

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



寶德科技集團股份有限公司

POWERLEADER SCIENCE & TECHNOLOGY GROUP LIMITED*

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：8236)

須予披露交易
透過司法拍賣收購物業

收購事項

茲提述本公司日期為二零一七年十一月六日的公告。於二零一七年十一月一日，本公司於司法拍賣中成功投得該物業。

於二零一七年十一月十日，本公司、深圳市企業破產協會和破產清算管理人訂立拍賣成交確認書。根據拍賣成交確認書，各方確認本公司為司法拍賣的成功競投者，以人民幣194,608,288.84元的代價收購該物業。本公司及深圳深商以分別佔60%及40%的比例共同參與司法拍賣，並以本公司名義投標。本公司及深圳深商分別以約60%及40%的比例支付代價。

創業板上市規則之涵義

由於收購事項其中一項百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之一項須予披露交易並須遵守創業板上市規則第19章項下有關申報及公告之規定。

重要風險提示

- (i) 土地使用權上附建築物尚未竣工，逾期已超過兩年，按照深圳市規劃和國土資源委員會光明管理局與競賣人簽訂的合同約定，土地使用權及在建工程存在可能被深圳市規劃和國土資源委員會無償收回的風險。本公司需承擔土地使用權被無償收回的風險；

- (ii) 土地使用權被汕頭市潮陽區人民法院、深圳市中級人民法院、深圳市福田區人民及外地相關法院查封，以及被抵押予華夏銀行股份有限公司深圳中心區支行，土地使用權解封及解押手續正在辦理過程中，本公司需承擔土地使用權不能及時過戶的風險；
- (iii) 自完成之日起，該物業的毀損、滅失等全部自然風險和法律風險由本公司自行承擔；
- (iv) 完成後，在建工程因尚未竣工，施工方尚未撤場，並向破產清算管理人主張現場看管費用(人工、場地租金、設備維護等)，破產清算管理人未予確認，由本公司承擔；
- (v) 該物業的審批及規劃等程序是否符合土地的相關法律、法規、規章及深圳市規劃和國土資源委員會的要求，由本公司自行到相關主管部門查詢並承擔由此產生的任何風險；
- (vi) 該物業以實物現狀為準，破產清算管理人不承擔該物業的瑕疵保證，破產清算管理人按照現狀拍賣並交付，風險由本公司自行承擔；
- (vii) 該土地使用權位置、面積及在建工程面積以相關主管部門核定為準，若該土地使用權實際位置、面積及在建工程與核定的位置、面積不符，其風險由本公司自行承擔；
- (viii) 土地用途及土地使用權轉移含有若干限制，本公司將承擔有關本公司因未達到政策要求或有關限制而引致該物業所有權轉移或轉讓失敗的風險；及
- (ix) 完成後，任何因歷史原因而存在的稅務欠款，或任何因該物業所有權轉移所產生之稅款(包括但並不限於土地增值稅、營業稅及附加費、印花稅、契稅、應補地價、土地使用權費用、水電費用)將由本公司承擔。

本公司與深圳深商同意，雙方分別持有該物業的60%及40%權益；而由司法拍賣所產生的權利及責任將由本公司與深圳深商共同承擔。

敬請股東及潛在投資者注意投資風險。

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月六日的公告。於二零一七年十一月一日，本公司於司法拍賣中成功投得該物業。

於二零一七年十一月十日，本公司、深圳市企業破產協會和破產清算管理人訂立拍賣成交確認書。根據拍賣成交確認書，各方確認本公司為司法拍賣的成功競投者，以人民幣194,608,288.84元的代價收購該物業。本公司及深圳深商以分別佔60%及40%的比例共同參與司法拍賣，並以本公司名義投標。

司法拍賣之詳情

司法拍賣日期

司法拍賣於二零一七年十月三十日至二零一七年十一月一日期間進行。本公司於二零一七年十月三十日參與司法拍賣並於二零一七年十一月一日競投成功。

司法拍賣各方

競買人：以本公司名義投標，本公司及深圳深商分別以60%及40%的比例共同參與競投

競賣人：深圳市瑞華建設股份有限公司，一家已進入破產清算程序的公司

資產處置法院：廣東省深圳市中級人民法院

根據廣東省深圳市中級人民法院的破產財產網拍授權書，資產處置法院委託深圳市企業破產協會進行網絡拍賣。

破產清算管理人：北京市金杜(深圳)律師事務所，由資產處置法院委託依法履行處置競賣人財產的職責。

破產清算管理人委託深圳市企業破產學會於二零一七年十月三十日至二零一七年十一月一日(延時除外)在深圳市企業破產學會淘寶網破產財產網絡拍賣平台上進行公開拍賣。深圳市企業破產學會為司法拍賣的監督單位。

就董事經一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳深商、資產處置法院、深圳市企業破產協會、競賣人、破產清算管理人及彼等各自之最終實際權益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

該物業之資料

該物業包括：

- (i) 位於深圳市光明高新區龍大高速東側、五號路南側，宗地號為A621-0042，用地面積為13,184.20平方米(具體以相關主管部門最後核定為準)的地塊的土地使用權(「**該土地使用權**」)，土地用途為一般工業用地，土地使用年限為50年，從二零一零年八月二十四日至二零二零年八月二十三日止。該土地使用權於基準日的賬面價值及評估價值分別為人民幣45,593,902.94元及人民幣50,099,960.00元；及
- (ii) 於上述地塊上的在建工程，該等工程已取得深圳市建設用地規劃許可證、深圳市建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證；規劃為地上9層，地下1層，總建築面積為41,996.68平方米。於基準日，已建建築面積為31,726.84平方米；現樁基工程、地下室及地上第6層主體結構已完成(「**在建工程**」)。在建工程於基準日的賬面價值及評估價值分別為人民幣38,686,494.35元及人民幣49,208,328.84元。

代價及付款條款

人民幣194,608,288.84元之代價已由公司根據以下方式付清：

- (i) 本公司於參與司法拍賣當日(即二零一七年十一月一日)支付司法拍賣之可退還誠意金人民幣1000萬元予資產處置法院，用於支付部分代價；及
- (ii) 本公司於二零一七年十一月七日以現金方式將代價餘額人民幣184,608,288.84元支付予資產處置法院委託的深圳市企業破產協會的指定賬戶。

代價乃經考慮以下各項後釐定：(i)司法拍賣之起拍價約人民幣9,931萬元；(ii)根據獨立估值師於二零一七年五月三十一日出具的評估報告，在基準日及在破產清算前提下，對該物業採用重置成本法進行估值，該物業之估值總額約人民幣9,931萬元及(iii)本公司對中國廣東省深圳市房地產市場之看法。

本公司及深圳深商分別以約60%及40%的比例支付代價。

由本公司支付的代價部分乃從本集團之自有資金及／或銀行貸款進行撥付。

完成

完成須待支付代價餘額予資產處置法院所委託的深圳市企業破產協會指定的賬戶，及進行該物業所有權變更登記後方可作實，預期將於二零一八年四月三十一日或之前落實。

有關司法拍賣各方之資料

本集團主要營業業務為提供雲計算及相關解決方案及服務，主要包括(i)雲基礎設施即服務(IaaS)— 包括提供雲服務器、雲存儲等相關設備及其相關的解決方案；(ii)雲模塊即服務(MaaS)— 包括研發、設計、製造及銷售雲計算相關部件、雲計算主要組件的分銷代理及提供相關的增值服務；及(iii)軟件及平台即服務(SaaS及PaaS) — 包括研發雲計算軟件及平台的開發服務。

深圳深商為一家於中國註冊成立的公司，從事金融服務、大型項目投資、高科技發展及生產和工業園發展及建造。

資產處置法院為位於中國廣東省深圳市之地方法院，並為中國政府機關。

深圳市瑞華建設股份有限公司為一間於中國註冊成立並已進入破產清算程序的公司，其經營範圍是各類建築幕牆、金屬屋面、光伏組件、光伏建築、光伏屋面、太陽能光電和光熱應用產品、門窗工程的設計、加工製作(執照另辦)、施工與相關產品的銷售及相應的技術服務；建築裝修裝飾工程專業承包貳級(承擔單位工程造價人民幣1,200萬元以下建築室內、室外裝修裝飾工程的施工)；鋼結構工程專業承包貳級(需取得建設行政主管部門頒發的資質證書後方可經營)；機電設備安裝工程專業承包三級；輕型鋼結構工程設計專項甲級；普通道路貨物運輸(道路運輸經營許可證有效期至二零一五年三月三十一日)；國內商業、物資供銷業(不含專營、專控、專賣商品)；進出口業務(具體按深貿進准字第[2001]0827號文辦)；興辦實業(具體項目另行申報)。

破產清算管理人為北京市金杜(深圳)律師事務所，由資產處置法院委託依法履行處置競賣人財產的職責。

收購事項之理由及裨益

該物業受指定為為一般工業用地，本公司現計劃將該等物業作為本集團的研發生產基地，從而提供更多空間配合本集團未來業務發展及減低本集團對未來租金開支增加的風

險。倘本公司未來需要增加營業收入之來源並遇到提升該物業回報之機遇，本公司可能轉租或轉賣該物業。

根據上文所述，董事認為收購事項之條款屬正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益。

創業板上市規則之涵義

由於收購事項其中一項百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之一項須予披露交易並須遵守創業板上市規則第19章項下有關申報及公告之規定。

重要風險提示

- (i) 土地使用權上附建築物尚未竣工，逾期已超過兩年，按照深圳市規劃和國土資源委員會光明管理局與競賣人簽訂的合同約定，土地使用權及在建工程存在可能被深圳市規劃和國土資源委員會無償收回的風險。本公司需承擔土地使用權被無償收回的風險；
- (ii) 土地使用權被汕頭市潮陽區人民法院、深圳市中級人民法院、深圳市福田區人民及外地相關法院查封，以及被抵押予華夏銀行股份有限公司深圳中心區支行，土地使用權解封及解押手續正在辦理過程中，本公司需承擔土地使用權不能及時過戶的風險；
- (iii) 自完成之日起，該物業的毀損、滅失等全部自然風險和法律風險由本公司自行承擔；
- (iv) 完成後，在建工程因尚未竣工，施工方尚未撤場，並向破產清算管理人主張現場看管費用(人工、場地租金、設備維護等)，破產清算管理人未予確認，由本公司承擔；
- (v) 該物業的審批及規劃等程序是否符合土地的相關法律、法規、規章及深圳市規劃和國土資源委員會的要求，由本公司自行到相關主管部門查詢並承擔由此產生的任何風險；
- (vi) 該物業以實物現狀為準，破產清算管理人不承擔該物業的瑕疵保證，破產清算管理人按照現狀拍賣並交付，風險由本公司自行承擔；
- (vii) 該土地使用權位置、面積及在建工程面積以相關主管部門核定為準，若該土地使用權實際位置、面積及在建工程與核定的位置、面積不符，其風險由本公司自行承擔；

(viii) 土地用途及土地使用權轉移含有若干限制，本公司將承擔有關本公司因未達到政策要求或有關限制而引致該物業所有權轉移或轉讓失敗的風險；及

(ix) 完成後，任何因歷史原因而存在的稅務欠款，或任何因該物業所有權轉移所產生之稅款(包括但並不限於土地增值稅、營業稅及附加費、印花稅、契稅、應補地價、土地使用權費用、水電費用)將由本公司承擔。

本公司與深圳深商同意，雙方分別持有該物業的60%及40%權益；而由司法拍賣投標所產生的權利及責任將由本公司與深圳深商共同承擔。

敬請股東及潛在投資者注意投資風險。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司透過司法拍賣從競賣人收購該物業之60%
「資產處置法院」	指	廣東省深圳市中級人民法院，為中國政府機構
「拍賣成交確認書」	指	深圳市企業破產學會和破產清算管理人與本公司於二零一七年十一月十日訂立的成交確認書，以確認其成功投得該物業
「破產清算管理人」	指	北京市金杜(深圳)律師事務所
「基準日」	指	二零一七年三月二十日，該物業之評估基準日
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	寶德科技集團股份有限公司，一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股目前於創業板上市(股份代號：8236)
「完成」	指	收購事項之完成
「代價」	指	本公司與深圳深商通過司法拍賣從競賣人收購該物業的總代價
「董事」	指	本公司董事
「創業板」	指	聯交所創業板

「創業板上市規則」	指 創業板證券上市規則
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「司法拍賣」	指 資產處置法院透過授權網上競價平台於二零一七年十月三十日上午十時至二零一七年十一月一日上午十時止(延時除外)在深圳市企業破產學會淘寶網破產財產網絡拍賣平台上就該物業舉行之司法拍賣
「中國」	指 中華人民共和國
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「競賣人」	指 深圳市瑞華建設股份有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，其已進入破產清算程序
「股東」	指 本公司之股東
「深圳深商」	指 深圳市深商控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的公司
「%」	指 百分比

承董事會命
宝德科技集團有限公司
 董事長
 張雲霞

中國，深圳
 二零一七年十一月十日

於本公告日期，董事會由八名董事組成，包括執行董事張雲霞女士、董衛屏先生及馬竹茂先生；非執行董事李瑞杰先生及許岳明先生；獨立非執行董事陳紹源先生、郭萬達博士及蔣白俊先生。

本公告的資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告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，本公告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，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將由其刊發之日起於創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁內最少保留七日及本公司網站www.powerleader.com.cn。

* 僅供識別