
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的鴻騰六零八八精密科技股份有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌銀行、股票經紀或其他代理，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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



FIT Hon Teng Limited **鴻騰六零八八精密科技股份有限公司**

(於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，
並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務)
(股份代號：6088)

有關土地開發及租賃的 須予披露交易及 關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

鴻騰六零八八精密科技股份有限公司之董事會函件載於本通函第7頁至第16頁。獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第17頁，當中載有其向獨立股東(定義見本通函)提供的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第18頁至第35頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司謹訂於二零二二年八月十六日(星期二)上午九時正於台灣新北市土城區中山路66-1號(郵編：23680)舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第49頁至第50頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並將其交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會舉行時間前48小時(即不遲於二零二二年八月十四日上午九時正)或任何續會前48小時送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於大會上投票。

於股東特別大會採取的預防措施

請參閱本通函第1頁為試圖防控COVID-19病毒於股東特別大會傳播而採取的措施，包括：

- 強制性體溫監測及佩戴醫用口罩
- 要求提供陰性COVID-19快速檢測結果
- 填交健康申報表格

不遵守預防措施的任何人士或會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司提醒股東可委任股東特別大會主席為其代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票表決，以避免親身出席股東特別大會。

二零二二年七月三十一日

目 錄

	頁次
於股東特別大會採取的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	17
同人融資有限公司函件	18
附錄一 — 物業估值報告	36
附錄二 — 一般資料	43
股東特別大會通告	49

於股東特別大會採取的預防措施

鑒於COVID-19病毒持續肆虐，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施，以保障參會股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 於股東特別大會會場入口對每位參會者進行強制性體溫檢測。體溫超過37.5攝氏度或處於台灣政府防疫規範的隔離檢疫期間與自主健康管理期間的任何人士或會被拒絕進入股東特別大會會場或會被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 各參會者須於股東特別大會會場內一直佩戴醫用口罩，並提供COVID-19快速檢測結果的陰性證明，該檢測須於股東特別大會當日進行。
- (iii) 各參會者須填寫含差旅記錄及健康狀況等資料的健康申報表格。

在法律許可範圍內，為確保股東特別大會參會者的安全，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求其離開股東特別大會會場的權利。

為了所有利益持份者的健康與安全，本公司提醒所有股東不必為行使表決權而親身出席股東特別大會。或者，股東可通過使用附有投票指示的代表委任表格委任股東特別大會主席為其代表於股東特別大會上就相關決議案進行投票表決，而非親身出席股東特別大會。

代表委任表格隨附於股東特別大會通函，以供選擇接收實物通函的股東使用。或者，代表委任表格可自本公司網站(www.fit-foxconn.com/Document/Material)於「投資者」一節下載。倘閣下並非登記股東(倘閣下的股份是通過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司所持有)，閣下應直接諮詢閣下的銀行、經紀或託管商(視情況而定)以協助閣下委任代表。

因應COVID-19疫情發展情況，本公司可能適時公佈股東特別大會安排的最新資訊。倘股東對股東特別大會有任何疑問，請聯絡本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，詳情如下：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓
網站：www.computershare.com/hk/contact
電話：852 2862 8555
傳真：852 2865 0990

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙應具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「該等樓宇」	指	根據建造協議將於該土地上建造的該等樓宇；
「本公司」	指	鴻騰六零八八精密科技股份有限公司，一間在開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6088.HK）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「建造工程」	指	建造協議項下擬進行之交易；
「建造協議」	指	富頂與第三方承包商將予訂立的建造協議；
「建造代價」	指	建造工程之代價，如本通函所載董事會函件「框架協議之主要條款－土地開發及付款安排」一節所述；
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「須予披露交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年八月十六日（星期二）上午九時正舉行的股東特別大會或（倘文義允許）其任何續會，以考慮並酌情批准框架協議；

釋 義

「第一項受限制股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一八年一月三十一日批准及採納並於二零一八年五月十五日修訂之受限制股份獎勵計劃（經不時重列、補充及修訂）；
「Foxconn Far East Cayman」	指	Foxconn (Far East) Limited，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，擁有Foxconn Far East Hong Kong的100%已發行股份；
「Foxconn Far East Hong Kong」	指	Foxconn (Far East) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司；
「框架協議」	指	框架合作協議、補充協議及租賃協議；
「框架合作協議」	指	富頂與富泰通於二零二二年六月十七日訂立的框架合作協議；
「富頂」	指	富頂精密組件（深圳）有限公司，一間在中國成立的有限公司及為本公司的全資附屬公司；
「富泰通」	指	深圳市富泰通國際物流有限公司，一間在中國成立的有限公司及為鴻海的非全資附屬公司；
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司；
「鴻海」	指	鴻海精密工業股份有限公司，一間在台灣成立並在台灣證券交易所上市（股份代號：2317）的有限公司，為本公司的控股股東；
「鴻海集團」	指	鴻海及其附屬公司以及（倘相關）控制30%股權的實體，且就本通函而言，不包括本集團；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

釋 義

「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，或其項下一項或多項準則（視乎文義而定）；
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的獨立董事委員會，以考慮框架協議並就該等事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或「同人」	指	同人融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除鴻海及其聯繫人以外的股東；
「該土地」	指	位於深圳市龍華區觀瀾大水坑觀光路寶源科技園C區的一幅工業用地，佔地面積約為76,230.91平方米；
「最後實際可行日期」	指	二零二二年七月二十七日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「租賃」	指	租賃協議項下擬進行之房地產租賃；
「租賃協議」	指	富頂與富泰通於二零二二年六月十七日訂立的租賃協議；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂及／或補充；
「貸款市場報價利率」	指	中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心在每月第20日公佈的貸款市場報價利率；

釋 義

「付款安排」	指	富泰通就建造代價向富頂作出之付款安排，如本通函所載董事會函件「框架協議之主要條款－土地開發及付款安排」一節所述；
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條規定計算的百分比率；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「房地產」	指	該土地及該等樓宇；
「房地產租金」	指	租賃之代價，如本通函所載董事會函件「框架協議之主要條款－租賃安排」一節所述；
「房地產轉讓」	指	富頂向富泰通轉讓之房地產，如本通函所載董事會函件「框架協議之主要條款－潛在房地產轉讓」一節所述；
「受限制股份獎勵計劃」	指	第一項受限制股份獎勵計劃及第二項受限制股份獎勵計劃；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二項受限制股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一九年二月十一日批准及採納的受限制股份獎勵計劃（經不時重列、補充及修訂）；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例（經不時修改及／或補充）；
「股份」	指	本公司每股面值0.01953125美元的普通股；

釋 義

「股份授出」	指	根據股份授出計劃授予參與者的股份授出；
「股份授出計劃」	指	於二零一五年一月五日由本公司批准及採納的股份授出計劃並由董事會於二零一六年十一月四日進一步採納有關規則及詮釋；
「購股權計劃」	指	本公司於二零一七年十二月十九日批准及採納之購股權計劃；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「補充協議」	指	富頂與富泰通於二零二二年六月十七日訂立的補充協議；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；
「估值師」	指	國眾聯(香港)測量師行有限公司；
「增值稅」	指	增值稅；及
「百分比」	指	百分比。



FIT Hon Teng Limited

鴻騰六零八八精密科技股份有限公司

(於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，
並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務)

(股份代號：6088)

執行董事：

盧松青 (主席)

盧伯卿

PIPKIN Chester John

非執行董事：

TRAINOR-DEGIROLAMO Sheldon

獨立非執行董事：

CURWEN Peter D

鄧貴彰

陳永源

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

台灣總部：

台灣

新北市

土城區

中山路66-1號

郵編：23680

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

敬啟者：

**有關土地開發及租賃的
須予披露交易及
關聯交易
及
股東特別大會通告**

緒言

本通函旨在向股東提供有關框架協議的資料，以及就本通函第49頁至第50頁的股東特別大會通告所載的普通決議案尋求獨立股東批准。

就框架協議而言，獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議載列於本通函第17頁，獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件（載有其建議）則載列於本通函第18頁至第35頁。

框架協議之主要條款

於二零二二年六月十七日，富頂與富泰通訂立框架協議，據此（其中包括）(i)富頂將應富泰通之要求且在成本由富泰通承擔的基礎上，與第三方承包商就建造工程訂立建造協議，建造代價將由富泰通承擔（即付款安排）；(ii)富泰通（作為承租人）將在建造工程竣工後，自富頂（作為出租人）以房地產租金租用房地產，租賃年期為20年，並在遵守適用中國法律及上市規則的前提下，重續租賃年期不得少於15年（即租賃）；及(iii)作為租賃安排的替代方案，倘相關法律法規允許，富頂將在遵守上市規則的前提下並在收到富泰通的書面通知後將房地產轉讓予富泰通（即房地產轉讓）。

框架協議之主要條款載列如下：

訂約方

- (i) 富頂（本公司的全資附屬公司）；及
- (ii) 富泰通。

標的事項

該土地為位於深圳市龍華區觀瀾大水坑觀光路寶源科技園C區的一幅工業用地，佔地面積約為76,230.91平方米，其土地使用權將於二零五七年六月二十九日到期。截至二零二二年五月三十一日，該土地的賬面值為人民幣25,673,253元。截至最後實際可行日期，該土地由富頂擁有。

租賃安排

於建造工程竣工後（如下文所述），富泰通（作為承租人）將自富頂（作為出租人）租用房地產。租賃的詳情載列如下：

- 租期： 20年。在遵守適用中國法律及上市規則的前提下，富泰通將有權重續租賃不少於15年。

董事會函件

房地產租金：就上述20年加上15年支付人民幣238.68百萬元（含增值稅）。

倘由於富頂的原因，富泰通享用之租賃（包括其重續）總年期少於上述20年加上15年，每減少一年，富泰通應付的房地產租金將減少人民幣6.82百萬元，按房地產租金除以上述20年加15年計算。倘租約的總年期（包括其重續）因富泰通的原因而縮短，則富泰通應付的房地產租金將不會作出調整。

房地產租金乃主要參考(i)該土地的原收購成本人民幣36,590,837元；(ii)該土地的佔地面積約為76,230.91平方米，與可比交易的識別有關；(iii)近期四項涉及深圳市龍華區工業用地土地使用權的可比交易之每平方米價格於二零二一年及二零二二年介乎每平方米人民幣579元至每平方米人民幣1,932元，詳情載於下一段對比表中；及(iv)相關土地使用權的剩餘35年期限，而經公平磋商後釐定。本通函附錄一所載的物業估值報告乃於協定房地產租金後編製。此外，房地產租金人民幣238.68百萬元在未作調整的情況下不可與截至二零二二年四月三十日的土地使用權估值人民幣195百萬元直接比較。然而，經考慮可能產生的利息費用（按4.75%的貼現率計，即若干中國銀行（包括中國工商銀行、中國銀行及中國建設銀行）提供的最優5年期貸款利率）後，房地產租金的估計現值（人民幣191百萬元）大體與物業估值相符。

交易日期	位置	佔地面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	每平方米 價格 (人民幣元)
二零二二年 五月十八日	龍華區 觀瀾街道	128,366.35	105.9	825
二零二二年 一月二十五日	龍華區 觀瀾街道	14,494.19	28	1,932
二零二一年 十月十八日	龍華區 福城街道	514,857.79	298	579
二零二一年 七月十九日	龍華區 觀瀾街道	17,476.28	32.7	1,871

上述四項可比交易的甄選標準為土地使用權(a)位於深圳龍華區；(b)作工業用途；(c)不少於8,000平方米；及(d)於二零二一年一月一日至二零二二年五月三十一日之間宣佈。

鑒於：(a)房地產租金高於該土地的原收購成本及房地產租金的估計現值基本上與物業估值人民幣195百萬元相符；(b)每平方米房地產租金(即每平方米人民幣3,131元)超出近期可比土地轉讓交易的每平方米價格範圍；(c)如「訂立框架協議的理由及裨益」一節所進一步詳述，由於並無其他有意義的替代選擇，倘不與富泰通合作開發該土地，則富頂可能蒙受更大的損失；及(d)房地產租金乃經參考上述(i)至(iv)因素後釐定，董事會認為房地產租金屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

付款時間表： 房地產租金將自富頂取得不動產權證的下個月的第20日及其後的4個週年日分5期等額支付。

潛在房地產轉讓

作為租賃安排的替代方案，倘相關法律法規允許富頂將房地產轉讓予富泰通，富頂將在遵守上市規則的前提下並在收到富泰通的書面通知後120天內完成向富泰通轉讓房地產。房地產轉讓的代價應等於房地產租金及建造代價之總和扣除富頂根據框架協議向富泰通出具之發票總額，其中包括就房地產租金及付款安排涵蓋的建造代價所開具的發票(上述所有金額均包括增值稅)。因此，本集團預期於租賃或房地產轉讓中錄得相同的經濟利益。房地產轉讓越早，房地產轉讓的代價淨額則越高。然而，由於相關法律法規允許富頂將房地產轉讓予富泰通的時間尚不明確，故對富泰通支付房地產轉讓的代價淨額作出估計並不可行。假設相關法律法規允許富頂於作出任何建造代價付款前將房地產轉讓予富泰通，最高代價淨額將為人民幣868.68百萬元(僅作說明用途)。房地產轉讓構成本集團向富泰通授出的選擇權，而本集團並無酌情權行使該選擇權。

土地開發及付款安排

在租賃期開始前，富頂將應富泰通之要求且在成本由富泰通承擔的基礎上，與第三方承包商訂立建造協議，以按富泰通之設計、規格及其他要求進行建造工程。富泰通應向富頂預付承包商所要求的建造費用，由富頂向承包商作出相同支付。儘管富頂（作為建造協議的承包方）對承包商根據建造協議收取的任何建造費用負主要責任，預期富頂不會首先向承包商支付任何款項，原因為富泰通承諾向富頂預付該等建造費用，並向富頂報銷建造協議的任何費用或損害賠償。因此，富泰通對該等責任承擔最終責任。此外，若富頂應有關政府機關要求須支付因該土地的任何逾期開發而產生的任何土地閒置費用，富泰通應於富頂提供證明文件後向其償付該等費用。前述建造費用及土地閒置費用（如有）應被視為建造代價。建造代價預期將不超過人民幣630百萬元（包括增值稅），此乃主要參考進行及完成建造協議項下工程所需之材料、人力及間接成本，經公平磋商後釐定。為免生疑問，倘建造代價超過人民幣630百萬元，該等超出金額及相關稅項仍應由富泰通承擔。

於相關政府機關發放施工許可證後3年內，應完成建造工程並取得不動產權證。預期(i)應於二零二二年九月前發放施工許可證；(ii)應於二零二二年十一月一日前施工及二零二四年十一月一日前完工；及(iii)應於二零二五年二月取得不動產權證。倘由於富頂的原因，取得不動產權證有所延遲，富頂將自上述3年期間屆滿後的第二個月開始，每月賠償富泰通人民幣3百萬元，其可自房地產租金扣除。人民幣3百萬元的每月賠償根據建造代價自發放施工許可證之日起按月計算複利的資金成本及應計利息（於作出銀行貸款時經考慮期限超過一年的企業貸款及貸款人信譽、業務及財務狀況等因素後，經參考訂約方磋商框架協議時當時現行的貸款市場報價利率3.85%加上風險溢價1.15%而採用5%的資金成本）自發放施工許可證起三年後釐定。董事會認為，該補償機制屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益，原因為(i)賠償額計及建造代價及應計利息、訂約方磋商框架協議時當時現行的貸款市場報價利率加上風險溢價，均為合理及／或客觀的參數，且賠償額僅自發放施工許可證起三年後開始計算；(ii)相比框架協議的總交易額，賠償額並不重大；及(iii)如「訂立框架協議的理由及裨益」一節所進一步詳述，由於並無其他有意義的替代選擇，倘不與富泰通合作開發該土地，富頂將蒙受更大的損失。

誠如上文所解釋，富泰通應承擔建造代價。倘由於土地及建設規劃導致該等樓宇無法通過建築驗收，或倘政府徵收該土地或政府要求拆除該等樓宇，富頂應將富泰通根據框架協議向富頂支付的建造代價連同按銀行貸款基準利率（即貸款市場報價利率）計算的利息悉數歸還。倘由於富頂的原因，富泰通享用之租賃（包括其重續）總年期少於上述20年加上15年，富頂應根據相關總租賃期不足上述20年加上15年的程度，按比例向富泰通歸還部分建造代價。倘由於政府徵收該土地，富泰通享用之租賃（包括其重續）總年期少於上述20年加上15年，富頂應根據相關總租賃期不足上述20年加上15年的程度，按比例向富泰通支付部分政府徵收該土地之補償金。

先決條件

富頂和富泰通參與框架協議項下擬進行的交易的先決條件包括：(i)完成估值及令人信納的盡職調查；(ii)相關各方取得所有必要公司批准，包括但不限於獨立股東批准；(iii)各方就合作的詳細條款及條件達成協議；及(iv)就該土地開發取得所有相關政府部門的認可或批准。所有先決條件均不可獲豁免。截至最後實際可行日期，先決條件(i)已達成；由於訂約方已協定及簽署框架協議，先決條件(iii)已獲達成；及先決條件(ii)及(iv)尚未達成。

會計處理及框架協議項下交易之財務影響

根據國際財務報告準則第16號，租賃預期將構成一項融資租賃，而其將被視為本集團處分資產，於租賃期開始（即富頂取得不動產權證）時一次性確認。本公司將不會於房地產轉讓後確認物業出售。預期框架協議項下之總代價將為房地產租金（即人民幣238.68百萬元，於富頂取得不動產權證時將分類為融資租賃應收款項）及建造代價（預期不超過人民幣630百萬元，將由富泰通根據付款安排向富頂預先支付）之總和。儘管有前述會計處理，房地產之土地使用權根據租賃仍屬於本集團。

上述處分資產或房地產轉讓之收益或虧損及全部所得款項淨額將取決於（其中包括）有關時間之適用稅率，且僅可於租賃期開始時或房地產轉讓發生時（如適用）釐定。本公司目前擬將所得款項淨額（於釐定時）用於本集團的一般營運資金，其中約50%應用於支付薪金等行政開支及約50%應用於採購原材料。

董事會函件

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度，本公司並無就框架協議項下之上述資產或房地產確認任何收入或應收款項。

上市規則第5.07條所規定該土地的土地使用權與該等物業權益估值的對賬載列如下：

	千美元	人民幣元
該土地的土地使用權於二零二一年十二月三十一日的賬面淨值(經審核)	4,086	25,978,161
二零二二年一月一日至二零二二年四月三十日的變動(未經審核)		
折舊	<u>(38)</u>	<u>(243,926)</u>
該土地的土地使用權於二零二二年四月三十日的賬面淨值(未經審核)	4,048	25,734,235
於二零二二年四月三十日的估值盈餘	<u>26,626</u>	<u>169,265,765</u>
該土地的土地使用權於二零二二年四月三十日的估值	<u><u>30,674</u></u>	<u><u>195,000,000</u></u>

一般資料

本集團是全球領先的互連解決方案供應商，且為提供有線、光纖及無線互連解決方案之少數全球互連解決方案供應商之一。其亦為全球消費電子領導者，憑藉居家、工作及出行方面的技術將人們連接起來。

富頂為於中國成立的有限公司，其主要於中國生產互連解決方案及相關產品。富頂為本公司的全資附屬公司。

富泰通為於中國成立的有限公司，其主要從事供應鏈管理及倉儲物流服務，為鴻海的非全資附屬公司。

訂立框架協議的理由及裨益

本集團積極規劃及管理其土地資源。與富泰通合作開發該土地(而非閒置該土地)將強化本集團的核心業務並減少本集團的成本，因為(i)本集團將可實現與鴻海集團

物流網絡（富泰通於當中從事供應鏈管理及倉儲物流服務）的協同效應，且與富泰通的有關合作為本集團提供了探索日後與富泰通的潛在供應鏈及物流合作的機會，從而提高本集團的物流效率及降低相關成本；(ii)該土地的開發成本將由富泰通承擔；及(iii)本集團可享有租賃所產生的長期穩定租金收入。由於政府限制，富頂無法直接出售該土地或與鴻海集團以外的獨立第三方合作，尤其是：(a)該土地的土地使用權出讓合同禁止富頂於未經政府許可的情況下轉讓該土地的土地使用權，且經龍華區工業和信息化局口頭確認，其並未授予許可，因此富頂無法直接出售該土地；及(b)該土地的土地使用權出讓合同要求富頂自行開發該土地，並經龍華區工業和信息化局口頭澄清，富頂可與富泰通（作為鴻海集團的成員公司）合作，但不得與鴻海集團以外的獨立第三方合作。倘該土地仍處於閒置狀態，政府可能會收回該土地而毋須向富頂作出補償。由於並無其他有意義的替代選擇，富頂最好與富泰通合作開發該土地。

經考慮以上理由及框架協議的條款，全體董事（包括獨立非執行董事，其意見載於獨立董事委員會函件）認為(i)框架協議的條款屬公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易乃按正常商業條款或更優條款，惟未於本集團的一般及日常業務過程中訂立；及(iii)框架協議項下擬進行之交易符合本公司及本公司股東的整體利益。

概無董事（包括獨立非執行董事）於框架協議中擁有重大權益。

上市規則的涵義

由於框架協議項下擬進行之交易之所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）中最高者超過5%但低於25%，故訂立框架協議連同其項下擬進行之交易（包括付款安排、租賃及潛在房地產轉讓）構成上市規則第14章項下本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，截至最後實際可行日期，本公司由本公司控股股東鴻海間接擁有約71.27%的權益。富泰通為鴻海的非全資附屬公司。因此，富泰通因屬於鴻海的聯繫人而為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立框架協議連同其項下擬進行之交易（包

括付款安排、租賃及潛在房地產轉讓)構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

房地產轉讓構成本集團向富泰通授出的購股權，而本集團並無酌情權行使該購股權。根據上市規則第14.74條及第14A.61條，向一方授出購股權(行使權並非由本集團酌情決定)應視為該購股權已獲行使。就根據上市規則第14章及14A章釐定適用百分比率而言，已計及房地產轉讓的最高代價淨額以及土地的價值及收益。

鴻海及其聯繫人將就為批准前述事項而於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

董事會已成立獨立董事委員會，以審閱、考慮框架協議及框架協議項下擬進行之交易並就此向獨立股東提出推薦建議及意見，且已委聘同人融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

推薦意見

經考慮本通函所載列的獨立董事委員會的意見和框架協議的理由及裨益後，董事認為(i)框架協議之條款屬公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易符合正常或更佳商業條款，但並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立；及(iii)框架協議項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准框架協議及框架協議項下擬進行之交易的普通決議案。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零二二年八月十六日(星期二)上午九時正於台灣新北市土城區中山路66-1號(郵編：23680)舉行，大會通告載於本通函第49至50頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮並酌情批准框架協議及框架協議項下擬進行之交易。

將於股東特別大會上提呈的普通決議案將以投票方式決定，由獨立股東就框架協議及框架協議項下擬進行之交易進行表決。

董事會函件

根據上市規則第14A.36條，於框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益（因身為股東而擁有重大權益除外）的任何關連人士及任何股東及彼等各自的聯繫人須於股東特別大會上放棄投票。鴻海及其聯繫人（彼等於最後實際可行日期合共於5,179,557,888股股份（約佔已發行股份總數的71.27%）中擁有權益）須且將於股東特別大會上就批准框架協議及框架協議項下擬進行之交易的普通決議案放棄投票。

股東特別大會適用的代表委任表格隨附於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並將該等文件交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或任何續會舉行時間前48小時（即不遲於二零二二年八月十四日上午九時正）送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會並於大會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將自二零二二年八月十一日（星期四）至二零二二年八月十六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此期間內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及已填妥及簽署的過戶表格須不遲於二零二二年八月十日（星期三）下午四時三十分送達本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以便進行登記。

一般事項

敬請閣下垂注獨立董事委員會函件、同人融資有限公司函件、本通函附錄所載列的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
鴻騰六零八八精密科技股份有限公司*
董事會主席
盧松青
謹啟

二零二二年七月三十一日

* 於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務。



FIT Hon Teng Limited

鴻騰六零八八精密科技股份有限公司

(於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，
並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務)
(股份代號：6088)

敬啟者：

**有關土地發展及租賃
須予披露交易及
關連交易**

吾等茲提述本公司日期為二零二二年七月三十一日的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函中界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，就框架協議及框架協議項下擬進行之交易的公平性及合理性向閣下提供意見。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮框架協議及框架協議項下擬進行之交易，並計入同人融資有限公司於日期為二零二二年七月三十一日的函件中所述的主要考慮因素和理由以及其意見，吾等認為(i)框架協議的條款屬公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易乃按正常或更佳商業條款但非於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)框架協議項下擬進行之交易符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准框架協議及框架協議項下擬進行之交易的普通決議案。

吾等敬請獨立股東垂注：(i)董事會函件；(ii)同人融資有限公司函件；及(iii)通函的附錄。

此 致

列位獨立股東 台照

CURWEN Peter D

獨立董事委員會
鄧貴彰
獨立非執行董事
謹啟

陳永源

二零二二年七月三十一日

以下為獨立財務顧問就框架協議項下擬進行之須予披露交易及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之函件全文，以供載入本通函。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

香港
中環德輔道中71號
永安集團大廈1502-03A室

敬啟者：

有關土地開發及租賃的 須予披露交易及關連交易

緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，就框架協議項下之條款是否公平合理、框架協議項下擬進行之交易是否按正常或更佳商業條款訂立以及符合 貴公司及其股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。詳情載於 貴公司日期為二零二二年七月三十一日致股東之通函（「**通函**」）內所載之董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年六月十七日，富頂與富泰通訂立框架協議，據此（其中包括）(i)富頂將應富泰通之要求且在成本由富泰通承擔的基礎上，與第三方承包商就建造工程訂立建造協議，建造代價將由富泰通承擔（「**付款安排**」）；(ii)富泰通（作為承租人）將在建造工程竣工後，自富頂（作為出租人）以房地產租金租用房地產，租賃年期為20年，並在遵守適用中國法律及上市規則的前提下，重續租賃年期不得少於15年；及(iii)作為租賃安排的替代方案，倘相關法律法規允許，富頂將在遵守上市規則的前提下並在收到富泰通的書面通知後將房地產轉讓予富泰通（「**房地產轉讓**」）。

由於框架協議項下擬進行之交易之所有適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)中最高者超過5%但低於25%，故訂立框架協議連同其項下擬進行之交易(包括付款安排、租賃及潛在房地產轉讓)構成上市規則第14章項下 貴公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

此外，截至最後實際可行日期， 貴公司由 貴公司控股股東鴻海間接擁有約71.27%的權益。富泰通為鴻海的非全資附屬公司。因此，富泰通因屬於鴻海的聯繫人而為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，訂立框架協議連同其項下擬進行之交易構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

鴻海及其聯繫人將就為批准前述事項而於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

獨立董事委員會

於最後實際可行日期， 貴公司已成立由 貴公司全體獨立非執行董事(即CURWEN Peter D先生、鄧貴彰先生及陳永源先生)組成的獨立董事委員會，以審閱、考慮及推薦框架協議及框架協議項下擬進行的交易，並就(i)框架協議項下之條款是否公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易是否按正常或更佳商業條款訂立；(iii)框架協議項下擬進行的交易是否符合 貴公司及 貴公司股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前兩年及直至最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或參與框架協議的任何其他人士或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連，因此被視為有資格就框架協議提供獨立意見。過去兩年， 貴公司與同人融資有限公司之間並無任何財務顧問委聘。除吾等獲委聘為獨立財務顧問向 貴公司提供服務的 normal 專業費用外，不存在令吾等可向 貴公司或參與框架協議的任何其他人士或彼等各自的主要股東或關連人士(定義見上市規則)收取任何費用及／或利益的安排。

吾等意見及推薦之基準

於制訂吾等之建議時，吾等依賴董事及／或 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及事實，以及所表達之意見，並假設向吾等提供之資料及事實以及向吾等表達之意見於作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至寄發通函當日繼續在所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等依賴該等資料，並認為所收到的資料足以使吾等達致知情意見，且無理由認為任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑獲提供之資料的真實性及準確性。

董事已就通函所載資料的準確性共同及分別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，並無遺漏任何其他事宜，致使通函所載任何聲明產生誤導。吾等並無理由懷疑有任何重大資料或事實遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達意見的合理性。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料使吾等達致知情意見及作為吾等依賴通函所載資料準確性之憑證，從而為吾等根據上市規則第13.80條作出推薦意見提供合理依據。然而，吾等並無對 貴集團、富泰通或其任何附屬公司或聯繫人的業務和事務進行任何獨立調查，亦無對所提供的資訊進行任何獨立驗證。 貴公司將在切實可行情況下盡快通知股東任何重大變動（如有）。

主要考慮因素及理由

在制定並向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立財務意見時，吾等考慮了以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團、富頂、富泰通及鴻海的資料

貴集團是全球領先的互連解決方案供應商，且為提供有綫、光纖及無綫互連解決方案之少數全球互連解決方案供應商之一。其亦為全球消費電子領導者，憑藉居家、工作及出行方面的技術將人們連接起來。

富頂為於中國成立的有限公司，主要於中國生產互連解決方案及相關產品。富頂為 貴公司的全資附屬公司。

富泰通為於中國成立的有限公司，主要從事供應鏈管理及倉儲物流服務，為鴻海的非全資附屬公司。

鴻海為於台灣成立並於台灣證券交易所上市（股票代號：2317）的有限公司，為 貴公司的控股股東。

2. 有關土地及其開發的資料

該土地為位於深圳市龍華區觀瀾大水坑觀光路寶源科技園C區的一幅工業用地，佔地面積約為76,230.91平方米，其土地使用權將於二零五七年六月二十九日到期。截至二零二二年五月三十一日，該土地的賬面值為人民幣25,673,253元。截至最後實際可行日期，該土地由富頂擁有。

該土地規劃為工業開發，建議總建築面積約為179,943平方米。

3. 訂立框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述， 貴集團積極規劃及管理其土地資源。與富泰通合作開發該土地（而非閒置該土地）將強化 貴集團的核心業務並減少 貴集團的成本，因為 (i) 貴集團將可實現與鴻海集團物流網絡（富泰通於當中專門從事供應鏈管理及倉儲物流服務）的協同效應，且與富泰通的有關合作為 貴集團提供了探索日後與富泰通的潛在供應鏈及物流合作的機會，從而提高 貴集團的物流效率及降低相關成本；(ii) 該土地的開發成本將由富泰通承擔；及(iii) 貴集團可享有租賃所產生的長期穩定租金收入。由於政府限制，富頂無法直接出售該土地或與鴻海集團以外的獨立第三方合作，尤其是：(a) 該土地的土地使用權出讓合同禁止富頂於未經政府許可的情況下轉讓該土地的土地使用權，且經龍華區工業和信息化局口頭確認，其並未授予許可，因此富頂無法直接出售該土地；及(b) 該土地的土地使用權出讓合同要求富頂自行開發該土地，並經龍華區工業和信息化局口頭澄清，富頂可與富泰通（作為鴻海集團的成員公司）合作，但不得與鴻海集團以外的獨立第三方合作。倘該土地仍處於閒置狀態，政府可能會收回該土地而毋須向富頂作出補償。由於並無其他有意義的替代選擇，富頂最好與富泰通合作開發該土地。

誠如年報所載， 貴集團與鴻海訂立(i) 一般服務及費用分擔框架協議；及(ii) 物流框架協議，據此，(i) 鴻海集團分擔 貴集團若干服務及辦公地點（包括電訊、一般行政及資訊科技系統支持、公用設施、物流及其他服務）的費用；及(ii) 貴集團可向鴻海集團購買若干運輸、物流、倉儲及報關服務，預示 貴集團與鴻海集團之間的現有合作將進一步加強，從而可能實現協同效應。

考慮到(i)自二零零七年以來，該土地閒置，並無為 貴集團帶來回報；(ii)由於 貴公司的生產廠房位於深圳龍華區，通過進一步加強合作、提高 貴集團物流效率及降低相關成本，可以實現與鴻海集團物流工作的潛在協同效應；(iii) 貴集團無須承擔額外開發成本；(iv)在富頂取得房地產證書後，所有20年租賃期加上15年續期的房地產租金(在遵守適用中國法律及上市規則的情況下)將於4年內收取；(v) 貴集團可於租賃期內確認租金收入，儘管框架協議並非 貴集團於一般及日常業務過程中訂立，但吾等認為符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 框架協議之主要條款

下文概述了框架協議的主要條款及條件，詳情載於董事會函件「框架協議之主要條款」一節。

訂約方

- (i) 富頂(貴公司的全資附屬公司)；及
- (ii) 富泰通。

租賃安排

年期： 20年。在遵守適用中國法律及上市規則的前提下，富泰通將有權重續租賃不少於15年。

房地產租金： 就上述20年加上15年支付人民幣238.68百萬元(含增值稅)。

倘由於富頂的原因，富泰通享用之租賃(包括其重續)總年期少於上述20年加上15年，每減少一年，富泰通應付的房地產租金將減少人民幣6.82百萬元，按房地產租金除以上述20年加15年計算。

房地產租金乃主要參考(i)該土地的原收購成本約人民幣36.59百萬元；(ii)與可比交易的識別有關的該土地的佔地面積約76,230.91平方米；(iii)近期四項涉及相關政府部門授予深圳市龍華區工業用地土地使用權的可比交易之每平方米價格於二零二一年及二零二二年介乎每平方米人民幣579元至每平方米人民幣1,932元；及(iv)相關土地使用權的剩餘35年期限，經公平磋商後釐定。通函附錄一所載的物業估值報告乃於協定房地產租金後編製。此外，經考慮可能產生的利息費用後，房地產租金的估計現值(人民幣191百萬元)大體與物業估值相符。

付款時間表： 房地產租金將自富頂取得不動產權證的下個月的第20日及其後的4個週年日分5期等額支付。

潛在房地產轉讓

作為租賃安排的替代方案，倘相關法律法規允許富頂將房地產轉讓予富泰通，富頂將在遵守上市規則的前提下並在收到富泰通的書面通知後120天內完成向富泰通轉讓房地產。房地產轉讓的代價應等於房地產租金及建造代價之總和扣除富頂根據框架協議向富泰通出具之發票總額，其中包括就房地產租金及付款安排涵蓋的建造代價所開具的發票(上述所有金額均包括增值稅)。因此，貴集團預期於租賃或房地產轉讓中錄得相同的經濟利益。房地產轉讓越早，房地產轉讓的代價淨額則越高。然而，由於相關法律法規允許富頂將房地產轉讓予富泰通的時間尚不明確，故估計富泰通支付房地產轉讓的代價淨額並不可行。假設相關法律法規允許富頂於作出任何建造代價付款前將房地產轉讓予富泰通，最高代價淨額將為人民幣868.68百萬元，僅作說明用途。房地產轉讓構成 貴集團向富泰通授出的選擇權，而 貴集團並無酌情權行使該選擇權。

土地開發及付款安排

在租賃期開始前，富頂將應富泰通之要求且在成本由富泰通承擔的基礎上，與第三方承包商訂立建造協議，以按富泰通之設計、規格及其他要求進行建造工程。富泰通應向富頂預付承包商所要求的建造費用，由富頂向承包商作出相同支付。儘管富頂（作為建造協議的承包方）對承包商根據建造協議收取的任何建造費用負主要責任，預期富頂不會首先向承包商支付任何款項，原因為富泰通承諾向富頂預付該等建造費用，並向富頂報銷建造協議下的任何費用或損害賠償。因此，富泰通對該等責任承擔最終責任。此外，若富頂應有關政府機關要求須支付因該土地的任何逾期開發而產生的任何土地閒置費用，富泰通應於富頂提供證明文件後向其償付該等費用。前述建造費用及土地閒置費用（如有）應被視為建造代價。建造代價預期將不超過人民幣630百萬元（包括增值稅），此乃主要參考進行及完成建造協議項下工程所需之材料、人力及間接成本，經公平磋商後釐定。為免生疑問，倘建造代價超過人民幣630百萬元，該等超出金額及相關稅項仍應由富泰通承擔。

誠如董事會函件所述，於相關政府機關發放施工許可證後3年內，應完成建造工程並取得不動產權證。預期(i)應於二零二二年九月前發放施工許可證；(ii)應於二零二二年十一月一日前施工及二零二四年十一月一日前完工；及(iii)應於二零二五年二月取得不動產權證。倘由於富頂的原因，取得不動產權證有所延遲，富頂將自上述3年期間屆滿後的第二個月開始，每月賠償富泰通人民幣3百萬元，該筆金額可自房地產租金扣除。人民幣3百萬元的每月賠償根據建造代價的資金成本及應計利息（經參考訂約方磋商框架協議時當時現行的貸款市場報價利率加上風險溢價）自發放施工許可證起三年後釐定。

5. 框架協議條款評估

5.1 租賃安排評估 – 租賃期

如上文所述，租賃期為20年。在遵守適用中國法律及上市規則的前提下，富泰通有權重續租約不少於15年。計及續約期，總租期為35年，即相關土地使用權的剩餘期限。

根據《中華人民共和國民法典》第705條，「房屋租賃期限不得超過二十(20)年。超過二十(20)年的，超過部分無效。租賃期限屆滿，當事人可以續訂租賃合同；但是，約定的租賃期限自續訂之日起不得超過二十(20)年。」 貴公司中國法律顧問建議，根據中國現行法律，不禁止在最長租賃期限到期後重續租賃合同。因此，租期為20年以及15年的續租權是合法的。

在評估上述20年加15年的租賃期時，吾等進行了獨立研究。由於如上文所述，中國物業權益的租期不得超過20年，鑒於租賃的年期較長（即20年加15年），吾等已搜尋進行中國物業租賃交易、租期為20年以上（包括重續期）的公司，藉以確定總租期超過20年是否屬合理。吾等已識別和審視17項可資比較交易（「可資比較交易」），該等交易涉及吾等在盡力基礎下覓得的全部租賃物業。可資比較交易按以下標準揀選：(i)至少一個交易方在香港聯合交易所或上海證券交易所或深圳證券交易所上市；(ii)相關公告自二零二一年一月一日起至最後實際可行日期刊發；(iii)總租期為20年或以上；(iv)該等交易與在中國出租的物業有關。吾等認為審核期（自二零二一年一月一日起至最後實際可行日期）超過一年屬適當，因為審核期涵蓋的時間足以反映近期的市場慣例，並且對吾等的分析而言屬公平且具代表性。

公司	證券交易所	股票代碼	公告日期	租賃期
1 世紀金花商業控股有限公司	香港聯合交易所	162	二零二二年 六月十七日	20年，可以延長
2 寶山鋼鐵股份有限公司*	上海證券交易所	600019	二零二二年 四月二十八日	20年，延長20年， 再延長10年
3 北京航天長峰股份有限公司*	上海證券交易所	600855	二零二二年 四月二十八日	20年，可以延長
4 青島匯金通電力設備股份有限公司*	上海證券交易所	603577	二零二二年 二月二十四日	20年，可以延長

同人融資有限公司函件

公司	證券交易所	股票代碼	公告日期	租賃期
5 銀座集團股份有限公司*	上海證券交易所	600858	二零二一年 十二月三十一日	5年，延長20年
6 諾德投資股份有限公司*	上海證券交易所	600110	二零二一年 十二月二十九日	20年，延長8年
7 廈門市美亞柏科信息股份有限公司*	深圳證券交易所	300188	二零二一年 十二月十六日	20年，可以延長
8 億利潔能股份有限公司*	上海證券交易所	600277	二零二一年 十一月二十七日	20年，延長7年
9 德奧通用航空股份有限公司*	深圳證券交易所	002260	二零二一年 十一月二日	21年
10 深圳市新南山控股 (集團)股份有限公司*	深圳證券交易所	002314	二零二一年 十月三十日	25年
11 銀城國際控股有限公司	香港聯合交易所	1902	二零二一年 九月三十日	20年，可以延長
12 青島匯金通電力設備股份有限公司*	上海證券交易所	603577	二零二一年 八月三十一日	20年，可以延長
13 杭州解百集團股份有限公司*	上海證券交易所	600814	二零二一年 八月三十日	20年，延長15.5年
14 金茂源環保控股有限公司	香港聯合交易所	6805	二零二一年 八月二十日	20年，可以延長
15 百盛商業集團有限公司	香港聯合交易所	3368	二零二一年 七月十二日	20年，可以延長
16 中國抗體製藥有限公司	香港聯合交易所	3681	二零二一年 三月二十二日	20年，可以延長
17 通策醫療股份有限公司*	上海證券交易所	600763	二零二一年 三月四日	20年，延長10年

* 僅供識別

如上表所示，近期若干租賃交易具有較長的租賃期，並且可以延期。考慮到上述情況以及相關土地使用權的剩餘期限約為35年，吾等同意管理層的意見，認為租賃期合理。

5.2 租賃安排評估－房地產租金

誠如上文所述，房地產租金乃主要參考(i)該土地的原收購成本約人民幣36.59百萬元；(ii)該土地的佔地面積約76,230.91平方米；(iii)相關政府部門授予四項涉及深圳市龍華區工業用地土地使用權的可比交易之每平方米價格於二零二一年及二零二二年介乎每平方米人民幣579元至每平方米人民幣1,932元；及(iv)相關土地使用權的剩餘35年期限，經公平磋商後釐定。

吾等在評估上述因素時已審閱相關土地使用權（地段編號A922-0461），地盤面積為約148,708.16平方米。由於建議交易所涉及的該土地的地盤面積為約76,230.91平方米，吾等已重新計算相關土地使用權的成本，為約人民幣36.59百萬元。此外，吾等在深圳公共資源交易中心¹開展獨立調查，土地使用權的甄選標準為(i)位於深圳龍華區；(ii)作工業用途；(iii)不少於8,000平方米；及(iv)於二零二一年一月一日至二零二二年五月三十一日之間宣佈。吾等認為上述挑選標準屬合適、公平及合理，乃由於(i)可資比較土地轉讓交易均位於與該地塊相同土地用途的同一地區；(ii)不少於8,000平方米的面積將消除與該地塊的佔地面積相比過小的地塊；及(iii)審核期（二零二一年一月一日至二零二二年五月三十一日）超過一年，時長已足以反映近期市場慣例。基於上述甄選標準，吾等已確定四宗近期可資比較土地轉讓交易（「可資比較土地交易」）。

1 <https://www.szggzy.com/jyxx>

交易日期	位置	佔地面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	每平方米價格 (人民幣) [A]	租期 (年期) [B]	每平方米 價格(年期經 調整至35年) (人民幣) [A]/[B]x35
二零二二年五月十八日	龍華區觀瀾街道	128,366.35	105.9	825	30	962
二零二二年一月二十五日	龍華區觀瀾街道	14,494.19	28	1,932	30	2,254
二零二一年十月十八日	龍華區觀瀾街道	514,857.79	298	579	30	676
二零二一年七月十九日	龍華區觀瀾街道	17,476.28	32.7	1,871	30	2,183

如上表所示，每平方米價格介乎每平方米人民幣579元至每平方米人民幣1,932元，與 貴公司的發現相符。吾等進一步注意到，可資比較土地交易的租期均為30年，較該土地的餘下租期為短。假設租期修訂為35年，且土地價格將按比例上漲，可資比較土地交易的每平方米價格介乎每平方米人民幣676元至人民幣2,254元，仍低於房地產租金（即每平方米人民幣3,131元）。考慮到(i)近期並未物色到租期30年以上的可比較土地轉讓交易；(ii)物色到的30年租期與該土地剩餘35年的租期相差不大；及(iii)上述租期由30年調整為35年的可資比較土地交易每平方米的價格比例分析（顯示價格區間仍然低於每平方米的房地產租金），吾等認為可資比較土地交易屬公平合理。

吾等知悉， 貴公司已按照以下各項估計房地產租金的現值為約人民幣191百萬元：(i)房地產租金的支付時間表；及(ii)4.75%的貼現率。吾等知悉，4.75%的貼現率為中國若干銀行（包括招商銀行、中國銀行及中國建設銀行）就5年期貸款所給予的最優惠貸款利率²。

2 <http://www.cmbchina.com/cmbwebpubinfo/cdtrate.aspx?chnl=cdtrate>
https://www.bankofchina.com/fimarkets/lilv/fd32/201510/t20151023_5824975.html
<http://www3.ccb.com/cn/personal/interest/rmbcredit.html>

此外，吾等注意到，房地產租金的估計現值（人民幣191百萬元）接近於通函附錄一估值師出具的估值報告（「估值報告」）所載於截至二零二二年四月三十日的物業估值（人民幣195百萬元）（「估值」）。

吾等已審閱估值報告及估值師的相關估值工作，並與估值師的相關工作人員面談，特別關注(i)估值師與 貴公司的委聘條款；(ii)估值師在估值方面的資格和經驗；(iii)估值師在進行估值時所採取的步驟及盡職調查措施。

5.2.1 估值師的經驗及其委聘

吾等已與估值師進行面談，以了解其在物業估值方面的經驗及獨立性。吾等得知，估值師是一間具規模並經相關專業資格認證的評估公司，曾完成多項代表上市公司評估物業價值的工作。此外，估值負責人在為房地產行業客戶提供估值服務方面擁有逾25年經驗，且吾等已審查估值師最近的委聘名單。近期委聘的工作涉及中國物業權益及香港上市公司，包括(i)於二零二零年十二月三十一日深圳土地及樓宇的估值（華潤啤酒（控股）有限公司（股份代號：291.HK）日期為二零二一年三月九日的通函所載），及(ii)於二零一九年一月十一日廣東省物業權益租金的估值（如中國興業控股有限公司（股份代號：132.HK）日期為二零一九年二月二十二日的通函所載）。基於上文所述，吾等信納，估值報告的估值師具有相關資質及履行估值所需的豐富經驗。

吾等亦已審閱估值師的委聘函條款，注意到委聘目的是編製估值報告，並向 貴公司提供土地價值的意見。委聘函載有獨立估值師對物業進行估值的標準估值範圍。估值師確認其並無任何導致利益衝突的重大關聯或參與，並提供客觀公正的估值。吾等並不知悉有工作範圍限制可能對獨立估值師於評估中作出的保證程度造成不利影響。

吾等得知估值師透過與 貴集團代表討論進行盡職審查，並進行實地視察、獲取與物業權益相關的合約文件副本、進行自身的專有研究，以及依賴通過自身研究獲得的公開資訊和 貴公司中國法律顧問提供的法律意

見，並無對文件正本進行檢查以確定獲提供的副本中可能未出現的任何修改，亦未進行搜索以確定中國境內的財產所有權。吾等獲估值師告知，其假設估值過程中獲得的數據，連同 貴集團提供的意見及陳述，均經合理審慎編製，且準確完整。

就此，吾等信納該委聘乃按正常商業條款進行且估值師之工作範圍對進行估值而言屬恰當。

5.2.2 估值方法

吾等曾與估值師討論所採用的估值方法且吾等知悉估值師已考慮三種公認方法，即成本法、收入資本化法及直接比較法。誠如估值師所告知，成本法為常用的估值方法，惟此估值法以土地成本及建築成本為基礎，無法反映市況，僅適用於沒有市場參數的情況，故並無採用。此外，由於成本法為估計一項物業重置成本的估值方法，故無法得出租金價值。就直接比較法而言，由於標的估值涉及租期為20年、附帶續期選擇權的土地租賃協議，在評估租賃價值時，並無足夠類似性質及租賃結構的可資比較租賃以形成客觀意見。

誠如估值報告所披露，吾等注意到估值師採用收入資本化法，將預期租金收入以適當收益率資本化，以得出該土地的資本價值。該土地的市場租金之前以直接比較法評估。為評估市場隱含的適當收益率，參考市場上銷售類似物業所取得的收益率後進行估計。收入資本化法被視為估值的適當方法，因為(i)兩者普遍用於評估租金價值；(ii)於評估市場月租時有足夠的可資比較數據進行市場比較；及(iii)經考慮租賃結構和標的租賃協議期限後，可對預期租金收入的經濟利益形成公允意見。

5.2.3 估價評估

吾等已取得並審閱估值師識別的五個可資比較物業清單（「可資比較物業」）以確定市場租金。吾等從估值師處得知，可資比較物業的篩選標準包括位置、土地用途、規模、工地情況及其他相關因素。吾等注意到可資比較物業(i)均位於深圳市龍華區；(ii)作工業用途；(iii)面積不少於8,000平方米；(iv)閒置且並無在相關土地上興建廠房或處所。根據與估值師的討論，得知已完成交易的資料屬非公開，可資比較物業源自中國物業租賃網站（如58同城房產³及安居客⁴）於截至估值日期止發佈的最新租賃交易清單，該等交易的發佈日期介於二零二二年三月十八日至二零二二年五月三十一日期間，接近估值日期。估值師最初物色的可資比較物業均位於龍華區，吾等已取得並審核有關清單，但吾等從估值師處得知，其已進一步去除該等面積不足8,000平方米及／或地塊具體地理位置信息不詳的若干可資比較物業。吾等根據篩選標準進一步作了資料搜查，以獨立驗證估值師採用的信息。吾等未能在上述物業租賃網站物色到其他能夠符合上述篩選標準且發佈日期介於二零二二年三月十八日至二零二二年五月三十一日期間的可資比較物業。因此，我們與估值師均認為篩選出五個可資比較物業屬公平合理。估值師已在必要時作出相關調整，包括(i)市況；(ii)位置和交通便利程度；(iii)形狀和地盤面積。

可資比較 項目	位置	規模	單位租金 (人民幣／ 平方米／ 每月)	位置及交通			調整後 單位租金 (人民幣／ 平方米／ 每月)
				市況	便利程度	場地規模	
			[A]	[B] (附註1)	[C] (附註2)	[D] (附註3)	[A]x (1-[B]) x (1-[C]) x (1-[D])
1	龍華區觀瀾街道	10,000	12.0	5%	-	7%	10.6
2	龍華區觀瀾街道	8,000	15.0	5%	-	7%	13.3
3	龍華區觀瀾街道	40,000	12.9	5%	5% (附註4)	4%	11.2

3 <https://sz.58.com/fangchan/>

4 <https://shenzhen.anjike.com/>

同人融資有限公司函件

可資比較 項目	位置	規模	單位租金 (人民幣/ 平方米/ 每月)	位置及交通			調整後 單位租金 (人民幣/ 平方米/ 每月)
				市況 [B] (附註1)	便利程度 [C] (附註2)	場地規模 [D] (附註3)	
4	龍華區大浪街道	10,000	18.0	5%	7% (附註5)	7%	$[A] \times (1-[B]) \times (1-[C]) \times (1-[D])$
5	龍華區觀瀾街道	30,000	13.5	5%	-	5%	

附註：

- (1) 允許下調以反映市況及租金價格的商量餘地。
- (2) 考慮到可資比較物業周邊的環境及附近的交通設施，例如可資比較物業是否鄰近高速公路及主要的交通設施（如機場或火車站）調整位置。
- (3) 由於量子效應，土地面積較小的物業的每單位租金通常高於土地面積較大的物業。因此，對該等可資比較項目進行下調。
- (4) 由於可資比較項目3相對靠近高速公路，下調5%。
- (5) 由於可資比較項目4相對靠近高速公路及機場，下調7%。

吾等已就應用調整的原因及上文所披露相關調整水平與估值師進行面談。估值師表示，所有調整均符合市場慣例及其經驗。就此而言，我們已審閱香港測量師學會估值準則（2020年版）並了解，使用市場可資比較進行估值時應考慮對市況、位置及交通便利程度以及規模和場地面積作出調整。我們已進一步核查可資比較物業的位置，發現可資比較物業3更接近深圳外環高速公路，而可資比較物業4則更接近沈海高速公路及深圳寶安國際機場。此外，我們交叉檢查估值師的相關計算方式，發現所作調整基本符合上述基準及理據，吾等認為屬公平合理。鑒於以上所述，吾等認為相關調整公平合理。

估值師假設土地可在公開市場轉讓，將5%的收益率（回報率或資本化率）應用於市場租金，以得出土地的資本價值。與估值師討論後，吾等注意到，根據房地產行業市場研究和諮詢公司世邦魏理仕發佈的《二零二二年中

國房地產市場展望報告》(「世邦魏理仕報告」)⁵及深圳市政府發佈的地價測算通知(「測算通知」)⁶，收益率乃參考深圳同類物業的收益率得出。吾等審閱了(i)世邦魏理仕報告，注意到二零二一年深圳物流業的資本化率為5%及(ii)測算通知，注意到深圳工業物業行業的收益率為5%。因此，吾等同意估值師的意見，即採用5%作為收益率屬公平合理。

經考慮上述因素，包括(i)土地的原收購成本約人民幣36.59百萬元低於房地產租金；(ii)可資比較土地交易的每平方米價格範圍低於房地產租金的每平方米價格；以及(iii)估值報告中該土地的資本價值約為人民幣195百萬元，低於人民幣238.68百萬元的房地產租金，接近於房地產租金的估計現值(人民幣191百萬元)，吾等認為房地產租金公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

5.3 潛在房地產轉讓評估

作為租賃安排的替代方案，若相關法律法規允許富頂將房地產轉讓予富泰通，在遵守上市規則的情況下，於收到富泰通的書面通知後，富頂將於120日內完成對富泰通的房地產轉讓。目前，根據相關土地使用權合約，該土地不得轉讓予另一方。

潛在房地產轉讓的總代價等於房地產租金及建造代價之總和扣除富頂根據框架協議向富泰通出具之發票總額，實質上等於租賃協議下的剩餘金額。因此， 貴集團預期於租賃或房地產轉讓中錄得相同的經濟利益。房地產轉讓構成 貴集團向富泰通授出的選擇權，而 貴集團並無酌情權行使該選擇權。

經考慮(i)租賃條款代表相關土地使用權的剩餘期限；(ii)房地產轉讓的代價與租賃安排下的剩餘金額相同，吾等認為房地產轉讓是租賃安排的替代方案，符合 貴公司及 貴公司股東的整體利益。

5 <https://www.cbre.com/insights/reports/2022-china-real-estate-market-outlook>

6 http://www.sz.gov.cn/cn/xxgk/zfxxgj/tzgg/content/post_8388669.html

5.4 土地開發及付款安排評估 – 建造代價

在評估土地開發及付款安排是否公平合理時，吾等已與管理層商討並獲悉，承包商所要求的的所有建造費用均由富泰通承擔。富頂僅會在富泰通向其預付建造費用後向承包商付款。此外，富泰通亦承擔因任何逾期開發而可能產生的任何土地閒置費用。倘建造代價超過人民幣630百萬元，則超出金額及相關稅項仍由富泰通承擔。因此，建造代價本質上就是建造預算且富泰通須承擔建造成本。有鑒於此，吾等認為建造代價屬公平合理。

5.5 土地開發及付款安排評估 – 賠償

如上文所述，倘由於富頂的原因，取得不動產權證有所延遲，富頂將自上述3年期限屆滿後的第二個月開始，每月賠償富泰通人民幣3百萬元，該筆金額可自房地產租金扣除。人民幣3百萬元的每月賠償根據建造代價的資金成本及應計利息（自發放施工許可證起每月按複利計息）自發放施工許可證起三年後釐定。

於評估延遲取得不動產權證的情況下每月賠償的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論並審閱相關計算時間表。吾等注意到建造代價預估將於兩年內支付。此外，採納的資金成本為5%。吾等對中國多家銀行⁷進行了研究，並注意到三年期貸款的現行最優惠利率（「三年期貸款利率」）為4.75%。由於經考慮多種因素（如貸款人的信譽、業務及財務狀況）後，銀行或會於發放銀行貸款時另行增加利差或風險溢價，且計算每月賠償的資金成本僅略高於三年期貸款利率，吾等同意董事的觀點，即5%的資金成本屬合理。

鑒於(i)每月賠償經考慮建造代價的每月資金成本及應計利息釐定；及(ii)採納5%的資金成本僅略高於國內銀行提供的三年期貸款利率後，吾等同意董事的觀點，即釐定每月賠償乃屬公平合理。

7 <http://www.cmbchina.com/cmbwebpubinfo/cdtrate.aspx?chnl=cdtrate>
https://www.bankofchina.com/fimarkets/lilv/fd32/201510/t20151023_5824975.html
<http://www3.ccb.com/cn/personal/interest/rmbcredit.html>

6. 貴集團的財務影響

誠如董事會函件所披露，根據國際財務報告準則第16號，租賃預期將構成一項融資租賃，且將被視為 貴集團處分資產，於租賃期開始（即富頂取得不動產權證）時一次性確認。 貴公司將不會於房地產轉讓時確認物業出售。框架協議下的總代價預期將為房地產租金（即人民幣238.68百萬元，將於富頂取得不動產權證時確認為一項融資租賃應收款項）及建造代價（預期不超過人民幣630百萬元，將由富泰通根據付款安排預付給富頂）之總和。上述處分資產或房地產轉讓之收益或虧損及全部所得款項淨額將取決於（其中包括）有關時間之適用稅率，且僅可於租賃期開始時或房地產轉讓發生時（如適用）釐定。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度， 貴公司並無就框架協議項下之上述資產或房地產確認任何收入或應收款項。 貴公司目前擬將所得款項淨額（於釐定後）用於 貴集團的一般營運資金。

意見及推薦

經考慮以上理由及框架協議的條款，吾等認為(i)框架協議之條款屬公平合理；(ii)框架協議項下擬進行之交易屬正常或更佳商業條款，但並非於 貴集團的一般及日常業務過程中訂立；及(iii)框架協議項下擬進行之交易符合 貴公司及 貴公司股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投贊成票，以批准框架協議及框架協議項下擬進行之交易。

此致

鴻騰六零八八精密科技股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
同人融資有限公司
董事總經理
伍瑞華
謹啟

二零二二年七月三十一日

以下為獨立估值師國眾聯(香港)測量師行有限公司就其於二零二二年四月三十日對中華人民共和國廣東省深圳市龍華區觀瀾街道寶源科技園C區進行的估值而向本集團發出以供載入本通函的函件全文、估值概要及估值證書。



檔案編號：V22013/HCH/RCH

敬啟者

關於：中華人民共和國廣東省深圳龍華區觀瀾大水坑觀光路寶源科技園C區發展地塊
(「該物業」)之租金估值

吾等遵照鴻騰六零八八精密科技股份有限公司(以下統稱「貴公司」)連同其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之指示，對深圳市富泰通國際物流有限公司(以下統稱「租戶」)在中華人民共和國租用的物業權益進行租金估值，有關詳情載於隨附之估值證書。吾等確認，吾等已作出有關調查及查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二二年四月三十日(「估值日期」)租值的意見。

估值準則及基準

進行物業權益估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及應用指引第12號，以及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版本)所載之相關規定。

吾等按市值租金基準進行估值。市值租金的定義是指「不動產的權益經適當推銷後，由自願出租方與自願承租方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式按適當租賃條款進行租賃交易之估計金額」。

估值假設

吾等的估值並無考慮所評估物業欠負的任何押記或債項，亦無考慮就落實租賃時可能產生的任何開支或稅收。除另有列明外，吾等假設物業不附帶可影響其租值的繁重負擔、限制及支銷。

估值方法

對持作投資的物業進行估值時，吾等已採用收入資本化方法。標的估值涉及一份土地租賃協議，租期為20年，可選擇續期。就直接比較法而言，並無充足的相似性質及租賃結構類似的可資比較租賃以形成客觀意見。由於成本法為估計一項物業重建成本的估值方法，故無法得出租金價值。因此，採用收入資本化方法而不選用上述兩種估值方法，乃由於其經考慮租賃結構和標的租賃協議期限後，可對預期租金收入的經濟利益形成公允意見。

在收入資本化方法中，預期租金收入按適當的收益率進行資本化，以得出資本價值。吾等已採用直接比較法評估該物業的市值租金。吾等已進行市場研究，包括搜尋各種公共域名及房地產網站（如58同城房產¹及安居客²等）。由於標的物業為工業用地，佔地面積為76,230.91平方米，位於深圳市龍華區，吾等已收集深圳龍華區的相關可資比較土地租金案例，其中吾等已根據甄選標準挑選五項最相關的可資比較土地租金案例。吾等認為，該等五項可資比較土地租金案例為吾等按最大努力作出的詳盡無遺的清單。對於甄選標準及選取可資比較案例的詳情，請參閱隨附的估值證書附註7。

為評估市場接受的適當收益率，吾等已參考世邦魏理仕發佈的研究報告《2022年中國房地產市場展望報告》³及深圳市政府發佈的《地價測算通知》⁴，並參考市場上類似物業銷售所實現的收益率進行估計。

1 <https://sz.58.com/fangchan>

2 <https://shenzhen.anjuke.com>

3 <https://www.cbre.com/insights/reports/2022-china-real-estate-market-outlook3>

4 http://www.sz.gov.cn/zfgb/2019/gb1124/content/post_6851540.html

資料來源

於估值過程中，吾等已取得物業權益的相關合約文件。然而，吾等並無翻查文件正本，以核實租賃權或並無於吾等所獲提供副本顯示之任何後續修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司提供之資料，亦接納在年期、圖則審批、法定通告、地役權、地盤面積、發展計劃等事宜及所有其他相關事宜方面向吾等提供的建議。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供或自相關政府部門蒐集之文件所載資料而作出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦已徵求 貴公司確認，所提供之資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

於達致吾等對物業租值之意見時，吾等亦依賴 貴公司中國法律顧問北京大成(上海)律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

物業視察

該物業之視察由吾等的估價師張景成先生(註冊房地產估價師)於二零二二年三月二十三日進行。該物業已就本次估值進行視察。吾等並無對地盤作出勘查，以決定地盤狀況及設施等是否適合作日後發展。吾等的估值是基於上述各方面均令人滿意而作出。

吾等並無進行實地測量，以核實該物業之地盤面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

此外，吾等並無實地勘察以確定土地狀況及設施等是否適合未來開發，亦無進行環境調查或歷史記錄調查釐定土地是否或已受到污染。除非吾等獲另行通知，否則吾等在編製估值時假設上述各方面均令人滿意，且於開發期間並無出現任何非經常性開支或延誤。

除非另有說明，否則所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉吾等之估值證書。

香港
銅鑼灣
勿地臣街1號
時代廣場二座31樓
鴻騰六零八八精密科技股份有限公司

董事會 台照

代表
國眾聯(香港)測量師行有限公司

估值及諮詢服務
董事總經理
陳志華 *FHKIS*、*MRICS*、*MCIREA*、*RPS (GP)*
謹啟

二零二二年七月三十一日

附註：

陳志華先生為註冊專業測量師(產業測量)，擁有逾25年中國及香港資產估值經驗。陳先生為香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會會員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。

見附件

第一組 – 貴集團持作投資的物業

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二二年 四月三十日 現況下之 資本價值
位於中華人民共和國廣東省深圳市龍華區觀瀾大水坑觀光路寶源科技園C區的一幅用地	<p>該物業為位於深圳市龍華區寶源科技園C區的一幅地塊。沿觀光路周遭區域主要為工業企業及設施。該物業距珠三角環線高速公路約12分鐘車程。</p> <p>該物業佔地面積約為76,230.91平方米。</p> <p>該物業規劃為工業開發，擬建總建築面積約為179,943平方米。</p> <p>該物業並無地租或政府地租。</p> <p>該物業的土地使用權乃根據一份土地使用權出讓合同持有，年期為50年，於二零五七年六月二十九日到期，作工業用途。土地使用稅為每年每平方米人民幣2元。</p>	該物業於估值日期為空置。	<p>人民幣 195,000,000元 (人民幣 壹億玖仟伍佰 萬元)</p>

附註：

1. 根據日期為二零零七年六月三十日的土地使用權出讓合同深地合字(2007)4131號，地塊編號A922-0461和佔地面積約為148,708.16平方米的土地(標的土地為其一部份)已獲深圳市國土資源和房產管理局授予富頂精密組件(深圳)有限公司。前述合約的主要條款及條件概述如下：
 - (i) 土地用途：工業
 - (ii) 建築覆蓋率：不超過45%
 - (iii) 建築容積率：不超過3.22
 - (iv) 最大總建築面積：478,790平方米
 - (v) 建築層數：5層用作車間，15層用作宿舍
 - (vi) 特別條件：該土地不得轉讓
2. 根據日期為二零二一年十一月一日的土地使用權出讓補充協議深地合字(2007)4131號補充協議，地塊編號A922-0461的土地一直閒置且受下列主要條款所規限：
 - (i) 應付地方政府土地閒置費人民幣14,275,983元。
 - (ii) 根據經核准的建築規劃，施工工程應於二零二二年十一月一日或之前開始。
 - (iii) 施工工程應於二零二四年十一月一日竣工。
3. 根據日期為二零零七年六月十五日的建設用地規劃許可證深規許BA-2007-0147號，佔地面積148,708.16平方米的土地(即寶源科技園C區)已獲批准按以下條件用作擬建工業發展項目：
 - (i) 建築容積率：不超過3.22
 - (ii) 建築覆蓋率：不超過45%
 - (iii) 建築層數：5層用作車間，15層用作宿舍
 - (iv) 最大總建築面積：478,790平方米
4. 根據日期為二零二二年六月十七日的土地使用權租賃協議(「土地使用權租賃協議」)，標的土地將出租，年期為自交付該物業起20年，並有權再重續約15年。合計租金人民幣238,680,000元將於五年內按年分期支付，首筆付款自取得該物業的房地產權證起計20日內支付。
5. 根據土地使用權租賃協議，標的土地的施工期為自其交付日期起36個月內且估計施工預算為約人民幣630百萬元。
6. 中國法律顧問出具的意見表示：
 - (i) 該土地使用權出讓合同及建設用地規劃許可證屬合法有效。
 - (ii) 貴集團已結清土地閒置費。
 - (iii) 倘貴集團根據土地使用權出讓補充協議進行施工工程，則在房地產產權登記及取得房地產權證方面概無法律障礙。
 - (iv) 該物業並未受法院命令、限制或按揭所規限。
7. 收入資本化方法採用的主要參數及假設如下：

市場月租金	資本化率
每平方米人民幣12.4元(不包括物業管理費)	5%

於進行估值時，吾等已選擇最相關可資比較租賃，該等租賃為相同地區且面積相若的工業用地。在收集的可資比較土地中，吾等已選出五幅可資比較土地以釐定市場租金。可資比較土地的選擇標準包括位置、土地用途、規模、場地狀況及其他相關因素。可資比較土地均(i)位於深圳市龍華區；

(ii)作工業用途；(iii)不少於8,000平方米；(iv)為相關土地上並無廠房或處所的空置地塊；及(v)二零二二年三月十八日至二零二二年五月三十一日期間及最接近估值日期的市場掛牌。甄選可資比較土地的物業詳情概述如下：

編號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	月租金 (人民幣)	單位租金 (人民幣／ 平方米／ 月)
1	深圳市龍華區觀瀾桂花社區	10,000	工業	120,000	12.0
2	深圳市龍華區觀瀾福城街道塘頭村	8,000	工業	120,000	15.0
3	深圳市龍華區觀瀾 (近寶能汽車研發中心)	40,000	工業	516,000	12.9
4	深圳市龍華區大浪街道	10,000	工業	180,000	18.0
5	深圳市龍華區觀瀾桂香路	30,000	工業	405,000	13.5

可資比較土地的每月租金為每平方米人民幣12.0元至每平方米人民幣18.0元。可資比較租賃乃根據位置／可達性、土地面積及市況／詢價等因素進行分析及調整，調整範圍介乎0%至-7%。經分析可比土地的性質及特徵後，經調整單位價格介乎人民幣10.6元／平方米至人民幣14.8元／平方米。經分析及適當調整後加權平均單位租金為人民幣12.4元／平方米。標的物業的市場租金按加權平均單位租金乘以土地面積及12個月計算。該物業於估值日期的市場租金為每年人民幣11,340,000元。

吾等已分析工業物業市場的收益率，根據世邦魏理仕發佈的市場研究⁵，收益率約為4.75%至5%，而根據深圳政府發佈的《地價測算通知》⁶收益率則為5%。吾等於估值時採用5%的資本化率，經考慮土地使用權租賃協議的租賃期及結構後得出市值。

8. 該物業出租人收取的總租金人民幣238.68百萬元就土地使用權租賃協議的租賃架構及條款而言屬公平及在市值租金的合理範圍內。
9. 該物業的當前用途符合城市規劃用途。

5 <https://www.cbre.com/insights/reports/2022-china-real-estate-market-outlook>

6 http://www.sz.gov.cn/zfgb/2019/gb1124/content/post_6851540.html

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 本公司董事及最高行政人員的權益

截至最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被認為或視作擁有的權益及淡倉），或須載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置於之登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 股份的好倉

董事姓名	權益的身份及性質	所持股份數目	股權的概約百分比
盧松青 ¹	實益擁有人	417,946,400	5.75%
盧伯卿 ²	實益擁有人	26,012,000	0.36%
PIPKIN Chester John ³	實益擁有人	1,790,000	0.02%

附註：

1. 盧松青先生亦於股份授出計劃項下22,713,600股股份中擁有權益。
2. 盧伯卿先生亦於第二項受限制股份獎勵計劃項下4,500,000股股份中擁有權益。
3. PIPKIN Chester John先生亦於本公司根據購股權計劃授出之200,000份購股權中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團股本或債權證的好倉

董事姓名	本公司相聯法團的名稱	權益的身份及性質	於相聯法團的股份數目	股權的概約百分比
TRAINOR-DEGIROLAMO Sheldon ¹	Linksys Holdings, Inc.	實益擁有人	5,506.416	0.06%

附註：

1. 授予TRAINOR-DEGIROLAMO Sheldon先生之Linksys Holdings, Inc.的5,506.416股A系列優先股已於二零二二年三月十九日歸屬了三分之一，並將於二零二三年及二零二四年三月十九日分別歸屬三分之一。

(iii) 於本公司所授購股權之好倉

購股權計劃於二零一七年十二月十九日獲股東有條件批准及採納。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文規定。購股權計劃的目的是讓本集團能夠提供有價值的激勵以吸引及挽留優質人才，為提升本集團的價值及達致本集團長期目標效力。截至最後實際可行日期，董事於本公司所授購股權的好倉如下：

董事姓名	於二零二二年		於二零二二年		於二零二二年		於二零二二年		截至最後實際可行日期	購股權	購股權行使期(首尾兩天包括在內)	緊接購股權授出日期前股份之收市價	購股權之行使價
	截至二零二二年一月一日	及直至最後實際可行日期已授出	及直至最後實際可行日期已行使	及直至最後實際可行日期已失效	及直至最後實際可行日期已註銷	最後實際可行日期	授出日期	授出日期前					
PIPKIN Chester John	200,000	-	-	-	-	200,000	二零一八年十二月二十八日	二零一九年十二月二十八日			至二零二二年十二月二十八日	3.380	3.422

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉，或載入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置於之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

截至最後實際可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置登記冊及就董事或本公司最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有在任何情況下有權於本公司或作為本公司附屬公司的任何其他公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益，或於有關該等股本之任何購股權中擁有權益的人士或實體（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

截至最後實際可行日期於股份的好倉

股東名稱	權益的身份及性質	所持普通股數目	股權的概約百分比
鴻海	受控制法團的權益 ¹	5,179,557,888	71.27%
Foxconn Far East Cayman	受控制法團的權益 ²	5,179,557,888	71.27%
Foxconn Far East Hong Kong	實益擁有人	5,179,557,888	71.27%

附註：

1. 鴻海持有Foxconn Far East Cayman的全部已發行股本，後者持有Foxconn Far East Hong Kong的全部已發行股本。
2. Foxconn Far East Cayman持有Foxconn Far East Hong Kong的全部已發行股本，後者持有5,179,557,888股股份。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並不知悉有任何人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或須及已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益或淡倉。

除以上披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事為鴻海、Foxconn Far East Cayman或Foxconn Far East Hong Kong的董事或僱員而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文規定須向本公司作出披露。

(c) 董事或最高行政人員購買股份及債權證的權益或淡倉的權利

股份授出計劃於二零一五年一月五日獲董事會批准及採納，且董事會於二零一六年十一月四日進一步採納有關規則及詮釋。

董事於股份授出中的權益詳情載列於下文。

董事姓名	授出日期	股份授出的數目
盧松青	二零一五年一月五日	22,713,600

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員或其各自的配偶或未成年子女獲授予任何權利，以透過購買本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而獲益；概無本公司、其附屬公司或控股公司或其任何附屬公司為任何安排的訂約方，以使董事或本公司最高行政人員能夠獲得於本公司或任何其他法人團體的有關權利。

3. 其他權益的披露

(a) 於合約或安排中的權益

截至最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產中的權益

截至最後實際可行日期，概無董事自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 競爭業務中的權益

截至最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務競爭或很可能競爭的任何業務中擁有根據上市規則須披露的權益。

4. 專家資格

以下為就本通函所載資料提出意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
同人融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
國眾聯(香港)測量師行有限公司	註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會資深會員、英國皇家特許測量師學會公司成員及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員

5. 同意書

同人融資有限公司及國眾聯(香港)測量師行有限公司各自已就在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件並引述其名稱發出其書面同意書，且迄今並無撤回其書面同意書。

6. 重大不利變動

截至最後實際可行日期，除於二零二二年三月十七日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露者外，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零二一年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

7. 其他事項

- (a) 董事概無與本公司訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。
- (b) 截至最後實際可行日期，同人融資有限公司及國眾聯(香港)測量師行有限公司各自並無實益擁有本集團任何成員公司的股本權益，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。截至最後實際可行日期，自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，概無董事、同人融資有限公司或國眾聯(香港)測量師行有限公司直接或間接在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。
- (c) 本公司於香港的股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited。
- (e) 本通函的中文本與英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

8. 展示文件

框架協議的副本將於本通函日期起計14日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.fit-foxconn.com/>)刊發。



FIT Hon Teng Limited
鴻騰六零八八精密科技股份有限公司

(於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，
並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務)
(股份代號：6088)

茲通告鴻騰六零八八精密科技股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年八月十六日(星期二)上午九時正在台灣新北市土城區中山路66-1號(郵編：23680)為以下目的舉行股東特別大會：

考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下普通決議案：

1. 「動議在各方面批准、確認及追認本公司日期為二零二二年七月三十一日的通函所述有關富頂精密組件(深圳)有限公司及深圳市富泰通國際物流有限公司於二零二二年六月十七日訂立的框架合作協議、補充協議及租賃協議(「框架協議」)的條款及框架協議項下擬進行之交易；及

授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事(倘加蓋本公司公章乃屬必要)及彼／彼等授權的有關其他人士代表本公司簽署及交付(及加蓋本公司公章(倘必要))所有有關文件、文據或協議並進行其按全權酌情決定可能認為就框架協議項下擬進行任何事項及框架協議項下擬進行之交易而言或附帶的乃屬必要或合宜的所有有關其他行動或事宜。」

承董事會命
鴻騰六零八八精密科技股份有限公司*
董事會主席
盧松青

香港，二零二二年七月三十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

台灣總部：

台灣

新北市土城區

中山路66-1號

郵編：23680

香港主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場

二座31樓

附註：

- (a) 誠如本公司日期為二零二二年七月三十一日的通函所載列，本公司將自二零二二年八月十一日（星期四）至二零二二年八月十六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，於此期間內不會進行股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及已填妥及簽署的過戶表格須不遲於二零二二年八月十日（星期三）下午四時三十分或之前送達本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
 - (b) 凡有權出席由以上通告所召開的大會並投票表決的任何股東，可委派一位或多位受委代表出席大會，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委派多於一位受委代表，有關委任須註明每位受委代表所代表的股份數目。
 - (c) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有），或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須於指定舉行股東特別大會的時間或任何續會指定舉行時間前48小時（即不遲於二零二二年八月十四日上午九時正）送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
 - (d) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14A章，本公司的控股股東鴻海精密工業股份有限公司及其聯繫人（定義見上市規則）均須就普通決議案放棄投票。
 - (e) 上文列載的普通決議案將以投票方式表決。
- * 於開曼群島以鴻騰精密科技股份有限公司的名稱註冊成立的有限公司，並以鴻騰六零八八精密科技股份有限公司於香港經營業務。