

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如已將名下之巨騰國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部份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。



# 巨騰國際控股有限公司 JU TENG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3336)

## 主要交易 因交還地塊而出售地塊及物業 及 股東特別大會通告

---

本通函所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二四年三月十三日上午十時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下擬親身出席股東特別大會與否，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何必須早於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(就大會而言為二零二四年三月十一日上午十時正或之前(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

載有將於股東特別大會上考慮的事宜進一步詳情之董事會函件載於本通函第4至17頁。

二零二四年一月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	巨騰國際控股有限公司，一間根據開曼群島法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「大昶(蘇州)」	指	大昶電腦配件(蘇州)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「大昶I號地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳江區九龍路以西及交通路以西的兩幅工業用地，總佔地面積約為17,193.5平方米，並擬根據大昶I號交還協議予以交還
「大昶I號物業」	指	大昶I號地塊上之建築、資產及其他裝置
「大昶II號地塊」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳江區九龍路以西、交通路以西、瓜涇路2號及中山北路以東的四幅工業用地，總佔地面積約為111,401.6平方米，並擬根據大昶II號交還協議予以交還
「大昶II號物業」	指	大昶II號地塊上之建築、資產及其他裝置
「大昶I號交還協議」	指	大昶(蘇州)與地方政府就交還大昶I號地塊及大昶I號物業而於二零二三年十一月二十二日訂立之協議
「大昶II號交還協議」	指	大昶(蘇州)與華映(吳江)就交還大昶II號地塊及大昶II號物業而於二零二三年十一月二十二日訂立之協議
「大鼎地塊」	指	位於瓜涇西路以南的一幅土地，佔地面積為32,581.8平方米，並擬根據大鼎交還協議予以交還
「大鼎物業」	指	大鼎地塊上之建築、資產及其他裝置
「大鼎交還協議」	指	吳江大鼎與華映(吳江)就交還大鼎地塊及大鼎物業而於二零二三年十一月二十二日訂立之協議

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以供股東考慮及酌情批准交還事宜之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣
「華映(吳江)」	指	華映視訊(吳江)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月二十五日，即本通函付印前為確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「地方政府」	指	吳江經濟技術開發區管理委員會
「平方米」	指	平方米
「新台幣」	指	新台幣，中華民國法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「交還事宜」	指	根據交還協議交還已交還地塊及已交還物業
「交還協議」	指	大昶I號交還協議、大昶II號交還協議及大鼎交還協議
「已交還地塊」	指	大昶I號地塊、大昶II號地塊及大鼎地塊
「已交還物業」	指	大昶I號物業、大昶II號物業及大鼎物業
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

---

## 釋 義

---

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股股份
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股股份持有人
「估值師」	指	艾升評值諮詢有限公司，合資格獨立物業估值師
「越南盾」	指	越南盾，越南法定貨幣
「吳江大鼎」	指	吳江大鼎精密模具有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

僅供說明之用及除另有註明外，本通函內按人民幣報價之金額乃按人民幣1元兌1.092港元之匯率兌換為港元；按美元報價之金額乃按1美元兌7.81港元之匯率兌換為港元；及按越南盾報價之金額乃按3,115.50越南盾兌1港元之匯率兌換為港元。該匯率(倘適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。



**巨騰國際控股有限公司**  
**JU TENG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3336)

執行董事：

鄭立育先生(主席兼執行長)

邱輝欽先生(戰略長)

黃國光先生

林豐杰先生

徐容國先生(財務總監)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

鄭立彥先生

獨立非執行董事：

程嘉君先生

蔡文預先生

葉偉明先生

袁志豪先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈

3311-3312室

敬啟者：

**主要交易**  
**因交還地塊而出售地塊及物業**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

於二零二三年十一月二十二日，董事會宣佈：(1)本公司之間接全資附屬公司大昶(蘇州)(a)與地方政府訂立大昶I號交還協議及(b)與華映(吳江)訂立大昶II號交還協議；及(2)本公司之間接全資附屬公司吳江大鼎與華映(吳江)訂立大鼎交還協議。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關交還事宜之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

### 大昶I號交還協議

於二零二三年十一月二十二日，本公司之間接全資附屬公司大昶(蘇州)與地方政府訂立大昶I號交還協議，據此(其中包括)地方政府同意收回而大昶(蘇州)同意交還大昶I號地塊及大昶I號物業，代價約為人民幣145,300,000元(相當於約158,700,000港元)，將由地方政府支付。

大昶I號交還協議之主要條款概述如下：

#### 日期

於二零二三年十一月二十二日

#### 訂約方

- (1) 地方政府
- (2) 大昶(蘇州)

#### 將予交還之資產

根據大昶I號交還協議，地方政府同意就收回大昶I號地塊及大昶I號物業而向大昶(蘇州)支付補償金約人民幣145,300,000元(相當於約158,700,000港元)。

大昶(蘇州)將於大昶I號交還協議日期起計八個月期限內搬離大昶I號地塊及大昶I號物業。待有關期限屆滿且訂約方經書面確認後，大昶(蘇州)須無條件搬離大昶I號地塊及大昶I號物業，並將其移交地方政府。

#### 代價及付款條款

大昶I號交還協議項下之代價約為人民幣145,300,000元(相當於約158,700,000港元)，乃地方政府與大昶(蘇州)經公平磋商後協定，並已參考(1)地方政府委聘之物業估值師初步釐定大昶I號地塊及大昶I號物業於二零二二年下半年之經評估市值約為人民幣86,700,000元(相當於約94,700,000港元)；(2)大昶(蘇州)委聘之中國物業估值師江蘇中信華明房地產土地資產評估有限公司(「江蘇中信」)初步釐定大昶I號地塊及大昶I號物業於二零二二年上半年之經評估市值約

---

## 董事會函件

---

人民幣103,200,000元(相當於約112,700,000港元)；及(3)根據蘇州市吳江區交還企業用地適用之法律、法規及程序進行的拆遷補償。

地方政府將按照下列付款計劃支付代價：

- (1) 代價之10%(即約人民幣14,500,000元(相當於約15,900,000港元))將於簽訂大昶I號交還協議後30個營業日內支付，前提為大昶(蘇州)已向地方政府提交有關大昶I號地塊的土壤污染狀況調查報告；
- (2) 代價之20%(即約人民幣29,100,000元(相當於約31,800,000港元))將於大昶(蘇州)交還大昶I號地塊的不動產權證書原件，確認大昶I號地塊無任何抵押，以及向相關監管部門提交交還地塊及註銷大昶I號地塊不動產權證書的申請後30個營業日內支付；
- (3) 代價之40%(即約人民幣58,100,000元(相當於約63,400,000港元))將於完成交還地塊及註銷大昶I號地塊不動產權證書的程序後30個營業日內支付；及
- (4) 代價之30%(即約人民幣43,600,000元(相當於約47,600,000港元))將於大昶(蘇州)搬遷並移交大昶I號地塊及大昶I號物業後30個營業日內支付。

於最後實際可行日期，地方政府已按上文所述分期支付大昶I號交還協議項下之首筆款項。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司已就大昶I號交還協議項下擬進行之交易遵守上市規則之所有披露規定；及
- (2) 本公司已根據上市規則就大昶I號交還協議及其項下擬進行之交易獲得董事會、股東及任何相關監管部門之批准。

倘任何上述先決條件未獲達成，則大昶I號交還協議將不會繼續完成。

於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。



---

## 董事會函件

---

### 大昶II號交還協議

於二零二三年十一月二十二日，大昶(蘇州)與華映(吳江)訂立大昶II號交還協議，據此(其中包括)華映(吳江)同意收回而大昶(蘇州)同意交還大昶II號地塊及大昶II號物業，代價約為人民幣356,300,000元(相當於約389,100,000港元)，將由華映(吳江)支付。

根據吳江經濟技術開發區制定之《吳江經濟技術開發區控制性詳細規劃》，出於城市實施規劃與城市管理的需要，依據《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國土地管理法》、《蘇州市吳江區企業用地回購實施辦法》及其他相關法律法規及政策，吳江經濟技術開發區黨工委與地方政府經已批准大昶II號交還協議，且地方政府已委託華映(吳江)負責根據大昶II號交還協議交還大昶II號地塊及大昶II號物業。由於地方政府的內部政策規定，華映(吳江)被指派與大昶(蘇州)訂立大昶II號交還協議，而該協議並未涉及房地產商業銷售。

大昶II號交還協議之主要條款概述如下：

#### 日期

於二零二三年十一月二十二日

#### 訂約方

- (1) 華映(吳江)
- (2) 大昶(蘇州)

#### 將予交還之資產

根據大昶II號交還協議，華映(吳江)同意就收回大昶II號地塊及大昶II號物業而向大昶(蘇州)支付補償金約人民幣356,300,000元(相當於約389,100,000港元)。大昶(蘇州)將於大昶II號交還協議日期起計八個月期限內搬離大昶II號地塊及大昶II號物業。待有關期限屆滿且訂約方經書面確認後，大昶(蘇州)須無條件搬離大昶II號地塊及大昶II號物業，並將其移交華映(吳江)。

---

## 董事會函件

---

### 代價及付款條款

大昶II號交還協議項下之代價約為人民幣356,300,000元(相當於約389,100,000港元)，乃華映(吳江)與大昶(蘇州)經公平磋商後協定，並已參考(1)華映(吳江)委聘之物業估值師初步釐定大昶II號地塊及大昶II號物業於二零二二年下半年之經評估市值約為人民幣262,500,000元(相當於約286,700,000港元)；(2)江蘇中信初步釐定大昶II號地塊及大昶II號物業於二零二二年上半年之經評估市值約為人民幣311,500,000元(相當於約340,200,000港元)；及(3)根據蘇州市吳江區交還企業用地適用之法律、法規及程序進行的拆遷補償。

華映(吳江)將按照下列付款計劃支付代價：

- (1) 代價之10%(即約人民幣35,600,000元(相當於約38,900,000港元))將於簽訂大昶II號交還協議後30個營業日內支付，前提為大昶(蘇州)已向華映(吳江)提交有關大昶II號地塊的土壤污染狀況調查報告；
- (2) 代價之20%(即約人民幣71,300,000元(相當於約77,900,000港元))將於大昶(蘇州)交還大昶II號地塊的不動產權證書原件，確認大昶II號地塊無任何抵押，以及向相關監管部門提交交還地塊及註銷大昶II號地塊不動產權證書的申請後30個營業日內支付；
- (3) 代價之40%(即約人民幣142,500,000元(相當於約155,600,000港元))將於完成交還地塊及註銷大昶II號地塊不動產權證書的程序後30個營業日內支付；及
- (4) 代價之30%(即約人民幣106,900,000元(相當於約116,700,000港元))將於大昶(蘇州)搬遷並移交大昶II號地塊及大昶II號物業後30個營業日內支付。

於最後實際可行日期，華映(吳江)已按上文所述分期支付大昶II號交還協議項下之首筆款項。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司已就大昶II號交還協議項下擬進行之交易遵守上市規則之所有披露規定；及

---

## 董事會函件

---

(2) 本公司已根據上市規則就大昶II號交還協議及其項下擬進行之交易獲得董事會、股東及任何相關監管部門之批准。

倘任何上述先決條件未獲達成，則大昶II號交還協議將不會繼續完成。

於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

### 大鼎交還協議

於二零二三年十一月二十二日，本公司之間接全資附屬公司吳江大鼎與華映(吳江)訂立大鼎交還協議，據此(其中包括)華映(吳江)同意收回而吳江大鼎同意交還大鼎地塊及大鼎物業，代價約為人民幣78,400,000元(相當於約85,600,000港元)，將由華映(吳江)支付。

根據吳江經濟技術開發區制定之《吳江經濟技術開發區控制性詳細規劃》，出於城市實施規劃與城市管理的需要，依據《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國土地管理法》、《蘇州市吳江區企業用地回購實施辦法》及其他相關法律法規及政策，吳江經濟技術開發區黨工委與地方政府經已批准大鼎交還協議，且地方政府已委託華映(吳江)負責根據大鼎交還協議交還大鼎地塊及大鼎物業。由於地方政府的內部政策規定，華映(吳江)被指派與吳江大鼎訂立大鼎交還協議，而該協議並未涉及房地產商業銷售。

大鼎交還協議之主要條款概述如下：

#### 日期

二零二三年十一月二十二日

#### 訂約方

- (1) 華映(吳江)
- (2) 吳江大鼎

---

## 董事會函件

---

### 將予交還之資產

根據大鼎交還協議，華映(吳江)同意就收回大鼎地塊及大鼎物業而向吳江大鼎支付補償金約人民幣78,400,000元(相當於約85,600,000港元)。

吳江大鼎將於大鼎交還協議日期起計八個月期限內搬離大鼎地塊及大鼎物業。待有關期限屆滿且訂約方經書面確認後，吳江大鼎須無條件搬離大鼎地塊及大鼎物業，並將其移交華映(吳江)。

### 代價及付款條款

大鼎交還協議項下之代價為約人民幣78,400,000元(相當於約85,600,000港元)，乃華映(吳江)與吳江大鼎經公平磋商後協定，並已參考(1)華映(吳江)委聘之物業估值師初步釐定大鼎地塊及大鼎物業於二零二二年下半年之經評估市值約為人民幣69,600,000元(相當於約76,000,000港元)；(2)江蘇中信初步釐定大鼎地塊及大鼎物業於二零二二年上半年之經評估市值約為人民幣87,800,000元(相當於約95,900,000港元)；及(3)根據蘇州市吳江區交還企業用地適用之法律、法規及程序進行的拆遷補償。

華映(吳江)將按照下列付款計劃支付代價：

- (1) 代價之10%(即約人民幣7,800,000元(相當於約8,500,000港元))將於簽訂大鼎交還協議後30個營業日內支付，前提為吳江大鼎已向華映(吳江)提交有關大鼎地塊的土壤污染狀況調查報告；
- (2) 代價之20%(即約人民幣15,700,000元(相當於約17,100,000港元))將於吳江大鼎交還大鼎地塊的不動產權證書原件，確認大鼎地塊無任何抵押，以及向相關監管部門提交交還地塊及註銷大鼎地塊不動產權證書的申請後30個營業日內支付；
- (3) 代價之40%(即約人民幣31,400,000元(相當於約34,300,000港元))將於完成交還地塊及註銷大鼎地塊不動產權證書的程序後30個營業日內支付；及
- (4) 代價之30%(即約人民幣23,500,000元(相當於約25,700,000港元))將於吳江大鼎搬遷並移交大鼎地塊及大鼎物業後30個營業日內支付。

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，華映(吳江)已按上文所述分期支付大鼎交還協議項下之首筆款項。

### 先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司已就大鼎交還協議項下擬進行之交易遵守上市規則之所有披露規定；及
- (2) 本公司已根據上市規則就大鼎交還協議及其項下擬進行之交易獲得董事會、股東及任何相關監管部門之批准。

倘任何上述先決條件未獲達成，則大鼎交還協議將不會繼續完成。

於最後實際可行日期，上述先決條件概未達成。

### 江蘇中信及估值師之考慮基準以及所釐定之已交還地塊與已交還物業各自市值

江蘇中信已獲委聘對已交還地塊與已交還物業進行估值(「**中國估值**」)，以便董事會確保本集團(作為其中一方)與地方政府及華映(吳江)(作為另一方)乃按客觀基準就二零二二年開始之交還協議的條款進行磋商。中國估值乃釐定應付代價金額及確保條款公平補償本集團的主要因素。

誠如下文「訂立交還協議之理由」一節進一步詳述，三份交還協議均屬根據適用政府政策所作同一項土地交還工作的一部分，故此，就交還事宜應支付之總代價乃按集體基準而非個別基準磋商。由於一併交還三幅已交還地塊可縮短地方政府工業用地更新計劃之完成時間，且所有三幅已交還地塊均位於該更新計劃的戰略位置，故此，本集團按集體基準就交還事宜進行磋商時，地方政府給予較高的代價。經計及(a)因磋商乃按集體基準進行，交還協議項下之總代價約人民幣580,000,000元高於中國估值之總價值約人民幣502,500,000元；(b)江蘇中信於類似物業估值方面之專業資質及估值經驗，以及江蘇中信經考慮已交還地塊與已交還物業之特點後採用之估值方法；及(c)估值時間點為二零二二年上半年，與二零二三年相比，當時本集團的經營環境更佳，中國整體房地產行情的不利因素較少，更能準確地反映已交還地塊的價值，董事會認為本集團根據交還協議應收取之總代價實屬公平合理。

## 董事會函件

由於總代價乃按集體基準磋商，分配至每份交還協議的代價遂主要依據每幅已交還地塊上生產設施的尺寸及規模作出。誠如下文進一步闡述，位於大鼎地塊與大鼎物業的若干生產設施經已搬遷，故此，位於大鼎地塊與大鼎物業的餘下生產設施在三幅已交還地塊中規模最小，遂決定減少分配至大鼎交還協議的代價，致使其項下應付代價約為人民幣78,400,000元，而江蘇中信評估的市值約為人民幣87,800,000元。

江蘇中信及估值師就根據每份交還協議已交還之物業權益所評估之市值差異載述如下：

	江蘇中信所評估 人民幣(百萬)	估值師所評估 人民幣(百萬)
大昶I號地塊及大昶I號物業	103.2	110.4
大昶II號地塊及大昶II號物業	311.5	291.1
大鼎地塊及大鼎物業	87.8	69.5
	<u>502.5</u>	<u>471.0</u>

有關差異主要因下列理由所致：

- (a) 估值時間點不同：中國估值採用的日期為二零二二年上半年，估值師的估值日期則為二零二三年十一月三十日；
- (b) 所採用估值標準不同：中國估值乃根據房地產估價規範(中華人民共和國國家標準：GB/T50291-2015)、房地產估價基本術語標準(中華人民共和國國家標準：GB/T50899-2013)及城鎮土地估價規程(國家質量監督檢驗檢疫總局國家標準：GB/T18508/2014)而編製，並已參考下列規範及規則：
  - i. 蘇州市房屋重置價格評估辦法(2010年修訂)(蘇住建[2010]142號)；
  - ii. 蘇州市住房城鄉建設局關於公佈2020年度蘇州市房屋基本重置價格的通知(蘇住建房[2020]9號)；

---

## 董事會函件

---

iii. 蘇州市住房城鄉建設局關於公佈2020年度蘇州市房屋裝修及附著物參考價格的通知(蘇住建房[2020]8號)；及

iv. 市住房城鄉建設局關於調整2020年度蘇州市房屋重置價格評估中結構等級參考標準說明、層高增減率、耐用年限及殘值率的通知(蘇住建房[2020]10號)；

而估值師乃根據香港測量師學會物業估值準則(二零二零年版)編製其估值；及

(c) 估值方法不同：中國估值已採用成本法，估值師則採用市場法及直接比較法。

儘管江蘇中信及估值師評估之市值因上文所披露理由而存在差異，董事會仍認為交還協議項下之總代價屬公平合理。

### 交還事宜之財務影響

於二零二三年十一月三十日，已交還地塊及已交還物業之未經審核賬面值分別約為人民幣14,100,000元及約人民幣69,300,000元(分別相當於約15,400,000港元及約75,700,000港元)。

交還事宜預期會令本集團確認未經審核收益約人民幣496,600,000元(相當於約542,300,000港元)，乃按本集團根據交還協議可收取之代價總額與已交還地塊及已交還物業扣除任何開支及稅項前之上述賬面值間之差額計算。交還事宜之實際收益於交還協議完成後有待評估及審計。有關計算僅為估算，乃供說明之用，交還事宜之會計處理有待本公司核數師進一步審查。

已交還地塊與已交還物業主要容納生產設施，該等生產設施主要生產筆記本型電腦外殼的主要部件，但自二零二二年初起已逐步停產。於二零二三年，該等生產設施所生產的產品僅銷售予本集團其他成員公司進行轉售，未曾銷售予本集團以外的任何外部方。此外，自二零二零年六月一日起，大昶I號物業、大昶II號物業、大昶I號地塊及大昶II號地塊內約26,500平方米的面積已出租予寧波鴻南企業管理有限公司。

---

## 董事會函件

---

誠如本公司日期為二零一七年六月九日的公告以及本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報所披露，位於大鼎地塊與大鼎物業的若干生產設施已遷至中國吳江的另一處現有生產基地，而位於已交還地塊與已交還物業的其餘生產設施將與越南的生產設施整合。有關開發越南新生產基地的進一步詳情，敬請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十日、二零二二年一月二十六日、二零二二年六月二十四日、二零二三年九月二十五日、二零二三年十一月三日、二零二三年十一月十日、二零二三年十一月十六日及二零二三年十二月十三日的公告以及本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報。

交還事宜預期不會對本集團的盈利造成重大影響，原因為經考慮位於已交還地塊與已交還物業的生產設施錄得的年收入逐年減少，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個財政年度分別為約人民幣663,311,000元及約人民幣66,669,000元（根據大昶（蘇州）與吳江大鼎各自的經審核報告計算）以及於截至二零二三年十一月三十日止十一個月為約人民幣2,282,000元（根據大昶（蘇州）與吳江大鼎各自的管理賬目計算），已交還地塊與已交還物業構成本集團相對較低的收入來源。(a)截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得的年收入逐年減少，主要原因為位於大鼎地塊與大鼎物業的若干生產設施已於二零二二年搬遷並整合至中國吳江的另一處現有生產基地，以響應地方政府的規劃政策並逐步停產。有關搬遷事宜的進一步詳情，敬請參閱本公司日期為二零一七年六月九日的公告以及本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報；及(b)截至二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二三年十一月三十日止十一個月錄得的年收入逐年減少，主要原因為位於已交還地塊與已交還物業的其他生產設施已逐步停產以為交還事宜作準備，且於二零二三年該等生產設施所生產的產品僅銷售予本集團其他成員公司進行轉售，未曾銷售予本集團以外的任何外部方。本集團現時的商業策略計劃為在越南建立生產基地。誠如本公司日期為二零二一年十二月三十日、二零二二年一月二十六日、二零二二年六月二十四日、二零二三年九月二十五日、二零二三年十一月三日、二零二三年十一月十日、二零二三年十一月十六日及二零二三年十二月十三日的公告所披露，由於越南的生產成本相對低廉，鄰近本集團的客戶，且便於本集團在生產廠房投產後更好地利用全球供應鏈、提高成本效益及把握越南製造業的發展機遇，本集團遂認定越南為理想的生產基地。根據本集團現時的計劃，越南的生產廠房一旦竣工，其預計規模為建築面積約304,530.90平方米。

鑑於位於大鼎地塊與大鼎物業的若干生產設施已遷至中國吳江的另一處現有生產基地，而位於已交還地塊與已交還物業的其餘生產設施將與越南的生產設施整合，董事認為交還事宜不會對本集團為其業務發展制定後續計劃造成重大影響。



---

## 董事會函件

---

於交還協議完成後，本集團的非流動資產將縮減約人民幣83,400,000元(即已交還地塊與已交還物業之賬面淨值)，本集團的流動資產將增加約人民幣580,000,000元(即交還事宜之所得款項)，但預期不會對本集團的流動及非流動負債造成任何影響。

交還協議之代價(i)約人民幣280,000,000元將用作本集團之日常營運資金；及(ii)約人民幣300,000,000元將用於本集團在越南建設生產基地。

### 有關各訂約方之資料

本公司為投資控股公司，本集團主要從事生產及銷售筆記本型電腦外殼和手持裝置外殼業務。地方政府負責(其中包括)制定及組織實施吳江經濟技術開發區的經濟與社會發展規劃及行政法規，並管理中央土地規劃及管理。華映(吳江)由地方政府最終全資擁有，且根據其營業執照可從事(其中包括)平板顯示器、筆記本電腦、液晶電視及液晶顯示屏模組製造、維修與銷售；提供管理與技術諮詢服務；及自有房屋租賃(非住宅)。

董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知、盡悉及確信，華映(吳江)、地方政府及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 訂立交還協議之理由

因應城市規劃及管理之需要，地方政府正在大力更新工業用地之使用並優化土地使用效率及居住環境。根據省發展改革委關於吳淞江(江蘇段)整治工程初步設計報告的批覆及吳江區政府刊發之蘇州工業園區企業用地回購實施辦法，企業須交還其於蘇州工業園行政管理區域內被識別的國有建設用地的土地使用權。地方政府已告知，根據蘇州市吳江區企業用地回購實施辦法以及其他相關法律、法規及政策，已交還地塊位於劃定交還之數幅地塊上。

已交還物業乃多年前建造，為本集團的非核心資產，構成本集團相對較低的收入來源，其原因已於上文「交還事宜之財務影響」一節披露。董事會認為，交還協議將就交還已交還地塊及已交還物業給予本集團公允的補償，令本集團可變現其於已交還地塊及已交還物業之投資價值，從而增強資金流動性及夯實本集團的財務狀況。

---

## 董事會函件

---

董事(包括獨立非執行董事)認為，交還協議雖並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，但其條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

華映(吳江)由地方政府最終全資擁有。根據上市規則第14.23條，交還協議項下擬進行之交易須合併計算，原因為該等協議均由本集團與同一方或與彼此有關連或聯繫之各方就本集團交還吳江區內之地塊及物業而訂立。

由於交還協議項下擬進行交易合併計算之最高相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，交還協議項下擬進行之交易合併計算構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

### 應採取之行動

本通函第EGM-1至EGM-3頁載有股東特別大會通告。會上將提呈普通決議案以批准交還協議及其項下擬進行之交易。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下盡快將隨附之代表委任表格按其上列印之指示填妥，並交回本公司之股份過戶登記分處(「過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何必須早於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(就大會而言為二零二四年三月十一日上午十時正前)交回。閣下務請注意，填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

### 於股東特別大會表決

交還協議彼此之間並非互為條件。於股東特別大會上投票時，股東可批准交還協議中的任何一項或多項協議，同時否決其他各項協議。

董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知、盡悉及確信，概無股東於交還協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益，以致其須於股東特別大會上就批准交還協議及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東必須以投票方式表決。因此，根據本公司之組織章程細則第72條，股東特別大會主席將要求就提呈股東特別大會表決之所有決議案進行投票。本公司將於股東特別大會結束後按上市規則第13.39(5)條所述方式刊發載有投票表決結果之公佈。

---

## 董事會函件

---

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二四年三月八日至二零二四年三月十三日(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會之資格，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二四年三月七日下午四時三十分之前交回過戶登記分處(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以供登記。

### 推薦建議

董事認為，各交還協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

### 其他資料

謹請參閱本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
巨騰國際控股有限公司  
主席兼執行長  
鄭立育  
謹啟

二零二四年一月三十日

## 1. 債務聲明

千港元

**流動**

無抵押及無擔保銀行借貸	279,023
已抵押及有擔保銀行及其他借貸	2,355,395
租賃負債	137,964
	<u>2,772,382</u>

**非流動**

已抵押及有擔保銀行及其他借貸	787,097
租賃負債	5,821
	<u>792,918</u>

**債務總額**3,565,300

於二零二三年十一月三十日，本集團尚未償還借貸總額約為3,421,515,000港元，包括(1)無抵押及無擔保銀行借貸約279,023,000港元；及(2)已抵押及有擔保銀行及其他借貸約3,142,492,000港元(乃以本集團若干土地及樓宇作抵押並由本公司提供公司擔保)。

於二零二三年十一月三十日，本集團因其若干土地、物業及汽車的租賃合約承擔租賃負債合共約143,785,000港元。

除上文所述或本章節另行披露者外，不計及日常業務過程中的集團內公司間負債、一般應付貿易款項以及其他應付款及應計費用，於二零二三年十一月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已發行而尚未償還或已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、或任何其他定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務(包括銀行透支及承兌負債)(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、租賃負債、按揭或押記、其他重大或然負債或尚未償還擔保。

## 2. 本集團之財務及貿易前景

於二零二三年上半年，整體上半年的個人電腦出貨量仍然疲弱，導致電腦機殼需求大減。此外，受經濟環境不明朗，全球通脹高企和借貸利率上升的影響，企業推遲個人電腦採購計劃，以及消費者縮減個人電腦開支，均令個人電腦市場的復甦變得充滿挑戰。

因此，全球消費者對非必需品需求下降，營商環境備受考驗。本集團採取降低營運成本的措施，完成中國生產廠房的整合，進一步提升資源分配以實現成本效益。隨著科技發展，個人電腦產品不斷更新換代，本集團希望通過優化生產系統，更有效地提升產品品質及生產效率，為把握未來個人電腦市場的潛在增長空間做好準備。

展望未來，全球個人電腦的市場庫存水平有望逐步回歸正常。隨著人工智能(AI)科技推進的浪潮下，將驅使更高性能計算的個人電腦的產品，或會為個人電腦機殼產品帶來新的增長因素。預期全球個人電腦市場將於二零二三年下半年走出低谷，市場研究機構國際數據資訊有限公司更預測全球個人電腦市場有望在二零二四年反彈。

儘管全球經濟形勢困難，個人電腦行業仍充滿挑戰，但集團對行業前景仍保持謹慎樂觀態度。本集團將對市場的發展趨勢密切關注，因時制宜調整市場策略，不斷完善產品組合以滿足市場上不同的需求，並通過降本增效的營運模式實行產能配置的整合，提升集團於本期間的競爭力。爭取在電腦更新換代及消費需求尚待挖掘之際，本集團積極發揮行業優勢，不斷優化產品質量，以把握市場未來復甦良機，鞏固市場地位。展望未來，本集團將繼續積極應對行業各種挑戰與變化，並努力創造更多的發展機遇，為股東提供更好的回報，實現可持續發展。

### 3. 營運資金充裕

經作出審慎周詳查詢，並在計及本集團的內部資源、可用信貸融資及現有銀行信貸融資到期後可成功續期後，董事認為本集團具備充裕營運資金，足以應付現時及由本通函刊發日期起計最少12個月之資金需求。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

## 4. 估值報告對賬

下表載列(i)已交還地塊與已交還物業於二零二二年十二月三十一日之經審核賬面淨值與其於二零二三年十一月三十日之未經審核賬面淨值的對賬；及(ii)已交還地塊與已交還物業於二零二三年十一月三十日之未經審核賬面淨值與其於二零二三年十一月三十日之估值的對賬：

人民幣千元

已交還地塊與已交還物業於二零二二年十二月三十一日之賬面淨值 (經審核)	93,430
於二零二三年一月一日至二零二三年十一月三十日期間之變動 (未經審核)	
– 折舊	<u>(9,996)</u>
已交還地塊與已交還物業於二零二三年十一月三十日之賬面淨值 (未經審核)	83,434
公平值變動	<u>387,566</u>
已交還地塊與已交還物業於二零二三年十一月三十日之估值	<u><u>471,000</u></u>

以下為獨立估值師艾升評值諮詢有限公司為載入本通函而就已交還地塊及已交還物業於二零二三年十一月三十日之估值所編製之函件及估值證書全文。



香港  
德輔道中161-167號  
香港貿易中心  
2102室  
電話：3679-3890  
傳真：3579-0884

敬啟者：

### 緒言

吾等已遵照閣下之指示，就巨騰國際控股有限公司（「**貴公司**」）或其附屬公司（連同貴公司統稱「**貴集團**」）將予出售位於中華人民共和國（「**中國**」）江蘇省吳江區之物業（「**物業權益**」，詳情載於本估值報告內「估值概要」一節）進行估值。吾等確認，吾等已就物業進行視察，作出相關查詢及取得吾等認為必要的有關其他資料，以為閣下提供吾等對物業權益於二零二三年十一月三十日（「**估值日期**」）之市值的意見。

### 估值基準

吾等乃遵守香港測量師學會（「**香港測量師學會**」）頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零二零年版）及國際評估準則委員會（「**國際評估準則委員會**」）頒佈之國際評估準則編製估值。吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引載列之所有規定。除另有指明外，吾等之估值乃相關估值準則界定之外聘估值師進行之估值。

吾等對物業權益的估值乃指市值，即國際評估準則委員會定義且香港測量師學會採用為「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

市值可理解為在不計買賣(或交易)成本及不作抵銷任何相關稅項或潛在稅項時估計資產或負債的價值。

市值亦為賣方合理獲得的最佳市場價格，亦為買方合理獲得的最有利市場價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予之特殊考慮或優惠，或任何特定價值元素。

### **估值師身份及資格**

是次估值任務乃由楊英偉先生負責。楊英偉先生為艾升評值諮詢有限公司(「艾升評值」)主管及香港測量師學會專業會員，在香港及中國物業估值方面擁有逾10年經驗，並擁有對相關市場的充分認識、技能及理解，可勝任是次估值任務。

在閣下指示吾等編製是次估值之前，艾升評值及楊英偉先生過往未曾參與物業權益之估值。吾等確認艾升評值及楊英偉先生能夠為物業權益進行客觀公正之估值。

### **估值方法**

吾等乃按市場方法對物業權益進行估值，並採用直接比較法對相關市場可獲取之可資比較銷售／叫價證據進行比較。吾等就尺寸、規模、性質、特徵及地點相似之可比較物業，分析及仔細衡量各項物業之所有個別優點及缺點，以對其價值進行公平比較。

### **估值假設**

吾等之估值乃假設賣方於物業現況下在公開市場上出售有關物業權益而無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資營運、管理協議或任何類似安排得益，以影響有關物業權益之價值。

吾等之報告並無計及任何物業權益之任何未付或額外的土地出讓金、押記、按揭或欠款，亦無計及出售時可能招致之任何開支或稅項。除另有指明外，假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。



在進行估值時，吾等已假設，除另有指明外，物業權益之可轉讓土地使用權已按指定年期以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等亦已假設物業業主擁有物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或轉讓物業。

物業之其他特殊假設(如有)均已於相關物業權益之估值證書註解載列。

### **業權調查**

吾等已在若干情況下獲出示有關物業權益之多份業權文件及其他文件副本，並已作出相關查詢。吾等並未查閱文件正本，以核實物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租約修訂。然而，吾等相當依賴 貴公司中國法律顧問江蘇淳泓律師事務所所提供有關物業權益業權之有效性的資料。

本函件及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載涉及物業權益之法定業權的任何法律事宜概不負責。

### **實地視察**

吾等已視察物業權益之外觀，並於可能情況下，視察其內部，惟吾等並無進行結構測量。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設備。所有尺寸、量度及面積僅為約數。吾等並無進行詳細實地測量以核實物業權益佔地面積及建築面積，吾等已假設交予吾等之文件副本上所載之面積均屬準確無誤。

吾等並無進行任何土壤調查，以確定土壤狀況及設備等項目是否適合作任何未來發展用途。吾等編製估值報告時，乃假設該等方面均屬滿意，且於建築期內不會產生任何特殊開支或出現延誤。吾等並無計及過往使用可能造成之任何土地污染(如有)。

胡澤恒先生(土木工程學士)於二零二三年十二月二日(即估值日期之後)對該物業權益進行實地視察。吾等假設該物業權益之狀況與估值日期類似。倘發現該物業權益於估值日期之狀況與吾等視察時之狀況存在重大差異，吾等保留修改估值的權利。

### 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，並已接納就有關事宜獲提供之意見，特別是(但不限於)有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及建築面積及一切其他與鑑定物業權益相關之事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

### 限制條件

吾等僅向作為本報告收件人之客戶，僅為編製本報告之目的就本估值報告承擔責任。吾等將不會向任何其他人士或就任何其他目的承擔任何責任。

本報告僅作本文內所列明之目的，閣下或第三方將本報告作為任何其他目的或為任何其他目的而依賴本報告均為無效。未經吾等書面同意前，不得於閣下編製及／或派發予第三方之任何文件中引述吾等之名稱或報告之全部或部份內容。

吾等之估值僅為於估值日期之現況。評估價值或會因一般市場變動或特定物業獨有的因素，而在相對短期內出現重大及不可預計的變動。吾等不會對因後續價值變動所產生之損失承擔責任。

### 備註

除另有指明外，本報告所載之所有貨幣均以人民幣(中國的官方貨幣)為單位。

隨函附奉估值證書。

此致

香港中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
33樓3311-3312室  
**巨騰國際控股有限公司**  
董事會 台照

代表  
**艾升評值諮詢有限公司**  
主管  
**楊英偉**

*MFin BSc(Hons) Land Adm. MHKIS MCIREA RPS(GP)*  
謹啟

日期：二零二四年一月三十日

楊英偉先生為註冊專業測量師(產業測量組)及香港測量師學會專業會員，在香港特別行政區及中國內地物業估值方面擁有逾10年經驗。楊先生亦名列香港測量師學會所發出可進行物業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單。

## 估值概要

物業權益		於二零二三年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣
1	位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側及交通路西側地塊和多棟房屋	110,400,000
2	位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側，交通路西側，瓜涇路2號及中山北路東側地塊和多棟房屋	291,100,000
3	位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側瓜涇西路南側地塊和多棟房屋	69,500,000
		<hr/>
<b>總計</b>		<b>471,000,000</b>

## 估值證書

## 貴公司將予出售之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十一月三十日 現況下的市值
1 位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側及交通路西側地塊和多棟房屋	<p data-bbox="544 540 783 832">該物業包括吳江經濟開發區九龍路西側及交通路西側兩幅總佔地面積為59,803.30平方米(已退還面積為17,193.51平方米)的地塊。</p> <p data-bbox="544 878 783 1055">該物業的總建築面積為54,780.95平方米，明細於下文載列：(附註3及附註4)</p> <p data-bbox="544 1102 783 1242">該物業位於吳江經濟開發區，主要由該區域的多家跨國企業佔用。</p> <p data-bbox="544 1289 783 1432">該物業獲授作工業用途之土地使用權的各項年期載於附註1及附註2。</p>	該物業於估值日期由業主自用。	人民幣110,400,000元  (人民幣壹億壹仟零肆拾萬元整)

## 附註：

- (1) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零零五年三月十六日之國有土地使用權證—江國用(2005)第2600023號，該物業佔地面積為33,270.60平方米(已退還面積為6,081.70平方米)的土地使用權已授予大昶電腦配件(蘇州)有限公司(「大昶(蘇州)」)作工業用途，於二零五四年十二月十九日屆滿。
- (2) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零零八年十月三十一日之國有土地使用權證—江國用(2008)第2601159號，該物業佔地面積為26,532.70平方米(已退還面積為11,111.81平方米)的土地使用權已授予大昶(蘇州)作工業用途，於二零四八年十月九日屆滿。

- (3) 根據吳江市人民政府於二零零五年九月八日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01021998號，總建築面積為101,131.97平方米(已退還面積為49,610.90平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01021998	二零零五年九月八日	辦公室	7	29,405.30	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	服務室	2	927.11	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	宿舍	6	19,278.49	二零零五年九月八日
<b>總計：</b>				<b>49,610.90</b>	

- (4) 根據吳江市人民政府於二零零八年十月三十日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01043225號，總建築面積為6,398.55平方米(已退還面積為5,170.05平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01043225	二零零八年十月三十日	宿舍	5	5,170.05	二零零八年十月三十日
<b>總計：</b>				<b>5,170.05</b>	

- (5) 根據蘇州市吳江區市場監督管理局所簽發日期為二零一六年四月二十五日之營業執照－社會信用代碼第91320509722204873U號，大昶(蘇州)於二零零零年七月六日成立，註冊資本為52,500,000美元，年期自二零零零年七月六日起計至二零五零年七月五日為止。

- (6) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 大昶(蘇州)已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (7) 貴公司已確認，於估值日期：

- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；

- (iii) 除下文註解(10)所披露者外，並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (8) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可資比較物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣1,937元至人民幣2,667元。吾等假設的單價與相關可資比較物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可資比較物業與該物業在房齡、尺寸及其他特徵方面的差異。
- (9) 根據吳江開發區吳淞江(吳江段)整治工程建設指揮部(吳江經濟技術開發區管委會)(甲方)與大昶(蘇州)(乙方)於二零二三年十一月二十二日訂立之土地及房屋收回合約(即 貴公司日期為二零二四年一月三十日之通函提述之「大昶I號交還協議」)，國有土地使用權證—江國用(2005)第2600023號及江國用(2008)第2601159號項下之部份地塊以及房屋所有權證書—吳房權證松陵字第01021998號及第01043225號項下佔地面積為17,193.51平方米且建築面積為54,780.95平方米(及3,845.11平方米並無不動產權證書)之房屋，協定於簽訂合約後8個月內出讓予甲方，金額為人民幣145,280,000元。
- (10) 吾等注意到，大昶(蘇州)與寧波鴻南企業管理有限公司因租賃事宜產生糾紛，目前正進行訴前調解(案號：(2023)蘇0509訴前調18643號)。據此，寧波鴻南企業管理有限公司因物業權益之租賃協議提前終止而要求大昶(蘇州)作出賠償。吾等獲 貴公司之中國法律顧問告知，有關糾紛並無對大昶(蘇州)所持物業權益之土地使用權及不動產權合法業權造成影響。

## 估值證書

## 貴公司將予出售之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年十一月三十日現況下的市值
2 位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側，交通路西側，瓜涇路2號及中山北路東側地塊和多棟房屋	該物業包括吳江經濟開發區九龍路西側，交通路西側，瓜涇路2號及中山北路東側四幅總佔地面積為128,595.10平方米(已退還面積為111,401.59平方米)的地塊。  該物業的總建築面積為144,619.51平方米，明細於下文載列：(附註5、附註6、附註7及附註8)  該物業位於吳江經濟開發區，主要由該區域的多家跨國企業佔用。  該物業獲授作工業用途之土地使用權的各項年期載於附註1、附註2、附註3及附註4。	該物業於估值日期由業主自用。	人民幣291,100,000元  (人民幣貳億玖仟壹佰壹拾萬元整)

## 附註：

- (1) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零零五年三月十六日之國有土地使用權證—江國用(2005)第2600023號，該物業佔地面積為33,270.60平方米(已退還面積為27,188.90平方米)的土地使用權已授予大昶電腦配件(蘇州)有限公司(「大昶(蘇州)」)作工業用途，於二零五四年十二月十九日屆滿。

- (2) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零零八年十月三十一日之國有土地使用權證－江國用(2008)第2601159號，該物業佔地面積為26,532.70平方米(已退還面積為15,420.89平方米)的土地使用權已授予大昶(蘇州)作工業用途，於二零四八年十月九日屆滿。
- (3) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零零一年三月三十日之國有土地使用權證－江國用(2001)第01204007號，該物業佔地面積為49,175.30平方米(已退還面積為49,175.30平方米)的土地使用權已授予大昶(蘇州)作工業用途，於二零五零年五月二十八日屆滿。
- (4) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零一四年三月十二日之國有土地使用權證－吳國用(2014)第4001219號，該物業佔地面積為19,616.50平方米(已退還面積為19,616.50平方米)的土地使用權已授予大昶(蘇州)作工業用途，於二零五四年四月十九日屆滿。
- (5) 根據吳江市人民政府於二零零五年九月八日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01021998號，總建築面積為101,131.97平方米(已退還面積為51,521.07平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01021998	二零零五年九月八日	門衛	1	46.83	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	辦公室及倉庫	7	22,843.35	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	服務室	1	83.45	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	倉庫	7	28,488.41	二零零五年九月八日
01021998	二零零五年九月八日	保安	1	59.03	二零零五年九月八日
<b>總計：</b>				<b><u>51,521.07</u></b>	

- (6) 根據吳江市人民政府於二零零八年十月三十日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01043225號，總建築面積為6,398.55平方米(已退還面積為1,228.50平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01043225	二零零八年十月三十日	食堂	1	1,228.50	二零零八年十月三十日
<b>總計：</b>				<b><u>1,228.50</u></b>	



- (7) 根據吳江市人民政府於二零零四年五月十三日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01016785號，總建築面積為50,514.21平方米(已退還面積為50,514.21平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01016785	二零零四年五月十三日	門衛	1	72.43	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	工廠	3	9,072.88	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	辦公室	3	2,368.14	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	工廠	3	10,621.91	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	工廠	3	10,787.95	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	倉庫	1	491.95	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	宿舍	5	9,616.55	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	宿舍	5	3,632.08	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	宿舍	5	3,632.08	二零零四年五月十三日
01016785	二零零四年五月十三日	服務室	1	218.24	二零零四年五月十三日

總計：50,514.21

- (8) 根據吳江市人民政府於二零零七年七月三日簽發並登記之不動產權證書－吳房權證松陵字第01032816號，總建築面積為41,355.73平方米(已退還面積為41,355.73平方米)的不動產權歸大昶(蘇州)所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (吳房權證松陵 字第號)	發出日期	用途	層數	總建築面積 (平方米)	完成日期
01032816	二零零七年七月三日	門衛	1	61.97	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	垃圾房	1	20.64	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	服務室	1	53.51	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	倉庫	4	15,604.32	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	門衛	1	24.07	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	垃圾房	1	333.90	二零零七年七月三日
01032816	二零零七年七月三日	宿舍	6	25,257.32	二零零七年七月三日

總計：41,355.73

- (9) 根據蘇州市吳江區市場監督管理局所簽發日期為二零一六年四月二十五日之營業執照－社會信用代碼第91320509722204873U號，大昶(蘇州)於二零零零年七月六日成立，註冊資本為52,500,000美元，年期自二零零零年七月六日起計至二零五零年七月五日為止。

- (10) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 大昶(蘇州)已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；

- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
  - (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。
- (11) 貴公司已確認，於估值日期：
- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
  - (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
  - (iii) 除下文註解(14)所披露者外，並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
  - (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
  - (v) 並無計劃改變該物業用途。
- (12) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可資比較物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣1,937元至人民幣2,667元。吾等假設的單價與相關可資比較物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可資比較物業與該物業在房齡、尺寸及其他特徵方面的差異。
- (13) 根據華映視訊(吳江)有限公司(甲方)與大昶(蘇州)(乙方)於二零二三年十一月二十二日訂立之土地及房屋收回合約(即 貴公司日期為二零二四年一月三十日之通函提述之「大昶II號交還協議」)，國有土地使用權證—江國用(2005)第2600023號、江國用(2008)第2601159號、江國用(2001)第01204007號及吳國用(2014)第4001219號項下之部份地塊以及房屋所有權證書—吳房權證松陵字第01021998號、第01043225號、第01016785號及第01032816號項下佔地面積為111,401.59平方米且建築面積為144,619.51平方米(及8,315.64平方米並無不動產權證書)之房屋，協定於簽訂合約後8個月內出讓予甲方，金額為人民幣356,310,000元。
- (14) 吾等注意到，大昶(蘇州)與寧波鴻南企業管理有限公司因租賃事宜產生糾紛，目前正進行訴前調解(案號：(2023)蘇0509訴前調18643號)。據此，寧波鴻南企業管理有限公司因物業權益之租賃協議提前終止而要求大昶(蘇州)作出賠償。吾等獲 貴公司之中國法律顧問告知，有關糾紛並無對大昶(蘇州)所持物業權益之土地使用權及不動產權合法業權造成影響。

## 估值證書

## 貴公司將予出售之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十一月三十日 現況下的市值
3 位於中華人民共和國江蘇省蘇州市吳江區吳江經濟開發區九龍路西側瓜涇西路南側地塊和多棟房屋	該物業包括吳江經濟開發區九龍路西側瓜涇西路南側多幅總佔地面積為32,581.80平方米的地塊。  該物業的總建築面積為27,760.86平方米，明細於下文載列：(附註2)  該物業位於吳江經濟開發區，主要由該區域的多家跨國企業佔用。  該物業獲授之土地使用權年期自二零一五年二月三日起計至二零六三年一月十八日為止，作工業用途。	該物業於估值日期由業主自用。	人民幣69,500,000元  (人民幣陸仟玖佰伍拾萬元整)

## 附註：

- (1) 根據吳江區國土資源局所簽發日期為二零一五年二月二日之國有土地使用權證－吳國用(2015)第4001277號，該物業佔地面積為32,581.80平方米的土地使用權已授予吳江大鼎精密模具有限公司(「吳江大鼎」)作工業用途，於二零六三年一月十八日屆滿。

- (2) 根據吳江市人民政府於二零一四年十一月十四日簽發並登記之三份不動產權證書－蘇房權證吳江字第25054949號、第25054950號及第25054951號，總建築面積為27,760.86平方米(已退還面積為27,760.86平方米)的不動產權歸吳江大鼎所有，作工業、宿舍、辦公室及其他附屬用途。已退還詳情列示如下：

產權證書 (蘇房權證 吳江字第號)	發出日期	用途	總建築面積 (平方米)	完成日期
25054949	二零一四年十一月十四日	工廠	10,302.46	二零一四年十一月十四日
25054949	二零一四年十一月十四日	工廠	10,232.70	二零一四年十一月十四日
25054950	二零一四年十一月十四日	服務室	881.90	二零一四年十一月十四日
25054950	二零一四年十一月十四日	服務室	589.57	二零一四年十一月十四日
25054950	二零一四年十一月十四日	工廠	550.46	二零一四年十一月十四日
25054951	二零一四年十一月十四日	工廠	5,139.69	二零一四年十一月十四日
25054951	二零一四年十一月十四日	門衛	64.08	二零一四年十一月十四日
			<b><u>27,760.86</u></b>	

- (3) 根據蘇州市吳江區市場監督管理局所簽發日期為二零一七年七月十八日之營業執照－社會信用代碼第91320509575365991U號，吳江大鼎於二零一一年五月三十日成立，註冊資本為80,000,000美元，年期自二零一一年五月三十日起計至二零六一年五月二十九日為止。

- (4) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (i) 吳江大鼎已獲得該物業之長期土地使用權證，合法獲得該物業之土地使用權，並有權在土地使用期內佔有、使用及抵押上述物業；
- (ii) 該物業的現有用途符合當地規劃規定，並已獲得相關部門批准；
- (iii) 該物業概無任何產權負擔、留置權、押記或按揭。

- (5) 貴公司已確認，於估值日期：

- (i) 並無有關或影響該物業之期權或優先購買權；
- (ii) 並無環境問題，如違反環境條例；
- (iii) 並無影響該物業的通知、待決訴訟、違反法律或業權缺陷；
- (iv) 並無建設、翻新、裝修或發展該物業之計劃；及
- (v) 並無計劃改變該物業用途。

- (6) 進行物業估值時，吾等已參考近期同一地區類似物業的若干叫價。選擇該等可資比較物業乃因其特徵與該物業相若。該等發展項目的單價介乎每平方米人民幣1,937元至人民幣2,667元。吾等假設的單價與相關可資比較物業的叫價一致，且已作適當調整，以反映可資比較物業與該物業在房齡、尺寸及其他特徵方面的差異。
- (7) 根據華映視訊(吳江)有限公司(甲方)與吳江大鼎(乙方)於二零二三年十一月二十二日訂立之土地及房屋收回合約(即 貴公司日期為二零二四年一月三十日之通函提述之「大鼎交還協議」)，國有土地使用權證－吳國用(2015)第4001277號項下之部份地塊以及房屋所有權證書－蘇房權證吳江字第25054949號、第25054950號及第25054951號項下佔地面積為32,581.8平方米且建築面積為27,760.86平方米(及339.36平方米並無不動產權證書)之房屋，協定於簽訂合約後8個月內出讓予甲方，金額為人民幣78,410,000元。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整以及並無誤導性或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各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（定義見證券及期貨條例第XV部）及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條登記於由本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名		好倉			總權益	估公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
		個人權益	配偶權益	其他權益		
鄭立彥先生	股份	-	-	303,240,986 (附註1)	303,240,986	25.27%
鄭立育先生	股份	23,408,000	7,064,046	303,240,986 (附註1)	333,713,032	27.81%
程嘉君先生	股份	210,000	-	-	210,000	0.02%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	360,000	-	-	360,000	0.03%
					570,000	0.05%
邱輝欽先生	股份	5,900,000	-	-	5,900,000	0.49%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	600,000	-	-	600,000	0.05%
					6,500,000	0.54%

董事姓名		好倉 股份及股本衍生工具內相關股份的數目				估公司 已發行股本之 概約百分比 (附註3)
		個人權益	配偶權益	其他權益	總權益	
黃國光先生	股份	8,285,866	2,300,631	-	10,586,497	0.88%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	504,000	-	-	504,000	0.04%
					<u>11,090,497</u>	<u>0.92%</u>
林豐杰先生	股份	1,824,000	-	-	1,824,000	0.15%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	600,000	-	-	600,000	0.05%
					<u>2,424,000</u>	<u>0.20%</u>
蔡文預先生	股本衍生工具：購股權(附註2)	360,000	-	-	360,000	0.03%
徐容國先生	股份	6,156,000	-	-	6,156,000	0.51%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	1,008,000	-	-	1,008,000	0.09%
					<u>7,164,000</u>	<u>0.60%</u>
葉偉明先生	股份	248,000	-	-	248,000	0.02%
	股本衍生工具：購股權(附註2)	288,000	-	-	288,000	0.02%
					<u>536,000</u>	<u>0.04%</u>

附註：

- 該等股份及相關股份以南亞管理有限公司(「南亞」)的名義登記。南亞由Shine Century Assets Corp.全資擁有。Shine Century Assets Corp.的全部已發行股本以東亞國際信託有限公司(作為鄭立育先生成立的鄭氏家族信託之受託人)的名義持有。鄭氏家族信託的受益人包括鄭立育先生及鄭立彥先生。根據證券及期貨條例，鄭立育先生及鄭立彥先生視為擁有南亞所擁有全部股份之權益。
- 本公司已授出之購股權現被視為以實物交收之非上市股本衍生工具。
- 這些百分比是根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份1,200,008,445股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或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、相關股份及債券中概無擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部而知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須根據證券及期貨條例第352條登記於由本公司存置之登記冊之權益或淡倉；或須根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則而知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 主要股東於本公司持有之權益及淡倉**

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員以外的人士於本公司之股份或相關股份中擁有記錄於按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉如下：

**好倉**

主要股東名稱	權益性質	普通股股份數目	佔公司已發行股本之概約百分比 (附註3)
南亞	實益擁有人	303,240,986	25.27%
Shine Century Assets Corp. (附註1)	受控制公司權益	303,240,986	25.27%
東亞國際信託有限公司 (附註1)	受託人	303,240,986	25.27%
林美麗女士(附註2)	實益擁有人	7,064,046	0.59%
	配偶權益	<u>326,648,986</u>	<u>27.22%</u>
		<u>333,713,032</u>	<u>27.81%</u>
交通銀行信託有限公司	受託人	354,345,774	29.53%



附註：

1. 該等股份及相關股份由南亞(由Shine Century Assets Corp.全資擁有)持有。Shine Century Assets Corp.的全部已發行股本以東亞國際信託有限公司(作為鄭立育先生成立的鄭氏家族信託之受託人)的名義持有。根據證券及期貨條例，Shine Century Assets Corp.視為擁有南亞所擁有的全部股份權益。根據證券及期貨條例，東亞國際信託有限公司視為擁有Shine Century Assets Corp.所擁有的全部股份權益。該等以南亞名義登記的本公司股份亦於上文「(a)董事及本公司主要行政人員之權益及淡倉」一節列為鄭立育先生及鄭立彥先生的權益。
2. 林美麗女士為鄭立育先生的妻子，根據證券及期貨條例，彼視為擁有鄭立育先生所擁有全部股份之權益。
3. 這些百分比是根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份1,200,008,445股計算。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無任何其他人士(除董事或本公司主要行政人員外)知會本公司彼擁有記錄於按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

### 3. 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僱主於一年內不作賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務協議。

### 4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或提述意見或建議的專家及其資格：

名稱	資格
艾升評值諮詢有限公司	合資格獨立物業估值師

估值師已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之格式及文義，轉載其函件、報告、推薦建議、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，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，估值師概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，估值師概無於本公司或其任何附屬公司擁有任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

## 5. 董事於合約或資產之權益

### (a) 於重大合約及安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本通函日期依然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

### (b) 於資產之權益

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財務報表之編製日期）以來及截至最後實際可行日期，執行董事鄭立育先生於本集團全資附屬公司其立股份有限公司所租賃之下列物業中擁有間接權益：

1	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區新生北路二段115巷6號。車位為德運官鼎社區停車位地下二層118號及163號。 鄭韶文女士（鄭立育先生的女兒） 辦公室及泊車位 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 8,000新台幣
2	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區新生北路二段115巷8號1樓 鄭韶文女士（鄭立育先生的女兒） 辦公室 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 38,000新台幣
3	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	新北市新莊區成功街83巷2號3樓 鄭永康先生（鄭立育先生的兒子） 辦公室 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 11,000新台幣

4	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區新生北路二段115巷6號。車位為德運官鼎社區停車位地下三層110號及64號。 鄭永康先生(鄭立育先生的兒子) 辦公室及泊車位 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 8,000新台幣
5	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	新北市新莊區民安路287號1樓 林美麗女士(鄭立育先生的配偶) 辦公室 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 20,000新台幣
6	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區民生東路二段1號。車位為德運官鼎社區停車位地下一樓171號及181號。 禾澁股份有限公司(由林美麗女士、鄭韶文女士及鄭永康先生控制的公司) 辦公室及泊車位 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 8,400新台幣
7	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區松江路156巷30號3樓 禾澁股份有限公司(由林美麗女士、鄭韶文女士及鄭永康先生控制的公司) 辦公室 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 39,000新台幣
8	<b>物業地址</b> <b>出租人及其與鄭立育先生的關係</b> <b>主要用途</b> <b>租期</b> <b>每月租金收入</b>	台北市中山區民生東路一段81號 禾澁股份有限公司(由林美麗女士、鄭韶文女士及鄭永康先生控制的公司) 辦公室 由二零二三年一月一日起至二零二三年十二月三十一日止 50,000新台幣

上述租賃下的交易亦於本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所載「財務報表附註」附註37(a)內載列及呈報。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，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財務報表之編製日期)以來，董事概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 6. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事、本公司擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人士於根據上市規則第8.10條與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭或與本集團產生利益衝突之任何業務中擁有權益。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且本公司或本集團任何其他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。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(不包括於一般業務過程中訂立之合約)如下：

1. 本公司(為及代表本公司之間接非全資附屬公司傑智環球有限公司)(作為受讓方)與藝安省人民委員會及黃盛達股份公司(「**黃盛達公司**」)(作為轉讓方)於二零二一年十二月三十日就收購位於越南藝安省黃梅市黃梅一號工業區佔地面積約120公頃的一幅已開發工業用地(「**該地塊**」)的土地使用權訂立之投資協議(「**投資協議**」)，年期50年，總代價43,224,000美元(相當於約337,579,440港元)包括土地租金8,424,000美元(相當於約65,791,440港元)及基建設施使用費34,800,000美元(相當於約271,788,000港元)。有關投資協議之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二一年十二月三十日及二零二二年一月二十六日之公告。
2. 本公司之間接非全資附屬公司巨騰電子科技(越南)有限公司(「**巨騰(越南)**」)(作為受讓方)與黃盛達公司(作為轉讓方)於二零二二年六月二十四日為修訂根據投資協議收購該地塊之土地使用權的條款及條件訂立之轉租協議(經日期為二零二三年十一月十日之補充協議補充)(「**轉租協議**」)。根據轉租協議，若干幅地塊須退還黃盛

達公司，屆時該地塊的佔地面積將縮減至107.35公頃。此外，土地使用權的年期將自二零二二年六月二十四日起直至二零七一年二月二十六日為止，且有關年內須支付的土地租金總額不得超過約8,077,000美元（相當於約63,081,370港元）及基建設施使用費總額約31,132,000美元（相當於約243,140,920港元）。有關轉租協議之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二二年六月二十四日及二零二三年十一月十日之公告。

3. 巨騰(越南)與黃盛達公司於二零二三年十一月十日就黃盛達公司因轉租巨騰(越南)已退還的若干幅地塊而向巨騰(越南)付款約813,000美元(相當於約6,349,530港元)訂立之補償協議。有關補償款項乃因退還若干幅地塊而向巨騰(越南)作出之補償。有關補償協議之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二三年十一月十日之公告。
4. 本公司之間接非全資附屬公司東旭巨騰電子材料(越南)有限公司(作為受讓方)與黃盛達公司(作為轉讓方)於二零二三年十一月十六日就收購巨騰(越南)已退還黃盛達公司的地塊之土地使用權訂立之轉租協議，年期自二零二三年十一月十六日起直至二零七一年二月二十六日為止，且有關年內須支付的最高土地租金約339,000美元(相當於約2,647,590港元)及基建設施使用費總額約1,049,000美元(相當於約8,192,690港元)。有關轉租協議之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二三年十一月十六日之公告。
5. 巨騰(越南)與Hop Luc Construction Joint Stock Company(「**Hop Luc**」)於二零二三年九月二十五日、二零二三年十一月三日及二零二三年十二月十三日就Hop Luc承接於該地塊上興建電子產品部件及汽車零部件生產廠房的三個工期訂立之三份工程建設施工合同，總代價約為772,025,397,000越南盾(相當於約247,801,000港元)。有關三份工程建設施工合同之詳情，敬請參閱本公司日期為二零二三年九月二十五日、二零二三年十一月三日及二零二三年十二月十三日之公告。

## 9. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港中環康樂廣場1號怡和大厦3311至3312室。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman KY1-1100, Cayman Islands。

- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本公司之公司秘書為張勵研女士(香港執業律師)，其於本公司的香港法律顧問趙不渝馬國強律師事務所任職。
- (f) 本通函以英文及中文刊發。如有任何歧義，概以英文版本為準。

## **10. 備查文件**

於本通函日期起計14日內，下列文件副本在(i)本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/juteng>)；及(ii)聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk/index.htm>)可供查閱：

1. 大昶I號交還協議；
2. 大昶II號交還協議；
3. 大鼎交還協議；
4. 本通函附錄二所載物業估值報告；及
5. 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



### 巨騰國際控股有限公司 JU TENG INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3336)

## 股東特別大會通告

茲通告巨騰國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年三月十三日上午十時正假座香港德輔道中199號無限極廣場9樓舉行股東特別大會，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. 「動議批准、確認及追認本公司之間接全資附屬公司大昶電腦配件(蘇州)有限公司(「大昶(蘇州)」)與吳江經濟技術開發區管理委員會於二零二三年十一月二十二日就後者收回大昶(蘇州)擁有的若干地塊及其上興建的物業訂立之協議(註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，並授權本公司董事(「董事」)在彼等認為必要、權宜或適當之情況下就有關協議及其項下擬進行之交易採取任何行動及簽署(如有必要，加蓋印鑑)任何文件以及修訂及補充所有相關文件。」
2. 「動議批准、確認及追認大昶(蘇州)與華映視訊(吳江)有限公司(「華映(吳江)」)於二零二三年十一月二十二日就後者收回大昶(蘇州)擁有的若干地塊及其上興建的物業訂立之協議(註有「B」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易，並授權董事在彼等認為必要、權宜或適當之情況下就有關協議及其項下擬進行之交易採取任何行動及簽署(如有必要，加蓋印鑑)任何文件以及修訂及補充所有相關文件。」
3. 「動議批准、確認及追認本公司之間接全資附屬公司吳江大鼎精密模具有限公司(「吳江大鼎」)與華映(吳江)於二零二三年十一月二十二日就後者收回吳江大鼎擁有的若干地塊及其上興建的物業訂立之協議(註有「C」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以資識

---

## 股東特別大會通告

---

別)及其項下擬進行之交易，並授權董事在彼等認為必要、權宜或適當之情況下就有關協議及其項下擬進行之交易採取任何行動及簽署(如有必要，加蓋印鑑)任何文件以及修訂及補充所有相關文件。」

承董事會命  
巨騰國際控股有限公司  
公司秘書  
張勵研

香港，二零二四年一月三十日

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
3311-3312室

附註：

1. 凡有權出席上述大會(「大會」)及在會上投票之本公司股東，均有權以書面形式委派一名或多名(倘股東持有兩股或以上股份)受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票之人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有股東名冊內就有關股份排名首位之出席者方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其以書面正式授權的代表親筆簽署，或如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本交回本公司之香港股份過戶登記分處(「過戶登記分處」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，無論如何必須早於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(就大會而言為二零二四年三月十一日上午十時正前)交回，方為有效。
4. 為釐定股東符合出席大會之資格，本公司將於二零二四年三月八日至二零二四年三月十三日(包括首尾兩天)暫停辦理股份登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席大會之資格，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二四年三月七日下午四時三十分之前交回過戶登記分處(地址載於上文附註3)，以供登記。
5. 填交代表委任表格後，股東仍可親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。
6. 本文內所有時間及日期均指香港本地時間及日期。



---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事會共有五名執行董事，包括鄭立育先生、邱輝欽先生、黃國光先生、林豐杰先生及徐容國先生；一名非執行董事，包括鄭立彥先生；及四名獨立非執行董事，包括程嘉君先生、蔡文預先生、葉偉明先生及袁志豪先生。