

## 此乃要件 請即處理

閣下如對H股要約及退市、本綜合文件及／或隨附的接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有研祥智能科技股份有限公司股份，應立即將本綜合文件連同隨附的接納表格及代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的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。

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綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附接納表格的全部或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。

本綜合文件應與隨附的接納表格（其內容構成H股要約條款及條件的一部份）一併閱讀。



研祥高科技控股集團有限公司  
EVOC Hi-Tech Holding Group Co., Ltd\*  
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

研祥智能科技股份有限公司  
EVOC Intelligent Technology Company Limited\*  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份代號：2308)

綜合文件  
(1)工銀國際融資有限公司代表  
要約人就收購研祥智能科技股份有限公司  
之全部已發行H股  
提出之自願有條件要約  
及  
(2)研祥智能科技股份有限公司H股建議自願退市  
及  
(3)股東特別大會通告  
及  
(4)H股類別股東大會  
要約人之財務顧問  
ICBC 工銀國際  
獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面所使用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本綜合文件由要約人及本公司向H股股東聯合發出。工銀國際函件載於本綜合文件第10至20頁，當中載有（其中包括）H股要約的條款。董事會函件載於本綜合文件第21至32頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第33至34頁，當中載有就有關H股要約及退市向獨立H股股東作出的推薦建議。擎天資本有限公司函件載於本綜合文件第35至65頁，當中載有其就有關H股要約及退市向獨立董事委員會作出的意見。

H股要約之接納及交收手續載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。H股要約之接納表格須於不遲二零二零年十月十九日（星期一）下午四時正前（即首個截止日）或要約人可能釐定及公佈及執行人員可能同意之有關較後時間或日期送達過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓卓佳雅柏勤有限公司。

就批准退市舉行的股東特別大會將於二零二零年九月十五日（星期二）上午九時三十分舉行。就批准退市舉行的H股類別股東大會將於二零二零年九月十五日（星期二）上午十時正舉行。

股東特別大會通告載於本綜合文件附錄六及H股類別股東大會通告載於本綜合文件附錄七。股東特別大會及H股類別股東大會的代表委任表格隨本綜合文件附上。

無論閣下能否親自出席股東特別大會及／或H股類別股東大會或任何延會，務請按照隨附的代表委任表格上所印指示填妥表格並盡快交回過戶登記處（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓卓佳雅柏勤有限公司），惟無論如何最遲須於股東特別大會及H股類別股東大會指定時間前二十四小時前交回。

填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會及H股類別股東大會或任何延會。倘閣下於交回有關代表委任表格後出席並於任何股東特別大會及H股類別股東大會或任何延會上投票，該代表委任表格將被視為已撤銷。

將會或另行有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人），務請於採取任何行動前，先細閱本綜合文件附錄一「8.海外H股股東」一段所載的相關詳情。海外H股股東如欲接納H股要約，須負責自行完全遵守相關司法權區有關接納要約之法例，包括取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意及符合其他必要之程序或法律規定。敬請海外H股股東於決定是否接納H股要約前徵求專業意見。

\* 僅供識別

二零二零年八月十九日

閣下敬請留意本綜合文件「股東特別大會及H股類別股東大會的預防措施」一節本公司可能於股東特別大會及H股類別股東大會採取的措施，以預防及控制新型冠狀病毒(COVID-19)疫情於會議上傳播。

預防措施包括但不限於：

- 強制量度體溫
- 必須申報健康狀況
- 必須佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離
- 不提供茶點及茶點包

任何人士不遵守預防措施可被拒絕進入會議場地。本公司謹此提醒股東，彼等可以委任股東特別大會及H股類別股東大會的主席為彼等的受委代表，而無需親自出席。

會議將設有不同房間或分隔區域，每個房間或分隔區域容納不超過20人。

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	iii
重要通知 .....	vii
股東特別大會及H股類別股東大會的預防措施 .....	viii
釋義 .....	1
問與答 .....	6
工銀國際函件 .....	10
董事會函件 .....	21
獨立董事委員會函件 .....	33
擎天資本函件 .....	35
附錄一 — H股要約的其他條款 .....	I-1
附錄二 — 本集團財務資料 .....	II-1
附錄三 — 物業估值報告 .....	III-1
附錄四 — 本集團一般資料 .....	IV-1
附錄五 — 要約人之一般資料 .....	V-1
附錄六 — 股東特別大會通知 .....	VI-1
附錄七 — H股類別股東大會通知 .....	VII-1

---

## 預期時間表

---

下文所載時間表屬參考性質及可能作出變動。時間表的任何變動將由要約人及本公司適時共同公佈。除非另有說明，本綜合文件所述所有時間及日期均指香港日期及時間。

本綜合文件的寄發日期及H股要約開始 <sup>(附註1)</sup>	二零二零年八月十九日(星期三)
遞交H股過戶文件以符合資格出席並於股東特別大會 及／或H股類別股東大會上投票之最後時間	二零二零年九月九日(星期三) 下午四時三十分
就確定獨立H股股東有權出席並於股東特別大會 及／或H股類別股東大會上投票而暫停辦理股份 過戶登記手續	二零二零年九月十日(星期四)至 二零二零年九月十五日(星期二) (包括首尾兩日)
遞交股東特別大會代表委任表格之 最後時間 <sup>(附註2)</sup>	二零二零年九月十四日(星期一) 上午九時三十分
遞交H股類別股東大會代表委任表格之 最後時間 <sup>(附註2)</sup>	二零二零年九月十四日(星期一) 上午十時正
股東特別大會	二零二零年九月十五日(星期二) 上午九時三十分
H股類別股東大會	二零二零年九月十五日(星期二) 上午十時正或緊隨股東特別大會結束或續會後
宣布股東特別大會及H股類別股東大會結果	二零二零年九月十五日(星期二) 下午七時或之前
重新開始辦理股份過戶登記手續	二零二零年九月十六日(星期三)
首個截止日期 <sup>(附註3)</sup>	二零二零年十月十九日(星期一)
於首個截止日期接納H股要約的最後時間 <sup>(附註4)</sup>	二零二零年十月十九日(星期一) 下午四時正

---

## 預期時間表

---

於首個截止日期宣布H股要約的結果	二零二零年十月十九日(星期一) 下午七時或之前
H股要約成為無條件或宣布為無條件可供接納之最後時間(倘未成為無條件) <sup>(附註6)</sup>	二零二零年十月十九日(星期一) 下午七時正
就於首個截止日期最後時間或之前所收到H股要約之有效接納之應付款項寄發股款之最後日期(假設H股要約於首個截止日期就所有方面而言已成為無條件) <sup>(附註5)</sup>	二零二零年十月二十九日(星期四)
H股股份於聯交所的最後交易日 (假設退市已獲批准)	二零二零年十一月十日(星期二) 下午四時十分
最終截止日期(假設H股要約於首個截止日期就所有方面而言已成為無條件) <sup>(附註7)</sup>	二零二零年十一月十六日(星期一)
H股要約於首個截止日期可供接納之最後時間及H股要約結束 <sup>(附註7)</sup>	二零二零年十一月十六日(星期一) 下午四時正
於最終截止日期宣布H股要約結果	二零二零年十一月十六日(星期一) 下午七時或之前
H股股份於聯交所自願退市 <sup>(附註8)</sup>	二零二零年十一月十七日(星期二) 下午四時正
就於最終截止日期最後時間或之前所收到H股要約之有效接納之應付款項寄發股款之最後日期(假設H股要約於首個截止日期就所有方面而言已成為無條件) <sup>(附註5)</sup>	二零二零年十一月二十五日(星期三)

---

## 預期時間表

---

附註：

- (1) H股要約於二零二零年八月十九日(星期三)(即綜合文件寄發日期)作出，並於該日起可供接納。
- (2) 代理人委任表格應盡快且無論如何不得遲於召開股東特別大會及H股類別股東大會的指定舉行時間或其任何續會的指定舉行時間二十四(24)小時前交回過戶登記處(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓卓佳雅柏勤有限公司)，方為有效。填妥並交回股東特別大會及／或H股類別股東大會的代理人委任表格後，獨立H股股東仍可依願(視情況而定)出席並於股東特別大會及／或H股類別股東大會上投票。在此情況下，已交回之代理人委任表格將被視為已撤銷論。
- (3) 假設H股要約於首個截止日期前就可供接納或於所有方面而言未成為無條件。依照收購守則，H股要約須於此綜合文件寄發日期起至少21日內首次開放接納。根據收購守則規則15.5，惟已獲執行人員同意外，H股要約不得於寄發綜合文件後第60日下午七時後就接納而言成為無條件或宣布成為無條件。由於寄發綜合文件後第60日，即二零二零年十月十八日(星期日)並非營業日，故首個截止日期定於下一個營業日，即二零二零年十月十九日(星期一)。
- (4) 除非H股要約之前已成為無條件或宣布成為無條件(修訂或延長)，H股要約可供接納的最後日期及時間為首個截止日期下午四時正。有關如何接納H股要約的更多資料，請參閱綜合文件附錄一。
- (5) 根據收購守則規則20.1，將於H股要約已成為無條件或宣布成為無條件日期或就接納H股要約而提呈H股之日期(以較後者為準)起計7個營業日(定義見收購守則)內進行接納H股要約之現金結算。有關所有權文件須由過戶登記處收取，以使各H股要約之接納完成及有效。根據H股要約所提呈接納及承購的H股股款(經扣除當中產生的賣方從價印花稅(如適用))將以普通郵遞方式寄予H股股東，郵誤風險概由其自身承擔。
- (6) 根據收購守則規則15.5，惟已獲執行人員同意外，H股要約(無論是否修訂)不得於寄發綜合文件後第60日下午七時後就接納而言成為無條件或宣布成為無條件。由於寄發綜合文件後第60日，即二零二零年十月十八日(星期日)並非營業日，故首個截止日期定於下一個營業日，即二零二零年十月十九日(星期一)。要約人可於二零二零年十月十九日(星期一)之後進一步申請延長宣布H股要約就接納成為無條件的最後日期，且執行人員可能或不曾授予有關同意。
- (7) 根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋，倘H股要約在所有方面成為或宣布成為無條件，其應在此後不少於28日維持可供接納。倘延長H股要約的公告並未指明下一個截止日期，則須在H股要約截止前向尚未接納H股要約的H股股東發出至少14日書面通知。要約人保留將H股要約延長至該28日期限之後的權利。

---

## 預期時間表

---

- (8) 預期將於二零二零年十一月十七日(星期二)下午四時正自願撤銷H股在聯交所的上市地位，惟須達成在聯交所退市的任何條件且獲得有關退市所需的任何監管批准後，方可作實。
- (9) H股實益擁有人如以投資者戶口持有人身份直接或透過經紀或託管商參與者間接於中央結算系統持有其股份，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序安排向中央結算系統作出指示之時間規定。
- (10) 有關接納要約之最後時限及日期、就有效接納而寄發根據H股要約應繳股款之最後日期、H股買賣之最後日期及H股自願退市，倘於上述有關日期有八號以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則上述事項將不會進行。相反，上述有關日期將重新定於下一個上午九時正至下午四時正期間任何時間並無該等警告生效之營業日之相同時間。

---

## 重要通知

---

### 致海外H股股東的通知

向海外H股股東作出的H股要約或受相關司法權區的法律限制。海外H股股東應遵守任何適用的法律或法規要求。有意接納H股要約的海外H股股東有責任就此自行全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括在該司法權區取得可能規定的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或辦理其他必要手續及支付任何有關股東應付的發行、轉讓或其他稅項。

有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄一「8.海外H股股東」一段。



---

## 股東特別大會及H股類別股東大會的預防措施

---

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，本公司將於股東特別大會及／或H股類別股東大會(以下簡稱「會議」)或其任何續會上實施以下預防措施，保護股東及會議其他出席人士的健康及安全，免受感染：

- (i) 每位出席人士必須於會議場地入口量度體溫。任何出席人士體溫超過攝氏37.3度或出現任何發燒、喉嚨痛、氣促、咳嗽及呼吸困難徵狀，將可能被拒絕進入會議場地或被要求離開會議場地。
- (ii) 每位出席人士須於會議場地入口填寫並提交健康申報表(屆時將參考(包括但不限於)香港衛生署不時引用的健康申報規定)。任何出席人士不遵守有關規定可能被拒絕進入會議場地或被要求離開會議場地。
- (iii) 每位出席人士必須於進入會議場地前及於整個會議進行期間佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。任何出席人士不遵守有關規定可能被拒絕進入會議場地或被要求離開會議場地。
- (iv) 會議後將不會提供任何茶點或派發任何茶點包。

根據《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(香港法例第599G章)(「該規例」)，就超過20人群組聚集的股東大會(不提供食物或飲品)，本公司已制定措施將與會人士分為不同房間或分隔區域入座，每個房間或分隔區域容納不超過20人。考慮到該條例，會議將設有不同房間或分隔區域，每個房間或分隔區域容納不超過20人。

倘該規例有任何重大更新會影響會議，本公司將另行刊發公告通知股東。

本公司可於短時間內通知有關預防措施的變動(如適用)。

為保護每位出席人士的健康及安全，本公司謹此提醒各位H股股東無需親自出席會議行使彼等的表決權。H股股東可填寫代表委任表格，委任會議主席作為彼等的受委代表，在會議上就有關決議案投票，而無需親自出席會議。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下所載涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，而「一致行動人士」應據此詮釋
「細則」	指	一間公司現有的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「世邦魏理仕」	指	世邦魏理仕有限公司，由本集團委任的獨立專業物業估值師
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	綜合文件指明為首個截止日期之日或要約人可能決定及公佈並獲執行人員批准之任何隨後截止日期
「本公司」	指	研祥智能科技股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號2308
「綜合文件」	指	要約人與本公司根據收購守則及上市規則就(其中包括)H股要約的詳細條款聯合刊發的本綜合要約文件
「一致行動人士」	指	就一名人士而言，為與該人士一致行動的人士
「條件」	指	工銀國際函件「H股要約的條件」一節所載H股要約的條件及當中任何「條件」
「退市」	指	自願撤銷H股於聯交所的上市地位
「董事」	指	本公司董事
「披露期間」	指	規則3.5公告前6個月之日(即二零一九年十二月二十二日)起至最後實際可行日期(包括首尾兩天)止期間

---

## 釋 義

---

「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元的內資股，以人民幣認購
「內資股股東」	指	內資股登記持有人
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事任何授權人士
「股東特別大會」	指	為批准退市而將於二零二零年九月十五日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓舉行的股東特別大會及其延會
「最終截止日期」	指	二零二零年十一月十六日，假設H股要約於首個截止日期就所有方面而言成為無條件，且H股要約將於首個截止日期後28日內開放接納
「首個截止日期」	指	二零二零年十月十九日，即H股要約的首個截止日期，假設於此日期前H股要約未就接納或所有方面而言成為無條件
「接納表格」	指	本綜合文件隨附H股要約接納及轉讓表格
「GEM」	指	聯交所GEM
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣0.10元的海外上市外資普通股，全部以港元認購及買賣並於聯交所上市
「H股股東」	指	H股登記持有人
「H股類別股東大會」	指	就批准退市將於二零二零年九月十五日(星期二)上午十時正或緊隨股東特別大會結束或續會後假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓舉行的獨立H股股東特別大會及其任何延會

---

## 釋 義

---

「H股要約」	指	工銀國際代表要約人就收購所有已發行H股(已由要約人及與其一致行動人士擁有者除外)作出的自願有條件要約
「H股要約價」	指	H股要約現金要約價，即每股H股1.50港元
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工銀深圳」	指	中國工商銀行股份有限公司深圳分行
「工銀國際」	指	要約人的財務顧問工銀國際融資有限公司，一家可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則規則2.1成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就H股要約條款是否公平合理、就接納及退市是否公平合理以及就有關投票作出推薦建議
「獨立財務顧問」或「擎天資本」	指	擎天資本有限公司，根據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及就有關H股要約及退市向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「獨立H股股東」	指	除要約人及與其一致行動人士外的H股股東
「最後交易日」	指	二零二零年六月十二日，即緊接H股暫停買賣以待刊發規則3.5公告前H股於聯交所買賣的最後一個完整營業日

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月十四日，即於本綜合文件刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「陳先生」	指	董事會主席兼執行董事陳志列先生
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義且從二零二零年六月二十二日（即規則3.5公告日期）開始直至截止日期下午四點正為止，或要約人可依照收購守則決定延長H股要約之有關其他時間及／或日期
「要約人」	指	研祥高科技控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東
「海外H股股東」	指	非香港居民的H股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股東名冊」	指	本公司H股股東之股東名冊
「過戶登記處」	指	本公司H股過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「規則3.5公告」	指	由要約人及本公司根據收購守則規則3.5就有關（其中包括）H股要約及退市共同發出日期為二零二零年六月二十二日的聯合公告
「外管局」	指	中國國家外匯管理局（包括其繼任者及當地部門）
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳好訊通」	指	深圳市好訊通實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，由陳先生全資擁有
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則(經不時修訂)
「無條件日」	指	H股要約於所有方面成為或被宣佈為無條件當日
「%」	指	百分比

---

## 問 與 答

---

以下為 閣下作為H股股東可能提出的若干問題及該等問題的解答。本綜合文件載有重要資料，謹請 閣下詳閱整份綜合文件(包括相關附錄)。

### 1. 本綜合文件的目的為何？

本綜合文件旨在為 閣下提供(其中包括)：

- (a) 有關H股要約及退市的資料；
- (b) 獨立董事委員會就H股要約及退市致獨立H股股東的推薦建議及獨立財務顧問就H股要約及退市致獨立董事委員會的意見函件；
- (c) 股東特別大會通告及H股類別股東大會通告；及
- (d) 隨附有關H股要約的接納表格。

### 2. 本人如何接納H股要約？

為接納H股要約， 閣下應根據隨附接納表格上印備的指示填妥及簽署表格，並於二零二零年十月十九日(星期一)(即首個截止日期)下午四時正或之前向股份過戶登記處遞交。

有關H股要約的接納及結算程序詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

### 3. 何時是接納H股要約的最後時限？

於H股要約在各方面成為或宣佈成為無條件，或在各方面於並非屬或成為無條件而失效前，接納H股要約的最後時限為二零二零年十月十九日(星期一)下午四時正，惟要約人可在執行人員的同意下根據收購守則決定延長H股要約期限。

### 4. 舉行股東特別大會及H股類別股東大會的目的為何？

獨立H股股東將於股東特別大會上就退市投票表決。

獨立H股股東將於H股類別股東大會上就退市投票表決。

**5. 股東特別大會及H股類別股東大會於甚麼地點、日期及時間舉行？**

股東特別大會將於二零二零年九月十五日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓舉行，而H股類別股東大會將於二零二零年九月十五日(星期二)上午十時正(或緊隨股東特別大會結束或續會後)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓舉行。

**6. 就批准退市需要取得股東多少票數？**

以下為各項批准的要求：

- (a) 退市須在股東特別大會上獲得親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准，且反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份之10%。
- (b) 退市須在H股類別股東大會上獲得親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准，且反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份之10%。

H股股東務請注意，退市須符合：截止日期下午四時正接受(及未撤回，倘準許)的H股要約的最低有效接納達獨立H股股東所持H股的至少90%；

**7. 本人為一名獨立H股股東。本人如何就退市投票？**

如閣下為一名獨立H股股東，閣下可於股東特別大會及H股類別股東大會(將於其過程中就退市投票)親身或委任代表投票。

如H股股東於股份過戶登記處暫停辦理過戶登記手續前接納H股要約，以釐定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格及獨立H股股東出席H股類別股東大會並於會上投票的資格時，該等股東仍將有權出席相關會議並於會上投票。

無論閣下能否出席股東特別大會及／或H股類別股東大會或其任何續會，務須按照已於二零二零年八月十九日(星期三)寄發予閣下的代表委任表格上印備的指示填妥表格，並儘快交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟



無論如何不得遲於召開股東特別大會及／或H股類別股東大會或其任何續會的指定舉行時間二十四(24)小時前交回。

閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會及／或H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票。若閣下於遞交有關代表委任表格後出席股東特別大會及／或H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票，則代表委任表格將被視作撤銷。

### **8. 如本人已透過中央結算系統將H股寄存於本人的證券交易商／託管銀行，或本人於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，本人如何投票？**

如閣下已透過中央結算系統將H股寄存於閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)，且閣下有意於股東特別大會及／或H股類別股東大會(倘適用)上投票或親身出席，則請指示閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期或之前向香港中央結算(代理人)有限公司發出指示。閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)處理閣下指示所需的時間，並在閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券商或託管銀行)要求時提交閣下的指示，以便在香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期接納H股要約。

如閣下的H股已寄存閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的授權指示。

為免生疑問，如閣下本人直接向股份過戶登記處發出投票指示，則閣下的投票將為無效。因此，如閣下已透過中央結算系統或閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶將H股寄存於閣下的持牌證券交易商(或其他註冊交易商或託管銀行)，則閣下須採取上述行動。

### **9. 獨立董事委員會有關H股要約及退市的立場為何？**

經考慮H股要約及退市的條款，以及獨立財務顧問的意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，H股要約及退市的條款對獨立H股股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建

議獨立H股股東(i)接納H股要約及(ii)於股東特別大會及H股類別股東大會上投票贊成批准退市的決議案。請參閱載於本綜合文件第33至34頁的「獨立董事委員會函件」及載於本綜合文件第35至65頁的「擎天資本函件」。

### 10. 本人為一名海外H股股東。本人該如何行事？

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)倘將或有意將本綜合文件及／或隨附的接納表格轉發至香港以外任何司法權區，在採取任何行動前應閱讀本綜合文件「重要提示」內「致海外H股股東的通知」一節及附錄一「8.海外H股股東」。擬接納H股要約的各海外H股股東有責任全面遵守相關司法權區的有關法律及法規，包括取得任何政府、外匯管制或可能要求的其他同意，以及就該等司法權區遵守其他必要手續或法律規定。於決定是否接納H股要約時，海外H股股東務請徵詢專業意見。

### 11. 如本人有其他問題，應與什麼人士聯繫？

倘閣下對行政或程序事宜有任何疑問，例如有關H股要約及／或退市的日期、文件及程序等，請於星期一至星期五(香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正致電過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司熱線+852 2980 1333。

閣下亦可瀏覽本公司網站([www.evoc.cn](http://www.evoc.cn))及／或通過以下方式將閣下的問題直接傳達予本公司：

電話：+852 38440120或+86 010 65334545

電郵：[enquiry@evoc.cn](mailto:enquiry@evoc.cn)

為免生疑問，過戶登記處的熱線或本公司的指定電話線或電郵賬戶不可亦不會(i)就H股要約及退市的優劣提供任何公眾渠道並無的資料或意見；或(ii)提供任何財務或法律意見。閣下如對本綜合文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢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。



敬啟者：

**(1)工銀國際融資有限公司代表  
要約人就收購研祥智能科技股份有限公司  
之全部已發行H股  
提出之自願有條件要約  
及  
(2)研祥智能科技股份有限公司H股建議自願退市**

**緒言**

於二零二零年六月二十二日，董事會與要約人聯合宣佈，工銀國際代表要約人確認擬作出自願有條件現金收購要約，以收購全部已發行H股。

H股要約須待本綜合文件所載的多項條件獲達成後方告作實，包括獨立H股股東於H股類別股東大會及股東特別大會上通過決議案批准退市。

本函件構成本綜合文件的一部分並載列要約人的若干背景資料、闡釋要約人作出H股要約的理由及有關 貴集團的意向。

(a)H股要約的條款詳情載於本綜合文件「工銀國際函件」；(b)接納H股要約的程序詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格；及(c)就批准退市而召開的會議詳情載於本綜合文件「董事會函件」內「股東大會」一節。

本綜合文件內所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

**H股要約**

於最後實際可行日期， 貴公司擁有1,233,144,000股已發行股份，包括924,792,000股內資股及308,352,000股H股。除上文所述者外，於最後實際可行日期， 貴公司並無發行其

他可轉換為或授予要求發行股份權利的尚未轉換證券、期權、認股權證或衍生工具，亦無發行其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

工銀國際代表要約人按以下基準作出H股要約：

每股H股股份 . . . . . 現金1.50港元

H股要約價乃考慮到H股於近年的過往股價及要約人對 貴公司業務、其前景與市場狀況的評估而釐定。

要約人將不會就H股要約提高以上H股要約價。 貴公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高H股要約價，要約人不保留提高H股要約價的權利。

### 價值比較

H股要約項下的H股要約價較：

- (a) 於二零二零年八月十四日(即最後實際可行日期)在聯交所所報的收市價每股H股1.30港元溢價約15.4%；
- (b) H股暫停買賣以待刊發規則3.5公告前於二零二零年六月十五日在聯交所所報的收市價每股H股0.91港元溢價約64.8%；
- (c) 緊接最後交易日(包括該日)前連續五(5)個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.82港元溢價約82.9%；
- (d) 緊接最後交易日(包括該日)前連續10個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.77港元溢價約94.8%；
- (e) 緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.75港元溢價約100.0%；
- (f) 緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.73港元溢價約105.5%；
- (g) 緊接最後交易日(包括該日)前最後90個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.75港元溢價約100.0%；

- (h) 緊接最後交易日(包括該日)前最後180個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.79港元溢價約89.9%；
- (i) 貴公司於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約人民幣2.09元(相當於每股股份約2.33港元，基於中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元及基於於二零一九年十二月三十一日的已發行股份總數)折讓約35.6%；
- (j) 根據 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績公告(「二零二零年中期業績公告」)， 貴公司於二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約人民幣2.08元(相當於每股股份約2.32港元，基於中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元及基於於二零二零年六月三十日的已發行股份總數)折讓約35.4%；及
- (k) 貴公司於二零二零年六月三十日之經調整未經審核綜合資產淨值每股約人民幣2.81元(「經調整未經審核資產淨值」)(相當於每股股份約3.14港元，基於中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元及基於於二零二零年六月三十日的已發行股份總數)折讓約52.2%。經調整未經審核資產淨值乃經計及(i)於二零二零年六月三十日股東應佔 貴公司未經審核資產淨值；(ii)物業權益的重估盈餘超出該等物業於二零二零年六月三十日之賬面淨值(扣除重估盈餘產生之估計遞延稅項)後得出。經調整未經審核資產淨值及物業估值的詳情分別載於本綜合文件附錄二及附錄三。經調整未經審核資產淨值僅供說明用途，不應被視為 貴集團的實際重估資產淨值。

### 最高及最低價格

於披露期間，聯交所所報H股的最高收市價為於二零二零年六月二十三日及二零二零年六月二十四日的1.35港元，而聯交所所報H股的最低收市價為於二零二零年三月十六日的0.66港元。

### 代價

基於H股要約價每股H股1.50港元及於最後實際可行日期的308,352,000股已發行H股，H股要約的最高價值(假設H股要約獲悉數接納及 貴公司的股本並無變動)約為462,528,000港元。代價將以現金支付。

代價乃由要約人參考H股近年的歷史股價及要約人對 貴公司業務、前景及市場地位的評估釐定。有關進一步詳情，請參閱「H股要約及退市的原因及裨益」一節。

### 代價結算

接納H股要約的代價將盡快結算，惟在任何情況下須於(i)收到有關H股要約的完整及有效接納當日或(ii)無條件日期(以較後者為準)後的七(7)個營業日內支付。

### 確認H股要約的財務資源

H股要約將透過要約人的內部資源於香港可動用的現金及工銀國際證券有限公司向要約人提供的定期貸款融資(「工銀國際證券融資」)撥付。要約人於中國亦有內部資源及現金，且可能嘗試取得及提取中國工銀深圳的債務融資(統稱「其他中國資金」)。待獲外管局發出相關監管批准後，要約人或考慮將其他中國資金匯到香港，作為接納H股要約的部分付款。於任何情況下，倘其他中國資金在就接納H股要約付款前未能於香港使用，要約人會提取工銀國際證券融資及動用其於香港現有的內部現金資源撥付接納H股要約的付款。工銀國際獲委任作為要約人有關H股要約的財務顧問，其信納要約人有充足的財務資源可滿足H股要約獲全數接納的需求。

要約人及其一致行動人士於披露期間並未買賣H股、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

### H股要約的條件

H股要約須待以下條件獲達成後，方可落實：

- (a) 在條件(c)的規限下，獨立H股股東於就此目的召開之H股類別股東大會上通過決議案批准退市，前提是：
  - (i) 批准須獲得親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的H股股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准；及
  - (ii) (以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份之10%；

- (b) 在條件(c)的規限下，獨立H股股東於就此目的召開之股東特別大會上通過決議案批准退市，前提是：
- (i) 批准須獲得親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准；及
  - (ii) (以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部股份之10%；
- (c) 於截止日期下午四時正接受(及未撤回，倘准許)的H股要約的最低有效接納達獨立H股股東所持H股的至少90%；
- (d) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規的規定取得任何政府或監管機構就H股要約(包括其執行)(如適用)發出的所有必要授權、同意及批准(包括原則性批准)(包括深圳市發展和改革委員會及國家外匯管理局深圳分局的必要備案及批准)且相關授權、同意及批准保持完全效力；
- (e) 概無發生任何事件以及任何相關政府、政府機構、半政府機構、規管機構、法院或代理概無採取或作出任何使得H股要約(包括其執行)非法、無效或不可強制執行或其他禁止或限制H股要約(包括其執行)或對H股要約(包括其執行)施加任何重大條件或責任的行動、裁決、命令、法律程序、詢問或調查(惟該等行動、裁決、命令、法律程序、詢問或調查不會對要約人進行或完成H股要約的法律能力造成重大不利影響則除外)；及
- (f) 執行人員授出豁免遵守收購守則規則2.2(c)項下的規定。

所有條件不可豁免。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

所有已發行內資股由要約人及深圳好訊通(要約人的一致行動人士)持有，因此將不會就批准退市召開內資股類別股東大會，且內資股股東無權在將就批准退市召開的股東特別大會上投票。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非引致援引任何條件權利的情況就H股要約而言屬於對要約人造成重大影響的情況，否則要約人不會為使H股要約失效而援引任何上述條件。除獲執行人員同意外，倘任何條件於首個截止日期或H股要約就接納成為或宣佈成為無條件之日(以較晚者為準)後21日內未獲達成，則H股要約將失效。

要約人就接納而言可宣佈H股要約為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較晚日期)下午七時正。根據收購守則及上市規則，倘H股要約在各方面成為或宣佈成為無條件，H股要約應維持可供接納不少於28日，並將以公告方式盡快通知H股股東。

作出H股要約時遵守由執行人員管理的收購守則。

### 有關H股要約的其他條款及一般事項

#### **接納H股要約的影響**

根據H股要約的條款，H股股份將連同(i)於規則3.5公告日期附帶或其後附帶的所有權利(包括全數收取有關權利的記錄日期在規則3.5公告日期或之後的已宣派的全部股息及其他分派(如有)的權利)被收購，且(ii)不附帶所有優先購買權、期權、留置權、索償、衡平權、抵押、產權負擔及第三方權利。

作出H股要約的基準為任何人士接納H股要約將構成該(或該等)人士向要約人保證，根據H股要約收購的H股乃由該(或該等)人士在不附帶任何第三方權利、留置權、按揭、押記、衡平權、相逆權益及產權負擔的情況下，連同於規則3.5公告日期或其後附帶的所有權利(包括收取可能於規則3.5公告日期或其後宣派、作出或派付的所有股息(不論為末期或中期)及其他分派(如有)的權利)一併出售。

截至規則3.5公告日期及截至最後實際可行日期，H股概無附帶任何未付或擬宣派股息。 貴公司預期於H股要約截止前將不會附帶任何未付或擬宣派股息。



### 香港印花稅

各接納H股要約之H股股東須按(i)H股要約股份市價；或(ii)要約人就有關接納H股要約應付代價(以較高者為準)的0.1%稅率，繳納接納H股要約產生之賣方從價印花稅，有關印花稅將自要約人應付接納要約的H股股東的現金款項中扣除(倘印花稅金額不足一元，則向上取整至最接近整數)。要約人將自行支付買方從價印花稅。

### H股要約的截止日期

要約人就接納而言可宣佈H股要約為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較晚日期)下午七時正。由於寄發綜合文件後第60日，即二零二零年十月十八日(星期日)並非營業日，故首個截止日期定於下一個營業日，即二零二零年十月十九日(星期一)。一旦達成所有條件，H股要約將在各方面獲宣佈成為無條件，同時應於H股要約截止前根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋維持H股要約可供接納不少於28日，以令初步未接納H股要約的H股股東有充足時間接納H股要約或進行H股過戶。

### 完成H股要約

除獲執行人員同意外，倘任何條件於首個截止日期或H股要約就接納成為或宣佈成為無條件之日(以較晚者為準)後21日內未獲達成，則H股要約將失效。

貴公司及要約人將根據收購守則及上市規則就延長H股要約或H股要約失效或達成條件發佈公告。要約人就接納而言可宣佈H股要約成為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較晚日期)下午七時正。

### 要約人有關 貴集團的意向

#### 貴集團的業務

完成H股要約後，要約人計劃繼續 貴集團現時業務，不會對 貴集團目前的業務營運作出任何重大變更。要約人亦不擬因H股要約而對 貴集團的管理層或僱員作出任何重大變更；退市後， 貴公司不會尋求將其股份在任何其他證券交易所(包括中國的證券交易所)上市。

## 退市

於H股要約成為無條件後，貴公司將根據上市規則第6.12條申請H股退市。H股股東將獲以公告方式告知H股最後買賣日期及H股退市的生效日期。

## 無權強制收購

根據中國法律及貴公司組織章程細則，要約人無權強制收購並未根據H股要約應約接納的H股。

要約人已向執行人申請豁免遵守收購守則規則2.2(c)之規定。

因此，獨立H股股東須注意，如其未接納H股要約及H股要約其後於所有方面成為無條件，且H股股份自聯交所退市，則將導致獨立H股股東持有並無在聯交所上市的證券及H股股份的流通性可能會受到嚴重削弱。此外，於H股要約完成後，貴公司未必會繼續受收購守則規限（視乎貴公司其後是否仍為公眾公司而定）。

## 有關要約人的資料及主要業務

要約人於一九九七年二月五日註冊成立為一間有限公司，並根據中國法律有效存續。其主要業務活動包括投資控股、開發、製造及買賣計算機與電子產品。要約人由執行董事、最終控股股東、貴公司主席兼創辦人陳先生與陳先生之配偶王蓉女士分別持有70.5%及29.5%。於最後實際可行日期，要約人之董事為陳先生，王蓉女士及陳希女士，而要約人之監事為汪家杰先生。

## H股要約及退市的原因及裨益

貴公司主要從事研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子產品與配件。貴集團透過以下兩個分部經營業務：(1)研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子配件分部；及(2)發展物業銷售分部。

誠如 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一九年年報」）所述， 貴集團的業務及未來前景可能會因若干風險及不確定性而受到重大影響。例如，由於 貴集團從事開發及製造計算機、通信及電子硬件，屬技術密集型及資本密集型產業， 貴集團在能否繼續成功研發並維持技術競爭優勢上存在不確定因素。此外，誠如二零一九年年報所述，冠狀病毒疫情爆發導致中國內地的生產成本上升、材料供應、生產及銷售時間表延誤。

誠如二零二零年中期業績公告所述， 貴集團錄得營業額減少21.5%及 貴公司擁有人應佔虧損約人民幣16.3百萬元。 貴集團亦於二零二零年首六個月錄得投資物業公平值虧損約人民幣20.1百萬元。誠如二零二零年中期業績公告所述，由於新型冠狀病毒疫情全球蔓延及持續爆發，中國及全球經濟出現不同程度的不穩定性。國內客戶的業務訂單減少、生產及經營活動暫停或放緩以及自動化需求大幅減少導致特種計算機市場低迷。國外芯片(IC)的可獲得性和價格上漲風險亦有所加劇，對 貴集團產品的持續生產和技術創新構成較大隱患。

誠如二零二零年中期業績公告所述，展望未來，中國經濟乃至世界經濟將進入疫情下的「新常態」。面對新機遇及挑戰， 貴公司必須審慎執行其業務計劃。鑑於 貴集團前景與未來財務表現的該等不確定因素，投資者與 貴集團的投資回報可能有不同預期及要求，與 貴集團的長遠發展計劃相異。完成H股要約後， 貴公司將能更靈活適時作出投資決策，並集中於 貴集團的長期發展。

要約人亦認為退市有助整合要約人與 貴公司的業務，讓要約人更靈活支持 貴公司未來業務發展，毋須遵守監管限制及與 貴公司於聯交所的上市地位帶來的相關責任相連的合規責任。退市後亦可節省相關上市成本及開支。

基於以下原因，要約人相信，H股要約為H股股東提供一個絕好機會以出售其H股：

- 溢價估值：H股要約給予H股股東機會按高於現行市價的價格銷售其H股並獲得現金。具體而言，H股收市價兩年來均未曾超越H股要約價。H股要約價較緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日溢價約105.5%。有關詳情，請參閱「H股要約」一節內「價值比較」分節。
- 明確及可立即實現價值：H股的交易額於較長期間大多部時間內均處於低水平，H股股東可能難以在不對H股市價構成不利影響的情況下出售H股。H股於二零二零年一月一日至二零二零年五月三十一日的每月總交易額(佔已發行H股總數的百分比)僅介乎0.7%至2.1%。H股要約為H股股東出售H股並撤資的良機，從而取得現金所得款項再投資其他較高質的投資。
- 避免持有非上市股份：假設H股要約將成為無條件，貴公司將根據上市規則第6.12條申請撤銷H股在聯交所上市。倘H股自聯交所退市，H股將成為並非於任何證券交易所上市或報價的證券，因此將嚴重削弱H股的流通性。

### 警告

H股要約須待本綜合文件所述條件在所有方面達成後，方可作實。因此，H股要約可能會或可能不會成為無條件，且刊發本綜合文件並不意味著H股要約或退市將會完成。因此，貴公司股東及／或潛在投資者在買賣貴公司證券(包括H股以及有關H股的任何期權或權利)時務須審慎行事。對應採取的行動存有疑問的人士，應諮詢彼等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。

### 其他資料

於考慮如何就H股要約及退市採取行動時，閣下應考慮自身的稅務狀況，而倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

---

## 工銀國際函件

---

獨立H股股東作出決策前，應自行了解判斷H股要約及退市的條款，包括當中涉及的好處及風險。獨立H股股東應向其專業顧問尋求專業意見。

閣下務請仔細閱讀(a)本綜合文件第21至32頁的董事會函件；(b)本綜合文件第33至34頁的獨立董事委員會函件；(c)本綜合文件第35至65頁的擎天資本函件；(d)載於本綜合文件附錄一(第I-1至I-10頁)接納H股要約的程序及附隨的接納表格；(e)將會召開以批准退市的會議詳情(載於本綜合文件「董事會函件」中的「股東大會」一節)；及(f)載於本綜合文件附錄並構成本綜合文件一部分的其他資料。

此 致

列位H股股東 台照

代表

工銀國際融資有限公司

董事總經理

**Joseph Ng**

執行董事

**Letty Wu**

謹啟

二零二零年八月十九日



研祥智能科技股份有限公司  
EVOC Intelligent Technology Company Limited\*  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份編號：2308)

執行董事：

陳志列先生(主席)  
曹成生先生  
耿穩強先生

獨立非執行董事：

余達志先生  
凌鎮國先生  
吳燕南女士  
張大鳴先生

註冊辦事處及主要營業地點：

中華人民共和國  
深圳市  
南山區  
高新中四道31號  
研祥科技大廈

香港聯絡辦事處：

香港  
九龍尖沙咀  
梳士巴利道3號  
星光行16樓  
1619室

敬啟者：

(1)工銀國際融資有限公司代表  
要約人就收購研祥智能科技股份有限公司  
之全部已發行H股  
提出之自願有條件要約  
及  
(2)研祥智能科技股份有限公司H股建議自願退市

緒言

茲提述要約人與本公司聯合刊發的規則3.5公告，內容有關H股要約及退市，以及本公司刊發日期為二零二零年七月十日的公告，內容有關獨立董事委員會成員變動。

---

## 董事會函件

---

本綜合文件(本函件構成其一部分)旨在向閣下提供(其中包括)：(i)與本集團、要約人、H股要約及退市有關的進一步資料；(ii)「工銀國際函件」，當中載有H股要約及退市詳情；(iii)「獨立董事委員會函件」，當中載有其向獨立H股股東提供有關H股要約及退市的推薦建議；及(iv)「擎天資本函件」，當中載有其向獨立董事委員會提供有關H股要約及退市的意見。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，本公司已成立獨立董事委員會，以就H股要約的條款是否公平合理及有關接納以及退市是否公平合理及其投票表決提供建議。由於本公司並無非執行董事，獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即余達志先生、凌鎮國先生、吳燕南女士及張大鳴先生，各自均無於H股要約與退市擁有任何直接或間接權益。

如本公司日期為二零二零年六月二十六日的公告所披露，擎天資本已獲委任就H股要約的條款是否屬公平合理及接納情況以及退市是否屬公平合理及投票情況向獨立董事委員會提供意見。該委任已獲獨立董事委員會批准。

### H股要約

於最後實際可行日期，本公司擁有1,233,144,000股已發行股份，包括924,792,000股內資股及308,352,000股H股。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司並無發行其他可轉換為或授予要求發行股份權利的尚未轉換證券、期權、認股權證或衍生工具，亦無發行其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

工銀國際代表要約人按以下基準作出H股要約：

每股H股股份 . . . . . 現金1.50港元

要約人將不會就H股要約提高以上H股要約價。本公司股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高H股要約價。要約人不保留提高H股要約價的權利。

H股要約之進一步詳情載於「工銀國際函件」、本綜合文件附錄中的其他資料及隨附之接納表格內。

## H股要約的條件

H股要約須待以下條件獲達成後，方可落實：

- (a) 在條件(c)的規限下，獨立H股股東於就此目的召開之H股類別股東大會上通過決議案批准退市，前提是：
  - (i) 批准須獲得於H股類別股東大會上親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的H股股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准；及
  - (ii) (以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份之10%；
- (b) 在條件(c)的規限下，獨立H股股東於就此目的召開之股東特別大會上通過決議案批准退市，前提是：
  - (i) 批准須獲得親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准；及
  - (ii) (以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份之10%；
- (c) 於截止日期下午四時正接受(及未撤回，倘准許)的H股要約的最低有效接納達獨立H股股東所持H股的至少90%；
- (d) 根據香港、中國及其他相關司法權區任何法律或法規的規定取得任何政府或監管機構就H股要約(包括其執行)(如適用)發出的所有必要授權、同意及批准(包括原則性批准)(包括深圳市發展和改革委員會及國家外匯管理局深圳分局的必要備案及批准)且相關授權、同意及批准保持完全效力；
- (e) 概無發生任何事件以及任何相關政府、政府機構、半政府機構、規管機構、法院或代理概無採取或作出任何使得H股要約(包括其執行)非法、無效或不可強制執行或其他禁止或限制H股要約(包括其執行)或對H股要約(包括其執行)施加任何重大



---

## 董事會函件

---

條件或責任的行動、裁決、命令、法律程序、詢問或調查(惟該等行動、裁決、命令、法律程序、詢問或調查不會對要約人進行或完成H股要約的法律能力造成重大不利影響則除外)；及

(f) 執行人員授出豁免遵守收購守則規則2.2(c)項下的規定。

所有條件不可豁免。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

所有已發行內資股由要約人及深圳好訊通(要約人的一致行動人士)持有，因此將不會就批准退市召開內資股類別股東大會，且內資股股東無權在將就批准退市召開的股東特別大會上投票。

根據收購守則規則30.1註釋2，除非引致援引任何條件權利的情況就H股要約而言屬於對要約人造成重大影響的情況，否則要約人不會為使H股要約失效而援引任何上述條件。除獲執行人員同意外，倘任何條件於首個截止日期或H股要約就接納成為或宣佈成為無條件之日(以較晚者為準)後21日內未獲達成，則H股要約將失效。

要約人就接納而言可宣佈H股要約為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較晚日期)下午七時正。根據收購守則及上市規則，倘H股要約在各方面成為或宣佈成為無條件，H股要約應維持可供接納不少於28日，並將以公告方式盡快通知H股股東。

作出H股要約時將遵守由執行人員管理的收購守則。

### 完成H股要約

除獲執行人員同意外，倘任何條件於首個截止日期或H股要約就接納成為或宣佈成為無條件之日(以較晚者為準)後21日內未獲達成，則H股要約將失效。

本公司及要約人將根據收購守則及上市規則就延長H股要約或H股要約失效或達成條件發佈公告。要約人就接納而言可宣佈H股要約成為無條件的最後時間為綜合文件寄發後第60日(或執行人員可能同意的較晚日期)下午七時正。

### 要約人有關本集團的意向

有關要約人就本集團的業務及管理意向的詳細資料，請參閱本綜合文件所載「工銀國際函件」中「要約人有關 貴集團的意向」一節。董事會確認並接受此意向，並願意與要約人進行合理合作。

### 有關要約人的資料及主要業務

謹請 閣下垂注本綜合文件所載「工銀國際函件」中「有關要約人的資料及主要業務」一節。

### 有關本集團的資料及主要業務

#### 本集團的主要業務

本公司為一間根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於二零零三年十月在GEM上市，並自二零一零年七月起由GEM轉至主板上市。

本集團主要從事研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子產品與配件。本集團透過以下兩個分部經營業務：(1)研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子配件分部；及(2)發展物業銷售分部。

## 董事會函件

### 本集團的財務資料

本集團的節選財務資料摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表及二零二零年中期業績公告，並載列如下：

	截至六月三十日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止年度	
	二零二零年	二零一九年	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	403,301	513,455	1,688,153	1,423,139
所得稅前(虧損)/溢利	(21,302)	23,347	313,713	207,648
本公司擁有人應佔				
(虧損)/溢利	(16,329)	20,083	263,154	156,940

摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度的年報及本公司的二零二零年中期業績公告的財務資料概述載於本綜合文件附錄二。

### 本公司的股權架構

於最後實際可行日期，本公司擁有1,233,144,000股已發行股份，包括924,792,000股內資股及308,352,000股H股。要約人及與其一致行動人士(即深圳好訊通)擁有全部924,792,000股內資股，佔本公司已發行股本的75%，而H股股東則於308,352,000股H股中擁有權益，佔本公司已發行股本的25%。要約人或與其一致行動人士概無法定或實益擁有任何H股。內資股與H股持有人享有同等權利，包括投票權及收取股息的權利，惟內資股持有人的股息以人民幣支付，而H股股東的股息則以港元支付。於最後實際可行日期，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換為內資股或H股股份的未行使已發行可換股證券、期權、認股權證或衍生工具。

## 董事會函件

本公司於最後實際可行日期及緊接H股要約完成後(假設H股要約獲悉數接納及本公司已發行股本總數維持不變)的股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊接H股要約完成後(假設H股要約獲悉數接納及本公司已發行股本總額維持不變)	
	股份數目	佔本公司已發行股本的百分比	股份數目	佔本公司已發行股本的百分比
<b>內資股</b>				
要約人(附註1)及與其一致行動人士(附註2)	924,792,000	75.0%	924,792,000	75.0%
<b>H股</b>				
要約人及與其一致行動人士公眾股東(即獨立H股股東)	—	—	308,352,000	25.0%
	<u>308,352,000</u>	<u>25.0%</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已發行股份總數	<u>1,233,144,000</u>	<u>100.0%</u>	<u>1,233,144,000</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 陳先生及其配偶王蓉女士分別擁有要約人已發行股本的70.5%及29.5%。要約人為878,552,400股內資股(佔已發行內資股總數的95.0%)的登記及實益擁有人。
- (2) 陳先生擁有要約人一致行動人士深圳好訊通的全部已發行股本。深圳好訊通為46,239,600股內資股(佔已發行內資股總數的5.0%)的登記及實益擁有人。

## H股要約及退市的原因及裨益

本公司主要從事研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子產品與配件。本集團透過以下兩個分部經營業務：(1)研究、開發、製造及經銷特種計算機產品以及買賣電子配件分部；及(2)發展物業銷售分部。

誠如本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一九年年報」)所述，本集團的業務及未來前景可能會因若干風險及不確定性而受到重大影響。例如，由於本集團從事開發及製造計算機、通信及電子硬件，屬技術密集型及資本密集型產業，本集團在能否繼續成功研發並維持技術競爭優勢上存在不確定因素。此外，誠如二零一九年年報所述，冠狀病毒爆發導致中國內地的生產成本上升、材料供應、生產及銷售時間表延誤。

誠如二零二零年中期業績公告所述，貴集團錄得營業額減少21.5%及貴公司擁有人應佔虧損約人民幣16.3百萬元。貴集團亦於二零二零年首六個月錄得投資物業公平值虧損約人民幣20.1百萬元。誠如二零二零年中期業績公告所述，由於新型冠狀病毒疫情全球蔓延及持續爆發，中國及全球經濟出現不同程度的不穩定性。國內客戶的業務訂單減少、生產及經營活動暫停或放緩以及自動化需求大幅減少導致特種計算機市場低迷。國外芯片(IC)的可獲得性和價格上漲風險亦有所加劇，對貴集團產品的持續生產和技術創新構成較大隱患。

誠如二零二零年中期業績公告所述，展望未來，中國經濟乃至世界經濟將進入疫情下的「新常態」。面對新機遇及挑戰，貴公司必須審慎執行其業務計劃。鑑於貴集團前景與未來財務表現的該等不確定因素，投資者與貴集團的投資回報可能有不同預期及要求，與貴集團的長遠發展計劃相異。完成H股要約後，貴公司將能更靈活適時作出投資決策，並集中於貴集團的長期發展。

要約人亦認為退市有助整合要約人與本公司的業務，讓要約人更靈活支持本公司未來業務發展，毋須遵守監管限制及與本公司於聯交所的上市地位帶來的相關責任相連的合規責任。退市後亦可節省相關上市成本及開支。

基於以下原因，要約人相信，H股要約為H股股東提供一個絕好機會以出售其H股：

- 溢價估值：H股要約給予H股股東機會按高於現行市價的價格銷售其H股並獲得現金。具體而言，H股收市價兩年來均未曾超越H股要約價。H股要約價較緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日溢價約105.5%。有關詳情，請參閱「H股要約」一節內「價值比較」分節。
- 明確及可立即實現價值：H股的交易額於較長期間大多部時間內均處於低水平，H股股東可能難以在不對H股市價構成不利影響的情況下出售H股。H股於二零二零年一月一日至二零二零年五月三十一日的每月總交易額(佔已發行H股總數的百分比)僅介乎0.7%至2.1%。H股要約為H股股東出售H股並撤資的良機，從而取得現金所得款項用於投資其他較高質的投資。
- 避免持有非上市股份：假設H股要約將成為無條件，本公司將根據上市規則第6.12條申請撤銷H股在聯交所上市。倘H股自聯交所退市，H股將成為並非於任何證券交易所上市或報價的證券，因此將嚴重削弱H股的流通性。

### 警告

H股要約須待本綜合文件所述條件在所有方面達成後，方可作實。因此，H股要約可能會或可能不會成為無條件，且刊發本綜合文件並不意味著H股要約或退市將會完成。因此，股東及／或本公司潛在投資者在買賣本公司證券(包括H股以及有關H股的任何期權或權利)時務須審慎行事。對應採取的行動存有疑問的人士，應諮詢彼等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。

### H股自願退市

根據中國法律及本公司細則，要約人無權強制收購並未根據H股要約應約接納的H股股份。要約人已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則2.2(c)之規定，即批准退市的獨立股東決議案須符合要約人行使及有權行使其強制取得證券的權利的規定。

---

## 董事會函件

---

於H股要約成為無條件後，本公司將根據上市規則第6.12條申請H股自願於聯交所退市。要約人的意向為H股於H股要約結束後不會繼續在聯交所上市。

因此，獨立H股股東須注意，如其未接納H股要約及H股要約其後於所有方面成為無條件，且H股股份自聯交所退市，則將導致獨立H股股東持有並無於聯交所上市的證券及H股股份的流通性可能會受到嚴重削弱。此外，於H股要約完成後，本公司可能會或未必會繼續受收購守則規限（視乎本公司是否仍為公眾公司而定）。

股東將獲以公告方式告知買賣H股股份的最後日期及自願撤回H股股份於聯交所上市將予生效的日期。

一旦達成所有條件，H股要約將在各方面獲宣佈成為無條件，同時應於H股要約截止前根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋維持H股要約可供接納不少於28日，以令初步未接納H股要約的H股股東有充足時間接納H股要約或進行H股過戶。

### 公眾持股量

倘任何H股要約的條件未獲達成，H股要約將不會成為無條件，並將會失效。在此情況下，本公司的公眾持股量不會受到影響。

倘H股要約成為無條件，本公司將根據上市規則第6.12條申請H股自願於聯交所退市。要約人的意向為H股於H股要約結束後不會繼續在聯交所上市。在此情況下，不會發生任何有關公眾持股量不足的問題。

### 利益衝突

要約人由陳先生（為本公司執行董事、最終控股股東、主席兼創辦人）持有70.5%之權益，以及由陳先生之配偶王蓉女士持有29.5%之權益。因此，陳先生已就有關H股要約及退市的董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事被視為於H股要約及退市方面有任何利益衝突。

### 股東大會

本公司將分別於二零二零年九月十五日(星期二)上午九時三十分及十時正或緊隨股東特別大會結束或續會後召開股東特別大會及H股類別股東大會，藉以通過獨立H股股東以投票表決方式批准退市的決議案，且該等批准根據收購守則規則2.2須在股東特別大會及H股類別股東大會由獨立H股股東(不論是親身或委派代表投票)所持H股所附帶的表決權當中至少75%表決權作出；且就決議案所投的反對票不得超過獨立H股股東所持全部H股所附帶表決權的10%。

股東特別大會通告載於本綜合文件附錄六。H股類別股東大會通告載於本綜合文件附錄七。根據收購守則規則2.2，要約人及要約人一致行動人士將放棄就於股東特別大會及H股類別股東大會的所有有關股份投票。

**不論閣下能否親身出席股東特別大會及／或H股類別股東大會或其任何續會，務須按照隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡快交回過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟在任何情況下不遲於股東特別大會及H股類別股東大會指定舉行時間前二十四(24)小時交回。**

閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會及H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票。若閣下於遞交有關代表委任表格後出席任何股東特別大會及H股類別股東大會或其任何續會並於會上投票，則代表委任表格將被視作撤銷。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第33至34頁所載「獨立董事委員會函件」，其中載有獨立董事委員會就H股要約及退市致獨立H股股東的推薦建議；及(ii)本綜合文件第35至65頁所載「擎天資本函件」，其中載有擎天資本就H股要約及退市致獨立董事委員會及獨立H股股東的意見以及於達致其意見及推薦建議前考慮的主要因素。



---

## 董事會函件

---

### 其他資料

務請獨立H股股東於就H股要約及退市採取任何行動前，仔細閱讀前述函件、本綜合文件連同隨附接納表格。亦務請閣下垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。最後，於考慮如何就H股要約及退市採取行動時，閣下亦應考慮自身的稅務狀況(如有)，而倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位H股股東 台照

代表董事會  
研祥智能科技股份有限公司  
陳志列  
主席兼執行董事  
謹啟

二零二零年八月十九日



**研祥智能科技股份有限公司**  
**EVOC Intelligent Technology Company Limited\***  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份編號：2308)

敬啟者：

**(1)工銀國際融資有限公司代表  
要約人就收購研祥智能科技股份有限公司  
之全部已發行H股  
提出之自願有條件要約  
及  
(2)研祥智能科技股份有限公司H股建議自願退市**

**緒言**

吾等謹此提述要約人及本公司於二零二零年八月十九日聯合刊發的綜合文件，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮H股要約的條款及退市，並就吾等認為H股要約的條款及退市就獨立H股股東而言是否屬公平合理，以及應否接納H股要約及就退市進行投票，向獨立H股股東作出推薦建議。擎天資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。擎天資本所提供意見的詳情以及於達致其意見及推薦建議時所考慮的主要因素及理由載列於綜合文件第35至65頁的「擎天資本函件」內。

吾等亦欲敦請閣下垂注「董事會函件」、「工銀國際函件」及綜合文件各附錄所載的其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等作為獨立董事委員會成員已聲明(見「董事會函件」所披露)，吾等就H股要約及退市而言為獨立人士，且並無任何利益衝突，於H股要約及退市中亦無任何直接或間接權益，因此，吾等能考慮H股要約的條款及退市，並向獨立H股股東作出推薦建議。

### 推薦建議

經考慮H股要約的條款及退市以及擎天資本的意見及推薦建議，吾等認為H股要約的條款及退市對獨立H股股東而言屬公平合理，因此，吾等推薦獨立H股股東(i)接納H股要約及(ii)在股東特別大會及H股類別股東大會上投票贊成批准退市的決議案。

儘管吾等已作出推薦建議，獨立H股股東務請注意，應視乎個人的情況及投資目標而決定將彼等的投資變現或繼續持有。獨立H股股東如有任何疑問，應向彼等的專業顧問徵詢專業意見。

此外，有意接納H股要約的獨立H股股東務請細閱接納H股要約的程序，有關詳情載於綜合文件及隨附的接納表格。

此 致

列位獨立H股股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
余達志先生

獨立非執行董事  
凌鎮國先生

獨立非執行董事  
吳燕南女士

獨立非執行董事  
張大鳴先生

謹啟

二零二零年八月十九日

---

## 擎天資本函件

---

以下為獨立財務顧問擎天資本有限公司就H股要約致獨立董事委員會及獨立H股股東的意見函件全文，乃就載入本綜合要約及回應文件而編製。



香港  
中環  
威靈頓街198號  
The Wellington 11樓

敬啟者：

**工銀國際融資有限公司代表  
要約人就收購研祥智能科技股份有限公司  
之全部已發行H股  
提出之自願有條件要約  
及  
研祥智能科技股份有限公司H股建議自願退市**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就H股要約之條款及接納H股要約以及退市是否屬公平合理及就其進行投票向獨立董事委員會提供意見，其詳情載於日期為二零二零年八月十九日向H股股東寄發的綜合要約及回應文件（「綜合文件」），本函件亦載於其中。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約人及 貴公司聯合宣佈，於二零二零年六月二十二日，工銀國際（代表要約人）堅決有意提出自願有條件現金要約，以按H股要約價每股H股1.50港元收購全部已發行H股。於最後實際可行日期，已發行308,352,000股H股，佔 貴公司已發行股本的25%。

緊接提出H股要約前，要約人及其一致行動人士（即深圳好訊通）擁有924,792,000股內資股的全部股權，佔 貴公司已發行股本的75%，且概無要約人或其一致行動人士合法或實益擁有任何H股。

---

## 擎天資本函件

---

H股要約須待(包括但不限於)獨立H股股東於將要召開的H股類別股東大會及股東特別大會上至少75%獨立H股股東所持H股所附的票數通過批准退市的決議案(而(以投票表決方式)反對決議案的獨立H股股東所持H股所附的票數不超過10%)，及收到最少達獨立H股股東所持H股90%的有效接納後，方可作實。根據收購守則，該等決議案須待要約人接獲90%無利害關係H股(即獨立H股股東持有的H股)的有效接納，方可作實。

工銀國際為及代表要約人並遵照收購守則，根據收購守則以下列基準按綜合文件所載之條款提出H股要約：

**每股H股要約股份 . . . . . 現金1.50港元**

H股要約之條款及條件(包括接納H股要約的程序)的進一步詳情載於綜合文件。

### 獨立董事委員會

貴公司已根據收購守則規則2.1及規則2.8條成立獨立董事委員會，成員包括獨立非執行董事余達志先生、凌鎮國先生、吳燕南女士及張大鳴先生，彼等於H股要約及退市中並無直接或間接利益，以就(i)H股要約是否屬公平合理及是否接納H股要約；及(ii)退市是否屬公平合理及是否在H股類別股東大會及股東特別大會上投票贊成相關決議案，向獨立H股股東作出推薦建議。經獨立董事委員會批准，吾等(擎天資本有限公司)已就H股要約及退市獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

### 吾等意見的基準及假設

在達致吾等之意見時，吾等倚賴綜合文件所載資料及聲明之準確性，並已假設由 貴集團管理層、董事及／或要約人提供之綜合文件內所作出或提述之一切資料及聲明於其作出時屬真實並於最後實際可行日期繼續屬真實。吾等亦倚賴吾等與 貴集團管理層及董事就 貴集團及H股要約進行之討論，包括綜合文件所載之資料及聲明。吾等已假設(i)董事及 貴公司管理層向吾等表達之所有該等陳述、資料、意見及聲明(彼等對此全權負責)於作出時及直至最後實際可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完整；及(ii)所有意見及聲明

乃董事及 貴公司管理層經審慎查詢後合理作出。直至H股類別股東大會及股東特別大會日期，倘綜合文件的資料有任何重大變動，吾等將於實際可行情況下盡快通知股東。然而，吾等並無對 貴集團、要約人及彼等各自之聯繫人之業務及事宜進行任何獨立深入調查，亦無對所提供之資料進行任何獨立核證。吾等並無考慮H股股東接納或不接納H股要約對彼等的稅務影響，因為此等影響因其個別情況而定。尤其是，居住在香港以外或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的H股股東，應考慮其本身對H股要約的稅務狀況，倘有任何疑問，應諮詢其專業顧問。於整個要約期內，如本函件所載資料於最後實際可行日期後有任何重大變動，吾等將盡快通知股東。

吾等獨立於 貴公司、要約人或彼等各自之任何主要股東，或其任何一致行動人士或假定一致行動人士，且與彼等並無任何關連。除就此項委任應付予吾等的正常專業費用外，並無任何安排令吾等將收取 貴公司、要約人或彼等各自之任何主要股東或其任何一致行動人士或假定一致行動人士的任何費用或利益。於過去兩個年度，吾等並無獲委任為 貴公司之任何財務顧問。因此，吾等認為吾等適合就H股要約及退市向獨立董事委員會及獨立H股股東提供獨立意見。

### 主要考慮因素及理由

於考慮H股要約及退市的條款是否屬公平合理時，我們已考慮以下主要因素及理由：

#### (i) 對 貴集團財務狀況／表現的審閱

貴集團主要從事兩項業務分部，即(i)研究、開發、製造及經銷特種計算機產品及買賣電子配件；及(ii)發展物業銷售。

## 擎天資本函件

下文載列 貴集團(i)截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務資料概要，其摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)及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(「二零一九年年報」)(統稱「年報」)；及(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要，其摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告(「二零二零年中期業績公告」)。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
營業額	403,301	513,455	1,688,153	1,423,139	1,305,200
銷售成本	(332,908)	(427,068)	(1,224,954)	(1,207,113)	(1,127,868)
毛利	70,393	86,387	463,199	216,026	177,332
其他收入	152,045	135,151	328,279	329,215	199,599
銷售及分銷成本	(18,748)	(16,325)	(46,107)	(42,322)	(43,871)
行政開支	(46,495)	(33,708)	(144,456)	(91,160)	(59,952)
其他經營開支	(51,594)	(49,260)	(178,085)	(134,087)	(114,031)
投資物業公平值 收益／(虧損)	(20,127)	—	17,718	11,408	(93,740)
持作待售物業轉至投資物 業之公平值收益／ (虧損)	(355)	—	220	17,167	14,458
財務成本	(106,421)	(98,898)	(127,055)	(98,599)	(40,078)
所得稅抵免／(開支)	4,973	(3,264)	(50,559)	(50,708)	(4,236)
貴公司擁有人應佔年／期 內(虧損)／溢利	<u>(16,329)</u>	<u>20,083</u>	<u>263,154</u>	<u>156,940</u>	<u>35,481</u>

來源：年報及二零二零年中期業績公告

## 擎天資本函件

由於 貴集團的營業額由不同產品所貢獻，吾等已對其進行進一步分析，以下分別載列截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月按 貴集團產品類型劃分的營業額明細。

產品類型	按產品類型劃分的營業額貢獻				
	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
特種計算機產品	261,205	186,122	529,268	404,157	360,072
電子產品與配件					
— 計算機零件	—	836	—	339,032	531,501
— 手機及配件	117,497	314,446	847,487	595,570	372,615
化工產品	—	—	72,343	—	—
物業	24,599	12,051	239,055	84,380	41,012
總營業額	<u>403,301</u>	<u>513,455</u>	<u>1,688,153</u>	<u>1,423,139</u>	<u>1,305,200</u>

來源：年報及二零二零年中期業績公告

### 截至二零二零年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月之比較

於截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得營業額約人民幣403.3百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則錄得約人民幣513.5百萬元，主要由於手機及配件銷售減少約62.6%。根據二零二零年中期業績公告，由於新型冠狀病毒疫情在全球蔓延及持續爆發，中國及全球經濟發生不同程度的動盪。國內客戶的業務訂單減少、生產及經營活動暫停或放緩，加上自動化需求大幅減少導致特種計算機市場低迷。客戶在疫情爆發前發出訂單要求延遲交付，多個中標項目延遲並最終取消。部分產品已生產並入庫，但由於客戶無法簽收署寄件，因此無法交付。然而， 貴公司於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得整體毛利率約17.5%，與截至二零一九年六月三十日止六個月約16.8%相若，主要由於銷售手機及配件減少，而手機及配件的毛利率較特種計算機產品為低。



特種計算機產品成為 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月營業額的最大貢獻者，佔 貴集團期內總營業額約64.8%。吾等已審閱特種計算機產品於二零一九年及二零二零年上半年的銷售明細，並注意到有關營業額增加乃主要由於銷售予若干行業(如信息安全及通訊、鐵路及運輸、醫療及政府)客戶的計算機產品需求增加，該等行業對近期COVID-19蔓延的敏感度較低。

於截至二零二零年六月三十日止六個月，銷售手機及配件的營業額較二零一九年同期大幅減少約62.6%。據 貴公司告知，由於COVID-19蔓延，一名主要購買手機產品的中國大客戶下達的訂單有所減少。

物業銷售營業額由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣12.1百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣24.6百萬元。吾等已審閱 貴集團的物業銷售明細，並注意到該增長主要由於位於中國江蘇省無錫市的物業銷售及落成(按面積計算)增加所致。

於截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴公司並無進行任何化工產品貿易業務，由於 貴集團偶爾於二零一九年下半年進行交易，以向客戶供應化工產品生產包裝材料。

除物業銷售外，吾等亦從 貴集團的其他收入中注意到， 貴集團從其投資物業錄得若干租金收入。於截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團錄得租金淨額(即租金總額減去向承租人追償的租賃所產生的直接經營開支)約人民幣51.6百萬元，較二零一九年同期約人民幣62.9百萬元減少約18.0%，主要由於投資物業的空置率增加。

貴集團的經營成本(包括銷售及分銷成本及行政開支)由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣50.0百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣65.2百萬元，主要由於銷售團隊及行政人員的工資及福利增加所致。

於截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團分別錄得投資物業的公平值虧損約人民幣20.1百萬元及發展中物業轉撥至投資物業的公平值虧損約人民幣0.4百萬元。

財務成本由截至二零一九年六月三十日止六個月的約人民幣98.9百萬元增加至截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣106.4百萬元，主要由於期內銀行借款增加所致。

由於上述原因，貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月錄得貴公司擁有人應佔年內虧損約人民幣16.3百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則約為溢利人民幣約20.1百萬元。

### **截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較**

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約人民幣17億元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則錄得約人民幣14億元，主要由於(i)特種計算機產品的銷售額增加約31.0%；(ii)手機及配件的銷售額增加約42.3%；及(iii)物業銷售額增加約183.3%。貴集團的整體毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約15.2%增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約27.4%，主要由於特種計算機產品的利潤率改善所致。然而，誠如二零一九年年報所述，自二零一九年以來，(i)越來越多的中國企業被列入美國商務部公佈的實體名單，因此對美國集成電路的出口限制增多；及(ii)日韓貿易衝突導致存儲類集成電路價格上漲，該等因素加劇了有關特種計算機原材料供應及價格上漲的風險。

手機及配件仍然是貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度營業額的最大貢獻者，佔貴集團同年總營業額約50.2%。據貴公司告知，該等產品主要為手機、平板計算機、零件及配件，其銷售額增加主要由於中國一位大客戶的需求增加，該客戶主要購買3G及4G手機產品。

與上一年度相比，截至二零一九年十二月三十一日止年度的物業銷售營業額錄得最大百分比增長。吾等已審閱貴集團的物業銷售明細，並注意到該增長主要由於位於中國江蘇省無錫市的物業銷售及落成(按面積計算)增加所致。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團偶爾進行貿易業務以向一名客戶供應化工產品供其生產包裝材料，而該等交易於二零一八年並無進行。

除物業銷售外，吾等亦從 貴集團的其他收入中注意到， 貴集團從其投資物業錄得若干租金收入。於截至二零一九年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得租金淨額(即租金總額減去向承租人追償的租賃所產生的直接經營開支)約人民幣168.4百萬元，較上一年度約人民幣155.5百萬元增加約8.3%。

貴集團的經營成本(包括銷售及分銷成本及行政開支)由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣133.5百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣190.6百萬元，主要由於銷售團隊的工資及福利增加，以及行政人員的物業保險、工資及福利成本增加所致。

投資物業及持作待售物業轉入投資物業的公平值收益總額由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣28.6百萬元減少至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣17.9百萬元，主要由於持作待售物業轉入投資物業的價值減少所致。

財務成本由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣98.6百萬元增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣127.1百萬元，主要由於銀行借款增加所致。

由於上述原因， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得 貴公司擁有人應佔年內溢利約人民幣263.2百萬元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則約為人民幣156.9百萬元。

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度之比較

誠如二零一八年年報所述，隨著西方國家貿易保護主義加強，以及中美貿易摩擦持續的時間及結果仍不明朗，貴公司未來業務的風險及不確定因素可能增加。因此，貴公司同時地開發及推出獨立可控的產品(例如工業應用的計算機伺服器)，力求開拓本土化市場。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約人民幣14億元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則為約人民幣13億元，主要由於(i)手機及配件的銷售額增加約59.8%；及(ii)物業銷售額增加約105.7%。貴集團的整體毛利率由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約13.6%增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約15.2%，主要由於特種計算機產品的利潤率改善。

手機及配件仍是貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度營業額的最大貢獻者，佔同年貴集團總營業額約41.8%。據貴公司告知，該等產品主要為手機、平板計算機、零件及配件，其銷售額增加主要由於中國一位大客戶的需求，該客戶主要購買3G及4G手機產品。

與上一年度相比，截至二零一八年十二月三十一日止年度的物業銷售營業額錄得最大百分比增長。吾等獲貴公司告知，該增長主要由於位於中國江蘇省無錫市的物業銷售及落成所致。

除銷售特種計算機、電子產品與配件及物業外，吾等亦從貴集團的其他收入中注意到，貴集團從其投資物業錄得若干租金收入。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得租金淨額(即租金總額減去向承租人追償的租賃所產生的直接經營開支)約人民幣155.5百萬元，較上一年度的人民幣129.7百萬元增加約19.9%。

銷售及分銷成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣43.9百萬元輕微減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣42.3百萬元，主要由於推廣及廣告成本減少所致。

行政開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣60.0百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣91.2百萬元，主要由於員工福利成本及裝修攤銷增加所致。

持作待售物業轉入投資物業的公平值收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣14.5百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣17.2百萬元，主要由於轉入投資物業的持作待售物業的價值增加所致。

截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得投資物業公平值收益，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則因投資物業公平值變動而錄得虧損。

財務成本由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣40.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣98.6百萬元，主要由於銀行借款增加所致。

由於上述原因，貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得貴公司擁有人應佔年內溢利約人民幣156.9百萬元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度則約為人民幣35.5百萬元。

## 擎天資本函件

吾等已進一步概述 貴公司分別於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及 貴公司於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，載列如下：

	於二零二零年		於十二月三十一日	
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>				
投資物業	2,093,699	2,112,208	2,044,931	1,708,894
物業、廠房及設備	797,186	804,106	760,954	870,921
其他	112,704	119,541	66,908	66,744
	<u>3,003,589</u>	<u>3,035,855</u>	<u>2,872,793</u>	<u>2,646,559</u>
<b>流動資產</b>				
持作待售物業	1,447,243	1,441,438	964,455	353,761
開發中物業	654,161	623,257	863,600	1,325,966
應收賬款	380,849	295,607	131,211	149,570
應收票據	122,210	115,357	34,115	51,714
存貨	167,856	71,234	37,301	31,874
現金及現金等價物	1,661,926	1,281,633	1,079,953	681,100
其他	216,937	324,507	272,262	351,164
	<u>4,651,182</u>	<u>4,153,033</u>	<u>3,382,897</u>	<u>2,945,149</u>
<b>總資產</b>	7,654,771	7,188,888	6,255,690	5,591,708
<b>非流動負債</b>				
銀行借款	2,090,830	1,760,018	1,109,496	795,172
其他	441,159	449,485	358,698	333,408
	<u>2,531,989</u>	<u>2,209,503</u>	<u>1,468,194</u>	<u>1,128,580</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款	940,301	1,000,062	740,185	729,996
銀行借款	920,000	781,225	1,268,081	1,300,880
合約負債	86,147	104,942	195,034	—
其他	607,902	515,482	324,852	363,893
	<u>2,554,350</u>	<u>2,401,711</u>	<u>2,528,152</u>	<u>2,394,769</u>
<b>總負債</b>	<u>5,086,339</u>	<u>4,611,214</u>	<u>3,996,346</u>	<u>3,523,349</u>
<b>資產淨值</b>	<u>2,568,432</u>	<u>2,577,674</u>	<u>2,259,344</u>	<u>2,068,359</u>

來源：年報及二零二零年中期業績公告

## 擎天資本函件

由於 貴集團的大部分資產與物業有關，吾等已參考下文綜合文件附錄三所載的物業估值報告，進一步列出 貴集團物業的組合。

編號	物業詳情	地點	總建築面積 (概約平方米)	於二零二零年六月三十日現況下的市場價值(人民幣元/概約面積(平方米))				持作未來發展的物業	於二零二零年六月三十日現況的市場總值 (人民幣元)
				持作待售物業	由 貴集團持有及估值的物業	持作投資物業	持作發展物業		
1	一幢工廠大廈的兩個單位	廣東省深圳市福田區	1,152	—	—	31,000,000 (1,152平方米)	—	—	31,000,000
2	一幢辦公大樓，包括其他設施及停車位	廣東省深圳市南山區	61,523	—	217,800,000 (9,897平方米)	762,900,000 (51,626平方米)	—	—	980,700,000
3	一幢辦公大樓、兩幢工廠大樓及一幢公寓大樓，包括停車位	廣東省深圳市寶安區	245,482	—	198,000,000 (55,666平方米)	940,000,000 (189,816平方米)	—	—	1,138,000,000
4	一項住宅樓宇項目的60個單位	廣東省深圳市寶安區	5,311	—	無商業價值	—	—	—	無商業價值
5	一幅土地上的廠房及其他設施作進一步發展的一項工業項目	江蘇省南通市港閘區	230,019	—	272,000,000 (72,893平方米)	—	—	17,000,000 (規劃：157,126平方米)	289,000,000
6	兩幢辦公大樓，包括零售單位及停車位	浙江省杭州市濱江區	65,511	—	15,100,000 (3,680平方米)	254,600,000 (61,831平方米)	—	—	269,700,000
7	一幢商業及辦公大樓，包括零售單位、其他設施及停車位	江蘇省昆山市花橋鎮	162,055	—	—	—	349,000,000 (規劃：162,055平方米)	—	349,000,000
8	一個住宅及商業發展項目連停車位，其中已竣工的第一期及第二期的若干單位尚未售出，而第二期將進一步發展作酒店及會議中心	江蘇省昆山市澱山湖	246,444	1,170,700,000 (133,129平方米)	7,600,000 (914平方米)	21,300,000 (2,563平方米)	—	81,000,000 (109,838平方米)	1,280,600,000
9	一幢商務公寓樓宇、兩幢辦公室大樓、一個購物商場及停車位。用作發展辦公用及停車位的地盤	江蘇省無錫市錫山區	239,001	273,900,000 (35,224平方米)	121,640,000 (53,112平方米)	682,560,000 (88,469平方米)	183,300,000 (62,196平方米)	—	1,261,400,000
10	尚未售出及已售但未交付的商業公寓單位	江蘇省無錫市錫山區	59,023	810,000,000 (59,023平方米)	—	—	—	—	810,000,000
<b>總計</b>				<b>2,254,600,000</b>	<b>832,140,000</b>	<b>2,692,360,000</b>	<b>532,300,000</b>	<b>98,000,000</b>	<b>6,409,400,000</b>

貴集團的非流動資產主要包括其投資物業、物業、廠房及設備，而 貴集團的流動資產則主要包括其持作待售物業、開發中物業、現金及現金等價物及應收賬款。截至二零二零年六月三十日止六個月的非流動資產減少主要由於重估後的

投資物業及物業、廠房及設備折舊後的賬面值減少。貴集團之非流動負債主要包括其銀行借款。貴集團的流動負債主要包括應付賬款及銀行借款。於二零二零年六月三十日，貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣17億元，較二零一九年六月三十日的約人民幣13億元增加約30.8%，主要是由於經營活動產生的現金淨額及取得銀行借款的新所得款項所致。貴集團的資產淨值於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日人民幣約為26億元。

### (ii) 有關要約人的資料及主要業務

要約人於一九九七年二月五日註冊成立為一間有限公司，並根據中國法律有效存續。其主要業務活動包括投資控股、開發、製造及買賣計算機與電子產品。要約人由執行董事、最終控股股東、貴公司主席兼創辦人陳志列先生與陳志列先生之配偶王蓉女士分別持有70.5%及29.5%。於最後實際可行日期，要約人之董事為陳志列先生、王蓉女士及陳希女士，而要約人之監事為汪家杰先生。

### (iii) 要約人有關 貴集團的意向

以下為摘錄自綜合文件「工銀國際函件」之要約人有關 貴集團的意向：

#### **貴集團的業務**

完成H股要約後，要約人擬繼續 貴集團現時業務，並不擬對 貴集團目前的業務營運作出任何重大變更。要約人亦不擬因H股要約而對 貴集團的管理層或僱員作出任何重大變更；且於退市後， 貴公司將不會尋求將其股份在任何其他證券交易所(包括中國的證券交易所)上市。

#### **退市**

於H股要約成為無條件後， 貴公司將根據上市規則第6.12條申請退市。H股股東將獲以公告方式告知H股最後買賣日期及H股從聯交所自願退市的生效日期。根據董事會函件，要約人無意於H股發售結束後，讓H股繼續於聯交所上市。



### **無權強制收購**

根據中國法律及 貴公司細則，要約人無權強制收購並未根據H股要約應約接納的H股。因此，獨立H股股東須注意，如其未接納H股要約及H股要約其後於所有方面成為無條件，且H股自聯交所退市，則將導致獨立H股股東持有並無在聯交所上市的證券及H股的流通性可能會受到嚴重削弱。此外，於H股要約完成後， 貴公司未必會繼續受收購守則所規限（視乎 貴公司其後是否仍為香港公眾公司而定）。

就此，要約人已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則2.2(c)之規定。

### **(iv) H股要約及退市的原因及裨益**

#### **(a) 不明朗的市況及 貴集團前景**

誠如二零一九年年報所述， 貴集團的業務及未來前景可能受到若干風險及不確定因素的重大影響。例如，由於 貴集團從事技術密集型及資本密集型的計算機、通訊及電子硬件的開發及生產，故 貴集團能否繼續成功進行研發及保持其技術競爭優勢存在不確定性。此外，誠如二零一九年年報所述，冠狀病毒疫情的爆發，令中國內地生產鏈的成本增加，原材料供應、生產及銷售時間表出現延誤。誠如二零二零年中期業績公告所述， 貴集團錄得營業額減少約21.5%及 貴公司擁有人應佔虧損人民幣16.3百萬元。由於新型冠狀病毒疫情全球蔓延及持續爆發，中國及全球經濟出現不同程度的不穩定性。國內客戶的業務訂單減少、生產及經營活動暫停或放緩以及自動化需求大幅減少導致特種計算機市場低迷。外國集成電路的供應及價格上漲的風險亦不斷增加，對 貴集團產品的持續生產及技術創新造成重大影響。

誠如工銀國際函件所述，鑑於 貴集團前景與未來財務表現並不明朗，投資者對 貴集團的投資回報可能有不同預期及要求，與 貴集團的長遠發展計劃相

異。倘完成H股要約，貴公司將能更靈活適時作出投資決策，並集中於貴集團的長期發展。

要約人亦認為，退市將有助整合要約人與貴公司的業務，令要約人更靈活支持貴公司的未來業務發展，而毋須遵守監管限制及與貴公司於聯交所的上市地位帶來的相關責任相連的合規責任。退市後亦將節省相關上市成本及開支。

吾等已審閱二零二零年中期業績公告，以分析貴集團的近期表現，並留意到截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核營業額較去年同期減少約21.5%，以及截至二零二零年六月三十日止六個月錄得淨虧損，而去年同期則錄得溢利。據貴公司告知，貴集團於二零二零年首六個月的特種計算機產品及電子配件的產能利用率較二零一九年同期有所下降，主要由於在COVID-19爆發後，貴集團需要較長時間自供應商收到材料及生產暫停，因此盈利能力受到不利影響。至於近期，貴集團將盡最大努力與客戶協商新訂單以及與供應商協商穩定供應。然而，其須視乎中國經濟活動的恢復情況而定，而其主要取決於中美貿易關係及COVID-19的控制情況，但董事會無法預測其結果及時間。就出售貴集團物業而言，吾等獲貴公司告知，由於目前經濟環境不明朗，貴集團的建設進度及物業落成已經及將繼續受到不利影響。

就貴集團的投資物業而言，吾等已審閱一份租約清單，並注意到大部分租約預期將於二零二零年及二零二一年屆滿。於經濟環境不明朗及缺乏長期租約的情況下，貴公司認為，貴集團物業現有租約的持續性及經常性租金收入水準亦可能於未來受到影響。據貴公司告知，彼等將繼續檢討不明朗的營商環境狀況，及為了貴集團的長遠發展，其將就其業務及貴集團資源用途制訂策略，但於最後實際可行日期，尚未制訂任何具體計劃。

**(b) 獨立H股股東投資的變現**

基於以下原因，要約人相信，H股要約為H股股東提供一個絕好機會以出售其H股：

- **溢價估值：**H股要約給予H股股東機會按高於現行市價的價格銷售其H股並獲得現金。具體而言，H股收市價近兩年來均未曾超越H股要約價。H股要約價較緊接最後交易日（包括該日）前最後60個交易日溢價約105.5%。
- **明確及可立即實現價值：**由於H股的成交量於較長期間大部時間內均處於低水平，H股股東可能難以在不對H股市價構成不利影響的情況下出售H股。H股於二零二零年一月一日至二零二零年五月三十一日的每月總成交量（佔已發行H股總數的百分比）僅介乎0.7%至2.1%。H股要約為H股股東出售H股並撤資的良機，從而取得現金所得款項再投資其他較高質的投資。
- **避免持有非上市股份：**假設H股要約將成為無條件，貴公司將根據上市規則第6.12條申請撤銷H股在聯交所上市。倘H股自聯交所退市，H股將成為並非於任何證券交易所上市或報價的證券，因此將嚴重削弱H股的流通性。

每股H股要約股份1.50港元的H股要約價較：

- (i) H股暫停買賣以待刊發第3.5條公告前於二零二零年六月十五日在聯交所所報的收市價每股H股0.91港元溢價約64.8%；
- (ii) 緊接最後交易日（包括該日）前連續五個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.82港元溢價約82.9%；
- (iii) 緊接最後交易日（包括該日）前連續10個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.77港元溢價約94.8%；

---

## 擎天資本函件

---

- (iv) 緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股0.75港元溢價約100.0%；
- (v) 緊接最後交易日(包括該日)前最後60個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.73港元溢價約105.5%；
- (vi) 緊接最後交易日(包括該日)前最後90個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.75港元溢價約100.0%；
- (vii) 緊接最後交易日(包括該日)前最後180個交易日於聯交所所報的平均收市價每股H股約0.79港元溢價約89.9%；
- (viii) 貴公司於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值每股約人民幣2.09元(根據中國人民銀行於最後實際可行日期之匯率1.00港元兌人民幣0.89551元計算，相當於每股股份約2.33港元)折讓約35.6%；
- (ix) 根據二零二零年中期業績公告，貴公司於二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股約人民幣2.08元折讓約35.4%(根據中國人民銀行於最後實際可行日期之匯率1.00港元兌人民幣0.89551元計算，相當於每股股份約2.32港元)；
- (x) 貴公司於二零二零年六月三十日之經調整未經審核每股綜合資產淨值(「經調整未經審核每股資產淨值」)約人民幣2.81元(根據中國人民銀行於最後實際可行日期之匯率1.00港元兌人民幣0.89551元計算，相當於每股股份約3.14港元)折讓約52.2%，此乃經考慮(i)於二零二零年六月三十日股東應佔貴公司未經審核資產淨值；及(ii)物業權益的重估盈餘超出該等物業於二零二零年六月三十日之帳面淨值(扣除重估盈餘產生的估計遞延稅項)後得出(經調整未經審核資產淨值及物業估值的詳情分別載於綜合文件附錄二及附錄三)；及

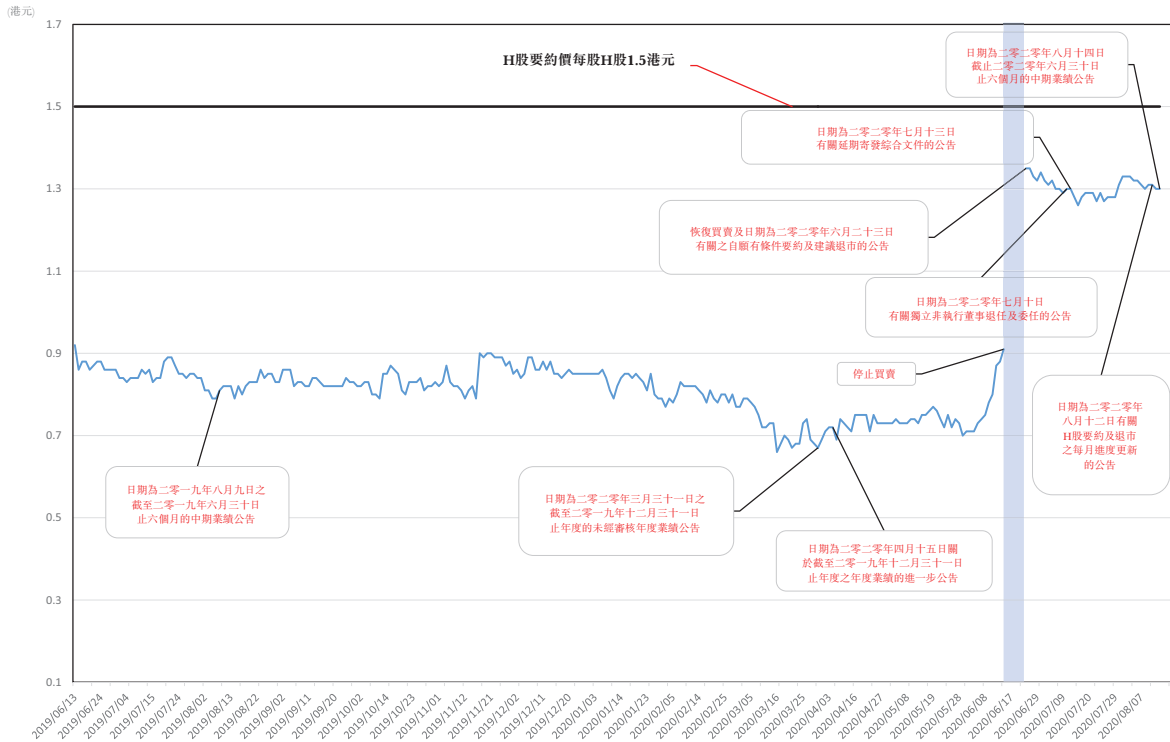
(xi) 較於最後實際可行日期在聯交所所報每股H股的收市價1.30港元溢價約15.4%。

吾等已參考(i)H股的歷史交易價格；(ii)H股的成交量；(iii)市場可資比較分析；及(iv)私有化交易的先例，評估H股要約價的合理性，其載列於本函件下文。

(v) 歷史股價表現

為進一步比較H股要約價每股H股1.50港元與H股市價，吾等已將於二零一九年六月十三日至二零二零年六月十五日(即H股於上午交易時段停止買賣之日)止12個月期間(「公告前期間」)及進一步直至最後實際可行日期(「公告後期間」，統稱「回顧期間」)在聯交所買賣的股份收市價水平繪製如下：

於回顧期間的H股收市價



來源：聯交所

### **(a) 公告前期間**

誠如以上圖表所示，於整個公告前期間，H股的收市價低於H股要約價，並在每股H股0.66港元及每股H股0.92港元之間波動。於該期間，貴公司(i)於二零一九年八月九日公佈其截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核中期業績；(ii)於二零二零年三月三十一日公佈其截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績；及(iii)於二零二零年四月十五日公佈其有關截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核年度業績的進一步資料，經審核業績與先前公佈的未經審核業績相比並無任何變動。

自二零二零年六月十五日上午十時零七分起，股份已停止買賣，以待貴公司根據收購守則刊發載有貴公司若干內幕資料的公告。於停止買賣前，H股的收市價為每股H股0.91港元，幾近公告前期間的最高收市價。

### **(b) 公告後期間**

於二零二零年六月二十三日上午九時，H股於刊登第3.5條公告後恢復買賣，H股的收市價達到每股H股1.35港元。此後，H股的收市價整體呈下降趨勢，但仍高於每股H股1.26港元。於二零二零年七月十日，貴公司宣佈，聞冰先生及董立新先生退任獨立非執行董事，吳燕南女士及凌鎮國先生獲委任為獨立非執行董事，自二零二零年六月二十九日起生效，吳燕南女士及凌鎮國先生均成為獨立董事委員會成員。於二零二零年七月十三日，貴公司宣佈延期寄發綜合文件。於二零二零年八月十二日，貴公司宣佈H股要約及退市的每月進度更新。於二零二零年八月十四日，貴公司宣佈其截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

經董事所確認，除刊發第3.5條公告外，董事並不知悉任何特定事件造成H股價格緊隨第3.5條公告刊發後大幅上升。因此，吾等認為，上述H股價格的上升反映市場對H股要約的反應。

## 擎天資本函件

### (vi) 股份歷史成交量

下表載列於回顧期間H股的歷史每月成交量及買賣的H股數目佔已發行H股總數的百分比：

月份／期間	交易日數	總成交量 (H股數目)	平均每日 成交量 (H股數目) (附註1)	平均每日成交量 佔已發行H股 總數／獨立H股 股東所持H股 總數的百分比 (%) (附註2)
<b>二零一九年</b>				
六月 (附註3)	12	2,484,000	207,000	0.067
七月	22	3,608,320	164,015	0.053
八月	22	3,836,000	174,364	0.057
九月	21	1,889,495	89,976	0.029
十月	21	2,280,000	108,571	0.035
十一月	21	9,252,000	440,571	0.143
十二月	20	2,664,800	133,240	0.043
<b>二零二零年</b>				
一月	20	6,329,360	316,468	0.103
二月	20	2,283,600	114,180	0.037
三月	22	4,560,000	207,273	0.067
四月	19	4,712,000	248,000	0.080
五月	20	5,486,000	274,300	0.089
六月 (附註4)	16	40,623,920	2,538,995	0.823
— 於停止買賣前	11	7,435,920	675,993	0.219
— 於恢復買賣後	5	33,188,000	6,637,600	2.153
七月	22	25,048,640	1,138,575	0.369
八月 (直至最後實際可行日期)	10	6,524,000	652,400	0.212

來源：聯交所

附註：

1. 平均每日成交量乃將該月份／期間的總成交量除以該月份／期間的交易天數(不包括H股於聯交所全日停止買賣的任何交易日(如有))計算得出。
2. 計算方法為將H股的平均每日成交量除以各月份／期間末已發行H股總數的結餘。誠如董事會函件所載，概無任何要約人或其一致行動人士合法或實益擁有任何H股。

3. 由於回顧期間自二零一九年六月十三日開始，因此僅考慮12個交易日。
4. H股自二零二零年六月十五日上午十時零七分至二零二零年六月二十二日止約六個交易日停止買賣，以待刊發第3.5條公告。

如上表所示，於公告前期間，各月份／期間的H股平均每日成交量普遍疏落，介乎二零一九年九月的約89,976股H股至二零二零年六月的約675,993股H股，佔相關月份／期間末已發行H股總數的約0.029%至約0.219%。根據董事會函件，要約人或其一致行動人士概無合法或實益擁有任何H股，故該等百分比亦代表獨立H股股東於公告前期間所持H股的平均每日成交量。

第3.5條公告已於二零二零年六月二十三日刊發，H股已於二零二零年六月二十三日上午九時起恢復買賣。於第3.5條公告刊發後的五個交易日內，H股的平均每日成交量達約6,637,600股H股。因此，於回顧期間，二零二零年六月的成交量高於所有其他月份。H股於二零二零年七月及二零二零年八月(直至最後實際可行日期)的平均每日成交量分別下降至約1,138,575股H股及652,400股H股，但仍高於公告前期間(二零二零年六月除外)的平均每日成交量。

H股股東務請注意，對於該等有意按H股現行市價變現部分或全部其於 貴公司的投資的人士而言，H股是否具有充足流動性，以及彼等出售H股是否會對H股市價造成下行壓力。

### (vii) 市場可資比較分析

貴集團主要從事兩個業務分部，即(i)研究、開發、製造及經銷特種計算機產品及買賣電子產品及配件；及(ii)發展物業銷售。根據二零一九年年報及二零二零年中期業績公告，(i) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的營業額的主要部分來自銷售特種計算機產品及電子產品及配件；及(ii) 貴公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的總資產大部分為投資物業、開發中物業及持作待售物業。因此，吾等對業務模式、產品、地理市場及規模相似的聯交所上市公司進行研究，惟並無在聯交所上市公司於最後實際可行日期



主要從事相同產品組合的銷售(即主要為特種計算機、電子產品及配件以及物業)。因此，吾等對兩個不同行業進行研究，即與 貴集團的主要業務相關的電子產品(包括資訊科技硬件及設備、計算機、手機及相關部件)以及物業開發及投資，並詳細識別出(i)六家主要從事電子產品銷售的聯交所上市公司；及(ii)17家主要從事物業開發及投資的聯交所上市公司。於選擇該23家公司時，吾等考慮(i)於最近一個財政年度及中期期間(倘已公佈)內有不少於90%的收益來自與 貴集團相似的行業；(ii)有不少於90%的收益來自中國市場(由於 貴集團的所有營業額均位於中國)；及(iii)於最後實際可行日期市值不超過20億港元，吾等認為此乃規模比較的合理基準，此乃由於 貴公司於最後實際可行日期的假設市值約為16.0億港元(按於最後實際可行日期的H股收市價及已發行股份(包括內資股及H股)總數計算)。

然而，於上述六家主要從事電子產品銷售的公司中，吾等注意到，中國趨勢控股有限公司(股份代號：8171)及環球通証有限公司(股份代號：8192)的股份已分別自二零二零年三月及二零一九年十月於聯交所停止買賣。故吾等認為，該兩家公司各自於最後交易日的收市價可能並不能反映的其目前狀況，因此該兩家公司的市值及市場估值乘數並無比較意義。鑑於其餘四家主要從事電子產品銷售的公司(「**電子可資比較公司**」)及上述17家主要從事物業開發及/或投資的公司(「**物業可資比較公司**」，連同電子可資比較公司，同稱為「**市場可資比較公司**」)與 貴公司在行業、地區市場及市值方面具有相似性，吾等認為市場可資比較公司為公平及具代表性的比較樣本。股東務請注意，各市場可資比較公司的主要活動、市值、盈利能力及財務狀況均不同，可能影響其實際估值方式以及在各自的市場的市場倍數估值。因此，在評估H股要約價格的公平性及合理性時，與本函件所述的市場可資比較公司比較僅供參考。

於評估股H股要約價的公平性及合理性時，吾等已進行市盈率(「**市盈率**」)分析，其乃對有經常性收入的業務進行估值的最廣泛使用及認可的方法之一。然而，由於所有電子可資比較公司與房地產相關的資產(即物業、廠房及設備、使用權資產及在建物業)佔最近一個財政年度或中期期間末各自的總資產的比例與 貴集團相比較低，吾等認為，參考電子可資比較公司，淨資產法並非評估H股要約價是否屬公平合理的適當方

## 擎天資本函件

法。另一方面，由於 貴集團於上一財政年度並無宣派或分派任何股息，故吾等認為，在此情況下，價格對股息的方法並不適用於評估H股要約價是否屬公平或合理。下表載列吾等對 貴公司及電子可資比較公司的市盈率分析的詳情。

下表載列吾等認為對 貴集團而言屬合理基準的電子可資比較公司：

公司/股份代號	主要業務活動	於最近一個完整 財政年度股東應		於最近一個完整 財政年度或中期	市盈率 (倍)
		市值 (百萬港元) (附註1)	估溢利(虧損) (百萬港元)	期間末股東 應佔資產淨值 (百萬港元) (附註2)	
		(a)	(b)	(c)	(a)/(b)
卓信國際控股有限公司 (8266)	買賣有關顯示器模塊及觸摸屏模塊的電子零件及部件、物業開發及物業投資。	75.41	(42.21)	19.41	不適用
長虹佳華控股有限公司 (3991)	信息及通信技術產品(例如資訊科技產及智能手機)的銷售以及提供專業的綜合信息及通信技術解決方案及服務。	1,178.27	289.17	1,902.06	4.07
通達宏泰控股有限公司 (2363)	製造及銷售筆記本、平板計算機的外殼。	71.86	(68.12)	299.06	不適用
浙江瑞遠智控科技股份有限公司(8249)	在中國銷售電子設備及電子元件的控制器系統及電子用品部件。	31.41 (附註3)	(7.64)	(43.94)	不適用
			統計數據：	最小值	4.07
				最大值	4.07
				平均值	4.07
				中位數	4.07
貴公司		1,603.09	293.86	2,868.12 (基於二零二零年 中期業績公告)	6.29 (附註4)

來源：聯交所

附註：

1. 除另有規定外，市值乃根據電子可資比較公司於最後實際可行日期的收市價及已發行股份數目計算。
2. 股東應佔資產淨值指電子可資比較公司的年報或中期業績公告／中期報告所載的最新公佈賬目。
3. 市值以浙江瑞遠智控科技股份有限公司於最後實際可行日期在聯交所的股份收市價及已發行股份總數(即H股及內資股)計算。
4. 按H股要約價每股H股1.50港元及每股股份盈利約人民幣0.213元計算(按截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔該年綜合經審核溢利約人民幣263.15百萬元及於最後實際可行日期已發行1,233,144,000股股份(內資股及H股)計算)。
5. 於上述計算中，電子可資比較公司的相關年報或中期業績公告／中期報告所載以人民幣計值的數字乃按於最後實際可行日期中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元換算為港元。

誠如上表所示，於最後實際可行日期，錄得溢利之電子可資比較公司(即長虹佳華控股有限公司)的市盈率約為4.07倍，低於H股要約價所隱含之 貴公司市盈率約6.29倍。由於 貴公司的總資產大部分與其持作待售物業及投資物業有關，吾等已參考 貴集團於二零二零年六月三十日的未經審核每股資產淨值及經調整未經審核每股資產淨值(經調整未經審核資產淨值及物業估值詳情分別載列於綜合文件附錄二及附錄三)，通過與物業可資比較公司的市盈率及市賬率(「市賬率」)作比較，進一步評估H股要約價的公平性及合理性。

## 擎天資本函件

公司／股份代號	主要業務活動	於最近一個完整 財政年度股東應		於最近一個完整 財政年度或中期	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
		市值 (百萬港元) (附註1)	佔溢利(虧損) (百萬港元) (b)	期間末股東 應佔資產淨值 (百萬港元) (附註2)		
		(a)	(b)	(c)	(a)/(b)	(a)/(c)
萬城控股有限公司 (2892)	物業開發及物業投資。	855.00	20.05	913.71	42.65	0.94
建德國際控股有限公司 (0865)	物業開發。	700.56	37.01	739.33	18.93	0.95
辰興發展控股有限公司 (2286)	物業開發。	840.00	118.40	1,391.57	7.09	0.60
漢港控股集團有限公司 (1663)	物業開發。	288.29	63.60	1,528.95	4.53	0.19
福晟國際控股集團有限 公司(0627)	物業開發及物業投資業務。	772.85	152.86	2,175.09	5.06	0.36
粵海置地控股有限公司 (0124)	物業開發及物業投資。	1,848.46	341.06	4,763.85	5.42	0.39
恒達集團(控股)有限 公司(3616)	物業開發業務。	1,128.00	327.23	1,357.83	3.45	0.83
中國上城集團有限公司 (2330)	物業開發業務及原糖投資及 貿易。	125.90	82.84	705.10	1.52	0.18
眾安集團有限公司 (0672)	物業開發、物業租賃及酒店 營運。	1,578.03	711.49	9,420.66	2.22	0.17
民生國際有限公司 (0938)	物業開發、銷售及租賃。	921.27	(190.84)	470.48	不適用	1.96
海藍控股有限公司 (2278)	物業開發及物業投資。	1,269.00	(21.10)	2,068.59	不適用	0.61
偉業控股有限公司 (1570)	物業開發及潔淨室設備製造 及貿易。	880.64	(34.49)	1,622.07	不適用	0.54
毅德國際控股有限公司 (1396)	物業開發及物業管理及營 運。	1,837.63	(302.87)	5,508.32	不適用	0.33
大中華地產控股有限 公司(0021)	物業開發及物業投資。	397.52	(3.55)	941.98	不適用	0.42

## 擎天資本函件

公司／股份代號	主要業務活動	於最近一個完整 財政年度股東應		於最近一個完整 財政年度或中期	市盈率 (倍)	市賬率 (倍)
		市值 (百萬港元) (附註1)	估溢利(虧損) (百萬港元) (附註2)	期間末股東 應佔資產淨值 (百萬港元) (附註2)		
		(a)	(b)	(c)	(a)/(b)	(a)/(c)
西王置業控股有限公司 (2088)	物業開發。	135.24	(58.07)	643.34	不適用	0.21
沿海綠色家園有限公司 (1124)	物業開發、物業投資、項目 管理服務及項目投資服 務。	402.16	(336.78)	4,363.38	不適用	0.09
中國地產集團有限公司 (1838)	物業開發及物業投資。	877.40	(316.00)	41,614.92	不適用	0.02
			統計數據：	最小值	1.52	0.02
				最大值	42.65	1.96
				平均值	10.10	0.52
				中位數	5.06	0.39
貴公司		1,603.09	293.86	2,868.12	6.29	0.64
				(基於二零二零年 中期業績公告)	(附註3)	
				3,864.70		0.48
				(基於綜合文件 附錄二所載經調整 未經審核資產淨值)		

來源：聯交所

附註：

- 除另有規定外，市值乃按物業可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價及已發行股份數目計算。
- 股東應佔資產淨值指物業可資比較公司年報或中期業績公告／中期報告所載的最新公佈賬目。
- 按H股要約價每股H股1.50港元及每股股份盈利約人民幣0.213元計算(按截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔該年綜合經審核溢利約人民幣263.15百萬元及於最後實際可行日期已發行1,233,144,000股股份(內資股及H股)計算)。

## 擎天資本函件

4. 於上述計算中，物業可資比較公司的相關年報或中期業績公告／中期報告所載以人民幣計值的數字乃按於最後實際可行日期中國人民銀行所報的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元換算為港元。

誠如上表所示，物業可資比較公司於最後實際可行日期的市盈率介乎約1.52倍至約42.65倍，而八間物業可資比較公司於各自最近期財政年度錄得淨虧損。H股要約價所隱含的貴公司市盈率約6.29倍高於物業可資比較公司的市盈率中位數。物業可資比較公司於最後實際可行日期的市賬率介乎約0.02倍至約1.96倍，平均值約為0.52倍，中位數約為0.39倍。H股要約價超過基於二零二零年中期業績公告的未經審核每股資產淨值所隱含的貴公司市賬率約0.64倍以及H股要約價超過經調整未經審核每股資產淨值所隱含的貴公司市賬率約0.48倍均高於物業可資比較公司的市賬率中位數。在此基礎上，吾等認為H股要約價屬公平及合理。

### (viii) 私有化交易的先例

為進一步評估H股要約價的公平性及合理性，吾等已詳盡搜尋於二零一八年六月十六日(即最後交易日前兩個年度)直至最後實際可行日期由香港上市公司完成的私有化交易(就分析目的而言，吾等排除無現金代價的建議事項)，其作出的有關聯合公告載列普通股要約價／註銷價。吾等發現19個符合上述比較準則的私有化案例(「私有化案例」)。

公司／私有化前使用的股份代號	相關聯合公告日期	要約價／註銷價較 根據聯合公告於最後 一個交易日每股 收市價溢價 概約百分比	要約價／註銷價較 根據聯合公告緊接 最後交易日(包括 該日)前連續30個 交易日每股平均 收市價溢價 概約百分比
中外運航運有限公司(368)	二零一八年九月二十七日	50.00%	42.90%
上海先進半導體製造股份有限公司(3355)	二零一八年十月三十日	66.67%	99.29%
合和實業有限公司(54)	二零一八年十二月五日	46.70%	55.50%
中國電力清潔能源發展有限公司(735)	二零一九年三月二十八日	41.90%	78.10%

## 擎天資本函件

公司／私有化前使用的股份代號	相關聯合公告日期	要約價／註銷價較	要約價／註銷價較
		根據聯合公告於最後一個交易日每股收市價溢價概約百分比	根據聯合公告緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日每股平均收市價溢價概約百分比
中國恒石基業有限公司(1197)	二零一九年四月四日	10.62%	17.37%
中國自動化集團有限公司(0569)	二零一九年六月十四日	23.97%	47.78%
卜蜂蓮花有限公司(121)	二零一九年六月十八日	10.00%	29.40%
亞洲衛星控股有限公司(1135)	二零一九年六月二十七日	23.43%	44.44%
冠捷科技有限公司(903)	二零一九年八月十二日	41.39%	54.50%
中航國際控股股份有限公司(161)	二零一九年十月二日	29.12%	81.31%
華能新能源股份有限公司(0958)	二零一九年十月三日	18.73%	55.72%
大昌行集團有限公司(1828)	二零一九年十月二十日	37.55%	54.81%
華地國際控股有限公司(1700)	二零一九年十一月一日	63.10%	56.80%
中國糧油控股有限公司(606)	二零一九年十一月二十七日	34.07%	53.17%
Joyce Boutique Group Limited (647)	二零一九年十二月十二日	91.78%	82.17%
生命科學有限公司(1035)	二零二零年一月二十日	16.28%	42.45%
皇崑國際教育企業集團有限公司(8105)	二零二零年一月二十九日	12.5%	4.25%
會德豐有限公司(20)	二零二零年二月二十七日	52.2%	45.2%
		(附註1)	(附註1)
利豐有限公司(494)	二零二零年三月二十日	150.00%	95.20%
<b>統計數據：</b>	最小值	10.00%	4.25%
	最大值	150.00%	99.29%
	平均值	43.16%	54.76%
	中位數	37.55%	54.50%
貴公司		64.83%	100.00%

**附註：**

1. 私有化建議中的代價包括現金代價及分派在聯交所發行其他兩家上市公司的普通股。溢價乃參考現金代價及相關代價股份收市價的總值計算。
2. 根據H股暫停買賣以待刊發規則3.5公告前於二零二零年六月十五日的收市價每股H股0.91港元計算。

如上所示，H股要約價較二零二零年六月十五日收市價的溢價屬私有化案例的範圍內，並高於其平均值及中位數，而H股要約價較緊接最後交易日(包括該日)前30個交易日每股平均收市價的溢價則高於所有私有化案例。

### (ix) 退市

誠如工銀國際函件所述，要約人認為，退市有助整合要約人與 貴公司的業務，讓要約人更靈活支持 貴公司的未來業務發展，毋須遵守監管限制及與 貴公司於聯交所的上市地位帶來的相關責任相連的合規責任。退市後亦將節省相關上市成本及開支。誠如董事會函件所述，要約人的意向為H股於要約結束後不會繼續在聯交所上市。

退市亦構成條件的一部分，為滿足條件，H股要約須獲獨立H股股東分別於H股類別股東大會及股東特別大會上通過決議案批准退市後，方可作實，惟(i)批准須獲得於H股類別股東大會上親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的H股股份(倘為股東特別大會，則股份)所附帶表決權當中至少75%表決權的批准；及(ii)反對決議案的票數(以投票表決方式)須不得超過獨立H股股東所持附投票權全部H股股份(倘為股東特別大會，則全部股份)之10%。根據收購守則規則2.2，要約人及要約人一致行動人士將放棄就於股東特別大會及H股類別股東大會的所有有關股份投票。

誠如工銀國際函件所述，一旦達成所有條件，H股要約將在各方面獲宣佈成為無條件，同時應於H股要約截止前根據收購守則規則2.2及規則15.3的註釋維持H股要約可供接納不少於28日，以令初步未接納H股要約的H股股東有充足時間接納H股要約或進行H股過戶。於H股要約成為無條件後， 貴公司將向根據上市規則第6.12條申請H股從聯交所退市。

鑑於(i)上述於H股要約結束後退市的商業理由及要約人於H股要約結束後退市的意向；(ii)H股要約價屬公平合理(吾等的評估詳情已載列於本函件上文)；及(iii)要約人將提供更長的要約接受時間，尤其是對於該等最初不接受H股要約的獨立H股股東，吾等認為，退市屬公平合理。



## 推薦建議

經考慮上文所載的主要因素，尤其是下列各項後：

- (i) H股要約價較H股於暫停買賣以待刊發規則3.5公告前於二零二零年六月十五日的收市價溢價約64.8%；
- (ii) H股要約價較H股於最後實際可行日期的收市價溢價約15.4%；
- (iii) H股要約價於整個回顧期間一直高於H股的收市價；
- (iv) H股的交易流通性較低，獨立股東在公開市場上出售大量H股可能會對H股價格造成不利影響；
- (v) H股要約價所隱含的市盈率約為6.29倍，分別高於電子可資比較公司及物業可資比較公司的市盈率的中位數，而H股要約價超過基於二零二零年中期業績公告的未經審核每股資產淨值所隱含的市賬率約0.64倍以及H股要約價超過經調整未經審核每股資產淨值所隱含的約0.48倍均高於物業可資比較公司的市賬率的中位數；
- (vi) H股要約價較於二零二零年六月十五日聯交所所報的收市價及緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日的收市價分別溢價約64.8%及約100.0%，遠高於私有化案例的溢價；
- (vii) 誠如上文所詳述，鑑於受中美貿易衝突及COVID-19蔓延的影響，貴集團業務的未來前景仍不明朗；及
- (viii) 退市及H股要約的商業理由及要約人對退市的意向及H股要約將提供更長時間予以接納，尤其是對於該等最初不接受H股要約的獨立H股股東而言，

故吾等認為，H股要約(包括H股要約價)及退市的條款對獨立H股股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立H股股東(i)接納H股要約；及(ii)分別於H股類別股東大會及股東特別大會上就退市的決議案投贊成票。

---

## 擎天資本函件

---

該等獨立H股股東經考慮自身情況後，可考慮保留全部或任何部分H股（「保留股東」）。

根據中國法律及 貴公司細則，要約人無權強制收購並未根據H股要約提呈供接納的H股。

倘保留股東不接納H股要約及退市於要約期結束後生效，(i)將導致保留股東持有非上市H股及H股的流動性或會受到嚴重削減；(ii)保留股東的權利／權益將不再受上市規則保護；及(iii)H股要約完成後， 貴公司或不再受收購守則規限（視乎其是否仍為香港公眾公司而定）及保留股東的權利／權益將不再受收購守則保護。

獨立H股股東亦應密切監察H股的價格，倘獨立H股股東決定接納H股要約，而於市場賣出之所得款項（扣除成本）高於H股要約項下應收之所得款項淨額，則彼等應於市場賣出。彼等亦應注意，H股將於最後截止日期後一日直至H股撤銷於聯交所上市（如獲批准）期間暫停買賣（倘適用）。

由於不同獨立H股股東的投資標準、目標及／或情況不同，吾等建議任何可能須就綜合文件任何方面或就應採取之行動取得意見之獨立H股股東，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。倘獨立H股股東擬接納H股要約，彼等亦應仔細閱讀綜合文件、綜合文件附錄以及相關接納及過戶表格中詳述的接納H股要約的程序。

此 致

獨立董事委員會及獨立H股股東 台照

代表

擎天資本有限公司

董事總經理

鍾浩東

董事總經理

潘卓輝

謹啟

二零二零年八月十九日

附註： 鍾浩東先生自二零零六年起一直為證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人，及潘卓輝先生為第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人，於機構融資及投資銀行方面擁有逾九年經驗。鍾先生及潘先生曾參與並完成多項有關收購守則的顧問交易。

## 1. 接納H股要約的程序

### H股要約

- (a) 為接納H股要約，務請閣下按照隨附之接納表格印備的指示填妥及簽署相關表格，該等指示構成H股要約條款的一部分。
- (b) 如有關閣下H股的H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納H股要約，則閣下須將已填妥之隨附的接納表格連同有關H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)放入信封，並註明「研祥 — H股要約」，以郵遞或專人送交方式盡快，且無論如何不遲於首個截止日期及／或最終截止日期(視情況而定)下午四時正或要約人可能根據收購守則規定釐定及公佈的較後時間及／或日期，送達至過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
- (c) 如有關閣下H股的H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)乃以代理人公司或閣下以外的名義登記，而閣下欲接納H股要約，則閣下須：
- (i) 將閣下的H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)送交代理人公司或其他代理人，並附有指示授權其代表閣下接納H股要約，及要求其將填妥之隨附的接納表格，連同代表閣下擬接納H股要約的H股數量的有關H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)放入信封，並註明「研祥 — H股要約」，一併送交過戶登記處；
- (ii) 透過過戶登記處安排以閣下名義登記H股，並將填妥之隨附的接納表格連同有關H股股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何可信納彌償保證)放入信封，並註明「研祥 — H股要約」，一併送交過戶登記處；

- (iii) 如閣下已透過中央結算系統將H股寄存於閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行),則指示閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期或之前接納H股要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期,閣下應諮詢閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)處理閣下指示所需的時間,並在閣下的持牌證券交易商(或其他註冊證券交易商或託管銀行)要求時提交閣下的指示;或
- (iv) 如閣下的H股已寄存閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶,則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的最後限期或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統提交閣下之指示。
- (d) 如有關閣下H股的H股股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需的任何可信納彌償保證)並非即時可交出及/或遺失(視情況而定),而閣下欲接納H股要約,則應填妥接納表格,放入信封,並註明「研祥 — H股要約」,並連同一封聲明閣下已遺失一張或多張H股股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需的任何可信納彌償保證)或其並非即時可交出的函件,一併送交過戶登記處。如閣下尋獲或可提供相關文件,則隨後應盡快將有關H股股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需的任何令人滿意的彌償保證)送交過戶登記處。如閣下遺失H股股票,亦應致函過戶登記處索取彌償保證書,按其上指示填妥後交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定是否會收購與未能即時提供及/或遺失H股股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件有關的任何H股。
- (e) 倘閣下已提交閣下任何H股之過戶文件以將其登記於閣下名下,惟尚未接獲閣下之H股股票,而閣下有意接納H股要約,閣下無論如何應填妥及簽署接納表格並連同閣下正式簽署之過戶收據放入信封,並註明「研祥 — H股要約」,一併送交過戶登記處。此舉將視為不可撤回地指示及授權工銀國際及/或要約人及/或彼等各自之任何代理代表閣下於有關H股股票發出時向本公司或過

戶登記處領取有關股票，並將該等H股股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等H股股票(惟須受H股要約之條款及條件規限)，猶如其已連同接納表格一併送交過戶登記處一般。

- (f) 僅倘過戶登記處不遲於首個截止日期及／或最終截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則之規定可能釐定及公佈之較後時間及／或日期)接獲已填妥及簽署之接納表格，H股要約的接納方被視為有效，且：
- (i) 隨附相關H股股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及倘該／該等H股股票並非以閣下之名義登記，則隨附其他可確立閣下成為相關H股登記持有人之權利之文件(例如一張由登記持有人簽立之空白或以閣下為受益人已妥為加蓋印章之有關H股過戶文件)；或
  - (ii) 由經登記H股股東或其遺產代理人(惟以所登記持股量為限，且有關接納僅可涉及本(f)段其他分段並未計入之H股為限)；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘登記H股股東以外之人士簽立接納表格，則須出具適當且獲過戶登記處信納之授權憑證文件(如授予遺囑認證或授權書的核證副本)。
- (h) 對於任何接納表格、H股股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)概不提供收據。

## 2. 接納期間及修訂

- (a) H股要約於二零二零年八月十九日(星期三)(即寄發綜合文件日期)作出並可於及自該日期起接納。
- (b) 在收購守則之規限下，要約人有權於寄發綜合文件後延長H股要約期限或修訂H股要約的條款，並可在執行人員的同意下就任何H股要約之修訂或其任何其後修訂引入為使經修訂H股要約實行屬必要的附帶新條件。

- (c) 除非執行人員同意延長H股要約，否則所有接納須按照接納表格上印列的指示於首個截止日期及／或最終截止日期(視情況而定)下午四時正之前接獲。倘H股要約成為或宣佈成為無條件，H股要約將於其後不少於28日仍可供接納。倘延長H股要約的公告並無列明下一截止日期，則須於H股要約截止前最少14日，向尚未接納H股要約的H股股東發出書面通知。要約人有權將H股要約延長至該28日期間之後。
- (d) 倘要約人於H股要約期間修訂H股要約的條款，所有H股股東無論是否已接納H股要約，均可享有修訂後的條款。經修訂的收購要約必須於寄出經修訂收購要約文件的日期後最少14日可供接納，並且不可早於首個截止日期及／或最終截止日期(視情況而定)之前截止。
- (e) 倘H股要約的截止日期獲延長，綜合文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須被視為所延長H股要約的截止日期，但文義另有所指之處除外。
- (f) 由H股股東或其代表按原本及／或任何早前修訂形式接納的收購要約，須被視為接納有關經修訂的H股要約。
- (g) 任何有關經修訂H股要約的接納及／或據此作出的任何選擇均不得撤回，除非及直至H股要約的接納H股股東有權根據下文「4.接納H股要約的影響及撤回權利」一段撤回其接納，且彼正式撤回有關接納。

### 3. 結算

- (a) H股要約的代價應盡快結算，惟在任何情況下須於(i)無條件日期及(ii)過戶登記處收到有關H股要約的完整及有效接納表格當日(以較遲者為準)後的七(7)個營業日內支付。
- (b) 倘H股股東接納H股要約，每份支票將以普通郵遞方式寄往相關H股股東的接納表格註明的地址，郵誤風險概由其自行承擔，或倘未註明姓名／名稱及地址，則寄往相關H股股東或名列首位的H股股東(屬聯名H股股東的情況下)在登記冊所示的登記地址。

- (c) 不足一仙的數額將不予支付，應付予接納H股要約的H股股東的現金代價金額將向上調整至最接近的仙位。
- (d) 支票如在相關支票開立日期起計六(6)個月內未獲提兌將不獲兌現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。
- (e) H股股東根據H股要約有權收取的代價，將按照H股要約的條款全數支付，而不會計及任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱有權對有關H股股東提出的其他類似權利。

#### 4. 接納H股要約的影響及撤回權利

- (a) H股股東將透過有效接納H股要約向要約人出售彼等提呈的不附帶所有選擇權、留置權、索償、衡平權、質押、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利的H股，連同於規則3.5公告日期或其後所附的所有權利，包括全數收取有關權利的記錄日期在規則3.5公告日期或之後的已宣派的全部股息及其他分派(如有)的權利。

除本綜合文件第10至20頁工銀國際函件所載的條件外，作出H股要約乃基於任何H股股東接納H股要約將構成該H股股東對要約人的保證，保證H股要約項下收購的H股由該H股股東繳足股款，且售出該等H股將不附帶所有選擇權、留置權、索償、衡平權、質押、產權負擔、優先購買權及任何性質的任何其他第三方權利，連同於規則3.5公告日期或其後所附的所有權利，包括全數收取有關權利的記錄日期在規則3.5公告日期或之後的已宣派的全部股息及其他分派(如有)的權利。

- (b) H股要約須待本綜合文件第10至20頁工銀國際函件所載的條件達成後方可作實。H股股東提交的H股要約的接納不可撤回且不可撤銷，惟出現下段所載或符合收購守則規則17的情況除外，根據收購守則規則17，倘H股要約在首個截止日期後21天後未就接納成為無條件，則屆時H股要約接納者有權撤回其接納。H股要約的接

納者可通過向過戶登記處提交由該接納者(或其以書面形式正式委任的代理且相關委任證明文件應與通知一併提交)書面簽署的通知而撤回其接納。

- (c) 根據收購守則規則19.2，倘要約人未能遵守作出本附錄一「5.公告」一節所載有關H股要約的公告的任一相關規定，則執行人員有權要求向已提交H股要約接納的H股股東授出按執行人員可接受的條款撤回接納的權利，直至該段所載規定達成為止。
- (d) 在一名H股股東撤回接納後，要約人應(或應促使)盡快並無論如何在該接納撤回後十(10)日內，以普通郵寄方式將與接納表格一同提交的H股相關的H股股票及／或轉讓收據及／或其他所有權文件(及／或就該就此所需的令人滿意的彌償保證)交回該H股股東。

## 5. 公告

- (a) H股要約結果公告將於截止日期下午七時正前由要約人及本公司聯合刊發及登載於聯交所網站。該公告將遵守收購守則規則19.1的披露規定，並將載有(其中包括)H股要約的結果。
- (b) 倘H股要約期限延長，則相關延長公告將說明下個截止日期或聲明H股要約將維持可供接納狀態直至進一步通知為止。倘H股要約在所有方面為無條件，則可能根據收購守則聲明H股要約將在之後不少於28天可供接納。
- (c) 結果公告將列明：
  - (i) 已收取的H股要約的接納相關H股總數及權利；
  - (ii) 在要約期之前由要約人或其一致行動人士持有、控制或受指示的相關H股總數及權利；及
  - (iii) 於要約期內由要約人或其一致行動人士收購或同意收購的相關H股總數及權利。
- (d) 除任何已借出或出售的借入H股外，結果公告必須載有要約人或其一致行動人士已借入或借出的本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情。



- (e) 結果公告應載明本公司相關類別股本的百分比，及該等數目股本所表示的投票權的百分比。
- (f) 於要約期內，倘要約人、其一致行動人士或其顧問作出任何關於接納要約的H股股東的接納程度或數目或百分比的聲明，則要約人須立即根據收購守則規則19註釋2作出公告。
- (g) 根據收購守則及上市規則的規定，所有關於執行人員及聯交所已確認其並無其他相關意見的H股要約的公告必須根據收購守則及上市規則的規定作出。

## 6. 代名人登記

為確保所有H股股東獲平等對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有H股的H股股東，應盡可能區分處理各實益擁有人的持股。就以代名人的名義登記投資的H股實益擁有人接納H股要約而言，相關實益擁有人須向其各自的代名人發出關於其對H股要約意向的指示。

## 7. 寄發

將向H股股東發出的所有文件及匯款將以普通郵寄方式向彼等寄發，相關風險由彼等自行承擔。若為H股股東，相關文件及匯款將寄發至登記冊所示彼等的地址，若為聯名H股股東，則寄發予名列登記冊首位的H股股東。要約人、本公司、工銀國際、擎天資本、過戶登記處及其各自的任何董事或代理或任何其他參與H股要約的人士均不對任何寄送中的遺失或延誤或可能因寄發產生的任何其他責任負責。

## 8. 海外H股股東

- (a) H股要約乃關於一間於中國註冊成立並於香港上市的公司，因此須遵守香港的法律、規例及規則的程序及披露規定，而該等規定可能與其他司法權區存在差異。身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的H股股東能否參與H股要約可能取決於相關司法權區的法律及法規規定。各相關H股股東有責任確保自身就參與H股要約完全遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得相關司法權區的任何政府、外匯管制或其他同意、或備案及登記以及支付相關H股股東應支付的任何轉讓或其他稅項。

- (b) 任何H股股東的任何接納均將被視為構成該H股股東向要約人及本公司作出的陳述及保證，其已遵守所有當地法律及法規且根據相關司法權區的法律該H股股東可合法接納H股要約。若有任何疑問，H股股東應諮詢其專業顧問。

## 9. 香港印花稅及稅務

- (a) 賣方從價印花稅(稅率為接納H股要約產生的代價每1,000港元(或低於1,000港元)繳付1.00港元)將由接納H股要約的H股股東支付。有關印花稅稅款將自H股要約項下應付該等H股股東的代價中扣除。要約人將承擔買方從價印花稅的部分(稅率為接納H股要約應支付的代價每1,000港元(或低於1,000港元)繳付1.00港元)，及將負責就全部買賣(H股要約項下有效提出可供接納的)H股應支付的印花稅向香港印花稅署報賬。
- (b) H股要約或對H股股東產生稅務影響(視乎H股股東個別情況而定)。倘H股股東對接納H股要約的稅務規定有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此說明，要約人、本公司及彼等的最終實益擁有人 and 一致行動人士、工銀國際、擎天資本、過戶登記處或彼等各自的任何董事、專業顧問或參與H股要約的任何人士，概不就任何人士接納H股要約引致的稅務影響或負債承擔責任。

## 10. 一般資料

- (a) 凡由H股股東或彼等指定的代理發出、接收或寄發的所有通訊、通告、接納表格、H股股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或任何就此所需任何令人滿意的彌償保證)及支付H股要約項下應付代價的匯款將以郵遞方式發出、接收或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、工銀國際、擎天資本、過戶登記處或任何彼等各自的董事或代理或專業顧問或參與H股要約的任何其他人士概不就寄送中的任何損失或郵誤或因此而可能產生的任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文屬於H股要約條款內容。

- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出H股要約的人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會以任何方式使H股要約失效。
- (d) H股要約及所有相關接納將受香港法例規管，並按其詮釋。H股股東或其代表一經簽署接納表格，即表示該H股股東同意香港法院擁有專有審判權，處理H股要約可能引致的任何糾紛。
- (e) 簽妥接納表格將授權要約人、工銀國際或任何彼等可能指示的有關人士，代表接納H股要約的人士填寫、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他必要或適當的行動，以便將H股（該等人士已就此接納H股要約）轉歸要約人或其可能指定的有關人士。
- (f) 任何H股股東根據H股要約有權收取的代價，將根據H股要約的條款悉數支付，且不會計及任何留置權、抵銷權、反訴權或要約人可能或聲稱有權對有關H股股東提出的其他類似權利。
- (g) 接納H股要約的任何H股股東將負責支付任何轉讓或註銷或其他稅項或有關人士就有關司法管轄區的應付關稅。
- (h) 在作出決定時，H股股東須倚賴其本身對本集團及H股要約條款（包括所涉及的利益及風險）所作出的查證。本綜合文件的內容（包括所載的任何一般意見或推薦建議連同接納表格）不應視為要約人、本公司、工銀國際或彼等各自的專業顧問所提出的任何法律或商業意見。H股股東應向本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (i) 向海外H股股東提出H股要約或會受到有關司法管轄區的法例規限。海外H股股東應遵守任何適用的法例或監管規定。海外H股股東如欲接納H股要約，則有責任全面遵守有關司法管轄區的法例及法規，包括但不限於就有關司法管轄區取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意，並遵守其他必要手續及支付任何有關股

東發行、轉讓付款或其他稅項。該等海外H股股東將全面負責支付任何轉讓付款或該等海外H股股東應支付的相關司法管轄區的稅費。海外H股股東應就決定是否接納H股要約尋求專業意見。

- (j) 本綜合文件及接納表格乃就於香港進行H股要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所操作規則而編製。

## 11. 詮釋

- (a) 本綜合文件所指H股股東包括因收購或轉讓H股而有權簽署接納表格的人士，倘超過一名人士簽署接納表格，則本綜合文件的條文共同及分別適用於該等人士。
- (b) 本綜合文件及接納表格所指H股要約包括任何經延長要約。
- (c) 本綜合文件及接納表格所指男性包括女性及中性，而所指單數包括複數，反之亦然。

## 1. 財務概要

下列財務資料概要摘錄自本公司各年年報內本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表及摘錄自二零二零年中期業績公告內之截至二零二零年六月三十日止六個月的未審核綜合財務報表。

本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司並未於本集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度的任何核數師報告內提出任何修改建議或任何強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月，並未出現對本集團綜合財務業績有重大影響的任何收入或開支項目。

除本公司日期為二零二零年八月十四日的二零二零年中期業績公告外，自最後一次本公司公佈經審核賬目（即其截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報）起，本公司並無作出任何中期聲明或初步公告。除H股要約及本附錄中「重大變動」一段所披露者外，本公司於二零一九年十二月三十一日後並無出現其他重大事件。

## 綜合收益表概要

	截至	截至十二月三十一日		
	二零二零年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
營業額	403,301	1,688,153	1,423,139	1,305,200
所得稅前(虧損)/溢利	(21,302)	313,713	207,648	39,717
所得稅抵免/(開支)	4,973	(50,559)	(50,708)	(4,236)
<b>本期間/年度應佔(虧損)/溢利:</b>				
本公司擁有人	(16,329)	263,154	156,940	35,481
非控股權益	零	零	零	零
<b>本期間/年度應佔全面(開支)/</b>				
<b>收益總額:</b>				
本公司擁有人	(9,242)	317,007	190,985	49,902
非控股權益	零	零	零	零
<b>本期間/年度本公司擁有人應佔</b>				
<b>每股(虧損)/盈利</b>				
基本及攤薄(人民幣元)	(0.013)	0.213	0.127	0.029
股息	零	零	零	零
每股股息(人民幣元)	零	零	零	零

## 綜合財務狀況表概要

	於	於十二月三十一日		
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
總資產	7,654,771	7,188,888	6,255,690	5,591,708
總負債	<u>5,086,339</u>	<u>4,611,214</u>	<u>3,996,346</u>	<u>3,523,349</u>
本公司擁有人應佔權益	2,568,432	2,577,674	2,259,344	2,068,359
非控股權益	零	零	零	零

## 2. 本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合文件列明或引用(i)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(連同重大會計政策及與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目附註中的任何觀點)(「二零一七年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(連同重大會計政策及與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目附註中的任何觀點)(「二零一八年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(連同重大會計政策及與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目附註中的任何觀點)(「二零一九年財務報表」)所示的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量報表，以及任何其他主要報表。

二零一七年財務報表已載於本公司在二零一八年四月十六日刊發的二零一七年年報(「二零一七年年報」)第37頁至119頁內。二零一七年年報可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.evoc.com>)查閱，並可透過以下超連接瀏覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0416/ltn20180416277\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0416/ltn20180416277_c.pdf)

二零一八年財務報表已載於本公司在二零一九年四月十二日刊發的二零一八年年報(「二零一八年年報」)第37頁至129頁內。二零一八年年報可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.evoc.com>)查閱，並可透過以下超連接瀏覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0412/ltn20190412132\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0412/ltn20190412132_c.pdf)

二零一九年財務報表已載於本公司在二零二零年四月二十日刊發的二零一九年年報(「二零一九年年報」)第37頁至123頁內。二零一九年年報可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.evoc.com>)查閱，並可透過以下超連接瀏覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000420\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000420_c.pdf)

二零一七年財務報表、二零一八年財務報表及二零一九年財務報表(但並非載列上述報表的二零一七年年報、二零一八年年報及二零一九年年報的任何其他部分)已納入本綜合文件內以供參考，並構成本綜合文件的一部分。

### 3. 本集團截至二零二零年六月三十日止六個月未經審核綜合財務資料

#### 二零二零年中期財務報表

本公司須於本綜合文件列明或引用本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務業績(連同重大會計政策及與上述財務資料的評論有重大關係的相關已公佈賬目附註中的任何觀點)(「二零二零年中期財務報表」)所示的綜合損益表及綜合財務狀況表。

二零二零年中期財務報表已載於二零二零年中期業績公告第2頁至15頁內。二零二零年中期業績公告可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.com>)及本公司網站(<http://www.evoc.com>)查閱，並可透過以下超連接瀏覽：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0814/2020081402015\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0814/2020081402015_c.pdf)

二零二零年中期財務報表(但並非二零二零年中期業績公告的任何其他的部分)已納入本綜合文件內以供參考，並構成本綜合文件的一部分。

### 4. 債務

#### 債務聲明

於二零二零年六月三十日(即本綜合文件付印前為確定本集團債務的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債務總額約為人民幣3,071,866,000元。本集團的債務總額詳情載列如下：

#### (a) 銀行借款

本集團有有抵押銀行借款約人民幣1,190,000,000元、有抵押及有擔保銀行借款約人民幣510,830,000元及無抵押及有擔保銀行借款約人民幣1,310,000,000元。

#### (b) 租賃負債

本集團有租賃負債約人民幣61,036,000元。

除上文所述或本通函另有披露者以及集團內公司間負債及一般業務過程中的正常應付賬款外，於二零二零年六月三十日，本集團並無擁有其他尚未償還按揭、抵押、債



券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、財務租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

## 5. 重大變動

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事確認，本集團於二零一九年十二月三十一日（即本集團最後刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）後及直至最後實際可行日期的財務或交易狀況或前景並無重大變動。

1. 誠如本公司日期為二零二零年八月十四日的截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績公告（「二零二零年中期業績公告」）所披露，截至二零二零年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔未經審核期內虧損約人民幣16.3百萬元，而二零一九年同期，本公司擁有人應佔未經審核期內溢利則約人民幣20.1百萬元，主要由於以下因素所致：
  - (i) 由於COVID-19爆發，一名主要客戶的需求減少，與手機及配件銷售有關的營業額減少約62.6%；
  - (ii) 由於投資物業空置率增加，淨租金（即總租金減由租戶償還的租賃產生的直接營運開支）減少約18.0%；
  - (iii) 由於銷售團隊及行政人員的工資及福利增加，營運成本（包括銷售及分銷成本以及行政開支）增加約30.4%；
  - (iv) 投資物業的公允價值虧損及持作出售物業轉移至投資物業，而二零一九年則錄得公允價值收益；及
  - (v) 由於銀行借款增加，融資成本增加約7.6%。

更多詳情載列於二零二零年中期業績公告。

2. 誠如二零二零年中期業績公告所披露，截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核經營活動所得現金淨額較二零一九年同期減少約27.8%，主要由於以下因素所致：
  - (i) 上述期間的溢利減少；

- (ii) 二零二零年六月三十日的存貨較二零一九年十二月三十一日增加約135.6%，主要由於受COVID-19影響，生產放緩及延遲向客戶發貨所致；及
- (iii) 二零二零年六月三十日的貿易應收款項較二零一九年十二月三十一日增加約28.8%，主要由於受COVID-19影響，延遲與客戶結算所致。

更多詳情載列於二零二零年中期業績公告。

- 3. 誠如二零二零年中期業績公告所披露，二零二零年六月三十日的本集團已訂約但未提供的資本承擔較二零一九年十二月三十一日增加約58.7%，主要由於(i)興建中國江蘇省無錫採購服務中心；(ii)中國江蘇省昆山的商業及住宅物業；及(iii)中國浙江省杭州的生產廠房、辦公室及員工宿舍所致。更多詳情載列於二零二零年中期業績公告。

## 6. 物業權益及經調整資產淨值

本集團於二零二零年六月三十日的物業權益估值已由本公司委任之獨立專業估值師世邦魏理仕進行。於二零二零年六月三十日，本集團應佔上述物業權益的市值約為人民幣6,409百萬元(相當於約7,157百萬港元，乃基於中國人民銀行於最後實際可行日期所報的匯率1.00港元兌人民幣0.89551元計算)。有關上述物業權益的進一步詳情及由世邦魏理仕編製的相關物業估值報告已載於本綜合文件「附錄三 — 物業估值報告」內。

以下載列於二零二零年六月三十日股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整未經審核資產淨值」）：

	未經審核 綜合資產淨值 人民幣元
於二零二零年六月三十日股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值	2,568,432,000
於二零二零年六月三十日的每股資產淨值 (按於二零二零年六月三十日已發行1,233,144,000股股份計算)	<u>2.08</u>
加：於二零二零年六月三十日本集團所持物業權益估值產生的 重估盈餘 (附註1)	1,475,375,000
減：重估盈餘產生的遞延稅項 (附註2)	<u>582,927,000</u>
本公司擁有人應佔重估盈餘淨額	<u>892,448,000</u>
經調整未經審核資產淨值	<u>3,460,880,000</u>
每股經調整未經審核資產淨值 (按於二零二零年六月三十日已發行 1,233,144,000股股份計算)	<u>2.81</u>

附註：

1. 即世邦魏理仕所評估本集團所持物業權益於二零二零年六月三十日的公允價值減本集團所持物業權益 (包括於二零二零年六月三十日的發展中物業、持作出售物業、土地及樓宇、投資物業及預付土地租賃) 於未經審核綜合中期業績所採納的公允價值。相關差異主要是由於世邦魏理仕所採用的估值方法與本公司年報所述的本集團對該等物業權益的會計政策存在差異所致。
2. 即估計相關稅項，乃根據按估值價出售該等物業時產生的估計土地增值稅 (「土地增值稅」) 及企業所得稅 (「企業所得稅」) 計算。

就位於中國的發展中物業及持作出售物業而言，遞延稅項乃參考類似項目重估盈餘的過往實際稅率 (包括根據相關中國法律及法規所載規定的土地增值稅及企業所得稅) 估計。就土地及樓宇、投資物業及預付土地租賃而言，遞延稅項乃按企業所得稅稅率25%計算，而土地增值稅則不適用。

以下為獨立估值師世邦魏理仕就本集團物業於二零二零年六月三十日的估值意見而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本綜合文件。

**CBRE**

Level 27, One Pacific Place  
88 Queensway  
Admiralty, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港金鐘道 88 號  
太古廣場一期 27 樓  
電話 852 2820 2800  
傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理(公司)牌照號碼  
Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

二零二零年八月十九日

### 研祥智能科技股份有限公司

中華人民共和國  
深圳市南山區  
高新中四道31號  
研祥科技大廈

敬啟者：

吾等遵照研祥智能科技股份有限公司(「貴公司」)之指示，對研祥智能科技股份有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的所有物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並已收集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業於二零二零年六月三十日(「估值日期」)之市值意見。

### 估值基準、假設及方法

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(2017年版)》、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 2020年全球準則》及國際評估準則委員會頒佈的《國際評估準則》編製。

吾等根據市值進行估值。市值的定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣，雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有脅迫的條件下，資產或負債在估值日期預計可交換的金額」。

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及應用指引第12項以及《公司收購、合併及股份回購守則》（「收購守則」）第11條所載的規定。

吾等進行估值時，已假設所有者於並無會影響該物業權益價值之遞延租期合約、租回、合營公司或任何類似安排之利益或負擔之情況下在市場出售該物業。

吾等進行估值時，並無就物業所欠負的任何押記、抵押或債項作出撥備，亦無就在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等已對 貴集團持作出售的第一類物業、 貴集團部份持作自用的第二類物業、 貴集團部份持作投資的第三類物業以及 貴集團持作未來發展的第五類物業通過直接比較法進行估值，惟假設每項物業均可參考在相關市場上現有的可比銷售證據以現有空置狀態出售，並可立即空置佔有。具有類似大小、特徵及位置的可比物業已予以分析，並仔細權衡每項物業的所有優點及缺點，以便公平地進行估值比較。

吾等亦已對 貴集團部份持作自用的第二類物業及 貴集團部份持作投資的第三類物業通過收入法進行估值，並考慮到現有租賃及／或現有市場中可實現的價格所產生的物業租金收入，且已就該等租賃的復歸收入潛力作出適當撥備，而有關租賃已按適當的資本化率撥充資本以釐定市值。在適當的情況下，亦已參考相關市場上可用的可比銷售證據。

評估在建的第四類物業時，吾等已假設該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展方案發展及完成。在得出吾等的估值意見時，吾等採用收入法及／或比較法，通過參考相關市場上可用的可比銷售證據，並考慮到於估值日期與建築階段相關的應計建築成本及專

業費用以及完成發展預期產生的其餘成本及費用。吾等已依賴 貴集團於估值日期根據標的物業之不同建築階段提供之應計建築成本及專業費用資料，並無發現與其他類似該項目有任何重大差異。

根據收購守則第11.3條，誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債載列如下。就出售物業溢利徵收25%所得稅。按交易額5.3%或9.3%徵收增值稅及相關稅項。此外，就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。

就 貴集團持作出售物業權益而言，誠如 貴集團所告知，物業權益乃擬作出售。因此，潛在稅項負債獲明確化的可能性被認為較高。誠如 貴集團所告知，就 貴集團持作投資、佔用、在建及未來發展的物業權益而言， 貴集團無意於最後實際可行日期二零二零年八月十四日出售該等物業權益。因此，潛在稅項負債獲明確化的可能性被認為較低。吾等於估值過程中並未考慮稅項負債。

### 資料來源

吾等依賴 貴集團所提供之資料，包括(但不限於)銷售記錄、規劃批文、法定通告、地役權、發展計劃、建築成本、發展時間表、地盤面積及建築面積、租賃計劃、 貴集團應佔權益以及其他相關資料。吾等並無進行實地量度。物業摘要所載之尺寸、度量及面積僅為約數。在審閱吾等獲提供的資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等就估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

對中國物業進行估值時，吾等依賴 貴公司的中國法律顧問通商律師事務所提供日期為二零二零年八月十三日的法律意見。吾等已獲提供有關該等物業的業權文件摘要。然而，吾等並無對文件正本進行查冊，以核實所有權或交予吾等的副本是否有任何修訂。所有文件僅供參考。除非另有說明，於對該等物業進行估值時，吾等乃以所有者可行使該等物業之業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等物業為基準編製估值。

## 物業視察

吾等已視察該等物業的外部，而在可能情況下，亦已視察該等物業的內部。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，亦無測試任何樓宇設施，且並無進行任何調查以判斷該等物業是否存在任何有毒或有害物料。因此，吾等無法報告該等物業是否確無腐朽、蟲蛀、有毒物料或任何其他結構缺陷。

吾等並無進行實地量度，以核實物業面積的準確性。吾等假設所獲提供的文件及地盤規劃圖顯示的面積正確。於視察過程中，吾等並無為任何未來開發項目作出實地調查，以釐定地基狀況及設施的合適程度。吾等的估值乃基於該等方面均符合要求。

張戈女士、施藝女士、朱文玫女士、鄭婧女士、李奧先生、羅啟泰先生及張澤鑫女士已於二零二零年七月提供專業協助及／或視察該等物業。彼等為註冊測量師／中國房地產估價師或於中國物業估值方面擁有逾兩年經驗。

### 重要提示 — 新型冠狀病毒導致估價的重大不確定性

世界衛生組織於二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)為全球大流行，疫情已經在多方面影響全球的經濟以及日常生活，有些房地產市場的交易活動和發展速度顯著降低。截至估價時點，對於目標物業的估價未必有足夠的市場證據以進行比較。

因此，吾等對物業的估價存在「重大不確定性」。所以，與正常情況相比，應用吾等的估價時應更為謹慎以處理其不確定性。

為清楚起見，上述包含「估價的重大不確定性」聲明並不意味著估價不能被採用。相反，加入此聲明是為了確保事實的透明度 — 在目前的特殊情況下，估價的確定性可能會降低。重大不確定性條款是作為預防措施，不會令估價無效。

估價結論的變化可能比在正常市場條件下更為顯著及迅速，鑑於不清楚新型冠狀病毒對未來房地產市場所產生的影響，以及區分該影響屬短期還是長期結構性變化的難度，吾等建議閣下需經常重新審視估價。

貨幣

除另有說明外，所有金額以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

為及代表  
世邦魏理仕有限公司

估值及諮詢服務部  
董事  
林天智  
BSc(Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA

估值及諮詢服務部  
資深董事  
葉穎思  
MRICS

謹啟

附註：

林天智先生BSc(Surv), MHKIS, MRICS, RPS(GP), MCIREA為合資格產業測量師，並於中國及香港擁有逾11年估值經驗。

葉穎思女士MRICS為皇家特許測量師學會註冊估值師，並於中國、香港及北美擁有逾10年估值經驗。



## 估值概要

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	貴集團 應佔權益	於估值日期現
		現況下的市場 價值 人民幣 第一類	現況下的市場 價值 人民幣 第二類	現況下的市場 價值 人民幣 第三類	現況下的市場 價值 人民幣 第四類	現況下的市場 價值 人民幣 第五類	現況下的市場 價值總額 人民幣		況下的 貴集團 應佔市場 價值 人民幣
1	中華人民共和國廣東省深圳市福田區車公廟天祥大廈10B1及10B2	—	—	31,000,000	—	—	31,000,000	100%	31,000,000
2	中華人民共和國廣東省深圳市南山區高新中四道31號深圳研祥科技大廈	—	217,800,000	762,900,000	—	—	980,700,000	100%	980,700,000
3	中華人民共和國廣東省深圳市光明高新區光明研祥智谷	—	198,000,000	940,000,000	—	—	1,138,000,000	100%	1,138,000,000
4	中華人民共和國廣東省深圳市寶安區觀瀾街道福安雅園60個單位	—	無商業價值	—	—	—	無商業價值	100%	無商業價值
5	中華人民共和國江蘇省南通市港閘區南通研祥智谷	—	272,000,000	—	—	17,000,000	289,000,000	100%	289,000,000
6	中華人民共和國浙江省杭州市濱江區江虹路與濱康路交叉口西北角杭州研祥科技大廈	—	15,100,000	254,600,000	—	—	269,700,000	100%	269,700,000
7	中華人民共和國江蘇省昆山市花橋鎮研祥國際金融中心	—	—	—	349,000,000	—	349,000,000	100%	349,000,000
8	中華人民共和國江蘇省昆山市澱山湖鎮荷瑪詩灣的一部份	1,170,700,000	7,600,000	21,300,000	—	81,000,000	1,280,600,000	100%	1,280,600,000
9	中華人民共和國江蘇省無錫市錫山區深港國際A1的一部份	273,900,000	121,640,000	682,560,000	183,300,000	—	1,261,400,000	100%	1,261,400,000
10	中華人民共和國江蘇省無錫市錫山區深港國際A2的一部份	810,000,000	—	—	—	—	810,000,000	100%	810,000,000
	總計	<u>2,254,600,000</u>	<u>832,140,000</u>	<u>2,692,360,000</u>	<u>532,300,000</u>	<u>98,000,000</u>	<u>6,409,400,000</u>		<u>6,409,400,000</u>

簡稱：

第一類：貴集團於中國持作出售的物業

第二類：貴集團於中國持作自用的物業

第三類：貴集團於中國持作投資的物業

第四類：貴集團於中國持有的發展中物業

第五類：貴集團於中國持作未來發展的物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			六月三十日現況下的 市場價值
1. 中華人民共和國 廣東省深圳市福田區車公廟天祥大廈10B1及10B2	天祥大廈(「該項目」)為一棟13層的廠房大樓，於一九九八年十一月竣工。該項目佔用一塊土地，佔地面積約為53,934.53平方米。  該物業包含該項目的兩個單位，即10B1及10B2。物業的總建築面積約為1,151.96平方米。  該物業的土地使用權已獲授作工業用途，為期50年，自一九八八年十一月十六日開始及於二零三八年十一月十五日屆滿。	於估值日期，該物業已向一名第三方租戶出租，每月租金總額約為人民幣149,800元，於二零二一年六月十四日屆滿。	人民幣31,000,000元  (貴集團應佔100%權益： 人民幣31,000,000元)

## 附註：

- 根據日期為二零零八年七月二十五日的兩份房地產權證書深房地字第3000525066號及深房地字第3000525067號，總建築面積約1,151.96平方米的物業的樓宇所有權由貴公司研祥智能科技股份有限公司持有，於二零三八年十一月十五日屆滿，作工業用途(廠房)。
- 根據貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第三類 — 貴集團持作投資	廠房	1,151.96	
	<b>總計</b>	<b>1,151.96</b>	<b>不適用</b>

- 誠如貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。
- 吾等已獲提供由貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 研祥智能科技股份有限公司擁有物業的合法產權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或通過其他法律手段處置物業的土地使用權；

b. 該物業概無任何抵押或任何其他產權負擔。

5. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

進行估值時，吾等已參考同一地區內具有與物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的單價介乎每平方米人民幣26,100元至人民幣33,500元之間。該等可比物業的單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的單價。

6. 主要證書／批文的概要如下：

a. 房地產權證書 有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類為「第三類 — 貴集團於中國持作投資的物業」。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
2. 中華人民共和國 廣東省深圳市南山區 高新中四道31號深圳研祥 科技大廈	<p>深圳研祥科技大廈為一棟於深圳市南山區的17層的研發寫字樓，於二零零七年五月竣工。物業佔用一塊土地，佔地面積約為9,000.23平方米。</p> <p>該物業包含多個研發寫字樓單位，總建築面積為42,348.58平方米。此外，三層地庫及其他設施合共提供359個停車位，總建築面積為19,034.13平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途，為期50年，自二零零三年十一月二十七日開始及於二零五三年十一月二十六日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業內總建築面積約26,239.8平方米的部分已向多名第三方租戶出租，每月租金總額約為人民幣3,938,300元，最遲於二零二三年六月十四日屆滿。</p> <p>總建築面積約9,896.55平方米的物業為自用，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣980,700,000元  (貴集團應佔100% 權益：人民幣 980,700,000元)</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零零八年十一月十八日的房地產權證書深房地字第4000378476號，總佔地面積為9,000.23平方米的物業的土地使用權及總建築面積約42,348.58平方米的物業的樓宇所有權由 貴公司研祥智能科技股份有限公司持有，於二零五三年十一月二十六日屆滿，作工業用途(高新技術研發用房)。

2. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 貴集團持作自用	研發寫字樓	9,896.55	
	小計	<u>9,896.55</u>	<u>不適用</u>
第三類 — 貴集團持作投資	研發寫字樓	32,452.03	
	其他設施*	140.25	
	停車位*	19,034.13	359
	小計	<u>51,626.41</u>	<u>359</u>
	總計	<u><u>61,522.96</u></u>	<u><u>359</u></u>

\* 該物業的該等部分的面積並無記錄於房地產權證書。

3. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。

4. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

- a. 進行估值時，吾等已參考物業的近期租賃以及與物業具有類似特徵的可比項目。該等可比物業的租金單價介乎每月每平方米人民幣140元至人民幣150元。該等可比物業的租金單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的租金單價。吾等已採用每月每平方米人民幣145元的平均租金單價，該數字與相關可比物業一致。
- b. 根據吾等的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎5.00%至5.50%之間。考慮到物業的地點、風險及特徵，吾等於估值時已採用5.00%的資本化率。

5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 研祥智能科技股份有限公司擁有該物業的合法產權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或通過其他法律手段處置物業的土地使用權；
- b. 該物業已向國家開發銀行深圳市分行抵押，以獲得貸款人民幣400,000,000元；
- c. 研祥智能科技股份有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置該物業的抵押部分。

6. 主要證書／批文的概要如下：

a. 房地產權證書 有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣217,800,000元
第三類 — 貴集團持作投資的物業	<u>人民幣762,900,000元</u>
總計	<u><u>人民幣980,700,000元</u></u>

## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
3. 中華人民共和國 廣東省深圳市 光明高新區 光明研祥智谷	<p>光明研祥智谷位於深圳光明高新區。物業於二零一四年竣工，佔用一塊土地，佔地面積約為80,074.39平方米。</p> <p>該物業包含一棟22層的研發寫字樓、兩棟6層的廠房大樓及一棟13層精裝修公寓，總建築面積約199,779.98平方米。此外，停車位共有538個。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作一類工業用途，為期50年，自二零零九年一月一日開始及於二零五八年十二月三十一日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業內總建築面積約105,504.5平方米的部分已向多名第三方租戶出租，每月租金總額約為人民幣4,494,051元，最遲於二零二四年十一月三十日屆滿。</p> <p>總建築面積約55,665.56平方米的物業的部分為自用，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 1,138,000,000元  (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,138,000,000元)</p>

## 附註：

1. 根據日期為二零一五年九月一日的房地產權證書深房地字第8000109354號，總佔地面積為80,074.39平方米的物業的土地使用權及總建築面積約199,779.98平方米的物業的樓宇所有權由 貴公司研祥智能科技股份有限公司持有，土地使用年期為50年，於二零五八年十二月三十一日屆滿，作一類工業用地(研發廠房、廠房及配套)。



2. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 貴集團持作自用	研發寫字樓	11,413.74	
	研發廠房	18,684.60	
	公寓(宿舍)	25,567.32	
	小計	<u>55,665.66</u>	<u>不適用</u>
第三類 — 貴集團持作投資	研發寫字樓*	46,944.59	
	研發廠房	73,205.28	
	公寓(宿舍)*	29,118.88	
	停車位**	40,547.67	538
	小計	<u>189,816.42</u>	<u>538</u>
	總計	<u><u>245,482.08</u></u>	<u><u>538</u></u>

\* 總建築面積為5,154.43平方米的研發寫字樓及公寓的架空層的面積並無記錄於房地產權證書。

\*\* 物業的該部分的面積並無記錄於房地產權證書。

3. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。

4. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 研祥智能科技股份有限公司擁有物業的合法產權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或通過其他法律手段處置該物業；
- b. 該物業的土地使用權僅可整體轉讓予符合國有建設用地使用權出讓合同所述條件的公司，且不得分拆出售；
- c. 該物業已向中信銀行抵押，以獲得貸款合共人民幣1,190,000,000元。
- d. 研祥智能科技股份有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置物業的抵押部分。

5. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

- a. 進行估值時，吾等已參考該物業的近期租賃以及具有與物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的租金單價介乎每月每平方米人民幣50元至人民幣63元(研發寫字樓的部分)、每月每平方米人民幣28元至人民幣40元(研發廠房的部分)及每月每平方米人民幣26元至人民幣40元(物業的公寓部分)。該等可比物業的租金單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的租金單價。吾等已就研發寫字樓、研發廠房及公寓部分分別採用每月每平方米人民幣59元、每月每平方米人民幣31元及每月每平方米人民幣27元的平均租金單價，該數字與相關可比物業一致。
- b. 根據吾等的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎5.00%至5.50%之間。考慮到該物業的地點、風險及特徵，吾等於估值時已採用5.50%的資本化率。

6. 主要證書／批文的概要如下：

- a. 房地產權證書 有

7. 就本報告而言，該物業根據其持有目的獲分類以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣198,000,000元
第三類 — 貴集團持作投資的物業	人民幣940,000,000元
總計	人民幣1,138,000,000元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
4. 中華人民共和國 廣東省深圳市寶 安區觀瀾街道福 安雅園60個單位	福安雅園(「該項目」)為一個位於深圳市寶 安區的安居房屋項目，於二零一五年六月 竣工。該項目佔用一塊土地，佔地面積約 為112,092.86平方米。  該物業包含60個住宅單位，總建築面積約 5,311.36平方米。  該物業的土地使用權已獲授作住宅用途， 為期70年，自二零一零年十二月三十一日 開始及於二零二零年十二月三十日屆滿。	於估值日期，物 業為自用。	無商業價值  (貴集團應佔100% 權益：無商業價值)

## 附註：

- 根據日期為二零一六年九月十四日至二零一六年九月二十七日的60份不動產權證書，總建築面積約5,311.36平方米的物業的樓宇所有權由 貴公司研祥智能科技股份有限公司持有，為期70年，於二零二零年十二月三十日屆滿，作住宅用途。
- 根據中國長安汽車集團深圳投資有限公司與研祥智能科技股份有限公司訂立日期為二零一五年十二月三十一日的60份買賣協議，物業的樓宇所有權將轉讓予研祥智能科技股份有限公司，總合約金額為人民幣40,856,093.12元。
- 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 貴集團持作自用	住宅	5,311.36	
	總計	<u>5,311.36</u>	<u>不適用</u>

4. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 研祥智能科技股份有限公司擁有物業的合法產權，僅可向無住房補貼及自有物業的 貴公司僱員出租或由彼等佔用；
  - b. 該物業不得擅自轉讓或抵押。
5. 由於該物業轉讓受到限制，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅供 貴公司參考，假設該物業可由研祥智能科技股份有限公司不受限制地自由轉讓，則該物業的資本價值為人民幣42,500,000元。
6. 主要證書／批文的概要如下：
  - a. 不動產權證書 有
7. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類為「第二類 — 貴集團於中國持作自用的物業」。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年
			六月三十日現況下的 市場價值
5. 中華人民共和國江蘇省南通市港閘區紫琅學院西側、大生路東側南通研祥智谷	南通研祥智谷(「該項目」)為一個位於南通市港閘區的工業發展項目。物業佔用一塊土地，佔地面積約為91,151.77平方米。於整個項目竣工時，該項目的總規劃建築面積約230,260.94平方米。  該物業包含一棟5層的研發廠房，總建築面積約72,893.00平方米，於二零一七年十二月竣工，以及一塊空置土地，規劃建築面積約157,126.40平方米。於估值日期，該項目的空置土地部分尚未動工。  該物業的土地使用權已獲授作工業用途，為期50年，於二零六三年四月二十七日屆滿。	於估值日期，物業的已竣工部分為自用。  於估值日期，物業的其餘部分為空置。	人民幣289,000,000元  (貴集團應佔100%權益：人民幣289,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一三年一月十六日的國有建設用地使用權出讓合同第3206012013YC0008號，物業的土地使用權已授予南通研祥智能科技有限公司，佔地面積約91,151.77平方米，為期50年，作工業用途。
2. 誠如 貴集團所告知，南通研祥智能科技有限公司為 貴公司直接擁有90%及 貴公司通過其全資擁有附屬公司間接擁有10%的附屬公司，而 貴公司於該公司擁有合共100%應佔權益。
3. 根據日期為二零一四年一月二十一日的國有土地使用權證蘇通國用(2014)第0208023號，物業的土地使用權已授予南通研祥智能科技有限公司，佔地面積約91,151.77平方米，作工業用途，於二零六三年四月二十七日屆滿。
4. 根據日期為二零一三年六月二十五日的建設用地規劃許可證地字第320603201320044號，佔地面積約91,151.77平方米的工業用途土地符合城市規劃要求。
5. 根據日期為二零一五年四月三十日的建設工程規劃許可證建字第32060320150091號，總許可建築面積為73,264平方米的建築工程符合建築工程要求，並已獲批准。

6. 根據日期為二零一六年四月十五日以南通研祥智能科技有限公司為受益人的建築工程施工許可證第320611201604150107號，總建築面積約72,863.25平方米的該項目已獲當地有關當局許可動工。
7. 根據日期為二零一八年十二月二十八日以南通研祥智能科技有限公司為受益人的建築工程竣工驗收證書3206111603290101-JX-001，建築面積約72,893平方米的物業的建築部分已竣工，並於二零一八年通過驗收。
8. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)	停車位數目
		建築面積 (平方米)	
第二類 — 貴集團持作自用	研發廠房	72,743.00	
	其他設施	150.00	
	小計	<u>72,893.00</u>	<u>不適用</u>
第五類 — 貴集團持作未來發展	研發廠房	139,689.78	
	其他設施	440.42	
	停車位	16,996.20	382
	小計	<u>157,126.40</u>	<u>382</u>
	總計	<u>230,019.40</u>	<u>382</u>

9. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。
10. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 南通研祥智能科技有限公司擁有該物業的合法產權；
  - 該項目的所有土地出讓價款已悉數結清；
  - 該物業竣工部分的設計及工程已獲有關政府部門充分批准；
  - 該物業概無任何抵押或任何其他產權負擔。

11. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

- a. 進行估值時，吾等已參考具有與該物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的租金單價介乎每月每平方米人民幣28元至人民幣30元。該等可比物業的租金單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的租金單價。吾等已採用每月每平方米人民幣33元的平均租金單價，考慮到其格局及質量較佳，該數字較相關可比物業高。
- b. 根據吾等的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎5.50%至6.50%之間。考慮到該物業的地點、風險及特徵，吾等於估值時已採用6.25%的資本化率。
- c. 對空置土地部分進行估值時，吾等已參考與標的物業具有類似特徵的各種相關當地土地成交案例。該等可比土地的地價單價以佔地面積計介乎每平方米人民幣407元至人民幣465元。地價單價已進行適當調整，以反映各種因素(如可及性及與開發潛力相關的特徵)，以達致適當的地價單價。

12. 主要證書／批文的概要如下：

- |                  |       |
|------------------|-------|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有     |
| b. 國有土地使用權證      | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有(部分) |
| e. 建築工程施工許可證     | 有(部分) |
| f. 建築工程竣工驗收證書    | 有(部分) |

13. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣272,000,000元
第五類 — 貴集團持作未來發展的物業	人民幣17,000,000元
<b>總計</b>	<b>人民幣289,000,000元</b>

## 估值證書

		於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值	
物業	概況及年期	估用詳情	
6. 中華人民共和國浙江省杭州市濱江區江虹路與濱康路交叉口西北角杭州研祥科技大廈	<p>杭州研祥科技大廈包含兩棟分別樓高26層(A座)及8層(B座)的研發寫字樓，位於杭州市濱江區。物業於二零一六年竣工，佔用一塊土地，佔地面積約為17,120平方米。</p> <p>該物業包含多個研發辦公單位，總建築面積約47,867.96平方米。此外，地庫共有298個停車位，總建築面積約17,642.64平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作工業用途，為期50年，於二零六二年九月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業內總建築面積約38,182.93平方米的部分已向多名第三方租戶出租，每月租金總額約為人民幣3,038,669元，最遲於二零二五年四月四日屆滿。</p> <p>總建築面積約3,679.62平方米的物業的部分為自用，其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣269,700,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣269,700,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為二零一七年五月四日的房地產權證書浙(2017)杭州市不動產權第0128940號，佔地面積為17,120平方米的物業的土地使用權及總建築面積約47,867.96平方米的物業的樓宇所有權由浙江研祥智能科技有限公司持有，於二零六二年九月十三日屆滿，作工業用途。
- 誠如 貴集團所告知，浙江研祥智能科技有限公司為 貴公司直接擁有90%及 貴公司通過其全資擁有附屬公司間接擁有10%的附屬公司，而 貴公司於該公司擁有合共100%應佔權益。



3. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	建築面積 (平方米)	停車位數目
第二類 — 貴集團持作自用	研發寫字樓	1,577.20	
	商業	2,102.62	
	小計	<u>3,679.82</u>	<u>不適用</u>
第三類 — 貴集團持作投資	研發寫字樓	42,561.72	
	商業	1,626.42	
	停車位*	17,642.64	298
	小計	<u>61,830.78</u>	<u>298</u>
	總計	<u>65,510.60</u>	<u>298</u>

\* 物業的該部分的面積並無記錄於房地產權證書。

4. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。

5. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 浙江研祥智能科技有限公司擁有該物業的合法產權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或通過其他法律手段處置該物業；
- b. 該物業的土地使用權僅可整體轉讓，且不得分拆出售；
- c. 倘該物業的土地使用權必須於十年內轉讓，則杭州市濱江區政府或杭州市土地儲備中心擁有優先購買權。十年後，該物業的土地使用權僅於獲得杭州市土地儲備中心或杭州市濱江區政府批准後，方可轉讓；
- d. 該物業已向交通銀行濱江分行抵押，以獲得貸款人民幣415,470,000元；
- e. 浙江研祥智能科技有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置物業的抵押部分。

6. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

進行估值時，由於杭州市濱江區政府或杭州市土地儲備中心於估值日期擁有按成本計的優先購買權，因此，吾等對該物業進行估值的方法為計算土地價值（按原土地出讓價款計算）及建築估值（按根據當地類似物業現有建築成本以新狀況重造或重置物業的建築部分的成本計算）的總和。

7. 僅供 貴公司參考，假設杭州市濱江區政府或杭州市土地儲備中心不會行使其優先購買權，經計及估值日期的現有租約及佔用安排，該物業於現況下的資本價值為人民幣340,000,000元。

8. 主要證書／批文的概要如下：

a. 不動產權證書 有

9. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣15,100,000元
第三類 — 貴集團持作投資的物業	人民幣254,600,000元
	人民幣269,700,000元
總計	人民幣269,700,000元

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
7. 中華人民共和國 江蘇省昆山市花 橋鎮研祥國際金 融中心	<p data-bbox="475 410 922 544">該物業包含一個位於昆山市花橋鎮的商業辦公發展項目，名為研祥國際金融中心。其佔用一塊土地，佔地面積約為9,584.00平方米。</p> <p data-bbox="475 597 922 768">該物業正發展為一座設有商業裙樓的辦公樓，總規劃建築面積約為162,055.34平方米，其中地上總建築面積約130,006.42平方米及地下總建築面積約32,049.09平方米。</p> <p data-bbox="475 821 922 919">該物業的土地使用權已獲授作商業辦公用途，為期40年，於二零五二年三月十二日屆滿。</p>	於估值日期，該物業正在建設中，預計竣工日期為二零二三年二月。	人民幣349,000,000元  (貴集團應佔100%權益：人民幣349,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零一二年一月十三日的國有建設用地使用權出讓合同第3205832012CR0021號，佔地面積約9,584平方米的物業的土地使用權已授予江蘇研祥智能科技有限公司，為期40年，作商業辦公用途。
2. 誠如 貴集團所告知，江蘇研祥智能科技有限公司為 貴公司直接擁有90%及 貴公司通過其全資擁有附屬公司間接擁有10%的附屬公司，而 貴公司於該公司合共擁有100%應佔權益。
3. 根據日期為二零一二年八月二十八日的國有土地使用權證昆國用(2012)第12012111153號，佔地面積約9,584.00平方米的物業的土地使用權已授予江蘇研祥智能科技有限公司，作商業辦公用途，於二零五二年三月十二日屆滿。
4. 根據日期為二零一五年十二月十五日的建設用地規劃許可證地字第GJ2012Y-029(b-1)號，土地佔地面積約為9,584平方米，作商業辦公用途，符合城市規劃要求。
5. 根據日期為二零一八年十一月二十三日的建設工程規劃許可證建字第GJg2016-019(b-2)號，許可總建築面積為162,055.34平方米的建設工程符合建設工程要求且已獲批准。
6. 根據日期為二零一六年十二月八日以江蘇研祥智能科技有限公司為受益人的建築工程施工許可證第320583201612080201號，該項目已獲當地有關當局許可進行基礎施工。

7. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數目
第四類 — 貴集團持有發展中	辦公	104,952.99	
	商業	12,393.91	
	其他設施	16,265.39	
	停車位	<u>28,443.05</u>	<u>639</u>
	總計	<u>162,055.34</u>	<u>639</u>

8. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額9.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。

9. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- a. 江蘇研祥智能科技有限公司對該物業擁有合法產權；
- b. 該項目的所有土地出讓價款已悉數結清；
- c. 該物業的設計及建築已獲有關政府部門批准；
- d. 該物業已向中國工商銀行昆山分行抵押，以獲得貸款人民幣80,505,600元；
- e. 江蘇研祥智能科技有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置物業的抵押部分。

10. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

- a. 進行估值時，吾等已參考具有與該物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的租金單價介乎每月每平方米人民幣46元至人民幣54元之間(辦公的部分)、每月每平方米人民幣110元至人民幣180元之間(商業的部分)。該等可比物業的租金單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的租金單價。吾等已就辦公室部分及商業部分分別採用每月每平方米人民幣58元及人民幣196元的平均租金單價，考慮到其樓宇狀況及質量較佳，該租金較相關可比物業高。
- b. 根據吾等的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎5.00%至5.50%之間。考慮到該物業的位置、風險及特徵，吾等於估值時採用5.25%的資本化率。

11. 誠如 貴集團所告知，總預算建築成本為人民幣956,282,175元。截至估值日期已發生的建築成本約為人民幣263,370,210元。吾等於估值過程中已計及該等成本。
12. 根據發展項目擬議方案，倘若該物業於估值日期竣工，其資本價值將為人民幣1,324,000,000元。
13. 主要證書／批文的概要如下：
- |                  |       |
|------------------|-------|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有     |
| b. 國有土地使用權證      | 有     |
| c. 建設用地規劃許可證     | 有     |
| d. 建設工程規劃許可證     | 有     |
| e. 建築工程施工許可證     | 有(部分) |
14. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類為「第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業」。

## 估值證書

		於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值		
物業	概況及年期	估用詳情		
8.	中華人民共和國 江蘇省昆山市澱 山湖鎮荷瑪詩灣 的一部份	<p>荷瑪詩灣(「該項目」)位於昆山市澱山湖鎮。其估用兩塊土地，總佔地面積約為222,384.60平方米，分三期發展為住宅及商業發展項目，總規劃建築面積約為170,959.53平方米。該項目的第一期及第二期已於二零一五年及二零一八年竣工。</p> <p>該物業包含第一期及第二期未售出的單位，總建築面積約為103,153.97平方米；以及第三期空置土地，總規劃建築面積約為89,269.92平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已獲授作商業及住宅用途，分別為期40及70年，於二零五三年五月十二日及二零八三年五月十二日屆滿。</p>	<p>物業第一期及第二期已於估值日期竣工。該物業已竣工未售出的部分內總建築面積約839.2平方米已出租予多名第三方租戶，總月租約為人民幣27,699元，最遲於二零二一年九月二十八日屆滿。建築面積約914.44平方米的已竣工物業的部分為自用。其餘部分則為空置。</p> <p>於估值日期，物業第三期為空置土地。</p>	<p>人民幣 1,280,600,000元  (貴集團應佔100% 權益： 人民幣 1,280,600,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為二零一三年三月十三日的國有建設用地使用權出讓合同第3205832013CR0063號，總佔地面積約222,384.66平方米的物業的土地使用權已授予昆山研祥智能科技有限公司，作商業用途為期40年及作住宅用途為期70年。
- 誠如 貴集團所告知，昆山研祥智能科技有限公司為 貴公司直接擁有90%及 貴公司通過其全資擁有附屬公司間接擁有10%的附屬公司，而 貴公司於該公司合共擁有100%應佔權益。

3. 根據日期為二零一三年九月四日的兩份國有土地使用權證昆國用(2013)第DW546號及昆國用(2013)第DW547號，佔地面積分別約67,616.30平方米及154,768.30平方米的物業的土地使用權已授予昆山研祥智能科技有限公司，商業用途於二零五三年五月十二日屆滿，住宅用途於二零八三年五月十二日屆滿。
4. 根據日期為二零一三年七月十九日的建設用地規劃許可證地字第320583201320166號，總佔地面積約222,384.70平方米的土地符合城市規劃要求。
5. 根據119份建設工程規劃許可證，許可總建築面積為167,652.07平方米的建築工程符合建築工程要求且已獲得批准。
6. 根據以昆山研祥智能科技有限公司為受益人的四份建築工程施工許可證，總建築面積約167,667.78平方米的該項目已獲當地有關當局許可動工。
7. 根據以昆山研祥智能科技有限公司為受益人的三份預售許可證，貴集團有權向買方出售總建築面積為58,788.28平方米的該項目的部分。
8. 根據以昆山研祥智能科技有限公司為受益人的三份建築工程竣工驗收證書，該物業內建築面積約為167,221.09平方米部分已於二零一五年及二零一九年竣工並通過驗收。
9. 根據貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築 面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作出售	辦公	42,850.93	
	住宅	56,825.79	
	停車位*	33,452.75	945
	小計	<u>133,129.47</u>	<u>945</u>
第二類 — 貴集團持作自用	辦公	914.44	
	小計	<u>914.44</u>	不適用
第三類 — 貴集團持作投資	辦公	2,562.81	
	小計	<u>2,562.81</u>	不適用
第五類 — 貴集團持作未來發展	辦公	47,200.00	
	住宅	7,069.92	
	酒店及會議中心	35,000.00	
	停車位	20,568.09	680
	小計	<u>109,838.01</u>	<u>680</u>
	總計	<u><u>246,444.73</u></u>	<u><u>1,625</u></u>

\* 總建築面積約10,772.47平方米的停車場的部分為人防停車場。

10. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%(竣工部分)或9.3%(空置土地部分)徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - a. 昆山研祥智能科技有限公司對該物業擁有合法產權；
  - b. 該項目的所有土地出讓價款已悉數結清；
  - c. 該物業已竣工部分的設計及建築均已獲有關政府部門批准；
  - d. 該物業已向上海農村商業銀行昆山分行抵押，以獲得貸款人民幣120,000,000元；
  - e. 昆山研祥智能科技有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置物業的抵押部分。
  - f. 第一期及第二期部分未售出部分已獲預售許可證。昆山研祥智能科技有限公司有權於相關房地產登記完成後出售其餘部分。
12. 吾等根據以下基準及分析進行估值：
  - a. 對已竣工部分進行估值時，吾等已參考同一地區內具有與該物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的單價介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣11,000元之間(辦公的部分)及人民幣21,200元至人民幣25,600元之間(住宅的部分)。該等可比物業的單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的單價。
  - b. 對空置土地部分進行估值時，吾等已參考該地區與標的物業具有類似特徵的土地成交案例。該等可比土地的樓面地價介乎每平方米人民幣1,000元至人民幣1,610元。樓面地價單價已進行適當調整，以反映各種因素(如可及性及與發展潛力相關的特徵)，以達致適當的單價。



13. 主要證書／批文的概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有(部分)
f.	預售許可證	有(部分)
g.	建築工程竣工驗收證書	有(部分)

14. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類為以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第一類 — 貴集團持作出售的物業	人民幣1,170,700,000元
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣7,600,000元
第三類 — 貴集團持作投資的物業	人民幣21,300,000元
第五類 — 貴集團持作未來發展的物業	人民幣81,000,000元
<b>總計</b>	<b>人民幣1,280,600,000元</b>

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
9. 中華人民共和國江蘇省無錫市錫山區深港國際A1的一部份	<p>深港國際A1(「該項目」)位於無錫市錫山區。該項目佔用一塊土地，總佔地面積約為107,593.7平方米。</p> <p>該項目包括一幢商務公寓、兩幢辦公大樓、一個購物商場(包括停車位)(統稱「未售出的已竣工部分」)以及一塊發展地盤(正發展為一幢設有停車位的辦公大樓)。</p> <p>該物業包括已於二零一二年至二零一六年之間竣工的總建築面積約176,805.37平方米的未售出已竣工部分、作辦公用途的總規劃建築面積約44,606平方米及17,590平方米的停車位的發展地盤。</p> <p>該物業的土地使用權已獲得授作商業用途，為期40年，於二零四四年十二月七日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業已竣工未售出的部分內總建築面積約60,446.2平方米已出租予多名第三方租戶，總月租約為人民幣2,003,260元，最遲於二零三一年十月十四日屆滿。</p> <p>總建築面積約5,918.44平方米的物業的部分為自用，其餘部分則為空置。</p> <p>於估值日期，該物業的發展地盤正在建設中，預計竣工日期為二零二零年十一月。</p>	<p>人民幣 1,261,400,000元  (貴集團應佔100% 權益：人民幣 1,261,400,000元)</p>

## 附註：

- 根據日期為二零一一年四月的國有土地使用權證錫新國用(2011)第018號，佔地面積約107,593.7平方米的物業的土地使用權已授予無錫深港國際服務外包產業發展有限公司，作商業用途，於二零四四年十二月七日屆滿。

2. 誠如 貴集團所告知，無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為 貴公司全資擁有附屬公司，而 貴公司於該公司擁有100%應佔權益。
3. 根據69份房屋產權證，總建築面積為46,555.05平方米的物業的樓宇所有權已授予無錫深港國際服務外包產業發展有限公司，作商業用途，為期40年。
4. 根據日期為二零零七年六月七日的建設用地規劃許可證錫新規地許(2007)第92號，總佔地面積約為411,003平方米的土地符合城市規劃要求。
5. 根據日期為二零一六年六月二十七日的建設工程規劃許可證建字第3202012016X0124號，總許可建築面積為62,196平方米的建築工程符合建築工程要求且已獲批准。
6. 根據日期為二零一六年十一月二日以無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為受益人的建築工程施工許可證第320291201611020101號，總建築面積約62,196平方米的該項目已獲當地有關當局許可動工。
7. 根據以無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為受益人的商品房預(銷)售許可證第(2011)預銷准字第083號， 貴集團有權向買方出售總建築面積為112,757.42平方米的該項目的部分。
8. 根據兩份以無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為受益人的建築工程竣工驗收證書，建築面積約218,726.81平方米的該項目的部分建築已於二零一三年及二零一四年竣工並通過驗收。
9. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	(規劃)建築 面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作出售	辦公	9,348.46	
	商務公寓	25,875.68	
	小計	<u>35,224.14</u>	不適用
第二類 — 貴集團持作自用	商業	798.14	
	其他設施	5,120.30	
	停車位	47,193.08	965
	小計	<u>53,111.52</u>	<u>965</u>
第三類 — 貴集團持作投資	辦公	39,919.97	
	商業	48,549.74	
	小計	<u>88,469.71</u>	不適用
第四類 — 貴集團持有發展中	辦公	44,606.00	
	停車位	17,590.00	321
	小計	<u>62,196.00</u>	<u>321</u>
	總計	<u><u>239,001.37</u></u>	<u><u>1,286</u></u>

10. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3% (竣工部分) 或9.3% (在建部分) 徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- a. 無錫深港國際服務外包產業發展有限公司對該物業擁有合法產權；
  - b. 該項目的所有土地出讓價款已悉數結清；
  - c. 該物業的設計及建築均已獲有關政府部門批准；
  - d. 該物業已向中國浙商銀行深圳分行抵押，以獲得貸款人民幣120,000,000元；
  - e. 無錫深港國際服務外包產業發展有限公司有權於解除抵押或取得承押人同意後，租賃、轉讓或處置物業的抵押部分。
  - f. 部分未售出部分已獲預售許可證。無錫深港國際服務外包產業發展有限公司有權於相關房地產登記完成後出售其餘部分。
12. 吾等根據以下基準及分析進行估值：
- a. 對已竣工部分進行估值時，吾等已參考同一地區內具有與該物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣12,500元之間(辦公的部分)及每平方米人民幣9,000元至人民幣9,400元之間(商務公寓的部分)。該等可比物業的單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的單價。
  - b. 吾等已參考該物業的近期出租情況及具有與該物業類似特徵的可比項目。該等可比物業的租金單價介乎每月每平方米人民幣49元至人民幣50元之間(辦公的部分)及每月每平方米人民幣104元至人民幣146元之間(商業的部分)。該等可比物業的租金單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、地點、大小及其他特徵，以達致假設的租金單價。吾等已就辦公部分及商業部分分別採用每月每平方米人民幣49元及每月每平方米人民幣68元的平均租金單價，與相關可比物業一致。
  - c. 根據吾等的市場研究，於估值日期，可比物業的市場收益率介乎5.00%至5.50%之間。考慮到物業的位置、風險及特徵，吾等於估值時採用5.00%的資本化率。
13. 誠如 貴集團所告知，總預算建築成本為人民幣213,097,478元。截至估值日期已發生的建築成本約為人民幣125,764,573元。吾等於估值過程中已計及該等成本。

14. 根據發展項目擬議方案，倘若物業於估值日期竣工，其資本價值將為人民幣325,700,000元。

15. 主要證書／批文的概要如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有(部分)
f.	商品房預(銷)售許可證	有(部分)
g.	交付使用竣工驗收通知	有(部分)
h.	房地產權證書	有(部分)

16. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類為以下類別。各類別於估值日期現況下的市場價值載列如下：

類別	於估值日期現況下的 市場價值
第一類 — 貴集團持作出售的物業	人民幣273,900,000元
第二類 — 貴集團持作自用的物業	人民幣121,640,000元
第三類 — 貴集團持作投資的物業	人民幣682,560,000元
第四類 — 貴集團持有發展中的物業	人民幣183,300,000元
<b>總計</b>	<b>人民幣1,261,400,000元</b>

## 估值證書

			於二零二零年 六月三十日現況下的 市場價值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 中華人民共和國 江蘇省無錫市錫 山區深港國際A2 的一部份	深港國際A2(「該項目」)佔用一塊土地，總 佔地面積約為107,627.4平方米。其於二零 一八年竣工。  該項目的總建築面積為140,016平方米，地 上建築面積為81,006平方米，地下建築面 積為59,010平方米。  該物業包含商務公寓單位的未售出部分及 已售出但未交付部分，地上總建築面積約 59,023.41平方米。  該物業的土地使用權已獲授作商業用途， 為期40年，於二零四四年十二月七日屆 滿。	於估值日期，該 物業為空置。	人民幣810,000,000元  (貴集團應佔100% 權益：人民幣 810,000,000元)

## 附註：

1. 根據日期為二零零九年七月二十二日的國有土地使用權證錫新國用(2009)第10號，佔地面積約107,627.4平方米的物業的土地使用權已授予無錫深港國際服務外包產業發展有限公司，作商業用途，於二零四四年十二月七日屆滿。
2. 誠如 貴集團所告知，無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為 貴公司全資擁有附屬公司， 貴公司於該公司擁有100%應佔權益。
3. 根據日期為二零零七年六月七日的建設用地規劃許可證錫新規地許(2007)第92號，佔地面積約為411,003平方米的土地符合城市規劃要求。
4. 根據日期為二零一四年七月八日的建設工程規劃許可證建字第3202012014X0158號，許可總建築面積為140,016平方米的建設工程符合建設工程要求且已獲得批准。
5. 根據日期為二零一五年六月十八日以無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為受益人的建築工程施工許可證第320291201506180101號，總建築面積約140,016平方米的該項目已獲當地有關當局許可動工。
6. 根據無錫深港國際服務外包產業發展有限公司的商品房預售許可證第(2016)預銷准字第105號， 貴集團有權向買方出售總建築面積為31,051.22平方米的該項目的部分。

7. 根據以無錫深港國際服務外包產業發展有限公司為受益人的錫新建(2018)5號 — 交付使用竣工驗收的通知，建築面積約為138,342.31平方米的該項目的建築已於二零一八年竣工並通過驗收。
8. 誠如 貴集團所告知，於估值日期，該物業內總建築面積約為1,190.55平方米的多個商務公寓單位已售出，但尚未交付予買方，總合約金額為人民幣26,280,000元。於達致吾等對該物業市場價值的意見時，吾等已考慮 貴集團提供的該等部分物業的合約價格。
9. 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積載列如下：

類別	用途	地上建築面積 (平方米)	停車位數目
第一類 — 貴集團持作出售	商務公寓	59,023.41	
	<b>總計</b>	<b>59,023.41</b>	<b>不適用</b>

10. 誠如 貴集團所告知，出售物業所產生之潛在稅項負債包括就出售物業溢利徵收25%利得稅、按交易額5.3%徵收增值稅及相關稅項，以及就物業增值收益按土地增值額30%至60%的遞增比率徵收土地增值稅。
11. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- 無錫深港國際服務外包產業發展有限公司對該物業擁有合法產權，並有權佔用、使用、租賃、轉讓、抵押或通過其他法律手段處置該物業；
  - 該物業概無任何抵押或任何其他產權負擔。
  - 部分未售出部分已獲預售許可證。無錫深港國際服務外包產業發展有限公司有權於相關房地產登記完成後出售其餘部分。
12. 吾等根據以下基準及分析進行估值：

進行估值時，吾等已參考該項目內近期的銷售交易。該等可比物業的單價已進行適當調整，以反映各種因素，包括但不限於時間、大小及其他特徵，以達致假設的單價。

13. 主要證書／批文的概要如下：

- |              |       |
|--------------|-------|
| a. 國有土地使用權證  | 有     |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有     |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有     |
| d. 建築工程施工許可證 | 有     |
| e. 商品房預售許可證  | 有(部分) |
| f. 交付竣工驗收通知  | 有     |

14. 就本報告而言，該物業按其持有目的獲分類為「第一類 — 貴集團持作出售的物業」。



## 1. 責任聲明

本綜合文件內有關本公司之資料乃由本公司董事提供。本公司董事批准刊發本綜合文件，並共同及個別對本綜合文件所載資料(與要約人及與彼一致行動的各方有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件所表達的意見(要約人的董事以要約人董事身份或與彼一致行動的各方所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後方作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

## 2. 股本

### (a) 法定及已發行股本

於最後實際可行日期，本公司法定及已發行股本如下：

法定：	人民幣元
924,792,000股每股面值人民幣0.1元的內資股	92,479,200
308,352,000股每股面值人民幣0.1元的H股	<u>30,835,200</u>
總計	<u><u>123,314,400</u></u>
已發行及繳足：	人民幣元
924,792,000股每股面值人民幣0.1元的內資股	92,479,200
308,352,000股每股面值人民幣0.1元的H股	<u>30,835,200</u>
總計	<u><u>123,314,400</u></u>

現時已發行的所有內資股及H股股份於各方面享有同等權利，包括投票權、收取股息付款的權利(除內資股持有人的股息以人民幣支付，而H股股東的股息以港元支付外)及股本權利(包括股本回報權)。

於二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)，已發行股份數目為1,233,144,000股，其中包括924,792,000股內資股及308,352,000股H股股份。自該日期起直至最後實際可行日期，本公司概無發行任何股份。

於最後實際可行日期，並無任何尚未行使的本公司所發行的期權、衍生工具、認股權證或影響股份的任何轉換權，且本公司並無訂立任何協議以發行該等期權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，且本公司於最後實際可行日期亦無其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### (b) 上市

H股股份於主板上市及交易。股份概無任何部分在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求股份於任何其他證券交易所上市或獲准買賣。

## 3. 權益披露

### (a) 本公司董事、監事及主要行政人員於本公司證券及本公司相聯法團證券之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本公司各董事、監事及主要行政人員概無在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、相關股份及債券中擁有任何(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(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(iv)根據收購守則的規定須予以披露的權益或淡倉。

#### 於本公司之權益

董事	權益類別	股份數目	股份類別	持有 本公司有關 類別股份之 概約百分比	持有 本公司 總股本之 概約百分比
陳志列	受控制法團 之權益	878,552,400 (附註1)	內資股	95.00%	71.25%
陳志列	受控制法團 之權益	46,239,600 (附註2)	內資股	5.00%	3.75%

附註：

1. 該等由要約人持有的內資股由陳先生擁有70.5%及由王蓉女士(陳先生之配偶)擁有29.5%。由於陳先生持有要約人超過三分之一之權益，故根據證券及期貨條例第XV部，陳先生被視為擁有要約人持有之所有本公司內資股權益。
2. 該等內資股由深圳好訊通持有，深圳好訊通由陳先生擁有100.0%之權益。由於陳先生持有深圳好訊通全部權益，故根據證券及期貨條例第XV部，陳先生被視為擁有深圳好訊通持有之所有本公司內資股權益。

#### 於相聯法團之權益

董事	相聯法團	權益類別	持有相聯法團
			總股本之 概約百分比
陳志列	研祥高科技控股 集團有限公司	實益擁有人	70.5%
		配偶權益	29.5%
王蓉	研祥高科技控股 集團有限公司	實益擁有人	29.5%
		配偶權益	70.5%

附註：

王蓉女士為陳志列先生的配偶，因此，就證券及期貨條例第XV部而言，陳先生被視為於王蓉女士持有的股份中擁有權益，而王蓉女士被視為於陳先生持有的股份中擁有權益。

## (b) 主要股東於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，據董事會所知，概無人士（本公司董事、監事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份及債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

本公司 股東姓名／名稱	持股權益之 性質及身份	股份數目	股份類別	相關股份 類別百分比	總註冊 股本百分比
研祥高科技控股集團 有限公司 (附註1)	內資股之登記及 實益擁有人	878,552,400	內資股	95.00%	71.25%
陳志列 (附註1)	受控制法團之權益	878,552,400	內資股	95.00%	71.25%
深圳市好訊通實業 有限公司 (附註2)	內資股之登記及 實益擁有人	46,239,600	內資股	5.00%	3.75%
陳志列 (附註2)	受控制法團之權益	46,239,600	內資股	5.00%	3.75%

附註：

1. 陳先生實益擁有研祥高科技控股集團有限公司70.5%之權益，由於彼有權於研祥高科技控股集團有限公司之股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權，故根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於研祥高科技控股集團有限公司所擁有之內資股中擁有權益。
2. 該等內資股由深圳好訊通持有，深圳好訊通由陳志列先生擁有100%之權益。由於陳先生持有深圳市好訊通全部權益，故根據證券及期貨條例第XV部，陳先生被視為擁有深圳市好訊通實業有限公司持有之所有本公司內資股權益。

(c) 根據收購守則附表二須予披露的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 本公司並無於要約人任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益，及本公司於披露期間概無進行要約人股份或相關證券的交易以換取價值；
- (ii) 董事並無於本公司或要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益，亦無董事於披露期間買賣本公司或要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (iii) 本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金，或根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類別被推定為本公司一致行動人士的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類別身為本公司聯繫人的任何人士概無擁有或控制本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無於披露期間買賣本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (iv) 任何人士與本公司或根據「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別或被推定為本公司一致行動人士的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別身為本公司聯繫人的任何人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述性質的安排，且彼等亦無於披露期間買賣本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (v) 本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)並非由與本公司有關連的基金經理以全權委託方式管理，且彼等亦無於披露期間買賣本公司的任何有關證券以換取價值；
- (vi) 概無本公司董事持有任何本公司實益股權而使彼等有權接納或拒絕H股要約；及
- (vii) 本公司或本公司董事概無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

#### 4. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，

- (i) 概無或將給予任何董事任何利益(法定賠償除外)作為有關H股要約的離職補償或其他補償；
- (ii) 任何董事與任何其他人士之間概無任何以H股要約的結果為條件或取決於其或與H股要約有關連的協議或安排；及
- (iii) 要約人並無訂立對任何董事而言具有重大個人利益的重大合約。

#### 5. 董事服務合約

本公司已與董事訂立以下服務協議，所有董事仍有超過12個月任期(不論通知期)。上述固定任期服務合約的詳情載列如下：

- (a) 本公司與耿穩強先生訂立服務合約，據此，耿穩強先生獲委任為執行董事，任期由二零一九年五月三十日起至二零二二年股東周年大會當日止，並有權自本公司收取酬金每年人民幣240,000元。
- (b) 本公司與余達志先生訂立服務合約，據此，余達志先生獲委任為獨立非執行董事，任期由二零一九年五月三十日起至二零二二年股東周年大會當日止，並有權自本公司收取酬金每年人民幣35,000元。
- (c) 本公司與吳燕南女士訂立服務合約，據此，吳燕南女士獲委任為獨立非執行董事，任期由二零二零年六月二十九日起至二零二三年股東周年大會當日止，並有權自本公司收取酬金每年人民幣12,000元。
- (d) 本公司與凌鎮國先生訂立服務合約，據此，凌鎮國先生獲委任為獨立非執行董事，任期由二零二零年六月二十九日起至二零二三年股東周年大會當日止，並有權自本公司收取酬金每年人民幣35,000元。

除上文所披露者外，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務協議或委任函件為(i)於要約期開始當日前六(6)個月內已訂立或修訂(包括持續及固定年期合

約)；(ii)通知期為十二(12)個月或以上的持續合約；(iii)不計及通知期尚餘十二(12)個月以上的固定年期合約；或(iv)不可於一年內由本公司在不付賠償(法定賠償除外)的情況下終止。

## 6. 重大合約

緊接要約期開始前兩(2)年內及直至最後實際可行日期(包括該日)，除下文所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無訂立重大合約(並非於本公司或其任何附屬公司於經營或擬經營之日常業務過程中訂立的合約)。

- 本公司與無錫風水隆物業管理有限公司深圳分公司(「風水隆」)訂立日期為二零一八年十二月三十一日的物業管理服務框架協議，期間為二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，據此，本公司委任風水隆就研祥智谷向物業用戶提供若干物業管理服務，詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日的公告。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且本公司或其任何附屬公司概無尚未完結或面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 專家資格

下文為於本綜合文件所載已發出意見或建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
擎天資本	獲准從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
世邦魏理仕	獨立物業估值師

擎天資本及世邦魏理仕已分別就本綜合文件的刊發出具同意書，同意按本綜合文件所載的形式及涵義分別載入其意見、報告、建議、推薦及／或函件，並引述其名稱、商標、意見、報告、建議、推薦及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他事項

- (1) 本公司的註冊辦事處及主要營業地點為中華人民共和國深圳市南山區高新中四道31號研祥科技大廈，而本公司的香港聯絡辦事處地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行16樓1619室。
- (2) 登記過戶處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (3) 擎天資本的註冊辦事處地址為香港中環威靈頓街198號The Wellington 11樓。
- (4) 世邦魏理仕的註冊辦事處地址為香港金鐘金鐘道88號太古廣場第一座27樓。
- (5) 通商律師事務所的註冊辦事處地址為中國深圳市南山區海德三道航天科技廣場A座23層。
- (6) 本綜合文件、接納表格及代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

以下文件副本自綜合文件日期起直至H股要約結束接納為止，可於(1)本公司網站www.evoc.com；(2)證監會網站www.sfc.hk；及(3)任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般營業時間內於本公司的香港聯絡辦事處(地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行16樓1619室)供查閱：

- (1) 本公司細則；
- (2) 截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三(3)個年度各年的年報；
- (3) 二零二零年中期業績公告；
- (4) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第21至32頁；
- (5) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第33至34頁；
- (6) 「擎天資本函件」，全文載於本綜合文件第35至65頁；



- (7) 本集團由世邦魏理仕編製的物業估值報告的(包括估值證書)英文版本，全文載於本綜合文件附錄三；
- (8) 本綜合文件附錄四「5.董事服務合約」一節所提述的服務合約；
- (9) 本綜合文件附錄四「6.重大合約」一節所提述的重大合約；
- (10) 本綜合文件附錄四「8.專家資格」一段所提述的專家同意書；及
- (11) 本綜合文件及隨附的接納表格。

## 1. 責任聲明

要約人的董事共同及個別對本綜合文件所載資料(與本集團有關者除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知，本綜合文件所表達的意見(本集團董事以董事身份所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實令本綜合文件內的任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表呈列H股股份於(i)要約期開始前六(6)個月至最後實際可行日期止期間內每個歷月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；(iii)二零二零年六月十五日(即緊接規則3.5公告刊發前的最後營業日)；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股H股 股份的收市價 (港元)
二零一九年十二月三十一日	0.85
二零二零年一月三十一日	0.79
二零二零年二月二十八日	0.77
二零二零年三月三十一日	0.67
二零二零年四月二十九日	0.73
二零二零年五月二十九日	0.70
二零二零年六月十二日(即最後交易日)	0.88
二零二零年六月十五日(即緊接規則3.5公告刊發前的最後營業日)	0.91
二零二零年六月三十日	1.34
二零二零年七月三十一日	1.33
二零二零年八月十四日(即最後實際可行日期)	1.30

於披露期間，每股H股股份於聯交所錄得的最高及最低收市價分別為於二零二零年六月二十三日及二零二零年六月二十四日的1.35港元及於二零二零年三月十六日的0.66港元。

### 3. 權益披露

#### (a) 要約人於本公司之權益

於最後實際可行日期，要約人由陳先生(本公司執行董事、最終控股股東、主席及本公司創辦人)擁有70.5%及由王蓉女士(陳先生之配偶)擁有29.5%。於最後實際可行日期，要約人的董事為陳先生、王蓉女士及陳希女士。

於最後實際可行日期，要約人為878,552,400股內資股之登記及實益擁有人，佔已發行股份總數71.25%及已發行內資股總數95.00%。陳先生擁有深圳好訊通(要約人之一致行動人士)全部已發行股本。深圳好訊通為46,239,600股內資股之登記及實益擁有人，佔已發行股份總數3.75%及已發行內資股總數5.00%。要約人及與彼一致行動人士擁有924,792,000股內資股，佔已發行股份總數75.00%及為全部已發行內資股。

#### (b) 根據收購守則附表一須予披露的權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (i) 除要約人及與彼一致行動人士擁有附錄五第3(a)段所載的現有股權外，要約人、要約人的董事及與要約人一致行動人士均不擁有、控制或主導於本公司股份、期權、衍生工具、認股權證、其他可轉換為股份之證券或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的權益；
- (ii) 概無擁有或控制本公司股份或有關本公司股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的人士已不可撤回地承諾投票贊成或反對H股類別股東會議及／或股東特別大會上的決議案，或接納或拒絕H股要約；
- (iii) 除H股要約外，自規則3.5公告日期起至最後實際可行日期止期間，概無人士與要約人或任何其一致行動人士之間訂有任何屬於收購守則規則22條註釋8所述性質的任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排)；
- (iv) 要約人或任何其一致行動人士均沒有借入或借出本公司的任何有關證券(定義見規則22註釋4)，惟不包括任何已借出或出售的借用股份；及

- (v) 要約人、要約人的董事或任何與彼等一致行動人士於披露期間概無買賣本公司任何股份或有關本公司股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

**(c) 其他權益**

於最後實際可行日期，

- (i) 除H股要約外，於完成H股要約後，要約人與任何其他人士之間概無就轉讓、押記或質押要約人或其任何全資附屬公司將予購買的H股股份訂立任何協議、安排或諒解；
- (ii) 根據H股要約，要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或質押於本公司的任何證券，亦並無就此與任何第三方訂立協議、安排或諒解；
- (iii) 除H股要約外，要約人或任何與其一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無與H股要約有任何關連或取決於H股要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (iv) 要約人概無訂立與其可能會或可能不會援引或尋求援引H股要約先決條件或條件的情況以及其所構成的後果有關的協議或安排；
- (v) 要約人及其一致行動人士概無就本公司證券訂立任何尚待行使之衍生工具；
- (vi) 概無任何董事已獲或將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或其他與H股要約有關之補償；
- (vii) 除接納H股要約的代價外，本公司或其任何一致行動人士並未向獨立H股股東及其任何一致行動人士提供或將提供任何形式的其他代價、補償或利益；及
- (viii) 以下各方間不存在構成特別交易的諒解、安排或協議：
  - 要約人或其一致行動人士與獨立H股股東及其一致行動人士；及

— 任何股東與本公司、其附屬公司或關聯公司。

#### 4. 專業顧問及同意書

工銀國際已分別就本綜合文件的刊發出具同意書，同意按本綜合文件所載的形式及涵義分別載入並引述其名稱及意見，且迄今並無撤回其同意書。

#### 5. 其他事項

- (1) 要約人的一致行動集團的主要成員為要約人、深圳好訊通及陳先生。
- (2) 要約人的註冊辦事處地址為中國深圳市南山區高新中四道31號研祥科技大廈20樓B1室。
- (3) 要約人的董事為陳先生、王蓉女士及陳希女士，而要約人的最終控股股東為陳先生。
- (4) 深圳好訊通的董事為陳先生，深圳好訊通的最終控股股東為陳先生。
- (5) 工銀國際的註冊辦事處地址為香港花園道3號中國工商銀行大廈37樓。
- (6) 本綜合文件、接納表格及代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

#### 6. 備查文件

以下文件副本自綜合文件日期起直至H股要約結束接納為止，可於(1)本公司網站www.evoc.com；(2)證監會網站www.sfc.hk；及(3)任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正的一般營業時間內於香港九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行16樓1619室供查閱：

- (1) 要約人之細則；
- (2) 「工銀國際函件」，全文載於本綜合文件第10至20頁；及
- (3) 本綜合文件附錄五「4.專家顧問及同意書」一段所提述的工銀國際同意書。



研祥智能科技股份有限公司  
EVOC Intelligent Technology Company Limited\*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份編號：2308)

股東特別大會通告

茲通告研祥智能科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十五日(星期二)上午九時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過以下決議案，批准須獲得於股東特別大會上親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的股份所附帶表決權當中至少75%表決權的批准及獨立H股股東於股東特別大會上(以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持全部股份所附票數的10%。

除另有訂明外，本通告所用詞彙與研祥高科技控股集團有限公司及本公司聯合發佈日期為二零二零年八月十九日的綜合文件內所界定者具有相同涵義。

特別決議案：

動議待獨立H股股東於H股類別股東大會上通過該同一決議案(須獲得於H股類別股東大會上親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的H股所附帶表決權當中至少75%表決權的批准及獨立H股股東於H股類別股東大會上(以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持全部H股所附票數的10%)後：

- (a) 謹此批准退市，惟於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定的有關較後時間或日期)前收到的H股收購要約最少有效接納(且未撤回，倘准許)須不少於90%由獨立H股股東持有的H股；及

\* 僅供識別

- (b) 謹此授權本公司董事會，及／或除非本公司董事會另有決定，授權本公司任何兩名董事在其認為就執行退市屬必要或適宜的情況下採取有關其他行動及簽署有關文件或契約，包括但不限於：
- (i) 根據實際情況制定執行退市的具體建議，包括但不限於釐定退市的具體時間；
  - (ii) 代表本公司執行退市相關的所有工作，起草、編製、修訂、簽署、交付及履行有關退市的所有協議、公告、致股東通函及其他文件並作出適當披露；
  - (iii) 簽署及向任何規管機構提交任何報告或文件；
  - (iv) 除非本公司董事會另行釐定，甄選及委任合資格專業人士(包括但不限於參與退市的相關方，如財務顧問、律師等)；及
  - (v) 根據相關法律許可，代表本公司採取所有必要行動、議決及處理退市相關其他事宜。

承董事會命  
研祥智能科技股份有限公司  
主席  
陳志列

中華人民共和國深圳，二零二零年八月十九日

於本通告日期，本公司執行董事為陳志列先生、曹成生先生及耿穩強先生；以及本公司獨立非執行董事為余達志先生、凌鎮國先生、吳燕南女士及張大鳴先生。

附註：

1. 為釐定有權出席股東特別大會及於會上投票的H股股東，本公司將由二零二零年九月十日(星期四)至二零二零年九月十五日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不接受任何本公司股份過戶登記。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票須最遲於二零二零年九月九日(星期三)下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於二零二零年九月十日(星期四)登記在冊的股東將有權出席股東特別大會。

2. 有權出席股東特別大會並有表決權的股東，均可委任一名或多名代理人(無論他／她是否為股東)代其出席及於股東特別大會上代其投票。
3. 委託代理人文件須由委託人或其以書面形式正式授權的代理人簽署。如委託人為法人，則須加蓋法人印章或由其董事或正式授權的代理人簽署。
4. 委任代理人表格須最遲於舉行股東特別大會前24小時內送交本公司H股過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。如委任代理人表格由委託人以授權書或其他授權文件授權的其他人士簽署，則該授權書或其他授權文件須經由公證人核證。經公證人核證的授權書或其他授權文件，連同委託代理人文件須於該文件所述時間送呈指定地點。
5. 如委託人為法人，則其法定代表人或經董事會、其他決策機構決議而獲授權的任何人士，均可代表委託人出席股東特別大會。
6. 本公司有權要求代表股東出席股東特別大會的代理人出示其身份證明。





研祥智能科技股份有限公司  
EVOC Intelligent Technology Company Limited\*  
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)  
(股份編號：2308)

**H股類別股東大會通告**

茲通告研祥智能科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十五日(星期二)上午十時正(或緊隨將於同日同一地點舉行的股東特別大會結束或續會後)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心一期24樓召開H股類別股東大會(「H股類別股東大會」)，以審議及酌情通過以下決議案，批准須獲得於H股類別股東大會上親身或透過委任代表投票的本公司獨立H股股東持有的本公司H股所附帶表決權當中至少75%表決權的批准及獨立H股股東於H股類別股東大會上(以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過本公司獨立H股股東所持全部本公司H股所附票數的10%。

除另有訂明外，本通告所用詞彙與研祥高科技控股集團有限公司及本公司聯合發佈日期為二零二零年八月十九日的綜合文件內所界定者具有相同涵義。

**特別決議案：**

動議待獨立H股股東於股東特別大會上通過該同一決議案(須獲得於股東特別大會上親身或透過委任代表投票的獨立H股股東持有的H股所附帶表決權當中至少75%表決權的批准及獨立H股股東於股東特別大會上(以投票表決方式)反對決議案的票數須不得超過獨立H股股東所持全部H股所附票數的10%)後：

- (a) 謹此批准退市，惟於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定的有關較後時間或日期)前收到的H股收購要約最少有效接納(且未撤回，倘准許)須不少於90%由獨立H股股東持有的H股；及

\* 僅供識別

- (b) 謹此授權本公司董事會，及／或除非本公司董事會另有決定，授權本公司任何兩名董事在其認為就執行退市屬必要或適宜的情況下採取有關其他行動及簽署有關文件或契約，包括但不限於：
- (i) 根據實際情況制定執行退市的具體建議，包括但不限於釐定退市的具體時間；
  - (ii) 代表本公司執行退市相關的所有工作，起草、編製、修訂、簽署、交付及履行有關退市的所有協議、公告、致股東通函及其他文件並作出適當披露；
  - (iii) 簽署及向任何規管機構提交任何報告或文件；
  - (iv) 除非本公司董事會另行釐定，甄選及委任合資格專業人士(包括但不限於參與退市的相關方，如財務顧問、律師等)；及
  - (v) 根據相關法律許可，代表本公司採取所有必要行動、議決及處理退市相關其他事宜。

承董事會命  
研祥智能科技股份有限公司  
主席  
陳志列

中華人民共和國深圳，二零二零年八月十九日

於本通告日期，本公司執行董事為陳志列先生、曹成生先生及耿穩強先生；以及本公司獨立非執行董事為余達志先生、凌鎮國先生、吳燕南女士及張大鳴先生。

附註：

1. 為釐定有權出席H股類別股東大會及於會上投票的H股股東，本公司將由二零二零年九月十日(星期四)至二零二零年九月十五日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不接受任何本公司股份過戶登記。為符合出席H股類別股東大會並於會上投票的資格，所有過戶文件連同有關股票須最遲於二零二零年九月九日(星期三)下午四時三十分前送交本公司H股過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於二零二零年九月十日(星期四)登記在冊的股東將有權出席H股類別股東大會。

2. 有權出席H股類別股東大會並有表決權的股東，均可委任一名或多名代理人(無論他／她是否為股東)代其出席及於H股類別股東大會上代其投票。
3. 委託代理人文件須由委託人或其以書面形式正式授權的代理人簽署。如委託人為法人，則須加蓋法人印章或由其董事或正式授權的代理人簽署。
4. 委任代理人表格須最遲於舉行H股類別股東大會前24小時內送交本公司H股過戶登記處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。如委任代理人表格由委託人以授權書或其他授權文件授權的其他人士簽署，則該授權書或其他授權文件須經由公證人核證。經公證人核證的授權書或其他授權文件，連同委託代理人文件須於該文件所述時間送呈指定地點。
5. 如委託人為法人，則其法定代表人或經董事會、其他決策機構決議而獲授權的任何人士，均可代表委託人出席H股類別股東大會。
6. 本公司有權要求代表股東出席H股類別股東大會的代理人出示其身份證明。