

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供說明，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。



## CHINA ASIA VALLEY GROUP LIMITED

### 中亞烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

- (1)有關租賃協議之非常重大收購事項及關連交易；  
及  
(2)建議根據特別授權發行可換股債券

財務顧問



#### 租賃協議

於二零二三年六月六日，本公司之全資附屬公司中國附屬公司（作為承租人）與中亞電子（作為業主）就硅谷產業園內總面積 350,855 平方米訂立租賃協議，總租金約為人民幣 1,413.4 百萬元（相當於約 1,590.1 百萬港元）。

根據租賃協議，中國附屬公司同意於簽署租賃協議時向中亞電子支付按金約人民幣 282.6 百萬元（相當於約 318.0 百萬港元，即租賃協議項下應付租金總額的 20%）。

#### 認購協議

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核財務報告（「二零二二年年報」）所披露，本集團於二零二二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約 216,066,000 港元。預計支付按金將給本公司帶來巨大壓力。因此，董事認為，本集團應透過訂立認購協議為按金提供資金。

於二零二三年六月六日（交易時段後），本公司與認購方訂立認購協議，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意發行本金總額為 353,360,000 港元的可換股債券。

換股股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。認購事項須待（其中包括）聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣以及獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及據此擬進行的交易之必要決議案後，方可作實。

## 上市規則的涵義

### 租賃協議

根據香港財務報告準則第 16 號，由於訂立租賃協議，本集團將於其綜合財務報表內確認與租賃協議項下租賃物業有關的使用權資產。因此，根據上市規則第 14.04(1)(a) 條所載的交易定義，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

誠如上文所披露，中亞電子由中亞置業集團有限公司持有 60%，中亞置業集團有限公司最終分別由黃先生及黃炳華先生持有 87.3% 及 12.7%。

於本公告日期，黃先生為本公司的控股股東，其被視為擁有 74.93% 的股份權益。因此，根據上市規則第 14A 章，黃先生為本公司關連人士。

同時，鑑於黃炳華先生為黃先生之胞弟，故根據上市規則第 14A 章，黃炳華先生被視為本公司關連人士。

中亞電子餘下 40% 股權由深圳星火創客持有，深圳星火創客最終分別由劉澤強先生及李軍先生持有 90% 及 10%。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，劉澤強先生及李軍先生均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯的第三方。

由於根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將就租賃協議確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過 100%，故租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項及本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

經諮詢聯交所後，根據本公司提交的資料，聯交所已確認，租賃協議將構成本公司的非常重大收購事項及關連交易，且不會被視為上市規則第 14.06B 條項下的反向收購。

### 認購協議

鑑於認購方之一黃先生根據上市規則第 14A 章為本公司之關連人士，故認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於黃先生為認購方並控制中亞電子，故其被認為於董事會批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案中擁有重大權益，並因而已就該等決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

本公司將根據上市規則第 14A 章成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）向獨立股東提供意見。

## 獨立財務顧問

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）。

於本公告日期，黃先生為本公司的控股股東，其被視為擁有本公司 74.93%已發行股本的權益。由於黃先生為認購方並控制中亞電子，故其被視為於在股東特別大會上批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案中擁有重大權益，並（連同其聯繫人）須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無股東須於股東特別大會上就批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案放棄投票。

一份當中載有(i)租賃協議及認購協議的進一步詳情，包括根據特別授權發行可換股債券及換股股份；(ii)獨立董事委員會就租賃協議及認購協議致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就租賃協議及認購協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定有關本公司的其他資料之通函將於二零二三年七月三十一日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製若干相關資料以供載入通函。

租賃完成及認購事項完成須待達成或豁免本公告所載彼等各自之先決條件後，方可作實。由於租賃協議及認購協議項下的交易可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 租賃協議

### 主要條款

於二零二三年六月六日，中國附屬公司（作為承租人）與中亞電子（作為業主）就分租硅谷產業園總面積 350,855 平方米訂立租賃協議，其主要條款載列如下：

- 日期：二零二三年六月六日
- 訂約方：(1) 中亞電子（作為業主）；及  
(2) 中國附屬公司（作為承租人）

- 物業 : 位於中國深圳市寶安區沙井街道硅谷產業園內的一個總面積為 350,855 平方米的產業園
- 用途 : 商業用途
- 年期 : 自租賃完成日期起計十年
- 租金總額 : 人民幣 1,413.4 百萬元（相當於約 1,590.1 百萬港元）（包括增值稅但不包括政府收費及公用事業費）
- 租賃協議項下的應付租金將由本集團內部資源撥付，而按金將主要由透過建議發行可換股債券籌集的所得款項淨額撥付。
- 付款條款 : 於租賃協議期限內，租金須於每個季度末支付予中亞電子。
- 按金 : 按金人民幣 282.6 百萬元（相當於約 318.0 百萬港元）（「**按金**」，即租賃協議項下應付租金總額約人民幣 1,413.4 百萬元的 20%）須於租賃完成後 10 日內支付予中亞電子。除下列情況外，按金不予退還：(i)中國附屬公司因中亞電子違約而選擇終止租賃協議；或(ii)終止總租約。
- 按金可按以下方式<sup>1</sup>用作抵銷中國附屬公司於租賃協議年期最後兩年應付的租金：
- (i) 首先，須預留一定數額的按金以全數抵銷租賃協議第十年的應付租金；
- (ii) 其後，按金的餘下金額（「**餘下按金**」）將用於抵銷租賃協議第九年的應付租金，抵銷順序如下：首先抵銷第九年的最後一個季度付款，然後抵銷第九年的第三個季度付款，依此類推，直至餘下按金的全部金額已用於抵銷租金為止；及
- (iii) 租賃協議第九年的餘下租金須由中國附屬公司根據租賃協議支付。
- 分租 : 中國附屬公司須有權將全部或部分物業分租予第三方。
- 履約承諾 : 中亞電子已不可撤銷地向中國附屬公司承諾，倘於任何租金支付期間根據租賃協議應付的租金超過中國附屬公司從

<sup>1</sup> 按金人民幣 282.6 百萬元須首先用於抵銷第十年的租金人民幣 174.3 百萬元，其後餘下按金人民幣 108.3 百萬元（即人民幣 282.6 百萬元－人民幣 174.3 百萬元）將按以下方式及順序用於部分抵銷第九年的租金人民幣 166.0 百萬元：(1)首先抵銷最後（第四個）季度租金人民幣 41.5 百萬元，(2)其次抵銷第三個季度租金人民幣 41.5 百萬元，及(3)最後抵銷第二個季度租金人民幣 25.3 百萬元，之後按金將全數獲動用。第九年第二個季度租金的餘下金額人民幣 16.2 百萬元（即人民幣 57.7 百萬元－人民幣 41.5 百萬元）須由中國附屬公司根據租賃協議的條款於第二個季度末以現金支付予中亞電子。

其為分租物業而物色的分租人收到的實際租金（「差額」），則中國附屬公司收取的實際租金在各方面須被視為中國附屬公司於該租金支付期間應向中亞電子支付的租金；而中亞電子須不可撤銷地放棄差額（而中國附屬公司於租金支付期間內支付租金的義務須被視為已獲完全免除及解除）（「履約承諾」）。

終止權：於租賃協議訂立後 24 個月期間屆滿後，中國附屬公司有權提前六（6）個月向中亞電子發出書面通知終止租賃協議，據此，按金將用於抵銷此後租賃協議餘下期限的租金，惟不予退還。

根據租賃協議，中亞電子無權享有提前終止權。

終止總租約時的賠償：倘租賃協議終止或中國附屬公司因總租約終止而無法享有其於租賃協議項下的權利，中亞電子須於 10 日內將按金全數退還予中國附屬公司，並向中國附屬公司賠償一筆數額相當於中國附屬公司應收分租人六個月租金及管理費的金額。

### 先決條件

租賃完成須待達成下列先決條件後，方可作實：

- (a) 租賃協議及據此擬進行的交易已根據上市規則經獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准；
- (b) 認購方與本公司訂立認購協議及認購事項完成的所有先決條件（有關達成或豁免租賃協議項下所有條件的先決條件除外）已根據認購協議獲達成或豁免（視乎情況而定）；
- (c) 中國附屬公司、本公司及其聯屬公司已就租賃協議及據此擬進行的所有交易取得一切必要批准，包括但不限於董事會、相關政府部門、機構、組織或任何其他第三方的所有批准、同意、授權、登記及備案；及
- (d) 直至根據租賃協議移交物業為止，並無重大不利影響（或變動）（無論是實際的或是潛在的）。

除中亞電子可酌情決定於任何時候以書面形式通知中國附屬公司豁免上文所載的第(c)項條件外，所有其他條件均不可由中亞電子豁免。除中國附屬公司可酌情決定於任何時候以書面形式通知中亞電子豁免上文所載的第(d)項條件外，所有其他條件均不可由中國附屬公司豁免。

倘上述條件於二零二三年八月三十一日，或訂約方可能另行以書面協定的有關較後日期，或之前未獲達成或豁免，則訂約方根據租賃協議享有的一切權利、承擔的一切義務及責任將不再有效並告終止，而任何一方概不得向另一方提出任何索償，惟任何先前違約或租賃協議另有規定者除外。

租賃完成及認購事項完成屬互為條件並將同時進行。

## **對現有物業管理服務的安排**

自二零二零年下半年起，本集團一直向中亞電子於硅谷產業園的承租人提供物業管理服務，而該等服務的財務業績已於本公司的財務報表入賬。

根據中國物業法規，於硅谷產業園內進行的租賃及物業管理服務因其租賃權而須獲得中亞電子的授權。因此，為使本公司可提供物業管理服務，中亞電子已向本集團授權可於硅谷產業園內進行物業管理服務，包括物色最終承租人及與彼等磋商服務條款的權利。

目前，儘管本集團（作為授權物業管理服務供應商）有權於硅谷產業園提供物業管理服務，惟其必須個別及單獨與第三方承租人磋商及簽立物業管理服務協議。本集團將與第三方承租人進行公平磋商，以在中亞電子不干預及不參與的情況下落實物業管理服務的條款。因此，該等交易乃獨立於中亞電子。

於訂立租賃協議後，本集團與硅谷產業園內的個別承租人訂立的現有物業管理服務協議將以租賃協議續期，其將包括授權本公司可繼續於硅谷產業園進行物業管理服務的條款。本集團將繼續須個別與獨立於中亞電子的第三方承租人磋商並簽立新租賃協議。

為簡化磋商流程及整合本集團的服務，本集團的租賃及物業管理服務條款已合併為一份單獨的租賃協議。就本公司已與之訂立現有物業管理協議的承租人而言，有關物業管理協議將由本集團與承租人將予訂立的新多合一租賃協議取代，據此，物業管理服務將獲續期並持續提供。

## **釐定應付租金的基準**

中亞電子與中國附屬公司訂立的租賃協議的租金金額乃根據以下各項經公平磋商後釐定：(i)中亞電子自其硅谷產業園的現有承租人收取的租金收入；(ii)預計硅谷產業園於二零二三年至二零三三年期間將產生的租金收入；(iii)較因素(ii)而言，對中國附屬公司將支付的租金採用 18%折讓；及(iv)根據本公司委聘的獨立估值師以二零二三年四月三十日作為參考日期並採用收入法編製的估值報告計算，租賃協議項下租約所涉及使用權資產的評估價值為人民幣 1,205.6 百萬元（相當於約 1,350.3 百萬港元）。

本集團於釐定租賃協議項下應付租金時所考慮的上述因素詳情載列如下：

### *(i) 中亞電子自其硅谷產業園的現有承租人收取的租金收入*

以中亞電子於二零二三年四月收取的實際租金（約為人民幣11.4百萬元，出租率超過95%）計算，預期硅谷產業園於未來12個月將產生租金收入約人民幣137.0百萬元（即人民幣11.4百萬元 x 12個月）。此估算乃基於全年出租率保持穩定且市況並無出現重大變動的假設而作出。

### *(ii) 預計硅谷產業園於二零二三年至二零三三年期間將產生的租金收入*

鑑於中國已於二零二三年年初解除新冠疫情限制，預期由於業務活動更加活躍，中國附屬公司每年的應收租金將增加5%。

為評估中國附屬公司預計每年5%的租金收入增幅，董事已計及以下因素：

- (a) **新冠疫情後經濟增長：**在新冠疫情發生前，中國經濟一直快速增長，二零一七年至二零一九年的平均實際國內生產總值增長率約為 6.5%。董事亦注意到國際貨幣基金組織預測，中國的實際國內生產總值於二零二三年至二零二七年將以約 4.24% 的年度平均增速增長<sup>2</sup>。隨著業務擴張及新企業成立，預期該增長將推動對商業租賃物業的需求。

由於當前經濟活動因新冠疫情限制結束而正在恢復，預期對租賃物業的需求將增加，從而導致租金上漲。

- (b) **通脹：**由於通脹率上升，租金往往亦隨之提高。根據中國國家統計局的資料，二零二二年中國居民消費價格同比上漲 2.0%<sup>3</sup>。鑑於新冠疫情限制結束，董事預期該比率預計於未來數年將會上升；及
- (c) **政府政策：**中國政府已實施若干政策以支持商業物業市場的發展，包括給予企業稅收優惠及放寬企業貸款限制<sup>4</sup>。該等政策或會導致對商業租賃物業的需求增加，從而推高租金。

總體而言，該等因素表明中國的商業物業租賃市場於未來十年可能出現增長，故董事堅信 5% 的租金增長屬公平合理，並反映了當前市況及增長潛力。

考慮到 5% 的增幅，租賃協議項下將產生的租金收入預期於其十年期限內將約達人民幣 1,723.6 百萬元。

有關計算方法的詳情於下文(iii)的表格中列示。

*較因素(ii)而言，對中國附屬公司將支付的租金採用 18% 折讓*

於釐定租賃協議的租金金額時，協議的訂約方已同意對租賃協議項下將產生的租金收入採用 18% 折讓（計算方法如上文所示）。此折讓水平導致租賃協議項下的應付租金總額約為人民幣 1,413.4 百萬元。

計算方法列示如下。

---

<sup>2</sup> 請參閱 <https://www.imf.org/en/News/Articles/2023/02/02/pr2328-imf-executive-board-concludes-2022-article-iv-consultation-with-peoples-republic-of-china>

<sup>3</sup> 請參閱 [http://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202302/t20230227\\_1918979.html](http://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202302/t20230227_1918979.html)

<sup>4</sup> 請參閱 <https://taxsummaries.pwc.com/peoples-republic-of-china/corporate/tax-credits-and-incentives>

年份	硅谷產業園將產生的 租金收入 (人民幣百萬元)	中國附屬公司將支 付的租金 (人民幣百萬元)
第一年	137.0	112.4
第二年	143.9	118.0
第三年	151.1	123.9
第四年	158.6	130.1
第五年	166.6	136.6
第六年	174.9	143.4
第七年	183.6	150.6
第八年	192.8	158.1
第九年	202.5	166.0
第十年	212.6	174.3
<b>總計</b>	<b>1,723.6</b>	<b>1,413.4</b>

董事認為，18%折讓屬公平合理，原因是該折讓乃基於訂約雙方的最佳利益及誠意通過公平磋商達致。董事亦認為，於此類協議中，中國附屬公司所獲取超過 15%的折讓乃實屬優惠。因此，董事信納租賃協議對訂約雙方而言屬公平合理安排，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，本公司認為付款條款（其僅規定中國附屬公司須於租賃協議年期內於每個季度末向中亞電子支付租金）對本集團頗為有利，原因是中國附屬公司將能夠以自硅谷產業園的分租人收取的租金（及物業管理費）支付有關租金，這將使本集團在開展租賃業務時具備良好的流動資金狀況，並在其他業務方面賦予本集團營運資金管理的靈活性。

租賃協議項下的應付租金將由本集團內部資源撥付，而按金將主要由透過建議發行可換股債券籌集的所得款項淨額撥付。

### 訂立租賃協議的理由及裨益

根據二零二二年年報，物業管理及其他相關服務繼續為本集團收益及溢利的最大增長動力。截至二零二二年十二月三十一日止年度，該分部產生收益約 27.8 百萬港元，高於上一財政年度的 25.4 百萬港元，及產生分部溢利約 9.4 百萬港元，高於上一財政年度的 9.2 百萬港元。

因此，本集團擬專注發展其物業管理及其他相關服務業務，從而提高其日後的收益及溢利。然而，有關嘗試因缺乏財務資源而受到限制。根據二零二二年年報，於二零二二年十二月三十一日，本公司錄得流動負債淨額約 216.1 百萬港元。於同日，本公司僅有現金及現金等價物約 3.0 百萬港元，反映本公司於未來 12 個月面臨履行其財務責任的壓力。

由於本公司現時缺乏財務資源，加上中國物業市場氣氛仍舊低迷，其無法物色到就戰略夥伴關係而言屬獨立第三方的潛在業務夥伴。

本公司認為，如欲被獨立第三方視為具雄厚財務實力的可行業務夥伴，其首先必須加強項目組合及整體財務表現，而訂立建議租賃協議現時被視為達致這一目標並提升本公司及股東利益的最可行辦法。



鑑於上述情況並經計及(i)對預計硅谷產業園於二零二三年至二零三三年期間將產生的租金收入採用 18%折讓（以租賃協議的租金金額體現）；(ii)有利的付款條款；(iii)履約承諾；及(iv)中國附屬公司於其認為適當的情況下終止租賃協議的權利，董事認為訂立租賃協議乃本集團實現增長的最佳機遇，且風險水平相對較低。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等於徵詢獨立財務顧問的意見後方發表意見）亦認為，租賃協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，儘管租賃協議項下擬進行的交易並非於本集團日常及一般業務過程中進行，惟該等交易仍屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 對依賴關連人士的分析

儘管董事知悉租賃協議涉及的資金規模龐大，且黃先生及中亞電子均為本公司的關連人士，惟董事認為租賃協議及據此擬進行的交易將不會導致(i)本公司對其控股股東黃先生或中亞電子產生重大依賴；及(ii)主體交易成為本公司長期的主要收益來源。

本公司認為，其提供物業分租及物業管理服務的業務模式屬可行及可持續，原因如下：

- (i) 本公司預期於可預見未來，其與其控股股東黃先生或中亞電子的關係將不會出現重大變動，原因是本公司認為中亞電子作出的履約承諾證明其致力於促進與本公司建立積極關係並攜手取得持續成功的決心。中亞電子於租賃協議項下作出10年相對較長期限的承擔，亦表明訂約方維持及發展堅實穩定關係的共同意願。

同樣，鑑於黃先生同時於本公司及中亞電子擁有的領導地位及龐大的股權，此應已明確表示其致力於使本公司取得成功，而其亦無任何動機破壞此關係。

- (ii) 儘管本公司預期於可預見未來，其與黃先生的關係將不會出現重大變動，惟本公司透過訂立租賃協議，預期將進一步打造其本身於中國房地產行業的業務網絡及聲譽，同時增強其於該行業的銷售和運營團隊，以進一步支持其於中國及海外的業務擴張。

隨著其財務狀況得以改善，本公司預期將吸引更多獨立第三方業務夥伴並與之合作，進而使本公司的業務夥伴更加多元化。

- (iii) 於租賃協議的10年期限內，中亞電子將無權單方面終止協議。換言之，租賃協議的主要條款將於十年內維持不變，除非本公司選擇單方面終止協議則作別論。因此，本公司與黃先生或中亞電子的關係如有任何變動，預期將不會對本公司的業務或財務狀況產生重大不利影響。
- (iv) 租賃協議並非強制性持續業務合作，而是本集團可單方面終止的合約安排。因此，本集團並不受限制，可與獨立第三方訂立類似租賃安排，並進一步擴展其物業相關業務。

事實上，本集團一直積極擴展其物業管理服務及其他相關服務分部及其他業務。誠如本公司日期為二零二二年十月二十八日的公告所述，本集團已成立全資附屬公司中雅烯谷物業管理（泉州）有限公司（「中雅泉州」），以於中國擴展有關服務分部。

此外，於二零二二年十月二十五日，本集團與一名獨立第三方於中國成立一間合營公司，即貴州中瀚建築工程有限責任公司（「合營公司」）。合營公司主要從事建築業務，一般涉及本集團向其客戶提供建築服務。

於本公告日期，合營公司已取得有關建築相關資質，正積極與若干獨立第三方就其建築業務進行磋商，並已與該等夥伴簽署多份合作協議。

本公司預期，倘其財務狀況得到改善，其物色該等新夥伴的進程將會加快。

## 有關租賃協議訂約方的資料

### 本公司及本集團

本公司為根據百慕達法律註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。本集團主要從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物以及物業管理及其他相關服務。

### 中國附屬公司

中國附屬公司為一家於中國註冊成立的投資控股公司及為本公司的間接全資附屬公司。

### 黃先生

黃炳煌先生為本公司執行董事、主席兼行政總裁，其被視為擁有 74.93% 的股份權益，故於本公告日期為本公司的控股股東。

### 中亞電子

中亞電子為一家於中國成立的物業投資有限公司。於本公告日期，中亞電子由中亞置業集團有限公司持有其 60% 股權及由深圳星火創客持有其 40% 股權。

中亞置業集團有限公司最終分別由黃先生及黃炳華先生持有其 87.3% 及 12.7% 股權，主要從事物業發展、建築、物業管理及交易業務。

鑑於黃炳華先生為黃先生的胞弟，故根據上市規則第 14A 章，彼被視為本公司的關連人士。

深圳星火創客最終分別由劉澤強先生及李軍先生持有 90% 及 10%，主要從事提供市場營銷服務、設計模板、定製網站及技術諮詢。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，劉澤強先生及李軍先生均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯的第三方。

## 就租賃協議將予確認的使用權資產

根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將於租期開始時就租賃協議項下的租約確認使用權資產。於二零二三年四月三十日，本公司就租賃協議將予確認的使用權資產價值估計約為人民幣 939.3 百萬元（相當於約 1,057.4 百萬港元），即累計租金減去租賃優惠（如有）之現值，另加根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」之租賃初始直接成本。上述使用權資產的估計價值須由本公司委聘的獨立核數師進行審核，且日後可予調整。

## 建議發行可換股債券

於二零二三年六月六日（交易時段後），本公司與認購方訂立認購協議，據此，認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意發行本金總額為 353,360,000 港元的可換股債券。

以下載列認購協議的主要條款：

### 認購協議

#### 日期

二零二三年六月六日（交易時段後）

#### 訂約方

- 發行人           ：    本公司
- 認購方           ：    (i)   黃先生；
- (ii)   中軍控股集團有限公司（為一名獨立認購方）；及
- (iii) 旭宏國際有限公司（為一名獨立認購方）。

於本公告日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，各獨立認購方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯的第三方。

認購方已有條件同意認購，而本公司已有條件同意按以下方式發行可換股債券：

認購方	可換股債券本金額 (港元)
認購方 1	95,150,000
認購方 2	24,760,000
黃先生	233,450,000
<b>總計</b>	<b>353,360,000</b>

#### 先決條件

認購事項完成須待下列條件獲達成或豁免（如適用）後，方可作實：

- (a) 獨立股東於根據上市規則召開的股東特別大會上通過決議案批准發行可換股債券及認購協議項下擬進行的所有交易；
- (b) 中亞電子與中國附屬公司已正式訂立租賃協議，而租賃完成的所有先決條件（與達成或豁免認購協議項下所有先決條件有關的先決條件除外）已根據租賃協議獲達成或豁免（視乎情況而定）；
- (c) 聯交所上市委員會已批准換股股份上市及買賣；

- (d) 本公司及其聯屬公司已就認購協議及據此擬進行的所有交易取得所有必要批准，包括但不限於董事會、相關政府部門、機構、組織或任何其他第三方的所有批准、同意、授權、登記及備案，且該等批准於認購事項完成前未被撤回或取消；
- (e) 認購方已就認購協議及據此擬進行的所有交易取得所有必要批准，包括但不限於相關政府部門、機構、組織或任何其他第三方的所有批准、同意、授權、登記及備案，且該等批准於認購事項完成前未被撤回或取消；
- (f) 於認購事項完成前並無任何政府行動、法院命令或法律訴訟將致使認購事項成為非法、受限制或被禁止；
- (g) 本公司根據認購協議作出的聲明、保證及／或承諾自認購協議日期起至認購事項完成日期於所有重大方面均維持真實、準確、完整及無誤導成分；及認購協議的任何訂約方概無重大違反認購協議的情況；及
- (h) 於認購事項完成日期前並無（實際或潛在）重大不利影響（或變動）。

除認購方可酌情決定於任何時候以書面形式通知本公司豁免上文所載的第(d)、(g)及(h)項條件外，所有其他條件均不可由認購方豁免。除本公司可酌情決定於任何時候以書面形式通知認購方豁免上文所載的第(e)項條件外，所有其他條件不可由本公司豁免。

本公司將盡合理努力促使達成上文所載的所有條件（第(e)項條件除外），而認購方將盡合理努力促使達成第(b)、(e)、(f)及(h)項條件。

倘上文所載的條件於最後截止日期（或認購方與本公司可能書面協定的有關其他日期）或之前未獲達成或豁免（如適用），則認購協議將即時告失效及無效，惟任何先前違約的情況則除外。

### **認購事項完成**

待所有先決條件獲達成或豁免後，認購事項完成將於認購事項完成日期於本公司與認購方可能同意的有關地點及時間落實。

認購事項完成及租賃完成互為條件並將同時進行。

### **可換股債券的主要條款**

本金額	:	353,360,000 港元
發行價	:	可換股債券的全部本金額
地位	:	可換股債券構成本公司的直接、無條件、非後及無抵押責任，且彼此之間至少享有同等地位，並無優先次序。
換股價	:	每股換股股份的初始換股價 0.1 港元較： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 於認購協議日期（即二零二三年六月 六日）於聯交所所報的每股股份的收市價 0.150 港元折讓約 33.3%；</li> </ul>

- (b) 於緊接本公告日期前最後五(5)個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.146 港元折讓約 31.5%;
- (c) 於緊接本公告日期前最後十(10)個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.142 港元折讓約 29.6%;
- (d) 於緊接本公告日期前最後 30 個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.122 港元折讓約 18.0%;
- (e) 於緊接本公告日期前最後 60 個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.094 港元溢價約 6.4%;
- (f) 於緊接本公告日期前最後 180 個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.087 港元溢價約 14.9%;
- (g) 於緊接本公告日期前最後 365 個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價 0.081 港元溢價約 23.5%; 及
- (h) 本集團於二零二二年十二月三十一日的每股經審核資產淨值約 0.0465 港元 (乃根據本集團於二零二二年十二月三十一日的經審核資產淨值 131,189,000 港元及於本公告日期的已發行 2,819,102,084 股股份計算)溢價約 115.1%或 0.0535 港元。

初始換股價乃由本公司與認購方參考 (其中包括) 下列因素經公平磋商後釐定: (i)市況; (ii)本集團流動負債淨額狀況; (iii)股份的歷史價格; 及(iv)本公司為實現其策略目標 (包括租賃協議項下擬進行的交易) 而需為按金籌集的資金金額。

董事 (不包括獨立董事委員會成員, 經聽取獨立財務顧問的意見後, 彼等的意見會載入本公司將予寄發的通函) 認為, 換股價屬公平合理, 並符合本公司及股東的整體利益。

調整事件 : 換股價須於發生下列事件時不時作出調整:

- (a) 合併或拆細;
- (b) 資本化發行;
- (c) 以股代息; 及

(d) 資本分派。

本公司不會就換股價作出調整，包括但不限於倘股份或其他證券（包括權利或購股權）根據本公司任何購股權計劃獲發行、提呈或授予本公司或其任何附屬公司僱員（包括董事）。本公司不會於行使可換股債券附帶的任何換股權後就發行繳足股份作出調整。

換股價的每項調整須由本公司的認可獨立財務顧問或核數師或認可估值師書面核實。

利率 : 可換股債券將按年利率 3.6% 計息，按一年 365 天及自發行日期（包括該日）起至到期日（包括該日）止期間實際已過去天數計算，須於到期日（定義見下文）支付。

到期日 : 發行日期後的第五(5)週年當日，或如該日並非營業日，則為其後的首個營業日（「**到期日**」）。

贖回 : *到期時贖回*

除非於到期日前贖回、轉換或購買及註銷，否則可換股債券須於到期日按本金額加應計但未付利息予以贖回。

*於發生違約事件時贖回*

於發生任何違約事件時，所有當時已發行的未轉換可換股債券將可由債券持有人事先發出書面通知按相等於可換股債券的未償還本金額加應計但未付利息兩者的總額的價值贖回。

提早贖回 : 本公司將有權自發行日期後六(6)個月起透過向債券持有人發出一個月的事先書面通知提早部分或全部贖回可換股債券。每次將予贖回的本金額應為 10,000,000 港元的倍數（餘下零碎金額除外）。

換股股份 : 合共 3,533,600,000 股換股股份將根據股東將於股東特別大會上授出的特別授權於按換股價悉數轉換可換股債券後予以配發及發行，相當於：

- (i) 本公司於本公告日期的已發行股本約125.3%；及
- (ii) 本公司經於按換股價（未經調整）悉數轉換可換股債券時發行換股股份擴大後的已發行股本約 55.6%（假設本公司已發行股本自本公告日期起至發行換股股份止並無其他變動）。

換股股份於發行時將於各方面與於發行換股股份當日的已發行股份享有同等地位。

換股股份的總面值最高（於悉數行使換股權時）將為176,680,000 港元（基於每股股份的面值 0.05 港元計算）。

換股股份將根據獨立股東將於股東特別大會上尋求的特別授權予以配發及發行。

換股期：債券持有人將有權於自可換股債券發行日期後一(1)個月當日起至到期日（包括該日）止期間任何營業日按換股價將可換股債券的全部或部分本金額轉換為換股股份。

債券持有人將僅於緊隨債券持有人行使換股權後行使可換股債券附帶的換股權：

- (a) 本公司將能夠符合上市規則第8.08條項下的公眾持股量規定；
- (b) 債券持有人及其一致行動人士將毋須根據收購守則規則26作出全面要約或有關責任已獲豁免（無論作出全面要約的責任是否因於行使可換股債券項下的換股權時配發及發行換股股份而產生）；及
- (c) 債券持有人將不會違反任何相關法律、規則及法規，包括但不限於上市規則及收購守則。

任何轉換均須在每次轉換時以不少於 10,000,000 港元的完整倍數作出，惟已發行可換股債券的本金額少於10,000,000 港元則除外，在此情況下須轉換全部（而非僅部分）有關可換股債券的未償還本金額。

違約事件：下文指明的事件為違約事件（「**違約事件**」）：

- (a) 根據可換股債券條款及條件須就可換股債券支付任何金額時拖欠該款項；
- (b) 本公司未能履行或遵守可換股債券條款及條件所載及其本身須履行或遵守的任何契諾、條件或條文（支付本金的契諾除外），而該違約屬不可補救，或於債券持有人向本公司送達要求補救該違約的通知後[14]個營業日內未能作出補救；
- (c) 通過一項決議案或由主管司法管轄區的法院頒佈法令，將本公司或任何重大附屬公司清盤或解散；
- (d) 除於可換股債券條件允許的情況外，任何政府部門或其他授權機構徵用或威脅徵用本公司或任何重大附屬公司全部或任何主要部分的業務或資產；
- (e) 產權負擔人已接管或已委派接收人接管本公司或

任何重大附屬公司資產或產業的全部或任何重大部分，且該接管或委任於債券持有人發出書面要求後[60]個營業日內並無終止；

- (f) 於判決前針對本公司或任何重大附屬公司的財產的全部或任何重大部分實施或強制執行扣押、執行或扣押法令或進行起訴，且並未於其後[60]個營業日內解除；
- (g) 本公司或任何重大附屬公司根據任何適用重組或破產法發起或同意進行與其自身有關的訴訟或全面作出以其債權人為受益人的轉讓或與其債權人訂立任何債務重整協議；
- (h) 本公司履行或遵守其於可換股債券條款及條件項下的任何一項或多項責任已構成或將構成違法；及
- (i) 發生與上文第(a)至(h)段所述的事件具有類似影響的任何事件。

地位 : 可換股債券構成本公司的直接、無抵押、非後償及無條件責任，且彼此之間享有同等地位，並無任何優先次序。

投票權 : 債券持有人將無權出席本公司任何股東大會或於會上投票。

可轉讓性 : 在(i)聯交所以及證券及期貨事務監察委員會的規則、上市規則及收購守則；(ii)有關轉換可換股債券項下換股股份的上市批准；及(iii)法律及法規規定的所有條件、批准、規定或其他條款規限下，可換股債券可自由出讓或轉讓，惟須受限於下列條件：

- (a) 債券持有人已在各擬議出讓或轉讓前至少14個營業日向本公司發出書面通知，且除非另行獲得本公司批准，否則不得向本公司的任何關連人士（定義見上市規則）出讓或轉讓可換股債券；
- (b) 債券持有人將可按本金額1,000,000港元的全部或倍數轉讓可換股債券；及
- (c) 債券持有人可於通知本公司後自由出讓或轉移可換股債券。

申請上市 : 本公司將不會向聯交所申請可換股債券上市。

本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

董事會知悉，換股價較股份的近期收市價有所折讓。誠如上文所披露，初始換股價乃由本公司與認購方參考（其中包括）下列因素經公平磋商後釐定：(i)市況；(ii)上文「訂立



租賃協議的理由及裨益」一節所披露的本集團流動負債淨額狀況；(iii)股份的歷史價格；及(iv)上文「訂立租賃協議的理由及裨益」一節及下文「訂立認購協議及發行可換股債券的理由及裨益」一節所討論的本公司為實現其策略目標（包括租賃協議項下擬進行的交易）而需為按金籌集的資金金額。

上述因素中，董事會注意到，股價近期有所上漲，而本公司並無公佈任何重大新資訊。儘管股價自然波動，惟董事會認為，在並無重大變動的情況下，應透過考慮更長合理期間的歷史收市價方能更公平地反映股份的市值。就此而言，務請注意換股價 0.1 港元較於緊接本公告日期前最後 365 個交易日於聯交所所報的每股股份平均收市價 0.081 港元溢價約 23.5%，反映換股價仍對本公司有利。

經考慮上文所述的情況並認識到吸引投資者及確保本公司集資計劃（包括訂立租賃協議）成功的重要性，董事會認為，提供換股價的折讓乃屬至關重要。董事會認為，為取得按金所需的必要資本及最重要的是支持本公司的增長計劃，折讓屬合理且必要。

董事（不包括獨立董事委員會成員，經聽取獨立財務顧問的意見後，彼等的意見會載入本公司將予寄發的通函）認為，認購協議及可換股債券的條款及條件乃由本公司與認購方經公平磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 認購事項所得款項的用途

認購事項之所得款項總額及估計所得款項淨額將分別約為 353,360,000 港元及 352,360,000 港元。

本公司擬將估計所得款項淨額（經扣除發行可換股債券的所有相關成本及開支後）用於以下用途：

- 約 317,124,000 港元，即佔估計所得款項淨額之 90.0%，用作支付按金；及
- 約 35,236,000 港元，即佔估計所得款項淨額之 10.0%，用作本集團的一般營運資金。

### 訂立認購協議及發行可換股債券的理由及裨益

鑑於根據租賃協議支付按金約人民幣 282.6 百萬元（相當於約 318.0 百萬港元）及本集團於二零二二年十二月三十一日之流動負債淨額約 216,066,000 港元，董事認為本集團應透過訂立認購協議為按金提供資金。

董事已考慮發行可換股債券以外的其他方法為按金提供資金。就此而言，董事認為銀行借款可能並不可行，原因是(i)本集團於二零二二年十二月三十一日的資產負債比率已高達約 184%；及(ii)其虧損狀況不大可能讓其從金融機構獲得有利的借款利率。

董事亦已考慮配售、供股及公開發售新股份等各種股本集資方案，惟該等方案似乎並非對本集團屬最有利的集資方式，原因是(i)配售、供股或公開發售活動的認購價通常須設定為一個較股份現行市價有大幅折讓的價格，以吸引潛在投資者或現有股東認購；(ii)供股或公開發售新股份的過程較為費時，且受包銷不明朗因素及市場風險（即包銷及其他相關費用可能較高）影響；及(iii)與發行可換股債券不同，所有該等方案將對非參與股東

的股權產生即時攤薄效應，而可換股債券的攤薄效應將僅於認購方行使可換股債券所附的換股權時方會發生。

鑑於上文所述，董事（不包括獨立董事委員會成員，經聽取獨立財務顧問的意見後，彼等的意見會載入本公司將予寄發的通函）認為，發行可換股債券乃目前為按金提供資金之最適當方式，且屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 有關認購方的資料

### 黃先生

有關黃先生的資料，請參閱「有關租賃協議訂約方的資料 — 黃先生」一段。

### 認購方 1

認購方 1 為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事互聯網大數據平台營運以及電子產品開發及銷售。認購方 1 由李軍先生（其持有深圳星火創客 10% 股權）持有其 100% 股份。

### 認購方 2

認購方 2 為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為一家主要從事中港企業投資、金融服務、資產管理、風險和產業投資以及其他實物和金融產品的投資公司。認購方 2 由熊國強先生持有其 100% 股份。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i) 兩名獨立認購方（及彼等各自的最終實益擁有人）各自獨立，且獨立認購方（及彼等各自的最終實益擁有人）與本公司及其關連人士之間概無關係；及(ii) 獨立認購方（及彼等各自的最終實益擁有人）與本公司、發行人層面之任何關連人士及／或本公司附屬公司之任何關連人士之間現時及於過去十二個月內均並無訂立涉及認購事項及／或租賃協議及據此擬進行的交易之重大貸款安排。

## 對公司股權結構的影響

下表載列(i)本公司於本公告日期之股權結構及(ii)緊隨可換股債券按初始換股價（未經調整）獲全數轉換為換股股份後之股權結構（假設股份總數自本公告日期起至發行換股股份止並無其他變動）：

	於本公告日期 (附註)		緊隨可換股債券按初始換股價 (未經調整)獲全數轉換 為換股股份後	
	股份數目	佔本公司已發行股本的%	股份數目	佔本公司經擴大已發行股本的%
中亞控股集團有限公司 (附註 1)	2,112,395,735	74.93%	2,112,395,735	33.25%
黃先生 (附註 1)	-	-	2,334,500,000	36.75%
<b>公眾股東</b>				
認購方 1 (附註 2)	-	-	951,500,000	14.98%
認購方 2 (附註 2)	-	-	247,600,000	3.90%
其他公眾股東	706,706,349	25.07%	706,706,349	11.12%
<b>總計</b>	<b>2,819,102,084</b>	<b>100%</b>	<b>6,352,702,084</b>	<b>100.0%</b>

附註：

1. 中亞控股集團有限公司由黃先生全資擁有，因此，黃先生被視為於中亞控股集團有限公司持有的 2,112,395,735 股股份中擁有權益。

2. 根據可換股債券的條款及條件，債券持有人須僅在緊隨債券持有人行使換股權後，（其中包括）本公司將能夠符合上市規則第 8.08 條項下的公眾持股量規定時，方會行使可換股債券所附的換股權。

董事會確認，認購事項會產生約 13.95% 的理論攤薄效應。換股股份數目及相應理論攤薄效應由按金金額及換股價釐定。經考慮如上文所述董事會對換股價屬公平合理之評估，董事會認為股份數目之大幅增加及其後之理論攤薄效應屬合理及必要。其被認為對達致本公司在確保所需資本和支持其增長計劃方面的目標而言乃屬必要。

另一方面，董事會堅信，認購事項產生的長遠利益，尤其是訂立租賃協議所帶來的良好商業前景，遠勝攤薄效應。因此，董事會深信，認購事項符合本公司及股東的整體利益。

## 過去十二個月的集資活動

本公司於本公告日期前十二個月內並無進行任何股本集資活動。

## 上市規則的涵義

### 租賃協議

根據香港財務報告準則第 16 號，由於訂立租賃協議，本集團將於其綜合財務報表內確認與租賃協議項下租賃物業有關的使用權資產。因此，根據上市規則第 14.04(1)(a)條所載的交易定義，訂立租賃協議將被視為本集團收購資產。

誠如上文所披露，中亞電子由中亞置業集團有限公司持有 60%，中亞置業集團有限公司最終分別由黃先生及黃炳華先生持有 87.3%及 12.7%。

於本公告日期，黃先生為本公司的控股股東，其被視為擁有 74.93%的股份權益。因此，根據上市規則第 14A 章，黃先生為本公司關連人士。

同時，鑑於黃炳華先生為黃先生之胞弟，故根據上市規則第 14A 章，黃炳華先生被視為本公司關連人士。

中亞電子餘下 40%股權由深圳星火創客持有，深圳星火創客最終分別由劉澤強先生及李軍先生持有 90%及 10%。據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，劉澤強先生及李軍先生均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯的第三方。

由於根據香港財務報告準則第 16 號「租賃」，本集團將就租賃協議確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過 100%，故租賃協議及據此擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項及本公司的關連交易，並須遵守上市規則第 14 章及第 14A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

經諮詢聯交所後，根據本公司提交的資料，聯交所已確認，租賃協議將構成本公司的非常重大收購事項及關連交易，且不會被視為上市規則第 14.06B 條項下的反向收購。

### 認購協議

鑑於認購方之一黃先生根據上市規則第 14A 章為本公司之關連人士，故認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第 14A 章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於黃先生為認購方並控制中亞電子，故其被認為於董事會批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案中擁有重大權益，並因而已就該等決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

本公司將根據上市規則第 14A 章成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）向獨立股東提供意見。

## 獨立財務顧問

本公司將委任一名獨立財務顧問，以就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）。

於本公告日期，黃先生為本公司的控股股東，其被視為擁有本公司 74.93%已發行股本的權益。由於黃先生為認購方並控制中亞電子，故其被視為於在股東特別大會上批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案中擁有重大權益，並（連同其聯繫人）須於股東特別大會上就該等決議案放棄投票。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除上文所披露者外，概無股東須於股東特別大會上就批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案放棄投票。

一份當中載有(i)租賃協議及認購協議的進一步詳情，包括根據特別授權發行可換股債券及換股股份；(ii)獨立董事委員會就租賃協議及認購協議致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就租賃協議及認購協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則所規定有關本公司的其他資料之通函將於二零二三年七月三十一日或之前寄發予股東，原因是需要額外時間編製若干相關資料以供載入通函。

租賃完成及認購事項完成須待達成或豁免本公告所載彼等各自之先決條件後，方可作實。由於租賃協議及認購協議項下的交易可能會或可能不會進行，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相應涵義：

「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	可換股債券的持有人；
「中亞電子」	指	深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司，一家於中國註冊成立的物業投資公司，由黃先生持有其 60%股權；
「本公司」	指	中亞烯谷集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：63）；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「換股價」	指	每股換股股份的初始換股價 0.1 港元，而換股價可按上文「可換股債券的主要條款 — 調整事件」一段所載作

		出有關調整，惟在任何情況下，換股價均不得低於每股股份的面值；
「換股股份」	指	本公司於根據可換股債券的條款及條件行使換股權時將按換股價配發及發行的合共 3,533,600,000 股股份；
「可換股債券」	指	本公司將根據可換股債券的條款及條件的規定向認購方發行的本金額為 353,360,000 港元年利率為 3.6%的可換股債券；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「按金」	指	中國附屬公司於簽署租賃協議時應根據租賃協議向中亞電子支付的租金總額 20%的按金；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會（或其任何續會），以考慮及酌情批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「總租約」	指	中亞電子（作為承租人）與深圳市沙井坐崗股份合作公司（獨立第三方，作為業主）於二零一三年十月十九日就硅谷產業園已確定的 268,860.63 平方米面積（租賃協議項下的物業為其中一部分，且中亞電子有權通過自費增建項目而擴建 70,000 至 100,000 平方米）訂立的總租約，租期由二零一三年十月十九日起至二零三四年一月十八日止（首尾兩天包括在內），為期 20 年。中亞電子根據總租約應付的初始租金為每月人民幣 4,301,770.08 元，每五年調整一次，自二零三零年九月一日起調整為每月人民幣 5,855,784.52 元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，負責就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的公平性及合理性向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任的獨立財務顧問，負責就(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	根據上市規則無需就批准(i)租賃協議及據此擬進行的交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及據此擬進行的交易（包括特別授權）的決議案放棄投票的股東；

「獨立認購方」	指	除黃先生以外的認購方（即認購方 1 及認購方 2），彼等均為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士並無關聯的第三方；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二三年八月三十一日（或認購方與本公司可能書面協定的有關較後日期），即達成或滿足認購協議項下先決條件的最後日期；
「重大附屬公司」	指	本公司的附屬公司，其總資產、收益及淨溢利分別佔本集團合併總資產、收益及淨溢利的 50%或以上；
「黃先生」	指	黃炳煌先生，本公司執行董事、主席兼行政總裁，其於本公告日期被視為擁有 74.93%的股份權益；
「中國」	指	中華人民共和國（就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；
「中國附屬公司」	指	深圳市中雅產業運營有限公司，一家於中國註冊成立並由本公司間接全資擁有的投資控股公司；
「股份」	指	本公司股份；
「股東」	指	股份持有人；
「特別授權」	指	獨立股東將於股東特別大會上就配發及發行換股股份而授予董事會的特別授權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購方 1」	指	中軍控股集團有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司；
「認購方 2」	指	旭宏國際有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司；
「認購方」	指	黃先生及兩（2）名獨立認購方的統稱，而「認購方」應指彼等當中的任何一方；
「認購事項」	指	根據認購協議認購可換股債券；
「認購協議」	指	本公司與認購方於二零二三年六月六日就認購事項訂立的有條件認購協議；
「認購事項完成」	指	根據認購協議完成認購事項；

「認購事項完成日期」	指	認購事項完成的日期，該日期應為認購事項完成的所有先決條件已獲達成或豁免之日後的第二個營業日，或本公司與認購方可能書面協定的有關其他日期；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「深圳星火創客」	指	深圳市星火創客科技有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其最終分別由劉澤強先生及李軍持有 90% 及 10%；
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《公司收購、合併及股份回購守則》；
「租賃協議」	指	中國附屬公司（作為承租人）與中亞電子（作為業主）就硅谷產業園總面積 350,855 平方米訂立日期為二零二三年六月六日的租賃協議；
「租賃完成」	指	於達成或豁免所有先決條件後七(7)日內，根據租賃協議的條款將物業的管有權由中亞電子移交予中國附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，人民幣與港元乃按匯率人民幣 1.00 元兌 1.12 港元之匯率兌換。有關兌換僅供說明用途，且並不構成表示任何金額已經、應可或可能按有關匯率或任何其他匯率兌換，甚至根本不能兌換。

承董事會命  
**中亞烯谷集團有限公司**  
 主席兼行政總裁  
**黃炳煌**

香港，二零二三年六月六日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃炳煌先生（主席兼行政總裁）、夏萍女士及王麗姣女士；及獨立非執行董事曹思維先生、王榮芳先生及段日煌先生。