

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、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恩達集團控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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



YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED

恩達集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

**非常重大出售事項
及
非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

除文義另有指明外，此封面頁使用的詞彙具有本通函「釋義」一節所界定的相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至33頁。

本公司謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)上午十時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會之通告載於本通函第115至116頁。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及簽署有關表格，並盡快且無論如何須於二零二零年七月十二日(星期日)香港時間上午十時正前交回本公司於香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

香港，二零二零年六月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	9
附錄一 一 本集團之財務資料	34
附錄二A 一 恩達實業集團之財務資料.....	43
附錄二B 一 恩達電路之財務資料	55
附錄三A 一 餘下集團A之未經審核備考財務資料.....	67
附錄三B 一 餘下集團B之未經審核備考財務資料.....	81
附錄四 一 估值報告.....	96
附錄五 一 一般資料.....	109
股東特別大會通告	115

釋 義

於本通函內，除另有界定或文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「公告」	指	本公司日期為二零二零年五月十五日內容有關交易的公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子（星期六、星期日或香港公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正之間的任何時間發出8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子除外）
「已收現金」	指	甲方根據合作協議及拆遷協議所收取現金形式之補償
「本公司」	指	恩達集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1480）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	甲方與乙方於二零二零年五月八日所訂立合作協議
「合作安排」	指	合作安排A、合作安排B及／或合作安排C（視情況而定）
「合作安排A」	指	與目標土地B有關的一項實施選擇權，進一步載述於本通函董事會函件內「III.合作協議—B.有關目標土地B的安排—合作安排A—拆遷補償」一段
「合作安排B」	指	與目標土地B有關的一項實施選擇權，進一步載述於本通函董事會函件內「III.合作協議—B.有關目標土地B的安排—合作安排B—出售經重組恩達電路」一段

釋 義

「合作安排C」	指	與目標土地B有關的一項實施選擇權，進一步載述於本通函董事會函件內「III. 合作協議—B. 有關目標土地B的安排—合作安排C」一段
「按金」	指	乙方應付甲方之按金人民幣100,000,000元(相等於約109,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「經重組恩達電路出售事項」	指	甲方向乙方轉讓經重組恩達電路之全部股權
「恩達實業出售事項」	指	甲方向乙方轉讓恩達實業之全部股權
「生效日期」	指	合作協議生效當日
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年七月十四日(星期二)上午十時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓召開並舉行股東特別大會或其任何續會，其通告載於本通函第115至116頁
「託管賬戶」	指	甲方與乙方根據合作協議之條款設立之託管賬戶
「除外資產」	指	於(i)不在城市更新項目範圍內之恩達電路業務(即製造及銷售印刷電路板)；(ii)聚龍山及研發樓；(iii)恩達環保；(iv)上海合穎；(v)坪山公寓；及(vi)上海物業之權利、業權或權益
「實施主體」	指	城市更新項目之實施主體。根據交易，實施主體負責支付搬遷補償金、拆除現有建築物、簽訂與土地轉讓有關的合約、申請開發與建設、將回遷物業的業權移交甲方等。根據合作協議的條款及條件，華譽天成將擔任實施主體，但須經深圳市區城市更新職能部門確認

釋 義

「行使期」	指	自乙方收到甲方完成重組除外資產的通知當日起至完成恩達電路遷移後第一個月止期間
「豐源偉信」	指	深圳市豐源偉信實業有限公司，於中國成立的有限公司
「融資抵押」	指	按合作協議規定，乙方經甲方書面同意可獲得的融資抵押
「政府指導價」	指	政府指導價是對項目申報價格提供合理指導的機制。政府主管部門可根據實際情況參考周邊可供出售的同類項目平均銷售價格或周邊相同類型的二手房價格，或該項目上一階段的實際售價，並審議該項目的申報價格
「宏恩達」	指	宏恩達電子(深圳)有限公司，於二零一二年八月七日在中國成立的有限公司
「宏恩達拆遷協議」	指	宏恩達與華譽天成所訂立日期為二零二零年五月八日之拆遷補償協議
「宏恩達拆遷補償」	指	將由乙方支付的人民幣100,000,000元(相等於約109,000,000港元)的拆遷補償
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華譽天成」	指	深圳市華譽天成資產管理有限公司，於中國成立的有限公司

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方的人士或公司連同其最終實益擁有人
「聚龍山及研發樓」	指	總地盤面積約4,430.23平方米之地塊(地段編號G13111-0099)以及其上所建建築面積約9,011.56平方米之研發樓宇
「最後實際可行日期」	指	二零二零年六月二十三日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「非訂明合作義務」	指	合作協議內未作規定之有關城市更新項目申請之合作義務
「未結算恩達電路代價」	指	扣除甲方根據合作安排A項下付款計劃已收現金之恩達電路代價
「甲方」	指	包括YT Group、恩達實業、宏恩達、恩達科技及恩達電路
「乙方」	指	包括華譽天成及豐源偉信
「印刷電路板」	指	「印刷電路板」的簡稱
「坪山公寓」	指	位於中國深圳坪山新區燕子嶺三路豪方菁園的第1812、1912、2012、2112、2206、2306、2402、2406及2506號公寓
「可能電路板廠遷移」	指	恩達電路板廠可能就本集團因交易繼續生產印刷電路板遷移至另一塊土地
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「拆遷協議」	指	宏恩達拆遷協議及恩達電路拆遷協議
「遷移時間限制」	指	甲方將完成恩達電路遷移之時間限制
「餘下集團」	指	餘下集團A或餘下集團B，視乎若干情況下合作安排的選擇
「餘下集團A」	指	於恩達實業出售事項後及完成合作安排A後的本公司及其附屬公司
「餘下集團B」	指	根據合作安排B於恩達實業出售事項及出售經重組恩達電路後的本公司及其附屬公司
「回遷物業」	指	重建建築面積20,000平方米的物業(其中建築面積19,000平方米將作商業用途，餘下部份作住宅用途)
「經重組恩達電路」	指	除外資產重組後之恩達電路
「重組除外資產」	指	恩達電路重組除外資產
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「恩達實業待售股份」	指	恩達實業股本中5,000,000股股份，相當於恩達實業全部已發行股本
「上海合穎」	指	上海合穎實業有限公司於二零一二年十月二十五日在中國成立之有限公司。於最後實際可行日期，恩達電路實益擁有上海合穎全部已發行股本約9%權益
「上海物業」	指	位於中國上海長寧區天山路600弄1號同達創業大廈27樓2075室的物業
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股

釋 義

「深圳市規劃局」	指	深圳市規劃和自然資源局，為獨立第三方
「深圳市坪山區政府」	指	深圳市坪山區人民政府，為獨立第三方
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標土地A」	指	宏恩達所擁有位於地塊A(總地盤面積約2,670.30平方米的地塊(地段編號G12302-2(1)))及地塊B(總地盤面積約2,325.30平方米的地塊(地段編號G12302-2(2)))的土地及物業
「目標土地B」	指	恩達電路所擁有位於地塊C(總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業
「該等目標土地」	指	包括目標土地A及目標土地B
「交易」	指	合作協議、拆遷協議及其他相關協議項下擬進行之交易
「立項完成」	指	(i)城市更新單元計劃已獲相關政府機關審批且(1)刊發期間並無收到任何異議、(2)刊發期間收到異議但異議不成立；或(3)刊發期間已收到異議且異議已得到妥善解決；及(ii)已完成向市規劃和自然資源部門備案城市更新單元計劃時，立項完成方告作實
「城市更新項目」	指	名為「深圳市坪山區恩達電子廠城市更新項目」之城市更新項目，包括總地盤面積約73,345.09平方米之該等目標土地

釋 義

「泓亮」	指	泓亮諮詢及評估有限公司，本公司就該等目標土地及回遷物業之估值所委任之獨立專業估值師
「恩達電路板廠」	指	本公司所擁有目前位於該等目標土地的生產設施
「恩達環保」	指	南通恩達環保科技有限公司，於二零零六年十二月三十日在中國成立之有限公司，為恩達電路的全資附屬公司
「YT Group」	指	Yan Tat Group Limited，於二零零七年八月二十七日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「恩達實業」	指	恩達(香港)實業有限公司，於一九九二年一月二十三日在香港註冊成立的有限公司，為YT Group的全資附屬公司
「恩達實業代價」	指	乙方就轉讓恩達實業之全部股權應付之代價
「恩達實業集團」	指	恩達實業及其附屬公司
「恩達電路」	指	恩達電路(深圳)有限公司，於二零零一年十二月十八日在中國成立的有限公司，為恩達科技的全資附屬公司
「恩達電路遷移」	指	具有「III.合作協議—B.有關目標土地B的安排—合作安排A—拆遷補償—(iii)目標土地B之遷移安排」一段所賦予之涵義
「恩達電路遷移保留金額」	指	乙方於恩達電路遷移完成日期後三個月內應付之人民幣300,000,000元(相等於約327,000,000港元)
「恩達電路拆遷協議」	指	恩達電路與華譽天成所訂立日期為二零二零年五月八日的拆遷補償協議

釋 義

- 「恩達電路拆遷補償」 指 包括(i)將由乙方支付的現金補償人民幣600,000,000元(相等於約654,000,000港元)及(ii)須遵守合作協議條款之回遷物業業權
- 「恩達科技」 指 恩達科技有限公司，於二零零一年十一月十四日在香港註冊成立的有限公司，為YT Group的全資附屬公司



YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED

恩達集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

執行董事：

陳榮賢先生(主席)

陳勇女士

陳恩永先生

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street, P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

陳恩光先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍觀塘

海濱道151-153號

廣生行中心

809-810室

獨立非執行董事：

鍾玉明先生

劉順銓先生

邱榮耀先生

敬啟者：

**非常重大出售事項
及
非常重大收購事項
及
股東特別大會通告**

I. 緒言

董事會謹提述本公司日期為二零二零年五月十五日內容有關交易的公告。本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)有關交易的進一步資料；(ii)本集團財務資料；(iii)恩達實業集團的財務資料；(iv)恩達電路的財務資料；(v)有關該等目標土地的估值報告；及(vi)召開股東特別大會的通告及代表委任表格。

II. 交易

於二零二零年五月八日(交易時段後)，甲方與乙方簽訂合作協議，據此，甲方與乙方已有條件地同意就城市更新項目進行合作，當中包括以下各項：

就目標土地A而言，

- (i) 甲方將出售，而乙方將購買恩達實業的全部股權，現金代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。於本協議日期，恩達實業除間接持有目標土地A及其上所建樓宇外，並無擁有任何其他實質資產及業務；及

就目標土地B而言，

- (ii) (a) 甲方將撤離目標土地B，而乙方將拆除在其上所建的樓宇及取得目標土地B的土地使用權及開發權，並透過支付恩達電路拆遷補償向甲方作出補償，其中包括貨幣拆遷補償人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)及20,000平方米的回遷物業所有權，根據獨立估值師泓亮編製的初步估值，估計其貨幣價值於二零二零年四月三十日約為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或
- (ii) (b) 於若干情況下，及應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買經重組恩達電路全部股權，總代價為人民幣1,300,000,000元(相當於約1,400,000,000港元)或人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)加上根據合作協議的條款進行計算之20,000平方米的回遷物業的市值。緊接轉讓經重組恩達電路之前，經重組恩達電路除持有目標土地B及其上所建樓宇外，將無擁有任何其他實質資產及業務。

倘恩達電路未能出售其於聚龍山及研發樓中之權益且應乙方的要求，甲方將出售，而乙方將購買恩達電路的全部股權，恩達電路僅擁有(i)目標土地B及其上所建樓宇及(ii)聚龍山及研發樓。各方應參考其市值，就收購擁有聚龍山及研發樓的恩達電路的額外代價進行磋商及達成協議。

董事會函件

目標土地A目前由宏恩達擁有，而宏恩達則由恩達實業全資擁有。目標土地A的總佔地面積約為4,995.6平方米，位於中國深圳市坪山新區南布社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處。本集團目前未有使用目標土地A。

於二零一九年十二月三十一日，目標土地A及其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為3,600,000港元，並由獨立估值師泓亮進行估值於二零二零年四月三十日為人民幣18,900,000元(相當於約20,600,000港元)。

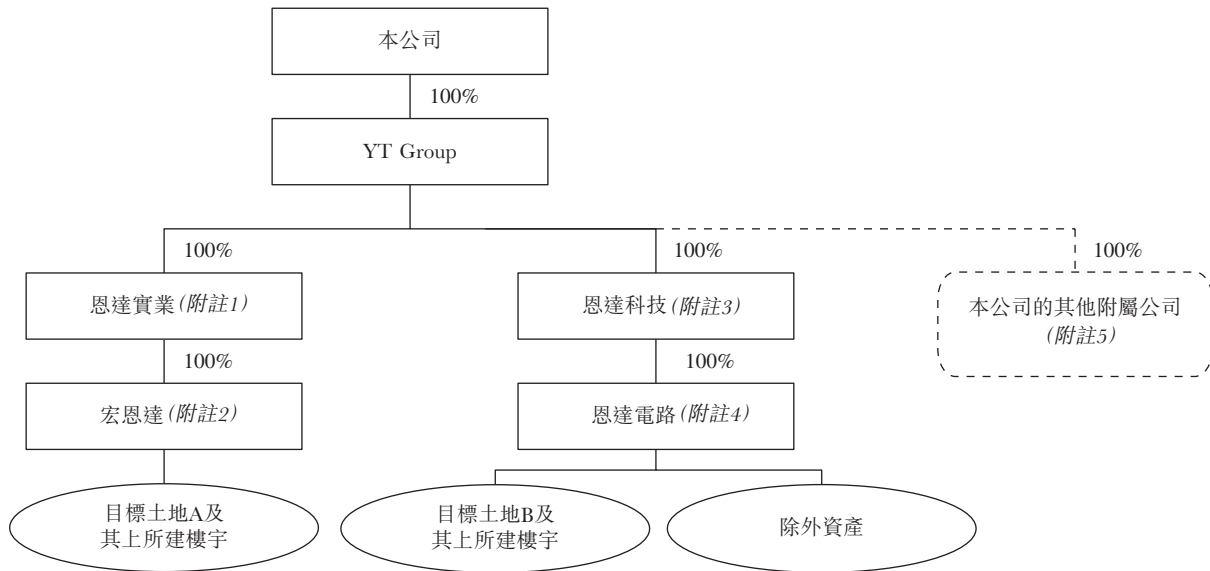
目標土地B目前由恩達電路擁有，而恩達電路則由恩達科技全資擁有。目標土地B的總佔地面積約為68,349.49平方米，位於中國深圳市坪山新區南布社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處。目標土地B目前用作本集團於深圳的恩達電路板廠、相關員工住宿及工業配套樓宇。於二零一九年十二月三十一日，目標土地B及其上所建樓宇的未經審核賬面淨值為189,600,000港元，並由獨立估值師泓亮進行估值於二零二零年四月三十日為人民幣287,600,000元(相當於約313,500,000港元)。本集團的所有印刷電路板生產於恩達電路板廠。

於對除外資產進行重組以及出售經重組恩達電路後，本集團根據合作安排C仍將保留恩達電路過往持有的大部分資產及業務(不包括目標土地B的權益及如透過合作安排C實施，則不包括聚龍山及研發樓的權益)的權利、所有權或權益。

本公司僅需於立項完成後36個月內自目標土地B遷移恩達電路板廠，惟本集團已收到來自乙方總計人民幣400,000,000元(相當於約436,000,000港元)作為拆遷補償及恩達實業的代價。因此，董事認為，合作安排不會對本集團的營運及主要業務活動造成任何不利影響，原因是本集團將有足夠的時間收購新地塊以在其土地上興建新的生產基地或於實際停止現有生產之前擁有或租用現成廠房。有關可能電路板廠遷移的進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「IV.可能電路板廠遷移」。

董事會函件

為方便說明，於最後實際可行日期，本公司簡化持股圖及相關資產載列如下：



附註1. 恩達實業目前除持有宏恩達的全部股權外並無其他實質業務及資產。

附註2. 宏恩達目前除持有目標土地A及其上所建樓宇外並無其他實質業務及資產。

附註3. 恩達科技主要從事印刷電路板貿易。

附註4. 恩達電路主要從事印刷電路板的銷售及製造。於對除外資產的重組完成後，經重組恩達電路除持有目標土地B及其上所建樓宇外將不持有任何其他實質資產及業務。

附註5. 本公司的其他附屬公司包括一家主要從事印刷電路板貿易的附屬公司。

III. 合作協議

日期

二零二零年五月八日

訂約方

甲方

- (i) YT Group；
- (ii) 恩達實業；
- (iii) 宏恩達；
- (iv) 恩達科技；及
- (v) 恩達電路。

乙方

- (vi) 華譽天成；及
- (vii) 豐源偉信。

豐源偉信將會擔保華譽天成根據合作協議履行責任。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，乙方及其最終實益擁有人各自為獨立第三方。

A. 有關目標土地A的安排

合作協議項下的目標土地A安排

於立項完成後三個月內或於生效日期後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，YT Group將出售，而乙方將指定一名代名人購買恩達實業待售股份(不附帶所有產權負擔)，現金代價根據其條款為等值港元人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)(「恩達實業出售事項」)。恩達實業待售股份指恩達實業的全部已發行股本。於完成轉讓恩達實業待售股份後，恩達實業將不再為本公司的附屬公司。

(i) 代價

恩達實業出售事項的代價為等值港元人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元) (「恩達實業代價」)，乃經相關各方參考恩達實業於二零一九年十二月三十一日的未經審核及綜合賬面淨值約3,400,000港元及基於由泓亮編製的初步估值目標土地A於二零二零年四月三十日的市值約為人民幣18,900,000元(相當於約20,600,000港元)公平磋商後釐定。

(ii) 付款計劃

於立項完成後三個月內或於生效日期後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，恩達實業代價應向甲方作出支付，而YT Group應同時將恩達實業待售股份向乙方的指定代名人作出轉讓。

宏恩達拆遷協議項下的目標土地A安排

儘管各方同意直接出售恩達實業而非轉讓目標土地A的土地使用權，相關各方亦於二零二零年五月八日(交易時段後)簽訂宏恩達拆遷協議。

於完成轉讓恩達實業待售股份後，宏恩達拆遷協議將告終止。YT Group與經乙方提名的一方將簽署買賣協議，以於其後根據合作協議轉讓恩達實業的全部股權。

根據宏恩達拆遷協議，宏恩達將撤離目標土地A，而乙方將拆除在其上所建的樓宇及獲得目標土地A的土地使用權及開發權，並透過支付拆遷補償現金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)向宏恩達作出補償。

(i) 宏恩達遷移

根據宏恩達拆遷協議，宏恩達將如合作協議所訂明於出售恩達實業時完成搬離目標土地A及其上所建樓宇並將其移交予華譽天成並與華譽天成訂立移交確認文件。

(ii) 代價

目標土地A的拆遷補償為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)，該補償經各方經參考目標土地A及其上所建全部樓宇、構築物及附著物於二零一九年十二月三十一日的未經審核賬面淨值3,600,000港元及基於由泓亮編製的初步估值其於二零二零年四月三十日的市值約為人民幣18,900,000元(相當於約20,600,000港元)公平磋商後釐定。

(iii) 付款計劃

於立項完成後三個月內或於宏恩達拆遷協議生效後第二十五個月後一個月內(以較早者為準)，華譽天成應向甲方或甲方指定人士支付拆遷補償現金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。

B. 有關目標土地B的安排

重組除外資產

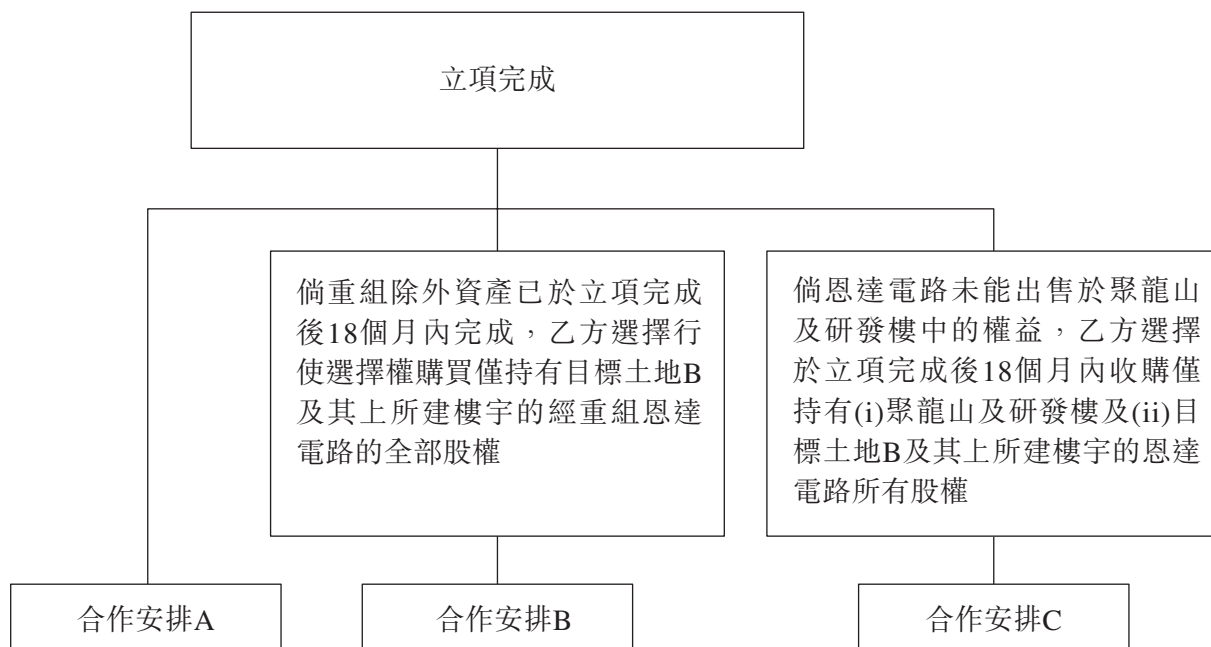
於生效日期後，恩達電路將開始實施除外資產重組(「除外資產重組」)。於完成除外資產重組後，經重組恩達電路預計將僅擁有目標土地B及其上所建樓宇、構築物及附著物的權益(「經重組恩達電路」)，且預計本集團將保留除外資產。

不同的實施選擇權

甲方將撤離目標用地B，而乙方將拆除於其所建的樓宇及並取得目標用地B的土地使用權及開發權，並透過支付恩達電路拆遷補償向甲方作出補償。有關詳情，請參閱下文「合作安排A—拆遷補償」一段。

董事會函件

於若干情況下並應乙方要求，可使用以下實施選擇權：



合作安排A—拆遷補償

甲方應撤離目標土地B及乙方應拆除其上所建的樓宇，並取得目標土地B的土地使用權及開發權，以及透過支付恩達電路拆遷補償向甲方補償。

(i) 代價

恩達電路拆遷補償包括：

- (a) 乙方應支付的貨幣拆遷補償款為人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)(其中人民幣100,000,000元須以按金支付)；及
- (b) 乙方將向甲方轉讓的建築面積為20,000平方米(其中建築面積19,000平方米將用於商業用途，其餘部分將用於住宅用途)的回遷物業。根據獨立估值師泓亮編製的初步估值，回遷物業於二零二零年四月三十日總發展價值為約人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)。

(ii) 付款計劃

乙方須按以下方式向恩達電路支付恩達電路拆遷補償：

- (a) 按金人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)須於甲方告悉乙方聯交所審批有關交易的股東通函後3個工作日內支付，及其後根據合作協議的條款須被視為恩達電路拆遷補償的一部分；
- (b) 於立項完成後三個月內或於生效日期後24個月內(以較早者為準)，須以現金支付人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)；
- (c) 於城市更新單元專項規劃完成後三個月內或於生效日期後48個月內(以較早者為準)，須以現金支付人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)；
- (d) 於立項完成後36個月內及於甲方已收到上述付款計劃第(a)至(c)項所述的拆遷補償及恩達實業代價共計人民幣400,000,000元後，甲方須完成恩達電路遷移(「遷移時間限制」)。於完成恩達電路遷移日期起計三個月內，須以現金支付人民幣300,000,000元(相當於約327,000,000港元)(「恩達電路遷移保留金額」)。於收到恩達電路遷移保留金額後五個工作日內，恩達電路按合作協議規定交付目標土地B的房產證的所有原件，並向乙方出具經過公證之授權書，授權乙方註銷前述房產權；及

董事會函件

(e) 於符合交付標準的城市更新項目首期竣工驗收備案完成後一個月內或於生效日期後96個月內(以較早者為準)，乙方須交付回遷物業給甲方。倘乙方無法於協定時間內交付回遷物業，乙方須按以下方式補償恩達電路：

(i) 於確認實施主體身份前或於完成恩達電路遷移後三個月屆滿時(以較早者為準)，補償金額應為現金人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或

(ii) 於確認實施主體身份後或於完成恩達電路遷移後三個月屆滿時(以較早者為準)，補償金額須根據過往十二個月的政府指導價乘以回遷物業對應類型物業的建築面積計算(包括建築面積19,000平方米作商業用途及建築面積1,000平方米作住宅用途)。

(iii) 目標土地B的遷移安排

根據恩達電路拆遷協議，恩達電路須(i)完成搬離目標土地B及其上所建樓宇；及(ii)將空置的目標土地B及其上所建樓宇移交華譽天成；及(iii)於合作協議A載述的遷移時間限制前與華譽天成訂立移交確認文件(統稱為「恩達電路遷移」)。

恩達電路拆遷協議將於完成轉讓經重組恩達電路全部股權後終止。有關詳情，請參閱下文「合作協議B—經重組恩達電路出售事項」一段。

合作安排B—經重組恩達電路出售事項

倘於立項完成後的18個月內完成重組除外資產，乙方可行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權(「經重組恩達電路出售事項」)。

董事會函件

甲方應於其後兩個月內通知乙方完成重組除外資產。自收到有關通知起至完成恩達電路遷移後第一個月止期間稱為行使期(「行使期」)。

於出售經重組恩達電路後及完成轉讓經重組恩達電路的全部股權後，經重組恩達電路將不再為本公司的附屬公司。

(i) 代價

經重組恩達電路出售事項的代價(「恩達電路代價」)應為：

1. 倘乙方於行使期內行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權，恩達電路代價應為現金人民幣1,300,000,000元(相當於約1,400,000,000港元)(包括已支付予本集團的恩達電路拆遷補償金額)。
2. 倘乙方於行使期後行使選擇權收購經重組恩達電路的全部股權，恩達電路代價將包括：
 - (a) 現金人民幣600,000,000元(相當於約654,000,000港元)(包括已支付予本集團的恩達電路拆遷補償金額)；及
 - (b) 一筆相等於回遷物業市值的金額，有關市值按以下方式釐定：
 - (i) 倘於確認實施主體身份前或於完成恩達電路遷移後三個月內(以較早者為準)行使選擇權(「選擇權A」)，市值將為現金人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)；或
 - (ii) 倘於確認實施主體身份後或於完成恩達電路遷移後三個月內(以較早者為準)行使選擇權(「選擇權B」)，市值將根據過往十二個月的政府指導價乘以回遷物業對應

董事會函件

類型物業的建築面積計算(包括建築面積19,000平方米作商業用途及建築面積1,000平方米作住宅用途)。

根據選擇權一，由於董事會認為此乃最接近的可確定價值，以反映根據選擇權一相關時間表內回遷物業的市值，故採納於二零二零年四月三十日的回遷物業總開發價值人民幣700,000,000元(相當於763,000,000港元)。鑒於選擇權二的行使時間較長，董事會認為由於房地產市場的價格波動，政府指導價將更好反映選擇權二相關時間表內回遷物業的市值。因此，董事會認為選擇權一及選擇權二的估值基準均屬公平且合理。

於二零一九年十二月三十一日，經重組恩達電路的未經審核賬面淨值約為189,600,000港元。

根據泓亮編製的初步估值，目標土地B及其上所建樓宇於二零二零年四月三十日的市值為人民幣287,600,000元(相當於約313,500,000港元)。恩達電路拆遷補償及恩達電路代價各自經訂約方公平磋商並參照目標土地B及其上所建樓宇的市值及未經審核賬面淨值後釐定。

(ii) 付款計劃

付款計劃如下：

- (a) 若恩達電路遷移於支付恩達電路代價時未有完成，則人民幣300,000,000元(相當於約327,000,000港元)將予扣留並於完成恩達電路遷移後90日內支付；及
- (b) 根據有關中國法律及法規，甲方與乙方於完成出售經重組恩達電路前，應設立託管賬戶(「託管賬戶」)。於設立託管賬戶後30日內，(i)甲方應匯付已向本集團支付的恩達電路拆遷補償；及(ii)乙方應匯付餘下恩達電路拆遷補償，則將會為人民幣1,300,000,000元(相當於1,400,000,000港元)，即假定根據獨立估值師泓亮編製的初步估值計算回遷物業的市價

董事會函件

約為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)(經扣除已向本集團支付的恩達電路拆遷補償及前述(a)段載述人民幣300,000,000元)至託管賬戶。於匯付恩達電路代價入託管賬戶後，訂約方應(其中包括)(i)完成出售經重組恩達電路；及(ii)其後根據適律及法規將恩達電路代價自託管賬戶轉至恩達科技指定的香港賬戶。

於最後實際可行日期，尚未為託管賬戶委任託管代理人。本公司預期委任獨立於甲方及乙方的在中國經營的銀行金融機構作為託管賬戶的託管代理人。

合作安排C

若恩達電路因政府限制未能轉讓其於聚龍山及研發樓的權益予本集團的其他成員公司，且乙方於立項完成後18個月內可能選擇收購恩達電路的全部股權，則訂約方應磋商及協定收購擁有聚龍山及研發樓的恩達電路的額外代價，並應參照其市值。倘若訂約方於其後六個月內未能就聚龍山及研發樓的額外價格達成協議，則訂約應根據合作安排A完成合作協議。

若合作安排C得以實施，本公司將會適時遵守上市規則規定。

合作協議及拆遷協議的生效

合作協議須待股東於股東特別大會上批准及甲方收到按金後方可生效。拆遷協議自合作協議生效後生效。

融資抵押

立項完成後，經甲方書面同意，乙方可將目標土地及其上所建樓宇進行按揭(「融資抵押」)。甲方於信納以下條件後授出書面同意：

- (a) 乙方應提名合資格公司或自然人作為融資抵押的擔保人；
- (b) 融資抵押收取的所得款項將僅用於支付合作協議規定的代價及／或補償；及

董事會函件

- (c) 融資抵押項下的融資金額不得超過本集團根據合作協議的已收現金。

處罰

在下列事項下，甲方應退還按金並賠償乙方人民幣100,000,000元(相當於按金)：

- (a) 若甲方違反合作協議條文，導致乙方終止合作協議；或
- (b) 若盡職審查結果顯示，甲方於合作協議(包括其附錄)所作披露或承諾存有差異或遺漏導致城市更新項目面臨重大風險，則乙方應向甲方告知解決前述差異或遺漏。倘若接獲通知後30日內未獲解決，則乙方亦有權終止合作協議。

於下列事項，甲方應有權沒收按金：

- (a) 若乙方違反合作協議條文，導致甲方終止合作協議；
- (b) 若乙方因生效日期起24個月內未能取得立項完成而選擇終止合作協議；
- (c) 若甲方於生效日期起24個月內未能取得立項完成後因乙方未能於生效日期後25個月內告知甲方其決定終止合作協議而選擇單方面終止合作協議；或
- (d) 若甲方因乙方違約而終止合作協議。

違約責任

根據合作協議，在以下構成乙方違約事件的各情況下，甲方有權終止合作協議。協議終止後，(其中包括)甲方並無義務退還按金及已收現金，而乙方應賠償甲方蒙受的任何虧損，包括甲方的預期收益(經扣除已收現金)。

董事會函件

- (a) 倘乙方延遲支付任何貨幣補償，則須就按日支付延遲違約金，違約金將按未付貨幣補償的萬分之三按日計算(即(未付貨幣補償) \times (延遲天數) \times 3/10,000)。倘延遲持續超過180天，則將構成乙方的違約事件；
- (b) 倘乙方未經甲方同意，轉讓合作協議項下的全部或部分權利及責任或產生任何權利負擔；及
- (c) 倘目標土地及其上所建建築物由於融資抵押而全部或部分被查封。

根據合作協議，在以下構成甲方違約事件的各情況下，乙方有權終止合作協議。協議終止後，(其中包括)(i)甲方應退還保證金，並向乙方額外賠償人民幣100,000,000元(相當於保證金的金額)；(ii)賠償乙方蒙受的任何虧損，包括乙方的預期收益。

- (d) 倘甲方延遲履行與(i)合作協議中規定的申請城市更新項目有關的合作義務超過30天或(ii)合作協議中並無規定的申請城市更新項目有關的合作義務(「非訂明合作義務」)超過45天，將構成甲方的違約事件。然而，倘甲方因客觀原因未能履行非訂明合作義務，則不構成甲方的違約事件；
- (e) 倘甲方根據合作協議的規定延遲轉讓恩達實業銷售股份，則須賠償乙方蒙受的損失並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之三按日計算(即(已收現金) \times (延遲天數) \times 3/10,000)。倘延遲持續超過60天，則將構成甲方的違約事件；
- (f) 倘甲方根據合作協議的規定延遲轉讓經重組恩達電路的全部股權，則須賠償乙方造成蒙受的虧損，並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之三按日計算(即(已收現金) \times (延遲天數) \times 3/10,000)。倘延遲持續超過120天，則將構成甲方的違約事件；

董事會函件

- (g) 倘甲方根據合作協議的規定延遲完成目標土地的搬遷及移交以及房產證明的交付，則須賠償乙方蒙受的虧損並按日支付延遲違約金，違約金將按已收現金的萬分之三按日計算(即(已收現金) x (延遲天數) x 3/10,000)。倘延遲持續超過30天，則將構成甲方的違約事件；及
- (h) 倘若甲方在未經乙方書面同意前直接或間接轉讓目標土地權益予第三方。

終止

根據合作協議，倘發生以下事件，則合作協議可能終止：

- (i) 可能發生違約事件使非違約方有權終止合作協議；或
- (ii) 自乙方未選擇在生效日期後25個月內繼續履行合作協議起的24個月內未能獲得立項完成。

倘合作協議終止，則拆遷協議亦須同時終止。

IV. 可能電路板廠遷移

根據合作協議的條款及條件，可能會要求本公司於立項完成(本公司預期立項完成將於生效日期後24個月內發生)後36個月內遷移其位於目標土地B的恩達電路板廠，前提為本集團已自乙方收取作為遷移賠償及恩達實業代價合共人民幣400,000,000元(相等於約436,000,000港元)。

倘可能電路板廠遷移順利進行，本集團將收購一幅新地塊自主建設新廠房，或於目前生產實際終止前租賃可作擬定用途的工廠。

董事會函件

除收購新地塊的成本及租賃可作擬定用途工廠(視情況而定)的開支外，由於本集團尚未物色到新地塊或可作擬定用途的工廠，故相關成本及開支目前尚無法確定，假設(i)生產能力將與現有恩達電路板廠相似；及(ii)本集團將為新生產設施購買全新的機器，則可能電路板廠遷移的估計成本及開支如下：

	千港元
興建新生產基地(附註1)	208,900
廠房及機器	193,300
家具、固定裝置及設備	7,000
翻新及租賃裝修(附註2)	8,500
	<hr/>
	417,700
	<hr/> <hr/>

附註：

- (1) 倘本集團選擇就可能電路板廠遷移租賃可作擬定用途的工廠，則興建新生產基地的成本及開支可能屬不必要開支。
- (2) 倘本集團選擇就可能電路板廠遷移租賃可作擬定用途的工廠，則翻新及租賃裝修的成本及開支可能屬不必要開支。

董事會預期可能電路板廠遷移將需約兩至三年完工(然而如果購置一幅新地塊興建本集團的新生產基地將需約12至18個月，同時翻新及裝修工程以及機器、家具及設備的安裝將需約12至18個月)，而本集團將於可能電路板廠遷移過程中維持必要的生產規模水平，以滿足客戶的訂單。

儘管預期於搬遷後，經客戶對新生產線進行測試的情況下可能電路板廠遷移完成後的若干個月內，訂單將逐步及無縫地由新電路板生產基地接收，本集團管理層將可能電路板廠遷移對本集團僱員、生產活動及客戶訂單造成的影響(如有)降至最低。經計及(i)可能電路板廠遷移為本集團帶來升級機器及生產線的機遇；及(ii)倘本集團的新生產基地位於深圳以外，可能會降低勞工成本，董事會認為可能電路板廠遷移將為本集團及股東整體帶來長期利益。

本公司將根據上市規則就拆遷計劃及其狀況在適當時另行刊發公告，以向本公司股東及潛在投資者更新情況。

V. 有關乙方的資料

有關華譽天成的資料

華譽天成為一間於中國成立的有限公司。其專門於中國從事房地產開發，主要從事房地產開發、房地產項目諮詢、房地產項目投資及股權投資業務。

本公司已獲悉，於最後實際可行日期，華譽天成分別由鄒偉之先生及廖柳玲女士直接持有80%及20%股權。

經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，華譽天成及其股東均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無任何關係(業務、股權或其他方面)。

本公司獲悉，華譽天成過去數年一直專注於珠江三角洲地區的土地開發，並在中國的城市更新項目中積累了豐富的經驗。

有關豐源偉信的資料

豐源偉信為一間於中國成立的有限公司。其主要從事租賃物業、物業管理、商業信息諮詢及建築設計業務。

本公司已獲悉，於最後實際可行日期，豐源偉信分別由謝嘉及王俊煌直接持有67%及33%股權。經董事作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，豐源偉信及其股東均為獨立第三方，且與本公司及其關連人士概無任何關係(業務、股權或其他方面)。

VI. 有關本集團的資料

本集團主要從事製造及銷售電路板，並於九十年代初在坪山營運恩達電路板廠作為其生產基地。

恩達科技為一間主要從事印刷電路板貿易的公司，而YT Group為一間投資控股公司。

恩達實業的資料

於合作協議日期，恩達實業由本公司之全資附屬公司YT Group持有100%權益。恩達實業出售事項完成後，恩達實業將不再在本公司的綜合財

董事會函件

務報表中列為附屬公司。恩達實業目前概無其他實質性業務及資產(宏恩達的全部股權除外)。宏恩達除了持有目標土地A及其上所建樓宇的權益外，概無其他實質性業務及資產。

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)恩達實業若干綜合財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨虧損(除稅前)	(1,795)	(4,130)
淨虧損(除稅後)	(2,400)	(3,488)

恩達電路的資料

於合作協議日期，恩達電路由YT Group的全資附屬公司恩達科技持有100%的權益。恩達電路為一間於二零零一年十二月十八日在中國註冊成立的有限公司。其主要從事印刷电路板的製造及銷售。經重組恩達電路出售事項完成後(倘由乙方選擇)，經重組恩達電路將不再作為其附屬公司在本公司的綜合財務報表中入賬。重組除外資產完成後，經重組恩達電路將不再持有目標土地B以外的任何其他實質性資產及業務。

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)恩達電路若干財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨溢利(除稅前)	59,781	83,504
淨溢利(除稅後)	51,165	74,308

然而，務請注意上述未經審核淨溢利主要歸因於除外資產。重組除外資產後，根據合作安排C，該等除外資產應仍歸本集團其他成員所有。

董事會函件

下列為截至二零一九年十二月三十一日止年度(未經審核)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(未經審核)僅持有目標土地B及其上所建樓宇的經重組恩達電路若干財務資料的概要：

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (千港元) (未經審核)
淨虧損(除稅前)(附註)	(8,170)	(8,673)
淨虧損(除稅後)(附註)	(8,170)	(8,673)

附註： 未經審核淨虧損主要歸屬於目標土地B及其上所建樓宇的折舊費用。

VII. 交易的財務影響及所得款的擬定用途

於二零一九年十二月三十一日，目標土地A及目標土地B的未經審核賬面淨值分別約為3,600,000港元及189,600,000港元。根據獨立估值師泓亮編製的初步估值報告，於二零二零年四月三十日，目標土地A及目標土地B以及在其上建立的現有物業的市場價值估計分別為人民幣18,900,000元(相等於約20,600,000港元)及人民幣287,600,000元(相等於約313,500,000港元)。

根據獨立估值師泓亮編製的初步估值報告，於二零二零年四月三十日，回遷物業的總開發價值約為人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元)。考慮到泓亮評估回遷物業總開發價值時所採用的市場證據、參數及假設，並作為回遷物業最接近的可確定價值，董事會認為回遷物業的估值屬公平合理。由於將於約八年後收到回遷物業，因此本集團將於收到回遷物業時根據市場情況制定具體的策略，而初步計劃為持有住宅用途的回遷物業，而商用回遷物業則作自持作收租用途。

合作協議完成後，財務影響視乎合作協議的選擇估計如下。

根據合作安排A一拆遷補償，估計本集團將錄得稅前收益約1,300,000,000港元。該收益的估計基於回遷物業的價值，即約人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元)及將收到的貨幣代價(包括恩達實業代價)共計約人民幣700,000,000元(相等於約763,000,000港元)，減去目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業的未經審核賬面淨值分別約3,600,000港元及189,600,000港元。

董事會函件

本集團將錄得的實際收益將取決於(i)目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業於拆除日期的賬面淨值；(ii)本集團就該安排將予產生的實際遷移及拆除成本；(iii)回遷物業的實際價值；及(iv)與上述事項有關的相關中國稅項，因此，實際金額或會變動，且可能不同於上文所呈列的金額。

根據合作安排B—經重組恩達電路出售事項，估計本集團將錄得稅前收益約1,300,000,000港元。該收益的估計基於將收取的貨幣代價共計約人民幣1,400,000,000元(相當於約1,500,000,000港元)，減去目標土地A及目標土地B以及其上建造的現有物業的未經審核賬面淨值分別約3,600,000港元及189,600,000港元。本集團將錄得的實際收益將取決於(i)目標土地A及目標土地B以及其現有物業於拆除日期的賬面淨值；(ii)本集團就該安排將予產生的實際遷移及拆除成本；及(iii)與上述事項有關的相關中國稅項，因此，實際金額或會變動，且可能不同於上文所呈列的金額。

VIII. 該等交易的理由及裨益

董事獲悉，根據深圳市坪山區政府及深圳市規劃局聯合發佈的《燕子湖片區綜合性城市設計國際諮詢》，坪山區政府已制定戰略規劃支持坪山區發展。經慮及深圳市勞工成本不斷上漲，為維持其競爭力及配合恩達電路板廠現有廠址計劃用途變更，本集團經董事會及專業顧問共同研究後計劃逐步將其大規模生產基地(本集團總部及研發部門除外)遷至大灣區，以應對本集團的長期發展。至於搬遷的具體事宜，本公司亦成立一個工作小組，其中包括設備技術專業人員及顧問，以協調計劃及其進度。

另一方面，董事相信，該等交易與政府的戰略規劃相呼應，將釋放目標土地的經濟價值，並有機會增加股東回報。

城市更新項目亦將標誌著本集團對當地城市更新的貢獻，並有望提升本集團的形象。本公司應收總代價為人民幣1,400,000,000元(相當於約1,500,000,000港元)假設回遷物業的估值將為人民幣700,000,000元(相當於約763,000,000港元)，較目標土地及下文所述目標土地上建造的現有物業的初步估值有重大溢價。除撥付本集團遷移生產基地的成本外，合作協議通過在城市更新項目完成後將回

董事會函件

遷物業保留在目標土地的方式，使本集團有機會能夠繼續維持於深圳市的據點；城市更新項目完成後，待回遷物業的所有權轉讓予本集團後，本公司擬將物業出租作為長期投資，取決於中國當時的市場條件及政策而定。

目標土地B目前用作本集團生產印刷電路板的生產基地。於最後實際可行日期，本公司正在考慮兩個選擇方案，即購買一幅新土地自行建造新樓宇或租賃現成工廠。儘管根據合作協議本集團或須停止在該等目標土地上進行現有生產，但董事認為，由於在實際停止現有生產之前，本集團將有充裕的時間選擇自行購買一幅新土地建造新建築物或購買或租賃現成工廠，故合作協議將不會對本集團的營運及主要業務活動產生不利影響。本集團亦認為自深圳遷移生產基地將會進一步降低其勞力成本並維持其競爭能力。本集團現時並無計劃減少、終止或出售其任何現有業務。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該等交易的條款屬公平合理，基於正常商業條款，且符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

IX. 所得款項用途

交易的估計稅前所得款項淨額約為人民幣1,400,000,000元(相等於約1,500,000,000港元)，擬按下列方式動用：

	千港元
撥資拆遷及拆除開支	50,000
購置機器	190,000
建立生產基地	<u>200,000</u>
小計	440,000
一般營運資金	所得款項 淨額餘額的 50% (附註)
進行適當的未來投資	所得款項 淨額餘額的 50% (附註)
總計	<u><u>1,500,000</u></u>

附註：倘根據交易將回遷物業而非等值現金補償代價交付予本集團，則所得款項淨額大部分將不會變現。因此，本集團擬將所得款項淨額餘額的一半(於撥資遷移及拆除開支、購置機器及建立生產基地後)用於一般營運資金，另一半用於進行適當的未來投資。

倘以回遷物業(而非以等值現金代價)交付予本集團，則大部分所得款項淨額將不會變現。本公司尚未物色任何投資機會，因此，於最後實際可行日期，本公司無法確定分配至前述各項用途的所得款項淨額特定比例。

X. 上市規則涵義

由於根據上市規則計算適用百分比率之一超過75%，出售恩達實業及(i)根據合作安排A可能轉讓目標土地B的土地使用權及其上所建的樓宇或(ii)根據合作安排B可能出售經重組恩達電路根據上市規則構成本公司的一項非常重大出售事項。

董事會函件

由於根據上市規則計算適用百分比率之一超過100%，根據合作安排A可能收購回遷物業權益根據上市規則構成本公司的一項非常重大收購事項。

XI. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)上午十時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第115至116頁。隨附股東特別大會所用代表委任表格。有關代表委任表格亦刊登聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yantat.com)。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及簽署有關表格，並盡快且無論如何須於二零二零年七月十二日(星期日)香港時間上午十時正前交回本公司於香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准合作協議、拆遷協議及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東或其任何緊密聯繫人於合作協議、拆遷協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准合作協議、拆遷協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司將由二零二零年七月九日至二零二零年七月十四日(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定股東是否有權出席股東週年大會並於會上投票，所有已正式填妥之過戶表格連同有關股票，必須在不遲於二零二零年七月八日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

XII. 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為合作協議、拆遷協議及該等交易的條款屬公平合理及按正常商業條款訂立，並符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會就訂立合作協議、拆遷協議及該等交易提呈之決議案。

董事會函件

XIII. 一般資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

XIV. 其他事項

就詮釋而言，本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
恩達集團控股有限公司
主席
陳榮賢
謹啟

二零二零年六月二十四日

1. 財務摘要

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之經審核財務資料於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.yantat.com)上刊載：

- (i) 於二零一八年四月二十日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度報告(第58至140頁)，可按以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltn20180420020_c.pdf

- (ii) 於二零一九年四月二十四日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度報告(第59至152頁)，可按以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424020_c.pdf

- (iii) 於二零二零年四月十七日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度報告(第59至148頁)，可按以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700074_c.pdf

本公司核數師尚未就本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度之財務報表發出任何保留意見。

2. 債項聲明

於二零二零年四月三十日(即於本通函付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)，本集團擁有未償還借款約58,800,000港元，包括有抵押銀行借款約57,200,000港元及租賃負債約1,600,000港元。

上述銀行借款乃由本集團於二零一九年十二月三十一日賬面淨值總額為約37,900,000港元的投資物業及部分銀行存款作抵押。

於二零二零年四月三十日，除本通函所披露者以及集團內公司間負債及正常商業過程中的貿易應付款項外，本集團並無任何按揭、抵押、債權證、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌應付款、或任何擔保或其他未償還或然負債。

董事並不知悉本集團之債項狀況及或然負債自二零二零年四月三十日直至最後實際可行日期(包括該日)以來有任何重大不利變動。

3. 營運資金

董事認為，經計及財務資源(包括可用信貸融資)、內部所得資金、交易所得款項淨額，於並無不可預見的情況下，本集團擁有充足營運資金可滿足其自本通函日期起至少12個月之需求。

4. 餘下集團的財務及貿易前景

本公司為一間投資控股公司，而本集團主要從事投資於製造及銷售印刷電路板。

得益於全球電子產業向東移動帶來的機會，本集團從事製造及銷售印刷電路板三十年之久，並見證各階段的產業轉型。於市場增長的過程中，我們的業務不時經歷增速或減速波動。儘管如此，本集團的業務運營如今總體上發展至一定規模。

於該等交易完成後，餘下集團將繼續開展其製造及銷售印刷電路板的主要業務。因此，餘下集團擬將大規模生產基地搬遷至大亞灣以應對本集團的長期發展，特別是，餘下集團擬將該等交易的所得款項淨額用於(i)撥付拆遷費用；(ii)購買機器；(iii)作一般營運資金；(iv)適當之未來投資或(v)建立生產基地。

5. 餘下集團的管理層討論及分析

交易完成後，視乎合作安排A或合作安排B的選擇，本公司將終止持有(i)恩達實業及目標土地B的任何權益；或(ii)恩達實業及經重組恩達電路各自的任何權益。根據合作安排A，恩達實業的業績將不再作為附屬公司於本公司的綜合財務報表入賬。根據合作安排B，恩達實業及經重組恩達電路的業績將不再作為附屬公司於本公司的綜合財務報表入賬。恩達實業出售事項及/或經重組恩達電路出售事項(視情況而定)完成後，餘下集團將繼續開展其現有業務。餘下集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七財年」)、二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財年」)及二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財年」)各年之管理層討論及分析載列如下。

由於餘下集團A及餘下集團B的財務資料絕大部分一致，以下管理層討論及分析所載的財務資料為餘下集團A或餘下集團B之財務資料(視文義所需而定)。

業務回顧

美國總統特朗普於其首個當政年度期間造成的全球政治及經紀騷亂以及區域緊張，對全球於二零一七年整個年度均造成負面影響。鑒於印刷電路板應用廣泛及發展成熟，故印刷電路板行業較大型市場收到的影響為小，結合本集團的多樣化市場策略及專注於產品生命週期為長的市場，本集團的產品報價相對具有防禦性。

多年來，儘管二零一八年步伐放緩，加之同行之間的激烈競爭以及不合理的價格競爭，印刷電路板的原材料成本不斷上漲，而產品價格更為低廉，故進一步削弱企業的盈利能力。

儘管二零一九年印刷電路板原料價格穩定，但由於COVID-19疫情，供應鏈及物流於二零二零年初並不平穩，因此造成貴金屬價格上漲。與此同時，加之同行之間的激烈競爭以及不合理的價格競爭，而產品價格更為低廉，進一步削弱企業的盈利能力。

本公司為一間投資控股公司，而餘下集團主要從事投資於製造及銷售印刷電路板。截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，餘下集團經營一項業務分部。餘下集團之收益全部來自製造及銷售印刷電路板。因此，餘下集團並無個別可呈報分部。

二零一七財年

財務回顧

餘下集團於二零一七財年之營業額約522,600,000港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六財年」）增加約6.6%，主要由於生產設施改善及優化，導致銷售訂單增加對餘下集團銷售造成正面影響。

餘下集團於二零一七財年之毛利約93,900,000港元，較二零一六財年增加約0.6%。毛利率減少約1.0%至18.0%，主要由於原材料成本增加所致。

於二零一七財年，餘下集團普通權益持有人應佔溢利約為32,400,000港元，較二零一六財年減少約4.4%。

二零一八財年

財務回顧

餘下集團於二零一八財年之營業額約671,400,000港元，較二零一七財年增加約28.5%，主要由於現有客戶的銷售訂單增加。

餘下集團於二零一八財年之毛利約157,000,000港元，較二零一七財年增加約67.2%。毛利率增加約5.4%至23.4%，主要由於自銷售及產量增加而產生的規模經濟效益。

於二零一八財年，餘下集團普通權益持有人應佔溢利約為70,600,000港元，較二零一七財年增加約117.9%。

二零一九財年

財務回顧

餘下集團於二零一九財年之營業額約649,700,000港元，較二零一八財年減少約3.2%，主要由於全球經濟不穩導致銷售訂單減少及銷售單價下調。

餘下集團於二零一九財年之毛利約147,800,000港元，較二零一八財年減少約5.9%。毛利率減少約0.7%至22.7%，主要由於銷量及產量減少。

於二零一九財年，餘下集團普通權益持有人應佔溢利約為66,500,000港元，較二零一八財年減少約5.8%。

流動資金及財務資源

二零一七財年

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團流動資產約為284,000,000港元及流動負債約為322,000,000港元。因此，於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債的比率)約為0.9。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物、有抵押存款及受限制現金約為71,200,000港元，其中約14,600,000港元乃以人民幣計值。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他借款約為159,200,000港元，其中約56,100,000港元及92,000,000港元分別以人民幣及美元計值，餘下金額以港元計值。餘下集團的固定利率借款約為3,800,000港元，餘下金額為浮動利率借款。銀行及其他借款的年利率介乎2.46%至6.54%。餘下集團之銀行及其他借款之到期日(附註)如下：(i)須於一年內償還106,100,000港元；及(ii)須於第二年償還27,700,000港元；(iii)須於第三至第五年償還25,400,000港元。概無將金融工具作對沖用途，亦無以當期借款及／或其他對沖工具對沖任何外匯投資淨額。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(按總借款除以總權益計算)約為0.9。

二零一八財年

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團流動資產約為463,000,000港元及流動負債約為368,100,000港元。因此，於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債的比率)約為1.3。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物、有抵押存款及受限制現金約為145,200,000港元，其中約38,900,000港元乃以人民幣計值。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團的銀行及其他借款約為157,500,000港元，其中約63,200,000港元及86,500,000港元分別以人民幣及美元計值，餘下金額以港元計值。餘下集團的所有銀行及其他借款均為浮動利率借款。銀行及其他借款的年利率介乎3.00%至6.09%。餘下集團之銀行及其他借款之到期日(附註)如下：(i)須於一年內償還132,100,000港元；及(ii)須於第二年償還19,900,000港元；(iii)須於第三至第五年償還5,500,000港元。概無將金融工具作對沖用途，亦無以當期借款及／或其他對沖工具對沖任何外匯投資淨額。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(按總借款除以總權益計算)約為0.5。

二零一九財年

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團流動資產約為432,000,000港元及流動負債約為276,500,000港元。因此，於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的流動比率(流動資產除以流動負債的比率)約為1.6。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的現金及現金等價物、有抵押存款及受限制現金約為160,900,000港元，其中約55,200,000港元乃以人民幣計值。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團的銀行借款約為84,200,000港元，其中約23,200,000港元及56,200,000港元分別以人民幣及美元計值，餘下金額以港元計值。餘下集團的所有銀行借款均為浮動利率借款。銀行借款的年利率介乎3.30%至5.22%。餘下集團之銀行借款之到期日(附註)如下：(i)須於一年內償還78,700,000港元；及(ii)須於第二年償還5,500,000港元。概無將金融工具作對沖用途，亦無以當期借款及／或其他對沖工具對沖任何外匯投資淨額。

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(按總借款除以總權益計算)約為0.2。

附註：餘下集團的若干銀行貸款協議包含按要求還款條款，且相關銀行貸款已於未經審核綜合財務狀況表內被分類為流動負債。不計及任何按要求還款條款的影響並以該等貸款的到期條款為基準

資本架構

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日各年，本公司共有每股面值為0.01港元的240,000,000股已發行股份(「股份」)。於二零一七財年、二零一八財年及二零一九年財年各年，本公司資本架構概無變動。

庫務政策

餘下集團已就庫務政策採取審慎的財務管理方針。餘下集團透過持續進行信貸評估及評估其客戶財務狀況，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切監察餘下集團流動資金狀況，確保餘下集團資產、負債及其他承擔之流動資金結構能應付不時之資金需要。

持有之重大投資

二零一七財年

於二零一七年十二月三十一日，除非上市股本投資的公平值約4,200,000港元外，餘下集團並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

二零一八財年

於二零一八年十二月三十一日，除非上市股本投資的公平值約4,100,000港元外，餘下集團並無於任何其他公司持有任何重大股權投資。

二零一九財年

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年各年，餘下集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司事項。

資本開支

二零一七財年

於二零一七財年，餘下集團的資本開支總額約為10,900,000港元，該款項主要用於購置機械及設備。

二零一八財年

於二零一八財年，餘下集團的資本開支總額約為26,400,000港元，該款項主要用於購置機械及設備。

二零一九財年

於二零一九財年，餘下集團的資本開支總額約為7,700,000港元，該款項主要用於購置機械及設備。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日各年，餘下集團並無任何重大或然負債。

外匯風險

分別於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，餘下集團有並非以港元計值的現金及現金等價物、已抵押存款、貿易應收款項及應收票據、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及計息銀行及其他借款，因此餘下集團於報告日期面對轉換外幣計值金額之外匯風險。於截

至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，餘下集團並無從事任何衍生工具活動，亦無作出任何財務工具承擔，以對沖所面對之外匯風險。

資產抵押

二零一七財年

於二零一七年十二月三十一日，下文所載餘下集團的部份資產已抵押，作為餘下集團獲授銀行融資的擔保：(i)餘下集團在建工程及投資物業，總賬面淨值約為41,500,000港元及(ii)已抵押予銀行的存款約為33,900,000港元。

二零一八財年

於二零一八年十二月三十一日，下文所載餘下集團的部份資產已抵押，作為餘下集團獲授銀行融資的擔保：(i)餘下集團在建工程及投資物業，總賬面淨值約為39,900,000港元及(ii)已抵押予銀行的存款約為31,100,000港元。

二零一九財年

於二零一九年十二月三十一日，下文所載餘下集團的部分資產已抵押，作為餘下集團獲授銀行融資的擔保：(i)餘下集團的投資物業約為6,500,000港元及(ii)已抵押予銀行的存款約為31,400,000港元。

重大投資及資本資產之未來計劃

餘下集團正物色機會並正與獨立第三方商討：(i)撥付拆遷費用；(ii)購買機器；(iii)作一般營運資金；(iv)適當之未來投資或(v)建立生產基地。

有關僱員的資料

餘下集團的薪酬乃參考市場常規及個別僱員之表現、資格及經驗而釐訂。除基本薪金外，本公司會參考餘下集團表現及個別員工表現發放花紅。其他員工福利包括作出香港強制性公積金計劃供款，及為餘下集團聘用之僱員提供多項福利計劃，包括提供退休金、醫療保險及其他相關保險。

二零一七財年

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有1,032名僱員，包括執行董事。僱員福利開支總額(包括董事薪酬)約為90,200,000港元。

二零一八財年

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有981名僱員，包括執行董事。僱員福利開支總額(包括董事薪酬)約為104,200,000港元。

二零一九財年

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有977名僱員，包括執行董事。僱員福利開支總額(包括董事薪酬)約為100,900,000港元。

恩達實業集團之未經審核財務資料

下文載列截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之恩達(香港)實業有限公司(「恩達實業」)及其附屬公司(「恩達實業集團」)的未經審核綜合財務狀況表,以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度(「相關期間」)各年的相關未經審核綜合損益表、未經審核綜合全面收益表、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相關解釋性附註(統稱為「恩達實業集團的未經審核綜合財務資料」)。恩達實業集團之未經審核綜合財務資料已按下文附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章第68(2)(a)(i)段編製。

本公司核數師安永會計師事務所已根據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」,並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第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」審閱恩達實業集團的未經審核綜合財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小,故無法令核數師保證彼等將知悉於審核中可能發現的所有重大事宜。因此,核數師並無發表審核意見。

根據彼等的審閱,彼等並無發現有任何事項導致其相信恩達實業集團之未經審核綜合財務資料於所有重大方面未有按照下文附註2所載基準編製。

未經審核綜合損益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收益	279,497	208,134	5,332
銷售成本	<u>(251,231)</u>	<u>(186,198)</u>	<u>(4,766)</u>
毛利	28,266	21,936	566
其他收入及收益	76	4,273	939
銷售及分銷開支	(11,542)	(12,787)	(314)
一般及行政開支	(16,264)	(16,497)	(2,705)
融資成本	<u>(727)</u>	<u>(1,055)</u>	<u>(281)</u>
除稅前虧損	(191)	(4,130)	(1,795)
所得稅抵免／(開支)	<u>4</u>	<u>642</u>	<u>(605)</u>
恩達實業擁有人應佔年內虧損	<u><u>(187)</u></u>	<u><u>(3,488)</u></u>	<u><u>(2,400)</u></u>

未經審核綜合全面收益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
年內虧損	<u>(187)</u>	<u>(3,488)</u>	<u>(2,400)</u>
其他全面收入／(虧損)			
於其後期間可能重新分類至損益 的其他全面收入／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額	<u>102</u>	<u>(59)</u>	<u>(24)</u>
年內其他全面收入／(虧損)	<u>102</u>	<u>(59)</u>	<u>(24)</u>
恩達實業擁有人應佔年內全面虧損總額	<u>(85)</u>	<u>(3,547)</u>	<u>(2,424)</u>

未經審核綜合財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,032	3,955	3,594
按金	—	116	—
遞延稅項資產	—	605	—
非流動資產總值	<u>5,032</u>	<u>4,676</u>	<u>3,594</u>
流動資產			
存貨	14,780	173	—
貿易應收款項	87,944	7,198	724
預付款項、按金及其他應收款項	590	388	2
應收中間控股公司款項	5,561	9,966	—
應收同系附屬公司款項	136,936	144,039	671
可收回稅項	—	28	—
已抵押存款	4,500	4,500	—
現金及現金等價物	31,527	17,768	1,134
流動資產總值	<u>281,838</u>	<u>184,060</u>	<u>2,531</u>
流動負債			
貿易應付款項	27,207	804	—
其他應付款項及應計費用	7,337	6,096	117
計息銀行借款	31,868	21,036	—
融資租賃應付款項	761	436	—
應付中間控股公司款項	56,182	56,163	190
應付同系附屬公司款項	144,942	89,786	2,412
應付稅項	2	9	—
流動負債總額	<u>268,299</u>	<u>174,330</u>	<u>2,719</u>
淨流動資產／(負債)	<u>13,539</u>	<u>9,730</u>	<u>(188)</u>
總資產減流動負債	<u>18,571</u>	<u>14,406</u>	<u>3,406</u>

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	9	—	—
融資租賃應付款項	<u>1,172</u>	<u>563</u>	<u>—</u>
非流動負債總額	<u>1,181</u>	<u>563</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>17,390</u>	<u>13,843</u>	<u>3,406</u>
權益			
恩達實業擁有人應佔權益			
股本	5,000	5,000	5,000
儲備	<u>12,390</u>	<u>8,843</u>	<u>(1,594)</u>
總權益	<u>17,390</u>	<u>13,843</u>	<u>3,406</u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	保留溢利/ 虧損 (累計虧損) 千港元	總權益 千港元
於二零一七年一月一日	5,000	256	12,219	17,475
年內虧損	—	—	(187)	(187)
年內其他全面收入：				
換算海外業務匯兌差額	—	102	—	102
年內全面收益/(虧損)總額	—	102	(187)	(85)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	5,000	358	12,032	17,390
年內虧損	—	—	(3,488)	(3,488)
年內其他全面虧損：				
換算海外業務匯兌差額	—	(59)	—	(59)
年內全面虧損總額	—	(59)	(3,488)	(3,547)
於二零一八年十二月三十一日	5,000	299	8,544	13,843
採納香港財務報告準則第16號的影響	—	—	(13)	(13)
於二零一九年一月一日(經重列)	5,000	299	8,531	13,830
年內虧損	—	—	(2,400)	(2,400)
年內其他全面虧損：				
換算海外業務匯兌差額	—	(24)	—	(24)
年內全面虧損總額	—	(24)	(2,400)	(2,424)
二零一九年中期股息	—	—	(8,000)	(8,000)
於二零一九年十二月三十一日	5,000	275	(1,869)	3,406

未經審核綜合現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前虧損	(191)	(4,130)	(1,795)
就以下各項調整：			
融資成本	727	1,055	281
銀行利息收入	(16)	(67)	(70)
物業、廠房及設備折舊	929	897	158
使用權資產折舊	—	—	670
貿易應收款項減值／(減值撥回)	—	65	(65)
撇銷物業、廠房及設備項目	—	—	4
	1,449	(2,180)	(817)
存貨減少／(增加)	(8,520)	14,607	173
貿易應收款項減少／(增加)	(22,250)	80,681	6,539
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)	(161)	86	502
應收中間控股公司款項減少／(增加)	(4,098)	(4,405)	9,966
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	(47,980)	(7,103)	143,368
貿易應付款項增加／(減少)	9,511	(26,403)	(804)
其他應付款項及應計費用減少	(36)	(1,241)	(5,979)
應付中間控股公司款項減少	(6)	(10)	(55,969)
應付同系附屬公司款項增加／(減少)	81,770	(55,036)	(87,319)
	9,679	(1,004)	9,660
經營所得／(所用)現金	9,679	(1,004)	9,660
已付利息	(655)	(1,012)	(281)
融資租賃租金付款的利息部分	(72)	(43)	—
已退回香港利得稅	241	8	19
	9,193	(2,051)	9,398
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	9,193	(2,051)	9,398

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
投資活動所得現金流量			
已收利息	16	67	70
購買物業、廠房及設備項目	(6)	(5)	—
已抵押存款減少	—	—	4,500
投資活動所得現金流量淨額	<u>10</u>	<u>62</u>	<u>4,570</u>
融資活動所得現金流量			
新增銀行借款	82,561	102,925	439
償還銀行借款	(84,758)	(113,757)	(21,475)
租賃付款／融資租賃租金付款的 本金部分	(738)	(935)	(1,551)
已付股息	—	—	(8,000)
融資活動所用現金流量淨額	<u>(2,935)</u>	<u>(11,767)</u>	<u>(30,587)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,268	(13,756)	(16,619)
年初現金及現金等價物	25,253	31,527	17,768
匯率變動淨影響	6	(3)	(15)
年末現金及現金等價物	<u>31,527</u>	<u>17,768</u>	<u>1,134</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>31,527</u>	<u>17,768</u>	<u>1,134</u>

恩達實業集團之財務資料附註

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

恩達集團控股有限公司(「本公司」)，為一間投資控股公司，與其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事製造及銷售印刷電路板。

恩達(香港)實業有限公司(「恩達實業」)為於香港註冊成立的私人有限公司，其為本公司(於香港聯合交易所有限公司主板上市)的間接全資附屬公司。

恩達實業及其附屬公司(「恩達實業集團」)於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的主要業務活動為買賣印刷電路板及持有物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度，恩達實業集團的主要業務活動為持有物業。

本通函所載財務資料並不構成恩達實業於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止任何年度的法定財務報表。有關根據香港公司條例第436條須予披露之該等法定財務報表之進一步資料如下：

恩達實業已根據香港公司條例第662(3)條及其附表6第3部之要求，向公司註冊處處長呈交截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表並將適時呈交截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。

恩達實業的核數師已就恩達實業於有關期間之財務報表出具報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不作出保留意見之情況下，以強調事項之方式提請垂注之任何事宜，亦無載有根據香港公司條例第406(2)條、第407(2)或(3)條所作之聲明。

恩達實業集團的未經審核綜合財務資料以港元(「港元」)呈列。除另有指明者外，所有數值均四捨五入調整至最接近千位數(千港元)。

2. 編製未經審核綜合財務資料之基準

恩達實業集團的未經審核綜合財務資料乃根據上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就以下事項將刊發之通函(「本通函」)內：(a)出售本集團於恩達實業的全部股權；及(b)於恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)重組(「經重組恩達電路」)／搬離目標土地B並將其移交予買方後出售其全部股權。鑒於恩達電路將進行重組，全部重大資產及負債將被轉出，而經重組恩達電路不再

擁有除位於地塊C(總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業)(「目標土地B」)外的其他任何重大資產。

恩達實業集團的未經審核綜合財務資料乃根據本集團編製本集團於相關期間之綜合財務報表所採納之相同會計政策編製。本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

恩達實業集團的未經審核綜合財務資料所載之資料，不足以構成香港會計準則第1號(經修訂)(「呈列財務報表」)所界定之完整財務報表，應與本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

於二零一九年十二月三十一日，恩達實業集團的流動負債較流動資產超出188,000港元。餘下集團的董事認為，自報告期末起至少12個月將不會要求償還恩達實業集團應付餘下集團聯屬公司的公司間結餘。因此，董事已按持續經營基準編製恩達實業集團的未經審核綜合財務資料。

3. 報告期後事項

於二零二零年五月八日，本公司與獨立第三方(「買方」)訂立合作協議，據此本公司將出售，而賣方將購買恩達實業的全部股權，代價為人民幣100,000,000元(相當於約109,000,000港元)。該交易預期於批准城市更新項目後三個月內或合作協議生效日期後第25個月後的一個月內(以較早者為準)完成。屆時恩達實業將不再為本公司的附屬公司。

4. 恩達實業未經審核財務狀況表

恩達實業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日的未經審核財務狀況表如下：

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	867	130	—
按金	—	116	—
遞延稅項資產	—	605	—
於附屬公司投資	2,762	2,762	2,762
非流動資產總值	3,629	3,613	2,762
流動資產			
存貨	14,780	173	—
貿易應收款項	87,944	7,198	724
預付款項、按金及其他應收款項	590	388	2
應收直接控股公司款項	5,561	9,966	—
應收同系附屬公司款項	136,936	144,039	671
應收稅項	—	28	—
已抵押按金	4,500	4,500	—
現金及現金等價物	31,408	17,709	1,133
流動資產總值	281,719	184,001	2,530
流動負債			
貿易應付款項	27,207	804	—
其他應付款項及應計費用	7,337	6,096	117
計息銀行借款	31,868	21,036	—
融資租賃應付款項	761	436	—
應付直接控股公司款項	55,979	55,969	—
應付同系附屬公司款項	142,321	87,285	—
應付稅項	2	9	—
流動負債總額	265,475	171,635	117
流動資產淨值	16,244	12,366	2,413
資產總值減流動負債	19,873	15,979	5,175

	於十二月三十一日		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
非流動負債			
遞延稅項負債	9	—	—
融資租賃應付款項	<u>1,172</u>	<u>563</u>	<u>—</u>
非流動負債總額	<u>1,181</u>	<u>563</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>18,692</u>	<u>15,416</u>	<u>5,175</u>
權益			
股本	5,000	5,000	5,000
儲備	<u>13,692</u>	<u>10,416</u>	<u>175</u>
總權益	<u>18,692</u>	<u>15,416</u>	<u>5,175</u>

恩達電路之未經審核財務資料

下文載列截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日之恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)的未經審核財務狀況表,以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度(「相關期間」)各年的相關未經審核損益表、未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及相關解釋性附註(統稱為「恩達電路的未經審核財務資料」)。恩達電路之未經審核財務資料已按下文附註2所載基準及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14章第68(2)(a)(i)段編製。

本公司核數師安永會計師事務所已根據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」,並參考香港會計師公會頒佈之實務說明第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」審閱恩達電路的未經審核財務資料。

審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小,故無法令核數師保證彼等將知悉於審核中可能發現的所有重大事宜。因此,核數師並無發表審核意見。

根據彼等的審閱,彼等並無發現有任何事項導致其相信恩達電路之未經審核財務資料於所有重大方面未有按照下文附註2所載基準編製。

未經審核損益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收益	492,932	575,228	504,043
銷售成本	<u>(405,428)</u>	<u>(447,887)</u>	<u>(400,695)</u>
毛利	87,504	127,341	103,348
其他收入及收益	7,975	17,573	14,870
銷售及分銷開支	(7,838)	(4,404)	(2,908)
一般及行政開支	(50,115)	(53,778)	(52,880)
其他開支	(319)	(61)	(114)
融資成本	<u>(2,648)</u>	<u>(3,167)</u>	<u>(2,535)</u>
除稅前溢利	34,559	83,504	59,781
所得稅開支	<u>(4,975)</u>	<u>(9,196)</u>	<u>(8,616)</u>
年內溢利	<u><u>29,584</u></u>	<u><u>74,308</u></u>	<u><u>51,165</u></u>

未經審核綜合全面收益表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
年內溢利	<u>29,584</u>	<u>74,308</u>	<u>51,165</u>
其他全面收入／(虧損)			
於其後期間可能重新分類至損益 的其他全面收入／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額	30,458	(24,719)	(11,162)
於其後期間將不會重新分類至損益 的其他全面收入：			
按公平值計入其他全面收入之 金融資產之公平值變動	<u>111</u>	<u>163</u>	<u>133</u>
年內其他全面收入／(虧損)	<u>30,569</u>	<u>(24,556)</u>	<u>(11,029)</u>
年內全面收入總額	<u>60,153</u>	<u>49,752</u>	<u>40,136</u>

未經審核財務狀況表

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	400,103	386,112	355,155
投資物業	25,074	25,850	26,641
使用權資產	—	—	4,498
預付土地租賃付款	5,073	4,599	—
購買物業、廠房及設備項目的按金	6,108	616	—
於附屬公司投資	51,561	49,190	5,581
遞延稅項資產	10,436	11,050	9,157
可供出售投資	4,153	—	—
按公平值計入其他全面收入之 金融資產	—	4,119	4,159
非流動資產總值	502,508	481,536	405,191
流動資產			
存貨	53,086	50,360	43,738
貿易應收款項及應收票據	130,856	146,908	127,952
預付款項、按金及其他應收款項	5,897	7,777	1,759
應收直接控股公司款項	—	9,495	11,463
應收同系附屬公司款項	144,942	109,606	19,123
已抵押存款及受限制現金	14,697	11,849	9,162
現金及現金等價物	16,487	36,685	61,136
流動資產總值	365,965	372,680	274,333
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	78,377	81,652	68,849
其他應付款項及應計費用	47,021	60,685	54,077
計息銀行借款	50,432	63,207	23,165
融資租賃應付款項	5,660	—	—
應付直接控股公司款項	85,897	—	—
應付中間控股公司款項	8,412	8,412	8,412
應付同系附屬公司款項	34,812	33,212	—
應付附屬公司款項	47,337	45,161	1,012
應付稅項	14,312	16,856	14,468
流動負債總額	372,260	309,185	169,983

	於十二月三十一日		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
流動資產淨值／(負債淨額)	<u>(6,295)</u>	<u>63,495</u>	<u>104,350</u>
資產總值減流動負債	<u>496,213</u>	<u>545,031</u>	<u>509,541</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	6,020	6,672	7,239
遞延收入	<u>11,440</u>	<u>9,854</u>	<u>12,086</u>
非流動負債總額	<u>17,460</u>	<u>16,526</u>	<u>19,325</u>
資產淨值	<u>478,753</u>	<u>528,505</u>	<u>490,216</u>
權益			
已發行股本	165,000	165,000	165,000
儲備	<u>313,753</u>	<u>363,505</u>	<u>325,216</u>
總權益	<u>478,753</u>	<u>528,505</u>	<u>490,216</u>

未經審核權益變動表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	股本 千港元	資本儲備 千港元	可供出售 投資重估 儲備 千港元	計入其他 全面收入 之金融資 產之公平 值儲備 千港元	土地及 樓宇重估 儲備 千港元	匯兌波動 儲備 千港元	儲備金 千港元	保留溢利 千港元	總權益 千港元
於二零一七年一月一日	165,000	1,203	833	—	485	(6,206)	32,883	224,402	418,600
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	29,584	29,584
年內其他全面收入：									
按公平值計入其他全面收入之									
金融資產之公平值變動	—	—	111	—	—	—	—	—	111
換算海外業務匯兌差額	—	—	—	—	—	30,458	—	—	30,458
年內全面收入總額	—	—	111	—	—	30,458	—	29,584	60,153
自保留溢利轉撥	—	—	—	—	—	—	2,958	(2,958)	—
於二零一七年十二月三十一日	165,000	1,203	944	—	485	24,252	35,841	251,028	478,753
採納香港財務報告準則第9號 金融工具的影響	—	—	(944)	944	—	—	—	—	—
於二零一八年一月一日	165,000	1,203	—	944	485	24,252	35,841	251,028	478,753
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	74,308	74,308
年內其他全面收入／(虧損)									
總額：									
按公平值計入其他全面收入之									
金融資產之公平值變動	—	—	—	163	—	—	—	—	163
換算海外業務匯兌差額	—	—	—	—	—	(24,719)	—	—	(24,719)
年內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	163	—	(24,719)	—	74,308	49,752
自保留溢利中轉撥	—	—	—	—	—	—	7,468	(7,468)	—
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	165,000	1,203	—	1,107	485	(467)	43,309	317,868	528,505
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	51,165	51,165
年內其他全面收入／(虧損)：									
按公平值計入其他全面收入之									
金融資產之公平值變動	—	—	—	133	—	—	—	—	133
換算海外業務匯兌差額	—	—	—	—	—	(11,162)	—	—	(11,162)
年內全面收入／(虧損)總額	—	—	—	133	—	(11,162)	—	51,165	40,136
自保留溢利中轉撥	—	—	—	—	—	—	5,081	(5,081)	—
二零一九年中期股息	—	—	—	—	—	—	—	(78,425)	(78,425)
於二零一九年十二月三十一日	165,000	1,203	—	1,240	485	(11,629)	48,390	285,527	490,216

未經審核現金流量表

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得現金流量			
除稅前溢利	34,559	83,504	59,781
就以下各項調整：			
融資成本	2,648	3,167	2,535
銀行利息收入	(246)	(413)	(266)
物業、廠房及設備折舊	25,772	26,750	27,470
使用權資產折舊	—	—	239
土地租賃付款攤銷	243	249	—
撥回撇減存貨至可變現淨值	(242)	(1,240)	(408)
貿易應收款項及應收票據減值／ (減值撥回)	—	419	(222)
投資物業公平值收益	(4,211)	(2,001)	(1,387)
遞延收入攤銷	(933)	(1,100)	(1,500)
撇銷物業、廠房及設備項目	—	—	58
出售物業、廠房及設備項目收益	(270)	(310)	(306)
其他應收款項減值	112	—	27
	<u>57,432</u>	<u>109,025</u>	<u>86,021</u>
存貨減少／(增加)	(1,828)	1,537	6,022
貿易應收款項及應收票據減少／(增加)	(9,615)	(23,320)	16,233
預付款、按金及其他應收款項減少／ (增加)	1,753	(2,232)	5,717
與直接控股公司的結餘變動	25,095	(94,888)	(2,219)
應收同系附屬公司款項減少／(增加)	(74,753)	29,753	89,728
貿易應付款項及應付票據增加／(減少)	7,318	7,138	(11,209)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	8,477	5,087	(2,816)
應付中間控股公司款項增加	—	401	189
應付同系附屬公司款項減少	—	—	(33,093)
應付附屬公司款項減少	—	—	(640)
匯兌調整	(458)	(3)	(27)
	<u>(458)</u>	<u>(3)</u>	<u>(27)</u>
經營所得現金	<u>13,421</u>	<u>32,498</u>	<u>153,906</u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
經營所得現金	13,421	32,498	153,906
已收利息	246	413	266
已付利息	(2,345)	(3,046)	(2,535)
融資租賃租金付款的利息部分	(332)	(121)	—
已繳海外稅項	(2,244)	(6,045)	(8,261)
經營活動所得現金流量淨額	<u>8,746</u>	<u>23,699</u>	<u>143,376</u>
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目	(15,960)	(12,726)	(8,463)
出售物業、廠房及設備項目的 所得款項	695	392	5,259
已收政府補貼	5,364	—	4,589
已抵押作為若干銀行融資及應付 票據擔保的若干定期及 銀行按金減少	1,535	2,255	1,974
受限制現金減少／(增加)	(2)	(1)	498
購買物業、廠房及設備項目的 已付按金	(5,704)	(1,934)	(3,692)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>(14,072)</u>	<u>(12,014)</u>	<u>165</u>
融資活動所得現金流量			
新增銀行借款	65,707	108,200	63,343
償還銀行借款	(59,181)	(92,536)	(102,721)
融資租賃租金付款的資本部分	(5,250)	(5,603)	—
已付股息	—	—	(78,425)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>1,276</u>	<u>10,061</u>	<u>(117,803)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(4,050)</u>	<u>21,746</u>	<u>25,738</u>
年初現金及現金等價物	19,331	16,487	36,685
匯率變動淨影響	1,206	(1,548)	(1,287)
年末現金及現金等價物	<u>16,487</u>	<u>36,685</u>	<u>61,136</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>16,487</u>	<u>36,685</u>	<u>61,136</u>

恩達電路之財務資料附註

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

恩達集團控股有限公司(「本公司」)，為一間投資控股公司，與其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事製造及銷售印刷電路板。

恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)為於中華人民共和國註冊成立的私人有限公司，其為本公司(於香港聯合交易所有限公司主板上市)的間接全資附屬公司。

恩達電路於相關期間從事製造及銷售印刷電路板。

恩達電路的未經審核財務資料以港元(「港元」)呈列。除另有指明者外，所有數值均四捨五入至最接近千位數(千港元)。

2. 編製未經審核財務資料之基準

恩達電路的未經審核財務資料乃根據上市規則第14章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就以下事項將刊發之通函(「本通函」)內：(a)出售本集團於恩達(香港)實業有限公司的全部股權；及(b)於恩達電路重組(「經重組恩達電路」)／搬離目標土地B(「目標土地B」)並將其移交予買方後出售其全部股權。鑒於恩達電路將進行重組，全部重大資產及負債將被轉出，而經重組恩達電路不再擁有除位於地塊C(總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業外的其他任何重大資產。

恩達電路的未經審核財務資料乃根據本集團編製本集團於相關期間之綜合財務報表所採納之相同會計政策編製。本集團之綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

恩達電路的未經審核財務資料所載之資料，不足以構成香港會計準則第1號(經修訂)「呈列財務報表」所界定之完整財務報表，應與本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

3. 報告期後事項

於二零二零年五月八日，本公司與獨立第三方（「買方」）訂立一份合作協議及拆遷協議。作為有關合作協議及拆遷協議的一部分，本公司將：

- (i) 自恩達電路擁有的土地及物業撤離，該等土地及物業位於中國深圳坪山新區南布社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處的地塊C（總地盤面積約60,868.19平方米的地塊（地段編號G11213-0226））及地塊D（總地盤面積約7,481.30平方米的地塊（地段編號G12302-0009））（「目標土地B」），而買方將拆除在其上所建樓宇及取得目標土地B的土地使用權及開發權以及買方將向本公司支付拆遷補償人民幣600,000,000元（相當於654,000,000港元），將於目標土地B上興建總建築面積20,000平方米的重建物業（「回遷物業」）業權於二零二零年四月三十日的總開發價值約人民幣700,000,000元（相當於763,000,000港元）；
- (ii) 於重組完成後透過出售恩達電路全部股權出售目標土地B，即經重組恩達電路（將向本集團另一家附屬公司轉讓所有其他實質資產（即(i)恩達電路的業務，即製造及銷售印刷電路板；及(ii)恩達電路物業（除目標土地B及其上所建樓宇以外）的絕大部分權利、業權或權益（統稱「除外資產」）及將僅擁有目標土地B的權益及其上所建樓宇），總代價為人民幣600,000,000元另加相當於遷物業市值即人民幣700,000,000元的金額或於若干情況下，按過往十二個月政府指導價乘以回遷物業相應物業的總建築面積計算得出的金額。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，與除外資產相關的損益包括收益504,043,000港元；銷售成本400,695,000港元；毛利103,348,000港元；其他收入及收益14,870,000港元；銷售及分銷開支2,908,000港元；一般及行政開支44,710,000港元；其他開支114,000港元；融資成本2,535,000港元；除稅前溢利67,951,000港元；所得稅開支8,616,000港元；除稅後溢利59,335,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，與除外資產相關的其他全面收入金額包括換算海外業務的匯兌虧損15,476,000港元及按公平值計入其他全面收入之金融資產之公平值收益133,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，與除外資產相關的財務狀況表金額包括物業、廠房及設備170,080,000港元；投資物業26,641,000港元；於附屬公司之投資5,581,000港元；遞延稅項資產9,157,000港元；按公平值計入其他全面收入之金

融資產4,159,000港元；非流動資產總額215,618,000港元；存貨43,738,000港元；貿易應收款項及應收票據127,952,000港元；預付款項、按金及其他應收款項1,759,000港元；應收直接控股公司及同系附屬公司款項30,586,000港元；已抵押存款及受限制現金9,162,000港元；現金及現金等價物61,136,000港元；流動資產總額274,333,000港元；貿易應付款項及應付票據68,849,000港元；其他應付款項及應計費用54,077,000港元；計息銀行借款23,165,000港元；應付稅項14,468,000港元；應付中間控股公司及附屬公司的款項9,424,000港元；流動負債總額169,983,000港元；遞延稅項負債7,239,000港元；遞延收入12,086,000港元；非流動負債總額19,325,000港元及儲備300,643,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，經營活動產生的除外資產相關現金流入／(流出) 143,376,000港元，其中包括除稅前溢利67,951,000港元；融資成本調整2,535,000港元；銀行利息收入調整(266,000)港元；物業、廠房及設備的折舊調整19,539,000港元；撥回撇減存貨至可變現淨值調整(408,000)港元；貿易應收款項及應收票據減值撥回調整(222,000)港元；投資物業公平值收益調整(1,387,000)港元；遞延收入攤銷調整(1,500,000)港元；撇銷物業、廠房及設備項目調整58,000港元；出售物業、廠房及設備項目收益調整(306,000)港元；其他應收款減值調整27,000港元；存貨減少6,022,000港元；貿易應收款項及應收票據減少16,233,000港元；預付款、按金及其他應收款項減少5,717,000港元；應收中間控股公司款項增加(2,219,000)港元；應付同系附屬公司款項減少89,728,000港元；貿易應付款項及應付票據減少(11,209,000)港元；其他應付款項及應計費用減少(2,816,000)港元；應付中間控股公司款項增加189,000港元；應付同系附屬公司款項減少(33,093,000)港元；應付附屬公司款項減少(640,000)港元；匯兌調整(27,000)港元；已收利息266,000港元；已付利息(2,535,000)港元；及已繳海外稅款(8,261,000)港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，投資活動產生的除外資產相關現金流入／(流出) 165,000港元，其中包括購買物業、廠房及設備項目(8,463,000)港元；出售物業、廠房及設備項目的所得款項5,259,000港元；購買物業、廠房及設備項目的已付按金(3,692,000)港元；已收政府補貼4,589,000港元；已抵押作為若干銀行融資及應付票據擔保的若干定期及銀行按金增加1,974,000港元；及受限制現金減少498,000港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，融資活動所產生的除外資產相關現金流入／(流出) (117,803,000)港元，其中包括新增銀行借款63,343,000港元；償還銀行借款(102,721,000)港元；及已付股息(78,425,000)港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除外資產的現金及現金等價物的相關增加淨額為25,738,000港元。於二零一九年年初，除外資產的相關現金及現金等價物為36,685,000港元。截至二零一九年止年度，除外資產的現金及現金等價物的匯率變動相關淨影響為(1,287,000)港元。於二零一九年年底，除外資產的相關現金及現金等價物為61,136,000港元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日恩達電路的目標土地B及其上所建樓宇的總賬面值分別為217,782,000港元、200,416,000港元及189,573,000港元(包括物業、廠房及設備為185,075,000港元以及使用權資產為4,498,000港元)，及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的相關折舊分別為7,936,000港元、8,673,000港元及8,170,000港元(包括物業、廠房及設備折舊為7,931,000港元以及使用權資產折舊為239,000港元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及於二零一九年十二月三十一日，與除外資產相關的上述結餘並非來自單獨存置的會計記錄並僅供說明之用，並不代表實際結果，猶如除外資產會計記錄單獨存置。

餘下集團 A 之未經審核備考財務資料

餘下集團 A 之未經審核備考財務資料之編製基準

下列為恩達實業出售事項及完成恩達電路遷移(統稱「擬議交易 A」)後恩達集團控股有限公司(「本公司」)及其餘下附屬公司(「餘下集團 A」)於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29段進行編製，旨在闡述擬議交易 A 的影響，猶如擬議交易 A 已於二零一九年十二月三十一日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)以及已於二零一九年一月一日進行(就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

餘下集團 A 之未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，及由於其假設性質，未必能夠真實反映假設擬議交易 A 已於二零一九年十二月三十一日完成的情況下，餘下集團 A 於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或假設擬議交易 A 已於二零一九年一月一日完成的情況下，餘下集團 A 截至二零一九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

餘下集團 A 的未經審核備考財務資料乃根據以下所載資料編製：

- (a) 本公司及附屬公司(「本集團」)於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表以及經審核綜合現金流量表，乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告；及

- (b) 經考慮未經審核備考調整後，該等調整(i)直接歸因於擬議交易A(包括(i)出售恩達實業的全部股權；及(ii)完成恩達電路遷移(目標土地B及於其上建立的建築物則被騰空並移交予華譽天成，恩達電路將於合作協議所載的遷移時間限制之前與華譽天成訂立移交確認書)且與日後事項或決定並無關係；及(ii)有事實依據(如本通函附註所述)，證明擬議交易A如何可能影響本集團的過往財務資料，猶如擬議交易A已於二零一九年十二月三十一日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)以及已於二零一九年一月一日進行(就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而言)。

餘下集團A之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所載之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團 A 之未經審核備考綜合損益表

	備考調整					餘下集團 A
	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註 1	千港元 附註 3(a)	千港元 附註 3(c)	千港元 附註 3(d)	千港元 附註 3(e)	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 損益表 千港元
收益	650,408	(5,332)	4,532	—	—	649,608
銷售成本	(502,018)	4,766	(4,593)	—	—	(501,845)
毛利	148,390	(566)	(61)	—	—	147,763
其他收入及收益	22,850	(939)	788	—	1,221,715	1,244,414
銷售及分銷開支	(19,028)	314	—	—	—	(18,714)
一般及行政開支	(77,968)	2,705	(727)	8,170	—	(67,820)
其他開支	(113)	—	—	—	—	(113)
融資成本	(6,075)	281	—	—	—	(5,794)
除稅前溢利	68,056	1,795	—	8,170	1,221,715	1,299,736
所得稅開支	(12,155)	605	—	—	(370,975)	(382,525)
本公司擁有人應佔 年內溢利	55,901	2,400	—	8,170	850,740	917,211

餘下集團 A 之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註3(a)	備考調整 千港元 附註3(d)	千港元 附註3(e)	餘下集團A 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 全面收益表 千港元
年內溢利	<u>55,901</u>	<u>2,400</u>	<u>8,170</u>	<u>850,740</u>	<u>917,211</u>
其他全面虧損					
於其後期間可能重新分類 至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌 差額	(18,417)	24	—	—	(18,393)
於其後期間將不會重新 分類至損益的其他全面 收入： 按公平值計入其他全面 收入之金融資產之 公平值變動	<u>133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133</u>
年內其他全面虧損	<u>(18,284)</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(18,260)</u>
本公司擁有人應佔年內 全面收入總額	<u>37,617</u>	<u>2,424</u>	<u>8,170</u>	<u>850,740</u>	<u>898,951</u>

餘下集團 A 之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團					餘下集團 A
	於二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註 1	千港元 附註 2(a)	備考調整		千港元 附註 2(c)	於二零一九年 十二月 三十一日 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
			千港元 附註 2(a)	千港元 附註 2(b)		
非流動資產						
物業、廠房及設備	362,956	—	—	(185,075)	—	177,881
投資物業	26,641	—	—	—	—	26,641
使用權資產	6,657	—	—	(4,498)	—	2,159
其他資產	—	—	—	763,000	—	763,000
按金	116	—	—	—	—	116
遞延稅項資產	9,166	—	—	—	—	9,166
按公平值計入其他全面 收入之金融資產	4,159	—	—	—	—	4,159
非流動資產總值	409,695	—	—	573,427	—	983,122
流動資產						
存貨	51,928	—	—	—	—	51,928
貿易應收款項及應收票據	216,446	—	—	—	—	216,446
預付款項、按金及其他 應收款項	2,760	—	—	—	—	2,760
有抵押按金及受限制現金	31,433	—	—	—	—	31,433
現金及現金等價物	129,434	—	—	—	311,457	440,891
	432,001	—	—	—	311,457	743,458
分類為持作出售的資產	5,454	(6,125)	671	—	—	—
流動資產總值	437,455	(6,125)	671	—	311,457	743,458
流動負債						
貿易應付款項及應付票據	109,492	—	—	—	—	109,492
其他應付款項及應計費用	65,220	—	—	—	—	65,220
計息銀行借款	84,236	—	—	—	—	84,236
租賃負債	1,623	—	—	—	—	1,623
應付稅項	15,959	—	—	—	—	15,959
	276,530	—	—	—	—	276,530
與分類為持作出售的資產 直接相關的負債	117	(2,719)	2,602	—	—	—
流動負債總額	276,647	(2,719)	2,602	—	—	276,530
流動資產淨值	160,808	(3,406)	(1,931)	—	311,457	466,928
資產總值減流動負債	570,503	(3,406)	(1,931)	573,427	311,457	1,450,050

	本集團					餘下集團 A
	於二零一九年 十二月 三十一日 千港元 附註 1	千港元 附註 2(a)	備考調整		千港元 附註 2(c)	於二零一九年 十二月 三十一日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表 千港元
			千港元 附註 2(a)	千港元 附註 2(b)		
非流動負債						
租賃負債	567	—	—	—	—	567
遞延稅項負債	22,998	—	—	—	—	22,998
遞延收入	12,086	—	—	—	—	12,086
非流動負債總額	35,651	—	—	—	—	35,651
資產淨值	534,852	(3,406)	(1,931)	573,427	311,457	1,414,399
權益						
本公司擁有人應佔權益						
已發行股本	2,400	(5,000)	—	5,000	—	2,400
儲備	532,452	1,594	(1,931)	568,427	311,457	1,411,999
總權益	534,852	(3,406)	(1,931)	573,427	311,457	1,414,399

餘下集團 A 之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度					餘下集團 A 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合現金 流量表
	千港元 附註 1	千港元 附註 3(a)	千港元 附註 3(b)	千港元 附註 3(d)	千港元 附註 3(e)	千港元
經營活動所得現金流量						
除稅前溢利	68,056	1,795	—	8,170	1,221,715	1,299,736
就以下各項調整：						
融資成本	6,075	(281)	—	—	—	5,794
銀行利息收入	(598)	70	—	—	—	(528)
物業、廠房及設備折舊	27,993	(158)	—	(7,931)	—	19,904
使用權資產折舊	2,048	(670)	—	(239)	—	1,139
撥回撇減存貨至可變現淨值	(408)	—	—	—	—	(408)
貿易應收款項及應收票據減值撥回	(211)	65	—	—	—	(146)
投資物業公平值收益	(1,387)	—	—	—	—	(1,387)
遞延收入攤銷	(1,500)	—	—	—	—	(1,500)
撇銷物業、廠房及設備項目	58	(4)	—	—	—	54
出售物業、廠房及設備項目收益	(306)	—	—	—	—	(306)
附屬公司註銷後匯率波動儲備變現	(5,333)	—	—	—	—	(5,333)
其他應收款項減值	27	—	—	—	—	27
擬議交易收益	—	—	—	—	(1,221,715)	(1,221,715)
	94,514	817	—	—	—	95,331
存貨減少	9,072	(173)	—	—	—	8,899
貿易應收款項及應收票據減少	35,800	(6,539)	—	—	—	29,261
預付款、按金及其他應收款項減少	5,590	(502)	—	—	—	5,088
應收中間控股公司款項減少/(增加)	—	(9,966)	9,966	—	—	—
應收同系附屬公司款項減少/(增加)	—	(143,368)	143,368	—	—	—
貿易應付款項及應付票據減少	(13,887)	804	—	—	—	(13,083)
其他應付款項及應計費用減少	(6,062)	5,979	—	—	—	(83)
應付中間控股公司款項減少	—	55,969	(55,969)	—	—	—
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	—	87,319	(87,319)	—	—	—
匯兌調整	(2,222)	—	—	—	—	(2,222)
經營所得現金	122,805	(9,660)	10,046	—	—	123,191
已收利息	598	(70)	—	—	—	528
已付利息	(6,075)	281	—	—	—	(5,794)
已退還香港利得稅	19	(19)	—	—	—	—
已繳海外稅項	(8,261)	—	—	—	(370,975)	(379,236)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額	109,086	(9,468)	10,046	—	(370,975)	(261,311)

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度					餘下集團 A 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核備考 綜合現金 流量表
	千港元 附註 1	千港元 附註 3(a)	備考調整 千港元 附註 3(b)		千港元 附註 3(d)	千港元 附註 3(e)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備項目	(8,535)	—	—	—	—	(8,535)
出售物業、廠房及設備項目的所得款項	5,263	—	—	—	—	5,263
購買物業、廠房及設備項目的已付按金	(3,692)	—	—	—	—	(3,692)
已收政府補貼	4,589	—	—	—	—	4,589
已抵押作為若干銀行融資及應付票據 擔保的若干定期及銀行按金增加	(526)	(4,500)	—	—	—	(5,026)
受限制現金減少	498	—	—	—	—	498
擬議交易所得款項	—	—	—	—	672,675	672,675
投資活動所得/(所用)現金流量淨額	(2,403)	(4,500)	—	—	672,675	665,772
融資活動所得現金流量						
新增銀行借款	223,845	(439)	—	—	—	223,406
償還銀行借款	(317,484)	21,475	—	—	—	(296,009)
租賃付款/融資租賃租金付款的資本部分	(2,663)	1,551	—	—	—	(1,112)
已付股息	(14,400)	8,000	(8,000)	—	—	(14,400)
融資活動所用現金流量淨額	(110,702)	30,587	(8,000)	—	—	(88,115)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	(4,019)	16,619	2,046	—	301,700	316,346
年初現金及現金等價物	135,876	(17,768)	—	—	—	118,108
計入分類為持作出售的資產的現金 及現金等價物	(1,134)	1,134	—	—	—	—
匯率變動淨影響	(1,289)	15	—	—	—	(1,274)
年末現金及現金等價物	129,434	—	2,046	—	301,700	433,180
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	129,434	—	2,046	—	301,700	433,180

餘下集團A之未經審核備考財務資料附註

1. 該金額乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載的本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 2a. 該調整不包括恩達實業集團於二零一九年十二月三十一日的資產及負債之賬面值(乃摘錄自本通函附錄二A所載之恩達實業集團未經審核綜合財務資料)，前提是假設恩達實業出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成。恩達實業集團的總資產6,125,000港元及總負債2,719,000港元分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售的資產直接相關的負債」。

恩達實業集團應收及應付餘下集團的結餘為671,000港元及2,602,000港元，分別計入「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售的資產直接相關的負債」。就未經審核備考財務資料而言，恩達實業集團應收或應付餘下集團的結餘經抵銷後將於恩達實業出售事項後獲豁免。

- 2b. 該調整(i)不包括於二零一九年十二月三十一日目標土地B及其上所建建築物的土地使用權的賬面值(金額摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路未經審核財務資料附註3)，前提是假設恩達電路遷移已於二零一九年十二月三十一日完成；及(ii)包括回遷物業，其總開發價值根據獨立估值師泓亮編製的初步估值於二零二零年四月三十日約為人民幣700,000,000元(約763,000,000港元)。
- 2c. 假設擬議交易A已於二零一九年十二月三十一日進行，則現金所得款項淨額計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	恩達 電路遷移 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	654,000	763,000
減：有關擬議交易A的估計中國印花稅、中國增值稅及相關附加費以及中國企業所得稅的預扣稅(假設以現金結算)		(11,105)	(433,998)	(445,103)
擬議交易A直接應佔的估計開支(假設以現金結算)				(6,440)
現金所得款項淨額				<u>311,457</u>

附註：

- (i) 恩達實業出售事項及恩達電路遷移的現金代價分別為人民幣100,000,000元(約109,000,000港元)及人民幣600,000,000元(約654,000,000港元)。

- 3a. 該調整不包括恩達實業集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績、儲備及現金流量(乃摘錄自本通函附錄二A所載之恩達實業集團未經審核綜合財務資料)，前提是假設恩達實業出售事項已於二零一九年一月一日進行。
- 3b. 該調整為恢復餘下集團A與恩達實業集團之間的集團內公司間的現金流量而做出，其於集團層面予以抵銷。
- 3c. 該調整為恢復集團內公司間交易(包括向恩達實業集團的集團內公司間銷售額4,593,000港元以及恩達實業集團收取的管理費收入788,000港元)而做出，其於集團層面予以抵銷。
- 3d. 有關調整指就截至二零一九年十二月三十一日止年度目標土地B及於其上建立的建築物撥回物業、廠房及設備的折舊7,931,000港元及使用權資產折舊239,000港元(即合共8,170,000港元)。
- 3e. 假設擬議交易A已於二零一九年一月一日進行，則估計收益計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	恩達 電路遷移 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	654,000	763,000
加：回遷物業	(ii)	—	763,000	763,000
減：於二零一九年一月一日恩達實業集團的淨資產賬面值	(iii)	(13,843)	—	(13,843)
於二零一九年一月一日目標土地B及其上建立的建築物的土地使用權的賬面值	(iv)	—	(200,416)	(200,416)
解除於二零一九年一月一日恩達實業集團應佔匯率浮動儲備		299	—	299
與擬議交易A有關的估計中國印花稅、中國增值稅及相關附加費(假設以現金結算)		(57)	(83,828)	(83,885)
擬議交易A直接應佔的估計開支(假設以現金結算)				(6,440)
除稅前估計收益				1,221,715
與擬議交易A有關之中國企業所得稅的估計預扣稅(假設以現金結算)		(11,299)	(359,676)	(370,975)
除稅後估計收益				850,740

假設擬議交易 A 已於二零一九年一月一日進行，則現金所得款項淨額計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	恩達 電路遷移 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	654,000	763,000
減：有關擬議交易 A 的估計中國印花稅、 中國增值稅及相關附加費以及中國 企業所得稅的預扣稅(假設以現金 結算)		(11,356)	(443,504)	(454,860)
擬議交易 A 直接應佔的估計開支 (假設以現金結算)				<u>(6,440)</u>
現金所得款項淨額				<u><u>301,700</u></u>

附註：

- (i) 恩達實業出售事項及恩達電路遷移的現金代價分別為人民幣100,000,000元(約109,000,000港元)及人民幣600,000,000元(約654,000,000港元)。
- (ii) 該金額指回遷物業總發展價值，根據獨立估值師泓亮編製的初步估值於二零二零年四月三十日為約人民幣700,000,000元(約763,000,000港元)。
- (iii) 該金額乃摘錄自本通函附錄二A所載之恩達實業集團的未經審核綜合財務資料。
- (iv) 該金額乃摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路的未經審核財務資料附註3。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團A的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致恩達集團控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作以對恩達集團控股有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)所編製有關 貴公司及其餘下附屬公司(下文統稱為「**餘下集團A**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，以及日期為二零二零年六月二十四日的通函(「**本通函**」)附錄三A所載的相關附註(「**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的適用準則載於本通函附錄三A。

董事編製未經審核備考財務資料以說明擬議交易(i)出售 貴集團於恩達(香港)實業有限公司的全部股權；及(ii)搬離及向買方移交位於地塊C(一幅總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(一幅總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業(統稱「**擬議交易A**」)對餘下集團A於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及餘下集團A截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及現金流量的影響，猶如擬議交易A已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

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(「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所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質素控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質素控制，及其他核證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，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鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入本通函，僅旨在說明擬議交易A對餘下集團A未經調整財務資料的影響，猶如擬議交易A已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證擬議交易A的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥善編撰，涉及執行情序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否提供合理基準以呈列擬議交易 A 直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對餘下集團 A 性質的理解、已就擬議交易 A 編製未經審核備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可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為編製；
- (b) 有關基準與餘下集團 A 的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第 4.29(1) 段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

謹啟

二零二零年六月二十四日

餘下集團B之未經審核備考財務資料

餘下集團B之未經審核備考財務資料之編製基準

下列為恩達實業出售事項及經重組恩達電路出售事項(統稱「擬議交易B」)後恩達集團控股有限公司(「本公司」)及其餘下附屬公司(「餘下集團B」)於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表(「未經審核備考財務資料」)，乃根據上市規則第4.29段進行編製，旨在闡述擬議交易B的影響，猶如擬議交易B已於二零一九年十二月三十一日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)以及已於二零一九年一月一日進行(就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言)。

餘下集團B之未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，及由於其假設性質，未必能夠真實反映假設擬議交易B已於二零一九年十二月三十一日完成的情況下，餘下集團B於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期的財務狀況，或假設擬議交易B已於二零一九年一月一日完成的情況下，餘下集團B截至二零一九年十二月三十一日止年度或任何未來期間的財務表現及現金流量。

餘下集團B的未經審核備考財務資料乃根據以下資料編製：

- (a) 本公司及其附屬公司(「本集團」)於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表以及經審核綜合現金流量表，乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告；及

- (b) 經考慮未經審核備考調整後，該等調整(i)直接歸因於擬議交易B(包括出售恩達實業及經重組恩達電路的全部股權(而恩達電路將進行重組，將所有除外資產自恩達電路轉移，經重組恩達電路將不擁有除持有目標土地B及於其上建立的建築物以外的任何其他實質性資產))且與日後事項或決定並無關係；及(ii)有事實依據(如本通函附註所述)，證明擬議交易B如何可能影響本集團的過往財務資料，猶如擬議交易B已於二零一九年十二月三十一日進行(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)以及已於二零一九年一月一日進行(就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而言)。

餘下集團B之未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告所載之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

餘下集團B之未經審核備考綜合損益表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度						備考調整		餘下集團B 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 損益表
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	附註1	附註3(a)	附註3(c)	附註3(d)	附註3(e)	小計	附註3(f)		
收益	650,408	(5,332)	4,532	(504,043)	504,043	—	—	649,608	
銷售成本	(502,018)	4,766	(4,593)	400,695	(400,695)	—	—	(501,845)	
毛利	148,390	(566)	(61)	(103,348)	103,348	—	—	147,763	
其他收入及收益	22,850	(939)	788	(14,870)	14,870	—	1,321,395	1,344,094	
銷售及分銷開支	(19,028)	314	—	2,908	(2,908)	—	—	(18,714)	
一般及行政開支	(77,968)	2,705	(727)	52,880	(44,710)	8,170	—	(67,820)	
其他開支	(113)	—	—	114	(114)	—	—	(113)	
融資成本	(6,075)	281	—	2,535	(2,535)	—	—	(5,794)	
除稅前溢利	68,056	1,795	—	(59,781)	67,951	8,170	1,321,395	1,399,416	
所得稅開支	(12,155)	605	—	8,616	(8,616)	—	(141,210)	(152,760)	
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>55,901</u>	<u>2,400</u>	<u>—</u>	<u>(51,165)</u>	<u>59,335</u>	<u>8,170</u>	<u>1,180,185</u>	<u>1,246,656</u>	

餘下集團B之未經審核備考綜合全面收益表

	備考調整					餘下集團B 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 全面收益表	
	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 千港元 附註1	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(d)	千港元 附註3(e)	千港元 小計	千港元 附註3(f)	千港元
年內溢利	55,901	2,400	(51,165)	59,335	8,170	1,180,185	1,246,656
其他全面虧損							
於其後期間可能重新分類至 損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	(18,417)	24	11,162	(15,476)	(4,314)	—	(22,707)
於其後期間將不會重新分類至 損益的其他全面收入： 按公平值計入其他全面收入 之金融資產之公平值變動	133	—	(133)	133	—	—	133
年內其他全面虧損	(18,284)	24	11,029	(15,343)	(4,314)	—	(22,574)
本公司擁有人應佔年內 全面收入總額	37,617	2,424	(40,136)	43,992	3,856	1,180,185	1,224,082

餘下集團B之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日			備考調整			餘下集團B 於 二零一九年 十二月 三十一日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(b)	千港元 附註2(c)	千港元 小計	千港元 附註2(d)	千港元
非流動資產								
物業、廠房及設備	362,956	—	—	(355,155)	170,080	(185,075)	—	177,881
投資物業	26,641	—	—	(26,641)	26,641	—	—	26,641
使用權資產	6,657	—	—	(4,498)	—	(4,498)	—	2,159
按金	116	—	—	—	—	—	—	116
於附屬公司投資	—	—	—	(5,581)	5,581	—	—	—
遞延稅項資產	9,166	—	—	(9,157)	9,157	—	—	9,166
按公平值計入其他全面收入 之金融資產	4,159	—	—	(4,159)	4,159	—	—	4,159
非流動資產總值	409,695	—	—	(405,191)	215,618	(189,573)	—	220,122
流動資產								
存貨	51,928	—	—	(43,738)	43,738	—	—	51,928
貿易應收款項及應收票據	216,446	—	—	(127,952)	127,952	—	—	216,446
預付款項、按金及其他應收款項	2,760	—	—	(1,759)	1,759	—	—	2,760
應收餘下集團之款項	—	—	—	(30,586)	30,586	—	—	—
已抵押存款及受限制現金	31,433	—	—	(9,162)	9,162	—	—	31,433
現金及現金等價物	129,434	—	—	(61,136)	61,136	—	1,380,687	1,510,121
	432,001	—	—	(274,333)	274,333	—	1,380,687	1,812,688
分類為持作出售的資產	5,454	(6,125)	671	—	—	—	—	—
流動資產總值	437,455	(6,125)	671	(274,333)	274,333	—	1,380,687	1,812,688
流動負債								
貿易應付款項及應付票據	109,492	—	—	(68,849)	68,849	—	—	109,492
其他應付款項及應計費用	65,220	—	—	(54,077)	54,077	—	—	65,220
計息銀行借款	84,236	—	—	(23,165)	23,165	—	—	84,236
租賃負債	1,623	—	—	—	—	—	—	1,623
應付稅項	15,959	—	—	(14,468)	14,468	—	—	15,959
應付餘下集團的款項	—	—	—	(9,424)	9,424	—	—	—
	276,530	—	—	(169,983)	169,983	—	—	276,530
與分類為持作出售的 資產直接相關的負債	117	(2,719)	2,602	—	—	—	—	—
流動負債總額	276,647	(2,719)	2,602	(169,983)	169,983	—	—	276,530
流動資產淨值	160,808	(3,406)	(1,931)	(104,350)	104,350	—	1,380,687	1,536,158
資產總值減流動負債	570,503	(3,406)	(1,931)	(509,541)	319,968	(189,573)	1,380,687	1,756,280

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日			備考調整			餘下集團B 於 二零一九年 十二月 三十一日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表	
	千港元 附註1	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(a)	千港元 附註2(b)	千港元 附註2(c)	千港元 小計	千港元 附註2(d)	千港元
非流動負債								
租賃負債	567	—	—	—	—	—	—	567
遞延稅項負債	22,998	—	—	(7,239)	7,239	—	—	22,998
遞延收入	12,086	—	—	(12,086)	12,086	—	—	12,086
非流動負債總額	35,651	—	—	(19,325)	19,325	—	—	35,651
資產淨值	534,852	(3,406)	(1,931)	(490,216)	300,643	(189,573)	1,380,687	1,720,629
權益								
本公司擁有人應佔權益								
已發行股本	2,400	(5,000)	—	(165,000)	—	(165,000)	170,000	2,400
儲備	532,452	1,594	(1,931)	(325,216)	300,643	(24,573)	1,210,687	1,718,229
總權益	534,852	(3,406)	(1,931)	(490,216)	300,643	(189,573)	1,380,687	1,720,629

餘下集團B之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度						餘下集團B 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 現金流量表	
	千港元 附註1	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(b)	千港元 附註3(d)	千港元 附註3(e)	千港元 小計	千港元 附註3(f)	千港元
經營活動所得現金流量								
除稅前溢利：	68,056	1,795	—	(59,781)	67,951	8,170	1,321,395	1,399,416
就以下各項調整：								
融資成本	6,075	(281)	—	(2,535)	2,535	—	—	5,794
銀行利息收入	(598)	70	—	266	(266)	—	—	(528)
物業、廠房及設備折舊	27,993	(158)	—	(27,470)	19,539	(7,931)	—	19,904
使用權資產折舊	2,048	(670)	—	(239)	—	(239)	—	1,139
撥回撇減存貨至可變現淨值	(408)	—	—	408	(408)	—	—	(408)
貿易應收款項及應收票據 減值/(減值撥回)	(211)	65	—	222	(222)	—	—	(146)
投資物業公平值收益	(1,387)	—	—	1,387	(1,387)	—	—	(1,387)
遞延收入攤銷	(1,500)	—	—	1,500	(1,500)	—	—	(1,500)
撤銷物業、廠房及設備項目	58	(4)	—	(58)	58	—	—	54
出售物業、廠房及設備項目 收益	(306)	—	—	306	(306)	—	—	(306)
附屬公司註銷後匯率波動 儲備變現	(5,333)	—	—	—	—	—	—	(5,333)
其他應收款項減值	27	—	—	(27)	27	—	—	27
出售附屬公司所得收益	—	—	—	—	—	—	(1,321,395)	(1,321,395)
	94,514	817	—	(86,021)	86,021	—	—	95,331

	備考調整						餘下集團 B 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 現金流量表		
	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度	千港元 附註 1	千港元 附註 3(a)	千港元 附註 3(b)	千港元 附註 3(d)	千港元 附註 3(e)	千港元 小計	千港元 附註 3(f)	千港元
存貨減少	9,072	(173)	—	(6,022)	6,022	—	—	—	8,899
貿易應收款項及應收 票據減少	35,800	(6,539)	—	(16,233)	16,233	—	—	—	29,261
預付款、按金及其他應收 款項減少	5,590	(502)	—	(5,717)	5,717	—	—	—	5,088
應收中間控股公司款項 減少/(增加)	—	(9,966)	9,966	2,219	(2,219)	—	—	—	—
應收同系附屬公司款項 減少/(增加)	—	(143,368)	143,368	(89,728)	89,728	—	—	—	—
貿易應付款項及應付 票據減少	(13,887)	804	—	11,209	(11,209)	—	—	—	(13,083)
其他應付款項及應計 費用減少	(6,062)	5,979	—	2,816	(2,816)	—	—	—	(83)
應付直接控股公司款項 增加/(減少)	—	55,969	(55,969)	—	—	—	—	—	—
應付中間控股公司款項 增加/(減少)	—	—	—	(189)	189	—	—	—	—
應付同系附屬公司款項 增加/(減少)	—	87,319	(87,319)	33,093	(33,093)	—	—	—	—
應付附屬公司款項 增加/(減少)	—	—	—	640	(640)	—	—	—	—
匯兌調整	(2,222)	—	—	27	(27)	—	—	—	(2,222)
經營所得現金	122,805	(9,660)	10,046	(153,906)	153,906	—	—	—	123,191
已收利息	598	(70)	—	(266)	266	—	—	—	528
已付利息	(6,075)	281	—	2,535	(2,535)	—	—	—	(5,794)
已退還香港利得稅	19	(19)	—	—	—	—	—	—	—
已繳海外稅項	(8,261)	—	—	8,261	(8,261)	—	(141,210)	—	(149,471)
經營活動所得/(所用) 現金流量淨額	109,086	(9,468)	10,046	(143,376)	143,376	—	(141,210)	—	(31,546)

	本集團截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度			備考調整			餘下集團B 截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度的 未經審核 備考綜合 現金流量表	
	千港元 附註1	千港元 附註3(a)	千港元 附註3(b)	千港元 附註3(d)	千港元 附註3(e)	千港元 小計	千港元 附註3(f)	千港元
投資活動所得現金流量								
購置物業、廠房及設備項目	(8,535)	—	—	8,463	(8,463)	—	—	(8,535)
出售物業、廠房及設備項目的 所得款項	5,263	—	—	(5,259)	5,259	—	—	5,263
購置物業、廠房及設備項目 的已付按金	(3,692)	—	—	3,692	(3,692)	—	—	(3,692)
已收政府補貼	4,589	—	—	(4,589)	4,589	—	—	4,589
已抵押作為若干銀行融資及 應付票據擔保的若干定期 及銀行按金增加	(526)	(4,500)	—	(1,974)	1,974	—	—	(5,026)
受限制現金減少	498	—	—	(498)	498	—	—	498
出售附屬公司的所得款項	—	—	—	—	—	—	1,518,761	1,518,761
投資活動所得/(所用) 現金流量淨額	(2,403)	(4,500)	—	(165)	165	—	1,518,761	1,511,858
融資活動所得現金流量								
新增銀行借款	223,845	(439)	—	(63,343)	63,343	—	—	223,406
償還銀行借款	(317,484)	21,475	—	102,721	(102,721)	—	—	(296,009)
租賃付款/融資租賃租金 付款的資本部分	(2,663)	1,551	—	—	—	—	—	(1,112)
已付股息	(14,400)	8,000	(8,000)	78,425	(78,425)	—	—	(14,400)
融資活動所用現金流量淨額	(110,702)	30,587	(8,000)	117,803	(117,803)	—	—	(88,115)
現金及現金等價物增加/ (減少)淨額	(4,019)	16,619	2,046	(25,738)	25,738	—	1,377,551	1,392,197
年初現金及現金等價物	135,876	(17,768)	—	(36,685)	36,685	—	—	118,108
計入分類為持作出售的資產 的現金及現金等價物	(1,134)	—	—	—	—	—	—	(1,134)
匯率變動淨影響	(1,289)	15	—	1,287	(1,287)	—	—	(1,274)
年末現金及現金等價物	129,434	(1,134)	2,046	(61,136)	61,136	—	1,377,551	1,507,897
現金及現金等價物結餘分析								
現金及銀行結餘	129,434	(1,134)	2,046	(61,136)	61,136	—	1,377,551	1,507,897

附註：

1. 該金額乃摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載的本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表、以及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。
- 2a. 該調整不包括恩達實業集團於二零一九年十二月三十一日的資產及負債之賬面值(乃摘錄自本通函附錄二A所載之恩達實業集團未經審核綜合財務資料)，前提是假設恩達實業出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行。恩達實業集團的總資產6,125,000港元及總負債2,719,000港元分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售的資產直接相關的負債」。

恩達實業集團應收及應付餘下集團的結餘為671,000港元及2,602,000港元，分別計入「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售的資產直接相關的負債」。就未經審核備考財務資料而言，恩達實業集團應收或應付餘下集團的結餘經抵銷後將於恩達實業出售事項後獲豁免。

- 2b. 該調整不包括恩達電路於二零一九年十二月三十一日的資產及負債的賬面值(乃摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路未經審核財務資料)，前提是假設經重組恩達電路出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行。
- 2c. 該調整指除外資產於二零一九年十二月三十一日的資產及負債的賬面值(乃摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路未經審核財務資料)的回加，前提是假設經重組恩達電路出售事項已於二零一九年十二月三十一日進行。
- 2d. 假設擬議交易B已於二零一九年十二月三十一日進行，則現金所得款項淨額計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	經重組恩達 電路出售事項 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	1,417,000	1,526,000
減：估計中國印花稅，及就擬議 交易B有關的中國企業所得稅 的預扣稅(假設已以現金結算)		(11,105)	(127,768)	(138,873)
擬議交易B直接應佔的估計開支 (假設已以現金結算)				(6,440)
現金所得款項淨額				<u>1,380,687</u>

附註：

- (i) 恩達實業出售事項及經重組恩達電路出售事項的現金代價分別為人民幣100,000,000元(約109,000,000港元)及人民幣1,300,000,000元(約1,417,000,000港元)。

- 3a. 該調整不包括恩達實業集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績、儲備及現金流量(乃摘錄自本通函附錄二A所載之恩達實業集團未經審核綜合財務資料)，前提是假設恩達實業出售事項已於二零一九年一月一日進行。
- 3b. 該調整為恢復餘下集團B與恩達實業集團之間的集團內公司間的現金流量而做出，其於集團層面予以抵銷。
- 3c. 該調整為恢復集團內公司間交易(包括向恩達實業集團的集團內公司間銷售4,593,000港元以及恩達實業集團收取的管理費收入788,000港元)而做出，其於集團層面予以抵銷。
- 3d. 該調整不包括恩達電路截至二零一九年十二月三十一日止年度的經營業績、儲備及現金流量(乃摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路未經審核財務資料)，前提是假設經重組恩達電路出售事項已於二零一九年一月一日進行。
- 3e. 該調整指除外資產於二零一九年一月一日的經營業績、儲備及現金流量(乃摘錄自本通函附錄二B所載之恩達電路未經審核財務資料)的回加，前提是假設經重組恩達電路出售事項已於二零一九年一月一日進行。
- 3f. 假設擬議交易B已於二零一九年一月一日進行，則估計收益計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	經重組恩達 電路出售事項 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	1,417,000	1,526,000
減：於二零一九年一月一日恩達 實業集團的淨資產賬面值	(ii)	(13,843)	—	(13,843)
於二零一九年一月一日經重組 恩達電路淨資產賬面值	(iii)	—	(202,298)	(202,298)
解除於二零一九年一月一日恩達 實業集團應佔匯率浮動儲備		299	18,476	18,775
與擬議交易B有關的估計中國 印花稅(假設以現金結算)		(57)	(742)	(799)
擬議交易B直接應佔的估計開支 (假設以現金結算)				(6,440)
除稅前估計收益				1,321,395
與擬議交易B有關之中國企業 所得稅的估計預扣稅(假設以 現金結算)		(11,299)	(129,911)	(141,210)
除稅後估計收益				<u>1,180,185</u>

假設擬議交易 B 已於二零一九年一月一日進行，則現金所得款項淨額計算如下：

	附註	恩達實業 出售事項 千港元	經重組恩達 電路出售事項 千港元	總計 千港元
現金代價	(i)	109,000	1,417,000	1,526,000
減：估計中國印花稅，及就擬議交易 B 有關的中國企業所得稅的 預扣稅(假設已以現金結算)		(11,356)	(130,653)	(142,009)
擬議交易 B 直接應佔的估計開支 (假設已以現金結算)				(6,440)
現金所得款項淨額				<u>1,377,551</u>

附註：

- (i) 恩達實業出售事項及經重組恩達電路出售事項的現金代價分別為人民幣 100,000,000 元 (約 109,000,000 港元) 及人民幣 1,300,000,000 元 (約 1,417,000,000 港元)。
- (ii) 該金額乃摘錄自本通函附錄二 A 所載之恩達實業集團的未經審核綜合財務資料。
- (iii) 該金額乃摘錄自本通函附錄二 B 所載之恩達電路的未經審核財務資料附註 3。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團B的未經審核備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

致恩達集團控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作以對恩達集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其餘下附屬公司(下文統稱為「餘下集團B」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發的於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表，以及日期為二零二零年六月二十四日的通函(「本通函」)附錄三B所載的相關附註(「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的適用準則載於本通函附錄三B。

董事編製未經審核備考財務資料以說明擬議交易(i)出售 貴集團於恩達(香港)實業有限公司的全部股權；及(ii)潛在出售 貴集團於恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)重組(「經重組恩達電路」)後於該公司的全部股權，鑒於恩達電路進行重組，全部重大資產及負債將被轉出，而經重組恩達電路不再擁有除位於地塊C(總地盤面積約60,868.19平方米的地塊(地段編號G11213-0226))及地塊D(總地盤面積約7,481.30平方米的地塊(地段編號G12302-0009))的土地及物業外的其他任何重大資產(統稱「擬議交易B」)對餘下集團B於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及餘下集團B截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務表現及現金流量的影響，猶如擬議交易B已分別於二零一九年十二月三十一日及二零一九年一月一日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的建議綜合財務報表(已就此刊發核數師報告)。

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(「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所頒佈「專業會計師之操守守則」的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制標準第1號「企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制，及其他核證及相關服務工作」，並據此維持一個全面的質量控制系統，包括關於遵守操守規定、專業標準以及適用法律與監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而在先前發出的任何報告，除於報告發出當日對該等報告的收件人所負的責任外，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鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料所採用的任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或提供建議，且於是項工作過程中，吾等亦不會對編製未經審核備考財務資料所採用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入本通函，僅旨在說明擬議交易B對餘下集團B未經調整財務資料的影響，猶如擬議交易B已於選定以作說明的較早日期發生。因此，吾等並不保證擬議交易B的實際結果與所呈列者相同。

合理鑒證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥善編撰，涉及執行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用適用標準是否

提供合理基準以呈列擬議交易 B 直接造成的重大影響，以及獲得足夠合理憑證確認下列事項：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對餘下集團 B 性質的理解、已就擬議交易 B 編製未經審核備考財務資料以及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可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為編製；
- (b) 有關基準與餘下集團 B 的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第 4.29(1) 段所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬適當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港

謹啟

二零二零年六月二十四日

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就 貴集團將出售的物業權益進行的估值而編製的函件全文、估值概要、估值證書，以供載入本通函。本附錄所定義之詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司
香港
中環德輔道中268號
21樓



敬啟者：

指示及估值日

茲遵照 閣下指示，我們評估恩達集團控股有限公司（「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」）出售的一項物業權益的市值，以便進行公開披露用途。我們確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，以及獲取我們認為必要的有關其他資料，以便向 閣下提供我們對物業權益於二零二零年四月三十日（「估值日」）的市值的意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的自二零一七年十二月三十日起生效的《香港測量師學會估價準則（二零一七年）》，並參考國際估值準則委員會頒佈的自二零二零年一月三十一日生效的《國際估值準則》（二零一七年）；及香港聯合交易所有限公司頒佈的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定編製。

估值基準

我們已按市值基準進行估值。所謂市值，定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

估值假設

我們的估值是假設賣方於市場出售物業權益，而並無憑藉可影響物業權益價值的任何遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而得益。

概無考慮任何經估物業權益所涉及的任何抵押、按揭或欠款，或在出售成交時可能需承擔的任何費用或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益概不附帶可影響物業權益價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於根據長期土地使用權持有的物業權益，我們已假設業主於土地使用權未到期的整個期間內有權自由且不間斷地使用物業權益。

估值方法

當評估 貴集團出售的物業權益時，我們已採納成本法及市場法。

成本法是基於假設企業運用總體資產後有足夠的潛在盈利能力(或實體使用整個資產以提供服務的潛力)。此方法是基於對土地於現有用途下的價值的評估，加上現有建設的重置(複製)總成本，減去物理損耗以及各種相關關的報廢和優化費用而得出的。在計算土地價值時參考當地現有區內的土地買賣交易。

市場法被普遍認為對大部分形式的物業進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業最近市場憑據，從而與被估值之標的物業比較。每項可資比較項目基於其單價進行分析；然後將可資比較項目之每項屬性與被估值項目比較，如有差異之處，則調整單價以達至就標的而言適當的單價。此乃透過按各種因素(如時間、地點、樓齡及建設質量等)對單價進行百分比調整而達至。

土地年期及業權調查

我們已獲提供有關物業權益業權的文件副本。然而，我們並無審查正本以核實業權或核實送交予我們的副本上可能未有顯示的任何修訂。我們於相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料。

我們依賴 貴集團的中國法律顧問北京市金杜(廣州)律師事務所就中國的物業權益業權作出的意見。我們不會就我們對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露之所有法律文件僅供參考。我們對本函件、估值概要及估值證書所載涉及該物業法定業權之任何法律事宜概不負責。

資料來源

我們在相當程度上倚賴 貴集團及法律顧問就中國物業權益業權所提供之資料。我們亦已接納就物業識別、佔用詳情、面積及所有其他相關事項給予我們之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予我們之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

我們亦已獲 貴集團告知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為我們已獲提供足夠資料以達至知情見解。我們認為編製估值時所用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴集團向我們所提供對估值而言屬重大之資料之真實性及準確性。

視察及調查

我們已視察物業的外觀及其內部。儘管視察時整個區域無法全面勘察，我們仍試圖視察物業所覆蓋的區域。我們已於必要時進行調查。我們的調查乃獨立進行，不受任何第三方的影響。

我們並未測試物業之任何公用設施，因此，我們無法就彼等之現狀進行呈報。我們並無對物業進行任何結構測量，故無法就其結構情況作出評價。我們並無進行實地調查以釐定地面狀況是否適合作任何未來發展。我們編製估值時乃假設該等情況令人滿意且無須任何非經常開支或延誤。

我們並無進行任何實地量度以核實物業的面積是否正確，惟假設提供予我們的文件所示的面積或從圖則所推斷的面積均屬正確。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

貨幣

除另有說明外，本報告所載的所有金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港九龍觀塘
海濱道151-153號
廣生行中心
809-810室
恩達集團控股有限公司
董事會 台照

代表
泓亮諮詢及評估有限公司
董事總經理
張翹楚
中國註冊房地產估價師及經紀人
BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA
MHKS I MISCM MHIREA
謹啟

二零二零年六月二十四日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾22年有關地區屬該規模及性質的物業的估值經驗。

估值概要

貴集團在中國出售的物業權益

編號	物業	於		貴集團 出售前 應佔權益	貴集團 出售前 應佔於	
		二零二零年 四月三十日 的市值	二零二零年 四月三十日 的市值		二零二零年 四月三十日 的市值	二零二零年 四月三十日 的市值
1	位於中國廣東省 深圳坪山新區南布 社區燕子嶺三路與 荔景南路交匯處的 兩幅工業用地 (稱為第G12302-2(1)號 地段及G12302-2(2)號 地段)及其上所建樓宇	人民幣 18,900,000元	人民幣 18,900,000元	100%	人民幣 18,900,000元	人民幣 18,900,000元
2	位於中國廣東省 深圳坪山新區南布 社區燕子嶺三路與 荔景南路交匯處的 兩幅工業用地 (稱為第G11213-0226號 地段及G12302-0009號 地段)及其上所建樓宇	人民幣 287,600,000元	人民幣 287,600,000元	100%	人民幣 287,600,000元	人民幣 287,600,000元
總計：		人民幣 <u>306,500,000元</u>	人民幣 <u>306,500,000元</u>		人民幣 <u>306,500,000元</u>	人民幣 <u>306,500,000元</u>

估值證書

貴集團在中國出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年四月三十日的市值
1	位於中國廣東省深圳坪山新區南布社區燕子嶺三路與荔景南路交匯處的兩幅工業用地(稱為第G12302-2(1)號地段及G12302-2(2)號地段)及其上所建樓宇	物業包括總地盤面積約4,995.60平方米(「平方米」)的兩幅土地，其上建有於一九九三年建成的一九九三年建成的兩間大樓及若干配套構築物。 根據 貴集團所提供的資料，物業的總建築面積(「建築面積」)約5,405.37平方米。	據我們實地視察及 貴集團提供的資料，物業目前由 貴集團佔用，用作生產。	人民幣18,900,000元 (人民幣壹仟捌佰玖拾萬元) 貴集團於出售前應佔100%權益： 人民幣18,900,000元 (人民幣壹仟捌佰玖拾萬元)

物業的面積明細列表如下：

部分	建築面積 (平方米)
A廠房	3,562.12
宿舍樓	1,843.25
總計	<u>5,405.37</u>

該物業已出讓及其土地使用權的年期於二零四一年十月三日屆滿，作工業用途。

附註：

- 物業已由陳德偉(MRICS MHKIS)於二零二零年一月二十九日進行視察。
- 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)編製。
- 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具日期為二零一二年十一月二十二日的房地產權證深房地字第6000547983號，物業第G12302-2(1)號地段用地(地盤面積為2,670.30平方米)的土地使用權以及A廠房(建築面積3,562.12平方米)的房屋所有權合法歸屬於宏恩達電子(深圳)有限公司(「宏恩達」)。土地使用權的年期由一九九一年十月四日開始至二零四一年十月三日屆滿，為期50年，作工業用途。
- 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局出具日期為二零一二年十一月二十二日的房地產權證深房地字第6000547984號，該物業第G12302-2(2)號地段用地(地盤面積為2,325.30平方米)的土地使用權以及宿舍樓(建築面積1,843.25平方米)的房屋所有權合法歸屬於宏恩達。土地使用權的年期由一九九一年十月四日開始至二零四一年十月三日屆滿，為期50年，作工業用途。

5. 物業的一般狀況及市場資料概述如下：

- 位置：物業西北毗鄰恩達路，東北毗鄰荔景南路，東南毗鄰一幅空地，附近另有多幢工業建築物。
- 交通：物業距離深圳寶安國際機場及深圳坪山火車站分別約73.0公里及7.2公里。
- 周邊地區環境：標的地區是深圳坪山鎮內主要為工業用途的地區。

6. 我們已獲北京市金杜(廣州)律師事務所就物業合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- (a) 宏恩達是持有該物業中已取得房地產權證部分之不動產權的權利人；
- (b) 宏恩達以依法佔有、使用、出租、轉讓或以其他方式處置在使用年限內的該物業中已取得房地產權證部分；及
- (c) 該物業中已取得房地產權證部分的不動產權是不存在查封、抵押的權利限制。

以上法律意見由北京市金杜(廣州)律師事務所出具的《關於恩達集團控股有限公司深圳坪山廠區不動產權／房地產權之備忘錄》提取，完整內容及前提條件需以相關備忘錄全文為準。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日的市值
2	位於中國廣東省 深圳市坪山新區南布 社區燕子嶺三路與 荔景南路交匯處的 兩幅工業地塊 (稱為第G11213-0226號 地段及G12302-0009號 地段)及其上所建樓宇	該物業包括總地盤面積約68,349.49平方米的 兩幅土地，其上建有於一九九三年及 二零一五年間不同階段建成的 22間大樓及多個配套構築物。 根據 貴集團提供的資料，該物業的 總建築面積約78,290.81平方米。 該物業的面積明細列表如下：	據我們實地視察 及 貴集團提供的 資料，該物業 現時由 貴集團 佔用作生產用途。	人民幣287,600,000元 (人民幣貳億捌仟 柒佰陸拾萬元) 貴集團應佔全部權益於 出售事項前： 人民幣287,600,000元 (人民幣貳億捌仟 柒佰陸拾萬元)
		部分	建築面積 (平方米)	
		第G11213-0226號 地段的5號宿舍 (食堂)	1,301.38	
		第G11213-0226號 地段的6號宿舍	588.51	
		污水房	751.44	
		配電房	673.40	
		倉庫	494.50	
		實驗室	41.37	
		廢水站	241.38	
		C廠房(地面上)	33,070.79	
		第G11213-0226號 地段的新宿舍	11,580.49	
		新廢水站	1,397.15	
		辦公室	400.00	
		板料房	1,097.00	
		鑽孔房	1,060.00	
		B廠房	155.00	
		成品倉庫	1,260.00	
		鋁基板廠房	1,750.00	
		南門鑽孔房	383.00	
		C廠房(地下)	8,249.21	
		主廠房	1,767.35	
		第G12302-0009號 地段1號宿舍樓 北翼	2,711.05	
		第G12302-0009號 地段1號宿舍樓 南翼	2,711.05	
		第G12302-0009號 地段2號宿舍樓	6,606.74	
		總計	78,290.81	

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 四月三十日的市值
		<p>該物業第G11213-0226號地段已獲批授的 土地使用權年期於二零三八年 六月十五日屆滿，作工業用途。 該物業第G12302-0009號地段獲批授的 土地使用權年期於二零五一年 五月二十二日屆滿，作工業用途。</p>		

附註：

1. 該物業已由陳德偉(MRICS MHKIS)於二零二零年一月二十九日進行視察。
2. 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISCM MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師)編製。
3. 根據日期為二零零三年六月十六日並由深圳市規劃與國土資源局與恩達電路(深圳)有限公司(「恩達電路」)訂立的土地使用權出讓合同深地合字(2003)第7014號，第G11213-0226號地段(地盤面積為50,297.30平方米)的土地使用權已批授予恩達電路，為期50年，作工業用途，代價為人民幣5,350,497元。
4. 根據日期為二零零三年十二月二十一日並由深圳市規劃與國土資源局與恩達電路訂立的土地使用權出讓合同補充協議深地合字(2003)第7014號(補1)，第G11213-0226號地段的地盤面積增加15,000.04平方米，至65,297.34平方米，土地使用權年期維持不變。額外土地出讓金為人民幣2,170,546元。
5. 根據日期為二零零八年二月二十一日並由深圳市規劃與國土資源局與恩達電路訂立的土地使用權出讓合同補充協議深地合字(2003)第7014號(補2)，第G11213-0226號地段的地盤面積已調整為60,868.19平方米，並會批授另一幅地盤面積為4,430.23平方米位於聚龍山片區的用地予恩達電路。第G11213-0226號地段的土地使用權年期修訂為由二零零三年六月十六日開始至二零三八年六月十五日屆滿，為期35年。恩達電路須向深圳市國土資源和房產管理局歸還房地產權證深房地字第8000002432號以供註銷。
6. 根據深圳市不動產登記中心出具的九份房地產權證，第G11213-0226號地段(地盤面積為60,868.19平方米)的土地使用權及九幢樓宇(總建築面積為48,743.26平方米)的房屋所有權已合法歸屬於恩達電路。土地使用權年期由二零零三年六月十六日開始至二零三八年六月十五日屆滿，為期35年，作工業用途。

房地產權證的詳情列表如下：

證號	簽發日期	建築物	用途	土地使用權 屆滿日期	建築面積 (平方米)
粵2016深圳市 不動產權 第0055049號	二零一六年 三月十一日	5號宿舍(食堂)	工業	二零三八年 六月十五日	1,301.38
粵2016深圳市 不動產權 第0055017號	二零一六年 三月十一日	6號宿舍	工業	二零三八年 六月十五日	588.51
粵2016深圳市 不動產權 第0055068號	二零一六年 三月十一日	污水房	工業	二零三八年 六月十五日	751.44
粵2016深圳市 不動產權 第0054993號	二零一六年 三月十一日	配電房	工業	二零三八年 六月十五日	673.40
粵2016深圳市 不動產權 第0055054號	二零一六年 三月十一日	倉庫	工業	二零三八年 六月十五日	494.50
粵2016深圳市 不動產權 第0055062號	二零一六年 三月十一日	實驗室	工業	二零三八年 六月十五日	41.37
粵2016深圳市 不動產權 第0055046號	二零一六年 三月十一日	廢水站	工業	二零三八年 六月十五日	241.38
粵2016深圳市 不動產權 第00549741號	二零一六年 三月十一日	C廠房(地面上)	工業	二零三八年 六月十五日	33,070.79
粵2016深圳市 不動產權 第0055028號	二零一六年 三月十一日	第G11213-0226號 地段的新宿舍	工業	二零三八年 六月十五日	11,580.49
總計					<u>48,743.26</u>

7. 根據深圳市不動產登記中心出具的十五份房地產權證，第G12302-0009號地段(地盤面積為7,481.30平方米)的土地使用權及物業(總建築面積為12,028.84平方米)的房屋所有權已合法歸屬於恩達電路。土地使用權年期由二零零一年五月二十三日開始至二零五一年五月二十二日屆滿，為其50年，作工業用途。

房地產權證的詳請列表如下：

證號	簽發日期	建築物	樓層	用途	建築面積 (平方米)
深房地字第 6000406411號	二零一零年 四月十四日	1號樓北翼	L1	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406592號	二零一零年 四月十四日	1號樓北翼	L2	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406314號	二零一零年 四月十四日	1號樓北翼	L3	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406305號	二零一零年 四月十四日	1號樓北翼	L4	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406413號	二零一零年 四月十四日	1號樓北翼	L5	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406588號	二零一零年 四月十四日	1號樓南翼	L1	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406410號	二零一零年 四月十四日	1號樓南翼	L2	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406593號	二零一零年 四月十四日	1號樓南翼	L3	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406405號	二零一零年 四月十四日	1號樓南翼	L4	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406310號	二零一零年 四月十四日	1號樓南翼	L5	工業配套 用途	542.21
深房地字第 6000406397號	二零一零年 四月十四日	2號樓	L1	工業配套 用途	1,496.91
深房地字第 6000406407號	二零一零年 四月十四日	2號樓	L2	工業配套 用途	1,856.63
深房地字第 6000406436號	二零一零年 四月十四日	2號樓	L3	工業配套 用途	1,084.40
深房地字第 6000406307號	二零一零年 四月十四日	2號樓	L4	工業配套 用途	1,084.40
深房地字第 6000406590號	二零一零年 四月十四日	2號樓	L5	工業配套 用途	1,084.40
總計					<u>12,028.84</u>

8. 根據深圳市規劃和國土資源委員會坪山管理局出具日期為二零一三年六月二十五日的建設工程規劃許可證深規土建許字PS-2013-0018號，該物業擬建的新廢水站(總規劃建築面積1,397.15平方米)已通過審批。
9. 據 貴集團告知，於估值日期， 貴集團正在申請新廢水站的建設工程竣工證及房地產權證。
10. 根據深圳市坪山新區臨時建設審批領導小組辦公室出具日期為二零一二年三月二十六日的臨時建設工程施工通知書深坪臨建(2012)第0006號，一座為成品倉庫的1層高樓房(建築面積為1,260.00平方米)之建築工程已獲批准動工。
11. 於我們估值過程中，我們並未對九個樓房(包括一個辦公室、一個板料房、一個鑽孔房、一個成品倉庫、一個鋁基板廠房、南門鑽孔廠房、B廠房、C廠房(地下)及新廢水站)(總建築面積為15,751.36平方米)賦予商業價值，因該等樓房尚未獲出具適當的所有權證。僅供參考，假設於估值日期該等樓房已獲出具適當所有權證，並可自由轉讓，我們認為該等樓房的總值應為人民幣36,200,000元。
12. 於我們估值過程中，我們並未對主廠房(建築面積為1,767.35平方米)賦予商業價值，因其房地產權證已被深圳市國土資源和房產管理局註銷(見附註5所述)。僅供參考，假設於估值日期該廠房已獲出具適當所有權證，並可自由轉讓，我們認為其價值應為人民幣2,800,000元。
13. 該物業的一般狀況及市場資料概述如下：

位置	：	該物業西北毗鄰恩達路，東北毗鄰荔景南路，東南毗鄰一幅空地，附近另有多幢工業建築物。
交通	：	物業距離深圳寶安國際機場及深圳坪山火車站分別約73.0公里及7.2公里。
周邊地區環境	：	標的地區是深圳坪山鎮內主要為工業用途的地區。
14. 我們已獲北京市金杜(廣州)律師事務所就物業合法性提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (a) 恩達電路是持有該物業中已取得房地產權證部分之不動產權的權利人。
 - (b) 恩達電路可以依法佔有、使用、出租、轉讓(其中第G11213-0226號地段所涉及的已取得房地產權證的不動產，竣工後依法轉讓的，必須經市政府批准，且只能整體轉讓，不得分割轉讓)或以其他方式處置在使用年限內的該物業中已取得房地產權證部分。
 - (c) 該物業中已取得房地產權證部分的不動產權是不存在查封、抵押的權利限制。

以上法律意見由北京市金杜(廣州)律師事務所出具的《關於恩達集團控股有限公司深圳坪山廠區不動產權/房地產權之備忘錄》提取，完整內容及前提條件需以相關備忘錄全文為準。

15. 僅供參考，假設土地用途變更已獲審批、擬建開發項目已竣工及所有相關成本及費用已悉數結算，標的地盤上所建的擬建綜合用途開發項目(擬建總建築面積約20,000平方米)的竣工後總開發價值(「總開發價值」)於估值日評估為人民幣700,000,000元，其中擬建住宅部分(擬建總建築面積為1,000平方米)的總開發價值及擬建商業部分(擬建總建築面積為19,000平方米)的總開發價值分別評估為人民幣45,000,000元及人民幣655,000,000元。於估值日評估總開發價值的過程中，吾等採用市場法並通過考慮及分析鄰近地區同類開發項目的住宅及商業銷售可資比較項目而得出。本公司董事會已審閱其評估總開發價值中所採用的市場證據、參數及假設，並認為該估值屬公平及合理。務請注意，總開發價值乃於二零二零年四月三十日進行評估，而吾等受香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則的限制，無法發佈於未來日期之任何估值。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事對此共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，亦無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事實，致使其中所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 董事之權益披露

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司、其集團成員公司及／或相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有下列記錄於根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊的權益，或根據上市規則所載之標準守則須通知本公司及聯交所的權益：

(1) 本公司

董事姓名	集團成員名稱	身份／權益性質	持有 普通股 數目 ^(附註1)	持股 百分比
陳榮賢先生	本公司	受控制法團 權益 ^(附註2)	180,000,000股(L)	75%
陳勇女士	本公司	配偶權益 ^(附註3)	180,000,000股(L)	75%

附註：

- 「L」指董事於本公司或相關相聯法團股份的好倉。
- 本公司由Million Pearl Holdings Ltd. (「Million Pearl」) 擁有約75%權益。Million Pearl由陳榮賢先生及陳勇女士分別擁有70%及30%權益。陳榮賢先生為陳勇女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳榮賢先生被視作於陳勇女士擁有權益的相同數目之股份中擁有權益。
- Million Pearl分別由陳榮賢先生及陳勇女士持有70%及30%權益。陳勇女士為陳榮賢先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳勇女士被視作於陳榮賢先生擁有權益的相同數目之股份中擁有權益。

(2) 相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有 普通股 數目 <small>(附註1)</small>	持股 百分比
陳榮賢先生	Million Pearl	實益擁有人／ 配偶權益	10股	10%
陳勇女士	Million Pearl	實益擁有人／ 配偶權益	10股	10%

附註：

1. 所披露權益指於相聯法團Million Pearl的權益，其由陳榮賢先生及陳勇女士分別擁有70%及30%權益。根據證券及期貨條例，陳榮賢先生及陳勇女士各被視作於另一方擁有權益的相同數目之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中擁有任何其他根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指之登記冊之權益或淡倉，或根據上市規則所載之標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東之權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司規定須存置的登記冊的權益或淡倉如下：

股東名稱／姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目 <small>(附註1)</small>	於 本公司之 權益百分比
Million Pearl <small>(附註2)</small>	實益擁有人	180,000,000股(L)	75%
陳榮賢先生	受控制法團 權益 <small>(附註3)</small>	180,000,000股(L)	75%

股東名稱／姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目 ^(附註1)	於 本公司之 權益百分比
陳勇女士	配偶權益 ^(附註4)	180,000,000股(L)	75%

附註：

1. 「L」代表該人士於本公司或本集團相關成員公司的股份的好倉。
2. Million Pearl直接擁有本公司約75%的權益。
3. 本公司由Million Pearl持有約75%權益。Million Pearl由陳榮賢先生及陳勇女士分別持有70%及30%權益。陳榮賢先生為陳勇女士的配偶。根據證券及期貨條例，陳榮賢先生被視為於陳勇女士擁有權益之相同數目的股份中擁有權益。
4. Million Pearl由陳榮賢先生及陳勇女士分別持有70%及30%權益。陳勇女士為陳榮賢先生的配偶。根據證券及期貨條例，陳勇女士被視為於陳榮賢先生擁有權益之相同數目的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉有任何其他人士／實體（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，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的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條記入本公司規定須存置的登記冊的權益或淡倉。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或其各自的任何緊密聯繫人並無於任何與本集團業務構成競爭或可能直接或間接構成競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

5. 重大不利轉變

除本公司於二零二零年六月二十二日刊發內容有關本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利較本集團二零一九年同期的溢利預期錄得跌幅（「溢利下跌」）的盈利警告，而董事會預期溢利下跌不會對本集團的現金流量以及資產及負債財務狀況產生重大不利影響外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財政或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近刊發經審核賬目的編製日期）以來的任何重大不利轉變。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不支付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

7. 於資產或合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事或本公司高級行政人員於任何資產中擁有任何直接或間接權益，該等資產為自二零一九年十二月三十一日(即截至本集團編製最新刊發經審核財務報表的日期)起已由或建議由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的資產。

於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本通函日期存續之與本公司業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大之訴訟或索償，且本集團各成員公司亦無尚未了結或即將面臨之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

除合作協議及拆遷協議外，本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內，概無訂立其他重大合約(即並非於日常業務過程中訂立之合約)。

10. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
泓亮諮詢及評估有限公司	專業物業測量師及估值師

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及泓亮已發出同意書，同意刊發本通函，並按現行形式及涵義將其報告收錄於通函及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所及泓亮概無於本集團自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之綜合財務報表之編製日期)以來所收

購或出售之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論是否可合法執行)。

11. 備查文件

下列文件之副本自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日之一般辦公時間內，於本公司香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 合作協議及拆遷協議；
- (c) 本公司及其附屬公司截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 本通函附錄三A所載安永會計師事務所發出的有關餘下集團A之未經審核備考財務資料的報告；
- (e) 本通函附錄三B所載安永會計師事務所發出的有關餘下集團B之未經審核備考財務資料的報告；
- (f) 公告；
- (g) 估值報告；
- (h) 本通函所載有關本公司的營運資金表；
- (i) 本附錄「10.專家資格及同意書」一節所述的同意函件；及
- (j) 本通函。

12. 其他事項

- (a) 本公司的公司秘書為黎孝賢先生。黎先生自二零零九年二月起為香港會計師公會資深會員，自一九九六年九月起為澳洲會計師公會的認可執業會計師，及自二零一四年一月起為香港稅務學會的認可稅務顧問。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司的註冊辦事處為Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 Grand Cayman KY1-1108 Cayman Islands。

- (d) 本公司於香港的總辦事處及主要營業地點為香港九龍觀塘海濱道151-153號廣生行中心809-810室。
- (e) 本通函及相關代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



YAN TAT GROUP HOLDINGS LIMITED

恩達集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1480)

股東特別大會通告

茲通告恩達集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年七月十四日(星期二)上午十時正假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列提呈之決議案為本公司之普通決議案：

「動議：

- (a) 批准、確認及追認Yan Tat Group Limited、恩達(香港)實業有限公司、宏恩達電子(深圳)有限公司、恩達科技有限公司及恩達電路(深圳)有限公司與深圳市華譽天成資產管理有限公司及深圳市豐源偉信實業有限公司訂立日期為二零二零年五月八日的合作協議及拆遷協議(「合作協議」及「拆遷協議」(其註有「A」字樣之副本已送呈股東特別大會))及其項下所涉交易。
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)作出一切該等行動及事宜，簽署、執行及簽立(倘需要)一切有關其他文件、文據或協議，以及作出該等董事可能全權酌情認為就實施合作協議、拆遷協議及其項下擬進行之交易及／或為令其完全生效或與之相關而言屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關行動。」

承董事會命
恩達集團控股有限公司
主席
陳榮賢

香港，二零二零年六月二十四日

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司執行董事為陳榮賢先生、陳勇女士及陳恩永先生；非執行董事為陳恩光先生；及獨立非執行董事為鍾玉明先生、劉順銓先生及邱榮耀先生。

附註：

1. 有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任另一名人士作為其受委代表，代其出席大會及於按股數投票表決時代其投票。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名受委代表作為其代表，並於按股數投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 本代表委任表格連同簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於二零二零年七月十二日(星期日)香港時間上午十時正前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 本公司將於二零二零年七月九日至二零二零年七月十四日(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續，期間將不會處理股份過戶手續。為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，所有已正式填妥之過戶表格連同有關股票，必須於二零二零年七月八日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 根據上市規則第13.39(4)條，股東於本公司股東大會之任何投票均須以按股數投票方式進行。因此，提呈股東特別大會表決之所有決議案將以按股數投票方式進行表決，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條所訂明之方式公佈按股數投票表決之結果。
5. 務請本公司股東細閱日期為二零二零年六月二十四日致股東之通函，當中載有關交易建議之進一步資料。