

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致任何損失承擔任何責任。



寶德科技集團股份有限公司

POWERLEADER SCIENCE & TECHNOLOGY GROUP LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8236)

須予披露交易
透過司法拍賣收購物業之
補充公告

茲提述本公司於二零一七年十一月十日就透過司法拍賣收購該物業作出的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所用詞彙具有相同涵義。

除該公告所載資料外，本公司謹此提供有關收購事項之額外資料，並作出以下澄清。

代價

代價乃經考慮本公司就該物業的投資之盈利能力作出的內部預測後釐定。

有關在建工程的工作預計可於二零一八年一月恢復，且該等工作將於二零一八年十二月完成。視乎在建工程的實際進展，本公司預期於二零一九年轉售該物業，而代價款項將於二零二零年收回。

本公司預計該物業於二零一九年的平均銷售價格(經參考中國深圳可比工業園區的價格水平釐定)將為每平方米人民幣19,300元。因此，物業銷售收入預計約為人民幣5.92億元。扣除發展物業之成本(包括代價、建築費用(包括初期費用)、專業事務

費用、清拆費用、銷售費用、財務費用、管理費用及銷售稅項)後，轉售該物業所得稅前及稅後溢利預期分別約為人民幣1.51億元及人民幣7,600萬元。因此，本公司的投資回報率將會為22%。

基於上文所述，董事認為代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

本公司澄清其在斷定司法拍賣的起拍價(而非代價)是否公平合理時參考該物業於基準日的評估報告。

收購事項的理由及裨益

該公告披露，本公司可能轉租或轉賣該物業以提升該物業的回報。董事會謹此澄清，本公司僅會探討轉售該物業的可能性。

重要風險警告

該公告在「重要風險提示」一節中披露收購事項涉及若干風險(「**相關風險**」)。

董事會在評估相關風險時考慮了以下事項：

- (一) 倘深圳市規劃和國土資源委員會無償收回土地使用權和在建工程的風險存在，有關當局須提前終止司法拍賣；
- (二) 於本公告日期，只有深圳市中級人民法院和深圳市福田人民法院的查封仍然有效；
- (三) 該物業全部自然風險將由本公司承擔的條款屬一般商業條款；
- (四) 本公司於司法拍賣進行前已安排對該物業進行多次現場勘查，並無發現任何重大瑕疵；同時確認土地使用權的位置及面積與在建工程面積與深圳市企業破產協會披露的資料大致相同；及

(五) 除有關收購該物業業權的准入行業要求外，本公司符合所有資格要求。為符合有關准入行業要求，公司已開展程序以於股東大會上修改公司章程擴大業務範圍。

基於上述事項，董事會認為相關風險將不會對收購事項產生重大影響。

承董事會命
宝德科技集團股份有限公司
董事長
張雲霞

中國，深圳

二零一七年十二月五日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事張雲霞女士、董衛屏先生及馬竹茂先生；非執行董事李瑞傑先生及許岳明先生；獨立非執行董事蔣白俊先生、郭萬達博士及陳紹源先生。

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

本公告將由其刊日起起於創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁內最少保留七日及本公司網站www.powerleader.com.cn。