

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、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酷派集團有限公司股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且明確表明概不就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**coolpad 酷派**  
**COOLPAD GROUP LIMITED**  
**酷派集團有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：2369)

**(1) 關於合作開發酷派信息港城市更新項目  
二期及三期的重大交易；  
及  
(2) 股東特別大會通告**

---

本公司謹訂於二零二一年五月十四日(星期五)下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派大廈A棟2樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。於股東特別大會上適用的代表委任表格亦隨函附奉。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥，並在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，盡快將代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。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。本封面所用詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

二零二一年四月二十七日

---

## 目 錄

---

	頁碼
1. 釋義 .....	1
2. 董事會函件 .....	6
附錄I 本集團的財務資料.....	I-1
附錄II 物業估值報告 .....	II-1
附錄III 本集團的一般資料 .....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

附有：股東特別大會的代表委任表格

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年一月十二日之公告
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	酷派集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2369）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「合作協議」	指	宇龍與星華安訂立的日期為二零二一年一月十二日之合作協議
「原合作協議」	指	宇龍與星華安訂立的日期為二零一七年十月十七日之合作開發協議
「發展項目」	指	酷派信息港項目－建於1號宗地及項目地塊的一個多用途物業發展項目
「董事」	指	本公司董事
「可分配權益」	指	星華安或宇龍有權享有之發展項目的可分配權益：  (a) 就星華安而言：對應於二期及三期規劃總樓面面積中委託物業的規劃總樓面面積（經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）；  (b) 就宇龍而言：對應於二期及三期規劃總樓面面積（經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）中不包括委託物業的二期及三期規劃總樓面面積（經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）

---

## 釋 義

---

「股東特別大會」	指	本公司將予二零二一年五月十四日(星期五)下午三時正召開的股東特別大會，以考慮並酌情通過普通決議案以批准合作協議及其項下擬進行的交易
「委託物業」	指	二期委託物業及三期委託物業
「委託安排」	指	合作協議下的安排，據此宇龍同意將委託物業的運營及／或銷售(按適用情況)委託予星華安
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立估值師」	指	本公司的獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「初步土地投資」	指	宇龍於最後實際可行日期已支付的2號宗地土地使用權出讓合同書及3號宗地土地使用權出讓合同書所規定之總代價約人民幣40.00百萬元
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十二日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「宗地收購事項」	指	1號宗地收購事項、2號宗地收購事項及3號宗地收購事項
「1號宗地」	指	將開發成發展項目之總地盤面積約12,554.29平方米用於工業用途的地塊(其國有土地使用權由宇龍擁有)
「1號宗地收購事項」	指	本集團收購1號宗地的國有土地使用權

---

## 釋 義

---

「1號宗地土地使用權 出讓合同書」	指	宇龍與深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局就宇龍收購1號宗地國有土地使用權而訂立的深圳市土地使用權出讓合同書(深地合字(2014)8028號)
「2號宗地」	指	將開發成發展項目之總地盤面積約15,313.55平方米用於創新產業及非商業用途的地塊(於最後實際可行日期,其國有土地使用權由宇龍擁有),屬於項目地塊的一部分
「2號宗地收購事項」	指	本集團收購2號宗地的國有土地使用權
「2號宗地土地使用權 出讓合同書」	指	宇龍與深圳市規劃和自然資源局就宇龍收購2號宗地國有土地使用權而訂立的深圳市土地使用權出讓合同書(深地合字(2020)002號)
「3號宗地」	指	將開發成發展項目之總地盤面積約4,333.02平方米用於創新產業用途的地塊(於最後實際可行日期,其國有土地使用權由宇龍擁有),屬於項目地塊的一部分
「3號宗地收購事項」	指	本集團收購3號宗地的國有土地使用權
「3號宗地土地使用權 出讓合同書」	指	宇龍與深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局就宇龍收購3號宗地國有土地使用權而訂立的深圳市土地使用權出讓合同書(深地合字(2015)8006號)
「該條文」	指	具有本通函「關於發展項目的更多詳情－關於委託物業的安排」一節所賦予的涵義
「一期」	指	具有本通函「合作協議－發展項目」一節所賦予的涵義

---

## 釋 義

---

「三期」	指	具有本通函「 <i>合作協議 – 三期</i> 」一節所賦予的涵義
「三期委託物業」	指	具有本通函「 <i>關於一期、發展項目及項目地塊的資料 – 委託物業</i> 」一節所賦予的涵義
「二期」	指	具有本通函「 <i>合作協議 – 二期</i> 」一節所賦予的涵義
「二期委託物業」	指	具有本通函「 <i>關於一期、發展項目及項目地塊的資料 – 委託物業</i> 」一節所賦予的涵義
「潛在轉讓事項」	指	可能將三期的國有土地使用權作出轉讓的事項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「中國法律顧問」	指	本公司的中國法律顧問廣東國暉律師事務所
「先前的土地及開發協議」	指	1號宗地土地使用權出讓合同書、2號宗地土地使用權出讓合同書及3號宗地土地使用權出讓合同書
「項目地塊」	指	包含2號宗地及3號宗地的地塊，位於中國廣東省深圳市科技園北區高新北一道2號地
「研發用房」	指	用於支持大學、研究機構、企業及社會組織開展研發工作的建築物
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	本公司股東

---

## 釋 義

---

「小型商區」	指	位於建築物底部的專門用於經營小型便利店及咖啡店的小型商業區
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	合作協議項下擬進行的交易
「星華安」	指	於中國成立的有限公司－深圳市星華安房地產開發有限公司
「宇龍」	指	本公司的間接全資附屬公司－宇龍計算機通信科技(深圳)有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除非另有說明，人民幣兌港元按人民幣1.00元兌1.20港元的匯率計算。此匯率僅供說明之用，並不代表任何金額已經、本可能或可能按此匯率或任何其他匯率兌換。

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

執行董事：

陳家俊先生

馬飛先生

許奕波先生

林霆峰先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

梁銳先生

吳偉雄先生

中國總辦事處及主要營業地點：

深圳

南山區

高新技術產業園北區

高新北一道8號

酷派信息港

獨立非執行董事：

黃大展博士

謝維信先生

陳敬忠先生

郭敬暉先生

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓44樓

敬啟者：

- (1) 關於合作開發酷派信息港城市更新項目  
二期及三期的重大交易  
及  
(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述關於(其中包括)合作協議的本公司日期為二零一七年十月十七日及二零二零年六月十一日之公告及該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)合作協議的進一步詳情；(ii)2號宗地及3號宗地的物業估值報告；及(iii)上市規則規定的其他資料。

### 合作協議

#### 原合作協議

於訂立合作協議之前，誠如本公司日期分別為二零一七年十月十七日及二零二零年六月十一日的公告所披露，本公司之間接全資附屬公司宇龍先前已與星華安訂立原合作協議，據此，雙方同意共同開發發展項目。

雖然發展項目一期已於二零二零年第三季度完工，但二期的建設工程尚未開始，而三期的建設工程仍處於停工狀態。鑒於情況的變化，主要歸因於深圳南山區的監管機構頒佈一系列有關城市更新及土地開發的最新地方政策及法規，宇龍同意終止原合作協議及其項下擬進行的交易，同時繼續考慮及探尋其他可能實現的開發發展項目二期及三期的途徑。由於發展項目所需的資本投資相對較大，董事認為其他可能實現的途徑，例如獲取銀行貸款及集資，並非本集團整體上最佳的融資方式。

#### 主要的地方政策及法規

根據深圳市南山區城市更新和土地整備局於二零一九年九月二十四日發佈的《深圳市南山區城市更新暫行辦法》(「**暫行辦法**」)，在訂立2號宗地土地使用權出讓合同書之前，宇龍應與南山區有關產業監管部門訂立單獨的監管協議，以就下列事項達成協議(其中包括)：(i)在建設完工後將二期的若干建築物移交予相關政府機構以供公眾使用；(ii)將二期向合資格的承租人開放租賃，但前提是：(x)承租人不可進行轉租，(y)公共租賃比率不超過二期辦公空間的50%，及(z)租金不得超過由政府擁有的其他創新產業空間的租金；及(iii)關於2號宗地所附建築物、構築物及輔助設施的國有土地使用權的轉讓限制。鑒於上述暫行辦法及附加限制的實施，導致宇龍與星華安之間委託安排可用的總樓面面積有所減少，宇龍與星華安重新進行磋商並同意終止原合作協議及其項下擬進行的交易。

## 合作協議

誠如該公告所披露，宇龍與星華安於二零二一年一月十二日訂立合作協議，據此，宇龍與星華安已有條件同意根據合作協議的條款共同合作及開發發展項目二期及三期。

在探尋其他可能實現的開發發展項目二期及三期的途徑時，本集團已進行公開招標，以選擇最合適的物業開發商及合作方式。宇龍在參考獲提供的條款並進行評估後，從入圍候選者中選擇星華安作為指定開發商，以開展合作協議下的合作事宜。

合作協議的主要條款概述如下：

### 日期

二零二一年一月十二日

### 訂約方

(a) 宇龍；及 (b) 星華安

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，星華安及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 發展項目

### 一期

已被開發成發展項目一期的1號宗地，總地盤面積約為12,554.29平方米，指定用作工業用途（「一期」）。一期的土地使用期限為50年，從二零一四年十二月三十一日起至二零六四年十二月三十日止。

一期的規劃總樓面面積約為120,819.75平方米，其中83,508.34平方米應用作辦公及創新用途，8,566.36平方米應用作零售用途，22,988.21平方米應用作地庫（包括停車位），以及剩餘5,756.84平方米應用作輔助用途。

於最後實際可行日期，發展項目一期的建設工程已完成。一期完全由本公司開發，並無根據原合作協議與星華安進行任何合作。儘管原合作協議提到宇龍與星華安之間在開發一期上的安排，但這種合作並未實現。

## 二期

將被開發成發展項目二期的2號宗地，總地盤面積約為15,313.55平方米，指定用作創新產業及非商業用途（「二期」）。目前預計二期的規劃總樓面面積約為144,918.20平方米，其中81,022平方米應用作辦公用途，11,137平方米應用作零售用途，8,750平方米應用作創新用途，39,598平方米應用作地庫（包括停車位），以及剩餘4,411平方米應用作輔助用途。

2號宗地的土地使用期限為50年，從二零二零年四月十三日起至二零七零年四月十二日止。宇龍已於二零二一年四月獲得開發發展項目二期的建設工程所需的證書及許可證。

於最後實際可行日期，發展項目二期的建設工程尚未開始。

## 三期

將被開發成發展項目三期的3號宗地，總地盤面積約為4,333.02平方米，指定用作創新產業用途（「三期」）。目前預計三期的規劃總樓面面積約為42,126.54平方米，其中32,390平方米應用作辦公用途，9,636.54平方米應用作地庫（包括停車位），以及剩餘100平方米應用作輔助用途。

3號宗地的土地使用期限為30年，從二零一五年五月二十七日起至二零四五年五月二十六日止。宇龍已於二零一八年三月及二零一八年十二月獲得開發發展項目三期的建設工程所需的證書及許可證。

於最後實際可行日期，發展項目三期的建設工程處於停工狀態。

宇龍與星華安的出資

根據合作協議，宇龍在發展項目中的出資總額估計為人民幣51.0百萬元（相等於約61.2百萬港元）（「宇龍出資總額」）。

於最後實際可行日期，宇龍出資總額包含：

- (a) 初步土地投資，即宇龍已支付的人民幣40.0百萬元（相等於約48.0百萬港元）金額；及
- (b) 預期宇龍將就其他相關費用（包括土地平整費及適用稅項）支付的人民幣11.0百萬元（相等於約13.2百萬港元）金額。

由於發展項目二期及三期的建設工程於最後實際可行日期仍處於停工狀態，故並未為本集團產生任何收益或收入。

誠如本通函附錄二所述，根據獨立物業估值師進行的物業估值，項目地塊於二零二一年一月三十一日的評估價值為人民幣344.1百萬元（相等於約412.9百萬港元），而項目地塊於二零二一年一月三十一日的賬面淨值為人民幣51.0百萬元（相等於約61.2百萬港元）。

項目地塊的評估價值按市場價值基準而釐定。項目地塊（將開發成發展項目二期及三期）的市場價值是透過參考可比的銷售交易採用直接比較法而得出。有關更多詳情，請參閱本通函附錄二所載之物業估值報告。

項目地塊的評估價值與賬面淨值之間存在顯著差異，乃由於項目地塊的賬面淨值是根據香港財務報告準則第16號－租賃而按本公司財務報表的歷史成本法計量，且鑒於項目地塊尚未為本集團帶來任何收益或收入，因此亦未作任何重估。

待本公司股東在股東特別大會上通過決議案以批准合作協議及其項下擬進行之交易後，星華安應提供(i)發展項目二期的建設及運營（或委託運營）及(ii)發展項目三期的建設、運營及銷售所產生之一切資金、稅費及費用。星華安對發展項目的出資將不低於人民幣1,371,800,000元（相等於約1,646,160,000港元）。

---

## 董事會函件

---

合作協議的條款乃訂約方經公平磋商後釐定，而董事認為合作協議的條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### 完成

就發展項目二期而言，建設工程應於合作協議生效後一年內開始，且星華安應於獲得相關建設許可證後36個月內完成所有建設工程。

就發展項目三期而言，建設工程應於合作協議生效後兩個月內復工，且星華安應於復工後36個月內完成所有建設工程。

發展項目完工後，宇龍將有權獲得發展項目約20%的可分配權益，而星華安將有權獲得餘下80%的可分配權益。關於可分配權益的更多詳情，請參閱本通函「關於一期、發展項目及項目地塊的資料－發展項目」一節。

待股東通過決議案以批准合作協議及其項下擬進行之交易後，宇龍須將委託物業的運營及／或銷售（按適用情況）委託予星華安。關於委託物業的更多詳情，請參閱本通函「關於一期、發展項目及項目地塊的資料－委託物業」一節。

### 終止

宇龍與星華安可經相互協商同意而終止合作協議。

倘星華安所負責發展項目之建設工程嚴重不符合國家及行業質量與安全標準，則宇龍有權單方面終止合作協議。

倘宇龍或星華安中任何一方不履行其義務或不遵守合作協議項下之規定，導致協議目的無法達成，則另一方有權單方面終止合作協議。

關於原合作協議的更多詳情

原合作協議與合作協議的條款及條件之間的主要差異如下。

原合作協議

星華安應提供(i)發展項目一期及二期的建設及運營(或委託運營)及(ii)發展項目三期的建設、運營及銷售所產生之所有資金、稅費及費用。

建設工程完工後，宇龍將有權獲得發展項目約40%的可分配權益，而星華安將有權獲得餘下60%的可分配權益。

合作協議

星華安應提供(i)發展項目二期的建設及運營(或委託運營)及(ii)發展項目三期的建設、運營及銷售所產生之所有資金、稅費及費用。

誠如本通函「發展項目 – 一期」一節所披露，一期已由本集團自費開發。

建設工程完工後，宇龍將有權獲得發展項目約20%的可分配權益，而星華安將有權獲得餘下80%的可分配權益。

關於可分配權益的更多詳情，請參閱本通函「關於發展項目的更多詳情」一節。

鑒於上文所述的情況變化及根據下述考慮，本公司認為原合作協議與合作協議的條款及條件之間的主要差異以及合作協議的條款及條件，均屬公平合理且符合本公司及其股東的整體最佳利益：

- (a) 作為電訊行業的領先企業，宇龍已成功從政府機構獲得國有土地使用權。儘管本集團已自行成功開發一期，但由於缺乏房地產開發經驗以分散其在開發房地產時可能遇到的風險，本公司認為引入房地產開發商來開發及建

設發展項目乃符合本集團的最大利益。誠如本通函「合作協議」一節所披露，宇龍在參考獲提供的條款並進行評估後，從入圍候選者中選擇星華安作為指定開發商，以開展合作協議下的合作事宜；

- (b) 誠如「訂立合作協議及其項下擬進行的委託安排的理由及裨益」一節所述，由於目前只有一期完工，本集團從2號宗地及3號宗地變現任何價值或收益的途徑，只有是繼續將2號宗地及3號宗地分別開發成發展項目二期及三期。由於需要大量資金，本集團認為，通過與星華安開展擬定的合作以重啟開發發展項目將符合本公司及其股東的最佳利益；及
- (c) 合作協議下20:80的可分配權益比例乃本集團公開招標入圍候選者所提供的最佳出價，與項目地塊的評估價值及星華安的出資金額成正比。

#### 關於一期、發展項目及項目地塊的資料

#### 關於發展項目及項目地塊的歷史事宜

儘管本集團主要從事無線通訊開發相關業務，但鑒於以下原因，本公司發起宗地收購事項，旨在建設一個多用途的科技園區：

- (a) 發展項目位於深圳市南山區高新技術產業園，這是中國大陸最早的科技園區之一。許多著名的資訊科技公司在園區設有辦事處。該園區力圖聚集不同的企業、人才及相關技術，從而構成大灣區完整生態鏈的一部分。在開發及建設工程完成後，宇龍相信將有機會引入大量租戶，而這些租戶均致力於開發智能終端、電訊技術及其他與流動互聯網相關的技術。憑藉屆時與其他行業參與者毗鄰而立，本集團預計將能更有效地獲取及共享資源並尋求協同效應，同時降低商旅及通訊成本，並能繼續在同一上游及下游產業鏈的企業中擴大品牌影響力。

- (b) 深圳市政府鼓勵企業、大學及科研機構在該高科技園區設立技術創新企業及機構，並為技術創新活動提供財政支持。此外，該高科技園區亦享受廣東省及深圳市政府機構頒佈的各種優惠政策，以支持科技產業的發展。有鑒於此，本公司認為本集團處於有利位置，可充分受惠於政府現行有利於中國大陸科技企業的政策。因此，董事會認為，發展項目一旦完成，便可為本集團未來發展主要業務作出有利貢獻。

在上述背景下，宇龍於二零一四年十二月三十日訂立1號宗地土地使用權出讓合同書，據此，宇龍同意以總代價約人民幣97.12百萬元（相當於約116.54百萬港元）收購1號宗地的土地使用權，以用於開發發展項目一期。於最後實際可行日期，宇龍已取得1號宗地的國有土地使用權證，而1號宗地的國有土地使用權已歸屬於宇龍。

於二零一五年五月二十七日，宇龍訂立3號宗地土地使用權出讓合同書，據此，宇龍同意以總代價約人民幣18.80百萬元（相當於約22.56百萬港元）收購3號宗地的土地使用權，以用於開發發展項目三期。於最後實際可行日期，宇龍已取得3號宗地的國有土地使用權證，而3號宗地的國有土地使用權已歸屬於宇龍。

於二零二零年七月二日，宇龍訂立2號宗地土地使用權出讓合同書，據此，宇龍同意以總代價約人民幣21.10百萬元（相當於約25.32百萬港元）收購2號宗地的土地使用權，以用於開發發展項目二期。於最後實際可行日期，宇龍已取得2號宗地的國有土地使用權證，而2號宗地的國有土地使用權已歸屬於宇龍。

於最後實際可行日期，宇龍已根據2號宗地土地使用權出讓合同書及3號宗地土地使用權出讓合同書支付總代價約人民幣40.00百萬元（相當於約48.00百萬港元）。上述金額，即宇龍出資的初步土地投資，已用於支付與2號宗地收購事項及3號宗地收購事項有關的土地使用權出讓金、土地開發金及市政配套設施金。

誠如本公司中國法律顧問所告知，宇龍提供1號宗地及項目地塊用於進行合作協議下的開發事宜，將不會導致本公司資產被出售，而宇龍對1號宗地及項目地塊國有土地使用權的享有權亦不會在發展項目一期、二期及三期完成之前或之後出現變化。

## 董事會函件

由於各宗地收購事項之最高適用百分比率均不超過5%，故訂立先前的土地及開發協議及其項下擬進行之交易並不構成上市規則第14章下本公司須予公佈的交易。

### 項目地塊對賬表

下表列出項目地塊於二零二零年十二月三十一日賬面淨值與本通函附錄二物業估值報告所載由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司提供的於二零二一年一月三十一日市場價值之間的對賬：

人民幣百萬元

於二零二零年十二月三十一日的在建工程（包括物業、廠房及設備）	10.5
於二零二零年十二月三十一日的使用權資產	40.8
加：就估值作成本調整	8.0
減：就截至二零二一年一月三十一日止一個月作攤銷	0.1
估值盈餘	284.9
於二零二一年一月三十一日的估值	344.1

### 關於發展項目的更多詳情

關於發展項目的更多詳情載列如下：

	一期/1號宗地	二期/2號宗地	三期/3號宗地
<b>國有土地用途</b>	工業用途	創新產業用途。  指定用作「創新產業用途」的土地，須用於建造關於創新研究的建築物；但該要求不適用於僅用作「工業用途」的土地－此等土地通常用於製造業及一般工業用途。	工業用途（創新產業用途）
<b>功能</b>	這三塊宗地上建起（或將建起）的建築物主要用作研發用房。一期及二期內的一些有限區域已指定用作小型商區及公共用途。		
<b>一期、二期及三期的關係</b>	一期、二期及三期彼此相鄰，共同構成酷派信息港。		
<b>當前擁有人</b>	中國所有土地均為國有，不存在個人土地所有權。宇龍獲得使用1號宗地、2號宗地及3號宗地的權利，而就該等權利支付的權利金記錄為國有土地使用權。		

**董 事 會 函 件**

	一期／1號宗地	二期／2號宗地	三期／3號宗地
<b>國有土地使用權的業權或所有權</b>	<p>誠如本公司中國法律顧問所告知，1號宗地的國有土地使用權在一期建設工程完成之前由宇龍擁有。</p> <p>在一期建設工程完成之後，一期的國有土地使用權亦由宇龍擁有。</p>	<p>誠如本公司中國法律顧問所告知，2號宗地的國有土地使用權在二期建設工程完成之前由宇龍擁有。</p> <p>在二期建設工程完成之後，二期的國有土地使用權亦由宇龍擁有。</p>	<p>誠如本公司中國法律顧問所告知，3號宗地的國有土地使用權在三期建設工程完成之前由宇龍擁有。</p> <p>在完成三期的國有土地使用權轉讓（「潛在轉讓事項」）的登記後，宇龍將不再享有三期的國有土地使用權。</p>
<b>潛在轉讓事項</b>	無	無	<p>在三期建設工程完成後，作為委託安排的一部分，星華安將物色一名符合所有相關先決條件的合資格受讓人，其中包括受讓人須：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 在不少於十年內主要從事電訊設備製造業務；</li> <li>• 是在中國深圳註冊的法人實體；及</li> <li>• 是中國公民或深圳南山區政府認可的企業。</li> </ul> <p>向選定的合資格受讓人作出的潛在轉讓事項（不構成合作協議項下擬進行的交易的一部分），須根據星華安與合資格受讓人之間議定的代價並透過一份單獨的協議進行，且在三期國有土地使用權的潛在轉讓事項完成登記後生效。星華安須承擔與上述潛在轉讓事項相關的一切適用稅項。</p>

**董 事 會 函 件**

	一期／1號宗地	二期／2號宗地	三期／3號宗地
			自根據委託安排交付委託物業以來，三期委託物業已從本集團財務報表賬目中取消確認。此外，潛在轉讓事項的相關條款應已由星華安與合資格受讓人單獨議定，因此，潛在轉讓事項預期不會構成本公司的資產出售事項。鑒於存在嚴格的轉讓限制，本公司預計發生潛在轉讓事項的可能性較低。
<b>宇龍根據先前的土地及開發協議開發1號宗地、2號宗地及3號宗地的相關義務</b>	根據1號宗地土地使用權出讓合同書及2號宗地土地使用權出讓合同書，宇龍有權出租或抵押1號宗地及2號宗地的國有土地使用權，或根據適用法律法規就1號宗地及2號宗地的國有土地使用權開展其他經濟活動。		根據3號宗地土地使用權出讓合同書，宇龍有權轉讓、出租或抵押3號宗地的國有土地使用權，或根據適用法律法規就3號宗地的國有土地使用權開展其他經濟活動。
		<p>此外，本公司須根據先前的土地及開發協議開發2號宗地及3號宗地，並遵守以下各自的施工時間表及開工日期：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2號宗地：建設工程於二零二一年十月十二日或之前開工，並於二零二四年四月十二日或之前完工；及</li> <li>• 3號宗地：建設工程於二零一六年五月二十七日或之前開工，並於二零二三年十二月二十四日或之前完工。</li> </ul> <p>倘本公司未能在相應的開工日期之前開始建設工程，則本公司可能會受到行政處罰，包括根據適用的法律法規，相關政府機構收回土地或因土地閒置而被政府罰款。</p> <p>此外，於最後實際可行日期，宇龍已就3號宗地延遲開始建設工程而支付一筆過的土地閒置費人民幣376萬元。本公司不認為宇龍支付的上述一筆過土地閒置費屬重大性質，亦不認為該項支付已對本集團的業務及經營構成任何重大不利變動。</p> <p>此外，鑒於宇龍希望在實際可行的情況下盡快透過合作協議恢復或開始2號宗地及3號宗地的建設工程，本公司預期未來不會就發展項目產生任何進一步的土地閒置費，且會努力遵守本通函所載2號宗地及3號宗地各自的施工時間表及開工日期。</p>	

**董事會函件**

	一期/1號宗地		二期/2號宗地		三期/3號宗地	
<b>當前用途</b>	作為宇龍的總部，並可出租予其他高科技企業		有待建設		有待建設	
<b>擬定用途</b>	作為宇龍的總部或出租予本集團任何其他成員公司；並可出租予其他高科技企業				關於潛在轉讓事項，詳情載於本通函「關於發展項目的更多詳情－潛在轉讓事項」一節；或作為宇龍的總部或出租予本集團任何其他成員公司，並可出租予其他高科技企業	
<b>目標用戶</b>	宇龍及本集團任何其他成員公司；及其他高科技企業				關於潛在轉讓事項的合資格受讓人，詳情載於本通函「關於發展項目的更多詳情－潛在轉讓事項」一節；或宇龍及本集團任何其他成員公司，及其他高科技企業	
<b>物業服務用房及公共貢獻面積</b>	<b>物業服務用房</b>	<b>公共貢獻面積</b>	<b>物業服務用房</b>	<b>公共貢獻面積</b>	<b>物業服務用房</b>	<b>公共貢獻面積</b>
	<p>一期的規劃總樓面面積中約121平方米須被用作公共貢獻面積，並在其上建起政府及物業管理用途的設施。</p> <p>一期的規劃總樓面面積中約156平方米須被用作公共貢獻面積，並在其上建起郵局。</p> <p>一期的規劃總樓面面積中約52平方米須被用作公共貢獻面積，並在其上建起社區警務室。</p> <p>1號宗地及一期的國有土地使用權(指定用作政府物業管理用途及公共用途的總樓面面積除外)歸宇龍所有。</p>		<p>約8,961平方米(佔二期規劃總樓面面積的約6.2%)須被用作政府物業管理用途，並在其上建起政府用途的設施，以利於相關政府機構。</p> <p>2號宗地及二期的國有土地使用權(指定用作政府物業管理用途及公共用途的總樓面面積除外)仍歸宇龍所有。</p>	<p>約4,200平方米(佔二期規劃總樓面面積的約2.9%)須被用作公共貢獻面積，並在其上建起當地的衛生服務中心、公共廁所、巴士站及電動車充電站。</p>	<p>三期的規劃總樓面面積中100平方米須被用作公共貢獻面積，並在其上建起政府及物業管理用途的設施。</p> <p>潛在轉讓事項前，3號宗地及三期的國有土地使用權(指定用作政府物業管理用途及公共用途的總樓面面積除外)仍歸宇龍所有。</p>	

**董事會函件**

	一期／1號宗地	二期／2號宗地	三期／3號宗地
<b>公共貢獻面積及／或物業服務用房佔總樓面面積的百分比</b>	上述指定用作公共用途及物業管理用途的面積佔一期規劃總樓面面積的約0.27%。	上述指定用作公共用途及物業管理用途的面積佔二期規劃總樓面面積的約9.08%。	上述指定用作公共用途及物業管理用途的面積佔三期規劃總樓面面積的約0.24%。
<b>可分配權益及有望由此產生的裨益</b>	不適用	星華安有權獲得剩餘的可分配權益，即發展項目可分配權益的80%，相當於二期及三期規劃總樓面面積124,549平方米中委託物業的規劃總樓面面積（經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）；而宇龍有權獲得發展項目可分配權益的約20%，相當於二期及三期規劃總樓面面積124,549平方米中不屬於委託物業的剩餘部份（經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）。	
<b>委託物業</b>	不適用	<p>研發用房（佔二期總面積的56,070平方米，相當於二期規劃總樓面面積的約38.70%）及小型商區（佔二期的11,137平方米，相當於二期規劃總樓面面積的約7.69%）（「二期委託物業」）。</p> <p>除委託物業、物業服務用房、公共貢獻面積及地庫（包括停車位）以外的物業－即佔二期總樓面面積的約17.22%面積，已由本集團指定用於創新產業用途（目前正考慮涵蓋本集團主要業務研發相關的面積或由本集團出租予其他高科技企業的面積）。</p>	<p>研發用房（佔三期總面積的32,390平方米，相當於三期規劃總樓面面積的約100%，經扣除指定用作公共及政府用途及地庫（包括停車位）的規劃總樓面面積）（「三期委託物業」）。</p> <p>建設工程完工後，三期委託物業的國有土地使用權歸宇龍所有；而僅在星華安成功物色合資格受讓人後，三期委託物業的國有土地使用權方會轉讓予指定的合資格受讓人。</p>
<b>釐定可分配權益的基準</b>		<p>星華安有權享有的80%可分配權益，乃參考宇龍與星華安就二期及三期建設及開發的出資總額中，星華安的出資額佔比不少於人民幣1,371,800,000元（相當於約1,646,160,000港元）而釐定。</p> <p>而星華安此等合作協議下的出資額之釐定依據為宇龍聘請的中國的一名獨立建築顧問評估的關於2號宗地及3號宗地建設及開發工程所需人民幣1,371,800,000元（相當於約1,646,160,000港元）的預計成本及開支。</p>	

**董 事 會 函 件**

	一期 / 1號宗地	二期 / 2號宗地	三期 / 3號宗地
<i>關於委託物業的安排</i>		<p>根據合作協議，在股東通過決議案以批准合作協議及其項下擬進行之交易的前提下，宇龍須將上述二期委託物業的運營委託予星華安。</p> <p>合作協議生效後，星華安須承擔二期委託物業所有運營產生的一切稅項、費用及風險，並有權獲得二期委託物業運營（包括但不限於出租物業的租金收入）產生的一切收益（對應於發展項目可分配權益的80%）。</p> <p>在二期委託物業建設完工及驗收後，應於七天內交付予星華安。</p> <p>二期委託物業的委託期於交付後開始，並於二零七零年四月十二日結束。</p>	<p>根據合作協議，在股東通過決議案以批准合作協議及其項下擬進行之交易的前提下，宇龍須將上述三期委託物業的運營及銷售委託予星華安。</p> <p>合作協議生效後，星華安須承擔三期委託物業所有運營及銷售產生的一切稅項、費用及風險，並有權獲得三期委託物業運營（包括但不限於出租物業的租金收入）及銷售（包括銷售所得款項）產生的一切收益（對應於發展項目可分配權益的80%）。</p> <p>在三期委託物業建設完工及驗收後，應於七天內交付予星華安。</p> <p>三期委託物業的委託期於交付後開始，並於二零四五年五月二十六日結束。</p>

**董事會函件**

	一期／1號宗地	二期／2號宗地	三期／3號宗地
		<p>倘由於適用的法律法規以及先前的土地及開發協議的條款及條件而導致上述安排無法實現，宇龍同意（由星華安酌情決定）將由其擁有的具有同等公允價值的其他物業（或權利及權益）（相關物業的公允價值須經本集團在考慮獨立估值後作出評估）以星華安為受益人替代二期委託物業。在此等情況下，二期委託物業將保留予本集團自用（「該條文」）。</p> <p>鑒於本通函「主要的地方政策及法規」一節的分段(ii)所載的租賃限制僅適用於二期，且三期委託物業佔三期規劃總樓面面積的約100%，宇龍與星華安同意合作協議的條文僅適用於二期委託物業（而不適用於三期委託物業）。</p> <p>星華安同意，根據該條文將導致本公司資產出售的替代其他物業須待本公司完全符合上市規則（包括董事批准，如適用）後，方可作實</p>	

## 董事會函件

	一期／1號宗地	二期／2號宗地	三期／3號宗地
<b>會計處理</b>	鑒於一期乃由本集團自行開發，故一期被入賬列為本集團的資產。	<p>正在開發中的二期將在建設階段被入賬列為在建工程，並在完工及可供使用階段轉換為本集團固定資產。</p> <p>董事認為，並根據與本公司核數師的溝通，在遵守與星華安制定的詳細安排的前提下以及由於二期委託物業所有權所附帶的絕大部分風險及報酬將轉移至星華安，預計將二期運營委託予星華安將被視為融資租賃安排。因此，本集團預期將取消確認二期委託物業的相應部分，然後將其報告為發展項目二期的固定資產，並在就委託安排交付二期後將其報告為2號宗地（對應於星華安持有發展項目可分配權益的80%）的相關使用權資產。</p>	<p>正在開發中的三期將在建設階段被入賬列為在建工程，並在完工及可供使用階段轉換為本集團固定資產。</p> <p>董事認為，並根據與本公司核數師的溝通，在遵守與星華安制定的詳細安排的前提下以及由於三期委託物業所有權所附帶的絕大部分風險及報酬將轉移至星華安，預計將三期運營委託予星華安將被視為融資租賃安排。因此，本集團預期將取消確認三期委託物業的相應部分，然後將其報告為發展項目三期的固定資產，並在就委託安排交付三期後將其報告為3號宗地的相關使用權資產。</p>

### 委託安排

本集團並非房地產開發企業，因此在房地產開發、建設、運營及銷售方面不具有廣泛的專業知識。為確保2號宗地及3號宗地的開發及建設以及二期及三期的運營及銷售（按適用情況而定）符合中國適用的法律法規及先前的土地及開發協議的條款及條件，宇龍需要委託合資格的房地產開發商以提供關於2號宗地及3號宗地的開發及建設以及二期及三期的運營及銷售（按適用情況而定）的房地產相關服務。

誠如本公司中國法律顧問所告知，合作協議及其項下擬進行的委託安排符合中國適用的法律、法規及規定以及先前的土地及開發協議的條款及條件。於最後實際可行日期，本公司並不預期或預見就實現委託安排而言存在任何法律或監管障礙。

### 有關宇龍及本集團的資料

宇龍為本公司的間接全資附屬公司。宇龍是中國領先的酷派智能手機、移動數據平台系統及增值業務運營開發商及一體化解決方案提供商。宇龍主要向中國企業、政府部門及手機運營商與個人消費者供應其酷派產品。

本集團主要從事開發在無線通訊方面對各種無線通訊網絡標準的無線通訊及科技專業知識，並開發有關手機操作系統、無線電頻率、通訊協定及無線數據解壓縮傳輸技術的專有技術及專利權。

### 有關星華安的資料

星華安是一家於中國成立的有限公司，其主要於中國從事房地產開發及運營。其由星河控股集團旗下的深圳市星河房地產開發有限公司全資擁有。

星河控股集團已連續九年獲中國房地產Top 10研究組頒發「中國房地產百強企業」稱號。星河控股集團成立於1988年，是一家大型綜合投資集團，從事房地產開發、城市更新、酒店管理、物業服務、金融及投資以及產業運營等各種業務。星華安及星河控股集團的最終實益擁有人是黃楚龍。

### 合作協議的財務影響

由於項目地塊的建設工程當前處於暫停狀態，故項目地塊並未對本集團產生任何收入或收益。二期及三期的初步估值為人民幣344.1百萬元（相當於約412.9百萬元），而項目地塊於二零二一年一月三十一日之賬面淨值為人民幣51.0百萬元（相當於約61.2百萬元）。

委託物業交付於星華安後，預計本集團將於合作協議項下擬進行之交易中錄得收益約人民幣300百萬元至人民幣350百萬元。上述收益乃基於星華安對發展項目的出資額而估算，該出資額當前預計為人民幣1,371,800,000元（相當於約1,646,160,000港元），減去委託物業相關預計成本，該預計成本當前預計為人民幣1,259,000,000元（相當於約1,510,800,000港元），包括隨後申報為發展項目二期及三期固定資產的委託物業各自部分及交付後代表2號宗地及3號宗地地塊的相關使用權資產，以及相關間接稅項。

委託物業交付於星華安後，本集團資產總值預計將增加約人民幣289百萬元至人民幣337百萬元，以及本集團負債總額預計將增加約人民幣64百萬元至人民幣74百萬元。上述資產增加值乃基於星華安對發展項目的出資額而估算，該出資額當前預計為人民幣1,371,800,000元（相當於約1,646,160,000港元）及相關進項稅額減去委託物業相關預計成本，該預計成本當前預計為人民幣1,259,000,000元（相當於約1,510,800,000

港元)，包括隨後申報為發展項目二期及三期固定資產的委託物業各自部分，以及交付後代表2號宗地及3號宗地地塊的相關使用權資產。上述增加負債為交易產生的預計間接應付稅項及企業應付所得稅。由於對合資格承讓人的潛在轉讓事項實施嚴格的監管規定，本公司預計不大可能發生潛在轉讓事項。基於此基準，假設未發生潛在轉讓事項，本通函一節所載的會計處理僅說明委託安排的影響。

上述財務影響僅作說明用途，股東應注意，將於本集團綜合財務報表中確認的因合作協議產生的實際收益或虧損須待本公司核數師進行審查和審核。

### 訂立合作協議及其項下擬進行的委託安排的理由及裨益

如本公司日期為二零二零年六月十一日之公告所披露，鑒於市況變化及本集團已完成發展項目一期，本集團決定終止原合作協議。自上述的原合作協議終止以來，本集團不斷探尋其他可能繼續開發發展項目二期及三期的渠道。

如本通函「合作協議」一節所述，宇龍獲得相關國有土地使用權時，項目地塊的評估價值為本集團投入初始資金費用（人民幣4000萬元或初步土地投資）的溢價。由於僅完成發展項目一期，本集團無法實現2號宗地及3號宗地的任何價值或收入（除非於發展項目二期及三期將其分別開發）。由於發展項目二期及三期的開發需要大量資金，經計及本集團財務狀況以及債務及股權融資等各種可能的籌資方法，本集團認為，透過與星華安之建議合作重啟開發發展項目將符合本公司及其股東的最佳利益。

於當前市場情況及其他有關因素影響下，本集團認為，合作協議、委託物業的委託安排及其項下擬進行之交易將能在不消耗本集團財務資源的情況下，促進發展項目的建設工程。此外，建設工程完成後，該等交易預計將為本集團帶來發展項目20%的可分配權益。另一方面，星華安有權獲得的可分配權益乃根據其對二期及三期建設及開發出資不少於人民幣1,371,800,000元的金額釐定（反過來乃根據(i)與中國獨立建築顧問編製2號宗地及3號宗地相關的將進行建設及開發工程所需的預計成本及開支及(ii)項目地塊的評估價值（即2號宗地及3號宗地）而釐定）。此外，本集團亦認為，星華安的背景、知識及經驗將為發展項目的成功開發帶來正面貢獻。發展項目完成後亦預期為本集團日後的財務表現帶來正面貢獻。

基於上述基準，董事認為，該等交易之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則的涵義

由於合作協議之最高適用百分比率（根據上市規則第14.07條計算）超過25%但低於100%，故合作協議及其項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14章項下之一項重大交易。因此，根據上市規則第14章，合作協議及其項下擬進行之交易須遵守報告、公告、通函和股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情通過普通決議案以批准合作協議及其項下擬進行之交易。本公司將於二零二一年五月十四日（星期五）下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派大廈A座2樓舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東特別大會之任何投票將以股數表決方式進行，本公司將根據上市規則第13.39(5)條於股東特別大會後就投票結果作出公告。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人於合作協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無股東將須就將於股東特別大會上提出的相關決議案放棄投票。

## 將採取的行動

供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格隨附於本通函中。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，盡快將其交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。於股東特別大會上使用的代表委任表格亦登載於聯交所網站www.hkexnews.hk。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。

為保障所有股東的健康及安全，並為防控新型冠狀病毒肺炎（「疫情」）的傳播，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回代表委任表格委任大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。如果閣下就股東特別大會擬考慮之相關決議案有任何問題，可聯繫本公司投資者關係郵箱ir@yulong.com，本公司將及時予以解答。

## 推薦意見

董事會認為合作協議乃經公平磋商後按一般商業條款訂立，及合作協議的條款以及交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會建議股東於股東特別大會上投票贊成批准合作協議及交易之建議普通決議案。

## 其他資料

亦請閣下垂註本通函附錄所載的其他資料。

二零二一年四月二十七日

列位股東 台照

承董事會命  
酷派集團有限公司  
執行董事  
行政總裁  
主席  
陳家俊  
謹啟

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年十二月、二零一九年十二月及二零二零年十二月止三個財政年度各年的財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://www.coolpad.com.hk/gb/global/home.php>) 上刊載：

- 於二零二一年三月二十八日刊載的截至二零二零年十二月三十一日止期間的本公司年度業績（第1頁至第20頁）請參閱 <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0328/2021032800145.pdf>；
- 於二零二零年四月二十四日刊載的截至二零一九年十二月止年度的本公司年報（第69頁至第192頁）請參閱 <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0424/2020042400179.pdf>；及
- 於二零一九年四月十七日刊載的截至二零一八年十二月止年度的本公司年報（第67頁至第186頁）請參閱 <https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/tn20190417015.pdf>。

## 2. 債項聲明

於二零二一年三月三十一日（即本通函付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的未償還借款總額約為794.69百萬港元，包括抵押銀行貸款約296.45百萬港元、其他抵押借款總額約245.58百萬港元、包含應付一名關連方款項的其他無抵押借款約246.65港元及租賃負債總額約為6.01百萬港元。

	千港元
<i>即期</i>	
銀行貸款－有抵押、有擔保	296,446
其他借款－有抵押、無擔保	127,265
應付一名關連方款項－無抵押、無擔保	246,646
租賃負債	2,971
<i>非即期</i>	
其他借款－有抵押、無擔保	118,318
租賃負債	3,040
	<hr/>
合計	<u>794,686</u>

截至二零二一年三月三十一日，296.45百萬港元的銀行貸款由本集團主席作擔保，245.58百萬港元的其他借款由位於中國東莞的多個物業及使用權資產作抵押。

於二零二一年三月三十一日，本集團的定期存款約(i)59.16百萬港元用作出具信用證的質押，及(ii)18.18百萬港元用作向銀行提供履約保證的擔保。

除上述所披露者外，及除正常業務過程中集團內負債及正常貿易應付款項外，於二零二一年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債（正常商業票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、保證或其他重大或然負債。

董事概不知悉自二零二一年三月三十一日起，本集團債務狀況及或然負債有任何重大不利變動。

### 3. 本集團近期發展以及財務及貿易前景

展望未來，本集團將繼續經營現有的主要電信業務。

誠如於二零二一年三月二十八日發佈的本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的年度業績公告所披露，在未來，本集團將堅持海外市場業務與中國市場業務齊驅的長期戰略。於海外市場方面，本集團積極穩固和維護海外客戶關係，提升海外市場的運營效率並嚴格控制運營費用，持續降低運營成本。同時持續開發新興市場，實現與現有市場的協同效應，擴大品牌影響力。在產品上，本集團將更加專注於手機市場，集中優勢力量提供更具競爭力的產品。於中國市場方面，本集團繼續加大在5G、手機操作系統與互聯網運營服務的研發力度，全力打造爆款產品。尤其在互聯網業務上，全力追趕一線品牌，全面豐富互聯網內容與手機OS功能，構建OS系統與互聯網服務的完整生態閉環，實現核心應用快速迭代，提高消費者使用體驗，整體努力

達到行業領先品牌水平。渠道上，本集團將加強銷售渠道建設與管理，穩固發展電商線上渠道與運營商傳統渠道，同時著力發展線下渠道的下沉市場，依託中國國內經濟發展的紅利，主打奮鬥者文化，進行品牌升級，酷派品牌將以全新面貌重回中國市場。

#### 4. 營運資金

董事認為，若無無法預見的情況，鑒於本集團的業務前景、內部資源、可用信貸融資及完成後，本集團有充足的營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月所需的營運資金。

#### 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表編製之日期）以來，本集團的財務或貿易狀況或前景無發生重大不利變化。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團所持酷派信息港二期及三期於二零二一年一月三十一日之估值所編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等已遵照酷派集團有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有的酷派信息港二期及三期進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢及調查以及取得吾等認為必要之有關其他資料，以為 閣下提供吾等對物業權益於二零二一年一月三十一日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等之估值根據市值基準進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

吾等採用比較法對物業進行估值，並參考有關市場可供作比較的銷售交易。此方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上之相關交易可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等之估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮估物業權益之任何質押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在進行物業權益估值時，吾等遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—全球準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關保有權、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、分租及其他一切有關事項之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件，包括深圳市土地使用權出讓合同書、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證、建築工程施工許可證、不動產權證書以及與物業權益相關的其他官方規劃，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問—廣東國暉律師事務所就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好。

馮科升先生於二零二一年一月對物業進行檢查。馮科升先生於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供的資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明者外，本報告所載的全部金額均以人民幣為單位。

吾等接獲指示僅會就估值日期的價值提供意見。估價是基於估值日期當時的經濟、市場及其他狀況和吾等所得資料，吾等並無責任就其後的事件更新或更改估價內容。特別指明，自二零二零年三月十一日宣佈新型冠狀病毒(COVID-19)成為全球疫症後，全球經濟活動受到嚴重障礙。於本報告日期，中國經濟已恢復以及大多數業務活動已恢復正常。吾等亦留意到該特定市場的活動及氣氛一直穩定。然而，由於疫情期間全球經濟復甦步伐並不確定，未來對房地產市場會有影響，因此吾等仍然審慎，建議閣下經常檢討該等物業的估價。

以下隨附吾等的估價概要及估價證書，敬請閣下注意。

此 致

香港  
灣仔，港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓44樓  
酷派集團有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零二一年四月二十七日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區有關經驗。

## 估值概要

貴集團於中國持有作未來發展的物業

編號	物業	於二零二一年 一月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1	酷派信息港二期 中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園北區 高新北一道 2號地	251,000,000
2	酷派信息港三期 中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園北區 高新北一道 2號地	93,100,000
	總計：	<u><u>344,100,000</u></u>

## 估值證書

## 貴集團於中國持有作未來發展的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1	酷派信息港二期 中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園北區 高新北一道 2號地	該物業包括一幅佔地面積約為15,313.55平方米的地塊，且將開發為技術園區的一部分（名為酷派信息港二期）  該物業的總樓面規劃面積約為144,918.20平方米，其詳情載列如下：	於估值日期，該物業為空地。	251,000,000
			<b>規劃</b>	
		<b>用途</b>	<b>總樓面面積</b> (平方米)	
		辦公	81,022.00	
		零售	11,137.00	
		創新	8,750.00	
		工業辦公室		
		地下室	39,598.20	
		(包括632個 泊車位)		
		配套設施	<u>4,411.00</u>	
		<b>總計：</b>	<b><u>144,918.20</u></b>	
		該物業已獲授50年期（於二零七零年四月十二日屆滿）的土地使用權，作創新工業用途。		
		據 貴集團告知，截至估值日期，已產生物業建設費用約人民幣6,500,000元。		

## 附註：

- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局發佈的關於批准《南山區西麗街道酷派信息港更新單元規劃》的通知，酷派信息港更新單元規劃已獲批准。

2. 根據日期為二零二零年七月二日的深圳市土地使用權出讓合同書－深地合字(2020)N002號，一幅佔地面積約為15,313.55平方米之地塊的土地使用權已訂約再次出讓予宇龍計算機通信科技(深圳)有限公司(「宇龍計算機」(貴公司全資擁有的一間附屬公司)，作工業用途，自二零二零年四月十三日起至二零七零年四月十二日止為期50年。前述地塊的地積比率為6.88。總地價為人民幣21,100,907元。據 貴公司告知，於估值日期，該地價已悉數繳足。
3. 根據深圳市建設用地規劃許可證－深規土許ZG-013-0047號，已向宇龍計算機授出佔地面積約15,313.55平方米地塊的規劃許可。
4. 依據不動產權證書－粵(2021)深圳市不動產權第0007827號，一幅佔地面積約為15,313.55平方米之地塊的土地使用權已出讓予宇龍計算機，用作創新工業用途，於二零七零年四月十二日屆滿。
5. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

進行估值時，吾等已參考與有關物業特徵相若的當地土地銷售價格。該等可資比較地盤之樓面價(就工業用途)介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣3,500元。已就可資比較物業與有關物業在時間、位置及其他特點方面的差異作合適調整及分析以達致吾等之假設樓面價。

6. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：

宇龍計算機已就該物業獲得不動產權證，為該物業的土地使用者。依據法律、政策及監管文件的相關條文以及深圳市土地使用權出讓合同書－深地合字(2020)N002號、深圳市南山區酷派信息港更新單元監管協議及南山區高新區「工改工」項目產業發展監管協議(試行)的條款，在符合該地塊土地使用權期限及既定用途的情況下，宇龍計算機可佔用、使用、出租及抵押土地使用權。按照不動產權資料電腦查詢結果表(Computer Search Result Table of Real Estate Title Information)，該物業不受任何抵押權、扣押權或任何其他權利所限。

7. 主要證書／批文概列如下：

a.	深圳市土地使用權出讓合同書	是
b.	不動產權證(土地)	是
c.	建設用地規劃許可證	是
d.	建築工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收備案表	不適用

## 估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下的市值 人民幣元										
2	酷派信息港三期 中國 廣東省 深圳市 南山區 科技園北區 高新北一道 2號地	該物業包括一幅佔地面積約為4,333.02平方米的地塊，且將開發為技術園區的一部分（名為酷派信息港三期）  該物業的總樓面規劃面積約為42,126.54平方米，其詳情載列如下：	於估值日期，該物業正處於地基工程的前期準備階段。	93,100,000										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>32,390.00</td> </tr> <tr> <td>地下室 (包括163個 泊車位)</td> <td>9,636.54</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td style="border-top: 1px solid black;">100.00</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td style="border-top: 3px double black;"><b>42,126.54</b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 總樓面面積 (平方米)	辦公	32,390.00	地下室 (包括163個 泊車位)	9,636.54	配套設施	100.00	<b>總計</b>	<b>42,126.54</b>	
用途	規劃 總樓面面積 (平方米)													
辦公	32,390.00													
地下室 (包括163個 泊車位)	9,636.54													
配套設施	100.00													
<b>總計</b>	<b>42,126.54</b>													
		該物業已獲授30年期（於二零四五年五月二十六日屆滿）的土地使用權，作創新工業用途。												
		據 貴集團告知，截至估值日期，已產生物業建設費用約人民幣12,000,000元。												

## 附註：

- 根據深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局發佈的關於批准《南山區西麗街道酷派信息港更新單元規劃》的通知，酷派信息港更新單元規劃已獲批准。
- 根據日期為二零一五年五月二十七日的深圳市土地使用權出讓合同書—深地合字(2015)8006號，一幅佔地面積約為4,333.02平方米之地塊的土地使用權已訂約出讓予宇龍計算機作工業用途，自土地交付日期起為期30年。前述地塊的地積比率為7.5。總地價為人民幣14,567,892元。據 貴公司告知，於估值日期，該地價已悉數繳足。

3. 根據深圳市建設用地規劃許可證－深規土許NS-2018-0014號，已向宇龍計算機授出佔地面積約4,333.02平方米地塊的規劃許可。
4. 依據不動產權證書－粵(2016)深圳市不動產權第0146971號，一幅佔地面積約為4,333.02平方米之地塊的土地使用權已出讓予宇龍計算機，用作創新工業用途，於二零四五年五月二十六日屆滿。
5. 依據宇龍計算機獲授的建築工程規劃許可證－深規土建許字第NS-2018-0090號，一幅總佔地面積約為42,126.54平方米之地塊已獲得建設許可。
6. 依據宇龍計算機獲授的建築工程施工許可證－第2018-440300-51-02-50026501號，有關地方部門已就總樓面面積約42,126.54平方米的物業授出施工許可。

7. 吾等乃根據以下基礎及分析進行估值：

進行估值時，吾等已參考與有關物業特徵相若的當地土地銷售價格。該等可資比較地盤之樓面價（就工業用途）介乎每平方米人民幣2,500元至人民幣3,500元。已就可資比較物業與有關物業在時間、位置及其他特點方面的差異作合適調整及分析以達致吾等之假設樓面價。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：

宇龍計算機已就該物業獲得不動產權證，為該物業的土地使用者。依據法律、政策及監管文件的相關條文以及深圳市土地使用權出讓合同書－深地合字(2015)8006號的條款，在符合該地塊土地使用權期限及既定用途的情況下，宇龍計算機可佔用、使用、出租、轉讓及抵押土地使用權。按照 貴公司所提供的不動產權資料電腦查詢結果表(Computer Search Result Table of Real Estate Title Information)，該物業不受任何抵押權、扣押權或任何其他權利所限。

9. 主要證書／批文概列如下：

a.	深圳市土地使用權出讓合同書	是
b.	不動產權證(土地)	是
c.	建設用地規劃許可證	是
d.	建築工程規劃許可證	是
e.	建築工程施工許可證	是
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收備案表	不適用

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，各董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於全部重大方面屬準確完整，且並無誤導或欺詐，而當中並無遺漏其他事實，致令本通函任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事或主要行政人員於股份、相關股份及本公司及其相聯法團之債券之權益或淡倉

根據本公司所存置之登記冊，於最後實際可行日期，各董事或本公司之主要行政人員於任何股份、相關股份或本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關係文彼等被當作或視為持有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

#### 於股份的好倉

姓名	附註	直接 實益擁有	透過配偶或 未成年子女	透過 受控公司	信託 受益人	信託 創立人	購股權	合計	佔於最後實際 可行日期 本公司已發行 股本概約 百分比
陳家俊先生	1	-	-	897,437,000	-	-	-	897,437,000	12.46
陳敬忠先生	2	441,600	-	-	-	-	1,800,000	2,241,600	0.03
黃大展先生	2	288,000	-	-	-	-	1,800,000	2,088,000	0.03

姓名	附註	直接 實益擁有	透過配偶或 未成年子女	透過 受控公司	信託 受益人	信託 創立人	購股權	佔於最後實際 可行日期 本公司已發行 股本概約	
								合計	百分比
謝維信先生	2	384,000	-	-	-	-	1,800,000	2,184,000	0.03
馬飛先生	2	-	-	-	-	-	12,000,000	12,000,000	0.17
許奕波先生	2	3,000,000	-	-	-	-	28,000,000	31,000,000	0.43
梁銳先生	2	-	-	-	-	-	30,000,000	30,000,000	0.42
吳偉雄先生	2	-	-	-	-	-	2,800,000	2,800,000	0.04
林霆峰先生	2	-	-	-	-	-	2,100,000	2,100,000	0.03
郭敬暉先生	2	-	-	-	-	-	1,800,000	1,800,000	0.02

附註：

1. 897,437,000股股份由Great Shine Investment Limited (前身為Kingkey Financial Holdings (Asia) Limited) 直接持有，而Great Shine Investment Limited由Great Splendid Holdings Limited直接全資持有。陳家俊先生為Great Splendid Holdings Limited董事及全資持有該公司股份。因此，陳家俊先生被視為間接擁有897,437,000股股份的權益。
2. 該等董事的權益指於本公司根據本公司於二零一四年五月二十三日採納的購股權計劃授予有關董事的購股權相關股份中的權益。

於最後實際可行日期：(i)除上文有關陳家俊先生的披露外，概無董事為公司董事或僱員於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分部條文須向本公司披露之權益或淡倉；(ii)除上文所披露者外，概無董事或本公司之主要行政人員於股份、相關股份或本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會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視為持有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入根據該條存置之登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## (b) 主要股東於股份及相關股份的權益或淡倉

根據本公司存置之登記冊，於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，以下人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有在任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值中擁有5%或以上權益。

## 於股份之好倉

姓名	附註	擁有權益的		權益股份總數	於最後實際
		股份數目	權益性質		可行日期
					概約百分比
陳家俊先生	1	897,437,000	受控公司權益	897,437,000	12.46
卓坤先生	2	666,000,000	實益擁有人	666,000,000	9.25
塗爾帆先生	3	689,412,000	受控公司權益	689,412,000	9.57
秦濤先生	4	500,000,000	受控公司權益	570,000,000	7.91
		70,000,000	購股權權益		
郭德英先生	5	447,889,484	全權信託創立人	448,372,484	6.23
		483,000	受控公司權益	-	-
Great Shine Investment Limited	1	897,437,000	實益擁有人	897,437,000	12.46
New Prestige Developments Limited	3	689,412,000	實益擁有人	689,412,000	9.57
Allove Group Limited	4	500,000,000	實益擁有人	500,000,000	6.94
Data Dreamland Holding Limited (「Data Dreamland」)	5	447,889,484	實益擁有人	447,889,484	6.22
HSBC International Trustee Limited (「HSBC Trustee」)	6	448,889,484	受託人	448,889,484	6.23
Zeal Limited	7	551,367,386	實益擁有人	551,367,386	7.66

附註：

1. 897,437,000股股份由Great Shine Investment Limited (前身為Kingkey Financial Holdings (Asia) Limited) 直接持有，而Great Shine Investment Limited由Great Splendid Holdings Limited直接全資持有。陳家俊先生為Great Splendid Holdings Limited董事及全資持有該公司股份。因此，陳家俊先生於897,437,000股股份中間接擁有權益。
2. 666,000,000股股份由卓坤先生直接持有。
3. 如本公司日期為二零一九年十二月十九日的公告所披露，800,000,000股股份配發及發行於New Prestige Developments Limited (「New Prestige」)，該公司由塗爾帆先生最終擁有。截至最後實際可行日期，New Prestige持有689,412,000股股份。
4. 500,000,000股股份由Allove Group Limited直接持有，該公司由秦濤先生最終全資擁有。本公司根據於二零一四年五月二十三日採納的購股權計劃，授予秦濤先生70,000,000股相關購股權。
5. 全數已發行股本由Barrie Bay (PTC) Limited持有。Barrie Bay (PTC) Limited是Barrie Bay Unit Trust的受託人。Barrie Bay Unit Trust為一項單位信託，由HSBC Trustee持有，HSBC Trustee為Barrie Bay Trust的受託人。Barrie Bay Trust為一項全權信託，由郭德英先生及楊曉女士(郭德英先生之配偶) 創立，其受益對象包括郭德英先生及楊曉女士之子女。由於郭德英先生為Wintech Consultants Limited三名董事之一，且其餘兩名董事慣常按照郭德英先生之指示行事，故彼被當作於Wintech Consultants Limited持有的483,000股股份中擁有權益。
6. 462,889,484股股份由Data Dreamland持有，其全數股本由Barrie Bay (PTC) Limited持有，Barrie Bay (PTC)Limited是Barrie Bay Unit Trust的受託人，其全數已發行股本由HSBC Trustee持有。餘下1,000,000股股份由HSBC Trustee作為受託人私人持有。
7. 551,367,386股股份由Zeal Limited直接持有，而Zeal Limited則由深圳市樂視鑫根併購基金投資管理企業(有限合夥) 全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事或本公司之主要行政人員所知，概無人士(董事或本公司主要行政人員除外) 於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之權利之任何類別股本面值中擁有5%或以上權益。

### 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視作於與本集團業務有或可能有直接或間接競爭的業務中擁有權益。

#### 4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，除合約到期或僱主可於一年內在沒有支付賠償（法定賠償除外）之情況下予以終止外，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立任何服務合約。

#### 5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目編製之日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司訂立的任何董事於其中擁有重大權益且對本集團業務而言關係重大之存續合約或安排。

#### 7. 訴訟

於二零二零年十二月三十一日，本集團一間附屬公司為美國的若干客戶的訴訟案件之原告，該等客戶拒絕結清應收貿易賬款約25,000,000美元（相等於194,696,000港元）（二零一八年：25,000,000美元）。於最後實際可行日期，上述訴訟仍在進行中。

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團於二零二零年收到若干供應商的民事起訴，要求本集團償還逾期應付款項結餘為人民幣52,000,000元（相當於62,000,000港元）（二零一九年：人民幣41,000,000元）。於最後實際可行日期，民事起訴的仲裁程序仍在進行中。

於最後實際可行日期，除上述披露者外，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司並無涉及尚未了結或面臨或遭提出之重大訴訟或索償。

## 8. 專家資格及同意書

- (a) 以下為本通函中提出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
廣東國暉律師事務所	本公司中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited)	獨立估值師

- (b) 於最後實際可行日期，概無中國法律顧問及獨立估值師持有本集團任何成員公司的任何股份或權利（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- (c) 各中國法律顧問及獨立估值師已就刊發本通函分別發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該等書面同意書。
- (d) 於最後實際可行日期，概無中國法律顧問及獨立估值師自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目編製之日期）以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 重大合約

於最後實際可行日期，於緊接本通函日期前兩年內，本集團曾訂立下列重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務範圍內訂立之合約）：

- (a) 合作協議；
- (b) 本公司與New Prestige Developments Limited就New Prestige Developments Limited認購800,000,000股股份於二零一九年十月七日訂立之認購協議，詳情載於本公司日期為二零一九年十月七日、二零一九年十月八日、二零一九年十一月二十九日、二零一九年十二月十三日及二零一九年十二月十九日之公告；

- (c) 西安酷派通信設備有限公司(本公司全資附屬公司)與西安高新技術產業開發區土地儲備中心於二零一九年四月二十五日訂立的買賣協議,內容有關西安酷派通信設備有限公司以代價人民幣236,292,626元向西安高新技術產業開發區土地儲備中心出售土地使用權及在建工程,詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十五日之公告;
- (d) 賣方與深圳市京基物業管理有限公司於二零二零年三月二十五日訂立之物業管理服務協議,據此,深圳市京基物業管理有限公司同意向賣方提供若干物業管理服務,每年的年度上限為人民幣30,000,000元,詳情載於本公司日期為二零二零年三月二十五日之公告;及
- (e) 於二零二零年四月十七日訂立之股權轉讓協議,據此,宇龍計算機通信科技(深圳)有限公司同意出售及深圳市四海恒通投資控股集團有限公司同意收購深圳市匯盈小額貸款有限責任公司全部股權,總代價為人民幣328,000,000元。

## 10. 其他事項

- (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) 本公司的總辦事處及中國主要營業地點位於中國深圳市南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派信息港。本公司香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓44樓。
- (c) 本公司的聯席秘書為馬飛先生(執行董事兼本集團的首席財務官)及曾慶賀先生(香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會會員)。

- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
- (e) 若本通函的中英文版本有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本於本通函日期起直至二零二一年五月十四日(包括該日)工作日(星期六及公眾假期除外)之一般辦公時間內，在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓44樓)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財年的年報以及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中報；
- (c) 本通函附錄二所載之獨立估值師之估值報告；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一節所載之專家書面同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所載之重大合約；及
- (f) 本通函。

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

股東特別大會通告

茲通告酷派集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月十四日(星期五)下午三時正假座中國深圳市南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派大廈A座2樓舉行股東特別大會(「大會」)，以審議並酌情通過以下普通決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 確認、批准及追認宇龍計算機通信科技(深圳)有限公司與深圳市星華安房地產開發有限公司於二零二一年一月十二日就酷派信息港城市更新項目二期及三期(其印有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)訂立有條件合作協議(「合作協議」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)代表本公司按其認為就使合作協議及其項下擬進行的所有交易生效或與之相關而言屬必要、合適、適宜或權宜而作出一切相關行動及事宜，簽署及簽立有關文件或協議或契據，以及進行有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意有關董事認為合適的相關變動、修訂或豁免或與之有關的事宜。」

承董事會命  
酷派集團有限公司  
執行董事  
行政總裁  
主席  
陳家俊  
謹啟

香港，二零二一年四月二十七日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 本公司將於二零二一年五月十一日至二零二一年五月十四日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓。於二零二一年五月十四日營業結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席大會及於會上投票。為確保股東有權出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年五月十日下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的股東均有權委任他人為其受委代表以代其出席及投票。為兩股或以上股份持有人的股東可於此情況下委任超過一名受委代表出席。受委代表毋須為本公司股東。
3. 就任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或由受委代表就有關股份於任何大會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則只有就有關聯名持股排名首位或排名較高(視情況而定)的持有人方有權就該等股份投票。就此而言，排名次序乃按聯名持有人就有關聯名持有股份於股東名冊的排名先後釐定。
4. 指定形式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 為保障所有股東的健康及安全，並為防控新型冠狀病毒(「疫情」)的傳播，本公司提醒所有股東無需親身出席大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回代表委任表格委任大會主席代表股東於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。如果閣下就大會相關決議案有任何問題，可聯繫本公司投資者關係郵箱ir@yulong.com，本公司將及時予以解答。
6. 出席大會的股東務必關注並遵守有關疫情防控期間健康狀況申報、隔離、觀察等相關規定和要求。本公司將嚴格遵守政府部門的疫情防控要求，在政府有關部門指導監督下對出席大會的股東採取體溫監測等相關的疫情防控措施。出現發熱等症狀、不按照要求佩戴外科口罩或未能遵守疫情防控有關規定和要求的股東將無法進入大會現場。

於本通告刊發日期，執行董事為陳家俊先生、馬飛先生、許奕波先生及林霆峰先生；非執行董事為梁銳先生及吳偉雄先生；獨立非執行董事為黃大展博士、謝維信先生、陳敬忠先生及郭敬暉先生。