

---

## 此乃要件 請即處理

---

務請閣下就該建議審慎行事。閣下如對本計劃文件的內容、該建議的任何方面或對應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

本計劃文件並不構成向公眾人士提呈或邀請認購或購買川河集團有限公司股份或其他證券的要約，亦無意邀請公眾人士作出認購或購買該等股份或其他證券的要約，且不得用於要約或邀請要約任何證券。

閣下如已將名下之川河集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本計劃文件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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件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。

---

### STEP FAMOUS INVESTMENT LIMITED

進譽投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)



Tomson Group

### 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

#### (1)建議根據《公司條例》第673條

由進譽投資有限公司以計劃安排的方式

將川河集團有限公司私有化

#### (2)建議撤回川河集團有限公司的上市地位

及

#### (3)有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易

要約方的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

---

除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面)所用詞彙於本計劃文件中「釋義」一節中界定。

董事局函件載於本計劃文件中「董事局函件」一節。載有獨立董事委員會就該建議、該計劃及特別交易致獨立股東意見之函件載於本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節。載有獨立董事委員會之獨立財務顧問浩德融資就該建議、該計劃及特別交易致獨立董事委員會之意見的函件，載於本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節。有關該建議的說明函件，載於本計劃文件中「說明函件」一節。

股東應採取的行動載於本計劃文件中「應採取的行動」一節。

法院會議謹訂於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時正召開，而股東大會謹訂於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時三十分(或就股東大會而言，緊隨法院會議或其續會結束後)召開。召開以上大會之通告分別載於本計劃文件中「附錄五-法院會議通告」及「附錄六-股東大會通告」。無論閣下能否出席法院會議及/或股東大會或其任何續會，務請閣下將隨附供法院會議使用之粉紅色代表委任表格以及供股東大會使用之白色代表委任表格，按印列其上之指示填妥及簽署，並儘快惟無論如何不遲於本計劃文件中「應採取的行動」一節所列之相關時間及日期，交回股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回法院會議及/或股東大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會，並於相關會議上投票。倘閣下交回代表委任表格後出席相關會議或其任何續會，並於相關會議上投票，就法律施行而言，所交回之代表委任表格須被視為已撤銷論。

本計劃文件乃由要約方及本公司聯合刊發。

除「附錄二-估值報告」外，本計劃文件及隨附之代表委任表格的中英文文本若有歧義，就詮釋目的而言，概以英文文本為準。「附錄二-估值報告」的中英文文本若有歧義，就詮釋目的而言，概以中文文本為準。

二零二一年六月三十日

### 美國投資者須知

提出該建議旨在根據《公司條例》之規定以計劃安排的方式註銷一家香港公司之證券，並須遵守香港披露規定，該等規定與美國之規定不同。本計劃文件所載之財務資料(如有)乃根據《香港財務報告準則》編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。

通過計劃安排進行的交易不受1934年美國證券交易法(經修訂)之收購要約規則所規管。因此，該建議須遵守計劃安排於香港適用之披露規定及實務，而有關披露規定及實務與美國聯邦證券法項下適用之披露規定有所不同。

本計劃文件並不構成購買或認購任何本公司證券之要約或邀請。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州份及地方法律以及海外和其他稅法，計劃股份之美國持有人根據該建議收取現金，以作為註銷及終絕其名下的計劃股份之代價，可能屬應課稅交易。各計劃股份持有人務必立即就該建議之潛在稅務後果徵詢其獨立專業顧問。

由於要約方及本公司位於美國以外之國家，且其部分或全部高級行政人員及董事可能是美國以外國家的居民，因此，在美國之計劃股東可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。在美國之計劃股東可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級行政人員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

### 香港及美國以外股東須知

對並非香港或美國居民的股東而言，落實該建議可能須遵守有關持有人身處的相關司法權區的法律。有關持有人應了解並遵守任何適用的法律或監管規定。

本計劃文件僅供股東評估該建議之用，不應用於該用途以外之其他用途。本計劃文件並無向新加坡金融管理局提呈，或由新加坡金融管理局登記，並不構成於新加坡出售或購買證券之要約或邀請，且並不構成於新加坡發行或出售任何證券之合約之基礎。

進一步資料請參閱本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「18. 海外股東」之段落。

---

## 法院會議及股東大會之預防措施

---

因應有關新型冠狀病毒（「**2019冠狀病毒病**」）的近期發展，並為保障股東之健康及安全以及預防2019冠狀病毒病疫情蔓延，以下預防措施將於法院會議及／或股東大會（視情況而定）上實施：

- (1) 強制體溫檢查；
- (2) 填寫健康和旅遊申報表；
- (3) 獲許可參加法院會議及／或股東大會（視情況而定）前及在出席會議期間須佩戴外科口罩；
- (4) 恕無茶點或飲品招待；及
- (5) 出席人士將獲安排於不多於香港法例第599G章《預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例》不時規定可能准許的人數的個別間隔的房間或區域內出席會議。

本公司有絕對酌情權，拒絕未有遵守上述第(1)至第(3)項預防措施，或需接受香港政府規定的衛生檢疫或強制檢測，或錄得攝氏37.5度或更高的體溫讀數之與會者進入法院會議及／或股東大會（視情況而定）的會場。被拒進入法院會議及／或股東大會（視情況而定）的會場的股東將獲提供相關會議的投票回條，並可填妥、簽署及交回投票回條，以行使彼等的投票權。

本公司強烈建議股東（特別是正接受香港政府就**2019冠狀病毒病**規定的衛生檢疫或強制檢測之股東）填妥、簽署及交回隨附有關法院會議及／或股東大會（視情況而定）的代表委任表格，據此，閣下可委任任何人士或法院會議及／或股東大會（視情況而定）之主席作為受委代表就決議案投票。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席法院會議及／或股東大會（視情況而定）或其任何續會，並於會上投票。倘合資格股東於交回其代表委任表格後出席法院會議及／或股東大會（視情況而定）或其任何續會，並於會上投票，就法律施行而言，其代表委任表格將被視為已撤銷論。

---

## 目 錄

---

	頁次
應採取的行動 .....	1
釋義 .....	5
預計時間表 .....	13
董事局函件 .....	16
獨立董事委員會函件.....	30
獨立財務顧問函件 .....	32
說明函件 .....	87
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二 — 估值報告 .....	II-1
附錄三 — 本集團及要約方的一般資料.....	III-1
附錄四 — 該計劃 .....	IV-1
附錄五 — 法院會議通告.....	V-1
附錄六 — 股東大會通告.....	VI-1

---

## 應採取的行動

---

### 股東應採取的行動

#### 計劃股東及股東出席法院會議及股東大會，並於會上投票之權利

為釐定有權出席法院會議並於會上投票之計劃股東，以及有權出席股東大會並於會上投票之股東身份，股東名冊將自二零二一年七月十九日(星期一)至二零二一年七月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)，或可能以公告方式知會股東的有關其他日期，暫停辦理登記手續。於此期間，概不辦理任何股份過戶手續。

為符合資格於法院會議及／或股東大會上投票，所有過戶文件連同相關股票必須於二零二一年七月十六日(星期五)下午四時三十分前(或可能以公告方式知會股東的有關其他日期)，送達股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

#### 計劃股東收取註銷價之權利

假設計劃記錄日期為二零二一年八月十七日(星期二)，則建議股東名冊自二零二一年八月十一日(星期三)，或可能以公告方式知會股東的有關其他日期起暫停辦理登記手續，以釐定有權收取該計劃下現金代價的計劃股東身份。於此期間，概不辦理任何股份過戶手續。

為符合資格收取該計劃下的現金代價，所有過戶文件連同相關股票必須於二零二一年八月十日(星期二)下午四時三十分前(或可能以公告方式知會股東的有關其他日期)，送達股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

#### 代表委任表格

適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格，以及適用於股東大會的**白色**代表委任表格，已隨附於在二零二一年六月三十日(星期三)寄送予登記擁有人的本計劃文件內。股份其後之任何買方或承讓人需向轉讓人索取相關代表委任表格，或循以下途徑取得相關代表委任表格：(a)向股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司索取，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)於香港交易所網站 <https://www.hkexnews.hk> 或本公司網站 <http://www.rivera.com.hk> 下載。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東大會或其任何續會：

- (a) 如閣下為計劃股東，務請閣下按隨附之有關法院會議之**粉紅色**代表委任表格上印列之指示填妥及簽署該表格；及
- (b) 如閣下為股東，務請閣下按隨附之有關股東大會之**白色**代表委任表格印列之指示填妥及簽署該表格，

並交回股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

---

## 應採取的行動

---

以下代表委任表格須於以下日期及時間交回，方為有效：

- (a) 供法院會議使用之粉紅色代表委任表格，應不遲於二零二一年七月二十二日(星期四)上午十一時正(或可能以公告方式知會計劃股東的有關其他日期)呈交，或於法院會議進行股數投票前呈交予法院會議主席；及
- (b) 供股東大會使用之白色代表委任表格，應不遲於二零二一年七月二十二日(星期四)上午十一時三十分(或可能以公告方式知會股東的有關其他日期)呈交。

填妥及交回法院會議及／或股東大會相關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會，並於會上投票。倘閣下交回代表委任表格後出席相關會議或其任何續會，並於會上投票，就法律施行而言，所交回之代表委任表格須被視為已撤銷論。

倘閣下並無委任代表，而閣下並無出席法院會議及／或股東大會及於會上投票，倘(其中包括)決議案獲計劃股東或股東(視情況而定)所需之大多數通過，閣下仍受法院會議及／或股東大會結果所約束。因此，務請閣下親身或委派受委代表出席法院會議及／或股東大會，並於會上投票。

按照《上市規則》及《收購守則》之規定，法院會議及股東大會進行之表決將以股數投票方式進行。

### 法院會議及股東大會結果公告

本公司及要約方將就法院會議及股東大會之結果作出公告，及倘決議案於該等會議上獲通過，則會就(其中包括)法院聆訊結果作出進一步公告，而倘該計劃獲認許，則會就生效日期及撤銷股份於聯交所上市地位之日期作出進一步公告。

已出售／轉讓股份之股東，應將本計劃文件及代表委任表格交予買主／承讓人

閣下如已將名下之股份全部出售或轉讓，應立即將本計劃文件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持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

### 股份由登記擁有人持有或存放於中央結算系統之實益擁有人應採取的行動

概無人士獲本公司認可為以信託方式持有任何股份。除香港結算代理人外，任何以代名人、受託人或任何其他身份之登記擁有人身份持有計劃股份之股東，於待遇上將不會與任何其他登記擁有人有任何差別。

倘閣下為實益擁有人，而股份以代名人、受託人、保管人或任何其他認可託管人或第三方名義登記，閣下應聯絡有關登記擁有人，以就閣下實益擁有之股份於法院會議及／或股東大會之投票意向，向彼等作出指示及／或作出安排。

如閣下為實益擁有人，並希望親身出席法院會議及／或股東大會，閣下應：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，讓閣下出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，及就此目的而言，登記擁有人可能委任閣下為受委代表；或
- (b) 安排將部分或全部以登記擁有人名義登記的股份轉為以閣下名義登記。

登記擁有人於法院會議及／或股東大會上委任受委代表一事，須按照本公司《組織章程細則》之所有相關條文進行。

倘由登記擁有人委任受委代表，相關的代表委任表格應由登記擁有人填妥及簽署，並須按上文標題為「股東應採取的行動」段落下標題為「代表委任表格」分段所載遞交相關代表委任表格之方式及不遲於最後時間，遞交有關代表委任表格。

如閣下為實益擁有人，而股份存放於中央結算系統，並以香港結算代理人名義登記，則除非閣下為中央結算系統投資者戶口持有人，否則閣下必須聯絡閣下的經紀、託管人、代名人，或其他現時或過往將有關股份存放於中央結算系統參與者之有關人士，以向有關人士發出投票指示，或如閣下希望就該計劃投票，則安排從中央結算系統提取部份或全部有關股份，並轉為以閣下名義登記。中央結算系統投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者以香港結算代理人名義登記之股份就該計劃投票的程序，須遵照不時生效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

### 行使投票權

如閣下為股東或股份實益擁有人，要約方及本公司敦請閣下於法院會議及股東大會上親身或委派受委代表行使投票權，或向相關登記擁有人作出投票指示。如閣下於股份借出計劃中保有任何股份，要約方及本公司敦促閣下收回任何借出的股份中尚未行使之部分，以免市場參與者使用借入的股份投票。

如閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，要約方及本公司敦請閣下立即就有關股份於法院會議及股東大會上的投票方式，向香港結算代理人提供指示，或與香港結算代理人作出安排，及／或從中央結算系統提取股份並轉為以閣下名義登記（詳情見上文標題為「股份由登記擁有人持有或存放於中央結算系統之實益擁有人應採取的行動」之段落）。

如閣下為代表實益擁有人持有股份之登記擁有人，要約方及本公司敬請閣下知會相關實益擁有人有關就該等股份作出投票安排的重要性。

閣下如對本計劃文件的內容、該建議的任何方面或對應採取的行動有任何疑問，務請諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，並取得獨立專業意見。

---

## 釋 義

---

於本計劃文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予之涵義，而「一致行動人士」亦應按此詮釋
「飛躍投資」	指	飛躍投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及本公司之間接全資附屬公司
「該公告」	指	由要約方及本公司就有關該建議聯合刊發，日期為該公告日期之聯合公告
「該公告日期」	指	二零二一年一月十八日（即該公告之日期）
「聯繫人」	指	具有《收購守則》賦予之涵義
「該等授權」	指	與該建議或其施行相關之一切必需授權、批准、允許、豁免與同意，以及一切登記及存檔（包括但不限於根據或關乎任何適用法律或規例，或本集團之任何牌照、許可或合約責任而屬必要或合宜之任何各項前述），以及根據其條款撤回股份於聯交所的上市地位
「實益擁有人」	指	以登記擁有人名義登記之股份的任何實益擁有人
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	聯交所開放辦理業務交易之日
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士，可為個人或聯名人士或法團
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士，包括中央結算系統投資者戶口持有人
「註銷價」	指	根據該計劃以現金向計劃股東應付之每股計劃股份0.65港元之價格

---

## 釋 義

---

「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	指	川河集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其普通股在聯交所主板上市（股份代號：281）
「條件」	指	該計劃之條件，載於本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「3. 該建議的條件」之段落
「國勝發展」	指	國勝發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及湯臣之間接全資附屬公司
「法院聆訊」	指	高等法院就認許該計劃的呈請所進行的聆訊
「法院會議」	指	按高等法院指示，將於二零二一年七月二十三日（星期五）上午十一時正於香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳召開的計劃股東會議或其任何續會，會上將就該計劃（不論有否修訂）進行表決
「該決定」	指	聯交所就本公司不符合《上市規則》第13.24條的決定
「董事」	指	本公司董事
「無利害關係股份」	指	具有《公司條例》第674(3)條賦予之涵義
「生效日期」	指	該計劃按照《公司條例》生效當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或不時由任何獲執行董事轉授權力的人
「獲豁免基金經理」	指	具有《收購守則》賦予之涵義
「獲豁免自營買賣商」	指	具有《收購守則》賦予之涵義
「說明函件」	指	有關該計劃的說明函件，載於本計劃文件第87頁至第126頁

---

## 釋 義

---

「《框架協議》」	指	要約方與張江股份於二零二一年一月十八日訂立之框架協議，並經《補充協議》修訂
「股東大會」	指	本公司將於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時三十分(或緊接法院會議或其續會結束後)於香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行的股東大會，及於法院會議後舉行的任何續會，以批准(其中包括)該計劃所涉及之削減本公司股本及實行該計劃
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高等法院」	指	香港高等法院
「香港交易所」	指	香港交易及結算所有限公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司，香港結算之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	經董事局成立，根據《收購守則》規則2.8由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，可從事根據《證券及期貨條例》項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會就該建議、該計劃及特別交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約方及要約方一致行動人士以外之全體股東；就特別交易而言，指要約方、要約方一致行動人士，以及參與特別交易及／或於特別交易中擁有權益的人士以外的股東

---

## 釋 義

---

「最後交易日」	指	二零二一年一月十八日，即刊發該公告前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年六月二十五日，即確定本計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「該函件」	指	聯交所向本公司發出日期為二零二一年一月十八日之函件，內容有關該決定
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「最後截止日期」	指	二零二一年十二月三十一日(或要約方可能釐定或(在適用之範圍內)執行人員可能同意及高等法院可能指示之有關較後日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「徐女士」	指	徐楓，執行董事兼董事局轄下之執行委員會之主席，亦為湯子同先生及湯子嘉先生之母親
「會議記錄日期」	指	二零二一年七月二十三日(星期五)，或向股東公佈的該其他日期，即為釐定有權出席法院會議及於會上投票的計劃股東，以及有權出席股東大會及於會上投票的股東的記錄日期
「湯子同先生」	指	湯子同，執行董事、徐女士之兒子及湯子嘉先生之胞弟
「湯子嘉先生」	指	湯子嘉，執行董事、徐女士之兒子及湯子同先生之胞兄
「代理人股東」	指	輝昇有限公司、Nankeen (Nominees) Limited、Nomsec No. 1 Limited 及 Nomsec No. 2 Limited，該等於香港註冊成立之有限責任公司及就作為徐女士的代理人於本公司持有彼之若干股權之統稱
「要約期間」	指	自要約期間開始日期起至(a)生效日期；(b)該建議失效當日；或(c)就撤回該計劃作出公告當日止期間(以最早發生者為準)

---

## 釋 義

---

「要約期間開始日期」	指	二零二零年十二月十七日，即本公司刊發規則3.7公告之日
「要約方」	指	進譽投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司
「要約方一致行動人士」	指	與要約方進行一致行動之人士(包括但不限於(i)徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、湯臣及由彼等其中一人或多人控制的該等公司(包括湯臣集團(當中包括國勝發展))；(ii)代理人股東，全部作為徐女士的代理人於本公司持有彼之若干股權；及(iii)張江股份、存續股東及該等由彼等任何人士控制的公司)
「要約方董事」	指	要約方的董事，即徐女士、湯子嘉先生及湯子同先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「該建議」	指	要約方以本計劃文件所述之該計劃的方式將本公司私有化之建議
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「登記擁有人」	指	於股東名冊登記為股份持有人之任何人士(包括但不限於代理人、受託人、保管人或任何其他獲授權託管人或第三方)
「公司註冊處處長」	指	根據《公司條例》委任之公司註冊處處長
「有關期間」	指	自二零二零年六月十七日(即要約期間開始日期前六個月之日期)起，至最後實際可行日期止之期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《存續協議》」	指	要約方與存續股東於二零二一年一月十八日訂立之存續協議
「存續安排」	指	要約方與存續股東根據《存續協議》之安排

---

## 釋 義

---

「存續條件」	指	存續安排之條件，載於本計劃文件之「說明函件」一節中「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」下標題為「存續條件」之段落
「存續股東」	指	Best Central Developments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司及由張江股份間接全資擁有
「存續股份」	指	存續股東於該公告日期及最後實際可行日期持有之779,955,407股已發行股份
「規則3.7公告」	指	本公司於二零二零年十二月十七日根據《收購守則》規則3.7刊發有關要約方可能以該計劃的方式將本公司私有化之公告
「該計劃」	指	根據《公司條例》第673條就實行該建議而將予提呈之計劃安排
「計劃文件」	指	本公司與要約方聯合發出之本綜合文件，當中載有該計劃、該建議及特別交易的詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二一年八月十七日，或釐定該計劃項下計劃股東之權利資格而將予公佈的其他日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期，由要約方及要約方一致行動人士（國勝發展除外）以外之股東持有之已發行股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，為本公司之股份過戶登記處

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份之持有人
「《股東協議》」	指	要約方、本公司及張江股份將根據《框架協議》之條款，就本公司於生效日期後的管理而訂立之股東協議
「特別交易」	指	存續安排及《框架協議》項下擬進行之微電子港公司轉讓事宜
「《印花稅條例》」	指	香港法例第117章《印花稅條例》
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予之涵義
「《補充協議》」	指	要約方及張江股份於二零二一年三月五日訂立的《框架協議》之補充協議
「微電子港公司」	指	上海張江微電子港有限公司，一家於中國成立之有限責任公司及本公司之聯營公司
「微電子港公司轉讓事宜」	指	《框架協議》項下擬向張江股份轉讓飛躍投資持有之微電子港公司註冊資本中約10.503%權益之建議
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「湯臣」	指	湯臣集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：258)
「湯臣董事局」	指	湯臣之董事局
「湯臣集團」	指	湯臣及其附屬公司(包括但不限於國勝發展)
「湯氏家族」	指	徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生之統稱

---

## 釋 義

---

「交易日」	指	聯交所開放進行證券交易業務的日子
「英國」	指	聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值師」	指	上海立信資產評估有限公司
「工作日」	指	香港及中國之商業銀行一般開放辦理業務的任何日子(星期六、星期日或香港及中國兩地之公眾假期除外)
「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，要約方就該建議的財務顧問，為可從事根據《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「張江股份」	指	上海張江高科技園區開發股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市
「%」	指	百分比

除另有指明外，本計劃文件對時間及日期之所有提述均指香港時間及日期。

本計劃文件所載之中文名稱或詞彙的英文翻譯標示為「\*」者，乃僅供參考之用，不應視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯。

於本計劃文件內，除文義另有所指或以其他方式特別註明外：

- (a) 單數之詞彙具有其複數詞彙的涵義，反之亦然；
- (b) 一種性別之提述，均指其他性別；及
- (c) 對個人的提述包括公司及其他企業，反之亦然。

## 預計時間表

以下所載時間表僅屬指示性質及可予變更。如以下時間表有任何變動，要約方及本公司將共同作出公告。除另有指明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

### 香港時間

本計劃文件寄發日期.....二零二一年六月三十日(星期三)

為符合資格出席法院會議及／或股東大會  
並於會上投票而遞交股份轉讓文件之  
最後時間.....二零二一年七月十六日(星期五)  
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記  
以釐定有權出席法院會議並於會上投票之  
計劃股東以及釐定有權出席股東大會  
並於會上投票之股東.....自二零二一年七月十九日(星期一)起  
至二零二一年七月二十三日(星期五)  
(包括首尾兩天)

就以下事項送達代表委任表格之最後時間(附註1)

- 法院會議.....二零二一年七月二十二日(星期四)  
上午十一時正
- 股東大會.....二零二一年七月二十二日(星期四)  
上午十一時三十分

會議記錄日期.....二零二一年七月二十三日(星期五)

法院會議(附註2).....二零二一年七月二十三日(星期五)  
上午十一時正

股東大會(附註2).....二零二一年七月二十三日(星期五)  
上午十一時三十分  
(或緊隨法院會議或其續會完結後)

在香港交易所及本公司相關網站登載  
法院會議及股東大會結果之公告.....不遲於二零二一年七月二十三日(星期五)  
下午七時正

預期股份於聯交所買賣之最後日期.....二零二一年七月二十六日(星期一)

遞交股份過戶文件以符合資格  
享有該計劃項下權利之最後時間.....二零二一年八月十日(星期二)  
下午四時三十分

---

## 預計時間表

---

### 暫停辦理股份過戶登記

以釐定計劃股東於該計劃下的權利(附註3) ... 二零二一年八月十一日(星期三)起

計劃記錄日期 ..... 二零二一年八月十七日(星期二)

### 呈請認許該計劃

及確認該計劃涉及之

削減本公司股本之法院聆訊 ..... 二零二一年八月十七日(星期二)

### 公佈法院聆訊之結果、預期生效日期

及預期撤回股份於聯交所上市地位之日期 ..... 二零二一年八月十七日(星期二)

生效日期(附註4) ..... 二零二一年八月十九日(星期四)

### 公佈生效日期及

撤回股份於聯交所上市地位 ..... 二零二一年八月十九日(星期四)

撤回股份於聯交所上市地位生效(附註5) ..... 二零二一年八月二十日(星期五)

下午四時正

### 向計劃股東寄發支付註銷價支票

之最後日期(附註6) ..... 二零二一年八月三十日(星期一)

**股東務請注意，上述時間表可予變動。倘有任何變動，將會作出進一步公告。**

### 附註：

1. 代表委任表格須儘快惟無論如何不遲於上述所示之時間及日期，交回股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。供法院會議使用之**粉紅色**代表委任表格以及供股東大會使用之**白色**代表委任表格，必須不遲於上述之最後時間及日期交回，方為有效。**粉紅色**代表委任表格亦可於法院會議進行股數投票前遞交予法院會議主席。填妥及交回法院會議或股東大會代表委任表格後，計劃股份持有人及股東分別仍可依願親身出席相關會議，並於會上投票。倘股東交回代表委任表格後出席相關會議或其任何續會，並於會上投票，就法律施行而言，所交回之代表委任表格須被視為已撤銷論。

---

## 預計時間表

---

2. 法院會議及股東大會將於上文指明的時間及日期，於香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行。詳情請參閱載於本計劃文件附錄五之法院會議通告，以及載於本計劃文件附錄六之股東大會通告。倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於法院會議及股東大會日期上午七時後任何時間生效，法院會議及股東大會將延期舉行。本公司將於香港交易所及本公司網站刊發公告，以通知股東經改期的會議之日期、時間及地點。
3. 股東名冊將自有關日期之有關時間起暫停辦理登記手續，以釐定符合資格享有該計劃項下權利的計劃股東。
4. 於本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「3. 該建議的條件」之段落載列的所有條件已達成或獲豁免(如適用)後，該計劃將告生效。
5. 倘該建議成為無條件，以及該計劃生效，預期股份於聯交所之上市地位將於二零二一年八月二十日(星期五)下午四時正或之前被撤回。
6. 向計劃股東支付註銷價的支票將於生效日期後七(7)個營業日，按於計劃記錄日期列於股東名冊之計劃股東相關地址，以已預付郵資的信封按普通郵件方式寄發予計劃股東。如為聯名持有人，則按於計劃記錄日期，就有關聯名持有股份而於股東名冊上名列首位之聯名持有人地址，以已預付郵資的信封按普通郵件方式寄發有關支票。

有關支票之郵誤風險概由收件人承擔，要約方、本公司、獨立財務顧問及股份過戶登記處，以及彼等之相關董事、僱員、高級行政人員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士，以及任何其他參與該建議的人士概不對任何損失或遞送延誤而負責。



Tomson Group

# 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

非執行主席：  
劉 櫻女士

執行董事：  
徐 楓女士  
湯子同先生  
湯子嘉先生  
趙海生先生

非執行董事：  
宋四君先生

獨立非執行董事：  
章宏斌先生  
曾金泉先生  
吳自謙先生

敬啟者：

註冊辦事處：

香港  
干諾道中111號  
永安中心15樓  
1501-2及1507-12室

- (1)建議根據《公司條例》第673條  
由進譽投資有限公司以計劃安排的方式  
將川河集團有限公司私有化  
(2)建議撤回川河集團有限公司的上市地位  
及  
(3)有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易

## 緒言

要約方及本公司聯合公告，於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方正式要求董事局向計劃股東提呈該建議，以透過涉及註銷計劃股份的該計劃方式將本公司私有化，代價為就每股計劃股份向計劃股東以現金支付註銷價，以及撤回股份於聯交所的上市地位。

---

## 董事局函件

---

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及預計時間表的進一步資料，以及向閣下送呈法院會議及股東大會的通告（連同有關的代表委任表格）。謹請閣下注意本計劃文件的以下部分：(a)「獨立董事委員會函件」部分所載的獨立董事委員會函件；(b)「獨立財務顧問函件」部分所載的獨立財務顧問函件；(c)「說明函件」部分所載的說明函件；及(d)本計劃文件附錄四所載的該計劃條款。

### 該建議的條款

#### 代價

該計劃將規定計劃股份予以註銷，以換取就每股計劃股份向計劃股東支付現金0.65港元。

於最後實際可行日期，本公司概無已發行但尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或可轉換證券。

#### 不提價聲明

註銷價將不會提高，且要約方不保留提高註銷價的權利。

#### 價值比較

註銷價較：

- (a) 股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日聯交所所報收市價每股股份0.400港元溢價約62.50%；
- (b) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.394港元溢價約64.97%；
- (c) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.59%；

---

## 董事局函件

---

- (d) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.380港元溢價約71.13%；
- (e) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.89%；
- (f) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.580港元溢價約12.07%；
- (g) 根據截至最後交易日(包括該日)止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.570港元溢價約14.04%；
- (h) 根據截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.515港元溢價約26.34%；
- (i) 根據截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.453港元溢價約43.59%；
- (j) 根據截至最後交易日(包括該日)止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.411港元溢價約58.23%；
- (k) 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，此乃按本集團於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值約2,536,250,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算；及
- (l) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.620港元溢價約4.84%。

註銷價乃經考慮(其中包括)本集團的財務資料、過去一年股份於聯交所買賣的價格及成交量，以及在聯交所上市的公司近年的私有化交易的定價溢價後釐定。

### 最高及最低價

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高收市價分別於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十八日期間之各交易日，及於二零二一年六月一日至二零二一年六月二十二日期間之各交易日所記錄，為每股0.63港元，而股份於聯交所所報的最低收市價分別於二零二零年九月二十三日、二零二零年十月五日、二零二零年十月六日及二零二零年十月七日，為每股0.345港元。

### 總代價

於最後實際可行日期，有2,608,546,511股已發行股份，其中908,114,054股股份為計劃股份，約佔已發行股份總數的34.81%。根據每股計劃股份的註銷價及於最後實際可行日期已發行之908,114,054股計劃股份，並假設於計劃記錄日期前將不會進一步發行股份，計劃股份的總值約為590,270,000港元，即實施該建議所需現金代價的金額。

### 財務資源確認

該計劃下的現金代價付款將由要約方的內部現金資源撥付。越秀融資作為要約方的財務顧問，信納要約方擁有充足財務資源以應付實施該建議所需現金代價的最高金額。

### 獨立股東批准

僅獨立股東方可於法院會議上就批准該計劃的決議案投票。要約方及要約方一致行動人士將於法院會議上放棄就批准該計劃的決議案投票。法院會議將根據高等法院於二零二一年六月二十四日之法院命令（「該命令」）進行。根據該命令，高等法院已委任吳自謙先生，或如未克出席，曾金泉先生，或如未克出席，任何其他董事擔任法院會議主席。

於最後實際可行日期，計劃股份（由908,114,054股已發行股份組成）約佔已發行股份總數的34.81%，當中獨立股東擁有652,437,728股已發行股份權益（約佔已發行股份總數的25.01%），及國勝發展（湯臣之間接全資附屬公司及要約方一致行動人士）擁有255,676,326股已發行股份權益（約佔已發行股份總數的9.80%）。獨立股東及國勝發展持有的股份將構成計劃股份，但國勝發展將於法院會議上放棄投票。鑒於湯臣及要約方受徐女士及其近親所控制，故國勝發展（湯臣之間接全資附屬公司）乃根據《收購守則》被推定為與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士。

於最後實際可行日期：

- (a) 要約方擁有396,878,888股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的15.21%；
- (b) 徐女士(其本人及透過代理人股東)擁有317,178,162股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的12.16%。彼為湯子同先生及湯子嘉先生之母親。彼與湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉要約方及湯臣受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；
- (c) 湯子同先生擁有103,210,000股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子同先生為徐女士之子及湯子嘉先生之胞弟，彼與徐女士及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；
- (d) 湯子嘉先生擁有103,210,000股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子嘉先生為徐女士之子及湯子同先生之兄長，彼與徐女士及湯子同先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；及
- (e) 存續股東擁有779,955,407股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的29.90%。存續股東及張江股份藉存續安排而與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士。

上述(a)至(e)項所載之要約方及相關要約方一致行動人士持有之股份將不會構成計劃股份，而要約方、徐女士(及代理人股東)、湯子同先生、湯子嘉先生，以及存續股東將於法院會議上放棄就該計劃投票。要約方確認，於要約期間內將不會指派任何新代理人。倘於要約期間內指派任何新代理人，則彼等將於法院會議上放棄投票，且該等代理人所持有的股份將不會構成計劃股份的一部份。

全體股東將有權就將於股東大會上提呈的特別決議案進行表決，以批准並實施削減本公司股本及實行該計劃。要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示，且存續股東已承諾，彼等將投票贊成將於股東大會上提呈就削減本公司股本及實行該計劃的特別決議案，及徐女士將會指示代理人股東投票贊成。要約方、徐女士（及代理人股東）、湯子同先生、湯子嘉先生、存續股東及國勝發展將於股東大會上就提呈的有關特別交易的決議案放棄投票。

### 該建議的條件

該建議須待本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「3. 該建議的條件」段落所述之條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實。

於最後截止日期或之前，所有條件須將達成或獲豁免（如適用），否則該建議將失效。

### 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易

#### 《存續協議》

於二零二一年一月十八日（交易時段後），要約方與存續股東訂立《存續協議》，據此：

- (a) 在已達成存續條件的規限下，要約方及存續股東於該計劃生效後將仍為股東；
- (b) 概無存續股份將構成該計劃下的計劃股份，而存續股東將於法院會議上放棄就該計劃投票，並於股東大會上放棄就存續安排投票；
- (c) 在《收購守則》、《上市規則》以及適用法律及規例所容許的範圍內，存續股東已承諾行使存續股份的表決權，投票贊成於股東大會上提呈對實行該計劃屬必要的所有決議案，並將採取一切必要行動以實行該計劃；
- (d) 存續股東已進一步承諾，其不會將任何存續股份的任何權益直接或間接出售、轉讓、押記、增設產權負擔、授出任何期權或以其他方式處置，存續股東亦不會接納任何或任何有關存續股份的任何其他要約；

- (e) 要約方須確保本公司於生效日期後的管理將遵守《框架協議》所載的條款；
- (f) 要約方須確保本公司及飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)於生效日期後將按照《框架協議》的條款將其於微電子港公司註冊資本所持有之約10.503% 權益轉讓予張江股份；及
- (g) 存續股東有權於生效日期後起計第13個月始直至第48個月完結日止的三(3)年期間內的任何時間轉讓所有存續股份予要約方。該權利只可行使一次。要約方須於存續股東就行使有關權利向要約方送達書面通知後十(10)個工作日(即香港銀行一般開放營業之任何日子,星期六、星期日或公眾假期除外)(或雙方協定的有關其他期限)內,委聘要約方與存續股東互相協定的第三方估值機構對本公司進行估值,而轉讓價格須參考估值釐定。

### 存續條件

誠如本計劃文件之「說明函件」一節中「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」項下標題為「存續條件」之段落進一步所述,存續安排須待存續條件達成後,方可執行。

在該建議失效或要約方終止、撤回或廢除該建議或高等法院拒絕該計劃後,《存續協議》將告終止。

### 《框架協議》

#### (a) 《股東協議》

於二零二一年一月十八日(交易時段後),要約方與張江股份訂立《框架協議》,據此雙方同意,要約方與張江股份須於撤回股份於聯交所上市後十(10)個工作日內與本公司訂立《股東協議》,並於撤回股份於聯交所上市後四十五(45)天內確保本公司修訂其《組織章程細則》,以反映(其中包括)《股東協議》中董事及股東大會的議事程序條文,以及利潤分配及股息派付。

根據《框架協議》,要約方及張江股份予以訂立之《股東協議》之主要條款載於本計劃文件之「說明函件」一節中「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」項下標題為《框架協議》之段落。

**(b) 微電子港公司轉讓事宜**

根據《框架協議》，要約方及張江股份同意，彼等須促使微電子港公司的董事會聘請經中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構對微電子港公司進行估值。要約方及張江股份同意更新對微電子港公司進行估值之有效估值日期至二零二一年三月三十一日(或要約方及張江股份可能以書面形式協定的其他較後日期)，而該估值須於二零二一年六月七日(或要約方及張江股份可能以書面形式協定的其他較後日期)或之前完成。估值機構將獨立於及不會與要約方及要約方一致行動人士(包括張江股份)一致行動。

《框架協議》之訂約方亦同意確保飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)轉讓其於微電子港公司所持有的部份權益(約佔微電子港公司的註冊資本之10.503%)予張江股份之轉讓價格，為不高於根據估值金額按比例計算的金額。根據《框架協議》，飛躍投資及張江股份須於生效日期，或該建議已告失效或未能成為無條件後六十(60)天(或雙方可能以書面形式協定的有關其他時間)內，在根據《上市規則》、《收購守則》及適用法律及規例就微電子港公司轉讓事宜取得所規定的必要批准的前提下，真誠協商並訂立買賣協議。

《框架協議》於簽署後立即具法律約束力，並當該建議失效或未能成為無條件時即告終止。

根據微電子港公司的估值報告，於二零二一年三月三十一日，微電子港公司的全部股份權益的市場價值約為人民幣4,227,160,000元。因此，飛躍投資持有微電子港公司的註冊資本的10.503%權益的市場價值約為人民幣443,980,000元，其為微電子港公司轉讓事宜的轉讓價格。本集團預期張江股份以現金支付代價。

**有關微電子港公司的資料**

微電子港公司為於中國成立的有限責任公司，由飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)持有約37.020%權益，張江股份持有約49.497%權益及由湯臣的一家間接全資附屬公司持有約13.483%權益。微電子港公司主要於中國上海市從事住宅、辦公室及商業物業發展及投資業務。微電子港公司近三年的收益主要來自位於上海市浦東新區張江高科技園區之物業項目之租金收入及銷售位於上海市之停車位之銷售收益。

於最後實際可行日期，微電子港公司為本公司的聯營公司，其業績並不於本集團業績中合併入賬。按本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報所披露，根據立信會計師事務所(特殊普通合夥)按中國公認會計準則所審核之微電子港公司年度賬目及本集團之審計調整，微電子港公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利淨額約123,760,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得溢利淨額約145,517,000港元，及本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔溢利約45,791,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔溢利約53,841,000港元。本集團於二零二零年自微電子港公司收取股息淨額約40,310,000港元。預期本集團於二零二一年下半年從微電子港公司收取股息淨額約人民幣50,260,000元(僅作說明用途，按由中國國家外匯管理局於最後實際可行日期公佈之匯率人民幣1元兌1.19888港元換算，相等於約60,260,000港元)。

### 訂立存續安排及微電子港公司轉讓事宜的理由

進一步詳情，請參閱本計劃文件之「說明函件」一節中「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」項下標題為「訂立存續安排及微電子港公司轉讓事宜的理由」的段落。

### 獨立股東批准

《存續協議》僅由要約方與存續股東訂立，而《框架協議》則僅由要約方與張江股份訂立。由於存續安排及根據《框架協議》擬進行的建議安排並非向全體股東提呈，故存續安排及根據《框架協議》擬進行的微電子港公司轉讓事宜構成特別交易之事項及根據《收購守則》規則25須獲執行人員同意。

要約方已向執行人員申請同意特別交易，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易。

進一步詳情，請參閱本計劃文件之「說明函件」一節中「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」項下標題為「獨立股東批准」之段落。

### 對該建議屬重大的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除特別交易外，概無有關要約方之股份或股份而對該建議可能屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；

- (b) 要約方並無作為訂約一方訂立任何協議或安排，而當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件之情況有關；及
- (c) 除要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示彼等將投票贊成於股東大會上提呈有關削減本公司股本及落實該計劃的特別決議案，而徐女士將指示代理人股東投票贊成上述特別決議案，以及存續股東已承諾，於《收購守則》、《上市規則》及適用法律及法規許可的範圍內，彼等將就於股東大會提呈，以使落實該計劃上屬必須的所有決議案投贊成票，並就落實該計劃採取一切必要行動外，要約方或任何要約方一致行動人士並未收到任何不可撤回的承諾以投票贊成或反對該建議。

### 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 已發行2,608,546,511股股份；
- (b) 要約方擁有396,878,888股已發行股份（佔已發行股份總數約15.21%）；
- (c) 徐女士（其本人及透過代理人股東）為要約方一致行動人士及擁有合共317,178,162股已發行股份（佔已發行股份總數約12.16%）；
- (d) 湯子同先生為要約方一致行動人士及擁有103,210,000股已發行股份（佔已發行股份總數約3.96%）；
- (e) 湯子嘉先生為要約方一致行動人士及擁有103,210,000股已發行股份（佔已發行股份總數約3.96%）；
- (f) 存續股東為要約方一致行動人士及擁有779,955,407股已發行股份（佔已發行股份總數約29.90%）；
- (g) 國勝發展為要約方一致行動人士及擁有255,676,326股已發行股份（佔已發行股份總數約9.80%）；
- (h) 要約方或要約方一致行動人士所持有、控制或指示的股份概無涉及任何可換股證券、換股權證或期權；

- (i) 要約方及要約方一致行動人士概無就本公司證券設立任何尚未行使的衍生工具；及
- (j) 要約方及要約方一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，由908,114,054股已發行股份組成的計劃股份，佔已發行股份總數約34.81%。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生，彼等並無參與該建議、該計劃及特別交易及／或於該建議、該計劃及特別交易中擁有權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立股東提供意見。

就向獨立股東提供意見或推薦意見而言，非執行董事劉櫻女士不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為張江股份(要約方一致行動人士)之董事長、黨委書記及法定代表人。

就向獨立股東提供意見或推薦意見而言，非執行董事宋四君先生不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為湯臣(要約方一致行動人士)之顧問。

獨立董事委員會函件的全文載於本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節。

### 獨立財務顧問

浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立董事委員會提供意見。有關委任已獲獨立董事委員批准。

浩德融資函件的全文載於本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節。

### 進行該建議的理由及裨益

請參閱本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「10. 進行該建議的理由及裨益」之段落。

## 要約方對本公司的意向

謹請閣下垂注本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「12. 要約方對本公司的意向」之段落。

董事局知悉及歡迎要約方如本計劃文件「說明函件」一節下標題為「12. 要約方對本公司的意向」之段落所載的意向，其中包括本集團須繼續現有業務（除於有關段落另行披露者外）及願意與要約方進行合理的合作及將繼續以本集團及股東的整體最佳利益行事。

## 有關要約方及要約方一致行動人士的資料

請參閱本計劃文件附錄一標題為「本集團的財務資料」及本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「11. 有關要約方及要約方一致行動人士的資料」之段落。

## 股票及撤回股份上市

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷。其後，計劃股東持有的股份的股票將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。待該計劃生效後，本公司將於生效日期後根據《上市規則》第6.15條申請撤回股份於聯交所上市。

於二零二一年一月十八日，本公司接獲該函件，通知本公司有關該決定。有關詳情請參閱本公司就此刊發之日期為二零二一年一月十八日之公告。根據該決定，倘該建議未能落實，聯交所將考慮即時引用《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定。

## 倘該計劃不獲批准及該建議失效

根據《收購守則》的規定，倘任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免（如適用），則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因宣告失效，則股份於聯交所的上市地位將不予撤回。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因宣告失效，《收購守則》對其後提出的要約作出限制，以使於該計劃不被批准或該建議因其他原因宣告失效當日起計十二(12)個月內，要約方及其於該建議進行期間的任何一致行動人士（及其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）不得宣佈對本公司作出要約或潛在要約，惟獲執行人員許可者則另作別論。要約方無意尋求有關許可。

倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該計劃，或該計劃不獲批准，則根據《收購守則》規則2.3，本公司就此產生相關的所有開支須由要約方承擔。

### 海外計劃股東

請閣下垂注本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「18. 海外股東」之段落。

### 應採取的行動

閣下就有關該建議所須採取的行動已載於本計劃文件中「應採取的行動」一節及本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「22. 應採取的行動概要」之段落。

### 推薦意見

請閣下垂注本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節載列的獨立董事委員會函件有關該建議、該計劃及特別交易的獨立董事委員會的推薦意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會就該建議、該計劃及特別交易提供意見。浩德融資函件中載有其推薦意見及經考慮達致其推薦意見的主要因素及原因，全文載於本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節。

我們建議閣下於採取有關該建議之任何行動之前，仔細閱讀該等函件。

計劃股東務請參照閣下本身的情況及以閣下的酌情權，就該計劃及特別交易獨立行使閣下的投票。倘特別交易不獲批准，該計劃將不會進行。相對地，倘特別交易獲批准，而該計劃不獲批准，則僅有微電子港公司轉讓事宜（而《存續協議》及《股東協議》將不會）得到落實。

### 登記及付款

請閣下垂注本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「17. 登記及付款」之段落。

### 稅務意見

請閣下垂注本計劃文件中「說明函件」一節下標題為「19. 稅務」之段落。

---

## 董事局函件

---

倘計劃股東對接納或拒絕該建議之稅務影響有任何疑問，建議徵詢彼等各自之專業顧問之意見。謹此強調，要約方、本公司、越秀融資或彼等各自之任何董事、高級行政人員或聯繫人，或參與該建議之任何其他人士概不就任何人士因實行該建議而牽涉之任何稅務影響或責任承擔責任。

### 進一步資料

務請閣下細閱下列文件：

- (a) 載於本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節的獨立董事委員會函件；
- (b) 載於本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節的浩德融資函件；
- (c) 本計劃文件中「說明函件」一節；
- (d) 載於本計劃文件附錄四的該計劃；
- (e) 載於本計劃文件附錄五的法院會議通告；
- (f) 載於本計劃文件附錄六的股東大會通告；及
- (g) 本計劃文件的其他附錄。

此外，本計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東大會的白色代表委任表格。

此致  
列位股東 台照

代表  
川河集團有限公司  
董事局  
非執行主席  
劉櫻  
謹啟

二零二一年六月三十日



Tomson Group

# 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

獨立董事委員會成員及

獨立非執行董事：

章宏斌先生

曾金泉先生

吳自謙先生

註冊辦事處：

香港

干諾道中111號

永安中心

15樓

1501-2及1507-12室

敬啟者：

**(1)建議根據《公司條例》第673條  
由進譽投資有限公司以計劃安排的方式  
將川河集團有限公司私有化**

**(2)建議撤回川河集團有限公司的上市地位**

及

**(3)有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易**

吾等提述由要約方及本公司聯合刊發日期為二零二一年六月三十日的綜合文件，內容有關該建議、該計劃及特別交易（「計劃文件」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任成立獨立董事委員會，以就(a)該建議及該計劃之條款是否公平合理，以及於法院會議及股東大會上是否投票贊成該計劃；及(b)特別交易之條款是否公平合理，以及於股東大會上是否投票贊成特別交易，向獨立股東提供推薦意見。

經吾等批准，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及特別交易向吾等提供意見。其意見之詳情以及於達致其推薦意見時考慮之主要因素載於計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節。

---

## 獨立董事委員會函件

---

於計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節中，浩德融資指出，其認為(a)該建議及該計劃之條款屬公平合理，並符合獨立股東之利益；及(b)就獨立股東而言，特別交易之條款屬公平合理，並建議獨立董事委員會向獨立股東推薦(a)於法院會議上投票贊成決議案，以批准該計劃；(b)於股東大會上投票贊成特別決議案，以批准落實該計劃；及(c)於股東大會上投票贊成普通決議案，以批准特別交易，此為單獨的決議案，獨立於上述(a)及(b)項之須予表決之決議案。

經仔細考慮該建議及特別交易的條款，並考慮浩德融資的意見，特別是計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節所載的其函件中的因素、理由及推薦意見後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，該建議的條款屬公平合理，而特別交易的條款亦屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議：

- (a) 獨立股東於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案；
- (b) 股東於股東大會上投票贊成批准該計劃並讓該計劃生效的特別決議案，包括批准透過註銷及終絕計劃股份以削減本公司已發行股本，以及向要約方發行相等於已註銷計劃股份數目的新股份；及
- (c) 獨立股東於股東大會上投票贊成普通決議案，以批准特別交易並讓特別交易生效。

獨立董事委員會希望獨立股東垂注(i)計劃文件中「董事局函件」一節；(ii)計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節，當中載列獨立財務顧問於達致其向獨立董事委員會作出的推薦意見時，所考慮之因素及理由；及(iii)計劃文件中「說明函件」一節。

此致

列位獨立股東 台照

### 獨立董事委員會

獨立非執行董事  
章宏斌先生

獨立非執行董事  
曾金泉先生

獨立非執行董事  
吳自謙先生

謹啟

二零二一年六月三十日

下文載列獨立財務顧問浩德融資就該建議、該計劃及特別交易致獨立董事委員會之函件文本，以供載入計劃文件。

**ALTUS**  
浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

敬啟者：

**(1) 建議根據《公司條例》第673條  
由進譽投資有限公司以計劃安排的方式  
將川河集團有限公司私有化；**

**(2) 建議撤回川河集團有限公司的上市地位；**

及

**(3) 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易**

## 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立董事委員會提供意見。該建議、該計劃及特別交易的詳情載於日期為二零二一年六月三十日的計劃文件中「董事局函件」內，而本函件為計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

### 該建議

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方要求董事局向計劃股東提呈該建議，以透過涉及註銷計劃股份的該計劃將 貴公司私有化，代價為就每股計劃股份向計劃股東以現金支付註銷價，以及撤回股份於聯交所的上市地位。

### 特別交易

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方與存續股東訂立《存續協議》，據此訂約各方同意存續股東於該計劃生效後保留其於 貴公司的股權，並繼續為股東之一。

於二零二一年一月十八日及三月五日(交易時段後)，要約方與張江股份訂立《框架協議》及《補充協議》，據此雙方同意，要約方與張江股份須於撤回股份於聯交所上市後十個工作日內與 貴公司訂立《股東協議》。此外，要約方與張江股份須促使微電子港公司的董事局聘請經中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構對微電子港公司進行估值(有關估值日期為二零二一年三月三十一日(或要約方與張江股份可能以書面形式協定的其他較後日期))，並確保飛躍投資( 貴公司間接全資附屬公司)於生效日期，或該建議已告失效或未能成為無條件後，在根據《上市規則》、《收購守則》及適用法律及規例就微電子港公司轉讓事宜取得所規定的一切必要批准的前提下，按經參考估值得出的價格，轉讓其於微電子港公司所持有的部份權益(約佔微電子港公司的註冊資本10.503%)予張江股份。

根據《收購守則》規則25，存續安排及根據《框架協議》擬進行的微電子港公司轉讓事宜構成特別交易，因此須待(i)獨立股東於股東大會上批准；及(ii)執行人員根據《收購守則》規則25予以同意後，方告落實。

### 獨立董事委員會

就向獨立股東提供意見或推薦建議而言，非執行董事劉櫻女士不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為張江股份(要約方一致行動人士)之董事長、黨委書記及法定代表人。

就向獨立股東提供意見或推薦建議而言，非執行董事宋四君先生不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為湯臣(要約方一致行動人士)之顧問。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事局已成立由全體獨立非執行董事(即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生, 彼等並無參與該建議、該計劃及特別交易及/或於其中擁有權益)組成的獨立董事委員會, 以就該建議、該計劃及特別交易的條款是否公平合理, 以及應否於法院會議投票贊成該計劃, 並於股東大會投票贊成將於會上提呈的決議案, 向獨立股東提供推薦建議。

### 獨立財務顧問

作為該建議、該計劃及特別交易的獨立財務顧問, 吾等的角色為就(i)對計劃股東而言, 該建議及該計劃之條款是否公平合理; (ii)對獨立股東而言, 特別交易是否公平合理; (iii)獨立股東於法院會議上如何就批准該計劃的決議案投票; (iv)獨立股東於股東大會上如何就批准及使該計劃落實得以生效的特別決議案投票; 及(v)獨立股東於股東大會上如何就批准特別交易的普通決議案投票, 向獨立董事委員會提出獨立意見及推薦建議。

吾等概無(i)與 貴公司或要約方、彼等之相關控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士有財務或其他方式的聯繫或關聯; 及(ii)於計劃文件日期前過去兩年並無就 貴公司或要約方、彼等之相關控股股東或與彼等一致行動之任何人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。根據《上市規則》第13.84條及《收購守則》規則2, 以及鑑於(i)吾等獲委聘就該建議、該計劃及特別交易提供意見所獲取之酬金屬市場水平, 且並非取決於該建議、該計劃及特別交易的結果; (ii)概無存在安排, 使吾等自 貴公司(上述酬金除外)或要約方、彼等之相關控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士收取任何費用或利益; 及(iii)吾等的委聘事宜屬一般商業條款並獲獨立董事委員會批准, 吾等獨立於 貴公司或要約方、彼等之相關控股股東或與彼等一致行動之任何人士, 並可就該建議、該計劃及特別交易擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

### 吾等的意見基礎

於達致吾等的意見時, 吾等已審閱(其中包括)(i)該公告; (ii)《存續協議》; (iii)《框架協議》; (iv) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年度年報」)及 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年度年報」); (v) 貴公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至最後實際可行日期作出的其他公告; 及(vi)計劃文件載列的其他資料。

吾等倚賴計劃文件所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(統稱「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設計劃文件所載或提述及／或吾等獲提供的全部陳述、資料、意見及聲明於作出時均屬真實、準確及完整，並於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。當計劃文件所載或提述的資料出現任何重大變動， 貴公司將根據《收購守則》規則9.1，於實際可行情況下儘快知會計劃股東。當於最後實際可行日期後，及於寄發計劃文件前，本函件所載或提述的資料有任何重大變動，以及吾等的意見有變(如有)，計劃股東亦將於實際可行情況下儘快獲知會。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，以致吾等所獲提供的陳述、資料、意見或聲明屬不實、不準確或有誤導成份。吾等已假設計劃文件所載或提述有關 貴公司事宜的全部陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司及管理層向吾等所提供的有關 貴公司資料均經審慎周詳查詢後始行合理作出。吾等已倚賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並審閱充足資料，以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。除本函件中「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節「1.3 貴集團的前景」分節所披露者外，吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納該建議及該計劃對計劃股東造成的稅務影響(如有)，因此，吾等將不就因該建議及該計劃導致計劃股東可能產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。尤其是，須就證券交易繳納香港或海外稅項的計劃股東，務請就稅務事宜尋求彼等各自之專業顧問的意見。

### 該建議的主要條款

#### 1. 該建議

該建議為透過涉及註銷計劃股份的該計劃將 貴公司私有化，代價為就每股計劃股份向計劃股東以現金支付0.65港元。詳盡的價格比較請參閱本函件中「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節「4. 註銷價」下「4.1 註銷價的比較」分節。

於最後實際可行日期，有2,608,546,511股已發行股份，其中908,114,054股股份為計劃股份，約佔已發行股份總數的34.81%。

根據每股計劃股份的註銷價及已發行之908,114,054股計劃股份，並假設於計劃記錄日期前將不會進一步發行股份，計劃股份的總值約為590,270,000港元，即實施該建議所需現金代價的金額。

## 2. 該建議的條件

待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效並對 貴公司及全體計劃股東具有約束力，詳情載於計劃文件之「說明函件」中「3. 該建議的條件」一節：

- (a) 該計劃於法院會議上獲佔親自或由受委代表出席法院會議並於會上投票的有關持有人的表決權至少75%的計劃股東批准(以投票表決方式)，且於法院會議上對該計劃投出的反對票(以投票表決方式)不超過全部無利害關係股份所附表決權總數的10%，惟：
  - (i) 該計劃須獲於法院會議上親自或由受委代表投票的獨立股東所持計劃股份所附表決權至少75%批准(以投票表決方式)；及
  - (ii) 於法院會議上對批准該計劃的決議案投出的反對票數目(以投票表決方式)不得超過獨立股東所持全部計劃股份所附表決權的10%；
- (b) 特別決議案獲親自或由受委代表出席股東大會並於會上投票的股東至少75%的大多數票通過(並符合《公司條例》第564條的程序規定)，以批准並實施該計劃，包括批准透過註銷及終絕計劃股份以削減 貴公司已發行股本及向要約方發行數目相等於所註銷計劃股份數目的新股份；
- (c) 高等法院認許該計劃(無論有否修改)及確認該計劃所涉及之削減 貴公司已發行股本，且公司註冊處處長根據《公司條例》第2部登記高等法院的命令文本之副本；
- (d) 遵守《公司條例》第230及第231條，以及第673及第674條分別有關削減 貴公司已發行股本及該計劃的程序規定；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (e) (i)接獲獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見，確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及(iii)執行人員根據《收購守則》規則25就特別交易授出同意；
- (f) 已取得或已完成(視乎情況而定)與該建議或按其條款實行該建議相關的一切該等授權(如有)，並仍具有十足效力及作用且未經修訂；
- (g) 任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾採取或提起任何訴訟、法律程序、訟案、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或擬定，且並無尚未實行的任何法規、規例、索求或命令)，而(在各情況下)導致該建議或按其條款實行該建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或就該建議或按其條款實行該建議施加任何重大條件或責任)；
- (h) 就該建議或按其條款實行該建議而言，已遵守所有相關司法權區的一切必要法律或監管責任，且未曾施加並無明文規定的法律或監管規定，或在相關明文規定的要求之上新增法律或監管規定；
- (i) 實行該建議不會且未曾發生或招致任何事件或情況會或預期可能導致下列各項：(i) 貴集團任何成員公司的任何負債(實際或或然)立即或在其所列到期日或還款日前須予或變成須予償還(或可被宣佈為須予償還)；(ii) 貴集團任何成員公司為一方或任何有關成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的任何協議、安排、牌照、許可證或文書(或 貴集團任何成員公司在前述各項下的任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或 貴集團任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；或(iii)對 貴集團任何成員公司的全部或任何部份業務、財產或資產設立或強制執行任何抵押權益，或任何有關抵押(不論在何時出現)變成可強制執行，而(在各情況下)就 貴集團整體而言或就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大；及
- (j) 自該公告日期以來：(i) 貴集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、地位、利潤或前景概無發生就 貴集團整體而言或就該建議而言屬重大的不利變動；及(ii)任何有關成員公司為一方(不論是作為原告人、被告人或其他身份)的任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序概無被提起、以書面形式被威脅進行或仍未了結，且任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或關乎任何有關成員公司或

其所經營業務的調查亦概無以書面形式被威脅進行、展開或仍未了結，而（在各情況下）就 貴集團整體而言或就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大。

要約方保留豁免全部或任何條件（整項條件或就任何特定事宜）的權利，惟(a)至(e)段的條件除外。 貴公司概無豁免任何條件的權利。

所有條件將須於最後截止日期或之前達成或獲豁免（如適用），否則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，要約方只可在產生援引任何有關條件的權利之情況（而有關情況就該建議而言對要約方極為重要）下，援引任何或所有條件，作為不繼續進行該建議的依據。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免。

假設所有條件獲達成（或倘適用，全部或部分獲豁免），目前預期該計劃將於二零二一年八月十九日（星期四）或前後生效，股份將根據《上市規則》第6.15條，於二零二一年八月二十日（星期五）下午四時正撤回於聯交所上市地位。倘該計劃的預計生效日期有變，將會另行作出進一步公告。

僅獨立股東方可於法院會議上就批准該計劃的決議案投票。要約方及要約方一致行動人士將於法院會議上放棄就批准該計劃的決議案投票。

全體股東將有權就將於股東大會上提呈的特別決議案進行表決，以批准並實施削減 貴公司股本及實行該計劃。要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示，且存續股東已承諾，彼等將投票贊成將於股東大會上提呈就削減 貴公司股本及實行該計劃的特別決議案，及徐女士將會指示代理人股東投票贊成有關特別決議案。要約方、徐女士（及代理人股東）、湯子同先生、湯子嘉先生、存續股東及國勝發展將於股東大會上就提呈的有關特別交易的決議案放棄投票。

## 就該建議所考慮的主要因素及理由

### 1. 貴公司的背景資料

#### 1.1 主要活動

貴集團主要於上海市從事物業發展及投資，以及於香港從事證券買賣及投資。

## 獨立財務顧問函件

### 1.2 財務資料

下文載列 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料概要，其乃摘錄自二零一九年度年報及二零二零年度年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元
經營收益總額	109.07	181.42	219.66
— 來自證券買賣及投資的收益總額	107.41	179.86	181.54
— 出售按公平值計入損益之財務資產之 收益總額	63.88	127.92	78.01
— 按公平值計入其他全面收益之股本 工具之股息收入	27.20	44.51	100.17
— 按公平值計入損益之財務資產之股息 收入	16.33	7.43	3.36
— 來自物業發展及投資的收入	1.66	1.56	38.12
— 出售物業	0.82	0.97	37.38
— 出租物業	0.84	0.59	0.74
收入	1.66	1.56	38.12
銷售成本	(0.24)	(0.30)	(2.46)
按公平值計入其他全面收益之股本工具之 股息收入	27.20	44.51	100.17
— 來自湯臣的股息收入	27.20	44.51	95.24
— 其他股息收入	-	-	4.93
按公平值計入損益之財務資產之(虧損) 收益淨額	(55.95)	14.77	7.50
其他收入	13.59	22.72	18.98
銷售費用	(0.01)	(0.01)	(0.37)
行政費用	(12.82)	(13.54)	(13.47)
其他收益及虧損	(8.98)	(0.57)	(1.18)
經營(虧損)/溢利	(35.55)	69.14	147.29
應佔一家聯營公司業績(附註1)	53.84	45.79	47.30
年度溢利	14.64	111.89	176.98
貴公司權益持有人應佔溢利	15.23	111.75	177.05
每股盈利(港仙)(附註2)	0.58	4.28	6.79
每股股息(港元)	無	0.04	0.04

## 獨立財務顧問函件

	於二零二零年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一九年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一八年 十二月三十一日 百萬港元
非流動資產	1,312.4	1,261.7	1,363.9
– 於一家聯營公司之權益 (附註 1)	796.5	739.3	755.4
– 按公平值計入其他全面收益之股本工具	484.5	490.3	557.6
流動資產	1,267.7	1,360.7	1,465.5
– 按公平值計入損益之財務資產	225.9	222.7	115.0
– 現金及銀行結餘	1,004.4	1,088.9	1,313.0
總資產	2,580.1	2,622.4	2,829.4
總負債	35.6	34.6	164.8
貴公司權益持有人應佔資產淨值	2,536.3	2,579.3	2,655.9
每股股份資產淨值 (港元) (附註 3)	0.97	0.99	1.02

附註：

1. 聯營公司即微電子港公司，於最後實際可行日期，貴集團於其註冊資本中持有約37.020%權益。微電子港公司主要於上海市從事住宅、辦公樓及商業物業發展及投資業務。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團於微電子港公司權益的賬面值約為796,476,000港元。

2. 每股股份盈利乃根據貴集團於相關財政年度貴公司權益持有人應佔溢利，以及年內之已發行股份數目計算。
3. 於相關年度年結日，每股股份資產淨值乃根據貴集團於相關財政年度年結日，貴公司權益持有人應佔經審核綜合資產淨值，以及於年度年結日已發行股份數目計算。

截至二零二零年十二月三十一日止年度 (「二零二零財年」) 與截至二零一九年十二月三十一日止年度 (「二零一九財年」) 之比較

貴集團於二零二零財年之經營收益總額約為109,100,000港元，較貴集團於二零一九財年之經營收益總額約181,400,000港元下跌約39.9%。有關下跌主要是由於(i) 貴集團出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額下跌，由二零一九財年之約127,900,000港元下跌至二零二零財年之約63,900,000港元，而有關財務資產均為香港的上市證券；及(ii)儘管來自其他財務資產的股息收入由二零一九財年之約7,400,000港元增加至二零二零財年之約16,300,000港元，惟來自貴集團之長期股本投資—湯臣之股息收入由二零一九財年之約44,500,000港元減少至二零二零財年之約27,200,000港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團來自證券買賣及投資之經營收益總額約為107,400,000港元，佔 貴集團二零二零財年經營收益總額約98.5%，而二零一九財年來自證券買賣及投資之經營收益總額約為179,900,000港元，佔 貴集團二零一九財年經營收益總額約99.1%。貴集團來自物業發展及投資之收入約為1,700,000港元，佔 貴集團二零二零財年經營收益總額約1.5%，而二零一九財年來自物業發展及投資之收入約為1,600,000港元，佔 貴集團二零一九財年經營收益總額約0.9%。與截至二零一八年十二月三十一日止年度（「二零一八財年」）相比， 貴集團於二零一九財年及二零二零財年物業發展及投資業務錄得收入大幅減少，乃由於 貴集團於二零一九財年及二零二零財年之唯一收入為確認於上海市之停車位之銷售收益及租金收入，而於二零一八財年在確認前述停車位收入外，出售了於澳門之多項待售物業。

於二零二零財年， 貴集團錄得經營虧損約35,600,000港元，而二零一九財年則錄得經營溢利約69,100,000港元。由錄得經營溢利轉為錄得經營虧損，主要是由於(i)來自湯臣的股息收入由二零一九財年的約44,500,000港元大跌至二零二零財年的約27,200,000港元；(ii)經考慮因 貴集團持有的香港上市證券股價下跌而產生的公平值變動之未變現虧損淨額約71,900,000港元後，按公平值計入損益之財務資產於二零二零財年錄得虧損淨額約56,000,000港元，而二零一九財年則錄得收益淨額約14,800,000港元；(iii)其他虧損淨額由二零一九財年之約600,000港元增加至二零二零財年之約9,000,000港元，原因為債務人於二零二零財年可能無法償還未清繳結餘，故就其他應收賬款於二零二零財年計提減值虧損約11,000,000港元；及(iv)其他收入由二零一九財年之約22,700,000港元減少至二零二零財年之約13,600,000港元，主要原因為二零二零財年利率較二零一九財年的利率為低，故 貴集團短期銀行存款的利息收入出現下跌。經考慮(i)證券買賣及投資分類之表現取決於市場表現，因而表現屬波動；(ii)涉及的減值虧損屬一次性事項；及(iii)利率變動取決於市場環境，吾等認為盈利能力下跌與 貴集團基本因素變動無關。

於二零二零財年， 貴公司的聯營公司微電子港公司錄得溢利淨額由二零一九財年約123,800,000港元上升至約145,500,000港元，而 貴集團分佔溢利約為53,800,000港元，而二零一九財年則約為45,800,000港元。

於二零二零財年， 貴集團錄得溢利約14,600,000港元，而二零一九財年溢利約為111,900,000港元。二零二零財年溢利大幅下跌，有關因素已於上文論述。因此，二零二零財年每股股份盈利減少至約0.58港仙，較二零一九財年每股股份盈利約4.28港仙下跌86.4%。二零二零財年概無宣派股息（二零一九財年：每股股份0.04港元）。

於二零二零年十二月三十一日，貴公司權益持有人應佔資產淨值維持相對穩定，約為2,536,300,000港元，而於二零一九年十二月三十一日則約為2,579,300,000港元。年內，貴公司錄得現金及銀行結餘淨額減少，原因為(i)於二零二零年六月支付二零一九財年末期股息每股股份0.04港元，合共支付約104,300,000港元；及(ii)貴集團按公平值計入損益之財務資產增加，全部均為香港之上市證券，此反映儘管於二零二零財年錄得虧損淨額，惟公平值由於二零一九年十二月三十一日之約222,700,000港元增至於二零二零年十二月三十一日之約225,900,000港元；加上就其他應收賬款計提減值虧損約11,000,000港元。於微電子港公司權益價值增加約57,200,000港元抵銷此等影響。

#### 二零一九財年與二零一八財年之比較

貴集團於二零一九財年之經營收益總額約為181,400,000港元，較貴集團於二零一八財年之經營收益總額約219,700,000港元下跌約17.4%。有關下跌主要是由於(i)出售物業之收益下跌，由二零一八財年約37,400,000港元下跌至二零一九財年約1,000,000港元；及(ii)儘管事實上(i)出售按公平值計入損益的財務資產的收益總額由二零一八財年約78,000,000港元增加至二零一九財年約127,900,000港元；及(ii)按公平值計入損益的財務資產股息收入由二零一八財年約3,400,000港元增至二零一九財年約7,400,000港元，來自按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息由二零一八財年約100,200,000港元下跌至二零一九財年約44,500,000港元。

貴集團來自證券買賣及投資之收益總額相對平穩，約為179,900,000港元，佔貴集團二零一九財年經營收益總額約99.1%，而二零一八財年來自證券買賣及投資之收益總額約為181,500,000港元，佔貴集團二零一八財年經營收益總額約82.6%。於二零一九財年，貴集團來自物業發展及投資之收入約為1,600,000港元，較二零一八財年之收入約38,100,000港元大跌約95.9%，原因為相比二零一八財年，貴集團於二零一九財年並無出售任何主要物業。

於二零一九財年，貴集團錄得經營溢利約69,100,000港元，而二零一八財年則錄得經營溢利約147,300,000港元。金額減少主要是由於(i)如上文所述，物業發展及投資分類收入大幅下跌；及(ii)來自湯臣的股息收入由二零一八財年約95,200,000港元下跌至二零一九財年約44,500,000港元，但按公平值計入損益之財務資產的收益淨額由二零一八財年約7,500,000港元增至二零一九財年約14,800,000港元所抵銷。

於二零一九財年，微電子港公司錄得溢利淨額輕微下跌，由二零一八財年約127,800,000港元下跌至約123,800,000港元，而貴集團分佔溢利約為45,800,000港元，而二零一八財年則約為47,300,000港元。

於二零一九財年，貴集團錄得溢利約111,900,000港元，而二零一八財年溢利約為177,000,000港元。二零一九財年溢利大幅下跌，其因素已於上文論述。因此，二零一九財年每股股份盈利減至約4.28港仙，較二零一八財年每股股份盈利約6.79港仙下跌約37.0%。二零一九財年宣派及支付股息每股股份0.04港元，與二零一八財年宣派及支付者相同。

於二零一九年十二月三十一日，貴公司權益持有人應佔資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約2,655,900,000港元，輕微下跌至約2,579,300,000港元。年內，貴公司錄得現金及銀行結餘淨額減少，原因為(i)於二零一九年六月支付二零一八財年末期股息每股股份0.04港元，合共支付約104,300,000港元；及(ii)二零一九財年用於經營活動的現金(包括已付所得稅)約達120,400,000港元。

### 1.3 貴集團的前景

經考慮將分別於二零二一年七月呈予獨立股東批准，以及於二零二一年八月呈予高等法院認許的該計劃，以及《收購守則》之規定，董事局將不會尋求任何其他投資，以同時擴闊貴集團業務範圍及投資組合。

除要約方於該計劃生效後的意向外，貴集團將保留物業發展及投資以及證券買賣及投資為其主要經營活動。

物業發展及投資業務方面，在中國提供予中產階層之住宅物業以及商業及辦公大樓物業為 貴集團之目標業務分類。倘微電子港公司轉讓事宜得到落實， 貴集團於微電子港公司的權益將由約37.020%減少至約26.517%，而微電子港公司將仍然為 貴集團的聯營公司。 貴集團預期微電子港公司在上海市之物業發展及投資業務將繼續為 貴集團於二零二一年之主要溢利來源之一，且收入將主要來自租金收益。儘管中國迅速控制2019冠狀病毒病，同時2019冠狀病毒病疫苗面世有助鞏固經濟復甦步伐，然而，美中兩國在二零二一年三月舉行首次高層面談後，關係依然緊張，預期此情況會對全球經濟造成持續影響。儘管與二零一九財年相比， 貴集團於二零二零財年錄得應佔微電子港公司溢利增加約17.6%，吾等注意到以下各點：

- (i) 貴集團大部份物業權益所處的上海市，其本地生產總值（「本地生產總值」）於二零一九年至二零二零年間輕微上升1.7%<sup>1</sup>，及二零二一年第一季較二零二零年第一季上升17.6%<sup>1</sup>，顯示經濟情況自二零一九年年底爆發2019冠狀病毒病後已穩步復甦。吾等亦注意到上海市消費者物價指數於二零一九年至二零二零年間上升1.7%<sup>1</sup>，而二零二一年第一季較二零二零年第一季輕微上升0.3%<sup>1</sup>。
- (ii) 此外，吾等已從閱讀多間獨立物業顧問公司於二零二一年第一季刊發的報告<sup>2</sup>，以及從普遍一致意見中得知，自二零二零年第四季起，上海市甲級寫字樓空置率不斷上升及租金不斷下跌，預期該趨勢於二零二一年持續，可詮釋為儘管整體經濟情況穩步復甦，惟上海市商用物業及辦公室市場於近期仍面對挑戰。

因應以上各點，吾等對未來經濟環境抱審慎態度，並相信對個人消費及企業擴張計劃帶來影響，並影響對住宅及商業及辦公大樓物業的需求，同時未來租金以及物業發展項目步伐將承受壓力。

---

<sup>1</sup> 資料來源：上海市統計局網站：<http://tjj.sh.gov.cn>。

<sup>2</sup> 有關物業顧問公司均獨立於 貴公司、要約方及要約方一致行動人士。所有有關物業顧問公司均為跨國顧問公司，並於中國、香港及全球主要城市設有辦事處。有關顧問公司對上海物業市場持一致意見，吾等相信彼等報告所載資料為客觀及具代表性。

澳門政府於二零一三年十二月公佈《氹仔北區都市化整治計劃修訂》之規劃大綱，其中涵蓋 貴集團旗下位處該地段之投資物業。澳門政府於二零二零年九月初至十一月初期間就《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》草案進行公開諮詢，諮詢總結已於二零二一年四月發表。吾等了解到 貴集團將密切留意諮詢總結，並就其投資物業繼續探索及評估不同的可行性計劃，以在適當時機實現其發展潛力。吾等認為上述諮詢結果屬難以預料，原因為總體規劃涉及多方持份者、不同政府部門之批准及／或立法程序，因而可能需時落實或為 貴集團帶來任何正面影響。

此外，由於 貴集團在澳門的投資物業乃透過一家於澳門註冊成立的公司持有，該公司60%權益由 貴集團持有，40%權益由兩名屬獨立第三方的個人持有。在落實任何投資物業的發展計劃前， 貴集團需要取得兩名個人的支持及合作，並取得澳門不同政府部門的監管批准。於最後實際可行日期， 貴集團確認，由於澳門政府於發表《澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)》草案諮詢總結後，會待與相關政府委員會進行諮詢及進行立法程序後，方會制訂最終總體發展規劃，因此 貴集團並無就投資物業向澳門任何政府部門作出申請。由於該兩名個人於澳門擁有當地關係，因此，儘管 貴集團於相關投資物業中持有多於50%的權益，惟並無該兩名個人的支持下，落實任何投資物業發展計劃將並不切實可行。因此， 貴集團於落實任何發展計劃前取得兩名個人的支持屬商業決定。因此， 貴集團仍持有有關投資物業的權益，惟多年來並無重大進展。有關物業的價值於下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節中闡釋。

證券買賣及投資業務方面，除於湯臣的長期股本投資外， 貴集團主要將投資重心放於在聯交所上市、高收益及高流通量的證券上，以取得穩定經常性收入及長期資本升值。於過去三年，於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年來自湯臣的股息收入分別約為95,200,000港元、44,500,000港元及27,200,000港元，分別佔相關財政年度經營收益總額約43.4%、24.5%及24.9%。鑒於(i)投資受市場波動、一般市場及經濟狀況所左右；(ii)除於聯營公司微電子港公司的投資外， 貴集團以香港為基地；及(iii)現金及銀行結餘主要存放於香港，董事局相信以香港股市而非其他市場為重心，做法最為合適。2019冠狀病毒病大流行於二零一九年年底爆發，加上自二零一八年下半年起轉趨激烈的中美貿易糾紛所引申的持續下行壓力，帶來前所未見的挑戰，並預期對全球經濟帶來持續影響。最終是否出現任何經濟反彈，大為取決於2019冠狀病毒病大流行的控制情況、疫苗推出進度，以及中美關係是否有所改善。為應對大流行，香港政府推出(i)一系列支持經濟復甦的紓困措施；及(ii)疫苗計劃。根據香港政府於二零二一年二月刊發的二零二零年經濟概況及二零二一年展望，香港政府預期二零

二一年本地生產總值將錄得3.5%至5.5%的增長，而這將大為取決於疫苗注射的進度。簡而言之，儘管中美關係可能帶來挑戰，在全球注射疫苗的進度、持續擴張貨幣政策及全球經濟復甦為基礎下，作為國際金融中心的香港應可覓得進一步機遇，香港經濟預期會逐步復甦。然而，受經濟復甦步伐所左右，吾等認為 貴集團可能需費力方能識別具高收益及高流通量，以取得穩定經常性收入及長期資本升值的投資。

吾等注意到物業發展及投資，以及證券買賣及投資曾為 貴集團之主要業務逾十年。然而，自二零零六年完成上海市的住宅物業項目後， 貴集團並未直接進行任何新物業項目，而自二零零七年確認上述物業發展項目的銷售收益後，自二零零八年起大部份經營收益總額來自證券買賣及投資業務。《上市規則》第13.24條已獲修訂並於二零一九年十月生效，並設有十二個月的過渡期。根據經修訂《上市規則》第13.24(2)條規定，在考慮發行人是否符合《上市規則》第13.24(1)條所載的規定，即發行人經營的業務是否有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產，以保證其證券繼續上市時，發行人及其附屬公司的自營證券交易及／或投資業務一般不包括在內（屬《上市規則》第21章的上市投資公司的發行人除外）。來自證券買賣及投資業務的收入一直為 貴集團主要溢利來源之一，惟因應《上市規則》的有關變動，在考慮 貴公司遵照《上市規則》第13.24條的規定時，聯交所並無將有關收入包括在內（儘管 貴公司對此持不同意見）。

為表示遵守《上市規則》第13.24條， 貴公司已向聯交所呈交 貴集團物業發展及投資業務的擴展計劃，當中包括擴展 貴公司目前有關銷售及出租上海市停車位之業務至香港、中國（特別是上海市）及英國（特別是倫敦中部）市場之商業物業，以及涉及投資約1,000,000,000港元之建議。儘管 貴公司盡力制訂擴展計劃以顯示符合《上市規則》第13.24條，然而，聯交所認為擴展計劃缺乏可信性、與 貴公司目前出租位於上海市之停車位之業務在性質及規模上似乎無關，且相似性不高。 貴公司於二零二一年一月十八日， 貴公司接獲聯交所之函件，通知 貴公司其決定，表示 貴公司未能根據《上市規則》第13.24條之規定具有足夠的業務運作及擁有相當價值的資產支持其營運來進行業務，以令其股份得以繼續上市（「該決定」）。根據《上市規則》第2B.06(1)條， 貴公司有權將該決定提交上市委員會（定義見《上市規則》）覆核。鑒於該建議並考慮到在遵照《上市規則》營運 貴集團證券買賣及投資業務的困難，以及擴展 貴集團物業發展及投資業務上的不明朗因素，儘管 貴公司對該決定持不同見解，並認為該決定並不適當， 貴公司決定不會要求將該決定提交上市委員會覆核，並將該建議提交獨立股東考慮。進一步詳情請參閱計劃文件「說明函件」「10. 進行該建議的理由及裨益」一節。 貴公司自該公告日期起並未採取任何行動以識別投資機遇。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑒於該建議，聯交所認為延緩執行《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定屬合適安排，使在該建議進行期間，股份可繼續買賣。倘該建議基於任何原因而未能落實，聯交所將考慮即時引用《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定。吾等謹此請計劃股東注意以下事項：

- (i) 儘管 貴公司呈交之業務擴展及投資，未能成功遊說聯交所信納 貴公司遵守《上市規則》第13.24條，董事局認為上述已呈交的擴展計劃為經認真規劃，並於充份考慮 貴公司於物業投資上的深厚經驗後制訂，並避免涉及投資於管理層並無過往經驗的業務或行業的風險。吾等認為此方法與董事局保障 貴公司價值之受信責任一致。
- (ii) 由於作出該決定的時間，為要約方提呈該建議之時， 貴公司及管理層有責任提呈該建議予獨立股東考慮。
- (iii) 因應上述導致該決定的背景，吾等相信倘該建議未能落實，股份會面對實際而迫切的暫停買賣風險，倘暫停買賣的時間延續，最終可能導致聯交所將 貴公司除牌。
- (iv) 倘該建議不獲落實，而 貴公司上市地位遭取消，所有股東將持有非上市公司公眾公司的股份，股份買賣將不再輕易進行，與聯交所提供的平台相比，資訊將不具透明度，進而為股份未來的價格及流通性產生不明朗因素。

因應上述(i)至(iv)項，吾等相信倘該建議成功落實，可讓計劃股東有獲確保的機會，以退出並以現金變現彼等在 貴公司的投資及權益。

## 2. 要約方的背景資料

### 2.1 要約方及其控股股東

要約方為一家在香港註冊成立的有限責任公司及從事投資控股。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生分別在法律上及實益地擁有要約方的66%、17%及17%股權。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生亦為要約方的董事。要約方乃湯氏家族僅用作持有股份之用。於最後實際可行日期，要約方擁有396,878,888股已發行股份，佔已發行股份總數約15.21%。除所披露者外，要約方並無持有任何資產或負債，亦無進行任何業務。

## 2.2 要約方對 貴公司的意向

誠如計劃文件之「說明函件」中「12. 要約方對本公司的意向」一節所披露，無論該計劃是否將會生效，在符合《上市規則》、《收購守則》，以及適用法律及規例項下的任何適用規定下，貴公司於微電子港公司的部份權益擬出售予張江股份，而於微電子港公司轉讓事宜完成後，微電子港公司將繼續為 貴公司的聯營公司。有關特別交易的進一步詳細分析，請參閱本函件「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節。要約方有意於撤回股份於聯交所之上市地位後，可能終止 貴集團的證券買賣及投資業務。

於生效日期後，除保留50,000,000港元作為 貴公司的營運資金外，倘 貴公司有任何可分派溢利或股息，貴公司須將該等溢利或股息按股東各自於 貴公司的持股比例向彼等作出分派。於二零二零年十二月三十一日，貴公司之儲備約為855,300,000港元，即可向股東分派的溢利。有關可分派溢利水平於過去四年均存在。計劃股東應注意，於該建議及該計劃生效後，貴公司仍將有高水平的可分派溢利，但計劃股東將再無機會分享有關可分派溢利。儘管批准該建議、該計劃及特別交易後，計劃股東可能被視為放棄分享有關金額龐大可分派溢利的未來機會，吾等請計劃股東注意以下事項：

- (i) 貴公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度已支付的股息合共約為208,700,000港元(二零二零財年：無；二零一九財年：每股股份0.04港元；二零一八財年：每股股份0.04港元)，或每年平均為69,600,000港元，佔於二零二零年十二月三十一日可分派溢利約8.1%。

然而，倘該計劃未能生效，或該建議失效，貴集團將需動用手頭資金及籌集銀行貸款，以於短期內進行投資，有關金額相對 貴集團資產總值而言規模龐大，以符合《上市規則》第13.24條，從而保證股份繼續上市，董事局於該建議及該計劃生效前不動用資金及分派所有可分派溢利，屬審慎之舉。

- (ii) 此外，誠如上文「1.3 貴集團的前景」分節所述，倘該建議未能落實，而 貴公司遭除牌，貴公司的資訊透明度將降低。因此，吾等認為該建議可讓計劃股東有獲確保的機會，以退出並以現金變現彼等在 貴公司的投資及權益，而相對地當該建議未能落實及 貴公司不再為上市公司後，計劃股東將作為非上市公眾公司股東，於公開市場出售彼等於股份的權益將遇上困難，同時繼續面對於何時可分享 貴公司大額可分派溢利的不明朗因素。

吾等注意到，貴集團自二零零六年至二零一九年連續十四個財政年度均每年支付股息，惟二零二零財年並無支付股息。吾等獲管理層告知，考慮到(i) 貴集團因上文「1.2 財務資料」分節所述的原因而於二零二零財年錄得溢利大跌，同時大部份營運收益產生自證券買賣及投資，與股市表現一致；(ii) 貴集團自二零一九年起自湯臣獲得的股息收入連續下跌，而於此等年度已收取或將收取微電子港公司股息收入，以及於過往三年應佔微電子港公司業績較過往年度大減。鑒於湯臣及微電子港公司主要業務包括物業發展及投資，與貴集團相同，湯臣及微電子港公司將無可避免面對上文「1.3 貴集團的前景」分節所述貴集團面對的未來營運環境挑戰；及(iii)倘該計劃未能生效，或該建議因其他原因失效，貴集團將需動用手頭資金及籌集銀行貸款，以於短期內進行投資，有關金額相對貴集團總資產而言規模龐大，以符合《上市規則》第13.24條，從而保證股份繼續上市，董事局因此決定不宣派二零二零財年的股息。自該公告日期起及直至最後實際可行日期止，貴公司並未採取任何行動以識別投資機遇。故此，吾等認為貴集團不就二零二零財年宣派股息（與二零一九財年及二零一八財年宣派股息做法相比），屬可接受的做法。

除上文所披露者外，要約方有意於私有化貴公司後維持貴集團的現有業務，而要約方並無計劃就該建議對貴集團業務及／或資產作出任何重大變動，重新調配貴集團之固定資產或終止貴集團僱員之僱傭關係。

### 3. 進行該建議的理由及裨益

誠如計劃文件之「說明函件」中「10. 進行該建議的理由及裨益」一節所述，進行該建議的理由及裨益概述如下：

- (i) 不符合《上市規則》第13.24條將導致根據《上市規則》第6.01(3)條規定暫停股份買賣，而該建議可為計劃股東提供一個具吸引力及特別的機會，以註銷價退出並以現金變現彼等在貴公司的投資及權益。有關註銷價按較要約期間開始日期前最後一個交易日，股份於聯交所所報之收市價每股股份0.400港元溢價約62.50%。
- (ii) 股份交投流通量於回顧期間（定義見下文）處於相對較低水平。低股份交投流通量導致股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上進行大量出售，並會削弱貴公司在公開股本市場籌集資金的能力，因而並無可行的股本資金籌集渠道以發展貴集團業務，並與公眾上市公司的目的背道而馳。

- (iii) 撤回股份於聯交所上市將可減少維持 貴公司在聯交所的上市地位的相關成本及管理資源。

吾等注意到上述該建議的理由及裨益，並於下文作詳細分析。

此外，吾等亦謹此重點說明以下事項，以供獨立股東考慮：

- 獨立股東須於下列兩者間取得平衡：(i)於 貴集團保留股權，誠如本函件上文「1.3 貴集團的前景」分節所述，倘該建議基於任何原因而未能落實，聯交所將考慮即時引用《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定。因此，一旦股份買賣遭到暫停，將為獨立股東出售股份事宜增添額外的障礙；及(ii)從合理的註銷價中收取可用於其他投資上的即時現金所得款項。
- 要約方有關建議私有化的該建議乃以該計劃方式進行，與就收購上市公司全部或部份股份的一般要約不同。獨立股東將不會有機會將其於 貴公司的部份股權提交予要約方。反之，該建議及該計劃將對 貴公司及全體計劃股東具有效力及約束力。因此，獨立股東將須就其全部股權權益按註銷價接納該建議，或完全不接納該建議。如該計劃並不生效，或該建議失效，《收購守則》訂有作出其後要約的限制，使要約方或於該建議過程中與要約方一致行動之任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動之任何人士）於該計劃並無生效或該建議失效日期起十二個月內，不能對 貴公司宣佈要約或可能要約。

- 於最後實際可行日期，在不計入組成計劃股份一部份，由國勝發展持有的已發行股份權益下，要約方及其他要約方一致行動人士合共持有65.19%已發行股份。除非要約方及要約方一致行動人士同意出售(例如)彼等權益，否則其他人士的一般要約或私有化要約(如有)成功的可能性不大。根據計劃文件之「說明函件」中「12. 要約方對本公司的意向」一節所披露，由於要約方有意維持 貴集團的現有業務(可能終止證券買賣及投資分類除外)，及根據《框架協議》，張江股份同意通過存續股東保留其於股份的權益，故此並不大可能會發生出售事宜。因此，於短中期而言，獨立股東於該計劃失敗或該建議失效後，可能並無另一次機會以註銷價變現彼等於 貴公司的投資。

#### 4. 註銷價

誠如計劃文件中「董事局函件」所述，註銷價乃經考慮(其中包括)：(i) 貴集團的財務資料；(ii)股份於聯交所買賣的價格；(iii)過去一年的成交量；及(iv)在聯交所上市的公司近年的私有化交易的定價溢價後釐定。於評估該建議及註銷價是否合理上，吾等已考慮以下各點：

##### 4.1 註銷價的比較

註銷價每股計劃股份0.65港元較：

- 股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日聯交所所報收市價每股股份0.400港元溢價約62.50%；
- 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.394港元溢價約64.97%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.59%；
- 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.380港元溢價約71.13%；
- 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日(包括該日)止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.89%；
- 最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.580港元溢價約12.07%；
- 根據截至最後交易日(包括該日)止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.570港元溢價約14.04%；
- 根據截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.515港元溢價約26.34%；
- 根據截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.453港元溢價約43.59%；
- 根據截至最後交易日(包括該日)止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.411港元溢價約58.23%；
- 股份於最後實際可行日期聯交所所報的收市價每股股份0.62港元溢價約4.84%。
- 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.972港元折讓約33.13%；此乃將 貴集團於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值約2,536,300,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算；

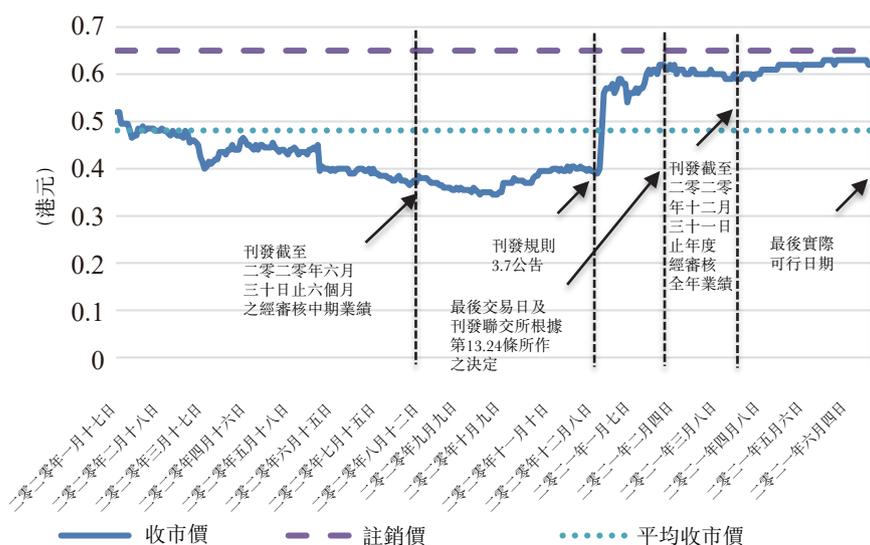
- 經重新評估之股東應佔綜合資產淨值約每股股份1.534港元折讓約57.63%；此乃將經重新評估之股東應佔綜合資產淨值約4,002,700,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算。有關經重新評估之股東應佔綜合資產淨值的詳情，請參閱下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節；及
- 再次經重新評估之股東應佔綜合資產淨值約每股股份1.516港元折讓約57.12%；此乃將再次經重新評估之股東應佔綜合資產淨值約3,955,500,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算。有關再次經重新評估之股東應佔綜合資產淨值的詳情，請參閱下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節。

誠如計劃文件中「董事局函件」所述，註銷價將不會提高，且要約方不保留提高註銷價的權利。

## 4.2 過往股份價格變動分析

### 4.2.1 股份價格分析及註銷價比較

下圖說明於二零二零年一月十七日（即最後交易日前一年）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間（「回顧期間」），股份於聯交所所報之歷史收市價。



資料來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

---

## 獨立財務顧問函件

---

於回顧期間，股份之最高收市價為0.630港元，分別於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十八日止期間，以及於二零二一年六月一日至二零二一年六月二十二日止期間各交易日錄得，而最低收市價為0.345港元，於二零二零年九月二十三日、二零二零年十月五日、二零二零年十月六日及二零二零年十月七日錄得。於回顧期間，股份之平均收市價約為0.481港元。

如上圖所示，於回顧期間，股份收市價一直低於註銷價。

自回顧期間開始起及直至二零二零年三月十八日（即 貴公司公佈二零一九財年經審核綜合業績日期）止，股份收市價由二零二零年一月十七日的0.520港元下跌至二零二零年三月十八日的0.400港元。股份收市價逐步攀升至二零二零年四月十五日的0.465港元，其後買賣於0.430港元至0.465港元之間進行，直至於二零二零年六月八日大跌至0.395港元。根據公開資料及經吾等向管理層查詢，吾等並不知悉有任何原因導致出現該不尋常價格下跌。其後，股份收市價持續下跌，於二零二零年九月二十三日跌至最低位的0.345港元。此後，股份收市價逐步攀升至二零二零年十二月十七日（即要約期間開始日期）的0.480港元。

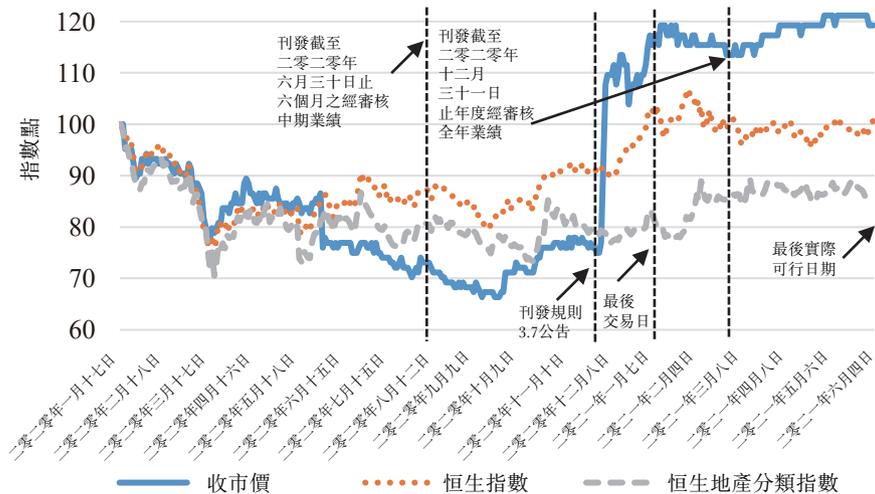
緊接於要約期間開始日期（即二零二零年十二月十七日），股份收市價於二零二零年十二月十八日急升至0.560港元。股份買賣之收市價其後介乎0.540港元至0.590港元，直至最後交易日止。

除上文所披露者外，吾等並不知悉 貴公司有任何其他公告，可能與回顧期間股份價格變動相關或引致股份價格變動。

經考慮(i) 貴公司連續兩個財政年度錄得溢利大減（二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年的除稅後溢利分別約為177,000,000港元、111,900,000港元及14,600,000港元）；(ii)股份價格自要約期間開始日期起急升，原因可能為市場對 貴公司可能進行私有化的揣測；(iii)儘管如本函件上文「1.3 貴集團的前景」分節所述，上海市經濟情況呈穩步復甦，並無跡象顯示 貴公司基本因素或確實的業務計劃可支持股份現時價格；及(iv)倘該建議基於任何原因而未能落實，即會面對實際而迫切的暫停買賣風險，倘暫停買賣的時間延續，可能導致聯交所將 貴公司除牌。吾等認為長遠而言，股份價格或許不能維持於現時水平。

#### 4.2.2 股份與恒生指數(定義見下文)及恒生地產分類指數(定義見下文)之相對價格表現

吾等亦對股份相比香港股市走勢的價格表現進行分析。下圖顯示於回顧期間，股份以及恒生指數(「恒生指數」)及恒生地產分類指數(「恒生地產分類指數」)的收市價表現。



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：股份、恒生指數及恒生地產分類指數的收市價於二零二零年一月十七日將基數全部重新調整為100。

如上圖所示，股份收市價於要約期間開始日期前大致向下。由二零二零年一月至二零二零年六月初，股份收市價與恒生指數及恒生地產分類指數變動相符。然而，隨著股份收市價於二零二零年六月八日急跌至0.395港元，自此股份收市價表現一直不如恒生指數及恒生地產分類指數，直至要約期間開始日期。

緊接於要約期間開始日期(即二零二零年十二月十七日)，股份價格急升，表現優於香港股市。誠如上文「4.2.1 股份價格分析及註銷價比較」分節所討論者，有關上升的原因可能為於公佈建議私有化後市場作出的揣測，而有關升勢於未來可能不會持續。

考慮到(i)股份價格大致向下，於大部份時間表現不如香港股市，直至要約期間開始日期止；(ii)誠如上文「4.2.1 股份價格分析及註銷價比較」分節所闡釋，長遠而言股份價格或許不能維持於現時水平；(iii)註銷價較回顧期間內任何交易日之股份收市價為高，根據吾等對過往股份價格表現的分析，吾等認為註銷價屬公平合理。

#### 4.3 股份價格相對 貴公司權益持有人應佔每股股份資產淨值（「資產淨值」）的折讓

註銷價每股股份0.65港元較於二零二零年十二月三十一日每股股份資產淨值約0.972港元折讓約33.13%。下表說明於相關期間，貴公司之過往平均市值相對已刊發的 貴公司權益持有人應佔資產淨值：

	最近期 已刊發 每股股份 資產淨值 <sup>1</sup> 港元	股份平均 收市價 <sup>2</sup> 港元	資產淨值的 概約折讓 <sup>3</sup>	經重新評估 資產淨值的 概約折讓 <sup>4</sup>	再次經重新 評估資產淨值 的概約折讓 <sup>5</sup>
二零二零年一月十七日至 二零二零年三月十八日 (即刊發二零一九財年全年業績公告日期)	1.014	0.474	52.05%	69.11%	68.74%
二零二零年三月十九日至 二零二零年八月十八日 (即刊發截至二零二零年六月三十日止六個月中期業績公告日期)	0.989	0.415	58.07%	72.95%	72.63%
二零二零年八月十九日至 二零二零年十二月十七日 (即要約期間開始日期)	0.921	0.376	59.14%	75.50%	75.20%
二零二零年十二月十八日至 二零二一年三月十二日 (即刊發二零二零財年全年業績公告日期)	0.921	0.593	35.58%	61.35%	60.89%
二零二一年三月十三日至 最後實際可行日期	0.972	0.616 <sup>6</sup> (直至最後 實際可行日期)	36.69% <sup>6</sup>	59.86%	59.38%

資料來源：聯交所([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 於相關年度／期間結束日期，貴公司權益持有人應佔經審核及未經審核綜合資產淨值乃摘錄自 貴公司已刊發的相關年報／中期報告。
2. 指自 貴公司刊發其經審核全年業績或未經審核中期業績（視乎情況而定）後的交易日起，至刊發其後未經審核中期業績或經審核全年業績（視乎情況而定）的交易日止期間，貴公司的平均市值。
3. 指於相關年度／期間結束日期，平均市值較股權持有人應佔資產淨值的折讓。
4. 指於相關年度／期間結束日期，平均市值較股權持有人應佔經重新評估資產淨值的折讓（詳情請參閱下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節）。

## 獨立財務顧問函件

5. 指於相關年度／期間結束日期，平均市值較股權持有人應佔再次經重新評估資產淨值的折讓（詳情請參閱下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節）。
6. 指自二零二一年三月十三日（即 貴公司刊發經審核二零二零年全年業績後的交易日）起至最後實際可行日期止期間的平均市值。

吾等注意到註銷價較於二零二零年十二月三十一日的每股股份資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，股份收市價於回顧期間一直較每股股份資產淨值有更大折讓（介乎35.58%及59.14%之間），並於整個回顧期間一直低於註銷價。此外，吾等亦注意到：(i)註銷價較二零二零年十二月三十一日每股股份經重新評估資產淨值（定義見下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節）約1.534港元存在約57.63%的折讓；(ii)註銷價較每股股份再次經重新評估資產淨值（定義見下文「4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值」分節）約1.516港元存在約57.12%的折讓；及(iii)於回顧期間，股份收市價較每股股份經重新評估資產淨值及每股股份再次經重新評估資產淨值存在更大的折讓，介乎59.38%至75.50%之間。

儘管分別於二零二零年十二月十八日至二零二一年三月十二日，以及於二零二一年三月十三日至最後實際可行日期止期間，股份收市價相對每股股份資產淨值的折讓收窄至介乎35.58%至36.69%之間，並接近註銷價相對每股股份資產淨值之折讓33.13% 之水平，吾等已於上文「4.2.1 股份價格分析及註銷價比較」分節中表達我們的意見，即長遠而言近期股份價格上漲或許不能維持。

吾等注意到，於二零二零財年， 貴集團約98.5%的經營收益總額來自證券買賣及投資分類，僅有約1.5%來自物業發展及投資分類。獨立股東應注意，由於微電子港公司入賬列為 貴集團的聯營公司， 貴集團並無於其財務報表中將微電子港公司收入綜合入賬，儘管微電子港公司的歷史收入重大。

然而，誠如下文「4.5 未經審核經重新評估資產淨值及未能識別合適及直接可資比較對象的理由」分節所進一步闡釋，吾等亦注意到：(i)證券買賣的所得款項並不穩定；(ii) 貴集團大部份物業發展及投資業務乃透過 貴集團聯繫人微電子港公司進行；及(iii)聯交所已表示證券買賣及投資業務並不分類作 貴集團的核心業務。

由於物業賬面值乃參考土地收購成本、物業建築成本或物業公平值（視乎情況而定），故此，吾等認為除 貴集團財務資產的價值（於相關會計日期為按市價計算）， 貴集團物業持有及投資的相關賬面值亦為一項反映物業公司盈利能力及其相關價值的相關及重要的參數。因此，吾等認為比較每股股份資產淨值與註銷價的分析讓吾等就註銷價是否公平合理組織意見。

僅作說明之用，於二零二零年十二月三十一日，貴集團流動及具市場前景的資產金額約為1,230,300,000港元（包括金額分別約為1,004,400,000港元及225,900,000港元的現金及銀行結餘以及待售上市證券），相等於每股股份約0.472港元。

於二零二零年十二月三十一日，包括投資物業（定義見下文）、於微電子港公司的權益以及貴集團長期股本投資（主要為於湯臣的投資）在內的貴集團其他主要資產，金額約為1,309,500,000港元，相等於每股股份約0.502港元。於參考估值報告（定義見下文）後，經考慮投資物業重估盈餘以及微電子港公司重估盈餘，其他主要資產價值約為2,715,600,000港元，相等於每股股份約1.041港元。

儘管註銷價較於二零二零年十二月三十一日每股股份資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，經考慮(i)註銷價每股股份0.65港元足以抵償貴集團流動及具市場前景資產每股股份約0.472港元的全部價值；(ii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份資產淨值有大幅折讓（介乎35.58%至59.14%之間）；(iii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份經重新評估資產淨值及每股股份再次經重新評估資產淨值存在更大的折讓（介乎59.38%至75.50%之間）；及(iv)貴集團擬長期持有貴集團的其他主要資產，且無意將有關其他主要資產變現為現金（下文「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節下「1. 訂立存續安排的理由及裨益」分節所載原因而進行的微電子港公司轉讓事宜除外），故倘無該建議，獨立股東將無獲確保的機會以變現貴集團其他主要資產的若干價值，從每股股份資產淨值角度而言，吾等認為註銷價屬公平合理。

#### 4.4 股份過往交投流通量

除股份價格分析外，吾等已審閱股份的交投流通量。下表載列回顧期間按月計的股份平均每日交投量以及股份平均每日交投量相關百分比，與已發行股份總數及獨立股東持有之股份總數之比較。

## 獨立財務顧問函件

	平均每日 交投量	平均每日 交投量佔 已發行股份 總數的 概約百分比 <sup>1</sup>	平均每日交 投量佔獨立 股東持有之 股份的 概約百分比 <sup>2</sup>
<b>二零二零年</b>			
一月十七日至三十一日	1,267,091	0.049%	0.194%
二月	226,300	0.009%	0.035%
三月	991,656	0.038%	0.152%
四月	319,755	0.012%	0.049%
五月	546,267	0.021%	0.084%
六月	549,333	0.021%	0.084%
七月	502,884	0.019%	0.077%
八月	435,524	0.017%	0.067%
九月	503,273	0.019%	0.077%
十月	362,667	0.014%	0.056%
十一月	409,333	0.016%	0.063%
十二月一日至十七日	986,462	0.038%	0.151%
十二月十七日(要約期間開始日期)			
十二月十八日至三十一日	7,082,594	0.272%	1.086%
<b>二零二一年</b>			
一月一日至十八日	3,316,909	0.127%	0.508%
一月十八日(該公告日期)			
一月十九日至三十一日	11,960,667	0.459%	1.833%
二月	2,569,500	0.099%	0.394%
三月	968,353	0.037%	0.148%
四月	1,616,842	0.062%	0.248%
五月	764,900	0.029%	0.117%
六月(直至最後實際可行日期)	606,778	0.23%	0.093%
<b>平均</b>	<b>1,292,395</b>	<b>0.050%</b>	<b>0.198%</b>

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 以每月或每個期間結束時已發行股份總數為基礎。
2. 以每月或每個期間結束時已發行股份總數，減於最後實際可行日期要約方及要約方一致行動人士持有的股份數目為基礎。

誠如上表所示，於回顧期間及直至要約期間開始日期前之最後交易日（不考慮於要約期間開始日期後可能因市場對 貴公司可能進行私有化而作出的揣測，而導致的不尋常高交投流通量），股份交投量一般處於低水平，平均每日交投量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.009%至0.049%，倘不計及由要約方及要約方一致行動人士持有的股份，有關百分比則介乎約0.035%至0.194%。

整體而言，股份於回顧期間的平均每日交投量約為1,290,000股股份，分別約佔已發行股份總數及由獨立股東持有的股份總數之0.050%及0.198%。

基於上文所述，吾等認為股份的交投淡靜，市場上出現任何股份的大量出售，可對股份的市場價格構成下行壓力。

獨立股東應注意，誠如上文「3. 進行該建議的理由及裨益」一節所述，如該計劃並不生效，或該建議失效，(i)要約方或與要約方一致行動之任何人士於十二個月內，不能就 貴公司宣佈要約或可能要約；及(ii)聯交所將考慮即時引用《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定。因此，除該計劃外，獨立股東僅可於市場上出售其股份。考慮到股份交投淡靜，獨立股東於出售股份上可能遇上困難，而市場上出現任何股份的大量出售，可對股份的市場價格構成下行壓力。此外，一旦股份暫停買賣，將為獨立股東出售股份事宜增添額外的障礙。

從交投流通量角度而言，吾等認為該計劃可為計劃股東提供一個獲確保的退市替代方案，以每股計劃股份0.65港元的註銷價變現彼等在股份的投資，此舉屬公平合理。

#### **4.5 未經審核經重新評估資產淨值及未能識別合適及直接可資比較對象的理由**

##### **4.5.1 未經審核經重新評估資產淨值**

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的資產總值約為2,580,100,000港元，當中約1,004,400,000港元為現金及銀行結餘（約佔38.93%），約796,500,000港元為於一家聯營公司之投資（約佔30.87%），約28,600,000港元為投資物業（約佔1.11%）。

---

## 獨立財務顧問函件

---

微電子港公司為聯營公司，於最後實際可行日期，貴集團持有其註冊資本約37.020%權益。根據《框架協議》，微電子港公司於二零二一年三月三十一日的估值由上海立信資產評估有限公司（「估值師」）進行。該公司為經中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構。由估值師編製的微電子港公司估值報告（「估值報告」）載於計劃文件附錄二。

投資物業與位於澳門的土地有關，貴集團持有其中60%權益（「投資物業」）。由於投資物業尚未進行發展，同時如上文「1.3 貴集團的前景」分節所闡釋，任何發展計劃需得合共持有投資物業40%權益的不同個別人士支持及合作，並需取得澳門不同政府部門的批准，投資物業的價值於貴集團綜合財務報表中以成本列賬。經參考貴公司二零二零年度年報，根據由獨立估值師進行的估值，投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值約為647,000,000港元。

為進行說明，貴集團於二零二零年十二月三十一日的資產淨值已根據以下各項重新評估：(i)投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值；及(ii)微電子港公司於二零二一年三月三十一日的估值（「經重新評估資產淨值」）；及(iii)從微電子港公司收取約人民幣50,300,000元（相等於約60,300,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算）的現金股息。下表載列於二零二零年十二月三十一日每股股份經重新評估資產淨值的計算方式。

## 獨立財務顧問函件

### 每股股份經重新評估資產淨值的計算方式

#### 1. 投資物業重新估值盈餘

澳門投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值	647,000,000港元
減：澳門投資物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值	<u>(28,600,000港元)</u>
澳門投資物業的公平值收益 (附註 1)	618,400,000港元
減：有關公平值收益的遞延稅項	<u>(74,200,000港元)</u>
減：非控股股東權益 (附註 2)	<u>544,200,000港元</u> <u>(217,700,000港元)</u>
澳門投資物業重估盈餘	<u><u>326,500,000港元</u></u>

#### 2. 微電子港公司重新估值盈餘

微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權價值 (附註 3)	人民幣4,227,200,000元
貴集團持有的微電子港公司權益百分比	37.020%
貴集團於二零二一年三月三十一日應佔以人民幣計值的 微電子港公司股權價值 (附註 4)	人民幣1,564,900,000元
貴集團於二零二一年三月三十一日應佔以港元計值的 微電子港公司股權價值 (附註 5)	1,876,100,000港元
減：於二零二零年十二月三十一日微電子港公司權益的賬面值 (附註 6)	<u>(796,500,000港元)</u>
微電子港公司的重估盈餘	<u><u>1,079,600,000港元</u></u>

#### 3. 來自微電子港公司的現金股息

加：來自微電子港公司的現金股息	63,500,000港元
減：5%股息預扣稅	<u>(3,200,000港元)</u>
來自微電子港公司的股息收取的現金	<u><u>60,300,000港元</u></u>

#### 4. 經重新評估每股股份資產淨值

於二零二零年十二月三十一日的資產淨值 (附註 6)	2,536,300,000港元
加：澳門投資物業重估盈餘	326,500,000港元
加：來自微電子港公司的股息收取的現金	60,300,000港元
加：微電子港公司重估盈餘	<u>1,079,600,000港元</u>
於二零二零年十二月三十一日的經重新評估資產淨值	<u><u>4,002,700,000港元</u></u>
於二零二零年十二月三十一日經重新評估每股股份資產淨值 (附註 7)	<u><u>1.534港元</u></u>

附註：

1. 投資物業公平值收益乃根據投資物業於二零二零年十二月三十一日的公平值約647,000,000港元，以及投資物業於二零二零年十二月三十一日的賬面值約28,600,000港元計算。
2. 貴集團持有澳門投資物業60%權益。
3. 微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權價值乃摘錄自載於計劃文件附錄二，由估值師編製的微電子港公司估值報告。
4. 將微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權價值乘以 貴集團持有的微電子港公司權益百分比，以得出有關價值。
5. 為作說明，有關金額以於最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算。
6. 有關金額乃摘錄自載於二零二零年度年報，於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
7. 於二零二零年十二月三十一日的經重新評估每股股份資產淨值，乃將經重新評估資產淨值約4,002,700,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算。

註銷價較於二零二零年十二月三十一日經重新評估每股股份資產淨值約1.534港元折讓約57.63%。基於此點，吾等認為股份價格於回顧期間較每股股份資產淨值折讓35.58%至59.14%，於回顧期間低於註銷價，吾等認為折讓約57.63%屬公平合理，理據於上文「4.3 股份價格對每股股份資產淨值的折讓」中載述。

微電子港公司於二零二一年三月三十一日的經審核資產淨值已入賬為應付股息，金額為人民幣143,000,000元（相等於約171,500,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算）（於計劃文件第II-6頁之估值報告中說明，有關金額即於二零二一年應付股東的已宣派股息，當中約人民幣50,300,000元（相等於約60,300,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算）為 貴集團預期於扣除5%預扣稅後，於二零二一年將收取的金額）。鑒於有關股息金額已入賬為微電子港公司股權價值，微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權價值（誠如本函件「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節下「2.3 微電子港公司轉讓事宜的代價」分節所示）將不受計劃文件「董事局函件」「有關微電子港公司的資料」分節所述的股息支付所影響，進而不會影響上述微電子港公司估值盈餘及於二零二零年十二月三十一日經重新評估每股股份資產淨值。

為作說明用途， 貴集團於二零二零年十二月三十一日的經重新評估每股股份資產淨值乃按(i)該建議及該計劃生效，惟已發行股份數目仍為2,608,546,511股（即於最後實際可行日期已發行股份數目）；及(ii)微電子港公司轉讓事宜完成作重新評估（「再次經重新評估資產淨值」）。下表載列於二零二零年十二月三十一日每股股份再次經重新評估資產淨值之計算方式。

每股股份再次經重新評估資產淨值之計算方式

5. 每股股份再次經重新評估資產淨值

於二零二零年十二月三十一日的經重新評估資產淨值	4,002,700,000港元
減：於二零二一年三月三十一日出售微電子港公司 10.503%股權價值(附註1)	532,300,000港元
加：微電子港公司轉讓事宜之現金代價	532,300,000港元
減：微電子港公司轉讓事宜應付之10%所得稅(附註2)	47,020,000港元
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日再次經重新評估資產淨值	3,955,500,000港元
	<hr/>
於二零二零年十二月三十一日每股股份再次經重新評估資產 淨值(附註3)	1.516港元
	<hr/>

附註：

1. 微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權價值乃摘錄自估值師編製之微電子港公司估值報告，該報告載於計劃文件附錄二。
2. 應付所得稅約47,020,000港元乃按以下各項計算：(i)微電子港公司轉讓事宜現金代價約532,300,000港元，與微電子港公司投資成本約60,800,000港元之差額；及(ii)有關差額的10%所得稅。
3. 於二零二零年十二月三十一日的每股股份再次經重新評估資產淨值乃將再次經重新評估資產淨值約3,955,500,000港元除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股而計算得出。
4. 為作說明目的，上述金額已根據於最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元的匯率轉換。

註銷價較每股股份再次經重新評估綜合資產淨值約1.516港元折讓約57.12%。此乃按再次經重新評估綜合資產淨值約3,955,500,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算。就此而言，吾等注意到於回顧期間股份價格較每股股份資產淨值折讓約35.58%至59.14%，並低於註銷價，吾等認為上文「4.3 股份價格對每股股份資產淨值的折讓」分節所述的折讓約57.12%，屬公平合理。

股東務請注意：(i) 貴公司派發溢利／支付股息為於該計劃生效後股東之間的一項安排，於 貴公司層面而言對派發溢利有影響；(ii)微電子港公司轉讓事宜代價及來自微電子港公司的現金股息將由 貴公司間接全資附屬公司飛躍投資收取；及(iii)飛躍投資將評估其現金及財務狀況，並考慮是否向股東宣派任何分派。按 貴公司層

面而言，貴公司僅可從保留溢利中宣派股息，而是否可支付股息亦視乎可供動用的現金。此等要求未曾亦不能變更。董事局過往於建議派付股息時，會考慮（其中包括）貴集團綜合財務業績、流動資金狀況、業務計劃及資本與投資要求。飛躍投資並無每年宣派股息，於派付股息時均會考慮其現金及財務狀況。上一次派付股息為於二零一七年第三季派付二零一七年度中期股息。因此，飛躍投資未必會向貴公司分派微電子港公司轉讓事宜代價及將從微電子港公司收取的現金股息，及進而於生效日期後即時向股東作進一步分派。因此，吾等認同貴公司的意見，即於生效日期後從貴公司可分派溢利向股東分派的金額，未必包括微電子港公司轉讓事宜代價及將從微電子港公司收取的現金股息。

#### 4.5.2 未能識別合適及直接可資比較對象的理由

貴集團主要於上海市從事物業發展及投資，以及於香港從事證券買賣及投資業務。

儘管二零二零財年貴集團大部份（約98.5%）經營收益總額來自香港的證券買賣及投資，該分類於過去三年表現波動（二零二零財年：分類虧損約28,800,000港元；二零一九財年：分類溢利約59,300,000港元；及二零一八財年：分類溢利約107,500,000港元）。

然而，根據該決定，於考慮貴公司按《上市規則》是否具有足夠的業務運作及擁有相當價值的資產支持其營運，以令其股份得以繼續上市時，證券買賣及投資業務不計入其內。儘管貴公司對該決定持不同見解，經修訂《上市規則》第13.24條的目的已載於聯交所的指引信《有關業務充足水平的指引》(GL106-19)，該指引信為上市發行人及業界人士提供一般指引以供參考。吾等因此跟從《上市規則》及指引信的詮釋，認為證券買賣及投資業務並不歸類為貴集團的核心業務。

儘管貴集團透過飛躍投資（貴公司的一家全資附屬公司）參與微電子港公司的業務發展，而微電子港公司從事物業發展及投資，惟貴集團已逾十四年並無直接參與任何新物業項目，且僅於逾十年無重大進展的澳門投資物業中擁有權益。

鑒於有關貴集團主要業務的獨特情況，包括(i)證券買賣及投資業務之業務性質波動，故根據該決定未能分類為核心業務；(ii)貴集團之物業發展及投資業務大部分通過貴集團的聯營公司微電子港公司進行；及(iii)聯交所已決定貴公司未能根據《上市規則》第13.24條之規定具有足夠的業務運作及擁有相當價值的資產支持其營運來進行業務，以令其股份得以繼續上市，吾等認為並無合適及直接可資比較的聯交所上市公司可供吾等就評估註銷價的公平性及合理性進行可資比較的分析。

儘管如此，吾等認為獨立股東於考慮註銷價及該建議時，應整體考慮(i)進行該建議及該計劃的理由及裨益；(ii)過往股份價格變動，特別是長遠而言股份價格或許不能維持於現時水平；(iii)股份價格對資產淨值的過往折讓；及(iv)股份的過往交投流通量。

#### 4.6 私有化先決條件

吾等認為聯交所上市公司過往的私有化交易，未必為評估註銷價是否公平合理的良好參考指標，原因為此等公司可能來自不同行業，因而市場基本因素及前景均不同。因此，吾等認為上文各節的分析對計劃股東更為相關。

### 5. 章節概要

總括而言，經考慮：

- (i) 該決定屬最終決定，以及 貴公司正面對實際而迫切的股份暫停買賣風險，倘暫停買賣的時間延續，可能導致聯交所將 貴公司除牌；
- (ii) 倘該建議未能落實，及 貴公司上市地位遭撤銷，所有股東將持有一間非上市公眾公司的股份，與聯交所提供的平台相比，股份買賣將不再易於達成，亦無資訊透明度，但該計劃可為計劃股東提供一個獲確保的退市替代方案，在無交易成本下變現彼等在股份的投資，特別是在股份交投流通量淡靜的情況下；
- (iii) 儘管上海市經濟情況穩步復甦及 貴集團於二零二零財年應佔微電子港公司之溢利較二零一九財年上升，惟 貴集團面對上文「1.3 貴集團的前景」分節所述的業務及營運環境事宜；
- (iv) 貴公司現時及於該建議及該計劃生效後將會繼續有高水平的可分派溢利，而無論上文「2.2 要約方對 貴公司的意向」分節所載的該建議是否存在，計劃股東分享有關可分派溢利的權利不會遭到剝奪；
- (v) 註銷價較回顧期間任何交易日的股份收市價為高。儘管股份價格自要約期間開始日期以來急升，吾等認為長遠而言， 貴集團的基本因素可能難以讓股份價格維持於現有水平；
- (vi) 儘管註銷價較於二零二零年十二月三十一日每股股份資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，經考慮(i)註銷價每股股份0.65港元足以抵償 貴集團流動及具市場前景資產每股股份約0.472港元的全部價值；(ii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份資產淨值有大幅折讓（介乎35.58%至59.14%之間）；(iii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份經重新評估資產淨值及每股股份再次經重新評估資產淨值存在更大的折讓（介乎59.38%至75.50%之間）；及(iv) 貴集團擬長期持有 貴集團的其他主要資產，且無意將有關其他主

要資產變現為現金(基於下文「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節下「1. 訂立存續安排的理由及裨益」分節所載原因而進行的微電子港公司轉讓事宜除外)，故倘無該建議，獨立股東將無獲確保的機會以變現 貴集團其他主要資產的若干價值，從每股股份資產淨值角度而言，吾等認為註銷價屬公平合理；

- (vii) 考慮到交投淡靜，獨立股東於出售股份上可能遇上困難，而市場上出現任何股份的大量出售，可對股份的市場價格構成下行壓力。該計劃可為計劃股東提供一個獲確保的退市替代方案，以註銷價變現彼等在股份的投資；及
- (viii) 儘管並無合適及直接可資比較的公司可供就評估註銷價的公平性及合理性進行可資比較的分析，吾等認為獨立股東於考慮註銷價及該建議時，應整體考慮(a)進行該建議及該計劃的理由及裨益，特別是股份暫停買賣及 貴公司除牌的風險；(b)股份價格過往變動，特別是長遠而言股份價格或許不能維持於現時水平；(c)股份價格對每股股份資產淨值的過往折讓；及(d)於考慮註銷價及該建議時，應整體考慮股份的過往流通量，

吾等認為就計劃股東而言，相比持有股份並面對上文所述的風險，該建議及該計劃可為計劃股東提供一個獲確保的價格以退出投資，因此該建議及該計劃的條款屬公平合理，獨立股東應於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案，以及於股東大會上投票贊成批准落實該計劃的特別決議案。

## 特別交易的主要條款

### 1. 《存續協議》

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方與存續股東訂立《存續協議》，據此訂約各方同意存續股東於該計劃生效後保留其於 貴公司的股權，並繼續作為股東。有關《存續協議》的詳情，請參閱計劃文件之「董事局函件」中「有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」一節。

在該建議失效或要約方終止、撤回或廢除該建議或高等法院拒絕該計劃後，《存續協議》將告終止。

## 2. 《框架協議》

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方與張江股份訂立《框架協議》，據此雙方同意，要約方與張江股份須於撤回股份於聯交所上市後十個工作日內與貴公司訂立《股東協議》。此外，要約方與張江股份須促使微電子港公司的董事會對微電子港公司進行估值，並確保飛躍投資於生效日期後，按經參考估值得出的價格，出售其於微電子港公司所持有的部份權益(約佔微電子港公司的註冊資本10.503%)予張江股份。飛躍投資及張江股份須於生效日期，或該建議已告失效或未能成為無條件後60天(或雙方可能以書面形式協定的其他時間)內，在根據《上市規則》、《收購守則》及適用法律及規例就微電子港公司轉讓事宜取得所規定的必要批准的前提下，真誠協商並訂立買賣協議。有關《框架協議》的詳情，請參閱計劃文件之「董事局函件」中「有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」一節。

微電子港公司由飛躍投資(貴公司的間接全資附屬公司)持有約37.020%權益，張江股份持有約49.497%權益及由湯臣的一家間接全資附屬公司持有約13.483%權益。於完成微電子港公司轉讓事宜後，微電子港公司將由飛躍投資持有約26.517%權益、張江股份持有約60.000%權益及湯臣的一家間接全資附屬公司繼續持有約13.483%權益。因此，微電子港公司將繼續為貴公司的聯營公司，並將成為張江股份持有60%權益的附屬公司。貴公司及微電子港公司詳細的股權架構載於計劃文件「說明函件」「9.本公司的股權架構」一節。

《框架協議》於簽署後立即具法律約束力，並當該建議失效或未能成為無條件時即告終止。

## 3. 與特別交易有關的條件

《存續協議》僅由要約方與存續股東訂立，而《框架協議》則僅由要約方與張江股份訂立。由於存續安排及根據《框架協議》擬進行的建議安排並非向全體股東提呈，故存續安排及根據《框架協議》擬進行的微電子港公司轉讓事宜構成特別交易及根據《收購守則》規則25須獲執行人員同意。

要約方已向執行人員申請同意特別交易，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易。

因此，該建議及該計劃有待(i)接獲獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見，確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及(iii)執行人員就特別交易授出同意後，方告生效。

## 特別交易所考慮的主要因素及理由

### 1. 訂立存續安排的理由及裨益

張江股份為一家於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600895)，主要於中國從事物業發展及投資。存續股東為張江股份的間接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，存續股東持有779,955,407股已發行股份，佔已發行股份總數約29.90%。

於最後實際可行日期，微電子港公司由飛躍投資持有約37.020%權益，張江股份持有約49.497%權益及由湯臣的一家間接全資附屬公司持有約13.483%權益。

誠如二零二零年度年報所披露，於二零二零財年，微電子港公司錄得溢利淨額約145,500,000港元(二零一九財年：約123,800,000港元)，而 貴集團應佔溢利約為53,800,000港元(二零一九財年：約45,800,000港元)。 貴集團亦於二零二零年收取股息淨額約40,300,000港元(二零一九年：約44,900,000港元)。 貴集團預期於二零二一年下半年從微電子港公司收取約人民幣50,300,000元(相等於約60,300,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈的匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算)之股息淨額。於微電子港公司的權益的賬面值約為796,500,000港元(二零一九年：約739,300,000港元)，佔 貴集團於二零二零年十二月三十一日資產總值約30.87%(二零一九年：約28.19%)。誠如本函件「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節中的「1.2 財務資料」分節所示，微電子港公司業績為 貴集團主要溢利來源，而微電子港公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，為 貴集團的龐大股息金額作出貢獻。

儘管《框架協議》已協定，除保留50,000,000港元作為 貴公司的營運資金外，倘 貴公司有任何可供分派溢利或股息， 貴公司將於生效日期後，按股東於 貴公司之相關股權，按比例向股東分派有關可供分派溢利或股息，惟就有關分派而言並無已協定的時間表。於二零二零年十二月三十一日， 貴公司賬目上有855,278,000港元的可供分派儲備，惟生效日期後 貴公司可供分派溢利內，可向股東分派的實際金額，將受 貴公司於決定進行分派時的財務狀況(例如相關時間可供動用現金)所限。倘該計劃生效，根據股份撤回於聯交所的上市地位後將予訂立的《股東協議》， 貴公司將於每年五月三十一日或之前考慮派付股息。於二零零六年至二零一九年， 貴集團連續十四個財政年度按年度基準派付股息，惟截至二零二零年十二月三十一日止

財政年度並無派付股息。此外，微電子港公司轉讓事宜代價（倘微電子港公司轉讓事宜獲獨立股東批准）及 貴公司一家間接全資附屬公司飛躍投資將收取的微電子港公司股息，未必會由飛躍投資分派予 貴公司，進而於緊隨生效日期後進一步分派予股東。飛躍投資將評估其現金、財政狀況及成本（包括倘自微電子港公司收取股息後一年內向其股東分派有關股息，因而須承擔的中國稅務機關規例及規則下的額外預扣稅項責任），並考慮是否向其股東宣佈任何分派。飛躍投資並非每年宣派股息，而最近一次股息派付為於二零一七年第三季派付的二零一七年年中期股息。因此，計劃股東應注意，基於上文闡述的理由， 貴公司可供分派溢利不一定於緊隨該建議生效後增加，而倘該建議及該計劃生效後，彼等會放棄日後分享 貴公司可分派溢利的機會。計劃股東亦應注意上文「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節下「2.2 要約方對 貴公司的意向」分節所載，有關吾等對本方面的意見。

《存續協議》生效將讓存續股東保留其於 貴公司的股權。尤其是，鑒於與張江股份的長期合作，且張江股份與 貴公司（透過其間接全資附屬公司）將繼續為微電子港公司的股東，要約方認為容許存續股東（即張江股份之全資附屬公司）於該計劃生效後保留其於 貴公司的股權將有所裨益。張江股份亦同意透過存續股東保留其於股份的權益。於存續安排的討論過程中，張江股份亦表達其對微電子港公司轉讓事宜的偏好（不論該計劃是否生效），張江股份有意進一步發展微電子港公司的業務，而微電子港公司轉讓事宜將配合此目的。倘要約方拒絕提呈微電子港公司轉讓事宜，存續股東將不會繼續進行《存續協議》。在無存續股東支持下，要約方不能提呈該建議及該計劃。從 貴公司角度而言，落實微電子港公司轉讓事宜將讓 貴集團按對微電子港公司的獨立估值，變現其於微電子港公司註冊資本中約10.503%權益（因而將產生出售收益約259,000,000港元（僅作說明用途，為按由中國國家外匯管理局於最後實際可行日期公佈之匯率人民幣1元兌1.199港元換算的相等金額）），因而在不論該建議的結果為何下，讓 貴集團避免受微電子港公司任何日後業務風險或不利情況所影響，並仍然保留大部份權益，及繼續將對微電子港公司的投資以聯營公司名義入賬。 貴集團收取的現金約為485,100,000港元（僅作說明用途，為按由中國國家外匯管理局於最後實際可行日期公佈之匯率人民幣1元兌1.195港元換算的相等金額），可能未能於緊接生效日期後用於向股東作出派付。

由於存續安排的目的為於該計劃生效後，讓存續股東繼續作為股東，而存續股東為 貴集團主要業務夥伴，如存續股東於該建議及該計劃完成後不再為股東，要約方可能無法推行該建議，而計劃股東將不能從該計劃受惠。

---

## 獨立財務顧問函件

---

客觀而言，獨立股東應注意，倘該計劃生效後，彼等不能參與 貴公司可能從《存續協議》項下安排所產生的任何日後溢利。另外，落實微電子港公司轉讓事宜以最新的獨立估值為基礎(如下文「2.3 微電子港公司轉讓事宜的代價」分節所述)，可讓 貴集團悉數變現微電子港公司應佔約10.503%權益之估值，因而不論該建議是否生效，均可保障 貴集團免受任何日後影響微電子港公司的業務風險或下滑情況。

儘管存續股東於該建議成功落實後，有機會保留其於 貴公司的權益，惟存續股東須承擔持有屆時已成非上市持股的 貴公司股份，以及無法獲得公眾上市公司股東一般享有市場流通性及監管保障的潛在風險。

務請獨立股東注意存續股東透過其最終控股公司張江股份，從與 貴集團的業務合作獲得 貴集團營運方面較全面的認知，特別是微電子港公司方面，而獨立股東則不具備有關認知。在無《存續協議》的情況下，要約方不能向計劃股東提呈該建議以供其考慮，因此為計劃股東提供獨有機會以退出其於 貴公司的投資。因應上述微電子港公司未來發展有關的商業原因，對微電子港公司轉讓事宜(其構成特別交易的一部份)起支持作用，以及下文「2.1 有關微電子港公司」分節所述，存續股東加快微電子港公司業務發展的前景，獨立股東應按特別交易本身的價值作出評價，並與其就該計劃的投票決定分開考慮。

儘管存續股東的最終控股公司張江股份將有權從微電子港公司權益中收取股息(如有)，惟概不保證微電子港公司日後的盈利能力，而日後的任何股息分派受限於微電子港公司的財務狀況及盈利能力。

據管理層告知，張江股份於截至二零二零年十二月三十一日止五個年度各年，有權自微電子港公司收取股息派付分別約人民幣80,700,000元、人民幣230,200,000元、人民幣254,400,000元、人民幣56,400,000元及人民幣51,000,000元。吾等注意到 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止五個年度各年，自微電子港公司收取股息收入分別約66,500,000港元、185,600,000港元、210,700,000港元、44,900,000港元及40,300,000港元。謹請注意上述來自微電子港公司的股息收入已扣除中國預扣稅。

理論上，訂立《存續協議》可視為存續股東放棄收取約507,000,000港元(即按註銷價計算存續股東的控股價值)的機會。根據《存續協議》，於保留50,000,000港元的營運資金後，存續股東將有權獲得 貴公司的可分派溢利。宣派溢利將視乎可供動用的現金以及保留溢利的金額。訂約方的意向已載於《股東協議》，但實際的溢利宣派將受制於 貴公司的財務狀況(例如相關時間的可供動用現金)。

儘管存續股東於該建議及該計劃生效後將有權分享 貴公司的可供分派溢利(換言之,有助收回以註銷價為基礎之彼等於 貴公司的股權價值約507,000,000港元),計劃股東應注意,概不保證有充足的可供分派溢利以進行上述事項,或有時間可收回全部或部份有關股權價值。同時,於該計劃生效後,存續股東及要約方將獨自分擔 貴公司日後一切風險及利益。

吾等亦注意到,根據《存續協議》,存續股東應有權於生效日期後第十三個月起至第四十八個月止三年期間內任何時間,向要約方轉讓所有存續股份。轉讓權利受時間上的限制,有關限制為生效日期後十二個月,而潛在轉讓的代價將於存續股東行使相關權利時,參考由第三方估值公司將進行的估值而釐定。存續股東與要約方訂有商業安排,惟不應影響獨立股東於該建議下的權利。由於計劃股東將獲註銷價的補償,於該建議及該計劃生效後,存續股東及要約方間的任何日後轉讓事宜將為彼等之私人事宜,而吾等對此不發表意見。

因應以上各點,特別是(i)上述的投資風險、(ii)特別交易的安排讓要約方可提呈該建議及該計劃,並為計劃股東提供方案,以利用該建議項下的安排,而獨立股東獨自有權透過不批准特別交易而放棄此等機會,及(iii)經考慮該建議為計劃股東提供一個機會,以註銷價變現彼等在股份的投資,同時彼等可全權決定是否支持,吾等認為《存續協議》並無損害獨立股東權利,因此有關項下擬訂立的安排就獨立股東而言屬公平合理。

## 2. 《框架協議》項下擬進行之微電子港公司轉讓事宜

### 2.1 有關微電子港公司

於二零二零財年,微電子港公司的收益主要來自租賃位於中國上海市浦東新區張江高科技園區之物業項目(即張江微電子港、張江湯臣豪園及張江傳奇)及銷售位於上海市之停車位之銷售收益。以下為摘錄自二零二零年度年報,有關微電子港公司項目的概述。

#### *張江微電子港*

七幢辦公大樓被保留作出租用途。該項目為微電子港公司於二零二零財年之主要收入來源,佔微電子港公司營業額約49.52%。該項目提供作商業及辦公室用途之可供租賃總樓面面積約為90,200平方米,於二零二零年十二月三十一日已租出約82%。

### 張江湯臣豪園

張江湯臣豪園為一項住宅發展項目，微電子港公司保留其中住宅總樓面面積約65,400平方米作出租用途。於二零二零年十二月三十一日，所有可供租賃之住宅房間已租出。微電子港公司於二零二零財年出售了二百多個停車位，及現持有五百多個停車位作銷售用途。該項目佔微電子港公司於二零二零財年之營業額約39.89%。

### 張江傳奇

此商業廣場提供總樓面面積約26,300平方米作租賃用途，於二零二零年十二月三十一日錄得之租用率約為82%。該商業廣場產生之收入佔微電子港公司於二零二零財年之營業額約9.97%。該商業廣場之主要租戶以餐飲業為主，佔已租賃面積約51%，而娛樂業務乃第二大租戶，佔已租賃面積約28%。

此外，微電子港公司於張江高科技園區擁有土地儲備，供商業廣場第二期項目之發展所用。微電子港公司已獲批准可根據上海市政府於二零一七年批准的張江高科技園區西北片區單元控制性詳細規劃修編以修訂第二期項目之發展計劃。根據擬定之發展計劃，第二期項目將發展為一個作辦公樓、商業及文化用途之綜合項目，總樓面面積約為60,900平方米，惟須繳納額外地價，有關地價將於張江傳奇第二期發展獲中國相關部門批准後釐定。微電子港公司保持與政府部門定期聯繫，並跟蹤政策發展，以推動前期工作。

於二零二零年十二月三十一日，張江傳奇第一期錄得之租用率約為82%。該項目產生之收入佔微電子港公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之營業額約9.97%。預期張江傳奇第二期發展項目將為微電子港公司帶來額外收入來源，並增加其盈利能力。微電子港公司於過去五年保持與相關中國上海市的政府部門聯繫，並一直跟蹤政策發展，以嘗試推動張江傳奇第二期發展項目的前期工作。然而，於上述五年期間並無任何重大進展，而張江傳奇第二期發展項目目前暫停發展。

倘微電子港公司轉讓事宜獲批准，微電子港公司將由張江股份擁有逾半數股權，並成為張江股份的一家附屬公司，張江股份將領導微電子港公司的營運。微電子港公司作為由政府地區擁有多數權益的實體，相信微電子港公司將較易與地方政府部門聯繫及聯絡，以推動及促進張江傳奇第二期發展項目，而發展可適時進行。此外，張江股份為受上海市浦東新區國有資產監督管理委員會監管的實體，並為於上海證券交易所上市的公司。張江股份主要從事中國物業發展及投資，並於當中擁有經驗。自張江傳奇第一期發展項目以來，張江股份已進一步發展張江傳奇附近地區。如張江傳奇第二期可得到發展，預期可從張江股份對張江高科技園區的現有發展中獲益。張江股份於成為微電子港公司的主要股東後，張江股份亦將更竭力及投入更多資源，以推廣及加快微電子港公司的發展，特別是張江傳奇第二期。

### *上海市奉賢區之發展項目*

微電子港公司已於上海市奉賢區開發一個住宅及商業發展項目。湯臣臻園之住宅單位已全部售出，微電子港公司現保留一幢總樓面面積約為11,000平方米之商業及辦公大樓。微電子港公司曾就出租該商業及辦公大樓訂立意向書，惟已於二零二一年初取消。微電子港公司有意整幢出租該商業及辦公大樓，並將積極物色合適租戶。

於二零二零財年，此項目之收入僅來自銷售及出租停車位，並佔微電子港公司之營業額約0.62%。於二零二零年出售了十個停車位，現尚保留一千二百多個停車位作銷售用途。

## **2.2 進行微電子港公司轉讓事宜的理由及裨益**

吾等對張江高科技園區及張江股份進行獨立研究。吾等注意到張江高科技園區為上海市浦東新區四個重點發展區之一。其開發可追溯至一九九二年，並獲上海市政府發佈的多項有利的政府政策所支持。吾等亦注意到張江股份由一家國有企業控制，該國有企業自張江高科技園區成立以來即參與規劃及發展工作。

鑒於(i)張江股份在上海市浦東新區方面的經驗、地位及網絡；(ii)由微電子港公司所擁有，位於張江高科技園區的物業及資產為微電子港公司的主要物業發展項目；(iii)如上文「2.1 有關微電子港公司」分節所述，微電子港公司於推動張江傳奇之第二期上潛在所需的時間及管理舉措；及(iv)上文「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節中「1.3 貴集團的前景」分節所述 貴集團面對的營運及業務挑戰，微電子港公司轉讓事宜將讓張江股份擁有微電子港公司的大部分權益，並因此使張江股份擔當更重要角色，以協助微電子港公司處於地方政府優惠政策的範圍內於有關政策下受惠，以促進及推動張江高科技園區商業項目的重新發展(特別是張江傳奇第二期的發展)。即使於微電子港公司轉讓事宜完成後， 貴集團於微電子港公司的權益將會減少，微電子港公司在張江股份成為大股東後將處於更有利位置作迅速發展，可提升微電子港公司的收益及盈利能力，特別是張江傳奇第二期的發展，而 貴公司可因而自微電子港公司的潛在進一步業務增長中受惠。

要約方使該建議及該計劃得以落實，對《框架協議》項下擬進行的微電子港公司轉讓事宜起主導作用。倘該建議並無生效，吾等了解到 貴公司仍將進行微電子港公司轉讓事宜，而微電子港公司轉讓事宜將受相關監管規定(例如《上市規則》之規定)所限。

從 貴公司角度而言，落實微電子港公司轉讓事宜將(i)協助政府地區擁有實體張江股份成為微電子港公司的主要股東，其將與地方政府機關取得較佳的接觸與溝通，可有利於微電子港公司於張江高科技園區的商業項目重新發展(包括張江傳奇第二期發展項目)；及(ii)推動張江股份領導微電子港公司組合的日後業務發展，進而有利於微電子港公司全體股東的整體利益。在微電子港公司轉讓事宜可提升微電子港公司發展及前景，而 貴公司將不論該計劃的結果而保留大部份微電子港公司權益的前提下，吾等認同落實微電子港公司轉讓事宜符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 2.3 微電子港公司轉讓事宜的代價

根據《框架協議》，要約方及張江股份同意，彼等須促使微電子港公司的董事會聘請經中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構對微電子港公司進行估值。估值機構將獨立於及不會與要約方及要約方一致行動人士(包括張江股份)一致行動。要約方及張江股份根據《補充協議》進一步同意更新對微電子港公司進行估值之有效估值日期至二零二一年三月三十一日。

---

## 獨立財務顧問函件

---

《框架協議》之訂約方亦同意確保飛躍投資（貴公司的間接全資附屬公司）轉讓其於微電子港公司所持有的部份權益（約佔微電子港公司的註冊資本10.503%權益）予張江股份之轉讓價格，為不高於根據估值金額按比例計算的金額。

吾等注意到估值師已獲委任為獨立專業估值師，以對微電子港公司於二零二一年三月三十一日的股權進行估值，詳情載於計劃文件附錄二之估值報告。

下表乃摘錄自估值報告，當中載列得出微電子港公司股權的基準。下表僅作說明用途，並不構成於生效日期的估值盈餘金額將與下表所列者相同的陳述。

	人民幣百萬元
於二零二一年三月三十一日微電子港公司資產淨值的賬面值	1,504.8
加：	
－ 存貨重估盈餘	515.3
－ 長期股本投資重估盈餘	166.5
－ 投資房地產的重估盈餘	2,039.7
－ 其他重估盈餘	0.9
	<hr/>
於二零二一年三月三十一日微電子港公司股權價值	<u>4,227.2</u>

誠如上表所載，估值師估計微電子港公司的重估收益總額約為人民幣2,722,400,000元（相等於約3,264,200,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈之匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算）。在微電子港公司於二零二一年三月三十一日的經審核資產淨值中計入重估收益總額後，得出於二零二一年三月三十一日，微電子港公司股權價值約為人民幣4,227,200,000元（相等於約5,068,400,000港元，為作說明目的，已按最後實際可行日期中國國家外匯管理局公佈之匯率人民幣1元兌1.199港元之匯率換算）。

### 2.3.1 估值師資格

估值師，上海立信資產評估有限公司為一家具備財政部及中國證券監督管理委員會共同發出，有關證券及期貨評估服務相關資格的資產評估公司，為上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構之一，自一九九六年起為多家香港上市公司提供資產評估報告。

微電子港公司主要於上海市從事住宅、辦公室及商業物業發展及投資業務。於二零一四年至二零二零年間，吾等注意到估值師為八家聯交所上市公司進行估值。吾等亦注意到，估值師曾為於中國從事物業發展及投資業務，並以上海市為基地及屬國有的公司進行業務估值。因應上述各點，吾等相信估值師於中國具備資格，並擁有可盡職地對微電子港公司進行估值所必須的相關知識、技能及了解。

吾等已審閱估值師的委聘條款，特別是彼等的工作範圍，並注意到其在達致所需作出的意見時屬合適。概無發現會對估值師於估值報告中發表鑑證程度可能帶來不利影響的工作範圍限制。吾等亦已審閱估值報告，並與估值師就為微電子港公司股權進行估值上所採納的方法、基礎及假設進行討論，並於下文闡述。

此外，為遵守《上市規則》第13.80條附註(1)(d)以及《收購守則》規則11.1(b)下的規定，吾等已評估估值師負責人員獲委聘為本項目獨立專業估值師的資格及經驗。吾等注意到負責估值之人士姚凌先生為中國資產評估協會的註冊會員，於為中國物業進行估值上擁有逾十一年經驗。估值師除按張江股份、微電子港公司及 貴公司共同委聘，及載於計劃文件附錄二對微電子港公司進行估值外，於計劃文件日期前兩年，估值師並無獲張江股份委聘進行估值工作， 貴公司及估值師均向吾等確認，估值師或 貴公司並無察覺有任何關係，可能令彼等不屬獨立人士，而吾等信納估值師乃獨立於 貴公司或張江股份。

經考慮上述各點，吾等相信估值師擁有充足的上海物業市場知識、盡職地對微電子港公司股權價值進行估值所必須的技能及了解，並信納工作範圍充份而合適。

### **2.3.2 微電子港公司股權估值方法**

吾等已與估值師進行會面，以了解為微電子港公司股權進行估值所採納的估值方法。

吾等獲告知，於決定估值方法時，估值師已考慮微電子港公司的主要業務（即物業發展及物業投資）。由於微電子港公司業務倚重資產，估值師認為採納資產基準方式為微電子港公司資產負債表各主要項目價值進行評估，實屬合適。

此外，吾等獲告知，估值師亦曾考慮其他替代估值方法，例如比較法。然而，由於以下事項，估值師認為有關方法並不適合：(i)微電子港公司的經營規模細小，亦無於任何證券交易所公開上市，此為估值師識別擁有充足公開資料的可資比較公司／可資比較交易以進行估值上帶來困難；及(ii)微電子港公司僅於上海市營運，進一步限制可識別的潛在可資比較公司／可資比較交易。

估值師向吾等提供三項用於為物業公司股權進行估值，並為於二零一八年至二零二零年間，由在中國的證券交易所上市之公司所進行的交易樣本。吾等注意到此等交易已採納與資產基準估值類似的方法。吾等亦獲估值師告知，資產基準估值符合中國資產評估協會制定的標準，並屬股權估值的常用方法。

吾等注意到中國資產評估協會為一個全國性非牟利機構，由中國多家估值公司及合資格估值專業人員組成。該協會受中國民政部及財政部所監督。中國資產評估協會協助建立全國性估值標準，並據此融合及推廣國際估值標準。中國資產評估協會於基礎專業概念、主要技術方法及重要技術條款上已與國際估值標準趨於一致。因此，吾等認為估值師就微電子港公司進行估值而採納的估值標準符合《收購守則》規則11。

基於上文所述，吾等認為估值師為微電子港公司股權進行估值所採納的估值方法，屬公平合理。

### 2.3.3 微電子港公司物業的估值

誠如上表所示，重估盈餘主要由存貨（主要包括待售物業）及投資房地產（統稱為「微電子港公司物業」）的重估收益。重估盈餘乃將微電子港公司物業賬面值從估值師估計的市場價值中扣除而得出。

吾等從估值師處了解到，彼等於得出微電子港公司物業價值上應用了兩項方法，即比較法及資本化法。根據物業的地點及用途，微電子港公司物業被分成九組，每組微電子港公司物業的土地使用權相同、特點類近，而採用同一基準估值的微電子港公司物業的地點相近。

於九組微電子港公司物業中，有六組的估值乃根據比較法進行。估值師告知：(i) 比較法為物業估值的常用方法；及(ii) 有充足市場資料為微電子港公司物業進行估值。吾等注意到合共有六組按比較法進行估值的微電子港公司物業（「微電子港公司可資比較物業」）。微電子港公司可資比較物業包括上文「2.1 有關微電子港公司」分節所述的張江傳奇的商用單位、張江微電子港的辦公大樓、張江高科技園區項目的可售停車場、上海奉賢區發展項目的停車場及商業及辦公大樓。

然而，在九組微電子港公司物業中，有三組(i) 被設有不許自由轉讓相關物業權益的限制；或(ii) 受長期租賃合約所規管，而未來利益能可靠地預測。因此，估值師已就此等物業（包括上文「2.1 有關微電子港公司」分節所述的張江湯臣豪園之會所、住宅單位及不可出售停車場）的估值採納資本化法，而非比較法。

於為微電子港公司物業進行估值時，估值師亦已審閱文件，除其中一項微電子港公司物業外（其詳情於下文討論），確認微電子港公司對微電子港公司物業有可強制執行擁有權，並於所獲授的整段餘下期限內，擁有自由而不受干擾的權利，使用、佔用或轉讓微電子港公司物業。

根據估值師所指：

- (i) 微電子港公司位於上海市碧波路690號4幢－13幢的房地產因容積率原因，尚未辦理房地產權證。何時能夠獲得房地產權證，目前難以確定；及
- (ii) 微電子港公司於二零零一年收購位於上海市碧波路635號的商用土地。由於該土地於早年收購，根據土地出讓合同，用途和容積率為僅有已知的規劃條件，該土地目前尚未開發，因此無法確認實際開發時規劃會有哪些變化和限制，並可能會對評估價值產生影響。

因此，就位於上海市碧波路690號4幢－13幢的物業而言，估值師已假設微電子港公司可透過比較土地出讓合同所示面積及房地產權證所示的面積，透過支付額外土地租金為額外的面積取得房地產權證。因此，估值師已估計應付的額外土地租金，並從該等物業市場價值中扣除有關價值。位於碧波路635號的商用土地之估值為根據收購時訂立的土地出讓合同訂明的規劃條件得出的土地現有價值。如果未來土地規劃發生變化時，須繳付額外土地款。估值師認為對於二零二一年三月三十一日的土地價值沒有重大影響。

### 比較法

吾等了解到為各微電子港公司可資比較物業進行估值所選取的可資比較交易基準為：(i)物業的土地用途；(ii)物業的地點；(iii)物業的狀況；及(iv)於估值日期（即二零二一年三月三十一日）兩年內已完成的交易。所有可資比較交易數據乃從估值師保存的數據庫中取得，該數據庫包括上海市大部分物業交易。

吾等已審閱估值師為微電子港公司可資比較物業進行估值所應用的可資比較交易詳情。吾等注意到，估值師已識別三項可資比較交易，作為對各微電子港公司可資比較物業進行估值時的參考。特別是估值師於認為對得出各微電子港公司可資比較物業市場價值上屬合適的情況下，對部份可資比較交易進行調整。

吾等注意到有關調整乃經參考估值師內部研究數據後，基於經濟因素，如地點、土地用途、交易日期的不同而作出。於得出各微電子港公司可資比較物業的市場價值後，吾等亦注意到，估值師會考慮增值稅、出售開支、土地增值稅及企業所得稅後，進一步對市場價值進行調整。

此外，吾等亦已審閱並考慮十四項於二零二一年二月至二零二一年四月期間，由在聯交所上市公司進行，並採用相同方法為多個物業進行估值的類似交易（當中涉及中國物業權益）。經審閱交易包括由中國物業發展公司進行的估值。吾等相信該十四項交易乃基於此等條件之詳盡清單。吾等注意到所採納的方法（基於市場價值及比較法）及用於得出微電子港公司可資比較物業價值的假設，與行業可資比較。

基於上文所述，吾等認為比較法為釐定物業價值的常用方法，而為微電子港公司可資比較物業進行估值所作出的假設及相關基準屬公平合理。

### 資本化法

誠如上文所述，有三組物業（「微電子港公司上限物業」）乃按資本化法進行估值，當中兩組物業為不可轉讓，一組物業受與政府實體訂立的長期租賃合約所規管。

吾等獲估值師告知，微電子港公司上限物業的價值乃根據按與政府實體訂立的長期租賃合同而賺取的租金收入、估計資本化率及擁有權年數而得出。

為評估得出價值所採納的參數之合理性，吾等已取得及審閱載列各微電子港公司上限物業詳細資料的估值概要。吾等注意到：(i)租金收入乃按現時租金進行估計，及估值師亦會根據彼等對市場租金的了解而作出調整；(ii)資本化率乃基於估值師的內部數據，其乃參考(aa)中國人民銀行公佈的無風險利率；及(bb)上海市規劃和國土資源管理局公佈的風險溢價後得出；及(iii)擁有權年數乃根據各微電子港公司上限物業土地使用權屆滿日期而得出。

吾等已審閱資本化率的基準，並注意到資本化率乃基於以下各項而得出：(i)中國人民銀行公佈的無風險利率；及(ii)上海市規劃和國土資源管理局公佈的風險溢價。吾等注意到微電子港公司上限物業所使用的參數，與估值師數據庫內可資比較交易的過往價值相符。

此外，吾等認為在應用資本化法上，使用現行租金、市場租金及土地使用權屆滿日期屬合適，原因為此反映微電子港公司上限物業將產生的預期未來利益，以及預期產生未來利益的時間。

基於上文所述，吾等認為，在釐定不可轉讓或受與政府實體訂立的長期租賃合約所規管的微電子港公司上限物業價值上，資本化法為常用的方法，而為微電子港公司上限物業進行估值的假設及相關基準屬公平合理。

#### 微電子港公司物業估值結論

經與估值師討論，並審閱比較法及資本化法的估值基準，吾等認同估值師的意見，估值師所採納的估值方法為釐定中國有關物業市場價值常用方法，以及微電子港公司物業估值的相關基準，屬公平合理。

#### 2.3.4 微電子港公司其他重估收益

除微電子港公司物業重估收益外，微電子港公司亦錄得約人民幣166,500,000元的長期股權投資重估收益，以及約人民幣900,000元的其他重估收益。

吾等從估值師處了解到，長期股權投資包括微電子港公司於其全資附屬公司上海張江南郊微電子港有限公司的股權。微電子港公司於附屬公司股權價值的增長約為人民幣166,500,000元，主要原因為其發展項目估值上升。由於附屬公司從事物業發展及物業投資，業務與微電子港公司相同，估值師於為附屬公司估值時，已採納類似基準。吾等了解到發展項目價值乃按上文「2.3.3 微電子港公司物業的估值」之一段載列的類似基準而得出。

吾等亦獲告知，微電子港公司擁有一家聯營公司上海張江創業源科技發展有限公司（「上海創業源」）約45.01%權益。由於上海創業源亦從事物業發展及物業投資，估值基準與上文「2.3.3 微電子港公司物業的估值」之一段載列的基準相同。

經調整物業權益產生的估值盈餘後，聯營公司於二零二一年三月三十一日錄得負債淨值約人民幣82,400,000元。由於股權投資負債性質有限，估值師並無為此等股權投資分配任何價值。

吾等已審閱上海創業源二零二零財年的最近期經審核財務報表，以及截至二零二一年三月三十一日止三個月的經審核賬目。吾等注意到上海創業源於二零二零年十二月三十一日及二零二一年三月三十一日分別錄得負債淨額約人民幣156,700,000元及人民幣224,700,000元。經調整其物業權益估值盈餘後，於二零二一年三月三十一日，上海創業源仍錄得負債淨額約人民幣82,400,000元。經考慮(i)上海創業源錄得負債淨額；及(ii)微電子港公司於上海創業源的股權投資負債性質有限，因此吾等認同估值師的意見，對微電子港公司股權進行估值而言，不分配任何價值予上海創業源屬合理。

就金額約為人民幣900,000元的其他重估收益而言，吾等獲估值師告知，有關收益主要是由於微電子港公司的上海汽車車牌估值增加。吾等已從公開來源（即上海國際商品拍賣有限公司，一家由（其中包括）上海市人民政府成立的公司）審閱有關車牌的最新市場交易數據，並注意到上海車牌的平均價格由二零二一年一月的約人民幣177,000元升至二零二一年三月的約人民幣206,000元。因此，吾等認同估值師所指，有關重估收益屬公平合理。

### 2.3.5 代價

根據估值報告，於二零二一年三月三十一日，微電子港公司全部股份權益的市值為人民幣4,227,200,000元。因此，飛躍投資持有之微電子港公司註冊資本中10.503%權益的市值約為人民幣443,980,000元，將為微電子港公司轉讓事宜的代價。貴集團預期代價將以現金結付。根據《框架協議》，飛躍投資及張江股份須於生效日期，或該建議已告失效或未能成為無條件後60天（或雙方可能以書面形式協定的有關其他時間）內，在根據《上市規則》、《收購守則》及適用法律及規例就微電子港公司轉讓事宜取得所規定的所有必要批准的前提下，真誠協商並訂立買賣協議。貴集團擬於訂立買賣協議後儘快完成微電子港公司轉讓事宜。

經考慮(i)估值師於釐定微電子港公司物業及微電子港公司股權市場價值所採納的估值方法為常用方法；(ii)為微電子港公司物業及微電子港公司股權市場價值進行估值的相關基準屬公平合理；及(iii)估值報告得出的微電子港公司股權價值，吾等認為釐定微電子港公司轉讓事宜代價的基準屬公平合理。

## 2.4 章節結論

因應上文所述，特別是(i)微電子港公司轉讓事宜對促進《存續協議》以及該建議及該計劃屬重要一環，吾等認為符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)釐定微電子港公司轉讓事宜代價的基準屬公平合理，吾等認為《框架協議》項下擬進行的微電子港公司轉讓事宜不會損害獨立股東的權益，就獨立股東而言屬公平合理。

## 3. 批准特別交易作為通過該建議及該計劃的條件

誠如本函件「該建議的主要條款」一節下「2. 該建議的條件」一節所述，獨立股東於股東大會通過普通決議案批准特別交易為該建議條件的一部分，在任何情況下要約方不能作出豁免。倘獨立股東不批准特別交易、該建議之上述條件於最後截止日期（或要約方可能釐定或（倘適用）執行人員可能同意及高等法院可能指示的有關較後日期）前將不能達成，該計劃將據此失效。

因應(i)於本函件「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節所述，進行特別交易的理由及裨益；及(ii)吾等認為就獨立股東而言，特別交易屬公平合理，且並無損害彼等權益，吾等建議獨立股東於股東大會上投票贊成普通決議案以批准特別交易。

獨立股東務請注意，彼等對特別交易的投票決定，應僅基於特別交易項下安排之優劣而作出，而彼等應於就考慮該計劃而將予召開的法院會議及股東大會上，就投票而自行作出判斷。

### 推薦建議

概括而言，吾等於達致吾等的結論及推薦建議時，已考慮以下因素及理由：

- (i) 儘管 貴公司呈交之業務擴展及投資方案，未能成功遊說聯交所信納 貴公司遵守《上市規則》第13.24條，已呈交的擴展計劃為經認真規劃，並於充份考慮 貴公司於物業投資上的深厚經驗後制訂，並避免涉及投資於管理層並無過往經驗的業務或行業的風險；
- (ii) 因應上文「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節下「1.3 貴集團的前景」分節所述，導致該決定的背景後， 貴集團面對實際而迫切的暫停買賣風險，倘暫停買賣的時間延續，最終可能導致聯交所將 貴公司除牌；
- (iii) 倘該建議不獲落實，而 貴公司上市地位遭取消，所有股東將持有非上市公司公眾公司的股份，股份買賣將不再輕易進行，與聯交所提供的平台相比，資訊將不具透明度，進而為股份未來的價格及流通性產生不明朗因素。
- (iv) 貴集團營運及業務前景所面對的挑戰，詳情載於本函件上文「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節中的「1.3 貴集團的前景」分節；
- (v) 貴公司現時及於該建議及該計劃生效後將會繼續有高水平的可分派溢利，而無論本函件上文「就該建議所考慮的主要因素及理由」一節下「2.2 要約方對 貴公司的意向」分節所載的該建議是否存在，計劃股東分享有關可分派溢利的權利不會遭到剝奪；

- (vi) 註銷價較回顧期間任何交易日之股份收市價為高。儘管股份價格近期急升，長遠而言，貴集團的基本因素可能難以讓股份價格維持於現有水平；
- (vii) 儘管註銷價較於二零二零年十二月三十一日每股股份資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，經考慮(i)註銷價每股股份0.65港元足以抵償貴集團流動及具市場前景資產每股股份約0.472港元的全部價值；(ii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份資產淨值有大幅折讓(介乎35.58%至59.14%之間)；(iii)於回顧期間，股份收市價一直較每股股份經重新評估資產淨值及每股股份再次經重新評估資產淨值存在更大的折讓(介乎59.38%至75.50%之間)；及(iv)貴集團擬長期持有貴集團的其他主要資產，且無意將有關其他主要資產變現為現金(基於上文「特別交易所考慮的主要因素及理由」一節下「1.訂立存續安排的理由及裨益」分節所載原因而進行的微電子港公司轉讓事宜除外)，故倘無該建議，獨立股東將無獲確保的機會以變現貴集團其他主要資產的若干價值，從每股股份資產淨值角度而言，吾等認為註銷價屬公平合理；
- (viii) 股份於整個回顧期間之交投流通量淡靜，而該計劃可為獨立股東提供一個獲確保的退市方案；及
- (ix) 儘管並無合適及直接可資比較的聯交所上市公司可供就評估註銷價的公平性及合理性進行可資比較的分析，吾等認為獨立股東於考慮註銷價及該建議時，應整體考慮上述所有因素。

因應上文所述，吾等認為該建議及該計劃為計劃股東提供具吸引力的機會，以一個獲確保的價格退市，並將彼等於貴公司的投資變現及重新分配至其他彼等認為更具吸引力的投資上。

就特別交易而言，吾等認為：

- (i) 貴公司作為微電子港公司的主要股東，透過微電子港公司轉讓事宜項下之安排，可從存續股東及貴公司日後合作的長遠潛在增長中獲益，而不論該計劃的投票結果為何；

- (ii) 由於在無存續股東支持下，要約方不能提呈該建議及該計劃，《存續協議》實際上有助該建議可供計劃股東考慮，同時 貴公司可按經全額評估價值變現其於微電子港公司的部份權益，而通過增強存續股東最終控股公司於微電子港公司的權益的一致性，微電子港公司日後價值可因而有所提升。總括而言，特別交易項下的安排讓要約方提呈該建議及該計劃，並為計劃股東提供方案，以利用該建議項下的安排，而獨立股東獨自有權透過不批准特別交易而放棄此等機會；
- (iii) 就獨立股東而言，《存續協議》屬公平合理；
- (iv) 就獨立股東而言，《框架協議》項下擬進行之微電子港公司轉讓事宜屬公平合理；及
- (v) 就獨立股東而言，作為通過該建議及該計劃條件的特別交易屬公平合理，且並無損害彼等權益。

因此，吾等認為：(i)該建議及該計劃之條款屬公平合理，並符合獨立股東的利益；(ii)獨立股東應於法院會議上投票贊成決議案以批准該計劃；(iii)獨立股東應於股東大會上投票贊成特別決議案，以批准落實該計劃；及(iv)獨立股東應於股東大會上投票贊成普通決議案，以批准特別交易，此為單獨的決議案，與上文第(ii)項及第(iii)項須予表決之決議案獨立分開。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於不同的計劃股東的投資條件、目標或風險承受能力及狀況各異，吾等建議任何獨立股東如須對計劃文件任何方面或應採取行動尋求意見，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此致  
香港  
干諾道中111號  
永安中心  
15樓  
1501-2及1507-12室  
川河集團有限公司

獨立董事委員會 台照

代表  
浩德融資有限公司

執行董事  
梁綽然

高級經理  
郭家傑

謹啓

二零二一年六月三十日

梁綽然女士（「梁女士」）為浩德融資的負責人員，根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為浩德投資有限公司的負責人員，根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第1類（證券交易）受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾三十年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。

郭家傑先生（「郭先生」）為浩德融資的負責人員，根據《證券及期貨條例》獲發牌從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼於金融服務業擁有逾七年經驗，包括逾四年的香港企業融資顧問經驗，具體而言，彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並擔任不同企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。郭先生為香港會計師公會的註冊會計師。

本說明函件構成《公司條例》第671條所規定的陳述。

### 1. 緒言

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方及本公司聯合公告，要約方正式要求董事局向計劃股東提呈該建議，以透過涉及註銷計劃股份的該計劃的方式將本公司私有化，代價為就每股計劃股份向計劃股東以現金支付註銷價。

於該建議完成後，本公司將由(i)要約方擁有約50.02%、(ii)徐女士(及透過代理人股東)擁有約12.16%、(iii)湯子同先生擁有約3.96%；(iv)湯子嘉先生擁有約3.96%；及(v)存續股東擁有約29.90%，而股份於聯交所之上市地位將被撤回。

本說明函件旨在解釋該建議的條款及效果，並向計劃股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其是提供要約方對本公司的意向及本公司於該計劃前後的股權架構。

敬請計劃股東垂注本計劃文件中以下各節：(a)董事局函件；(b)獨立董事委員會函件；(c)獨立財務顧問函件；及(d)本計劃文件附錄四所載的該計劃條款。

### 2. 該建議的條款

該建議將根據《公司條例》第673條以計劃安排的方式實施。

#### 代價

該計劃將規定計劃股份予以註銷，以換取就每股計劃股份向計劃股東支付現金0.65港元。

於最後實際可行日期，本公司概無已發行但尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或可轉換證券。

#### 不提價聲明

註銷價將不會提高，且要約方不保留提高註銷價的權利。

## 價值比較

註銷價較：

- (a) 於要約期間開始日期前之最後一個交易日聯交所所報收市價每股股份0.400港元溢價約62.50%；
- (b) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.394港元溢價約64.97%；
- (c) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.59%；
- (d) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.380港元溢價約71.13%；
- (e) 根據截至股份於要約期間開始日期前之最後一個交易日（包括該日）止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.397港元溢價約63.89%；
- (f) 於最後交易日聯交所所報收市價每股股份0.580港元溢價約12.07%；
- (g) 根據截至最後交易日（包括該日）止五(5)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.570港元溢價約14.04%；
- (h) 根據截至最後交易日（包括該日）止三十(30)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.515港元溢價約26.34%；

---

## 說明函件

---

- (i) 根據截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.453港元溢價約43.59%；
- (j) 根據截至最後交易日(包括該日)止一百八十(180)個交易日聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.411港元溢價約58.23%；
- (k) 於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約0.972港元折讓約33.13%，此乃按本集團於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值約2,536,250,000港元，除以於最後實際可行日期已發行股份2,608,546,511股計算；及
- (l) 於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股股份0.620港元溢價約4.84%。

註銷價乃經考慮(其中包括)本集團的財務資料、過去一年股份於聯交所買賣的價格及成交量，以及在聯交所上市的公司近年的私有化交易的定價溢價後釐定。

### 最高及最低價

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高收市價分別於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十八日期間之各交易日，及於二零二一年六月一日至二零二一年六月二十二日期間之各交易日所記錄，為每股0.63港元，而股份於聯交所所報的最低收市價分別於二零二零年九月二十三日、二零二零年十月五日、二零二零年十月六日及二零二零年十月七日，為每股0.345港元。

### 總代價

於最後實際可行日期，有2,608,546,511股已發行股份，其中908,114,054股股份為計劃股份，約佔已發行股份總數的34.81%。根據每股計劃股份的註銷價及於最後實際可行日期已發行之908,114,054股計劃股份，並假設於計劃記錄日期前將不會進一步發行股份，計劃股份的總值約為590,270,000港元，即實施該建議所需現金代價的金額。

### 財務資源確認

該計劃下的現金代價將由要約方的內部現金資源撥付。越秀融資作為要約方的財務顧問，信納要約方擁有充足財務資源以應付實施該建議所需現金代價的最高金額。

### 獨立股東批准

僅獨立股東方可於法院會議上就批准該計劃的決議案投票。要約方及要約方一致行動人士將於法院會議上放棄就批准該計劃的決議案投票。

於最後實際可行日期，計劃股份（由908,114,054股已發行股份組成）約佔已發行股份總數的34.81%，當中獨立股東擁有652,437,728股已發行股份權益（約佔已發行股份總數的25.01%），及國勝發展（湯臣之間接全資附屬公司及要約方一致行動人士）擁有255,676,326股已發行股份權益（約佔已發行股份總數的9.80%）。獨立股東及國勝發展持有的股份將構成計劃股份，但國勝發展將於法院會議上放棄投票。鑒於湯臣及要約方受徐女士及其近親所控制，故國勝發展（湯臣之間接全資附屬公司）乃根據《收購守則》被推定為與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士。

於最後實際可行日期：

- (a) 要約方擁有396,878,888股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的15.21%；
- (b) 徐女士（其本人及透過代理人股東）擁有317,178,162股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的12.16%。彼為湯子同先生及湯子嘉先生之母親。彼與湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉要約方及湯臣受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；
- (c) 湯子同先生擁有103,210,000股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子同先生為徐女士之子及湯子嘉先生之胞弟，彼與徐女士及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；

- (d) 湯子嘉先生擁有103,210,000股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子嘉先生為徐女士之子及湯子同先生之兄長，彼與徐女士及湯子同先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士；及
- (e) 存續股東擁有779,955,407股已發行股份權益，約佔已發行股份總數的29.90%。存續股東及張江股份藉存續安排而與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士。

上述(a)至(e)項之要約方及相關要約方一致行動人士持有之股份將不會構成計劃股份，而要約方、徐女士(及透過代理人股東)、湯子同先生、湯子嘉先生，以及存續股東將於法院會議上放棄就該計劃投票。要約方確認，於要約期間內將不會指派任何新代理人。倘於要約期間內指派任何新代理人，則彼等將於法院會議上放棄投票，且該等代理人所持有的股份將不會構成計劃股份的一部份。

全體股東將有權就將於股東大會上提呈的特別決議案進行表決，以批准並實施削減本公司股本及實行該計劃。要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示，且存續股東已承諾，彼等將投票贊成將於股東大會上提呈就削減本公司股本及實行該計劃的特別決議案，及徐女士將會指示代理人股東投票贊成。要約方、徐女士(及代理人股東)、湯子同先生、湯子嘉先生、存續股東及國勝發展將於股東大會上就提呈的有關特別交易的決議案放棄投票。

### 3. 該建議的條件

待以下條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- (a) 該計劃於法院會議上獲佔親自或由受委代表出席法院會議並於會上投票的有關持有人的表決權至少75%的計劃股東批准(以股數投票表決方式)，且於法院會議上對該計劃投出的反對票(以股數投票表決方式)不超過全部無利害關係股份所附表決權總數的10%，惟：

---

## 說明函件

---

- (i) 該計劃須獲於法院會議上親自或由受委代表投票的獨立股東所持計劃股份所附表決權至少75%批准(以股數投票表決方式)；及
- (ii) 於法院會議上對批准該計劃的決議案投出的反對票數目(以股數投票表決方式)不得超過獨立股東所持全部計劃股份所附表決權的10%；
- (b) 獲親自或由受委代表出席股東大會並於會上投票的股東至少75%的大多數票通過特別決議案(並符合《公司條例》第564條的程序規定)，以批准並實施該計劃，包括批准透過註銷及終絕計劃股份以削減本公司已發行股本及向要約方發行數目相等於所註銷計劃股份數目的新股份；
- (c) 高等法院認許該計劃(無論有否修改)及確認該計劃所涉及之削減本公司已發行股本，且公司註冊處處長根據《公司條例》第二部登記高等法院的命令文本之副本；
- (d) 遵守《公司條例》第230及第231條，以及第673及第674條分別有關削減本公司已發行股本及該計劃的程序規定；
- (e) (i)接獲獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見，確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及(iii)執行人員根據《收購守則》規則25就特別交易授出同意；
- (f) 已取得或已完成(視乎情況而定)與該建議或按其條款實行該建議相關的一切該等授權(如有)，並仍具有十足效力及作用且未經修訂；
- (g) 任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾採取或提起任何訴訟、法律程序、訟案、調查或研訊(亦未曾頒佈、作出或擬定，且並無尚未實行的任何法規、規例、索求或命令)，而(在各情況下)導致該建議或按其條款實行該建議屬無效、不可強制執行、非法或並不切實可行(或就該建議或按其條款實行該建議施加任何重大條件或責任)；

---

## 說明函件

---

- (h) 就該建議或按其條款實行該建議而言，已遵守所有相關司法權區的一切必要法律或監管責任，且未曾施加並無明文規定的法律或監管規定，或在相關明文規定的要求之上新增法律或監管規定；
- (i) 實行該建議不會且未曾發生或招致任何事件或情況會或預期可能導致下列各項：(i)本集團任何成員公司的任何負債(實際或者或然)立即或在其所列到期日或還款日前須予或變成須予償還(或可被宣佈為須予償還)；(ii)本集團任何成員公司為一方或任何有關成員公司或其任何資產可能受之約束、享有或受之規限的任何協議、安排、牌照、許可證或文書(或本集團任何成員公司在前述各項下的任何權利、法律責任、責任或權益)予以終止或遭受不利修改(或本集團任何成員公司就此產生任何重大責任或法律責任)；或(iii)對本集團任何成員公司的全部或任何部份業務、財產或資產設立或強制執行任何抵押權益，或任何有關抵押(不論在何時出現)變成可強制執行，而(在各情況下)就本集團整體而言或就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大；及
- (j) 自該公告日期以來：(i)本集團任何成員公司的業務、資產、財務或經營狀況、地位、利潤或前景概無發生就本集團整體而言或就該建議而言屬重大的不利變動；及(ii)任何有關成員公司為一方(不論是作為原告人、被告人或其他身份)的任何訴訟、仲裁、其他法律程序或其他爭議解決程序概無被提起、以書面形式被威脅進行或仍未了結，且任何政府、準政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院針對或關乎任何有關成員公司或其所經營業務的調查亦概無以書面形式被威脅進行、展開或仍未了結，而(在各情況下)就本集團整體而言或就該建議或按其條款實行該建議而言屬重大。

要約方保留豁免全部或任何上述條件(整項條件或就任何特定事宜)的權利，惟(a)至(e)段的條件除外。本公司概無豁免任何條件的權利。所有條件將須於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議失效，則股份於聯交所的上市地位將不會被撤回。根據《收購守則》規則30.1註釋2，要約方只可在產生援引任何有關條件的權利之情況(而有關情況就該建議而言對要約方極為重要)下，援引任何或所有條件，作為不繼續進行該建議的依據。

參照(f)段的條件，於最後實際可行日期，要約方並不知悉有任何對該等授權的規定，惟(a)至(d)段的條件所載者除外。

參照(g)段的條件，於最後實際可行日期，要約方並不知悉有任何有關訴訟、法律程序、訟案、調查、法規、規例、索求或命令。

參照(h)段的條件，於最後實際可行日期，要約方並不知悉有任何有關不遵從情況或監管規定，惟(a)至(e)段的條件所載者除外。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免。

假設上述條件獲達成(或倘適用，全部或部分獲豁免)，預期該計劃將於二零二一年八月十九日(星期四)或前後生效。本公司將進一步作出公告，具體包括關於(i)法院會議及股東大會的結果；及(倘全部決議案於該等會議上獲通過)(ii)法院聆訊的結果；(iii)計劃記錄日期；(iv)生效日期；及(v)撤回股份於聯交所之上市地位之日期(進一步載於本計劃文件中「預計時間表」一節)。

該計劃如獲批准，將對所有計劃股東具有約束力(無論彼等是否出席法院會議或股東大會或於會上投票)。如該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，要約方及本公司將作出公告。

**警告：**股東及潛在投資者務請注意，實行該計劃及該建議須待條件達成或獲豁免(如適用)後方可作實，故該建議未必一定實行，該計劃亦未必一定生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。閣下如對本計劃文件的內容、該建議的任何方面或應採取的任何行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，索取獨立專業意見。

#### 4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易

##### 《存續協議》

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方與存續股東訂立《存續協議》，據此：

- (a) 在已達成存續條件的規限下，要約方及存續股東於該計劃生效後將仍為股東；
- (b) 概無存續股份將構成該計劃下的計劃股份，而存續股東將於法院會議上放棄就該計劃投票，並於股東大會上放棄就存續安排投票；

---

## 說明函件

---

- (c) 在《收購守則》、《上市規則》以及適用法律及規例所容許的範圍內，存續股東已承諾行使存續股份的表決權，投票贊成於股東大會上提呈對實行該計劃屬必要的所有決議案，並將採取一切必要行動以實行該計劃；
- (d) 存續股東已進一步承諾，其不會將任何存續股份的任何權益直接或間接出售、轉讓、押記、增設產權負擔、授出任何期權或以其他方式處置，存續股東亦不會接納任何或任何有關存續股份的任何其他要約；
- (e) 要約方須確保本公司於生效日期後的管理將遵守《框架協議》所載的條款；
- (f) 要約方須確保本公司及飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)於生效日期後將按照《框架協議》的條款將其於微電子港公司註冊資本所持有之約10.503%權益轉讓予張江股份；及
- (g) 存續股東有權於生效日期後起計第13個月始直至第48個月完結日止的三(3)年期間內的任何時間轉讓所有存續股份予要約方。該權利只可行使一次。要約方須於存續股東就行使有關權利向要約方送達書面通知後十(10)個工作天(即香港銀行一般開放營業之任何日子，星期六、星期日或公眾假期除外)(或雙方協定的其他期限)內，委聘要約方與存續股東互相協定的第三方估值機構對本公司進行估值，而轉讓價格須參考估值釐定。

### 存續條件

存續安排須待以下存續條件達成後方可實行：

- (a) 接獲獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見，確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；
- (b) 獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；
- (c) 執行人員就特別交易授出同意；及
- (d) 該計劃生效。

於該建議失效或要約方終止、撤回或廢除該建議或高等法院拒絕該計劃後，《存續協議》將告終止。

### 《框架協議》

#### (a) 《股東協議》

於二零二一年一月十八日(交易時段後)，要約方與張江股份訂立《框架協議》，據此雙方同意，要約方與張江股份須於撤回股份於聯交所上市地位後十(10)個工作日內與本公司訂立《股東協議》，並於撤回股份於聯交所上市地位後四十五(45)天內確保本公司修訂其《組織章程細則》，以反映(其中包括)《股東協議》中董事及股東大會的議事程序條文，以及利潤分配及股息派付。

根據《框架協議》，要約方與張江股份將訂立的《股東協議》的主要條款載列如下：

- (i) **本集團的業務**：本集團須繼續主要從事物業發展及投資業務，或雙方於生效日期後可能協定的其他業務。
- (ii) **董事局組成**：董事局須由不多於六(6)名董事組成。於生效日期後，要約方(連同湯氏家族)及張江股份(透過存續股東)有權提名以下數目的董事加入董事局：

於生效日期後要約方(連同湯氏家族)

或張江股份(透過存續股東)

所持本公司股權百分比

董事人數

達85%	5
達70%	4
達50%	3
達29.90%	2
達15%	1

- (iii) **董事局會議**：除須獲董事局會議全體出席董事批准的若干特定事項或本公司《組織章程細則》或《公司條例》規定外，所有事項均須由董事局透過出席相關董事局會議的董事以過半票數批准。特定事項包括(其中包括)變更本公司股本、清算本公司、提名本公司核數師及修訂本公司《組織章程細則》。

---

## 說明函件

---

- (iv) **保留事項**：除本公司《組織章程細則》或《公司條例》所規定者外，若干保留事項須獲持有本公司股權不少於75%的股東的事先書面批准，包括但不限於變更本公司股本、修訂本公司《組織章程細則》及收購或出售任何公司之權益，而該公司從事上文(i)段「本集團的業務」指定之業務以外之業務或有關相等於本公司資產淨值20%或以上之投資。
- (v) **質押股份**：除非獲得全體股東事先書面同意，自生效日期後十二(12)個月內，股東一概不得增設按揭、質押、留置權、押記、按揭權益、權益、申索或產權負擔。於上述期間屆滿後，倘股東擬增設任何按揭、質押、留置權、押記、按揭權益、權益、申索或產權負擔，則必須以書面方式事先知會其他股東。
- (vi) **出售限制**：除轉讓予現有股東或獲全體股東的書面同意外，自生效日期後十二(12)個月內，所有股東一概不得轉讓其股份。
- (vii) **優先購買權**：如任何股東擬轉讓其股份予任何第三方，現有股東將享有優先購買權。
- (viii) **分派及股息**：本公司的分派及股息須由董事局釐定。股息金額不得少於有關年度除稅後溢利的75%，並須於每年五月三十一日或之前按股東各自於本公司的持股比例分派予股東。
- (ix) **其他事項**：於生效日期後，要約方(連同湯氏家族)及張江股份(透過存續股東)須於股東會議上批准以下事項或促使彼等指派的董事於董事會議上批准以下事項：
  - (aa) 於生效日期後，除保留50,000,000港元作為本公司的營運資金外，倘本公司有任何可分派溢利或股息，本公司須按股東各自於本公司的持股比例分派予股東；及
  - (bb) 本公司的分派及股息須按照上文(viii)段「分派及股息」進行。

《框架協議》已協定，除保留50,000,000港元作為本公司的營運資金外，倘本公司有任何可供分派溢利或股息，本公司將於生效日期後，按股東於本公司的相關股權比例，向股東分派有關溢利或股息，但有關分派並無已協定的時間表。倘該計劃生效，根據將於撤銷股份之上市地位後訂立之《股東協議》，本公司將考慮於每年五月三十一日或之前派付股息。本集團於二零零六年至二零一九年間，連續十四個財政年度每年均派付股息，惟截至二零二零年十二月三十一日止財政年度並無派付股息。於二零二零年十二月三十一日，本公司賬目上有855,278,000港元的可供分派儲備。於生效日期後本公司可供分派溢利內，可向股東分派的實際金額，將受董事局釐定分派的相關時間的可供動用之現金所限。

此外，本公司一家間接全資附屬公司飛躍投資將收取的微電子港公司轉讓事宜的代價（倘微電子港公司轉讓事宜獲獨立股東批准）及微電子港公司股息，可能不會即時由飛躍投資分派予本公司，進而不得於緊隨生效日期後進一步分派予股東。飛躍投資將評估其現金、財政狀況及成本（包括倘自微電子港公司收取股息後一年內向其股東分派有關股息，因而須承擔按中國稅務機關之規例及規則下的額外扣繳稅項責任），並考慮是否向其股東宣佈任何分派。飛躍投資並無每年宣派股息，而最後一次派付股息為於二零一七年第三季派付二零一七年度的中期股息。

於生效日期後及訂立《股東協議》前，要約方須確保本公司管理層遵守《框架協議》載列的條款。

#### **(b) 微電子港公司轉讓事宜**

根據《框架協議》，要約方及張江股份同意，彼等須促使微電子港公司的董事會聘請經中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會批准的估值機構對微電子港公司進行估值（有關估值日期為二零二一年三月三十一日（或要約方與張江股份可能以書面形式協定的其他較後日期）），而該估值須於二零二一年六月七日（或要約方與張江股份可能以書面形式協定的其他較後日期）或之前完成。估值機構將獨立於及不會與要約方及要約方一致行動人士（包括張江股份）一致行動。本公司、張江股份及微電子港公司已聘請估值師對微電子港公司進行估值，而估值報告載於本計劃文件附錄二。

《框架協議》之訂約方亦同意確保飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)轉讓其於微電子港公司所持有的部份權益(約佔微電子港公司的註冊資本之10.503%)予張江股份之轉讓價格,為不高於根據估值金額按比例計算的金額。根據《框架協議》,飛躍投資及張江股份須於生效日期,或該建議已告失效或未能成為無條件後六十(60)天(或雙方可能以書面形式協定的其他時間)內,在根據《上市規則》、《收購守則》及適用法律及規例就微電子港公司轉讓事宜取得所規定的必要批准的前提下,真誠協商並訂立買賣協議。

《框架協議》於簽署後立即具法律約束力,並當該建議失效或未能成為無條件時即告終止。

於微電子港公司轉讓事宜完成後,本公司間接全資附屬公司飛躍投資將持有微電子港公司約26.517%權益,張江股份將持有微電子港公司約60%權益,而湯臣的一家間接全資附屬公司將持有微電子港公司約13.483%權益。微電子港公司將成為張江股份的一家附屬公司,並繼續為本公司的聯營公司。

根據微電子港公司的估值報告,於二零二一年三月三十一日,微電子港公司全部股份權益的市值約為人民幣4,227,160,000元。因此,飛躍投資持有微電子港公司註冊資本的10.503%權益的市值約為人民幣443,980,000元,為微電子港公司轉讓事宜的轉讓價格。本集團預期張江股份以現金支付代價。

### 有關微電子港公司的資料

微電子港公司為於中國成立的有限責任公司,由飛躍投資(本公司的間接全資附屬公司)持有約37.020%權益,張江股份持有約49.497%權益及由湯臣(由徐女士最終實益擁有約33.52%權益,不包括被視為透過本公司持有的權益)的一家間接全資附屬公司持有約13.483%權益。微電子港公司主要於中國上海市從事住宅、辦公室及商業物業發展及投資業務。微電子港公司近三年的收益主要來自位於上海市浦東新區張江高科技園區之物業項目之租金收入及銷售位於上海市之停車位之銷售收益。

於最後實際可行日期，微電子港公司為本公司的聯營公司，其業績並不於本集團業績中合併入賬。按本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報所披露，根據立信會計師事務所(特殊普通合伙)按中國公認會計準則所審核之微電子港公司年度賬目及本集團之審計調整，微電子港公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得溢利淨額約123,760,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得溢利淨額約145,517,000港元，及本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔溢利約45,791,000港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔溢利約53,841,000港元。本集團於二零二零年自微電子港公司收取股息淨額約40,310,000港元。預期本集團於二零二一年下半年從微電子港公司收取股息淨額約人民幣50,260,000元(僅作說明用途，按由中國國家外匯管理局於最後實際可行日期公佈之匯率人民幣1元兌1.19888港元換算，相等於約60,260,000港元)。

### 訂立存續安排及微電子港公司轉讓事宜的理由

微電子港公司的業績一直為本集團的主要溢利來源，且微電子港公司向本集團貢獻巨額股息。作為微電子港公司的股東，張江股份一直為本集團的主要業務夥伴。由於張江股份為張江高科技園區(位於中國上海市浦東新區的國家高科技園區)的主要營運者，這可幫助微電子港公司及本集團識別上海市的投資機會，並鞏固與地方政府機關的關係。

鑒於與張江股份的長期合作、張江股份於張江高科技園區的重要地位，且張江股份與本公司(透過其間接全資附屬公司)將繼續為微電子港公司的股東，要約方認為容許存續股東(張江股份的一家間接全資附屬公司)於該計劃生效後保留其於本公司的股權將有所裨益。張江股份亦渴望透過存續股東保留其於股份的權益。鑒於下文標題為「10. 進行該建議的理由及裨益」之段落所載的因素，要約方認為提呈該建議以向計劃股東提供獲確保的退出投資機會，同時要約方、要約方一致行動人士(不包括國勝發展)及存續股東於該計劃生效後將繼續為股東，為最佳選項。鑒於存續安排的目的是於該計劃生效後保留存續股東為股東，同時於存續安排的商討中，張江股份亦表示不論該計劃是否將會生效，因其有意進一步發展微電子港公司之業務及微電子港公司轉讓事宜將有利於此目的，其傾向進行微電子港公司轉讓事宜。倘要約方拒絕提呈微電子港公司轉讓事宜，存續股東將不會繼續進行《存續協議》。在無存續股東支持下，要約方不能提呈該建議及該計劃。

微電子港公司於上海市浦東新區張江高科技園區擁有土地儲備，供張江傳奇第二期項目發展之用。根據擬定之發展計劃，張江傳奇第二期項目將發展為一個作辦公樓、商業及文化用途之綜合項目，總樓面面積約為60,900平方米，惟須繳納額外土地款，有關土地款將於張江傳奇第二期發展項目獲中國相關部門批准後釐定。於二零二零年十二月三十一日，張江傳奇第一期錄得之租用率約為82%。該項目產生之收入佔微電子港公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度之營業額約9.97%。預期張江傳奇第二期發展項目將為微電子港公司帶來額外收入來源，並增加其盈利能力。微電子港公司於過去五年保持與中國上海市政府相關部門定期聯繫，並一直跟蹤政策發展，以嘗試推動張江傳奇第二期發展項目的前期工作。然而，於該五年期間內並無取得任何重大進展，目前暫緩張江傳奇第二期發展項目。

倘微電子港公司轉讓事宜將獲批准，微電子港公司將由張江股份擁有過半數股權，並成為張江股份的一家附屬公司，張江股份將領導微電子港公司的營運。作為主要由政府擁有的地方實體，相信微電子港公司將可與地方政府機關接觸及溝通，以促進及推動張江傳奇第二期發展項目，並適時進行發展。此外，張江股份為受上海市浦東新區國有資產監督管理委員會監管的實體及於上海證券交易所上市，並主要於中國從事物業發展及投資，並擁有豐富經驗。自張江傳奇第一期發展項目以來，張江股份已進一步發展張江傳奇附近地區。如張江傳奇第二期可得到開發，預期可從張江股份對張江高科技園區的現有發展中獲益。張江股份於成為微電子港公司的主要股東後，張江股份亦將更竭力及投入更多資源，以推廣及加快微電子港公司的發展，特別是張江傳奇第二期。

鑒於張江股份在上海市浦東新區方面的經驗、地位及網絡，要約方認為儘管於完成微電子港公司轉讓事宜後，本集團於微電子港公司的權益將減少，微電子港公司在張江股份成為大股東後將處於更有利位置作迅速發展，可助其業務發展並提升其競爭力，特別是張江傳奇第二期發展項目，且本公司可因而自微電子港公司的潛在進一步業務增長中受惠。鑒於上述情況，不論該計劃是否將會生效，微電子港公司轉讓事宜將符合本公司利益。從本公司角度而言，落實微電子港公司轉讓事宜將讓本集團按對微電子港公司的獨立估值，變現其於微電子港公司註冊資本中約10.503%權益，因而在不論該建議的結果如何，讓本集團避免受微電子港公司任何日後業務風險或不利情況所影響，並仍然保留大部份權益，及繼續將對微電子港公司的投資以聯營公司名義入賬。

## 獨立股東批准

《存續協議》僅由要約方與存續股東訂立，而《框架協議》則僅由要約方與張江股份訂立。由於存續安排及根據《框架協議》擬進行的建議安排並非向全體股東提呈，故存續安排及根據《框架協議》擬進行的微電子港公司轉讓事宜構成特別交易之事項及根據《收購守則》規則25須獲執行人員同意。

要約方已向執行人員申請同意特別交易，條件為(i)獨立董事委員會的獨立財務顧問確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易。

因此，誠如條件(e)所載，該建議及該計劃須待(i)接獲獨立董事委員會的獨立財務顧問的意見，確認特別交易對獨立股東而言屬公平合理；(ii)獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及(iii)執行人員就特別交易授出同意，方可作實。

本計劃文件已披露所有有關《框架協議》及《存續協議》的重大資料，概無保留相關重要資料。《框架協議》及《存續協議》的所有重大條款(包括該等於該公告所披露者、微電子港公司估值報告及有關微電子港公司轉讓事宜的代價)已於本計劃文件內披露。《框架協議》及《存續協議》之條款將不會有重大變動，而《股東協議》及與微電子港公司轉讓事宜有關之最終買賣協議之條款將不會與該等條款出現重大偏差。除本計劃文件所披露者外，並無將會授予特別利益予張江股份及／或存續股東但不適用於計劃股東的任何其他條款，彼等亦將不會在該計劃項下收到任何形式的任何利益及／或代價，惟該等於本計劃文件所披露者除外。

## 5. 對該建議屬重大的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除特別交易外，概無有關要約方之股份或股份而對該建議可能屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (b) 要約方並無作為訂約一方訂立任何協議或安排，而當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件之情況有關；及

- (c) 除要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示彼等將投票贊成於股東大會上提呈，有關削減本公司股本及落實該計劃的特別決議案，而徐女士將指示代理人股東投票贊成上述特別決議案，以及存續股東已承諾，於《收購守則》、《上市規則》及適用法律及法規許可的範圍內，彼等將就於股東大會提呈，以使落實該計劃上屬必須的所有決議案投贊成票，並就落實該計劃採取一切行動外，要約方或任何要約方一致行動人士並未收到任何不可撤回的承諾以投票贊成或反對該建議。

根據該建議的條款，除非該建議失效或該計劃因其他原因而被終止，否則計劃股東將無權收取任何於本計劃文件日期後的記錄日期已宣派或已付的股息。本公司過往及目前不擬於(i)生效日期；或(ii)該建議失效或該計劃因其他原因而被終止的日期(以較早者為準)或之前宣派或支付任何股息或任何形式的分派。

## 6. 《公司條例》第673條項下的計劃安排及法院會議

根據《公司條例》第670條，倘建議由公司與公司的股東或任何類別股東訂立安排，在公司、任何股東或任何該類別股東提出申請的情況下，高等法院可命令按高等法院指示的任何方式召開該等股東或該類別股東(視情況而定)的會議。

根據《公司條例》第673條，倘獲建議訂立安排的股東或某類別股東同意該安排，高等法院可應公司、任何股東或任何該類別股東(視情況而定)提出的申請認許有關安排。獲高等法院按上述批准的安排對屬獲建議訂立安排的股東或該類別股東具有約束力。

該計劃構成《公司條例》第674條項下的收購要約。根據《公司條例》第674條，凡有關安排涉及收購要約，在上述按高等法院指示召開的會議上，親身或委任代表出席及投票的股東或某類別股東(視情況而定)中佔至少75%表決權的股東同意該安排，而在該會議上對該安排投下的反對票佔該公司所有無利害關係股份或該公司屬該類別的所有無利害關係股份(視情況而定)所附總表決權不超過10%，有關股東或某類別股東即屬同意該安排。

於最後實際可行日期，全部908,114,054股計劃股份(佔已發行股份總數約34.81%)被視為《公司條例》第674(3)(a)條界定的無利害關係股份。

## 7. 《收購守則》規則2.10所訂明的額外規定

除符合上文所概述的《公司條例》的任何規定外，除非經執行人員同意，否則根據《收購守則》規則2.10，該計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 該計劃須獲於法院會議上親自或由受委代表投票的獨立股東所持計劃股份所附表決權至少75%批准(以股數投票表決方式)；及
- (b) 於法院會議上對批准該計劃的決議案投出的反對票數目(以股數投票表決方式)不得超過獨立股東所持全部計劃股份所附票數的10%。

就計算上述(a)及(b)項的票數而言，獨立股東包括於會議記錄日期除要約方及要約方一致行動人士以外之所有股東。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有652,437,728股計劃股份。按該基準計算，上文(b)項所述全部計劃股份所附票數的10%因此相當於於最後實際可行日期的65,243,773股股份(經上調至最近股份數目)。

## 8. 該計劃的約束力

儘管可能有佔少數的股東不同意，倘該計劃根據《公司條例》第673條及《收購守則》規則2.10的規定在法院會議上獲批准及獲高等法院認許，且其他條件均達成或(在允許的範圍內)獲豁免，則該計劃將對本公司及所有股東具有約束力。

倘該計劃生效：

- (a) 所有計劃股份將予註銷，故此本公司股本將被削減，且該等已註銷計劃股份的所有股票將不再具有所有權憑證的效力；
- (b) 本公司股本將透過增設數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份的方式增加至先前數額；
- (c) 本公司會計賬簿因上述資本減少產生的進賬將悉數用作繳足增設的新股份，而該等新股份將配發及發行(入賬列作為已繳足)予要約方；及
- (d) 要約方將就計劃股東於計劃記錄日期所持的每股計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價0.65港元。

## 9. 本公司的股權架構

於最後實際可行日期：

- (a) 已發行2,608,546,511股股份；
- (b) 要約方擁有396,878,888股已發行股份(佔已發行股份總數約15.21%)；
- (c) 徐女士(其本人及透過代理人股東)為要約方一致行動人士及擁有合共317,178,162股已發行股份(佔已發行股份總數約12.16%)；
- (d) 湯子同先生為要約方一致行動人士及擁有103,210,000股已發行股份(佔已發行股份總數約3.96%)；
- (e) 湯子嘉先生為要約方一致行動人士及擁有103,210,000股已發行股份(佔已發行股份總數約3.96%)；
- (f) 存續股東為要約方一致行動人士及擁有779,955,407股已發行股份(佔已發行股份總數約29.90%)；
- (g) 國勝發展為要約方一致行動人士及擁有255,676,326股已發行股份(佔已發行股份總數約9.80%)；
- (h) 要約方或要約方一致行動人士所持有、控制或指示的股份概無涉及任何可換股證券、換股權證或期權；
- (i) 要約方及要約方一致行動人士概無就本公司證券設立任何尚未行使的衍生工具；及
- (j) 要約方及要約方一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

於最後實際可行日期，由908,114,054股已發行股份組成的計劃股份，佔已發行股份總數約34.81%。

## 說明函件

假設本公司的持股於該建議完成前並無變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後的股權架構：

股東	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成後	
	全部已發行 股份的 股份數目	概約百分比	全部已發行 股份的 股份數目	概約百分比
<b>要約方及要約方 一致行動人士</b>				
要約方	396,878,888	15.21	1,304,992,942	50.02
徐女士 <sup>(1)</sup>	317,178,162	12.16	317,178,162	12.16
湯子同先生	103,210,000	3.96	103,210,000	3.96
湯子嘉先生	103,210,000	3.96	103,210,000	3.96
<b>湯氏家族及要約方小計</b>	<b>920,477,050</b>	<b>35.29</b>	<b>1,828,591,104</b>	<b>70.10</b>
存續股東 <sup>(2)</sup>	779,955,407	29.90	779,955,407	29.90
國勝發展 <sup>(3)</sup>	255,676,326	9.80	-	-
<b>要約方及要約方 一致行動人士小計</b>	<b>1,956,108,783</b>	<b>74.99</b>	<b>2,608,546,511</b>	<b>100.00</b>
<b>獨立股東</b>				
獨立股東	652,437,728	25.01	-	-
<b>股份總數</b>	<b>2,608,546,511</b>	<b>100.00</b>	<b>2,608,546,511</b>	<b>100.00</b>

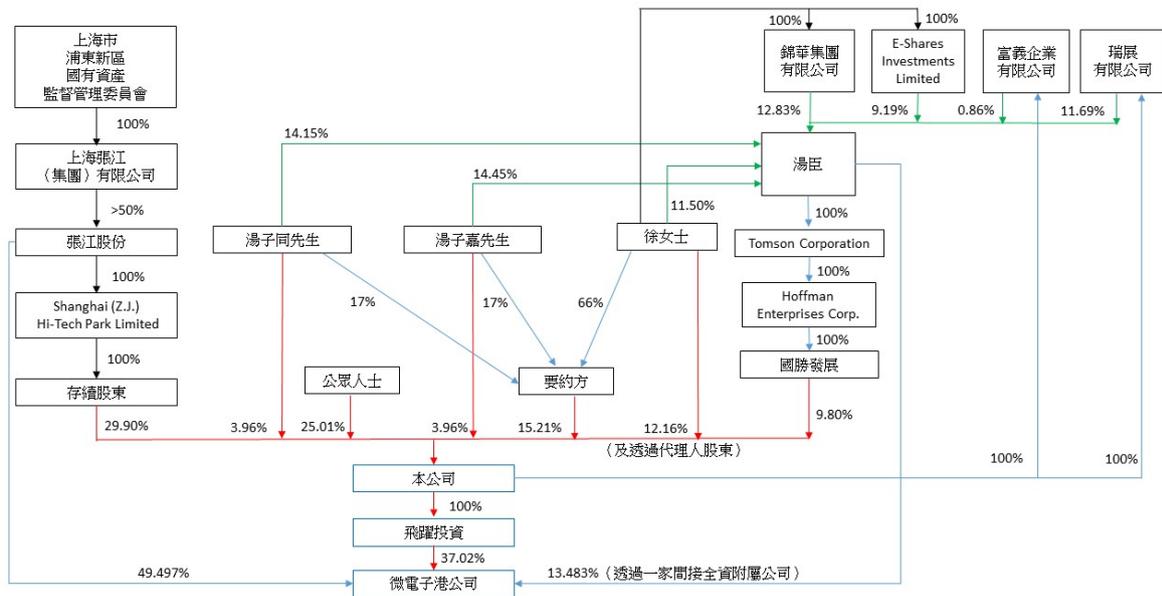
附註：

- 於最後實際可行日期，部份該等股份由代理人股東作為徐女士的代理人持有。
- 於最後實際可行日期，該等股份由存續股東（張江股份的間接全資附屬公司）實益持有。
- 於最後實際可行日期，該等股份由國勝發展（湯臣的間接全資附屬公司）實益持有。
- 上表所有百分比均為概約值。

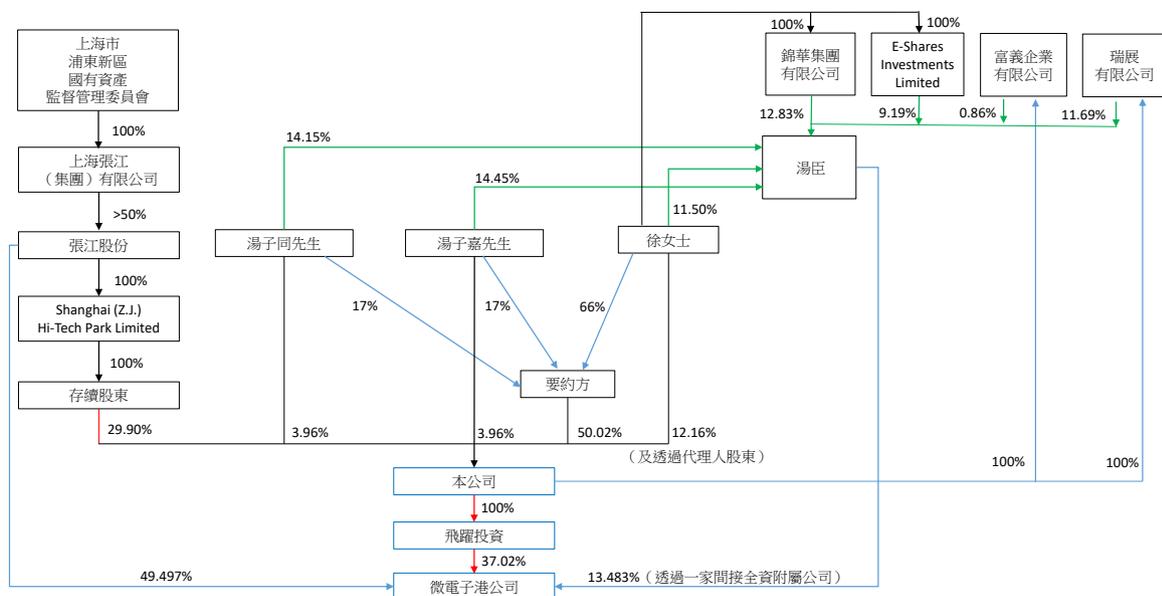
## 說明函件

於最後實際可行日期，除其已發行股份（即2,608,546,511股股份）外，本公司並無有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

下圖顯示本公司於最後實際可行日期的股權架構：



下圖顯示本公司緊隨該建議完成後（假設於該建議完成前沒有發行新股份）及於微電子港公司轉讓事宜完成前之股權架構：



## 10. 進行該建議的理由及裨益

### 不符合《上市規則》第13.24條

物業發展及投資，以及證券買賣及投資已為本集團之主要業務逾十年。然而，本集團於二零零六年完成其於上海市的住宅物業項目後，再無直接參與任何新物業項目，而於二零零七年確認上述住宅物業項目的銷售所得款項後，自二零零八年起大部份營運所得款項總額來自證券買賣及投資業務。《上市規則》第13.24條已獲修訂並於二零一九年十月生效，並設有十二個月的過渡期。根據經修訂《上市規則》第13.24(2)條，在考慮發行人是否如《上市規則》第13.24(1)條所規定，有足夠的業務運作並且擁有相當價值的資產支持其營運，以保證本公司繼續上市時，發行人及其附屬公司的自營證券交易及／或投資業務一般不包括在內（投資公司及為根據《上市規則》第21章上市的發行人除外）。證券買賣及投資業務產生的收入一直為本集團的主要溢利來源之一，然而，因應《上市規則》的有關變動，在考慮本公司遵照《上市規則》第13.24條的規定時，有關收入因此並不包括在內。

為顯示遵守《上市規則》第13.24條，本公司已向聯交所呈交本集團物業發展及投資業務的擴展計劃，當中包括擴展本公司之目前有關銷售及出租上海市停車位之業務至香港、中國（特別是上海市）及英國（特別是倫敦中部）市場之商業物業的建議。儘管本公司盡力制訂擴展計劃以顯示符合《上市規則》第13.24條，然而，聯交所認為擴展計劃缺乏可信性、與本公司目前出租位於上海市之停車位之業務在性質及規模上似乎無關，且相似性不高。本公司於二零二一年一月十八日接獲該函件，通知本公司有關聯交所之決定，表示本公司未能符合《上市規則》第13.24條規定，以令股份得以繼續上市。有關詳情請參閱本公司就此刊發之日期為二零二一年一月十八日之公告。

根據《上市規則》第2B.06(1)條，本公司有權要求將該決定提交上市委員會（定義見《上市規則》）覆核。因應該建議並考慮到在遵照《上市規則》營運本集團之證券買賣及投資業務的困難，以及在目前市況下擴展本集團物業發展及投資業務上的不明朗因素，儘管本公司對該決定持不同見解，並認為該決定並不適當，本公司已決定不要求將該決定提交上市委員會覆核，而本公司自該公告日期以來並無採取任何識別投資機會的行動。作為參考，經本公司確認，本集團過往向聯交所提呈，並不獲聯交所接納的擴展計劃，涉及建議投資約1,000,000,000港元。根據現時情況，及為向獨立股東提供機會處置股份，董事局已決議將要約方作出的該建議提呈予獨立股東考慮。

鑒於該建議，聯交所認為延緩執行《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定屬合適安排，使在該建議進行期間，股份可繼續買賣。

倘該建議基於任何原因而未能落實，聯交所將考慮即時引用《上市規則》第6.01(3)條的暫停買賣規定。倘根據《上市規則》第6.01A(1)條，股份連續暫停買賣十八個月，聯交所可能取消股份的上市地位。董事局注意到，為遵照《上市規則》第13.24條，本公司有必要向聯交所提交經更新的業務擴展計劃，並需要於短時間內作出大額投資，以保證延續股份之上市地位。同時，在面對不明朗的市場環境下，本公司尚未重新制訂及調整本集團的業務計劃，或覓得任何合適並使投資或業務多元化的機會。由於並無合適的投資機會，預期倘該建議因任何原因而未能落實，則需作出非常重大的投資以保留上市地位。

儘管存在股份暫停買賣及可能除牌的迫切風險，要約方認為該建議可為計劃股東提供一個具吸引力及特別的機會，以退出並以現金變現彼等在本公司的投資及權益。

### 低股份流通量

股份流通量長期處於相對較低水平。於二零一九年二月二十五日以每股股份0.55港元作出之自願無條件一般現金要約截止後，股份維持低交投流通量，股份由二零一九年三月起直至最後實際可行日期(包括該日)的平均每日成交量約為1,500,000股，相當於最後實際可行日期全部已發行股份約0.056%。低股份交投流通量導致股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上進行大量出售。

此外，董事(經考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立董事委員會成員)認為，低流通量會削弱本公司在公開股本市場籌集資金的能力，使公開股本市場不再為本集團業務發展的可行資金來源。

### 變現投資的機會吸引

該建議有意向計劃股東提供一個吸引的機會，可以現金溢價變現彼等於本公司的投資及權益。註銷價較(i)要約期間開始日期前最後一個交易日的股份收市價溢價約62.50%；(ii)最後交易日的股份收市價溢價約12.07%；(iii)最後交易日(包括該日)前十(10)個交易日的平均股份收市價溢價約15.04%；(iv)最後交易日(包括該日)前三十(30)個交易日的平均股份收市價溢價約26.34%；(v)最後交易日(包括該日)前九十(90)個交易日的平均股份收市價溢價約54.52%；及(vi)於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十八日期間之各交易日，及二零二一年六月一日至二零二一年六月二十二日期間之各交易日之52週內最高股份收市價溢價約3.17%。

### 節省上市及投資者關係成本所減少的成本

撤回股份於聯交所上市將可減少維持本公司在聯交所的上市地位的相關成本及管理資源，故預期撤回股份於聯交所之上市地位將可得到更具效率及成本效益的集團架構，並使本集團可更靈活地以高效及可持續發展的方式管理其業務。

## 11. 有關要約方及要約方一致行動人士的資料

### 要約方

要約方為一家於二零零五年五月十日在香港註冊成立的有限責任公司及從事投資控股。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生分別在法律上及實益地擁有要約方的66%、17%及17%股權。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生均為要約方的董事。要約方乃湯氏家族僅用作持有股份之用。於最後實際可行日期，要約方擁有396,878,888股已發行股份，佔已發行股份總數約15.21%。除所披露者外，要約方並無持有任何資產或負債，亦無進行任何業務。

### 徐女士

徐女士，70歲，(其本人及透過代理人股東)擁有317,178,162股已發行股份，約佔已發行股份總數的12.16%。除根據《證券及期貨條例》下被視為透過本集團持有湯臣之股本權益外，徐女士亦有權控制及行使湯臣約33.52%之投票權。徐女士為湯子同先生及湯子嘉先生之母親，彼與湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉要約方及湯臣受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士。

徐女士自一九九零年一月起加入董事局及湯臣董事局，並為本公司及湯臣之執行董事。彼(i)自二零零五年八月起獲委任為董事局轄下之執行委員會之主席，及自二零零三年十二月起獲委任為本公司若干附屬公司之董事；及(ii)自二零零一年十二月起獲委任為湯臣之董事總經理，自二零零五年六月起獲委任為湯臣董事局轄下之執行委員會之主席及自一九九零年一月起獲委任為湯臣若干附屬公司之董事。彼於二零零六年十二月起獲推選為湯臣董事局之主席。彼於電影製作，及在臺灣的物業發展與投資，以及零售業方面具有逾十年經驗，並專注於從事中國的房地產發展以及款客及消閒業務工作近三十年。彼亦為摩納哥公國駐中國上海市之名譽領事。

### 湯子同先生

湯子同先生，38歲，擁有103,210,000股已發行股份，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子同先生亦有權控制及行使湯臣約14.15%之投票權。湯子同先生為徐女士之子及湯子嘉先生之胞弟，彼與徐女士及湯子嘉先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士。

彼(i)自二零零一年三月起獲委任為執行董事，自二零零五年八月起獲委任為董事局轄下之執行委員會之成員，及自二零零一年三月起獲委任為本公司若干附屬公司之董事；及(ii)自二零零一年十二月起獲委任為湯臣之執行董事、自二零零五年六月起獲委任為湯臣董事局轄下之執行委員會及薪酬委員會之成員，及自二零零一年三月起獲委任為湯臣若干附屬公司之董事。彼於二零零六年十二月起獲推選為湯臣董事局之副主席。彼於過去二十年一直積極參與業務開發、企業管理、物業銷售及證券投資工作。

### 湯子嘉先生

湯子嘉先生，40歲，擁有103,210,000股已發行股份，約佔已發行股份總數的3.96%。湯子嘉先生亦有權控制及行使湯臣約14.45%之投票權。湯子嘉先生為徐女士之子及湯子同先生之兄長，彼與徐女士及湯子同先生為一致行動人士，並根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受彼及其近親所控制，而被推定為與要約方、國勝發展及湯臣一致行動，且其藉存續安排而與張江股份及存續股東均為一致行動人士。

彼(i)自二零一九年八月起獲委任為執行董事及董事局轄下之執行委員會之成員及(ii)自二零零八年十月起獲委任為湯臣之執行董事及湯臣董事局轄下之執行委員會之成員，並於二零一零年十二月起獲推選為湯臣董事局之副主席。彼自二零零零年十二月起加盟湯臣集團，並參與湯臣集團於上海辦事處之物業銷售及業務管理事務。彼現主力從事中國之物業發展及銷售業務。此外，彼於二零一三年一月至二零一八年一月期間出任中國人民政治協商會議天津市第十三屆委員會委員。

### 湯臣

湯臣為一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：258)。湯臣主要(其中包括)於中國上海市從事物業發展及投資，以及款客及消閒業務。於最後實際可行日期，湯臣透過一家間接全資附屬公司國勝發展持有255,676,326股已發行股份，佔已發行股份總數約9.80%，並透過另一家間接全資附屬公司持有本公司之聯營公司微電子港公司約13.483%權益。

於最後實際可行日期，(i)除根據《證券及期貨條例》被視為透過本集團持有湯臣之股本權益外，根據湯臣的已公佈資料，湯氏家族於湯臣合共1,224,489,885股普通股(佔湯臣已發行普通股約62.12%)中直接地及間接地擁有權益；及(ii)本公司透過兩家間接全資附屬公司於湯臣合共247,300,000股普通股(佔湯臣已發行普通股約12.55%)中擁有權益。湯臣根據《收購守則》，藉湯臣及要約方受徐女士及其近親所控制，而被推定為與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生一致行動。

### 張江股份及存續股東

張江股份為一家於上海證券交易所上市的公司，主要於中國從事物業發展及投資業務。存續股東為張江股份的間接全資附屬公司及主要從事投資控股業務。於最後實際可行日期，存續股東持有779,955,407股已發行股份，佔已發行股份總數約29.90%。藉存續安排，張江股份及存續股東與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為一致行動人士。於最後實際可行日期，張江股份持有本公司之聯營公司微電子港公司49.497%權益。

## 12. 要約方對本公司的意向

本集團從事物業發展及投資，以及證券買賣及投資業務。

誠如上述標題為「4. 有關《存續協議》及《框架協議》的特別交易」之段落所披露，無論該計劃是否將會生效，在符合《上市規則》、《收購守則》，以及適用法律及規例項下的任何適用規定下，本公司於微電子港公司的部份權益擬出售予張江股份，而於微電子港公司轉讓事宜完成後，微電子港公司將繼續為本公司的聯營公司。

要約方有意於撤回股份於聯交所上市後，可能終止本集團的證券買賣及投資業務。

《框架協議》已協定，於生效日期後，除保留50,000,000港元作為本公司的營運資金外，倘本公司有任何可分派溢利或股息，本公司須將該等溢利或股息按股東各自於本公司的持股比例向彼等作出分派，唯沒有就該分派協定時間表。倘該計劃生效，根據將於撤銷股份之上市後訂立之《股東協議》，本公司將考慮於每年五月三十一日或之前派付股息。本集團由二零零六年至二零一九年間，連續十四個財政年度均派付股息，惟截至二零二零年十二月三十一日止財政年度沒有派付股息。於二零二零年十二月三十一日，本公司賬目上有855,278,000港元的可供分派儲備。於生效日期後自本公司可分派溢利分派予股東的實際金額，將受於本公司董事局決定分派之相關時間之可供動用之現金所限。

此外，本公司一家間接全資附屬公司飛躍投資將收取的微電子港公司轉讓事宜代價（倘微電子港公司轉讓事宜獲獨立股東批准）及微電子港公司股息，或不得即時由飛躍投資分派予本公司，進而不得於緊隨生效日期後進一步分派予股東。飛躍投資將評估其現金、財政狀況及成本（包括倘自微電子港公司收取股息後一年內向其股東分派有關股息，因而須承擔按中國稅務機關規則及規例下的額外扣繳稅項責任），並考慮是否向其股東宣佈任何分派。飛躍投資不會每年宣派股息，且最後一次派付股息為於二零一七年第三季度派付之二零一七年度中期股息。

除上文所披露者外，要約方有意於私有化本公司後維持本集團的現有業務，而要約方並無計劃就該建議對本集團業務及／或資產作出任何重大變動，重新調配本集團之固定資產或終止本集團僱員之僱傭關係。

另一方面，倘該建議不獲批准，要約方連同湯氏家族(作為本公司控股股東)將促使董事局在不論微電子港公司轉讓事宜是否落實下，維持本集團現有業務，並竭力重新遵守《上市規則》第13.24條，同時尋求保持股份上市。

### 13. 撤回股份上市

於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷，而計劃股份的股票將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。在該情況下，本公司無意維持於聯交所的上市地位，並將根據《上市規則》第6.15(2)條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，自生效日期起生效。

本公司將以公告方式通知計劃股東有關(其中包括)股份確切的最後交易日期，以及該計劃與撤回股份於聯交所上市的生效日之確實日期。有關該建議的指示性預計時間表載於本計劃文件中「預計時間表」一節。

### 14. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

倘任何條件於最後截止日期或之前未能達成或獲豁免(如適用)，則該計劃將告失效。倘該計劃未能生效或該建議因其他原因宣告失效，則股份於聯交所的上市地位將不予撤回。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因宣告失效，《收購守則》對要約方其後提出的要約作出限制，以使於該建議宣告失效當日起計十二(12)個月內，要約方及其於該建議進行期間的任何一致行動人士(及其後與彼等任何一方一致行動的任何人士)不得宣佈對本公司作出要約或潛在要約，惟獲執行人員許可者則另作別論。

### 15. 該計劃的成本

本公司及／或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)產生的所有成本、費用及開支將由本公司承擔，而要約方及／或其顧問及律師產生的所有成本、費用及開支將由要約方承擔，該計劃及該建議的其他成本、費用及開支(包括就寄發本計劃文件而須取得海外律師意見的成本)將由要約方與本公司平均分擔，惟倘獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦該計劃或該計劃不獲批准，則根據《收購守則》規則2.3，本公司就此產生相關的所有開支須由要約方承擔。

## 16. 一般資料

要約方已委聘越秀融資為其有關該建議的財務顧問。

董事局有九名成員，包括一位非執行主席（即劉櫻女士）；四位執行董事（即徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生及趙海生先生）；一位非執行董事（即宋四君先生）；及三位獨立非執行董事（即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生）。

由全體獨立非執行董事（即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生，彼等並無參與該建議、該計劃及特別交易，及／或於該建議、該計劃及特別交易中擁有權益）組成的獨立董事委員會已告成立，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立股東提供意見。務請閣下垂注獨立董事委員會就有關該建議及特別交易是否屬公平合理以及獨立股東如何在法院會議及股東大會上投票的推薦意見，有關意見載於本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節。就向獨立股東提供意見或推薦意見而言，非執行董事劉櫻女士不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為張江股份（要約方一致行動人士）之董事長、黨委書記及法定代表人。就向獨立股東提供意見或推薦意見而言，非執行董事宋四君先生不被視為獨立人士，且並非獨立董事委員會之成員，原因是彼為湯臣（要約方一致行動人士）之顧問。

此外，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就該建議、該計劃及特別交易向獨立董事委員會提供意見。委任浩德融資為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

載有浩德融資的推薦建議，以及達致推薦建議所考慮的主要因素及理由的浩德融資意見函件文本載於本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節。吾等建議閣下就該建議及特別交易採取任何行動前仔細閱讀有關意見函件。

董事（包括獨立董事委員會成員）經考慮獨立財務顧問的意見後，認為該建議及特別交易的條款屬公平合理，且符合股東的整體利益。

概無作出對該建議可能屬重大的安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式），而該等安排如《收購守則》規則22註釋8所述，可能誘發進行或不進行要約方或任何要約方一致行動人士與任何其他人士之間就要約方的股份或本公司股份進行的交易。

於最後實際可行日期，要約方並無作為訂約一方訂立任何協議或安排，而當中與其可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件之情況有關。

除根據《存續協議》擬進行者外，於最後實際可行日期，要約方或要約方一致行動人士並未收到任何不可撤回的承諾以投票贊成或反對該計劃。

本公司或要約方的聯繫人(定義見《收購守則》，包括持有本公司或要約方之5%或以上相關證券(定義見《收購守則》規則22 註釋4)的股東)務請注意，須根據《收購守則》規則22 的規定就買賣本公司任何證券作出披露。

於最後實際可行日期前作出合理查詢後，要約方確認除特別交易外，(i)任何股東；與(ii)(a)要約方及任何要約方一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立釐定為構成特別交易事項(定義見《收購守則》規則25)的任何諒解、安排或協議。要約方及本公司將在必要時作出進一步披露。

### 17. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二一年八月十七日(星期二)，則股東名冊擬於二零二一年八月十一日(星期三)(或股東可能以公告方式獲通知的其他日期)起暫停辦理登記手續，以確定於該計劃項下的權益。凡欲享有該計劃項下的權益，計劃股東應確保不遲於二零二一年八月十日(星期二)下午四時三十分，將其股份送交股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以登記在其本身或其代名人的名下。

待該計劃生效後，本公司將儘快且無論如何於自該計劃生效日期起計七(7)個營業日內向於計劃記錄日期名列股東名冊的計劃股東支付計劃股份的註銷價。假設該計劃於二零二一年八月十九日(星期四)生效，支付註銷價的支票將於二零二一年八月三十日(星期一)或之前寄發予計劃股東。

註銷價支票將以預付郵費信封寄發至有權收取人士各自的登記地址，或倘為聯名持有人，則寄發至在股東名冊就聯名持股排名首位的該聯名持有人的登記地址。所有該等支票將以普通郵件方式寄發，而郵誤風險概由有權收取人士承擔，而要約方、本公司、越秀融資、浩德融資或彼等任何人士概不就任何遺失或延誤寄發郵件負責。

股東如對上述程序存有疑問，建議諮詢其專業顧問。

於寄發該等支票後滿六(6)個曆月當日或之後，要約方(或其代理人)將有權取消或撤回尚未兌現或遭退回但未兌現的任何支票付款，並將支票所代表的所有款項以要約方(或其代理人)名義存入要約方(或其代理人)選定的香港持牌銀行的存款賬戶內。於生效日期起計六(6)年屆滿前，要約方(或其代理人)將持有該等款項，且須於該日前向要約方(或其代理人)信納各自有權收取的人士支付款額。於生效日期起計六(6)年屆滿當日，要約方(及其代理人(如適用))將獲解除根據該計劃就任何付款承擔任何其他責任。

假設該計劃生效，股東名冊將隨之更新以反映註銷所有計劃股份，而代表計劃股份的所有現有股票將於生效日期起(預期為二零二一年八月十九日(星期四)或前後)不再作為所有權文件或憑證。

計劃股東根據該計劃有權收取的註銷價將按照該計劃的條款全額支付結清，而不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約方可能或聲稱享有針對任何有關計劃股東的其他類似權利。

## 18. 海外股東

### 一般事項

向非香港居民之計劃股東作出該建議或須受有關計劃股東各自所在的相關司法權區的法律所規限。

該等計劃股東須知悉及遵守任何適用之法律、稅務或監管規定。任何希望就該建議採取行動之海外計劃股東各自有責任就此完全遵守相關司法權區之法例，包括獲得任何政府、外匯管制或所需之其他同意，或符合任何其他必要之手續並支付該司法權區之任何發行、轉讓或其他稅款。

任何該等計劃股東作出之接納將被視為構成該等人士向本公司、要約方，以及彼等各自之顧問作出聲明及保證，說明該等法例及監管規定均已獲遵守。為免生疑問，香港結算及香港結算代理人概不受上述任何聲明及保證規限。倘對閣下之情況有任何疑問，謹請諮詢閣下之專業顧問。

於最後實際可行日期，根據股東名冊，有二十四名股東於股東名冊登記的地址位於香港境外，分別為澳洲、加拿大、澳門、新西蘭、中國、新加坡、台灣及美國(「海外司法權區」)。

本公司已向海外法律顧問查詢有關該等海外司法權區法律項下之法律規定，以及該等海外司法權區之相關監管機構或證券交易所有關自動提供該計劃或向登記地址位於海外司法權區之該等股東寄發本計劃文件之規定。該計劃將適用於該等海外股東，本計劃文件亦將向彼等寄發。

## 19. 稅務

### 香港印花稅及稅務後果

由於該計劃不涉及香港股份買賣，所以在該計劃生效後註銷計劃股份時，將毋須根據《印花稅條例》支付香港印花稅。

香港或其他司法權區的計劃股東如對接納該計劃所涉及的稅務影響，尤其是收取註銷價會否令該計劃股東須支付香港或其他司法權區的稅項等事宜有任何疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。

謹此強調，要約方、本公司、越秀融資及其代理，或彼等各自之任何董事、高級行政人員或聯繫人，或參與該計劃的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕該計劃而產生的任何稅務影響或負債承擔責任或義務。所有計劃股東及／或實益擁有人須獨立承擔有關該計劃的責任（包括稅務責任）。

## 20. 法院會議及股東大會

高等法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃（無論有否修改）。該計劃須待於會議記錄日期名列股東名冊的計劃股份持有人於法院會議上按照《公司條例》第673條及《收購守則》規則2.10 施加的規定及以本說明函件上文標題為「3.該建議的條件」之段落所述的方式予以批准，方可作實。

只有符合獨立股東及無利害關係股份的持有人兩者定義之股東（而並非只符合其中一個定義）將合資格在法院會議上進行表決。於最後實際可行日期，全部908,114,054股計劃股份（佔已發行股份總數約34.81%）被視為按《公司條例》第674(3)(a)條界定的無利害關係股份，而當中652,437,728股計劃股份（佔已發行股份總數約25.01%）由獨立股東持有。徐女士、代理人股東、湯子同先生、湯子嘉先生、國勝發展及存續股東（彼等為要約方一致行動人士）並非獨立股東，而彼等的股份不會在法院會議上進行表決。

---

## 說明函件

---

於最後實際可行日期，除(i)徐女士(其本人及透過代理人股東)持有317,178,162股股份；(ii)湯子同先生持有103,210,000股股份；及(iii)湯子嘉先生持有103,210,000股股份外，概無董事擁有本公司任何相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的任何股權或任何權益(定義見《證券及期貨條例》第XV部)。

股東大會將緊隨法院會議結束後舉行，以考慮並酌情通過特別決議案，以落實該計劃，包括削減本公司股本。所有於會議記錄日期名列股東名冊的股東均有權出席股東大會並於會上就特別決議案投票。要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生已表示，而存續股東已承諾，且徐女士亦將指示代理人股東投票贊成將於股東大會上提呈的特別決議案，以批准及實施該計劃，包括批准以註銷及終絕計劃股份的方式削減本公司股本，及向要約方發行數目相等於已註銷的計劃股份數目的新股份。

法院會議的通告載於本計劃文件附錄五。法院會議將於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行。

股東大會的通告載於本計劃文件附錄六。股東大會將於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時三十分(或緊隨同日在同一地點召開的法院會議結束或休會後)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行。

假設條件獲達成(或倘適用，全部或部分獲豁免)，預期該計劃將於二零二一年八月十九日(星期四)或前後生效。本公司將進一步作出公告，以提供法院會議及股東大會的結果；及(倘全部決議案於該等會議上獲通過)法院聆訊的結果、計劃記錄日期、生效日期及撤回股份於聯交所的上市地位之日期詳情。

有關因應2019冠狀病毒病疫情將於法院會議及股東大會上採取的預防措施，請參閱本計劃文件中「法院會議及股東大會之預防措施」一節。

## 21. 實益擁有人

實益擁有人務請儘快及無論如何根據下文所述的時間將其名稱登記在股東名冊內，原因如下：

- (a) (i)讓實益擁有人成為計劃股東，使彼等因而能夠以本公司成員的身份出席法院會議或由其指定的委任代表出席，及(ii)使本公司可將本公司成員適當地歸類為有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東，實益擁有人名稱須於會議記錄日期之前列入股東名冊，並於會議記錄日期名列股東名冊；及
- (b) 使本公司及要約方可作出安排，以便在該計劃生效時通過直接向實益擁有人以交付支票的方式作出付款，實益擁有人之名稱須於計劃記錄日期前列入股東名冊，並於生效日期名列股東名冊。

概無任何人士會獲本公司承認以任何信託的方式持有任何股份。如有任何實益擁有人股份是以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記在該登記擁有人名下，則該實益擁有人應聯絡登記擁有人，並向其作出指示或與登記擁有人作出安排，以表明應如何就實益擁有人股份在法院會議及／或股東大會上表決。該等指示及／或安排應在登記擁有人就法院會議及股東大會設定的最後期限前提交或作出，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫代表委任表格並在有關法院會議及股東大會的代表委任表格最後期限前提交。如果任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交法院會議及股東大會代表委任表格最後期限前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何該等實益擁有人應遵從登記擁有人要求。

關於其股份存放在中央結算系統及登記在香港結算代理人名下的任何實益擁有人，如該實益擁有人有意就該計劃投票，則除非該實益擁有人是獲准以中央結算系統投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，否則實益擁有人必須聯絡其經紀、託管人、代理人或其他有關人士(身為其他中央結算系統參與者，或其已將該等股份存入其他中央結算系統參與者)，以向該等人士發出表決指示。實益擁有人應在其經紀、託管人、代理人或其他有關人士就法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡他們，讓其經紀、託管人、代理人或其他有關人士有充裕時間向香港結算代理人就實益擁有人股份在法院會議及／或股東大會上如何表決給予指示或作出安排。香港結算代理人就登記在香港結算代理人名下的股份對該計劃作出表決的程序，須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

## 22. 應採取的行動概要

### 股東應採取的行動

#### 法院會議及股東大會

為確定計劃股東出席法院會議並在會上投票的權利及股東出席股東大會並在會上投票的權利，本公司將於二零二一年七月十九日(星期一)至二零二一年七月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格於法院會議及股東大會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二一年七月十六日(星期五)下午四時三十分前送交股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本計劃文件奉附適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及適用於股東大會的**白色**代表委任表格。如任何股份的其後買方／承讓人有意出席法院會議及／或股東大會或於會上投票，則其將須向轉讓人取得有關代表委任表格，或循以下途徑取得相關代表委任表格：(a)向股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司索取，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；或(b)於香港交易所網站 <https://www.hkexnews.hk> 或本公司網站 <http://www.rivera.com.hk> 下載。

無論閣下能否親自出席法院會議及／或股東大會或其任何續會，均請按代表委任表格上印備的指示，計劃股東務請將隨附的**粉紅色**法院會議代表委任表格填妥和簽署，而股東則務請將隨附的**白色**股東大會代表委任表格填妥和簽署，並儘快交回股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之辦事處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。**粉紅色**代表委任表格亦可在法院會議進行股數投票表決前交予法院會議主席。

適用於法院會議的粉紅色代表委任表格應不遲於法院會議或其任何續會舉行時間24小時前呈交或在法院會議進行表決前交予法院會議主席，適用於股東大會的白色代表委任表格則應不遲於股東大會或其任何續會舉行時間24小時前呈交，方為有效。填妥並交回法院會議或股東大會的代表委任表格後，閣下仍可親身出席有關會議或其任何續會和在會上投票表決。在此情況下，已交回的代表委任表格將被視作已撤銷論。

本公司敦請股東，尤其是按香港政府規定須就2019冠狀病毒病接受衛生檢疫或強制檢測的股東填妥、簽署並交回隨附的法院會議及／或股東大會相關代表委任表格，據此，閣下可委任任何人士，或法院會議及／或股東大會各自之主席作為代表就決議案投票。

有關因應2019冠狀病毒病疫情將於法院會議及股東大會上採取的預防措施，請參閱本計劃文件中「法院會議及股東大會之預防措施」一節。

如閣下不委任代表，亦不出席法院會議及／或股東大會及在會上投票，但如(其中包括)決議案在法院會議及股東大會獲所需大多數通過，則閣下仍須受有關法院會議及／或股東大會的結果所約束。因此，務請閣下親自或委派代表出席法院會議及／或股東大會並在會上投票。

於法院會議及股東大會的表決將根據《上市規則》及《收購守則》以股數投票方式進行。

本公司及要約方將於二零二一年七月二十三日(星期五)就法院會議及股東大會的結果作出公告。如該等會議的所有決議案均獲通過，將按《收購守則》及《上市規則》之規定，進一步公告(其中包括)法院聆訊結果，以及(如該計劃獲認許)生效日期及股份於聯交所撤回上市地位的日期。

### 股份透過信託持有或寄存在中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

概無任何人士會獲本公司承認以任何信託的方式持有任何股份。倘閣下為股份以信託方式交由登記擁有人(不包括香港結算代理人)持有及登記在其名下的實益擁有人，則應聯絡該登記擁有人並就閣下實益擁有的股份在法院會議及／或股東大會上的投票方式向登記擁有人給予指示及／或作出安排。該等指示及／或安排應在登記擁有人就法院會議及股東大會設定的最後期限前給予或作出，令登記擁有人有足夠時間準確填妥其代表委任表格並於本計劃文件中「應採取的行動」一節所述的最後期限前交回。倘任何登記擁有人要求實益擁有人於上述遞交法院會議及股東大會代表委任表格的最後期限前的特定日期或時間發出指示或作出安排，則該實益擁有人應遵守登記擁有人人的要求。

如閣下為實益擁有人，並有意親身出席法院會議及／或股東大會，閣下應該：

- (a) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能夠出席法院會議及／或股東大會並於會上投票，為此目的，登記擁有人可委任閣下為其代表；或
- (b) 安排將以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉移至閣下自己的名下。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東大會須遵守本公司《組織章程細則》中的全部有關條文。

登記擁有人如欲委任代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件中所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回適用於法院會議及／或股東大會的代表委任表格後，登記擁有人仍可親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。若登記擁有人在提交其代表委任表格後出席有關會議或其任何續會並於會上投票，則交回的代表委任表格將被視為已撤銷論。

倘閣下為擁有寄存於中央結算系統並登記在香港結算代理人名下的股份的實益擁有人，並有意在法院會議及／或股東大會上就該計劃投票表決，務必聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士（本身為或已轉而將該等股份存入其他中央結算系統參與者的人士），以向該等人士給予投票指示，惟閣下為中央結算系統投資者戶口持有人除外。閣下應在閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士就法院會議及股東大會設定的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他相關人士，讓該經紀、託管人、代理人或其他相關人士有足夠時間向香港結算代理人就實益擁有人的股份於法院會議及／或股東大會上如何投票給予指示或作出安排。有關香港結算代理人就登記於其名下的股份對該計劃的投票程序須符合不時生效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》。

香港結算代理人亦可根據中央結算系統參與者（定義見《中央結算系統一般規則》）給予的指示投票贊成及反對該計劃。

倘閣下為股份存入中央結算系統的實益擁有人，則亦可選擇正式登記成為登記股東，且據此有權出席法院會議（倘閣下為計劃股份持有人）及股東大會（作為股東）並在會上投票。閣下可通過從中央結算系統提取閣下的全部或任何股份並成為該等股份的登記擁有人而正式登記成為股東。就從中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及（倘閣下的股份是通過金融中介機構持有）閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用。為符合資格出席法院會議及股東大會並在會上投票，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管人、代理人或其他有關人士，讓有關經紀、託管人、代理人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取股份並將該等股份登記在閣下名下。

股東（包括已向託管人或結算所發出投票指示且其後在法院會議上投票的該等股份的任何實益擁有人）應注意，彼等有權出席預期在二零二一年八月十七日（星期二）舉行的法院聆訊，本公司將在該聆訊上尋求（其中包括）認許該計劃。

## 23. 推薦建議

敬請閣下垂注下列各項：

- (a) 本計劃文件中「董事局函件」一節所載的標題為「推薦意見」之段落；

- (b) 本計劃文件中「獨立董事委員會函件」一節所載的獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件中「獨立財務顧問函件」一節所載的浩德融資函件。

### 24. 其他資料

本計劃文件各附錄和其他章節載有其他資料，所有資料皆屬於本說明函件的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件所載的資料。本公司、要約方、越秀融資或浩德融資或其各自之任何聯屬公司概無授權任何人士向閣下提供與本計劃文件所載資料不相符的資料。

### 25. 有關前瞻性陳述之謹慎用語

本計劃文件包含若干「前瞻性聲明」。此等聲明乃基於要約方及／或本公司（就情況而定）管理層的當前期望，並當然受制於不確定性及情況變動。本計劃文件所載之前瞻性聲明包括有關該建議對本公司的預期影響、該建議的預計時間及範圍的聲明，以及本計劃文件之所有其他聲明（歷史事實除外）。

前瞻性聲明包括但不限於，例如包含「意圖」、「預期」及類似涵義詞彙的聲明。基於其性質，因為前瞻性聲明關乎將來發生的事件，並取決於將來發生的情況，故該等聲明牽涉風險及不確定性。

若干因素可能導致實際結果及發展與該等前瞻性聲明所明示或暗示者存在重大差異。該等因素包括但不限於，條件達成以及其他額外因素，例如要約方及／或本集團經營所在國家或對要約方及／或本集團業務活動或投資構成影響的其他國家的整體、社會、經濟及政治狀況、要約方及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、通脹或通縮、外匯匯率、要約方及／或本集團經營所在國家及全球金融市場的表現、國內及國外法律、規例，以及稅項的變動，要約方及／或本集團經營所在國家的競爭及定價環境變動，以及資產估值的地區或整體變動，以及因天然或人為災難、大流行病、災情或爆發感染或傳染病（如新型冠狀病毒）所引致的旅遊及營運受干擾或限制的情況。其他未知或不可預測之因素可能導致實際結果與該等前瞻性聲明所述者存在重大差異。

要約方、本公司或代表彼等之任何一方行事的人士所作出的所有書面及口頭的前瞻性聲明，均完全明確受上述的警告聲明所限制。本計劃文件所載之任何前瞻性聲明僅在最後實際可行日期作出。

本計劃文件所載的基於本公司在過去或目前的趨勢及／或活動的任何前瞻性陳述，都不應被視為是該等趨勢或活動將於日後持續的聲明。本計劃文件中的陳述都不擬作為盈利預測，亦不擬暗示本公司於本年度或未來各年度的盈利或虧損必定會等同於或超逾彼等各自的歷史或已發佈的盈利或虧損。每項前瞻性陳述僅反映於該特定陳述當日的狀況。在《收購守則》及其他適用法律與規例的規限下，要約方及本公司中的每一方都明確表示其概無責任或承諾公開發放對本計劃文件所載任何前瞻性陳述的任何更新或修改，以反映彼等對此的任何期望變化或者任何有關陳述所依據的事件、狀況或情況的任何變動。

### **26. 準確文本**

除本計劃文件附錄二所載之估值報告，本計劃文件以及隨附代表委任表格各自之中英文文本如有歧義，概以英文文本為準。本計劃文件附錄二所載之估值報告之中英文文本如有歧義，概以附錄二之中文文本為準。

本計劃文件中「說明函件」一節與「附錄四－該計劃」如有歧義，概以後者為準。

## 1. 財務概要

以下是截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料概要，乃摘錄自本公司分別截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年度年報」）、二零一九年十二月三十一日止年度的年報（「二零一九年度年報」）及二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年度年報」）所載的本集團經審核綜合財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行就本集團截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的綜合財務報表所出具的獨立核數師報告書，並無載有任何保留意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

### 經審核綜合損益及其他全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
經營收益總額	219,662	181,421	109,068
收入	38,119	1,556	1,657
銷售成本	(2,457)	(297)	(238)
毛利	35,662	1,259	1,419
按公平值計入其他全面收益之			
股本工具之股息收入	100,172	44,514	27,203
其他收入	18,978	22,717	13,593
銷售費用	(367)	(13)	(14)
行政費用	(13,473)	(13,543)	(12,822)
其他收益及虧損	(1,177)	(566)	(8,982)
按公平值計入損益之財務資產之			
收益(虧損)淨額	7,497	14,772	(55,950)
	147,292	69,140	(35,553)
應佔一家聯營公司業績	47,299	45,791	53,841
除稅前溢利	194,591	114,931	18,288
稅項	(17,609)	(3,046)	(3,644)
年度溢利	176,982	111,885	14,644

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利(虧損)分配如下：			
本公司權益持有人	177,053	111,747	15,229
非控股股東權益	<u>(71)</u>	<u>138</u>	<u>(585)</u>
	<u>176,982</u>	<u>111,885</u>	<u>14,644</u>
每股盈利(港仙) <small>(附註)</small>			
– 基本	<u>6.79</u>	<u>4.28</u>	<u>0.58</u>
每股股息	0.04	0.04	無
全面(開支)收益總額分配如下：			
本公司權益持有人	(173,874)	27,690	61,303
非控股股東權益	<u>(2,613)</u>	<u>(42)</u>	<u>(225)</u>
	<u>(176,487)</u>	<u>27,648</u>	<u>61,078</u>
年度股息總額	104,342	104,342	無

## 附註：

由於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無已發行但尚未行使可攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄後盈利。

除上文經審核綜合財務業績概要所披露者外，於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度內任何年度，概無對本集團綜合財務報表而言屬重大性質的收入或開支項目。

## 2. 綜合財務報表

本公司須於本計劃文件中載列或提述(i)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年度財務報表」)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年度財務報表」)；(iii)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年度財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與解讀上述財務資料存在重大關係的相關已刊發財務報表的附註。

二零一八年度財務報表載於本公司於二零一九年四月二十五日刊發的二零一八年度年報第66至第134頁。二零一八年度年報已登載於本公司網站(<http://www.rivera.com.hk>)。亦請參見以下二零一八年度年報的直接鏈接：

[http://www.rivera.com.hk/file/financial\\_report/tc/C\\_00281\\_AR\\_2018.pdf](http://www.rivera.com.hk/file/financial_report/tc/C_00281_AR_2018.pdf)

二零一九年度財務報表載於本公司於二零二零年四月二十八日刊發的二零一九年度年報第70至第134頁。二零一九年度年報已登載於本公司網站(<http://www.rivera.com.hk>)。亦請參見以下二零一九年度年報的直接鏈接：

[http://www.rivera.com.hk/file/financial\\_report/tc/C\\_00281\\_AR\\_2019.pdf](http://www.rivera.com.hk/file/financial_report/tc/C_00281_AR_2019.pdf)

二零二零年度財務報表載於本公司於二零二一年四月二十八日刊發的二零二零年度年報第70至第137頁。二零二零年度年報已登載於本公司網站(<http://www.rivera.com.hk>)。亦請參見以下二零二零年度年報的直接鏈接：

[http://www.rivera.com.hk/file/financial\\_report/tc/C\\_00281\\_AR\\_2020.pdf](http://www.rivera.com.hk/file/financial_report/tc/C_00281_AR_2020.pdf)

二零一八年度財務報表、二零一九年度財務報表及二零二零年度財務報表透過提述方式載入本計劃文件並構成本計劃文件的一部分。

## 3. 債務及或然負債聲明

於二零二一年三月三十一日(即本計劃文件付印前為編製此債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，除於日常業務過程中產生的日常應付賬款外，本集團並無任何已發行及尚未行使或同意獲發行的債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、債權證、按揭、押記或貸款或租購承擔、擔保或或然負債。

#### 4. 重大變動

除以下所述者外，自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日），本公司之財務或交易狀況，或本公司之前景並無出現重大變動：

- (a) 根據微電子港公司於二零二一年三月三十一日的估值，微電子港公司之股權估值約為人民幣4,227,160,000元。由於本集團擁有約37.020%的微電子港公司股權，本集團應佔估值約為人民幣1,564,890,000元（僅作說明用途，按由中國國家外匯管理局於最後實際可行日期公佈之匯率人民幣1元兌1.19888港元換算，相等於約1,876,120,000港元）。故此，本集團持有之聯營公司權益將有約1,079,640,000港元的重估盈餘。有關重估盈餘相等於二零二零年十二月三十一日，聯營公司相關權益賬面值（金額約為796,480,000港元）約135.55%，並佔於二零二零年十二月三十一日，本公司權益持有人應佔本集團綜合資產淨值約42.57%；
- (b) 由微電子港公司持有之商業廣場—張江傳奇之出租率下跌，由截至二零二零年十二月三十一日的出租率約82%下跌至截至二零二一年五月三十一日五個月之月底平均出租率約72%，以及相關租金收入下跌；及
- (c) 根據證券買賣及投資分類的上市財務資產收市價，於二零二一年五月三十一日錄得的未變現收益約30,440,000港元，以及上市財務資產價值較二零二零年十二月三十一日之價值上升約13.68%。

## 估值人員聲明

- (一) 本報告僅供川河集團有限公司(「貴公司」)用於資產估值委託合同中「估值目的」所述的用途。除以附件方式列載於 貴公司及進譽投資有限公司根據香港《公司收購及合併守則》聯合刊發的計劃文件中外，未經我們事先書面允許，不得用於任何法律或訴訟程序，不得散佈或傳播或見諸於任何公開出版發行的刊物、公告或年報中，也不得將本報告的部分或者全部內容複製或用於其它目的。本報告所載內容嚴格保密，並且(在法律允許的範圍內)未經本機構和估值人員事先書面允許，不得向除 貴公司董事會、負責僱員、法律顧問及獨立財務顧問以外的任何第三方披露我們報告的部分或者全部內容。
- (二) 我們理解 貴公司在作出任何商業決定前會進行獨立的考慮和評價，而不會完全依賴於我們的報告，我們所出具的報告將不能替代 貴公司在達成商業決定時所應該實施的其它分析和調查工作。我們的報告不包括特定的購買和出售建議。
- (三) 我們在本報告中所採用的信息來自本報告中標註的不同數據來源。本報告以標的公司管理層所提供的目標業務歷史財務數據及目標業務未來運營的相關重要假設為基礎。儘管我們的工作涉及對財務會計信息的分析，但基於本次工作目的，除本報告中另有說明外，我們未實施任何審計程序。估值人員對於歷史財務信息主要依賴於審計報告的內容，並在其專業能力範圍內對歷史財務信息進行了驗證。估值人員並已經對估值報告中的估值對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對估值對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對估值對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露。我們將不對 貴公司和標的公司提供的任何信息的可靠性和精確性發表任何意見，也不承擔任何責任。
- (四) 對於本報告中估值分析結論所依據而由其他第三方提供的信息數據，我們假定其為可信的及已獲驗證。我們對這些信息數據的準確性不作任何保證。
- (五) 估值分析工作本質上並非一種精確的科學。在許多情況下，估值分析工作的結論會不可避免地帶有主觀性和個人判斷，因此，我們通常以一個可能的價值區間提供分析結果而不是一個單一幾無爭議的價值。無論是針對出具本報告的目的或者任何其他目的，我們對我們工作的充分性均不發表任何意見。如同有關市場價值結果所涉及的任何重大決策一樣，最終決策將是本報告收件人的責任。

## 1. 摘要

上海張江高科技園區開發股份有限公司擬收購上海張江微電子港有限公司部分股權所涉及的上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值估值報告

**估值用途：** 為上海張江高科技園區開發股份有限公司、上海張江微電子港有限公司和川河集團有限公司提供上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值參考意見

**估值日期：** 2021年3月31日

**市場價值(資產基礎法)：** 人民幣422,715.92萬元(大寫：人民幣肆拾貳億貳仟柒佰壹拾伍萬玖仟貳佰元整)

### 1.1 估值目的和估值日期

川河集團有限公司、上海張江高科技園區開發股份有限公司和上海張江微電子港有限公司

我們接受你們的委託，對上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值進行了估值。

估值目的：本次估值目的是股權收購，上海張江高科技園區開發股份有限公司擬收購上海張江微電子港有限公司的部分股權。由上海張江高科技園區開發股份有限公司、上海張江微電子港有限公司和川河集團有限公司委託我們對涉及的上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值在2021年3月31日的市場價值進行了估值，本次估值即為上述行為提供價值參考意見。

估值日期：2021年3月31日

### 1.2 市場價值定義

本次估值，我們參考《資產評估價值類型指導意見》的要求，選擇資產的市場價值作為本估值報告的價值類型。

所謂市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，估值對象在估值日期進行正常公平交易的價值估計數額。

### 1.3 標的公司簡介

上海張江微電子港有限公司

註冊地址：中國(上海)自由貿易試驗區碧波路690號2號樓104-A室

成立日期：2001年7月24日

企業類型：有限責任公司(台港澳與境內合資)

註冊資本：人民幣37,083萬元

公司簡介：

上海張江微電子港有限公司成立於2001年7月。在估值日期之投資方為上海張江高科技園區開發股份有限公司、飛躍投資有限公司(香港公司)及上海湯臣房地產開發有限公司，註冊資本為人民幣37,083萬元，股權結構如下：

單位：人民幣萬元

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳資本	持股比例
上海張江高科技園區開發股份有限公司	18,355.00	49.497%	18,355.00	49.497%
Advance Investments Limited (飛躍投資有限公司)	13,728.00	37.020%	13,728.00	37.020%
上海湯臣房地產開發有限公司	5,000.00	13.483%	5,000.00	13.483%
合計	<u>37,083.00</u>	<u>100.000%</u>	<u>37,083.00</u>	<u>100.000%</u>

**經營範圍：**在張江高科技園區微電子港基地土地內(1.33平方公里)從事土地開發與經營、房地產開發與經營、微電子項目孵化。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

### 子公司介紹

上海張江微電子港有限公司在估值日期擁有二級子公司一家。具體情況如下：

序號	企業名稱	成立時間	註冊資本	金額單位：人民幣萬元	
				實收資本	持股比例
1	上海張江南郊微電子港有限公司	2011.4.19	70,000.00	70,000.00	100.00%

**經營範圍：**房地產開發經營，物業管理，市場營銷策劃，商務信息諮詢。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

### 參股公司介紹

上海張江微電子港有限公司在估值日期擁有參股公司一家。具體情況如下：

序號	企業名稱	成立時間	註冊資本	金額單位：人民幣萬元	
				實收資本	持股比例
1	上海張江創業源科技發展有限公司	2004.02.18	3,655.00	3,655.00	45.01%

上海張江創業源科技發展有限公司成立於2004年2月，在估值日期的投資方為上海張江高科技園區開發股份有限公司及上海張江微電子港有限公司，註冊資本為人民幣3,655萬元。截至估值日期，各股東的出資及所佔比例如下表：

金額單位：人民幣萬元

股東名稱	註冊資本	持股比例	實繳資本	持股比例
上海張江高科技園區 開發股份有限公司	2,010.00	54.99%	2,010.00	54.99%
上海張江微電子港有限公司	1,645.00	45.01%	1,645.00	45.01%
合計	<u>3,655.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,655.00</u>	<u>100.00%</u>

**經營範圍：**高新技術的研發，創業投資，投資管理，投資諮詢（除經紀），房地產開發與經營，物業管理。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

## 1.4 估值對象和範圍及基本情況

### 1.4.1 估值對象和範圍

本次估值對象為上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值，對應的估值範圍為委託人指定的上海張江微電子港有限公司在2021年3月31日的全部資產和負債。

納入估值範圍的資產與委託估值時確定的資產範圍一致。

### 1.4.2 估值資產基本情況

估值前於2021年3月31日已審計的總資產賬面值人民幣255,449.53萬元，包括流動資產（貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款和存貨）和非流動資產（長期股權投資、投資性房地產、固定資產、無形資產和遞延所得稅資產）；負債合計人民幣104,973.09萬元，包括流動負債（應付賬款、預收賬款、應付職工薪酬、應交稅費、應付股利和其他應付款）和非流動負債（遞延所得稅負債）；淨資產人民幣150,476.44萬元。

按上海張江微電子港有限公司在2021年3月31日的已審計資產負債表，列入清查範圍的資產和負債如下表：

截止日期：2021年3月31日 項目	金額單位：人民幣元 賬面值(已審計)
<b>一、流動資產合計</b>	<b>1,219,950,764.24</b>
貨幣資金	1,140,556,815.56
應收賬款	3,252,639.30
預付賬款	52,000.76
其他應收款	9,452,166.33
存貨(註1)	66,637,142.29
<b>二、非流動資產合計</b>	<b>1,334,544,552.34</b>
長期股權投資(註2)	700,000,000.00
投資性房地產(註3)	429,091,171.03
固定資產(註4)	275,069.40
無形資產(註5)	2,525.00
遞延所得稅資產	205,175,786.91
<b>三、資產總計</b>	<b>2,554,495,316.58</b>
<b>四、流動負債合計</b>	<b>1,031,600,105.34</b>
應付賬款	4,786,971.32
預收賬款	10,036,860.86
應付職工薪酬	954.50
應交稅費	14,066,942.64
應付股利	143,000,000.00
其他應付款	859,708,376.02
<b>五、非流動負債合計</b>	<b>18,130,768.13</b>
遞延所得稅負債	18,130,768.13
<b>六、負債總計</b>	<b>1,049,730,873.47</b>
<b>七、所有者權益合計</b>	<b>1,504,764,443.11</b>
<b>八、負債及所有者權益總額</b>	<b>2,554,495,316.58</b>

註1：存貨賬面值為人民幣66,637,142.29元，包括下列位於上海市浦東新區的項目：

金額單位：人民幣元

序號	項目	賬面值 (已審計)	備註
1	碧波路635號的一宗商業用地	22,515,054.16	張江傳奇第二期發展用地，目前處於待開發狀態
2	張江湯臣豪園一、二、三及四期停車位地下車庫(514個)	38,620,565.44	處於待售狀態
3	張江湯臣豪園會所	231,607.90	住宅配套會所，不可售
4	張江湯臣豪園二、三期停車位地下車庫(60個)	4,500,199.78	不可售
5	苗木	769,715.01	主要用於企業開發項目的配套使用

註2：長期股權投資賬面值為人民幣700,000,000.00元，為子公司投資款。在估值日期擁有二級子公司一家及參股公司一家，具體如下：

金額單位：人民幣元

序號	企業名稱	成立時間	持股比例	賬面值 (已審計)
1	上海張江南郊微電子港有限公司	2011.4.19	100.00%	700,000,000.00
2	上海張江創業源科技發展有限公司	2004.02.18	45.01%	0

以上長期股權投資乃按成本入賬，以記入上海張江微電子港有限公司的賬冊上。

就上海張江創業源科技發展有限公司，由於其賬面淨值為負數，根據會計準則需計提減值撥備，故該投資並無賬面值記入上海張江微電子港有限公司的賬冊上。

註3：投資性房地產賬面值為人民幣429,091,171.03元，包括下列位於上海市浦東新區的項目：

金額單位：人民幣元

序號	項目	賬面值 (已審計)	備註
1	張江微電子港一期辦公樓 (碧波路690號2幢)	15,450,314.41	
2	張江微電子港二期辦公樓 (碧波路690號4幢-13幢)	130,451,217.42	尚未辦理 房地產權證
3	張江傳奇(一期商業廣場)	54,004,133.60	
4	張江湯臣豪園三及四期 人才公寓 (共742戶)	194,183,761.21	長租公寓
5	張江湯臣豪園地下車位24個	1,638,196.14	不可售
6	張江湯臣豪園地下車位42個	1,719,363.89	
7	張江湯臣豪園商業	31,644,184.36	配套商業

註4：固定資產賬面值為人民幣275,069.40元，為電子設備及運輸設備。電子設備主要為電腦、空調及打印機及其他辦公用電子設備等；運輸設備主要為商務用車。明細如下：

金額單位：人民幣元

科目名稱	賬面值(已審計)
車輛	129,517.55
電子設備	145,551.85

註5：其他無形資產賬面金額人民幣2,525.00元，主要為外購的財務軟件。

1.4.3 2019年至估值日期的上海張江微電子港有限公司單體資產、負債及經營狀況如下：

金額單位：人民幣萬元

項目	2019年12月31日 (已審計)	2020年12月31日 (已審計)	2021年3月31日 (已審計)
總資產	250,086.65	252,174.12	255,449.53
總負債	90,597.45	90,502.91	104,973.09
淨資產	159,489.20	161,671.21	150,476.44

金額單位：人民幣萬元

項目	2019年 (已審計)	2020年 (已審計)	2021年1-3月 (已審計)
一、營業收入	19,682.78	21,897.49	4,976.36
減：營業成本	2,916.89	4,040.13	1,117.46
税金及附加	90.04	211.79	57.14
銷售費用	1,574.19	1,424.81	283.49
管理費用	983.63	967.54	394.64
財務費用	(3,338.58)	(2,720.86)	(1,015.54)
加：投資收益	(2,428.12)	(1,022.50)	—
其他收益	3.54	21.47	1.49
資產處置收益	0.34	11.54	(0.35)
二、營業利潤	15,032.37	16,984.59	4,140.31
加：營業外收入	—	1.50	—
減：營業外支出	—	2.35	—
三、利潤總額	15,032.37	16,983.74	4,140.31
減：所得稅費	4,365.39	4,501.73	1,035.08
四、淨利潤	10,666.98	12,482.01	3,105.23

註：上述財務數據已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具無保留意見的審計報告(文號：信會師報字[2021]第ZA22209號)。

## 1.5 估值參考文件

我們進行估值時參考了以下文件的內容和相關規定：

### 1.5.1 法律法規依據

- 1.5.1.1 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日第13屆全國人大常委會第六次會議修正)；
- 1.5.1.2 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日中華人民共和國主席令第32號)；
- 1.5.1.3 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
- 1.5.1.4 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國有資產監督管理委員會令12號)；
- 1.5.1.5 《國有資產評估管理辦法》(1991年國務院91號令)；
- 1.5.1.6 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
- 1.5.1.7 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)；
- 1.5.1.8 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
- 1.5.1.9 《國有資產評估管理辦法施行細則》(原國家國有資產管理局發佈的國資辦發[1992]36號)；
- 1.5.1.10 《關於企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資產權[2013]64號)；
- 1.5.1.11 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
- 1.5.1.12 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；

1.5.1.13 《中華人民共和國城市房地產管理法》(2019年8月26日中華人民共和國主席令第32號)；

1.5.1.14 財政部《企業會計準則》、《企業財務通則》、《企業會計制度》；

1.5.1.15 《關於轉發國務院國資委<關於建立中央企業資產評估項目公示制度有關事項的通知>的通知》(滬國資委評估[2016]338號)；

1.5.1.16 《上海市企業國有資產評估報告審核手冊》(滬國資委評估[2018]353號)；

1.5.1.17 《上海市企業國有資產評估管理暫行辦法》(滬國資委評估[2019]366號)；

1.5.1.18 《上海市企業國有資產評估核準備案操作手冊》(滬國資委評估[2020]100號)。

## 1.5.2 評估準則依據

1.5.2.1 《資產評估基本準則》(財資[2017]43號)；

1.5.2.2 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；

1.5.2.3 《資產評估執業準則—企業價值》(中評協[2018]38號)；

1.5.2.4 《資產評估執業準則—資產評估方法》(中評協[2019]35號)；

1.5.2.5 《資產評估執業準則—利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；

1.5.2.6 《資產評估執業準則—不動產》(中評協[2017]38號)；

- 1.5.2.7 《資產評估執業準則－機器設備》(中評協[2017]39號)；
- 1.5.2.8 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
- 1.5.2.9 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
- 1.5.2.10 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
- 1.5.2.11 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
- 1.5.2.12 《投資性房地產評估指導意見》(中評協[2017]53號)；
- 1.5.2.13 《資產評估專家指引第8號－資產評估中的核查驗證》(中評協[2019]39號)；
- 1.5.2.14 財政部、中評協發佈的其他相關資產評估準則、資產評估指南和資產評估指導意見。

### 1.5.3 權屬依據

- 1.5.3.1 營業執照；
- 1.5.3.2 章程；
- 1.5.3.3 土地出讓合同；
- 1.5.3.4 房屋所有權證和土地使用權證；
- 1.5.3.5 車輛行駛證；
- 1.5.3.6 長期股權投資單位營業執照；
- 1.5.3.7 長期股權投資單位章程、驗資報告；
- 1.5.3.8 其他產權證明資料，包括不動產權證、產調證明。

#### 1.5.4 取價依據

- 1.5.4.1 《資產評估常用數據與參數手冊》，中國科學技術出版社；
- 1.5.4.2 建設工程造價管理站公佈的材料價格信息；
- 1.5.4.3 中國土地市場網頒佈的土地成交資料；
- 1.5.4.4 《中國汽車網》信息；
- 1.5.4.5 全國銀行間同業拆借中心發佈的貸款市場報價利率(LPR)，中國人民銀行公佈的長期國債利率、匯率等；
- 1.5.4.6 中華人民共和國有關部門發佈的統計資料、技術標準和政策文件；
- 1.5.4.7 立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的專項審計報告；
- 1.5.4.8 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的專項審計報告；
- 1.5.4.9 估值對象提供的部份合同、協議等，包括銷售合同、土地出讓合同及房屋租賃合同；
- 1.5.4.10 估值人員現場勘察記錄(勘察日期為2021年4月1日至2021年4月3日)；
- 1.5.4.11 估值人員收集的各類與估值相關的佐證資料，包括周邊房地產銷售及租賃交易記錄、市場租金信息、土地交易信息。

## 1.6 估值假設

### 1.6.1 基本假設

#### 1.6.1.1 持續經營假設

即假定委估的上海張江微電子港有限公司資產在估值目的實現後，仍將按照原來的使用目的、使用方式，持續地使用下去，與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。

#### 1.6.1.2 公開市場假設

即假定資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

公開市場是指一個有眾多買者和賣者的充分競爭的市場。在這個市場上，買者和賣者的地位是平等的，彼此都有獲得足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的，而非強制或不受限制的條件下進行的。

#### 1.6.1.3 交易假設

任何資產的價值來源均離不開交易，不論委估資產在與估值目的相關的經濟行為中是否涉及交易，我們均假定估值對象處於交易過程中，估值人員根據待估值資產的交易條件等模擬市場進行估價。

### 1.6.2 一般假設

1.6.2.1 企業所在的行業保持穩定發展態勢，所遵循的國家和地方的現行法律、法規、制度及社會政治和經濟政策與現時無重大變化；

1.6.2.2 不考慮通貨膨脹對估值結果的影響；

1.6.2.3 利率、匯率保持為目前的水平，無重大變化；

1.6.2.4 無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大不利影響。

### 1.6.3 特定假設

1.6.3.1 標的公司的資產在估值日期後不改變用途，仍持續使用；

1.6.3.2 標的公司在估值目的實現後，仍將按照現有的經營模式持續經營，繼續經營原有產品或類似產品，企業的供銷模式、與關聯企業的利益分配等運營狀況均保持不變。

1.6.4 標的公司位於上海市浦東新區碧波路635號的一宗商業用地在2001年8月取得，目前處於待開發狀態。評估中假設該地塊以現狀對外轉讓。

估值機構認定這些假設在估值日期時成立，當未來經濟環境發生較大變化，將不承擔由於假設條件改變而推導出不同估值結論的責任。

## 1.7 資產查核

2021年4月1日本估值機構的估值人員隨同上海張江微電子港有限公司相關人員至委估資產所在地對委估資產進行了實地勘察和清查核實，現場工作時間3天。本估值機構及其估值人員對估值對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，對估值工作中使用的資料進行必要的清查核實，通過產證信息及到房地產交易中心做產權調查以確認產權是否有瑕疵，但是我們僅對委估資產的價值發表意見，我們無權對它們的法律權屬作出任何形式的保證，亦不對企業提供相關資料的真實性負責。

## 1.8 貨幣

除另有註明者外，本估值報告所載一切貨幣金額均以人民幣為單位。

## 1.9 特別事項

### 1.9.1 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形

本估值報告的估值已考慮以下的權屬等主要資料不完整或存在瑕疵的情形。

- 1.9.1.1 上海張江微電子港有限公司(或「標的公司」)位於上海市碧波路690號4幢-13幢的房地產因容積率原因，尚未辦理房地產權證。何時能夠獲得房地產權證，目前難以確定。

本估值報告已就上述房產取得房地產權證所需的預計成本在估值上作出了調整。

- 1.9.1.2 標的公司的參股公司—上海張江創業源科技發展有限公司位於上海市蔡倫路1690號6幢、上海市華佗路68號3幢及蔡倫路1600號的房地產因容積率、土地性質等原因，尚未辦理房地產權證。何時能夠獲得房地產權證，目前難以確定。

本估值報告在估值中對上述房產尚未辦理房地產權證的權利瑕疵進行了修正。

- 1.9.1.3 標的公司位於上海市碧波路635號的商業用地為2001年取得，取得日期較早，根據土地出讓合同已知的規劃條件只有用途和容積率，目前尚未開發，無法確認實際開發時規劃會有哪些變化和限制，可能會對評估價值產生影響。

本估值報告已就該用地(即張江傳奇第二期發展用地)按標的公司取得土地時簽訂的土地出讓合同中約定的規劃條件進行評估，如果未來土地規劃發生變化，通常需額外支付土地款。我們認為即使未來土地規劃條件發生變化，規劃調整後的土地價值上升將與向政府機關支付的額外土地款抵銷。因此如果未來土地規劃發生變化對該用地在2021年3月31日的價值沒有重大影響。

### 1.9.2 未決事項、法律糾紛等不確定因素

標的公司的參股公司—上海張江創業源科技發展有限公司因未能按銷售合同約定的時間辦理以前年度已對外出售的房產的產權證書，部分客戶已向法院提起訴訟，基本訴訟為繼續持有房產，賠償延期辦理產證違約金。截止本報告出具日，均已結案且上海張江創業源科技發展有限公司已經賠付違約金人民幣1,677.24萬元。上述違約金已於2021年之前的利潤表中計提及在2021年4月繳付。該款項在2021年3月31日的資產負債表中列為預計負債。

另有一家客戶—上海育華投資有限公司提起了3項訴訟，訴上海張江創業源科技發展有限公司因無法履行銷售合同退回購買房產，並賠償利益損失。2021年1月終審判決，上海育華投資有限公司與上海張江創業源科技發展有限公司就上海市浦東新區華佗路68號3幢1-3層房屋簽訂的《商品房預售合同》解除。上海張江創業源科技發展有限公司向上海育華投資有限公司退回購房款、賠償利益損失、支付違約金及利息共計人民幣5,480.34萬元。另需支付訴訟費55.68萬元。上述款項於2021年4月及5月期間繳付，及已在2021年之前的利潤表中計提，並在2021年3月31日的資產負債表列為預計負債。

除上述事項外，資產評估師未獲悉企業截至估值日期存在的其他未決事項、法律糾紛等不確定因素。上海張江微電子港有限公司及其子公司與參股公司亦明確說明不存在其他未決事項、法律糾紛等不確定事項。

### 1.9.3 重要的利用專家工作及相關報告情況

本次估值我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

1.9.3.1 立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的標的公司2019年度至2021年3月31日期間的無保留意見的審計報告(文號：信會師報字[2021]第ZA22209號)；

1.9.3.2 立信會計師事務所(特殊普通合夥)出具的標的公司的子公司—上海張江南郊微電子港有限公司2019年度至2021年3月31日期間的無保留意見的審計報告(文號:信會師報字[2021]第ZA20544號);及

1.9.3.3 天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)出具的標的公司的參股公司—上海張江創業源科技發展有限公司2021年1月1日至2021年3月31日期間的無保留意見的審計報告(文號:天職業字[2021]26848號)。

根據現行評估準則的相關規定,我們對利用相關專業報告僅承擔引用不當的相關責任。

#### 1.9.4 重大期後事項

估值日期至本估值報告出具日之間,我們未發現上海張江微電子港有限公司及其子公司或參股公司發生了對估值結論產生重大影響的事項,包括對估值結果有直接影響需調整的事項和對估值結果沒有直接影響但應予以披露的事項,上海張江微電子港有限公司及其子公司或參股公司亦未通過有效方式明確告知存在重大期後事項。

#### 1.9.5 估值程序受限的有關情況、估值機構採取的彌補措施及對估值結論影響的情況

本次估值不存在評估程序受限的有關情況。

#### 1.9.6 擔保、租賃及其或有負債(或者或有資產)等事項

標的公司經營場所為自有房產,部分房產對外租賃。其未申報擔保及或有負債(或者或有資產)等事項。估值人員通過現場調查,亦未發現上述事項。基於本估值機構的估值人員並非專業的審計或法律人員及其調查方法未必全面,我們不能對是否有擔保及或有負債(或者或有資產)等事項發表確定性意見。本估值機構的估值人員根據標的公司提供的資料,在其專業能力範圍內對標的公司資產的擔保及租賃,以及其或有負債(或者或有資產)等事項進行調查。但由於本估值機構的估值人員並非專業的審計或法律人員,其調查的手段未必全面,我們不能保證標的公司不存在擔保及或有負債(或者或有資產)等事項。估值結論是基於標的公司申報的上述事項的情況和估值人員的調查結論形成的。

### 1.9.7 本次估值對應的經濟行為中，可能對估值結論產生重大影響的瑕疵情形

本次估值對應的經濟行為中，可能對估值結論產生重大影響的瑕疵事項為1.9.1和1.9.2所描述之事項。1.9.1所述事項尚未解決。1.9.2所述事項中，截止本報告出具日，所有已提起的訴訟已結案，未有待決訴訟，惟還有部份客戶未提起訴訟，存在日後需賠付違約金的可能。違約金的實際金額可能對將來的估值產生影響。1.9.1和1.9.2所述事項已在估值結果中做出調整。1.9.1體現在存貨和投資性房地產的估值中，1.9.2體現在預計負債的估值中。此外，由於上海張江創業源科技發展有限公司在2021年3月31日的估值結果為負數，鑒於股東有限責任原則，即便日後需新增賠償金額，也不影響在本估值報告中對標的公司的全部股權的估值。

### 1.9.8 其他需要說明的事項

1.9.8.1 估值結論僅反映委估資產於估值日期的市場價值。

1.9.8.2 本報告所稱「估值價值」，是指所估值的資產在現有用途不變並繼續使用以及在估值日期的外部經濟環境前提下，根據公開市場原則確定的委估資產的市場價值，沒有考慮業已存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式(包括分期付款等，可能包含利息)可能追加付出的價格等對估值結果的影響。估值結果僅反映市場價值，沒有考慮交易或支付方式影響下的交易價格。同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價值的影響。

1.9.8.3 本次估值範圍及採用的由上海張江微電子港有限公司及其子公司與參股公司提供的數據、報表及有關資料，委託人及其他相關當事人對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。估值報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由上海張江微電子港有限公司及其子公司與參股公司提供，上海張江微電子港有限公司及其子公司與參股公司對其真實性、合法性、完整性承

擔法律責任。本估值機構及估值人員對估值對象的法律權屬狀況給予了必要的關注，依法對估值活動中使用的資料進行核查和驗證，通過產證信息及到房地產交易中心做產權調查以確認產權是否有瑕疵，但是我們僅對委估資產的價值發表意見，我們無權對它們的法律權屬作出任何形式的保證。本報告不得作為任何形式的產權證明文件使用。

- 1.9.8.4 標的公司存在的可能影響估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而估值人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，估值機構及估值人員不承擔相關責任。
- 1.9.8.5 本報告對被評資產所作的估值為客觀反映被評資產的價值而作，本估值機構無意要求資產佔有單位必須按本報告的結果和表達方式進行相關的賬務處理。是否進行、如何進行有關的賬務處理需由資產佔有單位的上級財稅主管部門決定，並應符合國家會計制度的規定。
- 1.9.8.6 在估值日期以後的估值結論有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
- 1.9.8.6.1 當資產數量發生變化時，應根據原估值方法對資產數額進行相應調整；
- 1.9.8.6.2 當資產價格標準發生變化、且對資產估值結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產估值機構重新確定價值；
- 1.9.8.6.3 對估值日期後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。

以上特別事項可能會對估值結論產生影響，估值報告使用人應當予以關注。

### 1.10 限制條件

- 1.10.1 估值結論僅反映委估企業於估值日期的市場價值。由於所選定的估值日期鄰近期間，國內市場未發生重大波動，各類商品、生產資料和勞務價格基本穩定，人民幣對其他貨幣的市場匯率在正常波動範圍之內，因而，資產的交割日與估值日期相差不大時，交易價格不會受到實質性的影響。當估值日期後委估企業狀況或市場價格水平發生較大變動時，各方應當充分考慮這些變動對估值結論的影響，謹慎使用本估值報告。
- 1.10.2 本報告是在所估值的企業在現有用途不變並繼續使用以及在估值日期的外部經濟環境前提下，根據公開市場原則確定委估企業市場價值，沒有考慮已存在或將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對估值的影響；同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有自然力和其它不可抗力對企業價值的影響。
- 當上述條件以及估值中遵循的持續使用原則及委估企業經營利潤的預測發生很大變化時，估值結果將會失效。
- 1.10.3 估值結論僅反映委估企業於估值日期的市場價值。估值中的各項假設和遵循的持續使用原則等情況發生變化時，估值結果將會失效。
- 1.10.4 本報告僅為本次估值目的服務。一般來說，由於估值目的不同、價值類型不同、估值日期不同，同樣的資產會表現出不同的價值，我們對因估值報告使用不當而造成的後果不承擔責任。
- 1.10.5 存在的可能影響估值的瑕疵事項，在委託人委託時未作特殊說明而估值人員根據專業經驗一般不能獲悉的情況下，估值機構及估值人員不承擔相關責任。
- 1.10.6 本報告僅供委託人為本報告所列明的估值目的服務。除按規定報送有關政府管理部門或依據法律需公開的情形外，在未徵得對方的許可前，本估值機構和委託人均不得將本估值報告的內容摘抄、引用或披露於公開媒體。
- 1.10.7 估值報告的使用範圍：委託人；其他國家法律法規規定的估值報告使用對象。

## 2. 估值方法

本次估值對象為上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值。經分析，以上估值範圍包括上海張江微電子港有限公司在2021年3月31日的全部資產和負債。估值方法的選擇主要考慮以下因素：

標的公司與同行業上市公司規模差異較大，而同類型企業的可比交易案例較少，因此不具備使用市場法的必要前提，本次估值不適宜採用市場法。

標的公司為房地產開發企業，其收益來源於房地產的出售或租金收入。而標的公司的部分房產尚未辦理房地產權證，何時出售難以確定，未來收益難以合理預測。因此不具備使用收益法的必要前提，本次估值不適宜採用收益法。

綜合考慮委估資產的具體情況，本次採用資產基礎法對委估資產（不論有否房地產權證）的價值進行估值。

### 2.1 資產基礎法及有關各科目估值方法的簡介

資產基礎法，這一方法的本質是以企業的資產負債表為基礎，對委估企業所有可辨認的資產和負債逐一按其公允價值估值後代數累加求得總值，並認為累加得出的總值就是企業整體的市場價值。正確運用資產基礎法估計企業價值的關鍵首先在於對每一可辨認的資產和負債以其對企業整體價值的貢獻給出合理的估值。有關各科目估值方法簡介如下：

#### 2.1.1 流動資產的估值

流動資產是指企業在生產經營活動中，在一年或超過一年的一個營業週期內變現或耗用的資產。

估值中根據不同流動資產的特性，選用不同的估值方法估值。本次委估的流動資產為貨幣資金、應收賬款、預付賬款、其他應收款和存貨。

### 2.1.1.1 存貨的估值

存貨包括開發產品、開發成本。估值人員通過對開發項目的現場勘察，瞭解開發項目所處的地理位置、開發項目類型、開發程度等以及周邊房地產市場情況，同時核查了與開發項目權屬資料、開發成本明細項目及相關合同和結算資料、預(銷)售合同等及相關資料。

通常採用市場比較法及收益法進行估值。通過市場比較法在確定了委估對象的市場價值後還需再扣減相應的銷售費用，相關稅費，利潤折減等。不可售部分主要通過收益法進行估值。

開發產品 = 銷售收入 - 銷售費用 - 增值稅及附加 - 土地增值稅 - 所得稅 - 利潤折減。

市場比較法是在估值對象所在區域相類似的地區近期內已經發生的交易案例中，根據替代原則選擇若干比較案例，進行交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等修正，從而求得估值對象的價格。權益狀況修正是指權益有瑕疵或受到限制情況下需要進行的修正。權益有瑕疵或權益受到限制的情況包括：辦不出產權證，權屬有爭議，沒有使用權，沒有租賃權或抵押受限。

市場比較法基本公式如下：

估值結果 = 可比實例價格 × 交易情況修正系數 × 交易日期修正系數 × 區位狀況修正系數 × 實物狀況修正系數 × 權益狀況修正系數。

收益法是預計估價對象未來的正常淨收益，選用適當的資本化率將其折現到估價時點後累加，以此估算估價對象的客觀價值的一種估價方法。收益法是基於預期原理，即未來收益權利的現在價值。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

公式中：

R<sub>i</sub>— 未來第i年的淨收益(人民幣元)

V— 收益期末資產的變現收入

r— 資本化率(%) (通過中國人民銀行公佈的無風險收益率及上海市規劃和國土資源管理局公佈的風險利率計算)

n— 未來可獲收益的年限(年)

上海張江微電子港有限公司的存貨包括下列位於上海市浦東新區項目：

序號	項目	估值方法	估值結果 (人民幣萬元)	備註
1	碧波路635號的一宗商業用地	市場比較法	52,337	
2	張江湯臣豪園 一、二、三及四期 停車位地下車庫(514個)	市場比較法	5,342	
3	張江湯臣豪園會所	收益法(註1)	166	不可售
4	張江湯臣豪園二、三期 停車位地下車庫(60個)	收益法(註1)	274	不可售
5	苗木	按賬面值評估	77	配套使用

註1：估值結果乃參照現有租約及目前市場租金釐定

### 2.1.2 投資性房地產的估值

通常採用市場比較法及收益法進行估值。通過市場比較法在確定了委估對象的市場價值後還需再扣減相應的銷售費用，相關稅費，利潤折減等。不可售部分主要通過收益法進行估值。

投資性房地產 = 市場價值 - 銷售費用 - 增值稅及附加 - 土地增值稅 - 所得稅 - 利潤折減。

市場比較法是在估值對象所在區域相類似的地區近期內已經發生的交易案例中，根據替代原則選擇若干比較案例，進行交易情況、市場狀況、區位狀況、實物狀況、權益狀況等修正，從而求得估值對象的價格。權益狀況修正是指權益有瑕疵或受到限制情況下需要進行的修正。權益有瑕疵或權益受到限制的情況包括：辦不出產權證，權屬有爭議，沒有使用權，沒有租賃權或抵押受限。

市場比較法基本公式如下：

估值結果 = 可比實例價格 × 交易情況修正系數 × 交易日期修正系數 × 區位狀況修正系數 × 實物狀況修正系數 × 權益狀況修正系數

收益法是預計估價對象未來的正常淨收益，選用適當的資本化率將其折現到估價時點後累加，以此估算估價對象的客觀價值的一種估價方法。收益法是基於預期原理，即未來收益權利的現在價值。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

公式中：

R<sub>i</sub>— 未來第i年的淨收益(人民幣元)

V— 收益期末資產的變現收入

r— 資本化率(%) (通過中國人民銀行公佈的無風險收益率及上海市規劃和國土資源管理局公佈的風險利率計算)

n— 未來可獲收益的年限(年)

上海張江微電子港有限公司的投資性房地產包括下列位於上海市浦東新區項目：

序號	項目	估值方法	估值結果 (人民幣萬元)	備註
1	張江微電子港一期辦公樓 (碧波路690號2幢)	市場比較法	23,767	
2	張江微電子港二期辦公樓 (碧波路690號4幢-13幢)	市場比較法	89,465	尚未辦理 房地產權證
3	張江傳奇(一期商業廣場)	市場比較法	40,974	
4	張江湯臣豪園三及四期人才公寓 (共742戶)	收益法(註1)	76,543	長租公寓
5	張江湯臣豪園地下車位24個	收益法(註1)	110	不可售
6	張江湯臣豪園地下車位42個	市場比較法	392	
7	張江湯臣豪園商業	市場比較法	15,626	配套商業

註1：估值結果乃參照現有租約及目前市場租金釐定

## 2.1.3 長期股權投資的估值

長期股權投資的估值為投資單位在被投資單位中按股權比例所佔有的淨資產額。對子公司和參股公司，淨資產額為對被投資單位進行整體估值後的淨資產估值。經對標的公司的子公司和參股公司進行了估值，並按估值結果乘以股權比例匯入標的公司的估值中。具體如下：

企業名稱	賬面淨資產(註) (已審計) (人民幣萬元)	估值結果 (人民幣萬元)	標的公司 持股比例	匯入標的公司 估值結果 (人民幣萬元)
上海張江南郊 微電子港有限公司	81,283.40	86,652.91	100%	86,652.91
上海張江創業源 科技發展有限公司	(22,469.17)	(8,237.00)	45.01%	0

註：按上海張江南郊微電子港有限公司及上海張江創業源科技發展有限公司各自在2021年3月31日的已審計資產負債表

2.1.3.1 就上述子公司—上海張江南郊微電子港有限公司的估值，所有資產及負債已審查及除下述資產外，估值結果與賬面值沒有變化：

2.1.3.1.1 流動資產評估增值約人民幣53,383,500元，乃歸因於下列位於上海市奉賢區的開發產品，並按上述第2.1.1.1對存貨估值的方法進行估值：

序號	項目	估值方法
1	商業及辦公大樓	市場比較法
2	地下車位1,299個	市場比較法

2.1.3.1.2 固定資產評估增值約人民幣311,600元。固定資產包括辦公設備、電子設備及運輸設備，均為作辦公用途，並按下述第2.1.4對固定資產的估值方法進行估值。

2.1.3.2 就上述參股公司—上海張江創業源科技發展有限公司的估值，所有資產及負債已審查及除下述資產外，估值結果與賬面值沒有變化：

2.1.3.2.1 如上文1.9.2所述與上海育華投資有限公司解除《商品房預售合同》後所產生的淨利潤減少調整約人民幣5,213,600元。

2.1.3.2.2 位於上海市浦東新區的開發產品評估增值約人民幣30,586,700元，並按上述第2.1.1.1的估值的方法進行估值。

2.1.3.2.3 位於上海市浦東新區的投資性房地產評估增值約人民幣116,948,800元，並按上述第2.1.2的估值的方法進行估值。

2.1.3.2.4 固定資產評估減值約人民幣200元，並按下述第2.1.4的估值方法進行估值。

#### 2.1.4 固定資產估值

固定資產按成本法評估，此乃預期在重新購置或建造一個全新狀態的評估資產時，所需的全部成本減去評估對象的實體性陳舊貶值、功能性陳舊貶值和經濟性陳舊貶值後的差額。

金額單位：人民幣萬元

序號	科目名稱	估值結果
1	車輛	105
2	電子設備	9

## 2.1.5 負債的估值

負債是企業承擔的能以貨幣計量的需以未來資產或勞務來償付的經濟債務。

負債估值根據估值目的實現後的產權持有者實際需要承擔的負債項目及金額確認。如確認賬面負債項目需償付，估值結果將扣除有關金額。本估值結果已扣除相關負債。負債的估值和審計結果相比沒有變化，具體如下：

估值日期：2021年3月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面淨值 (已審計)	估值結果
<b>流動負債合計</b>	<b>1,031,600,105.34</b>	<b>1,031,600,105.34</b>
應付賬款	4,786,971.32	4,786,971.32
預收賬款	10,036,860.86	10,036,860.86
應付職工薪酬	954.50	954.50
應交稅費	14,066,942.64	14,066,942.64
應付股利(應付利潤)	143,000,000.00	143,000,000.00
其他應付款	859,708,376.02	859,708,376.02
<b>非流動負債合計</b>	<b>18,130,768.13</b>	<b>18,130,768.13</b>
遞延所得稅負債	18,130,768.13	18,130,768.13
<b>負債總計</b>	<b>1,049,730,873.47</b>	<b>1,049,730,873.47</b>

對於負債中並非實際負擔的項目按零值計算。

## 3. 估值結論

## 3.1 估值結果

上海張江微電子港有限公司在估值日期的總資產賬面值為人民幣255,449.53萬元，估值為人民幣527,689.01萬元，增值人民幣272,239.48萬元，增值率106.57%。總負債賬面值為人民幣104,973.09萬元，估值為人民幣104,973.09萬元。淨資產賬面值為人民幣150,476.44萬元，估值為人民幣422,715.92萬元，增值額人民幣272,239.48萬元，增值率180.92%。

## 資產基礎法估值結果匯總表

估值日期：2021年3月31日

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面淨值	估值結果	增減額	增減率%
	A (已審計)	B	C=B-A	D=C/A
<b>流動資產合計</b>	<b>121,995.07</b>	<b>173,527.53</b>	<b>51,532.46</b>	<b>42.24</b>
其中：貨幣資金	114,055.68	114,055.68		
應收賬款	325.26	325.26		
預付帳款	5.20	5.20		
其他應收款	945.22	945.22		
存貨	6,663.71	58,196.17	51,532.46	773.33
<b>非流動資產合計</b>	<b>133,454.46</b>	<b>354,161.48</b>	<b>220,707.02</b>	<b>165.38</b>
其中：長期股權投資淨額	70,000.00 (註1)	86,652.91	16,652.91	23.79
投資性房地產淨額	42,909.12	246,876.69	203,967.57	475.35
固定資產淨額	27.51	114.05	86.54	314.58
無形資產淨額	0.25	0.25		
遞延所得稅資產	20,517.58	20,517.58		
<b>資產總計</b>	<b>255,449.53</b>	<b>527,689.01</b>	<b>272,239.48</b>	<b>106.57</b>
<b>流動負債合計</b>	<b>103,160.01</b>	<b>103,160.01</b>		
其中：應付股利	14,300.00	14,300.00		
其他應付款	85,970.84	85,970.84		
<b>非流動負債</b>	<b>1,813.08</b>	<b>1,813.08</b>		
<b>負債總計</b>	<b>104,973.09</b>	<b>104,973.09</b>		
<b>淨資產(所有者權益)</b>	<b>150,476.44</b>	<b>422,715.92</b>	<b>272,239.48</b>	<b>180.92</b>

註1：該賬面值乃按成本入賬。

主要資產增值原因分析如下：

- 3.1.1 流動資產評估增值人民幣51,532.46萬元，主要為存貨評估增值導致；
- 3.1.2 長期股權投資評估增值人民幣16,652.91萬元，主要為長期股權投資上海張江南郊微電子港有限公司打開評估，其中開發產品評估增值所致；

3.1.3 投資性房地產評估增值人民幣203,967.57萬元，主要為張江湯臣豪園人才公寓、張江微電子港辦公樓及張江傳奇（一期商業廣場）評估增值所致；

3.1.4 固定資產評估增值人民幣86.54萬元，主要為上海車輛牌照評估增值所致。

綜上，根據被估值單位管理層提供的資料，基於我們的工作範圍、程序和主要假設以及限制條件，我們認為採用資產基礎法估值的上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值的市場價值為人民幣422,715.92萬元。

3.2 本次估值結論僅對上海張江微電子港有限公司股東全部權益價值發表意見。

鑒於市場資料的局限性，本次估值未考慮由於控股權和少數股權等因素產生的溢價或折價。

股東部分權益價值並不必然等於股東全部權益價值與股權比例的乘積。

本次估值過程中，由於無法獲取行業及相關資產產權交易情況資料，缺乏對資產流動性的分析依據，故沒有考慮資產的流動性對估值對象價值的影響。

3.3 本次估值結論的使用有效期為一年，即自估值日期**2021年3月31日至2022年3月30日**有效。

(本頁無正文，僅為信資評諮字[2021]第080005號估值報告簽署頁)

上海立信資產評估有限公司

估值人員：姚凌

估值人員：林霜

2021年6月30日

## 1. 責任聲明

本計劃文件的資料乃遵照《收購守則》而刊載，旨在提供有關該建議的資料。

董事已批准刊發本計劃文件，並就本計劃文件所載資料(有關要約方及要約方一致行動人士者除外)的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見(該等由湯氏家族以要約方的董事身份表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

要約方董事已批准刊發本計劃文件，並就本計劃文件所載資料(有關本集團者除外)的準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本計劃文件所表達之意見(該等由董事以董事身份表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本計劃文件並無遺漏其他事實致使本計劃文件所載的任何陳述有所誤導。

## 2. 本公司之股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的已發行及已繳足股本為2,608,546,511股股份；
- (b) 就資本、股息及投票權利而言，所有現時已發行股份於各方面享有同等權益；
- (c) 自二零二零年十二月三十一日(本公司上個財政年度結束日)起概無發行股份；及
- (d) 概無本公司已發行且帶有認購權或可轉換為股份的尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或其他相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)

### 3. 市價

下表載列股份於：(a)有關期間內各曆月的最後一個交易日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

	每股股份 收市價 (港元)
二零二零年六月三十日	0.390
二零二零年七月三十一日	0.385
二零二零年八月三十一日	0.360
二零二零年九月三十日	0.350
二零二零年十月三十日	0.370
二零二零年十一月三十日	0.405
二零二零年十二月十六日 (即要約期間開始日期前的最後一個交易日)	0.400
二零二零年十二月三十一日	0.590
二零二一年一月十八日(最後交易日)	0.580
二零二一年一月二十九日	0.620
二零二一年二月二十六日	0.600
二零二一年三月三十一日	0.600
二零二一年四月三十日	0.620
二零二一年五月三十一日	0.620
二零二一年六月二十五日(最後實際可行日期)	0.620

於有關期間，股份於聯交所所報之最低及最高收市價分別為於二零二零年九月二十三日、二零二零年十月五日、二零二零年十月六日及二零二零年十月七日所記錄的每股0.345港元；及於二零二一年五月二十四日至二零二一年五月二十八日期間之各交易日，及二零二一年六月一日至二零二一年六月二十二日期間之各交易日記錄的每股0.63港元。

### 4. 權益披露

僅就本段而言，「權益」具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予的相同涵義。

## (a) 於本公司相關證券的權益

- (i) 於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士於下列本公司相關證券的權益：

姓名／名稱	股份數目	佔本公司股權 概約百分比 (附註4)
<b>要約方及要約方一致行動人士</b>		
要約方	396,878,888	15.21%
徐女士(附註1)	317,178,162	12.16%
湯子同先生	103,210,000	3.96%
湯子嘉先生	103,210,000	3.96%
<i>湯氏家族及要約方小計</i>	920,477,050	35.29%
存續股東(附註2)	779,955,407	29.90%
國勝發展(附註3)	255,676,326	9.80%
<b>要約方及要約方一致行動人士 合共持有的股份數目</b>	<b>1,956,108,783</b>	<b>74.99%</b>
獨立股東	652,437,728	25.01%
<b>股份總數</b>	<b>2,608,546,511</b>	<b>100.00%</b>

附註：

- 於最後實際可行日期，部分該等股份由代理人股東作為徐女士的代理人身份持有。
- 於最後實際可行日期，該等股份由存續股東(張江股份的間接全資附屬公司)實益持有。
- 於最後實際可行日期，該等股份由國勝發展(湯臣的間接全資附屬公司)實益持有。
- 上表的所有百分比均為概約值。

- (ii) 於最後實際可行日期，除下文所披露，概無董事於任何相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的權益。

董事姓名	股份數目			
	個人權益	家屬權益	公司權益	其他權益
劉櫻女士	無	無	無 (附註1)	無
徐女士 (附註2)	317,178,162 (附註3(i))	無	652,555,214 (附註3(ii)、(iii))	無
湯子同先生 (附註2)	103,210,000 (附註4)	無	無 (附註3(ii)、(iii))	無
湯子嘉先生 (附註2)	103,210,000 (附註5)	無	無 (附註3(ii)、(iii))	無

附註：

- 存續股東實益擁有共779,955,407股已發行股份（即已發行股份總數之29.90%），其為張江股份的全資附屬公司。劉櫻女士為張江股份之董事長、黨委書記及法定代表人。
- 徐女士為湯子同先生及湯子嘉先生的母親。於最後實際可行日期，徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生為要約方的董事。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生分別持有66%、17%及17%的要約方已發行股份的權益。  
  
此外，徐女士在湯臣的股東大會上，完全地控制行使33.52%的投票權，而湯子同先生及湯子嘉先生為湯臣之主要股東。徐女士為湯臣董事局之主席及董事總經理，而湯子同先生及湯子嘉先生為湯臣董事局之副主席。
- 根據《證券及期貨條例》，徐女士以下列方式擁有及被視為擁有合共969,733,376股已發行股份之權益（即已發行股份總數之37.17%）：
  - 徐女士以其實益擁有人之身份持有317,178,162股已發行股份之權益（即已發行股份總數之12.16%）；
  - 要約方實益擁有共396,878,888股已發行股份（即已發行股份總數之15.21%）。由於徐女士持有要約方之實益權益，彼被視為透過一家由彼控制之公司擁有該等股份之權益；及
  - 國勝發展（湯臣之全資附屬公司）實益擁有共255,676,326股已發行股份（即已發行股份總數之9.80%）。由於徐女士持有湯臣之實益權益，彼被視為透過一家由彼控制之公司擁有該等股份之權益。
- 湯子同先生以其實益擁有人之身份持有103,210,000股已發行股份權益（即已發行股份總數之3.96%）。
- 湯子嘉先生以其實益擁有人之身份持有103,210,000股已發行股份權益（即已發行股份總數之3.96%）。

- (iii) 徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生(均為要約方一致行動人士)各將於法院會議上就彼等於本公司的股權放棄投票。
- (iv) 於最後實際可行日期,除上文所披露者外,本公司附屬公司、本公司或任何本公司附屬公司的退休基金或任何根據《收購守則》中按「一致行動」定義的第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或按「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或任何有關股份的任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。於有關期間,概無有關人士已有價買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (v) 於最後實際可行日期,本公司或根據《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士概無與任何其他人士訂有任何《收購守則》規則22註釋8所提述的性質的安排。
- (vi) 於最後實際可行日期,概無與本公司有關連之基金經理以全權委託管理,而持有任何股份或有關任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (vii) 於最後實際可行日期,本公司或任何董事概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具,惟已轉借或出售的任何借入證券除外。
- (viii) 於最後實際可行日期,除上文本段第(i)及(ii)分段所披露者外,概無有關該建議的要約方一致行動人士及要約方的董事擁有或控制任何股份或有關任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或於當中擁有權益。
- (ix) 於最後實際可行日期,除根據《存續協議》擬進行者外,概無要約方或任何要約方一致行動人士已收到任何投票贊成或反對該建議的不可撤銷承諾。
- (x) 於最後實際可行日期,要約方或要約方一致行動人士概無已借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具,惟已轉借或出售的任何借入證券除外。

**(b) 買賣本公司的相關證券**

- (i) 於有關期間內，概無董事已有價買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (ii) 於有關期間內，本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金及屬根據《收購守則》中「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士（惟不包括受託人以外的任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概不曾以有值代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。
- (iii) 於有關期間內，與本公司或根據《收購守則》中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定與本公司一致行動或根據《收購守則》中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的類別的安排的人士概不曾以有值代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。
- (iv) 於有關期間內，與本公司有關連並以全權委託管理任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的基金經理概不曾以有值代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。
- (v) 於有關期間內，概無要約方、要約方一致行動人士及要約方董事已有價買賣任何股份或有關任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (vi) 於有關期間內，與要約方或任何要約方一致行動人士訂有《收購守則》規則22註釋8所提述的類別的安排的人士概不曾以有值代價進行任何股份或涉及任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的交易。

**(c) 於要約方相關證券的權益**

- (i) 於最後實際可行日期，本公司概無擁有任何要約方的股份或涉及任何要約方的股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

- (ii) 於最後實際可行日期，除湯氏家族外，概無董事於要約方的任何股份或涉及任何要約方的股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有《證券及期貨條例》第XV部所界定的權益。

**(d) 買賣要約方的相關證券**

於有關期間內，概無本公司或任何董事已有價買賣要約方的任何股份或有關要約方的任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

**5. 關於該建議的安排**

**(a) 影響董事的安排**

於最後實際可行日期：

- (i) 概無任何董事將獲給予任何利益（於適用法律下的法定賠償除外）以補償其因有關該建議而失去職位或其他的損失；
- (ii) 除《框架協議》及《存續協議》外，概無任何董事或任何其他人士訂有任何以該建議的結果為先決條件或取決於該建議的結果或與該建議存在其他關聯的協議或安排；及
- (iii) 要約方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。

**(b) 要約方就該建議作出的安排**

於最後實際可行日期：

- (i) 除《框架協議》及《存續協議》外，要約方或任何要約方一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東訂立與該建議有任何關連或取決於該建議的任何協議、安排或承諾（包括任何補償安排）；
- (ii) 要約方概無訂立任何涉及其可能會或不會援引或尋求援引該建議的某項條件的情況的任何協議或安排；

- (iii) 要約方無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據該計劃購買的本公司任何證券，亦無就此與任何第三方達成協議、安排或諒解；
- (iv) 任何人士與要約方或任何要約方一致行動人士或要約方任何聯繫人之間概無存在《收購守則》規則22註釋8所指之類別的任何安排；
- (v) 除根據該計劃就每股計劃股份應付的註銷價外，要約方或要約方一致行動人士不曾亦不會就根據該計劃以任何形式向計劃股東或其一致行動人士支付任何其他代價、補償或利益以註銷計劃股份；
- (vi) 要約方及要約方一致行動人士（作為一方）與計劃股份持有人及與彼等一致行動人士（作為另一方）概無訂立構成特別交易（定義見《收購守則》規則25）的諒解、安排或協議；及
- (vii) (i)任何股東（作為一方）與(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司（作為另一方）概無訂立構成特別交易（定義見《收購守則》規則25）的諒解、安排或協議。

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，而有關合約為(i)於規則3.7公告日期前六(6)個月內訂立或修訂的合約（包括持續及固定年期合約）；(ii)通知期達十二(12)個月或以上的連續性合約；或(iii)年期超逾十二(12)個月（不論通知期長短）的固定年期合約。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，及就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或面臨或遭提起之重大訴訟或索償。

## 8. 重大合約

自要約期間開始日期兩年前之日起至最後實際可行日期(包括該日)，除本公司或其任何附屬公司在已開展或擬開展的於日常業務過程中訂立的合約外，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

## 9. 專家

以下為作出本計劃文件所載意見或建議的專家各自的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，就該建議、該計劃及特別交易作為獨立董事委員會之獨立財務顧問
上海立信資產評估有限公司	獨立資產評估師

## 10. 同意書

上述專家已各自就刊發本計劃文件發出其同意書，同意分別以當中所載的形式及涵義載入其意見及／或函件及／或引述其名稱及／或意見及／或函件(視情況而定)，且迄今並無撤回其同意書。

## 11. 其他資料

- (a) 要約方一致行動人士的主要成員為徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、湯臣、代理人股東、張江股份及存續股東。
- (b) 要約方的註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心15樓1507-12室。
- (c) 要約方為於二零零五年五月十日在香港註冊成立之有限責任公司。
- (d) 要約方的董事為徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生。

- (e) 要約方分別由徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生最終實益擁有66%、17%及17%權益。
- (f) 徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生的通訊地址為香港干諾道中111號永安中心15樓1507-12室。
- (g) 湯臣的董事為徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、張兆平先生、李燦輝先生及王少劍先生。
- (h) 湯臣由徐女士最終實益擁有約33.52%權益。
- (i) 湯臣的註冊辦事處位於 P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。湯臣於香港之主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心15樓1501-2及1507-12室。
- (j) 各代理人股東的董事為陸佩琪女士及偉民有限公司(其唯一董事兼股東為陸女士)。
- (k) 張江股份的註冊辦事處位於中國上海市浦東新區龍東大道200號。
- (l) 張江股份的董事為劉櫻女士、何大軍先生、陳亞民先生、金明達先生、李若山先生及尤建新先生。
- (m) 張江股份為上海張江(集團)有限公司的附屬公司，而上海張江(集團)有限公司由中國上海市浦東新區國有資產監督管理委員會全資擁有。上海張江(集團)有限公司的董事為袁濤先生、陳微微女士、張愛平先生、鮑純謙先生及陸勤先生。
- (n) 存續股東的註冊辦事處位於 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (o) 存續股東的董事為盧纓女士及王法華先生。
- (p) 存續股東為張江股份的間接全資附屬公司。
- (q) 越秀融資為要約方就該建議的財務顧問，而其註冊辦事處位於香港灣仔駱克道188號兆安中心19樓。
- (r) 本公司的註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心15樓1501-2及1507-12室。

## 12. 備查文件

以下文件的副本可自本計劃文件日期起至生效日期或該建議失效或撤銷之日期止，於(i)證監會網站(<https://www.sfc.hk>)；(ii)本公司網站(<http://www.rivera.com.hk>)；及(iii)一般辦公時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及刊憲的香港公眾假期除外)(香港時間)在本公司的註冊辦事處(地址為香港干諾道中111號永安中心15樓1501-2及1507-12室)查閱：

- (a) 本公司的《組織章程細則》；
- (b) 要約方的《組織章程細則》；
- (c) 本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告；
- (d) 董事局函件，其全文載於本計劃文件第16至第29頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第30至第31頁；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第32至第86頁；
- (g) 微電子港公司的估值報告，其全文載於本計劃文件之附錄二；
- (h) 載於本計劃文件之本附錄三中標題為「10. 同意書」一段所述的書面同意書；
- (i) 《存續協議》；及
- (j) 本計劃文件。

高院雜項案件二零二一年第651號

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件二零二一年第651號

有關  
川河集團有限公司

及

有關  
香港特別行政區  
法例第622章  
《公司條例》之事宜

根據香港特別行政區法例第622章  
《公司條例》第673條之  
計劃安排

緒言

(A) 於本計劃內，除非與主旨或上下文不一致外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予之涵義，而「一致行動人士」亦應按此詮釋
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	聯交所開放辦理業務交易之日
「註銷價」	指	根據本計劃以現金向計劃股東應付之每股計劃股份0.65港元之價格
「《公司條例》」	指	香港法例第622章《公司條例》
「本公司」	指	川河集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：281）

「條件」	指	該建議之條件，載於計劃文件第91至第94頁之「說明函件」一節下標題為「3. 該建議的條件」之段落
「國勝發展」	指	國勝發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司及湯臣之間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	本計劃按照《公司條例》生效當日
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或不時由任何獲執行董事轉授權力的人
「《框架協議》」	指	要約方與張江股份於二零二一年一月十八日訂立之框架協議，並經要約方與張江股份於二零二一年三月五日訂立之補充協議修訂
「高等法院」	指	香港高等法院
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	經董事局成立，根據《收購守則》規則2.8由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就該建議、本計劃及特別交易向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事根據《證券及期貨條例》項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會就該建議、本計劃及特別交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除要約方及要約方一致行動人士以外之全體股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年六月二十五日，即確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期

「最後截止日期」	指	二零二一年十二月三十一日(或要約方可能釐定或(在適用之範圍內)執行人員可能同意及高等法院可能指示之有關較後日期)
「徐女士」	指	徐楓，執行董事兼董事局轄下之執行委員會之主席，亦為湯子同先生及湯子嘉先生之母親
「湯子同先生」	指	湯子同，執行董事、徐女士之兒子及湯子嘉先生之胞弟
「湯子嘉先生」	指	湯子嘉，執行董事、徐女士之兒子及湯子同先生之胞兄
「代理人股東」	指	輝昇有限公司、Nankeen (Nominees) Limited、Nomsec No. 1 Limited 及 Nomsec No. 2 Limited，該等於香港註冊成立之有限責任公司及就作為徐女士的代理人於本公司持有彼之若干股權之統稱
「要約方」	指	進譽投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司
「要約方一致行動人士」	指	與要約方進行一致行動之人士(包括但不限於(i)徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、湯臣及由彼等其中一人或多人控制的該等公司(包括湯臣集團(當中包括國勝發展))；(ii)代理人股東，全部作為徐女士的代理人於本公司持有彼之若干股權；及 (iii)張江股份、存續股東及該等由彼等任何人士控制的公司)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就計劃文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該建議」	指	要約方以計劃文件所述之本計劃的方式將本公司私有化之建議
「股東名冊」	指	本公司的股東名冊
「公司註冊處處長」	指	根據《公司條例》委任之公司註冊處處長
「《存續協議》」	指	要約方與存續股東於二零二一年一月十八日訂立之存續協議

「存續安排」	指	要約方與存續股東根據《存續協議》之安排
「存續股東」	指	Best Central Developments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司及由張江股份間接全資擁有
「計劃」	指	根據《公司條例》第673條以其當前形式作出之本計劃安排（受限於高等法院可能批准施加之任何修改或增補或條件及經要約方同意），涉及註銷及終絕所有計劃股份及本公司股本復原至緊接註銷及終絕計劃股份前之金額
「計劃文件」	指	要約方及本公司於二零二一年六月三十日聯合發出之綜合文件，包括各函件、聲明、附錄（包括本計劃）及其載有之通告
「計劃記錄日期」	指	二零二一年八月十七日（星期二）（或將向股東公佈之其他日期），乃釐定本計劃項下之計劃股東權利資格之記錄日期
「計劃股份」	指	於計劃記錄日期，由要約方及要約方一致行動人士（國勝發展除外）以外之股東持有之已發行股份
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期計劃股份之登記持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股份過戶登記處」	指	卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，為本公司之股份過戶登記處
「股東」	指	股份之持有人

「特別交易」	指	存續安排及《框架協議》項下擬進行之微電子港公司轉讓事宜
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「微電子港公司」	指	上海張江微電子港有限公司，一家於中國成立之有限責任公司及本公司之聯營公司
「微電子港公司轉讓事宜」	指	《框架協議》項下擬向張江股份轉讓飛躍投資有限公司（一家於香港註冊成立之有限責任公司並由本公司間接全資擁有）持有之微電子港公司註冊資本中約10.503%權益之建議
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》
「湯臣」	指	湯臣集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：258）
「湯臣集團」	指	湯臣及其附屬公司（包括但不限於國勝發展）
「湯氏家族」	指	徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生之統稱
「越秀融資」	指	越秀融資有限公司，要約方就該建議的財務顧問，為可從事根據《證券及期貨條例》項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「張江股份」	指	上海張江高科技園區開發股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其股份於上海證券交易所上市
「%」	指	百分比

- (B) 於最後實際可行日期，本公司的已發行股本包括2,608,546,511股股份。
- (C) 於最後實際可行日期，要約方分別由徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生擁有66%、17%及17%權益。
- (D) 於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士（包括徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、存續股東及國勝發展）合共持有1,956,108,783股股份，佔已發行股份總數約74.99%。
- (E) 於最後實際可行日期，計劃股份包括908,114,054股股份，佔已發行股份總數約34.81%。
- (F) 本計劃的主要目的為透過以註銷價作為代價註銷及終絕所有計劃股份的方式將本公司私有化。於有關削減後，本公司股本將透過向要約方發行總數相等於已註銷計劃股份數目的股份（入賬列作已繳足）增加至其先前數額，致使本公司其後將由(i)要約方擁有50.02%；(ii)湯氏家族（即要約方一致行動人士）擁有20.08%；及(iii)存續股東（即要約方一致行動人士）擁有29.90%。本公司會計賬簿內因任何削減已發行股本而產生之儲備，將用作繳足向要約方發行之新股份。
- (G) 要約方已同意向高等法院承諾，將會受其規限，並簽立、作出及促使簽立及作出為使本計劃生效而可能需要或適宜由其簽立或作出的所有有關文件、行動及事宜。

## 計劃

### 第一部分 註銷及終絕計劃股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司股本將透過註銷及終絕計劃股份而被削減；
  - (b) 待有關股本削減生效及緊隨其後，本公司股本將透過向要約方發行總數相等於已註銷及終絕計劃股份數目的股份（入賬列作為已繳足）增加至其先前數額；及
  - (c) 本公司會計賬簿內因削減股本（上文(a)段所述）所產生的儲備，將用作繳足根據上文(b)段所發行的新股份，該等股份將配發及發行（入賬列作為已繳足）予要約方。

### 第二部分 註銷及終絕計劃股份的代價

2. 待本計劃根據其條款而具約束力及生效後，每股計劃股份將被註銷及終絕以換取要約方將予支付的註銷價。

### 第三部分 一般事項

3.
  - (a) 要約方須儘快且無論如何於生效日期之後的七(7)個營業日內根據本計劃第2段向計劃股東郵寄或安排郵寄註銷價的支票。
  - (b) 在股份過戶登記處沒有接獲任何具相反意思的明確書面指示的情況下，所有該等支票將以預付郵資的信封，及普通郵件方式按於計劃記錄日期的股東名冊所示彼等各自的登記地址寄發予有權收取的人士，或如屬聯名持有人，則郵寄至有關聯名持股當時於股東名冊排名首位的聯名持有人於計劃記錄日期的股東名冊所示的地址。
  - (c) 所有支票的抬頭人須為按照本計劃第3(b)段的規定於載有該支票的信封上所列的該名人士或多名人士，而任何有關支票一經兌現，即有效解除要約方就該等支票所代表的款項所負的責任。

- (d) 所有有關支票的郵誤風險由有權收取的人士承擔，而要約方、本公司、越秀融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處及彼等各自的代名人、董事、僱員、高級行政人員、代理、顧問、聯繫人及聯屬人士，以及本計劃所涉及的任何其他人士，均毋須就任何寄發郵件遺失或延誤負責。
  - (e) 於根據本計劃第3(b)段寄出支票後六(6)個曆月屆滿當日或之後，要約方(或其代名人)有權取消或撤回任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並將該等支票所代表的全部款項存入要約方(或其代名人)所選定於香港的持牌銀行以要約方(或其代名人)名義開立的存款賬戶內。要約方(或其代名人)須持有該等款項直至生效日期起計六(6)年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約方(或其代名人)信納其為有權收取該等款項的各相關人士支付根據本計劃第2段應付的款項，惟上述彼等為收款人的支票須為尚未獲兌現。要約方(或其代名人)支付的任何款項毋須包括就各有關人士根據本計劃有權收取的款項而應計的任何利息。要約方(或其代名人)可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約方(或其代名人)證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項(視情況而定)的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
  - (f) 自生效日期起計六(6)年屆滿時，要約方(及其代名人(如適用))將獲解除本計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約方(及其代名人(如適用))在法律規定的任何扣減項目及所產生的開支後，將對本計劃第3(e)段所述當時之存款賬戶內的進賬款項結餘(如有)，包括應計利息享有絕對權利。
  - (g) 本第3段的各前分段須受法律所施加的任何禁制或條件所規限，方可生效。
4. 自生效日期(包括當日)起：
- (a) 計劃股份的所有股票將不再具有該等計劃股份所有權文件或憑證的效力，而其每名該等股票持有人須在本公司的要求下，向本公司或本公司委任收取該等股票的任何人士交付該等股票以予註銷；
  - (b) 有關轉讓任何數目的計劃股份並於計劃記錄日期仍然有效的所有轉讓文件，將失去其所有作為轉讓文件用途的效力；及

- (c) 於計劃記錄日期有效的所有就任何計劃股份向本公司作出的授權或其他指示將不再是有效力的授權或指示。
5. 待條件達成或獲豁免(如適用)後,本計劃將在高等法院認許本計劃(不論有否修訂)及確認因註銷計劃股份導致削減本公司已發行股本的高等法院命令副本,連同符合《公司條例》第230條第(2)及第(3)分條規定的會議記錄及申報表,獲公司註冊處處長根據《公司條例》第二部登記之時起生效。
  6. 除非本計劃於最後截止日期或之前經已生效,否則本計劃將告失效。
  7. 本公司及要約方可共同地為及代表所有有關人士同意對本計劃作出高等法院可能認為合適而批准或施加的任何修改或增補或任何條款。
  8. 本公司及/或其顧問及律師(包括獨立財務顧問)就本計劃產生的所有成本、收費及開支將由本公司承擔,而要約方及/或其顧問及律師就本計劃產生的所有成本、收費及開支將由要約方承擔。至於本計劃的其他成本、收費及開支(包括就寄發計劃文件而須取得海外律師意見的成本),將由要約方與本公司平均分攤,除非獨立董事委員會或獨立財務顧問不推薦本計劃或本計劃不獲批准,則根據《收購守則》規則2.3,本公司產生的所有有關開支須由要約方承擔。

二零二一年六月三十日

香港特別行政區  
高等法院  
原訟法庭  
雜項案件二零二一年第651號

有關  
川河集團有限公司

及

有關  
香港特別行政區  
法例第622章  
《公司條例》之事宜

法院會議通告

茲通告根據就上述事宜發出日期為二零二一年六月二十四日的命令（「命令」），香港特別行政區高等法院（「高等法院」）已指示持有川河集團有限公司（「本公司」）股本中的股份（「股份」）（進譽投資有限公司（「要約方」）、徐楓女士、輝昇有限公司、Nankeen (Nominees) Limited、Nomsec No. 1 Limited、Nomsec No. 2 Limited、湯子同先生、湯子嘉先生及 Best Central Developments Limited 持有的股份除外）（「計劃股份」）之登記持有人召開會議（「該會議」），藉以考慮並酌情批准（不論有否修訂）本公司及於計劃記錄日期（定義見該計劃）之計劃股份持有人（「計劃股東」）所建議訂立之計劃安排（「該計劃」），而有關該會議將於二零二一年七月二十三日（星期五）上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行，而所有計劃股東均須於上述地點及時間出席。

該計劃之副本及根據上述條例第671條須予提供以闡釋該計劃影響的說明函件（「說明函件」）之副本已納入計劃文件（「計劃文件」，而本通告構成其一部分）內，並已經以郵寄方式寄發予計劃股東。任何有權出席該會議的人士，亦可於上述該會議指定舉行日期前任何日子（星期六、星期日或香港公眾假期除外）之正常辦公時間內，在(a)本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）；及(b)本公司律師的辦事處（地址為香港中環遮打道18號歷山大廈5樓）索取計劃文件的副本。計劃文件亦可於 <http://www.rivera.com.hk> 查閱。

除本通告另有界定或文義另有所指外，本通告所用詞彙與計劃文件所界定者具相同涵義。

為遵守《收購守則》，要約方及其一致行動人士(定義見《收購守則》)所持有的股份可能不可在該會議上投票。僅其他計劃股東所持有的股份合資格在該會議上投票。

上述計劃股東可親身於該會議上投票，或彼等可委任一名或多名人士(無論是否為本公司的股東)為彼等之代表，代其出席該會議並於會上投票。隨計劃文件奉附適用於該會議的粉紅色代表委任表格。

如屬股份的聯名持有人，則就任何決議投票時，本公司將接納在股東名冊排名首位的持有人的投票(不論親身或委派代表)，其他聯名持有人再無投票權，並就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就股份的排名次序而定。

代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本(若委任人為法團，代表委任表格上必須蓋上法團印章或由董事信納為獲正式授權的高級行政人員或授權人親筆簽署)須不遲於該會議或其任何續會指定舉行時間24小時前交回上述之本公司股份過戶登記處，方為有效。

填妥及交回代表委任表格後，計劃股份持有人仍可親身出席該會議或其任何續會並於會上投票。倘合資格計劃股東於提交代表委任表格後出席該會議或其任何續會並於會上投票，其代表委任表格將視為已依法撤銷論。

因應有關新型冠狀病毒(「**2019冠狀病毒病**」)的近期發展，並為保障本公司股東之健康及安全以及預防2019冠狀病毒病疫情蔓延，以下預防措施將於該會議上實施：

- (1) 強制體溫檢查；
- (2) 填寫健康和旅遊申報表；
- (3) 獲許可參加該會議前及在出席該會議期間須佩戴外科口罩；
- (4) 恕無茶點或飲品招待；及
- (5) 出席人士將獲安排於不多於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》不時規定可能准許的人數的個別間隔的房間或區域內出席會議。

本公司有絕對酌情權，拒絕未有遵守上述第(1)至第(3)項預防措施，或需接受香港政府規定的衛生檢疫或強制檢測，或錄得攝氏37.5度或更高的體溫讀數之與會者進入該會議會場。被拒進入該會議會場的股東將獲提供該會議的投票回條，並可填妥、簽署及交回投票回條，以行使彼等的投票權。

本公司強烈建議計劃股東(尤其是正接受香港政府就2019冠狀病毒病規定的衛生檢疫或強制檢測者)填妥、簽署及交回隨附有關該會議的代表委任表格，據此，閣下可委任任何人士或該會議主席作為受委代表就決議案投票。

為釐定計劃股份持有人出席該會議及於會上投票的權利，本公司將於二零二一年七月十九日(星期一)至二零二一年七月二十三日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，並於有關期間不會進行股份過戶。為符合資格於該會議上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二一年七月十六日(星期五)下午四時三十分送抵上文所述的本公司之股份過戶登記處。

根據命令，高等法院已委任吳自謙先生，或如彼未能出席，曾金泉先生，或如彼未能出席，則委任本公司任何其他可出席之董事為該會議主席，並已指示該會議主席向高等法院報告該會議結果。

如計劃文件所載的說明函件所述，該計劃須待高等法院在其後認許後，方可作實。

日期為二零二一年六月三十日。

公司律師  
的近律師行

香港中環  
遮打道18號  
歷山大廈5樓

於本通告日期，董事局共有九位成員，包括一位非執行主席(即劉櫻女士)；四位執行董事(即徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生及趙海生先生)；一位非執行董事(即宋四君先生)；及三位獨立非執行董事(即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生)。



Tomson Group

# 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

茲通告川河集團有限公司(「本公司」)謹定於二零二一年七月二十三日(星期五)上午十一時三十分(或緊隨在同一日期及地點按香港特別行政區高等法院(「高等法院」)指示召開之本公司股份(「股份」)持有人會議結束或休會後)假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店低座一樓蒙納哥廳舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮及酌情批准下列事項：

## 普通決議案

### 「動議

- (A) 批准特別交易(定義見日期為二零二一年六月三十日由本公司及進譽投資有限公司聯合發出之計劃文件(「計劃文件」))；及
- (B) 無條件授權任何一名董事作出其認為就實行特別交易而言屬必要或適宜之一切行動及事宜。」

## 特別決議案

### 「動議：

- (A) 批准本公司與於計劃記錄日期(定義見該計劃)之計劃股份(定義見該計劃)持有人訂立日期為二零二一年六月三十日的建議計劃安排(「該計劃」)，印副本形式載於計劃文件，其已提呈股東大會並由股東大會主席簽署以資識別，連同高等法院可能批准或施加的任何修改或增補或任何條件；
- (B) 為使該計劃生效，於該計劃根據《公司條例》生效當日：
  - (i) 本公司股本將透過註銷及終絕計劃股份而被削減；

- (ii) 待有關股本削減生效後及緊隨其後，本公司之已發行股本將透過增加數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份增加至其先前數額；及
  - (iii) 本公司須將其會計賬簿因上述股本削減所產生的儲備，用作悉數繳足上述將向要約方配發及發行入賬列為已繳足的新股份，並因此無條件授權董事配發及發行上述股份；及
- (C) 無條件授權任何一位董事作出彼等認為就實施該計劃而言屬必須或適宜之一切行動及事宜，包括(但不限於)(i)待該計劃生效後，向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位；(ii)削減本公司之股本；(iii)配發及發行上文所述之股份；及(iv)代表本公司同意高等法院可能認為適合而對該計劃施加的任何修改或增補，並作出彼等認為就實施該計劃而言屬必須或適宜的一切其他行動及事宜。」。

承  
川河集團有限公司  
董事局命  
公司秘書  
李婉嫻

香港，二零二一年六月三十日

附註：

- (i) 除本通告另有界定或文義另有所指外，本通告所用詞彙與計劃文件所界定者具相同涵義。
- (ii) 於股東大會上，股東大會主席將就上述決議案提出以股數投票方式進行表決。
- (iii) 隨計劃文件奉附適用於股東大會的白色代表委任表格。
- (iv) 凡有權出席股東大會並於會上投票的股東，有權委任一名或多名人士(無論是否為本公司股東)為其代表行使其所有或任何權利以代其出席股東大會及於會上發言及投票。倘委任超過一名代表，則相關代表委任表格須註明各獲委任的代表所代表股份數目。
- (v) 白色代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書副本(若委任人為法團，代表委任表格上必須蓋上法團印章或由董事信納為獲正式授權的高級行政人員或授權人親筆簽署)最遲須於股東大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回本公司股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。倘股東在提交代表委任表格之後出席股東大會及於會上投票，則代表委任表格將被視為已依法撤銷論。

- (vi) 如屬股份的聯名持有人，則就任何決議投票時，本公司將接納在股東名冊排名首位的持有人的投票（不論親身或委派代表），其他聯名持有人再無投票權，並就此而言，排名先後乃按照本公司股東名冊內就股份的排名次序而定。
- (vii) 為釐定可出席股東大會及於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二一年七月十九日（星期一）至二零二一年七月二十三日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，並於有關期間不會進行股份過戶。為符合資格出席股東大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二一年七月十六日（星期五）下午四時三十分（香港時間）送抵本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓）。
- (viii) 倘股東大會當日上午七時正（香港時間）後任何時間懸掛八號或以上香港熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號生效，股東大會將會延期。本公司將於香港交易及結算所有限公司及本公司各自之網站上登載公告，以通知股東有關重新安排之會議日期、時間及地點。
- (ix) 因應有關新型冠狀病毒（「**2019冠狀病毒病**」）的近期發展，並為保障股東之健康及安全以及預防2019冠狀病毒病疫情蔓延，以下預防措施將於股東大會上實施：
- (1) 強制體溫檢查；
  - (2) 填寫健康和旅遊申報表；
  - (3) 獲許可參加股東大會前及在出席股東大會期間須佩戴外科口罩；
  - (4) 恕無茶點或飲品招待；及
  - (5) 出席人士將獲安排於不多於香港法例第599G章《預防及控制疾病（禁止羣組聚集）規例》不時規定可能准許的人數的個別間隔的房間或區域內出席會議。

本公司有絕對酌情權，拒絕未有遵守上述第(1)至第(3)項預防措施，或需接受香港政府規定的衛生檢疫或強制檢測，或錄得攝氏37.5度或更高的體溫讀數之與會者進入股東大會會場。被拒進入股東大會會場的股東將獲提供股東大會的投票回條，並可填妥、簽署及交回投票回條，以行使彼等的投票權。

本公司強烈建議正接受香港政府就**2019冠狀病毒病**規定的衛生檢疫或為強制檢測之股東填妥、簽署及交回隨附有關股東大會的代表委任表格，據此，閣下可委任任何人士或股東大會主席作為受委代表就決議案投票。

如有任何歧義，請以本通告英文版為準。

於本通告日期，董事局共有九名成員，包括一位非執行主席（即劉櫻女士）；四位執行董事（即徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生及趙海生先生）；一位非執行董事（即宋四君先生）；及三位獨立非執行董事（即章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生）。