

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的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名下所有的北京京城機電股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函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。

---



## 北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

(1)須予披露及關連交易  
五方橋資產轉讓  
(2)監事補選  
及  
臨時股東大會通告

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問

VINC  域高  
域高融資有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至11頁，獨立董事委員會函件載於本通函第12至13頁。獨立財務顧問域高融資的函件(載有其致獨立董事委員會的意見)載於本通函第14至32頁。

本公司謹訂於2020年10月28日上午9點30分在其位於北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號的會議室舉行臨時股東大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

無論閣下是否擬出席大會，務請根據代表委任表格上列印的指示將表格填妥，並儘快(惟無論如何不遲於大會指定召開時間之前48小時)將代表委任表格交回本公司辦公地址中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號或本公司H股過戶登記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。閣下填妥及交回上述代表委任表格後，仍可按意願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。

2020年10月13日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	12
域高融資函件 .....	14
附錄一 — 估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
臨時股東大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋義

---

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「A股」	本公司每股面值人民幣1.00元之普通股，有關股份在中國發行，以人民幣認購並於上海證券交易所上市(股份代號：600860)
「該協議」	北京天海與資產公司就轉讓五方橋資產簽訂之日期為2020年9月21日的《實物資產交易合同》
「資產公司」	北京京城機電資產管理有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司，為京城機電之全資附屬公司
「北京天海」	北京天海工業有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	本公司董事會
「本公司」	北京京城機電股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	本公司董事
「臨時股東大會」	本公司將於2020年10月28日上午9點30分在其位於北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號的會議室召開的臨時股東大會
「本集團」	本公司及其附屬公司

---

## 釋義

---

「獨立董事委員會」	董事會成立的委員會，由四名獨立非執行董事組成
「獨立股東」	擁有重大權益及須按上市規則於臨時股東大會上放棄投票之任何股東以外之股東，該等股東根據上市規則無須於臨時股東大會上放棄投票
「H股」	本公司每股面值人民幣1.00元之境外上市股份，有關股份於香港發行、以港元認購及於聯交所主板上市(股份代號：00187)
「香港」	中國香港特別行政區
「京城海通」	北京京城海通科技文化發展有限公司，於中國註冊成立的有限公司
「京城機電」	北京京城機電控股有限責任公司，一間於中國註冊成立之公司並持有本公司總股份的50.67%
「最後實際可行日期」	2020年10月13日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「租賃合同」	北京天海與京城海通於2018年9月4日簽訂的《北京天海工業有限公司與北京京城海通科技文化發展有限公司關於北京市朝陽區天盈北路9號場地及廠房之租賃合同》，據此，北京天海將五方橋資產租予京城海通
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋義

---

「證券及期貨條例」	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	本公司A股及H股
「股東」	本公司股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「監事」	本公司監事
「監事會」	本公司監事會
「轉讓事項」	該協議項下擬進行的轉讓五方橋資產
「域高融資」或「獨立財務顧問」	域高融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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，為本公司委聘的獨立財務顧問，就轉讓事項及該協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「五方橋資產」	位於北京市朝陽區天盈北路9號，面積為87,541.76平方米的工業用土地，及其上總建築面積為45,143.62平方米的房屋建築物
「%」	百分比

於本通函內在中國成立的公司／實體之英文名稱僅為其正式中文名稱的英譯。如有歧義，概以中文名稱為準。



# 北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

執行董事：

王軍先生  
李俊杰先生  
張繼恒先生

非執行董事：

金春玉女士  
吳燕璋先生  
夏中華先生  
李春枝女士

獨立非執行董事：

熊建輝先生  
趙旭光先生  
劉景泰先生  
樂大龍先生

敬啟者：

註冊辦事處：

中國  
北京市  
朝陽區  
東三環中路  
59號樓901室

## (1) 須予披露及關連交易

五方橋資產轉讓

## (2) 監事補選

及

臨時股東大會通告

### 1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年9月21日的公告，內容有關該協議及轉讓事項以及監事辭職及補選。

本通函旨在(其中包括)(i)為閣下提供該協議條款及轉讓事項的詳情；(ii)載列域高融資致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)載列獨立董事委員會的推薦建議

---

## 董事會函件

---

及意見；(iv)為閣下提供有關監事補選的進一步資料；及(v)向閣下提供臨時股東大會通告。

### 2. 該協議

於2020年9月21日，北京天海(本公司之間接全資附屬公司)與資產公司就轉讓五方橋資產簽訂該協議，其主要條款概述如下：

- 日期：2020年9月21日
- 訂約方：
- (i) 北京天海，作為轉讓方
  - (ii) 資產公司，作為受讓方
- 該協議生效的先決條件：該協議自本公司股東大會審議通過轉讓事項，並由訂約雙方的法定代表人或授權代表簽字並加蓋公章之日起生效。
- 將予轉讓的資產：五方橋資產，即位於北京市朝陽區天盈北路9號，面積為87,541.76平方米的工業用土地，及其上總建築面積為45,143.62平方米的房屋建築物。土地證編號為：京朝國用(2005出)第0242號，使用年限截至2054年10月28日止。房屋建築物權證為：X京房權證朝字第607418號、X京房權證朝字第727497號。
- 轉讓價格：轉讓價格為人民幣410,195,000元(含稅)。
- 轉讓價格以五方橋資產於評估基準日(即2020年4月30日)由北京中同華資產評估有限公司進行評估的評估值為依據，並經京城機電備案。

支付方式： 自該協議生效之日起 10 日內，資產公司一次性向北京天海支付全部轉讓價格的 50%（「第一筆轉讓款」）人民幣 205,097,500 元。剩餘 50% 的轉讓價格（「第二筆轉讓款」）人民幣 205,097,500 元，資產公司應於五方橋資產交割手續完成後，於 2020 年 12 月 31 日前一次性由資產公司支付至北京天海指定賬戶。

交割： 北京天海及資產公司應在該協議生效之日起 30 日內轉讓五方橋資產，並辦理完成五方橋資產的變更登記手續。

自評估基準日（即 2020 年 4 月 30 日）至辦理完成五方橋資產的變更登記手續之日的期間內因出租五方橋資產產生的租金收益由資產公司享有。

### 3. 有關五方橋資產的其他資料

目前，五方橋資產處於出租狀態，承租方為京城海通，用於開發科技文化創意產業園項目，尚未實現招商出租。北京天海及京城海通於 2018 年 9 月 4 日簽訂了租賃合同，租賃期限為 18 年（自租賃合同生效之日起算）。於租賃合同的餘下租賃期限內，租賃合同項下的每月租金每三年增加 5%。從 2019 年 4 月 20 日至 2022 年 4 月 19 日，租賃合同項下的每月租金約為人民幣 196 萬元。

根據中國法律規定，京城海通作為五方橋資產的承租方，在同等條件下享有優先購買權。北京天海已就轉讓事項書面通知京城海通，京城海通已明示同意無條件及不可撤銷地放棄優先購買權，出具文號為北海發股（決）[2020]1 號的股東會決議。

於簽署該協議後，北京天海、京城海通和資產公司三方將另行簽署《租賃合同主體變更協議》，以於轉讓五方橋資產後將租賃合同的出租方主體由北京天海變更為資產公司。此後，資產公司將取代北京天海為租賃合同的出租方，並繼續履行租賃合同及承繼租賃合同的全部權利和義務。同時，北京天海於租賃合同項下所規定的權利和義務將即時終止。



北京天海於截至2018年及2019年12月31日止年度就五方橋資產收取租金而產生的除稅後純利分別為人民幣4,105,896.25元和人民幣21,709,814.51元(除稅前純利分別為人民幣4,105,896.25元和人民幣21,709,814.51元)。

五方橋資產於本集團的財務報表中採用成本法核算，截至2020年6月30日的未經審核賬面原值為人民幣74,434,111.59元，累計攤銷為人民幣46,919,280.93元，賬面淨值為人民幣27,514,830.66元。根據北京中同華資產評估有限公司於2020年9月4日出具之資產評估報告(中同華評報字[2020]第050665號)的結果，五方橋資產於評估基準日(即2020年4月30日)的評估值為人民幣410,195,000元。根據亞太評估諮詢有限公司於2020年9月16日出具之估值報告的結果，五方橋資產於2020年8月31日的估值為人民幣405,100,000元。

#### 4. 轉讓事項的理由及裨益

轉讓事項是北京天海依據自身發展做出的戰略調整，轉讓五方橋資產獲得的現金流可以有效支撐北京天海主營業務持續、穩定發展。

轉讓事項有利於北京天海十四五期間氫能、工業氣體、天然氣三大主營業務板塊的持續穩定發展。

首先，北京天海戰略性氫能業務板塊需鞏固技術領先地位，加大投入、迅速發展。十四五期間，北京天海明確了「理性分析市場需求、精確定位產品方向、適時利用資本和戰略合作方資源、擴大生產規模、搶佔行業先機」的戰略方向，需要獲得更多的資金支持以搶佔發展機會；其次，北京天海傳統工業氣體板塊的發展面臨著優化工藝佈局、提升智慧和資訊化水準的戰略性要求，需要資金投入；再次，天然氣板塊的發展面臨資金佔用大、回款週期長、市場波動較大等因素的影響，也需要穩定的現金流支援。因此，轉讓五方橋資產獲得現金流支撐，對於三大主營業務板塊的發展具有戰略支撐意義。

董事(包括獨立非執行董事)認為轉讓事項乃按一般商務條款或更佳條款及於本集團的日常及一般業務過程中進行，該協議之條款屬公平合理，轉讓事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 5. 轉讓事項的財務影響及所得款項用途

轉讓事項完成後，本集團預期將自轉讓事項確認收益約為人民幣382,680,169.34元(按轉讓價格人民幣410,195,000元減五方橋資產於2020年6月30日的未經審核賬面淨值人民幣27,514,830.66元計算得出)。上述財務影響僅作說明用途，而最終將於本集團綜合財務報表內予以確認之實際收益取決於(其中包括)與轉讓事項相關的實際成本及開支、五方橋資產於轉讓事項完成日期之賬面淨值及本公司核數師於敲定本集團綜合財務報表時之審閱。

轉讓事項所得款項淨額擬用作本集團一般營運開支，以支撐以上「4.轉讓事項的理由及裨益」一節所述的三大主營業務板塊的發展。

## 6. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，資產公司是京城機電的全資附屬公司。京城機電持有本公司245,735,052股股份，約佔總股份的50.67%，為本公司的控股股東，故此資產公司為本公司的關連人士，轉讓事項構成上市規則下本公司的關連交易。因此，本公司須就轉讓事項遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。

由於按上市規則第14.07條就轉讓事項計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此轉讓事項亦構成上市規則第14章項下的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

獨立董事委員會遵照上市規則已成立，以考慮轉讓事項，並就轉讓事項是否按一般商務條款或更佳條款及於本集團的日常及一般業務過程中進行，該協議之條款是否屬公平合理，及轉讓事項是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見。

王軍先生(為執行董事)以及金春玉女士、吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士(為非執行董事)獲京城機電指定擔任京城機電及／或其子公司(本集團除外)的高級管理人員及／或僱員，因此，王軍先生、金春玉女士、吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士已就批准該協議及轉讓事項的董事會決議案放棄投票。除以上所述外，概無任何董事於該協議及轉讓事項當中擁有任何重大權益，因此，概無任何其他董事已就相關董事會決議案放棄投票。

### 7. 有關訂約各方的資料

本公司的一般經營項目包括普通貨運；專業承包；開發、設計、銷售、安裝、調試、修理低溫儲運容器、壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓縮機)及配件；機械設備、電氣設備；技術諮詢、技術服務；經濟貿易諮詢；貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

北京天海為本公司之間接全資附屬公司，主要從事生產儲氣罐及運輸設備。

資產公司為京城機電之全資附屬公司，主要從事資產管理；物業管理；投資管理；投資；出租房屋(公交、工交、辦公)；提供公共停車場服務；技術開發、技術培訓、技術服務；經濟信息諮詢(不含行政許可的項目)；涉及、製作、代理、發佈廣告；提供會議服務、展覽展示服務、辦公服務；機械設備設計、維修(不含行政許可的項目)；銷售機械設備(不含小汽車)、計算機、日用品、五金交電、建築材料、工藝品、汽車零配件。

京城機電為國有企業。京城機電的許可經營範圍包括勞務派遣；授權範圍內的國有資產經營管理；投資及投資管理；房地產開發、銷售商品房；房屋租賃；物業管理；技術轉讓、技術培訓、技術諮詢、技術服務；銷售機械電器設備(不含汽車)；技術開發。

### 8. 監事補選

於2020年9月21日，監事會主席苗俊宏先生(「苗先生」)由於工作變動原因向監事會提交辭職報告，提出辭去監事會主席併監事職務。監事會充分尊重苗先生的決定，接受其辭職申請，並將於臨時股東大會選舉新的監事後生效。

苗先生確認並無任何與其辭任有關而需讓股東知悉的事宜。監事會與苗先生確認並不知悉尚有須向本公司及其附屬公司負擔之任何尚未完成的私人責任或因辭任而可能對該責任產生影響，並且苗先生與本公司之間並無任何分歧而致使苗先生辭去其職務。

---

## 董事會函件

---

第十屆監事會第七次會議審議通過提名田東強先生(「田先生」)作為第十屆監事會監事候選人，建議監事任期自臨時股東大會批准之日起至2022年股東週年大會為止。

監事不領取監事袍金，但有權根據在本公司及附屬公司所任職務(除監事職務外)領取薪酬。監事候選人獲選後，本公司擬與田先生(新任監事)簽訂監事服務合約，並提交臨時股東大會審議。

田先生，中國國籍，男，54歲，為教授級高級工程師。田先生畢業於西安交通大學能源與動力工程系熱力渦輪機專業、中國人民大學商學院EMBA專業。田先生為享受國務院政府津貼專家。田先生曾任北京北重汽輪電機有限責任公司總工程師、副總經理，及北京京城新能源有限公司總經理、黨委書記、董事、董事長。田先生現任京城機電董監事辦公室外派監事。

除本通函披露的情形外，田先生與本公司之其他董事、監事、高級管理人員概無關係。田先生為本公司控股股東京城機電董監事辦公室外派監事。

田先生亦無持有根據證券及期貨條例第XV部所定義之任何股份權益及無於過去三年在其他於香港或海外上市公司擔任董事或監事職務。

就田先生而言，除上文披露外，並無任何根據上市規則第13.51(2)條的任何規定而須予披露的其他資料，亦無其他事宜須股東垂注。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第352條保存的名冊，田先生概無持有本公司股份、相關股份及債券的任何權益或淡倉。

### 9. 臨時股東大會

本公司將於2020年10月28日上午9點30分在其位於北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號的會議室召開臨時股東大會，以考慮並酌情批准有關(其中包括)該協議及轉讓事項以及監事補選的決議案。

有關該協議及轉讓事項以及監事補選的表決將以投票方式進行。

---

## 董事會函件

---

於該協議及轉讓事項當中擁有重大權益的本公司任何關連人士及於該協議及轉讓事項當中擁有重大權益的任何股東以及其聯繫人均不得在臨時股東大會上就提呈表決的該協議及轉讓事項相關決議案投票。因此，京城機電及其任何聯繫人(其於最後實際可行日期控制彼等各自股份的投票權並有權就相關投票權行使控制權)將在臨時股東大會上就有關提呈表決的決議案放棄投票。

臨時股東大會上使用的代表委任表格亦隨附於本通函。無論閣下是否擬出席上述大會，務請根據代表委任表格上列印的指示將表格填妥，並將代表委任表格交回本公司辦公地址中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號或本公司H股過戶登記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。閣下填妥及交回上述代表委任表格後，仍可按意願親身出席上述大會或其任何續會，並於會上投票。

### 10. 推薦建議

董事(不包括獨立非執行董事，其意見載於本通函下文「獨立董事委員會函件」一節)認為，轉讓事項乃按一般商務條款或更佳條款及於本集團的日常及一般業務過程中進行，該協議條款屬公平合理，且轉讓事項符合本公司及其股東之整體利益，因此，建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准該協議及轉讓事項的決議案。

董事進一步認為補選田先生為監事符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將在臨時股東大會上提呈表決的有關決議案。

### 11. 其他資料

謹請閣下垂注(i)載於本通函第12至13頁的獨立董事委員會函件；(ii)載於本通函第14至32頁的域高融資致獨立董事委員會及獨立股東函件；及(iii)本通函附錄一及二所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
北京京城機電股份有限公司  
公司秘書  
樂杰

2020年10月13日



# 北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

敬啟者：

## 須予披露及關連交易 五方橋資產轉讓

吾等謹此提述本公司致股東日期為2020年10月13日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞語具有通函「釋義」一節賦予該等詞彙之相同涵義。

吾等已獲董事會成立為獨立董事委員會，以就轉讓事項是否按一般商務條款或更佳條款訂立及於本集團的日常及一般業務過程中進行、該協議條款是否屬公平合理以及轉讓事項是否符合本公司及其股東之整體利益向獨立股東提供意見。域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

敬請閣下垂注通函第4至11頁所載之董事會函件；以及通函第14至32頁所載「域高融資函件」。

經考慮該協議條款並經計及域高融資所考慮的主要因素及理由、其結論及意見，吾等與域高融資一致認為(i)轉讓事項符合一般商務條款或更佳條款及於本集團的日常及一般業務過程中進行，(ii)該協議的條款屬公平合理，及(iii)轉讓事項符合本公司及股東之整體利益。

---

獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及轉讓事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
熊建輝  
獨立非執行董事  
劉景泰

獨立非執行董事  
趙旭光  
獨立非執行董事  
樂大龍

2020年10月13日



---

## 域高融資函件

---

以下為域高融資就該協議項下擬進行之轉讓事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為供載入本通函而編製：

**VINC** 

域高融資有限公司  
香港皇后大道中99號  
中環中心26樓2610室

敬啟者：

### 須予披露及關連交易 五方橋資產轉讓

#### 緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就根據協議擬進行之轉讓事項條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2020年10月13日向股東刊發之通函（「**通函**」）內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2020年9月21日之公告（「**該公告**」）。於2020年9月21日，北京天海（ 貴公司之間接全資附屬公司）與資產公司簽訂該協議，據此，北京天海將向資產公司轉讓五方橋資產，轉讓價格為人民幣410,195,000元（含稅）。

於最後實際可行日期，資產公司是京城機電的全資附屬公司。京城機電為 貴公司的控股股東，原因為其持有245,735,052股股份，約佔 貴公司總股份的50.67%，故此資產公司為 貴公司的關連人士，轉讓事項構成上市規則下 貴公司的關連交易。因此， 貴公司須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立財務意見及獨立股東批准的規定。



---

## 域高融資函件

---

由於轉讓事項按上市規則第14.07條計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此轉讓事項亦構成 貴公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於該協議及轉讓事項當中擁有重大權益的 貴公司任何關連人士以及於該協議及轉讓事項當中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人不得在臨時股東大會上就該協議及轉讓事項的相關提呈決議案投票。因此，京城機電及其任何聯繫人(於最後實際可行日期控制彼等各自股份的投票權並有權就相關投票權行使控制權)將在臨時股東大會上就有關提呈決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成，即熊建輝先生、趙旭光先生、劉景泰先生及欒大龍先生)已告成立，以就該協議條款是否屬公平合理，轉讓事項的條款是否符合一般商業條款或更佳條款及於日常及一般業務過程中進行，轉讓事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等(域高融資)已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東有關上市規則的獨立財務顧問，吾等的職責是就該協議條款是否屬公平合理，轉讓事項的條款是否符合一般商業條款或更佳條款及於日常及一般業務過程中進行，轉讓事項是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司的董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人概無關連，且於最後實際可行日期，並無於彼等各自的任何附屬公司或彼等各自的聯繫人中擁有任何直接或間接股權，以及於最後實際可行日期，並無於 貴集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可否依法強制執行)。吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益而可能被合理視為妨礙吾等就該協議條款及轉讓事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條)。除就本次委任吾等為獨立非執行董事的獨立財務顧問應支付予吾等的正常專業費用外，並不存在吾等據以向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人已收取或將收取任何費用的安排。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條屬獨立。

過往兩年，吾等曾獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)有關京城機電建議認購A股之關連交易；及(ii)申請清洗豁免(「過往委聘」)，向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。相關交易詳情載列於 貴公司日期為2019年6月27日之通函。有關過往委聘的專業費用已獲悉數結清，吾等並不知悉存在可能影響吾等獨立性的任何情況或情況變化。因此，吾等認為，吾等有資格就該協議條款及轉讓事項提供獨立意見。

### 吾等的意見及推薦建議的基準

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已倚賴通函所載或提述的資料、事實及聲明以及董事、 貴公司及其附屬公司的管理層所提供的資料、事實及聲明以及董事所發表的意見。吾等已假設通函所作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時乃屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實、準確及完整，而董事、 貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將得以達成或履行(按情況而定)。吾等並無理由懷疑董事、 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述的資料有隱瞞或遺漏任何相關重大事實，亦無理由懷疑董事、 貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的意見及聲明的合理性。

董事就通函所載資料之準確性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，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他事實，致使通函中任何聲明構成誤導。吾等亦已向董事尋求並獲董事確認，所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

吾等已依賴該等資料及意見，然而，並無對所提供的資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

吾等認為吾等已審閱所有目前可獲的資料及文件，尤其是：(i) 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告；(ii) 貴公司截至2019年12月31日止年度之年報；(iii) 五方橋資產的國有土地使用權證及房產證；(iv) 租賃的租賃協議；(v) 五方橋資產的物業按揭清單；(vi) 轉讓事項的相關法律文件；(vii) 五方橋資產的固定資產清單及有關其

成本及賬面淨值之相關文件副本；(viii)北京中同華資產評估有限公司就五方橋資產的評估價值編製的估值報告；(ix)亞太評估諮詢有限公司就五方橋資產的評估價值編製的估值報告；及(x)有關該協議規定的轉讓價之基準及假設，令吾等得以達致知情意見，並可倚賴獲提供之資料為吾等之意見提供合理基準。根據上文所述，吾等確認，吾等已採取上市規則第13.80條(包括其附註)所述適用於該協議項條款及轉讓事項之一切合理步驟。

本函件乃專供獨立董事委員會及獨立股東考慮該協議條款及轉讓事項時作為參考而刊發，而除收錄於該通函內以外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或轉述本函件之全部或部分，亦不得將其用作任何其他用途。

### A. 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等就該協議條款及轉讓事項向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮下文所載主要因素及理由。

### I. 訂約各方的資料

#### *貴公司的資料*

貴公司的一般經營項目包括普通貨運；專業承包；開發、設計、銷售、安裝、調試、修理低溫儲運容器、壓縮機(活塞式壓縮機、隔膜式壓縮機、核級膜壓縮機)及配件；機械設備、電氣設備；技術諮詢、技術服務；經濟貿易諮詢；貨物進出口、技術進出口、代理進出口。

---

## 域高融資函件

---

### 貴集團的財務及業務概覽

以下為分別摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止年度之年報(「**2019年年報**」)及截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「**2020年中期報告**」)的截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月之綜合財務資料的概要：

	截至	截至12月31日止年度	
	2020年 6月30日止 六個月 (未經審計) 人民幣百萬元	2019年 (經審計) 人民幣百萬元	2018年 (經審計) 人民幣百萬元
主營業務收入	485	1,136	1,064
期／年內虧損	(37)	(163)	(133)
	於2020年 6月30日 人民幣百萬元	於2019年 12月31日 人民幣百萬元	於2018年 12月31日 人民幣百萬元
總資產	1,867	1,671	1,775
總負債	1,018	970	912
淨資產	849	701	863

### 截至2019年12月31日止年度

誠如2019年年報所披露，截至2019年12月31日止年度， 貴集團的主營業務收入約為人民幣1,136百萬元，較去年同期約人民幣1,064百萬元增加約人民幣71百萬元。然而， 貴集團截至2019年12月31日止年度的虧損較截至2018年12月31日止年度增加約人民幣30百萬元，主要是由於行業需求變化，產品競爭激烈。為了爭奪有限的市場需求將部分產品降價銷售，同時運輸費用、人工成本、能源動力等費用提高，也導致成本上升、毛利率降低，從而導致營業利潤同比下降及年內虧損增加。

於2019年12月31日， 貴集團的總資產及總負債分別約為人民幣1,671百萬元及人民幣970百萬元。於2019年12月31日， 貴集團的資產淨值約為人民幣701百萬元。

### **截至2020年6月30日止六個月**

誠如2020年中期報告所披露，截至2020年6月30日止六個月，貴集團的主營業務收入約為人民幣485百萬元，較去年同期約人民幣576百萬元減少約人民幣90百萬元，可能由於於2020年上半年，全球經濟收縮、新型冠狀病毒爆發及國際貿易保護等各種不利影響所致。期內虧損由截至2019年6月30日止六個月約人民幣49百萬元減少約人民幣11百萬元至截至2020年6月30日止六個月約人民幣37百萬元。

於2020年6月30日，貴集團的總資產及總負債分別約為人民幣1,867百萬元及人民幣1,018百萬元。於2020年6月30日，貴集團的資產淨值約為人民幣849百萬元。

### **北京天海的資料**

北京天海為貴公司之間接全資附屬公司，主要從事生產儲氣罐及運輸設備。

### **資產公司的資料**

資產公司為京城機電之全資附屬公司，主要從事資產管理；物業管理；投資管理；投資；出租房屋(公交、工交、辦公)；提供公共停車場服務；技術開發、技術培訓、技術服務；經濟信息諮詢(不含行政許可的項目)；涉及、製作、代理、發佈廣告；提供會議服務、展覽展示服務、辦公服務；機械設備設計、維修(不含行政許可的項目)；銷售機械設備(不含小型車輛)、計算機、日用品、五金交電、建築材料、工藝品、汽車零配件。

根據上市規則，資產公司為貴公司關連人士，且該協議項下擬進行之交易構成貴公司一項須予披露及關連交易。經考慮(i) 貴集團的主要業務；(ii)下文「交易事項的理由及裨益」所述轉讓事項的目的，吾等認為，訂立該協議乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

## II. 該協議之主要條款

於2020年9月21日，北京天海( 貴公司之間接全資附屬公司) 與資產公司就轉讓五方橋資產簽訂該協議，其主要條款概述如下：

- 日期 : 2020年9月21日
- 訂約方 : (1) 北京天海，作為轉讓方  
(2) 資產公司，作為受讓方
- 該協議生效的先決條件 : 該協議自 貴公司股東大會審議通過轉讓事項，並由訂約雙方的法定代表人或授權代表簽字並加蓋公章之日起生效。
- 轉讓資產 : 五方橋資產，即位於北京市朝陽區天盈北路9號，面積為87,541.76平方米的工業用土地，及其上總建築面積為45,143.62平方米的房屋建築物。土地證編號為：京朝國用(2005出)第0242號，使用年限截至2054年10月28日止。房屋建築物權證為X京房權證朝字第607418號、X京房權證朝字第727497號。

---

## 域高融資函件

---

- 轉讓價格** : 轉讓價格為人民幣410,195,000元(含稅)。
- 轉讓價格以五方橋資產於評估基準日(即2020年4月30日)由北京中同華資產評估有限公司評估的評估值為依據，並經京城機電備案。
- 支付方式** : 自該協議生效之日起10日內，資產公司一次性向北京天海支付全部轉讓價格的50% (「**第一筆轉讓款**」) 人民幣205,097,500元。剩餘50%的轉讓價格 (「**第二筆轉讓款**」) 人民幣205,097,500元，資產公司應於五方橋資產交割手續完成後，於2020年12月31日前一次性由資產公司支付至北京天海指定賬戶。
- 交割** : 北京天海及資產公司應在該協議生效之日起30日內轉讓五方橋資產，並辦理完成五方橋資產的變更登記手續。
- 自評估基準日(即2020年4月30日)至辦理完成五方橋資產的變更登記手續之日的期間內因出租五方橋資產產生的租金收益由資產公司享有。

### 1. 交易事項的理由及裨益

誠如董事會函件所述，轉讓事項是北京天海依據自身發展做出的戰略調整，轉讓五方橋資產產生的現金流可以有效支撐北京天海主營業務持續、穩定發展。

轉讓事項有利於北京天海十四五期間氫能、工業氣體、天然氣三大主營業務板塊的持續穩定發展。

吾等已與 貴集團的管理層討論並注意到，北京天海戰略性氫能業務板塊需鞏固技術領先地位，加大投入、迅速發展。十四五期間，北京天海明確了「理性分析市場需求、精確定位產品方向、適時利用資本和戰略合作方資源、擴大生產規模、搶佔行業先機」的戰略方向，需要獲得更多的資金支持以搶佔發展機會；其次，北京天海傳統工業氣體板塊的發展面臨著優化工藝佈局、提升智慧化和資



訊化水準的戰略性要求，需要更多資金投入；再次，天然氣板塊的發展面臨資金佔用大、投資回款週期長、市場波動較大等因素的影響，也需要穩定的現金流支援。因此，轉讓五方橋資產獲得現金流支撐，對於三大主營業務板塊的發展具有戰略支撐意義。

誠如2020年中期報告所述，中國有氫燃料發展的戰略計劃：提出氫燃料技術設備領域於2025年、2035年及2050年各階段的發展目標以及在氫氣生產、氫氣儲存、氫氣運輸、氫氣使用及氫氣安全方面的主要任務，規定目標性戰略保障措施及近期政策建議。吾等已自行完成案頭研究，注意到利用多元化的國內資源可達成上述目標，包括採用多種工藝而可利用化石燃料(包括天然氣及煤炭)、核能及其他可再生能源(例如風能、太陽能、地熱能及水電)。氫燃料電池可供用於廣泛用途(例如小汽車、公共汽車及建築)。氫氣的環境影響及能效取決於其生產方法。與傳統汽油汽車相比，倘以可再生能源(例如風能及太陽能)生產氫氣，燃料電池汽車甚至可減少最多一半的二氧化碳。根據中國國家能源局的戰略計劃及建議，政府將在全國各城市發展利用氫能源分配電力。

吾等注意到，中國自2019年12月以來爆發的新型冠狀病毒肺炎(「疫情」)可能對中國經濟造成壓力，且其經濟活動已放緩。於最後實際可行日期，全球多個國家或地區已發現該病毒。疫情已造成全球衛生緊急狀況及國內外中斷旅行，且短期內將不可避免地對工商業活動產生不利影響。疫情爆發之後，貴公司已從成本及收益以及現金流方面審慎評估疫情對轉讓事項的影響。根據吾等與貴集團管理層的討論，儘管2020年中期報告披露，貴集團於2020年6月30日之銀行及手頭現金約為人民幣2.95億元，轉讓事項將使貴集團可獲得額外現金流量，從而加強貴集團的流動資產以應對疫情期間的突發情況(特別是如上文所述貴集團現正規劃新發展)。

因此，經考慮(i) 貴集團的新發展；(ii) 吾等就氫能源進行的案頭研究；及(iii) 貴集團對疫情的評估，吾等認為轉讓事項乃按一般商務條款或更佳條款達成並符合貴公司及其股東之整體利益。



## 2. 評估轉讓價格

### (a) 五方橋資產之中國估值

北京中同華資產評估有限公司(「中國估值師」)已獲委任以於估值基準日(即2020年4月30日)對五方橋資產進行資產評估,並出具一份評估報告(中同華評報字[2020]第050665號)(「中國估值報告」)。根據估值報告,五方橋資產於2020年4月30日的價值為人民幣410,195,000元。因此,五方橋資產的轉讓價格為人民幣410,195,000元。

轉讓價格乃由北京天海與資產公司按公平原則磋商後釐定,基於五方橋資產於2020年4月30日的估值結果(使用資產基礎法及收益法評估,並經國有資產監督及管理有關部門批准)(即人民幣410,195,000元)。

根據中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)網站(<http://www.csrc.gov.cn>),中國估值師為經中華人民共和國財政部批准在中國進行資產評估工作的70家合格具有證券業務評估資質的資產評估公司之一。收購價乃基於資產基礎法、收益法及全國認可及採納的一般行業準則最終計算及釐定,並進一步經國有資產主管部門核實及批准。

在評估五方橋資產評估值的公平性及合理性時,吾等已對中國估值師出具的估值報告進行額外盡職調查。吾等已審閱估值報告,並就(其中包括)中國估值師在對五方橋資產的主要資產及物業進行評估時的基準及作出的假設與採納的方法,對中國估值師進行訪問。於就企業價值進行估值時,根據估值目的、估值標的、已收集價值及材料類型以及其他有關條件,估值師應分析三種資產評估方法(即收益法、市場法及資產基礎法)的適用性,並恰當選擇一種或多種資產評估方法。吾等獲悉中國估值師在評估五方橋資產的價值時同時採納了資產基礎法及收益法。五方橋資產的估值未採用市場法。於對資產價值進行估值時市場法指經由將估值資產與可資比較交易個案進行比

較釐定資產價值的估值方法。中國估值師認為，由於無法在五方橋資產所在區域發現類似資產的交易記錄，市場法不適合評估五方橋資產的價值。中國估值師認為，缺乏可資比較交易，導致無法對五方橋資產的資產價值進行準確評估。因此，其在對五方橋資產的資產進行估值時採用資產基礎法及收益法。

資產基礎法為資產評估的成本法。根據資產基礎法，資產的價值等於重置成本減去建築折舊。重置成本乃根據土地成本、樓宇重建成本、相關稅項、經參考市場利率的投資成本、重建盈利率及剩餘可使用年期計算(可參考相似樓宇的建築成本估計)。中國估值師已作出以下基準及分析並已考慮：(i) 五方橋資產的土地成本乃根據標準土地定價法及市場法進行評估。根據標準土地定價法，估值會考慮一攬子因素，包括但不限於生產水平、交通、景觀及環境，而根據市場法，估值師會採用三項有關類似土地用途土地的可資比較項目(工業用地)。就上述作為釐定五方橋資產土地成本的方法之一而採用的市場法而言，吾等已與中國估值師討論(a)可資比較項目的選擇標準；及(b)可資比較項目的適合性。根據吾等與中國估值師的討論，吾等獲悉，彼等的選擇標準為選擇彼等認為市場中與五方橋資產相似程度最高的該等可資比較項目(經考慮可資比較項目的毗鄰程度及最近期交易價格等因素之後)，而根據中華人民共和國質量監督檢驗檢疫總局實施的城市土地估值規章且據彼等所盡悉、深知及確信，中國估值師已採用彼等所認定的三個符合選擇標準的最合適及屬近期的可資比較項目。吾等已進行案頭研究並審閱基於中國估值師制定的選擇標準的毗鄰五方橋資產的可資比較交易。可資比較項目的詳情及標準已載於下表A：

表A	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
可資比較項目	環保專有設備研發 製造基地	京東方先進技術實驗 室二期工程北京 總部專案	積體電路工程技術 创新中心專案

## 域高融資函件

表A	可資比較項目1	可資比較項目2	可資比較項目3
地點	北京經濟技術開發區 核心區76M2地塊	北京經濟技術開發區 核心區55M4-2地塊	北京經濟技術開發區 核心區34M3地塊
土地使用類別	工業	工業	工業
開發水平	耕地	耕地	耕地
每建築面積的單位 價格(人民幣元/ 平方米)	1,008	1,500	1,080

吾等注意到，可資比較項目可能有不同因素(如影響可資比較項目選擇的環境及交通)以及可能與五方橋資產並不相同的有關因素。根據表A所載標準(即地點、土地使用類別、開發水平及每建築面積單位價格)，吾等已識別出三個與中國估值師的可資比較項目相同的可資比較項目。吾等認為，吾等的經選擇可資比較項目屬公平及詳盡，且吾等認為，該等可資比較項目與中國估值師的選擇標準相符。吾等認為，中國估值師選擇的可資比較交易與五方橋資產屬可資比較；(ii)參考相同地區內類似樓宇的建設成本釐定的重建成本(例如土木工程、機電工程及安全工程成本)；(iii)相關稅項(包括增值稅、城市建設維護稅及教育費附加稅)；(iv)投資成本(為新建樓宇使用資本的機會成本)及其應收利息，根據兩年建設期及貸款優惠利率加0.4%計算。吾等已覆核貸款優惠利率(經中國人民銀行釐定為3.85%)。根據吾等與中國估值師的討論，吾等已取得及審閱中國人民銀行公告[2019]第15號，並獲悉額外0.4%乃中國一年至五年期貸款利率(4.75%)與一年期貸款利率(4.35%)之間的差額；(v)根據已在中國交易所上市的七間房地產公司的盈利率，中國估值師已應用34%之改造盈利率。吾等已審閱該等上市公司的年報並知悉盈利率屬準確；及(vi)根據土地剩餘可使用年期計算的折舊率為52%。五方橋資產根據資產基礎法的評估值約為人民幣408,626,400元。另一方面，於對企業價值進行估值

## 域高融資函件

時的收益法指經由將預期收入資本化或貼現釐定標的價值的估值方法。經合併考慮歷史經營狀況及未來盈利的可預測性以及可獲得估值數據的充分程度之後，估值師應適當考慮收益法的適用範圍。根據可資比較交易的可獲得市場資料的充分程度及可靠性以及可收集的可資比較交易數目，估值師應適當考慮市場法的適用範圍。五方橋資產的預期租金收入可參考租賃的租賃協議預計及計量。市場中亦可發現可資比較租賃個案。中國估值師已作出以下基準及分析並已考慮：(i)根據現有租賃協議，該物業出租予北京京城海通科技文化發展有限公司，租期為18年。鑒於中國估值師已採用並確認92%之佔用率，租期內租金為第一年每日每平方米人民幣1.43元且每年增加5%，而於租期之後第一年租金為每日每平方米人民幣3.01元且每年增加2.4%；(ii)彼等應用根據於相同地區進行的可資比較交易計算的市場租金(經考慮位置、交通、樓宇高度等)；(iii)彼等於估值時應用6%之市場收益率作為商業部分的資本化率；及(iv)土地及樓宇的剩餘可使用年期將約為34年。吾等已與中國估值師討論(a)可資比較交易的選擇標準；及(b)可資比較交易的適合性。吾等已進行案頭研究並審閱基於中國估值師制定的選擇標準的毗鄰五方橋資產的可資比較交易。可資比較交易的詳情及標準已載於下表B：

表B	可資比較交易1	可資比較交易2	可資比較交易3
可資比較交易地點	通州次渠 通州區馬駒橋鎮 (北京市)	瀛海鎮 大興區亦莊開發區科 創十一街(北京市)	門頭溝科技園 門頭溝永安路4號建 磊集團基地(北京 市)
租金(人民幣元/ 平方米/天)	1.75	2.00	2.20
資產類別	工業地產	工業地產	工業地產

吾等注意到，可資比較交易可能有不同因素(如影響可資比較交易選擇的環境及交通)以及可能與五方橋資產並不相同的有關因素。根據表B所載標準(即地點、租金及資產類別)，吾等已識別出三個與中國估值師的可資比較交易相同的可資比較交易。吾等認為，吾等的經選擇可資比較交易屬公平及詳盡，且吾等認為，該等可資比較交易與中國估值師的選擇標準相符。吾等認為，中國估值師選擇的可資比較交易與五方橋資產屬可資比較。吾等

獲悉，彼等的選擇標準為選擇彼等認為市場中與五方橋資產相似程度最高的該等可資比較交易（經考慮最近期可資比較交易的毗鄰程度及租金等因素之後），而根據中華人民共和國質量監督檢驗檢疫總局實施的城市土地估值規章且據彼等所盡悉、深知及確信，中國估值師已採用彼等所認定的三項符合選擇標準的最合適及屬近期的可資比較交易。吾等亦已審閱租賃的租賃協議並注意到，租期為18年，租金為每日每平方米人民幣1.43元，且每年增加5%。吾等亦注意到，根據五方橋資產的國有土地使用權證，獲授土地使用權乃截至2054年10月28日止。此外，吾等已取得及審閱北京市人民政府宣佈的指引（《北京市基準地價更新成果》京政發[2014]26號），並獲悉6%之資本化率乃參考中國人民銀行釐定之1.5%之一年期存款利率及4.5%之投資風險回報率釐定（相關數據亦基於行業慣例獲得）。五方橋資產根據收益法估定的評估價值為人民幣411,763,600元。除上述吾等所開展的工作之外，吾等亦已審閱五方橋資產的固定資產清單（連同費用及賬面淨值）。根據以上所述，中國估值師認為根據資產基礎法與收益法進行估值屬公平合理。

資產基礎法及收益法均釐定了五方橋資產的價值，而該資產的估值乃根據吾等對五方橋資產的各項資產進行合理評估後釐定。因此，資產基礎法及收益法均能合理反映五方橋資產的價值。經中國估值師確認，選擇以資產基礎法及收益法乃基於中國估值師的獨立判斷及根據中國國家標準《房地產估價規範》的規定。基於上述事實及吾等的討論，中國估值師認為，資產基礎法及收益法公平反映五方橋資產的估值。根據《房地產估價規範》GB/T 50291-2015，估值師必須應用所有適用及合理的估值方法。經考慮(i)資產基礎法與收益法均公平反映五方橋資產的估值；及(ii)資產基礎法與收益法評估價值之間的差異約為0.8%，被視為甚微，中國估值師認為，採用根據資產基礎法與收益法計算的評估價值各自之加權平均值（即50%）釐定的最終評估價值屬公平合理。

由於中國估值師認為(i)資產基礎法項下的評估值為人民幣408,626,400元及收益法項下的評估值為人民幣411,763,600元；(ii)兩種方法項下的評估值的差額為人民幣3,137,200元或約0.8%（屬不重大）；及(iii)評估值乃經考慮資產基礎法項下五方橋資產的所有重置成本及折舊及收益法項下的預期未來租金收

入之現值後達致，將使用兩種方法及最終評估值將透過使用加權平均值(即資產基礎法及收益法項下各項評估值的50%)達致。已根據相關評估標準進行加權評估法，亦獲相關機構批准。

此外，吾等已獲提供對五方橋資產進行估值的中國估值師的資格及經驗，並注意到，中國估值師具備充足的資格及在評估中國及香港上市公司與五方橋資產類似的資產方面具有逾20年的經驗。五方橋資產評估項目的負責人為楊女士，其在資產評估方面具有20年經驗。中國估值師獨立於資產公司、北京天海及 貴公司的股東、董事及任何聯繫人。根據吾等對中國估值報告的審閱並與上述中國估值師的討論，包括但不限於編製估值報告的估值方法及假設、中國估值師對與五方橋資產類似的資產進行估值的資格及經驗，吾等並無注意到任何事項，令吾等懷疑編製估值報告的公平性及合理性。吾等亦已審閱 貴集團委聘中國估值師的條款(包括其工作範圍)，吾等在與中國估值師的討論及審閱其工作的過程中，未注意到任何不規範行為。有鑒於此，吾等認為，中國估值師進行估值的程序以及估值報告所採納的基準、假設及方法屬適當。基於上文所述，中國估值師編製的估值報告所載五方橋資產的價值因此被視為反映五方橋資產的轉讓價格。故此，吾等認為，估價是轉讓價格的公平參考。

經考慮上文所述，吾等同意市場法並不適用，吾等認為並認同中國評估師之意見：(i)中國估值師對五方橋資產進行估值時所採用的基準及假設屬公平合理；(ii)中國估值師採用資產基礎法及收益法為五方橋資產的估值方法就股東整體而言屬正當及合理；及(iii)五方橋資產經採用根據資產基礎法與收益法計算的評估價值各自之加權平均值(即50%)釐定的估值人民幣410,195,000元屬公平合理。吾等未發現任何重大因素，令吾等懷疑估值報告中所採納主要基準及假設的公平性及合理性，吾等認為，中國估值師編製之估值報告乃經合理編製，性質正常，並無任何異常假設；及轉讓價屬公平合理。



**(b) 五方橋資產之香港估值**

吾等從 貴公司管理層處獲悉，五方橋資產亦已由香港獨立合資格估值師行亞太評估諮詢有限公司（「香港估值師」）進行估值，以供獨立股東參考。吾等已參考香港估值師編製之有關估值，以補充吾等對收購事項代價之評估。吾等已審閱並與香港估值師討論評估五方橋資產時使用之估值方法。吾等亦已與香港估值師討論其專業知識，並了解到簽署估值報告之人員在物業／商業估值方面已有逾10年專業經驗。香港估值師對五方橋資產之估值報告全文載於通函附錄一（「香港估值報告」）。

誠如香港估值師之五方橋資產估值報告所述，並根據吾等與香港估值師之討論，香港估值師已採用收益法為五方橋資產估值，原因是五方橋資產之主要收入來源為租金收入。吾等從香港估值師之估值報告中獲悉，五方橋資產之價值為人民幣405,100,000元。香港估值師已作出以下基準及分析並已考慮：(i)根據租賃協議，物業乃租賃予北京京城海通科技文化發展有限公司，租期自2018年9月4日至2036年9月3日為期18年。第一年租金為每日每平方米人民幣1.43元，每三年增加3%；(ii)彼等根據可資比較交易應用市場租金；及(iii)彼等於估值時已應用6%之市場收益率作為商業部分的資本比率。根據收益法，香港估值師已考慮該等物業由現有租賃產生及／或可於現有市場達成的租金收入淨額，亦會適當考慮租賃的復歸收入潛力，繼而資本化以按適當的資本化率釐定公允價值。吾等已與香港估值師討論(i)可資比較交易的選擇標準；及(ii)可資比較交易的適合性。吾等已進行案頭研究並審閱基於香港估值師制定的選擇標準的毗鄰五方橋資產的可資比較交易。可資比較交易的詳情及標準已載於下表C：

表C	可資比較交易1	可資比較交易2	可資比較交易3
可資比較交易	通州次渠	瀛海鎮	門頭溝科技園

## 域高融資函件

表C	可資比較交易1	可資比較交易2	可資比較交易3
地點	通州區馬駒橋鎮 (北京市)	大興區亦莊開發區科 創十一街(北京市)	門頭溝永安路4號建 磊集團基地(北京 市)
租金(人民幣元/ 平方米/天)	1.75	2.00	2.20
資產類別	工業地產	工業地產	工業地產

吾等注意到，可資比較交易可能有不同因素(如影響可資比較交易選擇的環境及交通)以及可能與五方橋資產並不不同的有關因素。根據表C所載標準(即地點、租金及資產類別)，吾等已識別出三個與香港估值師的可資比較交易相同的可資比較交易。吾等認為，吾等的經選擇可資比較交易屬公平及詳盡，且吾等認為，該等可資比較交易與中國估值師的選擇標準相符。吾等認為，香港估值師選擇的可資比較交易與五方橋資產屬可資比較。吾等獲悉，彼等的選擇標準為選擇彼等認為市場中與五方橋資產相似程度最高的該等可資比較交易(經考慮最近期可資比較交易的毗鄰程度及租金等因素之後)，而根據國際評估標準委員會頒佈的《國際評估標準》且據彼等所盡悉、深知及確信，香港估值師已採用彼等所認定的三項符合選擇標準的最合適及屬近期的可資比較交易。吾等亦已審閱租賃的租賃協議並注意到，租期為18年而租金為每日每平方米人民幣1.43元。吾等亦注意到，根據五方橋資產的國有土地使用權證，獲授土地使用權乃截至2054年10月28日止。此外，吾等已取得及審閱北京市人民政府宣佈的指引(《北京市基準地價更新成果》京政發[2014]26號)，並獲悉6%之資本化率乃參考中國人民銀行釐定之1.5%之一年期存款利率及4.5%之投資風險回報率釐定(相關數據亦基於行業慣例及香港估值師所盡悉、深知及最佳判斷獲得)。根據香港估值師的判斷及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則，將選定的最佳估值方法為收益法。有鑒於主要收入來源乃產生自五方橋資產的長期租賃，而五方橋資產的預期租金收入可準確計算並可反映五方橋資產的總價值，香港估值師認為，採用收益法評估五方橋資產的價值更為準確，而資產基礎法乃以五方橋資產之類似資產的重置成本、



折舊及經濟損失計量五方橋資產的價值，被視為相當不夠準確反映五方橋資產的市值，故未採納資產基礎法。因香港估值師認為，由於在五方橋資產所在區域無法尋獲類似資產的交易記錄，市場法並非用以評估五方橋資產價值的適當方法，故未採納市場法。由於(i)五方橋資產根據租賃合同租出；及(ii)於市場中亦可發現可資比較租賃個案，五方橋資產的日後租金收入可預測及計量。因此，香港估值師認為收益法屬公平合理並選定其作為五方橋資產的估值方法。根據吾等與香港估值師的討論，吾等與香港估值師一致認為選擇收益法可公平反映五方橋資產的估值。

### **(c) 評估轉讓價格**

該協議的轉讓價乃由北京天海與資產公司於考慮(其中包括)中國估值師評估的五方橋資產價值之後經公平磋商釐定。於評估轉讓事項的轉讓價是否公平時，吾等認為，參考中國估值師與香港估值師就五方橋資產進行的獨立估值(構成吾等意見的重要基準)乃屬適當。經考慮(i)如上文「評估轉讓價格」分節「五方橋資產之中國估值」及「五方橋資產之香港估值」一段所述，吾等認為中國估值師與香港估值師為評估五方橋資產而採用的方法屬合理；(ii)所選用的估值方法不同，乃由於中國估值報告以《房地產估價規範》為依據，而香港估值報告則以國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則為依據；及(iii)吾等獲悉由香港估值師評估的估值較中國估值師評估的價值少約人民幣5,095,000元，由於轉讓價格乃參考由中國估值師評估的於2020年4月30日之較高估值釐定，吾等認為此對 貴公司及股東整體有利。基於此，吾等認為該協議的轉讓價格屬公平合理。

### **3. 轉讓事項的財務影響及所得款項用途**

#### **盈利**

誠如董事會函件所披露，轉讓事項完成後， 貴集團預期將自轉讓事項確認收益約為人民幣382,680,169.34元(按轉讓價格人民幣410,195,000元減五方橋資產於2020年6月30日的未經審核賬面淨值人民幣27,514,830.66元計算得出)。

---

## 域高融資函件

---

轉讓事項所得款項淨額擬用作 貴集團一般營運開支，以支撐以上「交易事項的理由及裨益」一節所述的三大主營業務板塊的發展。

### 營運資金

誠如2020年中期報告所披露， 貴集團於2020年6月30日的銀行及手頭現金約為人民幣295百萬元。該協議的轉讓價格人民幣410,195,000元將另行支付。 貴集團預期將於2020年12月31日前悉數收取轉讓價格款項，而 貴集團的未經審計流動資產淨值將因銀行及手頭現金於轉讓事項完成後增加而獲改善。

### 淨資產

誠如2020年中期報告所披露， 貴集團錄得未經審計淨資產約人民幣8.49億元。於轉讓事項完成後， 貴集團預計其淨資產將會增加。

以上分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於轉讓事項完成之後的財務狀況。根據上文所述轉讓事項的財務影響，吾等認為，轉讓事項將對 貴集團產生全面積極影響，且符合 貴集團及其股東之整體利益。

## B. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，轉讓事項之條款符合一般商業條款或更佳條款，乃於正常及一般業務過程中進行，且該協議的條款屬公平合理及轉讓事項符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈之普通決議案，以批准該協議條款及轉讓事項。

此 致

北京京城機電股份有限公司之獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
域高融資有限公司  
董事總經理  
鍾浩仁  
謹啟

2020年10月13日

附註：鍾浩仁先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及域高融資有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並已參與就涉及香港上市公司的不同交易提供獨立財務顧問服務逾10年。

以下為獨立估值師亞太評估諮詢有限公司就本集團的物業權益於2020年8月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



亞太評估諮詢有限公司  
香港  
灣仔駱克道300號  
僑阜商業大廈12樓A室

敬啟者：

### 指示、目的及估值日期

亞太評估諮詢有限公司（「亞太評估」或「吾等」）獲北京京城機電股份有限公司（「貴公司」）的指示就位於中華人民共和國（「中國」）北京市的物業提供估值服務，以進行披露。該物業由北京天海工業有限公司（「北京天海」）持有。北京天海為一間在中國註冊成立的有限公司，是 貴公司之間接全資附屬公司。吾等確認吾等已進行視察、作出相關查詢及調查，並取得吾等認為必要之其他資料，以就物業權益於2020年8月31日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

### 估值基準

吾等就物業權益的估值基於市值進行。市值之定義為「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫的情況下於估值日期按公平原則就物業進行交易的估計金額」。

### 估值方法

吾等於估值時採納收益法。經考慮該等物業由現有租賃產生及／或可於現有市場達成的租金收入淨額，並適當考慮租賃的潛在復歸收入，再將該租金收入按適當的資本化率資本化以釐定公允價值。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無涉及可影響物業權益價值的遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益。

吾等的報告並無考慮所估物業權益欠負的任何抵押、按揭或債項，及在出售過程中可能產生的任何開支或稅項(包括土地增值稅)。除另有說明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 估值標準

吾等對物業權益進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版的皇家特許測量師學會估值一專業準則、香港測量師學會出版的香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會發行的國際估值準則的所有規定。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴北京天海所提供的資料，並接納就權屬及一切其他相關事項向吾等提供的意見。尺寸及量度乃基於從北京天海取得的文件複本計算得出，因此僅為近似值。吾等並無理由懷疑北京天海向吾等所提供之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲北京天海告知資料並無遺漏任何重大事項以達致知情的意見，亦無理由懷疑任何重要資料被隱瞞。

## 文件及業權調查

吾等已取得有關物業權益的各類業權文件複本，包括國有土地使用權證、房地產權證及其他業權文件，並已作出相關查詢。但是，吾等未查核文檔正本，以核實業權或任何修訂。吾等在很大程度上依賴北京天海提供的資訊，並接受了有關權屬、規劃審批、法定通知、地役權、入住詳情、租賃和所有其他相關事宜的建議。關於中國物業權益的有效性，吾等在很大程度上倚賴 貴公司中國法律顧問—北京金誠同達律師事務所提供的意見。

吾等並無理由懷疑北京天海向吾等提供資料的真實性及準確性。吾等亦尋求並獲北京天海確定，所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情的意見，且並無理由懷疑任何重大資料遭到隱瞞。

### 面積測量及視察

吾等並無進行詳細的實地測量，以核實物業面積的準確性，惟吾等假設所獲的業權文檔及正式地盤圖則所載的面積均準確無誤。所有文檔和合約均僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合作任何發展用途。吾等的估值乃假設上述各方面均令人滿意且施工過程將不會產生難以預料的費用及延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

程國棟先生和董豔麗女士已於2020年9月28日對物業進行視察。程國棟先生為皇家特許測量師學會會員，擁有逾20年中國物業估值經驗；董豔麗女士擁有逾16年中國物業估值經驗。

### 貨幣

除另有說明外，本報告所列之所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

中國  
北京市  
朝陽區  
東三環中路  
59號樓901室  
北京京城機電股份有限公司  
董事會 台照

代表  
亞太評估諮詢有限公司

執行董事  
程國棟  
MRICS

2020年10月13日

附註：程國棟為皇家特許測量師學會會員，於大中華地區、亞太區、美國和加拿大資產估值方面擁有20年經驗。

## 估值證書

## 北京天海於中國所持有的投資物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下之市值 人民幣
位於中國北京市朝陽區天盈北路9號的一幅地塊及35幢房屋	<p>該物業包括一宗面積約為87,541.76平方米的土地、地上35幢房屋及多個附帶建築物，房屋建成於1988年到2020年之間。</p> <p>該等房屋的總建築面積約為45,143.62平方米。</p> <p>該等房屋主要包括工業廠房、辦公樓、庫房、員工餐廳及配套樓宇。</p> <p>該物業的土地使用權已出讓，土地使用權的年期為50年，到期日期為2054年10月28日，作工業用途。</p>	該物業現由一名租戶佔用作投資用途。	405,100,000

## 附註：

- 根據國有土地使用權證—京朝國用(2005出)第0242號，面積約87,541.76平方米的一宗土地的土地使用權已授予北京天海工業有限公司(「北京天海」，一間在中國註冊成立的有限公司，為 貴公司的間接全資附屬公司)，土地使用權的年期為50年，到期日期為2054年10月28日，作工業用途。
- 根據2份房屋所有權證—X京房權證朝字第727497及607418號，總建築面積約為45,143.62平方米的35幢房屋由北京天海擁有。
- 根據租賃協議，該物業出租予北京京城海通科技文化發展有限公司(「京城海通」，一間在中國註冊成立的有限公司)，租期自2018年9月4日至2036年9月3日，為期18年。租金為第一年每日每平方米人民幣1.43元，每三年增加5%。於2019年4月20日至2022年4月19日期間，租賃協議之概約月租約為人民幣196萬元。
- 吾等乃按下列基準及分析進行估值：
  - 交易基準相若的單位租金為每日每平方米人民幣1.75元至人民幣2.2元，而吾等採用每日每平方米人民幣2.06元之市場租金。
  - 根據吾等對該物業相同區域市場的研究，經考慮該物業的位置、風險及特點，吾等於估值時已應用6%之市場收益率作為資本比率。
- 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，包括(其中包括)以下事宜：北京天海(作為唯一擁有人)已依法取得該物業的國有土地使用權證及房屋所有權證，根據中國法律轉讓該物業概無任何限制。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，就董事所知，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債權證中擁有(i)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的權益(包括根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部本公司董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(ii)須登記在根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊的權益，或(iii)根據本公司所採納的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益。

以下為於最後實際可行日期亦為本公司僱員且於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉的董事名單：

董事姓名	股東名稱	董事於股東中的身份	股東所持股份數目	於最後實際可行日期於本公司全部股本(A股及H股)的概約持股百分比 <sup>1</sup>
王軍	京城機電	副總經理、總法律顧問	245,735,052股A股	50.67%
金春玉	京城機電	總經理助理、計劃財務部部長	245,735,052股A股	50.67%



董事姓名	股東名稱	董事於股東中的身份	股東所持股份數目	於最後實際可行日期於本公司全部股本(A股及H股)的概約持股百分比 <sup>1</sup>
吳燕璋	京城機電	投資發展部部長	245,735,052股A股	50.67%
夏中華	京城機電	房地資源部部長	245,735,052股A股	50.67%
李春枝	北京京城機電產業投資有限公司(京城機電之附屬公司)	副總經理	245,735,052股A股	50.67%

附註：

1. 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行485,000,000股股份計算得出。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司披露。

### 3. 董事服務合同

於最後實際可行日期，概無董事與本集團成員公司簽訂或擬簽訂不可由本集團在一(1)年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的現有或建議服務合同。

### 4. 董事的資產權益

於最後實際可行日期，董事或獲提名董事概無於自2019年12月31日(即本公司最近期已公佈經審計賬目的編製截至日期)以來由本公司收購或出售或租用，或擬收購或



出售或租用的任何資產中，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租用的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於對本公司業務而言屬重大的任何合同或安排中擁有重大權益。

## 5. 競爭性權益

於最後實際可行日期，就董事所知，根據上市規則，董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)概無在與本集團業務有競爭或可能產生競爭的業務中擁有任何權益或擁有或可能擁有任何其他與本集團構成衝突之權益。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事認為，本集團的財務或交易狀況自2019年12月31日(即本公司最近期已公佈經審計合併財務報表編製截至日期)以來概無任何重大不利變動。

## 7. 專家及同意書

以下為曾提供本通函所載意見或建議之專家資格：

名稱	資格
域高融資有限公司	一家可進行按證券及期貨條例界定的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
亞太評估諮詢有限公司	獨立物業估值師
北京中同華資產評估有限公司	獨立估值師及顧問

於最後實際可行日期，各專家已就本通函之刊發發出同意書，表示同意按現時之格式及內容載入其函件或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無自2019年12月31日(即本集團最近期已公佈經審計賬目編製截止日期)以來於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 備查文件

下列文件(或其副本)自本通函日期起直至2020年10月28日(包括該日)止任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)上午9點30分三十分至下午5點30分之一般辦公時間內存放於胡關李羅律師行的辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈26樓)，以供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立董事委員會函件(全文載於本通函第12至13頁)；
- (c) 域高融資函件(全文載於本通函第14至32頁)；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述域高融資、亞太評估諮詢有限公司及北京中同華資產評估有限公司的同意書。



# 北京京城機電股份有限公司

Beijing Jingcheng Machinery Electric Company Limited

(在中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：0187)

## 關於召開2020年第一次臨時股東大會的通知

### 一、會議的基本情況

北京京城機電股份有限公司(以下簡稱「本公司」)董事會(以下簡稱「董事會」)決定召開2020年第一次臨時股東大會(以下簡稱「臨時股東大會」)，現將會議有關事項通知如下：

(一)股東大會類型和屆次：2020年第一次臨時股東大會

(二)股東大會召集人：董事會

(三)投票方式：臨時股東大會所採用的表決方式是現場投票和網絡投票相結合的方式

(四)股權登記日：2020年10月21日

(五)現場會議召開的日期、時間和地點

召開的日期時間：2020年10月28日(星期三)上午9點30分

召開地點：北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號公司會議室

### 二、臨時股東大會審議事項：

#### 普通決議案

- 1、審議關於北京天海工業有限公司向北京京城機電資產管理有限責任公司轉讓五方橋資產之關連交易，並授權北京天海工業有限公司董事會辦理轉讓事宜的議案；

---

## 臨時股東大會通告

---

- 2、 審議選舉田東強先生為第十屆監事會監事的議案；
- 3、 審議監事報酬及訂立書面合同的議案。

### 三、參加會議的人員及登記辦法

(一) 本公司董事、監事和高級管理人員。

(二) 本公司聘請的律師。

(三) 凡在2020年10月21日收市後在本公司股東名冊上登記的本公司股東，在履行必要的登記手續後，均有權出席臨時股東大會。

持有本公司H股的股東請注意，本公司將於2020年10月22日至2020年10月28日(首尾兩天包括在內)，暫停辦理H股股份過戶登記手續，持有本公司H股股份之股東，如欲出席臨時股東大會，須於2020年10月21日下午4點30分或之前將過戶文件連同有關之股票交回本公司在香港之H股股份過戶登記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。

法人股東應由法定代表人或者法定代表人委託的代理人出席會議。法定代表人出席會議的，應出示本人身份證明文件、能證明其具有法定代表人資格的有效證明和持股憑證；委託代理人出席會議的，代理人應出示本人身份證、法人股東單位的法定代表人依法出具的書面委託書和持股憑證。

- 1、 凡有權出席臨時股東大會並有權表決的股東均可委任一位或多位人士(不論該人士是否股東)作為股東代理人，代理出席和表決。
- 2、 委託超過一名股東代理人的股東，其股東代理人只能以投票方式行使表決權。

---

## 臨時股東大會通告

---

- 3、股東須以書面形式委託代理人，由委託人簽署或由委託人以書面形式委託代理人簽署，如果該委託書由委託人授權簽署，則授權其簽署的授權書或其他授權文件須經過公證，經過公證的授權書或其他授權文件和代表委任表格須不遲於臨時股東大會召開前24小時交回本公司之辦公地址或本公司H股股份過戶登記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。

### 四、其他事項

- 1、會議聯繫方式

聯繫電話： 8610-67365383/8610-58761949  
傳真： 8610-87392058/8610-58766735  
聯繫人： 本公司董事會辦公室  
地址： 中國北京市通州區漷縣鎮漷縣南三街2號  
郵編： 101109

- 2、預期臨時股東大會會期半天，與會股東食宿及交通費用自理。
- 3、出席會議人員請於會議開始前半小時內至會議地點，並攜帶身份證明、股票賬戶卡、授權委託書等原件，以便驗證入場。

北京京城機電股份有限公司  
董事會

中國北京  
2020年10月13日

於本通知日期，董事會包括執行董事王軍先生、李俊杰先生及張繼恒先生，非執行董事金春玉女士、吳燕璋先生、夏中華先生及李春枝女士，以及獨立非執行董事熊建輝先生、趙旭光先生、劉景泰先生及樂大龍先生。