
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下亞洲聯合基建控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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份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。



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)

- (1) 有關建議收購目標公司之
待售股份及待售貸款之
須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事局函件載於本通函第5至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議之函件載於本通函第17至38頁。

本公司謹訂於2019年12月20日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層牡丹廳、木蘭廳及甘菊廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會之委任代表表格。倘閣下欲委派委任代表人，務請閣下按照隨附委任代表表格列備之指示將其填妥及簽署，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票，而在此情況下，該委任代表表格將被視作已予撤回。

2019年11月28日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	15
獨立財務顧問函件.....	17
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 業務估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告.....	SGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整」	指	倘於完成前產生之任何可能會對該地盤市值構成重大不利影響之情況，代價會予以向下調整
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行開放辦理一般銀行業務之日子(公眾假期、星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	亞洲聯合基建控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00711)
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣待售股份及待售貸款
「完成日期」	指	於達成或豁免(倘適用)買賣協議所載條件後第5個營業日或訂約方根據買賣協議書面協定之其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議收購待售股份及待售貸款應付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋義

「擔保人」	指	彭一庭先生，為本公司之控股股東兼執行董事及董事局主席
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就(其中包括)建議收購事項是否公平合理向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，為根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，已獲本公司委任為獨立財務顧問，就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除彭一庭先生及李蕙嫻女士以及其各自聯繫人以外，且於建議收購事項並無重大權益之股東
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方
「合營公司」	指	創金發展有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由Wealth Anchor擁有10%之股權
「最後實際可行日期」	指	2019年11月21日，即本通函印發前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2020年1月31日(或賣方與買方可能互相以書面同意之較後日期)

釋義

「中國」	指	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
「建議收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方建議收購待售股份及待售貸款
「買方」	指	Grand Palace Global Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	賣方、買方及擔保人就買賣待售股份及待售貸款訂立日期為2019年8月23日之買賣協議
「待售貸款」	指	77,000,000港元，為目標公司到期應付及結欠賣方之款項，及賣方於完成時或之前可能墊付予目標公司之其他款項
「待售股份」	指	目標公司之40股股份，此等股份為賣方合法及實益擁有，即於買賣協議日期及緊接完成前目標公司全部已發行股份之40%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「該地盤」	指	位於香港新界沙田九肚山56A區沙田市地段第579號之地盤，於最後實際可行日期，該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成，而有關住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以(其中包括)考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易

釋義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予之涵義
「目標公司」	指	Clover Peak Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於買賣協議日期由賣方擁有40%之股權
「目標集團」	指	目標公司、其附屬公司及合營公司
「賣方」	指	Well Perfection Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期分別由彭一庭先生擁有45%、李蕙嫻女士擁有45%及李彭一心女士擁有10%之股權
「Wealth Anchor」	指	Wealth Anchor Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

彭一庭先生(主席)
徐建華先生(副主席)
彭一邦博士工程師太平紳士(行政總裁)
余俊樂先生(首席財務官兼公司秘書)
李蕙嫻女士
韓莉女士

獨立非執行董事：

胡偉亮先生
林右烽先生
何智恒先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處及

主要營業地點：

香港
九龍長沙灣
大南西街601至603號
香港紗廠工業大廈一期
5樓C1

敬啟者：

**(1) 有關建議收購目標公司之
待售股份及待售貸款之
須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2019年8月23日有關(其中包括)買方與賣方及擔保人訂立買賣協議之公告，內容有關建議收購事項，總代價為119,911,000港元。

本通函旨在向閣下提供有關買賣協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情以及股東特別大會通告。

董事局函件

買賣協議

日期

2019年8月23日

訂約方

- (1) 買方： Grand Palace Global Limited (本公司之間接全資附屬公司)
- (2) 賣方： Well Perfection Limited
- (3) 擔保人： 彭一庭先生

將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為119,911,000港元。

待售股份佔目標公司於買賣協議日期及緊接完成前全部已發行股份之40%。待售貸款相當於目標公司應付並結欠賣方之款項77,000,000港元及任何於完成或之前賣方可能墊付予目標公司之其他款項。於最後實際可行日期，目標公司間接持有該地盤之10%權益。

代價

視乎調整而定，代價為119,911,000港元，即賣方與買方根據該地盤於2019年6月30日之估值就該地盤協定之價值(即232,888,000港元)，已扣除目標公司及合營公司結欠之銀行貸款未償還結餘，並已按相當於待售股份之股權分攤(金額合共為約112,977,000港元)。待售貸款之代價相當於其於完成時之面值(按等額基準)，而待售股份之代價為扣除待售貸款之代價後之代價結餘。代價須按下述方式支付：

- (i) 於簽署買賣協議後7個營業日內須支付訂金11,991,100港元(「訂金」)；及
- (ii) 於完成時支付餘額107,919,900港元。

董事局函件

倘於完成前出現任何對該地盤價值產生重大不利影響之情況，賣方與買方同意協商並下調代價金額以反映該地盤於其時之市值。倘賣方與買方無法就調整幅度達成共識，則買方有權終止買賣合約，而訂金（不計利息）須於終止合約後7個營業日內退回。於最後實際可行日期，本公司並無發現任何對該地盤價值產生重大不利影響並可能觸發調整之情況。

代價乃由訂約方經參考以下因素並按公平磋商後釐定：(i) 本通函下文「訂立買賣協議之理由及裨益」一節所載之因素；(ii) 該地盤及目標集團之估值；(iii) 目標集團於2019年6月30日之未經審核資產淨值；(iv) 待售貸款之未償還款項；及(v) 目標公司及合營公司結欠若干銀行貸款之未償還結餘。

董事（不包括於買賣協議擁有重大權益之彭一庭先生（「彭先生」，即擔保人）及李蕙嫻女士（「李女士」），亦不包括彭一邦博士工程師，彼為彭先生之胞弟及李女士之兒子，故根據上市規則彼為彭先生及李女士各自之聯繫人）認為代價屬公平合理。

本集團計劃以本集團內部資源及／或外部融資撥付以支付代價。

先決條件

完成須待以下條件於最後完成日期（或賣方與買方可能同意之較後日期）中午12時正或之前獲達成或豁免（倘適用）後，方告落實：

- (i) 本公司已遵守相關上市規則之規定；
- (ii) 賣方已就出售待售股份及待售貸款取得所有第三方之同意（包括銀行、目標公司之股東及合營公司之股東（倘需要））；
- (iii) 賣方及買方於買賣協議日期及完成日期作出之所有陳述、保證及承諾均屬真實、準確及完整，且於任何重大方面概無誤導成份；及
- (iv) 買方已信納盡職調查之結果。

就上述第(ii)項條件而言，該地盤受限於以若干金融機構為受益人之若干債權證及按揭（作為若干貸款之抵押）。由於買方僅收購該地盤之間接少數權益，交易毋須待債權證及按揭解除方可完成。

董事局函件

買方可於最後完成日期(或賣方與買方可能同意之較後日期)中午12時正或之前豁免上述第(iii)項及第(iv)項之條件，而第(iii)項條件則可由賣方豁免(視情況而定)。於最後實際可行日期，除上述第(ii)項及第(iv)項條件外，其他條件尚未獲達成或豁免(視情況而定)。

倘於最後完成日期(或賣方與買方可能同意之較後日期)中午12時正或之前尚有先決條件未獲達成或豁免(視情況而定)，則買賣協議將告失效，且賣方須向買方於其後7個營業日內退回訂金(不計利息)。

倘買方未能完成建議收購事項(因賣方違約而未能完成之情況除外)，訂金將由賣方沒收，而倘賣方未能完成待售股份及待售貸款之出售(因買方違約而未能完成之情況除外)，賣方須於買方發出書面通知當日後7個營業日內向買方退回訂金(不計利息)。

完成

待上文所載之條件全部獲達成或豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期下午3時正或之前落實。

完成後，本公司將間接擁有目標公司之40%股權，而目標公司及其附屬公司均將成為本公司之聯營公司。

擔保人作出之保證及承諾

擔保人(i)不可撤銷且無條件地向買方保證，賣方將及時妥為履行其根據買賣協議須負之責任及須有之義務；並(ii)於擔保人之總負債不得超過賣方之總負債的前提下，同意向買方作出彌償，且向買方就因賣方未能履行賣方應有義務及應負責任而產生之所有虧損、損失以及合理成本及費用作出彌償保證。

目標公司及目標集團之資料

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，由賣方持有40%之股權。目標公司餘下之60%股權由兩名獨立第三方分別持有20%及40%（「主要股東」）。除該地盤外，於最後實際可行日期，本公司與目標公司主要股東並無其他合作。

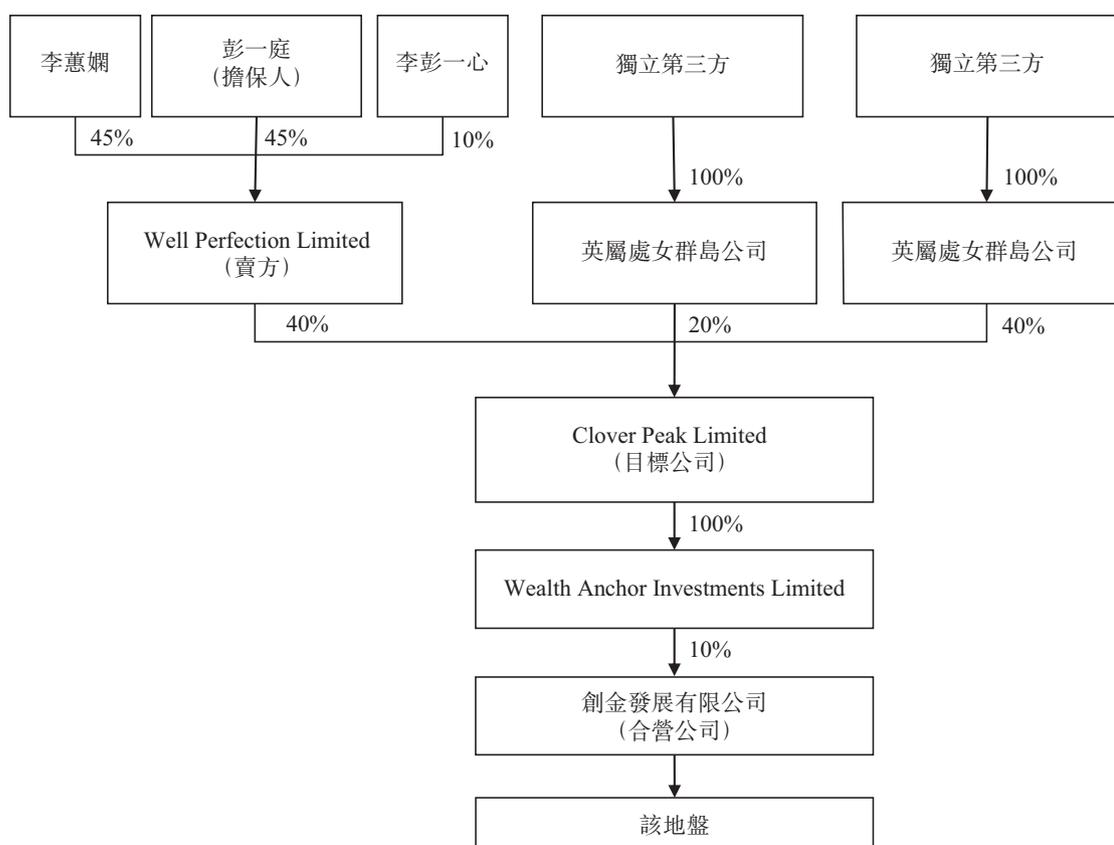
目標公司主要從事投資控股。目標公司之主要資產為間接持有該地盤之10%權益。

董事局函件

該地盤總樓面面積約 323,307 平方呎或 30,036 平方米。根據一名獨立專業估值師對該地盤所作之初步估值，該地盤於 2019 年 8 月 31 日之現況下之市值為 7,040,000,000 港元。於完成後，本公司將間接持有該地盤之 4% 實際權益。該地盤餘下之實際權益分別由建滔集團有限公司(其股份於聯交所主版上市之公司(股份代號：00148))持有 68% 及若干私人公司及若干個別人士持有 28%。除該地盤外，於最後實際可行日期，本公司與該地盤餘下之實際權益之持有人並無其他合作。

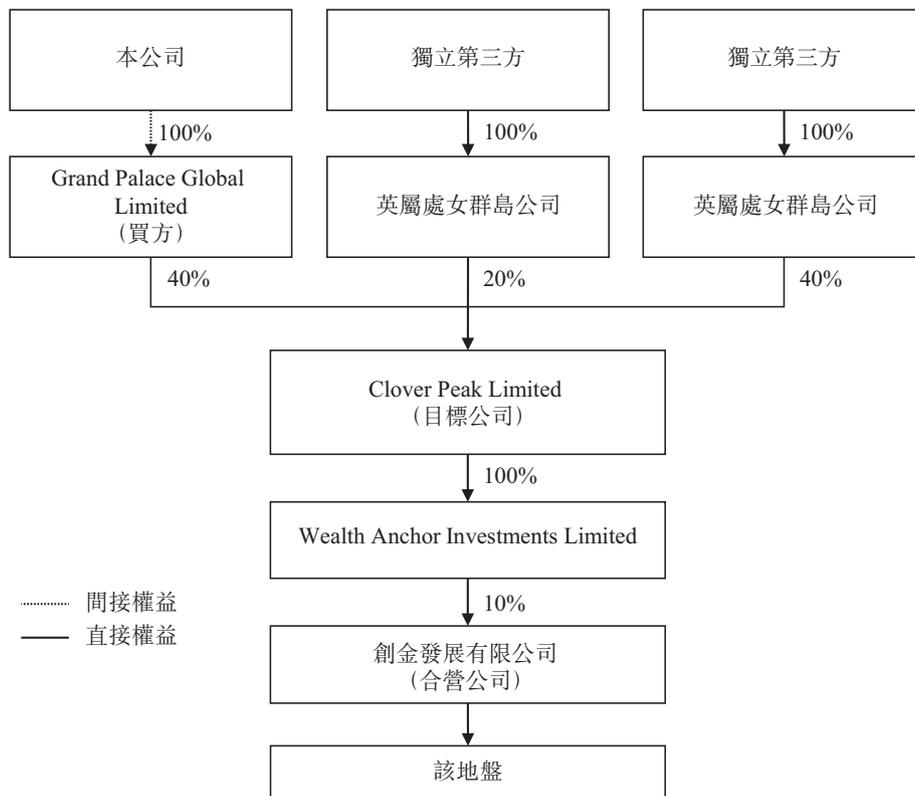
下表展示目標集團於 (i) 最後實際可行日期；及 (ii) 緊隨完成後之集團架構：

(i) 目標集團於最後實際可行日期之集團架構



董事局函件

(ii) 目標集團於緊隨完成後之集團架構



目標集團之財務資料

根據本公司於最後實際可行日期可得之最新財務資料，摘錄自目標集團分別截至2018年及2019年6月30日止兩個財政年度之未經審核綜合財務資料之主要財務數據載列如下：

	截至6月30日止財政年度	
	2019年 千港元	2018年 千港元
純利(除稅及非經常項目前)	40,330	36,628
純利(除稅及非經常項目後)	40,330	36,628
	於6月30日	
	2019年 千港元	2018年 千港元
資產淨值	122,885	82,555

目標集團於2019年6月30日之未經審核資產淨值為約122,885,000港元。

董事局函件

誠如本公司日期為2015年8月14日之公告(「出售事項公告」)所披露，直至2015年8月14日本公司將Wealth Anchor之100%權益出售予Clover Peak前，本公司透過擁有Wealth Anchor之100%權益間接持有該地盤之10%權益。誠如出售事項公告所披露，本集團出售其於該地盤間接持有之10%權益乃由於(i)該地盤仍處於初步發展階段，為此本集團將需作出進一步大額投資；及(ii)本集團當時之策略為專注於控制權或管理權屬本集團之物業及投資項目，而間接持有10%之少數權益與該策略相違。因此，本集團透過將Wealth Anchor之100%權益出售予Clover Peak(代價為195,000,000港元)而出售該地盤之10%權益(「2015年出售事項」)。

然而，2015年出售事項之代價不可與代價作直接比較，因為該地盤於2015年出售事項時之價值與2019年8月31日之價值大為不同。於2015年出售事項發生時，該地盤尚未發展，而於最後實際可行日期，該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成，鑑於該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書，本集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

有關本集團及買賣協議訂約方之資料

本集團

本集團主要從事土木工程、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(包括提供保安及設施管理解決方案)及其他業務。

買方

買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，買方為本公司之間接全資附屬公司。

賣方

賣方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，賣方分別由彭先生擁有45%、李女士擁有45%及李彭一心女士(為彭先生之胞妹及李女士之女兒)擁有10%之股權。

擔保人

擔保人為彭先生，為本公司之控股股東兼執行董事及董事局主席。

董事局函件

訂立買賣協議之理由及裨益

本集團主要從事土木工程、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(包括提供保安及設施管理解決方案)及其他業務。

本公司認為，建議收購事項乃符合本集團之業務發展策略及規劃，並為本集團提供良機以提升其地產發展及投資組合。基於出售事項公告中所載之理由，本集團於2015年出售其於該地盤間接持有之10%權益。經考慮該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成，本集團認為毋須再為發展該地盤作出進一步大額投資，因而減少了於2015年出售事項前(當時該地盤仍處於初步發展階段)本集團所面臨之不確定因素。另外，該地盤住宅物業之預售樓花同意書已於2019年11月7日取得，而本集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

基於上述理由，董事認為，買賣協議之條款及據此擬進行之交易乃經公平磋商後協定，為一般商業條款及屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關買賣協議之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故建議收購事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之匯報及公告規定。

於最後實際可行日期，賣方分別由彭先生擁有45%、李女士擁有45%及李彭一心女士擁有10%之股權。彭先生及李女士各自為本公司之控股股東及執行董事。彭先生亦為董事局主席。因此，根據上市規則第14A章，彭先生及李女士均為本公司之關連人士，而賣方為彭先生及李女士之聯繫人，並為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及據此擬進行之交易構成本公司一項關連交易。

誠如上文所述，有關買賣協議之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，鑒於代價超逾10,000,000港元，建議收購事項須遵守上市規則第14A章項下之匯報及公告，以及獨立股東批准規定。

董事局函件

於批准買賣協議之董事局會議上，彭先生及李女士(均為賣方之股東)乃被視為於買賣協議項下擬進行之交易擁有權益，並已就有關買賣協議及據此擬進行之交易之相關董事局決議案放棄表決。彭一邦博士工程師為彭先生之胞弟及李女士之兒子，因此，根據上市規則，彼為彭先生及李女士各自之聯繫人，彼亦須就有關買賣協議之相關董事局決議案放棄表決。除上文所述者外，概無董事於上述交易擁有任何重大權益，亦無董事須就有關批准買賣協議之相關董事局決議案放棄表決。

任何於建議收購事項中擁有重大權益之股東將不會於股東特別大會上表決。由於彭先生及李女士於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此彭先生、李女士及GT Winners Limited(「GT Winners」，分別由彭先生擁有45%及李女士擁有45%之股權)將於股東特別大會上就批准建議收購事項之決議案放棄表決。彭一邦博士工程師亦將就有關決議案於股東特別大會上放棄表決。

於最後實際可行日期，李女士持有10,880,875股股份，GT Winners持有1,281,994,388股股份及彭一邦博士工程師持有7,326,000股股份，總數為1,300,201,263股股份，佔本公司已發行股份總數約70.40%。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除彭先生及李女士以及其各自之聯繫人外，概無股東於建議收購事項中擁有重大權益，故此，概無股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准建議收購事項之相關決議案放棄表決。

股東特別大會

股東特別大會將予召開及舉行，以供獨立股東考慮及酌情批准建議收購事項及相關事宜。

本公司謹訂於2019年12月20日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層牡丹廳、木蘭廳及甘菊廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附股東特別大會之委任代表表格。倘閣下欲委派委任代表人，務請閣下按照隨附委任代表表格列備之指示將其填妥及簽署，並須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票，而在此情況下，該委任代表表格將被視作已予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上，股東所作出的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東特別大會通告所載之全部決議案將以投票方式表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式於股東特別大會結束後公佈投票結果。

董事局函件

有關股東特別大會之記錄日期

為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由2019年12月16日(星期一)至2019年12月20日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行本公司股份之過戶登記。如欲符合出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於2019年12月13日(星期五)下午4時30分或之前送交本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓辦理過戶登記手續。

推薦建議

獨立董事委員會由胡偉亮先生、林右烽先生及何智恒先生組成。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後，認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，而其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮本函件所載之因素及理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理，及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
亞洲聯合基建控股有限公司
主席
彭一庭
謹啟

2019年11月28日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會發出之函件，當中載列其就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。



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)

敬啟者：

**(1) 有關建議收購目標公司之
待售股份及待售貸款之
須予披露及關連交易
及
(2) 股東特別大會通告**

吾等茲提述本公司日期為2019年11月28日之通函(「通函」)，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界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事局委任，就買賣協議之條款及其項下擬進行之建議收購事項對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理，以及訂立買賣協議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。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向吾等及閣下提供意見。

吾等已考慮建議收購事項之各項詳情，尤其是進行建議收購事項之理由及其影響。吾等亦已審閱獨立財務顧問於其函件中所載就買賣協議之條款及其項下擬進行之交易所提供之意見(轉載於通函第17至38頁)。

獨立董事委員會函件

經考慮董事局函件所載之資料並經計及獨立財務顧問之意見後，吾等認為買賣協議乃於本集團之一般及日常業務過程中訂立，而買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東而言屬公平合理，而其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

亞洲聯合基建控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
胡偉亮先生

獨立非執行董事
林右烽先生

獨立非執行董事
何智恒先生

謹啟

2019年11月28日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

有關建議收購目標公司之 待售股份及待售貸款之 須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等就建議收購事項而獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2019年11月28日之致股東通函（「通函」）內所載之董事局函件（「董事局函件」），而本函件為通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

建議收購事項

於2019年8月23日（交易時段後），買方與賣方及擔保人訂立買賣協議，據此並受限於買賣協議之條款及條件，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購待售股份及待售貸款，總代價為119,911,000港元。

待售股份佔目標公司於買賣協議日期及緊接完成前全部已發行股份之40%。待售貸款相當於目標公司應付並結欠賣方之款項77,000,000港元及任何於完成或之前賣方可能墊付予目標公司之其他款項。於最後實際可行日期，目標公司間接持有該地盤之10%權益。

獨立財務顧問函件

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方分別由彭先生擁有45%、李女士擁有45%及李彭一心女士擁有10%之股權。彭先生及李女士各自為 貴公司之控股股東及執行董事。彭先生亦為董事局主席。因此，根據上市規則第14A章，彭先生及李女士均為 貴公司之關連人士，而賣方為彭先生及李女士之聯繫人，並為 貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立買賣協議及據此擬進行之交易構成 貴公司一項關連交易。

鑒於以上所述，建議收購事項構成 貴公司一項關連交易。誠如董事局函件所披露，根據上市規則第14章，由於有關建議收購事項之一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且代價超逾10,000,000港元，因此建議收購事項構成 貴公司一項須予披露交易，而且除須遵守匯報及公告規定外，亦須遵守上市規則第14A章項下之獨立股東批准規定。

誠如董事局函件所載，於批准買賣協議之董事局會議上，彭先生及李女士（均為賣方之股東）乃被視為於買賣協議項下擬進行之交易中擁有權益，並已就有關買賣協議及據此擬進行之交易之相關董事局決議案放棄表決。彭一邦博士工程師為彭先生之胞弟及李女士之兒子，因此，根據上市規則，彼為彭先生及李女士各自之聯繫人，彼亦須就有關買賣協議之相關董事局決議案放棄表決。除上文所述者外，概無董事於上述交易擁有任何重大權益，亦無董事須就有關批准買賣協議之相關董事局決議案放棄表決。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除彭先生及李女士以及其各自之聯繫人外，概無股東於建議收購事項擁有任何重大權益，故此，概無股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准建議收購事項之相關決議案放棄表決。

獨立董事委員會

董事局現時由以下成員組成：執行董事兼董事局主席彭先生、執行董事徐建華先生、彭一邦博士工程師、余俊樂先生、李蕙嫻女士及韓莉女士以及獨立非執行董事胡偉亮先生、林右烽先生及何智恒先生。

獨立財務顧問函件

由上述全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議收購事項是否按一般商業條款在 貴集團日常及一般業務過程並屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益等方面，向獨立股東提供意見。

吾等(紅日資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就建議收購事項發表觀點，以供獨立董事委員會於向獨立股東作出推薦意見時予以考慮。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、賣方及彼等各自之股東、董事或最高行政人員或任何彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連，因此，吾等符合資格就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。過去兩年內，吾等並無根據上市規則擔任 貴公司之獨立財務顧問。

除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應向吾等支付之一般顧問費用外，吾等概無向 貴公司或任何其他各方收取任何其他費用或利益而可合理視為與吾等之獨立性相關之安排。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第 13.84 條屬獨立人士。

吾等意見之基準

於編製吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或董事及／或 貴公司高級管理層(「管理層」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述之所有資料、聲明及意見(均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此獨自負上全責)於作出時屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等已假設通函(包括本函件)所載或提述或於其他情況下由 貴集團及／或董事及／或管理層提供或作出或給予之所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明(其／彼等須就此獨自負責)於作出及給予時於所有重大方面均屬真實準確且有效完整，並於通函日期於所有重大方面仍屬真實準確且有效完整。吾等已假設通函中所載由董事及／或管理層作出或提供之所有意見、信念及聲明，均經妥當審慎查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或董事及／或管理層尋求並取得確認，通函中所提供及提述之資料並無遺漏任何重大事實。

獨立財務顧問函件

然而，吾等並無就所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對該地盤及 貴公司、賣方、目標公司、合營公司及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之財務狀況、業務及事務以及彼等各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營業務所在市場之前景進行任何獨立調查。吾等亦依賴由 貴公司委託之獨立估值師作出之物業估值（「物業估值」）及業務估值（「業務估值」）。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未向吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供之資料，從而為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或董事及／或管理層及彼等各自之顧問向吾等提供之陳述、資料、意見、信念及聲明之真實性、準確性及完整性，亦並無理由相信吾等獲提供或上述文件提述之資料中已隱瞞或遺漏重大資料。股東亦應注意，物業估值及業務估值涉及若干基準及假設，倘該等基準及假設有所修改，則評估得出之價值或有所改變。

刊發本函件之唯一目的，乃為獨立董事委員會及獨立股東考慮建議收購事項提供資料，故除載入通函外，於未經吾等事先書面同意之情況下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

已考慮之主要因素及理由

於達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東發出有關建議收購事項之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 經濟及地產市場概覽

誠如董事局函件所載，目標集團之主要資產為一個香港房地產發展項目（即該地盤），吾等因此審閱了香港之地產市場及前景。

香港為國際金融中心，是外資進入中國之門戶。鑒於其獨特定位，香港經濟可能會受到（其中包括）中國經濟增長率、通過香港進出中國之貿易活動水平、中美政府持續貿易談判之結果、香港金融管理局制定之基準利率變動、香港社會若干部分持續出現動蕩所影響，上述因素單獨或整體上均可能會引致香港經濟及樓市出現短期波動。

獨立財務顧問函件

根據香港政府於2019年10月刊發之2019年施政報告中所載有關香港房屋及土地問題之資料，儘管香港政府於過去數年引入多項措施遏止樓市過熱，例如於2016年推出對非首次置業買家(包括香港永久性居民及公司買家的任何住宅交易)就物業交易須繳納的印花稅稅率調高至交易價值的15%，繼而於2017年引入多項進一步措施，倘於單宗交易中購入多於一項住宅物業，則每項物業均須按15%之新稅率繳納住宅印花稅，惟房屋問題仍為香港社會目前所面對最嚴峻的民生問題。

於2019年施政報告中，政府亦提出一系列中短期的新支援措施，當中包括：(i)增加過渡性房屋項目數目，於未來3年提供合共10,000個單位以紓緩居住環境惡劣家庭之壓力；(ii)透過現金津貼，為非公屋及非綜援的低收入住戶提供支援；(iii)加快出售租者置其屋尚未出售的42,000個單位；(iv)進一步增加出售居者有其屋計劃以及綠表置居計劃的單位數目，單位數目由2019年的8,600個增至2020年的12,000個；(v)進一步提升白表居屋第二市場計劃；以及(vi)放寬由香港按揭保險有限公司提供的按揭保險計劃的樓價上限，首次置業人士可申請最高九成按揭貸款的樓價上限將由現時4,000,000港元提升至8,000,000港元，而可申請八成按揭貸款的樓價上限則會由6,000,000港元提升至10,000,000港元。

此外，香港政府將繼續就增加土地供應作長遠房屋發展而尋求不同的方法，包括在明日大嶼願景下的中部海域填海以及其他維港以外近岸填海。然而，有關措施仍屬初期階段，並須待(其中包括)立法會批准撥款，故並無一個確實的時間表。此外，根據香港政府運輸及房屋局《長遠房屋策略》2018年周年進度報告¹，十年總房屋供應目標約為450,000個單位，作為2019-20年度至2028-29年度之十年總房屋供應目標，而公私營房屋新供應比例為70：30。與《長遠房屋策略》2017年周年進度報告相比(十年總房屋供應目標約為460,000個單位，作為2018-19年度至2027-28年度之十年總房屋供應目標，而公私營房屋新供應比例為60：40)，顯然香港政府已將目光改投於公營房屋。該等變動或會進一步限制私營房屋於有關期間內之供應。

¹ https://www.thb.gov.hk/eng/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2018.pdf

獨立財務顧問函件

根據彭博一篇日期為2019年3月5日之文章²，香港政府正專注於公營房屋，並公佈由2019年4月1日起計之財政年度僅計劃推出15幅住宅用地，能提供約8,800個私人住宅，較一年之前減少約42%。該文章亦指香港樓價於2018年8月高位下跌約10%後已出現企穩跡象。

吾等已進一步審閱香港政府差餉物業估價署公佈之香港物業報告每月補編(2019年10月)³，並注意到，於2018年，私人住宅物業D類單位(實用面積為100平方米至159.9平方米)及E類單位(實用面積為160平方米或以上)之售價指數為321.5，而相同指數於2019年第一季度則輕微下跌至約317.2，其後才於2019年第二季度上升至約333.2，並於2019年7月及8月分別大致維持穩定於334.8及329.6。此外，根據香港政府差餉物業估價署公佈之截至2018年12月31日止年度之香港物業報告⁴，落成之大型住宅單位(定義為實用面積為100平方米或以上)預期將由2018年之2,105個減少至分別於2019年及2020年之約1,722個單位及1,386個單位。總括而言，上述市場數據顯示，除非出現不可預見之情況，香港住宅市場內較大型私人住宅單位之供應在可預見將來應會基本上維持穩定。

² <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-03-04/reduced-residential-land-supply-to-support-hong-kong-home-prices>

³ <https://www.rvd.gov.hk/doc/en/statistics/full.pdf>

⁴ https://www.rvd.gov.hk/doc/en/hkpr19/PR2019_full.pdf

獨立財務顧問函件

2. 貴集團之主要業務及財務資料

貴公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司。貴公司為一間投資控股公司，而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(包括提供保安及設施管理解決方案)及其他業務。

以下為摘錄自 貴公司最新刊發截至2019年3月31日止年度之年報(「2019年年報」)之 貴集團財務業績概要：

貴集團財務業績概要

	截至3月31日止年度	
	2019年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)
營業額		
— 建築工程收入	7,281,136	7,629,573
— 建築相關諮詢服務之收入	24,758	49,928
— 銷售物業	2,112	1,800
— 資產租賃之租金收入總額	4,997	1,801
— 保安及設施管理解決方案服務之收入	763,045	547,953
總額	<u>8,076,048</u>	<u>8,231,055</u>
毛利	<u>454,543</u>	<u>384,714</u>
股東應佔本年度溢利	<u>136,648</u>	<u>150,176</u>

獨立財務顧問函件

根據2019年年報，截至2019年3月31日止年度，貴集團錄得約8,076,000,000港元營業額，較截至2018年3月31日止年度之約8,231,100,000港元減少約155,100,000港元或1.9%。有關減少主要由於自建築工程產生之營業額由截至2018年3月31日止年度之約7,629,600,000港元減少至截至2019年3月31日止年度之約7,281,100,000港元，減幅為約348,500,000港元或4.6%。有關減少主要由於建築分部仍然競爭激烈，且受公共工程項目緩慢之撥款審批程序影響。儘管營業額減少，貴集團仍錄得毛利增加約18.1%，由截至2018年3月31日止年度之約384,700,000港元增至截至2019年3月31日止年度之約454,500,000港元，主要由於建築服務分部錄得較佳分部業績（儘管向外部客戶銷售較去年同期有所減少）。吾等從2019年年報中得悉，於截至2019年3月31日止年度內竣工及於2019年3月31日仍在進行之主要工程中，包括多個樓宇建築工程、土木工程、地基工程及維修工程。截至2018年及2019年3月31日止年度之股東應佔溢利分別為約150,200,000港元及約136,600,000港元。

貴集團財務狀況概要

	於3月31日	
	2019年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,476,376	1,024,688
流動資產	6,749,138	7,604,264
非流動負債	1,699,178	175,904
流動負債	4,052,186	5,928,966
資產淨值	2,474,150	2,524,082

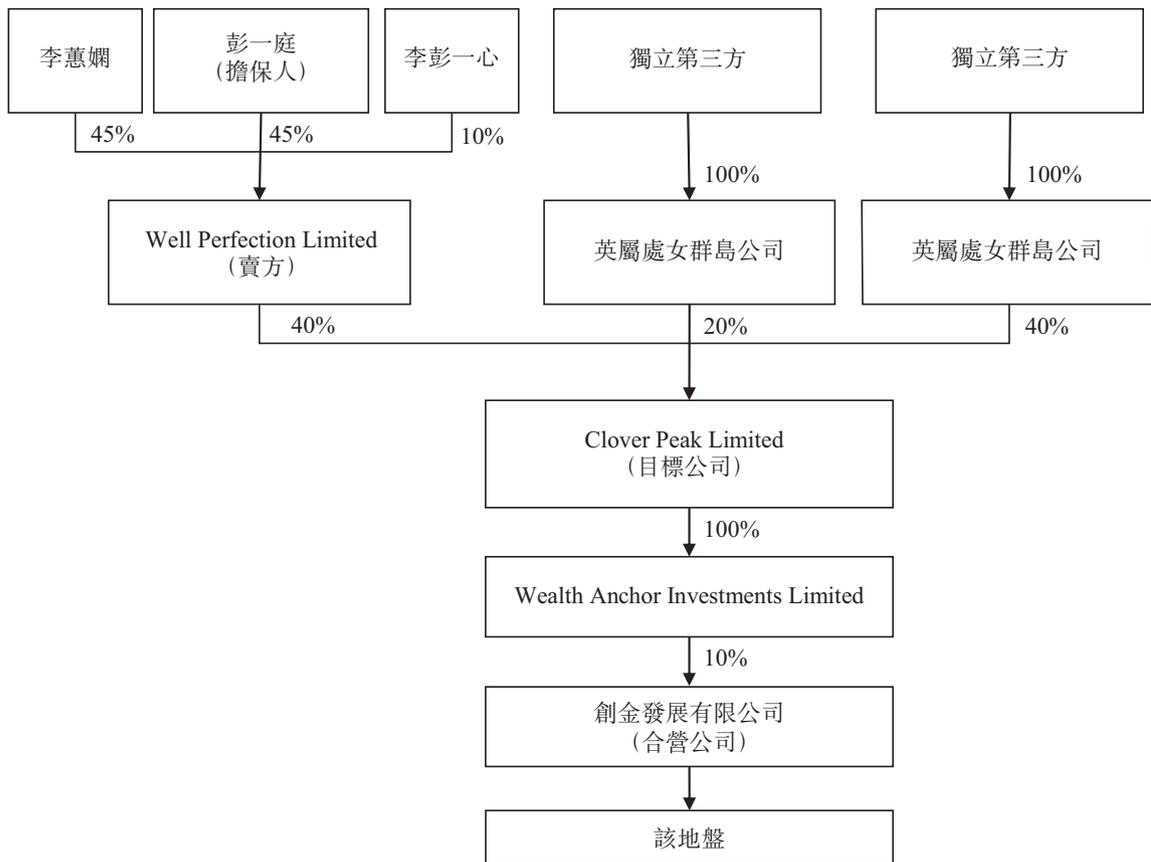
於2019年3月31日，貴集團非流動資產約為1,476,400,000港元，主要包括(i) 於聯營公司之投資約500,000,000港元；(ii) 於合營公司之權益約423,400,000港元；及(iii) 物業、機器及設備約284,600,000港元。流動資產方面，於2019年3月31日約為6,749,100,000港元，主要包括(i) 合約資產約2,752,900,000港元；(ii) 現金及與現金等值項目約1,829,900,000港元；及(iii) 貿易應收款項約984,000,000港元。

獨立財務顧問函件

於2019年3月31日，貴集團非流動負債約為1,699,200,000港元，主要包括銀行借款約1,695,600,000港元。流動負債約為4,052,200,000港元，主要包括(i)貿易應付款項約1,840,200,000港元；(ii)銀行借款約1,058,600,000港元；及(iii)其他應付款項及應計款項約891,600,000港元。

目標公司、合營公司及該地盤之資料

摘錄自董事局函件之目標集團於最後實際可行日期之集團架構如下：



(i) 目標公司

目標公司為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，目標公司由賣方擁有40%之股權，而賣方分別由彭先生擁有45%、李女士擁有45%及李彭一心女士擁有10%之股權。目標公司餘下之40%及20%股權分別由兩名獨立第三方（「主要股東」）擁有。除該地盤外，於最後實際可行日期，貴公司與目標公司之主要股東並無其他合作。

獨立財務顧問函件

於完成後，貴公司將間接持有該地盤之4%實際權益。該地盤餘下之實際權益分別由建滔集團有限公司(其股份於聯交所主版上市之公司(股份代號：00148))持有68%及若干私人公司及若干個別人士持有28%。除該地盤外，於最後實際可行日期，貴公司與該地盤餘下之實際權益之持有人並無其他合作。

(ii) 合營公司

合營公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，由目標公司間接擁有10%之股權。合營公司餘下之90%權益分別由建滔集團有限公司(其股份於聯交所主版上市之公司(股份代號：00148))持有68%及若干私人公司及若干個別人士持有28%。除該地盤外，於最後實際可行日期，貴公司與該地盤餘下之實際權益之持有人並無其他合作。

(iii) 該地盤

該地盤包括位於香港新界沙田九肚山56A區沙田市地段第579號之一幅土地，其位於新界九肚山麗坪路中段。該地盤所處地區被視為中密度住宅區域，為沙田區九肚山新發展地區。該地盤之註冊地盤面積約為354,136平方呎。該地盤落成後將包含洋房、公寓單位、配套康樂設施及停車位。建議發展項目之總建築面積約為323,307平方呎(相當於約30,036平方米)。於最後實際可行日期，該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成，而該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書，貴集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

目標集團之財務資料

摘錄自董事局函件之目標集團分別截至2018年及2019年6月30日止兩個財政年度之若干未經審核財務資料概要如下：

	於6月30日	
	2019年 千港元	2018年 千港元
資產淨值	122,885	82,555

	截至6月30日止財政年度	
	2019年 千港元	2018年 千港元
純利(除稅及非經常項目前)	40,330	36,628
純利(除稅及非經常項目後)	40,330	36,628

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司日期為2015年8月14日之公告(「出售事項公告」)所披露，直至 貴公司於2015年8月14日將Wealth Anchor Investments Limited (「Wealth Anchor」)之100%權益出售予Clover Peak前， 貴公司透過擁有Wealth Anchor之100%權益間接持有該地盤之10%權益。誠如出售事項公告所披露， 貴集團出售其於該地盤間接持有之10%權益乃由於(i)該地盤仍處於初步發展階段，為此 貴集團將需作出進一步大額投資；(ii) 貴集團當時之策略為專注於控制權或管理權屬 貴集團之物業及投資項目，而間接持有10%之少數權益與該策略相違。因此， 貴集團透過將Wealth Anchor之100%權益出售予Clover Peak(代價為195,000,000港元)出售該地盤之10%權益(「2015年出售事項」)。

然而，2015年出售事項之代價不可與代價作直接比較，因為該地盤於2015年出售事項時之價值與2019年8月31日之價值大為不同。於2015年出售事項發生時，該地盤尚未發展，而於最後實際可行日期，該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成，鑑於該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書， 貴集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

進行建議收購事項之理由及裨益

貴集團主要從事土木工程、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(包括提供保安及設施管理解決方案)及其他業務。

貴公司認為，建議收購事項符合 貴集團之業務發展策略及規劃，並為 貴集團提供良機以提升其地產發展及投資組合。基於出售事項公告中所載之理由， 貴集團於2015年出售其於該地盤間接持有之10%權益。經考慮該地盤已大致竣工且已有樓宇於其上落成， 貴集團認為 貴集團毋須再為發展該地盤作出進一步大額投資，因而減少了於2015年出售事項前(當時該地盤仍處於初步發展階段) 貴集團所面臨之不確定因素。另外，鑒於該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書， 貴集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

獨立財務顧問函件

基於上述理由，董事認為，買賣協議之條款及據此擬進行之交易乃經公平磋商後協定，為一般商業條款且屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等亦注意到，根據2019年年報， 貴集團之業務發展策略及規劃包括以優化回報為目標調整物業組合，及通過成立合營公司投資其他主要項目以降低風險及減少財務支出，而建議收購事項正與 貴集團之業務發展策略及規劃相一致。儘管建議收購事項主要由待售股份及待售貸款組成，管理層認為建議收購事項實際上為一項物業發展項目投資。考慮到合營公司之主要目的為管理及發展位於該地盤的物業發展項目並從中獲取利潤，而該地盤之住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書， 貴集團預期可從出售有關住宅物業中產生現金流。

有關吾等就建議收購事項所進行之詳細工作，請參閱本函件「4. 吾等對估值報告之分析」一節。

3. 買賣協議之條款

摘錄自董事局函件之買賣協議主要條款如下：

(a) 日期： 2019年8月23日

(b) 訂約方：

買方： Grand Palace Global Limited (貴公司之間接全資附屬公司)

賣方： Well Perfection Limited

擔保人： 彭先生

(c) 將予收購之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份及待售貸款，總代價為119,911,000港元。待售股份佔目標公司於買賣協議日期及緊接完成前全部已發行股份之40%。待售貸款相當於目標公司應付並結欠賣方之款項77,000,000港元及任何於完成或之前賣方可能墊付予目標公司之其他款項。於最後實際可行日期，目標公司間接持有該地盤之10%權益。

獨立財務顧問函件

(d) 代價

視乎調整而定，收購待售股份及待售貸款之代價為119,911,000港元，即賣方與買方按該地盤於2019年6月30日之估值金額約232,888,000港元協定之該地盤價值，已扣除目標公司及合營公司結欠之銀行貸款未償還結餘，並已按相當於待售股份之股權總額約112,977,000港元分攤。待售貸款之代價相當於其於完成後之面值（按等額基準），而待售股份之代價為扣除待售貸款之代價後之代價結餘。代價須按下述方式支付：

- (i) 於簽署買賣協議後7個營業日內須支付訂金11,991,100港元（「訂金」）；及
- (ii) 於完成時支付餘額107,919,900港元。

倘於完成前出現任何對該地盤價值產生重大不利影響之情況，賣方與買方同意協商並下調代價金額以反映該地盤於其時之市值。倘賣方與買方無法就調整幅度達成共識，則買方有權終止買賣合約，而訂金（不計利息）須於終止合約後7個營業日內退回。於最後實際可行日期，貴公司並無發現任何對該地盤價值產生重大不利影響並可能觸發調整之情況。

貴集團計劃以 貴集團內部資源及／或外部融資撥付以支付代價。

釐定代價之基準

誠如董事局函件所載，代價乃由訂約方經參考以下因素按公平磋商後釐定：(i) 本通函所載「訂立買賣協議之理由及裨益」一節所載之因素；(ii) 該地盤及目標集團之估值；(iii) 目標集團於2019年6月30日之未經審核資產淨值；(iv) 待售貸款之未償還款項；及(v) 目標公司及合營公司結欠若干銀行貸款之未償還結餘。

該地盤之物業估值由物業估值師進行，而業務估值則由業務估值師進行，上述估值分別載於通函附錄一及附錄二。根據物業估值報告及業務估值報告，該地盤之市值及目標公司之40%股權於2019年8月31日分別為約7,040,000,000港元及約49,546,000港元。

4. 吾等對估值報告之分析

誠如董事局函件所載，收購待售股份及待售貸款之代價為119,911,000港元，而據管理層告知，(i)待售貸款為按等額基準，而待售股份之代價約為42,911,000港元，較業務估值師就目標公司之40%股權作出之評估價值約49,546,000港元折讓約13.4%。

4.1 物業估值

吾等於評估物業估值是否屬公平合理時已考慮以下因素：

(i) 物業估值師之背景

於評估代價時，吾等已審閱並與為 貴集團就該地盤作出估值之獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司（「物業估值師」）討論通函附錄一獨立物業估值報告（「物業估值報告」）所載就目標集團所擁有物業作出估值時所採納之方法以及基準及假設。

吾等已與物業估值師之工作團隊討論其專業技能、物業估值經驗（進一步詳情載於物業估值報告）以及其針對該地盤之工作範圍及估值程序。物業估值師已確認其獨立性，且吾等知悉負責估值工作之人員於（其中包括）香港及澳門擁有逾20年物業估值經驗。吾等亦知悉物業估值師於2019年2月對該地盤進行實地考察，並透過向土地註冊署取得土地查冊記錄以調查該物業權益之業權。基於上文所述，考慮到其相關經驗及專業技能、獨立性以及所進行工作範圍及估值程序等因素，吾等信納物業估值師合乎資格出具物業估值報告所載之意見。

(ii) 估值假設及方法

誠如物業估值報告所載， 貴公司已向物業估值師發出指示對該地盤進行估值。物業估值已根據《香港測量師學會估值準則（2017年版）》及《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則（2017年）》編製。

獨立財務顧問函件

(a) 估值方法

根據吾等與物業估值師之討論，吾等知悉物業估值師已採納市場法，經參考市場上之近期市場銷售憑證，並作出適當調整以反映該地盤之物業權益與可資比較物業之差異。吾等亦已假設位於該地盤之該等物業將按 貴公司提交之建議發展計劃完成，並可於估值日期即時佔用。吾等亦知悉，物業估值師亦已考慮如 貴公司提供之建築成本及所產生之成本、融資成本以及專業費用之發展成本。

(b) 估值假設

有關物業估值報告之估值假設之詳述，請參閱通函附錄一。

吾等已就上述假設與物業估值師商討，並知悉該等假設乃進行房地產物業資產估值之一般假設。

(iii) 吾等所進行之工作

吾等已審閱物業估值報告，並就所採納之方法及物業估值師進行有關估值之經驗與物業估值師進行討論。吾等知悉，物業估值師已採納市場法，而該方法常用於釐定於估值日期正處於發展階段之該地盤市值。

吾等亦已審閱物業估值師就其估計該地盤之市值所應用之發展總值。吾等知悉，由於該地盤於估值日期仍在發展中，就估計該地盤之市值，物業估值師須首先假設該地盤之建議發展項目已完成，以估計該地盤之發展總值(根據物業估值報告所述為約8,400,000,000港元)，其後方按該地盤之實際發展進度進行調整，經參考總預計建築成本及於估值日期已產生之實際成本後達致計算出該地盤之市值。

獨立財務顧問函件

吾等亦從物業估值報告進一步得悉，該地盤之發展總值乃假設該地盤之建議發展項目已完成，並經參考於2018年及2019年鄰近九肚山之物業交易而進行估計。根據物業估值師之調查，鄰近九肚山之物業交易之每平方呎（「平方呎」）淨實用樓面面積之價格(i)就洋房交易而言介乎每平方呎約25,000港元至每平方呎約41,000港元；及(ii)就公寓單位交易而言介乎每平方呎約25,000港元至每平方呎約34,000港元，視乎相關物業之大小及特點而定。據管理層告知，該地盤之洋房及公寓單位分別佔淨實用樓面面積約74.0%及26.0%。誠如物業估值報告所載及根據管理層提供之資料，該地盤將提供總建築面積約323,307平方呎，總淨實用樓面面積為約331,600平方呎，而該地盤之淨實用樓面面積每平方呎隱含價格為約25,300港元，乃於物業估值師審閱之可資比較市場交易之範圍內。

吾等亦獲得物業估值師確認，其於最後實際可行日期獨立於貴集團及其核心關連人士以及賣方及目標集團。此外，吾等亦已審閱物業估值師之委聘條款，而物業估值師亦已確認，其就物業估值報告所進行工作之範圍乃屬恰當，使其能出具相關上市規則規定其出具之意見。此外，物業估值師確認，彼等之工作範圍概無任何限制，以致可能對物業估值報告所作之保證程度構成負面影響。

基於吾等進行之工作，吾等與物業估值師一致認為，物業估值報告所採納之估值方法及估值假設屬公平合理。然而，股東務請注意，由於物業估值涉及不同基準及假設，其未必能準確反映該地盤之真正市值。

經考慮(a)上文所載吾等進行之工作及分析；及(b)物業估值已根據《香港測量師學會估值準則(2017年版)》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則(2017年)》編製，吾等認為物業估值乃評估代價是否屬公平合理之適當估值參考。

4.2 業務估值

吾等於評估業務估值是否屬公平合理時已考慮以下因素：

(i) 業務估值師之經驗及其委聘

於評估代價時，吾等已審閱並與為 貴集團就目標集團業務作出估值之獨立估值師浩富環球評估諮詢服務有限公司（「業務估值師」）討論通函附錄二之估值報告（「業務估值報告」）所載就目標集團作出估值時所採納之方法以及基準及假設。

吾等已與業務估值師討論其專業技能、業務估值經驗（進一步詳情載於業務估值報告）以及其有關目標集團公平值之工作範圍及估值程序。業務估值師已確認其獨立性，且吾等知悉負責業務估值工作之人員於中國及香港擁有逾9年估值經驗。

此外，吾等亦知悉業務估值師已審閱（但不限於）以下文件：(a) 物業估值報告；及(b) 目標公司及合營公司各自於2019年8月31日之未經審核財務狀況表。基於上文所述，考慮到其相關經驗及專業技能、獨立性以及所進行工作範圍及估值程序等因素，吾等信納業務估值師合乎資格出具業務估值報告所載之意見。

(ii) 估值假設及方法

誠如業務估值報告所載， 貴公司已向業務估值師發出指示就於目標公司之40%股權於2019年8月31日之公平值進行估值。業務估值乃按照皇家特許測量師學會刊發之《皇家特許測量師學會估值 — 專業準則》及國際估值準則委員會刊發之《國際估值準則》作出。

(a) 估值方法

根據吾等與業務估值師之討論，於進行業務估值時，業務估值師已考慮三個公認估值方法，即資產／成本法、市場法及收益法。據吾等所知，由於目標公司為持有發展中物業（即該地盤）之投資控股公司，而目標公司於對上兩個財政年度均未錄得歸屬於該地盤之任何經營收益，因此業務估值師認為不宜使用收益法。

獨立財務顧問函件

此外，吾等亦從業務估值師得悉，其亦認為市場法並不可取，原因為市場上可比較之公司數量不足。因此，吾等得知業務估值師已採納資產法估值目標公司之股權，並經參考物業估值對合營公司作出公平值調整。

此外，吾等已與業務估值師商討，並從業務估值師得悉，於估值少數權益時，已應用少數權益折讓估值主題公司之所有權益價值，並已參考估值師釐定之控制權溢價以反映並無控制權之少數權益。吾等得悉由於目標公司僅間接持有合營公司之10%市值，故已應用25%少數權益折讓以反映目標公司對合營公司並無控制權。吾等得悉於釐定所應用之少數權益折讓時，業務估值師已考慮到在加拿大科學及教育中心(Canadian Centre of Science and Education)出版之《國際商業及管理期刊》(International Journal of Business and Management)上刊載之文章以及目標公司所持有之少數權益百分比(即10%)。為評估25%少數權益折讓是否屬公平合理，吾等已審閱多間香港上市公司於2019年5月24日(即買賣協議日期前三個月)直至最後實際可行日期(包括當日)刊發之通函，當中涉及於估值主題公司時已應用少數權益折讓或控制權溢價之交易。根據上述基準，吾等已識別出一個包括15項交易之名單(「參考交易」)。根據參考交易，使用欠缺控制權折讓(「欠缺控制權折讓」)方程式⁵計算之隱含少數權益折讓範圍介乎約4.8%至27.7%，其中業務估值師應用之少數權益折讓介乎該範圍。而且，業務估值師已告知，欠缺控制權折讓方程式為計算少數權益折讓時普選應用之方程式。就此，吾等認為業務估值師應用之少數權益折讓屬合理。

⁵ 隱含少數權益折讓乃來自該等通函所載由獨立估值師根據以下方程式應用之控制權溢價：

$$\text{少數權益折讓} = \frac{1}{(1 + \text{控制權溢價})}$$

獨立財務顧問函件

(b) 估值假設

有關業務估值報告之估值假設之詳述，請參閱通函附錄二。

吾等已就上述假設與業務估值師商討，並知悉該等假設乃有關於目標公司之40%股權之一般假設。

(iii) 吾等所進行之工作

吾等已審閱業務估值報告，並就所採納之方法及業務估值師進行有關估值之經驗與業務估值師進行討論。吾等知悉，業務估值師進行其業務估值時已採納資產法，而該方法常用於對具有目標公司特徵之公司進行估值。業務估值師亦確認，其於最後實際可行日期獨立於貴集團及其核心關連人士以及賣方及目標集團。此外，吾等亦已審閱業務估值師之委聘條款，而業務估值師亦已確認，其就業務估值報告所進行工作之範圍乃屬恰當，使其能出具相關上市規則規定其出具之意見。此外，業務估值師確認，其工作範圍概無任何限制，以致可能對業務估值報告所作之保證程度構成負面影響。

基於吾等進行之工作，吾等與業務估值師一致認為，所採納之估值方法及業務估值之估值假設屬公平合理。然而，股東務請注意，由於業務估值及物業估值涉及不同基準及假設，其未必能準確反映該地盤之真正市值。

4.3 總結

鑒於(i)業務估值已計及物業估值報告所載資料；(ii)本函件上文「4.1物業估值」一節所載吾等就物業估值進行之工作及分析；(iii)誠如業務估值報告所述，業務估值乃按照皇家特許測量師學會刊發之《皇家特許測量師學會估值—專業準則》及國際估值準則委員會刊發之《國際估值準則》作出；(iv)上文所載吾等就業務估值進行之工作及分析；及(v)供說明用途，該地盤按賣方與買方協定之價值約232,888,000港元較該地盤之比例市值約273,600,000港元(按於2019年6月30日該地盤之初步估值為約6,840,000,000港元為基準)折讓約14.9%；及(vi)待售股份之代價較業務估值師於2019年8月31日就目標公司之40%股權作出之評估價值折讓約13.4%，而待售貸款之代價按等額基準計算，吾等認為建議收購事項之代價就獨立股東而言屬公平合理。

4.4 其他因素

誠如董事局函件及出售事項公告所載，貴集團出售Wealth Anchor之100%權益(Wealth Anchor持有合營公司10%權益，而合營公司於相關時間持有該地盤)，2015年出售事項之代價為195,000,000港元。誠如出售事項公告所載，2015年出售事項之代價經參考以下因素後釐定：(i)Wealth Anchor於2015年3月31日之未經審核淨負債約12,000港元及截至2015年3月31日止年度之未經審核淨虧損約5,000港元；(ii)根據韋堅信測量師行有限公司進行之獨立估值，該地盤於2015年8月7日之當時估值為3,150,000,000港元，Wealth Anchor持有其中10%之權益(即315,000,000港元)；及(iii)合營公司就該地盤墊付貸款約1,200,000,000港元。吾等從出售事項公告中得悉，進行2015年出售事項之理由包括貴公司認為專注於控制權或管理權屬貴集團之物業發展及投資項目對貴集團有利。由於該地盤仍在初步發展階段，預期貴公司未來將需作出大額投資。再者，2015年出售事項所得款項淨額將由貴集團用作一般營運資金。此外，吾等亦從貴公司截至2015年3月31日止年度之年報中得悉，(i)貴集團於2015年3月31日處於約1,339,900,000港元之淨債務狀況，即負債總額約2,633,000,000港元減去已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金總額約1,293,100,000港元所得之數；(ii)貴集團之資本負債比率，即須付利息之債務淨額與股東應佔權益之比率約為0.85；及(iii)貴集團於截至2015年3月31日止年度之融資成本約為39,700,000港元。

獨立財務顧問函件

經考慮以下因素：(i) 貴集團於2015年出售事項發生時之策略與現時策略有所不同；(ii) 貴集團於2015年之財務狀況及地位與 貴集團於2019年3月31日之財務狀況截然不同，而吾等已於本函件上文「2. 貴集團之主要業務及財務資料」一節對後者作出分析，尤其是 貴集團於相關時間之流動資金狀況及現金需求；(iii) 目標公司於2015年出售事項及建議收購事項項下之財務狀況；(iv) 比較該地盤於2015年出售事項發生時之狀況（當時該地盤仍處於施工初期）與於最後實際可行日期該地盤之狀況（該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書）；(v) 該地盤作為投資於2015年出售事項中所涉及之風險與其於最後實際可行日期所涉及之風險截然不同；(vi) 於2015年出售事項中為完成該地盤之工程所需之投資金額與於最後實際可行日期所需者；及(vii) 獨立估值師各自於2015年出售事項發生時作出與就建議出售事項作出之估值截然不同，故吾等認為，就評估建議出售事項之代價是否屬公平合理而言，不宜以2015年出售事項之代價作參考。

5. 建議收購事項可能產生之財務影響

建議收購事項完成後， 貴公司於目標公司之權益將由零增至40%，此後目標公司及其附屬公司將因而各自作為 貴公司之聯營公司入賬。此外， 貴公司亦將於完成後確認待售貸款。鑒於代價須以現金結算， 貴集團之現金狀況將因而減少，減少金額為代價加上任何產生之相關費用。

吾等亦獲管理層告知，由於以較業務估值有所折讓之價格收購待售股份，預期將確認一筆一次性收益，有關金額有待審核及視乎目標公司於完成後之財務狀況而定。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，尤其(i)建議收購事項乃與 貴集團目前業務發展策略及計劃一致；(ii)於「1.經濟及地產市場概覽」一節所載之資料及分析；(iii)根據業務估值，待售股份之代價較於2019年8月31日就目標公司之40%股權之公平值折讓約13.4%；(iv)該地盤住宅物業已於2019年11月7日取得預售樓花同意書，預期合營公司將可從出售有關住宅物業中錄得現金流入；及(v)建議收購事項預計產生之財務影響載於本函件「5.建議收購事項可能產生之財務影響」一節，吾等認為(i)建議收購事項在 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)建議收購事項符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)建議收購事項之條款為一般商業條款且就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議(而吾等亦建議)獨立股東投票贊成批准將於股東特別大會上提呈有關買賣協議及據此擬進行之交易之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2019年11月28日

附註：黎振宇先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有約13年經驗。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就目標集團所持該物業權益於2019年8月31日之估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

有關新界沙田九肚山56A區沙田市地段第579號(「該物業」或「該物業權益」)之估值

吾等遵照亞洲聯合基建控股有限公司(下稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，對該物業權益進行估值，吾等確認吾等曾作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業權益於2019年8月31日(「估值日」)為開發地盤現況下之市值之意見作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值乃以公正專業之方式編製。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(2017年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則(2017年)》。根據上述準則，市值之定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，雙方在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。」

市值乃所估算資產或負債之價值，當中並不計及買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何附帶稅項或潛在稅項。

此外，市值乃賣方可於估值日在市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於估值日在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況（例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之估值元素）而升值或貶值之估算價格。

吾等之估值已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則（2017年版）》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則（2017年）》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

吾等之估值以該物業權益之100%租賃權益作基準。

估值方法

於達致吾等對該物業權益市值之意見時，吾等已採納市場法，參考有關市場上可取得之銷售憑證以得出該物業權益之發展總值。該等銷售憑證主要包括四個位於九肚山麗坪路之物業發展項目，即(i) 富豪·山峯；(ii) 尚珩；(iii) 灃灃；及(iv) 灃瀚。該物業權益之市值則基於發展總值，並已計及總預計建築成本及專業費用以及於估值日已產生之實際建築成本及專業費用。吾等已就該物業權益與可資比較物業之任何不同特點作出適當調整。吾等亦已假設該物業權益將按照 貴集團提供之建議發展計劃完成，並已就該計劃取得一切相關批准，可於估值日即時居住。

估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已透過土地註冊處取得土地查冊記錄，合理審慎調查該物業之業權，倘土地註冊處未能提供有關記錄，吾等則參考業權文件或所獲提供之其他業權文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實有關業權或證實任何未有載於吾等獲提供之業權文件副本之修訂是否存在。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，該責任屬 貴公司法律顧問的責任範圍內。吾等於估值已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業權益並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料。吾等接納所獲提供關於計劃審批、法定通告、地役權、年期、樓面規劃、樓面面積、停車位數量等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業權益之任何(或任何明顯)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業權益有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設有關資料為完備及正確。

視察

合資格估值師張淑慧女士(MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師)已於2019年2月25日對該物業權益進行外部視察。

將予估值之該物業權益之識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保該物業權益為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘物業地址或將估值之該物業權益範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提請吾等注意。

物業保險

吾等對該物業權益進行估值時已假設該物業權益在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

地盤範圍

吾等未能確切劃定該物業權益之範圍，亦未能進行詳細之地盤測量以核實該物業權益地盤面積是否正確。儘管如此，吾等在編製估值時乃基於政府記錄所得之該物業權益地盤面積。

面積

於吾等之估值中，吾等已依賴吾等獲提供之面積。吾等亦已假設所獲提供文件所載之地盤面積、計量及尺寸均屬正確，並僅為約數。

結構及設施狀況

吾等並無對該物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定該物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值已按該物業權益之設施（包括但不限於排水渠、水路或水道、總水管、下水道、電纜、電線管道及其他公用設施等）已獲得批准及相連，且設施運作正常之基準進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該物業權益之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業權益所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

地價

吾等已假設該物業權益之地價已於估值日悉數支付。

備註

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日可取得之資料及數據編製估值。儘管目前市場受各種政策及規例所影響，惟社會動蕩之複雜性增加以及國際間貿易方面之緊張關係亦導致房地產市場出現更大波動。貴公司須明白政策導向、按揭要求、社會及國際間之緊張關係可能會出現即時轉變，且除典型市場變化外，亦會對房地產市場造成大範圍影響。因此，於估值日後出現之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料之事件均可能對該物業之價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米=10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
九龍長沙灣
大南西街601至603號
香港紗廠工業大廈一期5樓C1
亞洲聯合基建控股有限公司
董事局 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

董事，估價及諮詢部
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師
謹啟

執行董事，估價及諮詢部主管
林浩文
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

2019年11月28日

附註：林浩文先生為合資格估值師，於中國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有逾19年之豐富經驗。

張淑慧女士自1992年起已成為萊坊之合資格估值師，並擁有逾20年於香港及澳門物業估值之經驗。

估值

貴集團持作發展之該物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年8月31日的發展地盤現況下的市值
新界沙田 九肚山56A區 沙田市地段第579號 (「沙田市地段 第579號」)	<p>該物業包括一幅地盤面積約為354,136平方呎(32,900平方米)之發展地盤。</p> <p>該物業建於麗坪路中上段，俯瞰新界沙田傳統九肚山的住宅發展項目。毗鄰一個發展中住宅區，區內包括若干正在施工或新近落成之中高檔大型私人住宅發展項目。估計該區八個發展項目將提供約1,500個住宅單位及230間別墅。</p> <p>該物業上將會作私人住宅發展，並興建配套康樂設施及停車場。竣工後，按已獲准的建築規劃，建議發展項目將提供總建築面積約323,307平方呎(30,035.943平方米)，而按貴集團所提供的資料，實用面積約為331,600平方呎(30,800平方米)。</p> <p>該物業之建議發展項目將包括56間洋房及由48個公寓單位組成之2棟住宅大樓，建於停車場之平台上。</p>	<p>據貴集團告知，該物業乃處於其建築工程的最後階段。該物業已於2019年11月7日獲授預售樓花同意書。</p>	<p>7,040,000,000港元(柒拾億肆仟萬港元)</p>

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年8月31日的發展地盤現況下的市值
	<p>據 貴公司告知，暫定於2019年第四季可取得佔用許可證及合約完成證明書。</p>		
	<p>沙田市地段第579號乃根據新批土地契約第21660號持有，自2013年10月2日起計為期50年，年租相當於該物業當時應課差餉值之3%。</p>		

附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之記錄，於估值日，該物業權益之註冊擁有人為創金發展有限公司。
- (2) 於估值日，該物業權益受限於以東亞銀行有限公司為受益人之債權證及按揭（「契據」）（請見日期為2014年1月27日之備忘（編號：14021902240158）作為代理的身份以融資方（定義見日期為2014年1月27日之該協議（定義見下文））為受益人（「代理」），並根據日期為2014年1月27日由(1)創金發展有限公司（「按揭方」）；(2)該協議所列之授權協調方；(3)該協議所列之貸方；與(4)代理所訂立的貸款協議（「該協議」），以獲取按揭方欠負或應付或將會或可能或成為欠負或應付予融資方之所有金錢及款項，及根據或依據所有其他融資文件（定義見該協議）（按揭方為其中一方（包括契據）），按揭方欠負或應付或將會或可能或成為欠負或應付予融資方之所有金錢及款項。

根據第1-2頁及1-3頁所載之假設及條件，吾等之估值並無考慮該物業權益之任何押記、按揭或欠款以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項，而該物業權益並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。

- (3) 根據日期為2018年5月29日已獲核准之沙田分區計劃大綱圖（編號：S/ST/34），該物業權益於估值日乃位於「住宅（乙類）」用途地帶。

- (4) 該物業權益之用途及發展受新批土地契約第21660號所列之條件規管。儘管須留意整份文件，惟有關用途及發展限制之主要條件概述如下：
- a. 有關發展須於2019年12月31日或以前建成至適宜佔用。
 - b. 該物業權益不得用作私人住宅用途以外之任何用途。
 - c. 該物業權益之上已建或將建任何樓宇之總建築面積不少於193,989平方呎(或18,022平方米，如租賃條件所規定)，且不超過323,308平方呎(或30,036平方米，如租賃條件所規定)。
- (5) 於釐定該物業權益之市值時，吾等已計及總預計建築成本及專業費用，以及 貴公司於估值日已產生之建築成本及專業費用，分別約為24.5億港元及19.1億港元。
- (6) 假設該物業權益之建議發展項目於估值日已竣工，其發展總值約為8,400,000,000港元。
- (7) 於吾等的估值過程中，吾等已作出整體可能對吾等之估值產生重大影響之若干假設，該等假設如下：
- a. 該物業權益歸屬於註冊擁有人，並可由註冊擁有人不受任何限制地完全轉讓、按揭及發展；
 - b. 地價已悉數結付；
 - c. 根據建議發展計劃，該物業權益將發展作住宅發展項目；
 - d. 已經或將自相關政府當局取得一切所需批准、許可及同意，包括規劃批准、樓宇規劃批准、建設許可等，且建設建議發展項目並無嚴苛條件及拖延；及
 - e. 建議發展項目完成時將處於良好狀態及可以交吉形式立即投入使用，且一切所需批准、許可及同意(包括佔用許可、合規證書等)將從相關政府當局取得，且佔用建議發展並無嚴苛條件及拖延。

以下為獨立估值師浩富環球評估諮詢服務有限公司就目標集團持有之股權於2019年8月31日之估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



浩富環球評估諮詢服務有限公司
香港銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心11樓1101室
電話：+852 2894 6888

本函檔號：CHGV/3088a/2019

日期：2019年11月28日

敬啟者：

有關：Clover Peak Limited之40%股權之業務估值

吾等謹此遵照亞洲聯合基建控股有限公司（「亞洲聯合」或「指示方」）之指示，按Clover Peak Limited（「Clover Peak」或「該公司」）於2019年8月31日（「估值日期」）之40%股權（「股權」）之公平值編製此估值報告。

吾等確認曾作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供有關對該公司股權之意見而言屬必要之資料。本估值已遵守皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之皇家特許測量師學會估值—專業標準及國際評估準則委員會頒佈之國際估值準則（「國際估值準則」）。

1. 估值目的

本報告之目的旨在對Clover Peak之股權市值發表獨立意見，僅供載入指示方之公開通函。

2. 工作範圍

於進行本估值時，吾等已：

- 與指示方代表協調，以取得吾等估值所需之資料及文件；
- 蒐集吾等可獲得之該公司相關資料，包括法律文件、牌照及財務報表等；
- 與指示方高級管理層（「管理層」）就估值目的進行討論，以瞭解該公司之歷史、經營模式、營運及業務發展計劃等；
- 就有關行業進行研究及從可靠來源蒐集有關市場數據以作分析；
- 對吾等可獲得之該公司資料進行調查，並考慮吾等估值結論之基礎及假設；
- 設計恰當估值模型，以分析市場數據，並計算出該公司之股權；及
- 編製估值報告，該報告概述吾等之調查發現、估值方法及假設以及估值結論。

當吾等進行估值時，所有相關資料、文件以及有關資產、負債及或然負債之有關數據應提供予吾等。吾等在達成估值意見時倚賴該等數據、記錄及文件，且並無理由質疑由該公司、指示方及其授權代表向吾等提供之資料是否真實準確。

3. CLOVER PEAK 之背景

Clover Peak 持有 Wealth Anchor Investments Limited（「Wealth Anchor」）之 100% 股權，而 Wealth Anchor 則持有創金發展有限公司（「創金」）之 10% 股權。創金從事物業發展業務並持有位於新界沙田九肚山 56A 區沙田市地段第 579 號之發展中物業。該物業為一項發展項目，其建設工程即將竣工。

4. 估值方法

於進行本估值時，於該公司股權之估值有三項公認估值方法：

4.1 資產法(或成本法)

資產法(或稱成本法)是一項以資產為基準，而不是以市場導向之估值方法。此方法要求將業務或資產負債表項目拆分後分別進行估值，然後合計得出股權之總估值。

根據此方法，估值師通過估算更換或重置個別項目或部分各項費用或成本，從而達致該公司股權之估值。

4.2 市場法

市場法是釐定該公司股權之最直接估值方法。根據此方法，估值師嘗試識別出可比較公司，以便比較其價值。市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可比較資產而提供價值指標。

倘資產最近已按價值基準於適合考慮之交易中出售及資產或可比較資產在公開市場積極公開交易，則市場法應作為估值之主要依據。

4.3 收入法

收入法為收入主導估值方法，當中假設投資者可投資於其他具備類似特徵，但未必與目標資產完全相同之資產。

根據收入法，該公司之企業價值相等於未來預期收入或經濟利益之現值，而這涉及到資本化原則。一般而言，資本化是一個將預期利益按要求的回報率(風險因素)貼現之過程。該公司股權為經債務、非營運資產及現金調整後之企業價值。

4.4 篩選估值方法

吾等認為收入法不適用於本估值，原因為該公司為一家控股公司，其持有發展中物業，故難以作出具體財務預測。吾等亦認為市場法不適用於本估值，原因為市場並無足夠可比較公司。因此，吾等釐定資產法為估值該公司股權之最適當估值方法。發展中物業使用市場為基準之方法經參考市場上可取得之近期市場銷售證據進行估值，以釐定發展中物業之市值。按個別基準計算之資產負債表項目已予估值，以加至該公司股權之總估值內。

5. 創金之資產負債表項目概要

創金於估值日期之資產負債表項目賬面值及公平值如下：

資產負債表項目	賬面值	公平值	備註
流動資產			
持作發展物業	4,844,625	7,040,000	第6節
其他流動資產	222,067	222,067	
	<u>5,066,692</u>	<u>7,262,067</u>	
資產總額	<u>5,066,692</u>	<u>7,262,067</u>	
負債總額	<u>5,089,540</u>	<u>5,089,540</u>	
(負債)／資產淨值	<u>(22,848)</u>	<u>2,172,527</u>	

單位：千港元

6. 有關創金公平值調整之討論

持作發展物業

創金為一家控股公司，其持有位於新界沙田九肚山56A區沙田市地段579號之發展項目。該發展項目之建設工程即將竣工。發展中物業於估值日期之市值乃摘錄自指示方委聘之物業估值師萊坊測量師行有限公司編製日期為2019年11月28日之物業估值報告。

7. 創金股權之估值

於公平值調整後，於創金之10%股權於估值日期之市值如下：

主題	價值	方程式
於創金之100%股權之市值	2,172,527,000 港元*	a
少數權益折讓	25%	b
於創金之10%股權之市值	162,940,000 港元*	c = a x (1- b) x 10%

* 數據已取整

由於 Wealth Anchor 持有創金之10%股權，故計算創金之10%股權市值時已加入25%少數權益折讓。少數權益折讓指因控制權不足而對於公司之少數股權估值進行削減。慣常地，少數股東無法決定公司之未來戰略方針、董事選舉、彼等投資回報之性質、額度及時間，或甚至出售彼等擁有之股份。控制權不足會削減少數股權對公司企業總價值之價值。

8. CLOVER PEAK 及 WEALTH ANCHOR 綜合賬目之資產負債表項目概要

Clover Peak 及 Wealth Anchor 於估值日期綜合賬目之資產負債表項目之賬面值及公平值如下：

資產負債表項目	賬面值	公平值	備註
非流動資產			
投資—創金發展有限公司	160,962	162,940	第7節
其他非流動資產	334,200	334,200	
流動資產			
其他流動資產	1,011	1,011	
資產總額	496,173	498,151	
負債總額	374,286	374,286	
資產淨值	121,887	123,865	

單位：千港元

9. 有關 CLOVER PEAK 股權之估值

於公平值調整後，於 Clover Peak 之 40% 股權之市值如下：

主題	價值	方程式
於 Clover Peak 之 100% 股權之市值	123,865,000 港元 *	a
於 Clover Peak 之 40% 股權之市值	49,546,000 港元 *	$b = a \times 40\%$

* 數據已取整

10. 資料來源

吾等之調查涵蓋與指示方代表進行之討論，以及搜集資料，包括該公司之詳細資料。吾等已考慮、審閱及倚賴以下由指示方、該公司及公眾提供之主要資料：

- 該公司業務性質之概覽；
- 該公司之財務報表；
- 有關該公司競爭環境之分析；
- 與該公司管理層進行之討論；及
- 彭博數據庫及其他可靠之市場資料來源。

吾等假設於估值過程中取得之數據，以及由指示方向吾等提供之意見及陳述，均經合理審慎編製。

吾等並無理由質疑由指示方及該公司提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦自指示方取得確認，其所提供之資料並無遺漏重要因素。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。

11. 估值假設

作出估值時已採納下列假設：

- 已取得或可應要求取得任何獲授權實體簽發且對該公司之經營構成重大影響之一切牌照；
- 該公司經營所在司法權區之政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況將不會出現重大變動；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率與當前或預期將不會存在重大差異；
- 該公司之核心營運與當前或預期將不會存在重大差異；
- 有關該公司之資料乃由該公司高級管理層經審慎周詳考慮後編製；及
- 概不會出現對該公司之營運構成重大影響之人為干擾或天災。

12. 免責聲明及限制

浩富環球提供之服務將根據專業評值準則進行。吾等之收費與吾等之估值結論無關。吾等假設(未經獨立核實)提供予吾等之所有數據均為準確。吾等將擔任獨立承辦商，並保留使用分包商權利。所有吾等於委聘過程中建立之檔案、工作文件或文件將為吾等之財產。吾等將於委聘完結後保留此等數據最少六年。

吾等於本報告中之估值結果或結論僅用於本文所載之特定用途，而於估值日期，僅供指示方使用。未經吾等事前書面同意，任何第三方不得依賴本報告。閣下可向該等需要審閱吾等報告所載資料之第三方展示報告全文。任何人士不應依賴吾等之報告以取代其本身之盡職調查。吾等或吾等之人員概毋須因本報告而向法院或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且吾等並不對任何其他人士承擔任何責任。

本報告及估值必須整份使用，不得單獨使用其中部分而不參考整份報告。我們的報告僅用作本文所述之特定用途，而不得作為任何其他用途。除作財務申報及審計用途外，未經我們事先書面同意前，不得於閣下編製及/或分發予第三方之任何文件中，全面或部分引述我們的名稱或報告。

估值不得與任何其他估值或研究一併使用。本估值所載之估值結論乃基於本報告所述之程序，不得分開作部分使用。浩富環球以外之任何人士不得改動任何估值之任何項目，吾等亦不會就任何未經授權之變更承擔任何責任。

吾等就損失或損害所承擔之責任，僅以在考慮吾等就此需承擔之責任後合理應付之金額為限，當中之基礎為所有其他顧問及專家(倘獲委任)將被視為已就其服務向指示方提供合約承諾，以及將被視為已向指示方支付在考慮彼等就有關損失或損害須承擔之責任後恰當之分擔費用。

接受估值之資產之擁有人須就任何有關購買、出售或轉讓當中權益之決定，以及就此所使用之架構及接受之價格負上全責。

即使前述條文有所訂明，吾等就上述法律行動或程序所產生之任何損失或損害所須承擔之責任，在任何情況下均以不超過吾等就產生責任之服務或工作部分所收取之收費為限。即使已獲告知可能出現上述情況，吾等在任何情況下均不會就由此引致、特殊、附帶或懲罰性損失、損害或開支(包括但不限於溢利損失、機會成本等)承擔責任。為免生疑，吾等之責任不會高於根據前述條文所計算之數額及本條文訂明之數額之較低者。

指示方須對吾等於委聘期間所面臨、支付或產生及根據吾等之委聘工作可得之資料以任何方式提出之任何申索、責任、成本及開支(包括但不限於律師費及吾等人員所投入之時間)向吾等及吾等之人員作出彌償，並使吾等及吾等之人員免受損害，惟倘任何有關損失、開支、損害或責任最終被確定為因吾等之受聘團隊於工作期間之嚴重疏忽、不當行為、蓄意過失或欺詐而導致者除外。本條文在是項委聘因任何原因被終止後仍然有效。

吾等有權將該公司/商號名稱列入客戶名單，惟除法律或行政程序或訴訟另有規定外，吾等將對所有談話、吾等獲提供之文件，以及吾等報告之內容保密。該等條件僅可由雙方簽署書面文件作出修訂。

吾等不擬就評估師所用慣例以外而需要法律或其他專業技術或知識之事項發表意見。

在選定接納價時，需要考慮吾等將提供或已提供之資料以外之因素。涉及主要業務之實際交易可能以更高或更低之價值完成，當中取決於交易及業務之情況，以及買賣雙方於當時所知悉之情況及動機。

在所有可能被法院或其他人士質疑之事項中，吾等不會就其他人士所持相反立場之合理程度承擔任何責任，亦不會承擔對該等質疑為吾等之推薦建議辯護而可能產生之成本或費用。然而，吾等會為有關事項保留證明工作文件，並會根據吾等當時之標準專業協議，按照當時之適用收費水平加上直接實際開支，協助對吾等之專業立場作積極抗辯。

13. 結論

估值結論基於獲接納之估值程序及慣例，有關程序及慣例在很大程度上依賴採用大量假設，並會考慮眾多不確定因素，但並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

雖然該等事項之假設及考慮被認為屬合理，但其無可避免地須面對重大之業務、經濟及競爭不確定因素及或然事件之影響，當中不少並非指示方及/或浩富環球所能控制。

基於所採納之估值方法，吾等認為 Clover Peak Limited 之 40% 股權於 2019 年 8 月 31 日之市值合共為 **49,546,000 港元** (肆仟玖佰伍拾肆萬陸仟港元正)。

吾等謹此證明，吾等於該公司或所報告之價值中並無現時或潛在權益。

此致

香港
九龍長沙灣
大南西街 601 至 603 號
香港紗廠工業大廈一期 5 樓 C1
亞洲聯合基建控股有限公司
董事局 台照

代表
浩富環球評估諮詢服務有限公司

楊宗潮 *CFA MRICS FRM CAIA MFin MPhil*
總監
謹啟

備註：楊宗潮先生是特許金融分析師 (CFA) 持有人、皇家特許測量師學會 (MRICS) 成員、金融風險管理師 (FRM) 持有人及特許另類投資分析師 (CAIA) 持有人。他專注於業務估值，擁有超過 9 年的行業經驗。

附錄 — 一般服務條款及條件

- 1. 依賴**

除於另行發出之信賴函中載列者外，是次估值僅限依賴方作所列明之用途。任何第三方在未取得吾等事先書面同意前不得對本報告加以依賴。任何人士均不得依賴吾等之報告取代其自身之盡職審查。
- 2. 整份報告之完整性**

本報告及估值(包括本附錄)僅可作為整體使用，而任何部分均不得在未提及整份報告之情況下使用。是次估值不可與任何其他估值或研究一併使用。
- 3. 核證**

吾等建議，閣下根據是次估值訂立任何財務交易前核實本報告所載之資料及閣下所採納之假設是否有效。吾等謹此告知閣下，儘管吾等就目標進行估值以反映現行市況，但仍有若干可能成為無法投保之風險。根據是次估值進行任何財務交易前，閣下應自行確定現有保險保障是否足夠，以及在出現未有保險保障之損失時可能涉及之風險。
- 4. 保密性**

是次估值及報告之內容屬機密資料，僅供收件人用作當中所所述之特定用途。吾等概不向任何可能會使用或依賴吾等估值之全部或任何部分之第三方承擔或負上任何責任。
- 5. 刊載**

在未經浩富環球事先書面批准，且根據浩富環球釐定之任何條件(包括所示形式及文義)之情況下，是次估值之全部或任何部分均不得於浩富環球以外任何人士之任何文件、聲明、通函或其他文件中刊載，亦不得於與任何第三方之通訊中刊載。
- 6. 估值師之情況**

吾等證明負責是次估值之估值師具備作為外部估值師之執業資格及授權。該估值師並無擁有任何會對物業進行恰當估值產生衝突之金錢利益、財務或其他利益，並可提供客觀及公正之估值。吾等之收費與吾等之估值結論無關。

7. 法院提出異議
- 吾等或吾等的人員毋須因本報告而向法庭或任何政府機關提供證供或出席聆訊，且估值師並不對任何其他人士承擔責任。在可能被法院或其他人士提出異議之所有事項方面，吾等不會就其他人士可能選擇採取之相反立場是否合理或就有關異議為吾等之推薦意見作出辯護而可能產生之成本或費用承擔任何責任。然而，吾等將就閣下之事宜保留吾等之證明工作文件，並可根據吾等當時之標準專業協議，按吾等當時之現行收費(另加直接實際開支)協助就吾等所採取之專業立場進行積極辯護。
8. 調查範圍
- 吾等並無獲委聘就目標進行一切可能之調查。吾等假設指示方及其代理／代表向吾等提供之所有數據均為準確，但並無進行獨立核實。吾等在報告中載列吾等所識別之若干調查限制，以便指示方／依賴方可指示作出其認為屬合適或吾等建議必須在加以依賴前作出之進一步調查。浩富環球不會就不開展進一步調查之決定導致之任何損失承擔責任。
9. 來自其他來源之資料
- 估值載有來自其他來源之資料。除非閣下另行作出特別指示及／或在估值中另有表明者外，吾等並無獨立核實該等資料，亦並無視之為吾等本身之資料加以採納，亦不會接納其為可靠之資料。倘估值中所提述由其他人士提供之未經核實資料／意見為不正確，其或會對估值造成影響，依賴方將就此承擔有關風險。
10. 預測
- 估值中如載有任何有關預測／未來事宜之陳述，有關陳述乃作為基於浩富環球所知之資料作出之估計及／或意見而提供。浩富環球不保證有關陳述屬準確或正確。
11. 本地法例
- 並無作出任何行動以確定國家、省份或地方之未來法例／規例(包括任何環境或生態事宜)或其詮釋對目標可能造成的影響(如有)。

12. 其他專業知識 估值師無意就需要估值師慣常須具備以外之法律或其他專門專業知識或常識之事宜發表意見。
13. 估值意見 浩富環球在評估目標之價值時使用獲認可之估值方法。估值結果為浩富環球可得出之最佳估算，但其僅為一項估算，而並非一項保證，其完全視乎有關收入、開支及市場狀況方面之假設之準確性。吾等並無獨立驗證市場證據／資料，亦無法就其可靠性作出意見或信納其屬可靠。倘吾等之估值中所提述由其他人士提供之證據／資料／意見屬不正確，其或會對估值造成影響，而依賴方將就此承擔有關風險。
14. 估值之未來變動 是次估值及報告反映於估值日期已存在之事實及情況。吾等並無考慮後續事件，亦無責任就該等事件及情況更新吾等之報告。吾等並無責任或義務就於估值日期後發生之事件或情況更新本報告。
15. 建議進行定期審閱 概無保證是次估值於未來可維持不變。因此，應定期審閱目標之估值。
16. 依賴期 在不限制上述意見大部分原則下，於估值日期起計三個月期間屆滿後或(倘依賴方得悉有任何可能對估值造成影響之因素但未向浩富環球披露有關資料)較早日期，吾等不會就估值承擔任何責任或負上任何法律責任，且不應再依賴有關估值。
17. 其他可影響估值之事宜 倘指示方／依賴方得悉任何對估值造成或可能造成影響之事宜，則必須告知浩富環球有關事宜，且在任何情況下不得再對估值加以依賴。
18. 保留文件 吾等於委聘期間擬備之所有檔案、工作報告或文件均為吾等之財產。吾等將保留有關數據最少六年。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須記入該條例所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載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之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份/權益性質	持有		估本公司
		普通股數目 (好倉)	相關股份數目 (好倉)	已發行股本 百分比 (附註1)
彭一庭先生	實益擁有人(附註2)	—	3,000,000	0.16%
	受控法團權益(附註3)	1,281,994,388	183,802,317	79.37%
徐建華先生	實益擁有人(附註2)	—	3,000,000	0.16%
彭一邦博士工程師	實益擁有人	7,326,000	—	0.39%
余俊樂先生	實益擁有人(附註2)	—	3,000,000	0.16%
李蕙嫻女士	實益擁有人(附註2)	10,880,875	1,200,000	0.65%
	受控法團權益(附註3)	1,281,994,388	183,802,317	79.37%

董事姓名	身份/權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	持有 相關股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
胡偉亮先生	實益擁有人(附註2)	—	600,000	0.03%
林右烽先生	實益擁有人(附註2)	—	600,000	0.03%
何智恒先生	實益擁有人(附註2)	—	600,000	0.03%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為1,846,683,847股。
2. 董事持有之本公司相關股份為根據本公司採納之購股權計劃授出之購股權。
3. 彭先生與李女士各自擁有GT Winners之45%股權。根據證券及期貨條例，彼等各自被視為擁有於GT Winners所擁有或被視為擁有權益之本公司普通股及相關股份中之權益。GT Winners有關權益之詳情載於下文「(b)主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉」一節。

(ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有已 發行股份數目	佔相聯法團 百分比
彭一庭先生*	GT Winners	實益擁有人	45	45%
李蕙嫻女士*	GT Winners	實益擁有人	45	45%

* 於最後實際可行日期，彭先生及李女士均為GT Winners之董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或於本公司根據證券及期貨條例第 352 條規定存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 336 條規定備存之登記冊所載錄之權益或淡倉：

於股份或相關股份之好倉

主要股東姓名/名稱	身份/權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	持有 相關股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
GT Winners	實益擁有人(附註2)	1,281,994,388	183,802,317	79.37%
廣州基金國際股權投資基金管理有限公司 (「廣州基金國際」)	實益擁有人(附註3)	183,802,317	—	9.95%
廣州匯垠天粵股權投資基金管理有限公司 (「廣州匯垠天粵」)	受控法團權益(附註3)	183,802,317	—	9.95%
廣州科技金融創新投資控股有限公司 (「廣州科金控股」)	受控法團權益(附註3)	183,802,317	—	9.95%

主要股東姓名/名稱	身份/權益性質	持有 普通股數目 (好倉)	持有 相關股份數目 (好倉)	佔本公司 已發行股本 百分比 (附註1)
廣州產業投資基金管理有限公司 (「廣州產投基金」)	受控法團權益(附註3)	183,802,317	—	9.95%
廣州市城市建設投資集團有限公司 (「廣州城建」)	受控法團權益(附註3)	183,802,317	—	9.95%

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為1,846,683,847股。
2. 該等權益指由 GT Winners 直接持有 (i) 於 1,281,994,388 股本公司普通股之實益權益，相當於本公司已發行股本約 69.42%；及 (ii) 根據認購期權於 183,802,317 股本公司相關股份之實益權益，相當於本公司已發行股本約 9.95%。
3. 廣州基金國際由廣州匯垠天粵全資擁有，而廣州匯垠天粵則由廣州科金控股全資擁有。廣州科金控股由廣州產投基金全資擁有，而廣州產投基金由廣州城建全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊所載錄之任何權益或淡倉。

3. 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訂立本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

4. 董事於合約及資產之權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起及直至最後實際可行日期止期間所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無由關連方訂立而董事於當中擁有重大權益，且對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自2019年3月31日（即本集團最近期刊發之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止期間本集團之財務或交易狀況或前景存在任何重大不利變動。

6. 競爭業務

誠如本通函董事局函件所載之「目標公司及目標集團之資料」一節所披露，執行董事彭先生及李女士通過彼等之受控法團持有目標公司40%之股權，而目標公司透過 Wealth Anchor 持有該地盤10%之間接股權。該地盤用於物業發展，故彭先生及李女士均被視為於與本集團存在競爭或可能存在競爭之該等業務中擁有權益。完成建議收購事項後，本公司將間接擁有目標公司40%之股權，而目標公司及其附屬公司均將成為本公司之聯營公司。因此，彭先生及李女士將不再於本集團之競爭業務中擁有任何權益。

此外，獨立非執行董事何智恒先生為新創建集團有限公司之執行董事及惠記集團有限公司之非執行董事（兩間公司均於聯交所上市），其若干附屬公司從事建築業務。董事局認為兩間公司之建築業務與本集團的相似但規模及性質不同，並因此與本集團之業務不構成競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或任何擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

7. 訴訟

- (a)(i) 於2013年12月或前後及於2014年3月或前後，一名原告人分別向本公司之一間附屬公司（「該附屬公司」）及本公司展開兩宗法律訴訟，聲稱該附屬公司之終止有關銷售清水灣道8號之商業發展（「商業發展」）及清水灣道8號之停車場發展之49%權益（統稱「該等物業」）之建議交易屬不合法，並且違反與原告人與該附屬公司於2013年9月訂立之備忘錄。原告人就備忘錄之該等物業資本升值而引起之損失向該附屬公司及本公司提出索償。

上述兩宗案件已於2019年1月15日至2019年1月31日、2019年8月19日至2019年8月22日以及2019年10月16日及2019年10月17日於香港原訟法庭由法官一同進行聆訊。香港原訟法庭已於2019年8月22日完成對事實憑證及專家評估證據的聆訊。法院已於2019年10月17日聆訊各方的結案陳詞而判決經予保留。

誠如該附屬公司之法律顧問及本公司之法律顧問所分別告知，經考慮有關該兩宗案件之事實及所作之陳詞後，該附屬公司及本公司各自可合理期望抗辯成功，因此，預期不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (a)(ii) 此外，於2014年4月或前後，另一名原告人向該附屬公司展開法律訴訟，聲稱該附屬公司終止有關銷售商業發展之建議交易屬不合法，並向該附屬公司提出索賠。

原告人及被告人均完成披露、準備證人陳述書各階段。審前覆核已於2019年9月3日進行。上述案件將於2019年12月10日至2019年12月23日在香港原訟法庭由法官進行聆訊。誠如此案中該附屬公司之法律顧問所告知，根據有關事實及雙方所呈交之文件，該附屬公司成功抗辯之成數甚高，因此，預期不會對本集團造成重大不利之財務影響。

- (b) 誠如本公司日期為2019年6月20日之公告所披露(該公告內提述本公司於2016年9月30日刊發之通函(「中國城市通函」))，為追討尚未從中國城建投資有限公司收回之148,000,000港元，亞洲聯合基建投資控股有限公司(「亞洲聯合基建投資」，即中國城市通函內所稱「買方」之現時名稱，其仍為本公司之全資附屬公司)與一名獨立第三方訂立兩份有條件協議，將目標股份(定義見中國城市通函)及於目標集團之權益(定義見中國城市通函)出售予該名獨立第三方。完成該項出售之條件之一，為亞洲聯合基建投資向香港原訟法庭申請撤銷亞洲聯合基建投資於2019年4月2日收到之法令，內容有關上述尚未償還款項。於2019年9月10日，原訟法庭批准亞洲聯合基建投資終止其於該法令項下之申索。倘該兩份協議有任何重大進展，本公司將作出公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知本集團任何成員公司概無任何待決或面臨可能提出之重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師
浩富環球評估諮詢服務有限公司	獨立專業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出書面同意書，同意以彼等各自所載之形式及內容收錄其函件全文及提述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上可否強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2019年3月31日（本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點地址為香港九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈一期5樓C1。
- (c) 本公司之主要股份過戶登記處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor, North Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本公司之公司秘書為余俊樂先生。彼為澳洲會計師公會資深會員、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。彼亦為香港註冊稅務師與香港稅務學會中國稅務委員會成員，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。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止14日之一般辦公時間內，以下文件或副本於我們香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港九龍長沙灣大南西街601至603號香港紗廠工業大廈一期5樓C1）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 買賣協議；

- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第15至第16頁；
- (d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第17至第38頁；
- (e) 萊坊測量師行有限公司之物業估值報告，全文載於本通函第I-1至第I-8頁；
- (f) 浩富環球評估諮詢服務有限公司之業務估值報告，全文載於本通函第II-1至第II-12頁；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述由專家發出之同意函件；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



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)

茲通告亞洲聯合基建控股有限公司(「本公司」)謹訂於2019年12月20日(星期五)下午2時30分假座香港九龍尖沙咀東麼地道64號九龍香格里拉大酒店地下二層牡丹廳、木蘭廳及甘菊廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修改)以下決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認 Well Perfection Limited (「賣方」) 與本公司之間接全資附屬公司 Grand Palace Global Limited (「買方」) 及彭一庭先生訂立日期為2019年8月23日之買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售 (i) Clover Peak Limited (「目標公司」) 40股股份(「待售股份」)，即目標公司全部已發行股份之40%；及(ii) 目標公司到期應付及結欠賣方之款項77,000,000港元及於根據買賣協議於完成買賣待售股份及待售貸款或之前可能墊付之其他款項(「待售貸款」)，代價為119,911,000港元，以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事(「董事」)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議及作出彼等認為屬必要之一切有關行動或事宜並簽署及簽立一切有關文件，以及採取彼等認為屬必要、適當、適宜或權宜之一切有關措施，以使買賣協議生效及完成據此擬進行之交易。」

承董事局命
亞洲聯合基建控股有限公司
主席
彭一庭

香港，2019年11月28日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司任何股東，均有權委派一名或多名委任代表人出席，並於表決時代其投票。委任代表人毋須為本公司股東。
- (2) 委任代表表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳秘書商務有限公司(「卓佳」)，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會(或其任何續會)，並於會上投票，而在此情況下，該委任代表表格將被視作已予撤回。
- (3) 如屬本公司任何股份(「股份」)之聯名登記持有人，其中任何一名持有人均可親身或委派委任代表人出席大會(或其任何續會)並於會上就有關股份投票，並被視為唯一擁有該等股份。倘超過一名該等聯名持有人親身或委派委任代表人出席大會(或其任何續會)時，則上述之出席人士中僅在本公司股東名冊中排名最先者方有權就該等股份投票。
- (4) 所有於大會上表決之決議案將以投票方式進行表決，惟主席可基於誠實信用之原則決定容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決。
- (5) 本公司將由2019年12月16日(星期一)至2019年12月20日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定出席大會並於會上投票之資格，期間將不會進行股份之過戶登記。如欲符合出席大會並於會上投票之資格，所有已填妥之股份過戶文件連同有關股票，必須於2019年12月13日(星期五)下午4時30分或之前按上述地址送交卓佳辦理過戶登記手續。於2019年12月20日(星期五)名列於本公司股東名冊上之股東將符合資格出席大會並於會上投票。
- (6) 倘大會當日上午8時正依然懸掛八號或以上颱風信號或發出黑色暴雨警告信號，則大會將會延期舉行。本公司將在香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.asiaalliedgroup.com刊登公告，通知本公司股東重新安排的會議舉行日期、時間及地點。