
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問之意見。

閣下如已將名下之所有中亞烯谷集團有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、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之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司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；
(2) 建議根據特別授權發行可換股債券；
及
(3) 股東特別大會通告

財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本公司謹訂於二零二三年十一月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-40室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第SGM-I至SGM-III頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00063.cn)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之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香港時間二零二三年十一月十五日(星期三)上午十一時正(香港時間)(即股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前)。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年十月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	44
富城資本函件	45
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 經擴大集團未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 – 估值報告.....	III-1
附錄四 – 一般資料.....	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	可換股債券的持有人；
「CA Group」	指	中亞控股集團有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由黃先生全資擁有；
「中亞電子」	指	深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司，一家於中國成立之物業投資公司，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，而換股價可按下文「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；
「修訂契據」	指	第一份修訂契據、第二份修訂契據及第三份修訂契據之統稱；

釋 義

「按金」	指	中國附屬公司於租賃完成後10日內根據租賃協議應向中亞電子支付的租金總額20%之按金；
「董事」	指	本公司董事；
「經擴大集團」	指	本公司及其於該等交易完成後經收購使用權資產擴大的附屬公司；
「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識別的268,860.63平方米面積(當中租賃協議項下的物業為其中一部分,且中亞電子有權透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(包括首尾兩天),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	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會,負責就(i)租賃協議及其項下擬進行的交易;及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行的交易(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	富域資本有限公司,根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團,已獲委任負責就(i)租賃協議及其項下擬進行的交易;及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行的交易(包括特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則無需就批准(i)租賃協議及其項下擬進行的交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行的交易(包括特別授權)的決議案放棄投票的股東；
「獨立認購方」	指	除CA Group以外的認購方(即認購方1及認購方2)，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，均為獨立於本公司及其關連人士的第三方；
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十月二十四日，即本通函寄發前就確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「最後交易日」	指	認購協議日期(即二零二三年六月六日)；
「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；
「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綜合總資產、收益及淨溢利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，其於最後實際可行日期透過CA Group間接持有74.93%的股份；
「原認購方」	指	黃先生、認購方1及旭宏之統稱，即認購協議項下之認購方；
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，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，一家於中國成立並由本公司間接全資擁有的有限公司；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會(或其任何續會)，以考慮及酌情批准(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；
「股份」	指	本公司股份；
「股東」	指	股份持有人；
「硅谷產業園」	指	一個位於中國深圳市寶安區沙井街道崗頭路20號的硅谷產業園；
「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」或「熊先生」	指	熊國強先生，旭宏的實益及唯一擁有人；
「認購方」	指	CA Group及兩(2)名獨立認購方(即認購協議(經修訂契據修訂及補充)項下的認購方)的統稱，而「認購方」應指其中任何一名；
「認購事項」	指	根據認購協議認購可換股債券；
「認購協議」	指	本公司與原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，經修訂契據修訂及補充；
「認購事項完成」	指	根據認購協議完成認購事項；

釋 義

「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；
「認購事項最後截止日期」	指	二零二四年二月二十九日（或認購協議相關訂約方可能書面協定的較後日期），即達成或滿足認購協議項下先決條件的最後日期；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「補充租賃協議」	指	中國附屬公司（作為承租人）與中亞電子（作為業主）於二零二三年十月十二日訂立之租賃協議之補充協議；
「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先生持有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，經補充租賃協議修訂及補充；
「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理權由中亞電子移交予中國附屬公司；
「租賃最後截止日期」	指	二零二四年二月二十九日（或租賃協議相關訂約方可能書面協定的較後日期），即達成或滿足租賃協議項下先決條件的最後日期；

釋 義

「該等交易」	指	(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；
「估值師」	指	利駿行測量師有限公司，本公司就評估租賃協議項下租賃之公允值而委聘之獨立估值師；
「旭宏」	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之有限公司，由認購方2全資擁有，為原認購方；
「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
「第一份修訂契據」	指	本公司、認購方1、CA Group、旭宏及黃先生於二零二三年七月二十一日就認購事項訂立之認購協議修訂契據；
「第二份修訂契據」	指	本公司、認購方1、旭宏及CA Group於二零二三年八月二十九日就認購事項訂立之認購協議第二份修訂契據；
「第三份修訂契據」	指	本公司、旭宏及認購方於二零二三年十月十二日就認購事項訂立之認購協議第三份修訂契據；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，人民幣與港元乃按匯率人民幣1.00元兌1.08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。

於中國成立之實體或公司之中文名稱及其英文翻譯名稱如有歧義，概以中文名稱為準。註有「*」號之中文或其他語言的公司名稱之英文翻譯以及註有「*」號之英文公司名稱之中文翻譯僅供識別。



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)

執行董事：

黃炳煌先生 (主席兼行政總裁)

夏萍女士

王麗姣女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

段日煌先生

王榮芳先生

曹思維先生

香港主要辦事處：

香港

灣仔港灣道30號

新鴻基中心

12樓

1237-1240室

敬啟者：

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

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日、二零二三年七月二十一日、二零二三年八月二十九日及二零二三年十月十二日之公告，內容有關(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)。

董事會函件

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1,526.5百萬港元）。

根據租賃協議，中國附屬公司同意於簽署租賃協議時在租賃完成後10日內向中亞電子支付按金約人民幣282.6百萬元（相當於約305.2百萬港元，即租賃協議項下應付租金總額的20%）。

於二零二三年十月十二日（交易時段後），中國附屬公司與中亞電子訂立補充租賃協議，據此，訂約方同意(i)增加一項先決條件，即中亞電子已將其與承租人訂立之所有現有租賃協議轉讓予中國附屬公司；及(ii)將租賃最後截止日期延長至二零二四年二月二十九日（或中國附屬公司與中亞電子可能書面協定之較後日期）。

董事認為，新增的先決條件(e)為一項策略性舉措，預期可以簡化本公司營運、提升效率及改善對該等租賃協議之監督，而延長租賃最後截止日期則為適當執行轉讓提供充足時間。租賃完成之額外先決條件將向本集團保證，於租賃完成時，所有租賃協議將由本集團控制及為本集團之利益而訂立，從而令本集團確定來自該物業之收入。董事相信，補充租賃協議乃按公平原則及一般商業條款磋商，而其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

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年報（「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），本公司與原認購方訂立認購協議，據此，原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。

於訂立認購協議後，黃先生向董事會表明他的策略意圖，即精簡他的投資，其中包括他已經同意認購的可換股債券。彼旨在透過其全資擁有的本公司控股股東CA Group鞏固其於本公司的股權。

董事會函件

作為本公司執行董事、主席兼行政總裁，黃先生相信，以CA Group取代其本身作為可換股債券的認購方（「**取代**」）將(i)提升公眾對認購事項的觀感，原因為CA Group（一家公司實體）預期將為股東及公眾帶來更強的穩定性及專業精神；及(ii)使其能夠更靈活地管理其於本公司的股權，可能導致更集中的決策及優化的資源分配。

於評估取代時，董事會已考慮以下因素：(i) CA Group由黃先生全資擁有，因此取代將不會對交易架構帶來任何實質性變動，亦不會影響本公司最終實益擁有權的穩定性；及(ii)鑒於可換股債券之認購金額須由CA Group於認購事項完成時悉數支付，取代將不會對本公司之權益造成不利影響。經考慮上文所述，董事會認為，取代屬公平合理，並符合本公司的目標發展計劃。

鑒於上文所述，於二零二三年七月二十一日（交易時段後），本公司與黃先生、CA Group、認購方1及旭宏訂立第一份修訂契據，據此，訂約方同意（其中包括）根據認購協議之條款及條件，CA Group應取代黃先生作為本金額為233,450,000港元之可換股債券之認購方。

於二零二三年八月二十九日（交易時段後），鑒於需要更多時間達成租賃協議及認購協議之先決條件，本公司與CA Group、認購方1及旭宏訂立第二份修訂契據，據此，訂約方同意將認購事項最後截止日期延長至二零二三年十一月三十日（或認購方與本公司可能書面協定之有關較後日期）。

於二零二三年十月十二日（交易時段後），本公司與CA Group、認購方1、旭宏及認購方2訂立第三份修訂契據，據此，訂約方同意（其中包括）(i)認購方2將根據認購協議之條款及條件取代旭宏為本金額為24,760,000港元之可換股債券的認購方（「**第二次取代**」）；及(ii)認購事項最後截止日期延長至二零二四年二月二十九日（或認購方與本公司可能書面協定之較後日期）。由於旭宏就（其中包括）就認購事項開立香港公司銀行賬戶遇到若干操作限制及實際困難，故需要進行第二次取代。為確保交易順利完滿進行及維護持份者的利益，認購方2（旭宏的唯一擁有人）已加入成為可換股債券的新認購方。於評估第二次取代時，董事會已考慮以下因素：(i)認購方2為旭宏之唯一擁有人，因此，第二次取代將不會導致交易架構出現任何重大變動，亦不會影響本公司最終實益擁有權之穩定性；及(ii)鑒於認購方2須於認購事項完成時悉數支付可換股債券之認購金額，第二次取代將不會對本公司之權益造成不利影響。因此，董事會相信，第二次取代屬公平合理，並符合本公司之目標及發展計劃。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該等交易之詳情;(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議;(iii)富域資本就該等交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件;及(iv)召開股東特別大會之通告。

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*
		* 經中國附屬公司與中亞電子於二零二三年十月十二日訂立之補充租賃協議修訂及補充。
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1,526.5百萬港元)(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支付,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支付。

董事會函件

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305.2百萬元港元) (「**按金**」)，即租賃協議項下應付租金總額約人民幣1,413.4百萬元之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¹：

- (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**」) 須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。

¹ 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) 一個季度租金人民幣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。

董事會函件

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 : 於租賃完成後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，按金須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，則中亞電子須於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）；

董事會函件

- (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；
- (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)。
- (e) 中亞電子已將其與承租人訂立之所有現有租賃協議轉讓予中國附屬公司。

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)及(e)項條件外，所有其他條件均不可由中國附屬公司豁免。

一般而言，重大不利影響指(a)本集團根據租賃協議將予租賃的物業的營運或狀況或前景或(b)中亞電子及時完成租賃協議項下擬進行交易的能力受到或可能合理預期會受到重大不利影響的任何事件、狀況或變動。本公司目前預計，該等事件可能包括但不限於與該物業有關的重大缺陷(例如業權違規)，可能妨礙本集團分租該物業予分租方、可能對該物業的估值或狀況造成不利影響的重大變動，從而可能對本集團分租該物業的能力或其財務可行性或價值造成重大影響，或妨礙中亞電子進行至租賃完成(例如終止總租約)的事件(例如任何業權違規或狀況)。由於上文第(d)項先決條件賦予本集團靈活性，倘發生任何事件或變動而對交易的合法性或有效性或租賃協議項下租賃的盈利能力或業務模式的可行性造成重大不利影響，本集團有權退出交易，故董事認為有關條文屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

此外，上文第(e)項條件設立轉讓程序，以促進中亞電子與個別租戶訂立之租賃協議有序及無縫轉讓予本集團，從而確保個別租戶與本集團將於租賃完成時訂立所有個別租賃協議。此舉可區分中亞電子與個別租戶之關係，提升本集團於進行分租業務時享有之自主權及獨立性，從而保障本公司之利益。董事會相信，本集團於租賃完成時，將成為與個別租戶進行交易之唯一一方，故中亞電子之轉讓不會對本公司對其控股股東之依賴造成任何不利影響。該安排旨在將個別租戶與中亞電子之間的現有租賃關係進行明顯區分。

董事會函件

倘上述條件於租賃最後截止日期(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即不再有效並告終止,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。

訂約方相互協定延遲租賃最後截止日期的選擇權在類似性質的交易中屬常見,並符合市場慣例。該條文已制定,原因為儘管租賃協議及認購協議之訂約方承諾進行該等交易,惟彼等知悉不可預見之情況可能需要額外時間達成兩份協議之先決條件。納入有關靈活性之裨益後,董事會認為此安排屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。

本公司在決定是否同意任何進一步延遲時將考慮一系列因素,例如延遲的時間、導致延遲的事件之性質、繼續進行至完成的可能性、在完成時間方面對本公司的潛在影響以及對與延遲終止該等交易相關的利弊之整體評估。本公司僅會於經修訂時間表屬公平合理且於有關情況下符合本公司及股東之整體利益之情況下方同意延遲。倘租賃最後截止日期須延長至二零二四年二月二十九日之後,則本公司將重新遵守所有適用上市規則規定(包括但不限於根據上市規則規定取得股東批准)。然而,根據本公司目前可得資料及訂約方之間的討論,於最後實際可行日期,董事會預期於租賃最後截止日期或之前達成先決條件並無任何重大障礙。

租賃完成及認購事項完成屬互為條件並將同時進行。

於最後實際可行日期,概無租賃協議項下訂明之先決條件已獲達成。

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。

董事會函件

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透過與個別承租人訂立新個別租賃協議予以續期。租賃協議賦予本集團權利繼續於硅谷產業園整合本集團物業管理服務的條款，包括與承租人磋商及訂立個別租賃協議。

為簡化磋商過程及就各承租人整合本集團的服務，本集團租賃及物業管理服務的條款將合併為各承租人的單一租賃協議。就與本集團訂有現有物業管理協議的承租人而言，彼等的現有物業管理協議將被包含本集團租賃及物業管理服務的新整體租賃協議取代。該等新協議將確保物業管理服務無縫持續。本集團將與獨立於中亞電子之第三方承租人獨立磋商及簽立該等一體式新租賃協議。有關安排將使本集團能夠獨立於其控股股東，開展其租賃及物業管理業務，因此並不代表本公司與其控股股東之間已建立的關係，或租賃協議項下協議的任何變動。有關依賴關連人士的更詳細分析，請參閱下文「依賴關連人士的分析」一節。

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%折現；及(iv)租賃協議項下的使用權資產於二零二三年四月三十日的初步評估價值為人民幣1,205.6百萬元（相當於約1,350.3百萬港元）。根據本通函附錄三所載估值師編制的估值報告，於二零二三年八月三十一日，使用權資產最終評估價值為人民幣1,058.2百萬元（相當於約1,142.9百萬港元）。是次估值乃由本公司委聘之估值師採用收入法編製，當中計及租賃協議之預期收入（其後貼現至其現值）。

董事會函件

同時，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賃確認使用權資產。於二零二三年八月三十一日，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1,064.4百萬元（相當於約1,149.6百萬港元），即根據香港財務報告準則第16號「租賃」租賃付款總額減優惠（如有）加租賃初始直接成本的現值。

基本上，儘管估值師所編制估值報告內的估值反映租賃協議的預期現金流入，本公司將確認的使用權資產價值代表預期現金流出。因此，前者價值超過後者對本公司有利，原因是其顯示根據租賃協議的預計利益超過其相關成本。因此，訂立租賃協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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為人民幣137.0百萬元（即人民幣11.4百萬元x12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

鑒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：**在新冠疫情爆發前，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%的年平均增速增長²。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。

² 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>

董事會函件

- (b) **通脹**：由於通脹率上升，租金往往亦隨之升高。根據中國國家統計局資料，二零二二年中國居民消費價格同比上漲2.0%³。鑒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⁴。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較可能出現增長，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。

(iii) 較因素(ii)而言，對中國附屬公司將支付的租金採用18%折現

於釐定租賃協議的租金金額時，租賃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%折現（計算方法如上文所示）。此折現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。

³ 請參閱http://www.stats.gov.cn/english/PressRelease/202302/t20230227_1918979.html

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

董事會函件

計算方法列示如下。

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
總計	1,723.6	1,413.4

董事認為，18%折現屬公平合理，原因是該折現乃基於訂約雙方的最佳利益及誠意透過公平磋商達致。董事亦認為，由於租賃協議的租金通常根據現行市場費率設定，故中國附屬公司於此類協議中所獲取超過15%的折現乃實屬優惠。在此情況下，為中亞電子目前向其位於硅谷產業園的承租人收取租金。

如上文所述，二零二三年至二零三三年來自硅谷產業園的預測租金收入為租金收入每年增長5%。董事認為該比率合理，相信其準確反映現時市況及工業園的未來增長。因此，董事認為，租賃協議的預期租金收入反映硅谷產業園的市價。就此而言，任何折現(即使輕微至1%)本質上均可達致節省。鑒於租賃協議長達十年，即使累積1%折扣仍可隨時間大幅節省，甚至節省18%。

董事會函件

更重要的是，根據履約承諾，中亞電子已不可撤回地向中國附屬公司承諾，倘中國附屬公司根據租賃協議就任何租金付款期應付之租金超過中國附屬公司自其分租方收取之實際租金付款，則中國附屬公司實際收取之租金收入將被視為於該期間結欠中亞電子之全數租金付款。本質上，中亞電子將完全放棄差額。該條件意味著，在中國附屬公司並無根據租賃協議收取租金收入的情況下，實際折現可飆升至100%。鑒於此範圍廣泛的潛在折現範圍（介乎18%至100%），董事認為，識別市場基準以證明該大幅折現的公平性及合理性既具有挑戰性，亦不具特別意義。

儘管所有折扣均屬有利，但十年預期租金收入之18%折扣對本公司尤為有利，董事信納租賃協議反映雙方之公平合理安排，並符合本公司及股東之整體利益。

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

物業管理的財務挑戰及策略重點

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。此外，根據本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二三年中期報告」），於二零二三年六月三十日，本公司的流動負債淨額約為218.5百萬港元，現金及現金等價物約為5.7百萬港元。其反映本公司於未來12個月面臨履行其財務責任的壓力。

董事會函件

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日標並提升本公司及股東利益的最可行辦法。

降低風險

此外，深圳市沙井坐崗股份合作公司（「**深圳沙井**」）為總租約的業主，其保留單方面終止與中亞電子的總租約之權利，而中亞電子並不擁有退出租賃協議的相應權利。換言之，不論深圳沙井與中亞電子之間的總租約的狀況或持續情況，中亞電子將受租賃協議約束，包括倘總租約提前終止的補償責任。

根據中國適用法律，倘本公司並無違反或終止租賃協議，則深圳沙井及中亞電子將間接及直接向中國附屬公司賠償因終止總租約或違反租賃協議而產生之任何損失。

根據租賃協議，倘租賃協議因終止總租約而終止或中國附屬公司因而未能享有其於租賃協議項下之權利，則中亞電子須於10天內向中國附屬公司悉數退還按金，並向中國附屬公司補償相等於中國附屬公司應收分租方之六個月租金及管理費的金額。

另一方面，本公司認為深圳沙井終止總租約的誘因不大。此乃由於根據與中亞電子訂立之總租約，倘其選擇終止總租約，其將需要向中亞電子支付雙倍按金、支付與中亞電子進行之建築工程有關的任何額外開支，以及向中亞電子補償因終止而產生之任何損失。因此，本公司認為深圳沙井不大可能終止總租約。

鑒於上文所述，董事會認為，終止租賃總協議對本集團產生之風險甚微，且考慮到租賃協議之保障條文，董事會認為訂立租賃協議屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事會評估

鑒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%折現（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。

董事會函件

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等於徵詢獨立財務顧問的意見後之意見載於本通函第44頁之獨立董事委員會函件內)認為，租賃協議的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立；租賃協議項下擬進行的交易於本集團日常及一般業務過程中進行，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。

本公司經考慮以下因素，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：

(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，鑒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股權，此應已表明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及運營團隊，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，以進一步擴展其物業相關業務。

董事會函件

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以及其他業務。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**」)，以於中國擴展有關物業管理及其他相關服務分部。

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家合營公司，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，一般涉及為其中國客戶建造樓宇設施。

於最後實際可行日期，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成立的公司，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，其透過CA Group間接持有74.93%的股份，故於最後實際可行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。於最後實際可行日期，中亞電子由中亞置業集團有限公司持有60%股權及由深圳星火創客持有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。

鑒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。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳星火創客、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。於二零二三年八月三十一日，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1,064.4百萬元（相當於約1,149.6百萬港元），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。

租賃協議項下擬進行交易之財務影響

於租賃協議項下之租期開始後，本集團之綜合資產總值將增加不多於約人民幣939.3百萬元（相當於約1,014.4百萬港元），而等值金額之租賃負債將同時確認。

使用權資產將按其估計可使用年期及租期（以較短者為準）以直線法折舊。租賃負債的利息開支將按每年7.2%確認。於租賃開始日期後，租賃負債就利息增加及租賃付款作出調整。

建議根據特別授權發行可換股債券

於二零二三年六月六日（交易時段後），本公司與原認購方訂立認購協議，據此，原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。

於二零二三年七月二十一日（交易時段後），本公司與黃先生、CA Group、認購方1及旭宏訂立第一份修訂契據，據此，訂約方同意CA Group根據認購協議之條款及條件取代黃先生，作為本金額為233,450,000港元之可換股債券的認購方。於二零二三年八月二十九日，本公司與CA Group、認購方1及旭宏訂立第二份修訂契據，據此，訂約方同意將認購事項最後截止日期延長至二零二三年十一月三十日（或訂約方可能書面協定之有關較後日期）。

於二零二三年十月十二日，本公司與旭宏及認購方訂立第三份修訂契據，據此，(i) 訂約方同意熊先生根據認購協議之條款及條件取代旭宏作為本金額24,760,000港元之可換股債券的認購方；及(ii)認購事項最後截止日期將延長至二零二四年二月二十九日（或認購方與本公司可能書面協定之較後日期）。

董事會函件

以下載列認購協議的主要條款(經修訂契據修訂及補充)：

認購協議

日期

二零二三年六月六日(交易時段後)*

- * 經(i)本公司、黃先生、CA Group、認購方1及旭宏於二零二三年七月二十一日訂立之第一份修訂契據；(ii)本公司、CA Group、認購方1及旭宏訂立之第二份修訂契據及(iii)本公司、旭宏及認購方於二零二三年十月十二日訂立之第三份修訂契據修訂及補充。

訂約方

發行人 : 本公司

認購方 : (i) CA Group ;
(ii) 中軍控股集團有限公司(為一名獨立認購方)；及
(iii) 熊先生(為一名獨立認購方)。

於最後實際可行日期，據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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
CA Group	233,450,000
總計	353,360,000

董事會函件

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)。

董事會函件

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。

本公司須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)，而認購方須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)，則認購協議即時告失效及無效，惟任何先前違約的情況除外。倘認購事項最後截止日期須延長至二零二四年二月二十九日之後，本公司將重新遵守所有適用上市規則規定(包括但不限於根據上市規則訂明取得股東批准)。然而，根據本公司目前可得資料及訂約方之間的討論，於最後實際可行日期，董事會預期於認購事項最後截止日期或之前達成先決條件並無任何重大障礙。

於最後實際可行日期，除第(e)項條件外，認購協議項下訂明之所有其他先決條件尚未達成。

認購事項完成

待所有先決條件獲達成或豁免後，認購事項完成於認購事項完成日期於本公司與認購方可能協定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須同時進行。

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、非後償及無抵押責任，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：

董事會函件

- (a) 於最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份的收市價0.112港元折現約10.7%；
- (b) 於最後交易日於聯交所所報的每股股份的收市價0.150港元折現約33.3%；
- (c) 於緊接最後交易日前最後五(5)個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價0.146港元折現約31.5%；
- (d) 於緊接最後交易日前最後十(10)個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價0.142港元折現約29.6%；
- (e) 於緊接最後交易日前最後30個交易日於聯交所所報的每股股份的平均收市價0.122港元折現約18.0%；
- (f) 於緊接最後交易日前最後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%；
- (g) 於緊接最後交易日前最後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%；
- (h) 於緊接最後交易日前最後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
- (i) 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最新經審核資產淨值131,189,000港元及於最後實際可行日期的已發行2,819,102,084股股份計算)溢價約115.1%或0.0535港元。

董事會函件

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。

換股價淨額將約為每股換股股份0.0997港元,乃按所得款項淨額352,360,000港元除以可換股債券獲悉數轉換後將向認購方配發及發行之合共3,533,600,000股換股股份計算得出。

董事(包括獨立董事委員會成員,其意見將於接獲獨立財務顧問的意見後載列於本通函第44頁的獨立董事委員會函件)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

倘每當股份因任何合併或拆細而出現不同面值,則緊接有關合併或拆細前生效之換股價須作出調整,方式為將緊接有關合併或拆細前生效之換股價乘以經修訂面值,並將結果除以先前面值。

各項有關調整須於緊接合併或拆細生效日期前之交易日,在聯交所香港營業時間結束後生效;

董事會函件

(b) 資本化發行

倘每當本公司以溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)資本化之方式，向股份持有人發行(以股代息或構成資本分派之方式除外)任何入賬列作繳足之股份，則換股價應作出調整，方式為將緊接發行前生效之換股價乘以發行前本公司股本之總面值，然後除以發行後本公司股本之總面值。

每次有關調整須於有關發行日期或(倘已經釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後當日生效(如適用可予以追溯)。

(c) 以股代息

倘每當本公司根據以股代息計劃向其股東(以其股東身份)發行股份，及倘於相關發行公告日期之市價與將予發行之有關股份數目之乘積，超過相關現金股息或相關部分(且以股代息計劃並不構成資本分派)，則換股價須作出調整，方式為將緊接上述分派或授出前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A = 緊接有關發行前之已發行股份數目；

B = 根據有關以股代息計劃發行之股份總數乘以下列分數：(i)分子，即相關現金股息之全部或相關部分金額；及(ii)分母，即透過以股代息計劃發行之該等股份之市價；

董事會函件

C = 根據有關以股代息計劃發行之股份總數。

有關調整須於有關股份發行日期或(倘釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後當日生效。

(d) 資本分派

倘每當本公司向股東(以其股東身份)作出任何資本分派(不包括根據上文(c)分段之條文對換股價作出之調整),則緊接有關分派或授出前生效之換股價須作出調整,方式為將緊接有關分派或授出前生效之適用換股乘以下列分數:

$$\frac{A - B}{A}$$

其中:

A = 公佈資本分派或授出(視情況而定)當日之每股股份市價;及

B = 相關資本分派或權利分派於有關每股股份資本分派公佈當日之公平市價(由認可獨立會計師或估值師釐定)。

惟(a)倘認可會計師或估值師認為,使用上述公平市值得出之結果嚴重不公平,則認可會計師或估值師可釐定(而在此情況下,上述公式須詮釋為B之涵義)上述市價金額,而該金額應適當計入資本分派或權利之價值;及(b)本段之條文不適用於以溢利或儲備支付及根據以股代息發行之股份發行。

有關調整須於實際作出有關資本分派或授出當日或(倘釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後生效(如適用可予以追溯)。

董事會函件

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認可獨立財務顧問或本公司的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）止期間過去之實際天數計算，須於到期日（定義見下文）支付。

利率乃由本公司與原認購方經考慮（其中包括）當前市況、主要銀行的優惠貸款利率約5.8%及本公司現有貸款的利率約5.6%後公平磋商釐定。

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、購買或註銷，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（定義見下文），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。

董事會函件

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贖回部分或全部可換股債券。每次將予贖回的本金額應為10百萬港元的倍數(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) 本公司於最後實際可行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最後實際可行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。

董事會函件

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。

因此，預期發行可換股債券將不會導致本公司控制權出現變動。任何轉換均須在每次轉換時以不少於10百萬港元的完整倍數作出，惟已發行可換股債券的本金額少於10百萬港元則除外，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（倘屬可補救）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；

董事會函件

- (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) 針對本公司或任何重大附屬公司的全部或重大部分財產實施或強制執行判決前的扣押、執行或扣押令或提出起訴，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：

董事會函件

- (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1.0百萬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現。誠如上文所披露，初始換股價乃由本公司原認購方參考（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。

在上述因素中，董事會注意到股份價格於認購協議日期後有所上升，而本公司並無公佈任何重大的新資料。儘管股價自然波動，董事會認為，在並無重大變動的情況下，應透過考慮於較長及合理期間內的歷史收市價，以更公平地反映股份的市值，此情況傾向於排除短期波動及提供更一致及可靠的基準。就此而言，務請注意，換股價0.1港元較股份於(i)緊接最後交易日前最後60個交易日之平均收市價每股0.094港元溢價約6.4%；(ii)股份於緊接最後交易日前最後180個交易日之平均收市價每股0.087港元溢價約14.9%；及(iii)較股份於緊接最後交易日前最後365個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.081港元溢價約23.5%。

董事會函件

務請注意，當參考較長期間（如180個及365個交易日）之平均股價進行比較時，換股價顯示為溢價，對本公司而言具競爭力及有利。本公司認為，與股份於較長期間內的歷史價格進行比較更具意義，原因為其可降低短期市場波動的影響及更客觀地反映本公司的內在價值。儘管換股價較近期股價有所折現，但長遠而言仍高於本公司之市場估值（其本身可能為公眾投資者所獲得及認可之真實價值）。

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，提供換股價的折現乃屬至關重要。董事會認為，為取得按金所需的必要資本及對支持本公司的增長計劃（此乃至關重要），折現屬合理且必要。

董事（包括獨立董事委員會成員，彼等於徵詢獨立財務顧問的意見後之意見載於本通函第44頁之獨立董事委員會函件內）認為，認購協議及可換股債券之條款及條件（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之整體利益。

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：

- (i) 約306,553,000港元，即佔估計所得款項淨額之87.0%，用作支付按金；及
- (ii) 約45,807,000港元，即佔估計所得款項淨額之13.0%，用作本集團的一般營運資金，包括支持本集團的持續經營及業務活動，如融資員工成本、償還流動負債、優化債務狀況及增強本集團的流動資金。撥作一般營運資金的所得款項淨額的實際分配將根據本集團於相關時間的當前業務狀況及財務需求釐定，使本公司能夠保持靈活性以應對業務挑戰及機遇。

訂立認購協議及發行可換股債券的理由及裨益

鑒於根據租賃協議支付按金約人民幣282.6百萬元（相當於約305.2百萬港元）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港元及於二零二三年六月三十日之未經審核流動負債淨額約218.5百萬港元，董事認為，本集團應透過發行可換股債券為按金提供資金。

除發行可換股債券外，董事已考慮其他方式為按金提供資金。就此而言，董事認為銀行借款未必可行，原因為(i)本集團於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的資產負債比率已高達約184%及約190%；及(ii)其虧損狀況不大可能令其從金融機構獲得優惠借貸利率。此外，本公司已就額外融資之條款向本公司三間主要往來銀行作出查詢，惟獲悉利息付款加手續費可能遠高於本公司根據可換股債券可享有之利率，而本公司將須提供抵押品。可換股債券之利率3.6%亦遠低於香港主要商業銀行（如滙豐及中國銀行（香港））採納之港元最優惠貸款利率約5.8%。因此，董事會認為，可換股債券之條款（包括利率）（乃由本公司與原認購方基於上述市況經公平磋商後釐定）對本公司而言更為有利，並符合本公司之利益。

董事亦已考慮多項股本集資方案，如配售、供股及公開發售新股份，該等方案似乎並非對本集團最有利的集資方式，原因為(i)配售、供股或公開發售活動的認購價通常需要設定為較股份現行市價大幅折現，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，且受限於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）；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影響，而可換股債券的攤薄影響將僅於認購方行使可換股債券附帶的換股權時產生。儘管本公司尚未與任何潛在包銷商或配售代理接洽以討論包銷費用／配售佣金，但本公司認為，鑒於當前經濟狀況及市場情緒相對疲弱，即使包銷費用／配售佣金在不大可能發生的情況下最終低於可換股債券的利率，發行可換股債券仍將為本公司提供更高水平的確定性及更精簡及可預測的融資流程，原因是認購事項並不取決於市場反應或狀況，從而簡化集資流程、消除供股或公開發售相關的行政負擔及提供可預測的利息付款時間表，從而加強本集團的現金流量管理。

董事會函件

鑒於上文所述，董事（包括獨立董事委員會成員，其意見於獲獨立財務顧問提供意見後載於本通函第44頁之獨立董事委員會函件內）認為，發行可換股債券為目前為按金提供資金之最適當方式，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

CA Group

CA Group為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由黃先生全資擁有。其主要從事投資控股。於最後實際可行日期，其持有2,112,395,735股股份，佔本公司已發行股本約74.93%。

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為旭宏之實益擁有人及唯一擁有人。旭宏為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，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。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)兩名獨立認購方（及彼等各自之最終實益擁有人）各自彼此獨立，且獨立認購方（及彼等各自之最終實益擁有人）與本公司及其關連人士之間並無關係；及(ii)獨立認購方（及彼等各自之最終實益擁有人）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並無且於過去十二個月內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。

董事會函件

對本公司股權結構的影響

下表載列(i)本公司於最後實際可行日期之股權結構及(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(假設股份總數自最後實際可行日期起至發行換股股份止並無其他變動)：

	於最後實際可行日期		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%
CA Group (附註1)	2,112,395,735	74.93%	4,446,895,735	70.00%
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%
總計	2,819,102,084	100.00%	6,352,702,084	100.00%

附註：

1. CA Group由黃先生全資擁有，因此，黃先生被視為於CA Group持有的股份中擁有權益。
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18.54%的理論攤薄效應。經考慮下述因素：

- (i) 本集團之即時資金需求為進行租賃協議之按金提供資金，預期將提升本集團之財務表現，從而長遠提升股份價值，最終令全體股東受惠；
- (ii) 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；

董事會函件

- (iii) 誠如上文「訂立認購協議及發行可換股債券之理由及裨益」一節所詳述，鑒於本集團於二零二二年十二月三十一日的高資產負債比率約184%，取得融資面臨挑戰，以及其他股權集資方案因其相關成本、時間限制及不確定性而帶來的障礙；
- (iv) 倘認購方選擇將可換股債券轉換為股份，其將顯示彼等對 貴公司未來增長潛力之信心，為現有股東提供正面信號；
- (v) 除發行可換股債券外，董事已考慮為按金提供資金其他方式，而該等方式被認為不可行、非有利或不適當；及
- (vi) 誠如上文「可換股債券之主要條款」一節所討論，董事會評估換股價屬公平合理。

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

本公司於最後實際可行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%。

於最後實際可行日期，黃先生為本公司的控股股東，其透過CA Group間接持有74.93%的股份。因此，根據上市規則第14A章，黃先生及中亞電子為本公司關連人士。

董事會函件

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、盡悉及確信，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。

認購協議

於最後實際可行日期，CA Group持有2,112,395,735股股份，佔本公司已發行股本約74.93%。因此，根據上市規則第14A章，CA Group（即其中一名認購方）為本公司之關連人士。因此，認購協議（包括發行可換股債券）及其項下擬進行之交易（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章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於黃先生控制中亞電子並持有CA Group之全部股份，故彼被視為於批准該等交易之董事會決議案中擁有重大權益，並已就此放棄投票。除黃先生外，概無其他董事於該等交易中擁有重大權益而須就相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司已根據上市規則第14A章成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供意見。富域資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准該等交易。

董事會函件

於最後實際可行日期，黃先生透過CA Group間接持有2,112,395,735股股份，佔本公司已發行股本74.93%。由於黃先生控制中亞電子，而CA Group為認購方，故黃先生及CA Group被視為於批准(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之決議案中擁有重大權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二三年十一月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-40室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-I至SGM-III頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.00063.cn)。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之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，惟無論如何不得遲於二零二三年十一月十五日(星期三)上午十一時正(香港時間)(即不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間48小時前)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

務請閣下垂注本通函第44頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第45至91頁所載之富域資本函件。獨立股東於決定如何就(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之決議案投票前，務請細閱上述函件。

董事(包括獨立董事委員會成員，其意見於獲獨立財務顧問提供意見後載於本通函第44頁之獨立董事委員會函件內)認為，(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，因此建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等交易。

董事會函件

其他資料

務請閣下亦垂注本通函各附錄之其他資料。

租賃完成及認購事項完成須待本通函所載其各自之條件獲達成或豁免後，方可作實。由於該等交易未必會進行，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，如對其應採取之行動有任何疑問，建議諮詢彼等之專業顧問。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中亞烯谷集團有限公司
黃炳煌先生
主席兼行政總裁
謹啟

二零二三年十月三十一日



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)

敬啟者：

(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

吾等謹此提述本公司於二零二三年十月三十一日致股東之通函(「通函」)，本函件為其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就吾等認為該等交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

富域資本已獲委任就該等交易向吾等及獨立股東提供意見。其意見詳情載於通函第45至91頁。亦請閣下垂注通函第7至43頁所載之董事會函件。

經考慮該等交易之條款及富域資本之意見後，吾等認為，(i)租賃協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，乃按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及(ii)儘管認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，但按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准該等交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
中亞烯谷集團有限公司
獨立董事委員會

段日煌先生

王榮芳先生
獨立非執行董事

曹思維先生

二零二三年十月三十一日

富域資本函件

以下為富域資本有限公司之意見函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。



香港
中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
25樓2502室

敬啟者：

- (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

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見：

- (i) 貴公司全資附屬公司中國附屬公司（作為租戶）與中亞電子（作為業主）訂立之租賃協議及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 認購協議（包括發行可換股債券）及其項下擬進行之交易（包括特別授權），

有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年十月三十一日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，本函件構成通函之一部分。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。

富城資本函件

誠如董事會函件所披露，於二零二三年六月六日：

- (i) 貴公司之全資附屬公司中國附屬公司(作為租戶)與中亞電子(作為業主)就硅谷產業園總面積350,855平方米訂立租賃協議，總租金約為人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,526.5百萬港元)，為期十年；及
- (ii) 貴公司與黃先生(其後根據 貴公司、黃先生及中亞控股集團有限公司訂立之修訂契據由中亞控股集團有限公司取代)、認購方1及旭宏國際有限公司(「旭宏」)(其後根據 貴公司、中亞控股集團有限公司、旭宏、認購方1及認購方2訂立之第三份修訂契據由認購方2取代)訂立認購協議，據此，認購方有條件同意認購，而 貴公司有條件同意發行本金總額為353,360,000港元之可換股債券。

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立租賃協議， 貴集團將於其綜合財務報表中就根據租賃協議租賃物業確認使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易之定義，訂立租賃協議將被視為 貴集團收購資產。

於最後實際可行日期，黃先生為 貴公司控股股東，被視為於74.93%股份中擁有權益。中亞電子由中亞置業集團有限公司持有60%，而中亞置業集團有限公司由黃先生及黃炳華先生分別最終持有87.3%及12.7%。

因此，根據上市規則第14A章，黃先生為 貴公司之關連人士。同時，鑒於黃炳華先生為黃先生的胞弟，根據上市規則第14A章，彼被視為 貴公司的關連人士。

由於根據香港財務報告準則第16號「租賃」， 貴集團就租賃協議將予確認之使用權資產價值之一項或多項適用百分比率超過100%，故租賃協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司之非常重大收購事項及 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14及14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

鑒於中亞控股集團有限公司由黃先生全資擁有並為其中一名認購方，認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

富城資本函件

由全體獨立非執行董事(即曹思維先生、王榮芳先生及段日煌先生)組成之獨立董事委員會已告成立,以就(i)租賃協議、認購協議及其項下擬進行之交易之條款是否於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合 貴公司及獨立股東之整體利益;及(ii)獨立股東應如何於股東特別大會(「**股東特別大會**」)上就批准租賃協議、認購協議及其項下擬進行之交易(包括發行可換股債券及授出特別授權)之相關決議案投票向獨立股東提供意見。作為獨立財務顧問,吾等之職責為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期,黃先生為 貴公司之控股股東,被視為於 貴公司已發行股本之74.93%中擁有權益。同時,中亞控股集團有限公司(作為認購方之一)由黃先生全資擁有。由於黃先生亦控制中亞電子,彼被視為於股東特別大會上擁有重大權益,並須(連同其聯繫人)就批准(i)租賃協議及其項下擬進行之交易;及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之決議案放棄投票。

獨立性

吾等並不知悉於緊接最後實際可行日期前過去兩年內,獨立財務顧問及其聯繫人與 貴公司或任何其他人士之間存在任何關係或利益,而可被合理視為妨礙獨立財務顧問擔任獨立財務顧問之獨立性。

於最後實際可行日期,吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係,亦無於彼等中擁有任何權益。於最後實際可行日期前過去兩年, 貴公司與吾等之間並無任何委聘。除就是次委任已付或應付吾等之一般專業費用外,概無存在任何安排致使吾等已經或將會向 貴公司收取任何費用或利益。

因此,根據上市規則第13.84條,吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連,並符合資格就(i)租賃協議及其項下擬進行之交易;及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基礎

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及董事及 貴公司管理層（「**管理層**」）向吾等提供之資料及聲明。吾等並無理由相信吾等所倚賴以達致意見之任何資料及聲明失實、不準確或具誤導成分，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實，以致向吾等提供之資料或向吾等作出之聲明失實、不準確或具誤導成分。吾等已假設通函所載或提述由董事及 貴公司管理層提供之所有陳述、資料、意見及聲明（彼等須就此全權負責）於作出時均屬真實及準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何重大事實及陳述，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料，以就(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及其項下擬進行之交易（包括特別授權）達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就此對 貴集團之業務或事務或未來前景進行任何形式之獨立深入調查或審核，吾等亦無考慮對 貴集團之稅務影響。

吾等之意見乃基於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料。股東務請注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新此意見以計及於最後實際可行日期後發生之事件，或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

本函件僅就(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議（包括發行可換股債券）及其項下擬進行之交易（包括特別授權）向獨立董事委員會及獨立股東提供資料而刊發，除供載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 租賃協議

A. 訂約方之背景資料

1. 貴公司及 貴集團

貴公司根據百慕達法律註冊成立為有限公司，主要從事投資控股。貴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。

下表載列 貴集團的綜合經審核財務資料概要，乃摘錄自(i) 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財年」)及截至二零二二年十二月三十一日止年度(「二零二二財年」)的年報；及(ii) 貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年首六個月」)及截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年首六個月」)的中期業績公告：

	二零二一 財年 千港元 (經審核)	二零二二 財年 千港元 (經審核)	二零二二年 首六個月 千港元 (未經審核)	二零二三年 首六個月 千港元 (未經審核)
收益總額	37,810	39,875	20,800	20,007
其他收入	504	1,010	559	721
出售附屬公司的收益	-	20	10	-
終止綜合入賬附屬公司的 收益	632	-	-	-
員工成本	(17,186)	(18,503)	(8,446)	(10,685)
折舊及攤銷開支	(1,827)	(1,513)	(736)	(742)
其他物業管理相關開支	(7,047)	(9,355)	(3,369)	(4,008)
其他經營及行政開支	(9,185)	(7,297)	(3,026)	(4,092)
投資物業之公允值虧損	-	(46,000)	-	-
經營(虧損)/溢利	3,701	(41,763)	5,792	1,201
年內/期內(虧損)/溢利	(330)	(47,007)	2,130	(2,797)

富城資本函件

	於以下日期		
	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	二零二三年 六月 三十日 千港元 (未經審核)
非流動資產	394,432	347,255	348,400
– 投資物業	392,000	346,000	346,000
– 使用權資產	1,240	364	1,448
流動資產	29,201	24,823	26,399
– 現金及現金等價物	5,991	3,033	5,720
– 已質押銀行存款	13,248	14,891	11,413
資產總值	<u>423,633</u>	<u>372,078</u>	<u>374,799</u>
流動負債	244,221	240,889	244,948
– 銀行借貸	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>
流動負債淨額	<u>215,020</u>	<u>216,066</u>	<u>218,549</u>
非流動負債	<u>184</u>	<u>–</u>	<u>1,026</u>
負債總額	<u>244,405</u>	<u>240,889</u>	<u>245,974</u>
資產淨值	<u><u>179,228</u></u>	<u><u>131,189</u></u>	<u><u>128,825</u></u>

收益總額

貴集團的綜合收益由二零二一財年的約37.8百萬港元增加至二零二二財年的約39.9百萬港元，主要由於提供物業管理及其他相關服務產生的收益有所增加。

貴集團的綜合收益由二零二二年首六個月的約20.8百萬港元減少至二零二三年首六個月的約20.0百萬港元，主要由於期內在管面積減少導致物業管理及其他相關服務產生的收益減少所致。

年內虧損

貴集團的年內綜合虧損由二零二一財年的約0.3百萬港元增加至二零二二財年的約47.0百萬港元。年內虧損增加之主要原因為香港投資物業之公允值虧損約46百萬港元，此乃由於投資物業產生之平均租金收入減少所致。

貴集團於二零二三年首六個月錄得綜合虧損約2.8百萬港元，而二零二二年首六個月則錄得綜合溢利約2.1百萬港元。二零二三年首六個月虧損的主要原因為(i)員工成本、法律及專業費用以及銀行貸款融資成本增加；及(ii) 貴集團於二零二三年首六個月的綜合收益減少所致。

現金及現金等價物

貴集團的現金及現金等價物由二零二一年十二月三十一日的約6.0百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約3.0百萬港元，主要由於二零二二財年償還應付直接控股公司款項及應付一名直接控股公司股東款項，導致融資活動所得現金淨額減少所致。

貴集團的現金及現金等價物由二零二二年十二月三十一日的約3.0百萬港元增加至二零二三年六月三十日的約5.7百萬港元，主要由於二零二三年首六個月已抵押銀行存款變動為現金及現金等價物約3.5百萬港元。

資產總值

貴集團之綜合資產總值由二零二一年十二月三十一日的423.6百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的372.1百萬港元，主要由於 貴集團投資物業之賬面值減少約46百萬港元。

貴集團的綜合資產總值由二零二二年十二月三十一日的約372.1百萬港元增加至二零二三年六月三十日的約374.8百萬港元，主要由於 貴集團的使用權資產以及現金及現金等價物有所增加。

銀行借貸

貴集團的銀行借貸按浮動利率安排，當中載有按要求償還條款，並須於一年內償還。銀行借貸以(其中包括) 貴集團之投資物業及若干存款作抵押。

負債總額

貴集團的綜合負債總額由二零二一年十二月三十一日的約244.4百萬港元減少至二零二二年十二月三十一日的約240.9百萬港元，主要由於二零二二財年就關聯公司提供的貸款預付款項所致。

貴集團的綜合負債總額由二零二二年十二月三十一日的約240.9百萬港元增加至二零二三年六月三十日的約246.0百萬港元，主要由於貴集團控股股東於二零二三年首六個月提供額外貸款約4.0百萬港元。

流動負債淨額

貴集團的綜合流動負債淨額由二零二一年十二月三十一日約215.0百萬港元增加至二零二二年十二月三十一日約216.1百萬港元，主要由於貴集團於二零二二年十二月三十一日的貿易及其他應收款項結餘減少所致。

貴集團的綜合流動負債淨額由二零二二年十二月三十一日的約216.1百萬港元增加至二零二三年六月三十日的約218.5百萬港元，主要由於貴集團控股股東於二零二三年首六個月提供額外貸款約4.0百萬港元所致。

2. 中國附屬公司

於最後實際可行日期，中國附屬公司為一家中國成立之公司，並由貴公司間接全資擁有。

3. 中亞電子

於最後實際可行日期，中亞電子主要從事物業發展，由中亞置業集團有限公司及深圳市星火創客科技有限公司分別持有其60%及40%股權。

中亞置業集團有限公司分別由黃先生及黃炳華先生最終持有87.3%及12.7%股權，其主要從事物業發展、建築、物業管理及貿易。

深圳市星火創客科技有限公司由劉澤強先生及李軍先生分別最終持有90%及10%權益，其主要從事提供營銷服務、設計模板、定製網站及技術諮詢。

B. 租賃協議之主要條款

1. 主要條款

租賃協議之主要條款概括如下：

日期	:	二零二三年六月六日
訂約方	:	(1) 中國附屬公司(作為承租人)；及 (2) 中亞電子(作為業主)
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(「物業」)
年期	:	自租賃完成日期起計為期十年
租金總額	:	人民幣1,413.4百萬元(相當於約1,526.5百萬港元)(包括增值稅但不包括政府收費及公用事業費)
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305.2百萬港元)(「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。

富城資本函件

按金可按以下方式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**」）須用於抵銷租賃協議第九年的應付租金，抵銷順序為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，如此類推，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，倘根據租賃協議就任何租金支付期應付之租金，超過中國附屬公司就分租物業而向其物業之分租租戶收取之實際租金付款（「**差額**」），則中國附屬公司收取之實際租金付款在所有方面須被視為中國附屬公司就有關租金支付期應付中亞電子之租金付款；而中亞電子須不可撤銷地豁免差額（而中國附屬公司就租金支付期支付租金之責任將被視為完全解除及免除）（「**履約承諾**」）。

富城資本函件

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，按金須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。

2. 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 貴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、 貴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；
- (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)；及

- (e) 中亞電子已將其與租戶訂立之所有現有租賃協議轉讓予中國附屬公司(經中國附屬公司與中亞電子於二零二三年十月十二日訂立之補充租賃協議修訂及補充)。

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)及(e)項條件外，所有其他條件均不可由中國附屬公司豁免。

倘上述條件於二零二四年二月二十九日，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須同時進行。

C. 租賃協議條款之評估

誠如董事會函件所披露，中亞電子與中國附屬公司訂立之租賃協議之租金金額人民幣1,413.4百萬元乃根據(其中包括)(i)中亞電子自其硅谷產業園現有租戶收取之租金收入經公平磋商後釐定；(ii)硅谷產業園於二零二三年至二零三三年產生的預期租金收入(「**預期租金收入**」)；(iii)經參考預期租金收入後，對中國附屬公司將作出之租金付款應用18%折現；及(iv)租賃協議項下的使用權資產於二零二三年八月三十一日的評估價值為人民幣1,058.2百萬元(相當於約1,142.9百萬港元)。

1. 租金及履約承諾總額

誠如董事會函件所披露，根據租賃協議應付之租金總額人民幣1,413.4百萬元指硅谷產業園於二零二三年至二零三三年將產生之預期租金收入(「**預期租金收入**」)，折現18%(「**租金折現**」)。

富城資本函件

下文載列根據租賃協議應付的租金總額人民幣1,413.4百萬元的計算：

年度	硅谷產業園於 二零二三年 四月產生的 實際租金收入 (人民幣百萬元)	硅谷產業園 將產生的 預期租金收入 (人民幣百萬元)	中國附屬公司 將作出之 預期租金付款 (人民幣百萬元)	租金收入的 預期年增長率 %
	<i>a</i>	$b = a * 12$	$c = b * (1-18\%)$	
第一年	11.4	137.0	112.4	
第二年		143.9	118.0	5%
第三年		151.1	123.9	5%
第四年		158.6	130.1	5%
第五年		166.6	136.6	5%
第六年		174.9	143.4	5%
第七年		183.6	150.6	5%
第八年		192.8	158.1	5%
第九年		202.5	166.0	5%
第十年		212.6	174.3	5%
總計	11.4	1,723.6	1,413.4	

於評估上述租賃協議租金總額之公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素：

(i) 預期租金收入及預期年增長率

上述預期租金收入約人民幣1,723.6百萬元乃根據(1)中亞電子於二零二三年四月自硅谷產業園現有租戶收取的實際租金收入合共人民幣11.4百萬元釐定；及(2)自二零二四年起每年租金收入的預期年增長率為5%。

富城資本函件

對預期租金收入及預期年增長率的評估

為評估 貴公司採納的預期租金收入及預期年增長率的公平性及合理性，吾等已(1)取得及審閱現有租戶名單；及(2)選擇及審閱硅谷產業園合約價值超過人民幣1百萬元的所有租賃協議（「**租賃協議樣本**」）。吾等認為，租賃協議樣本就評估 貴公司所使用的預期年增長率的公平性及合理性而言屬充分、具代表性及合理，原因如下：

- (1) 租賃協議樣本包括75份租賃協議，合共佔現有租賃協議總數約70%；及
- (2) 租賃協議樣本的總合約價值佔 貴公司與其現有租戶訂立的所有租賃合約的總合約價值約99.84%。

於吾等對現有租戶名單及租賃協議樣本進行審閱後，吾等注意到(1)硅谷產業園於二零二三年四月的租金收入約為人民幣11.4百萬元；(2)於租賃協議日期，硅谷產業園現有每月應收租金總額超過80%為剩餘租期超過3年的現有租賃；及(3)根據各租賃協議的條款，50名現有租戶應付的租金須每一或兩年，按介乎3%至13%的百分比增加，其中總合約價值超過 貴公司與其現有租戶訂立的所有租賃合約總合約價值的80%。

對預期租金收入及預期年增長率的看法

經考慮(1)硅谷產業園正在產生大量租金收入，於二零二三年四月錄得金額約人民幣11.4百萬元；(2)硅谷產業園長期租約的重大部分（超過80%）顯示穩定及成熟的租戶基礎，有助於租金收入的持續性及可靠性；及(3)大部分租賃協議的租金增幅合約條文介乎約3%至13%，合共佔合約總值逾80%，顯示租金收入的未來增長潛力，吾等認為，根據硅谷產業園於二零二四年四月的實際租金收入釐定的預期租金收入及預期年增長率5%屬公平合理。

(ii) 租金折現

誠如董事會函件所披露，租金折現指根據預期租金收入應付中亞電子租金之18%折現，乃由中亞電子與中國附屬公司經公平磋商後釐定。吾等了解到，管理層認為18%的租金折現應足以涵蓋貴集團於硅谷產業園的租賃業務營運。

為評估18%折現的公平性及合理性，吾等已取得及審閱貴集團硅谷產業園租賃業務營運的開支預算，其乃基於過往年度產生的開支計算。吾等注意到，貴集團租賃業務營運產生的有關開支主要包括員工薪金及其他行政開支，預期於預算期間將介乎貴集團租賃業務營運租金收入的約12%至14%。因此，租金折現可使貴集團以18%的利潤率營運硅谷產業園的租賃業務，足以支付中國附屬公司營運硅谷產業園的營運開支。

(iii) 履約承諾

倘硅谷產業園的實際租金收入與中國附屬公司應付租金相比出現任何差額，則中國附屬公司收取的實際租金付款在所有方面，須被視為中國附屬公司就有關租金付款期應付中亞電子的租金付款；而中亞電子須不可撤銷地豁免差額。

因此，倘未來預期租金收入減少，履約承諾可保障貴公司免受硅谷產業園的虧損影響。

(iv) 對租賃協議項下使用權資產估值（「**估值**」）的評估

誠如董事會函件所披露，租賃協議的租金金額乃根據租賃協議項下使用權資產於二零二三年八月三十一日的評估價值人民幣1,058.2百萬元（相當於約1,142.9百萬港元）（「**使用權評估價值**」）釐定。

富城資本函件

於評估租賃協議租金總額之公平性及合理性時，吾等已審閱獨立估值師利駿行測量師有限公司（「**估值師**」）編製之估值報告，以評估使用權評估價值。吾等注意到，使用權評估價值指租賃協議項下的使用權資產，乃根據預期租金收入項下估計純利的折現價值釐定。因此，吾等認為使用權評估價值可作為 貴公司釐定代價的參考：

(1) 估值師

貴公司已委聘估值師就租賃協議項下的使用權資產進行估值，並編製估值報告。

就估值師的經驗而言，吾等已向估值師索取並取得一份清單，當中顯示彼等就工業園長期租賃協議項下的使用權資產進行估值的往績記錄。根據吾等的審閱，吾等了解到估值師已積累足夠經驗評估租賃協議項下的使用權資產。

吾等已審閱估值師的資產估值資格，並了解到估值師具備進行租賃協議項下使用權資產估值所需的專業資格。

就估值師的獨立性而言，估值師確認其獨立於 貴公司。

吾等亦已審閱估值師的工作範圍，並無發現任何可能對估值的保證程度造成不利影響的工作範圍限制。

基於上文所述，吾等認為估值師的工作範圍屬適當，且估值師合資格及有能力進行估值。

(2) 估值方法

吾等已審閱估值報告，並與估值師討論下列就估值作出之假設及採納之方法。吾等注意到，使用權評估價值乃根據收入法釐定，並了解到：

- (i) 由於 貴集團（作為承租人）將不會擁有租賃協議項下硅谷產業園的所有權，故使用權評估價值並非根據資產基礎法釐定。因此，資產基礎法不適用於租賃協議項下使用權資產的估值；
- (ii) 由於有關訂立與硅谷產業園性質類似的產業園長期租賃協議的公開可得資料非常有限，故使用權評估價值並非根據市場法釐定；及
- (iii) 使用權評估價值乃根據收入法釐定，原因為收入法可反映硅谷產業園租賃業務於租賃協議項下十年期內將產生的經濟利益。

經考慮上述理由後，吾等認為估值師就使用權評估價值採納的估值方法就估值而言屬合理及可接受。

(3) 估值假設

吾等注意到，估值師已就使用權評估價值的估值採納以下主要假設及參數：

- (1) 假設於估值日期的市場租金為每月每平方米人民幣38元；
- (2) 假設硅谷產業園的正常空置率維持在5%左右；
- (3) 假設硅谷產業園產生的租金收入的年增長率為5%；及
- (4) 假設估值師就折現現金流量法採納的折現率為7%。

富城資本函件

為進行盡職審查，吾等已評估上述假設及參數如下：

- (1) 誠如下文「(v)平均租金價格」一節所進一步披露，吾等已進行全面分析，將中亞電子根據租賃協議提供的每平方米平均租金價格，與鄰近硅谷產業園的工業園的市場平均租金價格進行比較。吾等注意到，估值師所採納之每月租金價格每平方米人民幣38元之假設，處於可以比較租賃之每月市場平均租金價格範圍內，介乎每平方米約人民幣35元至人民幣65元。因此，吾等認為每月租金每平方米人民幣38元的假設屬公平合理；
- (2) 硅谷產業園的正常空置率乃參考(i)硅谷產業園於估值日期的當前空置率約5%釐定；及(ii)於租賃協議日期，硅谷產業園現有每月應收租金總額超過80%為剩餘租期超過3年的現有租賃。因此，吾等認為，硅谷產業園目前的長期租約出租率高企（超過80%），顯示租戶基礎穩定及成熟，故假設硅谷產業園的未來空置率維持穩定於約5%屬合理。因此，吾等同意估值師假設硅谷產業園的正常空置率為5%；
- (3) 誠如上文「(i)預期租金收入及預期年增長率」一節所分析，吾等認為估值師採納的預期年增長率5%屬公平合理；及
- (4) 吾等已評估下文「(4)應用收入法 — 折現率」一節所披露的7%折現率的公平性及合理性，並認為估值師所採納的折現率屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為估值師就使用權評估價值的估值所採納的假設及參數屬公平合理。

(4) 應用收入法

於評估經營資產淨值的評估價值時，吾等注意到估值師已應用折現現金流量法，按7%的折現率估計業務營運的預測自由現金流量的淨現值，以計算使用權評估價值。

使用權評估價值乃基於預測自由現金流量的淨現值，並參考以下各項進一步釐定：(i)估計純利；及(ii)硅谷產業園租賃業務營運產生的估計純利。

折現率

於估計收入法的折現率時，吾等注意到估值師已就折現自由現金流量法採納約7%的折現率，乃參考(i)香港政府統計處(「**香港政府統計處**」)所公佈緊接估值日期前一年銀行貸款的最佳貸款利率約5.75%；及(ii)根據香港政府統計處公佈於估值日期之消費物價指數釐定的通脹率約1%至2%。

就吾等之盡職審查而言，吾等已評估折現率之基準及計算如下：

- (i) 吾等已審閱香港政府統計處網站所載一年銀行貸款之最優惠貸款利率，並注意到估值所用之最優惠貸款利率，與香港政府統計處公佈之緊接估值日期前一年銀行貸款之最優惠貸款利率相同；及
- (ii) 吾等已審閱香港政府統計處網站上的消費物價指數，並注意到估值所用的通脹率與香港政府統計處公佈的於估值日期的消費物價指數相同。

基於上文所述，吾等認為估值所用折現率屬公平合理。

預計純利

於估計硅谷產業園租賃業務產生的純利時，吾等注意到純利乃根據以下各項釐定：

- (i) 預期租金收入乃根據(a)中亞電子與所有現有租戶於估值日期的現有租賃協議估計；及(b)業務估計增長率約5%。有關預期租金收入及估計增長率的合理性及公平性的評估，請參閱上文「(i)預期租金收入及預期年增長率」一節；
- (ii) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，租金折現乃基於硅谷產業園租賃業務營運的估計員工薪金及其他行政開支釐定，並基於上述估計收入及開支佔中亞電子於硅谷產業園租賃業務收入的過往比例估計。有關租金折現的合理性及公平性的評估，請參閱上文「(ii)租金折現」一節；及
- (iii) 增值稅（「**增值稅**」），乃根據(a)估計收入預測；及(b)中國租賃業務產生的收入按9%的增值稅稅率繳稅。

基於上文所述，吾等認為估計純利屬公平合理。

有關使用權評估價值估值的意見

經考慮(i)估值師的獨立性、資格及經驗；及(ii)租賃協議項下使用權資產的估值方法的選擇及應用乃經合理編製，吾等認為(i)估值報告中租賃協議項下使用權資產的估值所採納的方法及假設乃經審慎周詳考慮後達致；及(ii)估值師按公平合理基準對租賃協議項下使用權資產進行估值。

(v) 平均租金價格

評估平均租金價格

此外，為進一步評估租賃協議項下租金總額的公平性及合理性，吾等亦已進行全面分析，以比較中亞電子根據租賃協議提供的每平方米平均租金價格與鄰近硅谷產業園的工業園的市場平均租金價格。因此，吾等已根據以下標準選擇六個工業園作為比較樣本（「**可以比較租賃**」）：

- (1) 可以比較租賃位於距離硅谷產業園最多6公里範圍內；
- (2) 經考慮可以比較租賃之租期涵蓋自租賃協議日期起計六個月；及
- (3) 可以比較租賃的性質與硅谷產業園相似，涵蓋文化、高科技、教育及生物醫學園區等多元化主題，可滿足多種用途，如會議廳、辦公室、工作坊及研發中心。

鑒於上述甄選標準，吾等認為，可以比較租賃具代表性，能夠提供有關當前市況及公開市場當前平均租金價格的資料。

對平均租金價格的看法

於進行上述分析後，吾等注意到(1)可以比較租賃之每月市場平均租金價格介乎每平方米約人民幣35元至人民幣65元；及(2)中亞電子於租賃協議提供之每月平均租金價格約為每平方米人民幣33元(即二零二三年四月之實際租金收入人民幣11.4百萬元除以硅谷產業園於租賃協議項下之總面積350,855平方米)，接近可以比較租賃之每平方米最低平均市價。因此，吾等認為中亞電子根據租賃協議提供的平均租金價格屬公平合理。

(vi) 吾等對租賃協議租金總額之意見

經考慮(1)根據硅谷產業園於二零二四年四月的實際租金收入釐定的預期租金收入及5%的預期年增長率屬公平合理；(2) 18%租金折現足以支付 貴集團於運營硅谷產業園的經營開支；(3)倘未來預期租金收入減少，履約承諾可保障 貴公司免受硅谷產業園虧損的影響；及(4)中亞電子於租賃協議中提供之租金總額之平均租金價格屬公平合理，吾等認為租賃協議所訂明之租金總額屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 租金的付款條款

根據租賃協議，中國附屬公司須於租賃協議年期內每季結束時，向中亞電子支付租金。由於中國附屬公司將於每季度結算應付中亞電子之租金前，按月向硅谷產業園之現有租戶收取租金付款，故中國附屬公司將能夠根據租賃協議維持及／或產生正面現金流量。因此，吾等認為租賃協議項下租金的付款條款屬公平合理。

3. 按金

根據租賃協議，按金(即根據租賃協議應付租金總額之20%)須由中國附屬公司於簽訂租賃協議時支付予中亞電子，可用於抵銷中國附屬公司於租賃協議年期最後兩年應付之租金。

按金條款之評估

為評估租賃協議項下按金條款之公平性及合理性，吾等已對中亞電子於租賃協議日期前一年期間內，就租賃硅谷產業園自獨立第三方收到之所有要約進行全面審閱。吾等認為，根據中國近期市場氣氛，一年之抽樣期間屬充分及詳盡。吾等已向管理層查詢並獲管理層告知，據彼等所深知，中亞電子於上述抽樣期間僅收到一名獨立第三方就租賃硅谷產業園發出的一份要約。因此，吾等已審閱該獨立第三方就租賃硅谷產業園(租期為10年)向中亞電子提供的條款。

於吾等對上述樣本進行審閱時，吾等注意到中亞電子於二零二三年三月就硅谷產業園十年租期獲獨立第三方提供相同條款。吾等已審閱該獨立第三方提供之條款，並注意到有關租金按金之條款與租賃協議之條款相同，包括：

- (i) 租金按金為該十年租期應付租金總額的20%；及
- (ii) 租金按金須用於抵銷該十年租期最後兩年的應付租金。

有關按金條款的意見

基於上述分析，吾等注意到，獨立第三方提供的有關租賃按金的條款與租賃協議所規定有關租賃按金的條款相若。因此，吾等認為租賃協議項下按金之條款屬合理，並符合行業慣例。因此，租賃協議項下有關按金之條款不遜於向獨立第三方所提供者，因此屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

經考慮上述因素，吾等認為租賃協議項下的租金總額及相關付款條款屬公平合理。

D. 訂立租賃協議之裨益及裨益

於評估訂立租賃協議的理由及裨益之公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素。

(i) 硅谷產業園的黃金地段

硅谷產業園位於深圳寶安區，為大灣區發展最快的地區之一。

經參考中國深圳市統計局及國家統計局深圳調查隊所刊發日期為二零二三年一月十九日之二零二二年深圳統計年鑒，於二零二二年，寶安為深圳最大地區，總面積為396.61平方公里。寶安人口由二零一九年約3.34百萬人增加至二零二一年約4.48百萬人，較二零一九年增加約34.1%。同時，二零二一年，寶安全年國內生產總值（「國內生產總值」）約為人民幣4,420億元，較二零二零年增長14.8%。

經過40多年的發展，寶安積累了強大的產業基礎，已成為深圳的重要工業區。根據深圳市寶安區技術創新局公佈的數據，於二零二二年，寶安擁有近500,000家企業，佔深圳企業總數的五分之一。其中，工業企業逾50,000家，大型工業企業近5,000家，佔深圳工業企業總數的五分之二。寶安擁有7,061家國家級高新技術企業，約佔深圳高新技術企業總數的三分之一，連續六年位居中國縣級區域首位。

二零二二年六月六日，深圳市政府發佈了《關於發展壯大戰略性新興產業集群和培育發展未來產業的意見》的重要政策文件。該政策旨在培育及加強「20 + 8」產業集群，包括28個專注於先進製造業的策略性新興產業集群。該政策旨在穩定製造業的基礎，增強實體經濟的發展動力，並加快建設深圳的全球技術及產業創新中心。到二零二五年前，深圳策略性新興產業增加值有望超過人民幣1.5萬億元，成為推動經濟優質發展和社會進一步發展的主要動力。

此外，寶安是15個策略性新興產業集群的重點區域，以產業集群數量計，在深圳所有區域中排名第一。目前，有四個產業集群的產值或年收入約為人民幣1,000億元。

因此，位於寶安區中心的硅谷產業園為 貴集團發展物業投資及物業管理服務業務的黃金地段。

(ii) 確保物業投資業務之穩定收益及現金流

由於(1)硅谷產業園目前的出租率超過95%；(2)硅谷產業園的現有租戶包括多家知名私人及上市公司；及(3)大部分現有租賃協議的餘下年期超過三年，訂立租賃協議可即時為 貴集團提供穩定收益及現金流，而毋須於不久將來招攬眾多新分租租戶。

(iii) 物業管理的協同效應

貴集團一直專注於物業管理的發展，該業務於二零二二財年錄得令人滿意的業績。儘管 貴集團自二零二零年起一直向硅谷產業園的租戶提供物業管理服務，但隨著訂立租賃協議， 貴集團可利用其現有資源提升其服務組合，並為其租戶提供更全面的物業管理解決方案。 貴集團日後或會進一步精簡招攬新租戶的流程，此舉將增加 貴集團服務及硅谷產業園的吸引力。因此，作為出租人及物業管理服務供應商， 貴集團日後可能對硅谷產業園的租戶有更高的議價能力。

經考慮上述因素，吾等認同董事之意見，認為訂立租賃協議符合 貴公司及股東之整體利益。

E. 吾等對訂立租賃協議之意見

經考慮上述所有因素後，吾等認為，租賃協議乃於一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

II. 認購事項

A. 認購協議

認購協議之主要條款載列如下：

日期	:	二零二三年六月六日
發行人	:	貴公司
認購方	:	(1) 中亞控股集團有限公司； (2) 中軍控股集團有限公司(「認購方1」)； (3) 熊國強先生(「認購方2」)，旭宏的實益擁有人及唯一擁有人
認購價	:	353,360,000港元

認購方已有條件同意認購，而 貴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
中亞控股集團有限公司	<u>233,450,000</u>
總計	<u><u>353,360,000</u></u>

先決條件 : 認購事項完成須待以下條件獲達成或豁免(如適用)後，方可作實：

- (i) 獨立股東於根據上市規則召開之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之所有交易；

富城資本函件

- (ii) 中亞電子及中國附屬公司已正式訂立租賃協議，而租賃完成之所有先決條件（有關達成或豁免認購協議項下所有先決條件之先決條件除外）已根據租賃協議獲達成或豁免（視情況而定）；
- (iii) 聯交所上市委員會已批准換股股份上市及買賣；
- (iv) 貴公司及其聯屬人士已就認購協議及其項下擬進行之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、機關、組織或任何其他第三方之所有批准、同意、授權、登記及備案，且有關批准於認購事項完成前並無被撤銷或取消；
- (v) 認購方已就認購協議及其項下擬進行之所有交易取得所有必要批准，包括但不限於相關政府部門、機關、組織或任何其他第三方之所有批准、同意、授權、登記及備案，且有關批准於認購事項完成前並無被撤銷或取消；
- (vi) 於認購事項完成前，並無政府行動、法院命令或法律程序會導致認購事項屬違法、受限制或被禁止；

富城資本函件

- (vii) 貴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，在所有重大方面仍屬真實、準確、完整及並無誤導成分；且認購協議的任何訂約方並無嚴重違反認購協議；及
- (viii) 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）。

除上述第(iv)、(vii)及(viii)項條件可由認購方隨時向貴公司發出書面通知酌情豁免外，認購方不得豁免所有其他條件。除上文所載條件(v)可由貴公司隨時向認購方發出書面通知酌情豁免外，貴公司不得豁免所有其他條件。

貴公司須盡合理努力促使達成上述所有條件（條件(v)除外），而認購方須盡合理努力促使達成條件(ii)、(v)、(vi)及(viii)。

倘上文所載條件於最後截止日期（或認購方與貴公司可能書面協定之有關其他日期）或之前未獲達成或豁免（如適用），則認購協議將即時失效及無效，惟任何先前違反者除外。

富城資本函件

(viii) 股份於緊接最後交易日前最後365個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.081港元溢價約23.5%；及

(ix) 貴集團於二零二二年十二月三十一日的經審核每股資產淨值約0.0465港元(按 貴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港元及於最後實際可行日期的2,819,102,084股已發行股份計算)溢價約115.1%或0.0535港元。

初步換股價乃由 貴公司與認購方經參考(其中包括)(i)市況；(ii) 貴集團的流動負債淨額狀況；(iii) 股份的過往價格；及(iv) 貴公司為達成其策略目標(包括租賃協議項下擬進行之交易)而須就按金籌集之資金金額後公平磋商釐定。

調整事項 : 倘發生以下事件，換股價將不時予以調整：

- (a) 合併或分拆；
- (b) 資本化發行；
- (c) 以股代息；及
- (d) 資本分派。

概不會對換股價作出調整，包括但不限於根據 貴公司任何購股權計劃向 貴公司或其任何附屬公司之僱員(包括董事)發行、提呈或授出股份或其他證券(包括權利或購股權)之時。概不會就(a)於可換股債券附帶之任何換股權獲行使時發行繳足股份作出調整。

富城資本函件

換股價之每次調整須由 貴公司之認可獨立財務顧問或核數師或認可估值師以書面核實。

利率 : 可換股債券將按年利率3.6%計息，並按一年365日及自發行日期(包括該日)起至到期日(包括該日)止期間之實際過去日數計算，須於到期日(定義見下文)支付。

到期日 : 發行日期起計第五(5)週年當日，或倘該日並非營業日，則為其後首個營業日(「**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贖回。

發生違約事件時贖回

於發生任何違約事件時，所有當時未轉換之可換股債券將可透過債券持有人之事先書面通知，按相等於可換股債券項下未償還本金總額加應計但未付利息之價值贖回。

提早贖回 : 貴公司有權於發行日期後六(6)個月內，透過向債券持有人發出一個月事先書面通知提早贖回部分或全部可換股債券。每次贖回之本金額應為10百萬港元之倍數(餘下碎股除外)。

換股股份 : 於可換股債券按換股價獲悉數轉換後，合共3,533,600,000股換股股份須根據股東於股東特別大會上授出之特別授權予以配發及發行，相當於：

(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約125.3%；及

富城資本函件

- (ii) 經可換股債券按換股價(未經調整)獲悉數轉換時發行換股股份擴大後 貴公司已發行股本約55.6%(假設自最後實際可行日期起直至發行可換股股份期間 貴公司已發行股本並無其他變動)。

換股股份一經發行，將於所有方面與換股股份獲發行當日已發行之股份享有同等地位。

根據每股股份之面值0.05港元計算，換股股份(於悉數行使換股權後)之最高總面值將為176,680,000港元。

換股股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權配發及發行。

換股期 : 債券持有人將有權於可換股債券發行日期後滿一(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之全部或部分本金額轉換為換股股份。

債券持有人僅可於緊隨債券持有人行使換股權後行使可換股債券附帶之換股權：

- (a) 貴公司將能夠符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定；
- (b) 債券持有人及彼等之一致行動人士將毋須根據收購守則規則26，作出全面要約或相關責任已獲豁免(不論作出全面要約之責任是否因可換股債券項下之換股權獲行使而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。

任何轉換須以每次轉換不少於10百萬港元之完整倍數之金額作出，除非尚未行使可換股債券之本金額少於10百萬港元，在此情況下，可換股債券之全部(而非僅部分)尚未行使本金額將予轉換。

C. 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

誠如董事會函件所述，認購事項之所得款項淨額(經扣除估計開支後)估計約為352.4百萬港元。貴公司擬將認購事項所得款項用作以下用途：

- (i) 約306.5百萬港元(或所得款項淨額約87%)用作支付租賃協議之按金，可為貴公司提供機會，自物業租賃服務業務產生大量現金流量；及
- (ii) 約45.8百萬港元(或所得款項淨額約13%)用作一般企業及營運資金用途，包括但不限於結算貿易及其他應付款項、員工薪金、工資及其他福利、其他物業管理相關開支及銀行貸款利息。

1. 發展及擴展 貴公司業務以改善其財務表現

誠如上文「B.訂立租賃協議的理由及裨益」一節所討論，建議訂立租賃協議可(i)為貴集團提供穩定的收益及現金流來源；及(ii)為貴集團物業投資及管理服務業務的發展提供協同效應。

因此，吾等認為，認購事項所得款項(將主要用於支付按金)將使貴集團能夠就現有物業管理及租賃業務實施其業務策略，這有助貴集團透過開拓新市場、豐富服務種類及提升於物業管理行業的整體競爭力，擴大經營規模及提高盈利能力。

2. 貴集團的流動資金壓力

經參考二零二二財年年報中的獨立核數師報告，於二零二二年十二月三十一日，貴集團於二零二二年十二月三十一日的流動負債淨額約216.1百萬港元為表明存在重大不確定性的狀況之一，可能對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。鑒於該等情況，董事在評估貴集團是否能夠為其未來營運資金及財務需求提供資金時，已審慎考慮貴集團的未來流動資金、表現及其可用融資來源。

吾等進一步注意到，貴集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債比率約為1.36，於二零二二年十二月三十一日進一步增加至約1.84。在此情況下，補充貴集團的營運資金可(i)緩解貴集團的流動資金壓力；及(ii)使貴集團能夠應付任何到期債務的還款，這將降低貴集團的整體資產負債比率，以改善貴集團的財務狀況。

結論

經考慮上述因素，吾等與貴公司管理層一致認為，認購事項可為貴公司提供額外營運資金，以(i)就貴集團現有物業管理及其他相關服務業務實施其業務策略，並擴展至發展租賃業務，以改善其盈利能力；及(ii)減輕流動資金壓力，使貴集團能夠滿足其資金需求及償還任何到期債務，同時降低資產負債比率以改善貴集團的財務狀況。因此，吾等認為認購事項屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東之整體利益。

D. 其他集資方式

誠如董事會函件所述，經考慮貴集團之財務狀況、資本架構及融資成本以及現行市況後，董事已考慮認購事項以外之其他融資替代方案，如債務融資、配售新股份、供股及公開發售，以滿足貴集團之財務需求(如適用)。

債務融資

董事已考慮債務融資等融資替代方案。誠如 貴公司管理層所告知，債務融資對 貴集團而言未必可行，原因如下：

- (i) 由於 貴集團的資產負債比率較高， 貴集團可能難以自銀行取得進一步貸款。即使銀行願意向 貴集團授出進一步貸款，提供予 貴集團的利率可能相對較高，而 貴集團承擔任何激增之潛在利息負擔屬不可接受；
- (ii) 債務融資可能進一步產生財務成本及增加 貴集團的利息負擔，尤其是鑒於近期利率相對較高，這可能進一步影響 貴集團的財務表現；及
- (iii) 貴集團的財務風險將因 貴集團槓桿增加及持續虧損表現而增加。

鑒於上文所述，吾等認為債務融資並非對 貴集團有利的集資方法。

供股或公開發售

就供股或公開發售之可行性而言，董事認為，鑒於 貴集團之流動負債淨額狀況，透過供股或公開發售集資之結果未必理想。此外，鑒於(i)供股或公開發售一般需要更多文件；(ii)安排供股或公開發售一般較認購事項需時較長；及(iii)安排供股或公開發售較認購事項昂貴，原因為預期 貴公司安排供股或公開發售將產生較高成本，且需要更多專業人士參與公開發售或供股，故此吾等認為認購事項對股東而言更為有利及具吸引力。

配售新股份

經考慮：

- (i) 由於 貴集團的流動負債淨額狀況、股份的成交量淡薄及流通量低，配售代理尋求潛在投資者時可能面臨困難及需要時間；
- (ii) 大量股份須予以配發及發行以滿足大量資金需求，潛在投資者可能需要較股份成交價作出大幅配售折現；

富城資本函件

(iii) 安排配售新股份之成本增加，原因為配售代理將參考集資金額之若干百分比收取佣金；及

(iv) 配售新股份將即時攤薄現有股東之股權，

董事認為，訂立認購協議乃 貴公司以合理成本改善流動負債淨額狀況之機會，而非進行配售新股份。

下表載列聯交所網站所提供股份於二零二二年一月一日至最後交易日的每月總成交量及每月平均每日成交量：

月份	交易日數 <i>a</i>	總成交量 <i>b</i>	平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比 (附註)	
			平均每日成交量 <i>c = b/a</i>	百分比
二零二二年				
一月	21	1,628,000	77,524	0.0577%
二月	17	8,059,000	474,059	0.2859%
三月	23	5,417,500	235,543	0.1922%
四月	18	9,837,800	546,544	0.3490%
五月	20	2,642,000	132,100	0.0937%
六月	21	1,714,500	81,643	0.0608%
七月	20	825,382	41,269	0.0293%
八月	23	2,289,900	99,561	0.0812%
九月	21	761,000	36,238	0.0270%
十月	20	2,754,827	137,741	0.0977%
十一月	22	2,395,119	108,869	0.0850%
十二月	20	1,803,000	90,150	0.0640%
二零二三年				
一月	18	4,843,000	269,056	0.1718%
二月	20	4,615,100	230,755	0.1637%
三月	23	2,764,000	120,174	0.0980%
四月	17	10,783,000	634,294	0.3825%
五月	21	21,923,000	1,043,952	0.7777%
六月(直至最後交易日)	4	2,314,000	578,500	0.0205%

富城資本函件

月份	交易日數 <i>a</i>	總成交量 <i>b</i>	平均每日 成交量 <i>c = b/a</i>	平均每日成交 量佔已發行 股份總數之 百分比 (附註)
			最高	0.7777%
			最低	0.0205%
			平均	0.1688%

資料來源：聯交所網站

附註：平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比乃按平均每日成交量除以已發行股份總數2,819,102,084股股份計算。

如上表所示，平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎0.0205%至0.7777%，平均為0.1688%。因此，上述有關股份交易活動的分析符合董事對股份成交量淡薄及流動性低的觀點（如上文所述）。

結論

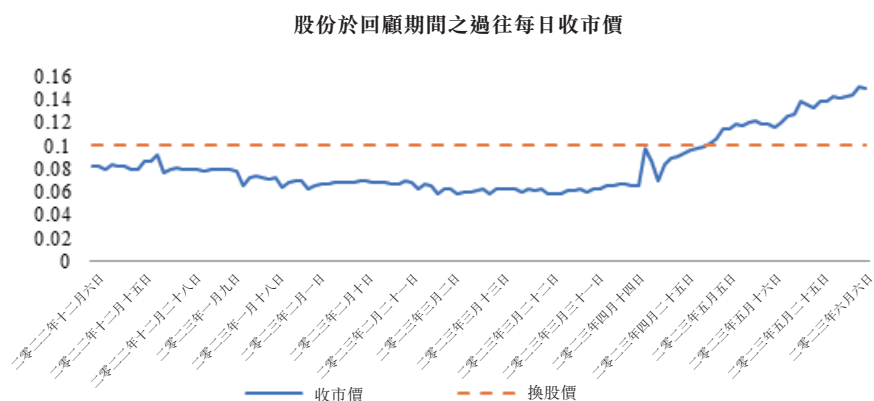
吾等認同董事之觀點，認為認購事項較上述融資方案更為可行及實際。此外，鑒於 貴公司的流動負債淨額狀況，吾等認為 貴公司難以取得外部融資。此外，認購事項反映 貴公司控股股東黃先生對 貴公司長期及可持續發展的信心及承諾，而控股股東對 貴公司的持續支持對確保 貴集團業務穩定及長期發展至關重要。

E. 可換股債券之主要條款分析

為評估可換股債券主要條款的公平性及合理性，作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等主要考慮(i)過往股價表現；及(ii)下文所述有關近期發行可換股債券／票據的市場可以比較公司。

1. 股份的過往價格表現

下圖顯示股份於二零二二年十二月六日（即認購協議日期前六個月）起直至最後交易日（包括該日）止期間（「回顧期間」）之每日收市價變動，原因為該期間之時間長度合理，足以提供足夠市場數據以評估股份收市價變動之近期趨勢。吾等認為，回顧期間足以反映整體市場氣氛，並說明釐定換股價前股份每日收市價之整體趨勢及變動水平。



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，平均收市價約為每股0.0833港元。於回顧期間，股份的每日收市價介乎於二零二三年三月二十二日錄得的每股0.0580港元（「最低收市價」）至於二零二三年六月五日錄得的每股0.1510港元（「最高收市價」）。換股價每股換股股份0.1000港元處於股份之最低收市價及最高收市價範圍內，較股份於回顧期間之平均收市價折現約20.10%。

吾等注意到，於二零二二年十二月六日至二零二三年四月十四日期間，股份收市價呈下跌趨勢，由每股0.0800港元下跌至每股0.0660港元。其後，於刊發 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報後，股份收市價在每股0.0660港元至每股0.0980港元之間波動。其後，收市價飆升，並於二零二三年六月五日達到最高收市價每股0.1510港元。於最後實際可行日期，換股價較每股股份收市價0.112港元折現約10.7%。除 貴公司於回顧期間作出的公告可能引起的市場反應外，董事並不知悉導致上述股份收市價波動的任何具體原因。

經計及二零二三年四月二十一日至二零二三年六月五日期間每股股份收市價的波動，吾等亦已審閱股份於最後交易日前／當日的最後六十(60)個交易日、最後180個交易日及最後365個交易日的平均收市價，以減輕短期波動的影響，並就評估認購價的公平性及合理性達致更具代表性的市價。吾等認為，使用上述三個期間屬適當，原因為其涵蓋相對較長的觀察期，並為股份市價提供更佳指標。吾等注意到，認購價較股份於六十日期間(即每股股份0.0943港元)、180日期間(即每股股份0.0869港元)及365日期間(即每股股份0.0807港元)之平均收市價溢價。

根據上述分析，吾等注意到，換股價每股換股股份0.1000港元處於股份於回顧期間之最低收市價及最高收市價範圍內，並較股份於最後交易日前最後六十(60)個交易日之平均收市價(即每股股份0.0943港元)、最後180個交易日之平均收市價(即每股股份0.0869港元)及最後365個交易日之平均收市價(即每股股份0.0807港元)溢價。

2. 可以比較發行分析

為評估可換股債券之主要條款(包括利率、換股價及到期期限)是否公平合理，吾等已對聯交所主板上市公司初步公佈之近期建議向關連人士及獨立第三方發行可換股債券／票據進行獨立研究。吾等於研究中已考慮向關連人士及獨立第三方發行可換股債券／票據，原因為有關發行之條款乃根據現行市況釐定，而不論認購方是否為關連人士，且為市場條款之公正參考，因此為吾等評估可換股債券之條款提供良好參考。

富城資本函件

根據上述甄選標準，吾等已識別合共22項可以比較的可換股債券／票據發行（「可以比較發行」），該等發行於回顧期間公佈，為在類似市況下有關可換股債券／票據主要條款的近期市場慣例提供一般參考。吾等認為回顧期間屬適當，原因為吾等認為其就吾等之分析提供合理及有意義之樣本數目，而可以比較發行整體提供公平及具代表性之樣本。

儘管可以比較發行中的標的公司之主要業務活動、市值、盈利能力及財務狀況可能與 貴公司不同，吾等認為，可以比較發行可就市場普遍認為認購可換股債券的方式提供合理參考。因此，吾等認為，就吾等所深知，於評估可換股債券之主要條款的公平性及合理性時，可以比較發行之清單屬詳盡、公平及具指標性。

以下載列可以比較發行之概要：

公告日期	公司名稱	股份代號	向關連人士發行	本金金額	到期期限	年利率	換股價較以下各項溢價／(折現)					理論攤薄效應 (附註1)	
							於有關協議日期之收市價	於有關協議日期之最後五個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後30個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後60個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後180個連續交易日之平均收市價		於有關協議日期之最後365個連續交易日之平均收市價
二零二三年五月二十二日	中國安儲能源集團有限公司	2399	否	26,205,300港元	2	8	26.92%	27.41%	26.92%	27.73%	24.34%	20.15%	0.47%
二零二三年五月十六日	裕承科金有限公司	279	否	40,000,000港元	2	8	24.80%	25.00%	21.62%	24.08%	19.14%	-11.47%	0.38%
二零二三年五月十一日	綠景(中國)地產投資有限公司	95	否	20,000,000美元	2	6	23.46%	21.21%	23.15%	26.77%	54.24%	64.11%	0.32%
二零二三年四月二十八日	華音國際控股有限公司	989	否	150,000,000港元	3	6	無	1.14%	0.34%	3.32%	-3.68%	-5.16%	2.42%
二零二三年四月十日	大成糖業控股有限公司	3889	是	120,000,000 人民幣	3	5	16.30%	20.20%	16.41%	23.30%	26.42%	18.91%	15.23%
二零二三年四月三日	大洋集團控股有限公司	1991	否	39,200,000港元	3	10	-18.92%	-13.79%	-10.50%	-16.85%	-32.19%	-32.89%	6.49%
二零二三年四月三日	中國天化工集團有限公司	362	否	44,100,000港元	2	3	-10.30%	-8.30%	-11.54%	-10.14%	-10.64%	-75.78%	18.71%
二零二三年三月三十日	中國寶力科技控股有限公司	164	否	20,000,000港元	3	2%	181.25%	186.26%	163.77%	150.00%	-74.31%	-87.59%	12.04%
二零二三年三月二十九日	嘉里物流聯網有限公司(附註2)	636	是	780,000,000港元	永久	3.3%	44.17%	46.55%	42.12%	34.77%	43.95%	21.34%	0.36%
二零二三年三月二十九日	艾伯科技股份有限公司	2708	否	92,400,000港元	2	8%	無	7.39%	2.41%	2.41%	-1.57%	-27.53%	11.43%
二零二三年三月十日	僑雄國際控股有限公司(附註3)	381	否	30,500,000港元	3	無	17.31%	14.66%	10.11%	1.40%	-52.48%	-67.55%	44.82%
二零二三年三月九日	智富資源投資控股集團有限公司	7	是	100,000,000港元	1	5.62%	160.40%	166.50%	33.48%	34.48%	45.81%	63.83%	2.18%
二零二三年三月三日	大森控股集團有限公司	1580	是	9,000,000港元	2	10%	56.25%	89.39%	103.53%	113.37%	-19.72%	-38.61%	1.40%
二零二三年三月三日	永利澳門有限公司	1128	否	600,000,000美元	6	4.5%	26.80%	24.00%	17.85%	16.29%	27.90%	16.09%	1.80%
二零二三年二月十五日	中華銀科技控股有限公司	515	否	15,262,320港元	3	8%	3.64%	0.35%	-17.63%	-23.64%	78.53%	62.51%	15.18%
二零二三年一月十日	維力生活科技有限公司	1703	否	44,000,000港元	3	3%	6.67%	4.99%	15.82%	17.44%	-52.48%	-67.55%	2.20%
二零二二年十二月二十八日	環球新材國際控股有限公司	6616	否	500,000,000 離岸人民幣	4	3.5%	90.00%	92.89%	100.54%	100.17%	21.60%	14.78%	2.71%
二零二二年十二月二十三日	理士國際技術有限公司	842	否	\$91,800,000港元	3	5.5%	30.80%	23.00%	61.10%	104.87%	15.32%	48.93%	1.07%
二零二二年十二月二十二日	瓊俊生物科技有限公司(附註3)	660	是	14,000,000港元	3	無	25.00%	32.00%	-11.44%	-27.68%	-88.76%	-92.28%	35.45%

富城資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	向關連人士發行	本金金額	到期期限	年利率	換股價較以下各項溢價/(折現)						理論攤薄效應 (附註1)
							於有關協議日期之收市價	於有關協議日期之最後五個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後30個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後60個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後180個連續交易日之平均收市價	於有關協議日期之最後365個連續交易日之平均收市價	
二零二二年十二月二十日	中國瑞風新能源控股有限公司 (附註3)	527	否	19,540,000港元	3	7%	17.65%	15.38%	-2.76%	-41.75%	-74.03%	-84.37%	42.83%
二零二二年十二月十六日	瀛晟科學有限公司	209	否	14,000,000港元	1	16%	2.81%	2.81%	6.08%	2.71%	19.24%	-14.46%	8.54%
二零二二年十二月十四日	高山企業有限公司	616	是	209,000,000港元	5	5%	43.24%	45.21%	46.41%	39.47%	-95.51%	-97.03%	22.22%
				平均	2.8	6.5%	41.51%	39.76%	33.32%	35.32%	10.93%	-0.11%	6.93%
				中位數	3.0	5.8%	25.80%	22.11%	19.73%	23.69%	19.19%	4.81%	2.57%
				最低	1.0	2.0%	-18.92%	-13.79%	-17.63%	-23.64%	-95.51%	-97.03%	0.32%
				最高	6.0	16.0%	181.25%	186.26%	163.77%	150.00%	101.88%	79.21%	22.22%
				貴公司	5	3.6%	-33.30%	-31.50%	-18.00%	6.40%	14.90%	23.50%	18.54%

資料來源：聯交所網站。

附註：

1. 理論攤薄效應乃根據上市規則第7.27B條計算。
2. 由於嘉里物流聯網有限公司發行的可換股債券為永久證券，吾等認為該等可換股債券為例外值，應從可以比較發行與可換股債券之間的比較中剔除。
3. 由於該等公司發行的可換股債券的理論攤薄效應超過25%，吾等認為該等可換股債券為例外值，應從可以比較發行與可換股債券之間的比較中剔除。

換股價

吾等認為，上述範圍對評估換股價而言具有意義，原因如下：

- (i) 可以比較發行符合上述篩選標準；及
- (ii) 回顧期間的可以比較發行可為吾等提供近期及相關資料，以說明當前市況下的現行市場慣例。

富城資本函件

誠如上表所載，吾等注意到：

- (i) 換股價與相關可以比較發行公告之前／當日的最後交易日的收市價相比，介乎溢價約181.25%至折現約18.92%，溢價平均值及中位數分別約為41.51%及25.80%；
- (ii) 換股價與相關可以比較發行公告之前／公告當日最後五(5)個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約186.26%至折現約13.79%，溢價平均值及中位數分別約為39.76%及22.11%；
- (iii) 換股價與相關可以比較發行公告之前／當日最後三十(30)個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約163.77%至折現約17.63%，溢價平均值及中位數分別約為33.32%及19.73%；
- (iv) 換股價與相關可以比較發行公告之前／當日最後六十(60)個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約150.00%至折現約23.64%，溢價平均值及中位數分別約為35.52%及23.69%；
- (v) 換股價與相關可以比較發行公告之前／當日最後180個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約101.88%至折現約95.51%，溢價平均值及中位數分別約為10.93%及19.19%；及
- (vi) 換股價與相關可以比較發行公告之前／當日最後365個交易日的平均收市價相比，介乎溢價約79.21%至折現約97.03%，平均折現約0.11%及中位數溢價4.81%。

富城資本函件

基於上文所述，由於換股價(i)較股份於截至最後交易日(包括該日)止最後六十(60)個連續交易日之每股平均收市價溢價約6.4%；(ii)處於較最後60個連續交易日之每股平均收市價最低折現23.64%與最高溢價150.00%之間的範圍內；(iii)處於較最後180個連續交易日之每股平均收市價最低折現95.51%與最高溢價101.88%之間的範圍內；及(iv)處於較最後365個連續交易日之每股平均收市價最低折現97.03%與最高溢價79.21%之間的範圍內，吾等認為換股價就獨立股東而言屬公平合理。

理論攤薄效應

可以比較發行的理論攤薄效應介乎折現約0.32%至折現約44.82%，平均折現約11.28%及折現中位數約為4.60%。就此而言，吾等注意到，認購事項之理論攤薄效應(即18.54%)處於可以比較發行之理論攤薄效應範圍內，並符合上市規則第7.27B條，原因為有關理論攤薄效應低於25%。

結論

經考慮上述分析及上文「B.進行認購事項之理由及裨益」一節所載之理由，吾等認為，認購協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

富城資本函件

F. 對 貴公司股權架構之影響

下表說明(i) 貴公司於最後實際可行日期之股權架構及(ii)緊隨可換股債券按初步換股價(未經調整)悉數轉換為換股股份後之股權架構(假設股份總數自最後實際可行日期起直至發行換股股份並無其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨可換股債券按初步 換股價(未經調整)悉數轉換 為換股股份後	
	佔 貴公司 已發行股本 股份數目 之概約百分比		佔經擴大 貴公司 已發行股本 股份數目 之概約百分比	
中亞控股集團有限公司 (附註1)	2,112,395,735	74.93%	4,446,895,735	70.00%
公眾股東				
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	<u>706,706,349</u>	<u>25.07%</u>	<u>706,706,349</u>	<u>11.12%</u>
合計	<u>2,819,102,084</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,352,702,084</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 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股份中擁有權益。
- 根據可換股債券之條款及條件，倘(其中包括)緊隨可換股債券持有人行使換股權後，貴公司將能夠符合上市規則第8.08條項下之公眾持股量規定，則債券持有人僅可行使可換股債券附帶之換股權。

誠如上表所示，於可換股債券獲悉數轉換後，現有公眾股東之總持股量將由最後實際可行日期之約25.07%增加至約11.12%。由於可換股債券獲悉數轉換後之公眾股東總百分比為30%，貴公司可確保公眾於任何時間將持有不少於 貴公司25%股權，符合上市規則之最低公眾持股量規定。

此外，經考慮：

- (i) 誠如上文「E.認購事項主要條款之評估」一節項下表格所示，認購事項之理論攤薄效應介乎可以比較發行之約0.32%至44.82%，符合上市規則第7.27B條，原因為有關理論攤薄效應低於25%；
- (ii) 上文「B.進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述進行認購事項之理由及裨益；及
- (iii) 誠如上文「E.認購事項主要條款之評估」一節所分析，換股價之合理性及公平性，

吾等認為，現有公眾股東於 貴公司股權之潛在攤薄屬可接受。

G. 建議發行可換股債券之財務影響

下文所載 貴公司發行可換股債券之財務影響僅供說明用途，並不反映 貴公司或 貴集團於認購事項完成後之未來財務狀況。

1. 資產淨值及資產負債比率

預期認購事項將不會對 貴集團之資產淨值及資產負債比率造成即時重大影響。然而，隨著 貴集團整體債務減少及總權益增加， 貴集團之資產淨值及資產負債比率預期將於轉換可換股債券後有所改善。假設可換股債券於緊隨認購事項後獲悉數轉換，於二零二二年十二月三十一日的資產淨值約131.2百萬港元將增加約353.4百萬港元至資產淨值約484.6百萬港元。因此，資產負債比率(按 貴集團總負債除以資產淨值計算)將由二零二二年十二月三十一日約1.84減少至約0.50。

2. 盈利

於初步確認時，可換股債券應於 貴公司綜合財務報表內確認為附帶換股權之複合金融工具，包括權益部分及負債部分。負債部分的賬面值首先透過計量並無相關權益部分的類似負債的公允值釐定。權益部分之賬面值其後透過從可換股債券之整體公允值中扣除負債部分之公允值而釐定。可換股債券之負債部分此後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。因此，預期認購事項將透過減少融資成本改善 貴集團的盈利。

H. 吾等對認購事項之意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 上文「B.進行認購事項之理由及裨益」一節所述進行認購事項之理由及裨益；
- (ii) 可換股債券之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及獨立股東之整體利益；
- (iii) 換股價所代表的溢價處於可以比較發行的範圍內但高於中位數；
- (iv) 可換股債券的利率及到期期限處於可以比較發行的範圍內；及
- (v) 認購事項對其他公眾股東股權之潛在理論攤薄影響屬可接受，

吾等認為，儘管認購協議並非於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，惟可換股債券之條款及其項下擬進行之交易（包括授出特別授權以發行換股股份）乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

富城資本函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)租賃協議；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)乃按一般商業條款或更佳條款訂立，儘管其並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，且(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，而吾等亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准(i)租賃協議及其項下擬進行之交易；及(ii)認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)。

此 致

中亞烯谷集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
富城資本有限公司
董事
施慧璇
謹啟

二零二三年十月三十一日

施慧璇女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並為富城資本有限公司之負責人。彼於機構融資顧問方面擁有約21年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料詳情披露於下列文件，該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk/)及本公司網站(www.00063.cn/)：

- (a) 於二零二一年四月二十八日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報第38至102頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0428/2021042801196_c.pdf)；
- (b) 於二零二二年四月二十五日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報第34至100頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0425/2022042500207_c.pdf)；
- (c) 於二零二三年四月二十一日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報第39至116頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0421/2023042100232_c.pdf)；
- (d) 於二零二三年九月十五日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告第3至30頁
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0915/2023091500321_c.pdf)。

2. 債務

於二零二三年八月三十一日(即本通函付印前就確定本集團債務而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務合共約為233.6百萬港元，包括以下各項：

	於 二零二三年 八月三十一日	
附註	千港元 (未經審核)	
銀行借貸，有抵押	1	160,000
應付控股股東款項，無抵押及無擔保		7,000
應付前最終控股公司款項，無抵押及無擔保		65,357
租賃負債，無抵押及無擔保		1,251
		<u>233,608</u>

附註：

1. 於二零二三年八月三十一日，銀行借貸以本集團若干投資物業及銀行存款作抵押。

除上述者及集團內公司間負債以及日常業務過程中的一般貿易應付款項及應計費用外，於二零二三年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、按揭、押記、租賃負債或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事並不知悉本集團的債務狀況及或然負債自二零二三年八月三十一日以來有任何重大不利變動。

3. 重大不利變動

除本公司日期為二零二三年八月十七日之公告所披露，截至二零二三年六月三十日止六個月本公司擁有人應佔預期虧損約2.7百萬港元外，於最後實際可行日期，董事確認，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

4. 營運資金充足性

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約47,007,000港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動負債淨額約為216,066,000港元。該等情況存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

經考慮本集團之業務前景及財務資源（包括內部資源及可動用銀行融資）以及該等交易之財務影響，董事經審慎周詳查詢後認為，本集團擁有充足營運資金應付其目前（即本通函日期起計未來至少12個月）之需求。本集團已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

5. 展望

本集團主要從事物業投資、物業管理、園藝服務、植物銷售以及園藝及造景相關服務。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團的收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的37,810,000港元增加2,065,000港元或5.5%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的39,875,000港元，主要由於物業管理及其他相關服務分部的收益增加。誠如二零二三年中期報告所披露，本集團的總資產約為374.8百萬港元，現金及現金等價物約為5.7百萬港元。有關進一步詳情，請參閱二零二二年年報「管理層討論及分析」一節及二零二三年中期報告第31至36頁「管理層討論及分析」一節第4至8頁。

展望未來，本集團的目標是提升其物業管理及其他相關服務業務，從而提升本集團的收入及溢利。本集團將按照穩健經營的發展戰略，進一步提升區域業務的競爭力和協同效應，提升和鞏固長期競爭力。

於二零二二年，本集團分別於福建及貴州成立兩間附屬公司。本公司管理層（「**管理層**」）相信，該地域擴展不僅將擴大本公司的業務及提升其回報，亦將提升其市場競爭力。管理層認為，物業管理服務分部的地域擴展將使本集團能夠擴大其業務組合、多元化其收入來源、擴大其收入基礎並可能提升其財務表現。管理層將知會股東及潛在投資者有關本集團於該地域擴展之業務發展之最新情況。

此外，管理層已處理有關截至二零二二年十二月三十一日止年度於日本及台灣投資的保留審核意見。由於該兩項投資的審計問題已獲解決，管理層為本公司利益而將集中資源發展本集團業務。然而，管理層及董事會致力在可見將來提升本公司的股東價值。

管理層亦將致力促進該等交易之完成，加強本公司之項目組合及整體財務表現。

除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何可能與本集團財務前景有關，而公眾人士不大可能知悉或預計會對本集團財務狀況造成重大影響的重大資料。

6. 管理層討論與分析

下文載列本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度（摘錄自二零二二年年報）及截至二零二三年六月三十日止六個月（摘錄自二零二三年中期報告）的管理層討論與分析。除本通函另有界定或文義另有所指外，本節所用詞彙與二零二二年年報及二零二三年中期報告所界定者具有相同涵義。

i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

物業管理及其他相關服務

自二零二零年下半年起，本集團擴展其於中國的物業管理及其他相關業務，並與兩家中國物業開發商訂立服務合約：(i) 深圳市后亭雅苑投資有限公司，其在管物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；(ii) 深圳市紅星雅苑置業有限公司，其在管物業位於深圳市寶安區松

崗街道松明大道與寶安大道交匯處。本集團亦從事物業管理業務，在管物業位於粵港澳大灣區深圳市沙井中心。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團自該業務分部錄得收益27,768,000港元（二零二一年：25,407,000港元）。

園藝服務及銷售植物業務

本集團亦以「張記花園」品牌經營園藝服務及銷售植物業務，該品牌擁有逾四十年歷史。截至二零二二年十二月三十一日止年度，提供園藝服務及銷售植物所得收益由截至二零二一年十二月三十一日止年度的6,514,000港元略減171,000港元或2.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的6,343,000港元。

物業投資

本集團於香港擁有30個投資物業單位。來自該等投資物業的租金收入由截至二零二一年十二月三十一日止年度的5,889,000港元減少125,000港元或2.1%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的5,764,000港元，主要由於每個公寓單位的平均租金收入減少。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團共有149名僱員（二零二一年：117名），包括董事。員工成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的17,186,000港元增加1,317,000港元或7.7%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的18,503,000港元，主要由於自二零二二年一月起加薪及截至二零二二年十二月三十一日止年度員工人數增加所致。董事袍金每年須於股東大會上獲股東批准。其他酬金由董事會根據薪酬委員會的建議，參考董事的職責、責任及表現以及本集團的業績而釐定。概無董事或其任何聯繫人參與釐定其本身的薪酬。

其他物業管理相關開支

其他物業管理相關開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的7,047,000港元增加2,308,000港元或32.8%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的9,355,000港元，主要由於我們位於中國深圳的服務場所的一次維修及保養開支1,573,000港元（二零二一年：無），以及服務供應商收取的管理費及保養成本增加所致。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止年度的9,185,000港元減少1,888,000港元或20.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的7,297,000港元，主要由於截至二零二二年十二月三十一日止年度產生的法律及專業費用減少。

融資成本

融資成本指銀行貸款及租賃負債的利息。融資成本由截至二零二一年十二月三十一日止年度的3,428,000港元增加1,426,000港元或41.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的4,854,000港元，乃由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的銀行貸款利率增加所致。

年內虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔本集團虧損由截至二零二一年十二月三十一日止年度的330,000港元增加46,677,000港元至截至二零二二年十二月三十一日止年度的47,007,000港元。截至二零二二年十二月三十一日止年度的虧損大幅增加乃主要由於本年度扣除投資物業公允值虧損約46,000,000港元(二零二一年：無)。

資產負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為183.6% (二零二一年十二月三十一日：136.3%) (按本集團負債總額除以權益總額計算)。

外匯風險

本集團的功能及呈列貨幣為港元。由於本集團大部分業務於中國及香港進行，大部分收益及開支交易以人民幣及港元計值及結算。本集團認為外幣波動風險基本上與人民幣匯率的表現一致。本集團並無使用金融工具作對沖用途。

本集團已抵押資產

本集團已抵押其投資物業作為抵押品以獲發銀行貸款。於二零二二年十二月三十一日，該等已抵押投資物業之公允值為346,000,000港元(二零二一年：392,000,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日之銀行貸款160,000,000港元(二零二一年：160,000,000港元)乃以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二一年：392,000,000港元)；(ii)本金總額不少於4,000,000港元之存款連同其應計利息之押記(二零二一年：4,000,000港元)；(iii)銀行存款(不包括已押記部分)不少於7,000,000港元(二零二一年：7,000,000港元)；(iv)向指定銀行賬戶存入物業租金收入之按金(已押記予銀行)；及(v)投資物業維持60%或以上之租用率(倘低於60%，借款人須於三個月內提高至60%或以上)(二零二一年：60%)。

利率風險

於二零二二年十二月三十一日，本集團本金額為160,000,000港元的所有銀行借貸均按浮動利率計息。於二零二二年十二月三十一日，本公司銀行借貸的年利率為一個月香港銀行同業拆息加2厘或港元最優惠利率減0.5厘(以較低者為準)(二零二一年：年利率為一個月香港銀行同業拆息加2厘或港元最優惠利率減0.5厘(以較低者為準))。

或有負債

於二零二二年十二月三十一日，概無重大或然負債。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在企業層面由中央管理及控制。本集團之貨幣資產及負債以港元及人民幣計值，而本集團之業務交易主要以港元及人民幣進行，與去年相同。於二零二二年十二月三十一日，本金額為160,000,000港元(二零二一年：160,000,000港元)之未償還銀行貸款。本集團於二零二二年的營運資金需求由其控股公司及關聯公司提供的銀行貸款及墊款合共65,357,000港元(二零二一年：68,000,000港元)支付。

於二零二三年三月十四日，本公司已提取須於提取日期起計48個月內悉數償還的經重續銀行貸款如下：

分期付款數目	本金償還日期	每期償還金額
第1期	二零二三年三月後十二個月	原本本金額的10%
第2期	二零二三年三月後二十四個月	原本本金額的10%
第3期	二零二三年三月後三十六個月	原本本金額的10%
第4期	二零二三年三月後四十八個月	所有未償還結餘

於二零二二年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額約216,066,000港元(二零二一年：215,020,000港元)。

本公司已接獲其控股股東的書面確認，彼將繼續向本公司提供財務支持，以履行本公司所有責任，惟以其本身未能履行該等責任為限。

重大投資

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

股息政策

本公司採納一項股息政策(「**股息政策**」)，據此，本公司可透過現金或股份方式向本公司股東分派股息。任何股息分派均須符合本公司組織章程細則，分派須實現連續性，穩定性和可持續性。支付任何股息之建議視乎董事會之絕對酌情權而定，任何末期股息宣派須待股東批准後方可作實。於建議派付任何股息時，董事會亦應考慮(其中包括)本集團之每股盈利、投資者及股東之合理投資回報，以激勵彼等繼續支持本集團之長遠發展、本集團之財務狀況及業務計劃，以及市場氣氛及情況。股息政策將不時進行檢討，並不保證在任何特定時期內會提出或宣佈股息。

重大收購及出售

茲提述本公司日期為二零二二年一月十二日的公告。於二零二二年一月十二日，本集團與買方訂立買賣協議，據此，本集團向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司Sky Heritage Holdings Limited(「**出售公司**」)的全部已發行股份，代價為10,000港元。如本公司二零一七年年報所示，出售公司持有Five Color Stone Technology Corporation(一間投資控股公司)之28%已發行股份，而Five Color Stone Technology Corporation分別持有台灣烯谷應材股份有限公司(一間投資控股公司)全部股權以及持有台灣美創應材股份有限公司(一間主要從事生產及銷售石墨烯及石墨烯相關產品之公司)80%股權。完成於緊隨簽立買賣協議後發生。

茲提述本公司於二零二二年七月六日及二零二二年七月二十九日發佈的公告。於二零二二年七月六日，本公司與買方（一名獨立第三方）訂立買賣協議出售WI Capital Co. Limited（「WI Capital」）全部已發行股份，代價為10,000港元。完成已於二零二二年七月二十九日落實，而本公司不再持有WI Capital任何股份。董事認為，出售事項不會對本公司之整體財務狀況及業務營運造成重大不利影響。

除上述情況外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

ii) 截至二零二三年六月三十日止六個月

物業管理及其他相關服務

本集團於中國提供物業管理及其他相關服務，並與兩名中國物業開發商訂立服務合約：(i) 深圳市后亭雅苑投資有限公司，在管物業位於深圳市寶安區沙井東至松沙路南至紐威廠西至中亭路北至中亭東路；及(ii) 深圳市紅星雅苑置業有限公司，在管物業位於深圳市寶安區松崗街道松明大道與寶安大道交匯處。物業管理及其他相關服務的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的14,825,000港元減少1,021,000港元或6.9%至截至二零二三年六月三十日止六個月的13,804,000港元，主要由於管理中的面積減少。

園藝服務及銷售植物

本集團亦經營以「張記花園」作品牌之園藝服務及銷售植物分部長達四十多年。提供園藝服務及銷售植物的收益由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,107,000港元略微增加40,000港元或1.3%至截至二零二三年六月三十日止六個月的3,147,000港元。

物業投資

投資物業的租賃收入由截至二零二二年六月三十日止六個月的2,868,000港元增加188,000港元或6.6%至截至二零二三年六月三十日止六個月的3,056,000港元，主要由於每個公寓單位的平均租賃收入增加。

僱員

於二零二三年六月三十日，本集團共有182名僱員（二零二二年十二月三十一日：149名）。員工成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的8,446,000港元增加2,239,000港元或26.5%至截至二零二三年六月三十日止六個月的10,685,000港元。

僱員（包括董事）之薪酬乃按照彼等的工作表現、專業經驗及現行行業慣例釐定。本集團的薪酬政策及僱員待遇由管理層定期審閱。除退休福利外，亦會根據僱員個人表現，向若干僱員授出酌情花紅。

其他物業管理相關開支

物業相關開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,369,000港元增加639,000港元或19.0%至截至二零二三年六月三十日止六個月的4,008,000港元，主要由於服務供應商收取的管理費及保養成本增加所致。

其他經營及行政開支

其他經營及行政開支由截至二零二二年六月三十日止六個月的3,026,000港元增加1,066,000港元或35.2%至截至二零二三年六月三十日止六個月的4,092,000港元，主要是由於所產生的法律及專業費用增加。

融資成本

融資成本由截至二零二二年六月三十日止六個月的1,769,000港元增加2,079,000港元或117.5%至截至二零二三年六月三十日止六個月的3,848,000港元，主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月的銀行貸款利率增加。

期內虧損

本集團截至二零二三年六月三十日止六個月之虧損為2,797,000港元，而截至二零二二年六月三十日止六個月之溢利為2,130,000港元。由溢利轉為虧損主要由於員工成本、法律及專業費用以及銀行貸款之融資成本均有所增加。

資產負債比率

於二零二三年六月三十日，本集團的資產負債比率為179%。資產負債比率按債務總額除以總權益計算。債務總額乃按銀行及其他借款、租賃負債及應收其控股股東及前最終控股公司款項的總額計算。

資產抵押

於二零二三年六月三十日，總價值不少於約357,413,000港元(二零二二年十二月三十一日：360,891,000港元)之投資物業及銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本公司之銀行貸款。

於二零二三年六月三十日，銀行貸款160,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：160,000,000港元)以下列各項作抵押：(i)投資物業346,000,000港元(二零二二年十二月三十一日：346,000,000港元)；(ii)存款本金連同其所產生的利息總額不少於4,000,000港元的押記(二零二二年十二月三十一日：4,000,000港元)；(iii)銀行存款不少於7,000,000港元(不包括已抵押部分)(二零二二年十二月三十一日：7,000,000港元)；及(iv)轉讓投資物業的租金收入至抵押予銀行的指定銀行賬戶，並承諾保持投資物業佔用率在60%或以上(倘低於60%，應由借款人於三個月內調高至60%或以上(二零二二年十二月三十一日：60%))。

截至二零二三年六月三十日止六個月，董事會並無獲悉已違反計息銀行貸款附帶之銀行契諾，而導致因違反契諾，貸款人可要求即時還款的情況。

利率風險

於二零二三年六月三十日，本集團本金額為160,000,000港元的所有銀行借貸均按浮動利率計息。於二零二三年六月三十日，本公司銀行借貸之年利率為一個月香港銀行同業拆息加2厘或港元最優惠利率減0.5厘(以較低者為準)(二零二二年：年利率為一個月香港銀行同業拆息加2厘或港元最優惠利率減0.5厘(以較低者為準))。

或然負債

於二零二三年六月三十日，概無重大或然負債。

流動資金及財務資源

本集團所有融資和財資活動均在企業層面由中央管理及控制。財資及融資政策與本公司最近期之年報所披露之資料並無重大變動。本集團的貨幣性資產及負債及所進行業務交易主要均以港元(「港元」)計值。

於二零二三年六月三十日，未償還銀行貸款總額為160,000,000港元。本集團之營運資金需求以銀行貸款、由來自其控股股東及前最終控股公司的墊款及日常業務過程中產生的現金支付。

本集團有若干數量的資產、負債及業務並非以港元計值，因此面臨外幣風險。本集團目前不設外幣對沖政策，但本集團會密切監察自身外匯風險，並在有需要時考慮對沖重大貨幣風險。

重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團並無持有重大投資。

重大投資或資本資產的未來計劃

茲提述本公司日期為二零二三年六月六日之公告。於二零二三年六月六日，本公司間接全資附屬公司深圳市中雅產業運營有限公司與深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司，就分租硅谷產業園內總面積350,855平方米訂立一項有條件租賃協議，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），惟須待先決條件獲達成（包括但不限於遵守上市規則項下之獨立股東批准規定）後，方可作實。租賃協議項下租賃物業之按金人民幣282.6百萬元（相當於約318.0百萬港元）預期將由本公司建議發行的本金額為353,360,000港元，年利率為3.6%的可換股債券所籌集的所得款項淨額支付。

除上文所述者外，於二零二三年六月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產的其他計劃。

重大收購及出售

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團並無重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料**(1) 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言**

(i)以下為說明性未經審核備考財務資料，包括經擴大集團之未經審核備考綜合資產負債表及未經審核備考綜合損益及其他全面收益表（「**未經審核備考財務資料**」），此乃由 貴公司董事根據上市規則第4.29段及下文所載附註編製，旨在說明完成(i)有關租賃協議之非常重大收購事項及關連交易及(ii)有關認購可換股債券之認購協議（統稱「**該等交易**」）之影響，猶如該等交易已於二零二三年六月三十日進行（就未經審核備考綜合資產負債表而言）及猶如該等交易已於二零二二年一月一日進行（就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而言）。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項編製：

- (a) 貴集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表（載於 貴集團日期為二零二三年八月三十日之已刊發中期報告）；
- (b) 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表（載於 貴集團日期為二零二三年三月三十日之已刊發年報）；
- (c) 有關該等交易之未經審核備考調整(i)直接因該等交易而產生，且與未來事件或決定無關；及(ii)有事實支持。

未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事基於多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製，僅供說明用途。

因此，未經審核備考財務資料並非旨在說明假設該等交易已於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日完成之情況下，經擴大集團之實際資產及負債以及財務表現，並非旨在預測經擴大集團之未來財務狀況及財務表現。

未經審核備考財務資料應與 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告所載之 貴集團過往財務資料、 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之已刊發年報以及通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其假設性質使然，未必能真實反映假設該等交易已於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日（如適用）或任何未來日期完成的情況下，經擴大集團的財務狀況及財務表現。

(2) 經擴大集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	貴集團於 二零二三年 六月三十日 的資產 及負債		備考調整		經擴大集團於 二零二三年 六月三十日 之未經審核 備考綜合 資產負債表
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元 附註6
非流動資產					
物業、廠房及設備	952				952
使用權資產	1,448	999,719		150,920	1,152,087
投資物業	346,000				346,000
按金	-			156,046	156,046
	<u>348,400</u>				<u>1,655,085</u>
流動資產					
存貨	731				731
貿易及其他應收賬款	8,471				8,471
可收回稅項	64				64
已質押銀行存款	11,413				11,413
現金及銀行結餘	5,720		353,360	(306,966)	51,090
	<u>26,399</u>				<u>71,769</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	15,215				15,215
應付關連方款項	69,357				69,357
租賃負債	376	44,504			44,880
銀行借貸	160,000				160,000
	<u>244,948</u>				<u>289,452</u>
流動負債淨額	<u>(218,549)</u>				<u>(217,683)</u>
資產總值減流動負債	<u>129,851</u>				<u>1,437,402</u>
非流動負債					
租賃負債	1,026	955,215			956,241
可換股債券	-		183,815		183,815
	<u>1,026</u>				<u>1,140,056</u>
資產淨值	<u>128,825</u>		169,545		<u>297,346</u>

(3) 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	貴集團 截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註4	千港元 附註6	千港元 附註7	備考調整 千港元 附註8	千港元 附註9	千港元 附註10	千港元 附註11	經擴大集團 截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度之 未經審核 備考綜合 損益及其他 全面收益表 千港元
收益	39,875								39,875
其他收入	1,010								1,010
出售附屬公司的收益	20								20
員工成本	(18,503)								(18,503)
折舊及攤銷開支	(1,513)				(117,199)				(118,712)
其他物業管理相關開支	(9,355)								(9,355)
其他經營及行政開支	(7,297)		(1,024)						(8,321)
投資物業之公允價值虧損	(46,000)								(46,000)
經營虧損	(41,763)								(159,986)
發行可換股債券之虧損	-	(70,672)							(70,672)
融資成本淨額	(4,854)			7,775		(77,083)	(32,718)		(106,880)
除稅前虧損	(46,617)								(337,538)
利得稅開支	(390)								(390)
年內虧損	(47,007)								(337,928)
其他全面收入									
其後可能重新分類至 損益之項目：									
- 換算境外業務而產生的 匯兌差額	(1,032)						(28,486)		(29,518)
年內全面開支總額	(48,039)								(367,446)

附註：

1. 該等金額乃摘錄自 貴集團於二零二三年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(其為 貴公司日期為二零二三年八月三十日之已刊發中期報告所載 貴集團簡明綜合財務報表(「**中期簡明財務報表**」)之一部分)及 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表(其為 貴公司日期為二零二三年三月三十日之已刊發年報所載 貴集團綜合財務報表之一部分)。
2. 就未經審核備考綜合資產負債表而言，以人民幣(「**人民幣**」)計值的備考調整金額按人民幣1元兌1.0811港元的匯率(即於二零二三年六月三十日的現行匯率)換算為港元(「**港元**」)。就未經審核備考全面收益表而言，以人民幣計值的備考調整金額乃按人民幣1元兌1.1700港元的匯率(即截至二零二二年十二月三十一日止年度的平均匯率)換算為港元。
3. 備考財務資料的編製方式與 貴集團於中期簡明財務報表所採用的格式及會計政策一致，因此，備考財務資料與 貴集團所採用的會計基準大體一致。根據香港財務報告準則第16號租賃(「**香港財務報告準則第16號**」)， 貴集團作為承租人訂立租賃協議將導致 貴集團於其綜合財務報表確認使用權資產及相應租賃負債。由於在編製備考財務資料時採用香港財務報告準則第16號，訂立租賃協議將導致於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。就備考綜合資產及負債報表而言，假設於二零二三年六月三十日租賃之假設開始日期，租賃負債將初步確認，初步計量金額約為人民幣924,749,000元(相當於999,719,000港元)，而使用權資產初步計量金額約為人民幣1,064,351,000元(相當於1,150,639,000港元)，包括(i)租賃負債之初步計量金額約人民幣924,749,000元(相當於999,719,000港元)及(ii)附註5所述之初步直接成本約人民幣139,602,000元(相當於150,920,000港元)亦將初步確認。承租人於二零二三年六月三十日的增量借款利率7.20%應用於折現租賃付款，以得出已確認租賃負債的備考初步計量金額，猶如租賃協議已生效及租賃已於二零二三年六月三十日開始。

由於相關使用權資產及租賃負債於租賃協議實際開始日期的初步計量金額可能與上述備考初步計量金額有重大差異，故將於經擴大集團綜合財務報表入賬的資產及負債的實際金額可能有重大差異。

貴集團擬於原租賃合約生效時訂立安排，將租賃資產分租予第三方。 貴集團預期該等分租將根據香港財務報告準則第16號分類為經營租賃，因此， 貴集團(作為中間出租人)將繼續根據香港財務報告準則第16號將租賃負債及使用權資產入賬為與任何其他租賃類似的出租。

4. 可換股債券將於初步確認時獨立分類為三個部分：債務部分、有關轉換購股權之權益部分及有關 貴公司提早贖回可換股債券之權利之衍生工具部分。就編製未經審核備考財務資料而言，經參考利駿行測量師有限公司於二零二三年七月三十一日（即本通函付印前就計算可換股債券之備考公允值而言之最後實際可行日期）進行之專業估值，董事估計可換股債券之備考公允值將約為424,032,000港元。就財務報告而言，可換股債券將於 貴集團的綜合財務報表中確認為包括主債務負債、權益及衍生工具部分。主債務負債部分於二零二三年六月三十日之備考公允值約183,815,000港元乃採納折現現金流量法，採納根據類似非可換股借款之現行市場借貸利率釐定之折現率估計。所採納的實際利率為17.80%。衍生工具部分於二零二三年六月三十日的備考公允值由 貴公司董事估計為並不重大，指 貴公司於可換股債券到期日前提早按債務本金額贖回債務負債的提早贖回選擇權。於初步確認可換股債券後，於 貴集團綜合財務報表權益內確認之可換股債券嵌入之可換股權之備考賬面值為240,217,000港元，乃採用剩餘法釐定為可換股債券之備考公允值與可換股債券主債務及衍生工具部分之備考公允值之差額。

可換股債券及其主債務負債之估計備考公允值之輸入數據如下：

貴公司股份於二零二三年七月三十一日之收市價	0.12港元
折現率	17.80%
無風險率	3.68%
信貸風險溢價	14.12%
期權年期	5年

由於可換股債券及其主債務負債及衍生工具部分於完成日期之公允值，可能與編製未經審核備考財務資料所用之備考價值存在重大差異，故於完成時將於經擴大集團之綜合財務報表就可換股債券入賬之資產及負債實際金額，可能與本附錄所示之備考金額存在重大差異。

發行5年期可換股債券之所得款項估計為353,360,000港元。所得款項與可換股債券於初步確認時之備考公允值之差額約70,672,000港元於初步確認可換股債券時作為虧損自損益扣除。

5. 該調整指 貴集團根據租賃協議之條款支付之可退回租賃按金約人民幣283,946,000元（相當於306,966,000港元）。租賃按金確認為金融資產，初始按其備考公允值約人民幣144,344,000元（相當於156,046,000港元）計量，其按金融資產所有未來現金收入的現值計量，並使用每年7.00%的利率（反映於二零二三年六月三十日的市場利率）折現，當中計及現行市況及按金的特定風險。已付金額人民幣283,946,000元與租賃按金於開始日期的初始計量金額之間的差額被視為獲得租賃的初始直接成本，並將確認為使用權資產成本的一部分，並於其租賃期內攤銷。
6. 該調整指有關訂立該等交易及發行可換股債券之估計法律及專業費用約1,024,000港元，即時於損益扣除。

7. 該調整指截至二零二二年十二月三十一日止年度使用備考折現率3.21%計算的估算利息約人民幣6,645,000元(相當於7,775,000港元)，反映於二零二二年一月一日的市場利率，當中計及現行市況及按金的特定風險，與分類為按攤銷成本計量的金融資產的租賃按金的賬面值有關。該調整預期將對 貴集團產生持續影響。
8. 該調整指確認使用權資產的折舊開支約人民幣100,167,000元(相當於117,199,000港元)，猶如租賃協議已於二零二二年一月一日生效及租賃已於二零二二年一月一日開始，乃根據於二零二二年一月一日使用權資產的備考初始計量金額，包括(i)租賃負債的備考初始計量金額約人民幣924,749,000元(相當於1,132,985,000港元)及(ii)備考初始直接成本約人民幣76,923,000元(相當於94,245,000港元)。已付按金金額人民幣283,946,000元與租賃按金於假設開始日期二零二二年一月一日的初始計量金額人民幣207,023,000元之間的差額(使用反映二零二二年一月一日市場利率的備考折現率3.21%)被視為取得租賃的初始直接成本。就租賃協議而言，使用權資產於10年租期內按直線法折舊。該調整預期將對 貴集團產生持續影響。
9. 該調整指租賃負債產生的利息開支約人民幣65,881,000元(相當於77,083,000港元)，猶如租賃協議已生效及租賃已於二零二二年一月一日開始。根據香港財務報告準則第16號，所有租賃均須資本化為使用權資產及租賃負債。租賃負債應按並非於租賃開始日期支付的租賃付款的現值確認。倘租賃隱含的利率可輕易釐定，則租賃付款須使用該利率折現。倘該利率無法輕易釐定， 貴集團須使用 貴集團的增量借款利率。於開始日期後，承租人須按以下方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款。承租人應用於已確認租賃負債的增量借款利率為7.2%，猶如租賃協議已生效及租期已於二零二二年一月一日開始。該調整預期將對 貴集團產生持續影響。
10. 該調整指截至二零二二年十二月三十一日止年度可換股債券債務部分的利息開支約32,718,000港元，乃基於類似不可換股借款的現行市場利率17.80%計算，猶如發行可換股債券已於二零二二年一月一日完成。
11. 該調整指截至二零二二年十二月三十一日止年度海外業務的匯兌差額。
12. 除上述者外，概無作出其他調整以反映 貴集團或經擴大集團於二零二二年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

(B) 申報會計師有關未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師范陳會計師行有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告****致中亞烯谷集團有限公司列位董事**

吾等已完成受中亞烯谷集團有限公司(「**貴公司**」)董事委聘進行的核證工作編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表、 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及相關附註(載於 貴公司日期為二零二三年十月三十一日有關(i)有關租賃協議之非常重大收購事項及關連交易及(ii)有關認購可換股債券之認購協議(統稱「**該等交易**」)之通函(「**通函**」)附錄二第II-1頁至第II-6頁)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄二第II-1頁至第II-6頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該等交易對 貴集團於二零二三年六月三十日的資產及負債的影響，猶如該等交易已於二零二三年六月三十日進行，以及對 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的財務表現的影響，猶如該等交易已於二零二二年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(並無就此刊發審核或審閱報告)，而有關 貴集團財務表現的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發載有綜合財務報表保留意見的核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段的規定，並參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵從香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質素控制」，該準則要求本所設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」執行吾等的工作。該準則規定申報會計師規劃及執行情序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4.29段，並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號，編製未經審核備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料，作出更新或重新發表任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入投資通函，僅旨在說明某項重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如有關事件或交易已於選定以作說明的較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二三年六月三十日或二零二二年一月一日有關該等交易的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行情序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，是否提供合理基礎以呈列有關事件或交易直接產生的重大影響，並就下列各項取得充分及適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當地按照該等準則作出；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對實體性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充分及適當地為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已根據所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴公司的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

其他事項

在毋須作出保留意見的情況下，吾等謹請閣下垂注貴集團已刊發日期為二零二三年三月三十日的年報中所載獨立核數師報告內「保留意見的基礎」一節所述，該節可能對貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合損益造成相應影響的事宜，以及該核數師報告內有關持續經營的重大不確定性一節。

范陳會計師行有限公司

執業會計師

梁光健

執業證書編號：P03702

香港

二零二三年十月三十一日

以下為獨立專業估值師利駿行測量師有限公司就租賃協議項下的租賃權益於二零二三年八月三十一日的估值所編製的估值報告，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
PROPERTY VALUERS
PLANT AND MACHINERY VALUERS
BUSINESS & FINANCIAL SERVICES VALUERS

讀者敬請留意，本報告已根據國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則（「**國際評估準則**」）訂定之報告指引編製。該等準則授權估值師作出假設，而有關假設經（例如由讀者之法定代表人）進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。下文所加標題僅為方便參考，並無限制或引申有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，英文以外之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏概全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏概全情況承擔任何責任。謹此強調本文件下文所呈列調查結果及結論乃以本報告日期吾等得悉之文件及事實為基礎。倘吾等獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈
17樓

敬啟者：

根據中亞烯谷集團有限公司現任管理層（下文稱為「**指示方**」）向吾等發出的指示，對中亞烯谷集團有限公司（下文稱為「**貴公司**」）及其附屬公司（連同 貴公司於下文統稱為「**貴集團**」）擬於中華人民共和國（「**中國**」）收購的指定物業的租賃權益（以下稱為「**租賃權益**」），詳情請參閱本報告第III-8頁）進行協定程序估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得

吾等認為必要的進一步資料，以支持吾等的調查結果及吾等對租賃權益於二零二三年八月三十一日(下文稱為「**估值日期**」)的公允值作出的結論，以供 貴公司內部管理參考。吾等獲悉， 貴集團擬租賃物業為期十年。吾等明白，本報告將載入 貴公司的通函(即本文件)以供其股東參考。

吾等明白，指示方將使用吾等之工作成果(不論呈列方式)作為指示方進行盡職審查之一部分，惟吾等並無獲委聘作出特定買賣推薦建議或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果將不會取代指示方在就所評估物業達致商業決定時，應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。吾等對租賃權益估值之調查結果及結論已收錄於本報告內，並於是日呈交予指示方。

估值基準

吾等獲指示評估該物業租賃權益之公允值，而公允值之定義為：

「知情自願各方在公平交易中交換資產或清償負債的金額」。

估值方法及假設

經考慮租賃權益的固有特徵，吾等已透過考慮10年租賃安排將產生的經濟利益，使用投資法於其現況下的現金流量法，評估租賃權益的公允值。吾等無法找到具有類似使用年期的類似租賃權益交易，因此市場法並不適用。於吾等的估值中，吾等已考慮 貴集團持有租賃權益作為投資物業將收取的經濟利益的淨現值。經濟利益指於租期內收取的租金收入(經扣除管理及清潔費用等經營開支)，直至租期屆滿為止。市場衍生收益其後應用於淨收入。根據指示，吾等並無考慮 貴集團將向租賃權益擁有人支付的租賃開支。

估值所採用之主要假設／參數包括：

- 於估值日期的市場租金每月每平方米人民幣38元
- 正常空置率5%

- 租金收入每年增長5%
- 折現率8%

除另有說明外，吾等並無研究其他可能的發展方案，而相關經濟並不屬於吾等的工作範圍。

可能影響呈報估值之事項

就估值而言，吾等已採納所提供文件副本所示面積，且並無進行進一步核實工作。倘其後確定所採用的面積並非最新經批准的面積，吾等保留權利相應修訂吾等的報告及估值。

於評估租賃權益將產生的經濟利益時，吾等已與 貴公司指定人員討論，並獲告知有關人員於房地產物業租賃方面擁有豐富經驗。吾等依賴 貴公司指定人員提供的意見及租金預測。

吾等的估值並無就所估值租賃權益的任何抵押、按揭、未付地價或欠款計提撥備，亦無就租賃權益銷售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設租賃權益概無附帶可影響其價值的一切繁重產權負擔、限制及支銷。

於本報告日期，除另有指明外，吾等未能發現任何有關租賃權益而可能影響吾等工作成果中所報告價值之不利消息。因此，吾等無法報告及評論其對租賃權益的影響(如有)。然而，倘其後確定有關消息於估值日期確實存在，吾等保留調整本報告所呈報估值之權利。

業權確立

吾等並無獲提供有關租賃權益的業權文件副本。然而，吾等已獲提供租賃協議及許可協議清單。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能未有顯示的任何協議修訂。吾等並非法律專業人士，故吾等無法確定租賃權益之業權及產權負擔(如有)。所有文件及租約僅供參考。吾等概不承擔任何責任及負債。

視察及調查物業

吾等已於二零二三年六月十六日視察部分物業的外部(如可能)及內部。該視察由吳紅梅測量師進行。吾等於進行是次估值時亦依賴指示方有關物業狀況之最新資料。然而，吾等並無視察被覆蓋、遮蔽或不可通達之物業，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就租賃權益之狀況發表意見或建議，而隨附之租賃權益詳情連同價值不應被視為就租賃權益之狀況作出任何隱含聲明或陳述。吾等並無進行結構測量、調查或檢查，惟在視察過程中，吾等並無發現所視察物業有任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對設施(如有)進行測試，亦無法識別被覆蓋、遮蔽或不可通達之設施。

吾等並無進行實地量度以核實物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲文件及正式圖則所示面積均屬正確。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等對租賃權益進行估值的委聘及協定程序並不包括進行獨立土地調查以核實租賃權益的法定邊界。吾等謹此聲明，吾等並非從事土地測量專業，因此，吾等無法核實或確定吾等獲提供之文件所示有關租賃權益之法定邊界是否正確。吾等概不承擔任何責任。貴公司管理層或於租賃權益擁有權益的人士應自行進行法定邊界盡職審查工作。

吾等並無安排進行任何調查，以確定於興建或組成租賃權益時，或租賃權益自註冊成立以來，曾否使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法呈報該等租賃權益在此方面並無風險，故吾等於估值時並無考慮該等因素。

吾等並不知悉可能已對租賃權益進行之任何環境審核或其他環境調查或土壤測量之內容，而可能引起任何污染或出現任何該等污染之可能性。在進行吾等之工作時，吾等獲指示假設租賃權益從未用作污染或可能污染之用途。吾等並無就該等租賃權益或任何鄰近土地的過往或現時用途進行任何調查，以確定該等租賃權益有否因此等用途或位置而產生或可能產生污染問題，因而假設該等情況並不存在。然而，倘該等租賃權益或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境污染問題，或該等物業曾經或現時用於會產生污染之用途，則現時所呈報之估值或會減少或影響吾等之估值結果。

資料來源及其核實

於吾等的工作過程中，吾等已獲提供有關租賃權益的文件副本，而該等副本乃參考而並無向有關機構及／或機關進一步核實。吾等的程序並無要求吾等進行任何查冊或查閱文件正本以核實所有權或核實吾等獲提供的副本中可能並無顯示的任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或 貴公司委任人員所提供文件之合法性及有效性提供意見及評論。

吾等僅依賴指示方或 貴公司指定人士提供之資料及租金預測，而並無進一步核實有關資料及預測，且全面接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、租賃文件、租賃清單、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜之意見。

吾等之估值僅根據吾等獲提供之意見及資料作出。儘管吾等僅向當地房地產市場從業員作出有限範圍之一般查詢，惟吾等無法核實及確定相關人員所提供意見之正確性。吾等概不承擔任何責任及負債。

吾等相信，吾等報告全部或部分所依據由其他人士提供之資料均屬可靠，惟並無全部核實。吾等的工作程序並不構成對所獲提供資料的審核、審閱或編製。因此，吾等概不就編製吾等之工作成果時所採用由其他人士提供之任何數據、建議、意見或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、提供數據之外界人士及指示方或 貴公司委任人員提供之工作成果，彼等於達致有關數字時採納之假設及重要事項亦適用於本報告。我們所採取的程序並不提供審核所需的所有憑證，而由於我們並無進行審核，因此，我們不會發表審核意見。

吾等無法就指示方或 貴公司指定人士並無向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方或 貴公司委任人員確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據指示方就可能影響工作之重大及潛在事實向吾等作出全面披露而作出。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司委任人員向吾等提供之資料之真實性及準確性。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。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣（「**人民幣**」）為單位。

估值意見

基於上述資料及假設，吾等認為，於估值日期，貴集團租賃作內部管理參考用途的租賃權益於現況下的估值金額(不包括交易成本)僅為**人民幣壹拾億零伍仟捌佰貳拾萬元正(人民幣1,058,200,000元)**。

限制條件

吾等於本報告內有關租賃權益之估值結果或結論僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本報告，而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等對任何其他人士概不承擔任何責任。

吾等之估值乃假設租賃權益並無任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為租賃權益進行樓宇測量。吾等假設租賃權益並無腐朽及固有危險或採用不適當之材料及技術。

吾等不會就市況及地方政府政策的變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後發生或吾等得悉的事件或狀況。未經吾等書面批准所示形式及內容，本報告全部或任何部分內容或其任何引述，概不得載入任何刊發文件、招股章程或聲明，或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本文件內刊載本報告以供貴集團股東參考。

吾等就是次委聘所提供服務的最高責任(不論以合約、疏忽或其他形式採取的行動)以吾等就產生責任的服務或工作成果部分而獲支付的收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下均不會就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於利潤損失、機會成本等)負責。

經協定，貴公司及指示方須就吾等於任何時間以任何方式基於吾等之工作成果所提供之資料而被追討、支付或產生之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入之時間)向吾等作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終確定為因吾等受委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽所引致者則除外。本條文於本委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

本估值報告乃根據香港財務報告準則第16號及國際估值準則所載之報告指引，以及上市規則第5章所載之規定編製。吾等作為符合本估值資格的外部估值師（見結尾附註）進行估值。

吾等保留本報告連同其編製之數據，而該等數據及文件將根據香港法例由提供予吾等當日起計保存六年，並於其後銷毀。吾等認為該等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出安排，除執法機關或法院頒令外，吾等不允許任何人士查閱該等記錄。此外，吾等將於吾等之客戶名單加入 貴公司之資料，以供日後參考。

租賃權益之分析或估值僅取決於本報告所作之假設，且並非所有假設均可輕易量化或準確確定。倘部分或全部假設於較後日期證實為不準確，則會對所呈報之估值結果或結論造成重大影響。

吾等謹此證明，此項服務之費用並非取決於吾等之結論，而吾等於租賃權益、貴集團或所呈報之價值中並無重大權益。

此 致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
12樓1237-1240室
中亞烯谷集團有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

吳紅梅 B.Sc. M.Sc. RPS (GP)
執行董事

參與估值師：
李啟樂 BA(Hons)
二零二三年十月三十一日

吳紅梅測量師為一名註冊專業測量師，彼自一九九四年起在香港、澳門及中國內地進行房地產估值。彼為香港測量師學會資深會員及香港測量師學會所出版有關上市事宜的載入或參考以及有關收購與合併的通函及估值所進行估值工作的物業估值師名冊內的估值師。

租賃權益詳情

貴集團將於中國租賃之租賃權益

租賃權益	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 八月三十一日 現況下的估值金額
中國 廣東省 深圳市 寶安區 沙井街道 硅谷產業園 A,B,C區	<p>該物業包括硅谷產業園整個A、B及C區，總建築面積為350,855平方米（「平方米」）。</p> <p>根據吾等可獲得的資料，該物業的翻新工程已於二零一五年前後完成，並作為硅谷產業園營運。</p>	<p>經指示方及貴集團委任人員確認，該物業乃作為電子物流園營運。其面積約為334,000平方米（佔總面積約95%），受多項特許協議所規限，而餘下部分於估值日期為空置。</p>	<p>人民幣 1,058,200,000元 (百分之百權益)</p>
	<p>該物業分為不同主題，包括文化、高科技、教育及生物醫學公園，作不同用途，包括會議廳、辦公室、工作坊及研發中心。</p>	<p>(見附註2及3)</p>	
	<p>該物業位於深圳西側，鄰近前海區。從該物業至深圳寶安國際機場及深圳灣口岸需時約一小時車程。該地段集現代工業、商業、住宅及機構設施於一體。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一三年十月十九日的協議，該物業已由深圳市沙井坐崗股份有限公司出租予 貴公司的關聯方深圳市坐崗中亞電子城集團有限公司（又稱「中亞電子」），自二零一三年十月十九日起至二零三四年一月十八日止為期20年。中亞電子可翻新該物業以經營大型電子物流園。
2. 於二零二三年六月六日， 貴集團（作為租戶）與中亞電子（作為業主）訂立租賃協議，內容有關分租位於硅谷產業園之總面積350,855平方米。
3. 根據吾等獲提供的資料，該物業受中亞電子與多方訂立的多項特許協議所規限，最遲屆滿日期為二零三三年三月二十四日，每月特許費總額約為人民幣11,444,000元，不包括管理費及空調費。

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。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，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，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員於本公司的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及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有關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條須記錄於該條例所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載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：

於股份之好倉：

董事姓名	權益性質	所持股份 數目及類別	權益概約 百分比
黃先生	受控制法團權益 (附註1、2及3)	4,446,895,735 股普通股	157.74%

附註：

- 於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部，黃先生因直接實益擁有CA Group 100%股份，而被視為於CA Group持有之2,112,395,735股股份中擁有權益。黃先生亦為CA Group之董事。
- 根據可換股債券之條款及條件，於可換股債券按換股價獲悉數轉換後，將向CA Group配發及發行2,334,500,000股換股股份。
- 根據可換股債券之條款及條件，債券持有人僅可於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條項下之公眾持股量規定之情況下，行使可換股債券附帶之換股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司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。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，按本公司根據證券及期貨條例第XV部存置之登記冊所記錄，除上文所披露之本公司董事、候任董事及主要行政人員之權益外，於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之股東如下：

於股份之好倉：

股東名稱	權益性質	所持股份 數目及類別	權益概約 百分比 (附註6)
CA Group	實益擁有人 (附註1)	4,446,895,735 股普通股	157.74%
中軍控股集團有限公司 (即認購方1)	實益擁有人 (附註2、4及5)	951,500,000股 普通股	33.75%
李軍先生	受控制法團權益 (附註5)	951,500,000股 普通股	33.75%
熊先生 (即認購方2)	實益擁有人 (附註3及4)	247,600,000 股普通股	8.78%

附註：

1. 於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部，黃先生因直接實益擁有CA Group 100%股份，而被視為於CA Group實益持有之2,112,395,735股股份中擁有權益。根據可換股債券之條款及條件，於可換股債券按換股價獲悉數轉換後，將向CA Group配發及發行2,334,500,000股換股股份。
2. 該等951,500,000股股份指按換股價悉數轉換可換股債券後，將向認購方1配發及發行的951,500,000股換股股份。
3. 該等247,600,000股股份指按換股價悉數轉換可換股債券後，將向認購方2配發及發行的247,600,000股換股股份。
4. 根據可換股債券之條款及條件，債券持有人僅可於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條項下之公眾持股量規定之情況下，行使可換股債券附帶之換股權。
5. 中軍控股集團有限公司(即認購方1)由李軍先生全資擁有，因此，根據證券及期貨條例第XV部，李軍先生被視為於951,500,000股股份(即於悉數轉換其持有之可換股債券後，將向中軍控股集團有限公司發行及配發換股股份之相關股份)中擁有權益。
6. 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行2,819,102,084股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士或公司於本公司股份或相關股份中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的任何權益或淡倉。

3. 於交易、安排或合約之權益

於最後實際可行日期，(i)除黃先生於本集團根據租賃協議將予租賃之物業中擁有權益外，自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，概無董事或候任董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；或(ii)除租賃協議及認購協議外，概無董事於仍然生效且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事、候任董事或彼等各自之任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中，擁有任何權益或與本集團有任何其他利益衝突。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

6. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
富域資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
利駿行測量師有限公司	獨立專業估值師
范陳會計師行有限公司	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及內容將其載入於本通函日期的函件、意見及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

截至最後實際可行日期，上述專家自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起，概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

截至最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，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)。

7. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日期間在本公司網站(www.00063.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載：

- (a) 租賃協議；
- (b) 補充租賃協議；
- (c) 認購協議；
- (d) 第一份修訂契據；
- (e) 第二份修訂契據；
- (f) 第三份修訂契據；
- (g) 富域資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第45至91頁；
- (h) 范陳會計師行有限公司就本集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (i) 估值師編製之估值報告，其全文載於本通函附錄三；及
- (j) 本附錄上文「6.專家及同意書」一段所述之書面同意書。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司概無訂立並非於本集團日常業務過程中訂立且屬或可能屬重大之合約：

- (a) 認購協議；
- (b) 第一份修訂契據、第二份修訂契據及第三份修訂契據；
- (c) China Graphene Holdings Limited (作為賣方) (「**China Graphene**」，本公司之全資附屬公司) 與耀世利資本香港有限公司 (作為買方) (「**買方**」) 訂立日期為二零二二年一月十二日之買賣協議，據此，China Graphene已同意出售而買方已同意購買Sky Heritage Holdings Limited之1股普通股，代價為10,000港元；及
- (d) 本公司 (作為賣方) 與買方訂立日期為二零二二年七月六日之買賣協議，據此，本公司已同意出售而買方已同意購買80,000股WI Capital Co. Limited股份，代價為10,000港元。

10. 雜項

- (a) 本公司的公司秘書為梁偉平博士，彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告中亞烯谷集團有限公司(「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」謹訂於二零二三年十一月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12樓1237-1240室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認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，作為承租人)與深圳市坐崗中亞電子城集團有限責任公司(作為業主)於二零二三年六月六日訂立的租賃協議及日期為二零二三年十月十二日的補充協議(統稱「租賃協議」)(其註有「A」及「B」字樣的副本已提呈大會)，內容有關租賃位於中國深圳市寶安區沙井街道硅谷產業園內的若干區域，以及其所載條款及條件以及在其規限下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司任何董事作出其認為就落實租賃協議及其項下擬進行之交易及使其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，並簽立一切有關文件(不論有否加蓋公司印章)。

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(作為發行人)與(i)黃炳煌先生；(ii)中軍控股集團有限公司(「認購方1」)；及(iii)旭宏國際有限公司(「旭宏」)(作為認購方)訂立日期為二零二三年六月六日之認購協議，其經以下各項修訂及補充：
(A)本公司、黃炳煌先生、認購方1、旭宏及中亞控股集團有限公司(「CA Group」)所訂立日期為二零二三年七月二十一日之修訂契據；(B)本公司、

股東特別大會通告

認購方1、旭宏及CA Group訂立日期為二零二三年八月二十九日之修訂契據；及(C)本公司、CA Group、認購方1、熊國強先生及旭宏所訂立日期為二零二三年十月十二日之修訂契據(統稱「**認購協議**」)(分別註有「C」、「D」、「E」及「F」字樣之副本已由大會主席簽署以資識別)，內容有關發行本金總額為353,360,000港元之可換股債券(「**可換股債券**」)，以及其所載條款及條件以及在其規限下擬進行的交易(包括特別授權(定義見下文))；

- (b) 批准本公司根據可換股債券之條款及條件發行可換股債券；
- (c) 批准配發及發行本公司股本中每股面值0.05港元之新普通股(「**換股股份**」)，其於可換股債券所附帶之換股權根據可換股債券之條款及條件獲行使時可予配發及發行；
- (d) 待(其中包括)香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會批准換股股份上市及買賣後，謹此批准授予董事特別授權，以行使本公司權力根據可換股債券之條款及條件發行可換股債券以及配發及發行換股股份(「**特別授權**」)。特別授權乃附加於本決議案獲通過前已授予或可能不時授予本公司董事之任何一般或特別授權之上，且不得損害或撤回任何一般或特別授權；及
- (e) 謹此授權本公司任何董事作出其認為就落實認購協議(包括發行可換股債券)及其項下擬進行之交易(包括特別授權)及使其生效而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，並簽立一切有關文件(不論有否加蓋公司印章)。」

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，二零二三年十月三十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港主要辦事處：
香港
灣仔港灣道30號
新鴻基中心
12樓1237-1240室

附註：

1. 任何有權出席本公司大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一名人士作為其委任代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之本公司股東可委任一名以上委任代表代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。此外，代表屬個人之本公司股東或屬公司之本公司股東之一名或多名委任代表有權代表本公司股東行使彼或彼等所代表的本公司股東可行使的相同權力。
2. 委任代表之委任文據須以書面作出，並由委任人或其書面正式授權代表親筆簽署，或倘委任人為公司，則須加蓋公司印章或由高級職員、代表或其他獲授權人士親筆簽署。由其高級人員聲稱代表公司簽署的代表委任文件視為（除非出現相反的情況）該高級人員已獲正式授權代表公司簽署該代表委任文件，而毋須提供進一步的事實證據。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或其經由公證人簽署證明的副本，須不遲於二零二三年十一月十五日（星期三）上午十一時正（香港時間）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，方為有效。
4. 為釐定股東出席大會的資格，本公司將於二零二三年十一月十四日（星期二）至二零二三年十一月十七日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同有關股票，最遲須於二零二三年十一月十三日（星期一）下午四時三十分（香港時間）前，送交本公司之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17樓1712-1716號舖。
5. 交回委任代表之文據後，股東仍可親身出席所召開之大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視為已撤銷論。
6. 倘屬任何股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或透過委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人出席任何大會，則排名首位的人士（不論親身或透過委任代表）的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有的排名次序而定。
7. 大會上的表決將以投票方式進行。