
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有酷派集團有限公司股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且明確表明概不就本通函全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

- (1)有關工業園管理服務協議之持續關連交易；
- (2)股東特別大會通告；及
- (3)暫停辦理股份過戶登記手續

本公司獨立財務顧問



FDB Financial Group Ltd
灃展金融集團有限公司

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至16頁。本公司謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一路8號酷派大廈C座20層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附股東於股東特別大會(及其任何續會)適用的代表委任表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥，並在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，盡快將代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年八月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄 — 一般資料	35
股東特別大會通告	EGM-1

附有：股東特別大會的代表委任表格

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年物業管理服務協議」	指	宇龍計算機通信科技(深圳)有限公司(本公司之間接全資附屬公司)與深圳京基訂立日期為二零二二年十二月二十三日的物業管理服務協議，內容有關深圳京基就位於中國深圳市的酷派大廈提供物業管理服務
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年七月十四日之公告
「年度上限」	指	工業園管理服務協議項下擬進行之持續關連交易的建議年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	酷派集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2369)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東莞京基」	指	東莞市京基物業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為深圳京基的全資附屬公司
「東莞宇龍」	指	東莞宇龍通信科技有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一路8號酷派大廈C座20層召開及舉行的股東特別大會或其任何續會
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及控制實體
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	豐展金融集團有限公司，即獲委任以就工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於工業園管理服務協議項下擬進行之交易中並無重大權益的股東
「工業園」	指	位於中國東莞市松山湖園區工業西一路的工廠廠房及宿舍
「工業園管理服務協議」	指	東莞宇龍與深圳京基訂立日期為二零二三年七月十四日的物業管理服務協議，內容有關深圳京基就工業園提供物業管理服務
「京基集團」	指	京基集團有限公司及其附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二三年八月八日，即本通函付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「管理費」	指	具有本通函「董事會函件－工業園管理服務協議－管理費」一節所賦予的涵義
「訂約方」	指	工業園管理服務協議的訂約方，即東莞宇龍及深圳京基
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳京基」	指	深圳市京基物業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為京基集團有限公司的全資附屬公司。京基集團有限公司由本公司主要股東、執行董事、行政總裁及主席陳家俊先生的直系家屬陳華先生最終控制
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

執行董事：

陳家俊先生(主席兼行政總裁)

馬飛先生

非執行董事：

吳偉雄先生

梁銳先生

許奕波先生

獨立非執行董事：

趙善能先生

倪子軒先生

郭敬暉先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總辦事處及主要營業地點：

深圳

南山區

高新技術產業園北區

高新北一路8號

酷派信息港

香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓44樓

敬啟者：

- (1)有關工業園管理服務協議之持續關連交易；
- (2)股東特別大會通告；及
- (3)暫停辦理股份過戶登記手續

董事會函件

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見；及(iv)股東特別大會通告。

工業園管理服務協議

日期：二零二三年七月十四日

訂約方：(i) 東莞宇龍

(ii) 深圳京基

擬管理物業：工業園包括生產廠房、宿舍樓及配套設施，總面積約378,000平方米。於最後實際可行日期，工業園仍處於建設中。

標的事項：深圳京基同意透過自身或其為根據工業園管理服務協議向本集團提供服務而註冊成立的全資項目公司東莞京基就工業園提供物業管理服務，包括公共區域及設施之管理、維修及保養、清潔、停車場及交通安全管理、安全控制及綠化及景觀維護。

年期：年期自工業園交付(預計為二零二三年十月一日)起及二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。

董事會函件

管理費：

深圳京基將收取的費用包括物業管理服務費、私人物業維修及保養服務費以及停車場及空置房物業管理費(統稱「管理費」)，應由訂約方經公平磋商並按照深圳京基向其他獨立第三方提供的相若或可資比較服務的現行市場收費釐定，且應根據合理成本及市況進行調整。惟在任何情況下，有關管理費不得高於深圳京基向其他獨立第三方提供的相關服務費。

於評估及比較深圳京基提供的條款時，本集團已比較為鄰近地區相若規模及等級的物業提供可資比較管理服務的獨立第三方所收取的現行市場收費。尤其是，本集團已通過招標獲得其他兩個獨立第三方的報價(「招標程序」)。本集團認為，深圳京基提供的服務收費及條款(包括服務標準及質素)不遜於獨立第三方服務供應商向本集團所提供者。

東莞宇龍根據工業園管理服務協議應向深圳京基及／或東莞京基(視情況而定)支付的管理費為深圳京基及東莞京基提供的所有服務之全包費用。深圳京基及東莞京基須承擔管理工業園的成本，包括服務成本高於自東莞宇龍收取的管理費的差額。

定價基準

管理費乃經公平磋商並考慮以下因素後釐定：

1. 物業管理服務費：物業管理服務費乃根據適用於不同類型物業的協定費率及擬管理相關物業的總樓面面積計算。每月費率(含稅)詳情載列如下：

物業類型	每月費率 (人民幣/平方米)
一期工廠	3.8
一期宿舍	2.5
二期幸福樓宿舍	3.3
二期幸福樓配套	3.8
三期廠房	6.5

每月的固定費率乃經參考多項因素釐定，包括：

- (a) 東莞宇龍及深圳京基在招標過程中按正常商業條款進行公平磋商，評估參與招標程序的三家服務供應商的資格時，考慮到服務報價、服務質素及商業信譽等多項因素。本集團認為，深圳京基提供的服務收費及條款(包括服務標準及質素)不遜於其他兩位招標程序參與者向本集團所提供者；及
- (b) 預期的運營成本(包括薪金及員工成本)。

於最後實際可行日期，工業園所在地的物價管理部門並無公佈任何定價指引。本集團於釐定管理費的過程中將計及日後有關政府當局公佈的定價指引(如有)。

2. 交付前管理費：為確保能提供無縫的管理服務，按照一般市場慣例，深圳京基及／或東莞京基將於交付工業園前提供交付前管理服務，包括清潔、物業檢查及檢驗、

董事會函件

設備及電器安裝及測試、品質檢查協助及試行。於交付工業園(預期於二零二三年十月一日進行)後，概不會提供交付前管理服務。交付前管理費(包含工業園交付日期前產生的薪資及開支)應按「成本價」基準計算，須由本集團事先予以確認及批准。

3. 物業維修及保養費：物業維修資金之供款應根據市政府頒佈的相關條文予以撥付。物業維修及保養費通常須經訂約方視實際需要按「成本價」基準磋商釐定。在適用情況下，保養費應首先通過物業維修資金結付，差額部分由東莞宇龍補足。
4. 停車場管理費：本集團預期會向獨立第三方租戶租出停車位。停車場管理費將根據從租出停車位所獲得收入並經計及獨立服務供應商就類似服務一般提供的當前市場費率而釐定。深圳京基及／或東莞京基(視乎情況)將承擔停車場管理的成本及開支。為確保本集團將予支付的費用能夠反映當前市價，並按與獨立第三方可資比較的正常商業條款進行，且並無不利於本集團，在另行就停車場管理費訂立協議前，本集團會向至少另外兩名獨立第三方服務供應商索取報價。作為本集團內部控制措施的一部分，本集團亦會持續檢討本集團與深圳京基及／或東莞京基所協定的定價條款。有關詳情，請參閱「內部控制程序」一節。本集團將每月結清有關費用。倘停車場管理協議的條款與工業園管理服務協議的條款有衝突，概以工業園管理服務協議的條款為準。
5. 空置房物業管理費：空置房物業管理費一般待雙方根據該等服務的成本經磋商後釐定。為確保本集團將予支付的費用能夠反映當前市價，並按與獨立第三方可資比較的正常商業條款進行，且並無不利於本集團，在另行就空置房物業管理費訂立協議前，本集團會向至少另外兩名獨立第三方服務供應商索取報價。作為本集團內部控制措施的一部分，本集團亦會持續檢討本集團與深圳京基及／或東莞京基所協定的

董事會函件

定價條款。有關詳情，請參閱「內部控制程序」一節。結算條款將由雙方另行確定。本集團將每月結清有關費用。倘空置房物業管理協議的條款與工業園管理服務協議的條款有衝突，概以工業園管理服務協議的條款為準。

根據招標過程所獲得的可資比較服務收費及條款的評估以及上述因素，本集團認為，深圳京基提供的服務收費及條款(包括服務標準及質素)不遜於獨立第三方服務供應商向本集團所提供者。

年度上限

工業園管理服務協議項下擬進行的交易截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度各年的年度上限應分別為人民幣8,000,000元、人民幣22,000,000元及人民幣22,000,000元，此乃經參考管理費加上其他相關費用後按以下基準釐定：

1. 假設工業園已全面投入使用，每年物業管理服務費估計少於人民幣20,000,000元，按上述「定價基準」一段所載之協定費率乘工業園相關類別物業之估計容量面積計算。
2. 其他相關收費每年最高應付金額估計少於人民幣2,000,000元，考慮到工業園的總容量面積。該等其他相關收費指按「成本」為基準計算的「附加服務」費用。該等「附加服務」包括(但不限於)額外清潔服務、物業維修及保養服務、綠化及植栽出租服務、景觀養護、蟲害防治、定制保安系統，以及規劃統籌大型活動。

截至二零二三年十二月三十一日的年度上限乃根據以下項目之總和：

- (i) 就二零二三年十月至二零二三年十二月的三個月期間按比例計算每年物業管理服務費及其他相關收費，即人民幣5,500,000元；及
- (ii) 交付前管理費，估計少於人民幣2,500,000元。誠如上文「定價基準」一段所載，於交付工業園及工業園管理服務協議年期開始前，深圳京基及／或東莞京基將於工業園

董事會函件

提供交付前管理服務。所估計交付前管理費乃計及提供交付前管理服務所需人員，包括總經理、行政團隊、工程師及保安人員；以及工業園需要進行測試及清潔的容量面積及項目而估算。

由工業園管理服務協議日期直至最後實際可行日期為止，工業園管理服務協議項下並無產生任何實際交易金額。因此，本公司將確保由工業園管理服務協議日期直至股東特別大會日期（包括當日），工業園管理服務協議項下有關年度最高交易金額之最高適用百分比率（如有）將維持於5%以下。

內部控制措施

為了確保本公司遵守工業園管理服務協議的定價政策、累計交易總額的檢察以及對（如適用）年度上限的審批，本公司在日常運營中採取了一系列的內部控制政策，包括：

1. 工業園管理服務協議項下擬進行的持續關連交易的定價政策將由本集團的物業管理部門、法律合規部門及財務部門（「負責部門」）監督及監控，確保所有持續關連交易按照一般商業條款並根據本集團定價政策進行，且不會損害本公司及股東的整體利益。具體而言，在另行就停車場管理及空置房管理訂立協議前，本集團會向至少另外兩名獨立第三方服務供應商索取報價。負責部門將評估其他獨立第三方提供的條款，以確保工業園管理服務協議項下的交易的條款合理，且並無不利於本集團；
2. 負責部門將進行定期檢查，評估工業園管理服務協議項下擬進行的個別交易是否按照該協議的條款進行，同時亦將定期審閱就相關物業管理服務收取的價格是否公平合理並符合上述定價政策。特別是，本集團將每月監督工業園管理服務協議項下擬進行交易產生的交易金額，確保累計交易金額不超過年度上限；

董事會函件

3. 本集團將於每六個月就與深圳京基的持續關連交易編製一份持續關連交易報告(「**持續關連交易報告**」)，其將提交予本公司的審核委員會進行審議。持續關連交易報告的內容將包括：(i)有關報告期內工業園管理服務協議項下擬進行交易產生的交易金額；及(ii)遵守工業園管理服務協議及使用年度上限情況；
4. 本公司的審核委員會將於每年召開最少兩次會議以討論及評估本集團持續關連交易(包括(其中包括)工業園管理服務協議項下擬進行交易)的實施情況；
5. 獨立非執行董事將就本集團上一個財政年度的持續關連交易(包括(其中包括)工業園管理服務協議項下擬進行交易)進行年度審閱，並在本集團的每份年度報告中確認交易金額和交易條款；及
6. 本公司外部核數師亦將根據上市規則14A.56條就本集團的持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

鑑於上文所述，本公司認為其已具備充足內部控制措施及外部監管措施，確保工業園管理服務協議項下擬進行交易將遵守工業園管理服務協議的條款並將按照一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

有關本集團及訂約方的一般資料

本集團

本集團主要從事生產與銷售移動電話及配件，以及提供無線應用服務。

東莞宇龍

東莞宇龍主要從事生產移動電話及配件。

深圳京基

深圳京基是一家於中國註冊成立的公司。其為京基集團有限公司的全資附屬公司。京基集團有限公司由本公司主要股東、執行董事、行政總裁及主席陳家俊先生的直系家屬陳華先生最終控制。深圳京基主要從事物業管理及物業租賃業務。

訂立工業園管理服務協議的理由及裨益

由於工業園的建設預計將於下半年完成，為確保工業園的順利管理和使用，從而擴大本集團的產能和效率，本集團一直在籌備工業園前期交付工作。

深圳京基為京基集團的附屬公司，持有中國住房和城鄉建設部頒發的「物業管理企業一級資質證書」；ISO 14001:2015標準環境管理體系證書；及ISO 9001:2015質量管理體系證書。深圳京基主要為京基集團擁有及開發的高端寫字樓及高尚住宅社區提供服務。

本集團自二零二零年以來一直委聘深圳京基為其位於深圳的另一項物業酷派大廈提供物業管理服務。有關本集團與深圳京基的現有交易的更多詳情，請參閱本集團日期為二零二零年三月二十五日、二零二零年五月六日及二零二二年十二月二十三日之公告。本公司一直與深圳京基維持有效溝通，認為深圳京基對本集團服務需要的要求具有更透徹的了解。

就董事所深知及盡悉，酷派大廈的業主及租戶均對深圳京基的服務提供正面意見。具體而言，本集團及深圳京基於二零二二年六月接獲酷派大廈其中一名業主深圳市南山區文化廣電旅遊體育局的表揚信，對於高質素的物業管理服務給予認可。深圳京基亦於二零二三年五月就酷派大廈的管理獲深圳市南山區住房和建設局頒發2022南山區優秀安全生產管理項目。因此，本公司認為深圳京基有能力向本集團提供具有競爭力及高質素的物業管理服務。

考慮到(i)京基集團(深圳京基的控股公司)是中國知名的物業管理服務供應商；(ii)對深圳京基目前所提供服務的滿意度；(iii)深圳京基憑藉其專業資格及與本集團的合作經驗，熟悉本集團的物業項目及服務要求；及(iv)根據對招標程序中服務收費及條款(包括服務標準及質素)之比

董事會函件

較，深圳京基提供的條款不遜於獨立第三方服務供應商向本集團所提供者，董事認為根據工業園管理服務協議向深圳京基購買物業管理服務以確保工業園建成後擁有優質物業管理實踐符合本集團的利益。

董事(包括獨立董事委員會成員，其經考慮獨立財務顧問之意見函後所得出意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，工業園管理服務協議(包括年度上限)及其項下擬進行交易的條款乃於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，東莞宇龍為本公司的間接全資附屬公司。深圳京基由本公司主要股東、執行董事、行政總裁及主席陳家俊先生的直系家屬陳華先生最終控制。因此，深圳京基為陳家俊先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，工業園管理服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為二零二二年十二月二十三日有關二零二二年物業管理服務協議的公告。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於工業園管理服務協議及二零二二年物業管理服務協議項下的交易性質相似，並於12個月期間內與同一方訂立，工業園管理服務協議須與二零二二年物業管理服務協議合併為一系列交易。

由於工業園管理服務協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率與二零二二年物業管理服務協議合計超過5%，故根據上市規則第14A章，工業園管理服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

由於深圳京基為陳家俊先生的聯繫人，陳家俊先生於工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就董事會相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易。本公司謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一路8號酷派大廈C座20層舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除陳家俊先生及其聯繫人之外，概無任何股東於工業園管理服務協議中擁有有別於其他股東的重大權益。因此，陳家俊先生及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，陳家俊先生及其聯繫人持有3,131,355,500股股份，相當於已發行股本當中約22.94%。就董事所深知、盡悉及確信，除陳家俊先生之外，概無任何股東須於股東特別大會上放棄投票。

應採取的行動

本通函隨附股東於股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附的代表委任表格印列的指示填妥，並在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前，盡快將代表委任表格交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。該份於股東特別大會適用的代表委任表格亦登載聯交所網站www.hkexnews.hk。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回代表委任表格委任大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。如果股東就股東特別大會相關決議案有任何問題，可聯繫本公司投資者關係郵箱 ir@coolpad.com，本公司將及時予以解答。

推薦意見

務請閣下垂注(i)獨立董事委員會致獨立股東有關工業園管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的意見函；及(ii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關工業園管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的意見函。

董事會(包括獨立董事委員會成員，其經考慮獨立財務顧問之意見函後所得出意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)認為，工業園管理服務協議及其項下擬進行交易(包括年度上限)的條款乃於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會上相關的普通決議案。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二三年八月二十八日至二零二三年八月三十一日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓。於二零二三年八月三十一日名列本公司股東名冊的股東均有權出席大會及於會上投票。為確保股東有權出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二三年八月二十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會函件

前瞻性陳述

概不保證本通函內所載任何有關本集團業務發展的前瞻性陳述以及本函內所載任何事宜乃可達到、將會實際發生或將會實現或屬完整或準確。本公司股東及／或有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，且不應過度依賴本通函所披露資料。任何股東或有意投資者如有疑問，務請尋求專業顧問之意見。

此 致

列位股東 台照

代表
酷派集團有限公司
執行董事
行政總裁
主席
陳家俊
謹啟

二零二三年八月十五日

以下為獨立董事委員會就工業園管理服務協議(包括年度上限)而言向獨立股東出具的推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

敬啟者：

有關工業園管理服務協議之持續關連交易

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二三年八月十五日之通函(「該通函」)，而本函件為該通函其中一部分。除文義另有所指外，該通函所界定之詞彙於本函件中具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任作為組成獨立董事委員會的成員，以考慮工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之條款是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，並向閣下提供意見，以及就獨立股東應否批准訂立工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)而言提供推薦建議。灃展金融集團有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事委員會及獨立股東提供有關方面的意見。

敬請閣下垂注載於該通函第4至16頁之董事會函件以及載於該通函第19至34頁的灃展金融集團有限公司意見函。兩份函件都載有工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)的詳情。

經考慮工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之條款、灃展金融集團有限公司之意見及推薦建議，以及董事會函件所載的相關資料後，吾等認為工業園管理服務協議

獨立董事委員會函件

及其項下擬進行之交易(包括年度上限)乃於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，藉以批准工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
郭敬暉先生

獨立非執行董事
趙善能先生
謹啟

獨立非執行董事
倪子軒先生

二零二三年八月十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問灃展金融集團有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關工業園管理服務協議及其項下擬進行交易的函件全文，乃為載入該通函而編製。



FDB Financial Group Ltd
灃展金融集團有限公司

敬啟者：

有關工業園管理服務協議之持續關連交易

緒言

吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易及年度上限（有關詳情載於 貴公司日期為二零二三年八月十五日之通函（「該通函」），本函件為該通函其中一部分）所載董事會函件（「董事會函件」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二三年七月十四日有關工業園管理服務協議之公告（「該公告」）。

於最後實際可行日期，東莞宇龍為 貴公司的間接全資附屬公司。深圳京基由 貴公司主要股東、執行董事、行政總裁及主席陳家俊先生的直系家屬陳華先生最終控制。因此，深圳京基為陳家俊先生的聯繫人及 貴公司的關連人士，根據上市規則第14A章，工業園管理服務協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

茲提述 貴公司日期為二零二二年十二月二十三日有關二零二二年物業管理服務協議的公告。根據上市規則第14A.81條及第14A.82條，由於工業園管理服務協議及二零二二年物業管理

獨立財務顧問函件

服務協議項下的交易性質相似，並於12個月期間內與同一方訂立，工業園管理服務協議須與二零二二年物業管理服務協議合併為一系列交易。

由於工業園管理服務協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率與二零二二年物業管理服務協議合計超過5%，故根據上市規則第14A章，工業園管理服務協議項下擬進行的交易須遵守年度審閱、申報、公告及獨立股東批准規定。

由於深圳京基為陳家俊先生的聯繫人，陳家俊先生於工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，並已就董事會相關決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就董事會相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14A章，由全體獨立非執行董事（即郭敬暉先生、趙善能先生及倪子軒先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易及年度上限向獨立股東提供意見。吾等禮展金融集團有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就工業園管理服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限之條款是否於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理、符合 貴公司及股東的整體利益，以及獨立股東是否應該投票贊成工業園管理服務協議及其項下擬進行的交易及年度上限而言，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於過去兩年，吾等與 貴公司及任何其他方並無任何關係或於其擁有任何權益，乃可合理地被視為與吾等的獨立性有關。於過去兩年，吾等並無接受 貴公司或董事、 貴公司高級行政人員及主要股東或其任何聯繫人之任何委聘。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等之一般專業費用之外，概無任何安排致使吾等將自 貴公司或任何其他方獲取任何費用或利益，乃可合理地被視為與吾等的獨立性有關。吾等根據上市規則第13.84條獨立於 貴公司。

吾等的意見基準

於達到吾等的意見及推薦建議過程中，吾等已考慮(其中包括)(i) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(「二零二二年報」)；(ii) 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(「二零二一年報」)；(iii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(「二零二零年報」)；(iv)工業園管理服務協議；(v)二零二二年物業管理服務協議；(vi)該公告；及(vii)該通函所載其他資料。於達到吾等的推薦建議過程中，吾等已倚賴該通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等假設該通函載述或提及的所有資料、陳述及意見以及 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料及陳述於編製時均屬真實及準確，且於最後實際可行日期繼續屬準確，而 貴公司、董事及 貴公司管理層須為其提供的資料及陳述全權負責。吾等並無任何理由懷疑 貴公司向吾等提供或作出的資料及陳述失實、不準確或不完整。

該通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料；董事願就該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，該通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致該通函或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以就吾等的意見建立合理基準。吾等並無任何理由懷疑任何相關資料已遭隱瞞，亦不知悉任何重大事實或情況會致使向吾等提供的資料及作出的陳述失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已進行一切必要步驟，足以令吾等達到知情意見，並有理由倚賴獲提供的資料，從而為吾等意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團以及工業園管理服務協議之任何有關方的業務及事務進行任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易及年度上限而言向其提供資料而發出。除供載入該通函意外，未經吾等事先書面同意，概不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮主要因素及理由

於評估工業園管理服務協議之條款及其項下擬進行交易及年度上限是否按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 訂立工業園管理服務協議之背景及理由

貴集團主要從事生產與銷售移動電話及配件，以及提供無線應用服務。貴公司間接全資附屬公司東莞宇龍主要從事生產移動電話及配件。

誠如董事所告知，工業園包括生產廠房、宿舍樓及配套設施，總面積約378,000平方米。誠如董事會函件所披露，吾等了解工業園的建設預計將於下半年完成，為確保工業園的順利管理和使用，從而擴大貴集團的產能和效率，貴集團一直在籌備工業園前期交付工作。據吾等所了解，委任知名的物業管理服務供應商以(i)為工業園提供交付前管理服務；及(ii)確保工業園建成後擁有優質物業管理實踐，實屬重要工作。

深圳京基主要從事物業管理及物業租賃業務。深圳京基之控股公司京基集團於二零一七年三月十三日獲中國住房和城鄉建設部頒發「物業管理企業一級資質證書」。深圳京基自二零二零年以來一直為貴集團其他物業提供物業管理服務。誠如董事所確認，於委聘期間，(i) 貴集團對深圳京基所提供服務質素表示滿意；及(ii) 貴集團與深圳京基之間概無出現任何投訴、爭議、衝突、拖欠或違反合約義務、法律問題或其他方面的問題。

經考慮(i)深圳京基為中國知名的物業管理服務供應商；(ii)對深圳京基目前所提供服務的滿意程度；及(iii)相比其他屬於貴公司獨立第三方的服務供應商，深圳京基對貴集團物業項目及服務要求的條件具有更透徹的了解，吾等贊同董事意見，認為根據工業園管理服務協議向深圳京基採購物業管理服務，以確保工業園建成後擁有優質物業管理實踐，乃符合貴集團的利益。

獨立財務顧問函件

此外，吾等已審閱工業園管理服務協議，從中可見深圳京基提供的服務收費及條款不遜於獨立第三方服務供應商向 貴集團所提供者。有關吾等對工業園管理服務協議之條款及定價基準之分析的更多詳情，請參閱下文「工業園管理服務協議之主要條款」一段。

鑑於(i)物業管理服務對 貴集團主要業務工業園的營運至關重要；(ii)深圳京基於過去幾年一直向 貴集團提供優質物業管理服務；及(iii)深圳京基根據工業園管理服務協議提供的服務收費及條款將不遜於獨立第三方服務供應商向 貴集團所提供者，吾等認為訂立工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易構成 貴集團日常及一般業務過程，並符合 貴集團及股東的整體利益。

2. 工業園管理服務協議

2.1 工業園管理服務協議之主要條款

工業園管理服務協議之主要條款(除其他外)載列如下：

日期：二零二三年七月十四日

訂約方：(i) 東莞宇龍
(ii) 深圳京基

擬管理物業：工業園包括生產廠房、宿舍樓及配套設施，總面積約378,000平方米。於最後實際可行日期，工業園仍處於建設中。

標的事項：深圳京基同意透過自身或其為根據工業園管理服務協議向本集團提供服務而註冊成立的全資項目公司東莞京基就工業園提供物業管理服務，包括公共區域及設施之管理、維修及保養、清潔、停車場及交通安全管理、安全控制及綠化及景觀維護。

獨立財務顧問函件

年期：年期自工業園交付(預計為二零二三年十月一日)起及二零二五年十二月三十一日止(包括首尾兩天)。

管理費：深圳京基將收取的費用包括物業管理服務費、私人物業維修及保養服務費以及停車場及空置房物業管理費(統稱「**管理費**」)，應由訂約方經公平磋商並按照深圳京基向其他獨立第三方提供的相若或可資比較服務的現行市場收費釐定，且應根據合理成本及市況進行調整。惟在任何情況下，有關管理費不得高於深圳京基向其他獨立第三方提供的相關服務費。

於評估及比較深圳京基提供的條款時，貴集團已比較為鄰近地區相若規模及等級的物業提供可資比較管理服務的獨立第三方所收取的現行市場收費。尤其是，貴集團已通過招標獲得其他兩個獨立第三方的報價(「**招標程序**」)。貴集團認為，深圳京基提供的服務收費及條款(包括服務標準及質素)不遜於獨立第三方服務供應商向貴集團所提供者。

東莞宇龍根據工業園管理服務協議應向深圳京基及／或東莞京基(視情況而定)支付的管理費為深圳京基及東莞京基提供的所有服務之全包費用。深圳京基及東莞京基須承擔管理工業園的成本，包括服務成本高於自東莞宇龍收取的管理費的差額。

獨立財務顧問函件

董事已確認，東莞宇龍與深圳京基協定的工業園管理服務協議項下服務價格及條款屬公平合理，且乃經公平磋商後按一般商業條款釐定。

為評估工業園管理服務協議項下訂明條款是否公平合理，吾等已取得並審閱工業園管理服務協議。就盡職審查目的而言，吾等已獲取並審閱(i)二零二二年物業管理服務協議；及(ii)三份深圳京基與其客戶就向客戶提供物業管理服務而訂立的協議。儘管該等樣本協議所涉及物業並非位於工業園所在地區，由於深圳京基與其客戶訂立標準物業管理服務協議，除每月收取的物業管理費用費率之外，所提供條款與工業園管理服務協議類似，故吾等認為上述樣本協議屬公平及充分。根據吾等對該等樣本的審閱，可見除每月收取的物業管理費用費率之外，工業園管理服務協議之條款大致相若且不遜於二零二二年物業管理服務協議及深圳京基與其客戶訂立的協議。鑑於 貴集團主要業務為生產與銷售移動電話及配件，以及提供無線應用服務，而非物業開發或物業投資，除工業園之外， 貴集團僅擁有位於中國深圳的酷派大廈，而該物業需要物業管理公司提供物業管理服務。根據二零二二年物業管理服務協議， 貴集團委聘了深圳京基為酷派大廈提供物業管理服務。此外，誠如 貴公司管理層所確認， 貴集團並無獲任何其他獨立第三方服務供應商提供物業管理服務。鑑於並無任何由 貴集團與其他獨立第三方服務供應商訂立的可資比較協議作直接比較，吾等認為使用上述樣本協議作為替代比較對象充分，且屬公平合理。吾等進一步與 貴公司管理層討論有關上文所述定價基準。

定價基準

1. 物業管理服務費：

誠如董事會函件所披露，物業管理服務費乃根據適用於不同類型物業的協定費率及擬管理相關物業的總樓面面積計算。每月的固定費率乃經參考多項因素釐定，包括：(a)東莞宇龍及深圳京基在招標過程中按正常商業條款進行公平磋商，評估參與招標程序的三家服務供應商的資格時，考慮到服務報價、

獨立財務顧問函件

服務質素及商業信譽等多項因素。貴集團認為，深圳京基提供的服務收費及條款(包括服務標準及質素)不遜於其他兩位招標程序參與者向貴集團所提供者；及(b)預期的運營成本(包括薪金及員工成本)。有關更多詳情，請參閱董事會函件「工業園管理服務協議—定價基準」一段。

誠如貴公司管理層所告知，在招標過程中，除深圳京基所提供報價之外，貴集團亦向兩名招標程序參與者獲取有關該等物業管理服務的報價。隨後，貴公司管理層對比相關參與者所提供三項報價，考慮其背景、商業聲譽、業界往績、財力、服務費用、參與者所提供服務範圍及質素等因素而進行評估。經上述比較及評估後，貴公司管理層認為深圳京基所報價錢及所提供服務條款(包括服務標準及質素)對貴集團而言並不遜於該兩名招標程序參與者所提供者。就此方面，吾等已取得及審閱(i)深圳京基所提供報價；(ii)該兩名招標程序參與者所提供報價；(iii)對深圳京基及該兩名招標程序參與者之評估結果。根據上述者，吾等贊同董事意見，認為深圳京基所報物業管理服務費用對貴集團而言並不遜於其他兩名招標程序參與者所提供者。

誠如貴公司管理層所告知，於最後實際可行日期，工業區所在地的物價管理部門並無公佈任何定價指引。貴公司管理層認為，物業管理服務費可於物價管理部門日後公佈任何定價指引的情況下按照該等指引予以調整。根據吾等對公開資料的搜查，於最後實際可行日期，吾等並無得悉工業區所在地的物價管理部門有任何已公佈定價指引或公開資料當中可取閱任何物業管理服務費用市價。誠如上文所述，吾等已獲取並審閱(i)二零二二年物業管理服務協議；及(ii)三份深圳京基與其客戶訂立的協議。然而，誠如貴公司管理層所告知，由於該等樣本協議所涉及物業均位於深圳而工業園則位於東莞，該等樣本協議所訂每月收取的物業管理服務費用不能與工業園管理服務協議比較。經考慮(i)並無任何由貴集團與其他獨立第三方服務供應商訂立的可資比較協議

對物業管理服務費用作直接比較；(ii)工業區所在地的物價管理部門並無公佈任何定價指引；及(iii)由於物業位於不同地點，該等樣本協議所訂每月收取的物業管理服務費用不能與工業園管理服務協議比較，吾等認為該兩名招標程序參與者所提供報價所訂物業管理服務費用就評估工業園管理服務協議項下物業管理服務費用的當前市價而言乃屬唯一但公平合理參考。

吾等亦已取得深圳京基編製的預計營運成本明細(包括薪金及員工成本)，從中可見深圳京基所收取的物業管理服務費大致上符合預計營運成本。

2. 交付前管理費：

為確保能提供無縫的管理服務，按照一般市場慣例，深圳京基及／或東莞京基將於交付工業園前提供交付前管理服務，包括清潔、物業檢查及檢驗、設備及電器安裝及測試、品質檢查協助及試行。於交付工業園(預期於二零二三年十月一日進行)後，概不會提供交付前管理服務。根據上述吾等對有關協議的審閱，可見針對開發中物業的交付前管理服務並非不常見。交付前管理費(包含工業園交付日期前產生的薪資及開支)應按「成本價」基準計算，須由 貴集團事先予以確認及批准。據吾等所了解， 貴公司管理層認為按「成本價」等額基準的定價基準屬公平合理，且並無不利於 貴集團。經審閱工業園管理服務協議並與 貴公司管理層討論，吾等謹指出 貴集團將(i)審閱深圳京基所提交的預算方開展交付前管理服務；及(ii)透過調查類似服務的當前市價，檢視深圳京基所產生成本是否合理，以確保交付前管理費公平合理。吾等已獲取並審閱預計交付前管理費明細，可見交付前管理費主要包括(i)工業園完工前兩個月所需人力之成本；及(ii)工業園完工後為園內所有物業提供一次性清潔服務之成本。就盡職審查目的而言，吾等已就交付前管理服務所需各種職務的市價搜查公開資料，以檢視人力成本是否合理。即使只是根據招聘網站上中國東莞松山湖類似崗位的工作機會進行調查，吾等認為仍對類似市況及氣氛下交付前管理服務所需各種職務的市價提供整體參考。根據該等調查，可見所

獨立財務顧問函件

預計人力成本大致上符合市價。吾等亦獲取並審閱三份由獨立第三方服務供應商製備就工業園完工後為園內所有物業提供一次性清潔服務的報價。根據對該等報價的審閱，可見深圳京基對一次性清潔服務的預計成本就 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供者。因此，經考慮上文所述，尤其是已制訂程序確保該等服務費用將由雙方經公平磋商後按一般商業條款釐定，不會遜於獨立第三方服務供應商向 貴集團所提供者，吾等認為交付前管理費將按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。

3. 物業維修及保養費：

物業維修及保養費通常須經訂約方視實際需要按「成本價」基準磋商釐定。在適用情況下，保養費應首先通過物業維修資金結付，差額部分由東莞宇龍補足。據吾等所了解， 貴公司管理層認為深圳京基按「成本價」等額基準的定價基準且並無收取任何利潤率屬公平合理，而物業管理公司收取成本加上若干百分比的利潤率並非不常見，故並無不利於 貴集團。經審閱工業園管理服務協議並與 貴公司管理層討論，吾等謹指出 貴集團將(i)審閱深圳京基所提交維修及保養的逐項預算；及(ii)透過調查類似服務的當前市價，檢視深圳京基所產生成本是否合理，以確保維修及保養費公平合理。因此，鑑於(i)深圳京基按「成本價」基準計算該等費用且並無收取任何利潤率；(ii)深圳京基提供物業維修及保養服務屬臨時及定制性質；及(iii)已制訂程序確保該等服務費用將屬公平合理且不會遜於獨立第三方收取的當前市價，吾等認為物業維修及保養費將會按一般商業條款釐定，不會遜於獨立第三方向 貴集團所提供者，且就獨立股東而言屬公平合理。

4. 停車場管理費：

貴集團預期會向獨立第三方租戶租出停車位。停車場管理費將根據從租出停車位所獲得收入並經計及獨立服務供應商就類似服務一般提供的當前市場費率而釐定。深圳京基及／或東莞京基(視乎情況)將承擔停車場管理的成本及開支。貴集團將每月結清有關費用。誠如貴公司管理層所告知，總物業管理協議項下訂約方訂立個別管理協議訂明若干服務的具體條款並非不常見。誠如貴公司管理層所確認，貴集團就停車場管理費訂立個別管理協議前將向至少兩名其他獨立第三方服務供應商索取報價，以評估類似服務的當前市價。經考慮上述者，尤其是已制訂程序確保該等費用將按一般商業條款及經過雙方公平磋商後釐定，且不會遜於獨立第三方向貴集團提供者，吾等認為停車場管理費將會按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。此外，誠如貴公司管理層所確認，倘個別管理協議之條款與工業園管理服務協議之條款之間有所衝突，則概以工業園管理服務協議之條款為準。

5. 空置房物業管理費：

空置房物業管理費一般待雙方根據該等服務的成本經磋商後釐定，結算條款將由雙方另行確定。貴集團將每月結清有關費用。誠如貴公司管理層所告知，總物業管理協議項下訂約方訂立個別管理協議訂明若干服務的具體條款並非不常見。誠如貴公司管理層所確認，貴集團就空置房物業管理費訂立個別管理協議前將向至少兩名其他獨立第三方服務供應商索取報價，以評估類似服務的當前市價。經考慮上述者，尤其是已制訂程序確保該等費用將按一般商業條款及經過雙方公平磋商後釐定，且不會遜於獨立第三方向貴集團提

獨立財務顧問函件

供者，吾等認為空置房物業管理費將會按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。此外，誠如 貴公司管理層所確認，倘個別管理協議之條款與工業園管理服務協議之條款之間有所衝突，則概以工業園管理服務協議之條款為準。

經考慮上述者，吾等認為工業園管理服務協議的服務收費及條款(包括服務標準及質素)乃按一般商業條款釐定，且就獨立股東而言屬公平合理。

2.2 工業園管理服務協議之年度上限

下表列載工業園管理服務協議項下擬進行的交易截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	8.0	22.0	22.0

誠如董事會函件所述，年度上限乃經參考管理費加上其他相關費用後按以下基準釐定：

1. 假設工業園已全面投入使用，每年物業管理服務費估計少於人民幣20,000,000元，按董事會函件「工業園管理服務協議一定價基準」一段所載之協定費率乘工業園相關類別物業之估計容量面積計算。
2. 其他相關收費每年最高應付金額估計少於人民幣2,000,000元，考慮到工業園的總容量面積。該等其他相關收費指按「成本」為基準計算的「附加服務」費用。該等「附加服務」包括(但不限於)額外清潔服務、物業維修及保養服務、綠化及植栽出租服務、景觀養護、蟲害防治、定制保安系統，以及規劃統籌大型活動。

獨立財務顧問函件

截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限乃根據以下項目之總和估算：(i)就二零二三年十月至二零二三年十二月的三個月期間按比例計算每年物業管理服務費及其他相關收費，即人民幣5,500,000元；及(ii)交付前管理費，估計少於人民幣2,500,000元。誠如董事會函件「工業園管理服務協議—定價基準」一段所載，於交付工業園及工業園管理服務協議年期開始前，深圳京基及／或東莞京基將於工業園提供交付前管理服務。所估計交付前管理費乃計及提供交付前管理服務所需人員（包括總經理、行政團隊、工程師及保安人員）；及工業園容量面積及需要進行測試及清潔的項目而估算。

為評估年度上限是否公平合理，吾等已取得並審閱年度上限計算方法，並與 貴公司管理層討論釐定年度上限的各項基準及假設。

據吾等所了解，於估計截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限人民幣8.0百萬元時， 貴公司管理層已計及(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度之物業管理服務費估計約為人民幣5.0百萬元；(ii)二零二三年所產生交付前管理費估計約為人民幣2.5百萬元；及(iii)截至二零二三年十二月三十一日止三個月其他相關收費最高應付金額估計約為人民幣0.5百萬元。至於截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止年度之年度上限人民幣22.0百萬元方面， 貴公司管理層已計及(i)截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各年度之每年物業管理服務費估計約為人民幣20.0百萬元；及(ii)截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止各年度之其他相關收費每年最高應付金額估計約為人民幣2.0百萬元。

吾等謹指出，物業管理服務費乃根據董事會函件內「工業園管理服務協議—定價基準」一段所載根據適用於不同類型物業的協定費率乘以工業園管理服務協議項下訂明的工業園相關類型物業之估計容納面積計算。鑑於吾等於上文「工業園管理服務協議—主要條款—定價基準」一段針對物業管理服務費是否公平合理的分析，吾等認為 貴集團透過該等直接方法估計截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之最高物業管理服務費實屬公平合理。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，其他相關收費指按「成本」為基準計算的「附加服務」費用。誠如 貴公司管理層所告知，彼等亦已根據深圳京基所提供初步收費指引考慮各種服務的費用。經審閱工業園管理服務協議並與 貴公司管理層討論，吾等謹指出 貴集團將(i)審閱深圳京基所提交附加服務的預算；及(ii)透過調查類似服務的當前市價，檢視深圳京基所產生成本是否合理，以確保附加服務費用公平合理。因此，鑑於(i)深圳京基按「成本價」基準計算該等費用且並無收取任何利潤率；(ii)深圳京基提供該等服務屬臨時及定制性質；及(iii)已制訂程序確保該等服務費用將屬公平合理且不會遜於獨立第三方收取的當前市價，吾等認為附加服務費用將會按一般商業條款釐定，不會遜於獨立第三方向 貴集團所提供者，且就獨立股東而言屬公平合理。吾等認為 貴公司管理層針對向深圳京基採購臨時性質的額外服務分開保留若干年度上限金額實屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，於二零二三年產生的交付前管理費預計約為人民幣2.5百萬元。交付前管理費(包含工業園交付日期前產生的薪資及開支)應按「成本價」基準計算，須由 貴集團事先予以確認及批准。根據吾等對預計交付前管理費明細的審閱，可見交付前管理費主要包括(i)工業園完工前兩個月所需人力之成本；及(ii)工業園完工後為園內所有物業提供一次性清潔服務之成本。鑑於吾等於上文「工業園管理服務協議之主要條款—定價基準」一段所述對交付前管理費是否公平合理的分析及盡職審查工作，吾等認為交付前管理費人民幣2.5百萬元乃經合理估算。

經考慮上述者，吾等認為年度上限乃經合理估計，就獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

貴公司的內部控制措施

吾等已與 貴公司管理層進行討論。據吾等所了解， 貴集團已採取一系列的內部控制政策，以監察保工業園管理服務協議項下擬進行交易，藉以保障 貴公司及股東的整體利益。該等內部控制政策載於董事會函件。

此外，翻閱二零二零年報、二零二一年報及二零二二年報，可見獨立非執行董事一直審閱日期為二零二零年三月二十五日之上一份物業管理服務協議（「上一份物業管理服務協議」）項下擬進行之過往持續關連交易，並確認該等持續關連交易乃(i)於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)乃按一般或更優商業條款訂立；及(iii)根據規管有關交易之有關協議並按公平合理條款訂立，並符合股東的整體利益。吾等進一步指出， 貴公司已就 貴集團於相關財政年度根據上一份物業管理服務協議進行的持續關連交易，委聘核數師針對 貴集團的持續關連交易匯報，並出具載有其審核結果及結論的無保留函件。考慮到工業園管理服務協議與上一份物業管理服務協議之項下擬進行之交易性質相似，吾等認為 貴集團亦有能力監察工業園管理服務協議項下擬進行之交易。

鑑於上文所述，吾等贊同董事意見，認為 貴集團已採取充足內部控制措施及外部監管措施，確保工業園管理服務協議項下擬進行交易將根據工業園管理服務協議的條款並將按照一般商業條款進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)訂工業園管理服務協議乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)工業園管理服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)年度上限乃經合理釐定，且就獨立股東而言

獨立財務顧問函件

屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東、亦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的有關決議案，藉以批准工業園管理服務協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。

此 致

酷派集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
禮展金融集團有限公司
執行董事
張錦康
謹啟

二零二三年八月十五日

張錦康先生為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人及被視為禮展金融集團有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第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逾10年經驗。

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益或淡倉

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

姓名	附註	擁有權益的		權益股份總數	佔於最後實際
		股份數目	權益性質		可行日期
					已發行股本的
					概約百分比
陳家俊先生	1	3,131,355,500	受控公司權益	3,131,355,500	22.94
馬飛先生	2	13,058,819	購股權	13,058,819	0.10
許奕波先生	2	4,500,000	實益擁有人	24,088,236	0.18
		19,588,236	購股權		
梁銳先生	2	32,647,060	購股權	32,647,060	0.24

姓名	附註	擁有權益的		權益股份總數	佔於最後實際
		股份數目	權益性質		可行日期
					已發行股本的
					概約百分比
吳偉雄先生	2	3,047,060	購股權	3,047,060	0.02
郭敬暉先生	2	1,958,824	購股權	1,958,824	0.01

附註：

- (1) 於最後實際可行日期：(i) 2,331,355,500股股份由偉暉投資有限公司(「偉暉」)(前稱 Kingkey Financial Holdings (Asia) Limited) 直接持有，而 Great Splendid Holdings Limited 直接持有100%偉暉股份。陳家俊先生為Great Splendid Holdings Limited董事，並持有Great Splendid Holdings Limited 100%股份；及(ii) 800,000,000股股份由Elite Mobile Limited直接持有，後者最終由陳家俊先生控制。因此，陳家俊先生間接擁有3,131,355,500股股份的權益，其中2,331,355,500股股份通過偉暉持有及800,000,000股股份由Elite Mobile Limited持有。
- (2) 該等董事的權益為本公司根據本公司於二零一四年五月二十三日採納的購股權計劃向相關董事授出購股權的相關股份。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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)股份、相關股份或之債券中，持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須記入本公司存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無身為公司董事或僱員的董事於股份或本公司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及聯交所披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份的權益或淡倉

於股份之好倉

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

姓名	附註	擁有權益的 股份數目		權益性質	權益股份總數	佔於最後實際 可行日期 已發行股本的 概約百分比
陳家俊先生	1	3,131,355,500		受控公司權益	3,131,355,500	22.94
Jeffrey Steven Yass先生	2	1,600,000,000		受控公司權益	1,600,000,000	11.72
劉峰先生	3	920,260,000		受控公司權益	1,420,260,000	10.40
		500,000,000		實益擁有人		
涂爾帆先生	4	903,696,000		受控公司權益	903,696,000	6.62
偉暉投資有限公司	1	2,331,355,500		實益擁有人	2,331,355,500	17.08
Elite Mobile Limited	1	800,000,000		實益擁有人	800,000,000	5.86

姓名	附註	擁有權益的		權益股份總數	佔於最後實際
		股份數目	權益性質		可行日期
					已發行股本的
					概約百分比
SAI Growth Fund I, LLLP	2	800,000,000	實益擁有人	1,600,000,000	11.72
		800,000,000	認股權證衍生 權益		
YH Fund SPC – YH01 SP I	3	920,260,000	實益擁有人	920,260,000	6.74
New Prestige Developments Limited	4	903,696,000	實益擁有人	903,696,000	6.62

附註：

- (1) 於最後實際可行日期：(i) 2,331,355,500股股份由偉暉（前稱Kingkey Financial Holdings (Asia) Limited）直接持有，而Great Splendid Holdings Limited直接持有100%偉暉股份。陳家俊先生為Great Splendid Holdings Limited董事，並持有Great Splendid Holdings Limited 100%股份；及(ii) 800,000,000股股份由Elite Mobile Limited直接持有，後者最終由陳家俊先生控制。因此，陳家俊先生間接擁有3,131,355,500股股份的權益，其中2,331,355,500股股份通過偉暉持有及800,000,000股股份由Elite Mobile Limited持有。
- (2) 800,000,000股股份由SAI Growth Fund I, LLLP直接持有，後者最終由Jeffrey Steven Yass先生控制。根據初始行使價，本公司授予認購數目最多800,000,000股認股權證股份之權利的認股權證於二零二一年十二月十七日發行予SAI Growth Fund I, LLLP。因此，Jeffrey Steven Yass先生間接持有本公司1,600,000,000股股份。
- (3) 於最後實際可行日期：(i) 920,260,000股股份由YH Fund SPC – YH01 SP I直接持有，後者最終由劉峰先生控制；及(ii) 500,000,000股股份由劉峰先生直接持有。
- (4) 903,696,000股股份由New Prestige Developments Limited直接持有，而New Prestige Developments Limited最終由涂爾帆先生控制。因此，最後實際可行日期，涂爾帆先生亦於903,696,000股股份中擁有權益。

除上表所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨

條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，及根據證券及期貨條例第336條記入須保存之登記冊之權益或淡倉。

3. 競爭業務

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

4. 董事的服務合約

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

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日期)直至最後實際可行日期期間所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約之權益

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

7. 訴訟

於二零二二年十二月三十一日，本集團於二零二二年接獲數件來自供應商的民事申訴，要求本集團立即償還逾期應付賬款結餘人民幣10,853,000元(相等於12,150,000港元)。於最後實際可行日期，民事訴訟的裁決程序仍在進行中。

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

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或交易狀況自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製之日期）直至最後實際可行日期（包括當日）止期間有發生任何重大不利變動。

9. 專家資格及同意書

- (a) 以下為本通函中提出意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
禮展金融集團有限公司	可從事證券及期貨條例下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）受規管活動之持牌法團

- (b) 於最後實際可行日期，禮展金融集團有限公司概無持有本集團任何成員公司的任何股份或權利（不論是否可依法執行）認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。
- (c) 禮展金融集團有限公司已就刊發本通函分別發出書面同意，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該等書面同意。
- (d) 於最後實際可行日期，禮展金融集團有限公司概無自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目編製之日期）以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及中國主要營業地點位於中國深圳市南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派信息港。本公司香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓44樓。

- (c) 本公司的聯席公司秘書為馬飛先生(執行董事兼本集團的財務總監)及曾慶賀先生(香港會計師公會會員、香港特許秘書公會會員及特許秘書及行政人員公會資深會員)。
- (d) 本公司的股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 若本通函的中英文版本有歧義，概以英文版本為準。

11. 備覽文件

工業園管理服務協議之副本將於本通函日期起14日內(包括首尾兩日)刊發於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.coolpad.com.hk>)。

coolpad 酷派

COOLPAD GROUP LIMITED

酷派集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2369)

茲通告酷派集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年八月三十一日(星期四)下午三時正假座中國深圳南山區高新技術產業園北區高新北一道8號酷派大廈C座20層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過以下普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認工業園管理服務協議(定義見本公司日期為二零二三年八月十五日之通函，本通告為其一部分(「該通函」))(其印有「A」字樣的副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，以及其實施情況；
- (b) 批准截至二零二三年十二月三十一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年十二月三十一日止各個財政年度的年度上限(定義見該通函)；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)在其認為必要、合適、適宜及權宜的情況下，為實行工業園管理服務協議及其項下擬進行之所有交易或就此代表本公司作出一切相關行動及事宜，簽署及簽立有關文件或協議或契據，以及作出有關其他事宜及採取一切有關行動，並同意有關董事認為適當的相關變動、修訂或豁免或與之相關的事宜。」

承董事會命
酷派集團有限公司
執行董事
行政總裁
主席
陳家俊
謹啟

香港，二零二三年八月十五日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將於二零二三年八月二十八日至二零二三年八月三十一日(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記任何股份轉讓。於二零二三年八月三十一日名列本公司股東名冊的股東均有權出席大會及於會上投票。為確保股東有權出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二三年八月二十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任他人為其受委代表以代其出席及投票。為兩股或以上股份持有人的股東可於此情況下委任超過一名受委代表出席。受委代表毋須為本公司股東。
3. 就任何股份的聯名登記持有人而言，該等人士中任何一名均可就該等股份親身或由受委代表就有關股份於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席股東特別大會，則只有就有關聯名持股排名首位或排名較高(視情況而定)的持有人方有權就該等股份投票。就此而言，排名次序乃按聯名持有人就有關聯名持有股份於股東名冊的排名先後釐定。
4. 指定形式的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
5. 本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回代表委任表格委任大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。如果股東就股東特別大會相關決議案有任何問題，可聯繫本公司投資者關係郵箱ir@coolpad.com，本公司將及時予以解答。

於本通告日期，董事會包括(i)兩名執行董事，即陳家俊先生及馬飛先生；(ii)三名非執行董事，即梁銳先生、吳偉雄先生及許奕波先生；及(iii)三名獨立非執行董事，即郭敬暉先生、趙善能先生及倪子軒先生。