
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函或應採取之行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓全部名下之中國安芯控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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份內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。本文件載有遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則提供的關於中國安芯控股有限公司的資料。



Anxin-China Holdings Limited 中國安芯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1149)

須予披露及關連交易 收購物業

獨立董事委員會及獨立股東的 獨立財務顧問



TC Capital Asia Limited
天財資本亞洲有限公司

董事會函件載於本通函第4至10頁；獨立董事委員會函件載於本通函第11頁；獨立財務顧問函件載於本通函第12至18頁。

本公司謹訂於二零一一年二月二十一日（星期一）上午十一時正假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低層大堂1至2室舉行股東特別大會，股東特別大會通告載於本通函第29至31頁。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

二零一一年一月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	11
獨立財務顧問函件	12
附錄一 — 估值報告	19
附錄二 — 一般資料	24
股東特別大會通告	29

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議，向賣方收購目標物業之全部權益
「該公告」	指	本公司二零一零年十二月二十八日的公告
「安芯數字」	指	深圳市安芯數字發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國安芯控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，已發行股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	根據買賣協議完成收購事項之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付之總代價，相當於人民幣82,000,000元（約96,309,000港元）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及收購事項

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事
「獨立財務顧問」	指	天財資本亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，亦為本公司委任的獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	陳先生及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月二十七日，為本通函付印前確定當中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
「陳先生」	指	陳洪先生
「胡女士」	指	胡佩蘭女士
「牛女士」	指	牛成俊女士
「中國」	指	中華人民共和國（就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣）
「買方」	指	江蘇省洪芯智能技術有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「買賣協議」	指	買方與賣方於二零一零年十二月二十八日訂立的買賣協議
「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	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	一幢商品房，位於江蘇省洪澤縣東九道南側、東十一街評劇外環路之間，整幢物業樓高八層，總樓面面積為12,683.91平方米
「賣方」	指	江蘇省安芯數字置業有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

倘本通函所提及的任何中國實體、部門、設施或名稱的中文名稱與其英文譯名之間存在任何歧義，概以中文本為準。

於本通函內，所有港元兌人民幣均按照人民幣1元兌1.1745港元之匯率換算，僅供說明之用。



Anxin-China Holdings Limited
中國安芯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1149)

董事：

執行董事：

鍾厚泰先生
鍾厚堯先生
林蘇鵬先生
楊 馬先生

獨立非執行董事：

裴仁九先生
李開明先生
張 全先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈1903室

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購物業

緒言

背景

於二零一零年十二月二十八日，本公司宣佈，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標物業，代價為人民幣82,000,000元（相當於約96,309,000港元）。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供收購事項的更多資料。尤其是本通函將載有獨立董事委員會及獨立財務顧問對於收購事項的見解及推薦建議，並向閣下發出關於批准收購事項的股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零一零年十二月二十八日

訂約各方

- (1) 江蘇省安芯數字置業有限公司（為賣方）；及
- (2) 江蘇省洪芯智能技術有限公司（為買方），於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

主體事項

根據買賣協議之條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買目標物業之全部權益。

代價

買賣協議涉及之代價為人民幣82,000,000元（約96,309,000港元）。代價之全數款項已於簽立買賣協議時預付，作為可退回預付款項。賣方允許買方在收購事項完成前管有目標物業而毋須支付租金。倘收購事項因任何原因而未能完成，預付的代價須於接獲買方通知後5個營業日內，悉數退回予買方。

董事會函件

為保證在收購事項未能完成的情況下，賣方履行退還預付代價之責任，賣方已就目標物業向買方交付預售許可證作為抵押品。倘收購事項因任何原因而未能完成，而買方須於悉數收取預付的代價後5個營業日內，將預售許可證交回賣方。

代價經賣方及買方公平磋商後確定，已考慮目標物業附近之物業的近期市價。

目標物業於二零一零年十二月二十八日的評估值為人民幣82,308,000元（相當於約96,670,746港元），與其代價相符。評估值由獨立估值師仲量聯行西門有限公司採取折舊重置成本法估算得出，載於其於二零一一年一月三十一日編製的物業估值報告內。

收購事項之先決條件

根據買賣協議，收購事項須待以下事項達成後，方告完成：

- (i) 獨立股東於股東特別大會以投票表決之方式，批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 買方滿意對目標物業所有權之盡職審查結果，及買方將委聘之獨立估值師提供之目標物業估值結果；
- (iii) 賣方於買賣協議提供之所有保證於所有重要方面仍為真實準確；及
- (iv) 就據買賣協議擬進行之交易，賣方及買方取得所有必要之許可及批准，並符合及完全遵守相關法律或法規（包括但不限於中國有關機關發佈之該等法律或法規），惟倘該等許可及批文須待達成有關條件後方會授出，則該等條件須在合理情況下可獲買方酌情接納。

董事會函件

倘先決條件未能於二零一一年六月三十日（或訂約各方可能協定之有關其他日期）或之前達成或獲買方豁免（條件(i)及(iv)為不可豁免之條件），買賣協議將告失效，買賣協議之訂約各方其後毋須向另一方承擔任何責任，惟先前違約者除外。

於最後實際可行日期，上述各項條件均未達致。

完成收購事項

收購事項將於二零一一年六月三十日或之前完成。

該物業之所有權轉讓登記

根據買賣協議，賣方及買方須於完成收購事項後，向有關中國房地產機關就目標物業登記轉讓所有權。

收購事項的資金

收購事項之總代價人民幣82,000,000元（相當於約96,309,000港元），本集團將以內部資源支付。

收購事項之理由及益處

目標物業為一幢商品房，位於江蘇省洪澤縣東九道南側、東十一街評劇外環路之間。目標物業包括整幢樓宇，樓高八層，總樓面面積為12,683.91平方米。目標物業的建築工程於二零一零年十月竣工。賣方為目標物業的開發商。

目標物業擬作為(i)本集團中國業務之研究及生產物流之基地；(ii)本集團中國華東地區的總部；及(iii)出租予第三方。董事認為，透過收購事項設立地區總部，本公司可以合理重置成本，進一步擴展中國業務，長遠而言有利於本集團的發展壯大。直至本集團透過擴大經營全數動用所有空間前，將部份目標物業出租則會為本集團提供穩定收入來源。

董事會函件

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

參與各方之資料

本集團主要從事製造及研發和銷售系統硬件及應用軟件，供安裝於高科技智慧安防系統，以及提供系統解決方案服務和投資控股。

賣方的主要業務為物業發展，除持有目標物業外，沒有其他業務。賣方的全部股權由深圳市安軒投資集團有限公司持有，而該公司分別由胡女士、牛女士及陳先生持有92%、6%及2%。

上市規則之規定

胡女士及陳先生均為本公司之間接全資附屬公司安芯數字之董事。此外，陳先生擁有Jin Yong Investments Limited之全部已發行股本，該公司為一名主要股東，擁有210,000,000股股份（佔最後實際可行日期本公司已發行股本約9.33%）。由於胡女士及陳先生分別持有賣方之直接控股公司的92%及2%股本權益，因此，賣方為上市規則界定之本公司關連人士。根據上市規則第14A章，訂立買賣協議構成本公司一項關連交易。

由於據買賣協議擬進行之收購事項涉及根據上市規則第14.07條計算的若干適用百分比率，超過5%但低於25%，故此根據上市規則第14章，收購事項亦構成一項須予披露交易。

根據上市規則，收購事項為一項須予披露及關連交易，須遵守上市規則之申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

陳先生、胡女士及牛女士及彼等各自之聯繫人士，均為本公司關連人士，並於收購事項中擁有重大權益（有別於獨立股東之權益），將於股東特別大會上就有關決議案放棄就彼等持有的股份投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，除陳先生及其聯繫人士（持有210,000,000股股份的投票權（佔最後實際可行日期本公司已發行股本約9.33%））外，於股東特別大會上，概無其他股東須就收購事項提呈的決議案放棄投票。

概無董事於收購事項中擁有重大權益。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第29至31頁。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥及盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時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。

於股東大會上要求以投票方式表決的程序

根據上市規則第13.39條，於股東大會上所有股東所作之表決必須以投票方式進行。因此，大會主席將於股東特別大會要求就須予表決的每項決議案採用投票方式表決。本公司將於股東特別大會後另行刊發公佈，宣佈投票結果。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為收購事項依照正常商業條款進行，對獨立股東而言，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

董事（包括獨立非執行董事）因此建議全體股東於股東特別大會投票贊成載於股東特別大會通告的決議案，批准（其中包括）收購目標物業。

董事會函件

其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件（載於本通函第11頁），當中載有致獨立股東的推薦建議；獨立財務顧問函件（載於本通函第12至18頁），當中載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見；本通函附錄所載的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
中國安芯控股有限公司
執行董事
林蘇鵬先生
謹啟

二零一一年一月三十一日



Anxin-China Holdings Limited
中國安芯控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1149)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購物業

謹此提述本公司二零一一年一月三十一日的通函(「通函」)，本函件為通函一部分。本函件使用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就收購事項的條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理，和訂立收購事項是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任，就此擔任向吾等及閣下提供意見的獨立財務顧問。

吾等已考慮收購事項的各項詳情，尤其是收購事項的因由及有關影響。吾等亦已審議獨立財務顧問就收購事項的條款提供的意見，全文載入通函第12至18頁。

經考慮董事會函件所載的資料及獨立財務顧問提供的意見，吾等認為收購事項的條款按一般商業條款訂立，且對本公司及獨立股東誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

裴仁九先生

李開明先生

張全先生

謹啟

二零一一年一月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為天財資本亞洲有限公司於二零一一年一月三十一日致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



TC Capital Asia Limited
天財資本亞洲有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購物業

緒言

謹此提述吾等就須予披露及關連交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，須予披露及關連交易的詳情載於二零一一年一月三十一日致股東的通函（「**通函**」）之董事會函件內。吾等編製此函件，以供載入通函。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

收購事項的背景及因由載於通函的董事會函件內。吾等擔任獨立財務顧問，負責就收購事項對獨立股東是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益，提出意見。

吾等於制訂推薦建議時，已考慮（其中包括）(i)買賣協議；(ii)仲量聯行西門有限公司（「**估值師**」）編製的目標物業的估值報告；(iii) 貴公司二零零九年年報及二零一零年中期報告；及(iv)通函附錄所載的其他資料。吾等亦已就 貴集團之計劃及前景，與 貴集團管理層商討，亦與估值師商討其對目標物業的估值。

獨立財務顧問函件

吾等於制訂推薦建議時，已依賴 貴公司代表向吾等提供的所有有關資料、意見及事實以及所作出的陳述，包括收購事項之詳情。吾等已假設 貴公司代表所提供的所有有關資料、意見、事實及陳述（彼等對此負全責）在各方面均屬真實、準確及完整。 貴公司代表亦已向吾等確認所提供的資料並無遺漏任何重要事實，而吾等並無理據懷疑 貴公司曾隱瞞任何重要資料或任何重要資料含有誤導成份。吾等認為，已獲得足夠資料以達致知情見解，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無就是次委聘而以任何形式詳細調查或審核 貴集團的業務或事務。

就收購事項已考慮的主要因素及理由

吾等於制訂有關收購事項的意見時，已考慮以下因素及理由：

收購事項的背景

於二零一零年十二月二十八日，買方（貴公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標物業，代價為人民幣82,000,000元（相當於約96,309,000港元）。

目標物業為一幢商品房，位於江蘇省洪澤縣東九道南側、東十一街評劇外環路之間。目標物業包括整幢樓宇，樓高八層，總樓面面積為12,683.91平方米。

目標物業擬作為 貴集團中國業務之基地，以及出租予第三方。董事認為，透過收購事項設立地區總部， 貴公司可以合理價錢，進一步擴展中國業務，長遠而言有利於 貴集團的發展壯大。將部份目標物業出租則會為 貴集團提供穩定收入來源。

獨 立 財 務 顧 問 函 件

買賣協議之主要條款

就收購目標物業訂立的買賣協議的主要條款如下：

協議日期：二零一零年十二月二十八日

訂約各方：

- 江蘇省安芯數字置業有限公司，為賣方
- 江蘇省洪芯智能技術有限公司， 貴公司之全資附屬公司，為買方

主體事項：根據買賣協議之條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買目標物業之全部權益。

代價：人民幣82,000,000元（約96,309,000港元）

付款條款：於簽訂買賣協議後，倘買賣協議因任何原因而未能完成，代價將悉數退回。

管有權：買方於收購事項完成前，可管有目標物業。

抵押品：目標物業的預售許可證須交予買方，作為退還預付代價之抵押品。

獨立財務顧問函件

- 先決條件 ： (i) 獨立股東於股東特別大會以投票表決之方式，批准買賣協議及據此擬進行之交易；
- (ii) 買方滿意對目標物業所有權之盡職審查結果，及買方將委聘之獨立估值師提供之目標物業估值結果；
- (iii) 賣方於買賣協議提供之所有保證於所有重要方面仍為真實準確；及
- (iv) 就據買賣協議擬進行之交易，賣方及買方取得所有必要之許可及批准，並符合及完全遵守相關法律或法規（包括但不限於中國有關機關發佈之該等法律或法規），惟倘該等許可及批文須待達成有關條件後方會授出，則該等條件須在合理情況下可獲買方酌情接納。
- 到期日 ： 倘先決條件未能於二零一一年六月三十日或之前（或訂約各方可能協定之有關其他日期）達成或獲買方豁免（條件(i)及(iv)為不可豁免之條件），買賣協議將告失效，買賣協議之訂約各方其後毋須向另一方承擔任何責任，惟先前違約者除外。

代價基準

吾等獲 貴公司告知，目標物業之代價人民幣82,000,000元（約96,309,000港元），乃訂約各方經公平磋商釐定。

獨立財務顧問函件

根據估值師於二零一一年一月三十一日的估值報告（「估值報告」），吾等注意到，估值乃採用折舊重置成本法進行，原因為市場上近期沒有類近的銷售個案可供與目標物業比較。根據估值報告，目標物業採用折舊重置成本法所得出之估值為人民幣82,308,000元，與代價相符。

吾等已與估值師商討，並了解彼等的專長，以及確認彼等與 貴公司、賣方及 貴公司或賣方的關連人士於目前或過往均沒有關係。吾等亦討論彼等的委聘條款，以及彼等制訂估值報告結論所涉及的工作範疇，而彼等履行工作面對的任何限制並無對估值報告造成不利影響。就 貴公司對彼等作出的正式及非正式陳述而言，該等陳述與 貴公司提供予吾等及吾等對 貴公司所了解的資料互相切合。

鑑於目標物業估值報告採用折舊重置成本法，而估值與代價相符，吾等認為代價對 貴公司及股東屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

付款條款

吾等注意到，代價須於簽署買賣協議時全數支付。吾等認為，此付款條款並不符合物業交易之一般市場慣例。

吾等就於訂立協議時支付全數代價之理由與 貴公司討論，並注意到 貴公司亟需新辦事處，並已於二零一零年十二月起遷入目標物業。因此賣方要求全數支付可悉數退回之代價，作為免除租金並容許 貴公司盡早遷入之代價。

貴公司向吾等表示必須遷出現有辦事處，此乃由於地主須於二零一零年底前收回物業作自用所致。因此，對新辦事處有迫切需求。此外， 貴公司業務不斷擴大，其時佔用的辦事處空間已不敷應用。因此， 貴公司物色得目標物業，總樓面面積為12,683.91平方米，並決定購入或租賃目標物業，從而確保可滿足日後需要的辦事處空間。吾等已與估值師商討，而根據彼等的假設，得出目標物業的每月估計最低租金約為人民幣190,000元。

獨立財務顧問函件

吾等亦已考慮 貴公司先支付10%訂金，並於約兩個月後交易完成時支付90%款項而節省之金額。倘付款條款乃按照一般商業條款訂立， 貴公司將於兩個月期間以90%餘額款項人民幣73,800,000元賺取利息。根據中國人民銀行發出的三個月存款利率2.25厘， 貴公司將賺取兩個月的利息人民幣276,750元，或按月利息收益人民幣138,375元。

相比賺取銀行少量存款利息之機會成本與(i) 貴公司為新辦事處所節省的租金；及(ii)解決 貴公司對新辦事處之迫切需要，避免 貴公司的營運遭受輕微的干擾，吾等認為預先付款對 貴公司及股東屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

訂立買賣協議之理由及益處

根據 貴公司的計劃， 貴公司擬於未來數年擴充安防管理業務，大幅增加現有人手。為配合擴展計劃，須為新員工提供辦公空間。 貴公司現時於江蘇省洪澤市佔用總建築面積約1,500平方米之三層高平房作為主要辦事處。現時該建築已不敷應用，窒礙 貴公司的擴展計劃。因此，目標物業可即時解決 貴公司之需要。

貴公司相信將所有部門置於同一樓宇內，可提供更大便利及效益，更勝 貴公司需要更多空間時遷入不同的樓宇。吾等認為，於同一幢樓宇內設立總部，並將所有部門置於其中，不單能改善效率，更能提升 貴公司內部溝通。

獨立財務顧問函件

貴公司亦認為，收購事項為確保 貴公司辦公室空間供應的穩定性的途徑，優於租用物業，因為終止租約及租金異常地增長時，將中斷 貴公司的營運。此外，經考慮 貴公司於二零一零年六月三十日之現金及銀行結餘229,501,000港元， 貴公司可於現時之低存款利息環境中動用該金額，以帶來更佳回報。另外， 貴公司擬出租目標物業總樓面面積12,683.91平方米的未使用部分，以賺取租金收入，直至 貴公司擴展，完全佔用該等空間為止。吾等已與 貴公司商討，得知 貴公司的擴展計劃，包括於二零一一年底前佔用目標物業多達7,000平方米的總樓面面積，以及於二零一二年底以前佔用整個目標物業。

因此，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為買賣協議之條款雖然不屬一般商業條款，惟對獨立股東屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東，於即將舉行的股東特別大會上投票贊成決議案，以批准買賣協議。

此 致

中國安芯控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

天財資本亞洲有限公司

董事總經理

吳文廣

謹啟

二零一一年一月三十一日

以下為獨立估值師仲量聯行西門有限公司發出之函件全文及估值證書，載有其對中國安芯控股有限公司（「本公司」）之物業權益於二零一零年十二月二十八日之估值，乃為載入本通函而編製。



JONES LANG
LASALLE® SALLMANNS

仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

江蘇省洪芯智能技術有限公司（「洪芯智能」，中國安芯控股有限公司（「貴公司」）之間接全資附屬公司）與江蘇省安芯數字置業有限公司（「安芯數字置業」，貴公司之關連人士）訂立日期為二零一零年十二月二十八日之買賣協議，據此洪芯智能同意收購，而安芯數字置業同意出售一座辦公室大樓，總代價為人民幣82,000,000元。

吾等謹遵照閣下指示，對洪芯智能已訂約收購，位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必須之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該項物業權益於二零一零年十二月二十八日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值指市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

基於物業之性質，現時並無可資比較之市場交易。因此，物業權益按折舊重置成本基準進行估值。

折舊重置成本之定義是「以現代等同資產取代一項資產之現行成本，減去實際損耗和各種相關形式之陳舊及優化作出之扣減」。此乃按土地現行用途的估計市值，加上重置（重建）改造物業之現行成本，減去實際損耗和各種相關形式之陳舊以及優化作出之扣減計算。物業權益之折舊重置成本，取決於相關業務是否具備足夠潛在盈利能力。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該項物業權益，並無憑藉足以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無考慮接受估值的任何物業權益欠負之任何抵押、按揭或款項，亦無考慮於出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除非另有註明，吾等假設該物業概無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、限制及龐大開支。

為物業權益估值時，吾等已遵循由香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第五章及《應用指引》第十二項、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司就年期、規劃批覆、以及一切其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲展示多份業權文件副本，包括有關物業權益之國有土地使用證、官方圖則、預售許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及買賣協議，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件正本，以核實位於中國的該項物業權益之現有業權，以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修定。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問－廣東華途律師事務所就位於中國的該項物業權益業權之有效性所提供法律意見。

吾等並無進行仔細量度，以核實物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供業權文件及官方地盤圖則所列面積均屬正確。所有文件及合約僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業之外貌，及於情況許可下視察內部。然而，吾等並無調查以確定土地狀況及物業設施是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料之真實及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認，所提供資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

除另有註明外，本報告所述一切款額數字均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈1903室
中國安芯控股有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司

聯席董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

謹啟

二零一一年一月三十一日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗，以及31年香港、英國及亞太區物業估值經驗。

姚贈榮為特許測量師，擁有17年香港及中國物業估值經驗。

估值證書

洪芯智能已訂約收購之物業權益

			於二零一零年 十二月二十八日 現況下之資本值 人民幣
物業	概況及年期	佔用詳情	
位於中國 江蘇省 洪澤縣 東九道南側、 東十一街 評劇外環路之間 之辦公室大樓	該物業包括一座八層高辦公室 大樓，於二零一零年落成。 該大樓之總建築面積約12,683.91 平方米。 該物業已獲授土地使用權，為期 五十年，於二零五八年十二月 三十日屆滿，可作辦公室用途。	於估值日期，總建築 面積約3,500平方米 由本公司多間附屬 公司佔用，其餘部分 為空置。	無商業價值

附註：

1. 洪芯智能（「買方」）與安芯數字置業（「賣方」）已訂立日期為二零一零年十二月二十八日之買賣協議，據此買方同意收購，而賣方同意出售一座辦公室大樓，總代價為人民幣82,000,000元。
2. 根據由洪澤縣國土資源局發出日期為二零零九年六月二十九日之國有土地使用證－洪國用(2009)第748號，有關土地之地盤面積約為171,800平方米，各項土地使用權已授予安芯數字置業，各個有效期於二零四八年十二月三十日、二零五八年十二月三十日及於二零七八年十二月三十日屆滿，分別可作零售、辦公室及住宅用途。該物業是建於上述土地上之建築物之一。此外，有多座其他住宅及商業大樓建於此土地上。
3. 根據發出予安芯數字置業之一份建設工程規劃許可證－洪規工字第建字第3208292009000028-1號，辦公室大樓，總樓面面積約12,614.2平方米，已獲批准興建。
4. 根據發出予安芯數字置業之一份建築工程施工許可證－第3208292009071500001B號，相關地方機關已批准展開建設工程。
5. 根據發出予安芯數字置業之一份預售許可證－（洪澤）房預售證第201004號，安芯數字置業有權自由向本地及海外買家，出售總樓面面積約12,683.91平方米之有關發展項目。

6. 於估值日期，物業仍未出讓予洪芯智能，因此，該物業之業權並未歸屬洪芯智能。於吾等進行估值時，由於欠缺有關業權證，吾等並無賦予該物業商業價值。然而吾等認為，為供參用用途，假設洪芯智能獲得所有相關業權證，而洪芯智能亦可自由轉讓、出租、抵押及其他方式處置該物業，該物業於估值日期之資本值為人民幣82,308,000元。
7. 誠如洪芯智能所確認，洪芯智能已支付約人民幣82,000,000元之款項以收購該物業。
8. 貴公司中國法律顧問向吾等提供有關該項物業權益之法律意見，其中包括下列各項：
 - a. 買賣協議為有效、可予執行及對簽約兩方均具約束力；
 - b. 洪芯智能於取得該物業之業權證時並無法律障礙；及
 - c. 於業權登記名稱改為洪芯智能後，洪芯智能可使用該物業，並將有權轉讓、出租、抵押及其他方式處置該物業。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及所信，本通函所載之資料於各重大方面乃屬準確及完整且並無任何誤導或欺詐成份，及本通函並無遺漏任何其他事實，致使其中任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無本公司董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券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之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例任何彼等被當作或被視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條本公司須記錄於存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則而須予知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司
			已發行股本之 概約百分比
鍾厚泰（附註）	受控制法團權益	211,720,000	9.41%

附註：於最後實際可行日期，211,720,000股股份均以卓達有限公司之名義登記。卓達有限公司之全部已發行股本乃由鍾厚泰先生合法及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，鍾厚泰先生被視作擁有所有以卓達有限公司名義登記之股份之權益。

(b) 主要股東及其他人士根據證券及期貨條例須予披露的權益

據本公司董事及最高行政人員所深知，於最後實際可行日期，以下人士（並非為本公司董事或最高行政人員）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分部須向本公司披露之權益或淡倉（如有），或於附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中直接或間接擁有10%或以上權益：

股東名稱	身份	所持股份 及／或 相關股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Yang Kezhi (附註1)	受控制法團權益	438,692,307	19.50%
王惠如 (附註2)	受控制法團權益	148,480,000	6.60%
陳洪 (附註3)	受控制法團權益	210,000,000	9.33%
Niu Cheng Ying (附註4)	實益擁有人	136,153,846	6.05%

附註：

- 於最後實際可行日期，Yang Kezhi先生直接擁有金皓控股有限公司的全部已發行股本；金皓控股有限公司則直接擁有鷹俊控股有限公司之全部已發行股本。金皓控股有限公司實益擁有55,000,000股股份；鷹俊控股有限公司實益擁有76,000,000股股份及可換股票據，倘該等可換股票據獲悉數行使，可轉換為307,692,307股股份，初步換股價為0.65港元。根據證券及期貨條例，Yang Kezhi先生被視為於金皓控股有限公司及鷹俊控股有限公司所擁有之股份及相關股份中擁有權益。

2. 於最後實際可行日期，王惠如女士實益擁有Top Service Holdings Limited的全部股本，而Top Service Holdings Limited實益擁有148,480,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，王惠如女士被視為於Top Service Holdings Limited擁有的股份中擁有權益。
3. 於最後實際可行日期，陳洪先生實益擁有Jin Yong Investments Limited的全部股本，而Jin Yong Investments Limited則實益擁有210,000,000股股份。因此，根據證券及期貨條例，陳洪先生被視為於Jin Yong Investments Limited擁有的股份中擁有權益。
4. 於最後實際可行日期，Niu Cheng Ying女士實益擁有11,538,461股股份及可換股票據，倘該等可換股票據獲悉數行使，可轉換為124,615,385股股份，初步換股價為0.65港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及本公司最高行政人員所深知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）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分部須向本公司披露之權益，或於附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上權益。

3. 董事於資產及合約的權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團自二零零九年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃、或本集團建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，對於本集團訂立的任何合約或安排（仍然生效及對本集團業務屬重大），概無董事擁有重大權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立任何現有或建議之服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

5. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事所知悉，根據上市規則，董事及彼等各自之聯繫人士概無被認為於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

6. 專家及同意書

以下為曾作出本通函所載意見的專家的資格：

名稱	資格
天財資本亞洲有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
仲量聯行西門有限公司	註冊估值師

以上專家並無於本集團任何成員公司的股本中，擁有實益權益，也沒有權利（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，以及對於二零零九年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團所收購或出售或租賃、或本集團建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問發出的函件乃於本通函日期發出，以供載入本通函。獨立財務顧問及仲量聯行西門有限公司均已就本通函之刊行發出同意書，以按本通函之形式及涵義載入其聲明，迄今未有撤回其同意書。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況由二零零九年十二月三十一日（即本公司最近刊發之經審核財務報表之編製日期）以來，有任何嚴重不利變動。

8. 備查文件

買賣協議之副本將自本通函日期起計14日內，於一般辦公時間內，於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈1903室可供查閱。

9. 其他事項

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



Anxin-China Holdings Limited **中國安芯控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1149)

股東特別大會通告

茲通告中國安芯控股有限公司（「本公司」）謹定於二零一一年二月二十一日（星期一）上午十一時正舉行假座香港灣仔謝斐道238號世紀香港酒店低層大堂1至2室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮及酌情通過以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准江蘇省安芯數字置業有限公司（為賣方）與江蘇省洪芯智能技術有限公司（於中國註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司）為買方（「買方」）於二零一零年十二月二十八日訂立買賣協議（「買賣協議」，經大會主席簽署及註有「A」字以供識別的副本已提呈大會），以及據此擬進行的交易，買賣協議內容關於收購一幢位於江蘇省洪澤縣東九道南側、東十一街評劇外環路之間的商品房；
- (b) 批准、確認及追認買方訂立買賣協議；

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事在彼等認為有關買賣協議及據此擬進行的交易及使其生效而言屬必須、適宜或權宜的情況下，作出一切事宜及行動及簽署一切文件，以及同意本公司董事在彼等認為符合本公司利益的情況下，作出的有關改動、修訂或豁免。」

承董事會命
中國安芯控股有限公司
執行董事
林蘇鵬先生

香港，二零一一年一月三十一日

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈1903室

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會並於會上投票之本公司股東，均可委任一名或多名（如持有兩股或以上股份）代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。代表委任表格必須填妥，並於大會或其續會指定舉行時間48小時前連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經證明之該等授權書或授權文件送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (2) 填妥及交回代表委任表格後，股東屆時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。
- (3) 就本公司股份之聯名持有人而言，排名較先之聯名持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人一概不得投票。排名先後以股東登記冊之排名次序為準。
- (4) 本公司將於二零一一年二月十八日至二零一一年二月二十一日止期間（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之資格，所有股份過戶文件連同有關股票及轉讓表格，必須於二零一一年二月十七日下午四時正前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (5) 於本通告日期，本公司董事會包括執行董事鍾厚泰先生、鍾厚堯先生、林蘇鵬先生及楊馬先生，以及獨立非執行董事裴仁九先生、李開明先生及張全先生。