

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公告的內容概不負責，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公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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

#### 收購事項

於2021年5月25日(交易時段後)，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。

#### 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，於本公告日期，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。

## 一般資料

本公司已成立由獨立非執行董事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公平和合理，按一般商業條款訂立以及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。獨立財務顧問將被委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發通函

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及批准(如合適)臨時買賣協議及其項下擬進行的交易。本公司預計將一份載有(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之通函於2021年6月16日或之前寄發予本公司之股東。

**由於收購事項須待臨時買賣協議所載之先決條件達成後，方告完成，故收購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如彼等對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。**

## 緒言

於2021年5月25日(交易時段後)，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

### 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

於本公告日期，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，並於本公告日期間接持有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。

### 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%。

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56,712,000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)獨立專業估值師於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。

董事(不包括將於聽取獨立財務顧問意見及建議後發表看法之獨立非執行董事)認為，代價屬公平和合理，並符合本公司及股東之整體利益。本公司擬透過動用GEM上市所得款項淨額及本集團之內部資源支付代價。

### **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)；
- (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。

### **解除按揭**

於本公告日期，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，截至本公告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。

## 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日起至本公告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。董事(不包括將於聽取獨立財務顧問意見後發表看法之獨立非執行董事)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。

董事(不包括將於聽取獨立財務顧問意見及建議後發表看法之獨立非執行董事)認為收購事項條款屬公平和合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東整體利益。

## **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，而於本公告日期，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。

## **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，於本公告日期，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。

於股東特別大會上，有關收購事項之投票將按股數點票方式進行。張氏家族信託及其聯繫人(包括East-Asia及張氏兄弟)均須於股東特別大會上就批准臨時買賣協議及收購事項之決議案放棄投票。

## **一般資料**

本公司已成立由獨立非執行董事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公平和合理，按一般商業條款訂立以及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。獨立財務顧問將被委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## **寄發通函**

本公司將召開及舉行股東特別大會以考慮及批准(如合適)臨時買賣協議及其項下擬進行的交易。本公司預計將一份載有(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之通函於2021年6月16日或之前寄發予本公司之股東。

由於收購事項須待臨時買賣協議所載之先決條件達成後，方告完成，故收購事項未必會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如彼等對自身狀況及應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義：

「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
「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	上文「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之有限公司，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	本公司即將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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由獨立非執行董事即方平先生、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
「獨立股東」	指	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
「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
「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
「招股章程」	指	本公司日期為2013年5月23日之招股章程
「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
「股東」	指 本公司普通股持有人
「股份」	指 本公司股本中每股0.1港元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「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

承董事會命  
電訊首科控股有限公司  
主席  
張敬石

香港，2021年5月25日

於本公告日期，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。

本公告之中英文本如有歧義，概以英文本為準。