
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之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註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之連達科技控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



DATRONIX HOLDINGS LIMITED

連達科技控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：889)

主要交易

收購於中國中山市之土地使用權及發展計劃

2019年3月22日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
附錄I - 本集團財務資料.....	12
附錄II - 一般資料.....	14
附錄III - 物業估值報告.....	18

釋 義

於本公告內，除文義另有所指者外，以下詞彙將具有以下各自涵義：

「收購事項」	指	通過網上競投的公開競投程序收購該土地之土地使用權
「協議」	指	本公司與中山市板芙鎮人民政府於2018年2月6日簽訂之協議，載列以競價出讓之收購事項之主要條款及安排，以及建設及開發生產廠房（倘若建議收購事項實現）。協議之主要條款詳情，請參閱本公司日期為2018年2月6日的公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	連達科技控股有限公司*，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號為889
「成交確認書」	指	由連達（中山）與中山市公共資源交易中心於2018年12月14日簽訂的建設用地使用權公開交易成交確認書，確認（其中包括）通過網上競投該土地之土地使用權
「關聯人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	總數為人民幣10,605,162元，作為授予土地使用權的價格
「連達(中山)」	指	連達(中山)科技有限公司，為本公司於中國註冊成立及間接全資附屬的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港特別行政區之法定貨幣

釋 義

「該土地」	指	位於中山市板芙鎮板芙村中山市智能製造裝備產業園內，面積約為23畝之土地
「國土資源局」	指	中山市國土資源局
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	由連達（中山）與國土資源局簽訂關於該土地的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	2019年3月19日，即本通函付印前為確定其中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
「畝」	指	畝，東亞地區傳統土地面積單位，約相等於667平方米
「網上競投」	指	由中山市公共資源交易中心根據中國法律法規進行的網上競價出讓該土地土地所有權出售公開招標
「中山市板芙鎮人民政府」	指	中山市板芙鎮人民政府，中國政府機關
「百分比」	指	上市規則第14.04(9)條所界定的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區和台灣
「中國政府機關」	指	其含義與上市規則第19A章的定義相同
「招拍掛程序」	指	依據中國法律及法規的規定，土地招標、拍賣及掛牌的出讓目標土地之土地所有權程序
「發展計劃」	指	根據協議於該土地之發展計劃（其中包括）(i)於該土地興建總樓面面積約46,000平方米的廠房；及(ii)根據董事們的估算，總投資及建設金額（不包括代價）將不多於人民幣100,000,000元（相當於約113,000,000港元），本公司將其確定為此目的的最高價值。

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，及其不時修訂的版本
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米，面積單位
「附屬公司」	指	其含義與上市規的定義相同
「中山市公共資源 交易中心」	指	中山市公共資源交易中心
「中山市智能製造 裝備產業園」	指	中山市智能製造裝備產業園
「%」	指	百分比

* 僅供識別。英文名稱僅為官方中文名稱的翻譯。如有不一致之處，以中文名稱為準。



DATRONIX HOLDINGS LIMITED

連達科技控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：889)

執行董事：

蕭保羅 (主席)

徐惠美 (副主席)

商承輝

蕭蓮娜

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

鍾沛林

李傑華

黃華生

總公司及香港主要營業地點：

香港

英皇道499號

北角工業大廈19樓

敬啟者：

主要交易

收購於中國中山市之土地使用權及發展計劃

緒言

謹此提述由本公司日期為2018年2月6日及2018年12月14日的公告。此通函提供進一步資料關於收購事項及發展計劃予股東。

於2018年2月6日，本公司與中山市板芙鎮人民政府訂立協議，據此，本集團將向中山市國土資源局收購目標土地之土地使用權，惟須受限及取決於(其中包括)招拍掛程序以及於目標土地上建設及開發生產廠房(倘若能成功收購目標土地之土地使用權)。目標土地之總投資及建設金額(當中包括代價)將不少於人民幣100,000,000元(相當於約113,000,000港元)。

於2018年12月14日，本公司之間接全資附屬公司，連達(中山)獲得成交確認書，確認(其中包括)通過網上競投該土地之土地使用權，總代價為人民幣10,605,162元(相當於約11,983,833港元)。關於收購事項的國有建設用地使用權出讓合同已於2018年12月21日由連達(中山)與國土資源局簽定。

董事會函件

根據國有建設用地使用權出讓合同，收購事項於完成繳付代價後便完成，該土地之土地使用權已於2019年1月轉讓至連達(中山)。

基於董事根據國有建設用地使用權出讓合同的土地准許用途，以及上文所述的新生產廠房的現有設計及藍圖的最佳估算，該土地的總投資及建設金額將不超過人民幣110,600,000元(包括代價人民幣10,600,000元及發展計劃的人民幣100,000,000元)，本公司將其確定為此目的的最高價值。

協議的主要條款

日期： 2018年2月6日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 中山市板芙鎮人民政府。

中山市板芙鎮人民政府為中國政府機關。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中山市板芙鎮人民政府為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

事項： 倘若本集團能成功收購目標土地之土地使用權，本集團將於該土地上開發位於中國中山市板芙鎮的自設廠房。於該土地之總投資及建設金額(當中包括代價)將不少於人民幣100,000,000元(相當於約113,000,000港元)，將興建總樓面面積不少於38,000平方米，地積比率將介乎1.5至3.5的建築物。本集團將於取得目標土地之土地使用權證後，在協議所訂明之3年內開始及完成建設工程。

意向金： 根據該協議，本公司須於協議日期起計15日內向中山市板芙鎮人民政府支付每畝目標土地人民幣20,000元(即人民幣460,000元(相當於約519,800港元))之可退回項目投資意向金。倘若本集團並無參與招拍掛程序，則項目投資意向金將被沒收，否則將不論競投結果於招拍掛程序後悉數退回本公司。

董事會函件

根據本公司的發展計劃，本集團將於中國聘請具備相關及所需施工資格及經驗的獨立第三方承包商負責興建廠房。預計該承包商將通過中山市板芙鎮人民政府的商業轉介或招標選出。目前，中山市板芙鎮人民政府向本集團提供了一名潛在承包商，而本公司也將通過預計將於2019年4月進行之招標考慮其他方案。本集團考慮的主要條款和條件，包括定價、施工時間表、付款條款以及承包商之前興建廠房的經驗。為確保建造合約的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益，本集團管理層將從潛在承包商中取得至少兩份報價作比較，並釐定選擇時會考慮到上述關鍵條款和條件，並確保關鍵條款和條件符合正常商業條款。於最後實際可行日期，並未與任何承包商就興建新廠房（「中山廠房」）訂立任何協議。董事預期於2019年第二季度開始興建廠房，並於2020年底或之前完成。

關於目前由中山市板芙鎮人民政府和中山市城鄉規劃局批准的中山廠房的藍圖，它將包括(i)一幢9層主樓和地庫，總樓面面積約39,800平方米，作為生產車間和倉庫；(ii)一幢3層高的前樓，面積約1,500平方米，作為生產車間和倉庫用途以備作為業務擴展空間；(iii)一幢6層高的多功能建築，面積約4,700平方米，用作配套辦公區域，如行政和康樂功能。中山廠房的預計建築成本（不包括代價）將不超過人民幣100,000,000元，其中預算包括(i)建築費約人民幣78,000,000元；(ii)外部景觀費約人民幣6,000,000元；及(iii)購買機器約人民幣12,000,000元。

基於董事根據國有建設土地使用權出讓合同的土地准許用途作出的最佳估算，(i)建築物及建築物外部景觀所需的建築材料及勞工成本根據相關項目按現行市價而釐定，並基於潛在承包商按照中山廠房現有的設計及藍圖的初步報價；及(ii)購買機器的成本根據管理層於中國順德現有生產廠房（「現有順德廠房」）的營運經驗，及中山廠房預期產能所需再按現行市價計算。考慮到本集團預期客戶需求增加以及希望設立的雙廠房模式，進一步資料於下文「收購事項及發展計劃之理由及裨益」一節所披露，長遠而言，本公司擬安排新順德廠房（定義如下）與中山廠房同步營運。新順德廠房預計將最多可吸納現有順德廠房約80%的產能，而中山廠房竣工後的預期產能約為現有順德廠房的120%，並預留額外空間作未來業務擴張之用。

董事會函件

中山廠房的功能與集團現有順德廠房一樣，將從事磁性產品的設計、製造、質量測試和包裝。集團預計中山廠房將配備先進機器，特別是為其高端分部市場和醫療設備，如寬敞先進的真空室部分，為高端客戶量身定制產品。根據目前的發展計劃，預期中山廠房將於2021年投入運作。基於(i)發展計劃項下中山廠房的潛力與本集團業務互相配合；及(ii)本集團於本行業的經驗及知識，董事認為總投資及建設金額不多於人民幣100,000,000元屬公平合理且符合本公司及其股東的利益。

發展計劃下的財務承擔將由本集團的內部資源撥付。

基於董事根據國有建設用地使用權出讓合同的土地准許用途，以及上文所述的中山廠房的現有設計及藍圖的最佳估算，該土地的總投資及建設金額將不超過人民幣110,600,000元（包括代價人民幣10,600,000元及發展計劃的人民幣100,000,000元），本公司將其確定為此目的的最高價值。

成交確認書的主要條款

日期： 2018年12月14日

訂約方： (1) 連達(中山)(本公司間接全資附屬公司)；及
(2) 中山市公共資源交易中心

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中山市公共資源交易中心及其最終受益者為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方

該土地地點： 於中山市板芙鎮板芙村中山智能製造裝備產業園內

狀態： 平地

總面積： 15,369.8平方米(相當於約為23畝)

董事會函件

土地使用權性質： 工業用途（就董事作出一切合理查詢後所知，該土地在政府組建之前，是一塊原始土地）。

土地使用權年期： 50年

代價及月賬面價值： 總數為人民幣10,605,162元（包括已支付之人民幣5,000,000元保證金作網上競價之用）。付款條款詳情將列載於國有建設用地使用權出讓合同。

根據中山市公共資源交易中心網站公佈的招標文件所載資料，該土地的最低價格約為人民幣10,600,000元，單位價格約為每畝人民幣460,000元（相當於每平方米約人民幣690元）。董事考慮到(i)該土地的位置；(ii)代價乃透過公眾網上招標程序釐定，只要其符合投標人業務活動的行業要求等招標要求，其他第三方均可參與；及(iii)該土地附近另一塊地塊近期交易的單位價格與代價的單位價格相若，因此認為代價屬公平合理。

國有建設用地使用權出讓合同的主要條款

日期： 2018年12月21日

訂約方： (1) 連達（中山）（「收購方」）；及
(2) 國土資源局（「轉讓方」）

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，國土資源局及其最終受益者為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

代價付款條款： 代價將於國有建設用地使用權出讓合同日期起計30日內全數繳付（已支付的人民幣5,000,000元保證金已用作抵銷部分款項）。

開始施工： 不遲於2020年2月19日

完工： 不遲於2023年2月18日

- 該土地的准許用途：
- (a) 該土地的投資，包括本集團將興建的廠房及設施，該土地的每平方米不得少於人民幣5,250元；
 - (b) 建築物高度限制為50米；
 - (c) 容積率應大於1且不大於3.5；
 - (d) 綠化率應超過10%且不超過15%；
 - (e) 建築密度應超過35%且不超過60%；及
 - (f) 行政和住宿使用設施不得超過土地總面積的7%。

於2018年11月22日，連達（中山）已支付人民幣5,000,000元的按金。餘下約人民幣5,600,000元，已由連達（中山）於2018年12月28日結清。支付代價全數由本集團的內部資源撥付。

於2019年1月24日，國土資源局以連達（中山）的名義發出了不動產權證書，該土地的土地使用權已轉讓至連達（中山），自2018年12月21日起，為期50年。

收購事項及發展計劃之理由及裨益

本集團之主要業務為設計、製造及銷售自家品牌「Datatronics」的磁性元件。其產品主要應用於通訊及網絡系統、數據處理、工業應用系統及醫療行業等。

本集團現於中國佛山市順德區的現有順德廠房已營運超過20年，誠如本公司日期為2018年11月13日的公告所披露，本公司收購佛山市現有順德廠房附近的物業，因為當地政府有意重整位於現有順德廠房的土地。於最後實際可行日期，當地政府並未通知本公司有關收回任何土地的情況，新收購的物業將作為持續於佛山市經營的替代方案，而當一切準備就緒，本公司擬將現有順德廠房進行搬遷。本公司預期坐落於新收購之物業的新廠房（「新順德廠房」）將於2020年3月左右完成交付，而管理層預計不會對本公司營運產生任何影響。

為應付對本集團產品日益增加的需求，本集團致力著手擴充其生產能力及效能。董事會認為收購事項及發展計劃為本集團提供一個便利地點，以開發配備一個配備尖端生產設備的新廠房。長遠而言，中山廠房預期將與新順德廠房同步營運，管理層認為雙工廠模式可作為本集團的應變計劃，以盡量減少未來可能出現的任何中斷狀況。此外，雙工廠模式也會增加客戶對本集團的信心。

董事會認為收購事項及發展計劃符合本公司及股東的整體利益，而條款屬一般商業條款屬公平合理。

訂約方資料

連達(中山)，本公司全資附屬公司，主要業務為設計、製造及銷售電子元件。

中山市國土資源局是中國政府機關及該土地之出讓方。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，國土資源局及其最終受益者為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

收購事項及發展計劃的財務影響

隨著收購事項完成及由於代價已由本集團現有內部資源撥付，其對本集團的財務影響為：(i)本集團的根據經營租賃持有自用之租賃土地之付款增加約11,983,833港元；(ii)本集團的現金淨額減少約11,983,833港元；及(iii)對本集團收益的無重大影響。

於發展計劃過程中，假設發展計劃項目之投資將由本集團現有內部資源撥付，則對本集團之財務影響視乎本公司在該土地上興建廠房之計劃而定。投資金額分配約113,000,000港元(相當於約人民幣100,000,000元，不包括代價)：(i)本集團正在興建廠房及設施時將增加本集團的在建工程；當完工時，本集團將重新分類為自用之租賃土地及樓宇；(ii)購買機器及設備將增加物業、廠房及設備；(iii)本集團的現金淨額將減少；及(iv)本集團於發展計劃過程中產生的開支增加，例如運輸及測試費用。

上市規則之涵義

於收購事項連同發展計劃內的財務承擔，根據第14.07條計算其中一項適用百分比超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項及發展計劃構成本公司的主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所周知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准交易，概無股東須於棄投票。收購事項及發展計劃已獲得由Onboard Technology Limited (截至本公告日期，持有本公司231,302,000股股份，佔投票權的72.28%)之股東書面批准，根據上市規則第14.44條，可替代舉行股東特別大會以作批准收購事項及發展計劃。

推薦意見

董事認為收購事項及建議發展之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益，並建議股東投票贊成決議案(如本公司為召開股東特別大會批准收購事項及發展計劃)。

一般

謹請閣下垂注本集團的財務資料及本通函附錄所載的一般資料。

此 致

各位股東 台照

承董事會命
主席
蕭保羅
謹啟

2019年3月22日

1. 綜合財務報表

本公司截至2015年12月31日，2016年12月31日及2017年12月31日的每個財政年度及截至2018年6月30日止6個月止的財務資料詳情已披露於以下文件及刊發於聯交所 (<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.datronixhldgs.com.hk>):

- 本公司於2018年8月30日刊發截至2018年6月30日止6個月的中期報告(第7至17頁)；
- 本公司於2018年4月24日刊發截至2017年12月31日止年度年報(第45至102頁)；
- 本公司於2017年4月26日刊發截至2016年12月31日止年度年報(第40至98頁)；及
- 本公司於2016年4月22日刊發截至2015年12月31日止年度年報(第33至85頁)。

2. 債務聲明

於2019年1月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言確認資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，除集團間負債外，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的資本借貸、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計算本集團現有內部財務資源，收購事項之影響、發展計劃下之財務承擔及於不可預見情況下，董事認為本集團於本通函日期起至少12個月將有足夠營運資金應付當前撥付需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團自2017年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報告之結算日)以來之財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

5. 財務及經營前景

如本公司日期為2018年8月30日的中期報告所披露，截至2018年6月30日止6個月，本集團的銷售額約為153,800,000港元。本集團截至2018年6月30日止6個月的毛利及淨利潤分別約為52,500,000港元及13,100,000港元。截至2018年6月30日，本集團的總資產及權益總額分別約為866,200,000港元及788,200,000港元。

本集團的流動資金維持在健康水平，財務資源也合理分配。於2018年6月30日，本集團的現金及等同現金項目約為416,500,000港元，主要以美元及人民幣為單位。截至2018年6月30日止6個月，本集團並未安排任何銀行信貸及其他融資安排。本集團坐擁上述現金，足以應付其於可見將來之營運資金需要。

由於我們的高層管理人員及客戶對質量控制及風險管理的意識日益提高，本集團認為有必要興建第二個廠房，以便為本集團及客戶制定更具體的應變計劃。對於雙工廠，可以減輕勞工短缺、不可預見的天氣情況和減輕其他製造所產生的風險。長遠而言，透過發展計劃，我們可以提高我們的製造能力，為高端醫療設備建立更先進的研發中心和更複雜的製造部門，從而可以提高我們在行業中的競爭力。

除於最後實際可行日期前已在本公司公告及通函中披露的交易外，本公司並無就(i)收購任何公司及其他方面的任何意圖，磋商，協議，安排及諒解（已訂立或以其他方式）新生意；(ii)其現有業務及／或主要營運資產的任何出售，縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所知及所信,本通函所載資料在各重大方面均屬準備及完整,且無誤導成份或欺騙性,及並無遺漏任何其他事實,致使其本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及相聯法團股本之權益或短倉

於最後實際可行日期,本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文而彼等被視作或計入擁有之權益或短倉),或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益或短倉,或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或短倉如下:

(i) 本公司

姓名	每股面值0.1港元之普通股				股份總數	佔股本總額 之百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
蕭保羅先生	-	-	231,302,000	-	231,302,000	72.28%
			(附註1)			

(ii) 相聯法團

姓名	公司名稱	每股面值1.00港元之無投票權遞延股份			股份總數
		個人權益	家族權益	公司權益	
蕭保羅先生	Datatronic Limited	1	-	199,999	200,000
				(附註2)	

附註：

1. 此等股份由Onboard Technology Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司) 持有，其已發行股本之90%及10%分別由蕭保羅先生及徐惠美女士 (蕭保羅先生之配偶) 持有。
2. 此等股份由Data Express Limited (於賴比瑞亞註冊成立之公司) 持有，其全部已發行股本均由蕭保羅先生擁有。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知，並無任何其他人士於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或短倉，或持有可在一切情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票權之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

3. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、控股股東或主要股東或彼等各自的聯繫人與本集團業務競爭或可能競爭或與任何該等人士有任何其他利益衝突的業務中擁有權益已經或可能與集團有關。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2017年12月31日 (即本公司最近期刊的經審核財務報表的編製日期) 以來本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬向本集團任何成員公司買賣或租賃的任何資產中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排擁有重大權益。

5. 董事服務合約

在執行董事之中，蕭保羅先生、徐惠美女士及商承輝先生已各自與本公司訂立初步任期為三年之服務合約，由2001年6月22日起生效，而蕭蓮娜女士亦已與本公司訂立初步任期為三年之服務合約，由2013年1月1日起生效，而此後該等合約將繼續生效，直至任何一方向另一方發出不少於三個月之書面通知將合約終止。此等董事各自均享有基本薪金，此乃根據彼等各自之資歷、經驗、對本公司之投入及貢獻及參考市場資料後釐定。此外，執行董事亦可獲管理花紅，數額由董事酌情釐定。執行董事不得就有關向其支付管理花紅數額之任何董事決議案投票。

除上文所述外，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務合約（不包括將於一年內期滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

6. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立以下的重大合約（即非本集團日常業務過程內所訂立的合約）：

- (a) 就廣東保發珠寶產業園開發有限公司及連達（廣東）電子有限公司就買賣位於倫敦街道辦事處羊額村委會翡翠路1號保發珠寶產業中心一至三樓之物業簽訂日期為2018年11月7日的買賣合同；
- (b) 協議；及
- (c) 國有建設用地使用權出讓合同。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而就董事所知，本集團任何成員公司均無尚未了結之重大訴訟、仲裁或申索之威脅。

8. 專家資格及同意書

下文載列於本通函中發表意見的專家及其資格：

名稱	資格
中誠達資產評估顧問有限公司	認可物業估值師
廣東君道律師事務所	本公司中國法律顧問

各專家已就刊發本通函發出及確認同意書，同意以本通函內收錄的形式及內容載入彼等之函件及／或報告全文及／或引述彼等之名稱，且迄今並無撤回彼等各自之同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無任何權利（不論可否依法強制執行）認購或提名他人認購任何股份、可換股、自本集團任何成員公司擁有投票權的證券，認股權證，期權或衍生工具，或自2017年12月31日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

9. 其他資料

- (a) 本公司秘書為梁秀芳，ACIS, LLB (Hons)。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (c) 本公司總辦事處及主要營業地點位於香港北角英皇道499號北角工業大廈19樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-16室。
- (e) 本通函備有中英文本，就詮釋而言，概以英文本為準。

10. 備查文件

由本通函刊發日期起14日(包括該日)(公眾假期除外)於任何正常辦公時間內，下列文件之副本將存放在本公司主要營業地點以供查閱，除非(i)懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或(ii)發出黑色暴雨警告信號：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年12月31日止3個年度的年報；
- (c) 本公司截至2018年6月30日止6個月的中期報告；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所提述的重要合約；
- (e) 本附錄「董事服務合約」一節所提述的服務合約；
- (f) 中誠達資產評估顧問有限公司編制的物業估值報告，其文本載於本通函附錄三；
- (g) 本公司法律顧問廣東君道律師事務所就該土地的擁有權及其他法律事宜發出的中國法律意見書；
- (h) 本附錄「專家資格及同意」一節所述的書面同意書；及
- (i) 本通函。

以下為獨立估值師中誠達資產評值顧問有限公司就該地塊於2018年12月31日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



Asset Appraisal Limited
中誠達資產評值顧問有限公司

Rm 802 8/F On Hong Commercial Building
No.145 Hennessy Road Wanchai HK
香港灣仔軒尼詩道145號安康商業大廈8樓802室
Tel: (852) 2529 9448 Fax: (852) 3521 9591

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國（「中國」）廣東省中山市板芙鎮板芙村一幅工業地塊之估值

吾等遵照連達科技控股有限公司（「貴公司」）的指示對標題所述地塊（「該地塊」）進行估值，吾等確認吾等已視察該地塊、作出有關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料，以就該地塊於2018年12月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

估值乃吾等對市值之意見，所謂市值，就吾等所下的定義而言，乃指「經過適當市場推廣後及在各方知情、審慎及非受脅迫的情況下，由自願買方與自願賣方於估值日期公平買賣資產或負債所涉及的估計金額」。

業權

吾等已獲提供有關該地塊業權的法律文件副本。然而，吾等並未核實該地塊之擁有權以及確定交予吾等之副本是否有任何修訂。

吾等亦依賴中國法律顧問（即廣東君道律師事務所）就該地塊之業權及其他法律事務為貴公司提供的法律意見（「中國法律意見」）。

估值方法

對該地塊進行估值時，吾等採用市場法並利用比較法進行估值，依據可資比較物業的價格資料而作出比較。吾等對大小、特點及位置相若之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各物業之所有相關優點及缺點，以達致市值之公平比較。

假設

吾等之估值乃假設業主於市場現況出售該地塊而且並無受惠於遞延條款合約、售後租回安排、合營企業、管理協議或任何足以影響該地塊的價值之任何類似安排而作出。

由於該地塊由業主依據政府授予的長期土地使用權持有，吾等已假設業主具有該地塊之有效合法業權，並且於土地使用權的整個未屆滿有效期內擁有自由且不受干擾的權利可佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該地塊。

吾等於估值時作出的其他特別假設(如有)將於本函件隨附的估值證書附註加以說明。

限制條件

吾等之報告並無就該地塊之任何押記、按揭或欠款或持有該地塊而可能產生之任何開支或稅項而作出任何撥備。除另有說明者外，吾等已假設該地塊並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、出租情況及所有其他相關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該地塊的地盤面積之準確性，但已假設交予吾等之法律文件上所示的地盤面積正確無誤。該地塊之所有文件僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積皆為約數。

該地塊最後於2019年2月12日由Chen Nelson Chun Kin (彼持有由香港理工大學頒發之建築及房地產學理學碩士學位) 視察。然而，吾等並無進行實地調查以就地面狀況或服務釐定是否適合於該地塊上作任何物業發展。吾等的估值乃假設該等方面均令人滿意，且於施工期內不會產生任何非經常性開支或延期。

本報告內所載市值估計特別排除了因地震或其他原因導致的環境污染的影響。謹此建議，本報告的閱覽者應諮詢合資格環境審計師，以對可能的環境缺陷(存在環境缺陷可能嚴重影響市值)進行評估。

吾等在編製本報告時並無包括(亦無就此進行)土壤分析或地質研究，亦無就任何有關水、油、氣或其他地面以下之礦物之使用權或狀況進行調查。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司確認，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且吾等並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

為該地塊進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引；香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(2017年版)所載之所有規定。

本報告列報的所有貨幣金額均以人民幣(人民幣)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
英皇道499號
北角工業大廈
19樓
連達科技控股有限公司
董事會 台照

代表
中誠達資產評估顧問有限公司
董事
謝偉良
MFin BSc MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

日期：2019年3月22日

謝偉良為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)及中國合資格房地產估值師。彼名列香港測量師學會所發出有關進行產業估值以供載入上市詳情及通函或供參考以及就併購進行估值之物業估值師名單，並為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，在中國物業、港口及物流設施估值方面擁有逾10年經驗。

估值證書

持作未來發展之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	該地塊於 二零一八年 十二月三十一日 現況下之市值
於中國廣東省 中山市板芙鎮 板芙村一幅 工業地塊 (即地段 第W30-18-0060號)	該地塊總土地面積為15,369.8平方米， 處於新工業地區。 該地塊計劃發展成為工業廠房，總樓 面面積約為46,032.96平方米，建築工 程計劃將於2019年中動工，並將於 2020年底前竣工。 該地塊獲授之土地使用權自2018年12 月21日起為期50年(作工業用途)。	該物業於估值日 期為空置。	人民幣 10,605,162元

附註：

- (1) 根據中山市國土資源局(「出讓方」)與連達(中山)科技有限公司(「受讓方」)於2018年12月21日訂立之國有建設用地使用權出讓合同(合同編號442000-2018-002069,統稱「土地出讓合同」),出讓方已將面積15,369.8平方米之該地塊之土地使用權授予受讓方。中山市國土資源局已以受讓方之名義發出日期為2019年1月24日之房地產權證(參考編號:粵2019中山市不動產權第0029806號)。誠如有關權證所述,物業之土地使用權自2018年12月21日起為期50年,作工業用途。
- (2) 誠如土地出讓合同第8條所述,該地塊按地價人民幣10,605,162元出讓,並已由受讓方悉數支付。
- (3) 誠如土地出讓合同第16條所述,該地塊上之發展計劃之建設工程須於2020年2月19日或之前施工及整體發展項目須於2023年2月18日或之前全面竣工。倘建設工程延遲施工或發展項目延後竣工,受讓方必須取得出讓方之事先批准,並且於任何情況下,該等延遲或延後不得超過1年。
- (4) 誠如土地出讓合同所附之中山市建設用地規劃條件所述,該地塊須受以下規劃條件所規限:

地盤面積:	15,369.8平方米
土地用途:	第1類工業用地(M1)
總樓面面積:	地積比率可計算總樓面面積不得少於15,369.8平方米但不得多於53,794.3平方米
地盤覆蓋率:	介乎35%至60%
建築限高:	不超過50米
綠化率:	土地面積之10%至15%
- (5) 誠如中山市城鄉規劃局於2019年2月25日發出之建設工程規劃許可證(參考編號:Jian Zhi No. 151212019020002)所披露,該地塊總樓面面積46,032.96平方米(包括車間面積37,418.12平方米、配套辦公室面積4,667.82平方米、車庫面積3,367.48平方米及地庫車間面積579.54平方米)之發展計劃已獲批准。根據 貴公司之資料,發展計劃之預算發展成本(不包括土地成本)約為人民幣100,000,000元。

(6) 中國律師就該地塊之意見概述如下：

- 6.1 連達(中山)科技有限公司(「連達中山」)透過公開競投取得該地塊(即地段第W30-18-0060號)之土地使用權,並與中山市國土資源局於2018年12月21日簽訂國有建設用地使用權出讓合同。土地出讓合同為合法有效,對合同雙方具有法律效力。
- 6.2 根據土地出讓合同所提供,該地塊之土地面積為15,369.8平方米,並允許作工業用途。該地塊之土地出讓金為人民幣10,605,162元,須於土地出讓合同日期起計30日內支付。該地塊之建設工程須於2020年2月19日或之前開始施工,並須於2023年2月18日之前全面竣工。在取得土地使用權出讓方同意之情況下,該建築期可延長不超過一年。
- 6.3 連達中山已根據土地出讓合同之條款及條件以及相關中國法例悉數支付土地出讓金及相關費用及徵費。連達中山為該地塊之合法土地使用權持有人,並有權於土地使用權未屆滿的有效期內使用、轉讓、租賃或按揭或處置該地塊,惟須遵守對該地塊施加的規劃控制。
- 6.4 中山市城鄉規劃局已於2018年12月28日就該地塊發出建設用地規劃許可證(參考編號:地字第151122018120005號)。誠如許可證所述,該地塊之允許土地用途為(M1)第1類工業用地。
- 6.5 誠如中山市國土資源管理局於2019年2月28日發出之中山市不動產登記資料查詢結果(參考編號:2019022802298)所披露,該地塊不存在任何按揭、查封令及扣押令所規限。