
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華訊股份有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

- (I) 有關出售BONROY LIMITED全部已發行股本之
非常重大出售事項及
關連交易；
(II) 有關債務安排之須予披露及關連交易；
及
(III) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



SUCCESS NEW SPRING
CAPITAL LIMITED
實德新源資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙應與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

華訊股份有限公司之董事會函件載於本通函第6至22頁，而獨立董事委員會函件(當中載有其致獨立股東之推薦建議)載於本通函第23至24頁。獨立財務顧問百利勤函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議)載於本通函第25至43頁。

華訊股份有限公司謹訂於二零一九年三月二十日上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心1座24樓策略廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回華訊股份有限公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票，而在此情況下，委任受委代表之文據將被視作已撤回論。

二零一九年二月二十七日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 23 |
| 獨立財務顧問函件 | 25 |
| 附錄一 – 本集團之財務資料 | I-1 |
| 附錄二 – 出售集團之未經審核財務資料 | II-1 |
| 附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料 | III-1 |
| 附錄四 – 餘下集團之管理層討論及分析 | IV-1 |
| 附錄五 – 北京物業之物業估值報告 | V-1 |
| 附錄六 – 一般資料 | VI-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「北京物業」 | 指 | 「太陽飄亮購物中心」，位於中國北京，為出售集團之主要資產 |
| 「北京萬恒達」或「債務人」 | 指 | 北京萬恒達投資有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並為出售公司之間接全資附屬公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港商業銀行開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 華訊股份有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 買賣協議項下擬進行之出售事項按其條款及條件完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 完成落實當日 |
| 「確認函」 | 指 | 賣方、買方與擔保人訂立日期為二零一九年一月十五日之確認函件，內容有關延長代價之首次付款日期至不遲於二零一九年四月十五日 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據買賣協議須向賣方支付之出售股權代價 |
| 「債權人」 | 指 | 本公司及華訊節能科技(深圳)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「債務」 | 指 | 根據北京萬恒達於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目，北京萬恒達欠付債權人之未償還債務，包括其任何應計利息 |
| 「債務安排」 | 指 | 具有本通函董事會函件「債務安排」一段賦予之涵義 |
| 「債務承諾」 | 指 | 債權人、債務人與擔保人將於完成日期訂立有關債務安排之債務承擔契據 |
| 「稅項彌償契據」 | 指 | 本公司與賣方於完成日期以買方及出售公司為受益人訂立之稅項彌償契據，據此，(其中包括)本公司與賣方須共同及個別地承諾就於簽立稅項彌償契據日期前之若干稅務責任或申索，於簽立稅項彌償契據日期起計三年內向買方及出售集團作出彌償 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 建議賣方根據買賣協議向買方出售出售股權 |
| 「出售公司」 | 指 | Bonroy Limited，於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司 |
| 「出售股權」 | 指 | 賣方所持出售公司之全部已發行股本 |
| 「出售集團」 | 指 | 出售公司及其附屬公司 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零一九年三月二十日召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議、債務承諾及其項下擬進行之交易 |
| 「延長」 | 指 | 具有本通函董事會函件「緒言」一段賦予之涵義 |

釋 義

| | | |
|--------------------|---|--|
| 「首次付款日期」 | 指 | 具有本通函董事會函件「緒言」一段賦予之涵義 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「債務人擔保」 | 指 | 具有本通函董事會函件「債務人責任之擔保」一段賦予之涵義 |
| 「買方擔保」 | 指 | 具有本通函董事會函件「買方責任之擔保」一段賦予之涵義 |
| 「擔保人」 | 指 | 漯河銀鴿實業集團有限公司，於中國註冊成立之有限公司，透過擔保人與胡志芳女士(其目前持有買方之全部已發行股本)之信託安排為買方之最終實益擁有人，並為買賣協議及債務承諾之擔保人 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，成立目的為就出售事項及債務安排向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或 「百利勤」 | 指 | 百利勤金融有限公司，一間從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獲本公司委任以就出售事項及債務安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問 |
| 「獨立物業估值師」 | 指 | 利駿行測量師有限公司，為本公司就出售事項委任之獨立專業測量師 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「獨立股東」 | 指 | 毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及債務承諾及其項下擬進行交易之決議案放棄投票之股東 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零一九年二月二十二日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零一九年四月二十日，即買賣協議日期起計四個月，或賣方與買方將以書面方式協定之其他日期 |
| 「孟女士」 | 指 | 孟平女士，為孟先生之聯繫人士，並透過控制投資實體(其實益擁有擔保人99.01%之股權)而被視為擔保人之控股股東 |
| 「孟先生」 | 指 | 孟飛先生，為執行董事 |
| 「國民信託貸款」 | 指 | 具有本通函董事會函件「出售集團之主要業務」一段賦予之涵義 |
| 「北京物業抵押」 | 指 | 具有本通函董事會函件「出售集團之主要業務」一段賦予之涵義 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「買方」 | 指 | 盈泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊隨完成後之本集團，不包括出售集團 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方與擔保人於二零一八年十二月二十日就出售項目訂立之買賣協議 |
| 「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 | 本公司股份 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「盛京銀行貸款」 | 指 | 具有本通函董事會函件「出售集團之主要業務」一段賦予之涵義 |
| 「深圳創潤」 | 指 | 深圳市創潤融資租賃有限公司，於中國註冊成立之外商獨資企業，並為出售公司之間接全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「創富日用品」 | 指 | 創富日用品有限公司，於香港註冊成立之有限公司，並為出售公司之直接全資附屬公司 |
| 「美國」 | 指 | 美利堅合眾國 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 「賣方」或「華生」 | 指 | 華生控股有限公司，為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

本通函所述中國機構、部門、設施或職銜的中文名稱與英文翻譯如有任何歧義，概以中文版本為準。

於本通函內，人民幣金額按人民幣1元兌1.14港元之基準換算為港元。匯率僅供說明用途，不應視作人民幣可實際按有關匯率或其他匯率或任何匯率換算為港元之聲明。



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

執行董事：

林賢奇先生(主席及行政總裁)

楊寶華女士

劉靖女士

林子泰先生

蘇健鴻先生

孟飛先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

范仲瑜先生

香港主要營業地點：

香港

威非路道18號

萬國寶通中心

4樓408室

獨立非執行董事：

彭廣華先生

丘銘劍先生

嚴元浩先生

連金水先生

敬啟者：

**(I)有關出售BONROY LIMITED全部已發行股本之
非常重大出售事項及
關連交易；
及
(II)有關債務安排之須予披露及關連交易**

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十二月二十日及二零一九年一月十五日之公佈。於二零一八年十二月二十日(交易時段後)，賣方、買方及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售

董事會函件

公司之全部已發行股本，代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)。擔保人已同意就買方根據買賣協議之所有義務及責任向賣方提供不可撤回擔保。於完成時，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

於二零一九年一月十五日(交易時段後)，賣方、買方及擔保人簽署確認函，據此，賣方、買方及擔保人已同意延長代價之首次付款日期(「首次付款日期」)至不遲於二零一九年四月十五日(「延長」)。

根據買賣協議，於完成日期，本公司與華訊節能科技(深圳)有限公司(為本公司之間接全資附屬公司)(統稱債權人)、北京萬恒達(作為債務人)及擔保人須訂立債務承諾，據此，北京萬恒達須承諾於完成日期起計一年內向債權人償還債務，而擔保人須就債務人根據債務承諾之所有義務及責任向債權人提供不可撤回擔保。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)出售事項及買賣協議項下擬進行交易之其他詳情；(ii)債務安排及債務承諾項下擬進行交易之其他詳情；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；(iv)獨立財務顧問百利勤致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)獨立物業估值師就北京物業發出之估值報告；(vi)本集團及出售集團之財務資料；(vii)完成後餘下集團之備考財務資料；(viii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(ix)股東特別大會通告連同代表委任表格。

出售事項

於二零一八年十二月二十日(交易時段後)，賣方、買方及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售公司之全部已發行股本，代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)。擔保人已同意就買方根據買賣協議之所有義務及責任向賣方提供不可撤回擔保。於完成時，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

於二零一九年一月十五日(交易時段後)，賣方、買方及擔保人簽署確認函，據此，賣方、買方及擔保人已同意延長首次付款日期至不遲於二零一九年四月十五日。

董事會函件

買賣協議之主要條款載列如下。

買賣協議

日期：二零一八年十二月二十日(交易時段後)

訂約方

賣方：華生控股有限公司，本公司直接全資附屬公司

買方：盈泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司

擔保人：漯河銀鴿實業集團有限公司，於中國成立之私人有限公司，
並為買方之最終實益擁有人

於買賣協議日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方之全部已發行股本由胡志芳女士以信託形式代擔保人持有。於最後可行日期，胡志芳女士於買方持有之全部股權正轉讓予擔保人。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，孟女士為執行董事孟先生之聯繫人士，並透過控制投資實體(其實益擁有擔保人99.01%之股權)而被視為擔保人之控股股東。因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售公司之全部已發行股本。出售集團之主要資產為北京物業之全部權益。北京物業為一座位於北京、以購物中心「太陽飄亮購物中心」為主之商業大樓，其詳情載於本函件「有關出售集團之資料」一段。

代價

出售股權之代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)，並須由買方以現金支付。

代價由賣方與買方於參考(i)根據獨立物業估值師編製之初步物業估值，北京物業於二零一八年十一月三十日之初步市值約人民幣2,028,000,000元；(ii)根據出售集團於二零一八年九月三十日之未經審核綜合管理賬目，其未經審核資產淨值(不計及於二零一八年九月三十日之投資物業公平值收益)約人民幣51,200,000元(相當於約58,300,000港元)；(iii)債務安排；及(iv)中國現行市況後經公平磋商釐定。

代價較出售集團於二零一八年九月三十日之經調整未經審核資產淨值(經計及投資物業之公平值收益約人民幣32,200,000元後)人民幣83,400,000元(相當於約95,100,000港元)高出約人民幣16,600,000元(相當於約18,900,000港元)。

北京物業於二零一八年十一月三十日之最終估值約為人民幣2,028,000,000元(相當於約2,311,900,000港元)。北京物業之物業估值報告詳情載於本通函附錄五。物業估值報告已遵照上市規則第5章所載之規定發出。

支付代價

根據買賣協議及確認函，代價須由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣30,000,000元或等值港元(即約34,200,000港元)須不遲於二零一九年四月十五日(已根據確認函予以延長)支付；
- (ii) 人民幣30,000,000元或等值港元(即約34,200,000港元)須於完成日期後三個月內支付；及
- (iii) 人民幣40,000,000元或等值港元(即約45,600,000港元)須於完成日期後六個月內支付。

倘任何代價金額於其特定付款日期後仍未支付，則買方須就有關逾期代價支付自特定付款日期起至實際付款日期(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠貸款年利率計算之利息。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價及買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方告作實：

- (i) 獨立股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (ii) 賣方及出售公司已取得有關買賣協議、債務承諾、稅項彌償契據及其項下擬進行交易之所有必要同意、確認及批准(包括但不限於賣方及出售公司各自之董事會批准)；
- (iii) 買方及擔保人已取得有關買賣協議、債務承諾、稅項彌償契據及其項下擬進行交易之所有必要同意、確認及批准(包括但不限於買方及擔保人各自之董事會批准)；
- (iv) 已取得相關政府或監管機構或第三方發出有關買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之所有必要豁免、同意、批准、牌照、授權及命令(如必要)；
- (v) 已取得有關出售集團欠付之未償還第三方貸款(包括但不限於盛京銀行貸款及國民信託貸款)以及抵押(包括但不限於北京物業抵押)之所有必要同意、豁免、協議、執行、相關契據或任何其他方式之文件；
- (vi) 賣方向買方作出之所有保證(不包括買方根據買賣協議豁免者)乃屬真實、準確及並無誤導成分，且概無與賣方及／或出售集團有關並構成或可能構成違反賣方向買方作出之任何保證或買賣協議之事項、事實或情況；
- (vii) 買方向賣方作出之所有保證乃屬真實、準確及並無誤導成分，且概無與買方及／或擔保人有關並構成或可能構成違反買方向賣方作出之任何保證或買賣協議之事項、事實或情況；及
- (viii) 賣方及買方並無違反各自於買賣協議項下之責任。

買方可隨時根據買賣協議豁免上述第(vi)項條件，而賣方可隨時根據確認函豁免上述第(viii)項條件，其他條件則不得由買賣協議任何一方豁免。

董事會函件

根據確認函，賣方同意及承認延長並不構成買方違反上文所載其於買賣協議第(viii)項條件項下之責任。

於最後可行日期，買賣協議之訂約方仍在履行上文所載之相關先決條件。賣方須竭盡所能確保第(i)、(ii)、(iv)、(v)、(vi)及(viii)項條件須於最後截止日期或之前達成，而買方則須竭盡所能確保第(iii)、(vii)及(viii)項條件須於最後截止日期或之前達成。倘上文所載任何條件未獲達成乃並非由於賣方及／或買方之過失所致，或(視情況而定)獲買方於最後截止日期或之前豁免，則訂約各方於買賣協議項下的所有責任將告終止及終結(惟涉及終止、擔保人之保證、保密性、通知、費用以及管轄法律及司法管轄權之該等條文將繼續具有十足效力及作用)，而賣方須向買方退回第一筆代價人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元)，連同由支付第一筆代價當日起至實際向買方退款當日(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之當前港元存款年利率計算之利息。訂約各方均不得根據買賣協議向另一方進行任何申索，惟先前違反其條款除外。倘買賣協議因買方及／或擔保人未能履行達成上文所載任何條件之責任而告終止及終結，賣方須不計利息向買方退回第一筆代價之人民幣27,000,000元(相當於約30,800,000港元)，而賣方則保留第一筆代價之餘額人民幣3,000,000元(相當於約3,400,000港元)作為補償。倘買賣協議因賣方未能履行達成上文所載任何條件之責任而告終止及終結，賣方須向買方退回人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元，即第一筆代價)，連同由支付第一筆代價當日起至實際退款當日(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠貸款年利率計算之利息。

買方責任之擔保

根據買賣協議，擔保人已無條件及不可撤回地同意就買方履行其所有義務及責任作出擔保(「買方擔保」)，當中包括但不限於買方支付代價、逾期付款罰款、買方根據買賣協議應付之其他費用(如適用)或賣方因買方未能履行其於買賣協議項下之責任而產生之任何成本及開支之責任。買方擔保將自買賣協議生效日期起至買方於買賣協議項下之所有責任獲達成為止(包括但不限於買方已根據買賣協議結付所有代價當日起計滿180天當日)繼續有效。倘買方未能支付代價或買方根據買賣協議應付之其他費用，擔保人同意於收到賣方發出之書面通知起計五個營業日內代表買方作出有關付款。

債務安排

根據買賣協議，於完成日期，本公司與華訊節能科技(深圳)有限公司(為本公司之間接全資附屬公司)(統稱債權人)、北京萬恒達(作為債務人)及擔保人須訂立債務承諾，據此，北京萬恒達須承諾於完成日期起計一年內向債權人償還債務，而擔保人須就債務人根據債務承諾之所有義務及責任向債權人提供不可撤回擔保(「債務安排」)。

債務承諾之主要條款載列如下。

債務承諾

訂約方

債權人 : 本公司

及

華訊節能科技(深圳)有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

債務人 : 北京萬恒達

擔保人 : 擔保人

債務金額

債務人欠付債權人之債務金額須根據北京萬恒達於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目。債務人須於完成日期起計一年內償還債務予債權人。華訊節能科技(深圳)有限公司向北京萬恒達提供之債務金額乃按2%的年利率計息。除此之外，債務之餘下部分為免息。

於二零一八年九月三十日，債務人應付債權人之債務金額約為人民幣189,800,000元(相當於約216,400,000港元)。

倘任何債務金額於其特定付款日期後仍未償還，則債務人須就有關逾期債務支付自特定付款日期起至實際付款日期(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠貸款年利率計算之利息。

債務人責任之擔保

擔保人無條件及不可撤回地同意就債務人履行其所有義務及責任作出擔保(「**債務人擔保**」)，包括但不限於償還債務人根據債務承諾欠付債權人之債務，或債權人因債務人未能履行債務承諾項下之償還責任而產生之任何成本及開支之責任。債務人擔保將自債務承諾生效日期起至債務人於債務承諾項下之所有償還責任獲達成為止(包括但不限於債務人已根據債務承諾結付債務當日起計滿180天當日)繼續有效。倘債務人未能根據債務承諾償還債務，擔保人同意於收到債權人發出之書面通知起計五個營業日內代表債務人作出有關還款。

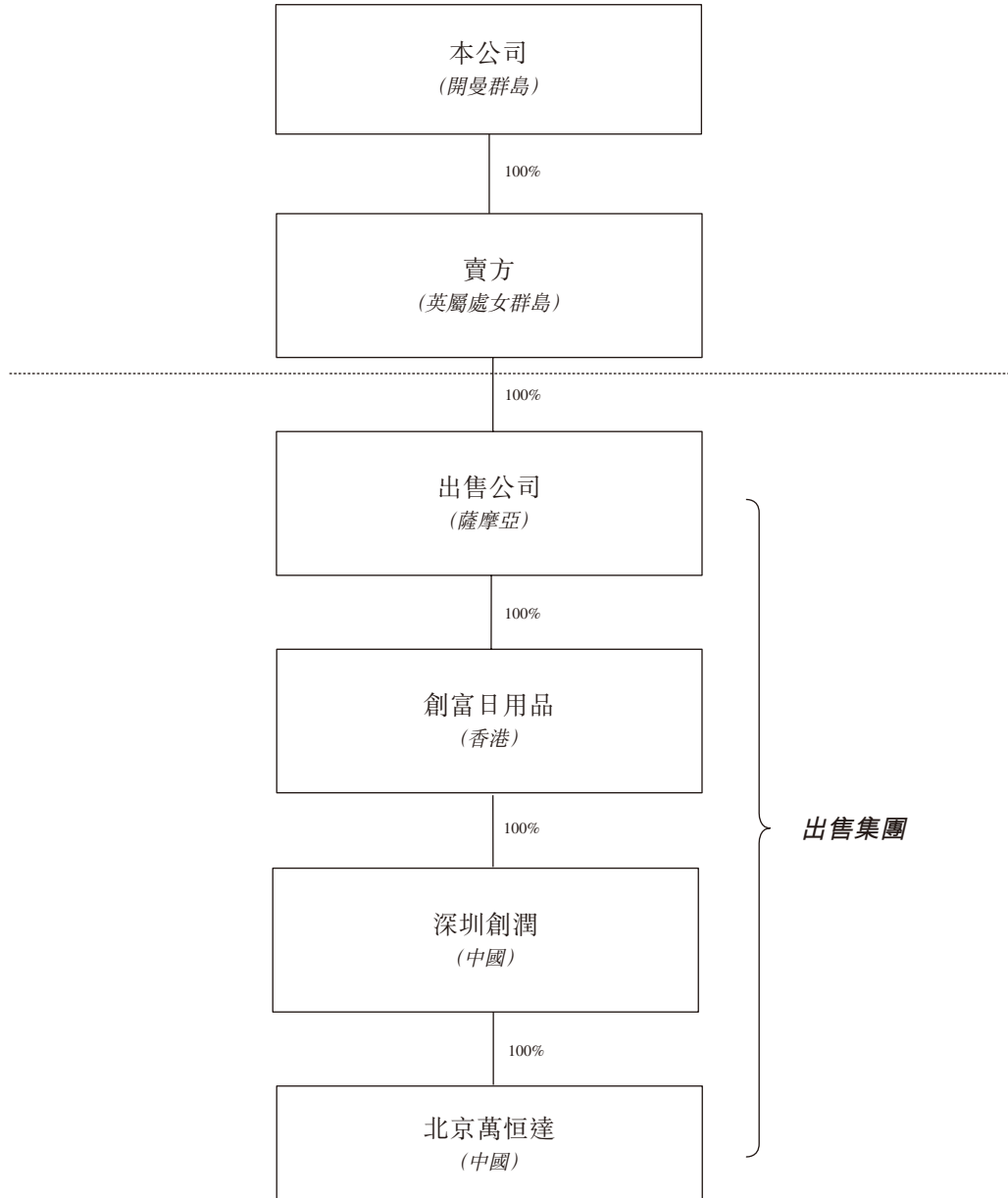
董事(包括獨立非執行董事)認為，債務承諾之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

有關出售集團之資料

出售集團之集團架構

下圖說明出售集團於最後可行日期之架構：



出售集團之主要業務

出售集團包括出售公司、創富日用品、深圳創潤及北京萬恒達。

出售公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之有限公司，註冊股本為1,000,000美元，分為1,000,000股股份。出售公司為投資控股公司。於最後可行日期，出售公司之已發行股本為1美元，且由賣方全資擁有。

創富日用品為於二零零九年十一月十七日在香港註冊成立之有限公司，其已發行股本為10,000港元。創富日用品為投資控股公司。於最後可行日期，創富日用品之已發行股本由出售公司擁有。

深圳創潤為於二零一五年三月十日在中國作為外商獨資企業註冊成立之有限公司。深圳創潤的註冊資本總額為15,000,000美元，且由創富日用品全資擁有。深圳創潤的主要業務範圍為融資租賃、物業投資及租賃、租賃物業殘值管理及租賃相關業務。於最後可行日期，概無深圳創潤的註冊資本已獲繳足。

北京萬恒達於二零一零年十一月二十九日在中國註冊成立，為一間外商投資企業投資之境內有限公司。北京萬恒達的註冊資本總額為人民幣570,000,000元。於最後可行日期，北京萬恒達由深圳創潤全資擁有。北京萬恒達的主要業務範圍包括項目投資、投資管理、資產管理、企業管理、經濟合約擔保及租賃商用物業。於最後可行日期，北京萬恒達之全部註冊資本已獲繳足。

根據24份土地使用權證及24份房屋所有權證(其中4份土地使用權證將於二零四三年四月十二日到期，而餘下20份土地使用權證將於二零三三年四月十二日到期)，北京萬恒達之主要資產為北京物業之全部權益。北京物業為一座以購物中心「太陽飄亮購物中心」為主之商業大樓。北京物業於一九九九年落成，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米。其位於中國北京市朝陽區安立路68號。於截至二零一八年六月三十日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)止六個月，北京物業正進行翻新工程且並無收取租戶任何租金。北京物業已於二零一八年九月底完成翻新工程並重新開張營業。

董事會函件

於最後可行日期，北京物業已(i)就北京萬恒達所取得為數人民幣1,200,000,000元(相當於約1,370,000,000港元)之貸款(「**盛京銀行貸款**」)抵押予盛京銀行股份有限公司；及(ii)就北京萬恒達所取得為數人民幣300,000,000元(相當於約342,000,000港元)之貸款(「**國民信託貸款**」)抵押予國民信託有限公司(統稱「**北京物業抵押**」)。於完成後，本集團再毋須就上述銀行貸款之未償還金額負責。

出售集團之財務資料

下文所載為出售集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月之未經審核綜合財務資料概要，乃根據香港相關公認會計原則編製。出售集團之未經審核財務資料載於本通函附錄二「出售集團之未經審核財務資料」。

| | 截至十二月三十一日止年度／ | | | 截至九月三十日 | |
|-----------|---------------|-----------|--------|---------|---------|
| | 於十二月三十一日 | | | 止九個月／ | |
| | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一七年 | 二零一八年 |
| | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) | (未經審核) |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 收益 | 39,623 | 94,984 | 64,471 | 63,603 | 153,930 |
| (虧損)／溢利淨額 | | | | | |
| (扣除稅項前) | (15,603) | 1,092,295 | 32,685 | 48,133 | 59,479 |
| (虧損)／溢利淨額 | | | | | |
| (扣除稅項後) | (11,593) | 832,557 | 2,188 | 17,846 | 54,229 |
| 資產淨值 | 500,506 | 21,809 | 23,997 | 39,655 | 83,408 |

有關買方及擔保人之資料

盈泰控股有限公司(即買方)為於開曼群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於最後可行日期，擔保人透過與胡志芳女士(彼持有買方之全部已發行股本)之信託安排為買方之最終實益擁有人。

於最後可行日期，胡志芳女士為深圳創潤及北京萬恒達之法定代表人。

董事會函件

漯河銀鴿實業集團有限公司(即擔保人)為於中國成立的有限責任私營公司。其主要於中國從事投資控股。於最後可行日期,其持有於上海證券交易所上市之河南銀鴿實業投資股份有限公司(「銀鴿」,股份編號:600069)約47.35%之股權,並為銀鴿之控股股東。顧琦先生,為銀鴿之主席及董事。於本集團在二零一六年九月十九日訂立有關收購出售集團之買賣協議(「**先前收購事項**」)時,彼為出售公司之擔保人及前實益擁有人。根據先前收購事項之買賣協議,本集團獲授予認沽期權以向賣方售回出售公司之全部已發行股本,代價為1美元另加出售集團應付本集團之所有未償還金額。先前收購事項的詳情於本公司日期為二零一六年九月十九日之公佈及本公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函披露。

董事認為,相較於根據先前收購事項行使認沽期權,出售事項將為本公司及股東提供更佳回報。因此,董事認為,不根據先前收購事項之買賣協議行使認沽期權乃符合本公司及其股東之整體利益。

有關賣方之資料

華生(即賣方)為一間投資控股公司,於二零一六年五月十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司,為本公司之直接全資附屬公司。

進行該等交易之整體理由及裨益

本集團之主要業務為生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

本公司根據先前收購事項之買賣協議以代價1美元收購出售公司之全部已發行股本。於進行先前收購事項之時,本公司擬持有北京物業作為長線投資,直至變現此投資的合適機會出現為止。

誠如本公司於截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告所披露,董事會繼續探索投資機會以加強本集團之長遠增長。經密切監察中國物業市場的市場環境及業務前景,並考慮到中國物業租賃市場業務的經營環境存在之挑戰與日俱增後,本公司認為本集團可受惠於出售事項,原因是預期本集團可就出售事項確認一筆收益並從出售事項獲得正現金流量,從而可增強本集團之財務狀況,並為本集團日後擴展核心生產業務提供資金。

董事會函件

董事會注意到，根據於二零一八年十一月三十日之估值，北京物業之價值由完成收購北京物業時約人民幣1,850,000,000元升值至約人民幣2,028,000,000元。出售股權之代價為人民幣100,000,000元，較於二零一八年九月三十日出售集團之經調整未經審核資產淨值人民幣83,400,000元(經計及投資物業公平值收益約人民幣32,200,000元)高及較先前收購事項之原定代價高出約人民幣100,000,000元。本公司認為，出售事項符合北京物業的先前收購事項之原定投資目的，且代價屬公平合理，並按北京物業之最新價值指標，以及參考公平市值(其乃涉及買賣物業之公平交易之公認市場慣例)而釐定。

自先前收購事項完成起，截至二零一八年九月三十日，本集團已就翻新北京物業之產生開支約人民幣60,000,000元，並已向北京萬恒達提供約人民幣189,800,000元(相當於約216,400,000港元)之財政援助。本公司認為，出售事項及債務安排將舒緩本集團繼續投資於出售集團之財政壓力。因此，本公司認為，將出售事項之部分所得款項分配予本集團之其他現有業務，可有助擴充該等業務並提升其盈利能力。其他詳情請參閱本函件「出售事項及債務安排之財務影響」一段。

經考慮上文所述者，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括代價、相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)及債務承諾(包括相關不可撤回擔保)屬公平合理，且出售事項及債務安排符合本公司及股東之整體利益。

出售事項及債務安排之財務影響

於出售事項完成後，本公司將不再持有出售集團之任何股權，而出售集團將不再為本公司之附屬公司。出售集團之業績、資產及負債將不再於本公司之財務報表內綜合入賬。

對盈利可能造成之影響

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之本公司擁有人應佔溢利約為111,000,000港元。誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所呈列，倘出售事項已於二零一七年一月一日完成，本公司擁有人應佔餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利將約為188,900,000港元，乃由於作出約77,900,000港元之備考調整，有關詳情載於本通函附錄三。

對資產淨值可能造成之影響

於二零一八年六月三十日，本集團之資產總值及資產淨值分別約為3,565,600,000港元及538,700,000港元。誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所示，倘出售事項已於二零一八年六月三十日完成，餘下集團之資產總值及資產淨值將分別約為1,303,200,000港元及約624,200,000港元。

對現金流量可能造成之影響

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及現金等值項目約為126,400,000港元，其中屬於出售集團的約5.4%（即約6,900,000港元）僅用於其日常營運。誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所示，倘出售事項已於二零一八年六月三十日完成，餘下集團之現金及現金等值項目將約為112,100,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目約為172,500,000港元，其中屬於出售集團的約0.5%（即約800,000港元）僅用於其日常營運。誠如本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料所示，倘出售事項已於二零一七年一月一日完成，餘下集團之現金及現金等值項目將約為77,900,000港元。

出售集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年及二零一八年九月三十日止九個月各期間之未經審核財務資料載於本通函附錄二。有關出售事項對餘下集團之財務影響之其他資料，請參閱本通函附錄三所載根據上市規則第4.29條編製之餘下集團未經審核備考財務資料。

務請注意，上述估計僅作說明用途，並非旨在表示餘下集團於完成後之實際財務狀況。

出售事項之所得款項用途

估計出售事項之所得款項淨額約為人民幣98,500,000元。本集團擬按以下方式應用所得款項淨額：(a)約人民幣20,000,000元將用作擴建本集團位於中國深圳及宜春之生產設施；(b)約人民幣40,000,000元將用作償還本集團尚未償還之銀行借款；及(c)餘下所得款項淨額將用作本集團現有業務及／或其他可能不時出現之合適投資機會之一般營運資金。於最後可行日期，本公司並無物色到任何其他業務及投資機會，亦未就有關機會參與任何磋商。

餘下集團之財務及貿易前景

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於完成後，餘下集團仍集中發展其主要業務，即生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

本集團堅信，對其灑水控制器及其他主要電子產品的需求以及電子業務分部的整體表現將於二零一九年上半年維持強勁。本集團將繼續致力探索新市場及新客源，以拓闊其客戶基礎。餘下集團之前景受下列因素所推動：(i)已建立長期業務關係的客戶對本集團灑水控制器及其他主要電子產品之持續穩定需求；(ii)其於電子產品製造業之悠久歷史及知名地位；(iii)其於主要市場之據點；及(iv)於二零一八年成功推出對講機產品及智能教育玩具將帶來額外的收益增長動力。

本公司擬透過以下方式令餘下集團繼續成為最具競爭力的國際優質電子產品供應商之一：(i)留聘其現時的管理團隊；(ii)鞏固其於美國市場之市場地位；(iii)增加其於中國市場之據點；(iv)優化其生產及採購的效率；及(v)擴充其於中國宜春的生產設施及產能。本公司管理層預期餘下集團之業務將於可見未來繼續穩定增長。

上市規則涵義

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方之全部已發行股本由胡志芳女士以信託形式代擔保人持有。於最後可行日期，買方由胡志芳女士所持有的全部股權正轉讓予擔保人。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，孟女士為執行董事孟先生之聯繫人士，並透過控制投資實體(其實益擁有擔保人99.01%之股權)而被視為擔保人之控股股東。因此，根據上市規則，買方為本公司之關連人士。

由於一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故根據上市規則第14及14A章，買賣協議項下擬進行交易(包括相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)構成本公司之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則之申報、通函及獨立股東批准規定。

董事會函件

於出售事項完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，債務屆時將構成本集團向一名關連人士之聯繫人士提供之財務資助。由於一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，債務承諾項下擬進行交易(包括相關不可撤回擔保)將構成本公司之須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

執行董事孟先生已就批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於買賣協議及債務承諾項下擬進行交易中擁有任何重大權益且須就出售事項及債務安排之董事會決議案放棄投票。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就出售事項及債務安排向獨立股東提供推薦建議。百利勤已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年三月二十日上午十一時正假座香港夏慤道18號海富中心1座24樓策略廳舉行股東特別大會，會上親身或委派受委代表或法團代表出席股東特別大會之股東將獲邀審議及酌情批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之相關普通決議案。

任何於出售事項及債務安排中擁有重大權益之股東及其聯繫人士將須於股東特別大會上就批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。

董事會函件

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。本公司將根據上市規則公佈股東特別大會之投票結果。股東特別大會通告所載之決議案將根據上市規則及本公司組織章程細則以投票表決方式進行表決。於投票表決時，每位親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派受委代表出席之股東將就所持每股繳足股款之股份投一票。親身(或倘股東為法團，則由其正式授權代表)或委派受委代表出席並有權投多於一票之股東毋須盡投其票或以相同方式盡投其票。於股東特別大會結束後，投票結果將於聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊載。

推薦建議

董事會(不包括孟先生，惟包括獨立非執行董事於考慮本通函內百利勤意見函件所載之百利勤推薦意見後)認為，買賣協議之條款(包括代價、相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)及債務承諾(包括相關不可撤回擔保)屬公平合理，且儘管出售事項並非於本集團之日常業務過程中進行，惟出售事項及債務安排符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准買賣協議、債務承諾及其項下擬進行之交易。

其他資料

另請閣下垂注獨立董事委員會函件、百利勤之意見函件及本通函各附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華訊股份有限公司
主席
林賢奇
謹啟

二零一九年二月二十七日



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

敬啟者：

**(I) 有關出售BONROY LIMITED全部已發行股本之
非常重大出售事項及**

關連交易；

及

(II) 有關債務安排之須予披露及關連交易

吾等提述本公司日期為二零一九年二月二十七日之通函(「通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮買賣協議之條款、債務承諾及其項下擬進行之交易，並就吾等認為買賣協議之條款(包括代價、相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)、債務承諾(包括相關不可撤回擔保)是否按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理，以及出售事項及債務安排是否符合本公司及股東之整體利益向閣下提供意見。

百利勤已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議之條款、債務承諾及其項下擬進行之交易向吾等及閣下提供意見。其意見連同其於發表意見時已考慮之主要因素及理由之詳情載於其在通函第25至43頁之函件。另請閣下垂注董事會函件及通函各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮買賣協議之條款(包括代價)、債務承諾及其項下擬進行之交易以及百利勤之意見後，吾等認為買賣協議之條款(包括代價、相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)、債務承諾(包括相關不可撤回擔保)及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且儘管出售事項並非於本集團之日常業務過程中進行，惟出售事項及債務安排符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易並於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

華訊股份有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
彭廣華

獨立非執行董事
丘銘劍

獨立非執行董事
嚴元浩

獨立非執行董事
連金水

謹啟

二零一九年二月二十七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問百利勤致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



百利勤金融有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14樓

敬啟者：

**(I) 有關出售BONROY LIMITED全部權益之
非常重大出售事項及關連交易；
及
(II) 有關債務安排之須予披露及關連交易**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就出售事項及債務安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關出售事項及債務安排的詳情載於 貴公司日期為二零一九年二月二十七日的通函(「通函」)中所載的董事會函件(「董事會函件」)。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一八年十二月二十日，賣方、買方與擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售公司之全部已發行股本，代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)。擔保人已同意就買方根據買賣協議之所有義務及責任向賣方提供擔保。

於二零一九年一月十五日，賣方、買方與擔保人簽署確認函，據此，賣方、買方及擔保人已同意延長代價的首次付款日期(「首次付款日期」)至不遲於二零一九年四月十五日(「延長」)。

獨立財務顧問函件

根據買賣協議，於完成日期，貴公司與華訊節能科技(深圳)有限公司(為貴公司之間接全資附屬公司)(統稱債權人)、北京萬恒達(作為債務人)及擔保人須訂立債務承諾，據此，北京萬恒達須承諾於完成日期起計一年內向債權人償還債務，而擔保人須就債務人根據債務承諾之所有義務及責任向債權人提供不可撤回擔保。

於最後可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方之全部已發行股本由胡志芳女士以信託形式代擔保人持有。於最後可行日期，買方由胡志芳女士所持有的全部股權正轉讓予擔保人。

於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，孟女士為執行董事孟先生之聯繫人士，並透過控制投資實體(其實益擁有擔保人99.01%之股權)而被視為擔保人之控股股東。因此，根據上市規則，買方為貴公司之關連人士。

由於有關出售事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故根據上市規則第14及14A章，出售事項構成貴公司之非常重大出售事項及關連交易，因此須遵守上市規則之申報、通函及獨立股東批准規定。

於出售事項完成後，出售集團將不再為貴公司之附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，債務屆時將構成貴集團向一名關連人士之聯繫人士提供之財務資助。由於有關債務安排項下擬進行交易之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，債務安排將構成貴公司之須予披露及關連交易，因此須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會現時由六名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立(現時成員包括全體獨立非執行董事彭廣華先生、丘銘劍先生、嚴元浩先生及連金水先生)，以就出售事項及債務安排向獨立股東提供意見。吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就出售事項及債務安排向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，而該項委聘已獲獨立董事委員會批准。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士概無關連，因此被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。過去兩年， 貴公司與吾等之間並無委聘關係。除就本次委聘應付吾等之一般專業費用外，並無存在任何安排可使吾等據此向 貴公司或 貴公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士收取任何費用或利益。

吾等之職責為就(i)買賣協議及債務承諾之條款是否屬正常商業條款，以及對獨立股東而言是否公平及合理；(ii)出售事項及債務安排是否符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)獨立董事委員會應如何建議獨立股東於股東特別大會上就批准買賣協議及債務安排之有關決議案投票，向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

意見基準

吾等在達致提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見時，已執行相關程序及該等吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟。吾等執行之程序包括審閱 貴公司所提供之有關協議、文件及資料，並在合理程度上將之與相關公開或第三方資料、市場統計及數據及／或 貴公司、董事及／或 貴集團管理層所提供資料、事實及聲明以及所表達意見進行核對。已審閱之文件其中包括買賣協議、 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)、 貴公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(「中期報告」)、獨立物業估值師就北京物業編製之估值報告(「物業估值報告」)、出售集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度以及自二零一八年一月一日至二零一八年九月三十日止期間之財務資料。此外，吾等已與 貴公司就出售事項及債務安排，並與獨立物業估值師就北京物業之估值討論或訪談。吾等假設董事於通函內提出之所有觀點、意見、預期及意向之陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或由 貴公司、其管理層及／或董事所發表並提供予吾等之意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函所表達意見乃經審慎周詳考慮後作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何內容產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層向吾等所提供並於通函載列之資料進行任何獨立核證，亦未對 貴集團之業務及事務或未來前景進行任何形式之深入調查。

主要考慮因素

吾等就出售事項及債務安排達致意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 出售事項及債務安排之背景及進行之理由

1.1 貴集團之背景資料

貴公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於完成後，餘下集團仍集中發展其主要業務，即生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

賣方為一間投資控股公司，於二零一六年五月十七日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，並為 貴公司之直接全資附屬公司。

下文載列 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務資料概要(摘錄自二零一七年年報)及截至二零一八年六月三十日止六個月之財務資料概要(摘錄自二零一八年中報報告)。

綜合損益表概要

| | 截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元 | 截至十二月三十一日 止年度 二零一七年 (經審核) 千港元 | 二零一六年 (經審核) 千港元 |
|-----------------------------|---|---|-----------------------|
| <u>收益</u> | | | |
| — 電子產品 | 602,181 | 1,235,370 | 1,015,877 |
| — 生物柴油產品 | 2,122 | 3,828 | 3,084 |
| — 節能業務 | 1,820 | 36,023 | 4,589 |
| — 投資物業 | 126,470 | 65,698 | — |
| 收益總額 | 732,593 | 1,340,919 | 1,023,550 |
| 貴公司擁有人應佔期間／ 年度溢利 | 35,350 | 110,998 | 71,758 |

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表概要

| | 於二零一八年 | 於十二月三十一日 | |
|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 六月三十日 (未經審核) 千港元 | 二零一七年 (經審核) 千港元 | 二零一六年 (經審核) 千港元 |
| 資產總值 | 3,565,589 | 3,519,401 | 1,089,579 |
| 負債總額 | 3,026,917 | 2,970,541 | 602,928 |
| 資產淨值 | 538,672 | 548,860 | 486,651 |

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團收益由截至二零一六年十二月三十一日止年度約1,023,600,000港元上升約31.0%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約1,340,900,000港元。該增幅乃主要由於貴集團電子產品分部收益增加以及收購出售集團後自投資物業確認租金收入。截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團的貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約71,800,000港元上升54.6%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約111,000,000港元。該增長主要由於電子產品分部收益增加、收購出售集團產生議價購買收益約6,300,000港元及投資物業公平值變動之收益約121,100,000港元，以及視作出售一間聯營公司部分權益之收益約8,400,000港元。

截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的收益由截至二零一七年六月三十日止六個月約675,500,000港元上升約8.5%至截至二零一八年六月三十日止六個月約732,600,000港元。收益增長乃主要由於本期間確認的投資物業租金收入增加。截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團的貴公司擁有人應佔溢利由截至二零一七年六月三十日止六個月約57,100,000港元減少38.1%至截至二零一八年六月三十日止六個月約35,400,000港元。該減少乃主要由於貴集團電子產品分部毛利率下降，並將生產設施由陽西搬遷至宜春而產生額外開支。

於二零一八年六月三十日，貴集團錄得資產總值、負債總額及資產淨值分別約3,565,600,000港元、3,026,900,000港元及538,700,000港元。

貴集團之前景

電子產品分部

誠如中期報告所載，貴集團預期，貴集團的灑水控制器及其他主要電子產品的需求將於二零一八年下半年維持穩定。此外，新型對講機產品、智能教育玩具及光解空氣淨化器等新產品將於二零一八年下半年及二零一九年大力推動收益增長。貴集團已於宜春設立新的電子產品及元件生產設施，藉此擴充其整體產能，以應付客戶需求增加及生產即將推出市場之新產品。預期貴集團將繼續開拓與其他潛在客戶發展新電子產品的商機，以擴大其收益基礎及鞏固其增長勢頭。

生物柴油產品及能源效益煤氣爐頭業務分部

據中期報告所載，貴集團預期，生物柴油產品收益將於二零一八年下半年維持穩定，並預期具能源效益煤氣爐頭之業務營運將於二零一八年下半年穩步增長。

節能業務分部

中期報告指出，蘇寧易購集團股份有限公司(「蘇寧」)零售店的LED照明設備安裝工程繼續於截至二零一八年六月三十日止六個月進行，而於二零一八年六月三十日，已完成超過600間蘇寧零售店的安裝工程並產生節能收益。貴集團將於二零一八年下半年繼續於其他蘇寧零售店進行安裝工程。

投資物業分部

貴集團投資物業分部的收益主要來自出售集團的租金收入。於完成後，貴集團將不再經營投資物業分部。

展望未來，貴集團將繼續在香港、中國及海外開拓與其他潛在客戶發展新產品及項目的商機，亦會繼續尋求投資機遇，以令業務多元化。於完成後，餘下集團仍集中發展其主要業務，即生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

與貴公司討論所知，貴集團有信心其灑水控制器及其他主要電子產品的需求以及電子產品分部的整體表現將於二零一九年上半年維持強勁。貴集團將繼續致力於開拓新市場及新客戶，擴大其客戶群。依據與貴公司的進一步討論，貴公司擬維持餘下集團為國際優質電子產品最具競爭力供應商之一，方法為(i)保留其現有管理團隊；(ii)鞏固其於美國市場的市場地位；(iii)擴充其於中國市場的據點；(iv)優化其生產及採購效益；及(v)擴展其於中國宜春的生產設施及產能。貴公司管理層預期，餘下集團的業務將於可見未來繼續穩定增長。

1.2 有關買方及擔保人之背景資料

盈泰控股有限公司(即買方)為於開曼群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。

漯河銀鴿實業集團有限公司(即擔保人)為於中國成立的有限責任私營公司。其主要於中國從事投資控股。於最後可行日期，擔保人透過與胡志芳女士(彼目前持有買方之全部已發行股本)之信託安排為買方之最終實益擁有人。

於最後可行日期，胡志芳女士為深圳創潤及北京萬恒達之法定代表人。

1.3 有關出售集團及北京物業之資料

出售集團包括出售公司、創富日用品、深圳創潤及北京萬恒達。

出售公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之有限公司，並為投資控股公司。

創富日用品為於二零零九年十一月十七日在香港註冊成立之有限公司，並為投資控股公司。創富日用品之全部已發行股本由出售公司擁有。

深圳創潤為於二零一五年三月十日在中國作為外商獨資企業註冊成立之有限公司，且由創富日用品全資擁有。深圳創潤的主要業務範圍為融資租賃、物業投資及租賃、租賃物業殘值管理及租賃相關業務。

獨立財務顧問函件

北京萬恒達於二零一零年十一月二十九日在中國註冊成立，為一間外商投資企業投資之境內有限公司，並由深圳創潤全資擁有。北京萬恒達的註冊資本總額為人民幣570,000,000元。北京萬恒達的主要業務範圍包括項目投資、投資管理、資產管理、企業管理、經濟合約擔保及租賃商用物業。

根據24份土地使用權證及24份房屋所有權證(其中4份土地使用權證將於二零四三年四月十二日到期，而餘下20份土地使用權證將於二零三三年四月十二日到期)，北京萬恒達之主要資產為北京物業之全部權益。北京物業為一座以購物中心「太陽飄亮購物中心」為主之商業大樓。北京物業於一九九九年落成，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米。其位於中國北京市朝陽區安立路68號。於截至二零一八年六月三十日(即貴集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日期)止六個月期間，北京物業正進行翻新工程且並無收取租戶任何租金。北京物業已於二零一八年九月底完成翻新工程並重新開張營業。

下文所載為出售集團之未經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自出售集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一八年九月三十日止九個月的未經審核綜合管理賬目，而有關賬目乃根據香港相關公認會計原則編製。出售集團未經審核財務資料詳情載於通函附錄二「出售集團之未經審核財務資料」。

| | 截至 二零一八年 九月三十日 止九個月/ 於二零一八年 九月三十日 (未經審核) 人民幣千元 | 截至十二月三十一日 止年度/ 於十二月三十一日 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 |
|-------|---|---|--------------------------|
| 收益 | 153,930 | 64,471 | 94,984 |
| 除稅前溢利 | 59,479 | 32,685 | 1,092,295 |
| 除稅後溢利 | 54,229 | 2,188 | 832,557 |
| 資產淨值 | 83,408 | 23,997 | 21,809 |

於二零一八年九月三十日，出售集團未經審核綜合資產淨值約為人民幣83,400,000元(經計及投資物業公平值收益約人民幣32,200,000元)。

據獨立物業估值師所評估，於二零一八年九月三十日，北京物業的總市值為人民幣2,028,000,000元。北京物業估值的詳情載於通函附錄五。

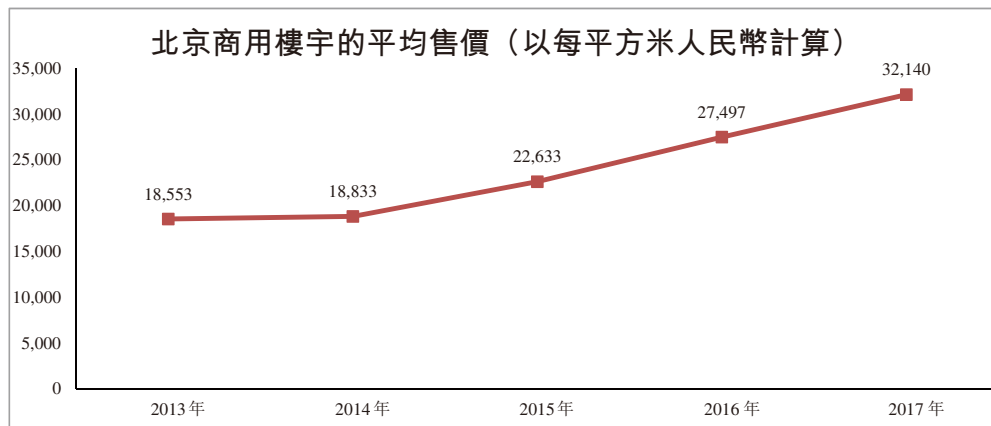
1.4 進行出售事項之理由

出售公司由 貴公司於二零一六年九月十九日根據收購出售集團之買賣協議收購(「**先前收購事項**」)。先前收購事項的詳情於 貴公司日期為二零一六年十二月二十三日之通函(「**收購通函**」)披露。據收購通函所載， 貴公司擬持有北京物業作為長線投資，直至變現此投資的合適機會出現為止。

誠如上文「有關 貴集團之背景資料」分節所述， 貴公司計劃開拓發展新產品及項目的商機，亦會繼續尋求投資機遇，以令業務多元化。據與 貴公司討論後得悉，其一直密切監察中國物業市場的市場環境及業務前景，並認為中國物業租賃市場業務的經營環境存在之挑戰與日俱增。因此， 貴公司認為，由於其預計會自出售事項確認收益，故出售事項乃變現其於北京物業投資之良機。出售事項之財務影響載於下文「出售事項及債務安排之財務影響」一節。出售事項的現金流量亦預期可增強 貴集團之財務狀況，並為 貴集團日後擴展核心生產業務提供資金。

估計出售事項之所得款項淨額約為人民幣98,500,000元。 貴集團擬按以下方式應用所得款項淨額：(a)約人民幣20,000,000元將用作擴建 貴集團位於中國深圳及宜春之生產設施；(b)約人民幣40,000,000元將用作償還 貴集團尚未償還之銀行借款；及(c)餘下所得款項淨額將用作 貴集團現有業務及／或其他可能不時出現之合適投資機會之一般營運資金。於最後可行日期， 貴公司並無物色到任何其他業務及投資機會，亦未就有關機會參與任何磋商。

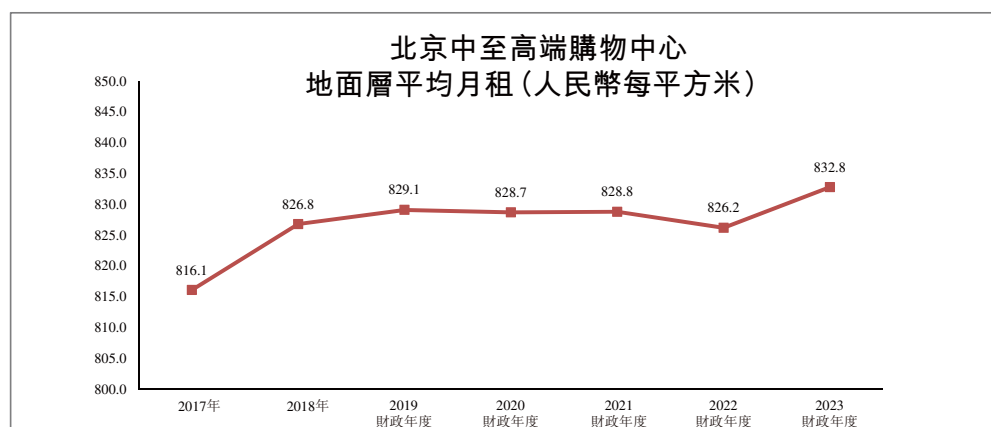
就上述各項，吾等認同 貴公司，認為此乃 貴集團變現其北京物業投資之合適時機。吾等已審閱由中國國家統計局所頒佈北京商用樓宇於二零一三年至二零一七年期間的平均售價（請參閱以下網址：www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexeh.htm）。



資料來源：中國國家統計局發佈的統計數據（請參閱以下網址：www.stats.gov.cn/tjsj/ndsj/2018/indexeh.htm）

據上圖所示，北京商用樓宇的平均售價由二零一三年每平方米約人民幣18,553元上升至二零一七年每平方米約人民幣32,140元，複合年增長率約達14.7%。鑒於市場呈升勢，吾等認為，北京商用物業市場於過去數年表現優秀，且或已屆理想水平，原因為此良好趨勢基於下列理由未必持續。

根據一份於二零一九年一月二十三日發出名為「二零一九年北京市場展望」並由Colliers International Beijing Research（「Colliers」）刊登的研究報告（請參閱以下網址：www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/china/northchina-research/colliers-beijing-2019-outlook-en.pdf），二零一七年至二零二三年北京中至高端購物中心地面層每平方米月租平均值如下。



資料來源：Colliers（請參閱以下網址：www.colliers.com/-/media/files/marketresearch/apac/china/northchina-research/colliers-beijing-2019-outlook-en.pdf）

如上圖所示，二零一七年及二零一八年北京中至高端購物中心地面層每平方米平均租金約為人民幣816.1元及人民幣826.8元，故二零一八年租金較二零一七年增加約1.3%。於二零一九年至二零二三年，北京中至高端購物中心地面層平均每平方米月租估計約為人民幣829.1元、人民幣828.7元、人民幣828.8元、人民幣826.2元及人民幣832.8元，相當於分別約0.3%、-0.1%、0%、-0.3%及0.8%的按年增長／下降。因此，二零一八年的租金增長率預計不會於二零一九年至二零二三年間重現。特別是，Colliers亦預計由二零二零年及二零二二年將出現負租金增長。鑒於由二零一九年至二零二三年的租金增長預計將低於二零一八年的租金增長率，以及二零二零年及二零二二年租金增長的可能出現負租金增長，吾等認為北京的物業市場預計將於未來較為遜色。除此之外，中美兩國已於二零一八年中前後開始互相就若干進口商品徵收連串關稅（「貿易戰」）。普遍認為，貿易戰會對中國經濟造成負面影響。於二零一八年第三季，中國的國內生產總值僅錄得約6.5%的按年增幅，為二零零九年第一季度以來的最低水平。中國經濟增長放緩或會影響中國的整體消費能力，因而於日後對北京經濟以至北京物業市場（包括零售物業租賃市場）的前景構成影響。因此，貿易戰及由二零一九年至二零二三年北京中至高端購物中心較低租金增長顯示，北京物業市場於二零一八年之正面增長於未來數年或未能持續。

鑒於(i)北京商用物業市場於過去數年表現優秀；(ii)北京中至高端購物中心於二零二零年及二零二二年之負租金增長說明北京物業租金於未來數年將較為遜色；及(iii)中國經濟因貿易戰而放緩所帶來的不確定性可能會對北京零售物業市場（包括零售物業租賃市場）構成的影響，吾等認同 貴公司的見解，即北京物業市場於多年增長後已屆理想水平，而中國物業租賃市場日後的業務營運環境將會挑戰重重。

經考慮上述各項，尤其是(i)中國經濟因貿易戰而放緩所帶來的不確定性可能會對北京零售物業市場（包括零售物業租賃市場）構成的影響；(ii)出售事項為 貴公司變現其北京物業投資以換取合理回報之良機；及(iii)出售事項之所得款項將改進 貴集團之財務狀況，令 貴集團得以償還未償還的銀行借款，及用作擴充 貴集團之生產設施，吾等認為，儘管訂立買賣協議並非於 貴集團一般及日常業務中進行，惟出售事項就獨立股東而言仍屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

2. 買賣協議

於二零一八年十二月二十日，賣方、買方及擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售公司之全部已發行股本，代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)。擔保人已同意就買方根據買賣協議之所有義務及責任向賣方提供不可撤回擔保。於完成後，出售集團將不再為 貴公司之附屬公司。

於二零一九年一月十五日(交易時段後)，賣方、買方與擔保人簽署確認函，據此，賣方、買方及擔保人已同意延長代價的首次付款日期至不遲於二零一九年四月十五日。

下文載列買賣協議主要條款概要。有關買賣協議之進一步詳情亦載於董事會函件。

日期： 二零一八年十二月二十日

訂約方

賣方： 華生控股有限公司，為 貴公司之全資附屬公司

買方： 盈泰控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司

擔保人： 漯河銀鴿實業集團有限公司，於中國成立之私人有限公司，
並為買方之最終實益擁有人

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買出售股權，相當於出售公司之全部已發行股本。出售集團之主要資產為北京物業之全部權益。北京物業為一座位於北京、以購物中心「太陽飄亮購物中心」為主之商業大樓。

代價及付款條款

出售股權之代價為人民幣100,000,000元(相當於約114,000,000港元)，並須由買方以現金支付。

代價由賣方與買方於參考(i)根據獨立物業估值師編製之初步物業估值，北京物業於二零一八年十一月三十日之初步市值約人民幣2,028,000,000元；(ii)根據出售集團於二零一八年九月三十日之未經審核綜合管理賬目，其未經審核資產淨值(並無計及於二零一八年九月三十日之投資物業公平值收益)約人民幣51,200,000元(相當於約58,300,000港元)；(iii)債務安排；及(iv)中國現行市況後經公平磋商釐定。

於二零一八年十一月三十日，北京物業之最終估值約為人民幣2,028,000,000元(相當於約2,311,900,000港元)。

支付代價

根據買賣協議及確認函，代價將由買方按下列時間表以現金支付：

- (i) 人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元)須不遲於二零一九年四月十五日支付；
- (ii) 人民幣30,000,000元(相當於約34,200,000港元)須於完成日期後三個月內支付；及
- (iii) 人民幣40,000,000元(相當於約45,600,000港元)須於完成日期後六個月內支付。

倘任何代價金額於其特定付款日期後仍未支付，則買方須就有關逾期代價支付自特定付款日期起至實際付款日期(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠貸款年利率計算之利息。

有關買賣協議條款之進一步詳情亦載於董事會函件內。

代價是否公平合理之分析

(i) 估值方法及假設

於二零一八年十一月三十日，獨立物業估值師已評估北京物業之估值為人民幣2,028,000,000元（「物業估值」）。

為就物業估值進行盡職審核，吾等已就估值基準與獨立物業估值師展開討論，並就須進一步闡釋之範圍提出疑問。吾等得知，物業估值乃按照收入法之年期及復歸法（亦為市場法，原因為復歸權益及回報率乃計及自現有協議目前應收之租金及物業權益之復歸潛力後按市場基準計算得出）。獨立物業估值師表示，鑒於北京物業於估值日期乃受租賃協議規限，此乃評估與北京物業相類似物業之常用估值方法。就此，吾等已審閱聯交所其他上市公司進行之類似物業估值，並發現，獨立物業估值師採用之方法亦獲聯交所其他上市公司用作評估其受租約規限之物業的價值，因此，吾等認同獨立物業估值師採用該市場法進行物業估值之做法。

此外，吾等已審視獨立物業估值師於進行物業估值時採用之方法及參數。經審閱獨立物業估值師進行物業估值之工作以及基準與假設，並與獨立物業估值師就物業估值討論後，吾等並無發現任何主要因素，令吾等對物業估值所採納之基準及假設以及所使用之資料是否公平合理存疑，因此，吾等認為，進行物業估值所用基準及假設屬公平合理。

再者，吾等曾諮詢獨立物業估值師之資歷、專業知識及獨立性。吾等亦已審閱獨立物業估值師之委聘條款，包括其工作範圍。與獨立物業估值師之討論或吾等對資歷之審閱當中，吾等並無得知任何違規情況及獨立性事宜。

(ii) 代價是否公平合理

於釐定代價是否公平時，吾等將代價與出售集團股權之公平值比較。釐定出售集團股權之公平值時，吾等使用物業估值人民幣2,028,000,000元(即北京物業之估值)，並對其作出調整，以計入出售集團於二零一八年九月三十日之其他資產及其他負債分別約人民幣230,800,000元及人民幣2,155,400,000元。就此而言，出售集團股權之公平值約為人民幣103,400,000元(「交易價值」)，乃根據出售集團於二零一八年九月三十日之財務狀況而定，惟已納入北京物業於二零一八年十一月三十日之最新價值指標。儘管代價較交易價值出現約3%之小額折讓，吾等仍認為代價與交易價值相符，其已將出售集團於二零一八年九月三十日之經調整未經審核資產淨值人民幣83,400,000元(已計及投資物業之公平值收益約人民幣32,200,000元)上調人民幣20,000,000元。此外，經考慮(i)代價經公平磋商後釐定；(ii)根據二零一八年十一月三十日之估值，北京物業之價值從收購北京物業完成時約人民幣1,850,000,000元增加至約人民幣2,028,000,000元；(iii)代價約為人民幣16,600,000元，高於出售集團於二零一八年九月三十日之經調整未經審核資產淨值人民幣83,400,000元(經計及投資物業之公平值收益約人民幣32,200,000元)；及(iv)由於上文「出售事項之理由」分節所載貿易戰等因素，中國物業租賃市場之業務營運環境日益嚴峻，吾等認為，代價(與交易價值大致相符)就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

買賣協議其他條款是否公平合理之分析

吾等亦已審閱買賣協議之其他條款(即支付條款、先決條件、完成交易等)，及將有關條款與聯交所其他上市公司所進行與出售事項類似的交易與貴公司先前進行之其他物業出售交易相比較，結果顯示，其他上市公司及貴公司於其物業出售交易中亦採納類似條款。故此，吾等認為，買賣協議之其他條款符合市場慣例，因此吾等認為買賣協議之條款就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

3. 債務安排

根據買賣協議，於完成日期，貴公司與華訊節能科技(深圳)有限公司(為貴公司之間接全資附屬公司)(統稱債權人)、北京萬恒達(作為債務人)及擔保人須訂立債務承諾，據此，北京萬恒達須承諾於完成日期起計一年內向債權人償還債務，而擔保人須就債務人根據債務承諾之所有義務及責任向債權人提供不可撤回擔保(「債務安排」)。

下文載列債務承諾之主要條款概要。有關債務承諾之進一步詳情亦載於董事會函件內。

訂約方

債權人： 貴公司及華訊節能科技(深圳)有限公司(為貴公司之間接全資附屬公司)

債務人： 北京萬恒達

擔保人： 漯河銀鴿實業集團有限公司

債務金額

債務人欠付債權人之債務金額及任何應計利息須根據債務人於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目計算。債務人須於完成日期起計一年內償還債務予債權人。華訊節能科技(深圳)有限公司向北京萬恒達提供之債務金額乃按2%的年利率計息。除此之外，債務之餘下部分為免息。

於二零一八年九月三十日，債務人應付債權人之債務金額約為人民幣189,800,000元(相當於約216,400,000港元)。

倘任何債務金額於其特定付款日期後仍未償還，則債務人須就有關逾期債務支付自特定付款日期起至實際付款日期(首尾兩天包括在內)按香港上海滙豐銀行有限公司不時之最優惠貸款年利率計算之利息。

債務人責任之擔保

擔保人無條件及不可撤回地同意就債務人履行其所有義務及責任作出擔保(「債務人擔保」)，包括但不限於償還債務人根據債務承諾欠付債權人之債務或任何應計利息，或債權人因債務人未能履行債務承諾項下之償還責任而產生之任何成本及開支之責任。債務人擔保將自債務承諾生效日期起至債務人於債務承諾項下之所有償還責任獲達成為止(包括但不限於債務人已根據債務承諾結付債務及任何應計利息當日起計滿180天當日)繼續有效。倘債務人未能根據債務承諾償還債務，擔保人同意於收到債權人發出之書面通知起計五個營業日內代表債務人作出有關還款。

誠如與 貴公司所討論，自先前收購事項完成起， 貴集團已於二零一八年九月三十日向北京萬恒達提供約人民幣189,800,000元之財政援助。於完成後， 貴集團將不會於北京物業項目及／或出售集團擁有任何權益，故吾等認為債務安排屬 貴集團之正式安排，以悉數收取債務(貴集團先前已向北京萬恒達提供之債務)之還款。向 貴集團償還債務亦將令餘下集團增強其財務狀況，並為其核心製造業務之未來擴展提供資金。此外，鑒於 貴集團應自華訊節能科技(深圳)有限公司向北京萬恒達提供的債務金額賺取2%利息，吾等認為利率屬公平合理，鑒於利率高於中國人民銀行公佈的12個月人民幣定期存款利率1.5%及香港銀行提供的12個月定期存款利率(匯豐銀行提供的12個月定期存款利率為0.4%至0.45%)，此外，擔保人將無條件及不可撤回地同意保證債務人履行其所有義務及責任，故吾等認為，債務安排就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 出售事項及債務安排之財務影響

於出售事項完成後， 貴公司將不再持有出售集團之任何股權，而出售集團將不再為 貴公司之附屬公司。出售集團之業績、資產及負債將不再於 貴公司之財務報表內綜合入賬。

對盈利可能造成之影響

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔貴集團溢利約為111,000,000港元。誠如通函附錄三所載，倘出售事項已於二零一七年一月一日完成，貴公司擁有人應佔餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利將約為188,900,000港元，乃由於作出約77,900,000港元之備考調整。

對資產淨值可能造成之影響

於二零一八年六月三十日，貴集團之資產總值及資產淨值分別約為3,565,600,000港元及538,700,000港元。據通函附錄三所載，倘出售事項已於二零一八年六月三十日完成，餘下集團之資產總值及資產淨值將分別約為1,303,200,000港元及624,200,000港元。

對現金流量可能造成之影響

於二零一八年六月三十日，貴集團之現金及現金等值項目約126,400,000港元，其中屬於出售集團的約5.4%（即約6,900,000港元）僅用於其日常營運。據通函附錄三所載，倘出售事項已於二零一八年六月三十日完成，餘下集團之現金及現金等值項目應為約112,100,000港元。

於二零一七年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等值項目約172,500,000港元，其中屬於出售集團的約0.5%（即約800,000港元）僅用於其日常營運。誠如通函附錄三所載，倘出售事項已於二零一七年一月一日完成，餘下集團之現金及現金等值項目將約為77,900,000港元。

推薦建議

經考慮上文討論之主要因素，尤其是以下各項：

- (i) 於完成後，餘下集團將能夠集中發展其主要業務，即生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案；
- (ii) 預期貴集團將能夠自出售事項確認收益及取得正數現金流量，且出售事項為貴公司變現其北京物業投資以換取合理回報之良機；
- (iii) 出售事項之所得款項將改進貴集團之財務狀況，並提供資金撥付貴集團日後擴展所需；
- (iv) 代價乃經公平磋商釐訂，且與交易價值幾乎相等；

獨立財務顧問函件

- (v) 該債務安排屬 貴集團之正式安排，以悉數收取債務(貴集團先前已向北京萬恒達提供之債務)之還款；及
- (vi) 貴集團將自華訊節能科技(深圳)有限公司向北京萬恒達提供的債務金額賺取利息，另擔保人應無條件及不可撤回地同意保證債務人履行其所有義務及責任，

吾等認為，儘管訂立買賣協議並非於 貴集團之一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議及債務承諾之條款仍屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且出售事項及債務安排亦符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關買賣協議及債務安排之決議案。

此 致

華訊股份有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事
李德光[^]
謹啟

二零一九年二月二十七日

[^] 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，而彼於會計及金融服務行業擁有逾28年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之已刊發經審核綜合財務報表以及截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表的詳情於下列文件中披露，該等文件已刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/alltronics/index.htm>)。

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第61至141頁)，
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0425/LTN20180425294_c.pdf；
- 本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(第53至125頁)，
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0425/LTN201704251422_c.pdf；
- 本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報(第37至107頁)，
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0426/LTN201604261092_c.pdf；
及
- 本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告(第2至35頁)，
http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0921/LTN20180921400_c.pdf。

2. 本集團之債務

於二零一八年十二月三十一日(即本通函付印前及就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有尚未償還計息銀行貸款及其他借款約2,105,100,000港元，當中包括無抵押銀行貸款約298,300,000港元、有抵押銀行貸款約1,778,900,000港元、無抵押銀行透支約22,900,000港元、有抵押銀行透支約4,600,000港元及融資租賃承擔約400,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及其他借款乃以本集團分別約173,500,000港元、2,310,200,000港元、800,000港元及6,600,000港元之若干租賃物業、投資物業、應收貿易賬款及定期存款作抵押。

除上文所述以及日常業務過程中之集團內公司間負債及正常應付貿易賬款外，於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還按揭、抵押、債權證、尚未償還銀行貸款、銀行透支、融資租賃承擔或其他貸款資本、擔保或其他重大或然負債。

除上文所述或本通函另有披露者外，董事確認，自二零一八年十二月三十一日起，本集團之債務及或然負債並無重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢，及考慮到出售事項及本集團可動用的財務資源(包括內部產生資金及銀行融資)後認為，在並無不可預見情況之前提下，本集團具備充裕營運資金以應付由本通函日期起計最少未來12個月之目前所需。

4. 重大不利變動

自二零一七年十二月三十一日起，由於若干電子產品之毛利率減少及本集團若干生產設施從陽西搬遷至宜春而產生一次性開支，本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之整體業務表現受到不利影響，而本公司已於二零一八年八月三十一日發出盈利警告公佈。本集團目前正審閱其截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現，並將於適當時候另行公佈任何重大發展。

於最後可行日期，除上文披露者外，董事確認，自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起，本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

下文載列Bonroy Limited (「**Bonroy**」)及其附屬公司(統稱「**Bonroy集團**」)之未經審核綜合財務資料，其中包括Bonroy集團於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日之未經審核綜合財務狀況表以及Bonroy集團截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月之未經審核綜合損益及其他全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及若干解釋附註(合稱「**未經審核財務資料**」)。

未經審核財務資料乃根據聯交所證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段及未經審核財務資料附註2所載編製及呈列基準所編製。未經審核財務資料乃董事僅為載入有關出售事項之本通函而編製。本公司核數師安永會計師事務所已獲委聘，以按照香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」及參考香港會計師公會頒佈的應用指引第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-1至II-10頁所載Bonroy集團之未經審核財務資料。

審閱範圍遠小於根據香港核數準則進行的審核，故此無法使核數師得以保證其將知悉於審核中可能識別的所有重大事項。因此，核數師不會發表任何審核意見。根據彼等對未經審核財務資料的審閱，彼等並無注意到任何事項，致使彼等相信Bonroy集團的未經審核財務資料在各重大方面未有根據附註2所載編製及呈列基準編製。

未經審核綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月

| | 於十二月三十一日 | | | 截至九月三十日 | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一七年 | 二零一八年 |
| | (未經審核) 人民幣千元 | (未經審核) 人民幣千元 | (未經審核) 人民幣千元 | (未經審核) 人民幣千元 | (未經審核) 人民幣千元 |
| 收益 | 39,623 | 94,984 | 64,471 | 63,603 | 153,930 |
| 其他收入 | 21 | 34 | 19 | 16 | 2,282 |
| 分銷成本 | - | - | (1,957) | - | - |
| 行政開支 | (2,139) | (17,899) | (25,732) | (21,162) | (64,460) |
| 投資物業公平值變動 | (7,300) | 1,045,400 | 104,900 | 85,900 | 50,000 |
| 其他開支 | (5,208) | (7,490) | (4,869) | (1,848) | - |
| 融資成本 | (40,600) | (22,734) | (104,147) | (78,376) | (82,273) |
| 除稅前溢利/(虧損) | (15,603) | 1,092,295 | 32,685 | 48,133 | 59,479 |
| 所得稅開支 | 3,650 | (259,738) | (30,497) | (30,287) | (5,250) |
| 本年度/期間溢利/(虧損) | <u>(11,953)</u> | <u>832,557</u> | <u>2,188</u> | <u>17,846</u> | <u>54,229</u> |
| 由以下人士應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | <u>(11,953)</u> | <u>832,557</u> | <u>2,188</u> | <u>17,846</u> | <u>54,229</u> |
| 本年度/期間溢利/(虧損) | <u>(11,953)</u> | <u>832,557</u> | <u>2,188</u> | <u>17,846</u> | <u>54,229</u> |
| 其他全面收入 | - | - | - | - | - |
| 本年度/期間全面收入/ (虧損)總額 | <u>(11,953)</u> | <u>832,557</u> | <u>2,188</u> | <u>17,846</u> | <u>54,229</u> |
| 由以下人士應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | <u>(11,953)</u> | <u>832,557</u> | <u>2,188</u> | <u>17,846</u> | <u>54,229</u> |

未經審核綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年九月三十日

| | 於十二月三十一日 | | | 截至 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| | 二零一五年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一八年 九月三十日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 47 | 203 | 884 | 117 |
| 投資物業 | 807,700 | 1,853,100 | 1,958,000 | 2,008,000 |
| 非流動資產總值 | 807,747 | 1,853,303 | 1,958,884 | 2,008,117 |
| 流動資產 | | | | |
| 應收貿易賬款 | 301 | 8,852 | 8,852 | 141,787 |
| 按金及其他應收款項 | 8,586 | 66,306 | 91,364 | 88,838 |
| 現金及現金等值項目 | 1,259 | 69,219 | 658 | 96 |
| 流動資產總值 | 10,146 | 144,377 | 100,874 | 230,721 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 10 | - | - | - |
| 已收按金、其他應付款項 及應計項目 | 200,212 | 98,968 | 129,362 | 242,485 |
| 應付稅項 | - | - | - | 1,296 |
| 計息銀行借款 | - | - | 200,000 | 200,000 |
| 流動負債總額 | 200,222 | 98,968 | 329,362 | 443,781 |
| 流動資產/(負債)淨額 | (190,076) | 45,409 | (228,488) | (213,060) |
| 資產總值減流動負債 | 617,671 | 1,898,712 | 1,730,396 | 1,795,057 |

| | 於十二月三十一日 | | | 截至 二零一八年 九月三十日 止九個月 (未經審核) 人民幣千元 |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| | 二零一五年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | |
| 非流動負債 | | | | |
| 遞延稅項負債 | 117,165 | 376,903 | 406,399 | 411,649 |
| 計息銀行借款 | <u>-</u> | <u>1,500,000</u> | <u>1,300,000</u> | <u>1,300,000</u> |
| 非流動負債總額 | <u>117,165</u> | <u>1,876,903</u> | <u>1,706,399</u> | <u>1,711,649</u> |
| 資產淨值 | <u>500,506</u> | <u>21,809</u> | <u>23,997</u> | <u>83,408</u> |
| 權益 | | | | |
| 儲備 | <u>500,506</u> | <u>21,809</u> | <u>23,997</u> | <u>83,408</u> |
| 總權益 | <u><u>500,506</u></u> | <u><u>21,809</u></u> | <u><u>23,997</u></u> | <u><u>83,408</u></u> |

未經審核綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月

| | 已發行股本 (未經審核) 人民幣千元 | 資本儲備 (未經審核) 人民幣千元 | 合併儲備 (未經審核) 人民幣千元 | 保留溢利 (未經審核) 人民幣千元 | 總計 (未經審核) 人民幣千元 |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 於二零一六年一月一日 | - | 39,753 | - | 460,753 | 500,506 |
| 本年度溢利 | - | - | - | 832,557 | 832,557 |
| 本年度全面收入總額 | - | - | - | 832,557 | 832,557 |
| 債務轉換 | - | 450,000 | - | - | 450,000 |
| 已宣派股息 | - | - | - | (1,191,254) | (1,191,254) |
| 就共同控制業務合併支付的代價 | - | - | (570,000) | - | (570,000) |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | - | 489,753 | (570,000) | 102,056 | 21,809 |
| 本年度溢利 | - | - | - | 2,188 | 2,188 |
| 本年度全面收入總額 | - | - | - | 2,188 | 2,188 |
| 於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日 | - | 489,753 | (570,000) | 104,244 | 23,997 |
| 本期間溢利 | - | - | - | 54,229 | 54,229 |
| 本期間全面收入總額 | - | - | - | 54,229 | 54,229 |
| 股東捐款 | - | 5,182 | - | - | 5,182 |
| 於二零一八年九月三十日 | - | 494,935 | (570,000) | 158,473 | 83,408 |
| 於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日 | - | 489,753 | (570,000) | 102,056 | 21,809 |
| 本期間溢利 | - | - | - | 17,846 | 17,846 |
| 本期間全面收入總額 | - | - | - | 17,846 | 17,846 |
| 於二零一七年九月三十日 | - | 489,753 | (570,000) | 119,902 | 39,655 |

未經審核綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月

| | 截至九月三十日 | | | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 止九個月 | |
| | 二零一五年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 經營業務之現金流量 | | | | | |
| 除稅前溢利/(虧損) | (15,603) | 1,092,295 | 32,685 | 48,133 | 59,479 |
| 就下列各項之調整： | | | | | |
| 融資成本 | 40,600 | 22,734 | 104,147 | 78,376 | 82,273 |
| 銀行利息收入 | (21) | (34) | (17) | (2) | (7) |
| 折舊 | 6 | 72 | 56 | 42 | 42 |
| 投資物業公平值變動 | 7,300 | (1,045,400) | (104,900) | (85,900) | (50,000) |
| | 32,282 | 69,667 | 31,971 | 40,649 | 91,787 |
| 應收貿易賬款增加 | (26) | (8,551) | - | - | (132,935) |
| 預付款項、按金及 其他應收款項(減少)/增加 | (5,123) | (57,720) | (25,058) | 3,363 | 2,526 |
| 應付貿易賬款減少 | - | (10) | - | - | - |
| 已收按金、其他應付款項及 應計項目增加/(減少) | (1,068) | (485,545) | (57,019) | (67,859) | 73,076 |
| 經營業務所得現金 | 26,065 | (482,159) | (50,106) | (23,847) | 34,454 |
| 已收利息 | 21 | 34 | 17 | 2 | 7 |
| 所得稅付款 | - | - | (1,000) | (1,000) | - |
| 經營業務所得/(所用) 現金流量淨額 | 26,086 | (482,125) | (51,089) | (24,845) | 34,461 |

| | 截至九月三十日 | | | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 於十二月三十一日 | | | 止九個月 | |
| | 二零一五年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一六年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一七年 (未經審核) 人民幣千元 | 二零一八年 (未經審核) 人民幣千元 |
| 投資活動之現金流量 | | | | | |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (38) | (228) | (737) | (5) | - |
| 出售物業、廠房及設備項目 | - | - | - | - | 725 |
| 已抵押存款減少 | 20,000 | - | - | - | - |
| 投資活動所得/(所用) | | | | | |
| 現金流量淨額 | 19,962 | (228) | (737) | (5) | 725 |
| 融資活動之現金流量 | | | | | |
| 新增銀行貸款 | 956,186 | 1,500,000 | - | - | - |
| 償還銀行貸款及其他借款 | (994,000) | - | - | - | - |
| 已付利息 | (7,295) | (19,687) | (121,011) | (82,083) | (110,681) |
| 已付股息 | - | (930,000) | - | - | - |
| 已獲得股東貸款 | - | - | 104,276 | 40,099 | 74,933 |
| 融資活動所用現金流量淨額 | (45,109) | 550,313 | (16,735) | (41,984) | (35,748) |
| 現金及現金等值項目 | | | | | |
| 增加/(減少)淨額 | 939 | 67,960 | (68,561) | (66,834) | (562) |
| 於年初/期初之現金及 現金等值項目 | 320 | 1,259 | 69,219 | 69,219 | 658 |
| 於年終/期終之現金及 現金等值項目 | 1,259 | 69,219 | 658 | 2,385 | 96 |
| 現金及現金等值項目之結餘分析 | | | | | |
| 年終/期終之現金及 現金等值項目 | 1,259 | 69,219 | 658 | 2,385 | 96 |

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

Bonroy Limited (「**Bonroy**」) 為於薩摩亞註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Bonroy之附屬公司的詳情如下：

| 名稱 | 註冊及 營業營運地點 | 已發行/ 註冊股本 | Bonroy應佔股權 百分比 | | 主要業務 |
|---------------------------|---------------|---------------------------|-------------------|---------|------|
| | | | 直接 % | 間接 % | |
| 創富日用品有限公司 | 香港 | 10,000股合共10,000港元 之普通股 | 100 | - | 投資控股 |
| 深圳市創潤融資租賃有限公司 (「深圳創潤」) | 中國 | 註冊資本 15,000,000美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 北京萬恆達投資有限公司 (「北京萬恆達」) | 中國 | 註冊資本人民幣 570,000,000元 | - | 100 | 物業租賃 |

於二零一八年十二月二十日，華訊股份有限公司(「**發行人**」)之全資附屬公司華生控股有限公司(「**華生**」)與盈泰控股有限公司達成協議並訂立買賣協議，據此，華生同意出售而盈泰控股有限公司同意收購Bonroy全部已發行股本及北京萬恆達結欠發行人及其中一間附屬公司的未償還貸款(「**出售事項**」)。於出售事項完成後，Bonroy及其附屬公司(「**Bonroy集團**」)將不再為發行人之附屬公司。

2. 財務資料之編製及呈列基準

Bonroy集團之未經審核財務資料(「**未經審核財務資料**」)乃根據聯交所證券上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，並僅供載入發行人就出售事項而將刊發之本通函內。

Bonroy集團之未經審核財務資料乃按歷史成本基準編製，惟投資物業乃以公平值計量。Bonroy集團之未經審核財務資料乃採用發行人就編製發行人於截至二零一五年十二月三十一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止三個年度各年以及於截至二零一七年九月三十日及二零一八年九月三十日止九個月之綜合財務報表所採納的相同會計政策而編製，有關會計政策符合香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港財務報告準則。除另有指明者外，未經審核財務資料乃以人民幣呈列，且所有數值均已湊整至最近千位(人民幣千元)。

於二零一八年九月三十日，Bonroy集團之流動負債淨額約為人民幣213,060,000元。Bonroy集團於其債務到期時的償債能力極為倚賴其未來經營現金流量及發行人之財務資助。鑒於發行人將持續向Bonroy集團提供財務資助以償還其到期之負債，儘管Bonroy集團於報告期末有流動負債淨額，Bonroy集團之未經審核財務資料已按持續經營基準編製。

Bonroy集團之未經審核財務資料並無載列足夠資料，以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之一套完整財務報表，亦不構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」所界定之中期報告。

3. 會計政策之變動

Bonroy集團就截至二零一八年九月三十日止九個月首次應用下列由香港會計師公會頒佈並於二零一八年一月一日強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

| | |
|---------------|-------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收益及相關修訂 |
| 香港會計準則第40號的修訂 | 投資物業轉移 |

於有關期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對未經審核財務資料所呈報的金額及／或披露並無重大影響。

有關香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第9號的進一步資料詳述如下：

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，且其適用於客戶合約產生之所有收益，惟該等合約屬其他準則範圍除外。新準則確立一個五步驟模式，以將客戶合約之收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權在交換中獲取之代價金額進行確認。

該準則要求實體作出判斷，並考慮將該模式之各步驟應用於其客戶合約時之所有相關事實及情況。該準則亦訂明將獲得合約的額外成本及與履行合約直接相關的成本入賬。

Bonroy集團使用經修正之追溯方法採納香港財務報告準則第15號。Bonroy集團主要從事營運投資物業。

於有關期間應用香港財務報告準則第15號對未經審核財務資料所呈報的金額及／或披露並無重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理之兩個方面：分類及計量，以及減值。

(a) 分類及計量

根據香港財務報告準則第9號，債務金融工具其後以按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)、攤銷成本或按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)計量。分類乃基於兩項標準：Bonroy集團管理資產的業務模式；及工具的合約現金流量是否僅就未償還的本金支付其本金及利息(「SPPI」標準)。

Bonroy集團金融工具之新分類及計量方式如下：

按攤銷成本計量的債務工具乃於以持有金融資產以收取符合SPPI標準的合約現金流量為目的之業務模式內持有。此類別包括Bonroy集團的應收貿易賬款及計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產。

應用香港財務報告準則第9號並無對Bonroy集團有關金融負債之會計政策造成重大影響。

(b) 減值

香港財務報告準則第9號透過以前瞻性預期信貸虧損法取代香港會計準則第39號的產生虧損法，故採納香港財務報告準則第9號已基本上改變Bonroy集團之金融資產減值虧損的會計處理。香港財務報告準則第9號規定Bonroy集團記錄所有貸款及非持作按公平值計入損益之其他債務金融資產之預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損乃基於合約到期收取的合約現金流量與Bonroy集團預期收取的所有現金流量的差額計量。差額其後按資產原定實際利率的近似值貼現。使用年限之預期信貸虧損指相關工具之預期年限內發生的所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。反之，12個月預期信貸虧損指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分使用年限之預期信貸虧損。預期信貸虧損根據Bonroy集團之過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及對於報告日期當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

於二零一八年九月三十日，Bonroy集團已應用簡化法並記錄應收貿易賬款之使用年限之預期信貸虧損，以及應用一般法並記錄計入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產之12個月預期信貸虧損。Bonroy集團確認，該等變動並無產生重大財務影響。

香港會計準則第40號的修訂

於二零一七年四月頒佈的香港會計準則第40號的修訂釐清實體須將物業(包括在建中或發展中物業)轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。僅憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。預期該等修訂適用於實體首次採納該等修訂的年度報告期間開始時或之後發生的物業用途變動。實體須於其首次採納該等修訂當日評估所持物業的分類，並(倘適用)將有關物業重新分類，以反映該日的實際情況。倘毋須採納事後確認，方可採納追溯調整法。該等修訂預期不會對未經審核財務資料產生任何重大影響。

餘下集團之未經審核備考財務資料

緒言

隨附之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表(統稱為「未經審核備考財務資料」)乃由本公司董事根據上市規則第4章第29段編製，以說明出售事項完成後之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表而編製，有關財務狀況表乃摘錄自本集團截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發中期報告，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一八年六月三十日經已完成。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表而編製，有關報表乃摘錄自本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報，並經計及有關出售事項之備考調整，而該等調整如隨附之附註所述(i)已清楚列示及解釋；(ii)直接因出售事項而產生，與未來事件及決定無關連；及(iii)有事實依據，猶如出售事項於二零一七年一月一日經已完成。

隨附之餘下集團未經審核備考財務資料乃由董事基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得之資料而編製，以提供餘下集團於出售事項完成時之資料。由於未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，且由於其假設性質使然，故未必真實反映餘下集團於出售事項完成後之財務狀況及業績，亦無意描述在假設出售事項於本通函所示日期完成之情況下餘下集團應可達致之實際經營業績、財務狀況及現金流量。此外，隨附之餘下集團未經審核備考財務資料無意預測餘下集團於出售事項完成後之未來財務狀況、經營業績或現金流量。

餘下集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4章第29段及第14章第68(2)(a)(ii)段編製。餘下集團之未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載之本集團財務資料、本通函附錄二所載之Bonroy集團之未經審核財務資料及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

餘下集團之未經審核綜合財務狀況表

於二零一八年六月三十日

| | 備考 | | | 備考 餘下集團 (未經審核) 千港元 |
|----------------|-------------------------------|--|----------------|-----------------------------|
| | 本集團 (未經審核) 千港元 (附註1) | 備考調整 (未經審核) 千港元 (附註2) (未經審核) 千港元 (附註3) | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 237,963 | (155) | - | 237,808 |
| 預付土地租賃款項 | 1,595 | - | - | 1,595 |
| 商譽 | 11,672 | - | - | 11,672 |
| 於聯營公司之投資 | 50,071 | - | - | 50,071 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 14,363 | (153) | - | 14,210 |
| 應收長期款項 | 13,173 | - | - | 13,173 |
| 投資物業 | 2,340,112 | (2,340,112) | - | - |
| 遞延稅項資產 | 4,863 | - | - | 4,863 |
| 非流動資產總額 | <u>2,673,812</u> | <u>(2,340,420)</u> | <u>-</u> | <u>333,392</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 252,375 | - | - | 252,375 |
| 應收長期款項—流動部分 | 29,371 | - | - | 29,371 |
| 應收貿易賬款 | 307,722 | (121,765) | - | 185,957 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 167,179 | (89,790) | 303,879 | 381,268 |
| 已抵押銀行存款 | 8,731 | - | - | 8,731 |
| 現金及現金等值項目 | 126,399 | (6,879) | (7,422) | 112,098 |
| 流動資產總值 | <u>891,777</u> | <u>(218,434)</u> | <u>296,457</u> | <u>969,800</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款及票據 | 227,850 | - | - | 227,850 |
| 其他應付款項及應計項目 | 123,012 | (74,077) | - | 48,935 |
| 遞延收益 | 2,401 | - | - | 2,401 |
| 應付稅項 | 16,107 | - | - | 16,107 |
| 計息銀行及其他借款 | 617,379 | (236,883) | - | 380,496 |
| 應付餘下集團款項 | - | (185,438) | 185,438 | - |
| 流動負債總額 | <u>986,749</u> | <u>(496,398)</u> | <u>185,438</u> | <u>675,789</u> |

| | 備考調整 | | 備考 |
|-------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 本集團 (未經審核) 千港元 (附註1) | (未經審核) 千港元 (附註2) | 餘下集團 (未經審核) 千港元 |
| 流動資產/(負債)淨額 | <u>(94,972)</u> | <u>277,964</u> | <u>111,019</u> |
| 資產總值減流動負債 | <u>2,578,840</u> | <u>(2,062,456)</u> | <u>111,019</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行及其他借款 | 1,539,951 | (1,539,737) | - |
| 遞延收益 | 2,971 | - | - |
| 遞延稅項負債 | <u>497,246</u> | <u>(497,246)</u> | <u>-</u> |
| 非流動負債總額 | <u>2,040,168</u> | <u>(2,036,983)</u> | <u>-</u> |
| 資產淨值 | <u>538,672</u> | <u>(25,473)</u> | <u>111,019</u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | 9,461 | - | - |
| 儲備 | <u>524,643</u> | <u>(25,473)</u> | <u>111,019</u> |
| 本公司擁有人應佔權益 | 534,104 | (25,473) | 111,019 |
| 非控股權益 | <u>4,568</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 總權益 | <u>538,672</u> | <u>(25,473)</u> | <u>111,019</u> |

餘下集團之未經審核綜合收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 備考調整 | | 備考 |
|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| | 本集團 (經審核) 千港元 (附註4) | (未經審核) 千港元 (附註5) | 餘下集團 (未經審核) 千港元 |
| 收益 | 1,340,919 | (65,698) | 1,275,221 |
| 銷售成本 | (998,655) | — | (998,655) |
| 毛利 | 342,264 | (65,698) | 276,566 |
| 分銷成本 | (23,065) | 2,350 | (20,715) |
| 行政開支 | (131,502) | 29,085 | (103,917) |
| 其他經營開支，淨額 | (14,486) | 5,866 | (8,620) |
| 投資物業公平值變動 | | | |
| 收益／(虧損) | 121,104 | (121,104) | — |
| 出售Bonroy集團的收益 | — | — | 87,277 |
| 經營溢利 | 294,315 | (149,501) | 230,591 |
| 視作出售一間聯營公司 | | | |
| 部分權益之收益 | (794) | — | (794) |
| 應佔聯營公司的虧損—淨額 | 8,370 | — | 8,370 |
| 融資收入 | 3,897 | — | 3,897 |
| 融資成本 | (121,712) | 111,683 | (10,029) |
| 除稅前溢利 | 184,076 | (37,818) | 232,035 |
| 所得稅開支 | (65,107) | 35,521 | (35,167) |
| 本年度溢利 | <u>118,969</u> | <u>(2,297)</u> | <u>196,868</u> |
| 由以下人士應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | 110,998 | (2,297) | 188,897 |
| 非控股權益 | <u>7,971</u> | — | <u>7,971</u> |
| | <u>118,969</u> | <u>(2,297)</u> | <u>196,868</u> |

餘下集團之未經審核綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 本集團 (經審核) 千港元 (附註4) | 備考調整 (未經審核) 千港元 (附註5) | (未經審核) 千港元 (附註7) | 備考 餘下集團 (未經審核) 千港元 |
|---|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 本年度溢利 | <u>118,969</u> | <u>(2,297)</u> | <u>80,196</u> | <u>196,868</u> |
| 其他全面收入/(虧損) | | | | |
| 於後續期間重新分類至 損益之其他全面收入： 換算海外業務之匯兌差異 | <u>13,673</u> | <u>4,331</u> | <u>-</u> | <u>18,004</u> |
| 本年度其他全面收入，扣除稅項 | <u>13,673</u> | <u>4,331</u> | <u>-</u> | <u>18,004</u> |
| 本年度全面收入總額 | <u>132,642</u> | <u>2,034</u> | <u>80,196</u> | <u>214,872</u> |
| 由以下人士應佔： | | | | |
| 本公司擁有人 | 125,453 | 2,034 | 80,196 | 207,683 |
| 非控股權益 | <u>7,189</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>7,189</u> |
| | <u>132,642</u> | <u>2,034</u> | <u>80,196</u> | <u>214,872</u> |

餘下集團之未經審核綜合現金流量表
截至二零一七年十二月三十一日止年度

| | 本集團 (經審核) 千港元 (附註4) | 備考調整 (未經審核) 千港元 (附註6) | | 備考 餘下集團 (未經審核) 千港元 (附註7) |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------------|
| 經營業務之現金流量 | | | | |
| 除稅前溢利 | 184,076 | (37,818) | 85,777 | 232,035 |
| 就下列各項之調整： | | | | |
| 非即期預付款項攤銷 | 6,161 | - | - | 6,161 |
| 預付土地租賃付款攤銷 | 50 | - | - | 50 |
| 融資成本 | 121,712 | (111,683) | - | 10,029 |
| 融資收入 | (3,897) | 17 | - | (3,880) |
| 應佔聯營公司的虧損－淨額 | 794 | - | - | 794 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 1 | - | - | 1 |
| 折舊 | 17,024 | (64) | - | 16,960 |
| 投資物業公平值變動收益 | (121,104) | 121,104 | - | - |
| 出售按公平值計入損益之 股本投資之已變現收益 | (5) | - | - | (5) |
| 議價購買收益 | (6,263) | - | - | (6,263) |
| 視作出售於一間聯營公司 之部分權益之收益 | (8,370) | - | - | (8,370) |
| 出售Bonroy集團之收益 | - | - | (87,277) | (87,277) |
| | 190,179 | (28,444) | (1,500) | 160,235 |
| 存貨增加 | (35,542) | - | - | (35,542) |
| 應收貿易賬款增加 | (15,392) | - | - | (15,392) |
| 應收長期款項增加 | (12,851) | - | - | (12,851) |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加) | (56,732) | 20,371 | (121,009) | (157,370) |
| 遞延收益減少 | 4,430 | - | - | 4,430 |
| 應付貿易賬款及票據增加 | 9,752 | 4,098 | - | 13,850 |
| 其他應付款項及應計項目減少 | (10,773) | (20,192) | - | (30,965) |
| 信託收據貸款減少 | 708 | - | - | 708 |
| 經營業務所得現金 | 73,779 | (24,167) | (122,509) | (72,897) |
| 利息收入 | 3,897 | (17) | - | 3,880 |
| 已付利息 | (121,712) | 145,289 | - | 23,577 |
| 已付所得稅 | (28,152) | - | (5,581) | (33,733) |
| 經營業務所得現金淨額 | (72,188) | 121,105 | (128,090) | (79,173) |

| | 本集團 | 備考調整 | | 備考 |
|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------|
| | (經審核) 千港元 (附註4) | (未經審核) 千港元 (附註6) | (未經審核) 千港元 (附註7) | (未經審核) 千港元 |
| 投資活動之現金流量 | | | | |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (28,762) | 832 | - | (27,930) |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | 1,445 | - | - | 1,445 |
| 應收長期款項增加 | (14,263) | - | - | (14,263) |
| 出售Bonroy集團 | - | - | 34,358 | 34,358 |
| 向Bonroy集團貸款 | - | - | (121,009) | (121,009) |
| 收購代價之所得款項 | 1,720 | - | - | 1,720 |
| 於聯營公司之投資減少 | 4 | - | - | 4 |
| 出售按公平值計入損益之金融資產 | 432 | - | - | 432 |
| 已抵押銀行存款增加 | (22) | - | - | (22) |
| 投資活動所用現金淨額 | <u>(39,446)</u> | <u>832</u> | <u>(86,651)</u> | <u>(125,265)</u> |
| 融資活動之現金流量 | | | | |
| 融資租賃付款之資本部分 | (1,006) | - | - | (1,006) |
| 已付股息 | (70,433) | - | - | (70,433) |
| 新增銀行及其他借款 | 95,597 | - | - | 95,597 |
| 償還銀行及其他借款 | (98,341) | - | - | (98,341) |
| 來自餘下集團之貸款 | - | (121,009) | 121,009 | - |
| 融資活動所用現金淨額 | <u>(74,183)</u> | <u>(121,009)</u> | <u>121,009</u> | <u>(74,183)</u> |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (185,817) | 928 | (93,732) | (278,621) |
| 於年初之現金及現金等值項目 | 329,868 | (1,720) | - | 328,148 |
| 匯率變動之影響淨額 | 8,879 | - | - | 8,879 |
| 於年末之現金及現金等值項目 | <u>152,930</u> | <u>(792)</u> | <u>(93,732)</u> | <u>58,406</u> |
| 現金及現金等值項目之結餘分析 | | | | |
| 於財務狀況表所列之現金及現金等值項目 | 172,464 | (792) | (93,732) | 77,940 |
| 銀行透支 | <u>(19,534)</u> | - | - | <u>(19,534)</u> |
| 於現金流量表所列之現金及現金等值項目 | <u>152,930</u> | <u>(792)</u> | <u>(93,732)</u> | <u>58,406</u> |

附註：

1. 本集團於二零一八年六月三十日之未經調整未經審核財務狀況表乃摘錄自截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 備考調整指撇除Bonroy集團於二零一八年六月三十日之資產及負債，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成。Bonroy集團於二零一八年六月三十日之資產及負債乃摘錄自Bonroy集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。就編製未經審核備考財務資料而言，財務狀況表內採用之匯率為人民幣0.8443元兌1港元。
3. 該調整指：(i) 出售事項估計所得款項總額303,000,000港元，其中包括出售Bonroy全部已發行股本之代價118,000,000港元及債務之代價185,000,000港元；(ii) 出售事項直接應佔之估計交易成本1,500,000港元；(iii) 出售事項直接應佔之估計稅項人民幣5,000,000元（相當於6,000,000港元）；及(iv) 出售事項之估計收益91,000,000港元，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成。

將於損益確認之出售事項估計收益（猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成）之計算如下：

| | 附註 | 千港元 |
|---|--------|----------------------|
| 現金代價總額 | (i) | 303,879 |
| 取消確認Bonroy集團於二零一八年六月三十日之資產淨值 | (ii) | (25,473) |
| 應收Bonroy集團債務 | (i)(a) | (185,438) |
| 重新分配Bonroy集團之匯兌儲備 | (iii) | <u>(1,828)</u> |
| 出售事項之收益（猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成） | | 91,140 |
| 估計交易成本 | (iv) | (1,500) |
| 所得稅影響 | (v) | <u>(5,922)</u> |
| 出售事項之收益（猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成），扣除估計交易成本及稅項 | | <u><u>83,718</u></u> |

附註：

- (i) 該金額指Bonroy全部已發行股本之代價人民幣100,000,000元（相當於118,000,000港元）及出售應收Bonroy集團債務之代價185,000,000港元如下：

| | 附註 | 千港元 |
|-----------------------|-----|-----------------------|
| 出售Bonroy全部已發行股本之現金代價 | | 118,441 |
| 出售於二零一八年六月三十日之債務之現金代價 | (a) | <u>185,438</u> |
| | | <u><u>303,879</u></u> |

- (a) 餘額包括(i)來自華訊股份有限公司之免息本金約173,000,000港元；及(ii)來自華訊股份有限公司之全資附屬公司華訊節能科技(深圳)有限公司之本金人民幣11,000,000元，按2%之年利率計息。因此，出售股東貸款所得款項總額估計為185,000,000港元(統稱「債務」)。換算現金代價、所得稅及債務所用之匯率為人民幣0.8443元兌1.00港元。
- (ii) Bonroy集團資產淨值之金額指摘錄自Bonroy集團於二零一八年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表的25,000,000港元。
- (iii) 該金額指Bonroy集團將重新分配至損益之匯兌儲備，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成。
- (iv) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用，估計為1,500,000港元，並假設該費用將以現金結付。
- (v) 該金額指出售Bonroy集團之估計資本收益之稅項，猶如出售事項已於二零一八年六月三十日完成。根據買賣協議，稅項開支應由賣方與買方等額承擔。

出售事項產生之實際出售收益取決於出售事項之實際所得款項、Bonroy集團資產淨值之實際金額及Bonroy集團於完成日期將重新分配至損益之匯兌儲備實際金額。因此，出售事項之實際收益將與上表內所計算之金額不同。

4. 本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表乃摘錄自截至二零一七年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
5. 該等調整指撇除Bonroy集團於二零一七年一月二十四日(「收購日期」)，即本集團完成收購Bonroy集團當日)至二零一七年十二月三十一日期間之業績，有關業績乃摘錄自Bonroy集團於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間之未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表。就編製未經審核備考財務資料而言，收益表內採用之匯率為人民幣0.8673元兌1港元。
6. 該等調整指撇除Bonroy集團於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間之現金流量，有關現金流量乃摘錄自Bonroy集團於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間之未經審核綜合現金流量表。

7. 該調整指：(i) 出售事項直接應佔之估計交易成本1,500,000港元；(ii) 出售事項直接應佔之估計稅項人民幣5,000,000元(按人民幣0.8959元兌1.00港元之匯率計算，相當於5,600,000港元)；及(iii) 出售事項之估計收益87,000,000港元，猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成。將於損益確認之出售事項估計收益(猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成)之計算如下：

| | 附註 | 千港元 |
|--|-------|----------------------|
| 現金代價總額 | (i) | 111,620 |
| 取消確認Bonroy集團於二零一七年一月一日之資產淨值 | (ii) | <u>(24,343)</u> |
| 出售事項之收益(猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成) | | 87,277 |
| 估計交易成本 | (iii) | (1,500) |
| 所得稅影響 | (iv) | <u>(5,581)</u> |
| 出售事項之收益(猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成)，扣除估計交易成本及稅項 | | <u><u>80,196</u></u> |

有關出售事項的現金及現金等值項目淨流入分析如下：

| | 附註 | 千港元 |
|---------------|-------|------------------------|
| 現金代價總額 | (i) | 111,620 |
| 已出售現金及現金等值項目 | (v) | <u>(77,262)</u> |
| 向Bonroy集團提供貸款 | (vi) | 34,358 |
| 估計交易成本 | (iii) | (121,009) |
| 所得稅影響 | (iv) | <u>(1,500)</u> |
| | | <u><u>(93,732)</u></u> |

附註：

- (i) 該金額指Bonroy全部已發行股本之代價人民幣100,000,000元(按人民幣0.8953元兌1.00港元之匯率計算，相當於112,000,000港元)。
- (ii) Bonroy集團資產淨值之金額指摘錄自Bonroy集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表的24,000,000港元。
- (iii) 交易成本指出售事項直接應佔之專業費用，估計為1,500,000港元，並假設該費用將以現金結付。
- (iv) 該金額指出售Bonroy集團之估計資本收益之稅項，猶如出售事項已於二零一七年一月一日完成。根據買賣協議，稅項開支應由賣方與買方等額承擔。
- (v) 該金額乃摘錄自Bonroy集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表。
- (vi) 該金額指於二零一七年授予Bonroy集團之貸款，本金額約為121,000,000港元。

出售事項產生之實際出售收益取決於出售事項之實際所得款項、Bonroy集團於完成日期之資產淨值之實際金額。因此，出售事項之實際收益將與上表內所計算之金額不同。預期調整不會對餘下集團造成持續影響。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所就本附錄所載餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致華訊股份有限公司

列位董事：

吾等已完成對華訊股份有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的備考財務資料之鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零一九年二月二十七日之通函(「通函」)附錄三第III-1至III-10頁所載於二零一八年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核備考綜合收益表、經審核備考綜合全面收益表及經審核備考綜合現金流量表，以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明出售Bonroy Limited及其附屬公司(「Bonroy集團」)(「出售事項」)對 貴集團於二零一八年六月三十日的財務狀況以及 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量之影響，猶如出售事項已分別於二零一八年六月三十日及二零一七年一月一日完成。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核中期財務報表以及 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的已刊發年報。有關Bonroy集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃摘錄自Bonroy集團於二零一八年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表以及Bonroy集團由收購日期至二零一七年十二月三十一日期間的未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀性、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為為基本原則。

本所應用香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施的質量控制」，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守道德規定、專業標準以及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料達致意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師遵循道德規定，並規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料，乃純粹說明出售事項對貴集團未經審核財務資料的影響，猶如出售事項已於就說明用途所選定的較早日期進行。因此，吾等不會保證出售事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列出售事項直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的出售事項以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準乃與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

執業會計師

香港

謹啟

二零一九年二月二十七日

餘下集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月之管理層討論及分析載列如下。

於出售事項完成後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，而本公司將不再於出售集團擁有任何股權。就本通函而言，有關餘下集團的財務數據乃源自本公司截至二零一七年十二月三十一日（「二零一七年財政年度」）、二零一六年十二月三十一日（「二零一六年財政年度」）、二零一五年十二月三十一日（「二零一五年財政年度」）止財政年度各年的經審核綜合財務報表以及截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表（「二零一八年上半年期間」）。

(I) 二零一八年上半年期間

於二零一八年上半年期間，餘下集團的收益總額較二零一七年同期的598,400,000港元上升1.3%至606,100,000港元。

餘下集團於二零一八年上半年期間之本公司擁有人應佔溢利為18,600,000港元，而二零一七年同期則為35,400,000港元。本公司擁有人應佔溢利減少乃主要由於：(i)電子產品分部毛利率下跌；及(ii)將生產設施由中國陽西搬遷至中國宜春而產生額外開支。

資本架構

餘下集團的庫務政策已管理其資本，以確保多元化擴展及平衡債務及股權融資結構，致使餘下集團的實體可持續經營，並同時為股東締造最大回報。董事透過其中央庫務職能定期審閱餘下集團之資本架構，以提升融資活動的成本效益。作為該審閱之一部份，董事考慮資本成本及各類資本相關風險，以維持財務靈活性及充足流動資金。基於董事提供之推薦意見，餘下集團將通過不同的選擇，包括派付股息、發行新股份及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

經營分部資料

餘下集團於二零一八年上半年期間擁有三個呈報業務分部，包括(i)電子產品分部；(ii)生物柴油產品分部；及(iii)節能業務分部。銷售電子產品包括銷售電子製成品；塑膠模具及元件；及電子產品之其他元件。電子產品銷售收益於二零一八年上半年期間維持穩定並輕微增長1.1%至約602,200,000港元。於二零一八年上半年期間，生物柴油產品分部的營運維持於較低水平，而其二零一八年上半年期間之收益約為2,100,000港元。

就節能業務分部而言，於二零一八年上半年期間確認之收益約為1,800,000港元，而二零一七年同期則約為700,000港元。有關收益來自為蘇寧易購集團股份有限公司(「蘇寧」)零售店以及海航集團有限公司經營之酒店安裝LED照明設備產生之節能收益。於二零一八年上半年期間，蘇寧零售店的安裝工程仍在繼續。

流動資金及財政資源

於二零一八年六月三十日，餘下集團現金及現金等值項目總值(扣除目前銀行透支後)為93,500,000港元，由股東資金及信貸融資撥付。餘下集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本支出承擔，訂約還款期介乎應要求償還至五年。餘下集團之貸款需求並無季節性之分。該等資金淨額可為餘下集團於期內的營運資金及資本開支計劃提供充足資金。

於二零一八年六月三十日，餘下集團借款總額為380,700,000港元，包括銀行透支27,500,000港元(按浮動利率計息)、銀行貸款350,900,000港元(按浮動利率計息)、信託收據貸款1,700,000港元(按浮動利率計息)及融資租賃承擔600,000港元(按固定利率計息)，當中全部均以港元計值。於二零一八年六月三十日，上述各項借款之平均實際年利率介乎3.2%至5.5%。

於二零一八年上半年期間，餘下集團應收貿易賬款周轉天數、存貨周轉天數及應付貿易賬款周轉天數分別約為63天、86天及75天。周轉天數與餘下集團授予客戶及自供應商取得的信貸期的相關政策一致。

於二零一八年六月三十日，餘下集團總流動資產上升0.3%至859,000,000港元，而二零一七年十二月三十一日則為856,500,000港元。餘下集團流動負債總額上升6.4%至675,800,000港元，而二零一七年十二月三十一日為635,400,000港元。流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一八年六月三十日為1.27倍，而於二零一七年十二月三十一日為1.35倍。

債務狀況及資本負債

於二零一八年六月三十日，餘下集團之淨負債(即銀行及其他借款總額扣除現金及現金等值項目)為約261,200,000港元。總權益為約513,500,000港元。餘下集團的資本負債比率(按淨負債佔總權益加淨負債的百分比計算)為50.9%。

資產抵押

於二零一八年六月三十日，餘下集團銀行借款總額(不包括融資租賃承擔)為380,700,000港元，其中63,600,000港元由租賃物業176,500,000港元作為抵押，以及8,500,000港元由短期銀行存款8,700,000港元及應收貿易賬款1,000,000港元作為抵押。

資本開支

於二零一八年上半年期間，餘下集團以成本總額9,000,000港元購入物業、廠房及設備項目，其主要以本集團內部資源撥付。大部份該等項目乃為於中國宜春設立新生產設施而購入。

或然負債

於二零一八年六月三十日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險

餘下集團大部份銷售均以美元及人民幣計值，而大部份原材料採購則以人民幣及港元計值。此外，餘下集團大部份貨幣資產以港元、美元及人民幣計值。

餘下集團的主要生產設施位於中國，而其銷售收入主要以美元、港元或人民幣結算。因此，本公司管理層知悉美元、港元及人民幣之間匯率的波動可能致使外匯風險產生。本公司管理層將考慮各種行動盡可能降低風險，包括與主要及具信譽的金融機構訂立遠期外匯合約以對沖外匯風險。此乃為對沖以人民幣計值的生產成本及若干尚未支付應付款項之相關外匯風險。於二零一八年六月三十日，餘下集團並無任何未平倉遠期外匯合約。本公司管理層將繼續評估餘下集團的外匯風險，並在有需要時採取適當的進一步行動將餘下集團之外匯風險減至最低。

主要投資及重大收購及／或出售

於二零一八年上半年期間，餘下集團並無任何主要投資及／或重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

除本通函董事會函件內「出售事項之所得款項用途」分節所訂明的未來計劃外，餘下集團於二零一八年上半年期間並無任何有關重大投資或額外資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，餘下集團聘有3,438名僱員，其中78名受僱於香港及3,360名受僱於中國。僱員薪金維持於具競爭力水平，其中員工薪酬(包括董事酬金)約為140,800,000港元。餘下集團為所有香港僱員設立界定供款的強制性公積金退休福利計劃，並按中國適用法律及法規為中國僱員提供福利計劃。餘下集團亦參考僱員個人表現及餘下集團的整體表現，向僱員發放酌情花紅。

自採納二零一六年購股權計劃以來，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零一八年六月三十日，並無尚未行使之購股權。

(II) 二零一七年財政年度

於二零一七年財政年度，餘下集團之總營業額較二零一六年財政年度的1,023,600,000港元上升24.6%至1,275,200,000港元。

於二零一七年財政年度，餘下集團之本公司擁有人應佔溢利為108,700,000港元，而二零一六年財政年度則為71,600,000港元。本公司擁有人應佔溢利上升主要由於：(i)電子產品分部收益增加及(ii)視作出售於聯營公司之部分權益收益8,400,000港元。

資本架構

餘下集團的庫務政策已管理其資本，以確保多元化擴展及平衡債務及股權融資結構，致使餘下集團的實體可持續經營，並同時為股東締造最大回報。董事透過其中央庫務職能定期審閱餘下集團之資本架構，以提升融資活動的成本效益。作為該審閱之一部份，董事考慮資本成本及各類資本相關風險，以維持財務靈活性及充足流動資金。基於董事提供之推薦意見，餘下集團將通過不同的選擇，包括派付股息、發行新股份及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

經營分部資料

餘下集團於二零一七年財政年度擁有三個呈報業務分部，包括(i)電子產品分部；(ii)生物柴油產品分部；及(iii)節能業務分部。銷售電子產品包括銷售品電子製成品；塑膠模具及元件；及電子產品之其他元件。於二零一七年財政年度，電子產品銷售收益上升21.6%至約1,235,400,000港元，主要由於對餘下集團電子製成品的需求強勁。

由於需求疲軟，生物柴油產品銷售收益由二零一六年財政年度之3,100,000港元下降至二零一七年財政年度之1,500,000港元。另一方面，於二零一七年財政年度，具能源效益之煤氣爐頭之收益為2,300,000港元。

就節能業務分部而言，於二零一七年財政年度確認之收益為36,000,000港元，而二零一六年財政年度則為4,600,000港元。有關收益來自為蘇寧零售店以及海航集團有限公司經營之酒店安裝LED照明設備產生之節能收益。於二零一七年財政年度，節能收益有所增加，主要由於已完成驗收程序且於年內產生節能收益之蘇寧零售店數目有所增加。於二零一七年十二月三十一日，已完成超過600間蘇寧零售店的安裝工程及驗收程序。於二零一八年，本集團繼續進行其他蘇寧零售店的安裝工程。於二零一七年十二月三十一日，本集團已完成海航集團有限公司經營之兩間酒店之安裝工程及驗收程序。

流動資金及財政資源

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團現金及現金等值項目總值(扣除目前銀行透支後)為152,100,000港元，由股東資金及信貸融資撥付。餘下集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，訂約還款期介乎應要求償還至五年。餘下集團之貸款需求並無季節性之分。該等資金淨額為餘下集團於期內的營運資金及資本開支計劃提供充足資金。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團借款總額為339,500,000港元，包括銀行透支19,500,000港元(按浮動利率計息)、銀行貸款317,000,000港元(按浮動利率計息)、信託收據貸款2,200,000港元(按浮動利率計息)及融資租賃承擔800,000港元(按固定利率計息)，當中全部均以港元計值。於二零一七年十二月三十一日，上述各項借款之平均實際年利率介乎2.9%至5.5%。

於二零一七年財政年度，餘下集團應收貿易賬款周轉天數、存貨周轉天數及應付貿易賬款周轉天數分別約為63天、86天及75天。周轉天數與餘下集團授予客戶及自供應商取得的信貸期的相關政策一致。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團總流動資產上升8.1%至856,500,000港元，而二零一六年十二月三十一日則為792,300,000港元。餘下集團流動負債總額上升5.8%至635,400,000港元，而二零一六年十二月三十一日則為600,700,000港元。餘下集團流動比率(流動資產/流動負債)於二零一七年十二月三十一日為1.35倍，而二零一六年十二月三十一日則為1.32倍。

債務狀況及資本負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之淨負債(即銀行及其他借款總額扣除現金及現金等值項目)約為167,900,000港元。總權益約為536,700,000港元。餘下集團之資本負債比率(按淨負債佔總權益加淨負債的之百分比計算)為31.3%。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團銀行借款總額(不包括融資租賃承擔)為339,600,000港元，其中65,000,000港元由租賃物業179,600,000港元作為抵押，以及11,700,000港元由短期銀行存款8,700,000港元及應收貿易賬款1,000,000港元作為抵押。

資本開支

於二零一七年財政年度，餘下集團以成本總額28,800,000港元購入物業、廠房及設備，其主要以本集團內部資源撥付。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險

餘下集團大部份銷售均以美元及人民幣計值，而大部份原材料採購則以人民幣及港元計值。此外，餘下集團大部份貨幣資產以港元、美元及人民幣計值。

餘下集團的主要生產設施位於中國，而其銷售收入主要以美元、港元或人民幣結算。因此，管理層知悉美元、港元及人民幣之間匯率的波動可能致使外匯風險產生。管理層將考慮各種行動盡可能降低風險，包括與主要及具信譽的金融機構訂立遠期外匯合約以對沖外匯風險。此乃為對沖以人民幣計值的生產成本及若干尚未支付應付款項之相關外匯風險。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何未平倉遠期外匯合約。管理層將繼續評估餘下集團的外匯風險，並在有需要時採取適當的進一步行動將餘下集團之外匯風險減至最低。

主要投資及重大收購及／或出售

於二零一七年財政年度，除收購出售集團及視作出售於聯營公司之部分權益外，餘下集團並無任何主要投資及／或重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一七年財政年度，餘下集團並無任何重大投資或額外資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團聘有3,241名僱員，其中76名受僱於香港及3,165名受僱於中國。僱員薪金維持於具競爭力水平，其中員工薪酬(包括董事酬金)約為229,400,000港元。餘下集團為所有香港僱員設立界定供款的強制性公積金退休福利計劃，並按中國適用法律及法規為中國僱員提供福利計劃。餘下集團亦參考僱員個人表現及餘下集團的整體表現，向僱員發放酌情花紅。

自採納二零一六年購股權計劃以來，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零一七年十二月三十一日，並無尚未行使之購股權。

(III) 二零一六年財政年度

於二零一六年財政年度，餘下集團之收益總額較二零一五年財政年度的886,300,000港元上升15.5%至1,023,600,000港元。

於二零一六年財政年度，餘下集團之本公司擁有人應佔溢利為71,800,000港元，而二零一五年財政年度則為41,400,000港元。本公司擁有人應佔溢利上升，主要由於：(i)年內產生之銷售收益增加；及(ii)毛利率提升。

資本架構

餘下集團的庫務政策已管理其資本，以確保多元化擴展及平衡債務及股權融資結構，致使餘下集團的實體可持續經營，並同時為股東締造最大回報。董事透過其中央庫務職能定期審閱餘下集團之資本架構，以提升融資括動的成本效益。作為該審閱之一部份，董事考慮資本成本及各類資本相關風險，以維持財務靈活性及充足流動資金。基於董事提供之推薦意見，餘下集團將通過不同的選擇，包括派付股息、發行新股份及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

經營分部資料

餘下集團於二零一六年財政年度擁有三個呈報業務分部，包括(i)電子產品分部；(ii)生物柴油產品分部；及(iii)節能業務分部。銷售電子產品包括銷售電子製成品；塑膠模具及元件；及電子產品之其他元件。於二零一六年財政年度，電子產品銷售收益上升15.8%至約1,015,900,000港元，主要由於對餘下集團電子製成品需求強勁。

生物柴油產品銷售收益由二零一五年之5,500,000港元下跌至二零一六年之3,100,000港元。年內，對本集團生物柴油產品的需求維持於低水平。

就節能業務分部而言，於二零一六年財政年度確認之收益為4,600,000港元，而二零一五年財政年度則為3,800,000港元。年內，與蘇寧的LED照明設備項目繼續進行，超過200間蘇寧零售店已完成安裝工程及有待完成驗收程序。此等零售店之節能收益將於驗收程序完成後予以確認。於二零一六年十二月三十一日，本集團已完成合共超過600間蘇寧零售店之安裝工程，其中約400間零售店有待完成驗收程序。於二零一七年財政年度，本集團繼續於其他蘇寧零售店進行安裝工程。

流動資金及財政資源

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團現金及現金等值項目總值(扣除目前銀行透支後)為329,900,000港元，由股東資金及信貸融資撥付。餘下集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，訂約還款期介乎應要求償還至五年。餘下集團之貸款需求並無季節性之分。該等資金淨額為餘下集團於期內的營運資金及資本開支計劃提供充足資金。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團借款總額為326,800,000港元(按浮動利率計息)，包括銀行透支3,800,000港元(按浮動利率計息)、銀行貸款319,700,000港元(按浮動利率計息)、信託收據貸款1,500,000港元(按浮動利率計息)及融資租賃承擔1,800,000港元(按固定利率計息)，當中全部均以港元計值。於二零一六年十二月三十一日，上述各項借款之平均實際年利率介乎2.5%至6.2%。

於二零一六年財政年度，餘下集團應收貿易賬款周轉天數、存貨周轉天數及應付貿易賬款周轉天數分別約為53天、92天及82天。周轉天數與餘下集團授予客戶及自供應商取得的信貸期的相關政策一致。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團總流動資產上升35.0%至792,300,000港元，而二零一五年十二月三十一日則為587,000,000港元。餘下集團流動負債總額上升65.4%至600,700,000港元，而二零一五年十二月三十一日則為363,200,000港元。於二零一六年十二月三十一日，流動比率(流動資產/流動負債)為1.32倍，而二零一五年十二月三十一日則為1.62倍。流動比率下降，主要是由於二零一六年十二月三十一日計入流動負債內之按揭貸款及其他銀行借款增加。

債務狀況及資本負債

資本負債比率乃按淨負債除以總資本計算。淨負債的計算方法為總借貸(包括綜合財務狀況表所示流動及非流動借款)減貿易相關債務及現金及現金等值項目。總資本按綜合財務狀況表所示「權益」計算。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團不處於淨負債狀況。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團銀行借款總額(不包括融資租賃承擔)為325,000,000港元，其中88,200,000港元由租賃物業185,800,000港元、短期銀行存款8,700,000港元及應收貿易賬款1,000,000港元作為抵押。

資本開支

於二零一六財政年度，餘下集團以成本總額209,300,000港元購入物業、廠房及設備項目，其主要以餘下集團按揭貸款及內部資源撥付。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險

餘下集團大部份銷售均以美元計值，而大部份原材料採購則以人民幣及港元計值。此外，餘下集團大部份貨幣資產以港元、美元及人民幣列值。

餘下集團的主要生產設施位於中國，而其銷售收入主要以美元、港元或人民幣結算。因此，本公司管理層知悉美元、港元及人民幣之間匯率的波動可能致使外匯風險產生。雖然外匯風險被視為不屬重大，但本公司管理層已採取行動盡可能降低風險，包括餘下集團與主要及具信譽的金融機構可訂立遠期外匯合約以對沖外匯風險。餘下集團可能與主要及具信譽的金融機構訂立遠期外匯合約以對沖

外匯風險。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何未平倉遠期外匯合約以對沖以人民幣計值之生產成本及若干尚未支付應付款項之外匯風險。本公司管理層將繼續評估餘下集團的外匯風險，並在有需要時採取適當的行動將餘下集團之外匯風險減至最低。

主要投資及重大收購及／或出售

於二零一六年財政年度，餘下集團並無任何主要投資及／或重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

除於二零一七年財政年度收購「飄亮購物中心」，餘下集團於二零一六年財政年度並無任何重大投資或額外資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團聘有2,880名僱員，其中76名受僱於香港及2,804名受僱於中國。僱員薪金維持於具競爭力水平，其中員工薪酬(包括董事酬金)約為211,200,000港元。餘下集團為所有香港僱員設立界定供款的強制性公積金退休福利計劃，並按中國適用法律及法規為中國僱員提供福利計劃。餘下集團亦參考僱員個人表現及餘下集團的整體表現，向僱員發放酌情花紅。

本公司於二零一六年六月七日舉行之股東週年大會上採納二零一六年購股權計劃。二零一六年購股權計劃為期十年並將於二零二六年六月六日屆滿。二零一六年購股權計劃旨在激勵高級人員及主要僱員以及可能對餘下集團作出貢獻的其他人士，並使餘下集團能夠吸引及挽留具備經驗及能力的個人，並獎勵彼等作出的貢獻。

於年內，二零一六年購股權計劃項下並無已授出、行使、失效或註銷的購股權。於二零一六年十二月三十一日，在購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

(IV) 二零一五年財政年度

於二零一五年財政年度，餘下集團之收益總額較二零一四年財政年度的957,500,000港元減少7.4%至886,300,000港元。

於二零一五年財政年度，餘下集團之本公司擁有人應佔溢利為41,400,000港元，而二零一四年財政年度則為45,200,000港元。本公司擁有人應佔溢利減少，主要由於年內產生之銷售收益減少，並部份由整體毛利率由二零一四年財政年度的17.5%增加至二零一五年財政年度的18.5%所抵銷。

資本架構

餘下集團的庫務政策已管理其資本，以確保多元化擴展及平衡債務及股權融資結構，致使餘下集團的實體可持續經營，並同時為股東締造最大回報。董事透過其中央庫務職能定期審閱餘下集團之資本架構，以提升融資活動的成本效益。作為該審閱之一部份，董事考慮資本成本及各類資本相關風險，以維持財務靈活性及充足流動資金。基於董事提供之推薦意見，餘下集團將通過不同的選擇，包括派付股息、發行新股份及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。

經營分部資料

餘下集團於二零一五年財政年度擁有三個呈報業務分部，包括(i)電子產品分部；(ii)生物柴油產品分部；及(iii)節能業務分部。銷售電子產品包括銷售電子製成品；塑膠模具及元件；及電子產品之其他元件。於二零一五年財政年度，自銷售電子產品所得收益減少4.9%至約877,100,000港元，主要由於電子製成品之銷售額下降。

自銷售生物柴油產品所得收益由二零一五年財政年度的13,000,000港元下跌至二零一六年財政年度的5,500,000港元。由於全球石油商品價格持續下跌，生物柴油產品的單位售價亦於二零一五年財政年度有所下跌。

就節能業務分部而言，二零一五年財政年度之收益總額為3,800,000港元，而二零一四年財政年度則為21,800,000港元。年內，與蘇寧的蘇寧合同能源管理項目繼續進行，約200間蘇寧零售店已完成安裝工程及有待完成驗收程序。此等零售店之節能收益將於驗收程序完成後予以確認。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團已完成合共超過400間蘇寧零售店的安裝工程。於二零一六年財政年度，餘下集團會繼續進行其他蘇寧零售店的安裝工程。於年內，餘下集團亦已完成北京一間由海航集團有限公司營運的酒店的安裝工程，相關驗收程序亦已完成。

流動資金及財政資源

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團現金及現金等值項目總額(扣除目前銀行透支後)為196,800,000港元，由股東資金及信貸融資撥付。餘下集團設有多項信貸融資以應付其所需之營運資金及資本開支承擔，訂約還款期介乎應要求償還至五年。餘下集團之貸款需求並無季節性之分。該等資金淨額可為餘下集團於期內的營運資金及資本開支計劃提供充足資金。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團借款總額為147,600,000港元(按浮動利率計息)，包括銀行透支7,700,000港元(按浮動利率計息)、銀行貸款135,700,000港元(按浮動利率計息)、信託收據貸款1,200,000港元(按浮動利率計息)及融資租賃承擔3,000,000港元(按固定利率計息)，當中全部均以港元計值。於二零一五年十二月三十一日，上述各項借款之平均實際年利率介乎2.9%至5.6%。

於二零一五年財政年度，餘下集團應收貿易賬款周轉天數、存貨周轉天數及應付貿易賬款周轉天數分別約為51天、94天及79天。該等周轉天數與餘下集團授予客戶及自供應商取得的信貸期的相關政策一致。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團總流動資產增加34.6%至587,000,000港元，而二零一四年十二月三十一日則為436,100,000港元。餘下集團流動負債總額上升19.3%至363,200,000港元，而二零一四年十二月三十一日則為304,400,000港元。流動比率(流動資產/流動負債)於二零一五年十二月三十一日為1.62倍，較二零一四年十二月三十一日的1.43倍有所改善。

債務狀況及資本負債

資本負債比率乃按淨負債除以總資本計算。淨負債的計算方法為總借貸(包括綜合財務狀況表所示流動及非流動借款)減貿易相關債務及現金及現金等值項目。總資本按綜合財務狀況表所示「權益」計算。

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團不處於淨負債狀況。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團銀行借款總額(不包括融資租賃承擔)為191,000,000港元，其中27,000,000港元由短期銀行存款10,500,000港元及應收貿易賬款400,000港元作為抵押。

資本開支

於二零一五年財政年度，餘下集團以成本總額11,100,000港元購入物業、廠房及設備項目，其主要以餘下集團融資租賃及內部資源撥付。餘下集團亦已從內部資源支付32,600,000港元作為購買餘下集團於香港之新總辦事處物業之按金，有關交易已於二零一六年一月二十七日完成。

或然負債

於二零一五年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債。

外匯風險

餘下集團大部份銷售均以美元計值，而大部份原材料採購則以人民幣及港元計值。此外，餘下集團大部份貨幣資產以港元、美元及人民幣計值。

餘下集團的主要生產設施位於中國，而其銷售收入主要以美元、港元或人民幣結算。因此，本公司管理層知悉美元、港元及人民幣之間匯率的波動可能導致產生外匯風險。雖然外匯風險被視為不屬重大，但本公司管理層已採取行動盡可能降低風險。特別是，餘下集團可能與主要及具信譽的金融機構訂立遠期外匯合約以對沖外匯風險。於二零一五年十二月三十一日，餘下集團購入人民幣之相關未平倉遠期外匯合約於合約餘下期間之總名義金額為約6,000,000美元(相當於約46,800,000港元)，以對沖有關生產成本及以人民幣計值之若干尚未支付應付款項之外匯風險。本公司管理層將繼續評估餘下集團的外匯風險，並在有需要時採取適當的行動將餘下集團之外匯風險減至最低。

主要投資及重大收購及／或出售

除於二零一六年一月二十七日完成收購物業作為餘下集團於香港的新總辦事處外，餘下集團於二零一五年財政年度並無任何主要投資及／或重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

重大投資及收購資本資產之未來計劃

於二零一五財政年度，餘下集團並無任何重大投資或額外資本資產之未來計劃。

員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團聘有2,814名僱員，其中77名受僱於香港及2,737名受僱於中國。僱員薪金維持於具競爭力水平，其中員工薪酬(包括董事酬金)約為194,300,000港元。餘下集團為所有香港僱員設立界定供款的強制性公積金退休福利計劃，並按中國適用法律及法規為中國僱員提供福利計劃。餘下集團亦參考僱員個人表現及餘下集團的整體表現，向僱員發放酌情花紅。

本公司亦已於二零零五年六月二十二日採納購股權計劃。該購股權計劃已於二零一五年六月二十一日屆滿。年內，概無購股權獲授出、行使、失效或註銷。於二零一五年十二月三十一日，在購股權計劃項下並無尚未行使之購股權。

以下為獨立專業測量師利駿行測量師有限公司發出就其於二零一八年十一月三十日對北京萬恒達所持物業權益之估值而編製之估值報告全文，以供載入本通函。



利駿行測量師有限公司
LCH (Asia-Pacific) Surveyors Limited
專業測量師
廠房及機器估值師
商業及金融服務估值師

讀者敬請留意，此報告已根據國際估值準則理事會頒佈的國際估值準則(二零一七年版)所訂的報告指引編製。該準則授權估值師作出假設，而有關假設經(例如由讀者之法律代表)進一步調查後可能證實為不準確。任何例外情況已於下文清楚列明。所加標題僅為方便參考，並無限制或擴大有關標題所指段落之文字。本報告內中英文翻譯詞彙僅供讀者識別，不具法律效力或涵義。本報告乃以英文格式編製及簽署，非英文之翻譯版本僅供參考，且不應被視為本報告之代替品。對本報告作出以偏蓋全行為乃屬不恰當，吾等概不就該等以偏蓋全部分承擔任何責任。謹此強調，下文所呈列調查及結論乃以本通函之最後可行日期吾等得悉之文件及事實為基準。倘獲提供額外文件及事實，則吾等保留修訂本報告及其結論之權利。

香港
德輔道中287-291號
長達大廈17樓

敬啟者：

根據華訊股份有限公司目前管理層(以下稱為「指示方」)給予吾等之指示，乃關於為華訊股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(連同 貴公司以下統稱「貴集團」)現時於中華人民共和國(以下稱為「中國」)持有之房地產(與本報告物業一詞相

同)進行估值，吾等確認，吾等已進行查察、作出相關查詢並已取得吾等認為必需之進一步資料，以支持吾等就物業於二零一八年十一月三十日(以下稱為「估值日期」)之估值作出之結果及意見，供指示方內部管理層參考。根據有關資料，於物業中擁有合法權益之一方為 貴公司之間接全資附屬公司北京萬恒達投資有限公司(以下統稱「北京萬恒達」)。本估值報告包括正文部分及物業估值詳情部分。

吾等明白，使用吾等之工作成果(不論呈列方式)將構成指示方盡職審查之一部分，而吾等並未受委聘作出特定之買賣推薦意見或就融資安排提供意見。吾等亦明白，使用吾等之工作成果，對於達致有關物業之業務決定時，不會取代指示方應進行之其他盡職審查。吾等之工作僅為於指示方進行盡職審查時向其提供參考資料，而吾等之工作不應為指示方參考之唯一因素。

應指示方之要求，吾等進一步編製本報告，以記錄吾等之物業估值結果及意見，以供載入於是日刊發之本通函，供 貴公司股東參考。

物業估值

估值基準及假設

根據國際估值準則(二零一七年版)(以下統稱「國際估值準則」)，可依據兩項估值基準，即市值基準及市值以外之估值基準。於是次委聘內，經考慮物業的內在特性(即物業可於市場自由轉讓)後，吾等已按市值基準提供物業之估值。

國際估值準則將「市值」一詞定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日期進行交易所換取之估計金額」。

除另有指明外，吾等就物業作出之估值乃假設，於估值日期，

1. 於物業中擁有合法權益之一方有權於整段獲授而未屆滿之年期內自由及不受干擾地轉讓其相關物業權益，且已全數支付任何應付地價；
2. 於物業中擁有合法權益之一方可以相關物業權益之現況在市場出售相關物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後回租、合營企業、管理協議或任何其他可提高有關物業權益價值之類似安排；
3. 於物業中擁有合法權益之一方擁有相關物業權益之絕對業權；
4. 於物業中擁有合法權益之一方已就出售物業取得相關政府批准，且能夠在市場出售及轉讓有關物業而不附帶任何產權負擔(包括但不限於交易成本)；及
5. 物業可於估值日期按其現有用途於市場自由出售及轉讓予本地及海外買家，而不附帶任何產權負擔，且毋須向政府支付任何地價。

倘並非以上任何情況，則會對所報告估值造成不利影響。

估值方法

根據國際估值準則，釐定物業市值時採納三種主要估值方法，即銷售比較法(或稱為市場法)、成本法及收益法。

就於估值日期對屬於投資物業的物業進行估值時，經計及現有協議之現時應收租金及物業權益之復歸可能性後，吾等已採納收益法(或有時歸類為市場法，原因為復歸權益及回報率乃因應市場釐定)之年期及復歸投資法。

在評估年期價值時，吾等考慮自現有協議應收之租金，並參考類似物業控股公司之市場回報應用6.6%之市場收益率，以貼現未來租金收入。選定之可資比較物業控股公司從事物業投資行業，於中國營運購物中心等商業物業。在評估復歸價值時，吾等已採用銷售比較法評估物業於年期屆滿時之市場租金，並於現有協議屆滿當日將其貼現至現值。吾等的估值意見乃年期價值及復歸價值的總和。

為說明之用，年期價值計算如下：

$$\sum_{Y=1}^n \frac{R_Y}{(1+i)^Y}$$

其中 R_Y = 於Y年租賃，經計及容許的租金增長

n = 協議的結束年份

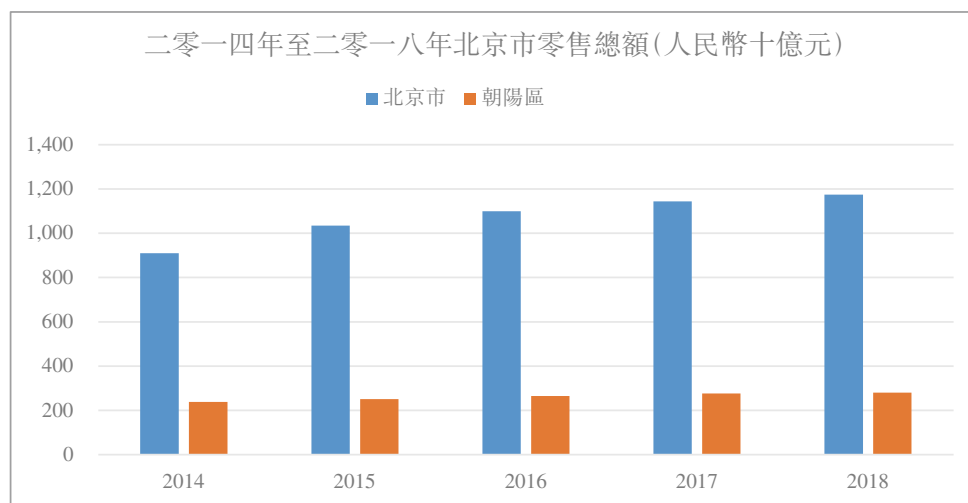
i = 折現率

物業的復歸價值按於 $n + 1$ 年時間內遞延預計年度市場租金直至土地使用期完結時(按現有協議的年末租金增加3%)計算。

除另有指明外，吾等並無按重建基準對物業進行任何估值，而對其他可能進行之發展方案及相關經濟之研究並不屬於吾等之工作範疇。

市場概覽(附註)

根據北京市統計局，北京市零售額從二零一七年的人民幣1,144,000,000,000元增加至二零一八年的人民幣1,175,000,000,000元，同比增長(「同比增長」)2.7%。消費品零售總額增加至人民幣1,065,000,000,000元，同比增長2.2%；而餐飲業則增加至人民幣110,000,000,000元，同比增長7.3%。朝陽區(為北京市核心商業區之一)之零售總額由二零一七年的人民幣276,000,000,000元同比增長1.4%至二零一八年的人民幣280,000,000,000元，為市內貢獻最大的地區，佔北京市零售總額約24%。

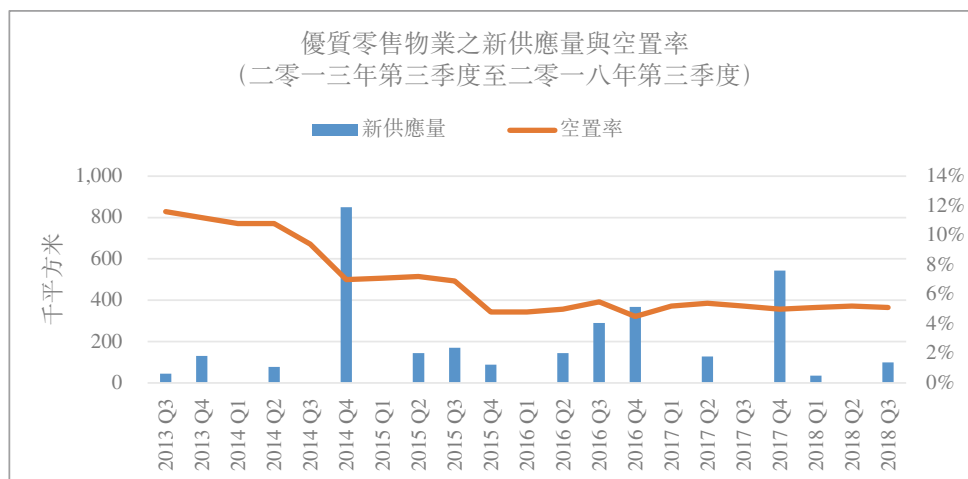


資料來源：北京市統計局

需求與供應

於二零一八年第三季度末，北京優質零售物業之供應量增加100,000平方米，供應量與去年相比仍維持低水平。此現象可透過對於二零一八年末房地產開發實施之新限制(參見下節)說明。然而，空置率仍然維持低水平，平均約為5%，顯示出需求自二零一五年起有所改善。二零一八年第三季度之租賃需求強勁，特別是餐飲及時裝業之零售商佔租賃總需求分別33.6%及23.6%。國內零售商仍然主導市場，佔租賃總需求約60%。

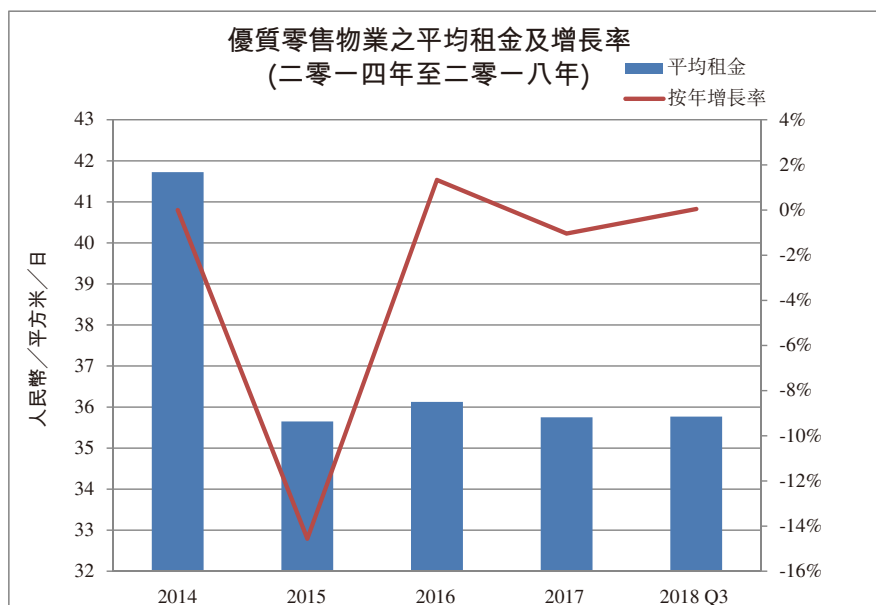
附註：本市場研究由吾等之研究分析師進行，本節所提供有關中國北京一般零售及商業物業領域之資料部分摘錄或節錄或引述自多個官方及非官方來源。官方來源包括多家政府機構網站。非官方來源包括由指示方及其指定人員、不同網站(例如bloomberg.com、Fang.com、wind.com.cn及savills.com.cn/research)、報章、不同業界人士或分析師發出之研究報告及專刊。吾等必須申明，吾等並無編製或獨立核實該等官方及非官方資料，故不一定與於行業內外所編製其他資料相符。吾等參與編製本報告之員工概無就該等資料之真實性或準確性作出任何聲明，故不應過分依賴該等資料。讀者應就該等資料就閣下使用而言之真實性及準確性自行進行盡職審查。



資料來源： www.wind.com.cn

租金趨勢

北京市全市之優質零售物業單位租金自二零一七年第四季度起一直適度增加。於二零一八年第三季度，每日每平方米平均租金為人民幣35元，較二零一七年第四季度增加人民幣0.5元或1.4%。



資料來源： www.wind.com.cn

根據北京市人民政府辦公廳關於印發市發展改革委等部門制定的《北京市新增產業的禁止和限制目錄(2018年版)》的通知(京政辦發[2018]35號)(<http://www.beijing.gov.cn/gate/big5/www.beijing.gov.cn/zhengce/wenjian/192/33/50/438650/1566810/index.html>)，於南四環路及五環路(包括北京朝陽區)內禁止進行新大型建築項目(例如酒店及辦公室發展項目)。由於五環路內大型商業物業之新增供應量有限，預計入住率將會增加，令市中心(包括朝陽區)之購物商場租金上漲。

可能影響所呈報估值之事項

為進行估值，吾等已採納所提供房產證或副本所示之面積，而並無作出進一步核實工作。倘其後確定所採納面積並非最近期批核的面積，吾等保留權利就此修訂吾等之報告及估值。

除另有指明外，吾等於估值時並無考慮所估物業涉及之任何抵押、按揭、未付地價或欠款，亦無考慮可能產生且會影響物業出售之任何開支或稅項。吾等假設物業概無可影響其價值之一切繁重產權負擔、限制及支出。

除另有指明外，於吾等之估值中，吾等假設物業能夠於市場上買賣，而不會遭遇任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘並非上述情況，將會對所呈報估值造成重大影響。謹請讀者自行對此事宜進行合法盡職審查工作。吾等概不對此承擔責任或義務。

吾等未能發現任何有關物業而可能影響吾等工作結果中所呈報估值之任何負面消息。因此，吾等無法呈報及評論其對物業之影響(如有)。然而，倘其後確定於估值日期確實存在該等消息，則吾等保留權利調整本報告所呈報估值。

業權之確定

鑒於是次受聘目的及估值之市值基準，指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等提供國有土地使用權證及房產證之必要副本，以支持於物業中擁有合法權益之一方(就此而言，即北京萬恒達)有權在整段獲授而未屆滿之年期內，自由及不受干擾地佔用、轉讓、按揭或出租其相關物業權益(就此而言，即絕對業權)，而不附帶一切產權負擔，且已悉數支付任何應付地價或辦妥尚未完成手續，且北京萬恒達有權佔用及使用物業。然而，吾等與指示方協定之估值程序並無要求吾等對擁有合法權益之一方從有關當局獲得物業之方式是否合法正當進行法律盡職審查。吾等與指示方協定，此乃指示方法律顧問之責任。因此，吾等概不對物業業權之來源及持續性承擔任何責任或義務。

中國土地註冊制度禁止吾等查閱於有關當局存檔之有關物業文件正本、核實合法業權或核實呈交予吾等之副本中可能並未列出之任何重大產權負擔或修訂。就估值而言，吾等僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士就有關物業之合法業權所提供之中國法律意見。吾等獲悉，日期為二零一六年十二月二十三日之中國法律意見由合資格中國法律顧問君道律師事務所編製。吾等獲告知，有關法律意見仍然有效。

吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，故吾等並不具備資格確定業權，亦無法匯報物業是否存在任何可能已登記之產權負擔。然而，吾等於吾等之估值中僅依賴指示方或 貴公司之獲委任人士提供之文件及法律意見。吾等概不就該等法律意見承擔責任及義務。

在吾等之報告中，吾等假設北京萬恒達已從相關當局取得一切批准及／或背書以擁有物業，而北京萬恒達於繼續擁有物業之合法業權方面並無遭遇任何(特別是來自監管機構)法律障礙。倘情況並非如此，則會嚴重影響吾等於本報告之估值結果或意見。務請讀者就有關事宜自行作出法律盡職審查。吾等概不對此承擔責任及義務。

視察及調查

該等物業於二零一八年十一月(接近估值日期)由高級評估師吳紅梅女士(為香港註冊專業測量師)調查。吾等於 貴公司委任之人士陪同下視察物業。經告知，有關人員有能力陪同吾等進行視察。根據國際估值準則，視察為調查的一部分，令估值師對估值的物業有較佳的了解及較明瞭關乎其價值的特質。吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察物業內部，且已就吾等的估值獲提供吾等要求的資料。吾等並未視察物業被覆蓋、遮閉或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀況。吾等無法就未調查部分之狀況發表意見或建議，而吾等之工作不得視作有關部分之任何推定聲明或陳述。吾等並無進行樓宇調查、結構測量、查驗或檢查，但在視察過程中，吾等並無發現所估物業有任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等亦無測試任何設施(如有)，且無法鑑定被覆蓋、遮閉或無法進入之設施。

吾等並無進行實地測量以核實物業面積是否正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式平面圖所示面積為準確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等就物業估值之受聘及協定程序並不包括核實物業法律界限之獨立土地測量。吾等謹此表明，吾等並非專業土地測量師，因此吾等無法核證或確定吾等所獲呈交文件所示物業之法律界限是否準確。吾等對此概不負責。指示方或於物業中擁有權益之人士應自行就法律界限進行盡職審查工作。

吾等並未安排進行任何查驗，以確定於興建物業時或物業自建成以來是否曾使用任何有毒或有害之物料，因此，吾等無法匯報物業在此方面並無風險。就是項估值而言，吾等已假設有關於查驗將不會發現有大量使用任何該等物料的情況。

吾等並不知悉就物業內可能曾進行之任何環境審核或其他環境查驗或土壤勘察，而可能反映任何污染問題或出現污染之可能性。吾等於履行職責時已假設不曾在物業作出造成污染或可能造成污染之用途。吾等並無調查物業或任何鄰近土地過往或現時之用途，以確定物業會否因有關用途或地點而造成或可能造成污染，因而假設該等情況並不存在。然而，倘物業或任何鄰近土地於日後出現污染、滲漏或環境損害，或該等場所曾經或目前用於會產生污染之用途，則現時報告估值或會減少。

吾等的估值乃假設並無對物業作出任何未經許可的改動、擴建或增建。倘指示方或權益方欲確定滿意該物業之狀況，彼等應於達成任何物業商業決定前自行安排第三方詳細視察及取得報告。

資料來源及其核實

於吾等之工作過程中，吾等已獲提供有關物業之文件副本，並已參考該等副本，惟未向有關機構及／或當局作出進一步核實。吾等之程序並無要求吾等進行任何查冊或查驗文件正本，以核實所有權或呈交予吾等之副本中可能未有列出之任何修訂。吾等謹此聲明，吾等並非法律專業人士，因此，吾等無法就指示方或貴公司之獲委任人士所提供文件之合法性及效力發表意見及評論。

吾等僅依賴指示方或貴公司之獲委任人士所提供資料，而未有進一步核實，並已全面接納有關規劃批文或法定通告、地點、業權、地役權、年期、佔用情況、出租、租金、地盤及樓面面積以及所有其他相關事項之所獲取之意見。

吾等之估值僅依據吾等所獲意見及資料而編製。吾等僅向當地房地產市場從業員作出範圍有限之一般查詢，故無法核實及確定有關人士所提出之意見是否準確無誤。吾等概不負責或承擔責任。

吾等相信，工作結果全部或部分內容所依據由其他人士提供之資料均屬可靠，惟並未全部核實。吾等協定之估值或工作程序並不構成審核、審閱或編纂所獲提供資料。因此，吾等概不就由其他人士提供用作編製吾等工作結果之任何數據、意見、建議或估計之準確性作出任何保證或承擔任何責任。

吾等進行工作時採納其他專業人士、外界數據提供者及指示方或貴公司之獲委任人士提供之工作結果，當中彼等採納以得出有關數字之假設及注意事項亦適用於本報告。吾等進行之程序並不提供審核工作可能所需之所有憑證，而由於吾等並無進行審核，因此，吾等不會發表任何審核意見。

吾等無法就指示方或 貴公司之獲委任人士未有向吾等提供之資料承擔任何責任。此外，吾等已尋求並獲得指示方或其獲委任人士確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等之分析及估值乃根據吾等與指示方之間全面披露可能對有關工作構成影響之重大及潛在事實而進行。

吾等並無理由懷疑指示方或 貴公司之獲委任人士向吾等提供資料之真實性及準確性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有指明外，所有貨幣金額均以人民幣元(「人民幣」)為單位。

估值意見

基於以上資料及假設，吾等認為，於估值日期，物業(按其現況及附帶現有協議以及假設並無任何產權負擔)的市值為人民幣二十億二千八百萬元(人民幣**2,028,000,000**元)。

限制條件

吾等於本報告內對物業之估值結果或意見僅就所述目的及僅於估值日期有效，且僅供指示方使用。吾等或吾等之人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。吾等之估值乃假設物業未曾進行任何未經授權之改建、擴建或增建，而有關視察及本報告之使用並非旨在為物業進行樓宇測量。吾等亦已假設物業概無採用不適當材料及技術。

吾等不會就市況及當地政府政策之變動負責，亦無責任修訂本報告以反映本報告日期後出現或吾等始獲悉之事件或情況。本報告全部或任何部分或其任何引述，在未獲吾等書面批准其載入形式及內容前，概不得載入任何已刊發文件、章程或聲明內或以任何方式刊發。然而，吾等同意於本通函內刊載本報告，以供 貴公司股東參考。

吾等就是項委聘所提供服務涉及之最大責任(不論行動形式屬合約、疏忽或其他方面)乃以吾等就產生責任之服務或工作成果部分而獲支付之收費為限。即使已獲告知可能出現有關情況，吾等亦概不就相應、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)負責。

貴公司及指示方協定就吾等因就委聘獲提供之資料，於任何時間以任何形式被追討、支付或產生之任何申索、負債、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等之人員所投入時間)向吾等作出彌償保證，並使吾等及吾等之人員免於承擔有關責任；惟倘任何該等損失、開支、損害或負債最終確定為純粹因吾等之委聘團隊於進行工作時嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐所引致者則除外。該項規定於是項委聘因任何原因終止後仍然有效。

聲明

本報告乃根據國際估值準則所載報告指引而編製。估值由吾等以是次估值之外聘估值師身份進行。

吾等將保留本報告之副本，連同指示方就是次估值向吾等提供之數據及文件，該等數據及文件將遵照香港法例由提供日期起保存6年，隨後將會銷毀。吾等認為此等記錄屬機密資料，未經指示方授權及事先與吾等作出書面安排，吾等不准許任何人士取閱有關記錄，惟執法機關或法院頒令者則另作別論。此外，吾等將 貴公司之資料加入吾等之客戶名單以供日後參考。

物業之分析或估值純粹依賴本報告作出之假設，且並非全部可輕易予以量化或準確查證。倘有關假設部分或全部於較後日期證實失實，將會對所報告之估值結果或意見造成重大影響。

吾等謹此證明，是項服務之費用並不因吾等之結論而更改，而吾等於物業、北京萬恒達、 貴集團或所報告估值中概無擁有任何重大利益。

此 致

香港
威非路道18號
萬國寶通中心
4樓408室
華訊股份有限公司
董事會 台照

代表
利駿行測量師有限公司

執行董事
吳紅梅 *B.Sc. M.Sc. RPS (GP)*
謹啟

二零一九年二月二十七日

吳紅梅女士自一九九四年起一直於香港、澳門及中國大陸進行房地產估值。彼為香港測量師學會(「香港測量師學會」)會員及名列香港測量師學會所頒佈有關上市事宜之註冊成立或引薦以及有關收購與合併之通函及估值所進行估值工作之物業估值師名冊內之估值師。

物業估值詳情

北京萬恒達於中國持作投資並按市值基準估值之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一八年十一月三十日 在現況下之 估值金額 |
|--|---|--|---|
| 中華人民共和國 北京朝陽區慧忠北路及 安立路交匯處 (郵編：100101) 名為太陽飄亮購物中心的 購物商場1樓及2樓 以及地庫1層全層 | 物業包括於一九九九年 落成之一座兩層高加一 層地庫之購物商場。上 述購物商場平台建有六 座高層住宅樓宇。 物業之總建築面積為 40,083.94平方米(見下文 附註1及2)。 物業於二零一八年九月 完成翻新工程並重新開 張營業。 物業所處位置為北京朝 陽區之商業及住宅發展 區，名為亞奧黃金商圈。 物業須受土地使用權規 限，兩項年期分別於二 零三三年四月十二日及 二零四三年四月十二日 屆滿，分別供作商業用 途及辦公室用途。 | 誠如吾等所視察以及 指示方及貴公司之獲 委任人士所確認，物業 於估值日期正作為購 物中心營運，須受租賃 協議及管理合約規限， 年總收入約為人民幣 118,000,000元，包括管理 費及水電開支。(見下文 附註3及4) | 人民幣 2,028,000,000元 (100%權益) (見下文附註6) |

附註：

- 土地所有權由國家持有，並以下列方式向北京萬恒達投資有限公司(以下稱為「北京萬恒達」)轉讓土地使用權：
 - 根據24份不同國有土地使用權證及相應24份不同房屋所有權證，於總建築面積40,083.94平方米及總分配地盤面積4,272.76平方米之物業中擁有合法權益人士為北京萬恒達；及
 - 於上述24份不同國有土地使用權證當中，當中4份與2樓有關，土地使用權之相關租期至二零四三年四月十二日為止，供作辦公室用途，而當中20份與1樓及地庫1層有關，土地使用權之相關租期至二零三三年四月十二日為止，供作商業用途。
- 物業受為數人民幣1,200,000,000元之按揭(以盛京銀行股份有限公司為受益人)規限，年期由二零一七年四月十日至二零二零年三月二十日為期三年，以及受為數人民幣300,000,000元之按揭(國民信託有限公司為受益人)規限，年期由二零一七年四月二十日至二零二零年四月二十日為期三年。

3. 自二零一八年一月一日起，整項物業受一份年度租金人民幣70,800,000元的租賃協議規限。租賃協議之主要條款如下：

| 承租人 | 租期 | 租賃面積 (平方米) | 於估值日期之 | |
|--|------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|
| | | | 年度租金 (人民幣元) | 租金增幅(每年) |
| 北京太陽飄亮 商業管理有限 公司(以下稱 為「北京太陽」) | 二零一八年 一月一日至 二零二七年 十二月三十一日 | 40,083.94 | 70,800,000 | 二零一九年 一月一日起及其 後每年增加10% |

根據日期為二零一八年三月一日之租賃協議的補充協議，租賃協議的年期已延長至二零三二年十二月三十一日，自二零一九年一月一日起至二零二七年十二月三十一日，租金增幅每年為百分之十，自二零二八年一月一日起每年增幅為百分之三。據告知，北京太陽為 貴公司之獨立第三方。

4. 物業受北京萬恒達與北京太陽所訂立日期為二零一八年一月一日之管理合約所規限。北京萬恒達負責就物業提供物業管理服務，其中包括提供維護維修、清潔、保安及公用設施以及諮詢及推廣服務，而北京太陽自二零一八年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間應付當前管理費每月人民幣3,933,333.33元，自二零一九年一月一日起每年增幅為百分之十。

根據日期為二零一八年三月一日之管理合約的補充協議，管理合約的年期已延長至二零三二年十二月三十一日，自二零一九年一月一日起至二零二七年十二月三十一日，管理費增幅每年為百分之十，其後自二零二八年一月一日起每年增幅為百分之三。

5. 根據 貴公司之中國法律顧問君道律師事務所編製日期為二零一六年十二月二十三日之法律意見，謹請注意以下意見：
- (i) 北京萬恒達為於物業中擁有合法權益之人士且已支付全部代價。其於物業之權益受中國相關法律保障；及
 - (ii) 北京萬恒達擁有使用、佔用、轉讓、租賃及抵押物業之權利。
6. 誠如指示方所告知，物業已完成翻新工程，而於估值日期支付之餘下翻新成本約為人民幣25,000,000元。於吾等估值時，吾等已計及此項尚未償還翻新成本。

責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且概無遺漏任何其他事實，以致其中所載任何聲明或本通函有所誤導。

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司之權益

| 姓名 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|------------------|---------|-------------------------|-------------|
| 林賢奇先生 (附註2及3) | 實益擁有人 | 6,082,922 (L) | 0.64% |
| | 受控制法團權益 | 439,740,000(L) (附註2) | 46.48% |
| 楊寶華女士 (附註2及3) | 配偶權益 | 445,822,922 (L) | 47.12% |
| 劉靖女士 | 實益擁有人 | 95,509,000 (L) | 10.09% |
| 林子泰先生 (附註4) | 實益擁有人 | 3,018,708 (L) | 0.32% |

附註：

1. 「L」指於股份之好倉。
2. 439,740,000股股份由在英屬處女群島註冊成立之公司Profit International Holdings Limited擁有，其由林賢奇先生及楊寶華女士分別擁有95%及5%股權。楊寶華女士為執行董事及林賢奇先生之配偶。
3. 林賢奇先生及楊寶華女士為Profit International Holdings Limited之董事及實益擁有人。
4. 林子泰先生為林賢奇先生及楊寶華女士之兒子。

(ii) 於本公司相聯法團之權益

| 姓名 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|----------------|-------|-----------------|-------------|
| 林賢奇先生 (附註2) | 實益擁有人 | 950 (L) | 95% |
| 楊寶華女士 (附註2) | 實益擁有人 | 50 (L) | 5% |

附註：

1. 「L」指於股份之好倉。
2. 在英屬處女群島註冊成立之公司Profit International Holdings Limited由林賢奇先生及楊寶華女士分別擁有95%及5%股權。楊寶華女士為執行董事及林賢奇先生之配偶。

除上文披露者外，董事及本公司主要行政人員亦持有若干附屬公司之股份，僅為確保相關附屬公司擁有多於一名的股東。

除上文披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文，彼等被當作或被視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市規則標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份之權益及／或淡倉

於最後可行日期，據任何董事及本公司主要行政人員所知，下列人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值達10%或以上權益：

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|--|-------------|-----------------|-------------|
| Profit International Holdings Limited | 實益擁有人 | 439,740,000 (L) | 46.48% |
| 劉靖女士 | 實益擁有人 | 95,509,000 (L) | 10.09% |
| Wealth Channel Global Limited (「Wealth Channel」)(附註2) | 實益擁有人 | 41,313,564 (L) | 4.37% |
| Diamond Path International Investments Limited (「Diamond International」) (附註2) | 受控制法團 權益 | 41,313,564 (L) | 4.37% |
| Diamond Path Investments Limited (「Diamond Investments」) (附註2) | 受控制法團 權益 | 41,313,564 (L) | 4.37% |
| 華融投資股份有限公司 (「華融投資」)(附註2) | 受控制法團 權益 | 41,313,564 (L) | 4.37% |
| 佳擇國際有限公司(「佳擇」) (附註2) | 受控制法團 權益 | 41,313,564 (L) | 4.37% |
| Lijiang Investments Holdings Limited (附註2) | 實益擁有人 | 94,611,636 (L) | 10.00% |

| 姓名／名稱 | 權益性質 | 於股份之權益 (附註1) | 持股概約 百分比 |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 中國華融國際控股有限公司 (「華融國際」)(附註2及3) | 受控制法團 權益 | 135,925,200 (L) | 14.37% |
| 華融置業有限責任公司 (「華融置業」)(附註2及3) | 受控制法團 權益 | 135,925,200 (L) | 14.37% |
| 中國華融資產管理股份 有限公司(「中國華融」) (附註2及3) | 受控制法團 權益 | 135,925,200 (L) | 14.37% |
| 中華人民共和國財政部 (附註2及3) | 受控制法團 權益 | 135,925,200 (L) | 14.37% |

附註：

1. 「L」指於股份之好倉。
2. 本公司41,313,564股股份由Diamond International全資擁有之Wealth Channel實益擁有。Diamond International由Diamond Investments全資擁有，而Diamond Investments為華融投資全資擁有之公司。佳擇於華融投資擁有50.99%權益。佳擇為華融國際全資擁有之附屬公司。
3. 本公司94,611,636股股份由華融國際全資擁有之Lijiang Investment Holdings Limited實益擁有。華融國際由華融置業擁有88.1%權益，而華融置業為中國華融全資擁有之附屬公司。中國財政部於中國華融之股本中擁有約67.75%權益。因此，華融國際、華融置業、中國華融及中國財政部可被視作擁有本公司合共135,925,200股股份的權益。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉任何其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本公司或其任何附屬公司之股東大會上表決之已發行股份5%或以上權益或持有該等股本之任何購股權。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事或任何彼等各自之緊密聯繫人士從事任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭或與本集團存有或可能存有任何其他利益衝突之業務。

董事之服務合約

於最後可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本公司倘不作賠償(法定賠償除外)則不得終止之任何服務合約。

董事於資產／合約之權益

於最後可行日期，除本公司間接全資附屬公司華訊電子有限公司與博康投資有限公司(因其由執行董事楊寶華女士及執行董事林子泰先生分別擁有60%及20%股權而屬關連人士)就於二零一七年四月一日至二零一九年三月三十一日期間以每月150,000港元之租金租賃一項物業而訂立日期為二零一七年三月三十一日之租賃協議外，概無董事於自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

除上文所述者外，於最後可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

訴訟

於二零一六年十一月十五日，北京金馬長城房產建設有限責任公司(「**金馬長城**」)(作為原告)起訴本集團間接全資附屬公司北京萬恒達(作為被告)，案由為佔有排除妨害糾紛，訴訟請求如下：(i)判令北京萬恒達遷離北京物業二層2-05、2-06的房屋、北京物業一層西入口面積為286.09平方米的場地、北京物業一層商場空中走廊加建面積為501.74平方米的場地及北京物業二層西側通道加建面積為212.02平方米的場地(「**爭議物業**」)；(ii)判令北京萬恒達支付自二零一六年一月一日起至實際遷離之日止每日人民幣19,719.3元的佔用費；及(iii)北京萬恒達支付該案訴訟費用。

於二零一八年六月十日，金馬長城(作為原告)向法院申請對爭議物業之租金及價值作出司法鑒定。於二零一八年七月十一日，北京華天通房地產評估有限公司所提供的估值報告中認為爭議物業於二零一六年一月一日至二零一七年十二月二十二日期間之價值及租金分別為人民幣44,808,262元以及人民幣3,859,336元，而二零一七年十二月二十三日至二零一八年四月九日期間之價值及租金分別為人民幣46,573,535元及人民幣587,525元。

經計及爭議物業於二零一七年十二月十二日由河北省保定中級人民法院拍賣予涿州市萬豐商貿有限公司(「**涿州萬豐**」)的事實，北京市朝陽區人民法院根據法律將涿州萬豐加入作為該訴訟之第三方。北京市朝陽區人民法院於二零一八年八月二十八日開庭審理該訴訟，惟並無作出任何最終裁決，而判決日期尚無法預測。於最後可行日期，法院並無作出最終裁決。

經考慮北京萬恒達法律顧問所編製之法律意見，董事會認為，儘管作出司法鑒定，金馬長城的訴訟請求仍缺乏法理依據，且將不會對北京萬恒達及本集團之財務狀況造成重大影響。訴訟之詳情請參閱本公司截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中期報告及本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報。

除上文披露者外，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

重大合約

於最後可行日期前兩年內，本集團成員公司所訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程所訂立之合約)如下：

- i. 本公司間接全資附屬公司華訊電子有限公司與博康投資有限公司(因其由執行董事楊寶華女士及執行董事林子泰先生分別擁有60%及20%股權而屬關連人士)就於二零一七年四月一日至二零一九年三月三十一日期間以每月150,000港元之租金租賃一項物業而訂立日期為二零一七年三月三十一日之租賃協議；
- ii. 本公司間接全資附屬公司華通電子科技有限公司、萬平先生、孟英女士與莊嚴先生就成立佳駿電子科技有限公司(即主要從事製造及銷售電子產品之合營公司)而訂立日期為二零一七年九月十四日之合營協議；
- iii. 本公司(作為賣方)與Hung Shing International Limited(作為買方)就以代價3,000,000美元買賣本公司聯營公司網進流動科技有限公司11.1%已發行股本而訂立日期為二零一八年九月十三日之買賣協議；
- iv. 楊寶華女士(作為債權人)與本公司間接全資附屬公司華訊電子有限公司(作為債務人)就一筆20,000,000港元之貸款而訂立日期為二零一八年九月十九日之貸款協議；及
- v. 買賣協議。

專家及同意書

下文載列於本通函載有其名稱之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------|--------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師 |
| 利駿行測量師有限公司 | 專業測量師 |
| 百利勤金融有限公司 | 獨立財務顧問 |

上述各專家已發出書面同意，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或意見及／或估值證書及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後可行日期，上述專家各自：

- (i) 概無於本集團任何成員公司之股本中擁有實益權益；
- (ii) 概無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可依法執行)；
- (iii) 概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港威非路道18號萬國寶通中心4樓408室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本公司之公司秘書為梁福祥先生，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (e) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

以下文件之副本於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)之一般辦公時間在香港威非路道18號萬國寶通中心4樓408室可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (c) 本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 本集團截至二零一八年六月三十日止六個月期間之中期報告；
- (e) 經安永會計師事務所審閱之出售集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年九月三十日止九個月期間之未經審核財務資料，全文載於本通函附錄二；
- (f) 安永會計師事務所就餘下集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年六月三十日止六個月期間之未經審核備考財務資料發出之報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 百利勤之意見函件，全文載於本通函第25至43頁；
- (h) 利駿行測量師有限公司編製之函件及估值證書以及北京物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 本附錄「重大合約」一節所載之各重大合約副本；及
- (j) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書。



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

茲通告華訊股份有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年三月二十日上午十一時正假座香港夏愨道18號海富中心一座24樓策略廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案作為本公司普通決議案。

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認華生控股有限公司、盈泰控股有限公司與漯河銀鴿實業集團有限公司(「擔保人」)所訂立日期為二零一八年十二月二十日之買賣協議(「買賣協議」)，內容有關出售Bonroy Limited之全部已發行股本及其項下擬進行交易(包括相關不可撤回擔保及稅項彌償契據)以及本公司、華訊節能科技(深圳)有限公司(統稱「債權人」、北京萬恒達投資有限公司(「北京萬恒達」)與擔保人就根據北京萬恒達於二零一九年二月二十八日之未經審核管理賬目北京萬恒達欠付債權人之未償還債務(包括其任何應計利息)之安排將訂立之債務承諾(「債務承諾」)及其項下擬進行交易(包括相關不可撤回擔保)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權一名或多名本公司董事(「董事」)採取其可能認為就實行買賣協議、債務承諾及其項下擬進行交易及使之生效而言屬必要、適宜或合宜之一切有關行動及事項及簽立所有有關文件(倘簽立文件須加蓋印章，則由任何兩名董事或任何一名董事與本公司秘書共同行事)及採取有關措施。」

承董事會命
華訊股份有限公司
主席
林賢奇

香港，二零一九年二月二十七日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

威非路道18號

萬國寶通中心

4樓408室

附註：

1. 凡有權出席由上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一位受委任代表為其代表，代其出席大會及在會上投票。
2. 受委任代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席以代表該股東。
3. 若股東持有兩股或以上股份，可委任多於一名受委任代表，代其出席大會及在會上投票。倘委任多於一名受委任代表，則委任書上須註明每位受委任代表所代表之有關股份數目與類別。
4. 代表委任表格(隨與本通告同日刊發之本公司通函附奉)連同任何經簽署之授權書或其他授權文件，或經公證人證明之授權書或其他授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會，並於會上投票，屆時代表委任表格將被視作已撤回論。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事林賢奇先生、楊寶華女士、孟飛先生、劉靖女士、林子泰先生及蘇健鴻先生；非執行董事范仲瑜先生；及獨立非執行董事彭廣華先生、丘銘劍先生、嚴元浩先生及連金水先生。