

此乃要件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或將採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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雅居投資控股有限公司的股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本綜合文件及隨附接納表格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。

本綜合文件應連同隨附接納表格一併閱讀，其內容構成該等要約條款及條件的一部分。



亞洲聯合基建控股有限公司

ASIA ALLIED INFRASTRUCTURE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00711.HK)

俊和海外控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)



雅居物業管理
Modern Living Property Management

Modern Living Investments Holdings Limited

雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8426)

有關

新百利融資有限公司

代表俊和海外控股有限公司

就收購雅居投資控股有限公司全部已發行股份

(已由俊和海外控股有限公司

及其一致行動人士擁有及／或同意將予收購者除外)

提出的強制無條件現金要約

的綜合文件

要約人之財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



綽耀資本
REDSOLAR

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙應與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

新百利函件(載有(其中包括)股份要約條款的詳情)載於本綜合文件第11至22頁。

董事會函件載於本綜合文件第23至37頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第38至39頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本綜合文件第40至68頁。

股份要約的接納及結算程序和其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。接納表格須不遲於二零二四年三月二十六日(星期二)下午四時正(香港時間)(或根據收購守則要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公告並獲執行人員同意之較後時間及／或日期)送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納表格的任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前，應細閱本綜合文件「重要通知」一節。有意接納股份要約之海外股東須負責自行全面遵守相關司法權區與接納股份要約有關之法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續或法律及監管規定，以及支付該等海外股東就該等司法權區應繳的任何轉讓或其他稅項或其他所需款項。海外股東在決定是否接納股份要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於股份要約可供接納期間，載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.modernliving.com.hk。

二零二四年三月五日

GEM 之 特 色

GEM 的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣之證券可能會較在聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量之市場。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
重要通知.....	3
釋義.....	4
新百利函件.....	11
董事會函件.....	23
獨立董事委員會函件.....	38
獨立財務顧問函件.....	40
附錄一 — 接納股份要約之其他條款及程序.....	I-1
附錄二 — 有關本集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料.....	III-1
附錄四 — 要約人之一般資料.....	IV-1
附錄五 — 核數師與綽耀對本集團的盈利預測之函件.....	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能出現變動。倘時間表有任何變動，按適當情況及於適當時候另行發表公告。除另有訂明者外，本綜合文件及隨附接納表格所載的所有時間及日期提述，均指香港時間及日期。

事件	日期及時間
本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期以及股份要約開始日期(附註1)	三月五日(星期二)
股份要約開始可供接納(附註1)	三月五日(星期二)
接納股份要約最後日期及時間(附註2、3及5)	三月二十六日(星期二) 下午四時正之前
截止日期(附註3及5)	三月二十六日(星期二)
於聯交所網站公佈登載於截止日期股份要約的結果公告(或其延期或修訂(如有))	不遲於三月二十六日(星期二)下午七時正
股份要約項下於可供接納的最後時間及日期或之前所接獲的有效接納寄發匯款的最後日期(附註4及5)	四月九日(星期二)

附註：

1. 除非要約人決定根據收購守則修訂或延長股份要約，股份要約(於所有方面均為無條件)乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正可供接納。除本綜合文件附錄一內「6.撤回權利」一段所載情況外，股份要約一經接納則不可撤銷及不能撤回。
2. 在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等股份的股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序向中央結算系統作出指示的時間規定(誠如本綜合文件附錄一所載)。
3. 根據收購守則，股份要約初步須於寄出本綜合文件日期後至少21日內可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長股份要約，接納股份要約之最後日期及時間為二零二四年三月二十六日(星期二)下午四時正。要約人及本公司將透過聯交所網站不遲於截止日期下午七時正前聯合刊發公告，說明股份要約的結果及股份要約是否已獲延長、修訂或屆滿。倘要約人決定修訂或延長股份要約，所有獨立股東(無論彼等是否已經接納股份要約)將有權根

預期時間表

據經修訂條款接納經修訂的股份要約。經修訂的股份要約須於經修訂要約文件日期後至少14日內保持可供接納且不得早於截止日期前截止。

4. 就根據股份要約呈交的要約股份應付現金代價(經扣除賣方從價印花稅後)的股款將以平郵方式盡快寄發予接納股份要約的獨立股東，惟根據收購守則於任何情況下不遲於接獲使有關接納完整及有效所需的所有相關文件之日後七(7)個聯交所營業日寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。
5. 倘於接納股份要約的最後日期及就有效接納寄發股份要約項下應付股款的最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何本地時間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」或超強颱風導致的「極端狀況」在香港生效，則接納股份要約之最後日期及時間以及就有效接納寄發股份要約項下應付股款的最後日期將不會生效。在此情況下，接納股份要約之最後時間將重訂為下一個聯交所營業日下午四時正，而寄發股款之日期將重訂為下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無任何該等警告或狀況在香港生效的聯交所營業日或執行人員可能批准的有關其他日子。

除上文所述者外，倘接納股份要約的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以聯合公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何更改。

重要通知

致海外股東的通知

向登記地址位於香港以外司法權區的人士提出股份要約，可能受相關司法權區的法律或法規所禁止或影響。屬於香港以外司法權區公民、居民或國民的海外股東應就股份要約自行了解及遵守任何適用法律及監管規定並於必要時尋求法律意見。

有意接納股份要約之海外股東須負責自行全面遵守相關司法權區與接納股份要約有關之法律及法規，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續、法律及／或監管規定，以及支付該等海外股東於該等司法權區就接納股份要約應繳的任何發行、轉讓、註銷或其他稅項及徵費。

要約人及其一致行動人士、本公司、新百利、綽耀、過戶登記處、本公司之公司秘書或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與股份要約之任何其他人士有權就可能須支付的任何稅項或徵費獲海外股東悉數彌償並毋須負上任何責任。請見本綜合文件「新百利函件」內的「海外股東」一段及附錄一內「7.海外股東」。

有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則、GEM上市規則及／或收購守則)的規定外，要約人及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見之責任。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「首筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為10,000,000港元的款項
「第二筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為10,000,000港元的款項
「第三筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為9,000,000港元的款項
「二零二四年純利」	指	將列載於截至二零二四年十二月三十一日止年度年報的本公司經審核綜合收益表內的本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度除稅後純利
「二零二五年純利」	指	將列載於截至二零二五年十二月三十一日止年度年報的本公司經審核綜合收益表內的本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度除稅後純利
「二零二六年純利」	指	將列載於截至二零二六年十二月三十一日止年度年報的本公司經審核綜合收益表內的本公司截至二零二六年十二月三十一日止年度除稅後純利
「亞洲聯合基建」	指	亞洲聯合基建控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00711)
「亞洲聯合基建集團」	指	亞洲聯合基建集團及其附屬公司
「收購事項」	指	要約人根據買賣協議擬向賣方收購待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義

釋 義

「聯屬人士」	指	就某名特定人士而言，此詞彙指透過一或多個中介人士直接或間接控制該名特定人士、受該名特定人士控制或與該特定人士受共同控制的任何其他人士，或倘特定人士為自然人，指該名人士的配偶、父母及後嗣(不論藉血緣或收養而產生此關係—包括繼子女)；而就界定「聯屬人士」而言，「控制」、「受控制」(或任何相關詞彙)各指直接或間接擁有指示或促致指示對某人士進行管理的權力，無論是透過持有附投票權的證券、合約、信貸安排、代表(例如受託人、執行人、代理人)或其他方式達致，而若一名人士直接或間接擁有或持有另一人士50%以上附投票權的股本權益，則該名人士應視為控制另一人士
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「核數師」	指	羅兵咸永道會計師事務所，本公司的核數師
「董事會」	指	董事會
「該等業務」	指	本集團任何成員公司提供物業管理服務的業務
「營業日」	指	在香港，銀行業普遍對外照常營業以供進行一般銀行業務的日子(並非星期六、星期日、香港公眾假期，或八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或香港政府宣佈「極端情況」於上午九時正至下午五時正期間的任何時間在香港生效的任何日子)
「現金及現金等價物」	指	本集團的(a)已質押銀行存款，(b)短期銀行存款及(c)現金及現金等價物
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「客戶」	指	於不競爭期間開始前兩年內並於不競爭期間，本集團任何成員公司就截至買賣協議日期的該等業務於香港向其提供服務的個人或實體

釋 義

「截止日期」	指	二零二四年三月二十六日(星期二)，即股份要約之截止日期，為本綜合文件日期後不少於21日，或倘股份要約被延期，則為根據收購守則要約人可能釐定並由要約人與本公司聯合公告的股份要約的任何其後截止日期
「本公司」	指	雅居投資控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所GEM上市(股份代號：8426)
「完成交易」	指	按照買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成公告」	指	由亞洲聯合基建、要約人及本公司聯合刊發日期為二零二四年二月二十一日公告，內容有關(其中包括)完成收購事項
「完成日期」	指	於董事會函件內「買賣協議 — 先決條件」一節所載的所有先決條件達成(或豁免(如適用))後第三個營業日(即二零二四年二月二十一日)，或賣方與要約人可能協定的有關其他日期
「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則就股份要約聯合向獨立股東發出的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)股份要約(隨附接納表格)之詳情及由獨立董事委員會及獨立財務顧問分別發出之意見函件
「代價」	指	待售股份的代價
「遞延代價」	指	首筆遞延代價、第二筆遞延代價及第三筆遞延代價的任何一項
「指定資產」	指	本公司二零二二年年報中所呈列本集團的金融資產，惟不包括本集團資產根據本公司採用的會計政策及香港財務報告準則(如適用)進行的正常折舊或攤銷
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「產權負擔」	指	包括(但不限於)涉及任何資產的任何選擇權、收購權、優先購買權、按揭、押記、質押、留置權、押貨預支、所有權保留、抵銷權、反索償、信託安排或其他抵押或任何衡平權或限制(包括香港法例第622章公司條例施加的任何限制)
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「預測財務資料」	指	盈利預測中有關盈利目標的財務資料
「預測期」	指	截至二零二六年十二月三十一日止三個年度
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約之要約股份接納及轉讓表格
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「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
「聯交所營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「房屋委員會」	指	香港房屋委員會，為根據香港法例第283章《房屋條例》成立的法定組織
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立委員會，由本公司獨立非執行董事黃紹輝先生、吳紀法先生及黃比先生組成，成立目的為就股份要約向本公司獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」 或「綽耀」	指	綽耀資本有限公司，一間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，已獲獨立董事委員會委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會和獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「聯合公告」	指	由亞洲聯合基建、要約人及本公司聯合刊發日期為二零二四年一月三十一日之公告，內容有關(其中包括)根據收購守則規則3.5提出的股份要約
「最後交易日」	指	二零二四年一月二十六日，為緊接發出聯合公告前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年三月一日，即於本綜合文件付印前為確定當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
「何先生」	指	何柱明先生
「吳先生」	指	吳福華先生
「鄧先生」	指	鄧降福先生
「不競爭期間」	指	完成交易後的三年期間
「要約期間」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義，即由二零二四年一月三十一日(即聯合公告日期)開始及截至截止日期或要約人根據收購守則可能決定將股份要約延長或修訂至之有關其他時間及/或日期止期間
「要約股份」	指	股份要約所指涉的股份
「要約人」	指	俊和海外控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司

釋 義

「海外股東」	指	本公司股東名冊內所示地址位於香港境外的股東
「物業管理業監管局」	指	香港物業管理業監管局
「盈利目標」	指	就二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利所定的目標，其會觸發要約人根據買賣協議支付有關遞延代價的責任，誠如聯合公告「買賣協議—代價」一節所載
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「R5A」	指	R5A Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其股本由譚慕潔女士(吳先生的配偶及非執行董事)、宋理明先生(執行董事)、何先生、鄧先生分別及何迪威先生最終擁有55.34%、16.40%、14.07%、12.91%及1.28%
「參照期」	指	由二零二三年七月三十一日(即要約期開始前的六個月)直至最後實際可行日期(包括該日)
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，為本公司的香港股份過戶登記分處，以及接收及處理接納股份要約的收款代理，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「相關期間」	指	二零二三年一月一日至完成日期期間
「相關證券」	指	見收購守則規則22註釋4的定義
「餘下股份」	指	緊接完成交易後將仍然由R5A合法及實益擁有的80,000,000股股份
「買賣協議」	指	由要約人與賣方就收購事項訂立日期為二零二四年一月二十六日的購股協議

釋 義

「待售股份」	指	將由要約人根據買賣協議的條款及條件收購的473,870,000股股份，於最後實際可行日期，佔本公司已發行股本約59.23%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份要約」	指	將由新百利代表要約人提出的強制無條件現金要約，以遵照收購守則收購尚未為要約人及其一致行動人士擁有或同意購入的所有已發行股份
「股份要約價」	指	每股要約股份0.350港元
「新百利」	指	新百利融資有限公司，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，為要約人的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾期」	指	二零二三年一月一日至完成交易日期的期間
「賣方」	指	R5A、吳先生、何先生及鄧先生的統稱
「%」	指	百分比



新百利融資有限公司
香港
中環皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

新百利融資有限公司
代表俊和海外控股有限公司
就收購雅居投資控股有限公司全部已發行股份
(已由俊和海外控股有限公司
及其一致行動人士擁有及／或同意將予收購者除外)
提出的強制無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告及完成公告，內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約。

誠如聯合公告所提及，於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，要約人(為買方)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及要約人同意收購待售股份，即473,870,000股股份，相當於截至最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約59.23%。待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人須於完成日期向賣方以現金支付136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須分階段向R5A支付代價的剩餘部份。

完成交易於二零二四年二月二十一日落實。緊隨完成交易及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(賣方除外)合共持有473,870,000股份，佔 貴公司全部已發行股本約59.23%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購的全部已發行股份提出強制性無條件現金要約。新百利代表要約人提出股份要約。本函件組成本綜合文件的一部分，並載有(其中包括)股份要約的詳情、要約人資料、其對 貴公司的意向及董事會組成變更。有關接納股份要約的條款及程予之更多詳情載於本綜合文件附

新百利函件

錄一及隨附接納表格內。務請獨立股東仔細考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件各個附錄及隨附接納表格所載的資料，並在達成應否接納股份要約的決定前，諮詢其自身專業顧問。

股份要約

新百利代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約：

每股要約股份..... 現金0.350港元

股份要約價與要約人根據買賣協議應付之每股待售股份最高價格相同。

股份要約在所有方面為無條件，並根據收購守則延伸至要約人及其一致行動人士以外的所有股東。然而，誠如下文「賣方承諾」一節第(1)段所述，R5A於要約期內不得接納與餘下股份及R5A所持或控制的任何其他 貴公司證券有關的股份要約。根據股份要約將予收購之要約股份將會悉數繳足，且概無附帶一切產權負擔，並連同隨附之一切權利，包括但不限於提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。 貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無任何已宣派但仍未支付的股息；及(ii)無意在股份要約截止或之前作出、宣派或派付任何日後股息／作其他分派。

股份要約的條款及接納程序的更多詳情，載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。

股份要約價

股份要約價與要約人根據買賣協議應付之每股待售股份最高價格相同。

股份要約價每股要約股份0.350港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.345港元溢價約1.45%；
- (ii) 股份於二零二四年一月二十六日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.285港元溢價約22.81%；

新百利函件

- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.279港元溢價約25.45%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.253港元溢價約38.34%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.202港元溢價約73.27%；
- (vi) 二零二二年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值約0.188港元(根據 貴公司於二零二三年三月三十日刊發之年報所披露 貴集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約150,291,000港元及於二零二二年十二月三十一日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約86.17%；
- (vii) 二零二三年六月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值約0.202港元(根據 貴公司於二零二三年八月十日刊發之中期報告所披露 貴集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約161,349,000港元及於二零二三年六月三十日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約73.27%；及
- (viii) 二零二三年九月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值約0.194港元(根據 貴公司於二零二三年十一月十四日刊發之第三季度報告所披露 貴集團於二零二三年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約154,905,000港元及於二零二三年九月三十日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約80.41%。

最高及最低股份收市價

於要約期前6個月始至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二四年二月二十二日至二零二四年三月一日的交易日的每股0.345港元及二零二三年十月十一日的每股0.147港元。

賣方承諾

緊隨完成交易及截至最後實際可行日期，R5A (賣方之一) 持有80,000,000股餘下股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約10.00%。賣方已於買賣協議向要約人給予以下承諾：

- (1) 不接納股份要約：於要約期間(定義見收購守則)，R5A不得接納有關餘下股份及 貴公司任何由R5A持有或控制的其他證券的股份要約。
- (2) 不出售：於買賣協議日期開始至完成日期後36個月止期間，R5A不得銷售、轉讓或以其他方式出售任何餘下股份或餘下股份的任何經濟利益。要約人與R5A並無就R5A在上述36個月期間後如何處置餘下股份達成協議。
- (3) 無重大不利變動：賣方承諾於相關期間，不得根據香港財務報告準則就以下各項作出任何重大撇銷或就可能產生之虧損作出任何重大會計撥備：(A)對 貴集團提出之任何申索或法律程序或買賣協議所載之任何現有訴訟；(B) 貴集團提供物業管理服務的業務；及(C)指定資產價值。

該承諾不得應用於(a)完成日期後對 貴集團提出之任何新訴訟、申索或法律程序；(b) 貴集團於完成日期後訂立的任何新物業管理服務合約；(c) 貴集團於完成日期後收購的任何新金融資產；(d)有關任何不可預見或未預見或 貴集團於完成日期未能控制的指定資產(其若於相關期間發生將導致於相關期間對指定資產作出重大撇銷或重大撥備)的任何變動或發展或任何事件或一連串事件或、事項或情況。

- (4) 賣方承諾，現金及現金等價物總額於完成日期將不少於100百萬港元。
- (5) 就物業管理人牌照：
 - (a) 何先生承諾於買賣協議日期開始至完成日期起計滿36個月當日止期間，維持物業管理業監管局授予的物業管理人(第1級)牌照。

新百利函件

- (b) 鄧先生承諾於買賣協議日期開始至完成日期起計滿36個月當日止期間，維持物業管理業監管局授予的物業管理人(第2級)牌照。
- (c) 何先生、鄧先生及R5A承諾，於 貴集團在買賣協議日期所訂立各份物業管理合約的合約期內(包括其可能的期限延展)， 貴集團將根據法律規定維持物業管理業監管局授予的物業管理人牌照。於最後實際可行日期， 貴集團就其目前所有物業管理合約持有足夠數目的物業管理人牌照。
- (6) 買方須委聘 貴公司核數師以於完成交易後30個營業日內核實現金及現金等價物於完成日期之總額。倘現金及現金等價物於完成日期之總額少於100百萬港元，則賣方須於上述核實日期起計10個營業日內向要約人以現金支付一筆相當於(x)完成日期現金及現金等價物較100百萬港元短欠的差額總額乘以(y)59.23%所得出之積數。
- (7) 各賣方承諾及契諾，於不競爭期間，彼或其任何聯屬人士將不會：
- (a) 以其名義或透過其任何聯屬人士，或連同或代表任何其他人士，直接或間接從事、涉及(不論是作為股東、董事、僱員、合作伙伴、代理或任何其他形式)任何與香港的該等業務構成直接競爭的業務或於當中擁有權益；及
- (b) 以其名義或透過其任何聯屬人士，或連同或代表任何其他人士，僱用、招攬或引誘或試圖僱用、招攬或引誘 貴集團任何成員公司之任何人士，以進行任何與香港的該等業務構成直接競爭的業務，而該人士於有關終止日期或之前十二(12)個月內為或曾經為 貴集團任何有關成員公司的董事、高級職員、法律代表、經理或僱員，無論有關人士是否因離職而違反合約。

新百利函件

- (8) 於不競爭期間，除與 貴集團的僱傭有關並為 貴集團的利益外，任何賣方或其任何聯屬人士(由任何賣方促成)不得直接或間接，無論單獨或作為主事人、合作夥伴、成員公司、經理、代理、僱員、僱主、顧問、獨立承包商、持份者、合資企業或投資者，或作為任何法團、有限公司、合夥企業或其他實體的董事或高級職員，或以任何其他方式或身份：
- (a) 招攬或轉移或試圖招攬或轉移 貴集團與任何客戶的任何業務；
 - (b) 與被 貴集團招攬為客戶的任何人士或實體招攬或轉移或試圖招攬或轉移 貴集團任何業務；
 - (c) 誘使或促使，或企圖誘使或促使任何銷售人員、供應商、賣家、代表、獨立承包商、經紀、代理或與 貴集團任何成員公司有業務往來的其他人士終止或改變這種關係或聯繫，或代表、分銷或銷售與 貴集團的服務構成競爭的服務；或
 - (d) 另行向任何客戶提供任何 貴集團任何成員公司當前或一直提供的任何服務。

除上文所披露者外，在要約期截止後(定義見收守則)，根據買賣協議的條款，處理R5A所持的餘下股份上並無限制，且要約人與R5A在餘下股份上並無其他安排。

股份要約的價值

於最後實際可行日期，貴公司有800,000,000股已發行股份，且 貴公司並無發行在外可轉換為股份或賦予權利可要求發行股份的證券、購股權、認股權證或衍生工具。於最後實際可行日期，除股份外，貴公司亦無其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。基於股份要約價每股0.350港元及股份要約涉及246,130,000股股份(不包括(a)要約人及其一致行動人士收購473,870,000股待售股份；及(b)80,000,000股餘下股份)，股份要約之價值約為86,145,500港元。

確認財務資源

R5A(於完成交易時持有80,000,000股餘下股份)已在買賣協議內承諾，不會接納股份要約。因此，要約人就股份要約獲全面接納應付的現金數額最多不超過86,145,500港元(假設已發行股份總數自最後可行日期直至股份要約截止為止概無任何變動)。

新百利函件

要約人將以創興銀行的貸款融資為股份要約撥資。要約人不擬於重大程度上依賴 貴集團業務償還貸款融資。新百利身為要約人的財務顧問，信納要約人具有充足財務資源，滿足股份要約全面接納。

接納股份要約的程序

為接納股份要約，閣下應根據隨附之接納表格印備的指示填妥及簽署表格，該等指示構成股份要約條款其中一部分。

已填妥及簽署的接納表格應連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人信納的彌償保證書)，一併郵寄或由專人送抵過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(於信封面註明「雅居投資控股有限公司—股份要約」)，且無論如何不得遲於截止日期下午四時正或要約人可能根據收購守則，在執行人員的同意下釐定及可能與 貴公司聯合公告有關較後時間及／或日期送達。

概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需之一份或多份令人信納的彌償保證書)發出收據。

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一所載的「接納股份要約之其他條款及程序」及隨附接納表格。

接納股份要約的影響

於最後實際可行日期， 貴公司並無宣派任何股息或任何尚未支付的分派。

在接納股份要約後，獨立股東須出售彼等並無附帶一切產權負擔之股份，連同提出股份要約當日或之後應計及隨附之一切權利及利益，包括但不限於作出股份要約當日(即綜合文件寄發日期)或之後可能就此派付、作出或宣派或同意作出或派付的所有股息、分派及任何資本回報(如有)的權利。

貴公司概無因買賣協議而作出分派或宣派股息，且截至最後實際可行日期， 貴公司由最後實際可行日期直至股份要約截止時，並無計劃就股份作宣派、建議宣派或支付任何股息或作出任何分派。

付款

就接納股份要約的現金付款將盡快作出，惟必須在已填妥的股份要約接納文件及就該等接納的要約股份相關所有權文件已遵照收購守則由過戶登記處或代要約人收到(據此令致每份有關接納文件完整及有效)之日後7個聯交所營業日內支付。任何不足一仙的款項一概不予支付，而應付予任何接納股份要約的獨立股東的代價款額將向上約整至最接近仙位。

代名人登記

為確保公平對待所有獨立股東，作為代名人代表一名以上實益擁有人持有股份之獨立股東應在切實可行的情況下盡量單獨處理各實益擁有人之持股。為使其投資以代名人義登記的股份實益擁有人接納股份要約，彼等務須就要約向其代名人提供意向指示。

海外股東

於最後實際可行日期，貴公司確認概無股東於香港境外居住，惟並不排除股東於股份要約提出期間在香港境外居住的可能性。

由於向非香港居民之人士提出股份要約可能受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，及於必要時尋求法律意見。有意接納股份要約的海外股東須負責自行確定就接納股份要約全面遵守相關司法權區的法例及規例(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應繳的過戶或其他稅項)。

任何海外股東及股份海外實益擁有人(如適用)作出的任何接納，將被視作構成該海外股東及股份海外實益擁有人向要約人的聲明及保證，表示彼等已遵守當地法例及規定。如有疑問，海外股東及股份海外實益擁有人應諮詢彼等的專業顧問。

香港印花稅

接納股份要約之獨立股東應付之香港賣方從價印花稅，乃按要約股份市值或要約人就有關接納股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算，將從要約人應付予接納股份要約之相關獨立股東之款項中扣除。要約人將代表接納股份要約之獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納股份要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

稅務意見

獨立股東務請就接納或拒絕股份要約產生之稅務影響諮詢本身的專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、賣方、新百利或任何其他各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與股份要約之任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕股份要約而產生之任何稅務影響或負債承擔責任。

要約人資料

要約人

要約人於開曼群島註冊成立為有限公司，主要業務為投資控股。其為亞洲聯合基建的直接全資附屬公司。

亞洲聯合基建

亞洲聯合基建為於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00711)，業務性質為投資控股。其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展及資產租賃、專業服務(包括提供保安、隧道及其他設施管理服務)、非專營巴士服務及生產正電子發射斷層掃描放射性藥物。

貴集團資料

謹請閣下垂注本綜合文件第30頁「董事會函件」內的「本集團資料」一節。

要約人對 貴集團的意向

股份要約截止後，要約人擬繼續經營 貴集團的現有主要業務，並維持 貴公司在GEM的上市地位。要約人並無計劃或意圖縮減或改變 貴集團現有主要業務的規模。然而，要約人保留權利對 貴集團的業務及營運作出其認為必要或適當的更改，以優化 貴集團的價值。

要約人將檢討 貴集團現有主要業務及財務狀況，以制訂業務計劃及策略，進一步發展 貴集團的業務。視乎檢討結果，要約人可能會探討其他商機，並考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升 貴集團的長遠增長潛力。

儘管如上文所述，於最後實際可行日期，並未物色到任何投資或商業機會，而要約人亦無就注入任何資產或業務至 貴集團訂立任何協議、安排、諒解或磋商，且要約人無意終止僱用 貴集團的僱員或出售或重新部署 貴集團的資產，惟於正常業務過程中進行者除外。

貴公司董事會組成變更

於最後實際可行日期，董事會由執行董事何柱明先生、吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生；非執行董事譚慕潔女士及獨立非執行董事黃比先生、黃紹輝先生及吳紀法先生組成。

宋理明先生、鄧降福先生、譚慕潔女士及黃紹輝先生擬辭去董事會成員的職務，於股份要約首個截止日期或二零二四年四月二日生效(以較遲者為準)。要約人提名(1)彭一庭先生、(2)徐建華先生、(3)彭一邦博士工程師太平紳士及(4)余俊樂先生為董事會四名新任執行董事，且余致力先生及馮蘭施女士將成為新任獨立非執行董事，全體成員在收購守則容許的最早時間(即緊隨本綜合文件寄發後的日子)生效，且有關任命將會遵照收購守則和GEM上市規則作出。上文所述的人士之履歷詳情載於下文「董事會函件」內「建議變更本公司董事會組成」一節。

新百利函件

於宋理明先生、鄧降福先生、譚慕傑女士及黃紹輝先生辭任董事會成員及委任上述人士為新執行及獨立非執行董事後，董事會將由六名執行董事組成，即彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師太平紳士、余俊樂先生、何柱明先生及吳福華先生以及四名獨立非執行董事，即馮蘭施女士、余致力先生、黃比先生及吳紀法先生。由於獨立非執行董事人數將佔董事會人數至少三分之一，新董事會將符合GEM上市規則第5.05A條。

董事會任何變動將根據收購守則及GEM上市規則作出，貴公司將適時另行刊發公告。

貴公司的公眾持股量及上市地位

在股份要約截止後，要約人擬維持股份在GEM的上市地位。聯交所已申明，倘於股份要約截止時公眾人士持有的少於 貴公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，

則聯交所可考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

要約人董事及將獲委任進入董事會的新成員已共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份有足夠的公眾持股量，這可能包括(但不限於)要約人藉配售減持足夠數量的已獲接納股份。於最後實際可行日期，尚未確認或作出任何相關安排。彼等將在適當時候根據GEM上市規則及收購守則的規定作出進一步公告。

強制收購

要約人無意行使任何可行使權利，以於股份要約截止後，強制收購任何根據股份要約尚未獲收購的要約股份。

新百利函件

一般事項

根據股份要約提呈要約股份應付現金代價的所有文件及匯款，將以平郵方式發送予接納股東，郵誤風險由有關股東自行承擔。除填妥及交回並由過戶登記處收訖的隨附接納表格中另行指明者外，該等文件及匯款將按 貴公司股東名冊所示股東各自的地址，發送予彼等或(倘為聯名股東)於 貴公司股東名冊名列首位的股東。要約人、其一致行動人士、 貴公司、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何涉及股份要約的任何其他人士，將不會對送遞有關文件及匯款遺失或延誤或因此可能產生的任何其他責任負責。

其他資料

務請 閣下垂注載於綜合文件各附錄及隨附的接納表格(構成綜合文件的一部分)有關股份要約的其他資料。此外，亦務請 閣下垂注載於綜合文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

此 致

獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零二四年三月五日



雅居物業管理
Modern Living Property Management

Modern Living Investments Holdings Limited

雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8426)

執行董事：

何柱明先生(主席)

吳福華先生(行政總裁)

宋理明先生

鄧降福先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

PO Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

譚慕潔女士

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

新界沙田

安耀街3號

匯達大廈

11樓1102-1103室

獨立非執行董事：

黃紹輝先生

黃比先生

吳紀法先生

敬啟者：

新百利融資有限公司

代表俊和海外控股有限公司

就收購雅居投資控股有限公司全部已發行股份

(已由俊和海外控股有限公司

及其一致行動人士擁有及／或同意將予收購者除外)

提出的強制無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告及完成公告，內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約。

誠如聯合公告所提及，於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，要約人(為買方)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及要約人同意收購待售股份，即473,870,000股股份，相當於截至最後實際可行日期全部已發行股本約

董事會函件

59.23%。待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人須於完成日期向賣方以現金支付136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須分階段向R5A支付代價的剩餘部份。

完成交易於二零二四年二月二十一日落實。緊隨完成交易日期及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(賣方除外)合共持有473,870,000股股份，佔本公司全部已發行股本約59.23%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就要約人及其一致行動人士尚未擁有或尚未同意收購的全部已發行股份提出強制無條件現金要約。

於最後實際可行日期，本公司有800,000,000股已發行股份。本公司概無任何其他發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為或交換為股份或賦予權利可要求發行股份的其他證券，亦無訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為或交換為股份或賦予權利可要求發行股份的其他證券。除上文所披露者外，於本綜合文件日期，本公司並無其他已發行的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

本綜合文件(本函件為其一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團及要約人的資料；(ii)股份要約的進一步詳情；(iii)獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載有獨立董事委員會就股份要約條款及接納要約給予獨立股東的推薦建議；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就股份要約給予獨立董事委員會及獨立股東的意見；及(v)接納股份要約的程序。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已根據收購守則規則2.1成立獨立董事委員會，該委員會由全體獨立非執行董事組成，即黃紹輝先生、黃比先生及吳紀法先生三人，負責就股份要約是否公平合理向獨立股東提供意見，並就接納股份要約給予推薦建議。本公司的唯一非執行董事譚慕潔女士為R5A的控股股東及吳先生的配偶，因而被視為在收購事項及股份要約中擁有重大權益。因此，彼將不會成為獨立董事委員會的成員。

綽耀已獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是股份要約是否公平合理及應否接納要約。

董事會函件

獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件全文載於綜合文件。閣下就股份要約採取任何行動前，務請先細閱該等函件及綜合文件附錄所載的其他資料。

股份要約之主要條款

誠如「新百利函件」所披露，新百利代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約：

每股要約股份..... 現金**0.350**港元

股份要約價與要約人根據買賣協議應付之每股待售股份最高價格相同。

股份要約價每股要約股份0.350港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.345港元溢價約1.45%；
- (ii) 股份於二零二四年一月二十六日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.285港元溢價約22.81%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.279港元溢價約25.45%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.253港元溢價約38.34%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.202港元溢價約73.27%；
- (vi) 二零二二年十二月三十一日每股股份經審核綜合資產淨值約0.188港元(根據本公司於二零二三年三月三十日刊發之年報所披露本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約150,291,000港元及於二零二二年十二月三十一日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約86.17%；

董事會函件

- (vii) 二零二三年六月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值約0.202港元(根據本公司於二零二三年八月十日刊發之中期報告所披露本集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約161,349,000港元及於二零二三年六月三十日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約73.27%；及
- (viii) 二零二三年九月三十日每股股份未經審核綜合資產淨值約0.194港元(根據本公司於二零二三年十一月十四日刊發之第三季度報告所披露本集團於二零二三年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約154,905,000港元及於二零二三年九月三十日之800,000,000股已發行股份計算)溢價約80.41%。

於要約期前6個月開始至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二四年二月二十二日至二零二四年三月一日的交易日的每股0.345港元及二零二三年十月十一日的每股0.147港元。

於最後實際可行日期，基於股份要約價每股0.350港元及股份要約涉及246,130,000股股份(不包括(a)要約人及其一致行動人士收購之473,870,000股待售股份；及(b)80,000,000股餘下股份)，股份要約之價值約為86,145,500港元。

根據收購守則，股份要約延伸至要約人及其一致行動人士以外的所有股東。然而，誠如上文「新百利函件」內「賣方承諾」一節第(1)段所述，R5A於要約期內不得接納與餘下股份及R5A所持或控制的任何其他本公司證券有關的股份要約。於最後實際可行日期，除透過R5A控制的餘下股份外，概無董事實益擁有任何股份。

根據股份要約將予收購之要約股份將會悉數繳足，且概無附帶一切產權負擔，並連同隨附之一切權利，包括但不限於提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之權利。本公司確認，於最後實際可行日期，(i)本公司並無任何已宣派但仍未支付的股息；及(ii)無意在股份要約截止或之前作出、宣派或派付任何日後股息／作其他分派。

股份要約於提出時在所有方面為無條件。

股份要約之進一步詳情，包括向海外股東之延伸、稅務資料、接納及結算之條款及條件和程序以及接納期等，載於本綜合文件「新百利函件」內「接納要約程序」一節、本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

盈利目標及盈利預測

根據買賣協議之條款，待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人須於完成日期向賣方以現金支付初始代價136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須向R5A支付代價的剩餘部份：

- (A) 倘二零二四年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付首筆遞延代價10,000,000港元的款項；
- (B) 倘二零二五年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付第二筆遞延代價10,000,000港元的款項；
- (C) 倘二零二四年純利為13,000,000港元或以上及少於15,000,000港元，而二零二四年純利及二零二五年純利的總和為30,000,000港元或以上，則要約人須於本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付首筆遞延代價；為免混淆，倘二零二四年純利少於13,000,000港元，而二零二四年純利及二零二五年純利的總和為30,000,000港元或以上，則毋須支付首筆遞延代價；及
- (D) 倘二零二六年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於本公司截至二零二六年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付第三筆遞延代價9,000,000港元的款項。

倘本集團進行為香港公營及資助房屋提供物業管理服務以外的新業務營運，要約人及R5A須以信實態度討論是否需要調整任何盈利目標，前提是所有遞延代價之總金額不得多於29,000,000港元。為免混淆，該調整可能與盈利目標金額、支付遞延代價(如適用)的時間及/或本公司各個財政年度應付的遞延代價金額有關。該調整(如有)的整體作用將是維持或調低遞延代價的總金額。

一旦任何盈利目標未能達成，應付R5A之總代價將扣減遞延代價的相關金額，而應付其他賣方的總代價則不會減少。

董事會函件

鑒於上述買賣協議的條款，R5A為取得遞延代價，本公司需要實現二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利，每年不得少於15,000,000港元。根據收購守則規則10，該等盈利目標構成盈利預測。

根據收購守則規則10，二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利之各個盈利目標構成盈利預測（「盈利預測」），應由本公司之財務顧問及核數師或顧問會計師根據收購守則規則10.4彙報。根據收購守則規則10.1及10.2之註釋1(c)，財務顧問須信納該預測乃由董事經適當的考慮後審慎地作出，且核數師或顧問會計師必須信納該預測在會計政策及計算方法上已根據所作的假設正確編製。

按照收購守則規則10之規定，該預測已根據收購守則作出呈報，而來自核數師及綽耀之必要報告亦已向執行人員提交，並隨附於本綜合文件附錄五。

預測財務資料乃根據本集團之歷史經審核財務資料編製。預測財務資料已在所有重大方面按照與本集團在其截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（於本集團二零二二年年報概述）內一般採納的會計政策一致的基準編製。以下是董事根據收購守則規則10.2及收購守則規則10.1及10.2之註釋編製及於預測中採用、經核數師及綽耀審閱之假設之詳情：

(A) 一般假設

- (i) 假設本集團將能夠繼續其業務，並保留主要管理層及人員，以及不會因董事無法控制的任何不可預見因素或任何不可預見原因而受到重大干擾，包括在預測期間發生自然災害或災難、流行病或嚴重事故；
- (ii) 香港的現行法律或法規、政府政策或政治、法律、財政、市場或經濟狀況將不會出現重大變化；
- (iii) 本集團營運所在的香港的稅基或稅率將不會出現重大變動；
- (iv) 本集團經營業務所在的司法權區將不會出現嚴重通脹或通縮，以及利率或匯率與現時相比將不會出現重大變動；及

董事會函件

- (v) 將不會有政府行動或任何其他本公司無法控制的不可預見情況，對本集團的運作及業績造成重大不利影響。

(B) 特定假設

- (i) 除預測財務資料所載者外，概重大未編入預算的資本開支或壞帳；
- (ii) 本集團的服務價格及本集團主要材料的採購價格將不會出現意料之外的重大波動；
- (iii) 除預測財務資料所載者外，本集團的業務將不會出現意料之外的重大擴展或收縮；
- (iv) 根據過往重續合約的能力、房屋委員會給予理想表現的評分及在私營界別的聲譽，本集團將能夠繼續重續其現有合約；而且本集團將繼續就其可參與的合約提交標書，而根據本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度贏得超過兩項招標的能力，其於截至二零二四年十二月三十一日止年度將能夠贏得房屋委員會及私營界別至少兩項招標，包括居者有其屋計劃的屋邨；
- (v) 在預測期間，房屋委員會的招標制度將不會出現重大變動；及
- (vi) 根據一間金融機構向本集團出具的現有銀行融資函件，該金融機構於預測期間向本集團提供的可用信貸限額將不會出現重大變動，該銀行融資函件一般為循環性質，除非以其他方式取消，否則將繼續有效，而其條款亦將繼續適用，惟向本集團寄發新訂、經修訂或補充融資函件則作別論。

核數師已根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)《審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘》，檢視計算預測時所採用之會計政策及計算方法，並認為就會計政策及計算方法而言，該預測已按照董事採納之基準及假設妥為編製，並在所有重大方面按與本集團就其截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一般採納之會計政策一致之基準呈列。

綽耀已審閱該預測，並與董事及本公司管理層討論包括董事在編製預測時採用之會計政策基準在內之事宜，並認為該預測乃由董事經審慎周詳考慮後按合理基準編製。

本集團的資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8426)。本集團主要從事提供物業管理服務，服務對象主要為香港的公營房屋及資助房屋。

房屋委員會是本集團的唯一客戶，亦是本集團全部總收益的來源。本集團的物業管理服務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租賃管理、財務管理、小型維修及保養以及項目管理服務)；(ii)保安服務；及(iii)清潔服務。

董事了解，本集團持有的財產無需遵守收購守則規則11.1(f)所載有關估值報告的規定。因此，董事確認無需按收購守則規則11.1(f)的規定編製估值報告。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄三，當中分別載有收購守則所規定有關本集團的進一步財務及一般資料。

董事會函件

本公司的股權架構

下表載列(i)緊接完成交易前；及(ii)緊隨完成交易後及股份要約截止前以及於最後實際可行日期本公司的股權架構：

	緊接完成交易前		緊隨完成交易後及 股份要約截止前 以及於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約人	—	—	473,870,000	59.23
R5A (附註2及3)	491,440,000	61.43	80,000,000	10.00
吳先生(附註3)	53,390,000	6.67	—	0.00
何先生(附註3)	4,840,000	0.61	—	0.00
鄧先生(附註3)	4,200,000	0.53	—	0.00
要約人及其 一致行動人士				
小計	553,870,000	69.23	553,870,000	69.23
公眾股東	246,130,000	30.77	246,130,000	30.77
總計	<u>800,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>800,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 百分比已作出約整調整，相加後可能不等於100%。
- (2) 除透過RSA持有的餘下股份外，於最後實際可行日期，概無董事持有本公司任何證券。
- (3) 根據收購守則「一致行動」定義之第(9)類推定及就上文「新百利函件」內「賣方承諾」一節所述賣方向要約人作出之承諾而言，賣方被視為與要約人一致行動。

要約人的資料

謹請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」內「要約人的資料」一段及本綜合文件附錄四。

要約人關於本集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」內「要約人關於貴集團的意向」一段。

董事會函件

董事會知悉要約人關於本集團的意向，並願意合理配合要約人及將繼續以本公司及股東整體的最佳利益行事。本公司獲要約人告知，要約人並無計劃或意圖縮減或改變本集團現有主要業務的規模。

建議變更本公司董事會組成

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事何柱明先生、吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生；非執行董事譚慕潔女士；及獨立非執行董事黃比先生、黃紹輝先生及吳紀法先生。

遵照收購守則規則7，擬定宋理明先生、鄧降福先生、譚慕潔女士及黃紹輝先生將辭任董事會職務，在刊發與股份要約的首個截止日期或二零二四年四月二日生效(以較遲者為準)。

要約人提名(1)彭一庭先生、(2)徐建華先生、(3)彭一邦博士工程師太平紳士及(4)余俊樂先生為董事會四名新任執行董事以及余致力先生及馮蘭施女士將成為新任獨立非執行董事，全體成員由收購守則所容許的最早時間(即緊隨本綜合文件刊發當日後)起生效，而任何該等委任均會遵照收購守則及GEM上市規則作出。前述人士的履歷詳情如下：

彭一庭先生，51歲，於一九九五年畢業於紐約哥倫比亞大學，獲授文學士學位，主修經濟學、政治學及數學，並分別於一九九八年及二零一零年獲紐約大學法學院頒授法律博士學位及Kellogg-HKUST頒授行政人員工商管理碩士學位。於二零二三年，彼獲香港城市大學頒授榮譽院士。彭一庭先生於二零一八年四月獲委任為一帶一路總商會副會長、於二零一九年七月獲委任為職業訓練局理事會成員、於二零一九年九月獲委任為香港房地產協會執行委員會主席、於二零二二年五月獲委任為香港中文大學校董會成員，及於二零二三年三月獲委任為強制性公積金計劃管理局非執行董事。

彭一庭先生於二零零三年加入亞洲聯合基建集團並獲委任為已故主席彭錦俊博士之助理。彭一庭先生於二零一零年四月獲委任為亞洲聯合基建主席兼執行董事，並於二零一五年一月調任為亞洲聯合基建聯席主席兼非執行董事。彼再於二零一七年三月起調任為亞洲聯合基建主席兼執行董事。彭一庭先生亦為亞洲聯合基建提名委員會及執行委員會之主席，以及管理委員會之成員。彼現時亦為亞洲聯合基建集團物業發展執行委員會之主席，負責亞洲聯合基建集團整體物業發展及資產租賃業務之管理。彼亦擔任亞洲聯合基建若干附屬公司之董事。彭一庭先生為彭一邦博士工程師的胞兄。

董事會函件

徐建華先生，55歲，持有中國政法大學法學學士學位、北京航空航天大學工商管理碩士學位及香港城市大學國際經濟法法學碩士學位。彼於一九九四年獲中國律師資格及於二零零三年獲得中國高級經濟師資格。徐建華先生積逾24年企業管理經驗及豐富的併購交易經驗及投融資經驗。彼曾於一間於上海證券交易所上市之公司以及兩間於聯交所主板上市之公司任職董事。徐建華先生於二零一五年一月獲委任為亞洲聯合基建之聯席主席兼執行董事。彼於二零一七年三月調任為亞洲聯合基建之副主席，現時亦為亞洲聯合基建管理委員會及執行委員會之成員。徐建華先生亦擔任亞洲聯合基建若干附屬公司之董事。

彭一邦博士工程師，48歲，一九九七年畢業於美國加州大學柏克萊分校，獲授理學士學位，並於一九九八年獲得美國麻省理工學院頒授土木及環境工程碩士學位，以及於二零零七年獲香港中文大學頒授工商管理碩士學位。彼亦於二零一四年獲香港科技大學頒授哲學博士(土木工程學)。彼為英國土木工程師學會及香港工程師學會會員，亦為美國加州註冊專業工程師。彼於美國及香港積逾23年土力工程設計及建築經驗。彼於二零二一年四月起獲委任為香港理工大學校董會成員，於二零二一年八月起獲委任為航空發展與機場三跑道系統諮詢委員會成員、於二零二一年十二月起獲委任為保險業監管局非執行董事，及於二零二三年四月起獲委任香港數碼港管理有限公司董事。彼於二零一七年六月獲香港政府委任為太平紳士。彼於二零零一年加入亞洲聯合基建集團，並擔任亞洲聯合基建若干附屬公司之董事。彼自二零一零年四月起獲委任為亞洲聯合基建執行董事，並於二零一零年四月至二零一七年三月期間出任亞洲聯合基建之副主席。彼自二零一七年四月起獲委任為亞洲聯合基建之行政總裁，並於二零一七年四月至二零一九年一月期間出任亞洲聯合基建之營運總裁。彼亦為亞洲聯合基建管理委員會之主席及執行委員會之成員。彼帶領行政總裁辦公室管理亞洲聯合基建集團整體建築業務之表現及為亞洲聯合基建集團城市服務集團執行委員會之主席及亞洲聯合基建物業發展執行委員會之成員，負責亞洲聯合基建專業服務及物業發展及資產租賃業務之整體管理。彭一邦博士工程師為彭一庭先生的胞弟。

董事會函件

余俊樂先生，57歲，畢業於澳洲蒙納殊大學，獲授商業學士學位，其後修畢公共財政學(稅務)碩士課程，並獲中國暨南大學頒授經濟學碩士學位，以及於中國人民大學取得法學碩士學位。彼為澳洲會計師公會資深會員及香港會計師公會、香港稅務學會、英國特許管理會計師公會及新加坡特許會計師公會會員，並獲授全球特許管理會計師名銜。彼亦為香港特許稅務師，並獲深圳市國家稅務局與深圳市地方稅務局聯合頒發香港註冊稅務師服務深圳前海深港現代服務業合作區執業培訓考核合格證書。彼亦獲國際可持續發展協進會頒授認可ESG策劃師(可持續銀行與金融範疇)。余俊樂先生在上市公司的會計和財務範疇擁有豐富經驗，且多年來曾於多間於聯交所主板上市的公司任職合資格會計師及公司秘書。彼於一九九九年至二零零五年期間為時捷集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：01184)之集團財務總監。彼自二零零二年起獲委任為北控水務集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：00371)之獨立非執行董事，亦為該公司審核委員會之主席。彼自二零一五年起亦獲委任為揚宇科技控股有限公司(一間於聯交所GEM上市之公司，股份代號：08113)之獨立非執行董事，並為該公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席。余俊樂先生於二零零八年加入亞洲聯合基建集團為物業發展分部之財務總監，並自二零一五年起獲委任為亞洲聯合基建之首席財務官及公司秘書。彼自二零一七年七月起獲委任為亞洲聯合基建執行董事，現時亦為亞洲聯合基建管理委員會及執行委員會之成員。彼現時亦為亞洲聯合基建集團物業發展執行委員會之成員，負責亞洲聯合基建集團整體物業發展及資產租賃業務之管理。余俊樂先生亦擔任亞洲聯合基建若干附屬公司之董事。

余致力先生，48歲，獲得加利福尼亞州立大學工商管理(會計)理科學士學位，並完成賓名法尼亞大學開設的沃頓綠城資產(Wharton-Greentown Asset)一輕資產課程(Light-Program)。余先生為美國註冊會計師協會的會員以及特拉華州的註冊會計師。

余先生於審計、諮詢業務服務及財務管理方面擁有逾25年經驗。余先生的職業生涯始於安永會計師事務所，擔任審計及諮詢業務服務的會計師，其後任職多間聯交所上市公司，包括中電控股有限公司(股份代號：0002)、世茂房地產控股有限公司(股份代號：0813)及綠城管理控股有限公司(股份代號：9979)。余先生目前為聯交所主板上市公司光正教育國際控股有限公司(股份代號：6068)之

董事會函件

財務總監及公司秘書。自二零二零年二月起，彼出任聯交所主板上市公司中國大人國際有限公司(股份代號：1957)的獨立非執行董事。

馮蘭施女士，58歲，於一九八九年取得英國威爾斯大學經濟及社會研究學士學位。馮女士於金融業擁有逾30年經驗，曾為證券及期貨條例下第4類及第9類受規管活動的負責人員。

自一九九一年六月至一九九二年六月，馮女士於香港聯合交易所有限公司擔任合規助理主任。於一九九二年六月至二零零一年三月，彼曾於香港多家證券行擔任研究或投資分析師，包括於華僑證券(香港)有限公司(現稱：華僑證券經紀(香港)有限公司)任職兩年，於Daiwa Institute of Research (H.K.) Limited任職三年零八個月，於JS Cresvale International Limited(現稱：日盛嘉富證券國際有限公司)任職一年及軟庫金滙金融服務有限公司(現稱：軟庫中華金融服務有限公司)任職逾六個月。

自二零零一年四月至二零零三年二月，彼於資產管理公司軟庫均益資本管理有限公司擔任高級分析師。於二零零三年三月至二零零七年八月，彼於一間專注於創投基金管理公司Softbank China Venture Investments Limited(現稱：SIIS Investment Management Limited)擔任副總裁。

自二零零七年十月至二零二二年十一月，彼擔任資產管理公司的負責人員，包括軟庫金滙資產管理有限公司(現稱：軟庫中華金融資產管理有限公司)任職逾六年，於天行資產管理(香港)有限公司(現稱：華融國際資產管理有限公司)任職六個月，於中國金洋資產管理有限公司(現稱：大西洋資產管理有限公司)任職逾三年，並於萬隆資產管理有限公司任職近五年，期間亦曾擔任董事。彼之負責人員經驗包括擔任投資委員會成員，以監督基金及全權委託戶口、向董事會提供投資建議，並就投資建議作出決定。

於宋理明先生、鄧降福先生、譚慕傑女士及黃紹輝先生辭任董事會成員及委任上述獲人士為新執行及獨立非執行董事後，董事會將由六名執行董事組成，即彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師太平紳士、余俊樂先生、何柱明先生及吳福華先生以及四名獨立非執行董事，即馮蘭施女士、余致力先生、黃比先生及吳紀法先生。由於獨立非執行董事人數將佔董事會人數至少三分之一，新董事會將符合GEM上市規則第5.05A條。

董事會的任何變動將遵照收購守則及GEM上市規則的規定進行，本公司將於適當時候作進一步公佈。

本公司的公眾持股量及維持上市地位

聯交所已申明，倘於股份要約截止時公眾人士持有的少於本公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，

則聯交所可考慮行使其酌情權暫停股份買賣。

在股份要約截止後，要約人擬維持股份在GEM的上市地位。要約人董事及將獲委任之董事會新成員已共同及個別向聯交所承諾，將採取適當步驟，以確保股份於股份要約結束後應有足夠公眾持股量。

因此，務請注意，於股份要約截止後，股份的公眾持股量可能不足，股份可能會暫停買賣，直至股份有足夠的公眾持股量為止。

倘公眾人士於股份要約截止後持有的本公司已發行股本低於25%，本公司將向聯交所申請臨時豁免嚴格遵守GEM上市規則第11.23(7)條。要約人將採取適當步驟，以確保於股份要約截止後盡快恢復公眾持股量。要約人可採取的步驟包括但不限於(i)向選定的獨立第三方或在市場將其於股份要約取得的足夠數目的獲接納股份以配售方式減持或出售；及／或(ii)本公司就此發行額外股份。

本公司將於適當時候根據GEM上市規則及收購守則的規定作出進一步公佈。

推薦建議

謹請閣下垂注本綜合文件「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」兩節，當中載有(其中包括)彼等就股份要約的意見及彼等在達致其推薦建議時所考慮的主要因素。閣下就股份要約採取任何行動前，務請細閱該等函件及本綜合文件各附錄所載的額外資料。

董事會函件

額外資料

謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的額外資料。閣下亦應細閱本綜合文件附錄一「接納股份要約之其他條款及程序」及隨附的接納表格，以了解有關股份要約接納程序的進一步詳情。

在考慮就股份要約採取何種行動時，閣下應考慮自身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
雅居投資控股有限公司
主席暨執行董事
何柱明
謹啟

二零二四年三月五日



雅居物業管理
Modern Living Property Management

Modern Living Investments Holdings Limited

雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8426)

敬啟者：

新百利融資有限公司
代表俊和海外控股有限公司
就收購雅居投資控股有限公司全部已發行股份
(已由俊和海外控股有限公司
及其一致行動人士擁有及／或同意將予收購者除外)
提出的強制無條件現金要約

吾等茲提述要約人及本公司於二零二四年三月五日聯合刊發之本綜合文件，而本函件構成其一部分。除另有指明外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等獲董事會委任組成獨立董事委員會，以審議股份要約之條款，並就吾等認為股份要約之條款是否公平合理向獨立股東作出推薦建議，並就股份要約之接納作出推薦建議。吾等已聲明，吾等為獨立人士，且概無於股份要約中擁有直接或間接權益，因此能夠審議股份要約之條款並向獨立股東作出推薦建議。

綽耀資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約之條款是否屬公平合理向吾等提供意見，並就股份要約之接納作出推薦建議，其意見及推薦建議詳情連同其於達致有關推薦建議前曾考慮的主要因素及理由，一併載於本綜合文件第40至68頁之「獨立財務顧問函件」。吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件內之「新百利函件」和「董事會函件」以及本綜合文件附錄載有的其他資料。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮股份要約之條款，且計及本綜合文件所載資料和獨立財務顧問之意見，尤其是「獨立財務顧問函件」所載的因素、理由及推薦建議，吾等同意獨立財務顧問的觀點，認為股份要約之條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東接納股份要約。

然而，即使獨立股東有意變現對本公司之投資，仍務須留意股份於要約期內的成交價及流通量，倘有關股份出售的所得款項淨額(經扣除所有交易成本)將高於接納股份要約的所得款項淨額，請在顧及自身情況後，考慮於公開市場出售股份，而非接納股份要約。

雖然吾等作出上述推薦建議，但亦謹請獨立股東留意，變現或持有其投資的決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東應諮詢其本身的專業顧問的意見。此外，倘獨立股東有意接納股份要約，務請細閱本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載之股份要約接納程序。

此 致

列位獨立股東 台照

雅居投資控股有限公司
獨立董事委員會

黃紹輝
獨立非執行董事

黃比
獨立非執行董事
謹啟

吳紀法
獨立非執行董事

二零二四年三月五日

以下為獨立財務顧問綽耀資本有限公司就股份要約致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



香港中環
德輔道中141號
中保集團大廈
4樓402B室

敬啟者：

新百利融資有限公司
代表俊和海外控股有限公司
就收購雅居投資控股有限公司全部已發行股份
(已由俊和海外控股有限公司
及其一致行動人士擁有及／或同意將予收購者除外)
提出的強制無條件現金要約

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股份要約詳情載於要約人及貴公司聯合刊發日期為二零二四年三月五日的綜合文件，本意見函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公告，其中要約人及貴公司聯合公告，於二零二四年一月二十六日(交易時段後)，要約人(為買方)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及要約人有條件同意收購待售股份，即473,870,000股股份，相當於截至最後實際可行日期貴公司全部已發行股本約59.23%。待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人須於完成日期向賣方以現金支付136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須分階段向R5A支付代價的剩餘部份。完成交易已於完成日期落實。

獨立財務顧問函件

誠如綜合文件所載，於最後實際可行日期，貴公司有800,000,000股已發行股份。貴公司概無發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或賦予權利可要求發行股份的其他證券，亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份或賦予權利可要求發行股份的證券訂立任何協議。除上文所披露者外，於本綜合文件日期，貴公司概無其他相關已發行證券(定義見收購守則規則22條註釋4)。

賣方被視為與要約人一致行動人士。誠如聯合公告所載，緊接完成交易前，要約人及其一致行動人士(不包括賣方)並無擁有、控制或可指示貴公司任何股份或其他相關證券，並於聯合公告日期前六個月期間並無買賣貴公司股份或其他相關證券。緊隨完成交易後及截至最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(不包括賣方)於合共473,870,000股股份(截至最後實際可行日期佔已發行股份約59.23%)中擁有權益，而要約人及其一致行動人士(包括R5A)將擁有合共553,870,000股股份(截至最後實際可行日期佔已發行股份約69.23%)。根據收購守則規則26.1，緊隨完成交易後，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)提出強制無條件現金要約(即股份要約)。

新百利代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約：

每股要約股份..... 現金0.350港元

股份要約價與要約人根據買賣協議應付之每股待售股份最高價格相同。

股份要約在所有方面為無條件，且不以獲接納的最低股份數目或任何其他條件為條件。除非收購守則准許，任何股份要約的接納均為不可撤銷及不能撤回。

根據收購守則，股份要約延伸至要約人及其一致行動人士以外的所有股東。然而，誠如綜合文件「賣方承諾」一節第(1)段所述，R5A於要約期(定義見收購守則)內不得接納與餘下股份及R5A所持或控制的任何其他貴公司證券有關的股份要約。

獨立財務顧問函件

根據股份要約將予收購之要約股份將會悉數繳足，且概無附帶一切產權負擔，並連同隨附之一切權利，包括但不限於提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之權利。

誠如綜合文件所載，貴公司確認於最後實際可行日期，(i)並無任何已宣派但仍未支付的股息；及(ii)無意在股份要約截止日期(包括當日)前宣派或派付任何日後股息或作其他分派。

股份要約的條款及條件(包括接納股份要約的程序)的更多詳情載於綜合文件。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

貴公司已根據收購守則規則2.1成立獨立董事委員會，委員會由全體獨立非執行董事(即黃紹輝先生、黃比先生及吳紀法先生三人)組成，負責就股份要約是否公平合理向獨立股東提出推薦建議，並就接納股份要約給予推薦建議。貴公司的唯一非執行董事譚慕潔女士為R5A的控股股東及吳先生的配偶，因而被視為在收購事項及股份要約中擁有重大權益。因此，彼將不會成為獨立董事委員會的成員。

吾等(綽耀資本有限公司)經獨立董事委員會批准已獲委任，以就股份要約是否公平合理及就接納股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於緊接聯合公告日期前兩年及截至最後實際可行日期，除吾等是次作為獨立財務顧問的委聘外，吾等與(i)要約人；(ii) 貴公司；(iii)其各自的控股股東；(iv)賣方；(v)與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的任何人士；(vi)由其中任何一方(統稱為「**相關方**」)控制的任何公司之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，(i)吾等與相關方不存在任何可合理視為與吾等之獨立性相關的關係或利益；(ii)吾等與相關方的財務或其他專業顧問不屬於同一集團；及(iii)緊接聯合公告日期前的兩年內及截至最後實際可行日期，吾等與相關方不論是財務上或是其他方面並無重大聯繫，而該種聯繫很可能會產生利益衝突或令人覺得會產生利益衝突，或理應可能影響吾等根據收購守則提出的建議的客觀性。除 貴公司就是次委任為獨立財務顧問而應向吾

等支付的正常諮詢費用外，並不存在吾等向相關方收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據收購守則規則2.6，吾等具有獨立性，可就股份要約擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議時，吾等依賴綜合文件所載資料及陳述的準確性，並假設綜合文件中所作出或提及的所有資料及陳述於作出時屬真實，並於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦依賴吾等與董事及 貴公司管理層對 貴集團(包括綜合文件所載資料及陳述)所進行之討論。吾等亦假設董事及 貴公司管理層於綜合文件內所作出一切有關信念、意見及意向之陳述乃經適當查詢後始行合理作出。吾等認為，吾等已審閱充分資料及文件，包括但不限於(i)聯合公告；(ii)綜合文件；(iii) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)；(iv) 貴公司截至二零二三年三月三十一日止三個月的第一季度報告；(v) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)；(vi) 貴公司截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月的第三季度報告(「二零二三年第三季度報告」)；(vii) 貴公司由二零二四年一月一日至一月三十一日(包括首尾兩日)未經審核綜合管理賬目(即 貴公司所編製未經審核綜合管理賬目的最後實際可行日期)；(viii) 貴公司提供有關買賣協議及股份要約的其他相關文件(包括但不限於過往文件、記錄及計算)；及(ix)從公開渠道獲得的相關市場數據及資料，以達致吾等之意見及推薦建議。

吾等並無理由相信任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並未對 貴集團或要約人或任何彼等各自的聯繫人或與其中任何一方一致行動或被推定一致行動的任何人士之業務及事務狀況進行任何獨立調查，亦未獨立核實獲提供之資料。吾等亦假設綜合文件所載或所提述之一切陳述於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，且並無遺漏其他事項，致使本函件或綜合文件所載任何陳述產生誤導。

獨立財務顧問函件

董事已就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之任何資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內發表之意見(要約人及董事所發表者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，而使本綜合文件之任何聲明產生誤導。吾等作為獨立財務顧問除對本建議函件負責外，對綜合文件任何部分的內容概不負責。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團或彼等各自股東、附屬公司或聯繫公司業務及事務或日後前景進行獨立、深入的調查，吾等亦無就股份要約對 貴集團或股東的稅務影響加以考慮。吾等的意見乃完全建基於截至最後實際可行日期在市場、財務、經濟及其他現行狀況及吾等所得資料。任何後續發展均可能影響及/或改變吾等的意見，且吾等並無義務更新本意見以考慮於最後實際可行日期後發生的事件，或更新、修訂或重新確認吾等之意見。本意見函件所載之事宜概無構成持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮股份要約而向彼等發出，且除載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在制訂股份要約的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團背景

貴公司為一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，股份於聯交所GEM上市(股份代號：8426)。 貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司(即統稱為 貴集團)從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。 貴集團的物業管理服務包括：(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養以及專案管理服務)；(ii)保安服務；及(iii)清潔服務。

獨立財務顧問函件

(i) 貴集團過往財務表現和未來發展

下表載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止各兩個年度(分別為「二零二一財政年度」及「二零二二財政年度」)的主要財務資料，乃摘錄自二零二二年年報；截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月(分別為「二零二二年六個月」及「二零二三年六個月」)，乃摘錄自二零二三年中期報告；截至二零二二年及二零二三年九月三十日止三個月(分別為「二零二二年第三季度」及「二零二三年第三季度」)，乃摘錄自二零二三年第三季度報告：

	二零二三年 第三季度 千港元 (未經審核)	二零二二年 第三季度 千港元 (未經審核)	二零二三年 六個月 千港元 (未經審核)	二零二二年 六個月 千港元 (未經審核)	二零二二 財政年度 千港元 (經審核)	二零二一 財政年度 千港元 (經審核)
收益	86,717	106,311	163,462	220,959	405,987	479,758
營運溢利	4,942	5,987	12,196	9,967	23,439	30,209
期/年內溢利	5,806	5,224	11,558	9,213	21,180	25,457

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
--	--	---	---

資產

非流動資產

廠房及設備	1,219	1,494	2,027
使用權資產	1,938	2,072	2,997
應收保留金	2,871	3,126	2,949
於一項保險合約中的投資	2,545	2,514	2,369
採用權益法入賬的投資	–	110	100
租金按金	–	–	120
小計	8,573	9,316	10,562

獨立財務顧問函件

	於 二零二二年 六月 三十日 千港元 (未經審核)	於 二零二二年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產	–	–	6,761
貿易應收款項	54,196	64,248	92,457
合約資產	16,583	16,583	18,152
預付款項、按金及其他應收款項	4,367	3,240	5,309
可收回稅項	–	479	–
已抵押銀行存款	34,600	34,600	35,132
短期銀行存款	42,966	62,130	–
現金及現金等價物	52,930	11,387	40,915
小計	205,642	192,667	198,726
總資產	214,215	201,983	209,288
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債	315	279	240
租賃負債	1,123	1,402	2,156
小計	1,438	1,681	2,396
流動負債			
貿易應付款項	138	66	113
其他應付款項及應計負債	46,772	44,392	58,440
借款	2,433	4,800	149
租賃負債	522	753	897
稅項負債	1,563	–	2,558
小計	51,428	50,011	62,157
總負債	52,866	51,692	64,553
資產淨值	161,349	150,291	144,735

貴集團二零二一財政年度與二零二二財政年度之間的表現討論

貴集團收益由二零二一財政年度的約479.76百萬港元減少約73.77百萬港元或約15.38%，至二零二二財政年度的約405.99百萬港元。貴集團經營溢利由二零二一財政年度約30.21百萬港元減少約6.77百萬港元或約22.41%，至二零二二財政年度約23.44百萬港元。貴集團純利由二零二一財政年度約25.46百萬港元減少約4.28百萬港元或約16.80%，至二零二二財政年度約21.18百萬港元。

根據二零二二年年報所示，於二零二二財政年度，香港房屋委員會（「房委會」）為貴集團的唯一客戶，佔貴集團總收益的全部。貴集團於二零二一財政年度與二零二二財政年度之間的收益減少，主要由於貴集團於二零二二財政年度持有的公共屋邨合約數量減少所致。就此，吾等留意到貴集團簽約提供服務的公共屋邨（不包括居者有其屋「居屋計劃」屋邨）的數量，從二零二一年十二月三十一日的23個減到二零二二年十二月三十一日的14個，而居屋計劃屋邨的數量仍為三(3)個，維持不變。吾等從貴公司得悉，貴集團持有的公共屋邨（不包括居屋計劃屋邨）合約數量減少的理由為當時合約到期，以及貴集團於二零二二財政年度考慮到COVID-19疫情帶來的勞動力短缺風險，減少投標次數，以免勞動力成本增加，甚至因勞動力短缺而無法履行合約義務。雖然(i) 貴集團的其他收入由二零二一財政年度的約2.07百萬港元增加約8.95百萬港元，至二零二二財政年度的約11.02百萬港元，主要由於二零二二財政年度接獲香港政府的抗疫補貼；及(ii)與二零二一財政年度相比，貴集團於二零二二財政年度整體控制及減少經營成本及開支，惟貴集團的收益於二零二一財政年度及二零二二財政年度之間減少，以致同年的經營溢利及純利分別下跌22.41%及16.80%。

貴集團總資產由二零二一年十二月三十一日約209.29百萬港元減少約7.31百萬港元或約3.49%，至二零二二年十二月三十一日約201.98百萬港元。這主要由於貴集團的貿易應收款項由約92.46百萬港元減少至64.25百萬港元、合約資產由約18.15百萬港元減少至16.58百萬港元以及預付款項、按金及其他應收款項由約5.31百萬港元減少至3.24百萬港元，出現減幅主要由於貴集團在二零二二財政年度持有的公共屋邨合約數量減少，以致貴集團的經營活動水平下降，與貴集團在所述年度

之間的收益減少相符，惟部分被 貴集團於同日間短期銀行存款和現金及現金等價物總額的增加所抵銷。同時， 貴集團的負債總額亦由二零二一年十二月三十一日的約64.55百萬港元減少約12.86百萬港元或約19.92%，至二零二二年十二月三十一日約51.69百萬港元，主要由於 貴集團其他應付款項及應計負債減少，主要包括同日之間長期服務金及酬金撥備、未使用年假撥備及應計工資、薪金及退休金。如前文所述， 貴集團資產淨值由二零二一年十二月三十一日約144.74百萬港元增加5.56百萬港元或約3.84%，至二零二二年十二月三十一日約150.29百萬港元。

貴集團二零二二六個月與二零二三年六個月之間的表現討論

貴集團收益由二零二二年六個月約220.96百萬港元減少約57.50百萬港元或約26.02%，至二零二三年六個月約163.46百萬港元。 貴集團經營溢利由二零二二年六個月約9.97百萬港元增加約2.23百萬港元或約22.36%，至二零二三年六個月的約12.20百萬港元。 貴集團純利亦由二零二二年六個月約9.21百萬港元增加約2.35百萬港元或約25.45%，至二零二三年六個月約11.56百萬港元。

誠如二零二三年中期報告所述， 貴集團於二零二二年六個月至二零二三年六個月期間的收益減少，歸因於與所述期間相比， 貴集團終止若干物業管理服務合約所致。為此，吾等留意到於二零二三年六月三十日， 貴集團簽約提供服務的公共屋邨總數為19個，包括房委會擁有的15個公共屋邨及房委會批出的四(4)個居屋計劃屋邨，這較於二零二二年六月三十日的21個(包括房委會擁有的18個公共屋邨及房委會批出的三(3)個居屋計劃屋邨)有所減少。吾等從 貴公司得悉，減少主要由於 貴公司若干物業管理服務的合約於二零二三年六個月屆滿但無續約，而 貴集團獲批的標書通常僅於二零二三年六個月後開始。儘管如此， 貴集團於二零二三年六個月控制成本、營運成本及開支(比如但不限於員工福利開支、清潔物料成本和其他營運開支)普遍向下。因此， 貴集團的經營溢利和純利於二零二二年六個月與二零二三年六個月期間，分別增長約22.36%和約25.45%。

貴集團總資產由二零二二年十二月三十一日約201,98百萬港元增加約12.23百萬港元或約6.06%，至二零二三年六月三十日約214.22百萬港元，這主要歸因於貴集團短期銀行存款及現金及銀行結餘總額增加，惟部分被貿易應收款項減少所抵銷。貴集團的負債總額亦由二零二二年十二月三十一日約51.69百萬港元微升約1.17百萬港元或約2.27%，至二零二三年六月三十日約52.87百萬港元，主要歸因於即期所得稅負債增加所致。由於前述原因，貴集團的資產淨值由二零二一年十二月三十一日約150.29百萬港元增加約11.06百萬港元或約7.36%，至二零二三年六月三十日約161.35百萬港元。

貴集團二零二二第三季度與二零二三年第三季度的表現討論

貴集團收益由二零二二年第三季度約106.31百萬港元減少約19.59百萬港元或約18.43%，至二零二三年第三季度約86.72百萬港元。貴集團的經營溢利由二零二二年第三季度約5.99百萬港元減少約1.05百萬港元或約17.45%，至二零二三年第三季度約4.94百萬港元。貴集團純利由二零二二年第三季度約5.22百萬港元增加約0.58百萬港元或約11.14%，至二零二三年第三季度約5.81百萬港元。吾等從貴公司得悉，貴集團於二零二二第三季度與二零二三年第三季度的收益減少，主要歸因於貴公司若干物業管理服務合約於截至二零二三年九月三十日止九個月內屆滿但無續約，且於二零二三年第三季度貴集團獲授的新合約並未開始，因而於二零二三年第三季度並未產生收益。儘管如此，貴集團於二零二三年第三季度控制成本，尤其是僱員福利開支，並與二零二二年第三季度相比，二零二三年第三季度溢利錄得增加。

於二零二三年九月三十日，每股未經審核綜合資產淨值約0.194港元，此乃根據貴公司於二零二三年十一月十四日刊發第三季度報告中披露貴集團於二零二三年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約154,905,000港元，以及於二零二三年九月三十日已發行的800,000,000股股份計算得出。

貴集團日後發展

正如2023年中期報告所述，董事對香港公營房屋市場的增長充滿信心，並預計這將推動香港公營房屋物業管理服務業務的增長。吾等亦曾與貴公司商討，並得悉由於董事認為COVID-19疫情的影響減退，勞工短缺的風險及貴集團成本控制的困難亦已放緩，於二零二三年六個月以後，貴集團一直遞交及將會遞交更多標書，以期為貴集團贏

得更多合約。就此，吾等從 貴公司得悉， 貴集團遞交的標書數目已由二零二二財政年度的13份增至截至二零二三年九月三十日止九個月的29份，而 貴集團獲授的合約數目已由二零二二財政年度的兩份增至截至二零二三年九月三十日止九個月的7份。 貴集團所持的合約數目由二零二三年六月三十日的19份增至二零二三年九月三十日的21份。因此吾等同意董事意見， 貴集團一直遞交並將於日後繼續遞交更多標書，以期取得更多合約；考慮到 貴集團截至二零二三年九月三十日止九個月已獲得7份合約的能力，吾等認為 貴集團很可能取得更多合約。

(ii) 貴集團及其行業的前景

貴集團主要提供物業管理服務，包括(i)屋苑管理服務(包括一般管理、租務管理、財務管理、小型維修保養及項目管理服務)；(ii)保安服務；及(iii)房委會轄下公共屋邨(包括居屋計劃屋苑)的清潔服務。

根據房委會截至二零二三年三月三十一日止三個年度的年報[@]，於二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日，公共屋邨的數目分別由189個增至191個，再增至193個。吾等亦從房委會網站有關公屋實際建屋量的資料[#]得悉：(i)截至二零二三年三月三十一日止年度，房委會實際興建了857個公屋單位，以及合共9,730個房委會的居者有其屋計劃和綠表置居計劃(「綠表」)的單位；(ii)由於COVID-19疫情爆發，原定於截至二零二三年三月三十一日止年度內落成的約7,600個公屋單位延遲約一至兩季，並延至截至二零二四年三月三十一日止年度落成。吾等亦參考房委會網頁有關公屋建屋量的預測[^]，於截至二零二七年三月三十一日止四個年度各年，預計分別有(i)12,800、17,300、15,300及15,400個新公屋或綠表單位；以及(ii)200、11,300、8,200及6,200個新其他資助出售單位(包括居屋計劃單位)落成。基於上文所述，吾等認為公共屋邨(包括居屋計劃屋苑)的數目近年不斷增加，預計於至少截至二零二七年三月三十一日止四個年度內會繼續增加。

@ : 房委會2020/21年度年報 — <https://www.housingauthority.gov.hk/mini-site/haar2021/tc/view.html>
房委會2021/22年度年報 — <https://www.housingauthority.gov.hk/mini-site/haar2122/tc/index.html>
房委會2022/23年度年報 — <https://www.housingauthority.gov.hk/mini-site/haar2223/tc/index.html>

: <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/actual-public-rental-housing-production/index.html>

^ : <https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/forecast-public-housing-production/index.html>

獨立財務顧問函件

考慮到(i)預期於上述未來數年，公共屋邨(包括居屋計劃屋苑)的數目會不斷增加；(ii)由於公共房屋仍為香港政府及房委會的重要政策重點，香港公屋產業在短期內不大可能會萎縮或受到重大不利影響；及(iii)一般而言，該等公共屋邨各自均需要物業管理服務，吾等認為，於至少截止二零二七年三月三十一日止年度，該等公共屋邨對物業管理服務的市場需求一直且預計持續不斷增加。

吾等亦從房委會網站及 貴公司處得知，公共屋邨物業管理行業有一定的准入門檻，因有意投標的公司或參與者須通過資格預審，並納入房委會的物業服務代理名單後方能投標承接房委會的合約。因此，董事認為，且吾等同意，競爭一般存在於現有的業內參與者之間，而非新的行業參與者中。吾等亦從 貴公司處得知，香港公共屋邨物業管理行業分散，因房委會在任何特定時間可批授予個別物業管理服務供應商提供服務的單位總數設有概約上限，故 貴集團或其競爭對手皆無法主導市場。於二零二三年十二月三十一日，根據 貴公司的記錄，與概約上限數目仍有約一半距離，故在此方面， 貴集團仍有機會獲得更多服務合約。

吾等亦已向 貴公司查詢，並得悉 貴集團一般按成本加成基準設定其投標價，即 貴集團就合約的投標價一般包括(i)與其履行合約責任有關的所有估計成本及開支，包括但不限於勞工成本、分包費(如有)、清潔材料成本及公用事業開支；及(ii)補回差價，即其與該合約有關的所有估計成本及開支的若干百分比。吾等亦從 貴公司得悉，其投標價亦計及外部因素，例如現行法定最低工資比率及不時的通脹率。吾等已審閱 貴集團的招標文件，並同意 貴公司的上述陳述。吾等亦已審閱 貴集團的投標記錄，並留意到儘管 貴集團確實面對其競爭對手的競爭，但 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度分別就公共屋邨合約及居屋計劃屋苑合約提交17份及12份標書，並分別贏得2份及5份合約，因此，吾等並不懷疑 貴集團競爭及取得合約的能力。吾等認為， 貴集團以成本加成基準設定投標價，只要 貴集團能中標及取得合約，一般可享有若干邊際利潤。

基於(i)截至二零二三年三月三十一日止三個年度，公共屋邨數目持續增加；(ii)截至二零二三年三月三十一日止年度，房委會共興建857個公共租住房屋單位，及合共9,730個居屋計劃及綠表單位，以及約7,600個原訂於截至二零二三年三月三十一日止年度年底前落成的公屋單位延遲落成，順延至截至二零二四年三月三十一日止年度；(iii)於截至二零二七年三月三十一日止四個年度各年，預計有大量新的公屋單位(包括居屋計劃單位)落成；(iv)因此，預期上述未來數年的公共屋邨(包括居屋計劃屋苑)數目會繼續增加；(v)公屋仍為香港政府和房委會的重要政策重點，因此，公屋的規模不大可能縮減，亦不會受到重大不利影響；(vi)該等公屋各自一般需要物業管理服務；(vii)隨著上述公屋界別的預期增長，該等公屋對物業管理服務的市場需求亦預期至少於截至二零二七年三月三十一日止四個年度內持續增長；(viii) 貴集團以成本加成基準設定投標價，只要 貴集團能中標及取得合約， 貴集團一般可享有若干邊際利潤；及(ix)吾等從 貴集團瞭解到， 貴集團一直在遞交並將於二零二三年六月之後繼續遞交更多標書，以期贏得並獲得更多合約，吾等認為，香港公屋物業管理服務行業及 貴集團的未來前景日漸改善。

(iii) 吾等就 貴集團的背景對股份要約的分析

貴集團及其行業的過往財務表現及未來發展

吾等注意到， 貴集團於二零二一財政年度、二零二二財政年度、二零二三年六個月及二零二三年第三季度仍錄得盈利。吾等亦一致認為，香港公屋物業管理服務行業及 貴集團未來前景均有所改善。此外，鑒於不同風險， 貴集團在二零二二財政年度減少投標數目，惟 貴集團於截至二零二三年九月三十日止九個月已遞交更多標書，並擬於其後繼續如此。吾等亦留意到 貴集團獲授的合約數目由二零二二財政年度的2份增至截至二零二三年九月三十日止九個月的7份，因此吾等並不懷疑 貴集團日後取得合約的能力。儘管如此，吾等留意到 貴集團的收益確實分別於二零二一財政年度至二零二二財政年度、二零二二年六個月至二零二三年六個月及二零二二年第三季度至二零二三年第三季度減少。 貴集團的收入未來是否及如何增長存仍不確定。此外，根據聯交所網站，於整個二零二一財政年度、二零二二財政年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度，股份之收市價維持低於0.180港元。每股要約股份0.350港元的股份要約價較股份於整個二零二一財政年度、二零二二財政年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度的收市價有重大溢價。儘管股份之收市價於刊發聯合公告前後上升至接近股份要約價，吾等認為其可能是股份要約(其中包括其他市場因素)

所致，但仍未超過股份要約價。即使 貴集團日後錄得收益及純利增長，仍不確定股份之交易價會否及何時於日後上升至高於每股要約股份0.350港元之股份要約價。因此，吾等認為，就獨立股東而言，股份要約屬公平合理，並符合彼等之利益，而股份要約對獨立股東變現彼等於股份之投資提供理想之投資離場機會。

貴集團的財務狀況

吾等注意到， 貴集團於二零二三年六月三十日(即 貴集團於最後實際可行日期之未經審核簡明綜合財務狀況表可供查閱之最後日期)之已抵押銀行存款、短期銀行存款以及現金及銀行結餘(統稱「現有財務資源」)總額約為130.50百萬港元。於二零二三年六月三十日的現有財務資源除以於最後可行日期已發行的800,000,000股股份，意味於二零二三年六月三十日每股股份應佔的現有財務資源約為0.163港元。股份要約價每股要約股份0.350港元較二零二三年六月三十日每股股份應佔現有財務資源約0.163港元溢價約114.72%。吾等亦注意到，每股要約股份0.350港元之股份要約價較二零二三年六月三十日之每股未經審核綜合資產淨值約0.202港元溢價約73.27%。

除股份要約價較每股股份應佔現有財務資源及於二零二三年六月三十日每股股份之未經審核綜合資產淨值之溢價外，吾等亦認為(i)儘管於二零二三年六月三十日每股股份應佔現有財務資源為理論計算，概不保證股東最終將獲得全部或部分該等現有財務資源(如有)，因為 貴集團可動用或保留該等現有財務資源以供其未來開支、發展及投資；及(ii)由於 貴集團可能並無即時及有效市場以物色及接洽直接買家出售其所有資產淨值而不提供折扣作為獎勵，故無法保證 貴集團未經審核綜合資產淨值金額可無折讓地變現為現有財務資源。相反，倘獨立股東根據綜合文件所披露的安排選擇接納股份要約，則彼等將於短時間內收取相應的現金付款。

經計及上述股份要約價相對於每股股份應佔現有財務資源及於二零二三年六月三十日每股股份之未經審核綜合資產淨值之重大溢價，且如獨立股東選擇接納股份要約，彼等將收取相應現金付款，惟並不保證彼等將收取現有財務資源或於二零二三年六月三十日每股股份應

佔之未經審核綜合資產淨值，吾等認為，就 貴公司擁有人應佔 貴集團最近期未經審核簡明綜合財務狀況表而言，股份要約價對獨立股東而言屬公平合理，並符合彼等之利益。

吾等亦注意到，於二零二三年九月三十日，每股未經審核綜合資產淨值約為0.194港元。然而，每股發售股份0.350港元之股份要約價仍較其溢價約80.41%，且概不保證 貴集團之該等未經審核綜合資產淨值能並無折讓地變現為流動財務資源。就此而言，吾等仍認為，就獨立股東而言，股份要約價屬公平合理，並符合彼等之利益。

II. 要約人的資料

誠如綜合文件所披露，

- (i) 要約人為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。其為亞洲聯合基建的直接全資附屬公司；及
- (ii) 亞洲聯合基建為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：00711)，業務性質為投資控股。其附屬公司主要從事土木工程、機電工程、地基及樓宇建築工程、物業發展及資產租賃、專業服務(包括提供保安、隧道及其他設施管理服務)、非專利巴士服務及製造正子斷層放射藥物。

吾等注意到，亞洲聯合基建的附屬公司(統稱為「亞洲聯合基建集團」)的主要業務包括物業發展和資產租賃以及專業服務，其中包括提供保安、隧道和其他設施管理服務。吾等亦從亞洲聯合基建截至二零二三年三月三十一日止年度的年報及截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告中留意到，雖然亞洲聯合基建集團從事與香港公共房屋有關的建設工程，但於上述年度／期間並未為公共房屋提供管理服務，且吾等並未注意到亞洲聯合基建集團擁有為香港公共房屋提供物業管理服務的經驗。故此，無法確定於完成後，亞洲聯合基建集團是否能為 貴集團帶來協同效應或幫助 貴集團發展。考慮到這一點及連同本函件中討論的其他因素，吾等認為股份要約是獨立股東變現股份投資的理想投資退出機會。

III. 股份要約的主要條款

(i) 股份要約價

每股要約股份0.350港元的股份要約價較：

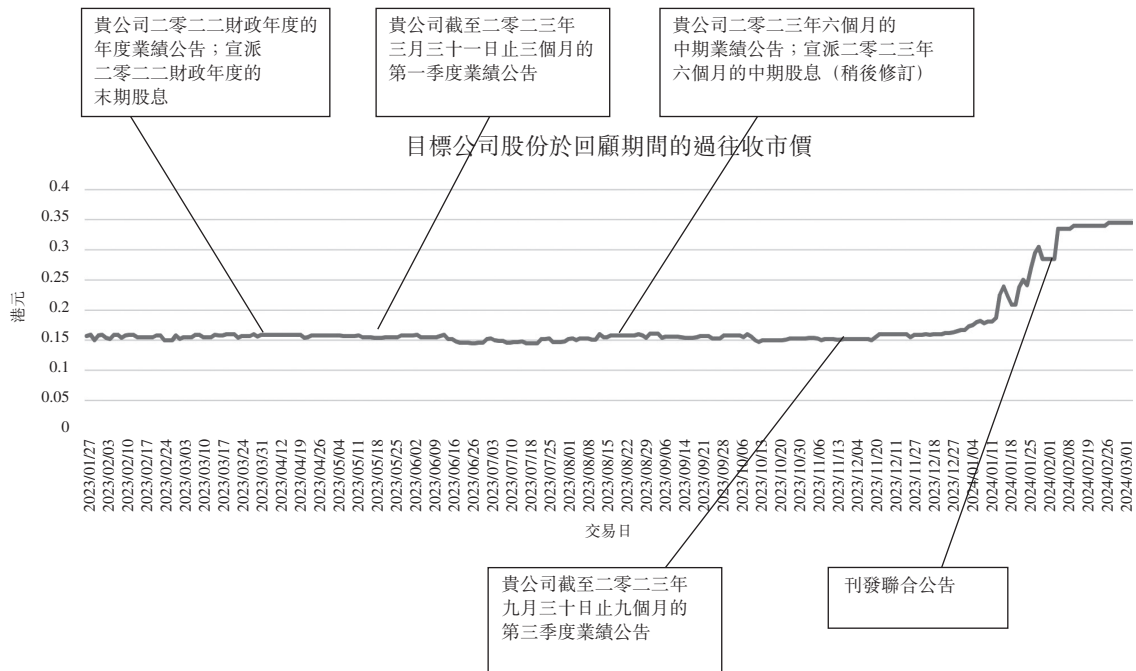
- (a) 聯交所於最後可行日期所報每股0.345港元收市價約1.45%的溢價；
- (b) 於二零二四年一月二十六日(即最後一個交易日)於聯交所所報收市價每股0.285港元溢價約22.81%；
- (c) 股份於緊接最後一個交易日(包括該日)之前連續五個交易日於聯交所所報平均收市價約25.45%的溢價，即每股約0.279港元；
- (d) 股份於緊接最後一個交易日(包括該日)之前連續十個交易日於聯交所所報平均收市價約38.34%的溢價，即每股約0.253港元；
- (e) 緊接最後一個交易日(包括該日)之前連續30個交易日於聯交所所報收市價平均值約73.27%的溢價，即每股約0.202港元；
- (f) 於二零二二年十二月三十一日每股經審核綜合資產淨值約0.188港元溢價約86.17%，此乃根據 貴公司於二零二三年三月三十日刊發之年報所披露於二零二二年十二月三十一日之 貴集團經審核綜合資產淨值約150,291,000港元及於二零二二年十二月三十一日的已發行800,000,000股股份計算；
- (g) 於二零二三年六月三十日每股未經審核綜合資產淨值約0.202港元溢價約73.27%，此乃根據 貴公司於二零二三年八月十日刊發之中期報告所披露於二零二三年六月三十日之 貴集團未經審核綜合資產淨值約161,349,000港元及 貴公司於二零二三年六月三十日已發行800,000,000股股份計算；
- (h) 於二零二三年九月三十日每股未經審核綜合資產淨值約0.194港元溢價約80.41%，此乃根據 貴公司於二零二三年十一月十四日刊發之第三季度報告所披露於二零二三年九月三十日之 貴集團未經審核綜合資產淨值約154,905,000港元及於二零二三年九月三十日的已發行800,000,000股股份計算。

(ii) 股份要約價分析

(a) 股份歷史價格表現

為評估股份要約價格的公允性及合理性，吾等對二零二三年一月二十七日至最後一個交易日（「公告前期間」）（即最後交易日前約12個月（包括最後交易日））及自二零二四年二月一日（由於股份於二零二四年一月二十九日、三十日及三十一日暫停交易，以待聯合公告發佈）至最後可行日期（包括最後可行日期）的期間（「公告後期間」，與公告前期間統稱「回顧期間」）的股份每日收市價及交易量進行了回顧，並與股份要約價進行比較。吾等認為回顧期間乃充足，涵蓋 貴公司年度營運週期，尤其是其乃香港COVID-19疫情緩解及管控措施放寬後的二零二三年的約十二個月，以用於分析及說明股票每日收市價及交易量的總體趨勢及運動水平。

下表載列回顧期間股份的收市價：



公告前期間

於公告前期間，股份收市價介乎每股0.145港元至0.305港元，平均約每股0.160港元。二零二三年一月二十七日與二零二三年十二月十八日(包括首尾兩日)之間，儘管 貴公司分別公佈二零二二財政年度、截至二零三年三月三十一日止三個月、二零二三年六個月及截至二零二三年九月三十日止九個月的業績，並在有關期間宣派二零二二財政年度的末期股息及二零二三年六個月的中期股息(經修訂)，股份收市價依然穩定，介乎每股0.145港元及0.161港元。於二零二三年十二月十九日，股份收市價突破自二零二三年一月二十七日以來的先前上限每股0.161港元，處於每股0.162港元。於二零二三年十二月十九日以後，股份收市價呈現普遍升幅，在公告前期間，股份於二零二四年一月二十五日達到最高價每股0.305港元，其後於二零二四年一月二十六日(最後交易日)每股0.285港元喘定。吾等已向董事詢問股份自二零二三年十二月十九日的收市價普遍向上的可能理由，董事則告知吾等，彼等並不知悉發生了任何可能影響股份價格的肯定事件。

吾等留意到每股要約股份0.350港元的要約價，較股份在公告前期間全部收市價為高。

公告後期間

於刊發聯合公告後，股份收市價在二零二四年二月一日進一步升至0.335港元，其後於二零二四年二月七日升至0.34港元，並直至二零二四年三月一日升至0.345港元。吾等認為股價在聯合公告後出現如此升幅，可能為市場對股份要約及股份要約價每股要約股份0.350港元的反映。吾等亦認為，難以確定日後股份交易價仍會維持與股份要約價相若的水平。

吾等留意到股份要約價每股要約股份0.350港元，仍然較股份於公告後期間的全部收市價為高。

股東應留意，上文所載資料並非股份日後表現的指標，於最後實際可行日期，股價可能從收市價上升或下跌。

獨立財務顧問函件

(b) 股份過往的交易流動性

吾等亦已審閱股份在回顧期間的交易流動性，內容載於下文。

月份／期間	交易日數	股份 每日平均 交易數量 (概約)	股份每日 平均交易 數量佔 已發行 股份總數 的百分比 (附註1)	股份每日 平均交易 數量佔 獨立股東 持有的 已發行 股份總數 的百分比 (附註2)
公告前期間				
二零二三年				
一月(由二零二三年 一月二十七日起)	3	53,333	0.0067%	0.0217%
二月	20	169,000	0.0211%	0.0687%
三月	23	274,783	0.0343%	0.1116%
四月	17	39,412	0.0049%	0.0160%
五月	21	169,524	0.0212%	0.0689%
六月	21	140,000	0.0175%	0.0569%
七月	20	40,500	0.0051%	0.0165%
八月	23	403,913	0.0505%	0.1641%
九月	19	98,421	0.0123%	0.0400%
十月	20	108,000	0.0135%	0.0439%
十一月	22	161,364	0.0202%	0.0656%
十二月	19	384,211	0.0480%	0.1561%
二零二四年				
一月(直至二零二四年 一月二十六日 (最後交易日))	19	2,676,842	0.3346%	1.0876%

獨立財務顧問函件

月份／期間	交易日數	股份 每日平均 交易數量 (概約)	股份每日 平均交易 數量佔 已發行 股份總數 的百分比 (附註1)	股份每日 平均交易 數量佔 獨立股東 持有的 已發行 股份總數 的百分比 (附註2)
公告後期間				
二零二四年				
一月(於二零二四年 一月二十六日之後)	0	0	0%	0%
二月	19	3,041,579	0.3802%	1.2358%
三月(直至二零二四年 三月一日 (最後實際可行日期))	1	4,240,000	0.5300%	1.7227%
平均			0.1000%	0.3251%
最高			0.5300%	1.7227%
最低			0.0049%	0.0160%

附註：

- 按800,000,000股已發行股份在二零二三年一月二十七日及二零二四年三月一日之間(包括首尾兩日)維持不變。
- 誠如綜合文件所載，按股東(要約人及一致行動人士除外)246,130,000股已發行股份計算。

誠如上表所載，於公告前期間，股份按月／期間劃分的每日平均交易量的百分比為(i)佔已發行股份總數介乎約0.0049%至約0.3346%；及(ii)佔獨立股東所持的已發行股份總數介乎約0.0160%至約1.0876%。吾等亦就於二零二四年一月(直至最後實際可行日期)的股份交易量急增的可能原因諮詢董事，而董事告知吾等，彼等並不知悉發生任何可能影響股份交易量的肯定事件。儘管於二零二四年一月(直至最後實際可行日期)股份交易量急增，每日平均交易量佔已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數分別約0.3346%及1.0876%，吾等認為股份交易量於公告前期間為低。

於公告後期間，吾等留意到股份的每日平均交易量進一步增加，於二零二四二月佔已發行股份總數及獨立股東所持已發行股份總數分別約0.3802%及1.2358%及於二零二四年三月一日佔0.5300%及1.7227%。吾等認為股份交易量出現如此升幅，可能受市場對聯合公告所載的交易持正面回應。然而，吾等認為股份交易量於公告後期間為低。

上文反映股份在聯交所的交易流動性一直非常低，並意味投資者可能對股份交易興趣低下，特別是於公告前期間，在流動性低的情況下，市場人士難以在市場交易大額股份。儘管股份交易流動性於公告後期間有所增加，但難以確定股份流動性在可見將來仍會維持相若水平及股份亦有充足的流動性可供獨立股東在公開市場出售大額股份。股份要約為有意按股份要約價變現其股份投資之獨立股東(尤其是對持有大量股份之獨立股東)，提供退出方案供另一選擇。

(c) 市場可比較分析

在進一步評估股份要約價的公平性及合理性時，吾等嘗試將其隱含交易倍數與 貴集團有類似業務活動的可比較公司的隱含交易倍數進行比較。吾等先考慮採納市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)作為貿易倍數以作分析，兩者均是市場上普遍採用的交易倍數分析方法來評估公司的估值。我們亦曾考慮市銷率分析。不過，吾等留意到，並非所有可比較公司均為盈利公司，如 貴公司般的盈利公司與虧損公司的情況可能會有所不同。吾等亦認為，基於本次分析的目的，市盈率較市銷率屬更好的選擇，因為前者不僅強調公司的財務業績，更篩選出經營及財務狀況可能與 貴公司等盈利公司不同的虧損公司，令比較更具意義。因此，吾等並未於分析中採用市銷率比較。

其後吾等嘗試物色與 貴集團業務活動類似的可比較公司以作分析。在篩選與 貴公司業務活動及市場規模類似的可比較公司時，吾等初步嘗試篩選符合以下準則的公司：(i)該等可比較公司的股份於聯交所上市，因此可公開取得其可信的財務資料；(ii)該等可比較公司於最後交易日的市值介乎100百萬至500百萬港元之間，以確保其規模及經營範圍具有可比性，以便與 貴公司進行有意義的比較，並排除市場佔有率相比 貴公司過小或過大的公司；(iii)該等可比較公司於其各自最近經審核財政年度均獲得盈利，因而適合市盈率分析；及(iv)該等可比較公司主要從事(即高於彼等最近經審核財政年度各自總年收益的50%)與 貴集團相似的業務活動，即主要在香港公共房屋市場提供物業管理服務。然而，根據前述初步準則，吾等遇到不少限制及曾考慮以下的解決方法：

1. 根據上文第(i)、(ii)及(iii)項標準，吾等未能物色主要在香港公共房屋市場從事提供物業管理服務的公司。儘管有公司符合上文第(i)、(ii)及(iii)項標準，主要從事提供物業管理服務，但彼等並非主要向公共房屋市場提供相關服務，亦並非主要在香港提供有關服務。當時吾等曾考慮放寬上文第(i)、(ii)及(iii)項標準(尤其是第(ii)及(iii)項標準)，惟發現毫無意義，因此舉使與 貴公司比較的公司市場規模過小或過大(即經營環境及業績大不相同)，且處於虧損狀況，與 貴集團的盈利情況截然相反，故比較毫無意義。當時吾等曾考慮放寬第(iv)項標準，惟覺毫無意義，因該等符合上文標準第(i)、(ii)及(iii)項的公司主要在香港以外地區提供物業管理服務，且對象並非公共房屋市場。相反，有關公司通常在中國市場經營，且通常聚焦於私營房屋或商用市場，因此，相關可比較公司雖然主要從事提供物業管理服務，惟彼等的業務、經營及市場環境與 貴公司有天淵之別；及
2. 吾等進一步留意到符合上文第(i)、(ii)及(iii)項標準的可比較公司在GEM上市。

獨立財務顧問函件

基於前述欠缺同類比較目標的情況，吾等認為使用可比較分析來評估股份要約價並不可行。因此，建議獨立股東集中吾等在本函件餘下部分對股份要約價的其他分析。

(d) 對股份要約價公平合理的結論

經考慮：

1. 股份要約價每股要約股份0.350港元較股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續5個、10個及30個交易日於聯交所所報的收市價、於二零二二年十二月三十一日經審核每股綜合資產淨值及於二零二三年六月三十日及二零二三年九月三十日未經審核每股綜合資產淨值出現溢價；
2. 股份要約價高於股份於回顧期間任何時候的收市價；
3. 雖然 貴集團於二零二一財政年度、二零二二財政年度、二零二三年六個月及二零二三年第三季度均維持有利可圖，且吾等認同香港公營房屋管理服務分部及 貴集團的未來前景日漸改善，且相比二零二二財政年度， 貴集團於截至二零二三年九月三十日止九個月已遞交更多標書並獲授更多合約，但 貴集團確實分別於二零二一財政年度與二零二二財政年度、二零二二年六個月與二零二三年六個月，以及二零二二年第三季度與二零二三年第三季度的收益倒退，且 貴集團的收益會否及如何在日後增長仍未明朗。此外，即使 貴集團日後在收益及純利錄得增長，股份交易價日後會否及何時高於股份要約價每股要約股份0.350港元仍屬未知之數；及
4. 股份流動性在公告前期間一直頗低，雖然在公告後期間急增，惟於可見將來會否保持有關水平及股份將有充足流動性讓獨立股東在公開市場出售大額股份仍屬未知之數；

吾等認為，就獨立股東而言，股份要約價屬公平合理。

IV. 盈利目標及盈利預測

經參考綜合文件，待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人須於完成日期向賣方以現金支付初始代價136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須向R5A支付代價的剩餘部份：

- A. 倘二零二四年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付首筆遞延代價10,000,000港元的款項；
- B. 倘二零二五年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付第二筆遞延代價10,000,000港元；
- C. 倘二零二四年純利為13,000,000港元或以上及少於15,000,000港元，而二零二四年純利及二零二五年純利的總和為30,000,000港元或以上，則要約人須於 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付首筆遞延代價；為免混淆，倘二零二四年純利少於13,000,000港元，而二零二四年純利及二零二五年純利的總和為30,000,000港元或以上，則毋須支付首筆遞延代價；及
- D. 倘二零二六年純利為15,000,000港元或以上，則要約人須於 貴公司截至二零二六年十二月三十一日止年度之年報發佈後十個營業日內向R5A支付第三筆遞延代價9,000,000港元。

倘 貴集團進行為香港公營及資助房屋提供物業管理服務以外的新業務營運，要約人及R5A須以信實態度討論是否需要調整任何盈利目標，前提是所有遞延代價之總金額不得多於29,000,000港元。為免混淆，該調整可能與盈利目標金額、支付遞延代價(如適用)的時間及/或 貴公司各個財政年度應付的遞延代價金額有關。該調整(如有)的整體作用將是維持或調低遞延代價的總金額。

倘任何盈利目標未能達成，應付R5A之總代價將扣減遞延代價的相關金額，而應付其他賣方的總代價則不會減少。

獨立財務顧問函件

鑒於上述買賣協議的條款，R5A為取得遞延代價，貴公司需要實現二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利，每年不得少於15,000,000港元。根據收購守則規則10，該等盈利目標構成盈利預測。

吾等留意到二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利(每年不少於15,000,000港元)較貴集團二零二二財政年度的純利約21,180,000港元低約29.18%。吾等亦已審閱盈利目標，並就綜合文件「盈利目標及盈利預測」一節所載盈利目標的基準及假設與董事討論。具體而言，吾等已審閱貴集團過往合約完成及續期的記錄、房委會就貴集團的表現評分發向貴集團發出的函件、截至二零二三年十二月三十一日止年度內貴集團五份中標的中標書，及從貴公司得悉其於截至二零二四年十二月三十一日止年度內繼續就現有合約遞交標書，以及金融機構就向貴集團提供的可用信貸額向貴集團發出的現有銀行信貸函件。吾等亦已考慮羅兵咸永道會計師事務所於二零二四年三月五日致董事會的函件，全文載於綜合文件附錄五「核數師函件」一節，文中表示，就會計政策及計算而言，盈利預測已妥為編製，並在各重大方面均按照董事所採納的基準和假設(載於綜合文件第28至29頁)，而所呈列的基準在所有重大方面與貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載貴集團正常採納的會計政策一致。基於上文所述，吾等信納盈利目標(包括僅由董事全權負責的基準及假設)乃經審慎考慮後，按合理基準編製。

儘管如此，務須謹記，即使貴集團於未來達成盈利目標並錄得收益及純利增長，由於股份發售價較股份過往及現行市價出現溢價，股份交易價日後會否及何時高於股份發售價每股0.350港元仍屬不確定，詳情已於上文「(ii)吾等對股份發售價之分析—(a)股份過往價格表現」各段內討論。此外，回顧期內股份的流動性一直較低，獨立股東可能難以在市場上出售大額股份。因此，盈利目標並不改變吾等向獨立董事委員會及獨立股東就接納下文所述股份要約作出的整體推薦建議。

V. 其他考慮

(a) 要約人關於 貴集團的意向

綜合文件所載，股份要約截止後，要約人擬繼續經營 貴集團的現有主要業務，並將維持 貴公司在GEM的上市地位。然而，要約人保留權利對 貴集團的業務及營運作出其認為屬必要或適當的更改以優化 貴集團的價值。

要約人將檢討 貴集團的現有主要業務及財務狀況，以制訂業務計劃及策略，進一步發展 貴集團的業務。視乎檢討結果，要約人可能會探討其他商機，並考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升 貴集團的長遠增長潛力。

儘管如此，於最後實際可行日期，並未物色到任何投資或商業機會，而要約人亦無向 貴集團注入任何資產或業務而訂立任何協議、安排、諒解或磋商，且要約人無意終止僱用 貴集團的僱員或出售或重新部署 貴集團的資產，惟於正常業務過程中進行者除外。

(b) 建議變更 貴公司董事會組成

於最後可行日期，董事會由執行董事何柱明先生、吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生、非執行董事譚慕潔女士及獨立非執行董事黃紹輝先生、黃比先生及吳紀法先生組成。

宋理明先生、鄧降福先生、譚慕潔女士及黃紹輝先生擬辭任董事會成員，於股份要約首個截止日期或二零二四年四月二日(以較遲者為準)起生效。

要約人擬提名(1)彭一庭先生、(2)徐建華先生、(3)彭一邦博士工程師太平紳士及(4)余俊樂先生為四名 貴公司董事會新任執行董事，及余致力先生和馮蘭施女士將成為董事會的新任獨立非執行董事，所有在收購守則准許的最早時間生效，且任何有關委任將會遵照收購守則及GEM上市規則作出。

前述獲提名人士的履歷詳情載於綜合文件「董事會函件」的「建議變更本公司董事會組成」。

當宋理明先生、鄧降福先生、譚慕潔女士及黃紹輝先生辭任執行董事及委任前述獲提名人士為新任執行董事及獨立非執行董事後，董事會由六名執行董事(即彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師、余俊樂先生、何柱明先生及吳福華先生)及四名獨立非執行董事(即馮蘭施女士、余致力先生、黃比先生及吳紀法先生)組成。

吾等留意到亞洲聯合基建截至二零二三年三月三十一日止年度的年報內，彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師太平紳士及余俊樂先生普遍在工程、物業發展、會計及金融方面具備廣泛資歷，並在管理亞洲聯合基建集團方面擁有豐富經驗，惟吾等並不知悉彼等在香港公營房屋的物業管理服務上具有同樣豐富的經驗。因此，無法確定於完成交易後，四位獲提名的新任董事會為貴集團的發展帶來協同效應或有助其發展。經計及並考慮本函件內所討論的其他因素，吾等認為，股份要約為獨立股東變現彼等在股份投資的理想投資退出機會。

(c) 維持 貴公司公眾持股量及上市地位

誠如綜合文件所載，在股份要約截止後，要約人擬維持股份在GEM的上市地位。聯交所已申明，倘於股份要約截止時，公眾人士在任何時候持有少於 貴公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (ii) 公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，

則聯交所可考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量恢復至規定水平為止。

要約人董事及將獲委任進入 貴公司董事會的新成員(如有)已共同及個別地向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份有足夠的公眾持股量，這可能包括(但不限於)要約人藉配售減持足夠數量的已獲接納股份。於最後實際可行日期，尚未確認或作出任何安排。彼等將在適當時候根據GEM上市規則及收購守則的規定作出進一步公告。

推薦建議

達致吾等之建議時，吾等已考慮到上文討論的主要因素及理由，具體而言：

- (i) 儘管 貴集團於二零二二財政年度、二零二三年六個月及二零二三年第三季度仍能保持獲利，且吾等認為基於本函件「貴集團及其業界前景」一段所載，香港公營房屋物業管理服務界別及 貴集團的未來前景日漸改善，且相比二零二二財政年度， 貴集團於截至二零二三年九月三十日止九個月已遞交更多標書並獲授更多合約，但 貴集團的收益分別在二零二一財政年度與二零二二財政年度之間、二零二二年六個月與二零二三年六個月之間，以及二零二二年第三季度與二零二三年第三季度之間有所下跌；
- (ii) 考慮到 貴集團當前的財務狀況，股份要約價被視為公平合理；
- (iii) 即使 貴集團未來達到盈利目標，並錄得收益及純利增長，惟股份交易價未來會否及何時上升至股份要約價每股要約股份0.350港元以上屬未知之數，股份要約價較過往及當前股份交易價(下文再作概述)出現溢價，因此不會更改下文吾等對獨立董事委員會及獨立股東接納股份要約的整體推薦建議；
- (iv) 雖然亞洲聯合基建及其附屬公司主要從事(其中包括)提供保安、隧道及其他設施管理服務，其他四位獲要約人提名的執行董事普遍在工程、物業發展、會計及金融方面具備廣泛資歷，並在管理亞洲聯合基建集團方面擁有豐富經驗，惟不保證在股份要約後會為 貴集團締造協同效應；
- (v) 另一方面，股份要約價每股要約股份0.350港元較股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續5個、10個及30個交易日於聯交所所報的收市價、於二零二二年十二月三十一日經審核每股綜合資產淨值及於二零二三年六月三十日及二零二三年九月三十日未經審核每股綜合資產淨值出現溢價；
- (vi) 股份要約價高於股份在回顧期間任何時間的收市價；及
- (vii) 股份的流動性在公告前期間一直頗低，雖然在公告後期間飆升，惟於不久將來會否保持有關水平及股份將有充足流動性讓獨立股東在公開市場出售大額股份仍屬不確定；

獨立財務顧問函件

就獨立股東而言，吾等認為股份要約條款屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會提議獨立股東接納股份要約。

然而，倘部分獨立股東對 貴集團在新擁有權下的未來前景感到樂觀及／或具有較長遠的投資視野，彼等可透過不接納股份要約而保留彼等於股份的投資。謹此提醒該等獨立股東於股份要約期間及之後，留意 貴集團發展(特別是要約內的業務策略)及 貴公司任何公告。

不論獨立股東是否有意或不會接納股份要約，謹此提醒彼等留意近期的股價波動。概不保證在股份要約期間及截止後，目前市價將會或不會維持，以及將會或不會高於股份發售價。謹此提醒有意接納股份要約的獨立股東，在接納股份要約期間密切注視股份的市場價格及流動性，經權衡自身情況及投資目標後，倘若出售有關股份的所得款項淨額可能高於股份要約下的應收款項，應考慮在公開市場出售股份而非接納股份要約。

獨立股東如有意接納股份要約，務請細閱於綜合文件內詳述的接納股份要約的程序、附錄及接納表格。

此 致

雅居投資控股有限公司之獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
綽耀資本有限公司

董事總經理
陳志峰

董事總經理
林安泰

二零二四年三月五日

陳志峰先生為於證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，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，並於企業融資行業擁有超過16年經驗。

林安泰先生為於香港證監會註冊之綽耀資本有限公司之持牌人士及負責人員，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，並於企業融資行業擁有超過20年經驗。

1. 接納股份要約之一般程序

- (a) 倘閣下接納股份要約，則應按隨附接納表格上所印列的指示(其為股份要約條款的一部分)填妥及簽署有關表格。
- (b) 倘閣下要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何一份或多份彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下如欲就閣下全部或部分要約股份接納股份要約，則須盡快但無論如何不遲於截止日期下午四時正或根據收購守則要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公告並獲執行人員同意之較後時間及／或日期，將正式填妥及簽署之接納表格，連同閣下有意接納股份要約所涉及要約股份數目的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何一份或多份彌償保證)郵寄或親自送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，並於信封面註明「雅居投資控股有限公司—股份要約」。
- (c) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何一份或多份彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下自身以外的名義登記，而閣下如欲就閣下全部或部分要約股份接納股份要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將經正式填妥及簽署的接納表格連同閣下要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)不遲於截止日期下午四時正送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司以閣下名義登記要約股份，並不遲於截止日期下午四時正向過戶登記處送達經正式填妥及簽署的接納表格連同閣下要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)；或

- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將要約股份寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前代表閣下接納股份要約。為趕上香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查閱處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下要約股份已寄存於閣下於中央結算系統存置的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (d) 倘無法交出及／或遺失(視情況而定)閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)，而閣下如欲就閣下的要約股份接納股份要約，則亦應填妥及簽署接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或無法交出閣下要約股份的一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)的函件送達過戶登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則有關文件應於隨後盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，按所給指示填妥後交回過戶登記處。要約人將全權酌情決定其是否將承購無法交出及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及的任何要約股份。
- (e) 倘閣下已將任何要約股份的過戶文件以閣下的名義送往登記，惟尚未收到閣下的股票，而閣下如欲就閣下的要約股份接納股份要約，則亦應填妥及簽署接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將構成不可撤回地授權要約人及／或新百利及／或彼等各自的代理人代表閣下在有關股票簽發時代為從本公司或過戶登記處領取股票，並代表閣下將有關股票送達過戶登記處並授權及指示過戶登記處持有有關股票，惟須受股份要約的條款及條件規限，猶如股票已連同接納表格一併送達過戶登記處。

- (f) 股份要約的接納僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或根據收購守則要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公告並獲執行人員同意之較後時間及/或日期)接獲經正式填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處記錄經已收到接納表格及收購守則規則30.2註釋1規定的任何相關文件，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附 閣下要約股份的相關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)及(倘有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)並非以 閣下的名義登記)其他可確立 閣下成為有關股份登記持有人權利的文件(如登記持有人簽立的空白或轉讓予接納人並已繳交印花稅的相關要約股份過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入的要約股份的接納為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權證明文件(如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (h) 於香港，賣方從價印花稅應由接納股份要約的獨立股東支付，按要約股份的市值或要約人就有關股份要約接納而應付的代價(以較高者為準)按稅率0.1%計算，並將於接納股份要約時自要約人應付予有關股東的款項中扣減。要約人將代表接納股份要約的獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例繳納與接納股份要約及要約股份轉讓有關的買方從價印花稅。
- (i) 概不會就 閣下要約股份的任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)發出收訖通知書。

2. 股份要約的結算

- (a) 倘有效的接納表格及有關要約股份的有關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)在所有方面均為完好及齊整，且於股份要約截止前由過戶登記處接獲，則就根據股份要約交回的股份應付接納股份要約的各獨立股東的款項(減去賣方從價印花稅)的支票(向上約整至最接近之仙位)，將盡快且無論如何不遲於過戶登記處收到促使有關接納完整、有效及符合收購守則規則30.2註釋1的經正式填妥的股份要約接納及所有相關所有權文件日期後七(7)個聯交所營業日以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 任何接納獨立股東根據股份要約有權收取的代價，將根據股份要約條款(有關支付賣方從價印花稅的條款除外)全數支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向該接納獨立股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。
- (c) 支票如未於有關支票之開立日期起六個月內提兌，則將不獲兌現，且再無效力，在有關情況下，支票持有人應就付款聯絡要約人。

3. 接納期間及修訂

- (a) 為使股份要約生效，接納表格必須在截止日期下午四時正之前根據表格上列印的指示送達過戶登記處，除非股份要約在執行人員同意下被延期或修訂則作別論。
- (b) 要約人與本公司將不遲於截止日期下午七時正在聯交所網站聯合刊發公告，說明股份要約之結果及股份要約是否已延期、修訂或到期。
- (c) 倘股份要約被延期或修訂，有關延期或修訂的公告將列明下一個截止日期或聲明股份要約將繼續可供接納直至另行通知。倘屬後者，則將於股份要約截止前向尚未接納有關股份要約之獨立股東發出至少十四(14)日之書面通知。

- (d) 倘於股份要約過程中，要約人修訂股份要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納有關股份要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂的股份要約。經修訂的股份要約將於經修訂股份要約文件日期後至少十四(14)日內維持可供接納。
- (e) 倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中提述之任何截止日期應(除文義另有所指外)被視為經延長之股份要約截止日期。

4. 代名人登記

為確保所有獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有要約股份的登記獨立股東應在切實可行的情況下盡量分開處理有關實益擁有人的持股。以代名人義登記其投資的要約股份的實益擁有人須向其代名人作出指示，表明彼等對股份要約之意向。

5. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許的較後時間)之前，要約人須知會執行人員及聯交所有關其對股份要約的修訂、延期或到期的決定。要約人須在截止日期下午七時正前根據GEM上市規則的規定於聯交所網站刊登公告，列明(其中包括收購守則規則19.1所規定的資料)股份要約是否已修訂、延期或到期。公告將列明下列各項涉及之股份總數：
 - (i) 收到股份要約接納所涉及者；
 - (ii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
 - (iii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期收購或同意收購者。

公告須載有要約人或其一致行動人士已借入或借出的本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟已借出或出售的任何借入股份除外。

公告亦須列明該等數目所佔本公司已發行股本的百分比以及本公司投票權的百分比。

- (b) 於計算截至截止日期接納所涉及之要約股份總數時，僅計入過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正收訖之就各方面乃屬完好、齊整及達成本附錄所載接納條件之有效接納，除非股份要約在執行人員同意後予以延期或修訂。
- (c) 按收購守則所規定，有關股份要約之所有公告將根據收購守則及GEM上市規則(如適用)之規定發出。

6. 撤回權利

- (a) 獨立股東提交之股份要約之接納為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文(b)分段所述情況除外。
- (b) 在收購守則規則19.2載列的情況下(即倘要約人無法遵守上文「5.公佈」一段所述就股份要約作出公佈的任何規定)，執行人員可要求按執行人員可接納的條款向股份要約的接納者授予撤回權利，直至符合有關規定為止。

於此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，要約人須盡快惟無論如何不遲於股份要約被撤回後七(7)個聯交所營業日以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)寄還予相關獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。

7. 海外股東

要約人擬向全體獨立股東(包括海外股東)提呈股份要約。由於向登記地址位於香港以外的司法權區之人士提呈股份要約可能受到相關海外司法權區法律影響，身為香港以外司法權區公民、居民或國民的海外股東及要約股份的實益擁有人應自行了解並遵守任何適用法律或監管規定，並在需要時就股份要約尋求法律意見。有意接納股份要約之海外股東須負責自行全面遵守相關司法權區與接納股份要約有關之法律及法規，包括但不限於取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，或遵守其他必要的手續、法律及／或監管規定，以及支付該等海外股東於該等司法權區就接納股份要約應繳的任何發行、轉讓、註銷或其他稅項及徵費。

要約人及其一致行動人士、本公司、新百利、綽耀、過戶登記處、本公司之公司秘書或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人以及參與股份要約之任何其他人士有權就海外股東可能須支付之任何稅項或徵費獲得該等人士提供之全面彌償及不受損害。

任何海外股東接納股份要約將被視為構成有關海外股東向要約人作出之聲明及保證，表示所有適用法律及規定已獲遵守及有關海外股東根據所有適用法律法規獲准收取及接納股份要約及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法律法規屬有效且具約束力。為免疑慮，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出上述任何聲明及保證，亦不受其限制。海外股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

8. 稅務建議

獨立股東如對接納或拒絕股份要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人及其一致行動人士、本公司、新百利、綽耀及(視情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與股份要約之任何其他人士，概不因任何人士接納或拒絕股份要約而承擔彼等之任何稅務影響責任或負債。

9. 一般事項

- (a) 凡由獨立股東送交或接收或寄發的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)及用以結算股份要約項下應付代價的股款將由彼等或彼等指定代理以平郵方式送交、接收或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人及其一致行動人士、新百利、綽耀及任何彼等各自的董事或過戶登記處或本公司的公司秘書或參與股份要約的其他人士或任何彼等各自的代理概不會承擔任何郵件丟失、傳送延誤之任何責任或因此而可能產生的任何其他責任。
- (b) 接納表格所載的條文構成股份要約條款及條件的一部分。
- (c) 因無意疏忽而漏寄本綜合文件及/或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈股份要約的人士，不會導致股份要約於任何方面失效。

- (d) 股份要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人、新百利及／或要約人可能指示的一名或多名有關人士代表接納股份要約的人士填寫、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜的行動，使要約股份歸屬要約人或其可能指示的一名或多名有關人士所有。
- (f) 任何一名或多名人士接納股份要約將被視為構成有關人士向要約人及新百利聲明及保證，要約股份乃按不附帶一切產權負擔，惟連帶其中附有的一切權利(包括但不限於收取提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利)的方式出售或提交予要約人。為免疑慮，香港結算及香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出上述任何聲明及保證，亦不受其限制。
- (g) 任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所示要約股份數目為該代名人為接納股份要約的實益擁有人持有的要約股份總數。
- (h) 任何接納股份要約之獨立股東將負責支付有關人士就相關司法權區應繳的任何其他轉讓或註銷或其他稅項或徵費。
- (i) 除非本綜合文件及／或接納表格另有明確說明，否則除要約人及接納獨立股東以外之人士均不得執行任何因香港法例第623章合約(第三方權利)條例項下的完整及有效接納而將產生的股份要約條款。

1. 本集團之財務概要

下文摘要載列本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料、本集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月各期間的未經審核綜合財務資料，以及本集團截至二零二二年及二零二三年九月三十日止九個月各期間的未經審核綜合財務資料，乃分別摘錄自本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年報、本公司截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，以及本公司截至二零二二年及二零二三年九月三十日止九個月的第三季度報告。

	截至九月三十日		截至六月三十日		截至十二月三十一日止年度		
	止九個月		止六個月		二零二零年	二零二一年	二零二二年
	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年			
(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)	
收益	327,270	250,179	220,959	163,462	459,415	479,758	405,987
其他收入	8,247	3,835	6,131	3,549	9,046	2,067	11,022
其他虧損淨額	(3,707)	361	(2,005)	1,179	307	(1,072)	(2,078)
僱員福利開支	(298,370)	(223,668)	(202,984)	(147,411)	(392,667)	(407,346)	(368,888)
分包費用	—	—	—	—	(26,124)	(18,132)	—
清潔材料成本	(4,061)	(2,042)	(3,156)	(1,352)	(6,643)	(6,057)	(4,807)
公用事業開支	(1,006)	(926)	(521)	(497)	(1,993)	(1,574)	(1,316)
廠房及設備折舊	(1,374)	(688)	(1,004)	(497)	(1,082)	(972)	(737)
使用權資產折舊	—	—	—	—	(996)	(951)	(925)
貿易應收款項減值 虧損撥回	367	—	367	—	(811)	444	367
其他經營開支	(11,412)	(9,799)	(7,820)	(6,127)	(16,260)	(15,956)	(15,068)

	截至九月三十日		截至六月三十日		截至十二月三十一日止年度		
	止九個月		止六個月		二零二零年	二零二一年	二零二二年
	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
分佔採用權益法 入賬的投資業績	—	(114)	—	(110)	—	—	(118)
經營溢利	15,954	17,138	9,967	12,196	22,192	30,209	23,439
財務收入/(成本)淨額	(33)	2,465	(38)	1,003	(216)	51	153
除所得稅前溢利	15,921	19,603	9,929	13,199	21,976	30,260	23,592
所得稅開支	(1,484)	(2,239)	(716)	(1,641)	(2,536)	(4,803)	(2,412)
以下人士應佔期/ 年內溢利：							
— 本公司權益擁有人	14,437	17,364	9,213	11,558	19,440	25,457	21,180
— 非控股權益	—	—	—	—	—	—	—
	14,437	17,364	9,213	11,558	19,440	25,457	21,180
其他全面收益/(虧損)：							
不會重新分類至損益 的項目							
重新計量僱員福利責任	(392)	(750)	(392)	(500)	4,768	(1,569)	2,376
年內除稅後其他全面 收益/(虧損)	(392)	(750)	(392)	(500)	4,768	(1,569)	2,376
以下人士應佔期/ 年內全面收益總額：							
— 本公司權益擁有人	14,045	16,614	8,821	11,058	24,208	23,888	23,556
— 非控股權益	—	—	—	—	—	—	—
	14,045	16,614	8,821	11,058	24,208	23,888	23,556
每股盈利 基本及攤薄 (每股港仙)	1.80	2.17	1.15	1.44	2.43	3.18	2.65

除上文所披露者外，截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料、本集團截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料，以及本集團截至二零二二年及二零二三年九月三十日止九個月的未經審核綜合財務資料概無重大收入或開支項目。

於截至二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度分別宣派末期股息12,000,000港元(每股1.5港仙)、12,000,000港元(每股1.5港仙)及6,000,000港元(每股0.75港仙)。於截至二零二二年六月三十日止六個月宣派中期股息6,000,000港元(每股0.75港仙)。

除上文所披露者外，本公司於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度並無宣派其他股息。

羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務報表出具的核數師報告概無包含任何修改意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

2. 本集團綜合財務報表

本公司須在本綜合文件中載列或引述本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(分別為「二零二零年財務報表」、「二零二一年財務報表」及「二零二二年財務報表」、本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表(「二零二三年中期財務報表」)，以及本集團截至二零二三年九月三十日止九個月的未經審核綜合財務報表(「二零二三年第三季度財務報表」)所示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同對理解上述綜合財務資料有重大關係的相關已刊發綜合財務報表附註。

二零二零年財務報表載於本公司於二零二一年三月三十一日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)第38至78頁。二零二零年年報已登載於本公司網站(www.modernliving.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可經下列鏈結直接閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0331/2021033101063_c.pdf

二零二一年財務報表載於本公司於二零二二年三月三十日刊發之截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(「二零二一年年報」)第38至84頁。二零二一年年報已登載於本公司網站(www.modernliving.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可經下列鏈結直接閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001188_c.pdf

二零二二年財務報表載於本公司於二零二三年三月三十日刊發之截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(「二零二二年年報」)第37至83頁。二零二二年年報已登載於本公司網站(www.modernliving.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可經下列鏈結直接閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033001001_c.pdf

二零二三年中期財務報表載於本公司於二零二三年八月十日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三年中期報告」)第5至18頁。二零二三年中期報告已登載於本公司網站(www.modernliving.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可經下列鏈結直接閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0810/2023081000919_c.pdf

二零二三年第三季度財務報表載於本公司於二零二三年十一月十四日刊發之截至二零二三年九月三十日止九個月的中期報告(「二零二三第三季度報告」)第3至9頁。二零二三年第三季度報告已登載於本公司網站(www.modernliving.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可經下列鏈結直接閱覽：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/1114/2023111400522_c.pdf

二零二零年財務報表、二零二一年財務報表、二零二二年財務報表、二零二三年中期財務報表及二零二三年第三季度財務報表(但並非其分別所屬的二零二零年年報、二零二一年年報、二零二二年年報、二零二三年中期報告及二零二三年第三季度報告的任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

3. 債務聲明

於二零二四年一月三十一日(即本綜合文件刊印前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,除日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外,本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行但未發行的貸款資本、貸款、銀行透支、或其他類似債務承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記或擔保,但有租賃負債約2.2百萬港元及曾向一間銀行及一間保險公司提供履約保證金,總額約為64.4百萬港元。董事認為本集團不太可能遭索償履約保證金。

4. 或然負債

於進行日常業務的過程中,本集團就其業務活動面臨成為法律行動、索償及爭議的被告的風險。針對本公司發起的法律程序之性質主要包括本集團現有或前僱員就工傷作出的賠償申索。本集團擁有足夠保險保障,且董事認為,基於目前掌握的證據,於二零二四年一月三十一日,針對本公司的任何有關現有索償及法律程序對本公司並無重大財務影響。

5. 重大變動

董事確認,除以下事項外,自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日),本集團的財務或業務狀況或前景概無重大變動:

1. 訂立買賣協議;
2. 股份要約;
3. 本集團於二零二三年五月十日刊發之截至二零二三年三月三十一日止三個月之未經審核簡明綜合業績(「二零二三年第一季度業績」)披露(其中包括), (a)本集團錄得收益下跌,由截至二零二二年三月三十一日止三個月的約113.97百萬港元減少至截至二零二三年三月三十一日止三個月的約78.25百萬港元; (b)本集團錄得純利上升,由截至二零二二年三月三十一日止三個月的約4.46百萬港元增加至截至二零二三年三月三十一日止三個月的約5.14百萬港元; 及(c)本集團錄得總權益增加,由截至二零二二年三月三十一日的約148.80百萬港元增加至二零二三年三月三十一日的約155.19百萬港元;

4. 本集團於二零二三年八月十日刊發之截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績(「二零二三年中期業績」)披露(其中包括)，(a)本集團錄得收益下跌，由截至二零二二年六月三十日止六個月的約220.96百萬港元減少至截至二零二三年六月三十日止六個月的約163.46百萬港元；(b)本集團錄得純利上升，由截至二零二二年六月三十日止六個月的約9.21百萬港元增加至截至二零二三年六月三十日止六個月的約11.56百萬港元；及(c)本集團錄得總權益增加，由截至二零二二年十二月三十一日的約150.29百萬港元增加至二零二三年六月三十日的約161.35百萬港元；
5. 本公司於二零二三年八月十日宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息，該筆股息已悉數派付。截至本綜合文件日期概無未付股息或分派；及
6. 本集團於二零二三年十一月八日刊發之截至二零二三年九月三十日止九個月之未經審核簡明綜合業績(「二零二三年第三季度業績」)披露(其中包括)，(a)本集團錄得收益下降，由截至二零二二年九月三十日止九個月的約327.27百萬港元減少至截至二零二三年九月三十日止九個月的約250.18百萬港元；(b)本集團錄得純利上升，由截至二零二二年九月三十日止九個月的約14.44百萬港元增加至截至二零二三年九月三十日止九個月的約17.36百萬港元；及(c)本集團錄得總權益增加，由截至二零二二年九月三十日的約140.78百萬港元增加至二零二三年九月三十日的約154.91百萬港元。

1. 責任聲明

本綜合文件的資料乃遵照收購守則及GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司、要約人及股份要約的資料。

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的任何資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內所發表的意見(要約人的董事所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件內任何陳述有所誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>2,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>800,000,000</u> 股每股面值0.01港元之股份	<u>8,000,000</u>

所有已發行股份彼此之間在各方面享有同等待位，包括收取股息、投票及資本回報的權利。本公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表編製之日)以來直至最後實際可行日期(包括該日)並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司概無發行在外的購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，亦無就發行該等本公司購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

股份於聯交所GEM上市及買賣。概無任何部分股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無或不擬就股份於任何其他證券交易所尋求任何上市或批准買賣。

3. 市價

下表列示股份於(i)參考期間各曆月的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二三年七月三十一日	0.152
二零二三年八月三十一日	0.161
二零二三年九月二十九日	0.158
二零二三年十月三十一日	0.154
二零二三年十一月三十日	0.16
二零二三年十二月二十九日	0.173
二零二四年一月二十六日(最後交易日)	0.285
二零二四年一月三十一日	0.285
二零二四年二月二十九日	0.345
二零二四年三月一日(最後實際可行日期)	0.345

於參考期間，股份在聯交所所報的最高收市價為於二零二四年二月二十二日至二零二四年三月一日的交易日的每股0.345港元，股份在聯交所所報的最低收市價為二零二三年十月十一日的每股0.147港元。

4. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有記入登記冊須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；(b)根

據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊的權益或淡倉；(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(d)根據收購守則於本綜合文件披露的權益或淡倉如下：

董事姓名	身份及性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	佔已發行 股本的概約 百分比
譚慕潔女士(附註2)	受控制法團權益	80,000,000 (L)	10.00%
吳福華先生(附註3)	配偶權益	80,000,000 (L)	10.00%

附註：

1. 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
2. R5A Group Limited為80,000,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的10.00%。該公司由譚慕潔女士、宋理明先生、何先生、鄧先生及何迪威先生分別最終擁有55.34%、16.40%、14.07%、12.91%及1.28%。因此，根據證券及期貨條例，譚慕潔女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。
3. 吳福華先生為譚慕潔女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳福華先生被視為於譚慕潔女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有記入登記冊須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；或(d)根據收購守則於本綜合文件披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊且據董事所悉，除本公司董事或主要行政人員外之人士或實體，於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於本集團任何其他成員公司之已發行附設投票權之股份或於有關該等股本之任何購股權中擁有5%或以上的權益：

主要股東姓名／名稱	身份及性質	所持股份／ 相關股份數目 (附註1)	佔已發行 股本的概約 百分比
俊和海外控股有限公司 (即要約人)(附註2)	實益擁有人	473,870,000 (L)	59.23%
亞洲聯合基建(附註2)	受控制法團權益	473,870,000 (L)	59.23%
GT Winners Limited (「GT Winners」)(附註2)	受控制法團權益	473,870,000 (L)	59.23%
彭一庭先生(附註2)	受控制法團權益	473,870,000 (L)	59.23%
李蕙嫻女士(附註2)	受控制法團權益	473,870,000 (L)	59.23%
R5A Group Limited (附註3)	實益擁有人	80,000,000 (L)	10.00%

附註：

1. 字母「L」代表該位人士或該公司於股份中的好倉。
2. 要約人為亞洲聯合基建的直接全資附屬公司，亞洲聯合基建由GT Winners擁有約53.44%，而GT Winners由彭一庭先生及李蕙嫻女士分別擁有45%及45%。根據證券及期貨條例，亞洲聯合基建、GT Winners、彭一庭先生及李蕙嫻女士各自被視為於要約人持有的473,870,000股股份中擁有權益。
3. R5A Group Limited為80,000,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的10.00%。該公司由譚慕潔女士、宋理明先生、何先生、鄧先生及何迪威先生分別最終擁有55.34%、16.40%、14.07%、12.91%及1.28%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉於本公司按證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊的記錄中，有任何其他人士於股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或有任何其他人士直接或間接於本集團任何成員公司之任何類別股本(附帶權利可於任何情況下在股東大會上表決)中按面值計擁有5%或以上的權益。

(c) 於要約人之權益

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無擁有要約人股份或有關要約人股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何權益。

(d) 於本公司權益的其他披露及有關股份要約的安排

於參考期間及直至最後實際可行日期(包括該日)，

- (i) (a)任何股東(作為一方)；與(b)本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (ii) 除上文「權益披露—董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段及下文「股份買賣」一段所披露者及待售股份外，概無董事於股份、衍生工具、購股權、認股權證及換股權或可轉換或交換為股份的其他類似權利中擁有任何權益；及
- (iii) 本公司或任何董事均無借入或借出任何股份或與本公司任何股份或證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

誠如上文第4(a)段所披露，於最後實際可行日期，吳先生及譚慕潔女士透過彼等之受控制法團R5A於80,000,000股股份中擁有權益，彼等將透過R5A向要約人承諾拒絕股份要約。除上文所披露者外，概無董事實益擁有任何股份，因此彼等概無權接受股份要約。

5. 股份買賣

於參考期間及直至最後實際可行日期(包括該日)，

- (a) 除待售股份及下文所披露者外，概無董事曾買賣任何股份或與本公司任何股份或證券有關之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；

姓名	交易日期	交易性質	涉及 股份數目	平均每股 交易價	最高每股 交易價
吳先生	二零二三年 八月二十九日	買入股份	700,000	0.1595 港元	0.1610 港元

- (b) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被假定為與本公司一致行動或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人的任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有、控制或買賣股份及本公司的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；
- (c) 概無人士與本公司或與因一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被假定為與本公司一致行動或因聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型的任何安排，因此並無有關人士曾擁有、控制或買賣股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值；及
- (d) 概無與本公司有關連並以全權基準管理基金之基金經理(不包括獲豁免基金經理)曾擁有、控制或買賣股份及本公司其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

6. 要約人股份買賣

於參考期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事概無買賣要約人的任何股份或與要約人的任何股份有關之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以換取價值。

7. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無訂有安排以給予任何董事任何利益(法定賠償除外)作為離職或其他與股份要約有關之補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何以股份要約結果作為條件或取決於該等要約結果或與股份要約有關之協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

8. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立的任何生效中服務合約：(a)乃於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括連續性及訂明限期的合約)；(b)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(c)尚有超過12個月之固定年期合約(不論通知期)。

9. 重大訴訟

於最後實際可行日期，(1)本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或申索(因本公司及其任何附屬公司的日常業務而引起者除外)及(2)就董事所知，本公司及其任何附屬公司並無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償(因本公司及其任何附屬公司的日常業務而引起者除外)，而該等訴訟或索償均會對本公司及其任何附屬公司的經營業績或財務狀況構成重大不利影響。

10. 重大合約

於要約期開始日期前兩年內直至最後實際可行日期(包括該日)止，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(並非本公司或其任何附屬公司於日常業務過程中訂立或擬訂立的合約)。

11. 專家資格及同意書

除本綜合文件附錄四「專家及同意書」一段所列者外，以下為本綜合文件載列或提述其意見、函件、報告或建議的專家之名稱及資格：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
綽耀	獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以便就股份要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

羅兵咸永道會計師事務所及綽耀已各自就刊發本綜合文件發出其同意書，同意在本綜合文件內以其所載形式及涵義刊載其意見、函件、報告或建議及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

12. 展示文件

以下文件將自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間，(i)在證監會網站 www.sfc.hk；及(ii)在本公司網站 www.modernliving.com.hk 可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度各年的年報、本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，以及本公司截至二零二三年九月三十日止九個月的第三季度報告；
- (c) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第23至37頁；
- (d) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第38至39頁；
- (e) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件第40至68頁；

- (f) 本綜合文件附錄五所載核數師及綽耀各自就盈利預測發出的函件；
- (g) 本附錄內「11.專家資格及同意書」一段所述的同意書；
- (h) 本綜合文件及隨附接納表格。

13. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司於香港的主要營業地點位於香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室。
- (c) 本公司的公司秘書為吳福華先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司的主要股份過戶登記處Ocorian Trust (Cayman) Limited，位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (f) 綽耀資本有限公司的註冊辦事處位於香港中環德輔道中141號中保集團大廈4樓402B室。
- (g) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

責任聲明

要約人董事願就所載資料(有關亞洲聯合基建集團的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，要約人董事於本綜合文件內所發表的意見(董事及亞洲聯合基建董事(以彼等的該等身份)所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件內任何陳述有所誤導。

亞洲聯合基建董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及本集團的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，亞洲聯合基建董事於本綜合文件內所發表的意見(董事及要約人董事(以彼等的該等身份)所發表意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件的任何陳述有所誤導。

披露本公司證券權益及就該等證券進行的交易

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 除下文所披露者外，要約人、其董事或與彼等任何一方一致行動人士概無擁有或控制任何股份或涉及任何股份之可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具或於當中擁有權益：

股東	股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比
俊和海外控股有限公司 (即要約人)(附註1)	473,870,000	59.23%
R5A Group Limited (附註2)	80,000,000	10.00%

附註：

1. 要約人為亞洲聯合基建的直接全資附屬公司，亞洲聯合基建由GT Winners擁有約53.44%，而GT Winners由彭一庭先生及李蕙嫻女士分別擁有45%及45%。
2. R5A Group Limited為80,000,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的10.00%。該公司由譚慕潔女士、宋理明先生、何先生、鄧先生及何迪威先生分別最終擁有55.34%、16.40%、14.07%、12.91%及1.28%。

- (ii) 除根據買賣協議收購之待售股份及R5A持有之餘下股份外，要約人及其一致行動人士概無擁有或控制或指示任何投票權或涉及股份、期權、認股權證或其他可轉換為股份之證券之權利；
- (iii) 概無訂立協議、安排或諒解以向任何其他人士轉讓、押記或質押根據買賣協議收購之待售股份；
- (iv) 除「新百利函件」內「賣方承諾」一節所詳述由賣方作出之承諾外，要約人及其一致行動人士概無收到任何接納或不接納股份要約之不可撤銷承諾；
- (v) 除待售股份及下文所披露者外，要約人及其一致行動人士於參照期內不曾進行任何股份、任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份之證券或涉及本公司證券之其他衍生工具的交易以換取利益；

姓名	交易日期	交易性質	涉及 股份數目	每股股份 平均交易價	每股股份 最高交易價
吳先生	二零二三年 八月二十九日	買入股份	700,000	0.1595港元	0.1610港元

- (vi) 要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何與本公司證券之尚未行使衍生工具有關之協議或安排；
- (vii) 除根據買賣協議買賣待售股份外，概無訂立與要約人或本公司之股份有關而可能對股份要約具有重大影響(如收購守則規則22註釋8所指)之安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式之安排)；
- (viii) 除買賣協議外，要約人及／或其一致行動人士概無訂立涉及其可能會或不曾援引或試圖援引股份要約之先決條件或條件之協議或安排；
- (ix) 要約人及其一致行動人士概無借用或借出任何本公司有關證券；

- (x) 除代價外，要約人或其一致行動人士概無就收購事項向賣方、其最終實益擁有人(如適用)或其一致行動人士支付或將支付其他代價、補償或任何形式之利益；
- (xi) 要約人或其任何一致行動人士概無與賣方、其最終實益擁有人(如適用)及其任何一致行動人士訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；
- (xii) (a)任何股東；與(b)(i)要約人及其任何一致行動人士或(b)(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)之諒解、安排或協議；及
- (xiii) 概無任何為補償其失去職位或其他與股份要約有關之損失而給予或將給予任何董事之利益(法定賠償除外)。

專家及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見之的專家之名稱及資格：

名稱	資格
新百利	根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例所指第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

新百利已就刊發本綜合文件發出其同意書，同意在本綜合文件內以其所示的形式及涵義載入函件，及引述其名稱及函件，且迄今並無撤回有關同意書。

其他事項

- (a) 要約人為於開曼群島註冊成立的有限公司，由亞洲聯合基建實益擁有。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 要約人的通訊地址位於香港九龍長沙灣大南西街601-603號香港紗廠工業大廈一期五樓C2室。
- (d) 於最後實際可行日期，要約人董事為彭一庭先生、彭一邦博士工程師太平紳士及佘俊樂先生。

- (e) 亞洲聯合基建為於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00711)。
- (f) 亞洲聯合基建的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (g) 亞洲聯合基建的通訊地址位於香港九龍長沙灣大南西街601-603號香港紗廠工業大廈一期五樓C1室。
- (h) 於最後實際可行日期，亞洲聯合基建董事會包括執行董事彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師太平紳士及余俊樂先生；非執行董事黃迪怡小姐及嚴玉麟博士銅紫荊星章，太平紳士；及獨立非執行董事胡偉亮先生、林右烽先生、何智恒先生及嚴震銘博士。
- (i) 於最後實際可行日期，亞洲聯合基建的最終控股股東為李蕙嫻女士及彭一庭先生，彼等各自持有GT Winners Limited 45%及45%的股份，而GT Winners Limited 則持有954,604,705股亞洲聯合基建股份，佔亞洲聯合基建已發行股本約53.44%。李蕙嫻女士個人持有11,294,875股亞洲聯合基建股份，佔亞洲聯合基建已發行股本約0.63%。
- (j) R5A為於英屬處女群島註冊成立的公司。R5A的註冊辦事處位於Jayla Place, Wickhams Cay I, Road Town, Tortola, the British Virgin Islands。
- (k) 於最後實際可行日期，R5A的董事為宋理明先生、何柱明先生、吳福華先生、鄧降福先生及譚慕潔女士。
- (l) 吳先生、何先生及鄧先生的通訊地址位於香港新界安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室。
- (m) 新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓
- (n) 本綜合文件及隨附接納表格之中、英文本如有不一致之處，概以英文本為準。

展示文件

以下文件之副本將自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止期間，可於(i)本公司網站 www.modernliving.com.hk；及(ii)證監會網站 www.sfc.hk 查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 買賣協議；
- (c) 新百利函件，全文載於本綜合文件第11至22頁；及
- (d) 本附錄四內「專家及同意書」一節所述的同意書。

1. 核數師函件

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供收錄於本綜合文件內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就有關雅居投資控股有限公司截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各年度權益持有人應佔綜合盈利預測而發出的鑒證報告

致雅居投資控股有限公司董事會

本所已對雅居投資控股有限公司(「貴公司」)截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止各年度的權益持有人應佔綜合盈利預測(「盈利預測」)完成鑒證工作並作出報告。盈利預測載於貴公司刊發日期為二零二四年三月五日的綜合文件(「綜合文件」)，其內容有關新百利融資有限公司代表俊和海外控股有限公司就貴公司全部已發行股份(已由俊和海外控股有限公司及其一致行動人士擁有或同意將予收購者除外)可能提出的強制無條件現金要約。

董事對盈利預測的責任

貴公司董事須負責編製盈利預測，包括綜合文件第28至29頁所載編製盈利預測的基準和假設。該責任包括設計、執行和與維護與編製盈利預測相關的內部控制並應用適當的編製基準；以及根據情況作出合理估計。

我們的獨立性和質量管理

我們遵守香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本會計師事務所採用會計師公會所頒佈的香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統，包括關於要遵守道德要求、專業準則規定及可適用的法律及監管規定的政策或程序。

羅兵咸永道會計師事務所
中國香港特別行政區中環太子大廈22樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任為根據《香港公司收購及合併守則》規則10，對盈利預測的會計政策及計算方法發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施我們的工作以出具意見。

此鑒證業務涉及實施程序，以獲取有關盈利預測是否，就有關會計政策及計算方法而言，在所有重大方面已根據綜合文件第28至29頁所載的基準和假設適當編製的充分適當的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷以及我們對項目風險的評估。在我們的工作範圍內，我們的工作已包括根據此等基準和假設覆核盈利預測的會計政策和數學計算。

盈利預測以一套涉及對未來事項和管理層行動帶有假設性質的基準和假設編製，而此等事項不可能以與過往結果相同的方法予以確定和核實，而且並非均可必然發生。即使此等帶有假設性質的預料事項發生，實際結果亦很大機會因其他預料事項經常不如預期地發生及其變化可能重大而與盈利預測存有差異。我們不是對編製盈利預測所採納的基準和假設的適當性和有效性作出報告。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，基於以上所述，就有關會計政策及計算方法而言，盈利預測已在所有重大方面根據綜合文件第28至29頁所載由貴公司董事採納的基準和假設適當編製，以及其呈列基準在各重大方面均與貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中所載貴集團通常所採納的會計政策一致。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年三月五日

2. 綽耀函件

雅居投資控股有限公司
董事會
香港新界
沙田安耀街3號
匯達大廈
11樓1102-1103室

敬啟者：

茲提述雅居投資控股有限公司(即 貴公司)所刊發日期為二零二四年三月五日的綜合文件(「綜合文件」)。除另有指明外，本函件所用詞彙與該聯合公告所界定者具有相同涵義。

根據買賣協議，倘達成若干盈利目標，代價(初步代價除外)的餘下部分將須付予R5A。根據收購守則規則10，二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利的各個盈利目標構成一項盈利預測(「盈利預測」)。盈利預測由 貴公司董事根據 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核綜合財務資料以及 貴集團截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的綜合業績預測編製。

我們已審閱盈利預測，並與董事討論作出盈利預測所依據的基準及假設，該等基準及假設載於綜合文件「盈利預測」一節。我們亦已考慮羅兵咸永道會計師事務所於二零二四年三月五日向董事會發出的函件，全文載於綜合文件「核數師就盈利預測發出的函件」一節，當中指出，在會計政策及計算方法上，盈利預測已在所有重大方面根據該綜合文件第28至29頁所載由董事採納的基準及假設妥為編製，並按與 貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表中所載 貴集團一般採用的會計政策在所有重大方面相同的基準呈列。

基於以上所述，我們信納盈利預測(包括董事須對其負上全責的基準及假設)乃經審慎周詳考慮後並按合理基準作出。

我們所進行的工作僅為根據收購守則規則10向董事報告，而不作其他用途。我們不對任何其他人士就該項工作承擔相關責任。

此 致

代表
綽耀資本有限公司

董事總經理 董事總經理
陳志峰 林安泰

謹啟

二零二四年三月五日