土地及物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經或將會建於土地及物業之上之任何物業發展項目。於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意；
- (f) 土地及物業價值之評估乃並未計及買賣或交易成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值；
- (g) 無考慮針對土地及物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押；及
- (h) 土地及物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

有關更多詳情，請參閱本通函附錄四。

基於上述並考慮到(i)獨立估值師的獨立性、資格和經驗；(ii)估值方法的應用；及(iii)就董事深知、全悉及盡信，上述假設乃基於土地及物業的最新狀況，故於最後實際可行日期，董事並無注意到任何事項導致該等假設不正確，本公司認為更新後的估值所採用的主要假設是公平合理的，而獨立估值師採用的方法是合適及適當的，更新後的估價是供股東評估土地及物業之公平值的一個公平參考。

6. 付款機制

賣方及買方於最後實際可行日期正在一家離岸銀行（「銀行」）建立一個共管賬戶（「共管賬戶」）。

代價將由買方以下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 34,000,000美元（相當於約265,200,000港元），佔初始代價的50%（「第一筆款項」），須由買方於簽署該協議後的兩(2)個月內轉入至共管賬戶。為避免歧義，第一筆款項不得遲於完成日期付款；
- (b) 15,507,332美元（相當於約120,957,000港元），佔初始代價的22.8049%（「第二筆款項」），須由買方於達成下文第7節「先決條件」第(a)至(j)段項下所規定的先決條件後五(5)個營業日內轉入至共管賬戶。如果於簽訂該協議後的兩(2)個月內達成了該等條件，則買方須於達成該等條件後五(5)個營業日內將第一筆款項及第二筆款項的總額轉入至共管賬戶。為避免歧義，第二筆款項不得遲於完成日期付款；
- (c) 賣方及買方須指示銀行於完成日期把第一筆款項及第二筆款項的總額（經扣除稅收暫扣款金額），即46,403,752美元（相當於約361,949,000港元）從共管賬戶轉入賣方指定的銀行賬戶（「賣方賬戶」）；
- (d) 受限於下文第(e)段的規定，18,492,668美元（相當於約144,243,000港元），佔初始代價的27.1951%（「第三筆款項」），須由買方在完成加建及改建登記手續、收悉完成加建及改建登記手續的書面通知及收悉相關不動產權證書後五(5)個營業日內（經扣除稅收暫扣款金額）轉入至賣方賬戶中。

「加建及改建登記手續」是指土地及物業加建及改建工程（「加建及改建工程」）的登記手續並取得相關證書，涉及加建面積及工廠改建為運營數據中心的基礎建設，並從中國相關土地部門獲得更新後的不動產權證書（「新不動產權證」），註明土地及物業的總計容建築面積不少於約74,513.22平方米（即較約76,033.9平方米下浮2%）。

加建及改建工程涉及在原有的廠房1至廠房4的一層增加夾層、新建變電所用房、水泵房（含消防設備用房）、油泵房和附屬構築物，總建築面積為22,282平方米。

各方同意，加建及改建登記手續須於該協議日期後的六(6)個月內完成。如果無法於該協議日期後六(6)個月內完成加建及改建登記手續，則時限將自

動延長至該協議日期後的十八(18)個月(除非無法於六(6)個月內完成加建及改建登記手續是由於賣方故意拖延、故意不作為或重大過失導致)(「登記手續最後期限」)。

加建及改建登記手續由賣方負責，與加建及改建登記手續有關的所有費用均須由賣方承擔。

如果加建及改建登記手續於完成日期之前完成，而買方已於完成日期的五(5)個營業日之前收悉賣方的書面通知，說明加建及改建登記手續已完成，以及於完成日期，買方收悉相關不動產權證書，則第三筆款項須由買方於完成日期轉入至賣方賬戶中。

- (e) 如果無法於登記手續最後期限(即(視情況而定)該協議日期後六(6)個月或十八(18)個月內)之前完成加建及改建登記手續，或賣方確認無法完成加建及改建登記手續，則買方無須支付第三筆款項；代價金額須根據上文第5節「代價」第(b)段作出調整。

根據加建及改建工程的最新狀況以及中國相關法律及法規，本集團預期，加建及改建工程的建設將於二零二一年六月大致完成，並於二零二一年八月左右取得新不動產權證。因此，本公司認為設定於該協議日期後六個月的期限內完成加建及改建登記手續乃屬合理。如上所述，即使無法於六個月期限內完成加建及改建登記手續，賣方及買方亦已同意額外延長十二個月至登記手續最後期限。

於最後實際可行日期，就加建及改建工程的所有相關存檔、呈交和申請均已向有關當局作出，並且仍在進行。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本公司並無預見完成加建及改建工程及完成加建及改建登記手續將有任何重大障礙。加建及改建工程及完成加建及改建登記手續的預計費用不多於約5,000,000美元(相當於約39,000,000港元)，以及完成加建及改建登記手續估計所需時間約為該協議日期後四(4)個月。

7. 先決條件

完成須達成(及／或買方放棄)以下條件：

- (a) 股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於由本公司提供之擔保，以及本公司有關協議及其項下擬進行的交易遵守GEM上市規則之所有適用規定；

- (b) 賣方的唯一股東及／或唯一董事對該協議及其項下擬進行交易的批准，包括但不限於買方任命指定的人員為目標公司的法定代表人、董事、監事及總經理；
- (c) 買方對目標公司加建及改建登記手續的補充盡職調查已完成；
- (d) 銷售股權及土地及物業不存在任何產權負擔；
- (e) 目標公司已悉數收回提供給其關聯方人民幣105,600,000元的貸款（「貸款」）（根據目標公司於二零二一年三月三十一日之財務報表），且目標公司於完成日期的現金結餘不低於人民幣91,000,000元；
- (f) 由賣方及買方一致認可並由目標公司聘用的核數師已出具目標公司二零二零年年度的審核報告；
- (g) 自該協議日期起，並無發生任何可能對目標公司、土地及物業、出售事項及／或數據中心產生重大不利影響的事件；
- (h) 賣方於完成時在所有重大方面所作的陳述及給予的保證均屬真實準確；
- (i) 賣方已在所有重大方面履行並遵守與該協議及出售事項有關的所有協議、義務及承諾；
- (j) 上海閔雲協議已獲簽署並生效，且上海閔雲協議項下的所有先決條件（上海閔雲協議項下股權轉讓的相關工商登記除外）均已達成。

該協議訂約各方已同意並確認，上海閔雲協議及出售事項項下擬進行的交易構成不可分割的整體交易。根據上海閔雲協議，上海閔雲的股東將出售上海閔雲的100%股權予買方將於中國成立的公司；

- (k) 目標公司已完成工商登記，並就工商登記取得新營業執照及存檔通知書，其中須註明：(i)銷售股權已登記至買方名下；及(ii)目標公司的法定代表人、董事、監事及經理已變更為買方指定的人員（通知書的內容應按照中國相關政府部門出具的形式）；及
- (l) 因出售事項而產生的相關變更已透過企業登記系統報告給相關商務部門。

預計貸款將由關聯各方以現金償還。償還後，還款額將成為目標公司的資產（現金），因此構成上文第5節「代價」項下現金／負債調整之現金結餘的一部分。

如上文第(j)段所述，該協議須待上海閔雲協議簽署及達成其先決條件後方可達成。各方已同意，買方訂立該協議的原因為收購數據中心的全部（而不是部分）業務。為了達至此目的，買方必須收購擁有土地及物業的目標公司（如該協議所定）以及擁有數據中心的所有設施及設備並運營數據中心業務的上海閔雲（如上海閔雲協議所定）。

於最後實際可行日期，只有上文第(f)段所載之先決條件已獲達成。

買方有權在該協議日期後的任何時間透過書面通知賣方放棄任何上述先決條件（第(a)、(b)及(e)段載列的條件除外）。誠如買方所告知，買方無意在最後實際可行日期豁免任何上述先決條件。

若該協議內的先決條件於該協議日期後三(3)個月內未被達成（或被買方予以豁免），則賣方及買方須盡最大努力合作，並於不遲於該協議日期後的六(6)個月（「最後完成日期」）完成。若沒有於最後完成日期或之前完成，則賣方及買方可以於十(10)個營業日內協商並同意延長最後完成日期。然而，若賣方及買方無法於最後完成日期後的十(10)個營業日內就延期達成共識，則賣方及買方均有權終止該協議（除非未能達成相關先決條件的原因是並未竭盡全力或延遲行動而導致）。

8. 擔保

公司作為主要義務人，而不僅是擔保人，無條件且不可撤銷地：

- (a) 透過對買方的持續義務的方式，保證賣方妥當並按時履行該協議中所載的所有其他義務；及
- (b) 向買方承諾促使賣方按該協議妥當並按時地支付所有應付款項。

9. 完成

受限於最後完成日期或賣方與買方另行共識的日期（請參見上文第7節「先決條件」），完成須在目標公司的註冊地址（或賣方與買方書面另行共識的其他地點）並須於(i)買方滿意該協議中的所有先決條件已獲達成（或被買方予以豁免）後；及(ii)達成上海閔雲協議項下的所有先決條件後的三(3)個營業日內（或賣方與買方書面另行共識的其他日期）進行。

目標公司的資料

目標公司於中國成立，為本公司間接全資附屬公司。目標公司主要從事土地及物業的租賃。

以下是目標公司截至二零二零年十二月三十一日止兩年度未經審核財務資料摘要：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------|------------------------|------------------------|
| | 二零一九年 (未經審核) 千港元 | 二零二零年 (未經審核) 千港元 |
| 收益 | 27,257 | 26,988 |
| 除稅前溢利 | 28,384 | 24,954 |
| 除稅後溢利 | 13,166 | 20,251 |

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的主要資產為(i)土地及物業；(ii)根據貸款應收關聯方款項約155,181,000港元；及(iii)現金及銀行結餘約2,087,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，目標公司的主要負債為(i)其他應付賬項約16,177,000港元；及(ii)遞延稅項負債(即確認投資物業公平值變動所產生的應課稅暫時性差額)約116,272,000港元。

目標公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值約421,909,000港元。

經獨立估值師評估，土地及物業於二零二零年十二月三十一日的估值為人民幣334,300,000元(相當於約397,219,000港元)。

根據獨立估值師編製的估值報告，土地及物業於二零二一年四月三十日的市值為人民幣335,500,000元(相當於約402,732,000港元)。估值報告的詳情於本通函附錄四中披露。

有關賣方及集團的資料

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事信息家電、互聯網數據中心、投資及租賃業務。

買方的資料

買方為於新加坡註冊成立的有限公司，主要從事投資數據中心。買方的最終實益擁有人是凱德集團，為一家股份於新加坡交易所(新加坡交易所股份代號：C31)上市的公眾公司。

據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

上海閔雲的資料

上海閔雲為一家於中國成立的公司，主要從事數據中心的投資業務。

根據買方所述，並根據公開資料，於最後實際可行日期，上海閔雲的最終實益擁有人為中航資本控股股份有限公司、中國人壽保險股份有限公司、國同新航（蘇州）產業投資基金合夥企業（有限合夥）、上海國際集團有限公司、上海國企改革發展股權投資基金合夥企業（有限合夥）、上海上國投資產管理有限公司、華僑銀行有限公司、鎮江中智投資管理有限公司、中航信託股份有限公司及孔德卿。

根據買方所述，並根據公開資料，於最後實際可行日期，(i)中航資本控股股份有限公司，一家其股份於上海證券交易所（上海股份代號：600705）上市的公眾公司，間接持有上海閔雲全部股權的59%以上；(ii)中國人壽保險股份有限公司，一家股份於上海證券交易所（上海股份代號：601628）上市的公眾公司，間接持有上海閔雲全部股權的13%以上；(iii)華僑銀行有限公司，一家於新加坡交易所（新加坡交易所股份代號：O39）上市的公眾公司，間接持有上海閔雲全部股權的17%以上；及(iv)上海閔雲的其他最終實益擁有人分別為私人公司或個人，間接持有上海閔雲全部股權之百分比均少於5%。

根據買方所述，於最後實際可行日期，上海閔雲與買方之間沒有任何關係（業務或其他關係）。

出售事項的財務影響

收益

本公司預期就出售事項錄得收益約77,044,000港元，收益乃經參考初始代價計算（經考慮在出售事項完成後六(6)個月內或登記手續最後期限之前完成加建及改建登記手續的可能性為80%，此乃本集團管理層參考土地及物業加建及改建工程於二零二一年四月三十日的最新進展而估計得出），並調整（其中包括）(i)目標公司於二零二零年十二月三十一日之公司間結餘、銀行結餘及其他應付賬項（不包括遞延稅項負債和其他項目）約146,435,000港元；(ii)與出售事項有關的法律及專業費用、印花稅及股權轉讓的中國相關稅項約45,357,000港元；(iii)加建及改建工程的預計支出約39,000,000港元；及(iv)集團於二零一七年九月收購賣方所產生的投資物業公平值調整約70,970,000

港元，減去目標公司的未經審核資產淨值約421,909,000港元（反映於二零二零年十二月三十一日根據香港財務報告準則編製的目標公司未經審核財務資料中）及於出售事項後目標公司的換算儲備回撥。

有關計算出售事項的估計收益之進一步詳情，請參閱本通函附錄三。

然而，出售事項的實際淨收益金額只能於完成並已完成加建及改建登記手續時確定。

資產及負債

誠如本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中所披露，本集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合資產總額及負債總額分別約為2,494,242,000港元及321,878,000港元。基於本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成，則餘下集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合資產總額及負債總額將分別約為2,581,665,000港元及338,551,000港元。

完成後，目標公司將不再是本公司的附屬公司，目標公司的財務業績以及資產及負債將不再合併至本集團的綜合財務報表中。

股東應注意，上述財務影響僅用於說明目的，必須於公司編製綜合財務報表時按照（其中包括）與出售事項相關的實際成本及支出確定，並須經審核。

根據本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零二零年一月一日完成，則餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合溢利約為67,777,000港元。

所得款項用途

根據初始代價之預計總額為68,000,000美元（相當於約530,400,000港元）（可予調整），經計及股權轉讓的中國相關稅項後，出售事項之所得現金款項淨額預計約406,617,000港元。

出售事項之所得現金款項淨額約406,617,000港元，乃計算自(i)出售事項之即期現金約49,507,000美元(相當於約386,157,000港元)；(ii)於完成加建及改建登記手續並收悉相關不動產權證書後將收取的現金約14,794,000美元(相當於約115,394,000港元)(經考慮獲得加建及改建登記手續的可能性)；及(iii)目標公司於二零二零年十二月三十一日之公司間結餘、銀行結餘及其他應付賬項(不包括遞延稅項負債和其他項目)之現金／負債調整約146,435,000港元之總額，減去(i)施工成本約5,000,000美元(相當於約39,000,000港元)；(ii)與交易相關的各種費用，包括專業費用約1,400,000港元；(iii)轉讓目標公司股權的中國相關稅項約43,618,000港元；及(iv)此項交易產生的其他費用約339,000港元，及不包括(i)應收餘下集團款項淨額約154,925,000港元乃因該款項將於買方支付初始代價的第二筆款項前結清及其將被計入目標公司的銀行結餘及現金；及(ii)目標公司的銀行結餘及現金約2,087,000港元，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成。

按本集團目前的財務狀況，本集團現時預計：

- (a) 約80%的出售事項所得款項淨額將用於建設互聯網數據中心項目及本集團於互聯網數據中心的相關投資；及
- (b) 約20%的出售事項所得款項淨額將用作本集團之一般營運資金，及／或於機會出現時集團作進一步投資(包括但不限於根據本公司於二零二一年五月十四日刊發之公告，有關日期為二零二一年五月十四日之採購合同而採購用於加密貨幣挖礦的設備之運算能力)。

進行出售事項之理由及裨益

誠如本公司日期為二零一七年六月二十六日的公告所披露，本公司於二零一七年六月二十六日訂立買賣協議，以透過其全資附屬公司悉數收購賣方的股權。董事於相關時間認為(a)該收購將擴大本集團的租賃組合，並增強其租賃業務；(b)本集團的收入來源將有可能增加本集團的收益，並提高本集團的盈利能力及對股東的價值；及(c)預期長遠而言，土地及物業的價值將會升值。

自二零一七年九月七日收購賣方以來，土地及物業已為本集團提供穩定的租金收入。土地及物業的公平值亦已由二零一七年九月七日的人民幣319,800,000元增加至二零二零年十二月三十一日的人民幣334,300,000元(經獨立估值師評估)。

鑑於針對2019冠狀病毒病(「COVID-19」)的封鎖措施所帶來的全球經濟不明朗因素，董事認為，出售事項為集團提供了寶貴的機會，獲得相當可觀的利潤以加速在土地及物業的投資回報，並於完成時產生大量現金流入。

於完成後，本集團將繼續從事下列互聯網數據中心業務：

- (a) 本集團於美國聖何塞建立的互聯網數據中心，預計將於二零二一年年底開始營運；及
- (b) 本集團與一名承租人於二零二零年訂立的數據中心資產(包括香港沙田數據中心的機器、設備、裝置、家具、用品、工具及其他有形動產)的售後租回安排(有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月五日的公告)。

於完成後，本集團亦將繼續其他業務，包括信息家電、投資及租賃。

本公司並無計劃或意圖，亦沒有達成任何協議、安排、諒解或協商(不論為正式或非正式，亦不論為明訂或隱含)於最後實際可行日期後十二個月內以收購或開展任何新業務，或縮減規模、結束或出售其任何現有業務。

基於以上所述，董事認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

股東特別大會

本通函中第SGM-1至SGM-2頁載有召開股東特別大會的通告，以考慮並酌情通過與該協議及其項下擬進行的交易有關的普通決議案。

據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票，以批准(其中包括)出售事項。

不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照附隨之代表委任表格上之指示填妥有關表格，並於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於四十八小時前盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣

董事會函件

仔皇后大道東183號合和中心17M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可按意願親身出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零二一年六月七日（星期一）至二零二一年六月十日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東的身份，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年六月四日（星期五）下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記處香港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至1716號舖，以便辦理登記手續。

推薦意見

經考慮了上文所述原因後，董事認為該協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，該協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
裕興科技投資控股有限公司
主席
李強
謹啟

二零二一年五月二十六日

1. 本集團之財務資料

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年之財務資料詳情已分別於以下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年度之年報內披露，並已在聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.yuxing.com.cn)登載：

- (i) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之二零一八年年報，乃於二零一九年三月二十八日登載，請特別參閱第57至143頁；

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328059.pdf>)

- (ii) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之二零一九年年報，乃於二零二零年三月三十日登載，請特別參閱第58至149頁；

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0330/2020033000467.pdf>)

- (iii) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之二零二零年年報，乃於二零二一年三月三十日登載，請特別參閱第58至147頁。

(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0330/2021033001463.pdf>)

上述財務報表乃透過提述方式載入本通函，並構成本通函之整體一部分。

2. 債務聲明

貸款

於二零二一年三月三十一日，本集團的未償還貸款總額約142,114,000港元，包括有抵押銀行貸款總額約142,114,000港元。於二零二一年三月三十一日，本集團所有銀行貸款及其他未動用的融資均以集團的若干投資物業、租賃物業裝修、使用權資產、於損益賬按公平值處理的金融資產及銀行存款作抵押，賬面值合共約489,831,000港元。

租賃負債

於二零二一年三月三十一日，本集團就其具有固定租賃付款條件的經營租賃而未償還的租賃負債約8,578,000港元。

承諾

於二零二一年三月三十一日，本集團就設計及服務協議及施工合約的資本承諾合共約5,425,000港元，以擴建目標公司的物業。

或然負債

於二零二一年三月三十一日，本集團無或然負債。

免責聲明

於二零二一年三月三十一日，除上文所披露，以及集團內公司間的負債和在日常業務過程中的正常貿易及其他應付賬項外，本集團概無任何其他已發行及未償還或已授權但尚未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 重大不利變動

據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，董事確認自二零二零年十二月三十一日，即集團最新刊發的經審核綜合財務報表之日期以來，集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

4. 營運資金

經考慮目前的內部資源及可動用銀行融資，連同出售事項的估計所得款項淨額，董事經審慎周詳考慮後認為，在沒有任何不可預見的情況下，本集團擁有充足營運資金以應付目前及自刊發本通函日期起計至少十二個月的需求。

5. 本集團財務及貿易前景

如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中所披露，儘管二零二零年期間全球經濟嚴重衰退，國際貿易急劇萎縮及外部環境動盪，在此期間COVID-19突然爆發，本集團設法穩步促進其業務發展，反映出其策略的有效性。

在集團的互聯網數據中心（「IDC」）業務方面，集團於二零二零年收益實現穩步增長。於二零二零年五月，集團與承租人完成售後租回安排，有助增加IDC業務收益。由於受到COVID-19的負面影響，集團在美國聖何塞IDC項目的建設進度比原計劃有所放緩，第一期工程預期於二零二一年上半年交付，並為持續提升IDC業務收入作出貢獻，及後集團將會開展在美國籌建第二個數據中心的可行性研究工作。

隨著數字經濟蓬勃發展及5G商業化部署持續推進，由於在線辦公、在線教育、線上直播等需求激增，超高清視頻及虛擬實境(VR)／擴增實境(AR)等大流量場景持續增加，激增的數據流量為IDC服務商的網絡傳輸速率、快速部署和計算能力帶來新的挑戰，同時也為IDC行業發展帶來新的機遇。集團希望憑著其在大中華地區及國際市場上的業務網絡及行業信譽，致力於為國內外知名企業提供安全可靠的數據中心設施及服務。

完成出售事項後，在IDC行業向規模化、集約化及綠色化發展的趨勢下，集團將積極在核心城市和地區建設高性能、易維護及靈活擴展的智能化IDC，並通過綠色和精細化的運營和維護，提升本集團IDC業務的競爭力，幫助客戶實現數字化轉型和商業成功。

在集團的信息家電（「信息家電」）業務方面，集團致力於成為知名的寬帶影音多媒體終端技術方案提供商，憑藉多年技術積累以及自主研究及開發（「研發」）能力，可根據客戶需求靈活定制一系列多功能產品形態。面對激烈的市場競爭，集團客戶採購訂單於二零二零年下半年逐步恢復。未來集團將通過不斷的技术投入和研發創新，保持強勁的市場競爭力，並持續提升信息家電業務的盈利能力。董事期望集團信息家電業務持續增長並取得佳績。

於二零二一年五月十四日，本集團就採購2,416台A10 pro 6G版及7G版設備之運算能力訂立採購合同，為期三(3)年，總代價為人民幣290,000,000元。有關採購合同及其項下擬進行的交易詳情載於本公司日期為二零二一年五月十四日之公告。本公司正在考慮以多種方式滿足採購合同下的代價，包括利用內部資源，及在必要時通過債務、股權或其他方式獲得外部融資，並必要時將遵守GEM上市規則的適用要求。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

下文載列餘下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年之管理層討論及分析：

業務回顧

信息家電

餘下集團之核心業務為信息家電領域，主要是全球網絡電視（「IPTV」）機頂盒（「機頂盒」）以及搭載Android操作系統的機頂盒。餘下集團之信息家電業務主要從事研發、銷售及分銷信息家電及相關產品（包括機頂盒及原材料）。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團信息家電業務之整體收益較二零一七年減少33.5%至約400,843,000港元。此收益減少主要歸因於IPTV市場已進入市場成熟期。集團已於二零一八年下半年外包生產線以降低生產及營運成本。同時，集團於二零一八年內解僱部分生產線員工及相關管理人員並支付遣散費約22,812,000港元。因此，此業務截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得虧損約53,838,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團信息家電業務之整體收益較二零一八年減少18.8%至約325,312,000港元。自二零一八年下半年以來員工人數急劇減少，故二零一九年內的員工成本已大幅下降。結果，此業務截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利約4,954,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於二零二零年內COVID-19突如其來，全球經濟嚴重衰退，信息家電業務受到嚴重的影響。餘下集團信息家電業務之整體收益較二零一九年減少16.6%至約271,390,000港元。結果，此業務截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約9,642,000港元。

儘管餘下集團信息家電業務在近年有所下降，餘下集團仍然對IPTV業務持樂觀態度。餘下集團在網絡音頻和視頻產品的設計和製造方面擁有豐富的經驗，從硬件到軟件及從操作系統到業務集成，涵蓋了廣泛的垂直應用。餘下集團將通過不斷的技术投入和研發創新，保持強勁的市場競爭力，並持續提升信息家電業務的盈利能力，期待集團信息家電業務增長並取得佳績。

互聯網數據中心

餘下集團之IDC業務包括IDC之發展、建設、運營、併購及物業出租及使用IDC的設施。在此業務方面，餘下集團致力為國內外知名企業提供可靠的數據中心設施服務。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之IDC業務錄得溢利約1,067,000港元。於二零一八年內，集團與兩家美國私人公司訂立設計及諮詢協議，並就集團首個於美國的IDC提供設計及建造諮詢服務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團之IDC業務錄得虧損約6,188,000港元。於二零一九年內，美國的IDC完成一期工程總包招標工作後，集團與一家美國私人公司訂立第一期工程的施工合約，合約金額約62,495,000美元（相當於約487,459,000港元），IDC之第一期工程已進入施工階段。

於二零二零年內，集團與一香港承租人完成售後租回安排，從而增加IDC業務的收益。因此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團錄得收益9,000,000港元。然而，由於二零二零年內之一般及行政支出增加，此業務截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得虧損約10,940,000港元。關於在美國的IDC，由於受到COVID-19

的負面影響，IDC項目的建設進度比原計劃有所放緩。儘管有延遲，IDC之第一期工程預期於二零二一年上半年交付。由於IDC業務仍處於投資階段，故餘下集團將繼續在此業務配置資源。

投資

餘下集團之投資業務包括證券交易及投資於金融工具。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之投資業務錄得重大虧損約311,576,000港元，包括由於惡劣的資本市場環境及首次採納香港財務報告準則第9號導致於損益賬按公平值處理的金融資產／負債之淨虧損約325,308,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團之投資業務錄得溢利約70,821,000港元，包括於損益賬按公平值處理的金融資產／負債之淨收益約70,253,000港元，儘管股票市場波動。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團之投資業務錄得溢利約25,641,000港元，包括於損益賬按公平值處理的金融資產之淨收益約31,967,000港元及二零二零年內增加資源分配予此業務。

租賃

餘下集團之租賃業務包括物業出租。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之租賃業務錄得溢利約21,303,000港元，包括此業務其投資物業重估淨收益約17,615,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團之租賃業務錄得虧損約1,632,000港元，包括此業務其投資物業重估淨虧損約3,551,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，餘下集團之租賃業務錄得虧損約500,000港元，包括此業務其投資物業重估淨虧損約3,846,000港元。

其他業務

餘下集團之其他業務主要包括雜項材料交易。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之其他業務錄得虧損約431,000港元，截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利約121,000港元，以及截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利約1,050,000港元。

流動狀況及財務資源

餘下集團之現金及銀行結餘以及抵押之銀行存款總額於二零一八年十二月三十一日約761,681,000港元、二零一九年十二月三十一日約690,022,000港元及二零二零年十二月三十一日約515,656,000港元。餘下集團之現金及銀行結餘以及抵押之銀行存款以港元、人民幣及美元列值。

餘下集團之銀行貸款於二零一八年十二月三十一日約245,251,000港元、二零一九年十二月三十一日約123,025,000港元及二零二零年十二月三十一日約139,907,000港元。銀行貸款以港元、人民幣及美元列值，並以餘下集團之投資物業、物業、租賃物業、租賃物業裝修、預付租賃款項、使用權資產、於損益賬按公平值處理的金融資產及銀行存款作抵押。餘下集團之銀行貸款按現行市場利率計息，銀行貸款於截至二零二零年十二月三十一日止三年實際利率，分別為2.58%至6.09%、2.45%至3.42%及1.30%至4.90%。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團之負債率（以負債總額除以權益總額的百分比計算）分別為23.7%、19.5%及15.1%（猶如出售事項已於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三年相關時間進行）。

資本結構

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，本公司已發行之普通股股本分別約45,077,000港元、51,827,000港元及51,827,000港元，分為1,803,088,800股、2,073,088,800股及2,073,088,800股每股面值0.025港元之股份。

外幣風險

餘下集團之大部份貿易以美元及人民幣結算為主。餘下集團之資產主要是以美元結算，其餘部份則以人民幣及港元結算。餘下集團目前並無任何重大的外匯合約、利息或外幣掉期或其他財務衍生工具。然而，管理層會密切監察外匯風險，並在有需要時考慮使用對沖工具。

資產押記

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團將以下資產作為抵押以擔保貸款融資：

| | 於十二月三十一日 | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| (a) 投資物業 | 89,058 | 70,373 | 71,780 |
| (b) 物業 | 5,336 | - | - |
| (c) 租賃物業 | 73,913 | - | - |
| (d) 租賃物業裝修 | 153 | 104 | 93 |
| (e) 預付租賃款項 | 7,762 | - | - |
| (f) 使用權資產 | - | 76,595 | 73,746 |
| (g) 於損益賬按公平值處理的金融資產 | 121,326 | 276,300 | 294,909 |
| (h) 銀行存款 | 254,660 | 81,637 | 57,974 |

資本及其他承擔

(a) 餘下集團作為承租人

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團根據不可撤銷經營租賃而須於未來支付最低租賃之承擔如下：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 一年內 | 3,514 | 176 | 120 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 625 | - | - |
| | <u>4,139</u> | <u>176</u> | <u>120</u> |

固定租金之租賃年期介乎一年至三年不等。

(b) 餘下集團作為出租人

於截至二零二零年十二月三十一日止三年，該等物業預期能持續每年分別產生4.7%、8.0%及8.3%之租金收益率。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團與租戶訂立以下未來最低租金付款之合約：

| | 於十二月三十一日 | | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 一年內 | 6,094 | 4,746 | 16,836 |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | 8,171 | 7,078 | 66,698 |
| 第五年後 | 554 | 758 | 261 |
| | <u>14,819</u> | <u>12,582</u> | <u>83,795</u> |

重大投資及收購

於二零一八年二月九日，餘下集團於一私募基金，名為iSun Global Restructuring-led Partnership Fund I LP(「iSun基金」)，進一步投資20,000,000港元作為餘下集團承諾投資iSun基金200,000,000港元的一部分。有關iSun基金及餘下集團承諾之詳情載於本公司日期分別為二零一七年七月二十五日及二零一八年二月九日之公告。

於二零二零年四月二十九日，餘下集團與承租人訂立收購及回租協議，據此，承租人同意(i)以代價60,000,000港元向餘下集團出售租賃資產；及(ii)從餘下集團租回租賃資產，為期五年。有關售後租回安排之詳情載於本公司日期分別為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月五日之公告。

除上述披露外，於二零一八年、二零一九年及二零二零年止年度內，餘下集團並無重大投資及無重大收購或出售。

員工及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，餘下集團分別有180餘名、160餘名及160餘名全職員工於香港、中國及美國辦事。餘下集團在聘用及擢升員工時皆會考慮其是否適合所提供之職位而作出決定。餘下集團員工之薪酬與福利水平時刻與市場薪酬一致。員工表現則與所獲報酬直接掛鉤，並為餘下集團之薪酬制度規限，而該制度每年均會進行檢討。除基本薪酬外，員工福利還包括醫療計劃、各項保險計劃及購股權計劃。

I. 目標公司之財務資料

下文載列目標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年（「**相關期間**」）之未經審核收益表、未經審核全面收益表、未經審核股東權益變動報表及未經審核現金流量報表，目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之未經審核財務狀況表及若干說明附註（「**未經審核財務資料**」），乃根據下文未經審核財務資料附註2所載基準及根據GEM上市規則第19.68(2)(a)(i)條而編製。

目標公司之申報會計師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司已獲委聘，根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「**實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱**」並參照實務說明第750號「**根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料**」審閱本通函第II-2頁至第II-8頁所載之未經審核財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行之審核為小，故無法使申報會計師保證其可獲悉於審核中可能發現之所有重大事項。因此，申報會計師不發表審核意見。

根據審閱未經審核財務資料，並無任何事項使申報會計師注意到並使彼等相信未經審核財務資料（於重大事項方面）沒有按照未經審核財務資料附註2所載的編製基準而編製。

未經審核收益表

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年

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收益 | 28,426 | 27,257 | 26,988 |
| 銷售成本 | <u>(135)</u> | <u>(1,318)</u> | <u>(1,312)</u> |
| 毛利 | 28,291 | 25,939 | 25,676 |
| 其他收益及淨收入 | 5 | 4 | 4 |
| 一般及行政支出 | (1,789) | (168) | (162) |
| 其他經營支出 | (4) | (3) | (2) |
| 投資物業之公平值淨變動 | <u>14,924</u> | <u>2,612</u> | <u>(562)</u> |
| 除稅前溢利 | 41,427 | 28,384 | 24,954 |
| 所得稅計入／(支出) | <u>10,091</u> | <u>(15,218)</u> | <u>(4,703)</u> |
| 本年度溢利 | <u><u>51,518</u></u> | <u><u>13,166</u></u> | <u><u>20,251</u></u> |

未經審核全面收益表

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年

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | 二零一八年 | 二零一九年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 本年度溢利 | 51,518 | 13,166 | 20,251 |
| 其他全面(虧損)/收益： | | | |
| 其後可能被重新分類至損益之項目： | | | |
| 換算呈列貨幣之外匯差額 | <u>(22,279)</u> | <u>(10,576)</u> | <u>31,779</u> |
| 本年度其他全面(虧損)/收益總額 | <u>(22,279)</u> | <u>(10,576)</u> | <u>31,779</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u><u>29,239</u></u> | <u><u>2,590</u></u> | <u><u>52,030</u></u> |

未經審核財務狀況表

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日

| | 於十二月三十一日 | | |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 379,480 | 373,744 | 397,219 |
| 遞延稅項資產 | 18,782 | 5,018 | – |
| | <u>398,262</u> | <u>378,762</u> | <u>397,219</u> |
| 流動資產 | | | |
| 預付款及其他應收賬項 | – | 114 | 127 |
| 應收同系附屬公司款項 | 97,693 | 121,232 | 155,181 |
| 現金及銀行結餘 | 2,183 | 1,112 | 2,087 |
| | <u>99,876</u> | <u>122,458</u> | <u>157,395</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付賬項 | 16,194 | 15,197 | 16,177 |
| 應付最終控股公司款項 | 42 | 74 | 106 |
| 應付同系附屬公司款項 | 50 | 100 | 150 |
| | <u>16,286</u> | <u>15,371</u> | <u>16,433</u> |
| 流動資產淨值 | <u>83,590</u> | <u>107,087</u> | <u>140,962</u> |
| 資產總額減流動負債 | 481,852 | 485,849 | 538,181 |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | 114,563 | 115,970 | 116,272 |
| 資產淨值 | <u>367,289</u> | <u>369,879</u> | <u>421,909</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | 241,800 | 241,800 | 241,800 |
| 儲備 | 125,489 | 128,079 | 180,109 |
| 權益總額 | <u>367,289</u> | <u>369,879</u> | <u>421,909</u> |

未經審核股東權益變動報表

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年

| | 股本 千港元 | 換算儲備 千港元 | 物業 重估儲備 千港元 | 其他儲備 千港元 | 累計虧損 千港元 | 總額 千港元 |
|-----------------------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|-----------------|----------------|
| 於二零一八年一月一日 | 241,800 | 51,931 | 171,227 | 5,476 | (132,384) | 338,050 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | 51,518 | 51,518 |
| 其他全面虧損： | | | | | | |
| 換算呈列貨幣之外匯差額 | - | (22,279) | - | - | - | (22,279) |
| 其他全面虧損總額 | - | (22,279) | - | - | - | (22,279) |
| 本年度全面收益總額 | - | (22,279) | - | - | 51,518 | 29,239 |
| 於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日 | 241,800 | 29,652 | 171,227 | 5,476 | (80,866) | 367,289 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | 13,166 | 13,166 |
| 其他全面虧損： | | | | | | |
| 換算呈列貨幣之外匯差額 | - | (10,576) | - | - | - | (10,576) |
| 其他全面虧損總額 | - | (10,576) | - | - | - | (10,576) |
| 本年度全面收益總額 | - | (10,576) | - | - | 13,166 | 2,590 |
| 於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日 | 241,800 | 19,076 | 171,227 | 5,476 | (67,700) | 369,879 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | 20,251 | 20,251 |
| 其他全面收益： | | | | | | |
| 換算呈列貨幣之外匯差額 | - | 31,779 | - | - | - | 31,779 |
| 其他全面收益總額 | - | 31,779 | - | - | - | 31,779 |
| 本年度全面收益總額 | - | 31,779 | - | - | 20,251 | 52,030 |
| 於二零二零年十二月三十一日 | <u>241,800</u> | <u>50,855</u> | <u>171,227</u> | <u>5,476</u> | <u>(47,449)</u> | <u>421,909</u> |

未經審核現金流量報表

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年

| | 截至十二月三十一日止年度 | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 二零一八年 千港元 | 二零一九年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
| 經營業務 | | | |
| 除稅前溢利 | 41,427 | 28,384 | 24,954 |
| 經下列調整： | | | |
| 外匯差額 | (968) | (445) | 1,462 |
| 投資物業之公平值淨變動 | <u>(14,924)</u> | <u>(2,612)</u> | <u>562</u> |
| 營運資金變動前之經營溢利 | 25,535 | 25,327 | 26,978 |
| 預付款及其他應收賬項增加 | – | (114) | (6) |
| 其他應付賬項(減少)/增加 | <u>(20)</u> | <u>(643)</u> | <u>1</u> |
| 經營業務產生之現金淨額 | <u>25,515</u> | <u>24,570</u> | <u>26,973</u> |
| 投資業務 | | | |
| 借款予同系附屬公司 | <u>(25,699)</u> | <u>(25,593)</u> | <u>(26,070)</u> |
| 投資業務所用之現金淨額 | <u>(25,699)</u> | <u>(25,593)</u> | <u>(26,070)</u> |
| 現金及現金等價物之(減少)/增加淨額 | <u>(184)</u> | <u>(1,023)</u> | <u>903</u> |
| 報告期初之現金及現金等價物 | 2,481 | 2,183 | 1,112 |
| 匯兌變動之影響 | <u>(114)</u> | <u>(48)</u> | <u>72</u> |
| 報告期末之現金及現金等價物 | <u><u>2,183</u></u> | <u><u>1,112</u></u> | <u><u>2,087</u></u> |
| 分析現金及現金等價物之結餘： | | | |
| 銀行結存及庫存現金 | <u><u>2,183</u></u> | <u><u>1,112</u></u> | <u><u>2,087</u></u> |

II. 未經審核財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為在中國成立的有限公司。其註冊辦事處和主要營業地點的地址是中國上海市閔行區新源路1188號。目標公司的主要業務是物業持有和出租用作數據中心的物業。

於二零二一年四月二十八日，賣家（目標公司的直接控股公司）與買家就出售目標公司100%的股權訂立有條件股權轉讓協議。

2. 未經審核財務資料之編製基準

未經審核財務資料乃根據GEM上市規則第19.68(2)(a)(i)條編製，僅供載入本公司就出售事項而刊發的本通函之用。

於相關期間的未經審核財務資料，乃根據本公司編製本公司及其附屬公司於相關期間的綜合財務報表的相關會計政策而編製，該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）。

未經審核財務資料包含的資料不足以構成香港會計師公會頒佈的香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表的呈列」所界定的一套完整財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定的中期報告，並應與本公司相關的已刊發年報一併閱讀。

3. 新訂及經修訂香港財務報告準則的應用

目標公司於二零一八年一月一日首次應用香港財務報告準則第9號「金融工具」，並於二零一九年一月一日首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。它對先前關於金融資產分類及計量的指引進行了重大更改，並引入對金融資產減值的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模型。

在採納香港財務報告準則第9號時，目標公司已根據過渡規定對於二零一八年一月一日存續的項目追溯應用了該準則，亦應用過渡性條文及不對過往期間予以重列。採納香港財務報告準則第9號在分類、計量及減值方面產生之差異於累計虧損內確認。

採納香港財務報告準則第9號對下列方面具有影響：

- 目標公司金融資產的分類和計量。
- 香港財務報告準則第9號以預期信貸虧損模型取代香港會計準則第39號之已發生虧損模型。預期信貸虧損模型要求持續計量金融資產的相關信貸風險，因此，預期信貸虧損的確認會較香港會計準則第39號之已發生虧損會計模型為早。

目標公司將新的預期信貸虧損模型應用於以下項目：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括應收同系附屬公司款項及現金及銀行結餘）。

對於按攤銷成本計量的金融資產，目標公司採用確認預期信貸虧損的一般方法。

下表及以下附註說明目標公司於二零一八年一月一日各類金融資產於香港會計準則第39號的原始計量類別和香港財務報告準則第9號的新計量類別。

| 金融資產 | 附註 | 根據香港會計準則 | 根據香港財務報告準則 | 根據香港會計 | 根據香港財務 |
|------------|-----|----------|------------|----------------|-----------------|
| | | 第39號的分類 | 第9號的分類 | 準則第39號的 賬面值 | 報告準則第9號的 賬面值 |
| | | | | 千港元 | 千港元 |
| 應收同系附屬公司款項 | (i) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 75,368 | 75,368 |
| 現金及銀行結餘 | (i) | 貸款及應收款項 | 攤銷成本 | 2,481 | 2,481 |

附註：

- (i) 根據香港會計準則第39號分類為貸款及應收款項的應收同系附屬公司款項及現金及銀行結餘，已根據香港財務報告準則第9號分類為按攤銷成本計量。

所有金融負債的計量類別保持不變。初始應用沒有影響二零一八年一月一日所有金融負債的賬面值。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號對承租人的會計處理方法作出重大變動，除非豁免適用，否則以單一模式取代香港會計準則第17號項下的雙重模式，要求承租人須就租賃所產生的權利及責任確認資產及負債。香港財務報告準則第16號應用經修訂追溯方法，採納香港財務報告準則第16號的累計影響於權益確認為對本期間累計虧損期初結餘的調整。過往期間並無重列。在相關期間，概無目標公司為承租人的租賃。

香港財務報告準則第16號對出租人的會計處理方法與香港會計準則第17號大致不變。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同會計方式處理這兩類租賃。因此，香港財務報告準則第16號對目標公司作為出租人的租賃並無影響。

採用香港財務報告準則第16號後，對目標公司於二零一九年一月一日的財務報表無重大影響。

I. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為就餘下集團未經審核備考財務資料，從申報會計師中審眾環（香港）會計師事務所有限公司（香港執業會計師）收到的報告全文，以供載入本通函內。



MAZARS CPA LIMITED
中審眾環（香港）會計師事務所有限公司
42nd Floor, Central Plaza
18 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道18號中環廣場42樓
Tel 電話: (852) 2909 5555
Fax 傳真: (852) 2810 0032
Email 電郵: info@mazars.hk
Website 網址: www.mazars.hk

敬啟者：

吾等已完成核證工作，以對裕興科技投資控股有限公司（「貴公司」）之董事（「董事」）所編製有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議出售上海一鼎電子科技有限公司（「目標公司」）的全部股權（「出售事項」）而於日期為二零二一年五月二十六日刊發的通函（「通函」）中第III-5至III-13頁內所載的於二零二零年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二零年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量報表以及相關附註（「未經審核備考財務資料」）。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第III-4至III-13頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明出售事項對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況以及截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現和現金流量的影響，猶如出售事項已分別於二零二零年十二月三十一日及二零二零年一月一日進行。在此過程中，有關 貴集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、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表現和現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「**GEM上市規則**」）第7.31段，並參照香港會計師公會（「**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**」）而編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「**專業會計師道德守則**」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等應用由香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「**對進行審核及審閱財務報表以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制**」，並相應維持全面的質量控制制度，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據**GEM上市規則**第7.31(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「**就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作**」進行有關工作。該準則規定申報會計師須遵守道德規範並規劃及執程序，以合理保證董事是否已根據**GEM上市規則**第7.31段之規定以及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財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等於是次委聘過程中亦未就編製未經審核備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事項或交易對 貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如有關事項或交易於供說明用途所選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等不會就有關事項或交易分別於二零二零年十二月三十一日及二零二零年一月一日之實際結果會如呈列所述作出保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告之合理核證委聘，涉及進程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準，有否提供合理基準以呈列直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關未經審核備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料中編製有關的事項或交易，以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事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) 就未經審核備考財務資料而言，根據GEM上市規則第7.31(1)披露之該等調整均屬恰當。

此致

裕興科技投資控股有限公司
香港
九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場三期9樓5至6室
董事 台照

中審眾環(香港)會計師事務所有限公司
香港
執業會計師
謹啟
二零二一年五月二十六日

II. 餘下集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

以下為出售事項之說明性未經審核備考財務資料摘要，包括未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量報表。以下呈列之未經審核備考財務資料旨在說明(i)餘下集團於二零二零年十二月三十一日的財務狀況，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成；及(ii)餘下集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成。

未經審核備考財務資料的編製乃根據(i)本集團於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報)，並已考慮與出售事項有關的備考調整，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成；及(ii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量報表(摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報)，並已考慮與出售事項有關的備考調整，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成(統稱為「未經審核備考財務資料」)。

未經審核備考財務資料經作出備考調整後呈列，該等調整已清楚列示和解釋，為直接因出售事項而產生且與其後的事件或決定無關，具有事實依據，並明確指出預期對餘下集團有／沒有持續影響。

董事已根據GEM上市規則第7.31(1)段編製未經審核備考財務資料，用以說明出售事項的影響乃基於許多假設、估計及不確定性。由於這些假設、估計及不確定性，未經審核備考財務資料可能無法真實反映出售事項於二零二零年十二月三十一日或二零二零年一月一日或任何將來日期(如適用)完成後，餘下集團的財務狀況、財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報中所載之本集團過往財務資料及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 餘下集團之未經審核備考綜合收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 本集團 | 出售事項之備考調整 | | 餘下集團 |
|-------------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| 收益 | 307,378 | (26,988) | | 280,390 |
| 銷售成本 | <u>(256,056)</u> | 1,312 | | <u>(254,744)</u> |
| 毛利 | 51,322 | | | 25,646 |
| 其他收益及淨收入 | 67,478 | (4) | | 67,474 |
| 分銷及銷售支出 | (9,076) | | | (9,076) |
| 一般及行政支出 | (72,056) | 162 | | (71,894) |
| 其他經營支出 | (2,901) | 2 | | (2,899) |
| 投資物業之公平值淨變動 | (4,408) | 562 | | (3,846) |
| 出售一附屬公司之收益 | <u>—</u> | | 66,606 | <u>66,606</u> |
| 經營溢利 | 30,359 | | | 72,011 |
| 融資成本 | <u>(3,129)</u> | | | <u>(3,129)</u> |
| 除稅前溢利 | 27,230 | | | 68,882 |
| 所得稅支出 | <u>(5,808)</u> | 4,703 | | <u>(1,105)</u> |
| 本年度溢利 | <u>21,422</u> | | | <u>67,777</u> |
| 應佔溢利： | | | | |
| 本公司擁有人 | 21,914 | (20,251) | 66,606 | 68,269 |
| 非控股權益 | <u>(492)</u> | | | <u>(492)</u> |
| | <u>21,422</u> | | | <u>67,777</u> |

3. 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 本集團 | 出售事項之備考調整 | | 餘下集團 |
|-----------------------------|----------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註2) | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| 本年度溢利 | <u>21,422</u> | (20,251) | 66,606 | <u>67,777</u> |
| 其他全面收益： | | | | |
| 已被重新分類或其後可能被重新分類 至損益之項目： | | | | |
| 換算中國附屬公司之外匯差額 | 46,152 | (31,779) | | 14,373 |
| 出售附屬公司所解除之換算儲備 | <u>(1,015)</u> | | 25,485 | <u>24,470</u> |
| 本年度其他全面收益總額 | <u>45,137</u> | | | <u>38,843</u> |
| 本年度全面收益總額 | <u><u>66,559</u></u> | | | <u><u>106,620</u></u> |
| 應佔全面收益總額： | | | | |
| 本公司擁有人 | 67,051 | (52,030) | 92,091 | 107,112 |
| 非控股權益 | <u>(492)</u> | | | <u>(492)</u> |
| | <u><u>66,559</u></u> | | | <u><u>106,620</u></u> |

4. 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

| | 本集團 千港元 (附註1) | 出售事項之備考調整 | | | | 餘下集團 千港元 |
|------------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| | | 千港元 (附註4) | 千港元 (附註5) | 千港元 (附註6) | 千港元 (附註7) | |
| 非流動資產 | | | | | | |
| 投資物業 | 455,912 | (397,219) | 105,504 | | (70,970) | 93,227 |
| 物業、廠房及設備 | 751,668 | | | | | 751,668 |
| 使用權資產 | 86,714 | | | | | 86,714 |
| 已付按金 | 1,506 | | | | | 1,506 |
| 預付工程款 | 38,158 | | | | | 38,158 |
| 於損益賬按公平值處理的金融資產 | 365,835 | | | | | 365,835 |
| | <u>1,699,793</u> | | | | | <u>1,337,108</u> |
| 流動資產 | | | | | | |
| 存貨 | 11,203 | | | | | 11,203 |
| 應收貸款 | 251,026 | | | | | 251,026 |
| 貿易及其他應收賬項 | 94,894 | (127) | | | 115,394 | 210,161 |
| 應收餘下集團款項 | - | (155,181) | | 155,181 | | - |
| 於損益賬按公平值處理的金融資產 | 255,086 | | | | | 255,086 |
| 可收回所得稅 | 1,425 | | | | | 1,425 |
| 抵押之銀行存款 | 57,974 | | | | | 57,974 |
| 現金及銀行結餘 | 122,841 | (2,087) | | (154,925) | 491,853 | 457,682 |
| | <u>794,449</u> | | | | | <u>1,244,557</u> |
| 流動負債 | | | | | | |
| 貿易及其他應付賬項 | 141,847 | (16,177) | | | 43,618 | 169,288 |
| 應付餘下集團款項 | - | (256) | | 256 | | - |
| 應付股息 | 31 | | | | | 31 |
| 銀行及其他貸款 | 139,907 | | | | | 139,907 |
| 租賃負債 | 5,466 | | | | | 5,466 |
| | <u>287,251</u> | | | | | <u>314,692</u> |
| 流動資產淨值 | <u>507,198</u> | | | | | <u>929,865</u> |
| 資產總額減流動負債 | 2,206,991 | | | | | 2,266,973 |
| 非流動負債 | | | | | | |
| 遞延稅項負債 | 28,505 | (116,272) | 105,504 | | | 17,737 |
| 應付所得稅 | 2,729 | | | | | 2,729 |
| 租賃負債 | 3,393 | | | | | 3,393 |
| | <u>34,627</u> | | | | | <u>23,859</u> |
| 資產淨值 | <u>2,172,364</u> | | | | | <u>2,243,114</u> |
| 權益 | | | | | | |
| 股本 | 51,827 | | | | | 51,827 |
| 儲備 | 2,121,852 | | | | 70,750 | 2,192,602 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 2,173,679 | | | | | 2,244,429 |
| 非控股權益 | (1,315) | | | | | (1,315) |
| 權益總額 | <u>2,172,364</u> | | | | | <u>2,243,114</u> |

5. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量報表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

| | 本集團 | 出售事項之備考調整 | | 餘下集團 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註8) | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| 經營業務 | | | | |
| 除稅前溢利 | 27,230 | (24,954) | 66,606 | 68,882 |
| 經下列調整： | | | | |
| 外匯差額 | 5,546 | (1,462) | | 4,084 |
| 利息收入 | (17,978) | | | (17,978) |
| 利息支出 | 3,129 | | | 3,129 |
| 股息收入 | (7,450) | | | (7,450) |
| 使用權資產之折舊 | 7,818 | | | 7,818 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 5,947 | | | 5,947 |
| 投資物業之公平值淨變動 | 4,408 | (562) | | 3,846 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | (3) | | | (3) |
| 非流動資產項下之於損益賬 按公平值處理的金融資產之 公平值收益 | (9,340) | | | (9,340) |
| 出售附屬公司之收益 | (1,015) | | (66,606) | (67,621) |
| 營運資金變動前之經營溢利／(虧損) | 18,292 | | | (8,686) |
| 存貨增加 | (7,311) | | | (7,311) |
| 貿易及其他應收賬項減少／(增加) | 5,962 | 6 | (115,394) | (109,426) |
| 於損益賬按公平值處理的 金融資產減少 | 33,335 | | | 33,335 |
| 貿易及其他應付賬項(減少)／增加 | (23,546) | (1) | 40,118 | 16,571 |
| 經營產生／(所用)之現金 | 26,732 | | | (75,517) |
| 已付所得稅 | (1,431) | | | (1,431) |
| 經營業務產生／(所用)之現金淨額 | 25,301 | | | (76,948) |

| | 本集團 | 出售事項之備考調整 | | 餘下集團 |
|---------------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註8) | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| 投資業務 | | | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (187,549) | | | (187,549) |
| 原到期日超過三個月之抵押 | | | | |
| 銀行存款增加 | (56,160) | | | (56,160) |
| 已收利息 | 14,095 | | | 14,095 |
| 授出新貸款 | (134,569) | | | (134,569) |
| 償還貸款 | 87,429 | | | 87,429 |
| 已收股息 | 7,450 | | | 7,450 |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 51 | | | 51 |
| 出售一附屬公司之現金流入淨額 | — | | 410,770 | 410,770 |
| 投資業務(所用)/產生之現金淨額 | (269,253) | | | 141,517 |
| 融資業務 | | | | |
| 新增銀行及其他貸款 | 17,314 | | | 17,314 |
| 租賃付款之本金部份 | (4,615) | | | (4,615) |
| 償還銀行貸款 | (433) | | | (433) |
| 已付利息 | (3,129) | | | (3,129) |
| 借款自目標公司 | — | 26,070 | | 26,070 |
| 融資業務產生之現金淨額 | 9,137 | | | 35,207 |
| 現金及現金等價物之(減少)/增加淨額 | (234,815) | | | 99,776 |
| 報告期初之現金及現金等價物 | 354,528 | (1,112) | 1,112 | 354,528 |
| 匯兌變動之影響 | 4,942 | (72) | | 4,870 |
| 報告期末之現金及現金等價物 | 124,655 | | | 459,174 |

| | 本集團 | 出售事項之備考調整 | | 餘下集團 |
|-----------------|----------------|--------------|--------------|----------------|
| | 千港元 (附註1) | 千港元 (附註8) | 千港元 (附註3) | 千港元 |
| 分析現金及現金等價物之結餘： | | | | |
| 證券管理經紀人持有之資金 | 28,338 | | | 28,338 |
| 定期 | 13,612 | | | 13,612 |
| 銀行結存及庫存現金 | 80,891 | (2,087) | 336,606 | 415,410 |
| 到期日少於三個月之抵押銀行存款 | 1,814 | | | 1,814 |
| | <u>124,655</u> | | | <u>459,174</u> |

6. 餘下集團之未經審核備考財務資料附註

附註：

- (1) 本集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表及綜合現金流量報表乃摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年報。
- (2) 該調整撇除目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的經營業績，摘錄自本通函第II-2頁和II-3頁所載目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的未經審核收益表和未經審核全面收益表，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成。
- (3) 於二零二零年一月一日，出售事項的估計備考收益計算如下：

| | 附註 | 千港元 |
|------------------------------------|-----|-----------------|
| 現金代價 | | 386,157 |
| 應收或然代價 | (a) | <u>115,394</u> |
| | | 501,551 |
| 現金／負債調整 | (b) | 112,228 |
| 減：於二零二零年一月一日目標公司的資產淨值 | | (369,879) |
| 減：於二零二零年一月一日解除目標公司的外幣換算儲備 | (c) | (25,485) |
| 減：目標公司物業的估計加建及改建費用 | (d) | (39,000) |
| 減：出售事項直接應佔的估計交易成本 | (e) | (41,839) |
| 目標公司投資物業的公平值調整 | (f) | <u>(70,970)</u> |
| 出售目標公司的估計備考收益(猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成) | | <u>66,606</u> |

附註：

- (a) 應收或然代價佔初始代價的27.1951%，已就於出售事項完成後六個月內或根據該協議的登記手續最後期限之前完成加建及改建登記手續的可能性作出調整。

根據該協議，倘加建及改建登記手續未能於出售事項完成後的六個月內或登記手續最後期限前完成，則初始代價將減少27.1951%（即約18,493,000美元（相當於約144,243,000港元））（「加建及改建登記手續要求」）。因此，該初始代價的27.1951%被視為或然代價，確認為應收或然代價，並在出售事項完成日期以公平值計量。應收或然代價的公平值其後變動將在餘下集團的損益中確認。

應收或然代價的公平值是來自餘下集團將收到的估計現金代價，其公平值由餘下集團管理層參考目標公司投資物業的加建及改建工程於二零二一年四月三十日的最新進展，考慮可能結果的加權分配（即於出售事項完成後六個月內或登記手續最後期限之前完成加建及改建登記手續的可能性）為80%。因此，應收或然代價的公平值估計約115,394,000港元，佔或然代價的80%。

- (b) 現金／負債調整指目標公司的銀行結餘及現金約1,112,000港元及目標公司的負債（不包括遞延稅項負債、應付其他稅項及雜項）約9,942,000港元，摘錄自本通函第II-4頁所載目標公司之未經審核財務狀況表。如下文附註6所述，應收餘下集團款項淨額約121,058,000港元將於買方支付初始代價的第二筆款項前結清。於出售事項完成時，其將被計入目標公司的銀行結餘及現金。

- (c) 該金額為目標公司收購後的外幣換算儲備被解除至損益，猶如出售事項已於二零二零年一月一日進行。

- (d) 於二零二一年，目標公司與若干獨立第三方就有關目標公司投資物業進行加建及改建工程訂立設計及服務協議及施工合約，合約金額約5,000,000美元（相當於約39,000,000港元）。此項調整為估計完成加建及改建費用的撥備，該費用預計於出售事項完成時由餘下集團之現金及銀行結餘結清。

- (e) 該調整為與交易相關的各種費用，包括專業費用約1,400,000港元、轉讓目標公司股權的中國相關稅項約40,118,000港元以及此項交易產生的其他費用約321,000港元，其中約1,721,000港元預計於出售事項完成時由餘下集團之現金及銀行結餘結清及餘下費用約40,118,000港元將確認為餘下集團之貿易及其他應付賬項。

- (f) 該調整反映撇除因本集團於二零一七年收購目標公司股權（「收購」）而產生投資物業於二零二零年一月一日的公平值調整約70,970,000港元。該調整是來自收購代價與收購日投資物業公平值之間的差異。

- (4) 該調整為撇除目標公司截至二零二零年十二月三十一日的資產和負債，其摘錄自本通函第II-4頁所載目標公司的未經審核財務狀況表，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成。
- (5) 該調整為與收購前投資物業產生的應課稅暫時差異有關的遞延稅項負債撥回約105,504,000港元。

- (6) 該調整為餘下集團於出售事項結清的應付目標公司款項淨額。根據該協議，結清應付目標公司款項是完成出售事項的先決條件之一。
- (7) 該等調整為(i)出售事項的估計所得款項總額約64,301,000美元(相當於約501,551,000港元)，包括即期現金約49,507,000美元(相當於約386,157,000港元)和於完成加建及改建登記手續並收悉相關不動產權證書後將收取的現金約14,794,000美元(相當於約115,394,000港元)(經考慮獲得加建及改建登記手續的可能性)，其在餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表中以「貿易及其他應收賬項」列值；(ii)由於目標公司剩餘現金而對代價作出現金／負債調整約146,435,000港元；(iii)加建及改建工程的預計支出約39,000,000港元；(iv)與交易相關的各種費用約45,357,000港元；(v)集團於二零一七年九月收購賣方所產生的投資物業公平值調整約70,970,000港元；及(vi)出售事項的估計收益，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成。美元兌港元的匯率是7.8。

於二零二零年十二月三十一日，出售事項的估計備考收益計算如下：

| | 附註 | 千港元 |
|---------------------------------------|-----|----------------------|
| 現金代價 | | 386,157 |
| 應收或然代價 | (a) | <u>115,394</u> |
| | | 501,551 |
| 現金／負債調整 | (b) | 146,435 |
| 減：於二零二零年十二月三十一日目標公司的資產淨值 | | (421,909) |
| 加：於二零二零年十二月三十一日解除目標公司的外幣換算儲備 | (c) | 6,294 |
| 減：目標公司物業的估計加建及改建費用 | (d) | (39,000) |
| 減：出售事項直接應佔的估計交易成本 | (e) | (45,357) |
| 目標公司投資物業的公平值調整 | (f) | <u>(70,970)</u> |
| 出售目標公司的估計備考收益(猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日完成) | | <u><u>77,044</u></u> |

附註：

- (a) 應收或然代價佔初始代價的27.1951%，已就於出售事項完成後六個月內或根據該協議的登記手續最後期限之前完成加建及改建登記手續的可能性作出調整。

根據該協議，倘加建及改建登記手續要求未能滿足，則初始代價將減少27.1951%(即約18,493,000美元(相當於約144,243,000港元))。因此，該初始代價的27.1951%被視為或然代價，確認為應收或然代價，並在出售事項完成日期以公平值計量。應收或然代價的公平值其後變動將在餘下集團的損益中確認。

應收或然代價的公平值是來自餘下集團將收到的估計現金代價，其公平值由餘下集團管理層參考目標公司投資物業的加建及改建工程於二零二一年四月三十日的最新進展，考慮可能結果的加權分配（即於出售事項完成後六個月內或登記手續最後期限之前完成加建及改建登記手續的可能性）為80%。因此，應收或然代價的公平值估計約115,394,000港元，佔或然代價的80%。

- (b) 現金／負債調整指目標公司的銀行結餘及現金約2,087,000港元及目標公司的負債（不包括遞延稅項負債、應付其他稅項及雜項）約10,577,000港元，摘錄自本通函第II-4頁所載目標公司之未經審核財務狀況表。如上文附註6所述，應收餘下集團款項淨額約154,925,000港元將於買方支付初始代價的第二筆款項前結清。於出售事項完成時，其將被計入目標公司的銀行結餘及現金。
 - (c) 該金額為目標公司收購後的外幣換算儲備被解除至損益，猶如出售事項已於二零二零年十二月三十一日進行。
 - (d) 於二零二一年，目標公司與若干獨立第三方就有關目標公司投資物業進行加建及改建工程訂立設計及服務協議及施工合約，合約金額約5,000,000美元（相當於約39,000,000港元）。此項調整為估計完成加建及改建費用的撥備，該費用預計於出售事項完成時由餘下集團之現金及銀行結餘結清。
 - (e) 該調整為與交易相關的各種費用，包括專業費用約1,400,000港元、轉讓目標公司股權的中國相關稅項約43,618,000港元以及此項交易產生的其他費用約339,000港元，其中約1,739,000港元預計於出售事項完成時由餘下集團之現金及銀行結餘結清及餘下費用約43,618,000港元將確認為餘下集團之貿易及其他應付賬項。
 - (f) 該調整反映撇除因收購而產生投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值調整約70,970,000港元。該調整是來自收購代價與收購日投資物業公平值之間的差異。
- (8) 該調整撇除目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的現金流量，摘錄自本通函第II-6頁所載目標公司的未經審核現金流量報表，猶如出售事項已於二零二零年一月一日完成。
- (9) 除另有說明外，上述調整預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合收益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量報表構成持續影響。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就有關本集團將予出售之物業於二零二一年四月三十日之估值而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函內。

威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部

香港九龍
觀塘道388號創紀之城一期
渣打中心27樓



電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網站：www.Vigers.com

敬啟者：

茲遵照閣下之指示，對裕興科技投資控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）將予出售的物業進行估值，吾等確認已視察該物業、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要的進一步資料，藉以提供吾等對該物業於二零二一年四月三十日（「估值日期」）的估值意見。

估值基準

吾等的估值乃吾等對該物業市值的意見，而市值的定義擬為「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以公平交易方式就資產或負債進行交易的估計金額」。吾等的估值乃根據「香港測量師學會」（「香港測量師學會」）發佈之「香港測量師學會估值準則2020」、「皇家特許測量師學會」（「皇家特許測量師學會」）發佈之「皇家特許測量師學會估值－環球標準」、公司條例之相關條文及「香港聯合交易所有限公司」（「聯交所」）發佈之「香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則」編製。市值是賣方在市場上可合理取得的最佳價格，亦是買方在市場上合理獲得的最優惠價格。此估算尤其不會考慮因特別條款或情況（例如非典型融資、出

售和租回安排、由任何與出售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何具有特殊價值的要素)而有所增減的估算價格。物業市值之估算亦無考慮買賣成本，且並無抵消任何相關稅項。

估值方法

該物業已出租，吾等已按現有租賃產生的租金淨收入及該物業的歸還權益的資本化市值基準對該物業進行估值，並參考可比較的市場交易。

吾等亦採用成本法，即「以買方將不會為資產支付多於獲取具相同效用資產之成本(不論透過購買或建造取得，惟涉及不當時間、造成不便、風險或其他因素則除外)之經濟原則提供價值指標。此方法透過計算資產當時之重置或重造成本及扣減實際損耗及所有其他相關形式之陳舊情況後提供價值指標」。吾等按折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)對該物業進行估值，即「以現代之等價資產置換某項資產的當前成本，扣除實際損耗以及所有相關形式的陳舊和優化」。在吾等的估值中，並無考慮替代用途或開發選項；吾等亦無考慮該物業的任何重新開發潛力。

業權查核

該物業位於中華人民共和國(「中國」)，及吾等已獲提供該物業的相關業權文件摘錄副本，惟吾等並無查證該物業的業權，亦無詳細核查業權文件之正本。吾等依賴 貴集團及其有關中國法律的法律顧問「金杜律師事務所」(以下稱為「中國法律顧問」)就該物業的業權和擁有權提供意見。就吾等估值而言，吾等已考慮中國法律顧問的法律意見，特別是該物業的業權、擁有權及產權負擔等。儘管吾等在進行估值時已運用專業判斷，但請 閣下謹慎考慮吾等的估值假設。

估值考慮

經審閱全部有關文件後，吾等很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其是有關該物業的規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年期、地盤及樓面面積、開發選項、已支付和待支付的開發成本、佔用情況及識別該物業之資料。吾等並無理由懷疑 貴集團及中國法律顧問向吾等提供之資料的真實性及準確性，且吾等亦獲告知所

提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等並無進行詳盡的實地測量以核實該物業的地盤及樓面面積的準確性，惟吾等已假設提交予吾等之文件所示的地盤及樓面面積準確及可靠。吾等之估值報告所載的所有尺寸、量度和面積均基於提供予吾等的文件當中所載資料，因此均為約數。

於二零二一年四月二十一日，陸和絨女士CREA對位於中國的該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式之建築測量。吾等進行視察時，並無發現嚴重損壞；且該物業之狀況相對於樓齡及使用情況被視為合理。然而，吾等須強調，吾等並無進行任何結構測量或視察該物業被遮蓋、不外露或吾等無法進入之木工或其他建築部份，故吾等無法呈報該物業有關部份是否確無任何結構或非結構損毀。

估值假設

除非另有說明或註明，吾等之估值乃假設該物業可於現況下在現行市場出售，並受現有租賃約束且並無受可能影響該物業價值之任何遞延條款合約、租回、合資經營或任何其他類似安排影響。此外，吾等亦無考慮涉及或影響出售該物業之任何選擇權或優先購買權。

吾等於進行估值時，已假設該物業之擁有人在繳付一般土地使用費後，於獲授之未屆滿土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該物業。吾等對該物業的評估是按現金購買進行，且未計及買賣該物業的相關利息及／或融資成本。

吾等已對該物業進行實地視察，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經或將會建於該物業之上之任何物業發展項目。吾等於進行估值時，已假設此等方面均令人滿意。

吾等對該物業價值之評估乃並未計及買賣或交易成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項前之估計價值。吾等並無考慮針對該物業之任何交易成本或產權負擔，如按揭、債權證或其他抵押。於吾等之估值過程中，吾等已假設該物業概無涉及可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

吾等謹此確認：

- (1) 吾等於該物業並無現有或預期利益；及吾等並非關聯法團，亦與 貴集團或與 貴集團訂約之其他人士並無關係；
- (2) 吾等為認可執業外聘估值師，並在對同類物業之估值方面擁有所需專業知識及經驗；
- (3) 吾等之估值乃按公平公正之基準編製；
- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方之預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定之結果或其後發生之事件；及
- (5) 吾等獨立於 貴集團。

除另有說明者外，本報告載述中國物業之所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列；及所採用的換算系數為1.00平方米（「平方米」）等於10.7639平方英尺（「平方英尺」），以及1.00米（「米」）等於3.2808英尺（「英尺」）進行長度測量。

隨函附奉估值報告之主要內容。

此致

裕興科技投資控股有限公司
香港九龍
九龍灣宏照道39號
企業廣場三期9樓5至6室
董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS註冊估值師

董事

鄧偉立

MRICS

RICS註冊估值師

謹啟

二零二一年五月十四日

附註：張宏業先生是註冊專業測量師（產業測量組），於多個地區（包括香港、澳門、中國、日本、英國、加拿大及美國）擁有逾三十九年之物業估值經驗，名列於香港測量師學會所刊發之可進行上市文件及通函所收錄或提述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊，並符合資格從事有關上市活動之估值。張先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾十四年。

鄧偉立先生為皇家特許測量師學會專業會員，於多個地區（包括香港、澳門及中國）擁有逾十八年之物業估值經驗。鄧先生加入威格斯資產評估顧問有限公司已逾十四年。

物業估值報告

位於中國之物業(將予出售物業)

| 物業 | 概況及年期 | 佔用情況 | 於估值日期 現況下之市值 |
|---------------------------------------|---|--|---|
| 位於中國上海市 閔行區新源路 1188號的工業綜 合廠區 | <p>該物業包括一幅土地面積約62,634平方米的土地連同其上蓋於二零一零年落成的七棟樓宇，包括五間廠房、一間警衛室及一間倉庫。樓宇總建築面積約54,930.56平方米(總計容建築面積：54,485.92平方米)。</p> <p>該物業正在進行加建及改建工程，包括在原有的廠房1至廠房4的一層增加夾層、新建變電所用房、水泵房(含消防設備用房)、油泵房和附屬構築物，總建築面積為22,282平方米。估計成本總額約人民幣32,740,000元。集團預期加建及改建工程將於二零二一年六月完成，並於二零二一年八月或前後取得竣工驗收證及更新的房地產權證。</p> <p>於估值日期，已付工程成本總額為人民幣26,768,740元。</p> <p>該物業的土地使用權獲授作工業用途，年期於二零五七年二月十九日屆滿。</p> | <p>於估值日期，該物業已根據租賃協議出租予一名獨立第三方，年期為十年(自二零一七年三月一日至二零二七年三月一日)，月租為人民幣2,100,000元(自二零一七年三月一日至二零二二年二月二十八日)及人民幣2,333,333.33元(自二零二二年三月一日至二零二七年二月二十八日)。</p> | <p>人民幣 335,500,000元 (人民幣三億 三千五百 五十萬元正) 加建及改建工程 完成後的資本價值 人民幣32,100,000元 (人民幣 三千二百 一十萬元正) (有關詳細信息， 請參閱附註8)</p> |

附註：

1. 根據《上海市房地產權證》(文件編號：滬房地閔字(2010)第028930號)，土地面積約62,634平方米之物業的土地使用權已授予上海一鼎電子科技有限公司，土地使用權年期於二零五七年二月十九日屆滿，作工業用途。
2. 根據《上海市房地產權證》(文件編號：滬房地閔字(2010)第028930號)，該物業總建築面積約54,930.56平方米之七棟樓宇的房屋所有權歸屬於上海一鼎電子科技有限公司。

3. 根據《關於建設項目規劃土地意見書的決定》(滬閔規劃資源許設(2021) 1號)，加建及改建工程符合國土空間規劃的要求，具體內容如下：
 - (i) 用地規劃性質：一類工業用地
 - (ii) 建設用地面積：62,634平方米
 - (iii) 總計容建築面積：不多於76,033.9平方米
4. 根據《建設工程規劃許可證》(文件編號：滬閔建(2021)FA310112202100250)，加建及改建工程總計容建築面積20,665平方米(總建築面積22,282平方米，其中包括地下建築面積2,122平方米)符合國土空間規劃和用途管制要求。
5. 根據《建設工程施工許可證》(文件編號：310112202104120301)，加建及改建工程總建築面積22,282平方米符合施工條件。
6. 吾等之估值乃基於該物業不受抵押或任何其他重大產權負擔的基礎上進行。
7. 中國法律顧問已在法律意見書中提出若干建議，包括但不限於：
 - (i) 該物業之土地使用權依法歸屬於上海一鼎電子科技有限公司；
 - (ii) 於未屆滿土地使用年期內，上海一鼎電子科技有限公司有權佔有、使用、從中獲得收益或以其他合法方式處置該物業；及
 - (iii) 上海一鼎電子科技有限公司在獲得與加建及改建工程有關的竣工驗收證(包括建築工程、雷電防護及消防工程的竣工驗收證)及更新的房地產權證後，取得合法的房地產權。
8. 作為參考，在完成上述加建及改建工程並取得竣工驗收證及更新的房地產權證後，吾等認為，該物業的該部分的房屋所有權的資本價值是根據折舊重置成本法的市值基礎為人民幣32,100,000元(人民幣三千二百一十萬元正)，其前提是該物業權益可以在現行市場上自由出售而無需支付額外的土地使用權授予溢價(如有需要)。
9. 根據 貴集團所提供之資料，上海一鼎電子科技有限公司乃 貴公司之間接全資附屬公司。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

A. 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

(1) 於本公司股份之好倉

於最後實際可行日期，本公司董事、最高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）擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例相關條文，被當作或視為擁有的權益及淡倉）須通知本公司及聯交所、(ii)須記載於根據證券及期貨條例第352條所述的登記冊內、或(iii)根據GEM上市規則第5.46至5.67條須通知本公司及聯交所的股份、相關股份及債權證中之權益或淡倉如下：

| 董事姓名 | 權益種類 | 性質 | 持有股份數目 | 佔本公司 已發行股本 總數概約 百分比 |
|------------|------|-----------|-------------|------------------------------|
| 李強先生 | 個人 | 實益擁有人 | 4,604,000 | 0.19% |
| 從玉先生 (附註1) | 個人 | 於受控制法團的權益 | 741,379,800 | 29.80% |
| 高飛先生 | 個人 | 實益擁有人 | 2,190,000 | 0.09% |
| 時光榮先生 | 個人 | 實益擁有人 | 22,660,000 | 0.91% |
| 朱江先生 | 個人 | 實益擁有人 | 7,926,756 | 0.32% |
| 沈燕女士 | 個人 | 實益擁有人 | 324,000 | 0.01% |

附註：

1. 從玉先生為執行董事，並擁有溢柏投資有限公司的全部股權。由於溢柏投資有限公司持有Unicorn Resources Inc. 55%的權益，因此從玉先生被視為擁有Unicorn Resources Inc.所持有的741,379,800股股份的權益。

(2) 於本公司相關股份之好倉

根據股東於二零一五年一月十四日批准本公司之購股權計劃，本公司董事及最高行政人員以實益擁有人身份獲授予可認購本公司股份之非上市及實物結算的購股權，該等購股權於最後實際可行日期之詳情如下：

| 承授人名稱 | 授出日期 | 每股行使價 港元 | 行使期 | 購股權所發行之股份數目 | | | | |
|-----------|------------|-------------|---------------------------|----------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| | | | | 於 二零二一年 一月一日 尚未行使 | 於期內 於期內 授出 | 於期內 於期內 行使 | 於期內 於期內 失效 | 於最後 實際可行日期 尚未行使 |
| 董事 | | | | | | | | |
| 李強先生 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 2,000,000 | - | - | - | 2,000,000 |
| 高飛先生 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 2,000,000 | - | - | - | 2,000,000 |
| 時光榮先生 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 13,000,000 | - | - | - | 13,000,000 |
| 朱江先生 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 13,000,000 | - | - | - | 13,000,000 |
| 沈燕女士 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 1,000,000 | - | - | - | 1,000,000 |
| 董海榮女士 | 30.08.2019 | 0.33 | 30.08.2019- 29.08.2022 | 2,000,000 | - | - | - | 2,000,000 |
| | | | | <u>33,000,000</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>33,000,000</u> |

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

B. 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於本公司股份及相關股份之好倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）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及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須記載於根據證券及期貨條例第336條所述的登記冊內的權益或淡倉：

| 股東姓名 | 權益種類 | 性質 | 持有股份數目 | 佔本公司 已發行股本 總數概約 百分比 |
|---|------|---------------|-------------|------------------------------|
| Unicorn Resources Inc. (「Unicorn」) (附註1) | 企業 | 實益擁有人 | 741,379,800 | 29.80% |
| 溢柏投資有限公司 (「溢柏投資」) (附註1) | 企業 | 於受控制法團 的權益 | 741,379,800 | 29.80% |
| 祝維沙先生 (附註2) | 個人 | 於受控制法團 的權益 | 741,379,800 | 29.80% |
| | | 實益擁有人 | 19,000,000 | 0.76% |
| 洪橋集團有限公司 (股份代號：8137) (「洪橋」) (附註3) | 企業 | 實益擁有人 | 351,867,200 | 14.14% |
| 洪橋資本有限公司 (「洪橋資本」) (附註3) | 企業 | 於受控制法團 的權益 | 351,867,200 | 14.14% |

| 股東姓名 | 權益種類 | 性質 | 持有股份數目 | 佔本公司 |
|--------------------|------|---------------|-------------|----------------------|
| | | | | 已發行股本 總數概約 百分比 |
| 賀學初先生 (附註4) | 個人 | 於受控制法團 的權益 | 351,867,200 | 14.14% |
| | | 配偶的權益 | 300,000 | 0.01% |
| Foo Yatyan女士 (附註4) | 個人 | 配偶的權益 | 351,867,200 | 14.14% |
| | | 實益擁有人 | 300,000 | 0.01% |

附註：

1. Unicorn為741,379,800股股份的實益擁有人。溢柏投資持有Unicorn 55%的權益，並被視為擁有Unicorn所持有的741,379,800股股份的權益。
2. 祝維沙先生持有Unicorn 45%的權益，並被視為擁有Unicorn所持有的741,379,800股股份的權益。祝維沙先生實益擁有剩餘19,000,000股股份的權益，相當於有關本公司於二零一九年八月三十日授出的購股權之19,000,000股相關股份。
3. 洪橋為351,867,200股股份的實益擁有人。洪橋資本持有洪橋41.25%的權益，並被視為擁有洪橋所持有的351,867,200股股份的權益。
4. 賀學初先生持有洪橋資本（持有洪橋41.25%的權益）51%的權益，因此，彼被視為擁有洪橋所持有的351,867,200股股份的權益。Foo Yatyan女士為300,000股股份的實益擁有人。由於Foo Yatyan女士為賀學初先生的配偶，故Foo Yatyan女士被視為於賀學初先生擁有權益的所有股份中擁有權益，而賀學初先生被視為於Foo Yatyan女士擁有權益的所有股份中擁有權益。
5. 基於最後實際可行日期股份總數2,487,704,800股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無注意到任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於股份或本公司相關股份（包括有關該股本之任何購股權權益）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有可在所有情況下於本公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂立或擬訂立任何不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定補償除外）的服務合約。

4. 於資產或合約的權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事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賬目之編製日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務屬重大且於本通函日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事、控股股東及彼等各自之聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 訴訟

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團概無涉及任何或面臨任何尚未了結之重大訴訟、仲裁或申索，或受其威脅。

7. 重大合約

以下乃本集團在緊接本通函日期前兩(2)年內所訂立屬或可能屬重大之合約（並非在日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 冠擇發展有限公司（作為買方）及武漢全耀成科技有限公司（作為賣方）於二零二一年五月十四日訂立有關採購2,416台A10 pro 6G版及7G版設備之運算能力的採購合同，為期三(3)年，總代價為人民幣290,000,000元；
- (b) 盛邦強點電子（深圳）有限公司（作為買方）及武漢全耀成科技有限公司（作為賣方）於二零二一年五月七日訂立有關收購3,000台A10 pro超算服務器之合作備忘錄；
- (c) 該協議；
- (d) 於二零二零年十二月三十一日訂立的第二次補充貸款協議，以修訂日期為二零一九年十二月九日之貸款協議（詳情載於下文第(n)段）之條款，將本金金額為41,000,000港元餘下貸款之到期還款日進一步延展一年至二零二一年十二月三十一日或之前；

- (e) 溢柏投資有限公司(作為認購方)及本公司訂立日期為二零二零年十二月三十日之認購協議,有關按認購價每股認購股份0.20港元認購250,016,000認購股份;
- (f) 祝維沙先生(作為認購方)及本公司訂立日期為二零二零年十二月三十日之認購協議,有關按認購價每股認購股份0.20港元認購164,600,000認購股份;
- (g) 於二零二零年十二月十七日訂立的第二次補充貸款協議,以修訂日期為二零一九年十二月十九日之貸款協議(詳情載於下文第(m)段)之條款,將本金金額為人民幣90,000,000元之餘下貸款以及應付利息之到期還款日進一步延展一年至二零二一年十二月十六日或之前;
- (h) 於二零二零年九月十八日訂立的補充貸款協議,以修訂日期為二零一九年十二月十九日之貸款協議(詳情載於下文第(m)段)之條款,將本金金額為人民幣100,000,000元之貸款到期還款日延展三個月至二零二零年十二月十七日或之前;
- (i) 於二零二零年六月二十九日訂立的補充貸款協議,以修訂日期為二零一九年十二月九日之貸款協議(詳情載於下文第(n)段)之條款,將本金金額為41,000,000港元餘下貸款以及應付利息之到期還款日延展六個月至二零二零年十二月三十一日或之前;
- (j) 於二零二零年六月十七日訂立的補充貸款協議,以修訂日期為二零二零年三月十八日之貸款協議(詳情載於下文第(l)段)之條款,有關變更一名擔保人;
- (k) 科雲數據有限公司(「出租人」)及香港德利迅達科技有限公司(「承租人」)於二零二零年四月二十九日訂立的收購及回租協議,有關承租人以代價港幣60,000,000元向出租人出售香港沙田數據中心若干數據中心資產,以及承租人從出租人租回該等資產之安排,為期五(5)年;
- (l) 雲數投資有限合夥(作為貸款人)及高銳電子有限公司(作為借款人)於二零二零年三月十八日訂立的貸款協議,有關授出本金金額為60,000,000港元之貸款融資,貸款期為提取貸款日期起計之18個月;

- (m) 北京裕睿投資管理有限公司(作為貸款人)及北京愛換時代科技股份有限公司(作為借款人)於二零一九年十二月十九日訂立的貸款協議，有關授出本金金額為人民幣100,000,000元之貸款融資，貸款期由提取貸款日期起至二零二零年九月十八日止；
- (n) 裕興科技有限公司(作為貸款人)及香港德利迅達科技有限公司(作為借款人)於二零一九年十二月九日訂立的貸款協議，有關授出本金金額為80,000,000港元之貸款融資，貸款期由提取貸款日期起至二零二零年六月三十日止；
- (o) Thousand Best Group Limited(作為認購方)及本公司訂立日期為二零一九年七月十四日之認購協議，有關按認購價每股認購股份0.30港元認購200,000,000認購股份；及
- (p) 連家樺先生(作為認購方)及本公司訂立日期為二零一九年七月十四日之認購協議，有關按認購價每股認購股份0.30港元認購70,000,000認購股份。

8. 專家及同意書

作出本通函所載意見及建議之各專家資格如下：

| 名稱 | 資格 |
|--------------------|---------|
| 威格斯資產評估顧問有限公司 | 註冊專業測量師 |
| 中審眾環(香港)會計師事務所有限公司 | 執業會計師 |

以上各專家已就刊發本通函分別發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告及／或意見(視情況而定)並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，以上專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無持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(不論可否依法強制執行)。

於最後實際可行日期，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賬目之編製日期）以來，以上專家並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃、或本集團任何成員公司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。

9. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總部及主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場三期9樓5至6室。
- (c) 本公司之股份過戶登記香港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。
- (d) 本公司之公司秘書為劉巍博士。彼持有中國律師資格，以及具有於香港及英國執業的律師資格。
- (e) 根據GEM上市規則第5.19條，本公司之合規主任為時光榮先生。
- (f) 本公司審核委員會由三位獨立非執行董事沈燕女士、董海榮女士及霍琦璋女士組成。

審核委員會的主要職責包括：(a)審閱本集團的年報、綜合財務報表、中期報告及季度業績報告；(b)檢討及監管本集團的財務匯報程序、風險管理及內部監控程序；及(c)每年至少與外聘核數師聯繫兩次，並向董事會轉達有關建議及意見。有關審核委員會職權範圍的進一步詳情可於本公司網站及聯交所網站查閱。

- (g) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期起14日期間之任何營業日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間內,在本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場三期9樓5至6室)可供查閱:

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及公司細則;
- (b) 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年各年之年報;
- (c) 目標公司之申報會計師,中審眾環(香港)會計師事務所有限公司,就目標公司之未經審核財務報表發出之函件,其全文載於本通函附錄二;
- (d) 本公司之申報會計師,中審眾環(香港)會計師事務所有限公司,就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件,其全文載於本通函附錄三;
- (e) 威格斯資產評估顧問有限公司出具之土地及物業之估值報告,其全文載於本通函附錄四;
- (f) 本附錄第7段「重大合約」所述之重大合約;
- (g) 本附錄第8段「專家及同意書」所提述專家發出之書面同意書;及
- (h) 本通函。



YUXING INFOTECH INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

裕興科技投資控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8005)

股東特別大會通告

茲通告裕興科技投資控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年六月十日(星期四)上午十一時正，假座香港九龍九龍灣宏照道39號企業廣場三期9樓5至6室舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否作出修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認Indeed Holdings Limited(「賣方」)(作為賣方)、Empress Investments Pte. Ltd.(「買方」)(作為買方)及本公司(作為賣方的擔保人)於二零二一年四月二十八日簽訂之股權轉讓協議(「該協議」)以及該協議項下擬進行的所有交易，包括賣方向買方以初始代價68,000,000美元(可予調整)出售上海一鼎電子科技有限公司的全部股權，上海一鼎電子科技有限公司持有的物業包括(i)位於中國上海市閔行區新源路1188號的土地，面積約62,634平方米，及(ii)在該土地上蓋面積約54,930.56平方米的廠房(該協議註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事，代表本公司簽署其全權認為對履行或完成亦或敦促履行及完成該協議項下擬進行之全部或任何交易而言屬必要或適宜之所有其他文件(「附加文件」)；及

股東特別大會通告

- (c) 謹此授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事（或一名董事及公司秘書）（若須加蓋本公司印鑑），代表本公司同意、批准及簡簽該協議、附加文件及所有其他有關文書及文件之任何修訂、修改或補充，以及予以簽立、寄發及完善（及若必要時加蓋本公司印鑑），並代表本公司作出按其絕對及不受約束之酌情權認為就該協議、附加文件及其項下擬進行之交易而言屬適當之一切其他有關行動、事項、事情及事宜。」

承董事會命
裕興科技投資控股有限公司
主席
李強

香港，二零二一年五月二十六日

* 僅供識別

附註：

1. 將於大會上審議的普通決議案將以投票方式表決。投票表決時，每位股東每持有一股本公司股份可投一票。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的股東可委派其他人士作為委任代表代其出席及投票。股東可就其所持部分本公司股份委任一名代表。委任代表毋須為本公司股東。
3. 任命委任代表的文書必須由委任人或其正式書面授權的代理人親筆簽署。倘委任人為公司，則須加蓋公司印鑑或經由高級職員、代表或其他獲授權的人士簽署。
4. 按代表委任表格列印指示填妥及簽署之代表委任表格，連同簽署表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人證明之授權書或授權文件副本，須於大會（或其任何續會）指定舉行時間不少於四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港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。
5. 交回代表委任文件後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文件將被視為已經撤銷。
6. 如任何本公司股份乃由聯名登記持有人持有，則任何一名該等人士可親身或委派代表於大會就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則上述出席人士中於股東名冊內就該等本公司股份名列首位之聯名持有人始有權投票，而其投票獲接納後，其他聯名持有人概無權投票。