

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有電訊首科控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。



Telecom Service One Holdings Limited 電訊首科控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3997)

有關收購該等物業的 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至15頁。獨立董事委員會函件載於本通函第16至17頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第18至36頁。本公司謹定於2021年7月29日(星期四)中午12時正假座九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心11樓C室召開股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否打算出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備之指示填寫，並盡早交回本公司香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟無論如何不少於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。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並於會上投票。在此情況下，委任代表之文據將被視為撤回論。

股東特別大會之預防措施

為保障股東的健康安全及預防COVID-19疫情的蔓延，股東特別大會將實施以下預防措施：

- (1) 強制體溫測量
- (2) 佩戴外科口罩
- (3) 不會派發茶點及公司禮品

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場。就股東的健康及安全而言，本公司在此鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會之投票權利。

2021年6月25日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	18
附錄一 — 財務資料	I-1
附錄二 — 該等物業未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本集團未經審核備考資產負債表	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之預防措施

鑒於COVID-19疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的規定，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障每位出席者免受感染的風險：

- (1) 每位出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的出席者可能會被拒絕進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (2) 本公司要求每位出席者於股東特別大會上及於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (3) 股東特別大會將不會向出席者供應茶點及不會派發公司禮品。

在香港法例許可範圍內，本公司保留權利拒絕任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合所有持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制COVID-19的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。作為替代方法，股東可使用代表委任表格並填上投票指示，委任股東特別大會主席作為代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替其親身出席股東特別大會。

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司：

聯合證券登記有限公司
香港北角英皇道338號
華懋交易廣場2期
33樓3301-04室
電郵：info@unionregistrars.com.hk
電話：852 2849 3399
傳真：852 2849 3319

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時買賣協議的條款及條件向賣方收購該等物業
「Amazing Gain」	指	Amazing Gain Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張氏家族信託全資擁有
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「張氏兄弟」	指	張敬石先生、張敬山先生、張敬川先生及張敬峯先生
「張氏家族信託」	指	為張氏兄弟及其家族成員的利益而成立的全權信託，全權受益人包括張氏兄弟
「本公司」	指	電訊首科控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3997)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本通函下文「2.臨時買賣協議」一段所述買方就收購事項應付賣方的總代價54,400,000港元
「董事」	指	本公司董事
「East-Asia」	指	East-Asia Pacific Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由張氏家族信託間接全資擁有。因此，定為本公司之關連人士
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2021年7月29日(星期四)中午12時正假座九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心11樓C室召開的股東特別大會，藉以考慮及批准(如合適)臨時買賣協議項下擬進行之各項交易
「GEM上市」	指	股份於聯交所GEM上市

釋 義

「政府」	指	香港政府
「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
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事方平先生、郭婉雯女士及曹家儀先生組成的本公司獨立董事委員會，以就臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	綽耀資本有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議之條款及其項下擬進行的交易之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於收購事項、臨時買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東（即除張氏家族信託及其聯繫人以外的股東）
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方
「最後實際可行日期」	指	2021年6月21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
「最後截止日期」	指	2021年8月31日，或臨時買賣協議的訂約方可以書面協定之較後日期
「標準守則」	指	上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「該等物業」	指	包括香港九龍西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203室及1205-1206室的物業

釋 義

「招股章程」	指	本公司日期為2013年5月23日的招股章程
「臨時買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為2021年5月25日之臨時買賣協議
「買方」	指	海欣投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「其餘單位」	指	該等物業中的1201室、1202室及1203室A部分
「租金按金」	指	總租金按金361,833港元，包括(i)本集團就租賃自用單位向賣方支付172,512港元的租金按金(相當於三個月的租金)；及(ii)獨立第三方租戶就租賃其餘單位向賣方支付189,321港元的租金按金(相當於三個月的租金及樓宇管理費以及一季的政府地租及差餉)
「自用單位」	指	該等物業中的1203室B部分、1205室及1206室
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股0.1港元的普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	漢華評值有限公司，本公司就該等物業估值委任的獨立專業估值師
「賣方」	指	浚福有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為East-Asia之全資附屬公司，並由張氏家族信託間接全資擁有
「%」	指	百分比

本通函所載若干數字已作湊整。因此，以貨幣兌換或百分比等額顯示之數字不一定為該等數字之算術總和。任何列表內之總數及本通函列出之金額總和之任何差異乃因計及湊整後之影響。



Telecom Service One Holdings Limited

電訊首科控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3997)

主席兼非執行董事：

張敬石先生

行政總裁兼執行董事：

張敬峯先生

非執行董事：

張敬山先生

張敬川先生

獨立非執行董事：

方平先生

郭婉雯女士

曹家儀先生

註冊辦事處：

Second Floor,
Century Yard,
Cricket Square,
P.O. Box 902,
Grand Cayman,
KY1-1103,
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
九龍
九龍灣
宏開道17號
順發工業大廈
2樓2室

敬啟者：

**有關收購該等物業的
主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2021年5月25日的公告。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供有關(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)一封由獨立董事委員會向獨立股東發出載有其就收購事項的意見及推薦之函件；(iv)一封由獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出載有其就收購事項的意見之函件；(v)該等物業的估值報告；(vi)股東特別大會通告；及(vii)上市規則項下規定披露的其他資料。

2. 臨時買賣協議

於2021年5月25日，買方(本公司的一間間接全資附屬公司)與賣方訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售該等物業，代價為54,400,000港元。

臨時買賣協議的詳情載列如下：

日期

2021年5月25日(交易時段後)

訂約方

買方：海欣投資有限公司

賣方：浚福有限公司

於最後實際可行日期，買方為本公司的一間間接全資附屬公司。賣方由張氏家族信託間接全資擁有，並於最後實際可行日期間接持有51.43%的已發行股份。因此，根據上市規則第14A章，賣方為本公司之關連人士。

待收購資產

根據臨時買賣協議，買方有條件同意按「現狀」購買及賣方有條件同意出售該等物業。

該等物業包括香港九龍西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203室及1205-1206室，其為可抵押的商業物業。該等物業的建築面積約為4,357平方呎。

該等物業於2007年9月1日至2021年3月31日期間由賣方租予本集團作為維修中心。於2021年4月1日，本集團已訂立新租賃，從賣方租賃自用單位，自2021年4月1日至2022

董事會函件

年3月31日為期一年，每月租金為57,504港元。其餘單位已由賣方租予獨立第三方，自2021年7月1日起至2024年6月30日為期三年，每月租金為47,064港元。

根據賣方提供的資料，該等物業的原始收購成本為23,092,100港元。

收購事項的代價

收購該等物業的代價為54,400,000港元，由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 5,440,000港元，相當於訂立臨時買賣協議時應付代價的10%作為按金（「按金」）；及
- (b) 48,960,000港元，相當於收購事項完成後應付代價的其餘90%。

於最後實際可行日期，按金已由本公司支付。

所有印花稅（包括買方印花稅及／或從價印花稅）均由買方承擔。該等物業的收購成本連同印花稅估計將約為56,772,000港元。

釐定代價的基準

代價乃由買方及賣方按公平原則磋商後，並參考（其中包括）估值師於2021年4月30日對該等物業進行的初步物業估值（金額為54,400,000港元）及該等物業附近的商業物業價格來釐定。對該等物業進行估值時，估值師採用投資法，即於現有租約的剩餘期限的應收租金，以適當的資本化率資本化，並適當計提租賃屆滿後之復歸權益。就該等物業的復歸價值而言，估值師主要參考特徵及位置類似的可資比較物業的銷售情況後作出。

為評估估值師的獨立性及能力，董事會已考慮下列事項：(i)估值師與本公司之委聘條款；(ii)估值師之資質及經驗；及(iii)估值師進行該等物業之估值時所採取之步驟及盡職審查措施。根據董事會的評估，董事信納估值師執行的工作範圍對進行該等物業之估值而言屬適當，且並不知悉工作範圍存有任何限制，而該等限制可能對估值師作出之保

董事會函件

證造成不利影響。就董事作出一切合理查詢後所知及所信以及經估值師確認，估值師為獨立第三方，除與本次及類似估值工作相關的應向其支付的正常專業費用外，不存在任何安排使估值師從本公司、買方、賣方或其各自的主要股東或聯繫人獲得任何費用或利益。估值師具備進行估值所需之相關專業資格。估值報告由皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會資深會員（彼於香港及大中華地區的物業估值及諮詢服務方面擁有多年經驗）及皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員（彼於香港及大中華地區的物業估值及諮詢服務方面擁有多年經驗）共同簽署。綜上所述，董事會認為估值師具有足夠的專業知識，並能獨立進行該等物業的估值。

於進行估值時，估值師採納的主要假設包括：(i)業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值；(ii)房地產業主於政府租約／換地條件之整個未屆滿年內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產；(iii)房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項；及(iv)除於本通函附錄四所載之估值報告內已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。有關該等物業之其他特定假設包括：(i)該等物業所採納之單位價格為每平方呎17,700港元及(ii)資本化率為2.6%。

此外，於估值過程中，估值師已參考當地具有與該等物業相似特徵的各種類似房地產的銷售交易。所選定的可資比較物業均為主體樓宇及其他類似用途的商業大樓的辦公單元。該等銷售交易的單位價格按實用面積計算，每平方呎介乎約15,000港元至21,000港元。有關可資比較物業的詳情載列如下：

開發項目名稱	廣發商業中心	旺角海景中心	銀城廣場
竣工年份	1993年	1997年	1996年
交易時間	2021年3月	2021年2月	2019年6月
實用面積(每平方呎) 概約單位價格	15,000港元 – 16,000港元	17,000港元	21,000港元

根據估值師的意見，投資法為評估該等物業市值的最合適估值方法，原因是其計及(i)該等物業的現時租金收入(方法為透過資本化現有租約的租金收入)；及(ii)根據周邊地區內具有相似性質(如樓齡及用途)的物業確定物業的銷售單位價格。該等資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業一般預期的收益率估計，其隱含地反映有關物業的類型及質素、潛在未來租金增長的預期、資本增值及相似性質物業的市場氛圍。可資比較物業位於該等物業的周邊區域內，具有相似的樓齡及用途。鑒於上述情況，董事認為估值師所選擇的可資比較物業對估值而言屬合適，且董事與估值師一致認為投資法為釐定香港可產生租金收入物業市值的適當及常用方法。

經計及(i)估值師對該等物業的估值；(ii)自該等物業應收租金收入；(iii)香港物業市場的未來前景，並考慮本通函「3.進行收購事項之理由及裨益」一節所載的收購事項之裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為，代價屬公平和合理，並符合本公司及股東之整體利益。

資金來源

本公司擬透過動用GEM上市所得款項淨額13,400,000港元支付代價及餘下35,560,000港元由本集團之內部資源支付。

臨時買賣協議的條件

收購事項須待下列條件達成後方告完成：

- (a) 賣方已按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條向買方提供有關該等物業的妥善業權的證據；
- (b) 由賣方自費解除針對該等物業的現有按揭；
- (c) 本公司於完成前已就收購事項遵守並獲得有關上市規則規定的所有要求、批准、同意及豁免(無論是否施加條件)；

董事會函件

- (d) 上述批准、同意或豁免中規定的所有條件(如有)已於完成前獲達成及遵守；及
- (e) 本公司已根據相關上市規則於股東大會就臨時買賣協議、收購事項及臨時買賣協議項下擬進行的其他交易取得獨立股東的批准。

臨時買賣協議的任何一方均不能豁免上述條件。

倘上述任何條件於最後截止日期或之前尚未達成，除臨時買賣協議各訂約方另行協定外，買方可通過向賣方發出書面終止通知終止臨時買賣協議。在此情況下，賣方須應要求立即向買方退還根據臨時買賣協議自買方收取的按金(不計利息及成本)，此後各訂約方的所有權利及義務即時終止，而任何一方其後均不得根據臨時買賣協議向另一方提出任何申索。

在達成上述條件的前提下，倘買方於達成上述所有條件時，因任何原因(因賣方違約除外)而未能完成收購事項，則賣方須全權酌情而不參考任何其他方面沒收買方所支付的按金。此後，賣方有權全權酌情將上述物業售予其認為合適的人士，而賣方不得就任何責任及／或損害賠償或執行強制履行令而控告買方。買方須負責支付應付印花稅。

倘賣方因任何原因(因買方違約除外)而未能完成收購事項，則賣方須立即向買方退還按金，並向買方支付相等於按金金額的款項，作為算定損害賠償，而買方不得採取任何進一步行動申索損害賠償或執行強制履行令。賣方須負責支付應付印花稅。

於最後實際可行日期，概無臨時買賣協議所載之先決條件獲達成。

解除按揭

於最後實際可行日期，該等物業已抵押予渣打銀行(香港)有限公司，以作為銀行提供予賣方的9.90百萬港元貸款的抵押。根據賣方提供的資料，於最後實際可行日期並無賣方欠付銀行的未償還餘額。

完成

待達成臨時買賣協議的所有條件後，買方與賣方將於2021年7月30日或之前訂立正式買賣協議，並於2021年8月31日或之前，或買方與賣方可以書面協定之較後日期完成。賣方須於完成後向買方交付該等物業及轉讓租金按金。

新租賃

於2021年5月21日，賣方與獨立第三方訂立租賃協議以出租其餘單位，租賃期自2021年7月1日起至2024年6月30日(包括首尾兩天)，每月租金收入為47,064港元。租金按金189,321港元由獨立第三方租戶支付予賣方。目前計劃於收購事項完成後，其餘單位將由本集團繼續外租，而自用單位將由本集團用作維修中心。

根據賣方提供的資料，於截至2020年3月31日及2021年3月31日止兩個財政年度內來自該等物業的租金收入總額分別約為1.83百萬港元及1.83百萬港元。由於本集團擬於完成後出租其餘單位，根據賣方提供的資料，考慮到所有相關支出，如管理物業的費用及維持租金狀況的撥備，截至2020年3月31日止年度，來自其餘單位的稅前及稅後淨租金收入分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元，而截至2021年3月31日止年度則分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元。

3. 進行收購事項之理由及裨益

本集團為香港具良好聲譽的維修及翻新服務提供商。其維修及翻新服務涵蓋手機、傳呼機、雙向流動數據通訊裝置、個人電腦、平板電腦、視訊遊戲機及掌上型遊戲機，其亦出售相關配件及產品。

本集團自2007年9月1日起至最後實際可行日期一直於大部分的該等物業經營維修中心。董事認為，數年來本集團已在銀城廣場區域建立其客戶網絡。

誠如本公司日期為2018年3月16日有關從GEM轉至聯交所主板上市的公告內所披露，本公司已自GEM上市的所得款項淨額中預留約13.4百萬港元，以收購香港一項商業物業用作維修中心。該所得款項淨額將被動用於支付部分代價。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項有利於本集團，乃由於其(i)通過減少租金費用以致本集團財務狀況受益；(ii)減少本集團經營表現對於香港黃金地段商業物業的市場租金水平波動的敏感度；(iii)可節省本集團於物色新物業及翻新新物業以達至標準適合本集團之用途的時間及成本；(iv)保障本集團於黃金地段的營運，將可增強本集團企業客戶的信心。與此同時，其餘單位的新租賃將可增加本集團的收入及現金流。除資金流動減少外，收購事項對本集團並無不利之處。

於最後實際可行日期，本集團無意或計畫收購新業務或處置其現有業務。

基於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項的條款屬公平和合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。

張氏兄弟(即張敬石先生、張敬山先生、張敬川先生及張敬峯先生)於臨時買賣協議中擁有重大權益。由於利益衝突，彼等已就批准臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之本公司董事會決議案放棄投票。

4. 收購事項對本集團的財務影響

基於本通函附錄三所載「本集團未經審核備考資產負債表」，假設收購事項已於2020年9月30日發生，於收購事項完成後，本集團於2020年9月30日的未經審核備考綜合非流動資產將增加約56.8百萬港元至約59.1百萬港元。因此，未經審核備考綜合流動資產將減少約56.9百萬港元至約45.8百萬港元，而未經審核備考綜合流動負債將增加約189,000港元至約8.1百萬港元。未經審核備考綜合流動資產淨額亦將減少約57.0百萬港元至約37.7百萬港元。

完成後，其餘單位擬用作租賃以於日後產生穩定收入，因此，預期收購事項對本集團於日後長期盈利產生正面影響。基於本集團可獲取的資料(包括其餘單位的預期租金收入、由此產生的利得稅及租金節省)，本集團預計每年可實現盈利約473,000港元。

5. 有關訂約方之資料

本公司及本集團

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事提供維修及翻新手機及客戶電子設備的服務。該等服務提供予企業客戶、電信服務提供商及全球服務公司。

買方

買方為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司，並為物業控股公司。

賣方

賣方為一間根據香港法例註冊成立之有限公司。賣方為East-Asia之全資附屬公司及由張氏家族信託間接全資擁有，而於最後實際可行日期，張氏家族信託間接持有51.43%的已發行股份。賣方為物業控股公司。

6. 上市規則之涵義

由於收購事項所涉及的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

賣方由張氏家族信託間接全資擁有，於最後實際可行日期，張氏家族信託間接持有51.43%的已發行股份。因此，賣方為上市規則項下本公司之關連人士。故此，收購事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

本公司已成立由獨立非執行董事，即方平先生、郭婉雯女士及曹家儀先生組成的獨立董事委員會，就臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平和合理，是否按一般商業條款訂立以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東就將予提呈有關批准臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上如何投票。

董事會函件

本公司已委任綽耀資本有限公司為獨立財務顧問，就臨時買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會以供獨立股東(其中包括)考慮及批准(如合適)臨時買賣協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，(i)張氏家族信託間接持有East-Asia全部已發行股本；(ii)East-Asia持有51.43%的已發行股份。張氏家族信託乃為張氏兄弟及其家族成員的利益而成立的全權信託。因此，East-Asia為張氏家族信託之聯繫人。

誠如上文所述，張氏家族信託及張氏兄弟因與賣方有關係，被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，張氏家族信託、張氏兄弟及彼等各自之聯繫人(包括East-Asia)須就批准臨時買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈之決議案放棄投票。除上文所述者外及據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於收購事項擁有重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上就有關批准臨時買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

7. 股東特別大會

本公司將於2021年7月29日(星期四)中午12時正假座九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心11樓C室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及批准(其中包括)臨時買賣協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。將於股東特別大會上提呈的決議案投票將根據上市規則第13.39(4)條以投票表決方式進行。

本公司將就提呈決議案是否獲獨立股東通過為普通決議案刊登股東特別大會結果公告。

茲隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按照其上印列的指示填妥及盡快交回本公司之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，無論如何不少於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填

董事會函件

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（視乎情況而定），並於會上投票；在此情況下，委任代表之文據將被視為撤回論。

為釐定本公司股東就出席將於2021年7月29日（星期四）舉行之股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將自2021年7月26日（星期一）至2021年7月29日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件必須不遲於2021年7月23日（星期五）下午4時正前遞交予本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司（地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室），以辦理登記手續。

8. 推薦建議

謹請閣下垂注載於本通函第16至17頁的獨立董事委員會函件，其中包含其向獨立股東所作出的有關於股東特別大會上就臨時買賣協議及其項下擬進行之交易進行投票的推薦建議。

謹請閣下亦垂注獨立財務顧問就臨時買賣協議及其項下擬進行之交易以及曾加以考慮之主要因素及理由而向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件。該函件全文載列於本通函第18至36頁。

董事會（經計及獨立財務顧問意見後，包括獨立董事委員會成員）認為臨時買賣協議條款（經訂約方就此進行公平磋商後達致）屬公平和合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會（經計及獨立財務顧問意見後，包括獨立董事委員會成員）建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。於決定如何於股東特別大會上就將予提呈之決議案進行投票前，務請閣下細閱上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

9. 一般事項

由於收購事項須待臨時買賣協議所載先決條件達成後方告完成，故收購事項不一定會付諸實行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時應審慎行事，彼等如對其本身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

董事會函件

10. 額外資料

謹請閣下亦垂注本通函附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
電訊首科控股有限公司
主席
張敬石

2021年6月25日



Telecom Service One Holdings Limited
電訊首科控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3997)

敬啟者：

**有關收購該等物業的
主要及關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等提述本公司發佈的日期為2021年6月25日的通函(「該通函」)，本函件構成該通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就臨時買賣協議的條款及其項下擬進行的交易是否屬公平和合理，按一般商業條款訂立以及符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的意見後就如何投票向獨立股東提供意見。

綽耀資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就訂立臨時買賣協議及其項下擬進行的交易向吾等提供意見。有關其意見連同達致有關意見時所考慮之主要因素及理由之詳情載於該通函第18至36頁之函件。務請閣下亦垂注載於該通函第4至15頁之董事會函件及該通函附錄所載之額外資料。

經考慮獨立財務顧問意見函件所載意見及推薦建議後，吾等認為儘管臨時買賣協議並非於本集團之日常及一般業務過程中訂立，但臨時買賣協議的條款按一般商業條款訂立並屬公

獨立董事委員會函件

平和合理，且訂立臨時買賣協議及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
郭婉雯女士

方平先生

曹家儀先生

2021年6月25日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立董事之意見函件全文，以供載入本通函。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

有關收購該等物業 的 主要及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2021年6月25日的通函（「通函」）所載的董事會函件（「董事會函件」）內，本意見函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述(i) 貴公司日期為2021年5月25日之公告，內容有關(其中包括)收購事項（「該公告」）；及(ii)通函。於2021年5月25日(交易時段後)，買方（ 貴公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售該等物業，代價為54,400,000港元。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

獨立財務顧問函件

賣方由張氏家族信託間接全資擁有，於最後實際可行日期，張氏家族信託間接持有51.43%的已發行股份。因此，賣方為上市規則項下 貴公司之關連人士。故此，收購事項構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立由全體獨立非執行董事，即方平先生、郭婉雯女士及曹家儀先生組成的獨立董事委員會，就臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之條款是否屬公平和合理，按一般商業條款訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東就將予提呈有關批准臨時買賣協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上如何投票。吾等，綽耀資本有限公司，已獲獨立董事委員會批准委任為獨立財務顧問，以就此及如何於股東特別大會上投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，除是次委聘吾等為獨立財務顧問外， 貴集團、收購事項之其他訂約方或彼等任何一方之緊密聯繫人或核心關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、賣方或其他可能被合理視為與吾等之獨立性有關之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付吾等之一般顧問費用外，概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東或與彼等任何一方一致行動或假定一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士，可就收購事項擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述(包括但不限於該公告及通函所載或提述者)。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)臨時買賣協議；(ii)通函及當中所載

獨立財務顧問函件

董事會函件；(iii) 貴公司截至2020年3月31日止年度及截至2020年9月30日止六個月之年報及中期報告(分別為「**2020年年報**」及「**2021年中期報告**」)；(iv) 估值師就該等物業編製之估值報告(「**估值報告**」)；及(v) 貴公司提供之相關證明文件，以達致吾等之意見及推薦建議。吾等已假設 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實、表達之意見、作出之聲明及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內所作出有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供之意見之合理性。

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何陳述或通函產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團及該等物業或彼等各自之股東、附屬公司或聯繫人之業務及事務或未來前景，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須以於最後實際可行日期之實際市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等獲提供之資料為基礎。任何後續發展均可能影響及／或改變吾等的意見，吾等並無責任更新吾等的意見以考慮於最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重申吾等的意見。本意見函件所載內容不應詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

倘本意見函件之資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等已確保有關資料乃準確地摘錄自有關來源，而吾等並無責任對有關資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購事項之背景及理由

(a) 貴集團之背景資料

經參考董事會函件，貴公司為投資控股公司，而貴集團為香港的維修及翻新服務提供商。其維修及翻新服務涵蓋手機、傳呼機、雙向流動數據通訊裝置、個人電腦、平板電腦、便攜式媒體播放器、視訊遊戲機及掌上型遊戲機，其亦出售相關配件及產品。自2007年9月1日起直至最後實際可行日期，貴集團一直於該等物業經營維修中心。

以下為貴集團截至2020年3月31日止兩個年度各年(分別為「2019財年」及「2020財年」)以及截至2019年及2020年9月30日止六個月(分別為「2020年首六個月」及「2021年首六個月」)之主要財務資料概要，乃分別摘錄自2020年年報及2021年中期報告：

	2021年	2020年	2020	2019
	首六個月	首六個月	財年	財年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	21,298	24,426	44,324	65,992
毛利	9,037	10,819	16,721	29,674
除稅前溢利	5,322	3,703	2,793	11,103
期內／年內溢利	5,116	3,263	2,507	9,402
		於2020年	於2020年	於2019年
		9月30日	3月31日	3月31日
		千港元	千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總額		105,027	102,864	106,467
負債總額		8,834	6,653	5,381
資產淨值		96,193	96,211	101,086

2019財年與2020財年的比較及表現摘要

貴集團經營單一分部，即提供手機及其他個人電子產品的維修及翻新服務，以及銷售相關配件及提供支援服務。

貴集團的收益由2019財年約65.99百萬港元減少約21.67百萬港元或約32.8%至2020財年的約44.32百萬港元。誠如2020年年報所載，有關減少乃主要由於 貴集團的維修工作減少，儘管 貴集團銷售配件及提供支援服務產生的收益增加約0.16百萬港元。

貴集團於2020財年的收益減少部分被同年的其他經營開支淨額及行政開支減少所抵銷。整體而言， 貴集團能夠於2020財年維持年內溢利約2.51百萬港元，而2019財年則約為9.40百萬港元。

2020年首六個月與2021年首六個月的比較及表現摘要

貴集團的收益由2020年首六個月的約24.43百萬港元減少約3.13百萬港元或約12.8%至2021年首六個月的約21.30百萬港元。 貴公司認為，該減少乃主要由於COVID-19爆發帶來的經濟挫折及充滿挑戰的經營環境以及相應的防疫措施（如於有關期間保持社交距離及強制暫停公共場所的業務）所致。

然而，憑藉 貴集團獲授的政府補貼， 貴集團於2021年首六個月錄得溢利約5.12百萬港元，較2020年首六個月約3.26百萬港元增加約1.85百萬港元。撇除2021年中期報告所載於2021年首六個月授予 貴集團的政府補貼約2.59百萬港元， 貴集團於2021年首六個月仍將錄得純利約2.53百萬港元。

展望

誠如2020年年報及2021年中期報告所反映， 貴公司管理層將監察COVID-19帶來的挑戰及不確定性，以及由此導致的經濟及市場環境變動。 貴集團將繼續提升其服務質素及探索提供各種增值服務的機會，例如獲得客戶正面反饋的手機屏幕

保護計劃及其他手機元件的保護計劃。除提供增值服務外，貴集團將亦將繼續審視可拓大收入來源的新投資機遇。貴集團將遵循其多元化策略，以便更好地確認新的服務及收入來源，以便應對快速變化的經營環境，從而與其核心業務營造協同效應。在積極研究可能與其核心業務產生協同作用並帶來新收入來源的潛在機會時，將以審慎、明智的方式進行詳細規劃及評估。

(b) 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所載，該等物業包括香港九龍西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203室及1205-1206室，其為可抵押的商業物業。該等物業的建築面積約為4,357平方呎。

該等物業於2007年9月1日至2021年3月31日期間由賣方租予貴集團作為維修中心。於2021年4月1日，貴集團已訂立新租賃，從賣方租賃自用單位，自2021年4月1日起至2022年3月31日為期一年，每月租金為57,504港元。其餘單位已由賣方租予獨立第三方，自2021年7月1日起至2024年6月30日為期三年，每月租金為47,064港元。

目前計劃於收購事項完成後，其餘單位將繼續由貴集團出租，而自用單位將由貴集團用作維修中心。

收購事項(就自用單位而言)符合貴集團自於聯交所GEM上市以來之未來計劃，且對貴集團有利

茲提述貴公司日期為2013年5月23日的招股章程(「招股章程」)。自2013年於聯交所GEM上市以來，貴集團一直為其於不同地點提供個人電子產品維修及翻新服務的業務經營客戶服務中心。就此而言，誠如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節(「該章節」)所載，貴集團擬收購旺角銀座廣場一個或兩個單位(預期建築面積為1,800至2,500平方呎)的商業物業，用作貴集團的客戶服務中心。

吾等已向貴公司及估值師查詢，並了解到自用單位的總建築面積約為2,396平方呎，屬於上文所討論貴集團擬收購的商業物業的預期總建築面積1,800至2,500平方呎範圍內。因此，吾等認為，就自用單位部分而言，收購事項與該章節所述貴集團的未來計劃一致。

此外，亦如該章節所載，董事預期計劃收購位於香港黃金地段之商業物業將(i)透過減少其租金開支有利於 貴集團之財務狀況；(ii)降低 貴集團經營表現對於香港黃金地段商業物業的市場租金水平波動的敏感度；(iii)保障 貴集團於黃金地段的運營，將可增強 貴集團企業客戶的信心；及(iv)減低其他人士對 貴集團依賴 貴公司控股股東租賃物業的憂慮。

就此而言，吾等注意到，於收購事項完成後，自用單位將繼續由 貴集團用作維修中心，而賣方與 貴集團訂立日期為2021年4月1日的新租約項下的每月租金57,504港元其後可由 貴集團節省。此外，吾等亦認為， 貴集團節省的租金開支可降低 貴集團財務表現對租金開支的敏感度，並帶來顯著改善，尤其是在COVID-19爆發導致香港目前經濟下滑的情況下。因此，吾等認為，就自用單位部分而言，收購事項符合董事於前段第(i)及(ii)項之預期。

吾等亦注意到，自上市前直至最後實際可行日期，自用單位所在的銀座廣場一直為 貴集團若干客戶服務中心的位置，而該章節已載列銀座廣場為香港的擬定黃金地段，而 貴集團計劃於該處收購一項商業物業。吾等同意，收購事項(就自用單位而言)讓 貴集團得以保留其客戶服務中心，並確保其於同一地點營運，有助增強 貴集團客戶的信心。吾等亦相信，此舉可減少 貴集團對 貴公司控股股東租賃物業的依賴。因此，吾等認為，就自用單位部分而言，收購事項符合董事對上文第(iii)及(iv)項之預期。

吾等進一步同意董事會函件所載的董事會意見，收購事項(就自用單位而言)及繼續使用有關單位作為 貴集團的客戶服務中心將節省 貴集團物色新物業及翻新新物業以達至標準適合 貴集團之用途的時間及成本。

就其餘單位之部分而言，收購事項可為 貴集團帶來額外收入來源及有利於 貴集團之表現

誠如2020年中期報告所披露， 貴集團於2021年首六個月錄得收益約21.30百萬港元，較2020年首六個月減少約12.8%，此乃由於COVID-19疫情導致香港經濟下滑。董事認為， 貴集團應開拓新收入來源，以盡量減低業務風險及盡量提高股

獨立財務顧問函件

東回報。因此，貴集團一直在審視各種投資機遇，並認為收購該等物業將為貴公司透過物業投資及租金所得款項發展額外收入來源以及加強貴公司資產基礎、收入及現金流量之良機。

吾等注意到，其餘單位已由賣方租予獨立第三方，自2021年7月1日起至2024年6月30日為期三年，每月租金為47,064港元。吾等進一步注意到，目前計劃於收購事項完成後，其餘單位將繼續由貴集團出租。

根據賣方提供的資料，考慮到所有相關支出，如管理物業的費用及維持租金狀況的撥備，截至2020年3月31日止年度，來自其餘單位的稅前及稅後淨租金收入分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元，而截至2021年3月31日止年度則分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元。

經考慮其餘單位已出租予一名獨立第三方，租期為三年，直至2024年6月30日，月租為47,064港元，且目前擬於收購事項完成後繼續由貴集團出租其餘單位，吾等認為，假設收購事項完成及相關租賃協議開始，收購事項(就部分其餘單位而言)為貴集團之額外收入來源。吾等進一步認為，有關額外收入來源有助改善貴集團之財務表現。

整體而言，收購事項屬合理的投資決定

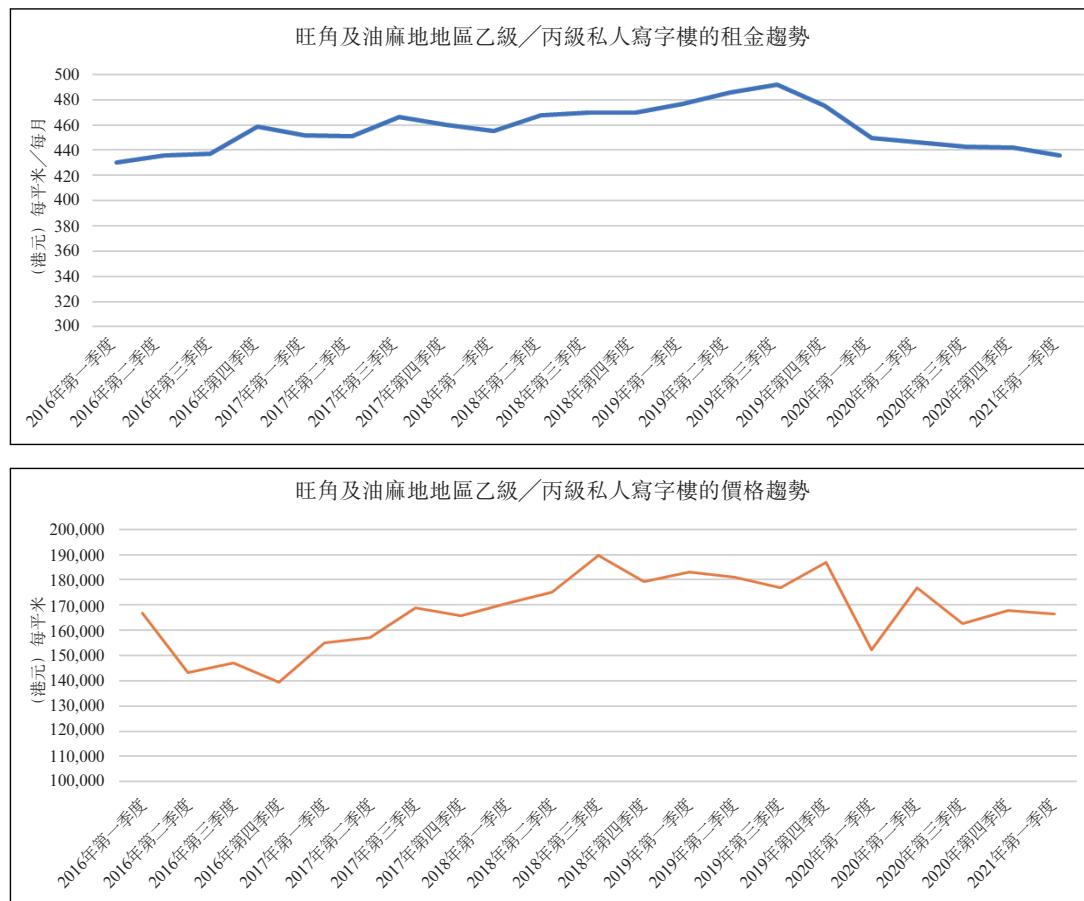
經參考董事會函件，董事會亦已就收購事項考慮香港物業市場之未來前景。

就此而言，吾等亦已就香港可資比較樓宇的平均市價及租金趨勢進行研究。吾等專注於鄰近該等物業的旺角及油麻地地區，並識別屬於香港政府差餉物業估價署(「該署」)分類的乙級及丙級私人寫字樓類別的寫字樓，而房產機構亦普遍採納此分類。由於吾等認為該等物業並不符合甲級私人辦公室之要求及特徵，包括但不限於同一物業內之停車場供應，故吾等已選擇該署分類之甲級私人辦公室。

獨立財務顧問函件

下圖說明由2016年第一季度(「**第一季度**」)至2021年第一季度，旺角及油麻地地區的乙級及丙級私人寫字樓的平均市價及租金趨勢。自2016年起約五年的回顧期間乃基於其提供合理的時間表以分析旺角及油麻地地區的市場趨勢直至2021年可獲得的最新季度資料而選定。吾等認為，該期間足以讓股東了解旺角及油麻地地區私人寫字樓的平均市價及租金的整體趨勢。

旺角及油麻地地區私人寫字樓的租金及價格趨勢



附註： 股東亦應注意，該等指數反映旺角及油麻地地區私人寫字樓物業的整體市場趨勢，而個別物業價格將取決於多項其他因素，如樓層、景觀、大小及狀況等。

如上文所述，旺角及油麻地地區乙級及丙級私人寫字樓的租金水平由2016年第一季度的每月每平方米約430港元增加至2019年第三季度(「**第三季度**」)的每月每平方米約495港元的峰值。其後，於2021年第一季度，旺角及油麻地地區乙級及丙

級私人寫字樓的租金水平持續下降至每月每平方米約436港元。旺角及油麻地地區乙級及丙級私人寫字樓的平均市價水平亦有類似趨勢，由2016年第一季度的每平方米約166,658港元增加至2018年第三季度的每平方米約189,692港元的高位，隨後於2021年第一季度下跌至每平方米約166,496港元。

吾等認為，上圖所示自2019年前後以來乙級及丙級私人寫字樓物業的平均市價及租金的下降趨勢可歸因於關鍵時間的社會動蕩及COVID-19疫情。然而，吾等認為該等負面因素近期已得到緩解，且直至最後實際可行日期，吾等並不知悉其他可能對商業物業的市價及租金造成長遠負面影響的因素。另外，吾等注意到，於2020年8月，香港金融管理局放寬非住宅物業按揭貸款的逆週期宏觀審慎監管措施，非住宅物業按揭貸款的適用貸款對估值比率上限上調10個百分點，一般個案由40%上調至50%。吾等相信，有關措施可能對商業物業市場產生長遠正面影響。因此，吾等認為，收購事項為 貴集團提供機會，以相對更優惠的價格投資該等物業，而該等物業日後具有增值潛力，因此屬合理。

吾等亦已評估代價的現金結算方式。誠如2021年中期報告所披露， 貴集團於2020年9月30日的銀行結餘及現金約為91.9百萬港元，吾等認為其足以結付代價而不會對 貴集團的營運資金需求造成重大負面影響。吾等亦與董事一致認為，與透過債務融資或股權融資結算相比，以現金悉數結算代價可最大限度地提高股東的利益，並使 貴集團能夠更好地為 貴集團的長期業務發展做好準備，原因為(i)將不會產生利息負擔；(ii) 貴集團的負債及資產負債比率將不會增加；及(iii)現有股東的權益將不會被攤薄。

經考慮上述有關收購事項的所有因素，包括但不限於(i)其符合該章節所載 貴集團於上市的關鍵時間的未來計劃；(ii) 貴集團於收購事項完成後擬動用自用單位可節省其租金開支並對 貴集團的財務表現產生正面影響，節省 貴集團物色新物業及翻新新物業以符合 貴集團用途的標準所需的時間及成本，並有助確保 貴集團於目前黃金地段的業務，從而增強企業客戶對 貴集團的信心；(iii)於收購事項完成後，其餘單位將產生之租金收入為 貴集團之額外收入來源，有

助 貴集團多元化其收入來源，亦對 貴集團之財務表現產生正面影響；(iv)收購事項為 貴集團提供機會，以相對更優惠的價格投資該等物業，而該等物業日後具有增值潛力；及(v)代價之現金結算被視為對股東及 貴公司整體有利，吾等認為收購事項就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

2. 臨時買賣協議之主要條款

臨時買賣協議之主要條款載列如下：

臨時買賣協議

日期： 2021年5月25日 (交易時段後)

訂約方： (i) 賣方 (作為賣方)；及
(ii) 買方 (作為買方)。

於最後實際可行日期，買方為 貴公司的一間間接全資附屬公司。賣方由張氏家族信託間接全資擁有，而張氏家族信託於最後實際可行日期間接持有51.43%的已發行股份。因此，根據上市規則第14A章，賣方為 貴公司之關連人士。

待收購資產

根據臨時買賣協議，買方有條件同意按「現狀」購買及賣方有條件同意出售該等物業。

該等物業包括香港九龍西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203室及1205-1206室，其為可抵押的商業物業。該等物業的建築面積約為4,357平方呎。該等物業於2007年9月1日至2021年3月31日期間已由賣方租賃予 貴集團作為維修中心。於2021年4月1日， 貴集團已訂立新租賃，從賣方租賃自用單位，自2021年4月1日至2022年3月31日為期一年，每月租金為57,504港元。其餘單位已由賣方租予獨立第三方，自2021年7月1日至2024年6月30日為期三年，每月租金為47,064港元。

根據賣方提供的資料，該等物業的原始收購成本為23,092,100港元。

解除按揭

於最後實際可行日期，該等物業已抵押予渣打銀行(香港)有限公司，以作為銀行提供予賣方的9.90百萬港元貸款的抵押。根據賣方提供的資料，於最後實際可行日期並無賣方所欠銀行之未償還餘額。

新租賃

於2021年5月21日，賣方與獨立第三方訂立租賃協議以出租其餘單位，租賃期自2021年7月1日起至2024年6月30日(包括首尾兩天)，每月租金收入為47,064港元。租金按金189,321港元由獨立第三方租戶支付予賣方。目前計劃於收購事項完成後，其餘單位將由 貴集團繼續外租，而自用單位將由 貴集團用作維修中心。

根據賣方提供的資料，於截至2020年3月31日及2021年3月31日止兩個財政年度內來自該等物業的租金收入總額分別約為1.83百萬港元及1.83百萬港元。由於 貴集團擬於完成後出租其餘單位，根據賣方提供的資料，考慮到所有相關支出，如管理物業的費用及維持租金狀況的撥備，截至2020年3月31日止年度，來自其餘單位的稅前及稅後淨租金收入分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元，而截至2021年3月31日止年度則分別約為0.82百萬港元及0.68百萬港元。

先決條件

收購事項須待下列條件達成後方告完成：

- (a) 賣方已按照香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及13A條向買方提供有關該等物業的妥善業權的證據；
- (b) 由賣方自費解除針對該等物業的現有按揭；
- (c) 貴公司於完成前已就收購事項遵守並獲得有關上市規則規定的所有要求、批准、同意及豁免(無論是否施加條件)；
- (d) 上述批准、同意或豁免中規定的所有條件(如有)已於完成前獲達成及遵守；及

獨立財務顧問函件

- (e) 貴公司已根據相關上市規則於股東大會就臨時買賣協議、收購事項及臨時買賣協議項下擬進行的其他交易取得獨立股東的批准。

臨時買賣協議的任何一方均不能豁免上述條件。

倘上述任何條件於最後截止日期或之前尚未達成，除臨時買賣協議各訂約方另行協定外，買方可通過向賣方發出書面終止通知終止臨時買賣協議。在此情況下，賣方須應要求立即向買方退還根據臨時買賣協議自買方收取的按金（不計利息及成本），此後各訂約方的所有權利及義務即時終止，而任何一方其後均不得根據臨時買賣協議向另一方提出任何申索。

在達成上述條件的前提下，倘買方於達成上述所有條件時，因任何原因（因賣方違約除外）而未能完成收購事項，則賣方須全權酌情而不參考任何其他方面沒收買方所支付的按金。此後，賣方有權全權酌情將上述物業售予其認為合適的人士，而賣方不得就任何責任及／或損害賠償或執行強制履行令而控告買方。買方須負責支付應付印花稅。

倘賣方因任何原因（因買方違約除外）而未能完成收購事項，則賣方須立即向買方退還按金，並向買方支付相等於按金金額的款項，作為算定損害賠償，而買方不得採取任何進一步行動申索損害賠償或執行強制履行令。賣方須負責支付應付印花稅。

於最後實際可行日期，概無臨時買賣協議所載之先決條件獲達成。

完成

待達成臨時買賣協議的所有條件後，買方與賣方將於2021年7月30日或之前訂立正式買賣協議，並於2021年8月31日或之前，或買方與賣方可以書面協定之較後日期完成。賣方須於完成後向買方交付該等物業及轉讓租金按金。

代價

收購該等物業的代價為54,400,000港元，由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 5,440,000港元，相當於訂立臨時買賣協議時應付代價的10%作為按金（「按金」）；及
- (b) 48,960,000港元，相當於收購事項完成後應付代價的其餘90%。

於最後實際可行日期，按金已由 貴公司支付。

所有印花稅（包括買方印花稅及／或從價印花稅）均由買方承擔。該等物業的收購成本連同印花稅估計將約為56,772,000港元。

(a) 董事會釐定代價的基準

誠如董事會函件所載，代價乃由買方及賣方按公平原則磋商後，並參考（其中包括）估值師於2021年4月30日對該等物業進行的初步物業估值（金額為54,400,000港元）及該等物業附近的商業物業價格來釐定。對該等物業進行估值時，估值師採用投資法，即於現有租約的剩餘期限的應收租金，以適當的資本化率資本化，並適當計提租賃屆滿後之復歸權益。就該等物業的復歸價值而言，估值師主要參考特徵及位置類似的可資比較物業的銷售情況後作出。

經考慮(i)估值師對該等物業之估值；(ii)該等物業之應收租金收入；(iii)香港物業市場之未來前景，並考慮通函「3.進行收購事項之理由及裨益」一節所載收購事項之裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

貴公司擬透過動用GEM上市所得款項淨額13,400,000港元支付代價及餘下35,560,000港元由 貴集團之內部資源支付。

(b) 吾等對估值師的盡職審查

吾等已與估值師面談，並對其經驗及資格進行查詢。根據吾等的面談及估值師提供的資料，吾等注意到陳雲玉女士為(i)註冊專業測量師；(ii)皇家特許測量師學會資深會員；(iii)香港測量師學會資深會員，於香港及不同地區擁有逾10年物業估值經驗。廖偉斌先生為(i)皇家特許測量師學會會員及(ii)香港測量師學會會員，於香港及多個地區擁有逾24年物業估值經驗。

吾等亦向估值師確認，其並非 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司之附屬公司或其任何合夥人、董事或高級職員，亦非 貴公司或 貴公司之附屬公司或控股公司或 貴公司控股公司或任何聯營公司之附屬公司之高級職員或僱員或候任董事。估值師亦確認，彼等均獨立於 貴集團及賣方。

就吾等之盡職審查而言，吾等亦已審閱及查詢(i) 貴公司委聘估值師之條款；(ii) 估值師有關編製估值報告之資格；及(iii)估值師就編製估值報告所採取之步驟及盡職審查措施。根據估值師提供的授權書及其他相關資料以及基於吾等與彼等的面談，吾等信納估值師的委聘條款以及彼等編製估值報告的資格。

就估值師於進行估值時所採取的步驟及盡職審查措施而言，吾等注意到估值師主要透過實地視察、內部背景調查進行盡職審查，並對估值所採納的主要參數自行進行研究。吾等注意到，估值師進行的工作範圍與市場慣例一致，並適合提供意見。根據吾等之審閱，吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對估值報告作出之保證程度造成負面影響。

鑒於上文所述，吾等並不知悉任何事宜將導致吾等質疑估值師之專業知識及獨立性，且吾等認為估值師具備足夠專業知識且獨立進行估值。

(c) 吾等對釐定代價基準之分析

為評估代價之公平性及合理性，吾等已取得估值師編製之估值報告。經參考估值報告，估值師認為該等物業於估值日期（即2021年4月30日）的估計價值將為54,400,000港元。於進行估值時，估值師採納的主要假設包括：(i)業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值；(ii)房地產業主於政府租約／換地條件之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產；(iii)房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項；及(iv)除於通函附錄四所載之估值報告內已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。吾等認為估值師在估值報告中所採用的主要假設屬一般及在估值報告中常見的普通假設。

誠如上文所披露，估值報告乃由估值師採用投資法（就租賃單位及自用單位而言）釐定該等物業之公平值而編製。根據吾等與估值師之面談，吾等了解到(i)由於該等物業之租金收入來自現有租約，並適當計提租賃屆滿後之復歸權益；及(ii)投資法為對現有租約項下之物業進行估值之普遍採納方法。經考慮上述理由，估值師告知，投資法被視為對該等物業進行估值的最合適方法。

根據估值師的意見，投資法乃將現有租賃剩餘期內之應收租金按適當之資本化率資本化，並適當計提租賃屆滿後之復歸權益。就該等物業的復歸價值而言，估值師主要參考特徵及位置相若的可資比較物業的銷售。由於該等物業目前出租予零售租戶，因此，吾等認為估值師就該等物業之估值所採納之估值方法、基準及假設屬合理，並符合市場慣例。

吾等已向估值師查詢，並對其對該等物業估值的計算進行盡職審查。吾等注意到，估值師確實根據其對自用單位及其餘單位分別於各自現有租約剩餘期間的應收租金計算。吾等已進一步審查估值師於計算時採納的其他參數，包括年期或市場收益率、購買年期及現值，並認為該等參數為估值報告中常用的參數。此外，吾等已研究物業估值師使用的自用單位及剩餘單位的剩餘應收租金的期限收益率分別為2.1%，以及物業估值師

獨立財務顧問函件

使用的租約期滿後的複歸權益的市場收益率為2.6%。其中分別是計算年購貨總值和現值的資本化率相同。於此方面，吾等了解到估值師已參考2021年3月的市場數據(即乙級寫字樓的物業市場收益率)。吾等認為，參考與該等物業類似的乙級寫字樓的一般市場收益率屬公平合理，且2021年3月的市場數據充分接近該等物業的估值日期，為有意義的參考。此外，吾等認為物業估值師對租約期滿後的複歸權益採用2.6%的市場收益率，即相當於上述的市場數字，屬公平合理。而有關在自用單位及餘下單位項下，分別以2.1%的期限收益率計算應收剩餘租金，低於上述市場數字，吾等已向估值師查詢，了解到調低物業價格的原因是由於該等物業已由現時租約作抵押，因此，吾等認為此屬合理。基於上文所述，吾等認為估值師就該等物業之估值所進行之計算以及有關計算過程中所用之參數屬公平合理。5宗可比較交易詳情如下：

開發項目名稱	廣發商業中心	旺角海景中心	銀城廣場
竣工年份	1993年	1997年	1996年
交易時間	2021年3月	2021年2月	2019年6月
實用面積(每平方呎) 概約單位價格	15,000港元-16,000港元	17,000港元	21,000港元
	收購事項項下實用面積 概約單位價格		17,700

考慮到(i)其中兩宗可比較交易位於銀城廣場，與該等物業相同；(ii)其餘三宗可比較交易均位於該等物業所在的三角區旺角；(iii)所有可比交易均為與該等物業相同的乙級商業樓宇；(iv)該等可比較交易下的商業樓宇的竣工年限與該等物業的竣工年限相近，因而條件相似。吾等認為該等可比較交易就該等物業的收購事項而言，確實具有可比性。

此外，吾等已與估值師討論其於釐定該等物業的復歸價值時的可資比較市場交易的甄選標準，並注意到可資比較市場交易的甄選標準與該等物業的特徵及位置相若，並審慎權衡該等物業各自的所有優點及缺點。吾等注意到，可資比較交易的價格已根據可資比較物業與該等物業在時間、位置、物業質素及樓層方面的差異作出估值師認為適當的調整。最終，估值師就該等物業之估值識別5項可資比較交易，該等交易屬詳盡無遺，並於2019年至2021年進行交易。因此，吾等認為上述可資比較交易的復歸價值甄選基準屬公平合理。

誠如估值報告所載，於達致該等物業之市值時，估值師已遵守(i)上市規則第5章有關物業估值指引及資料；及(ii)香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)所載之所有規定。

經考慮(i)估值師於物業估值方面具備豐富估值經驗；(ii)估值師的工作範圍及委聘條款令人滿意；(iii)估值基準及假設合理；(iv)該等物業之估值計算及其所用參數被視為屬公平合理；及(v)經選定可資比較交易屬合理及充分，吾等認為該等物業之估值屬公平合理。

根據及除吾等就估值報告及當中所載該等物業之估值進行之獨立工作外，吾等認為(i)經選定可資比較交易反映與該等物業可資比較之物業之市值；(ii)該等物業之估值乃參考與該等物業可資比較之物業之市值而作出；(iii)誠如先前所討論，該等物業之估值屬公平合理，因此亦反映該等物業之市值。吾等進一步認為，貴公司按該等物業之市值(即其估值)收購該等物業屬公平合理。因此，吾等認為代價屬公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上文所討論之主要因素及理由後，吾等認為，儘管臨時買賣協議及其項下擬進行之交易（即收購事項）並非於 貴公司之一般及日常業務過程中進行，惟其(i)屬公正、公平及合理；(ii)符合 貴公司及獨立股東之整體利益；及(iii)臨時買賣協議之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准臨時買賣協議及其項下擬進行之交易，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

電訊首科控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
綽耀資本有限公司
董事總經理
陳志峰
謹啟

2021年6月25日

陳志峰先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人及負責人員，根據證券及期貨條例可持牌進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於企業融資行業擁有超過12年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止最近三個財政年度的財務資料詳情分別於本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度的年報中披露。該等年報已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.tso.cc>)：

- (a) 本集團截至2018年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2018年7月25日刊載於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0725/ltn20180725387.pdf>)的2018年年報第50至111頁；
- (b) 本集團截至2019年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2019年7月25日刊載於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725337.pdf>)的2019年年報第55至119頁；
- (c) 本集團截至2020年3月31日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於2020年7月30日刊載於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073000937.pdf>)的2020年年報第59至123頁；及
- (d) 本集團截至2020年9月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務報表載於本公司於2020年12月17日刊載於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1217/2020121700579.pdf>)的中期報告第1至22頁。

2. 債務聲明

於2021年4月30日(即本通函付印前就確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，除未償還的租賃負債及應付一間關聯公司的款項分別約1,176,000港元及約22,000港元(均為無擔保及無抵押)，以及日常業務過程中產生的集團內公司之間負債及一般貿易及其他應付款項外，於2021年4月30日營業時間結束時，本集團並無任何未償還債務證券、定期貸款、抵押、債權證、銀行貸款及透支或其他類似債務、承兌負債、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2020年3月31日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況或前景有任何重大不利變動。

4. 營運資金

董事認為，經計及本集團可用財務資源(包括內部產生資金及目前可得銀行融資)，並考慮收購事項的影響後，本集團的可用營運資金足以滿足本集團自本通函日期起計至少12個月的需求。

5. 本集團財務及貿易前景

本集團主要從事為手機及消費電子設備提供維修及翻新服務。該等服務提供予企業客戶、電信服務供應商及全球服務公司。自2020年3月31日(即本集團最近期公佈的經審核綜合財務報表編製日期)以來，本集團的主營業務並無變化，且待收購事項完成後預計本集團的主營業務不會因此而發生任何變化。

誠如本公司根據香港會計準則編製的截至2020年9月30日止六個月的中期報告所載列，本集團錄得收益約為21,298,000港元，較去年同期減少約12.8%。然而，在政府補貼的支持下，淨利潤由約3,263,000港元增加56.8%至約5,116,000港元。

期內，由於COVID-19爆發，香港經歷了最嚴重的經濟挫折之一。防疫措施包括社交距離和在公共場所強制停業形成了充滿挑戰的營商環境，並給市場帶來不確定性。這由手機及其他電子設備的銷售及全球出貨量下降所反映。因此，本集團提供維修服務的收入受到不可避免的影響，較去年同期下降約24.9%。儘管如此，本集團於2019年7月推出的新手機屏幕保護計劃廣受市場歡迎，其中包括分別促進配件銷售及提供支持服務的收益增加約2,792,000港元及較去年同期增長458.5%。

由於COVID-19疫情的影響，在餘下年間，預計本土經濟及市場環境仍將充滿挑戰和不確定性，本集團將繼續探索能夠與本集團核心業務產生協同作用的其他業務和投資機會。尤其是，本集團將審視與其他智能手機部件相關的智能手機保護計劃，以便創造額外的收入來源。本集團亦將迅速應對快速變化的市場狀況，以保護本集團的市場地位，並做好準備在轉

機來臨時加以利用。與此同時，本集團將通過整合內外部資源繼續提升服務質量及提高營運效率，以便提升本集團的核心能力並由此進一步提高其競爭力。

在積極研究可能與其核心業務產生協同作用並帶來新收入來源的潛在機會時，本集團將始終以審慎，明智的方式進行詳細規劃和評估。

該等物業可識別淨收益流之未經審核損益表

以下為截至2018年、2019年、2020年3月31日止年度及截至2020年12月31日止九個月，該等物業可識別淨收益流之未經審核損益表，該等未經審核損益表乃均根據賣方相關賬簿及記錄編製並摘錄自該等賬簿及記錄，並使用與本集團的會計政策基本一致的會計政策進行編製。

該等物業的未經審核租金收入資料

	2017/18 截至2018年 3月31日止年度 (全年) 千港元	2018/19 截至2019年 3月31日止年度 (全年) 千港元	2019/20 截至2020年 3月31日止年度 (全年) 千港元	2020/21 截至2020年 12月31日止期間 (九個月) 千港元
租金收入	1,987	2,196	1,830	1,372
其他開支 折舊	<u>(600)</u>	<u>(600)</u>	<u>(600)</u>	<u>(450)</u>
除稅前溢利	1,387	1,596	1,230	922
稅項	<u>(252)</u>	<u>(286)</u>	<u>(226)</u>	<u>(169)</u>
年內／期內溢利	<u>1,135</u>	<u>1,310</u>	<u>1,004</u>	<u>753</u>

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條，董事委聘中匯安達會計師事務所有限公司按照香港會計師公會頒佈的香港相關服務準則第4400號「接受委聘進行有關財務資料的協定程序」執行若干事實發現程序(包括核對截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度各年以及截至2020年12月31日止九個月的可識別淨收益流的未經審核損益表(「損益表」)所示的租金收入、其他開支及利得稅支出金額)與截至2018年、2019年、2020年3月31日止年度各年以及截至2020年12月31日止九個月就賣方出租予租客的該等物業編製的損益表所採用的賣方賬目記錄及租賃合約相應數據。根據本公司與申報會計師訂立的相關委聘函件的條款，任何其他人士不應就任

何目的使用或依賴所報告的事實調查結果。董事認為，損益表已妥為編製，並摘錄自賣方之相關賬簿及記錄。申報會計師已根據本公司與申報會計師訂立的相關委聘函件所載的協定程序，協定賣方相關賬簿及記錄的損益表，並根據協定程序向董事報告其事實調查結果。

A. 本集團未經審核備考資產負債表

下文為董事根據下文附註所載基準編製之本集團未經審核備考經調整資產負債表，以說明收購事項對本集團未經審核綜合資產負債表之影響，猶如收購事項已於2020年9月30日完成。由於其乃按照董事作出之判斷及假設而編製，僅供說明之用，而基於其假設性質使然，其未必真實反映本集團於2020年9月30日收購事項完成後或任何未來日期之未經審核綜合資產負債表。本集團未經審核備考經調整資產負債表乃根據摘錄自本集團截至2020年9月30日止六個月之已刊發未經審核中期報告內本集團截至2020年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表所載本集團於2020年9月30日之未經審核綜合財務狀況表編製，並已計入下文所載之未經審核備考調整。

	本集團 於2020年9月30日 的未經審核綜合 資產負債表 (未經審核) 千港元 (附註1)	備考調整 (未經審核) 千港元	附註	本集團未經審核 備考經調整 綜合資產負債表 (未經審核) 千港元
非流動資產				
投資物業	—	25,552	2	25,552
物業、廠房及設備	328	31,220	2	31,548
使用權資產	1,551			1,551
遞延稅項資產	352			352
租金按金	118			118
	<u>2,349</u>			<u>59,121</u>
流動資產				
存貨	949			949
貿易及其他應收款項	7,977	(173)	4	7,804
應收關聯公司款項	546			546
可回收稅項	1,132			1,132
已質押銀行存款	201			201
銀行結餘及現金	91,873	(56,715)	2,3,4	35,158
	<u>102,678</u>			<u>45,790</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	7,191	189	4	7,380
租賃負債	685			685
應付一間關聯公司款項	54			54
	<u>7,930</u>			<u>8,119</u>
流動資產淨值	<u>94,748</u>			<u>37,671</u>
總資產減流動負債	<u>97,097</u>			<u>96,792</u>
非流動負債				
租賃負債	880			880
長期服務金承擔	24			24
	<u>904</u>			<u>904</u>
資產淨值	<u>96,193</u>			<u>95,888</u>

附註：

- (1) 該等結餘乃摘錄自載於本公司截至2020年9月30日止六個月之已刊發未經審核中期報告內之本集團於2020年9月30日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 作為就因收購事項添置物業、廠房及設備以及投資物業，其成本包括(i)收購該等物業之代價54.40百萬港元；及(ii)直接收購成本(主要包括法律費用及印花稅)約2.37百萬港元之調整。

自用單位將由本集團用作維修中心，故分類為物業、廠房及設備。其餘單位將由本集團持作賺取租金，故分類為投資物業。以下為代價及直接收購成本基於各自領域之分配情況：

	千港元
投資物業	25,552
物業、廠房及設備	31,220
	56,772

投資物業初步按成本計量且其後按公平值計量。投資物業公平值之變動將於損益確認。

該等物業於2021年4月30日之公平值為54.40百萬港元，乃根據獨立物業估值師作出之估值釐定。於編製備考資產負債表時，董事假設該等物業於2021年4月30日之公平值與2020年9月30日相同。

- (3) 作為就透過使用內部資源撥付於損益內確認之有關間接交易成本約0.31百萬港元之影響之調整。
- (4) 就收購事項而言，於完成後，賣方將退還本集團已付之租賃按金約0.17百萬港元。賣方將就其餘單位之租賃按金向本集團轉讓約0.19百萬港元。
- (5) 概無作出任何調整以反映本集團於2020年9月30日後達成之任何交易業績或其他交易。以上附註所述與上文未經審核備考資產負債表有關之調整預期不會對本集團造成持續影響。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

敬啟者：

吾等已完成吾等之核證委聘，以就電訊首科控股有限公司（「貴公司」）董事編製 貴公司及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）備考財務資料（僅供說明之用）作出報告。備考財務資料包括 貴公司刊發之投資通函第III-1至III-3頁所載之於2020年9月30日之備考資產負債表（「報表」）。董事據此編製報表之適用準則載述於通函第III-1至III-3頁。

董事已編製報表以說明建議收購該等物業對於2020年9月30日的 貴集團財務狀況之影響，猶如交易已於2020年9月30日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團財務狀況之資料已由董事摘錄自截至2020年9月30日止六個月之中期報告所載之 貴集團簡明財務報表（並無就此刊發審核或審閱報告）。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4章第29段，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則內有關獨立性及其他道德方面之規定，有關守則乃根據誠信、客觀、專業能力及應有審慎態度、保密及專業行為之基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號，並相應設有全面質量控制制度，其中包括涉及遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就報表發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等就編製報表所採用之任何財務資料而在過往發出之任何報告，除於報告發出日期對其收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。此準則規定申報會計師須規劃及執行程序，以合理確定董事是否根據上市規則第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製報表。

就是項委聘工作而言，吾等並非負責就編製報表採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於進行是項委聘工作過程中，並無對編製報表採用之財務資料進行審計或審閱。

投資通函載入報表之目的，僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於所選定說明該影響之日期前已發生或進行。因此，吾等並不保證有關事件或交易於2020年9月30日之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報報表是否已按照適用標準妥為編製，當中涉及評估董事於編製報表時所採用適用標準是否就呈列有關事件或交易產生之直接重大影響提供合理基準，以及獲取足夠適當憑證釐定：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 報表是否反映未經調整財務資料已妥當應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括已考慮申報會計師對 貴集團性質、就編製報表之有關事件或交易以及其他相關委聘工作情況之理解。

委聘工作亦涉及評估報表之整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充足及恰當，能為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 報表已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段所披露報表而言，該等調整乃屬適當。

此 致

電訊首科控股有限公司
董事會

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

謹啟

2021年6月25日

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就該等物業於2021年4月30日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2709室

敬啟者：

有關：香港九龍旺角西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203、1205及1206辦公室單位(「該房地產」)之估值

根據電訊首科控股有限公司(「貴公司」)之指示，吾等對 貴公司將於香港收購之房地產進行估值，有關詳情載於隨附之估值證書，吾等確認已進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要之有關其他資料，以便向 閣下提供吾等對該房地產於2021年4月30日(稱為「估值日期」)之市值的意見。

本函件構成吾等估值報告之一部分，解釋估值之基準及方法，並闡明吾等作出之假設、該房地產之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債之價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

II. 估值方法

對出租之該房地產進行估值時，吾等已採用投資法，即將現有租賃剩餘期內之應收租金按適當之資本化率資本化，並適當計提租賃屆滿後之復歸權益。

III. 假設

吾等之估值乃假設業主於公開市場按其現況出售房地產權益，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響房地產權益之價值。

就根據長期政府租約持有之房地產而言，吾等已假設房地產業主於政府租約／換地條件之整個未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、轉讓或租賃房地產。於吾等之估值中，吾等已假設該房地產可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府機關支付任何額外款項。

除估值報告中已說明、界定及考慮之不合規情況外，已遵守所有適用之分區及使用法規及限制。

有關該房地產之其他特定假設(如有)已載於估值證書之附註。

IV. 所有權調查

吾等已就房地產權益於香港土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否存在吾等所獲副本並無顯示之任何修訂。

本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考,吾等概不就本報告所載有關房地產權益之法定業權之任何法律事宜承擔任何責任。

V. 限制條件

吾等並無進行詳細實地測量,以核實有關該房地產面積之準確性,惟已假設吾等獲提供之相關文件所示面積均屬正確。根據吾等對類似房地產之估值經驗,吾等認為所作假設屬合理。所有文件僅供參考,而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等已視察該房地產。然而,吾等並無進行結構測量,故無法呈報該房地產是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

經審閱所有相關文件後,吾等在很大程度上依賴閣下所提供之資料,並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃、租金及樓面面積以及該房地產識別等事宜之意見。

吾等之估值並無考慮所估值房地產之任何抵押、按揭或欠款,亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外,吾等假設該房地產權益概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

世界衛生組織於2020年3月11日宣佈COVID-19爆發為「全球大流行」,已經並持續影響日常生活及全球經濟多個方面,部分房地產市場之交易活動及流動性水平較低。許多國家已實施旅遊、行動及營運限制。在某些情況下,「封鎖」已在不同程度上應用,以進一步反映COVID-19之「浪潮」;儘管這可能意味著危機進入新階段,但與首波影響比較,至少並非史無前例。

疫情及為應對COVID-19而採取之措施繼續影響全球經濟及房地產市場。儘管如此,大部分房地產市場於估值日期已再次運作。然而,由於經濟復甦步伐存在不確定性,吾等仍保持審慎,因此,吾等建議應經常審閱房地產之估值。

VI. 估值意見

吾等對該房地產市值之意見載於隨附之估值證書。

VII. 附註

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2020年版)所載之規定。

馮志蘅先生(MSc)於2021年5月5日對該房地產進行實地視察。該房地產保持在與其樓齡及用途相稱之合理狀況，並配備正常之樓宇設施。

除另有指明者外，本報告所列所有貨幣金額均以港元(「港元」)計值。

隨函附奉吾等之估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此 致

香港
九龍九龍灣
宏開道17號
順發工業大廈2樓2室
電訊首科控股有限公司
董事會

代表
漢華評值有限公司

陳雲玉
RPS(G.P.), FHKIS, FRICS, AAPI
董事

廖偉斌
MHKIS, MRICS
助理董事

謹啟

2021年6月25日

附註：

陳雲玉為特許測量師，於香港、中國及亞太地區擁有逾10年物業估值經驗。

廖偉斌為特許測量師，於香港擁有逾24年房地產估值經驗，並於中國、澳門及亞太地區等其他地區擁有豐富估值經驗。

估值證書

貴公司將於香港收購之房地產權益

房地產	概況及年期	估用詳情	於2021年4月30日 現況下之市值
香港九龍 旺角西洋菜南街2A號 銀城廣場12樓1201-1203、 1205及1206辦公室單位	銀城廣場為一幢高23層的商業樓宇，另加一層地庫，其於1996年竣工。該樓宇設有四個升降機及兩個樓梯。該地產項目的底層至三層以及地庫均設有商舖。	於實地考察後，該房地產被用作客戶服務中心。該房地產單位之間的指定隔牆已拆除，將該房地產分為兩個單位。	54,400,000港元 (伍仟肆佰肆拾萬 港元正)
九龍內地段第11013號 12,752份之289份 (「該地段」)	該房地產包括12樓之五個辦公室單位。辦公室單位之總建築面積及實用面積分別約為4,357平方呎及3,103平方呎。 該地段乃根據換地條件第UB12311號持有，年期由1994年7月8日起計至2047年6月30日屆滿。政府地租為該地段應課差餉租值之3%。	根據 貴公司提供之一份租賃協議，該房地產的辦公室單位3B、5及6作商業用途，租期為一年，自2021年4月1日起計至2022年3月31日屆滿，月租金為57,504港元（不包括管理費、空調費、差餉及地租）。根據 貴公司提供之一份初步租賃協議，該房地產的辦公室單位1、2及3A作商業用途，租期為三年，自2021年7月1日起計至2024年6月30日屆滿，月租金為47,064港元（不包括管理費、差餉及地租）。	

附註：

- (i) 根據從土地註冊處取得之五份土地登記記錄，該房地產之登記業主為浚福有限公司，見日期為2007年8月31日之註冊摘要編號07092100180230。

- (ii) 該房地產受佔用許可證(編號K25/96)規限,見日期為1996年8月16日之註冊摘要編號UB6742406。
- (iii) 該房地產受限於以渣打銀行(香港)有限公司(作為各擔保方之受託人)為受益人之法律押記/按揭,見日期為2017年3月17日之註冊摘要編號17041202490177。
- (iv) 該房地產受限於以渣打銀行(香港)有限公司(作為各擔保方之受託人)為受益人之租金轉讓,見日期為2017年3月17日之註冊摘要編號17041202490184。
- (v) 根據旺角分區計劃大綱草圖編號S/K3/33,該地段劃分為住宅(甲類)。
- (vi) 該房地產之一般說明及市場資料概述如下:

地點 : 該房地產位於香港九龍旺角西洋菜南街2A號

交通 : 旺角地鐵站及油麻地地鐵站距離該房地產約300米。其他公共交通工具,包括巴士、公共小巴及的士於附近均便於搭乘。

附近地區性質 : 該區位於旺角,主要為住宅區及商業區。西洋菜街乃一處熱門的購物地。

- (vii) 於吾等的估值過程中,吾等已參考當地具有與該房地產相似特徵的各種類似房地產的銷售交易。所選定的可資比較物業均為主體樓宇及其他類似用途的商業大樓的辦公單元。該等銷售交易的單位價格按實用面積計算,每平方呎介乎約15,000港元至21,000港元。

有關可資比較物業的詳情載列如下:

開發項目名稱	廣發商業中心	旺角海景中心	銀城廣場
竣工年份	1993年	1997年	1996年
交易時間	2021年3月	2021年2月	2019年6月
實用面積(每平方呎) 概約單位價格	15,000港元-16,000港元	17,000港元	21,000港元

吾等估值的主要假設為:

該房地產(每平方呎)採用的實用面積單位價格	資本化率
17,700港元	2.6%

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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)的股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 股份(包括相關股份)中的好倉

董事姓名	身份	所持已發行普通股數目	佔本公司已發行股份 概約百分比 ^(附註1)
張敬石先生	實益擁有人	6,528,000	
	信託受益人 ^(附註2)	<u>66,000,000</u>	
		72,528,000	56.51%
張敬山先生	實益擁有人	6,484,000	
	信託受益人 ^(附註2)	<u>66,000,000</u>	
		72,484,000	56.48%
張敬川先生	實益擁有人	6,748,000	
	信託受益人 ^(附註2)	<u>66,000,000</u>	
		72,748,000	56.68%
張敬峯先生	實益擁有人	7,362,000	
	信託受益人 ^(附註2)	<u>66,000,000</u>	
		73,362,000	57.16%

附註：

- (1) 持股比例乃根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
- (2) East-Asia持有66,000,000股本公司股份，相當於本公司已發行股份約51.43%。East-Asia由Amazing Gain全資擁有。Amazing Gain的唯一股東是Asia Square Holdings Limited，而彼作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited (張氏家族信託的受託人)的代名人持有Amazing Gain的股份。張氏家族信託為全權信託，其全權受益人包括張氏兄弟。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於張氏家族信託持有的本公司及相聯法團的股份中擁有權益。

(b) 於相聯法團相關股份的好倉

Amazing Gain為本公司的控股股東之一及本公司的控股公司。下表所列的公司 (Amazing Gain除外)均為Amazing Gain的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，Amazing Gain及下表所列的其他公司均為本公司的相聯法團。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於所述相聯法團中擁有100%權益。

相聯法團名稱	身份	股份數目／ 股本金額	佔權益 概約百分比
Amazing Gain Limited	信託受益人 ^(附註)	100	100%
East-Asia Pacific Limited	信託受益人 ^(附註)	6	100%
電訊服務有限公司	信託受益人 ^(附註)	2,000,000	100%
香港磁電有限公司	信託受益人 ^(附註)	50,000	100%
浚福有限公司	信託受益人 ^(附註)	10,000	100%
恩潤投資有限公司	信託受益人 ^(附註)	10,000	100%
恩潤企業有限公司	信託受益人 ^(附註)	10,000	100%
Txtcom Limited	信託受益人 ^(附註)	100	100%
電訊物業投資有限公司	信託受益人 ^(附註)	24	100%

相聯法團名稱	身份	股份數目／ 股本金額	佔權益 概約百分比
電訊數碼有限公司 (於澳門註冊成立)	信託受益人(附註)	100,000澳門幣	100%
Hellomoto Limited	信託受益人(附註)	1,000	100%
Marina Trading Inc.	信託受益人(附註)	1	100%
電訊數碼有限公司	信託受益人(附註)	2	100%
先力創建有限公司	信託受益人(附註)	100	100%
恭榮企業有限公司	信託受益人(附註)	1,000,000	100%
東莞恭榮房地產管理服務 有限公司	信託受益人(附註)	1,500,000美元	100%

附註： East-Asia持有66,000,000股本公司股份，相當於本公司已發行股份約51.43%。East-Asia由Amazing Gain全資擁有。Amazing Gain的唯一股東是Asia Square Holdings Limited，而彼作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited(張氏家族信託的受託人)的代名人持有Amazing Gain的股份。張氏家族信託為全權信託，其全權受益人包括張氏兄弟。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於張氏家族信託持有的本公司及相聯法團的股份中擁有權益。

上述所有權益均指好倉。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員及彼等聯繫人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)的任何股份或相關股份及／或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條的規定須登記於由本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東於證券的權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益：

於股份（包括相關股份）的好倉

股東姓名	身份	所持已發行普通股數目	佔本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註1)
East-Asia Pacific Limited	實益擁有人 (附註2)	66,000,000	51.43%
Amazing Gain Limited	受控法團權益 (附註2)	66,000,000	51.43%
J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited	受託人(被動受託人 除外) (附註2)	66,000,000	51.43%
鄧鳳賢女士	配偶權益 (附註3)	72,484,000	56.48%
楊可琪女士	配偶權益 (附註3)	73,362,000	57.16%

附註：

- (1) 股權百分比乃基於本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
- (2) East-Asia持有66,000,000股本公司股份，相當於本公司已發行股份約51.43%。East-Asia由Amazing Gain全資擁有。Amazing Gain的唯一股東是Asia Square Holdings Limited，而彼作為J. Safra Sarasin Trust Company (Singapore) Limited (張氏家族信託的受託人)的代名人持有Amazing Gain的股份。張氏家族信託為全權信託，其全權受益人包括張氏兄弟。根據證券及期貨條例，張氏兄弟各自被視為於張氏家族信託持有的本公司及相聯法團的股份中擁有權益。
- (3) 鄧鳳賢女士為張敬山先生的妻子。楊可琪女士為張敬峯先生的妻子。根據證券及期貨條例第XV部，鄧鳳賢女士及楊可琪女士各自被視為於其各自的丈夫所擁有權益的本公司72,484,000股股份及73,362,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無擁有直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務或於其中擁有任何權益。

5. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，

- (i) 自本集團最近期公佈的經審核賬目編製日期以來，概無董事於本公司或其任何附屬公司所收購或出售或租賃、或於本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立的任何合約或安排中擁有重大權益，而有關合約或安排於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大。

6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

7. 重大合約

除臨時買賣協議外，概無本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立屬重大或可能屬重大之重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知、所悉及所信，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，任何本集團成員公司亦無牽涉可對本集團營運業績或財務狀況造成重大不利影響而尚待完結或構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
漢華評值有限公司	物業估值師
綽耀資本有限公司	一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
中匯安達會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之任何證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司(包括自2020年3月31日(即本公司最近期經審核綜合賬目編製日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)自2020年3月31日(即本公司最近期經審核綜合賬目編製日期)以來所收購、出售或租賃，或本集團任何成員公司(包括自2020年3月31日(即本公司最近期經審核綜合賬目編製日期)起，因已協定或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司之公司秘書為楊穎莊女士，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。

- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍九龍灣宏開道17號順發工業大廈2樓2室。本公司之註冊辦事處位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (d) 本公司於開曼群島之股份過戶登記總處位於Second Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。

11. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起計14日內的一般辦公時間內(星期一至星期五為上午9時30分至下午6時正，公眾假期除外)，於香港九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心19樓可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 臨時買賣協議；
- (c) 自用單位租賃協議；
- (d) 其餘單位租賃協議；
- (e) 本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (f) 本集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表；
- (g) 獨立董事委員會函件，載於本通函第16至17頁；
- (h) 獨立財務顧問函件，載於本通函第18至36頁；
- (i) 中匯安達會計師事務所有限公司就該等物業未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (j) 中匯安達會計師事務所有限公司就本集團之未經審核備考資產負債表發出之報告，其全文載於本通函附錄三；

- (k) 漢華評值有限公司就該等物業之估值發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (l) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



Telecom Service One Holdings Limited

電訊首科控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3997)

股東特別大會通告

茲通告電訊首科控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於2021年7月29日(星期四)中午12時正假座九龍九龍灣常悅道1號恩浩國際中心11樓C室召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及通過(如合適)下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 在各方面批准、確認及追認浚福有限公司(「浚福」)(作為賣方)與海欣投資有限公司(「海欣」)(作為買方)所訂立日期為2021年5月25日之臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關海欣從浚福收購包括香港九龍西洋菜南街2A號銀城廣場12樓1201-1203室及1205-1206室的物業，代價為54,400,000港元，及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 謹此授權任何一名本公司董事就臨時買賣協議項下擬進行之交易而言其可能認為屬合適及權宜而作出相關行動及簽立相關文件(連同任何一名本公司董事可能批准的任何進一步修訂)，以實施臨時買賣協議及其項下擬進行之交易或使其生效。」

承董事會命
電訊首科控股有限公司
主席
張敬石

香港，2021年6月25日

股東特別大會通告

註冊辦事處：
Second Floor,
Century Yard,
Cricket Square,
P.O. Box 902,
Grand Cayman,
KY1-1103,
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港九龍
九龍灣
宏開道17號
順發工業大廈
2樓2室

附註：

- (a) 本公司將於2021年7月26日(星期一)至2021年7月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會辦理股份過戶登記手續。為出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格必須不遲於2021年7月23日(星期五)下午4時正前遞交予本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，以辦理登記手續。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東均可委任一名受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司股份兩股或以上的股東可委任超過一名受委代表代其出席並於會上投票。倘多於一名受委代表獲委任，則須指明各受委代表獲委任代表的股份數目及類別。
- (c) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證的授權書或授權文件，須盡快及無論如何不少於股東特別大會或任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)，方為有效。
- (d) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視情況而定)並投票，而在此情況下，代表委任表格須被視為撤回。
- (e) 就本公司任何股份之聯名登記持有人而言，任何一名該等人士均可親身或委派代表在任何大會上就該等股份投票，猶如其為唯一持有人無異，惟若超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在本公司股東名冊上就有關股份排名首位之上述聯名持有人作出之投票方獲接納，而其他聯名持有人所作之投票將不獲接納。
- (f) 股東特別大會適用之代表委任表格登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tso.cc)。
- (g) 倘懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號或香港政府公佈之「超強颱風後之極端情況」於股東特別大會日期上午7時30分後任何時間生效，大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.tso.cc)刊發公告，以知會股東重訂會議之日期、時間及場地。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。

股東特別大會通告

於本通告日期，本公司主席兼非執行董事為張敬石先生；本公司行政總裁兼執行董事為張敬峯先生；本公司非執行董事為張敬山先生及張敬川先生；以及本公司獨立非執行董事為方平先生、郭婉雯女士及曹家儀先生。

本通告中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。