

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之任何損失承擔任何責任。

南京熊貓電子股份有限公司
NANJING PANDA ELECTRONICS COMPANY LIMITED
(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股票代碼：00553)

須予披露及關連交易
出讓物業

於二零一七年九月二十一日，本公司與熊貓集團公司及投資發展公司就該交易訂立該協議。據此，本公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付熊貓集團公司，而熊貓集團公司及投資發展公司承諾在該物業交付熊貓集團公司前簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向本公司移交補償房屋。本公司須向投資發展公司支付差價。

上市規則的涵義

由於該交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第14章，該協議及其項下擬進行的該交易構成本公司的須予披露交易。

熊貓集團公司是本公司的控股股東，而投資發展公司是熊貓集團公司的全資子公司，故該協議及其項下擬進行的該交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將成立獨立董事委員會，以就該協議及該交易向獨立股東提供意見。嘉林資本獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。熊貓集團公司及其聯繫人將於將予召開以考慮及酌情批准該協議及該交易的臨時股東大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)上市規則所規定其他資料的通函將於可行情況下盡快寄發予股東，惟不遲於二零一七年十月十三日。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

根據南京市政府開發規劃，中國南京市中山東路301號地塊(「**301號地塊**」)將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，301號地塊開發項目已經被列入南京市重點工程項目。南京市政府採取整體開發規劃方案，並交由熊貓集團公司及投資發展公司負責301號地塊開發建設(「**該項目**」)。本公司擁有的該物業正位於301號地塊，該項目發展土地的一部份。

為維護本公司及全體股東利益，經與熊貓集團公司、投資發展公司公平協商，本公司擬將該物業交付熊貓集團公司，熊貓集團公司及投資發展公司將以轉讓補償房屋作為對價補償給本公司。本公司須支付差價給投資發展公司。

於二零一七年九月二十一日，本公司與熊貓集團公司及投資發展公司就該交易訂立該協議。據此，本公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付熊貓集團公司，而熊貓集團公司及投資發展公司承諾在該物業交付熊貓集團公司前簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向本公司移交補償房屋。本公司須向投資發展公司支付差價。

該協議

日期

二零一七年九月二十一日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 熊貓集團公司
- (3) 投資發展公司

先決條件

該協議須經本公司獨立股東批准方告生效。

出讓

根據該協議，本公司承諾於該協議生效後三十個工作天內將該物業交付熊貓集團公司。

補償方案

熊貓集團公司及投資發展公司承諾以下作為本公司出讓該物業的補償：

- (a) 在該物業交付熊貓集團公司前簽署《南京市商品房預售合同》，並在簽署合同後三十個工作天內完成向中國政府房產部門備案及在不遲於二零一八年十二月三十一日向本公司移交補償房屋；
- (b) 補償房屋以毛坯交付，須符合中國國家品質安全標準及中國國家竣工驗收標準；及
- (c) 補償房屋的用途為科研、辦公。

本次交易擬作為對價的補償房產是位於301號地塊、由熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的地塊一項目科研中心A座中若干單位，總面積共約29,547.05平方米的房屋。

釐定補償的基準

本公司分別聘任中國獨立估值師上海東洲資產評估有限公司及根據香港監管要求聘任獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司分別為該物業及補償房屋出具的評估報告。

該物業的評估價

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，該物業在評估基準日二零一六年十二月三十一日的評估價值為人民幣671,540,000元。

根據威格斯資產評估顧問有限公司出具的物業估值報告，該物業在評估日二零一七年八月三十一日現狀下之市值為人民幣667,500,000元。

補償房屋的評估價

根據上海東洲資產評估有限公司出具的評估報告，經測算補償房屋在評估基準日二零一六年十二月三十一日的總價值為人民幣691,698,297元。

根據威格斯資產評估顧問有限公司出具的物業估值報告，補償房屋在評估日二零一七年八月三十一日假設已竣工下之市值為人民幣693,810,000元。

交易價格

交易價格由協議各方參考相關獨立估值師做出的關於該物業和補償房屋的評估價值後，經公平磋商而釐定。協議各方同意該物業的交易價格定為人民幣671,540,000元(相等於約797,789,520港元)(「該物業交易價」)，補償房屋的交易價格暫定為人民幣691,698,297元(相等於約821,737,577港元)，補償房屋具體詳情見下表。

序號	補償房屋樓層	預測算面積 (平方米)	協議房屋單價 (人民幣(元)/ 平方米)	預測房屋價格 (人民幣)
1	一層	3,046.33	48,200	146,833,106 元
2	夾層	1,086.36	41,900	45,518,484 元
3	二層	2,607.04	18,700	48,751,648 元
4	三層	3,451.01	18,700	64,533,887 元
5	四層	3,290.86	18,700	61,539,082 元
6	十四層	4,099.66	20,200	82,813,132 元
7	十五層	4,090.59	20,200	82,629,918 元
8	十六層	4,090.60	20,200	82,630,120 元
9	十七層	3,784.60	20,200	76,448,920 元
合計		29,547.05		691,698,297 元

差價結算

由於以上補償房屋的面積為預測算面積，最終以將來房產部門發出的房屋產權證書所標註的房屋面積為準，補償房屋的價值因此將可能進行調整。根據測算，本公司須支付投資發展公司相應面積差價，各方同意公司應支付的差價上限不超過人民幣30,000,000元；協議各方同意若據實結算後(即按以上相關協議房屋單價計算)本公司須支付的差價超出人民幣30,000,000元，本公司亦只需付人民幣30,000,000元。

協議各方同意於本公司領取房屋產權證後五個工作日內確定差價，該差價具體支付時間由本公司與投資發展公司簽署的《南京市商品房預售合同》確定，但任何情況下不遲於補償房屋交付本公司後二年。差價將以本公司內部資源支付。

稅費

該協議所述價值、價格均為不含稅費；本次物業處置發生的稅收和費用，按中國國家法律法規規定執行。

有關該物業及補償房屋的資料

該物業位於中國南京市玄武區中山東路301號54號樓房屋及其附屬物及構築物，土地使用面積為5,880.10平方米及建於其上總樓面面積為52,895.51平方米的建築物，主要用途為科研、辦公。該物業於二零一七年六月三十日之未經審核帳面值約為人民幣8,149.16萬元(相等於約96,812,021港元)。

該物業原為本公司自用之生產、科研及辦公用房。目前，該物業已不做生產辦公使用，也未對外出租，出讓該物業將不會對本集團的營運造成任何中斷。而在截至二零一五年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日止兩個財政年度亦無錄得任何來自該物業之收益。

補償房屋位於中國南京市玄武區中山東路301號、由熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的301號地塊科研中心A座中一樓、夾層、二樓至四樓及十四樓至十七樓，預測算總面積共約29,547.05平方米的房屋。補償房屋的用途為科研、辦公。

科研中心A座已封頂，投資發展公司擁有其完全的合法產權，並已領取南京市《商品房預售許可證》(寧房銷第2017100104號)，依法可以預售補償房屋。

出讓的原因及益處

根據南京市政府開發規劃，301號地塊將打造成為集現代電子信息產業的科技新城，301號地塊開發項目已經被列入南京市重點工程項目。南京市政府採取整體開發規劃方案，並交由熊貓集團公司及投資發展公司負責該項目。本公司擁有的該物業正位於301號地塊，該項目發展土地的一部份。

經考慮以下因素後，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於收到嘉林資本的意見後發表其觀點)認為補償方案及該協議的條款公平合理及符合本公司及股東整體利益：

- (a) 出讓是根據有關中國政府當局之開發規劃而進行；
- (b) 出讓不會對本集團之主要業務及財務狀況造成重大影響；
- (c) 本公司目前以智能製造產業和智慧城市產業為主導產業，研發基地尚不足，補償房屋有利於及時補充研發用房的不足；
- (d) 補償房屋為商業用地性質，目前用於研發，將來可根據本公司發展規劃進行調整，從長遠看更有利於物業保值；及
- (e) 鑒於補償方案乃參考分別由兩家獨立估值師依據該物業及補償房屋市場價格的估值，而兩家獨立估值師的估值結果差異很小。

該物業和補償房屋交換(已將差價考慮在內)為不具有商業實質的非貨幣性資產交換，本公司以該物業產權轉移日之未經審核帳面價值、應支付的相關稅費作為換入補償房屋的成本，整個交換過程不確認收入和損益，僅以現金支付相關稅費及差價，對本公司整體財務狀況無重大影響。

上市規則的涵義

由於該交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故此，根據上市規則第14章，該協議及其項下擬進行的該交易構成本公司的須予披露交易。

熊貓集團公司是本公司的控股股東，而投資發展公司是熊貓集團公司的全資子公司，故該協議及其項下擬進行的該交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

本公司將成立獨立董事委員會，以就該協議及該交易向獨立股東提供意見。嘉林資本獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。熊貓集團公司及其聯繫人將於將予召開以考慮及酌情批准該協議及該交易的臨時股東大會上放棄投票。

載有(其中包括)(i)該協議的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函；(iii)嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)上市規則所規定其他資料的通函將於可行情況下盡快寄發予股東，惟不遲於二零一七年十月十三日。

有關訂約方的資料

本集團主要從事開發、製造及銷售電子裝備產品、電子智慧產品、通信技術產品及電子製造業務等。

熊貓集團主要從事開發、製造及銷售通信設備、計算器及其他電子設備；儀錶儀器及文化、辦公用機械；輸配電及控制設備；環保、社會公共安全及其他設備；金融稅控產品、電源產品；計算器服務業、軟體業及系統集成；並從事熊貓集團公司研製產品的銷售及技術支援服務等。

投資發展公司主要從事投資管理；物業管理；房地產開發、房地產經紀。

董事會謹此知會投資者及股東，買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

在本公告內，除文意另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「該協議」	指	本公司與熊貓集團公司及投資發展公司於二零一七年九月二十一日就該交易訂立的物業處置協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	南京熊貓電子股份有限公司，一間在中國註冊成立的股份有限公司，H股於聯交所主板上市及A股於上海證券交易所上市
「補償房屋」	指	熊貓集團公司及投資發展公司開發建設的301號地塊科研中心A座中一樓、夾層、二樓至四樓及十四樓至十七樓，預測算總面積共約29,547.05平方米的房屋，詳述於該協議及本公告內
「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
「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
「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問以就該協議及其項下該交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

「獨立股東」	指	該協議及該交易未涉及或未於該協議及該交易擁有權益的股東
「投資發展公司」	指	南京熊貓投資發展有限公司，熊貓集團公司的全資子公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「熊貓集團公司」	指	熊貓電子集團有限公司，本公司的控股股東，於本公告日期可控制組成董事會的大部分成員並持有本公司約23.05%的全部已發行股本
「熊貓集團」	指	熊貓集團公司及其附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣)
「該物業」	指	中國南京市玄武區中山東路301號54號樓房屋及其附屬物及構築物，由本公司擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「差價」	指	補償房屋(根據房屋產權證書調整後)的交易價與該物業交易價之間的差額
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	根據該協議，出讓該物業並且以補償方式向本公司轉讓補償房屋
「百分比」或「%」	指	百分比

本公告內任何人民幣金額已按人民幣1元兌1.188港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應解釋為任何有關金額已經、可能已經或可以按任何特定匯率進行換算之聲明。

承董事會命
南京熊貓電子股份有限公司
徐國飛
董事長

中華人民共和國·南京
二零一七年九月二十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事：徐國飛先生、陳寬義先生及夏德傳先生；非執行董事：魯清先生、鄧偉明先生及高敢先生；及獨立非執行董事：杜婕女士、朱維馴先生及張春先生。