此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問,應諮詢 閣下的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 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司*(「本公司」)股份,應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送 交買主、承讓人,或經手出售或轉讓的銀行經理、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,並明確表示概不就因本通函全 部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考,並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的一項邀請或要約。



百仕達控股有限公司

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:1168)

(1) 建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份0.28港元的價格按非包銷基準

進行供股股份的供股;

- (2) 申請清洗豁免;
- (3) 建議增加法定股本;及
- (4) 股東特別大會通告

控股股東的財務顧問



上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

為符合資格參與供股,股東須於記錄日期登記為本公司股東,記錄日期預期為2021年3月18日(星期四)。為於記錄日期登記為本公司股東,所有股份過戶(建同相關股票)須於2021年3月11日(星期四)下午4時30分前送達過戶登記處,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號鋪。預期按連權基準買賣股份的最後日期為2021年3月9日(星期二)且股份將自2021年3月10日(星期三)起按除權基準買賣。

董事會函件載列於本通函第11至31頁。上市規則獨立董事委員會函件載列於本通函第32至33頁。收購守則獨立董事委員會函件載列於本通函第34至35頁。獨立財務顧問函件載列於本通函第36至65頁,當中載有其向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

本公司將於2021年3月8日(星期一)上午11時正假座香港德輔道中199號無限極廣場28樓舉行股東大會,大會通告載於本通函第GM-1至GM-4頁。本通函隨附股東大會適用的代表委任表格。不論 閣下能否出席股東大會,務請將隨附的委任表格按其上印備的指示填妥,並盡早交回過戶登記處,惟無論如何最遲須於股東大會指定舉行時間48小時前送達。填妥及交回委任表格後, 閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票,在此情況下,委任代表文件將被視作已撤回論。

供股按非包銷基準進行。根據本公司章程文件及百慕達公司法,並無規定供股的最低認購水平。供股須待本通函「董事會函件」中「供股的條件」一節所載條件達成後方可作實。

未繳股款供股股份將於2021年3月23日(星期二)至2021年3月30日(星期二)期間買賣。任何有意於所有供股條件達成日期前買賣股份,及於2021年3月23日(星期二)至2021年3月30日(星期二)(包括首尾兩日)期間買賣任何未繳股款供股股份的人士,須承擔供股可能不會成為無條件或不會進行的風險。任何有意買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士,建議諮詢其本身的專業顧問。

待供股的條件達成後,不論暫定配發的供股股份接納程度如何及額外供股股份的認購水平如何,供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購,則本公司將不會發行任何未獲合資格股東接納的供股股份且供股規模將相應縮減。股東及潛在投資者於供股的條件達成當日前買賣股份及/或未繳股款供股股份時務請審慎行事。

任何有意轉讓、出售或購買股份及/或未繳股款供股股份的股東或其他人士於買賣股份及/或供股股份時務請審慎行事。任何人士如對本身狀況或將予採取的任何行動有任何疑問,建議諮詢其本身的專業顧問。凡於供股所有條件達成當日前買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士,須據此承擔供股可能不會進行的同餘。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1及第2頁有關於股東大會(定義見本通函第2頁)上為竭力預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施,包括但不限於:

- 強制體溫測量及健康申報;
- 強制佩戴外科口罩;及
- 不派發公司禮品及供應茶點。

不遵守預防措施的出席者可能不獲准進入股東大會會場。本公司提醒股東,作為親身出席股東大會的替代方案,彼等可委任大會主席作為其代表,於 股東大會上就相關決議案投票。

* 僅供識別

目 錄

股東特別大會的預防措施	ii
釋義	1
預期時間表	8
董事會函件	11
上市規則獨立董事委員會函件	32
收購守則獨立董事委員會函件	34
獨立財務顧問函件	36
附錄一 本集團財務資料	I-1
附錄二 本集團未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 物業估值報告	III-1
附錄四 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	GM-1

股東特別大會的預防措施

鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的規定,本公司 將於股東大會上實施下列預防措施,以保障出席股東(定義見本通函第5頁)、員工及其他 持份者免受傳染的風險:

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者須於股東大會會場入口接受強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將不獲准進入股東大會會場或被要求離開會場。
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須於股東大會會場入口填寫並提交申報表,確認其姓名及聯絡詳情,同時確認其於過去14天內任何時間(i)並無到訪香港以外任何受影響國家或地區,或就彼等所深知,並無與近期到訪該等國家或地區的任何人士有過肢體接觸,(ii)並無曾經接受香港衛生署的強制檢疫隔離或醫學監察安排,及(iii)並無曾經與正在接受家居檢疫的人士同住(依照香港政府於https://www.chp.gov.hk/tc/features/102742.html發佈的指引)。任何不遵守本規定的人士可能不獲准進入股東大會會場或被要求離開會場。
- (iii) 每位出席者須於股東大會會場內全程佩戴外科口罩,並保持安全的座位距離。任何不遵守本規定的人士可能不獲准進入股東大會會場或被要求離開會場。
- (iv) 會上不設茶點及公司禮品。

在適用法律許可範圍內,本公司保留拒絕任何人士進入股東大會會場或要求任何人士離開會場的權利,以確保股東大會出席者的安全。為了股東的健康及安全,本公司鼓勵股東透過委任股東大會主席為其受委代表並於上述指定時間前交回其委任表格,而非親身出席股東大會,以行使其於股東大會的投票權。

為所有持份者的健康安全利益著想以及遵照近期COVID-19的防控指引,本公司提醒所有股東無需就行使投票權親身出席股東大會。作為替代方案,股東可使用已填妥投票指示的代表委任表格,委任股東大會主席作為其代表於股東大會上就相關決議案投票,而無需親身出席股東大會。

本通函隨附代表委任表格。代表委任表格亦可由本公司網站http://www.sinolinkhk.com/「投資者專區」或聯交所(定義見本通函第6頁)指定網站http://www.hkexnews.hk下載。倘 閣下並非註冊股東(倘 閣下通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有股份),請直接諮詢 閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)以協助 閣下委任代表。

股東特別大會的預防措施

倘股東選擇不親身出席股東大會,就相關決議案或本公司或董事會溝通的任何事項如 有任何疑問,歡迎透過以下傳真或電郵方式聯絡本公司的公司秘書:

公司秘書

電郵: ir@sinolinkhk.com 傳真: (852) 2851 0970

倘股東對股東大會有任何疑問,請聯絡以下本公司香港股份過戶登記分處香港中央證 券登記有限公司:

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

網站: www.computershare.com/hk/contact

電話: (852) 2862 8555 傳真: (852) 2865 0990

釋 義

於本通函中,除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

一致行動 指 具有收購守則賦予該詞的涵義 該公告 指 本公司及控股股東所刊發日期為2021年1月6日的聯 合公告,内容有關(其中包括)供股及清洗豁免 法定股本增加 指 建議透過增設額外9.000.000.000股未發行股份,將本 公司法定股本由600,000,000港元(分為6,000,000,000 股股份)增至1.500.000.000港元(分為15.000.000.000 股股份) 實益擁有人 指 以本公司股東名冊中所示註冊股東的名義登記股份的 股份擁有人 董事會 指 董事會 營業日 指 香港銀行一般開門營業的任何日子(不包括星期六及星 期日) 中央結算系統 由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統 指 本公司 指 Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限 公司*,一家於百慕達註冊成立的有限公司,其股份 於聯交所主板上市(股份代號:1168) 綜合文件 指 本公司與控股股東一致行動集團根據收購守則就可能 要約預期將共同刊發的綜合要約及回應文件 控股股東 指 Asia Pacific Promotion Limited, 一家於1997年12 月16日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,其 主要業務為投資控股。於最後實際可行日期,其於 1.590.283.250股股份(相當於本公司現有已發行股本 約44.91%)中擁有權益,為本公司控股股東(定義見上 市規則)。控股股東由歐先生全資擁有,歐先生亦為本 公司非執行董事

釋 義

控股股東一致行動集團 指 於最後實際可行日期為控股股東及與其一致行動人

士,包括歐先生、歐太太、歐晉羿先生及項先生

董事 指 本公司董事

額外申請表格 指 額外供股股份的申請表格

執行人員 指 證監會企業融資部的執行董事或其任何代表

股東大會 指 本公司將予召開的股東特別大會,以批准(其中包括)

法定股本增加、供股及清洗豁免

本集團 指 本公司及其附屬公司

港元 指 港元,香港之法定貨幣

香港結算 指 香港中央結算有限公司

指

獨立財務顧問或 力高企業融資

力高企業融資有限公司,可進行證券及期貨條例項下 第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法 團,為獲上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董 事委員會委任的獨立財務顧問,以就供股及清洗豁免

的條款以及投票表決向收購守則獨立董事委員會、上

市規則獨立董事委員會及獨立股東提供意見

獨立股東 指 除(i)控股股東一致行動集團、(ii)控股股東的聯繫人

及(iii)參與供股及/或清洗豁免(視情況而定)或於當中擁有權益的股東以外的股東,彼等根據上市規則及

/或收購守則(視情況而定)須於股東大會上放棄投票

合資公司協議 指 本公司與眾安科技(眾安在綫的全資附屬公司)所訂立

日期為2017年12月8日的合資公司組建協議(經不時

修訂及補充)

		釋義
最後過戶日	指	本公司為釐定供股配額而於暫停辦理股份過戶登記前可遞交股份過戶登記文件的最後日期,現時預期為2021年3月11日(星期四)
最後交易日	指	2021年1月5日(星期二),即刊發該公告前股份的最 後完整交易日
最後接納日期	指	2021年4月7日(星期三),即接納供股股份並繳付股款及申請額外供股股份的最後日期,或本公司可能釐定的有關其他日期
最後實際可行日期	指	2021年2月8日(星期一),即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
最後接納時間	指	最後接納日期下午4時正
上市規則	指	聯交所證券上市規則
上市規則獨立董事 委員會	指	由全體獨立非執行董事組成並根據上市規則成立的本 公司獨立董事委員會,以就供股的條款向獨立股東提 供意見
截止日期	指	2021年6月30日或董事會可能釐定及議決的有關較後 日期
主板	指	聯交所主板
歐先生	指	歐亞平先生,控股股東的唯一股東及董事,亦為本公司非執行董事
項先生	指	項亞波先生,與歐先生為兄弟關係,為本公司執行董 事、主席及行政總裁
歐太太	指	張來平女士,歐先生的配偶
不合資格股東	指	董事根據相關司法權區的法律顧問所提供的法律意見,認為基於相關地方法律項下的法律限制或當地相關監管機構或證券交易所的規定,將其自供股排除屬必要或合宜的海外股東

		釋 義
海外函件	指	本公司向不合資格股東發出的函件,當中解釋不合資 格股東未獲准參與供股的情況
海外股東	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊而其於有關股東名冊所示地址乃位於香港境外的股東
可能要約	指	倘(i)供股將在缺少清洗豁免情況下繼續進行,屆時清洗豁免未獲執行人員授出及/或未獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准且供股獲獨立股東於股東大會上以至少50%的票數批准;及(ii)倘因發行供股股份而導致供股認購不足及/或控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發額外供股股份導致控股股東一致行動集團持有的本公司投票權增加超過2%(惟須受該公告所載條款及條件規限),則控股股東一致行動集團可能就控股股東一致行動集團根據收購守則規則26及規則13尚未擁有或同意收購的所有股份及本公司其他證券提呈的可能強制性全面要約
寄發日期	指	2021年3月19日(星期五)或本公司就寄發供股章程文件可能書面釐定的有關其他日期
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
供股章程	指	本公司將就供股刊發的供股章程
供股章程日期	指	供股章程的建議日期
供股章程文件	指	本公司將向合資格股東刊發的供股章程、暫定配額通 知書及額外申請表格

		釋 義
暫定配額通知書	指	將以本公司可能批准形式就供股使用的暫定配額通知 書
合資格股東	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊的股 東,不包括不合資格股東
記錄日期	指	預期將予釐定供股配額的參考日期,現時計劃為2021 年3月18日(星期四)或本公司公佈的有關較後日期
過戶登記處	指	本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
有關期間	指	自該公告日期前六個月起計至最後實際可行日期為止 的期間
供股	指	按於記錄日期所持有每五股現有股份獲發四股供股股份(於接納時繳足)的基準,按認購價發行不超過2,924,090,264股供股股份及不少於1,272,226,600股供股股份
供股股份	指	就供股將予配發及發行的新股份
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	本公司每股面值0.10港元的普通股
股東	指	股份持有人
購股權	指	根據購股權計劃或其項下授出的任何購股權認購股份的權利
購股權計劃	指	本公司於2012年5月17日採納的購股權計劃
百仕達地產	指	百仕達地產有限公司,一家於中國註冊成立的公司及 為本公司的間接非全資附屬公司

釋義

聯交所 指 香港聯合交易所有限公司 認購價每股供股股份0.28港元 認購價 指 附屬公司 指 具有上市規則賦予該詞的涵義 香港公司收購、合併及股份回購守則 收購守則 指 收購守則獨立董事 指 由全體非執行董事(即鄧鋭民先生、田勁先生、項兵博 委員會 士及辛羅林先生)組成的本公司獨立董事委員會(歐先 生及歐晉羿先生除外,由於彼等為控股股東一致行動 集團成員,故為非執行董事惟並非獨立董事委員會的 成員),乃根據收購守則成立,以就供股及清洗豁免的 條款向獨立股東提供意見 承諾 指 控股股東所簽立日期為2021年1月6日(聯交所交易時 段後)以本公司為受益人的承諾書 美利堅合眾國(包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比 美國 指 亞特區) 美籍人士 指 就1933年美國證券法S規例(經修訂)而言被視為美籍 人士的任何人士或實體 清洗豁免 指 根據收購守則規則26豁免註釋1及規則13控股股東作 出可能要約的責任而進行的清洗豁免 眾安在綫 指 眾安在綫財產保險股份有限公司,一家於中國註冊成 立的股份有限公司並以「ZA Online Fintech P & C |在 香港經營業務,其H股股份於聯交所主板上市(股份代 號:6060) 指 眾安科技(國際)集團有限公司,由本公司及眾安科技 眾安國際 根據合資公司協議共同投資的香港有限公司

釋	義
---	---

眾安國際普通股 指 眾安國際股本中有投票權的普通股

眾安科技 指 眾安信息技術服務有限公司,眾安在綫的全資附屬公

司,於2016年7月7日在中國註冊成立

* 僅供識別

預期時間表

下文載列供股之預期時間表。預期時間表僅作説明用途及或會變動,倘有任何變動, 本公司將適時另行刊發公告。

本通函所述所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

事件	日期及時間
為符合資格出席股東大會而遞交股份過戶文件的最後時限	2021年3月1日(星期一) 下午4時30分
為確定有權出席股東大會並於會上投票的股東的身份而 暫停辦理本公司股份過戶登記(包括首尾兩日)	.2021年3月2日(星期二)至 2021年3月8日(星期一)
遞交股東大會代表委任表格的最後時限	2021年3月6日(星期六) 上午11時正
出席股東大會並於會上投票的記錄日期	2021年3月8日(星期一)
股東大會日期及時間	2021年3月8日(星期一) 上午11時正
公佈股東大會表決結果	2021年3月8日(星期一)
法定股本增加的生效日期	2021年3月8日(星期一)
按連權基準買賣股份的最後日期	2021年3月9日(星期二)
按除權基準買賣股份的首日	2021年3月10日(星期三)
為符合資格參與供股而遞交股份過戶文件的最後時限	2021年3月11日(星期四) 下午4時30分
為釐定供股配額而暫停辦理本公司股份過戶登記 (包括首尾兩日)2	2021年3月12日(星期五)至 2021年3月18日(星期四)
釐定供股配額的記錄日期	2021年3月18日(星期四)

預期時間表

恢復辦理本公司股份過戶登記
寄發供股章程文件(包括暫定配額通知書及額外申請表格) 2021年3月19日(星期五)
買賣未繳股款供股股份的首日
分拆未繳股款供股股份的最後時限 2021年3月25日(星期四) 下午4時30分
買賣未繳股款供股股份的最後日期
接納供股股份並繳付股款及申請額外供股股份的最後時限 2021年4月7日(星期三) 下午4時正
於聯交所網站及本公司網站公佈供股結果2021年4月14日(星期三) 或之前
寄發全部及部分未獲接納額外申請的退款支票 2021年4月15日(星期四)
寄發繳足股款供股股份的股票
買賣繳足股款供股股份的首日

惡劣天氣對接納供股股份並繳付股款的最後時限的影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風引致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號於下列時間生效,則接納供股股份並繳付股款的最後時限將不會落實:

i. 於最後接納日期中午12時正前任何本地時間在香港生效並於中午12時正後不再生效,則接納供股份並繳付股款的最後時限將延長至同一日下午5時正;及

預期時間表

ii. 於最後接納日期中午12時正至下午4時正任何本地時間在香港生效,則接納供股股份並繳付股款的最後時限將重訂為於上午9時正至下午4時正任何時間並無上述警告生效的下一個營業日下午4時正。

倘接納供股股份並繳付股款的最後時限並無於最後接納日期落實,則「預期時間表」一節所述日期或會受到影響。本公司將在切實可行情況下盡快透過公告知會股東預期時間表的任何變動。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:1168)

執行董事:

項亞波(主席兼行政總裁)

陳巍

非執行董事:

歐晉羿

歐亞平

鄧鋭民

獨立非執行董事:

田勁

項兵

辛羅林

敬啟者:

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及香港的

主要營業地點:

香港

德輔道中199號

無限極廣場28樓

(1) 建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份 0.28 港元的價格按非包銷基準

進行供股股份的供股;

- (2) 申請清洗豁免;
- (3) 建議增加法定股本;

及

(4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司及控股股東日期為2021年1月6日的聯合公告,內容有關(其中包括)供股及申請清洗豁免。

* 僅供識別

本通函旨在向 閣下提供以下資料(其中包括):(i)供股及清洗豁免的進一步資料;(ii)上市規則獨立董事委員會有關供股的推薦建議函件;(iii)收購守則獨立董事委員會有關供股及清洗豁免的推薦建議函件;(iv)獨立財務顧問有關供股及清洗豁免的意見函件;(v)根據上市規則及收購守則規定有關供股及清洗豁免的其他資料;及(vi)股東大會通告。

建議供股

建議供股按下文所載條款進行:

發行統計數據

供股基準 : 於記錄日期每持有五(5)股現有股份獲發四(4)股供股股份

認購價 : 每股供股股份 0.28 港元

於最後實際可行日期的 : 3,541,112,832 股股份

現有已發行股份數目

供股股份最低數目 : 1,272,226,600 股供股股份(假設(i)於記錄日期或之前,已發

行股份數目並無變動;(ii) 概無合資格股東(控股股東除外) 已接納其供股配額;及(iii) 控股股東並無申請任何額外供股 股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股

東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份)

供股股份最高數目 : 2,924,090,264股供股股份(假設(i)於記錄日期或之前,除

所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有合資格股東已接納彼等的供股配額)(即

2,832,890,264 股股份加有權認購合共91,200,000 股供股股份

的尚未行使可行使購股權)

擬發行供股股份最高及 最低的面值總額 : 不超過292,409,026.4港元且不低於127,222,660.0港元

於供股完成後的最低 經擴大已發行股本

: 4,813,339,432 股股份(假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份)

於供股完成後的最高 經擴大已發行股本 : 6,579,203,096 股股份(假設(i)於記錄日期或之前,除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有合資格股東已接納彼等的供股配額)

將籌集的資金 (扣除開支前) : 不超過約818.7 百萬港元及不少於約356.2 百萬港元

於最後實際可行日期,根據購股權計劃授出及可予行使的尚未行使購股權附帶權利按行使價每股股份1.37港元認購合共114,000,000股股份,其中57,000,000股股份於2015年11月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使;48,250,000股股份於2016年5月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使;及8,750,000股股份於2016年11月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使。除上述者外,概無本公司授出的任何其他購股權、認股權證或其他可換股證券於最後實際可行日期仍存續。於最後實際可行日期,本公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何購股權、認股權證或其他可換股證券。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無股東(除控股股東外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份,根據供股條款將予發行的供股股份最低數目1,272,226,600股佔於最後實際可行日期的現有已發行股份總數3,541,112,832股的約35.93%及佔緊隨供股完成後經配發及發行供股股份擴大的已發行股份總數4.813,339,432股的約26.43%。

假設(i)於記錄日期或之前,除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有股東已接納其供股配額,根據供股條款將予發行的供股股份最高數目 2,924,090,264股佔於最後實際可行日期的現有已發行股份總數 3,541,112,832 股的約 82.58% 及佔緊隨供股完成後經配發及發行所有供股股份擴大的已發行股份 6,579,203,096 股的約 44.40%。

合資格股東

為符合資格參與供股,合資格股東須於記錄日期登記為本公司股東且並非為不合資格股東。為於記錄日期登記為本公司股東,所有股份過戶(連同相關股票)須於2021年3月11日(星期四)下午4時30分前送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。預期按連權基準買賣股份的最後日期為2021年3月9日(星期二)且股份將自2021年3月10日(星期三)起按除權基準買賣。

合資格股東於申請全部或任何部分暫定配額時,應於最後接納日期下午4時正前填妥暫 定配額通知書後連同獲接納供股股份股款送達過戶登記處。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東大會並於會上投票的股東的身份,本公司將於2021年3月2日(星期二)至2021年3月8日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。

為釐定供股配額,本公司將於2021年3月12日(星期五)至2021年3月18日(星期四) (包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。

於上述暫停辦理股份過戶登記期間內概不辦理股份過戶登記。

海外股東的權利

供股章程文件不會根據香港以外的任何司法權區的適用證券法例登記或備案。董事會將根據上市規則第13.36(2)(a)條對相關海外地點法律項下的法律限制及相關監管機構或證券交易所的規定作出查詢。倘作出相關查詢後及根據法律顧問向本公司提供的法律意見,董事會認為,經考慮相關地點法律項下的法律限制或相關監管機構或證券交易所的規定後,不向任何海外股東提呈發售供股股份乃屬必要或權宜,則將不會向該等海外股東提呈發售供股股份。海外股東或會不符合資格參與供股。

本公司將向不合資格股東發出海外函件及供股章程的副本,僅供彼等參考之用,惟將不會向彼等發出暫定配額通知書或額外申請表格。

本公司將就原應暫定配發予不合資格股東的未繳股款供股股份作出安排,倘扣除開支 後可取得溢價,則於未繳股款供股股份開始買賣後在實際可行情況下盡快出售該等供股股份。倘有關出售所得款項(扣除開支)超過100港元,則會以港元形式按相關不合資格股東 於記錄日期所持有股權比例(惟下調至最接近仙位)支付予彼等。鑒於行政開支,本公司將 保留個別款項(低於100港元)撥歸其所有。

海外股東的任何未售出配額將可供合資格股東作出額外申請。為免生疑,不合資格股東將有權於股東大會上投票,惟為控股股東的聯繫人或與控股股東一致行動或因其他原因並非為獨立股東的有關人十除外。

本公司保留權利於其認為有關接納或申請將違反任何地區或司法權區的適用證券法或其他法律或規定時將供股股份的任何接納或申請視作無效。因此,海外股東於買賣股份時務請審慎行事。

認購價

於合資格股東接納其供股暫定配額或於未繳股款供股股份的承讓人認購供股股份時應 悉數支付認購價每股供股股份0.28港元。

認購價指:

- (i) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.375港元折讓約25.33%;
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份 0.49 港元折讓約 42.86%;
- (iii) 較於截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收 市價0.511港元折讓約45.21%;
- (iv) 較於截至最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收 市價0.5094港元折讓約45.04%;
- (v) 較按於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份 0.49 港元計算的理論除權價每股股份約 0.408 港元折讓約 31.37%;

- (vi) 較於2019年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值(乃摘錄自本公司截至2019年12月31日止年度的年報)每股股份約1.86港元折讓約84.94%;
- (vii) 較於 2020 年 6 月 30 日股東應佔綜合未經審核資產淨值(乃摘錄 自本公司截至 2020 年 6 月 30 日止六個月的中期報告) 每股股份約 1.865 港元折讓約 84.99%;
- (viii) 較2019年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值(經調整*)每股股份約1.705港 元折讓約83.58%;
- (ix) 較2020年6月30日股東應佔未經審核綜合資產淨值(經調整*)每股股份約1.713港 元折讓約83.65%;及
- (x) 對選擇不參與供股的現有股東構成約20.09%的理論攤薄效應,此乃按基準價每股股份約0.511港元(定義見上市規則第7.27B條,乃經計及於最後交易日的收市價每股股份0.49港元及於截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.511港元之較高者)計算。
- *附註: 就上文(viii)及(ix)段而言,本集團的資產淨值(經調整)乃經參考本集團於2019年12月31日及2020年6月30日的資產淨值(分別摘錄自本公司截至2019年12月31日止年度的年報及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告)作出,且不包括本集團於有關日期佔用的無商業價值的任何停車場。

認購價及供股的認購比率乃董事會經參考(其中包括)預期所需資金金額、本集團財務狀況、當前市況、股份於最後交易日(包括該日)前的市價及本通函「進行供股的理由」一段所論述進行供股的理由及裨益後釐定。各合資格股東將有權按其於記錄日期的持股比例以相同認購價認購供股股份。

鑒於上文所述,董事認為,供股的條款(包括認購價及上文所示相關價值的折讓)屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

暫定配額基準

暫定配額基準須為合資格股東於記錄日期營業時間結束時每持有五(5)股股份獲發四(4)股供股股份(未繳股款)。

合資格股東須填妥暫定配額通知書並於最後接納日期下午4時正前連同接納的供股股份股款一併呈交過戶登記處後,方可接納全部或任何部分申請。

供股股份的零碎配額

本公司將不會暫定配發供股股份的零碎部分。本公司將彙集所有供股股份的零碎部分 (並向下約整至最接近整數)及於市場上出售,且倘扣除開支後可取得溢價,所得款項淨額 將撥歸本公司所有。任何未售出供股股份的零碎部分將可供合資格股東額外申請。

碎股安排

為方便買賣因供股所產生碎股,本公司將委任指定經紀商於2021年4月16日(星期五)至2021年5月7日(星期五)期間(包括首尾兩日)按每股股份相關市價為買賣碎股提供對盤服務。碎股安排的詳情將於供股章程中提供。碎股持有人應注意,概不保證碎股的買賣可獲成功對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問,建議諮詢其本身的專業顧問。

供股股份的地位

供股股份(於配發、發行及繳足後)將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。繳 足股款供股股份的持有人將有權收取日後可能宣派、作出或派付而記錄日期為配發及發行 該等繳足股款供股股份當日後的所有股息及分派。

申請額外供股股份

合資格股東將有權申請由(i)透過彙集供股股份的零碎部分所產生的任何未售出供股股份;(ii)不合資格股東的任何未售出供股股份配額(如有)及(iii)已暫定配發惟未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份所產生超出彼等各自的保證配額之外的任何供股股份。(i)至(iii)統稱為「未獲接納供股」。

申請額外供股股份可透過填妥額外申請表格並連同申請額外供股股份應另行支付的全部股款一併遞交後作出。董事將參考每份申請項下所申請的額外供股股份數目按公平及公正基準及在實際可行情況下按比例酌情分配額外供股股份(如有)。概不會參考透過暫定配額通知書或有關合資格股東持有的現有股份數目申請認購的供股股份。為補足碎股至完整買賣單位的申請亦不獲優先處理。

由代名人持有(或於中央結算系統持有)股份的實益擁有人務請注意,董事會將依據本公司的股東名冊視代名人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)為一名單一股東。因此,該等實益擁有人務請注意,本公司將不會個別地向彼等作出上述有關分配額外供股股份之安排。建議由代名人持有(或於中央結算系統持有)股份的實益擁有人考慮彼等是否有意於記錄日期前以彼等名義安排彼等相關股份的登記。由代名人持有(或於中央結算系統持有)股份且有意以彼等名義於本公司股東名冊登記股份)的實益擁有人,須於最後過戶日下午4時30分前,將所有必要文件送交過戶登記處。

根據上市規則第7.21(3)(b)條,本公司亦將採取措施以識別由控股股東或其聯繫人(統稱「相關股東」)就額外供股股份作出的申請(不論以彼等自身名義或透過代名人申請)。倘相關股東所申請的額外供股股份總數超過最高數目(相當於供股項下提呈發售的供股股份總數減去相關股東於彼等供股股份保證配額項下接納的供股股份數目),本公司將不會理會相關股東的額外供股股份申請。

倘未獲接納供股的相關供股股份總數低於額外申請表格項下申請的額外供股股份總數,董事將參考每份申請項下所申請的額外供股股份數目按公平及公正基準及在實際可行情況下按比例酌情分配額外供股股份(如有)。概不會參考透過暫定配額通知書或有關合資格股東持有的現有股份數目申請認購的供股股份。為補足碎股至完整買賣單位的申請亦不獲優先處理。

倘未獲接納供股的相關供股股份總數高於額外申請表格項下申請的額外供股股份總數,董事將向申請額外供股股份的各合資格股東分配所申請額外供股股份的實際數目。

控股股東確認,倘供股認購不足,其有意申請額外供股股份。根據第7.21(3)(b)條,假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;及(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額,控股股東可能申請的額外供股股份的最高數目將為1,560,663,664股供股股份。

控股股東的承諾

控股股東已於2021年1月6日(星期三)(聯交所交易時段後)以本公司為受益人訂立不可撤銷承諾,屆時(其中包括)其將全數接納供股項下其獲暫定配發的供股股份,數目為

1,272,226,600股供股股份(即根據本公司現有股權架構供股項下控股股東的所有保證配額,假設於最後實際可行日期起直至記錄日期(包括該日)股權架構將不會發生任何變動)。於最後實際可行日期,控股股東於合共1,590,283,250股股份(相當於本公司現有已發行股本約44.91%)中擁有權益,且控股股東就其獲暫定配發的有關供股股份應付的款項總額不少於356.2百萬港元。

控股股東確認,倘供股認購不足,其有意申請額外供股股份。

確認財務資源

控股股東為(A)根據承諾認購供股股份及有關數目的額外供股股份(此將觸發收購守則規則26.1(c)項下的2%「自由增購率規則」)所需的財務資源約為402.5百萬港元及(B)為按發售價每股股份0.28港元應付全面接納可能要約(假設(i)除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,於記錄日期或之前,已發行股份數目並無發生變動;(ii)控股股東一致行動集團的其他成員並無接納彼等的供股股份配額;及(iii)所有供股股份已獲發行)所需的財務資源約為982.5百萬港元。控股股東就上述(A)及(B)之目的所需的現金總額為1,385.0百萬港元。控股股東擬以其內部資源撥付有關款項總額。

招銀國際融資有限公司已就供股及可能要約獲委任為控股股東的財務顧問,並信納控股股東就上述目的而言擁有充足財務資源。

供股股份的股票

待下文所載的供股條件達成後,預期所有繳足股款供股股份的股票將於2021年4月15日(星期四)或之前以平郵方式寄發予已有效接納及(倘適用)申請供股股份及繳付股款之相關人士,郵誤風險概由彼等自行承擔。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未 繳股款供股股份預期以每手2,000股為買賣單位買賣。本公司並無任何部分已發行、上市或 獲准買賣的證券於或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣後,未繳股款及繳足股款供 股股份將獲香港結算接納為合資格證券,可由該等股份各自於聯交所開始買賣日期或香港 結算釐定的有關其他日期起,於中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任

何交易日進行的交易須於其後第二個結算日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行的活動均須依據不時有效的《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》進行。股東應就該等結算安排及有關安排將如何影響彼等的權利及權益的詳情尋求其股票經紀或其他專業顧問的意見。

未繳股款及繳足股款供股股份須待支付香港印花税、聯交所交易費、證監會交易徵費及其他適用費用及開支後方可買賣。

税項

如股東對關於收取、購買、持有、行使(彼等之權利)、出售或買賣未繳股款供股股份或繳足股款供股股份,以及除外股東對關於代彼等出售未繳股款供股股份所收取的所得款項淨額(如有)的稅務問題有任何疑問,應徵詢本身的專業顧問意見。謹此強調,本公司、其董事或參與供股的任何其他人士概不會就任何人士因購買、持有或出售或買賣未繳股款及繳足股款供股股份產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

建議法定股本增加

董事會建議透過增設額外9,000,000,000股未發行股份,將本公司法定股本由 600,000,000港元(分為6,000,000,000股股份)增至1,500,000,000港元(分為15,000,000,000股股份)。

建議法定股本增加須待股東於股東大會上以普通決議案方式批准後方可作實。由於概 無股東於法定股本增加中擁有任何重大權益,故根據上市規則概無股東須於股東大會上就 該決議案放棄投票。

董事會認為,法定股本增加將為本公司日後進行集資及本公司股本擴張提供靈活性, 亦因此符合本公司及股東的整體利益。

非包銷基準

待供股的條件達成後,不論暫定配發的供股股份接納程度如何及額外供股股份的認購水平如何,供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購,則本公司將不會發行任何未 獲合資格股東接納的供股股份且供股規模將相應縮減。

本公司法律顧問已確認,根據百慕達1981年公司法,並無有關供股最低認購水平的適 用法定規定。

控股股東一致行動集團根據收購守則提出全面要約的責任將因其根據承諾悉數接納其 獲暫定配發的供股股份及/或當供股認購不足時於成功額外申請後向控股股東一致行動集 團配發額外供股股份而觸發。

除控股股東一致行動集團外,假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無發生變動;及(ii)控股股東已接納其供股配額,合資格股東可申請及可能成功獲配發額外申請表格項下的額外供股股份最高數目1,560,663,664股,佔經配發及發行供股股份擴大的本公司已發行股本約24.48%。

就於供股完成後持有本公司 5.52% 或以下股份的合資格股東而言,有關合資格股東申請及成功獲配發額外申請表格項下的額外供股股份最高數目 1,560,663,664 股,將不會導致有關合資格股東在不知情情況下產生根據收購守則作出全面要約的責任。

另一方面,就於供股完成後持有本公司 5.52% 或以上股份的合資格股東而言,有關合資格股東申請及成功獲配發額外申請表格項下的額外供股股份之最高數目 1,560,663,664股,可能導致有關合資格股東在不知情情況下產生根據收購守則作出全面要約的責任。倘有關合資格股東擬根據收購守則規則 26 豁免註釋 1 向執行人員申請清洗豁免,有關合資格股東須立即聯絡本公司,而本公司須按本公司就清洗豁免向控股股東提供協助的相同方式向有關合資格股東提供所需協助。

因此,進行供股將依據的條款為本公司將向股東(惟股東除外,其將向執行人員申請清 洗豁免,以豁免根據收購守則提出全面要約的責任)提供申請,基準為倘供股股份未獲悉數 接納,任何股東(已申請清洗豁免的股東除外)根據供股申請其保證配額或根據額外申請表 格申請額外供股股份將下調至不會觸發相關股東根據收購守則提出全面要約責任的水平。

供股的條件

供股將須待以下條件獲達成後,方可作實:

- (a) 獨立股東於股東大會上批准供股,包括配發及發行供股股份(以未繳股款及繳足股款形式);
- (b) 股東於股東大會上批准法定股本增加;

- (c) 於不遲於供股章程日期,將經董事會決議案批准的兩名董事(或彼等的書面正式授權代理人)妥為簽署的各份供股章程文件(及需隨附的所有其他文件)分別送交聯交所及香港公司註冊處處長登記,並另行遵照上市規則及香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條;
- (d) 於供股章程日期或之前向合資格股東寄發供股章程文件及向不合資格股東(倘有) 寄發印有「僅供參考 |字樣的供股章程(僅供參考之用);
- (e) 聯交所上市委員會授出或同意授出且並無撤回或撤銷批准未繳股款及繳足股款股份及供股股份上市及買賣;及
- (f) 法定股本增加生效。

所有條件均不可豁免。倘上述條件於截止日期或之前未獲達成,則供股將告終止。

於最後實際可行日期,概無上述條件已獲達成。

進行供股的理由及所得款項用途

本公司於百慕達註冊成立為有限公司,其股份於聯交所主板上市。本公司的主要業務活動為物業開發、物業管理、物業投資、金融服務及資產融資,而本公司積極發掘機會推動金融科技(「金融科技」)發展,包括透過與眾安科技成立合資公司-眾安國際。

本公司深知,眾安國際作為一家金融科技公司,需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬件及相關科技,方能賺取溢利。金融科技業發展一日千里,且業界可望於未來十年全面革新金融服務模式。董事會認為,本公司對眾安國際的投資屬長遠投資,並相信眾安國際的表現將於未來數年有所改善。鑒於金融科技影響深遠,加上業界獲得香港政府持續支持,董事會認為投資眾安國際機遇無限,對本公司甚為有利。因此,董事會認為透過供股籌集股本資金將符合本公司的利益,以為下列各項作準備:(1)透過眾安國際進一步投資金融科技業務;(2)降低本集團的債務水平;及(3)用作本集團額外營運資金。降低本集

團債務水平有助增強本公司財務狀況的穩健性並吸引投資者,亦可降低所需信貸息差(即本公司融資成本)及解除已抵押銀行存款及投資物業(用作本集團獲得一般銀行融資的抵押品)以及降低本公司利息開支水平。此外,供股將使本公司穩固其資本基礎,為全體股東(不合資格股東除外)提供機會按彼等的股權比例參與本公司的發展。

於2020年6月30日,本公司可用現金及銀行結餘(包括短期銀行存款、結構性存款及現金及現金等值物)約為1,629.5百萬港元(「可用現金」),其中約67.2百萬港元以港元計值,而約1,562.3百萬港元以人民幣計值。多數有關可用現金由百仕達地產持有並存放於中國商業銀行。

經考慮以下原因,董事認為於維持在中國的可用現金水平的同時,透過供股籌集額外 資金符合本公司及股東的整體利益:

- (a) 由於可用現金大部分由百仕達地產持有並以人民幣計值,匯付該等現金須受到國家外匯管理局施加的監管限制,並僅可以支付利潤分派的方式供本公司使用。然而,由於百仕達地產並非為本公司的全資附屬公司,其由本公司持有80%及其他少數股東持有20%,因此本公司僅會收取所宣派股息的80%。另外,百仕達地產作出的任何分派根據中國適用所得稅法將須繳納額外5%的預扣稅。因此,本公司僅會收到百仕達地產利潤分派總額的約75%。僅作說明之用,倘本公司透過利潤分派自百仕達地產收取813.7百萬港元(即供股所得款項淨額之最大金額),則向百任達地產少數股東的股息付款及預扣稅將約為271.2百萬港元;然而,按供股的估計開支約5百萬港元計算,本公司將可收取供股所得款項的98%以上;
- (b) 為將其在中國持有的以人民幣計值的可用現金自中國匯出,百仕達地產須遵守若 干程序規定。中國監管機構在釐定利潤分派(包括利潤分派的金額)是否遵守該等 程序規定方面具有廣泛的酌情權。在過往,中國監管機構於一個財政年度批准的 百仕達地產的利潤分派金額約為人民幣100百萬元,這將不足以滿足眾安國際的資 本需求。
- (c) 為滿足眾安國際的資本需求,本公司及百仕達地產須就結算利潤分派購買港元, 將會面臨不必要的外匯風險;

- (d) 本集團目前在上海擁有兩項發展中物業,即一個綜合地產專案洛克·外灘源及一個住宅項目寧國府邸。洛克·外灘源目前處於最後發展階段,而本公司正在尋求銀行融資以滿足其竣工所需資金。本公司已保留若干存放於中國的可用現金,以備在無法取得上述銀行融資情況下,作為洛克·外灘源竣工所需財務資源;
- (e) 本集團須維持充足的財務資源以滿足其在中國的融資服務業務之需。儘管由於(其中包括)市場波動及新冠疫情對本集團資產融資業務的整體表現帶來的負面影響,本集團的融資服務業務之利息收入自2019年以來有所下降,但是董事認為隨著具有高增長潛力的企業逐步擺脱流動性短缺的影響,新冠疫情帶來的挑戰中蘊含著新機遇。因此,董事認為應該在中國維持充足水平的可用現金,以令本集團能夠利用不時快速涌現的市場機遇,從而擴大本集團的資產融資組合;及
- (f) 本公司於2020年6月30日持有股權投資約27億港元,該股權投資主要包括不能即時於公開市場出售的境內未上市股份。考慮到所需資金數額較大,董事認為,如不給予大幅折讓,於2021年4月(即須向眾安國際注資之時)前在市場上出售大量股本投資屬不可行,因此,此舉不符合本公司及股東的整體利益。

所得款項擬定用途

供股所得款項(經扣除開支)估計將不超過813.7百萬港元及不少於約351.2百萬港元(假設於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)。本公司擬將供股所得款項淨額用於以下用涂:

(a) 約15%將用於償還平安銀行的部分現有銀行貸款,於最後實際可行日期貸款未償還的本金總額為685百萬港元。平安銀行既非本公司現有股東,亦非本公司關連人士(定義見上市規則),且獨立於本公司及本公司關連人士。於最後實際可行日期,與平安銀行的銀行貸款為本集團的唯一外部銀行融資及其將於2021年8月到期。將供股所得款項淨額的一部分用於償還有關現有債項將減少本公司的融資成本及利息開支以及減少於有關現有債項到期時須予再融資的款項,從而提升本公司的整體財務表現;

- (b) 約75%將用於進一步投資本集團金融科技業務。鑒於本公司金融科技業務的擴展計劃,董事認為將需要更多資金。我們已收到眾安國際於2020年11月19日及2020年12月21日發出的可能資金需求通知,要求眾安科技及本公司按照彼等於眾安國際的持股百分比(即分別為51%及49%)於2021年4月或前後將予處理進一步注資合共不少於500百萬港元(即不超過245百萬港元來自本公司)及於2021年10月或前後將予處理進一步注資合共不少於1,000百萬港元(即不超過490百萬港元來自本公司);及
- (c) 約10%將用作一般營運資金。

此外,預期供股將增加本集團的一般營運資金而不會產生額外利息負擔。

本公司於過去12個月涉及發行證券的過往集資活動

本公司於最後實際可行日期前十二(12)個月內並無進行任何涉及發行證券的集資活動。

買賣股份及未繳股款供股股份的風險警告

供股須待若干條件達成後方可作實,包括但不限於獨立股東在股東大會上批准供股。 預期股份將自2021年3月10日(星期三)起按除權基準買賣。未繳股款供股股份將於2021年 3月23日(星期二)至2021年3月30日(星期二)期間買賣。倘獨立股東未有於股東大會上批 准供股,則供股將不會進行。

任何有意轉讓、出售或購買股份及/或未繳股款供股股份的股東或其他人士於買賣股份及/或供股股份時務請審慎行事。任何人士如對本身狀況或將予採取的任何行動有任何疑問,建議諮詢其本身的專業顧問。

凡於供股所有條件達成當日前買賣股份或未繳股款供股股份的股東或其他人士,須據 此承擔供股可能不會進行的風險。

供股對本公司股權的影響

下文載列本公司現有股權架構及供股完成後對本公司股權架構的影響:

假設自最後實際可行日期起直至記錄日期(包括該日)購股權未獲行使

	於最後實際可行日股份數目	行日期 %	假設所有股東 已接納供股股 <i>份</i> 股份數目	殳東 股份 %	假設僅控股股東 已接納其供股股份配額 <i>股份數目</i>	股東设份配額	假設僅控股股東 已接納其供股股份配額及 已接納額外供股股份最高數	股東份配額及份最高數目
Asia Pacific Promotion								
Limited 歐先生及歐太太	1,590,283,250	44.91%	2,862,509,850	44.91%	2,862,509,850	59.47%	4,423,173,514	69.39%
(附註1)	7,285,410	0.21%	13,113,738	0.21%	7,285,410	0.15%	7,285,410	0.11%
控股股東一致行動集團								
十十	1,597,568,660	45.11%	2,875,623,588	45.11%	2,869,795,260	59.62%	4,430,458,924	69.51%
事								
陳巍先生(附註2)	13,500,000	0.38%	24,300,000	0.38%	13,500,000	0.28%	13,500,000	0.21%
鄧鋭民先生(附註3)	21,375,000	0.60%	38,475,000	0.60%	21,375,000	0.44%	21,375,000	0.34%
重事小計	34,875,000	0.98%	62,775,000	0.98%	34,875,000	0.72%	34,875,000	0.55%
公眾股東	1,908,669,172	53.90%	3,435,604,508	53.90%	1,908,669,172	39.65%	1,908,669,172	29.94%
總計	3,541,112,832	100.00%	6,374,003,096	100.00%	4,813,339,432	100.00%	6,374,003,096	100.00%

件 董事 會 函

假設除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動

			於記錄日期或	温之?					假設僅控股股東已接納	同日協納
	於最後實際可行日期	1000年	緊隨所有尚未行使 購股權獲悉行使後	:行使 F使後	假設所有股東 已接納供股股份	2.東 股份	假設僅控股股東 已接納其供股股份配額	投東 ! 份配額	其供股股份配額及已接納 額外供股股份最高數目	及已接約 号高數目
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Asia Pacific Promotion	030 000 1	44 010	030 000 003 1	2 5 5 1 6 1	030 003 070 0	2013 64	020 002 000 0	1000 ou	6 1 2 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5	## C 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0
Limited 励	1,590,283,250	44.91%	1,590,283,250	43.51%	2,862,509,850	43.31%	7 285 410	0.15%	4,514,5/3,514	08.02%
項亞波先生(附註4)		0.21%	35,000,000	%96.0 0.96%	63,000,000	0.20%	35,000,000	0.71%	35,000,000	0.53%
控股股東一致行動集團										
幸小	1,597,568,660	45.11%	1,632,568,660	44.67%	2,938,623,588	44.67%	2,904,795,260	58.95%	4,556,658,924	69.26%
事										
陳巍先生(<i>附註2</i>)	13,500,000	0.38%	16,500,000	0.45%	29,700,000	0.45%	16,500,000	0.33%	16,500,000	0.25%
鄧鋭民先生(附註3)	21,375,000	0.60%	56,375,000	1.54%	101,475,000	1.54%	56,375,000	1.14%	56,375,000	0.86%
田勁先生(附註5)		I	2,000,000	0.05%	3,600,000	0.05%	2,000,000	0.04%	2,000,000	0.03%
項兵博士(附註6)		I	2,000,000	0.05%	3,600,000	0.05%	2,000,000	0.04%	2,000,000	0.03%
辛羅林先生(附註7)			2,000,000	0.05%	3,600,000	0.05%	2,000,000	0.04%	2,000,000	0.03%
華小寺	34,875,000	%86.0	78,875,000	2.16%	141,975,000	2.16%	78,875,000	1.60%	78,875,000	1.20%
公眾股東	1,908,669,172	53.90%	1,943,669,172	53.18%	3,498,604,508	53.18%	1,943,669,172	39.45%	1,943,669,172	29.54%
## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ## ##	3,541,112,832	100.00%	3,655,112,832	100.00%	6,579,203,096	100.00%	4,927,339,432	100.00%	6,579,203,096	100.00%

附註:

該等股份由歐先生及歐太太的聯名賬戶持有。

陳巍先生為執行董事。

5

鄧鋭民先生為非執行董事 3

項亞波先生為本公司執行董事、主席及行政總裁。此外,彼與歐先生為兄弟關係。 4.

田勁先生為獨立非執行董事 5. 項兵博士為獨立非執行董事。 9.

辛羅林先生為獨立非執行董事。 7.

有關控股股東一致行動集團的資料

控股股東一致行動集團包括 Asia Pacific Promotion Limited、歐先生、歐太太、歐晉羿 先生及項先生。

Asia Pacific Promotion Limited為一家於1997年12月16日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,其主要業務是投資控股且自1998年4月29日起一直為本公司控股股東(定義見上市規則)。Asia Pacific Promotion Limited由歐先生(其亦為Asia Pacific Promotion Limited的唯一董事)全資擁有。

歐先生為本公司非執行董事、歐晉羿先生的父親、歐太太的配偶及與項先生為兄弟關係。歐先生為本集團創始人,日彼現時為眾安在綫的董事長。

歐太太為歐先生的配偶及歐晉羿先生的母親。

歐晉羿先生為本公司非執行董事、歐先生及歐太太的兒子以及項先生的侄兒。

項先生為本公司執行董事、主席及行政總裁,且與歐先生為兄弟關係及與歐晉羿先生 為伯侄關係。

控股股東目前擬繼續開展本集團業務及繼續僱用本集團的僱員。控股股東目前不擬對本集團的業務作出任何重大變更(包括重新部署本集團的固定資產)。

上市規則的涵義

供股

根據上市規則第7.19A(1)條,由於供股可能導致已發行股份數目增加逾50%,供股須待獨立股東於股東大會上以按股數投票方式批准後方可作實。根據上市規則第7.27A條,供股須待股東於股東大會通過決議案批准方可進行,當中控股股東及彼等的聯繫人或(如無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司最高行政人員以及彼等各自的聯繫人須就供股放棄投贊成票。控股股東一致行動集團於合共1,597,568,660股股份(相當於最後實際可行日期現有已發行股份總數約45.11%)中擁有權益,須就有關供股的決議案放棄投贊成票。

法定股本增加

法定股本增加須待股東於股東大會上以普通決議案方式批准後方可作實。由於概無股東或彼等的聯繫人於法定股本增加中擁有任何權益,故根據上市規則概無股東須於股東大會上就有關法定股本增加的決議案放棄投票。

收購守則的涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期,控股股東一致行動集團為合共1,597,568,660股股份(相當於本公司全部已發行股本約45.11%,不低於30%及不高於50%)的合法及實益擁有人,因此,控股股東一致行動集團須受收購守則規則26.1(c)及(d)項下的2%「自由增購率規則 |規限。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份(即1,272,226,600股供股股份),控股股東一致行動集團及與其一致行動人士於供股結束後持有的本公司權益,將由當前水平約45.11%增至經配發及發行供股股份擴大後的本公司已發行股本約59.62%。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東一致行動集團除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發根據上市規則第7.21(3)(b)條准許的額外供股股份最高數目(即1,554,835,336股供股股份),控股股東一致行動集團於供股結束後持有的本公司權益,將由當前水平約45.11%增至經配發及發行供股股份擴大後的本公司已發行股本約69.51%。

本公司已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員已表明 清洗豁免將予授出且於(其中包括)獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准後方可 作實。

倘清洗豁免未獲執行人員授出及/或未獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准以及供股獲獨立股東於股東大會上以至少50%的票數批准,供股將於缺少清洗豁免的情況下進行。在此情況下,倘供股認購不足及/或控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發額外供股股份導致控股股東一致行動集團持有的本公司投票權增加超過2%,則控股股東

一致行動集團將按照收購守則作出可能要約。可能要約(如作出)將按根據收購守則將予發行的要約文件(預期作為綜合文件一部分)所載條款作出。相關公告將由控股股東一致行動集團及本公司於適當時候按照上市規則及收購守則作出。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東一致行動集團除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發根據上市規則第7.21(3)(b)條准許的額外供股股份最高數目(即1,554,835,336股供股股份),於供股完成後,控股股東一致行動集團將最多可能控制之投票權為約69.51%。由於該控制比例超過於供股完成時本公司投票權的50%,故控股股東一致行動集團可能進一步增加其持有比例而不會產生收購守則規則26項下作出全面要約的進一步責任。

於最後實際可行日期,本公司認為建議供股不會產生關於遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。倘於最後實際可行日期後出現問題,則本公司將盡快(惟無論如何於寄發有關供股及清洗豁免的通函前)努力解決有關事項,以令相關當局滿意。本公司注意到,倘建議供股未遵守其他適用規則及規例,則執行人員可能不會授出清洗豁免。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會,以考慮(倘適用)批准供股、清洗豁免(各自按照上市規則及收購守則)及法定股本增加。召開股東大會的通告載於本通函 GM-1 至 GM-4 頁。

有關將於股東大會提呈決議案的表決將以股數投票方式推行。

隨附股東大會的代表委任表格。不論 閣下能否出席股東大會,務請 閣下按照代表委任表格列印之指示填妥表格並盡快交回過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓),且不論如何必須於股東大會舉行指定時間48小時前送達。 閣下填妥及交回代表委任表格後,仍可依願親身出席股東大會或其任何續會及於會上投票。

待獨立股東於股東大會上批准供股及清洗豁免後,供股章程文件將於2021年3月19日 (星期五)或之前寄發予合資格股東,而供股章程將寄發予不合資格股東,惟僅供參考用涂。

推薦建議

上市規則獨立董事委員會已告成立,以就供股向獨立股東提供意見。收購守則獨立董事委員會已告成立,以就供股及清洗豁免向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已經上市規則獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問,以就同一事項向上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請 閣下細閱分別載於本通函第32至33頁、第34至35頁及第36至65頁的上市規則獨立董事委員會之推薦建議函件、收購守則獨立董事委員會之推薦意見函件及獨立財務顧問之意見函件。

上市規則獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見後認為,供股條款對獨立股東而言屬公平合理且供股符合本公司及股東的整體利益。因此,上市規則獨立董事委員會建議獨立股東於股東大會上投票贊成就批准供股所提早的決議案。

收購守則獨立董事委員會已計及獨立財務顧問認為供股及清洗豁免條款對獨立股東而 言屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益的意見。因此,收購守則獨立董事委員會建 議獨立股東於股東大會上投票贊成就批准供股及清洗豁免所提呈的決議案。

董事會認為,供股、清洗豁免及法定股本增加符合本公司及股東的整體利益,並因此 建議所有股東於股東大會上投票贊成所提早的所有決議案。

其他資料

務請 閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司*

主席兼行政總裁

項亞波

2021年2月11日

上市規則獨立董事委員會函件

以下為上市規則獨立董事委員會就有關供股致獨立股東的推薦建議函件全文,乃為載入本通函而編製。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:1168)

敬啟者:

建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份 0.28 港元的價格按非包銷基準進行供股

吾等茲提述本公司日期為2021年2月11日的通函(「**通函**」),本函件乃其中一部分。除 文義另有所指外,通函所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任,以就供股條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見,並就如何投票向獨立股東提供意見。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就此方面向吾等及獨立股東提供 意見。獨立財務顧問的意見詳情連同達致相關意見時考慮的主要因素,載於通函第36至65 頁。吾等亦請 閣下垂注通函第11至31頁所載董事會函件及通函附錄所載其他資料。

上市規則獨立董事委員會函件

經考慮供股條款及獨立財務顧問函件,吾等認為供股條款對獨立股東而言屬公平合理 及符合本公司及股東的整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈 以供建議批准供股的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

上市規則獨立董事委員會

獨立非執行董事

田勁先生 項兵博士 辛羅林先生

謹啟

2021年2月11日

收 購 守 則 獨 立 董 事 委 員 會 函 件

以下為收購守則獨立董事委員會就有關供股及清洗豁免致獨立股東的推薦建議函件全 文,乃為載入本通承而編製。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號:1168)

敬啟者:

(1) 建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準 以每股供股股份 0.28 港元的價格 按非包銷基準進行供股;及 (2) 申請清洗豁免

吾等茲提述本公司日期為2021年2月11日的通函(「**通函**」),本函件乃其中一部分。除 文義另有所指外,通函所界定詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任,以就供股及清洗豁免的條款對獨立股東而言是否屬公平合理及 是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見,並就如何投票向獨立股東提供意 見。

力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問,以就此方面向吾等及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情連同達致相關意見時考慮的主要因素,載於通函第36至65頁。吾等亦請 閣下垂注通函第11至31頁所載董事會函件及通函附錄所載其他資料。

收購守則獨立董事委員會函件

經考慮供股及清洗豁免的條款以及獨立財務顧問函件,吾等認為供股及清洗豁免的條款對獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此,吾等建議獨立股東分別投票贊成將於股東大會上提呈以供建議批准供股及清洗豁免的普通決議案及特別決議案。

此致

列位獨立股東 台照

收購守則獨立董事委員會

非執行董事

鄧鋭民先生 田勁先生 項兵博士 辛羅林先生

謹啟

2021年2月11日

以下為獨立財務顧問力高企業融資就有關供股及清洗豁免致上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文,其乃為載入本通函而編製。



敬啟者:

(I) 建議按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準 以每股供股股份 0.28 港元的價格 按非包銷基準進行供股;及 (II) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述就供股及清洗豁免獲委任為上市規則獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問,有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為2021年2月11日的通函(「**通函**」)中「董事會函件」(「**董事會函件**」),而本函件構成其中部分。除文義另有所指外,本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司及控股股東就(其中包括)供股及清洗豁免刊發的日期為2021年1月6日的該公告。於2021年1月6日, 貴公司建議於記錄日期按每持有五股現有已發行股份獲發四股供股股份的基準以認購價每股供股股份0.28港元按非包銷基準進行供股,以透過向合資格股東發行不少於1,272,226,600股供股股份及不超過2,924,090,264股供股股份,籌集不超過約818.7百萬港元及不少於約356.2百萬港元(經扣除開支前)的款項。

根據上市規則第7.19A(1)條,由於供股可能導致已發行股份數目增加逾50%,供股須 待獨立股東於股東大會按股數投票方式批准後方可作實。根據上市規則第7.27A條,供股 須待股東於股東大會通過普通決議案批准方可進行,當中控股股東及彼等的聯繫人或(如無

控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及 貴公司最高行政人員以及彼等各自的聯繫人須 就供股放棄投贊成票。因此,控股股東一致行動集團須就有關供股的決議案放棄投票。

控股股東已於2021年1月6日以 貴公司為受益人訂立不可撤銷承諾,屆時(其中包括)其將全數接納供股項下其獲暫定配發的供股股份,數目為1,272,226,600股供股股份(即根據 貴公司現有股權架構供股項下控股股東的所有保證配額,假設於最後實際可行日期起直至記錄日期(包括該日)股權架構將不會發生任何變動)。控股股東亦確認,倘供股認購不足,其有意申請額外供股股份。

於最後實際可行日期,控股股東一致行動集團為合共1,597,568,660股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約45.11%(不低於30%及不高於50%))的合法及實益擁有人。因此,控股股東一致行動集團須受收購守則規則26.1(c)及(d)項下的2%「自由增購率規則」規限。

貴公司已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免一旦授出,須(其中包括)獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准。倘清洗豁免未獲執行人員授出及/或未獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准以及供股獲獨立股東於股東大會上以至少50%的票數批准,供股將於缺少清洗豁免的情況下進行。在此情況下,倘供股認購不足及/或控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發額外供股股份導致控股股東一致行動集團持有的 貴公司投票權增加超過2%,則控股股東一致行動集團將按照收購守則作出可能要約。

由全體獨立非執行董事組成的上市規則獨立董事委員會已告成立,以就供股條款是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見,並就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。由全體非執行董事(即鄧鋭民先生、田勁先生、項兵博士及辛羅林先生)組成的收購守則獨立董事委員會(非執行董事歐先生及歐晉羿先生除外,由於彼等為控股股東一致行動集團成員,故並非收購守則獨立董事委員會的成員)已告成立,以就供股及清洗豁免的條款是否公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益向

獨立股東提供意見,並就如何於股東大會上投票向獨立股東提供意見。吾等的委任已獲收購守則獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。作為獨立財務顧問,吾等的職責為就此向收購守則獨立董事委員會、上市規則獨立董事委員會及獨立股東發表意見。

於最後實際可行日期,力高企業融資與 貴公司之間概無任何可合理視作與力高企業融資獨立性有關的關係或權益。吾等並無與 貴公司、控股股東或任何與任何彼等一致行動或假定與任何彼等一致行動之人士有聯繫或關連。於過去兩年期間,力高企業融資擔任眾安在綫當時獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問,有關詳情分別披露於眾安在綫日期為2019年4月30日、2019年11月22日及2020年12月11日的通函。 貴公司間接持有眾安在綫約5.51%股權。 貴公司及眾安科技(眾安在綫的全資附屬公司)分別擁有眾安國際49%及51%股權。除因相關委任及本次委任吾等作為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用(不以待通過於股東大會上提呈的決議案為條件),概無任何吾等自 貴公司或交易的任何其他訂約方已收取或將收取任何費用或利益的安排,故吾等認為相關關係將不會影響吾等的獨立性。因此,吾等符合資格就供股、清洗豁免及其項下擬進行交易給予獨立意見。

意見基準

於達致吾等的意見及推薦建議時,吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實;(ii) 貴集團及其顧問提供的資料;(iii)董事及 貴集團管理層發表的意見及聲明;及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設吾等獲提供的一切資料及向吾等發表或通函所載或提述的聲明及意見,於通函日期在所有重大方面均為真實、準確及完整,並可加以依賴。吾等亦假設通函所載的一切陳述及所作出或提述的聲明於作出時直至最後實際可行日期均屬真實,且董事及 貴集團管理層的信念、意見及意向的所有陳述及通函所載或提述的該等陳述乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及/或 貴公司顧問向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求,並獲確認通函所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏重大事實,且董事及/或 貴集團管理層向吾等提供的一切資料或聲明於作出時及直至最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確、完整及無誤導成份並可加以依賴。倘於股東大會日期(包括該日)前相關資料有任何重大變更, 貴公司須根據收購守則規則9.1及時告知獨立股東。

吾等認為,吾等已審閱目前可供查閱的充足資料(包括但不限於, 貴公司截至2019年12月31日止年度的年度報告(「2019年年報」)、 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「2020年中期報告」)、 貴公司及其他聯交所上市公司的公告及通函以及金融科技(「金融科技」)行業的行業資料及資訊),以達致知情意見,並為吾等依賴通函所載資料的準確性提供合理依據,從而為吾等的推薦建議提供合理基礎。然而,吾等並無對董事及 貴集團管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行獨立核證,亦無對 貴公司或其各自的任何附屬公司或聯繫人的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達至吾等的推薦建議時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

1. 貴集團的背景資料

貴公司於百慕達註冊成立為有限公司,其股份於聯交所主板上市。 貴集團的主要業務活動為物業開發、物業管理、物業投資、金融服務及資產融資,而 貴集團積極發掘機會推動金融科技發展,包括透過與眾安科技成立合資公司眾安國際。

1.1 貴集團的財務資料

下表載列 貴集團於截至2018年及2019年12月31日止年度的若干經審核財務資料, 乃摘錄自2019年年報,以及載列 貴集團截至2019年及2020年6月30日止六個月的未經 審核財務資料,乃摘錄自2020年中期報告:

	截至6月30	日止六個月	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	2019年	2018年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	
收益					
一利息收入	11,013	7,943	29,921	92,775	
一租金收入	76,527	110,789	213,226	206,884	
一其他收益	97,856	98,240	205,761	228,765	
總收益	185,396	216,972	448,908	528,424	
毛利	110,593	123,947	265,767	273,090	
分佔聯營公司業績	(218,754)	(109,040)	(281,349)	(225,200)	
年/期內虧損	(291,121)	(88,535)	(279,187)	(223,174)	

	於6月30日	於12月	31日
	2020年	2019年	2018年
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
現金及現金等價物	986,198	1,463,952	1,538,713
短期銀行存款	256,667	12,846	141,919
結構性存款	386,637	408,482	239,726
借款	797,000	797,586	1,026,804
資產淨值	7,997,259	7,885,959	8,287,648

截至2019年12月31日止年度, 貴集團錄得總收益約448.9百萬港元,較去年約528.4 百萬港元減少約15.0%。根據2019年年報,該減少乃主要由於市場波動及傾向於選擇信譽 良好的借款人,使得資產融資產生的利息收入減少。儘管收益減少, 貴集團於截至2019 年12月31日止年度的毛利保持相對穩定,此乃主要由於實施成本控制政策導致銷售成本 下降以及資產融資業務的保險費用下降所致。另一方面, 貴集團錄得的虧損由截至2018 年12月31日止年度的約223.2百萬港元增至截至2019年12月31日止年度的約279.2百萬 港元,乃主要由於分佔聯營公司虧損增加所致,即(i)Rockefeller Group Asia Pacific, Inc. (「RGAP」)因投資物業估值變動導致年內錄得虧損約134.7百萬港元;及(ii)眾安國際因其 所產生的前期開發成本導致年內錄得虧損約147.1百萬港元。

截至2020年6月30日止六個月, 貴集團錄得總收益約185.4百萬港元,較去年同期約217.0百萬港元減少約14.6%。經參考2020年中期報告,該減少乃主要由於於2020年上半年給予租戶減租優惠以幫助彼等克服新冠疫情所引致的挑戰,導致租金收入減少。因此, 貴集團的毛利較去年同期減少約10.8%。此外,由於分佔聯營公司虧損由截至2019年6月30日止六個月的約109.0百萬港元增至截至2020年6月30日止六個月的約218.8百萬港元, 貴集團於該期間的虧損大幅增至約291.1百萬港元。該增加乃主要由於該期間RGAP投資物業的匯兑虧損淨額及公平值虧損,以及眾安國際的新業務經營所產生的員工成本及專業費用。

於2020年6月30日, 貴集團的資產淨值較2019年12月31日的約7,886.0百萬港元保持相對穩定,為約7,997.3百萬港元。然而,現金及銀行結餘(包括現金及現金等價物、短期銀行存款及結構性存款)由2019年12月31日的約1,885.3百萬港元減少至2020年6月30日的約1,629.5百萬港元。據董事所告知,於2020年6月30日的現金及銀行結餘約1,629.5

百萬港元中,67.2 百萬港元以港元計值並存放於香港商業銀行,以及約1,562.3 百萬港元以 人民幣計值並存放於中國商業銀行,該等款項乃持有用作 貴集團於中國業務經營的一般 營運資本。另一方面, 貴集團於2020年6月30日的借款為約797.0 百萬港元,全部以港元 計值,相關所得款項乃主要用於投資眾安國際。

1.2 眾安國際的財務資料

眾安國際乃由 貴公司及眾安科技根據日期為2017年12月8日的合資公司協議成立,據此, 貴公司及眾安科技同意共同投資眾安國際,以使 貴公司能夠與眾安科技合作,在海外市場探索金融科技及保險科技(「保險科技」)領域的國際業務發展、合作及投資機會。根據合資公司協議,(i) 貴公司及眾安科技分別向眾安國際以現金出資人民幣60百萬元及人民幣50百萬元,換取眾安國際普通股;及(ii) 貴公司以現金向眾安國際額外出資人民幣620百萬元,換取可贖回優先股(「可贖回優先股」),可贖回優先股已於2020年1月悉數贖回,詳情載於下文。眾安國際作為 貴公司的聯營公司列賬。

吾等已要求並獲得眾安國際截至2018年及2019年12月31日止年度的綜合財務報表。 以下載列摘錄自眾安國際的經審核綜合財務報表的主要財務資料:

截至12月31日止年度			
2019年	2018年		
千港元	千港元		
132,213	20,476		
(487,082)	(154,181)		
2,486	(1,890)		
(352,383)	(135,595)		
於12月:	31日		
2019年	2018年		
2019年 <i>千港元</i>			
	2018年		
千港元	2018年 <i>千港元</i>		
千港元 2,262,853	2018年 <i>千港元</i>		
	千港元 132,213 (487,082) 2,486 (352,383)		

如上文所述,眾安國際的總收益及其他收入由截至2018年12月31日止年度的約20.5 百萬港元大幅增至截至2019年12月31日止年度的約132.2百萬港元。該大幅增加乃因眾 安國際僅於2019年3月獲授香港虛擬銀行牌照後開始其虛擬銀行業務。然而,儘管收益增 加,眾安國際的虧損額亦由截至2018年12月31日止年度的約135.6百萬港元增至截至2019 年12月31日止年度的約352.4百萬港元。該虧損額增加乃主要由於經營開支增加,而經營 開支主要包括前期開發金融科技業務的計劃及系統所產生的開發成本。

於2019年12月31日,眾安國際的資產淨值為約2,055.0百萬港元,其中約2,262.9百萬港元為現金及現金等價物,乃主要來自於截至2019年12月31日止年度期間發行股份及可贖回優先股的所得款項。於截至2019年12月31日止年度期間, 貴公司完成額外注資人民幣620百萬元,換取可贖回優先股。於2019年10月,眾安國際自 貴集團贖回人民幣140百萬元的可贖回優先股,及餘下人民幣480百萬元的可贖回優先股於2020年1月贖回。另一方面,於2019年7月18日, 貴公司亦與眾安科技及眾安國際訂立合資公司股份認購協議,據此, 貴公司及眾安科技須進一步認購眾安國際的股份。 貴公司完成認購980,000,000股眾安國際的股份並於2019年支付對價約人民幣384.3百萬元及於2020年支付對價約人民幣576.5百萬元,而眾安科技已認購1,020,000,000股眾安國際的股份,對價為人民幣1,000百萬元。於認購完成後,眾安科技及 貴公司所持有眾安國際的投票權依然分別為51%及49%。於2020年6月30日,眾安國際的資產淨值以及現金及現金等價物分別為約2,894.8百萬港元及1,561.6百萬港元。眾安國際於2020年11月向眾安國際的間接全資附屬公司眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)注資600百萬港元。

1.3 金融科技行業前景

根據香港貨幣及金融研究中心於2020年5月發佈的《香港銀行業金融科技採用和創新》報告,已就香港銀行業金融科技的趨勢及發展,對香港銀行(包括現有銀行及虛擬銀行)進行調查。根據調查結果,金融科技已被現有銀行廣泛應用於各類金融服務,且大部分虛擬銀行表示彼等將在其計劃經營的幾乎所有服務中應用金融科技創新技術。銀行業務經營中通常採用的金融科技創新技術包括(其中包括)「手機銀行」、「開放式銀行應用程序編程接口(APIs)」、「客戶識別及認證」、「機器學習及預測分析」及「雲計算」相關等創新技術。

大部分接受調查的銀行意識到,彼等於未來難免受到金融科技的影響,此反映金融科技在銀行業的影響力日益增強。具體而言,隨著來自虛擬銀行及金融科技公司的新競爭出現,彼等透過創新金融科技解決方案提供了更多便利及更具吸引力的定價,因而客戶傾向於更頻繁地在銀行之間轉款,且大部分零售銀行認為其存款市場份額將適度減少。此外,將近一半的現有銀行及大部分虛擬銀行認為,很有可能出現新的銀行格局,即由新技術驅動的銀行(如新興銀行,或由金融科技公司設立的銀行)取代傳統銀行,提供全方位服務的「數字構建」銀行平台。

根據初步調查結果,金融科技的採用狀況已帶來銀行的成本收入比率及資產收益率 (「ROA」)的變化。在其他條件相同情況下,銀行對金融科技應用愈廣泛,其成本收入比率 的累計降幅及ROA的累計升幅更大。該等初步調查結果表明,到目前為止,金融科技的採用已對銀行業績產生一定的積極影響。

金融科技乃為戰略性領域,香港政府正投入大量資源以促進金融科技生態系統的發 展。根據香港政府部門投資推廣署的資料,香港政府已動用490億美元以支持經濟發展, 其目標之一為建立世界一流的金融科技中心。香港仍為亞洲領先的金融服務中心並在新冠 疫情期間頗具韌性。鑒於其作為領先的金融服務中心之地位,2020年FM全球彈性係數將 香港列為亞洲最具彈性的經濟體。此外,根據2020年IMD世界數碼競爭力排名(旨在衡量 63個經濟體就經濟及社會轉型採納及探索數碼技術的能力及準備狀態),香港在亞洲經濟 體中排名第二。由於香港在疫情期間展示出金融中心的韌性,並具備發展金融科技行業所 需的知識、基礎設施及科技,故此,該等競爭優勢推動香港金融科技的發展。根據EY全球 金融科技採用指數,2019年香港的消費者金融科技採用率為67%,位居全球最高之列,較 2017年的32%有顯著增長。截至2020年11月,七家虛擬銀行已正式向公眾推出服務。彼 等合共吸引近300,000個零售客戶及吸收逾10億美元存款。根據國際市場及消費者數據提 供商Statista的資料,到2025年,香港金融科技市場的最大細分市場將為數字支付領域,總 交易量為約260億美元,2020年至2025年的複合年增長率為(「複合年增長率」)約17.7%。 到 2025 年,個人理財的總交易量預期達約 75 億美元,2020 年至 2025 年按複合年增長率約 38.0%增長。數字支付領域的用戶數量預期由2020年的約5.2百萬人增至2025年的6.5百萬 人,及個人理財領域的用戶數量預期由2020年的約230,000人增至2025年的420,000人。

2. 進行供股的理由及裨益以及所得款項的擬定用途

供股的所得款項(經扣除開支)估計不超過813.7百萬港元及不低於約351.2百萬港元(假設於記錄日期或之前並無發行新股份及購回股份)。誠如董事會函件所述, 貴公司計劃將供股所得款項淨額作如下用途:

- (a) 約15%將用於償還平安銀行的部分現有銀行貸款,於最後實際可行日期貸款未 償還的本金總額為685百萬港元。於最後實際可行日期,與平安銀行的銀行貸款 為 貴集團的唯一外部銀行融資及其將於2021年8月到期。將供股所得款項淨額 的一部分用於償還有關現有債項將減少 貴公司的融資成本及利息開支以及減少 於有關現有債項到期時須予再融資的款項,從而提升 貴公司的整體財務表現;
- (b) 約75%將用於進一步投資 貴集團金融科技業務。鑒於 貴公司金融科技業務(即透過眾安國際的一間間接全資附屬公司眾安銀行開展的金融科技業務)的擴展計劃,董事認為將需要更多資金。 貴公司已於2020年11月19日及2020年12月21日收到眾安國際發出的可能資金需求通知,要求眾安科技及 貴公司按照彼等於眾安國際的持股百分比(即分別為51%及49%)於2021年4月或前後將作出注資合共不少於500百萬港元(即約245百萬港元來自 貴公司)及於2021年10月或前後將作出注資合共不少於1,000百萬港元(即約490百萬港元來自 貴公司);及
- (c) 約10%將用作一般營運資金。

2.1 投資金融科技業務

誠如董事會函件所述, 貴公司深知,眾安國際作為一家金融科技公司,需要時間建立及招攬龐大的前期投資以開發硬件及相關科技,方能賺取溢利。金融科技業發展一日千里,且業界可望於未來十年全面革新金融服務模式。董事會認為, 貴公司對眾安國際的投資屬長遠投資,並相信眾安國際的表現將於未來數年有所改善。鑒於金融科技影響深遠,加上業界獲得香港政府持續支持,董事會認為投資眾安國際機遇無限,對 貴公司甚為有利。因此,董事會認為透過供股籌集股本資金將符合 貴公司的利益,以透過眾安國際進一步投資金融科技業務做準備。

經參考2020年中期報告, 貴公司一直積極響應中國政府及香港特區政府持續推動的金融科技發展方向,並努力探索如何優化商業模式及為 貴集團創造新價值。 貴集團在保持房地產業務和金融服務業務的同時,積極與市場上領先的金融科技企業共同合作並抓緊金融科技市場發展的機遇,具體而言,與眾安在綫合作投資於眾安國際,以發展及投資於海外市場的金融科技及保險科技領域。

於2020年3月24日,眾安銀行(眾安國際的全資附屬公司)成為香港首間虛擬銀行並推 出其旗艦活期存款產品,截至2020年6月30日已吸引逾24億港元的存款。由於虛擬銀行 可為用戶提供全天候全套服務,包括透過其一站式手機用戶端辦理開戶、存款、轉賬、貸 款及其他服務,使得其有別於傳統銀行的實體運營模式, 貴集團對眾安國際的虛擬銀行業 務的前景普遍持樂觀態度,且預期金融科技、虛擬銀行及由新技術驅動的新主張將大幅增 加,從而隨著虛擬銀行日益受到用戶接納而為眾安銀行帶來商機。此外,眾安國際於2020 年5月4日宣佈,其與富邦人壽保險(香港)有限公司的合資企業一眾安人壽有限公司(「眾安 人壽」),獲香港保險業監管局授予全數碼化保險公司牌照。 貴集團預期,眾安人壽將探 索保險科技市場的業務機遇,透過先進技術(包括大數據、雲計算、人工智能及區塊鏈), 促進保險業的發展,進而讓保險回歸用戶需求,協助用戶以最相宜的成本獲取最合適的保 障。

自眾安國際於2017年成立以來, 貴公司已向眾安國際注資合共約11.5億港元。據董事所告知,注入的資金已大部分用於開發金融科技業務中使用的軟硬件,如開發身份識別、風險管理及安保系統方面的人工智能。董事認為金融科技將成為未來十年金融服務模式的趨勢,在進行初步大量前期投資後,眾安國際的業績將在未來數年有所改善。

如前所述,金融科技公司在能夠產生溢利前,需要大量的前期投資用於開發硬件及相關科技。就此而言,吾等已要求及 貴集團已提供眾安國際金融科技及保險科技業務發展的業務計劃,且吾等知悉,眾安國際已要求 貴集團及眾安在綫按照彼等各自於眾安國際的持股比例於2021年3月/4月及9月/10月前後進一步投入資本總額分別為500百萬港元及1,000百萬港元,該等資本進而將注入眾安銀行。將需投入眾安銀行的進一步資本將根據相關監管要求用於維持眾安銀行的資本充足比率及流動性維持比率。於2020年6月30日,眾安國際擁有現金及現金等價物約1,561.6百萬港元。其後,眾安國際於2020年11月向眾

安銀行注入600百萬港元。因此,眾安國際的當前財務資源不足以滿足2021年的預期資本需求。此將需要眾安國際的合資夥伴(即 貴集團及眾安在綫)提供資助。預期供股可籌集不低於約351.2百萬港元的所得款項淨額,故將有助於滿足 貴集團對眾安國際注資的預期資金需求。

於評估眾安銀行的資本需求時,吾等已審查該銀行的財務表現及前景,尤其是吾等已審查該銀行的資產增長趨勢。據悉,在強勁的客戶吸納、存款增加及貸款組合擴大推動下,眾安銀行的總資產於2020年增長5.3倍,達至約74億港元。客戶存款總額於2020年增加逾200倍。主要受零售客戶數量增加及貸款組合擴大的推動,預期2021年眾安銀行的總資產將繼續增長。隨著消費者對金融科技接納率的持續提升,客戶存款預計還會持續增長。據悉,2021年眾安銀行的計劃額外資本需求乃根據2021年眾安銀行的預期存款增長並維持良好的資本充足比率(按一級資本與二級資本之和除以風險加權資產計算)及透過維持充足的流動資本維持良好的流動性維持比率(按流動資產除以限定債務(經作出扣除後)計算)而釐定。

吾等留意到,於2020年6月30日, 貴集團的短期銀行存款為約256.7百萬港元,結構性存款為約386.6百萬港元及現金及現金等價物為約986.2百萬港元。鑒於 貴集團的現金及銀行結餘數量可觀,吾等已與 貴公司管理層就 貴集團於未來12個月內的資本需求及透過供股籌集外部融資的需要進行討論。誠如董事所告知,於2020年6月30日的現金及銀行結餘約1,629.5百萬港元(「可用現金」)中,67.2百萬港元以港元計值並存放於香港商業銀行,1,562.3百萬港元以人民幣計值且其大部分乃由 貴公司擁有80%權益的附屬公司百仕達地產有限公司(「百仕達地產」)持有並存放於中國商業銀行。誠如2020年中期報告所披露,貴集團目前在上海擁有兩個發展中物業開發項目,即「洛克・外灘源」項目(一個綜合地產專案)及「寧國府邸」項目(一個住宅項目)。「洛克・外灘源」目前處於最後發展階段,而 貴公司正在尋求銀行融資以滿足其竣工所需資金。 貴公司已保留若干存放於中國的可用現金,以備在無法取得上述銀行融資情況下,作為「洛克・外灘源」竣工所需財務資源。「洛克・外灘源」項目預計於2021年完成收尾工程並可全面開業。「寧國府邸」項目目前正處於驗收階段,四棟精裝修及七棟毛坯,園林工程正在後續的整改及驗收,因市場不穩需根據實際情況作出合適的經營安排(包括項目施工及裝修完工以及項目入市),因此,該

項目的現金流需求時間尚待確定。誠如 貴公司管理層所告知,除上述預期銀行融資外,預計該兩個物業開發項目於未來12個月的所需資金為約35.6百萬港元。於2020年6月30日, 貴集團發展中物業的資本承擔為約33.4百萬港元。因此, 貴公司維持其目前的中國現金及銀行結餘,以應付 貴集團在中國業務運營(尤其是物業開發業務)的營運資金需求,實屬合理。

貴集團亦需為其中國金融服務業務維持足夠資源。 貴集團在中國從事提供高效的融資租賃解決方案和多種諮詢服務。於2020年6月30日,該業務的應收貸款為約414.4百萬港元。截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月,自金融服務業務所得利息收入分別約為34.9百萬港元及11.0百萬港元。 貴集團的金融服務業務的利息收入自2019年以來有所下降,主要由於市況波動及傾向選擇信譽良好的借款人。此外,自新冠疫情發生以來對各行業(尤其是從事通勤單車、信息技術服務及金融行業的初創企業)的衝擊及上述初創企業復工復產的推遲, 貴集團同時繼續加強融資租賃及保理業務風險控制工作, 貴集團的資產融資業務的整體表現受到影響,與較過往年度相比有所放緩。儘管新冠疫情帶來了影響,董事仍認為挑戰中蘊含著新機遇。儘管受疫情影響的客戶在短期內流動性風險增加,可能因客戶信用風險增加而對 貴集團的資產質量帶來負面影響,對短期經營業績造成一定影響,但 貴集團相信隨著中長期形勢好轉,具有高增長潛力的企業將逐步擺脫流動性短缺的影響,仍受到市場青睞, 貴集團將對此保持密切關注。 貴集團將採取各項措施,全力應對複雜局勢帶來的新挑戰。 貴集團將繼續於改善信貸管理的同時慎重擴張其貸款組合。因此, 貴集團預計於中國撥出一定數量的資金,以令 貴集團能夠利用不時快速涌現的市場機遇,從而擴大 貴集團的資產融資組合。

此外,由於可用現金大部分由百仕達地產持有並以人民幣計值,匯付該等現金須受到中國國家外匯管理局施加的監管限制,並且 貴集團以人民幣計值並存放於中國商業銀行的現金及銀行結餘僅可以支付利潤分派的方式供 貴公司使用,並須兑換為港元方可向眾安國際作出投資。經 貴公司管理層告知,為將其在中國持有的以人民幣計值的可用現金自中國匯出,百仕達地產須遵守若干程序規定。中國監管機構在釐定利潤分派(包括利潤分派的金額)是否遵守該等程序規定方面具有廣泛的酌情權。在過往,中國監管機構於一個財政年度批准的百仕達地產的利潤分派金額約為人民幣100百萬元,這將不足以滿足眾安國際的資本需求。

另外,由於 貴集團的大部分現金結餘乃由 貴公司的中國非全資附屬公司百仕達地產持有,故百仕達地產向 貴公司作出的利潤分派涉及百仕達地產向其所有股東(包括 貴公司及持有百仕達地產 20% 權益的少數股東)宣派股息,亦將觸發就該等宣派股息支付 5%預扣税。因此, 貴公司透過百事達地產的利潤分派收取的現金將不超過百事達地產向其股東所分派現金的 75%。僅作説明之用,倘百仕達地產透過利潤分派向其股東分派 813.7 百萬港元現金(即供股所得款項之最高金額),則向百仕達地產少數股東作出的股息付款及預扣稅將約為 271.2 百萬港元,這將遠高於供股將產生的預計開支。

此外,儘管 貴公司於2020年6月30日持有約27億港元的股本投資,該等股本投資主要包括未上市內資股,無法立即於公開市場出售。鑒於融資需求很大,董事認為,如不給予大幅折讓,於2021年4月(即須向眾安國際注資時)前在市場上出售大量股本投資屬不可行,因此,此舉不符合 貴公司及股東的整體利益。鑒於有關複雜性及成本並考慮到上文所述 貴集團在中國經營的資本要求,董事認為, 貴集團維持其目前的中國現金及銀行結餘,以應付其中國業務運營之營運資金需求(通常每月需要約人民幣15百萬元),並根據不時之資本需求維持充足的現金儲備,而選擇在香港獲取外部融資,以應付對眾安國際的進一步投資,實屬更為適當之舉。

經考慮上述,尤其(a)投資眾安國際符合 貴集團的業務策略;(b)基於 貴集團財務 狀況及資本要求, 貴集團目前內部資源不足以於2021年為向眾安國際的預計注資提供資 金;及(c)上文「金融科技行業前景」一段內詳述的金融科技行業的有利政府政策,我們認為 該等政策可為香港的金融科技行業帶來樂觀前景,吾等與董事一致認為, 貴集團使用供股 所得款項淨額撥付向眾安國際的注資,實屬正當。

2.2 償還外部債務

於2020年6月30日, 貴集團的借款總額為約797.0百萬港元,全部以港元計值。約112.0百萬港元已於2020年7月償還及約685百萬港元的銀行借款將於未來12個月內到期。相較而言, 貴集團於2020年6月30日的港元現金及銀行結餘為約67.2百萬港元。因此,經計及 貴集團債務水平及將於未來12個月到期的銀行借款金額, 貴集團擁有相對較少的以港元計值的現金及銀行結餘。 貴集團於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月分別產生淨虧損約223.2百萬港元、279.2百萬港元及291.1百萬港元。 貴集團於截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止

六個月產生借款利息開支約25.2百萬港元、32.5百萬港元及16.7百萬港元。鑒於 貴集團錄得淨虧損狀況及利息開支不斷增加,董事有意透過償還若干未償還債務以降低 貴集團財務成本及改善 貴集團財務業績。此外,降低 貴集團債務水平有助增強 貴集團財務狀況的穩健性並吸引投資者,亦可減少所需信貸息差(即 貴公司融資成本)及解除已抵押銀行存款及投資物業(用作 貴集團獲得一般銀行融資的抵押品)。

2.3 融資替代方案

經向 貴公司管理層查詢後,吾等了解到董事會在議決進行供股前已考慮多種集資方式,如債務融資/銀行借款、配售新股份及公開發售。就債務融資/銀行借款而言, 貴公司已接洽若干商業銀行,探討為 貴集團籌集必要資金的可能性。然而,銀行表示,在未提供重大資產作為抵押情況下,彼等不大可能向 貴集團授出有關金額的貸款。經參考2019年年報, 貴集團的全部借款均由 貴集團的銀行存款、結構性存款及投資物業抵押。誠如董事告知,除 貴集團現有銀行融資的抵押外, 貴集團並無其他適合提供作為抵押以有利條款獲得銀行借款的其他重大資產。此外,鑒於 貴集團錄得虧損的財務表現,董事認為新債務融資將增加 貴集團的持續利息開支,而這可能進一步影響 貴集團的盈利能力。

就配售股份等股本集資而言,由於按盡力基準進行有關活動乃常見市場慣例,因此將予籌集的款項將會不確定且受當時市況影響。此外,就配售新股份而言,其將導致現有股東持股權益即時攤薄,而不會向彼等提供維持彼等於 貴公司持股權益的機會。此外,自配售籌集資金須發行大量證券,且鑒於所涉及證券數量巨大,認購人要求股份交易價更大折讓並不罕見。至於公開發售,與供股類似,其亦向合資格股東提供機會參與公開市場,惟其不允許於公開市場買賣供股配額。

鑒於上述理由,供股為 貴公司提供更大的財務靈活性,因為(a) 貴集團並無重大資產作為以有利條款獲得銀行借款的抵押;(b)倘 貴集團以債務而非股權方式籌集資金,貴集團將產生利息開支,而鑒於 貴集團於截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月已持續錄得虧損,其將進一步惡化 貴集團的表現;(c)供股為所有合資格股東提供平等機會按比例認購彼等供股股份的暫定配額,因此避免攤薄及透過申請額外供股股份按彼等意願盡量充分參與 貴集團的增長機會;(d)供股可令決定不接納供

股項下彼等配額的合資格股東在市場上出售未繳股款供股股份以換取經濟利益;(e)由於配售代理未必能夠及時安排承配人認購股份,與按盡力基準進行的配售相比,供股可去除若干程度之不確定性;及(f)供股可令 貴集團鞏固其資本基礎及流動資金,而毋須產生利息成本。

基於所有上述理由,吾等同意董事意見,供股乃籌集資金鞏固 貴公司資本基礎及流動資金狀況以及為 貴集團投資計劃融資的最優先集資方式。

3. 供股的主要條款

供股的詳情載列如下:

供股基準 : 於記錄日期每持有五(5)股現有股份獲發四(4)股

供股股份

認購價 : 每股供股股份0.28港元

於最後實際可行日期的 : 3,541,112,832 股股份

現有已發行股份數目

供股股份最低數目 : 1,272,226,600股供股股份(假設(i)於記錄日期或

之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份)

来L技納依據科商復召足能發的別有供放放伤/

供股股份最高數目 : 2.924.090.264 股供股股份(假設(i)於記錄日期或

之前,除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有合資格股東已接納彼等的供股配額)(即2,832,890,264股股份加有權認購合共91,200,000股供股股份的尚未

行使可行使購股權)

擬發行供股股份最高及 : 不超過 292,409,026.4 港元且不低於 127,222,660.0

最低的面值總額 港元

於供股完成後的最低 經擴大已發行股本

4,813,339,432股股份(假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份)

於供股完成後的最高 經擴大已發行股本 6,579,203,096股股份(假設(i)於記錄日期或之前,除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有合資格股東已接納彼等的供股配額)

將籌集的資金(扣除開支前) : 不超過約818.7百萬港元及不少於約356.2百萬

港元

於最後實際可行日期,根據購股權計劃授出及可予行使的尚未行使購股權附帶權利按每股股份1.37港元的行使價認購合共114,000,000股股份,其中57,000,000股股份於2015年11月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使;48,250,000股股份於2016年5月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使;及8,750,000股股份於2016年11月15日至2025年5月14日(包括首尾兩日)可予行使。除上述者外,概無 貴公司授出的任何其他購股權、認股權證或其他可換股證券於最後實際可行日期仍存續。於最後實際可行日期,貴公司無意於記錄日期或之前發行或授出任何購股權、認股權證或其他可換股證券。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無股東(除控股股東外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份,根據供股條款將予發行的供股股份最低數目1,272,226,600股佔於最後實際可行日期的現有已發行股份總數3,541,112,832股的約35.93%及佔緊隨供股完成後經配發及發行供股股份擴大的已發行股份總數4,813,339,432股的約26.43%。

假設(i)於記錄日期或之前,除所有尚未行使購股權獲悉數行使外,已發行股份數目並無變動;及(ii)所有股東已接納其供股配額,根據供股條款將予發行的供股股份最高數目 2,924,090,264 股佔於最後實際可行日期的現有已發行股份總數 3,541,112,832 股的約 82.58% 及佔緊隨供股完成後經配發及發行所有供股股份擴大的已發行股份 6,579,203,096 股的約 40%。

3.1 認購價

於合資格股東接納其供股暫定配額或於未繳股款供股股份的承讓人認購供股股份時應 悉數支付認購價每股供股股份0.28港元。

認購價指:

- (i) 較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份 0.375 港元折讓約 25.33%;
- (ii) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份 0.49 港元折讓約 42.86%;
- (iii) 較於截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收 市價0.511港元折讓約45.21%;
- (iv) 較於截至最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收 市價0.5094港元折讓約45.04%;
- (v) 較按於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份 0.49 港元計算的理論除權價每股股份約 0.408 港元折讓約 31.37%;
- (vi) 較於2019年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值(乃摘錄自2019年年報)每股股份約1.86港元折讓約84.94%;
- (vii) 較於 2020年6月30日股東應佔綜合未經審核資產淨值(乃摘錄自2020年中期報告) 每股股份約1.865港元折讓約84.99%;
- (viii) 較摘錄自2019年年報的2019年12月31日股東應佔經審核綜合資產淨值(經調整*)每股股份約1.705港元折讓約83.58%;
- (ix) 較摘錄自2020年中期報告的2020年6月30日股東應佔未經審核綜合資產淨值(經調整*)每股股份約1.713港元折讓約83.65%;及

(x) 對選擇不參與供股的現有股東(控股股東一致行動集團成員除外)構成約20.09%的理論攤薄效應,此乃按基準價每股股份約0.511港元(定義見上市規則第7.27B條,乃經計及於最後交易日的收市價每股股份0.49港元及於截至最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報每股股份平均收市價0.511港元之較高者)計算。

*附註: 就上文(viii)及(ix)段而言, 貴集團的資產淨值(經調整)乃經參考 貴集團於2019年 12月31日及2020年6月30日的資產淨值(分別摘錄自2019年年報及2020年中期報 告)作出,且不包括 貴集團於有關日期佔用的無商業價值的任何停車場。

誠如董事會函件所載,供股的認購價及認購比率乃董事會經參考(其中包括)擬定融資需求的金額、 貴集團的財務狀況、目前市況、於最後交易日前(包括該日)股份的市價及供股的理由及裨益。

3.2 過往股份價格表現

為評估認購價是否公平及合理,吾等已審閱股份於2020年1月6日(即緊接最後交易日前12個月期間)起直至最後交易日(包括該日)期間(「回顧期間」)在聯交所的每日收市價。 吾等認為,於最後交易日前12個月期間對於進行股份的過往收市價與認購價之間的合理比較而言足以説明股份的最近價格變動,此乃由於其可提供股份近期股價表現的總體概況。



資料來源:聯交所網站(https://www.hkex.com.hk/)

誠如上圖所示,股份於回顧期間的收市價介乎每股股份0.247港元至每股股份0.61港元,平均收市價約每股股份0.423港元。認購價每股供股股份0.28港元較於回顧期間股份的最低收市價溢價約13.4%及較股份的最高收市價及平均收市價分別折讓約54.1%及33.8%。股份的收市價已由2020年1月逐漸下滑至2020年3月,而其自2020年4月起扭轉跌勢至上升軌道及於2020年7月達致高位,而後於最後交易日前再次下跌。

吾等已審閱及與 貴公司討論:(i) 貴集團財務狀況(包括2020年中期報告及 貴集團資本及其他承擔、或然負債及未來現金流量及融資需求);(ii) 貴集團有關其最大供應商及客戶的交易狀況;及(iii) 貴集團前景。根據有關審閱及討論,於最後實際可行日期,董事告知,除2020年初爆發新型冠狀病毒及通函附錄一「4. 重大變動」一段所披露的事項對 貴集團業務及財務狀況造成的影響外,彼等概不知悉自2020年6月30日(即綜合財務資料由 貴公司編製並於2020年中期報告中披露的日期)起直至最後實際可行日期(包括該日) 貴集團財務或業務狀況或前景有任何重大變動。鑒於現行過往交易價反映其市場估值(乃基於 貴公司財務業績及企業行為)及當前市場氛圍,吾等認為, 貴公司經參考其現行過往交易價設定認購價屬合理。

3.3 過往成交量及交投分析

除股份每日收市價外,吾等亦已審閱下表所載股份於回顧期間的每月日均成交量。

				每日平均成交量
			每日平均成交量	佔公眾股東
			佔已發行股份	所持股份
	交易日數	每日平均成交量	總數百分比	總數百分比
		(概約股份數目)	(概約百分比)	(概約百分比)
		(附註1)	(附註2)	(附註3)
2020年				
1月(附註4)	17	4,818,453	0.14	0.25
2月	20	4,976,654	0.14	0.26
3月	22	4,799,091	0.14	0.25
4月	19	6,462,500	0.18	0.34
5月	20	3,845,288	0.11	0.20
6月	21	7,710,095	0.22	0.40
7月	22	8,073,418	0.23	0.42
8月	21	3,684,643	0.10	0.19
9月	22	2,207,830	0.06	0.12
10月	18	3,537,903	0.10	0.19
11月	21	2,694,629	0.08	0.14
12月	22	8,390,630	0.24	0.44
2021年				
1月(附註5)	3	10,003,333	0.28	0.52

資料來源:聯交所網站(https://www.hkex.com.hk/)

附註:

- 1. 將股份每日成交總量除以各自相應月份/期間交易日數計算得出。
- 2. 將股份每日平均成交量除以於最後交易日的已發行股份總數3,541,112,832股股份計算得出。
- 3. 將股份每日平均成交量除以公眾股東於最後交易日的所持已發行總數1,908,669,172股股份計算得出。
- 4. 指自2020年1月6日至2020年1月31日期間(包括首尾兩日)的成交量。
- 5. 指自2021年1月4日至2021年1月6日期間(包括首尾兩日)的成交量。

誠如上表所示,股份於各月份/期間的每日平均成交量分別佔已發行股份總數介乎約 0.06%至 0.28%及公眾股東持有的股份總數介乎約 0.12%至 0.52%,其表明股份流動性相對較低。鑒於回顧期間交投相對疏落,吾等與董事一致認為, 貴公司可能需要提供較現行交易價相對更大的折讓,以激勵股東參與供股並據此維持彼等於 貴公司的股權及參與 貴集團未來發展。

3.4 與其他供股的比較

吾等亦已將供股條款與其他聯交所上市公司進行的其他供股進行比較。吾等已確定聯交所上市公司(「可資比較公司」)自2020年1月6日至最後交易日(即回顧期間)宣佈的44項供股活動詳盡清單。鑒於(i)該期間能為吾等提供近期及有關資料表明於最後交易日前在現行市況下(尤其是近期新冠疫情的影響,經濟氣氛因此亦遭受嚴重打擊)的現行市場慣例;及(ii)吾等能夠確定於回顧期間比較的足夠樣本,吾等認為回顧期間屬充分及適當。儘管 貴公司的業務、運營、財務狀況及前景未必與可資比較公司相同且概無可資比較公司從事與 貴集團相同或類似的業務,惟其仍可表明香港上市公司在當前經濟氣氛下於市場進行供股活動的近期市場慣例,以釐定認購價是否符合近期市場供股交易的價格。下文載列可資比較公司概要。

				認 較 交 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 無 数 每 数 数 每 数 数 3 数 3 数 3 数 3 数 3 数 3 数 3	認較多別的			
公司名稱		配額	市值	收市價的 溢價/	除權價的 溢價/	理論攤薄	額外	
(股份代號)	公告日期	基準	(百萬港元)	(折讓)	(折讓)	影響	申請	包銷
中星集團控股有限公司(55)	2020年1月10日	1供2	96	-20.00%	-8.68%	-15.12%	無	有
領智金融集團有限公司(8163)	2020年1月12日	1供4	19	-8.33%	-1.79%	-6.67%	有	有
國泰君安國際控股有限公司(1788)	2020年1月14日	3供1	10 194	-2.68%	-2.03%	-0.67%	有	有

公司名稱(股份代號)	公告日期	配額基準	市值 (百萬港元)	認較交 市溢折購最易每價價	認較交股權償後日論的/(演)	理論攤薄影響	額外申請	包銷
五龍電動車(集團)有限公司(729)	2020年1月21日	2供1	476	-14.16%	-11.50%	-7.14%	無	無
中國移動多媒體廣播 控股有限公司(471)	2020年2月3日	2供1	69	-5.80%	無資料	-4.29% (附註)	無	有
安域亞洲有限公司(645)	2020年2月11日	2供1	174	-20.24%	-14.47%	-6.70% <i>(附註)</i>	無	無
中國新經濟投資有限公司(80)	2020年3月3日	1供3	106	-27.30%	-15.80%	-12.80%	有	無
滿地科技股份有限公司(1400)	2020年3月6日	2供1	43	-26.06%	-17.75%	-8.69% <i>(附註)</i>	有	無
安賢園中國控股有限公司(922)	2020年3月25日	2供3	338	-32.89%	無資料	-21.34% <i>(附註)</i>	有	無
申酉控股有限公司(8377)	2020年4月9日	2供1	48	-12.20%	-8.50%	-4.10%	有	有
冠華國際控股有限公司(539)	2020年5月11日	1供2	135	-30.35%	-12.50%	-20.40%	有	有
弘達金融控股有限公司(1822)	2020年5月15日	5供1	39	0.00%	0.00%	0.00%	有	無
Hmvod 視頻有限公司(8103)	2020年5月19日	1供5	236	-64.00%	-22.90%	-64.59% <i>(附註)</i>	有	有
未來世界金融控股有限公司(572)	2020年5月22日	2供1	210	-10.00%	-6.90%	-10.95%	無	有
華人策略控股有限公司(8089)	2020年5月26日	2供1	22	-24.53%	-17.81%	-9.90%	有	有
Teamway International Group Holdings Limited (1239)	2020年5月27日	1供2	237	-14.89%	-5.51%	-10.70%	有	無
申基國際控股有限公司(2310)	2020年5月29日	2供1	126	0.00%	0.00%	-0.09%	無	無
凱升控股有限公司(102)	2020年6月1日	2供3	3,608	0.00%	0.00%	0.00%	無	有
國泰航空有限公司(293)	2020年6月9日	11供7	46,090	-46.90%	-35.00%	-15.40%	有	有

公司名稱(股份代號)	公告日期	配額基準	市值 (百萬港元)	認較交 市溢折 價後日股的/	認較交股權溢(折價後日論的/	理論攤薄 影響	額外申請	包銷
薈萃國際(控股)有限公司(8041)	2020年7月2日	2供1	351	-58.30%	-48.20%	-19.90%	有	無
招商證券股份有限公司(6099)	2020年7月6日	10供3	15,218	-24.91%	-20.33%	-9.64%	有	有
國盛投資基金有限公司(1227)	2020年7月7日	1供5	39	-28.57%	-6.25%	-23.81%	有	有
朗廷酒店投資與朗廷酒店 投資有限公司(1270)	2020年7月16日	2供1	3,225	-13.60%	-9.50%	-5.20%	有	無
俊文寶石國際有限公司(8351)	2020年7月30日	1供5	36	-29.17%	-6.59%	-24.31% <i>(附註)</i>	有	有
長城匯理公司(8315)	2020年8月5日	3供1	95	-27.54%	-21.88%	-7.25%	有	有
永勤集團(控股)有限公司(8275)	2020年8月10日	2供1	23	-28.95%	-20.59%	-10.53%	有	有
富譽控股有限公司(8269)	2020年8月24日	2供5	104	-11.10%	-3.60%	-8.50%	有	有
仁德資源控股有限公司(8125)	2020年8月28日	1供2	72	-25.00%	-10.00%	-19.05%	無	有
米蘭站控股有限公司(1150)	2020年8月29日	2供5	159	-10.57%	-3.51%	-9.17% <i>(附註)</i>	有	有
艾碩控股有限公司(8341)	2020年9月3日	1供3	232	-16.70%	-4.80%	-12.50%	無	無
安山金控股份有限公司(33)	2020年9月11日	1供3	473	-23.66%	-7.79%	-20.41%	無	無
萬成金屬包裝有限公司(8291)	2020年9月18日	1供3	14	-19.40%	-5.70%	-14.52%	無	無
長興國際(集團)控股有限公司 (2700)	2020年9月25日	1供1	214	-17.81%	-9.77%	-14.03%	有	有
香港建屋貸款有限公司(145)	2020年10月16日	3供1	95	-13.90%	-10.90%	-3.50%	有	有
中港石油有限公司(632)	2020年10月19日	8供3	240	26.58%	17.99%	6.96%	有	無

公司名稱 (股份代號)	公告日期	配額基準	市值 (百萬港元)	認較交 市溢折 倒後日股的/譲	認較交股權溢(折購最易理價)	理論攤薄影響	額外申請	包銷
龍輝國際控股有限公司(1007)	2020年10月27日	1供1	1,211	-29.00%	-16.96%	-14.50%	有	有
黛麗斯國際有限公司(333)	2020年11月4日	5供2	157	-21.88%	-16.67%	-6.25%	無	有
亞太金融投資有限公司(8193)	2020年11月5日	1供3	19	-10.70%	-3.70%	-9.90%	無	無
中國長遠控股有限公司(110)	2020年11月10日	1供1	510	-5.36%	-2.75%	-2.75%	有	無
環球戰略集團有限公司(8007)	2020年11月20日	1供4	17	-20.79%	-4.76%	-17.56%	有	有
首都金融控股有限公司(8239)	2020年12月3日	1供2	35	4.65%	1.50%	3.10% <i>(附註)</i>	無	無
普匯中金國際控股有限公司(997)	2020年12月14日	1供3	110	-13.64%	-4.58%	-11.70%	有	有
五龍動力有限公司(378)	2020年12月22日	1供9	216	-91.30%	-51.00%	-82.20% <i>(附註)</i>	無	無
盈科大衍地產發展有限公司(432)	2020年12月31日	2供1	1,333	0.00%	0.00%	-0.40% <i>(附註)</i>	有	無
		最高	46,090	26.58%	17.99%	6.96%		
		最低	14	-91.30%	-51.00%	-82.20%		
		平均數	2,022	-19.79%	-10.75%	-12.66%		
		中位數	146	-18.61%	-8.15%	-9.90%		
貴公司	2021年1月6日		1,735	-42.86%	-31.37%	-20.09%	有	有

資料來源: 聯交所網站(https://www.hkex.com.hk/)

附註: 相關公告並未披露理論攤薄影響。該等公司的理論攤薄影響乃根據上市規則第7.27B條計算。

如上表所示,供股的定價較股份於最後交易日的收市價及股份的理論除權價折讓乃普 編市場慣例。可資比較公司的認購價:

- (i) 介乎較於可資比較公司有關公告日期前的最後交易日/可資比較公司有關公告日期彼等各自的每股收市價之折讓約91.30%至溢價約26.58%(「可資比較最後交易日範圍」),折讓平均數為約19.79%及折讓中位數為約18.61%。較最後交易日的每股股份收市價折讓42.86%(即指認購價)(「最後交易日折讓」)乃於可資比較最後交易日範圍內,且高於可資比較最後交易日範圍的平均數及中位數;及
- (ii) 介乎較根據於可資比較公司有關公告日期前的最後交易日/可資比較公司有關公告日期的收市價計算的彼等各自的平均理論除權價折讓約51.00%至溢價約17.99%(「可資比較理論除權價範圍」),折讓平均數為約10.75%及折讓中位數為約8.15%。供股的認購價較每股股份理論除權價折讓約31.37%(「理論除權價折讓」)乃於可資比較理論除權價範圍內,且高於可資比較理論除權價範圍的平均數及中位數。

儘管各認購價折讓均高於各可資比較公司認購價折讓的對應平均數及中位數,吾等認為,由於供股各自的折讓水平取決於當時市場氣氛、過往股價表現及流動性以及每家公司的背景及所處行業等多項因素,本次比較不應僅用於釐定認購價是否屬公平合理。尤其是,於評估認購價是否合理時,吾等已考慮下列因素:

- (i) 鑒於回顧期間股份成交流通量相對稀疏,吾等認為 貴公司可能需要對現行成交 價提供相對較大的折讓以便鼓勵股東參與供股,從而維持彼等於 貴公司的持股 量及參與 貴集團的未來發展;
- (ii) 貴集團截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年6月30日止六個月的財務 表現, 貴集團於該期間一直錄得淨虧損;
- (iii) 認購價的相對較大折讓吸引合資格股東在新冠疫情背景下透過供股對 貴公司再 投資;
- (iv) 供股所得款項淨額將為 貴集團提供充足資金支援其金融科技業務的發展,可令 貴集團受益於香港迅速增長的金融科技行業;

- (v) 經考慮 貴集團的融資需求、市況及其他融資選項的優劣,供股乃 貴集團籌集 資金的合適集資方式;
- (vi) 所有合資格股東均有平等機會參與供股;及
- (vii) 最後交易日折讓與理論除權價折讓之比較(屬於可資比較最後交易日範圍與可資比較理論除權價範圍內)提供一個參考,即認購價與市場上近期供股交易的認購價大致相符。

此外,據悉,可資比較公司的理論攤薄影響介乎折讓約82.20%至溢價約6.96%(「**可資** 比較理論攤薄影響範圍」),折讓平均數為約12.66%及折讓中位數為約9.90%。供股的理論攤薄影響約20.09%乃於可資比較理論攤薄影響範圍內,且並無導致產生25%或以上的理論攤薄影響及符合上市規則第7.27B條。

鑒於上述理由,儘管認購價折讓較大,吾等認為認購價就獨立股東而言屬公平合理及 符合 貴公司及股東整體利益。

額外申請

誠如董事會函件所述,合資格股東將有權申請由(i)透過彙集供股股份的零碎部分所產生的任何未售出供股股份;(ii)不合資格股東的任何未售出供股股份配額(如有)及(iii)已暫定配發惟未獲合資格股東接納或未獲未繳股款供股股份受棄讓人或承讓人認購的任何未繳股款供股股份所產生超出彼等各自的保證配額之外的任何供股股份。

在可資比較公司中,吾等注意到44家可資比較公司中有29家允許申請額外供股股份。 吾等認為,供股交易提供機會申請額外供股股份且有關安排使有意增加對 貴公司投資的 合資格股東有機會按市場股價折讓認購股份實屬常見,因此,額外申請安排符合股東利益。

非包銷基準

不論暫定配發的供股股份接納程度如何及額外供股股份的認購水平如何,供股將按非包銷基準進行。倘供股未獲悉數認購,則 貴公司將不會發行任何未獲合資格股東接納的供股股份且供股規模將相應縮減。

在可資比較公司中,吾等知悉44家可資比較公司中亦有19家乃按非包銷基準進行。因此,吾等認為按非包銷基準進行供股乃為常見。

基於上述分析及以下事實(i) 貴公司的現行歷史交易價已經反映 貴公司的市場估值;(ii)聯交所上市公司通常將供股的認購價設定為較上市股份的市價折讓之價格,以提高供股交易的吸引力,其將鼓勵股東參與供股,因此維持彼等於 貴公司的股權並參與 貴公司的未來增長;(iii)供股項下的最後交易日折讓及理論除權價折讓分別處於可資比較最後交易日範圍及可資比較理論除權價範圍內,可為認購價是否大致符合近期市場供股交易的價格提供參考;(iv)回顧期間股份交投普遍疏落;及(v)供股的其他條款於市場中為常見,吾等認為,供股條款(包括認購價)乃按一般商業條款訂立,就獨立股東而言屬公平合理。

4. 對獨立股東權益的潛在攤薄影響

全體合資格股東均有權認購供股股份。合資格股東如認購其於供股項下的全數暫定配額,則於供股後,其於 貴公司的股權將維持不變。不接納供股的合資格股東,可按當時的現行市況考慮於市場上出售其可認購供股股份的未繳股款供股權。倘全體合資格股東不接納供股,且控股股東已接納其供股股份配額並接納額外供股股份之最高數目,則對其他合資格股東股權的最高攤薄影響將約為42.9%(假設於記錄日期或之前概無行使購股權)。有關攤薄影響的詳情呈列於董事會函件「供股對本公司股權的影響」一節。

儘管出現對未參與供股的股東的潛在攤薄影響,經計及(i)合資格股東獲提供平等機會認購供股股份,以維持彼等各自於 貴公司的一定比例的股權,且倘合資格股東選擇全數認購彼等的保證配額,合資格股東的股權將不會被攤薄;(ii)視乎供應情況,合資格股東有

機會於市場上變現其認購供股股份的未繳股款供股權;(iii)供股整體固有潛在攤薄性質;(iv)供股乃為 貴公司目前狀況下最適當的融資方式;及(v)供股的所得款項淨額將用於發展眾安國際的金融科技業務,吾等認為供股的潛在攤薄影響屬合理。

5. 供股的財務影響

有形資產淨值

根據載於本通函附錄二的 貴集團未經審核備考財務資料之摘錄,假設供股已於2020年6月30日完成,於緊隨供股完成後(假設於供股完成時或之前,已發行供股股份的最高數目,惟並無發行新股份(供股股份除外),亦無購回股份),股東應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值將由約6,604.2百萬港元增至約7,574.2百萬港元。該增加乃因供股所得款項淨額的影響所致。

於供股前 貴公司擁有人應佔 貴集團每股股份綜合有形資產淨值為約1.87港元(基於2020年6月30日 貴公司擁有人應佔 貴集團最新公佈的未經審核綜合有形資產淨值約6,604.2百萬港元及最後實際可行日期的已發行股份3,541,112,832股)。緊隨供股完成後(假設於供股完成當日或之前,已發行最高數目之供股股份及並無發行新股份(供股股份除外),以及並無購回任何股份),股份總數將增至6,196,947,456股股份, 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值將減少至每股股份約1.15港元。

於供股完成後,每股股份綜合有形資產淨值的有關減少為不可避免,原因為供股股份 以較每股股份有形資產淨值之折讓發行。經考慮本函件所述供股的裨益,以及所有合資格 股東均獲相同機會享有以認購價(其較股份的經調整市價有所折讓)認購供股股份的裨益, 吾等認為每股股份綜合有形資產淨值之有關減少為可接受。

流動資金

根據2020年中期報告, 貴集團於2020年6月30日的現金及銀行結餘為約986.2百萬港元。緊隨供股完成後,預期 貴集團的現金及銀行結餘將因供股的估計所得款項淨額而增加不多於813.7百萬港元及不低於約351.2百萬港元。因此, 貴集團的流動資金將於供股完成後有所改善。

資產負債比率

於2020年6月30日, 貴集團的資產負債比率(根據總借款與股東權益之比計算)為約12.07%。由於部分所得款項淨額計劃用於償還借款, 貴集團的借款水平預期將因供股而下降。於供股完成後, 貴集團的資本基礎亦將經供股而擴大。因此, 貴集團的資產負債比率將因供股而有所改善。

股東須注意,上述分析僅供説明用途,並不代表供股完成後 貴集團的財務狀況。

6. 清洗豁免

於最後實際可行日期,控股股東一致行動集團為合共1,597,568,660股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約45.11%(不低於30%及不高於50%))的合法及實益擁有人,因此,控股股東一致行動集團須受收購守則規則26.1(c)及(d)項下的2%「自由增購率規則」規限。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東並無申請任何額外供股股份或未獲配發任何額外申請表格項下的供股股份及控股股東已接納根據承諾獲暫定配發的所有供股股份(即1,272,226,600股供股股份),控股股東一致行動集團及與其一致行動人士於供股結束後持有的 貴公司權益,將由當前水平約45.11%增至經配發及發行供股股份擴大後的 貴公司已發行股本約59.62%。

假設(i)於記錄日期或之前,已發行股份數目並無變動;(ii)概無合資格股東(控股股東一致行動集團除外)已接納其供股配額;及(iii)控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發根據上市規則第7.21(3)(b)條准許的額外供股股份最高數目(即1,560,663,665股供股股份),控股股東一致行動集團於供股結束後持有的 貴公司權益,將由當前水平約45.11%增至經配發及發行供股股份擴大後的 貴公司已發行股本約69.51%。

貴公司已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。執行人員未必會 授出清洗豁免,倘授出,清洗豁免將須獲得獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准。

倘清洗豁免未獲執行人員授出及/或未獲獨立股東於股東大會上以至少75%的票數批准以及供股獲獨立股東於股東大會上以至少50%的票數批准,供股將於缺少清洗豁免的情況下進行。在此情況下,倘供股認購不足及/或控股股東一致行動集團已申請並成功獲配發額外供股股份導致控股股東一致行動集團持有的 貴公司投票權增加超過2%,則控股股東一致行動集團將按照收購守則作出可能要約。可能要約(如作出)將按根據收購守則將予發行的要約文件(預期作為綜合文件一部分)所載條款作出。

根據上文所載吾等對供股條款、供股之理由及供股所得款項用途的分析,吾等認為供 股條款屬公平合理及供股符合 貴公司及股東的整體利益。鑒於所有合資格股東將獲提供 相同機會按彼等於供股項下之暫定配額接納供股股份,以及倘彼等選擇全數認購彼等於供 股項下之保證配額,彼等各自於 貴公司的權益將不會被攤薄,吾等認為,就進行上文所 論述的供股而言,授出清洗豁免乃符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

推薦建議

經考慮本函件所載主要因素及理由,尤其是:

- (i) 供股為所有合資格股東提供平等機會按比例認購彼等供股股份的暫定配額或透過 額外申請增加彼等各自於 貴公司的股權;
- (ii) 供股的背景及理據,包括 貴集團當前財務狀況、所得款項用途及 貴集團可用 的集資替代方案;
- (iii) 供股項下的最後交易日折讓及理論除權價折讓分別處於可資比較最後交易日範圍及可資比較理論除權價範圍內,可為認購價是否大致符合近期市場供股交易的價格提供參考;
- (iv) 供股的理論攤薄影響符合上市規則第7.27B條;及

(v) 供股對 貴集團財務狀況產生的總體積極影響,詳情載於上文「5.供股的財務影響」一節,

吾等認為,供股及清洗豁免的條款符合一般商業條款,對獨立股東而言屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。因此,吾等推薦獨立股東、收購守則獨立董事委員會及上市規則獨立董事委員會就獨立股東於股東大會上投票贊成就批准供股及清洗豁免所提呈的決議案向其提供意見。

此致

上市規則獨立董事委員會、 收購守則獨立董事委員會及 列位獨立股東 台照

> 代表 力高企業融資有限公司 董事總經理 何思敏 謹啟

2021年2月11日

何思敏女士為向證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士,並為力高企業融資有限公司的負責人員,可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下的第6類(就企業融資提供意見)受規管活動。彼於財務及投資銀行業方面擁有逾16年的經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表連同隨附附註及本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表已於聯交所網站(<u>www.hkexnews.hk</u>)及本公司網站(<u>www.sinolinkhk.com</u>)刊發的本公司以下中期報告及年報中披露:

- 本集團截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表已於2020年9月 17日刊發的本公司2020年中期報告第23至64頁中披露。請參閱下方本公司2020年中期報告的鏈接: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0917/2020091700510_c.pdf
- 本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已於2020年4月27日刊發的本公司2019年年報第53至178頁中披露。請參閱下方本公司2019年年報的鏈接: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0427/2020042702003_c.pdf
- 本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已於2019年4月25日刊發的本公司2018年年報第53至172頁中披露。請參閱下方本公司2018年年報的 鏈 接:https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425530_c.pdf
- 本集團截至2017年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已於2018年4月26日刊發的本公司2017年年報第52至146頁中披露。請參閱下方本公司2017年年報的鏈接: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0426/ltn20180426536 c.pdf

以下為本集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年6月30日止六個月的綜合財務資料,乃分別摘錄自本公司的2017年、2018年及2019年年報以及2020年中期報告。

				截至
				2020年
	截至	12月31日止年	度	6月30日
	2017年	2018年	2019年	止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	398,261	528,424	448,908	185,396
除税前溢利/(虧損)	212,711	(137,209)	(209,999)	(274,686)
税項	(66,817)	(85,965)	(69,188)	(16,435)
以下應佔年內溢利/(虧損):				
本公司擁有人	110,088	(267,723)	(316,575)	(300,434)
非控制權益	35,806	44,549	37,388	9,313
	145,894	(223,174)	(279,187)	(291,121)
以下應佔年內全面收入/(開支) 總額:				
本公司擁有人	3,323,397	(2,345,967)	(361,038)	21,266
非控制權益	817,697	(464,945)	27,531	90,034
	4,141,094	(2,810,912)	(333,507)	111,300
每股盈利/(虧損)				
基本(港仙)	3.11	(7.56)	(8.94)	(8.48)
每股股息				

本公司截至2017年、2018年、2019年12月31日止年度的綜合財務報表乃經德勤 • 關 黃陳方會計師行審核。本公司核數師並未就本公司截至2017年、2018年及2019年12月31 日止年度的經審核綜合財務報表作出保留意見。 截至2017年、2018年及2019年12月31日止各年度及截至2020年6月30日止六個月, 本集團並無任何因規模、性質或情況而屬特殊的項目。

2. 債務聲明

於2020年12月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有尚未償還的借款約753.1百萬港元,包括有抵押及無擔保銀行借款約685.0百萬港元及其他無抵押及無擔保借款約68.1百萬港元。銀行借款以本集團的銀行存款及結構性存款作抵押。

於2020年12月31日營業時間結束時,本集團已就本集團物業買家安排的按揭貸款約 9.5百萬港元向銀行作出擔保。

於2020年12月31日營業時間結束時,本集團就附帶未貼現本金額約13.1百萬港元辦公物業及員工宿舍持有有抵押及無擔保的未履行租賃責任。租賃責任以租金按金作抵押。

除上文或本通函另有披露者以及除本集團的集團內公司間負債以及於日常業務過程中一般貿易應付款及其他應付款外,截至2020年12月31日營業時間結束時,本集團並無任何已發行及發行在外或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款、已發行及發行在外的債務證券、已批准或增設但尚未發行的債務證券、其他借款的定期貸款、屬借款性質的債務、承兑負債(一般貿易票據除外)或承兑信用證、債權證、按揭、押記、其他已確認租賃負債或租賃承諾(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為,經考慮現時的現金及銀行結餘、本集團可動用的融資及其他可動用的內部 資源,以及供股的影響,在無不可預見情況下,本集團具備充裕營運資金以應付其現時及 自本通函日期起計至少12個月的需求。

4. 重大變動

除下文所披露者外,截至最後實際可行日期,董事確認本集團的財務或經營狀況或前景自2019年12月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起概無任何重大變動:

- (i) 眾安國際以代價人民幣511,894,000元贖回其向本集團發行的本金額為人民幣480,000,000元的可贖回優先股;
- (ii) 根據日期為2019年7月18日的股份認購協議以代價人民幣576,470,588.24元認購 眾安國際588,000,000股股份,該認購事項於2020年落實;
- (iii) 根據日期為2019年12月20日的有限合夥協議向投資基金南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)注資人民幣75,000,000元,該認購事項於2020年落實;
- (iv) 截至2020年12月31日止年度的投資物業租金收入較往年減少約20%,乃由於為 在新冠疫情背景下幫助租戶克服難關而向租戶提供租金寬免所致;
- (v) 截至2020年12月31日止年度分佔眾安國際的虧損較上年度大幅增加約48%,乃 主要由於金融科技業務項目及系統初期開發所引致的開發成本;及
- (vi) 於2020年12月31日的借款流動部分較2019年12月31日的金額有所增加,乃主要由於2019年12月31日的借款非流動部分於截至2020年12月31日止年度期間分類 為流動部分(金額於一年內到期)。

5. 本集團的財務及經營前景

本公司及其附屬公司主要從事房地產發展、物業管理、房地產投資及金融服務、金融科技投資及管理。於2020年上半年,本公司專注於推動金融科技(「金融科技」)發展並努力探索優化本公司商業模式及其創造價值的方法。當中包括投資於眾安在綫財產保險股份有限公司(「眾安在綫」,股份代號:6060),並與其合資成立眾安科技(國際)集團有限公司(「眾安國際」)。

新冠疫情的持續沉重打擊了經濟發展勢頭,小微企業受創尤為嚴重。誠如本公司2020年中期報告(「2020年中期報告」)第4頁所載,本公司截至2020年6月30日止六個月(「2020年中期期間」)錄得收益及毛利分別為185.4百萬港元及110.6百萬港元,較去年同期分別減少15%及11%。於2020年中期期間,本公司亦錄得本公司擁有人應佔虧損300.4百萬港元,同比增長168%。

房地產租賃詳情載於2020年中期報告第4頁。於2020年中期期間,由於給予租戶減租優惠以幫助彼等克服困難,總租金收入減少31%至76.5百萬港元。儘管如此,本公司將繼續致力於房地產開發。於2020年6月30日,本公司擁有兩項發展中物業,即洛克•外攤源及寧國府邸。洛克•外攤源為一個綜合地產專案,旨在將歷史建築及構築物改建為集居住、商用及文化設施於一身的高級混合用途區,而寧國府邸則為中西合璧的住宅項目。

就本公司的資產融資而言,融資服務業務的利息收入於2020年中期期間為11.0百萬港元,實際年利率為5.5%。儘管客戶受新冠疫情影響,在短期內流動性風險增加,本公司將密切關注,並相信隨著中長期形勢好轉,高成長性企業將逐步擺脱流動性短缺的影響。本公司其他業務(包括提供物業、設施及項目管理服務)於2020年中期期間錄得收益90.7百萬港元,同比下降8%。

誠如上文所述,本公司已與領先的金融科技企業共同合作並把握金融科技市場發展的機遇。於2019年,本公司與眾安信息技術服務有限公司及眾安國際訂立合資公司股份認購協議。於2020年中期期間,本公司分佔眾安國際虧損99.5百萬港元,此乃主要由於眾安國際初期開發成本所致。

眾安國際積極致力於金融科技並已成為2019年首批成功獲得虛擬銀行牌照的申請者。眾安國際全資擁有的眾安銀行有限公司(「眾安銀行」)於2020年3月24日正式成為香港首間虛擬銀行。眾安銀行推出其旗艦活期存款產品-ZA活期Go,讓市民在低息環境下透過可觀的存款利率為財富增值。眾安銀行為用戶提供全天候銀行服務,讓用戶體驗(包括但不限於)「7x24定期存款」、「5秒轉賬緩衝」及「人臉識別認證」等嶄新功能。同時,眾安銀行根據反洗錢國際標準運用多項包括反欺詐、風險控制及網絡安全防禦等技術。

此外,眾安國際及其附屬公司眾安銀行宣佈彼等與公營及私營合資企業合作。本公司認為,眾安國際將開發世界領先的雲基礎及開放式金融行業核心平台產品,旨在成為亞太地區首選的金融數位化合作夥伴與服務提供者。

展望未來,本公司將繼續把握未來金融科技行業的發展勢頭,致力於平衡現有業務的 盈利能力及增長以及探索新機會。本公司將繼續合理有效地分配及管理資源,以維持本公 司的穩定增長並為股東帶來長期價值。

欧路州吸

A. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)已由董事根據上市規則第4.29條編製,旨在説明供股對本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響,猶如供股已於2020年6月30日進行。

未經審核備考財務資料乃根據摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月刊發之中期報告所載於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值而編製,並已就供股之影響作出調整,猶如供股已於2020年6月30日進行。

未經審核備考財務資料乃僅作説明用途而編製,而由於其假設性質使然,其未必如實 反映於2020年6月30日或緊隨供股完成後任何未來日期本公司擁有人應佔本集團未經審核 綜合有形資產淨值。

			緊随供股
			於2020年
			6月30日
於2020年			完成後
6月30日			本公司
本公司			擁有人應佔
擁有人應佔	所有尚未		本集團未經
本集團	行使購股權		審核備考
未經審核	獲行使產生	供股產生的	經調整
綜合有形	的估計所得	估計所得	綜合有形
資產淨值	款項淨額	款項淨額	資產淨值
千港元	千港元	千港元	千港元
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)
6,604,239		351,223	6,955,462
6,604,239	156,180	813,745	7,574,164
	6月30日 本人本應集審有淨本 (附註1) 6,604,239	6月30日 本公司 擁有人應佔 所有尚未 不集團 行使購股權 未經審核 獲行使產生 的估計所得 資產淨值	6月30日 本公司 擁有人應佔 所有尚未 本集團 行使購股權 未經審核 獲行使產生 供股產生的 綜合有形 的估計所得

本集團未經審核備考財務資料

	港元
於供股完成前於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團每股股份 未經審核綜合有形資產淨值(附註5)	1.87
緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考 經調整綜合有形資產淨值(附註6)	1.45
根據將予發行的 1,272,226,600 股供股股份 根據將予發行的 2,924,090,264 股供股股份	1.45

附註:

- (1) 於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值約6,604,239,000 港元,乃摘錄及源自本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(其審閱報 告已於2020年8月27日刊發)。
- (2) 所有尚未行使購股權獲行使產生的估計所得款項淨額約156,180,000港元乃基於按行使價每股1.37港元將予發行的114,000,000股股份釐定。
- (3) 於本通函日期,控股股東擁有合共1,590,283,250股股份及控股股東已承諾全數接納根據供股將暫定向其配發1,272,226,600股供股股份。

經扣除估計相關開支約5,000,000港元,假定控股股東按認購價每股0.28港元僅接納其供股股份配額,供股產生的估計所得款項淨額約351,223,000港元乃基於將予發行的1,272,226,600股供股股份釐定。

經扣除估計相關開支約5,000,000港元,假定所有尚未行使購股權獲全數行使後已發行114,000,000股股份及所有股東均按認購價每股0.28港元接納供股股份,供股產生的估計所得款項淨額約813,745,000港元乃基於將予發行的2,924,090,264股供股股份釐定。

- (4) 緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值指於2020 年6月30日本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值加上文附註(2)及(3)(倘 適合)所載的購股權及供股獲行使後產生的估計所得款項淨額。
- (5) 於供股完成前於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核綜合有形資產 淨值乃基於上文附註1所載未經審核綜合有形資產淨值6,604,239,000港元除以於2020年6 月30日的3,541,112,832股股份計算。

- (6) 緊隨供股完成後於2020年6月30日本公司擁有人應佔本集團每股股份未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於上文附註(4)所載緊隨供股完成後本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值約6,955,462,000港元或7,574,164,000港元除以4,813,339,432股股份或6,579,203,096股股份釐定,而該等股份指:
 - (i) 於2020年6月30日已發行的3,541,112,832股股份;及
 - (ii) 將予發行的1,272,226,600股供股股份(假定控股股東僅接納其供股股份配額);或將予發行的2,924,090,264股供股股份(假定所有尚未行使購股權獲全數行使後已發行114,000,000股股份及所有股東均已接納供股股份)。
- (7) 概無對本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整以反映本 集團於2020年6月30日後的任何交易結果或所訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

以下為本公司申報會計師德勤 • 關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文,以供載入本通函而編製。

Deloitte.

德勤

獨立申報會計師有關編纂未經審核備考財務資料的核證報告

致百仕達控股有限公司列位董事

吾等已完成鑒證工作,以就百仕達控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)為僅作説明用途而編製的 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2021年2月11日的通函(「通函」)附錄二第II-1至II-3頁所載於2020年6月30日 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載列於通函附錄二第II-1至II-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製,以說明按每持有五股現有股份獲發四股供股股份的基準以每股供股股份0.28港元的價格按非包銷基準進行供股股份的供股(「**供股**」)對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況的影響,猶如供股已於2020年6月30日進行。在此過程中,有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表(就此已刊發審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德要求,該守則乃基於有關誠信、客觀、專業能力及應有的審慎、保密性及專業行為的根本原則。

本所已應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及 進行其他鑒證及相關服務工作的事務所質量控制」,並相應維持全面的質量控制制度,包括 有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管規定的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為按照上市規則第4.29(7)段規定,就未經審核備考財務資料發表意見及向 閣下匯報吾等的意見。就吾等過往於編製未經審核備考財務資料時使用的任何財務資料提供的任何報告而言,吾等並不承擔超出吾等於該等報告刊發日期對報告收件人承擔的責任以外之責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行工作。該準則要求申報會計師制定及實施程序,以就董事是否按照上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次工作而言,吾等概不負責對編製未經審核備考財務資料所使用的任何歷史財務 資料作更新或重新發佈任何報告或意見,亦無於是次工作過程中對編製未經審核備考財務 資料所使用的財務資料進行任何審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料僅旨在説明一項重大事件或交易對 貴集團未 經調整財務資料的影響(猶如該事件或交易已於供説明用途而指定的較早日期發生)。因 此,吾等概不保證於2020年6月30日該事件或交易的實際結果如早列般發生。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製的合理保證報告工作,涉及執行程序以評估董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基礎,以呈列該事項或交易直接造成的重大影響,並須就以下事項獲取充分的合適證據:

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製;及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷,並考慮申報會計師對 貴集團性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關工作情況的了解。

該工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信,吾等取得的證據充分及適當,可為發表意見提供基礎。

意見

吾等認為:

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製;
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致;及
- (c) 調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

德勤 ● 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2021年2月11日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對本集團持有的物業權益的估值發出的函件全文、估 值概要及估值證書,乃為載入本通函而編製。本附錄所用詞彙僅適用於本附錄。



香港 鰂(則)魚涌 華蘭路18號 太古坊 港島東中心27樓

敬啟者:

指示、目的及估值日期

根據 閣下的指示,吾等對百仕達控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)的「該等物業」進行估值,吾等確認,吾等已視察該等物業、作出相關查詢及取得吾等認為必要的進一步資料,以便向 閣下提供吾等對該等物業於2020年12月31日(「估值日期」)現況下的市值之意見。

* 僅供識別

市值之定義

吾等對各項該等物業的估值乃指其市值。根據香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)頒佈的《香港測量師學會評估準則》(2020年版),市值的定義為「某項資產或負債應於估值日期經適當市場推銷後,自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業的估值排除因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、任何 與銷售有關的人士授予的特殊對價或優惠,或僅限特定擁有人或買方適用的任何價值因素) 引致升跌之估計價格。

在吾等對位於中國的該等物業進行估值時,經參考 貴公司有關中國法律的法律顧問君合律師事務所(「中國法律顧問」)所出具日期為2021年2月11日的法律意見(「中國法律意見」),以該等物業已就其特定年期按名義全年土地使用費獲授予可轉讓的土地使用權及已悉數繳付任何應付的地價為基礎而進行估值。吾等依賴 貴公司提供的資料及意見及有關該等物業業權及該等物業權益的中國法律意見。吾等對該等物業進行估值時,已按擁有人對該等物業有可執行的業權,及在整個未屆滿年期內可不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業為基礎而進行估值。

根據 貴公司提供的資料,有關位於中國的該等物業、業權狀況以及主要證書、批文 及牌照的批授情況乃載於 貴集團物業估值報告全本之附註中。

吾等之估值並無考慮該等物業的任何抵押、質押或欠款,或在落實銷售時可能產生的 任何開支或税項。除另有説明者外,該等物業之估值乃基於其概無附帶可影響其價值的產 權負擔、限制及繁重支銷。

估值方法

於對 貴集團在中國持有作投資的該等物業進行估值時,吾等經考慮從現有租約賺取 的資本化租金(對潛在復歸租金作適當撥備)採用投資法,或在適當情況下參考在有關市場 上可得的可資比較銷售憑證採用直接比較法。

該等物業位於深圳市區。

據 貴集團表示,該等物業主要規劃作商業、辦公室及停車場用途;概無出現環境問題及訴訟爭議;亦無計劃對該等物業進行翻新或變更用途。

就尚未取得所有相關業權證書之該等物業(第1、3、4、6及7項物業)而言,吾等依賴 費公司提供之資料及中國法律意見。

主要假設

吾等對該等物業進行估值時,已主要參考標的物業的出租情況以及用途相若的該等物業的其他相關可資比較租賃憑證(可予適當調整)(包括但不限於地點、交通可達性、樓齡、質量、維修標準、尺寸、時間、配置及其他相關因素)。所選租賃及銷售憑證皆為未滿一年者。

吾等進行估值時採用之資本化率乃基於經適當調整後分析用途相若該等物業的收益率 而計算所得。有關資本化率乃參考市場對用途相若的可資比較物業的一般預期收益率而估 計所得,其隱含反映出物業的類型及質素、預期潛在未來租金增長、資本增值及相關風險 因素。吾等於計及相關用途交易的收益率分析結果後認為,所採納的資本化率屬合理,並 符合市場正常情況。

以下為吾等進行估值時所使用的市場每月單位租金及資本化率之主要參數:

市場每月單位租金

(按樓面面積基準

每平方米或每車位)

(i) 商業:人民幣93元至人民幣386元

(ii) 辦公室: 人民幣 146元

(iii) 停車場: 人民幣 250 元至人民幣 600 元

資本化率(%)

(i) 商業: 4.75-7.25%

(ii) 辦公室: 6.75%

(iii) 停車場: 4.75%

潛在稅務負債

據 貴公司告知,按吾等所估值的金額直接出售 貴公司持有的物業權益所產生的潛在稅務負債主要包括以下稅項:

- 按收益的25%繳納企業所得税
- 以30%至60%的遞進税率就物業升值繳納土地增值税

就 貴公司持作投資的該等物業而言,由於 貴公司尚未有出售該等物業的計劃,因 此產生相關稅務負債的可能性微乎其微。

根據吾等的既定慣例,在吾等的估值過程中,吾等並無核實亦無考慮該等税務負債。 準確的税務影響將視乎出售當時的現行規則及規例而定。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業業權的文件摘要。然而,吾等並無查閱文件正本 以確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。

於吾等估值過程中,吾等在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料,並已接納包括規 劃審批或法定通告、地役權、租期、該等物業鑒定、地盤及樓面面積等有關事宜及所有其 他相關事宜之意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等獲提供的資料為基準,故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值而言屬重大之資料的真實性及準確性。吾等亦已 獲 貴集團告知,所提供的資料並無遺漏任何重要事實。

吾等謹此指出,提供予吾等的文件副本主要以中文編製,而其英文譯文反映吾等對有關內容之理解。因此,吾等建議 貴公司參考有關文件的中文原文,並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供有關該等物業當前業權的文件副本。然而,吾等未能進行審查,以核實該等物業的所有權或確定是否有任何修訂並未載於交予吾等的副本。吾等亦無法確定位於中國的該等物業之業權。吾等已就該等物業取得有關確認土地使用權可轉讓性的中國法律意見,故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供的意見。

實地視察

吾等的深圳辦事處之估值師唐小茵(2年估值經驗)及甘海燕(12年估值經驗,中國房地產估價師)已於2021年1月分別視察該等物業之外部狀況,並在可能情況下視察該等物業的內部狀況。然而,吾等並無進行結構測量,但在視察過程中,吾等並無發現任何嚴重損壞。然而,吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。此外,吾等並無進行實地調查,以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等的估值乃假設該等方面的狀況理想,且於建築期內將不會產生特別費用或延誤。

除另有指明外,吾等並未進行實地量度,以核實該等物業的地盤及樓面面積,而吾等 已假設吾等獲提供的文件副本所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有指明外,吾等估值的所有金額均以中國官方貨幣人民幣列示。

合規

為該等物業估值時,吾等已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第五章及第 12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈的《收購及合併守則》規則11以及《香港測量師學會評估準則》(2020年版)所載規定。

此致

香港 德輔道中199號 無限極廣場28樓 百仕達控股有限公司 董事會 台照

> 代表 **戴德梁行有限公司** *董事* **曾俊叡** 註冊專業測量師(產業測量組) 中國註冊房地產估價師 MSc, MHKIS 謹啟

2021年2月11日

附註:曾俊叡先生為註冊專業測量師,在中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

估值概要

貴集團應佔

於2020年 於2020年

12月31日 貴集團 12月31日

現況下的市值 應佔權益 現況下的市值

人民幣 % 人民幣

貴集團持作投資的物業

1. 中國 無商業價值 80% 無商業價值

廣東省

物業

深圳市

羅湖區

太寧路

百仕達花園第一期

住客俱樂部

518個車位

2. 中國 461,000,000 80% 368,800,000

廣東省

深圳市

羅湖區

太寧路

百仕達花園第四期

西區

附屬建築物

101、102及103號單位

3. 中國 無商業價值 80% 無商業價值

廣東省

深圳市

羅湖區

太寧路

百仕達花園第四期

4個貨車位

及1.070個車位

備註:就第1、3、4、6及7項物業的停車場而言,擁有人並未獲得停車場的不動產權證, 且我們並無對停車場賦予商業價值。

	物業	於 2020 年 12 月 31 日 現況下的市值 <i>人民幣</i>	貴集團 應佔權益 <i>%</i>	貴集團應佔 於2020年 12月31日 現況下的市值 人民幣
4.	中國 廣東省 深圳市 南山區 沙河東路 濱海大道灣 T207-0026號地塊 紅樹西岸 住客俱樂部 1,700個車位	無商業價值	80%	無商業價值
5.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第五期喜薈城 商業中心1至3樓	810,000,000	80%	648,000,000
6.	中國 廣東省深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園 第五期喜薈城 1,942個車位	無商業價值	80%	無商業價值
7.	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達大廈 辦公樓部分 24至36樓及115個車位	504,000,000	80%	403,200,000
	總計:	1,775,000,000		1,420,000,000

估值報告

第一類一 貴集團持作投資的物業

於2020年

12月31日 物業 概況及年期 佔用詳情 現況下的市值 1. 中國 該物業包括位於 該物業目前被 無商業價值 廣東省 百仕達花園第一期住客 佔用為月度持牌 深圳市 俱樂部的518個車位, 停車場,月租金為 (貴集團應佔 羅湖區 於20世紀90年代竣工。 每個車位人民幣110元 80% 權益: 太寧路 至250元。 無商業價值) 據告知,該物業總樓面 百仕達花園 第一期 面積約為16.500平方米 (177.606平方呎)。 住客俱樂部 518個車位 據告知,該物業已獲授 土地使用權,於1998年 1月8日起至2068年 1月7日止為期70年, 作商業及住宅用途。

附註:

(1) 該物業包括百仕達花園第一期住客俱樂部的518個車位。擁有人並未獲得停車場的不動產 權證,且我們並無對停車場賦予商業價值。

按良好業權基準計算的停車場市價將為人民幣38.000.000元(貴集團應佔80%權益:人 民幣30,400,000元),僅供參考。

(2) 根據中國法律意見:

停車場由深圳百仕達實業有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司)建設。由於深圳市 本地不動產權證申請的過往政策及慣例,停車場無法申請不動產權證。因此,深圳百仕達 實業有限公司並未獲得不動產權證,亦無擁有停車場的所有權,惟有權使用、管理及獲得 有關停車場的收入。

(3) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的授予情況 如下:

不動產權證 無

於2020年

估值報告

12月31日 物業 概況及年期 佔用詳情 現況下的市值 中國 該物業包括百仕達花園 該物業總樓面面積 人民幣 461,000,000 元 廣東省 第四期1個兩層商業中心 20.016.10平方米 深圳市 的3個商業單位。 部分現時按租約 (人民幣 羅湖區 租出,期限將於 肆億陸仟壹佰萬元) 該物業佔地面積 太寧路 2030年12月31日 百仕達花園 約為39.803.26平方米 屆滿。業主自營 (貴集團應佔 第四期 (428.442平方呎), 部分的每月基本 80% 權益: 西區 於2005年竣工。 單位租金為人民幣 人民幣368.800.000元) 附屬建築物 1.282.080.00 元及 101、102及103號單位 該物業總樓面面積 轉租部分的每月 約為20.232.29平方米 基本單位租金為 (217.780平方呎)。 人民幣 226.352 元, 享有2018年 該物業已獲授土地 7月1日起至 使用權,於1998年 2018年12月31日止 1月8日起至2068年 六個月的免租期。 1月7日止為期70年, 作住宅、商業及配套 該物業的餘下部分 設施用途。 現時按租約租出, 有多個租期,最近 租期於2021年 7月31日屆滿, 月租金總額約為 人民幣152,000元 (不包括管理費)。

附註:

附錄三

2.

(1) 該物業包括百仕達花園的以下單位:

百仕達花園第四期西區附屬建築物101、102及103號單位。

(2) 根據由深圳市不動產登記中心於2006年5月16日頒發的3份不動產權證,總樓面面積約20,232.29平方米的該物業的法定業權歸屬於百仕達地產有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司),詳情載列如下:

證書編號	單位	土地用途	樓宇用途	土地使	用期限	樓面面積
				起始日	屆滿日	(平方米)
2000304922	101	住宅、商業	商業	1998年	2068年	9,505.37
		及設施		1月8日	1月7日	
2000304909	102	住宅、商業	商業	1998年	2068年	10,510.73
		及設施		1月8日	1月7日	
2000304918	103	住宅、商業	商業	1998年	2068年	216.19
		及設施		1月8日	1月7日	

總計: 20,232.29

(3) 根據中國法律意見:

百仕達地產有限公司已獲得有效的不動產權證並依法擁有該物業的所有權。

(4) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況如下:

不動產權證

物業

中國

廣東省

深圳市

羅湖區

太寧路

第四期

百仕達花園

4個貨車位

及1.070個車位

3.

於2020年

估值報告

概況及年期

該物業包括於2005年

第四期的4個貨車位及

竣工的百仕達花園

據告知,該物業的

(473.616平方呎)。

據告知,該物業已獲

授土地使用權,

於1998年1月8日

起至2068年1月7日 止為期70年,作住宅、 商業及配套設施用途。

總樓面面積約為

44.000平方米

1.070個車位。

12月31日 佔用詳情 現況下的市值 百仕達花園第四期 無商業價值 商業單位的4個貨 車位及350個車位 (貴集團應佔 目前佔用作臨時 80% 權益: 上貨區及車位, 無商業價值) 供遊客使用。 百仕達花園第四期 住宅區的720個車位 目前佔用作月度持牌 停車位,月租金為 每個車位人民幣110元 至250元。

附註:

- (1) 該物業包括百仕達花園的以下車位:
 - 4個貨車位

百仕達花園第四期商業單位租戶的350個車位 百仕達花園第四期住宅區的720個車位

擁有人並未獲得停車場的不動產權證,且我們並無對停車場賦予商業價值。

按良好業權基準計算的停車場市價將為人民幣 108,000,000 元(貴集團應佔 80% 權益:人民幣 86,400,000 元),僅供參考。

(2) 根據中國法律意見:

停車場由百仕達地產有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司)建設。由於深圳市本地不動產權證申請的過往政策及慣例,停車場無法申請不動產權證。因此,百仕達地產有限公司並未獲得不動產權證,亦無擁有停車場的所有權,惟有權使用、管理及獲得有關停車場的收入。

(3) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況如下:

不動產權證 無

物業

中國

廣東省

深圳市

南山區

沙河東路 濱海大道灣

紅樹西岸 住客俱樂部

1,700個車位

T207-0026號地塊

4.

估值報告

概況及年期

該物業包括於2005年

竣工的紅樹西岸的

據告知,該物業的

(913,153平方呎)。

據告知,該物業已獲授

土地使用權,於2001年 12月7日起至2071年 12月6日止為期70年, 作商業及住宅用途。

總樓面面積約為 84,834平方米

1.700 個車位。

於2020年
12月31日
12月31日
現況下的市值
該物業目前被佔用為月度持牌停車場,月租金
為每個車位人民幣110
元至250元。

(貴集團應佔
80%權益:
無商業價值)

附註:

(1) 該物業包括紅樹西岸的1,700個車位。擁有人並未獲得停車場的不動產權證,且我們並無 對停車場賦予商業價值。

按良好業權基準計算的停車場市價將為人民幣 261,000,000 元(貴集團應佔 80% 權益:人民幣 208,800,000 元),僅供參考。

(2) 根據中國法律意見:

停車場由深圳紅樹西岸地產發展有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司)建設。由於深圳市本地不動產權證申請的過往政策及慣例,停車場無法申請不動產權證。因此,深圳紅樹西岸地產發展有限公司並未獲得不動產權證,亦無擁有停車場的所有權,惟有權使用、管理及獲得有關停車場的收入。

(3) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況如下:

不動產權證無

5.

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年 12月31日 現況下的市值
中國 廣東省 深圳市 羅湖區 太寧路 百仕達花園第五期東區 喜薈城 商業中心 1至3樓	該物業包括於2008年 竣工的百仕達花園第五期 東區3層商業中心。 據告知,該物業的 總樓面面積約為 39,434.10平方米 (424,469平方呎) (詳情見下文附註(1))。	該物業現時按租約 租出,有多個租期, 最近租期於2030年 4月21日屆滿。租金 按月度基本單位租金 或營業額租金基準 中的較高者計算, 享有多個免租期。	人民幣810,000,000元 (人民幣捌億壹仟萬元) (貴集團應佔 80%權益: 人民幣648,000,000元)
	該物業已獲授土地使用權, 於1998年1月8日起至 2068年1月7日止為期 70年,作商業及住宅用途。		

附註:

- (1) 該物業包括百仕達花園第五期喜薈城商業中心1至3樓。
- (2) 根據深圳市國土資源和房產管理局於2009年7月31日頒發的2份不動產權證,百仕達花園 第五期東區商業中心(總樓面面積約為39,434.10平方米)的法定業權歸屬於百仕達地產有 限公司,詳情如下:

證書編號	部分	土地用途	樓宇用途	土地使	用期	樓面面積
				起始日	屆滿日	(平方米)
2000454124	102	綜合商業及住宅	電影院	1998年 1月8日	2068年 1月7日	4,240.44
2000454123	101	綜合商業及住宅	商業	1998年 1月8日	2068年 1月7日	35,193.66
					總計:	39,434.10

(3) 根據中國法律意見:

百仕達地產有限公司已獲得有效的不動產權證並依法擁有該物業的所有權。

(4) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況 如下:

不動產權證

估值報告

於2020年 12月31日 物業 概況及年期 佔用詳情 現況下的市值 中國 該物業包括於2008年 百仕達花園第五期 無商業價值 廣東省 竣工的百仕達花園第五期 商業單位的628個 深圳市 的 1.942 個車位。 車位目前佔用作 (貴集團應佔 羅湖區 車位,月租金為 80% 權益: 太寧路 據告知,該物業的 每個車位人民幣 無商業價值) 百仕達花園第五期 總樓面面積約為 110元至250元, 喜薈城 72,381.22平方米 供遊客使用。 1,942個車位 (779,111平方呎)。 百仕達花園第五期 據告知,該物業已獲 住宅區的1,314個 授土地使用權,自1998年 車位目前佔用作月度 1月8日起至2068年 持牌停車位或 1月7日止為期70年, 月租金為每個車位 作商業及住宅用途。 人民幣600元的 月度持牌停車場。

附註:

(1) 該物業包括以下百仕達花園的車位:

百仕達花園第五期商業單位的628個車位 百仕達花園第五期住宅區的1,314個車位

擁有人並未獲得停車場的不動產權證,且我們並無對停車場賦予商業價值。

按良好業權基準計算的停車場市價將為人民幣191,000,000元(貴集團應佔80%權益:人民幣152,800,000元),僅供參考。

(2) 根據中國法律意見:

停車場由百仕達地產有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司)建設。由於深圳市本地不動產權證申請的過往政策及慣例,停車場無法申請不動產權證。因此,百仕達地產有限公司並未獲得不動產權證,亦無擁有停車場的所有權,惟有權使用、管理及獲得有關停車場的收入。

(3) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況 如下:

不動產權證 無

7.

於2020年

估值報告

12月31日 物業 概況及年期 佔用詳情 現況下的市值 中國 百仕達大廈包括地下3層 該物業總樓面面積 人民幣 504,000,000 元 廣東省 停車場及地上36層的 8.517.12平方米部分 (僅寫字樓部分) 深圳市 辦公/酒店樓宇。1樓 現時按租約租出, 羅湖區 規劃為辦公/酒店大堂, 有多個租期,最近 (人民幣伍億零肆佰萬元) 太寧路 2樓規劃為多功能大廳, 租期於2023年 百仕達大廈 3至4樓規劃為餐廳, 12月30日屆滿, (貴集團應佔 辦公樓部分 5至22樓規劃為酒店部分, 月租金總額約為 80% 權益: 24至36樓 23 樓為防空層及24至 人民幣1,381,000元, 人民幣403,200,000元) 及115個車位 36 樓規劃為辦公樓層。 不包括增值税及 管理費。 該物業包括於2012年 竣工的百仕達大廈的 該物業總樓面 24至36樓辦公部分及 面積為3.238.37平方米 115個車位。 的部分為業主佔用, 該物業的餘下部分 據告知,該物業的總樓面 現時空置。 面積約為20.074.89平方米 (216.084平方呎),並擁有 百仕達大廈辦公單位 115個車位。 的115個車位目前 佔用為車位, 該物業已獲授土地使用權, 供遊客使用。 自1998年1月8日起至 2068年1月7日止 為期70年,作商業 及住宅用途。

附註:

(1) 該物業包括樓面面積為 20,074.89 平方米的辦公部分及百仕達大廈的 115 個車位。擁有人並未獲得停車場的不動產權證,且我們並無對停車場賦予商業價值。

按良好業權基準計算的停車場市價將為人民幣14,500,000元(貴集團應佔80%權益:人民幣11,600,000元),僅供參考。

(2) 根據深圳市不動產登記中心於 2013 年 12 月 13 日發出的 12 份不動產權證,該物業寫字樓部分總樓面面積約為 20,074.89 平方米的法定業權歸屬於百仕達地產有限公司,詳情如下:

證書編號	單位	土地用途	樓宇用途	土地使 起始日	用期限 屆滿日	樓面面積 <i>(平方米)</i>
2000601263	2401	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,616.92
2000601264	2501	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,621.45
2000601265	2601	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,622.14
2000601266	2701	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,622.95
2000601267	2801	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,623.89
2000601268	2901	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,624.92
2000601270	3001	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,626.04
2000601272	3101	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,627.23
2000601273	3201	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,628.46
2000601274	3301	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,629.70
2000601275	3401	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	1,630.95
2000601276	3501	綜合住宅/ 商業	辦公	1998年 1月8日	2068年 1月7日	2,200.24*
					總計:	20,074.89

* 其包括百仕達大廈36樓的樓面面積。

- (3) 根據中國法律意見:
 - (i) 百仕達地產有限公司已獲得有效的不動產權證並依法擁有該物業寫字樓部分的所有權;
 - (ii) 停車場由百仕達地產有限公司(貴公司擁有80%權益的附屬公司)建設。由於深圳市本地不動產權證申請的過往政策及慣例,停車場無法申請不動產權證。因此,百仕達地產有限公司並未獲得不動產權證,亦無擁有停車場的所有權,惟有權使用、管理及獲得有關停車場的收入。
- (4) 根據 貴集團所提供資料及中國法律顧問的意見,業權狀態及主要批文及牌照的批授情況如下:

不動產權證

有(僅寫字樓部分)

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料,董事願就本通函共同及個別 地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及確信,本通函所載資 料在各重大方面均屬準確完備,且無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項,致使本通 函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出,且本通函並無遺漏任何其他事實,致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

(a) 於最後實際可行日期

法定股本: 港元

6.000.000.000 股每股面值 0.10 港元的股份 600.000.000.0

已發行及繳足:

3,541,112,832 股每股面值0.10港元的股份 354,111,283.2

(b) 緊隨法定股本增加後及於供股完成前(假設自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股份數目並無變動)

法定股本: 港元

15,000,000,000 股每股面值0.10港元的股份 1,500,000,000.0

已發行及繳足:

3,541,112,832 股每股面值 0.10港元的股份 354,111,283.2

(c) 緊隨法定股本增加及供股完成後(假設(i)自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股份數目並無變動;及(ii)所有股東已接納其有權接納的供股股份)

法定股本:		港元
15,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	1,500,000,000.0
已發行及繳足:		
3,541,112,832	股每股面值0.10港元的股份	354,111,283.2
2,832,890,264	股供股項下將予配發及發行的供股股份	283,289,026.4

637,400,309.6

(d) 緊隨法定股本增加及供股完成後(假設(i)自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股份數目並無變動(所有尚未行使購股權獲悉數行使除外);及(ii)所有股東已接納其有權接納的供股股份)

6,374,003,096 股緊隨供股完成後的已發行股份

法定股本:		港元
15,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	1,500,000,000.0
已發行及繳足:		
3,541,112,832	股每股面值0.10港元的股份	354,111,283.2
114,000,000	股於所有尚未行使購股權獲悉數	11,400,000.0
	行使時將予配發及發行的股份	
2,924,090,264	股供股項下將予配發及發行的供股股份	292,409,026.4
6,579,203,096	股緊隨供股完成後的已發行股份	657,920,309.6

附 錄 四 般資料

(e) 緊隨法定股本增加及供股完成後(假設(i)自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股 份數目並無變動;及(ii)僅控股股東已接納供股股份配額)

法定股本:		港元
15,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	1,500,000,000.0
已發行及繳足:		

3,541,112	,832 股每股面值0.1	0港元的股份 354,111,283.2
1,272,226	,600 股供股項下將予	予配發及發行的供股股份127,222,660.0
4 813 339	.432 股緊隨供股完瓦	或後的已發行股份 481 333 943 2.

(f) 緊隨法定股本增加及供股完成後(假設(i)自最後實際可行日期起直至記錄日期已發行股 份數目並無變動(所有尚未行使購股權獲悉數行使除外);及(ii)僅控股股東已接納供股 股份配額)

法定股本: 港元

15,000,000,000	股每股面值0.10港元的股份	1,500,000,000

已發行及繳足:

3,541,112,832	股每股面值0.10港元的股份	354,111,283.2
114,000,000	股於所有尚未行使購股權獲悉數	11,400,000
	行使時將予配發及發行的股份	
1,272,226,600	股供股項下將予配發及發行的供股股份	127,222,660.0
4,927,339,432	股緊隨供股完成後的已發行股份	492,733,943.2

所有股份彼此在各方面(包括投票、股息及股本退回)享有同等地位。

自 2019 年 12 月 31 日 (即本公司上一財政年度完結日) 起直至最後實際可行日期,並無發行股份。

供股股份(於配發、發行及繳足後)將在所有方面與現有已發行股份享有同等地位。繳 足股款供股股份的持有人將有權收取日後可能宣派、作出或派付而記錄日期為配發及發行 該等繳足股款供股股份當日後的所有股息及分派。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。未 繳股款供股股份預期以每手2,000股為買賣單位買賣。本公司並無任何部分已發行、上市或 獲准買賣的證券於或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

未繳股款及繳足股款供股股份須待支付香港印花稅、聯交所交易費、證監會交易徵費及其他適用費用及開支後方可買賣。

於最後實際可行日期,概無豁免或同意豁免未來股息的任何安排。

除購股權外,本公司於最後實際可行日期並無已發行但尚未行使的可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具而賦予任何權利以認購、兑換或交換為股份,且本集團任何成員公司的股份或借貸資本概無受限於購股權或有條件或無條件同意將受限於購股權。

3. 董事權益披露

於最後實際可行日期,本公司董事及最高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(「證券及期貨條例」)第 XV 部)的股份、相關股份及債權證中擁有如下權益及淡倉(如有)而根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文董事及最高行政人員被視為或被當作擁有的權益及淡倉);或須載入並已載入本公司根據證券及期貨條例第 352 條須予存置的登記冊內;或根據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:

董事於股份及相關股份的好倉

			股份權益					
茎車州夕	Ė./Q	佃↓糠兴	公司權益	字诙糠兴	股份權益	根據購股權於相關股份的	塘 光 编 竡	於最後實際 可行日發行 股份的 概如百分比
董事姓名	身份	個人權益	公可惟益	家族權益	總額	權益	權益總額	概約百分比
陳巍	實益擁有人	13,500,000	_	_	13,500,000	3,000,000	16,500,000	0.46%
歐亞平	共同權益及	_	2,862,509,850	7,285,410	2,869,795,260	_	2,869,795,260	81.04%
	受控法團權益		(附註1)					
鄧鋭民	實益擁有人	21,375,000	_	_	21,375,000	35,000,000	56,375,000	1.59%
田勁	實益擁有人	_	_	_	_	2,000,000	2,000,000	0.05%
項兵	實益擁有人	_	_	_	_	2,000,000	2,000,000	0.05%
項亞波	實益擁有人	_	_	_	_	35,000,000	35,000,000	0.98%
辛羅林	實益擁有人	_	_	_	_	2,000,000	2,000,000	0.05%

附註:

1. 該等2,862,509,850股本公司股份(包括根據於2021年1月6日訂立的不可撤回承諾認購的1,272,226,600股供股股份)由Asia Pacific Promotion Limited持有,該公司於英屬維爾京群島註冊成立,並由歐亞平先生(本公司非執行董事)全資擁有。因此,根據證券及期貨條例,歐先生被視為於Asia Pacific Promotion Limited持有的股份中擁有權益。

董事於可認購股份的購股權中的權益

				於最後實際	
				可行日期	於最後實際
				尚未行使	可行日期
				購股權	佔已發行
				所涉及的	股份的
董事姓名	授出日期	行使期	行使價	股份數目	概約百分比
			港元		
陳巍	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,500,000	0.04%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,500,000	0.04%
鄧鋭民	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	0.49%
田勁	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%
項兵	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%
項亞波	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	17,500,000	0.49%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	17,500,000	0.49%
辛羅林	15.05.2015	15.11.2015-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%
		15.05.2016-14.05.2025	1.37	1,000,000	0.02%

附註:

- (1) 購股權的歸屬期乃由授出日期起直至行使期開始之日為止。
- (2) 該等購股權為董事作為實益擁有人持有的個人權益。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無本公司董事及最高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)的股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益或淡倉),或須載入本公司根據證券及期貨條例第 352 條須予存置的登記冊內,或根據標準守則須知會本公司及聯交所。

4. 主要股東權益披露

就本公司任何董事或最高行政人員所知,於最後實際可行日期,於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第 336 條須置存的登記冊內的權益或淡倉的股東(本公司董事或最高行政人員除外)如下:

於股份或相關股份的好倉

	身份/		衍生工具		於最後實際 可行日期 佔已發行 股份的
股東名稱	權益性質	股份權益	權益	權益總額	概約百分比
Asia Pacific Promotion Limited (附註1)	實益擁有人/ 實益權益	2,862,509,850	_	2,862,509,850	80.83%
Fidelity China Special Situations Plc (附註2)	實益擁有人	182,294,000	_	182,294,000	5.15%
FIL Limited (附註2、3)	受控法團權益	182,844,000	_	182,844,000	5.16%
Pandanus Partners L.P. (附註3)	受控法團權益	182,844,000	_	182,844,000	5.16%
Pandanus Associates Inc. (附註3)	受控法團權益	182,844,000	_	182,844,000	5.16%

附註:

- 1. 2,862,509,850股本公司股份由 Asia Pacific Promotion Limited 持有,該公司於英屬維爾京群島註冊成立,並由歐亞平先生(本公司非執行董事)全資擁有。因此,根據證券及期貨條例,歐先生被視為於 Asia Pacific Promotion Limited 持有的股份中擁有權益。彼的權益披露於上文「董事於股份及相關股份的好倉」分節。此外,Asia Pacific Promotion Limited於 2021年1月6日訂立不可撤回承諾(「承諾」),以於本公司建議供股完成後認購1,272,226,600股供股股份。因此,根據承諾,Asia Pacific Promotion Limited(作為實益擁有人)於1,272,226,600股股股份中享有權益。
- 2. Fidelity China Special Situations Plc持有182,294,000 股股份的實益擁有權僅於FIL Limited 酌情管理的多個投資賬戶進行被動投資活動時產生。
- 3. Pandanus Associates Inc. 的全資附屬公司 Pandanus Partners L.P. 透過其於 FIL Limited 的直接權益被視為於本公司 182.844,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,就董事所知,本公司並無獲任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)告知於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉,或須記載於本公司根據證券及期貨條例第336條須置存的登記冊的權益或淡倉。

5. 股份買賣的其他披露

於最後實際可行日期

- (a) 除「供股對本公司股權的影響」一節所載由控股股東一致行動集團持有的股份外, 控股股東或任何與其一致行動人士概無擁有或控制任何股份或就任何股份作出指 示及擁有對股份、尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份的任何證券或任何 涉及本公司證券的衍生工具的權利,或持有本公司任何相關證券(定義見收購守則 規則22註釋4);
- (b) 控股股東或任何與其一致行動人士概無接獲有關投票贊成或反對供股及/或清洗 豁免的不可撤回承諾;
- (c) 控股股東或任何與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4);
- (d) 本公司或董事概無借入或借出任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權 證、購股權或衍生工具;
- (e) 除承諾外,控股股東或任何與其一致行動人士概無與任何其他人士就本公司相關 證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立收購守則規則22註釋8所述可能對供股 及/或清洗豁免而言屬重大的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式);
- (f) 除供股股份代價外,控股股東或任何與其一致行動人士概無就買賣供股股份向本公司或任何與本公司一致行動人士支付或將予支付的任何形式的任何其他代價、 賠償或利益;
- (g) 概無任何董事獲授任何利益,作為於本公司任何成員公司離職的補償或有關供股及/或清洗豁免的其他補償;
- (h) 除承諾外,本集團與控股股東一致行動集團概無訂立諒解、安排、協議或特別交易;
- (i) 除承諾外,概無(i)控股股東或任何與其一致行動人士與(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂立有關或取決於供股及/或清洗豁免的諒解、安排、協議(包括任何補償安排)或特別交易(定義見收購守則規則25);

(j) 概無(1)任何股東;與(2)(a)控股股東及任何與其一致行動人士、或(b)本公司、其 附屬公司或聯營公司訂立任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則 25);

- (k) 任何董事概無與任何其他人士訂立以供股及/或清洗豁免結果為條件或取決於供 股及/或清洗豁免結果或與之相關的協議或安排;
- (1) 除承諾外,控股股東並無訂立任何董事於當中擁有重大個人權益的重大合約;
- (m) 除承諾外,控股股東或任何與其一致行動人士概無訂立任何與導致其可能或不可能援引或試圖援引供股及/或清洗豁免某項先決條件或條件的情況有關的協議或安排;
- (n) 控股股東或任何與其一致行動人士概無於承諾日期前六個月期間買賣股份、尚未 行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券;
- (o) 陳巍先生及鄧鋭民先生各自並無就其實益擁有的股權表明接受或拒絕彼根據供股將獲暫定配發的相關供股股份的意向。歐先生、歐晉羿先生、項先生及彼等各自的聯繫人須各自按照上市規則第7.19A(1)條及第7.27A(1)條的規定,放棄於股東大會上就批准供股及其項下擬進行的交易的決議案投贊成票。歐先生、歐晉羿先生、項先生及彼等各自的聯繫人各自亦須於股東大會上就批准清洗豁免的決議案就彼等各自的實益股權放棄投票。除陳巍先生、鄧鋭民先生及歐先生(彼與歐太太合共持有7,285,410股股份,須按照上市規則及收購守則的規定,放棄於股東大會上就批准供股、清洗豁免及其項下擬進行的交易的決議案投贊成票)外,於最後實際可行日期,概無董事持有任何股份;及
- (p) 概無任何協議、安排或諒解,藉以向任何其他人士轉讓、押記或質押控股股東將 予根據供股購買的供股股份。

6. 市場價格

下表載列股份於(i)相關期間內各曆月的最後交易日;(ii)最後交易日;及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價:

日期	每股股份 收市價
	港元
2020年7月31日	0.475
2020年8月31日	0.495
2020年9月30日	0.400
2020年10月30日	0.480
2020年11月30日	0.465
2020年12月31日	0.490
2021年1月5日(即最後交易日)	0.490
2021年1月29日	0.345
2021年2月8日(即最後實際可行日期)	0.375

股份於相關期間在聯交所所報的最高及最低收市價分別為0.61港元(於2020年7月8日)及0.247港元(於2020年3月19日)。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期,據董事所知,根據上市規則第8.10條,概無董事或彼等各自的 緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益,亦無與本集團存 在或可能存在任何其他利益衝突。

8. 董事的服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何於一年內未 屆滿或不可由本集團該成員公司終止而不作賠償(法定賠償除外)的服務合約。

9. 董事於集團資產或重大合約或安排的權益

於最後實際可行日期,除本通函所披露者外,概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

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12月31日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大訴訟

於最後實際可行日期,就董事所知,概無本集團成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁或 申索,董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何未決或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

11. 重大合約

本集團成員公司於緊接該公告及本通函日期前兩年內所訂立而屬或可能屬重大的合約 (並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)分別如下:

- (a) 本公司、眾安科技及眾安國際就本公司以總認購價人民幣960,784,313.73 元認購若 干新眾安國際普通股所訂立日期為2019年7月18日的股份認購協議;及
- (b) 本公司、五名其他合夥人及寧波梅山保税港區寬源投資管理有限公司就(其中包括)以資本承擔總額人民幣708,000,000元(相當於約789,000,000港元)成立投資基金南京寬平晟諾醫藥投資合夥企業(有限合夥)所訂立日期為2019年12月20日的有限合夥協議。

12. 重大變動

於最後實際可行日期,除本通函附錄一所載「重大變動」一段所披露者外,董事並不知 悉本集團自2019年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起財務 狀況或經營狀況有任何重大變動。

13. 開支

有關供股及清洗豁免的開支(包括但不限於財務顧問費用、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為5百萬港元,須由本公司支付。

附錄四 一般資料

14. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、函件或建議的專家的資格:

名稱 資格

戴德梁行有限公司 獨立物業估值師

德勤 • 關黃陳方會計師行 執業會計師

力高企業融資有限公司 根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)

受規管活動之持牌法團

上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意書,同意分別以本通函所載的形式及涵義,載入其函件、意見或報告(視情況而定)及引述其名稱,且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期,上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權,亦無任何權利(不論是否可依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券。

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12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起買賣、出售或租賃或擬買賣、出售或租赁的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

15. 本公司之公司資料及參與供股之各方

本公司之註冊辦事處 Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11 Bermuda

本公司之總辦事處及香港主要營業地點 香港

德輔道中199號 無限極廣場28樓

本公司之授權代表 歐晉羿

香港山頂加列山道65-69號

嘉麗園3號樓

項亞波 香港九龍

尖沙咀柯士甸道西1號 擎天半島1座16樓D室

本公司之公司秘書羅泰安

香港會計師公會會員

本公司之核數師/申報會計師 德勤 ● 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

金鐘道88號

太古廣場一座35樓

本公司之主要往來銀行中國銀行

香港 中環

花園道1號 中銀大廈

中國銀行(香港)有限公司

香港 中環

花園道1號 中銀大廈

恒生銀行有限公司

香港

德輔道中83號

平安銀行

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場1座42樓

本公司之股份過戶登記總處 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited

4th Floor North Cedar House 41 Cedar Avenue

Hamilton HM12

Bermuda

本公司之香港股份過戶登記分處 香港中央證券登記有限公司

香港 灣仔

皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號鋪

本公司之法律顧問 有關百慕達法律

Conyers Dill & Pearman

香港中環 康樂廣場8號

交易廣場1座29樓

有關中國法律

君合律師事務所

香港中環

康樂廣場1號

怡和大廈37樓3701室

有關香港法律

佳利(香港)律師事務所

香港

銅鑼灣

軒尼詩道500號

希慎廣場37樓

控股股東 Asia Pacific Promotion Limited

Pasea Estate, Road Town, Tortola

British Virgin Islands

香港山頂

加列山道65-69號

嘉麗園3室

控股股東的財務顧問 招銀國際融資有限公司

香港中環 花園道3號 冠君大廈

45 樓

上市規則獨立董事委員會、 收購守則獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問 力高企業融資有限公司 香港皇后大道中29號 華人行16樓1601室

16. 董事及高級管理層資料

執行董事

項亞波先生,64歲,於2017年6月28日獲委任為本公司董事會主席及薪酬委員會及提名委員會成員,彼於2011年獲委任為本公司之執行董事並於2013年8月獲委任為行政總裁。項先生為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之主席兼總經理。彼與歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司之非執行董事)為伯侄關係。彼擁有工程學士學位。項先生於企業管理、投資管理、電腦技術應用及電子商務等方面擁有逾35年經驗。除上述披露者外,項先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

陳巍先生,59歲,於1997年12月獲委任為本公司執行董事。彼持有中華人民共和國(「中國」)北京理工大學頒發之工程管理學士學位。陳先生曾獲多家大型機構聘用,於工程、業務管理、市場開發及管理方面積逾35年經驗。陳先生於1992年2月加入本集團,現負責本集團之整體業務發展、管理及策略計劃。除上述披露者外,陳先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

非執行董事

歐晉羿先生,29歲,於2016年1月獲委任為本公司非執行董事。彼於2017年7月3日獲委任為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份在聯交所上市(香港聯交所:6060))的非執行董事及於2017年11月27日獲調任為執行董事。彼擁有普林斯頓大學東亞研究學士學位,曾為紐約創業投資公司Thrive Capital的投資團隊成員,該公司在Instagram、Twitch、Spotify以及其他軟件公司持有投資。彼於2010年至2012年及2012年至2015年期間,在本公司的企劃發展部分別擔任投資經理及聯席董事。彼在審查美國的住宅及商業物業發展項目及包括股票、債券、創業公司及私募股權公司等上市及私人股票投資組合管理方面擁有豐富經驗。歐晉羿先生為歐亞平先生(本公司之非執行董事及主要股東)之兒子,以及項亞波先生(本公司之主席、行政總裁及執行董事)之侄兒。除上述披露者外,歐晉羿先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

歐亞平先生,59歲,於1997年12月獲委任為本公司主席及執行董事,並自2013年8月起調任為本公司非執行董事及辭任本公司董事會主席及薪酬委員會成員。歐先生是本集團之創辦人及本公司主要股東。歐先生為眾安在綫財產保險股份有限公司(其股份在聯交所上市,香港聯交所:6060)董事長。歐先生持有中國北京理工大學頒發之工程管理學士學位。歐先生與項亞波先生(本公司執行董事、主席及行政總裁)為兄弟關係、與歐晉羿先生(本公司非執行董事)為父子關係。彼亦為本公司主要股東Asia Pacific Promotion Limited之董事及股東,其於本公司股份中的權益已披露於「董事會函件」一節內。除上述披露者外,歐先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

鄧鋭民先生,58歲,於2001年9月獲委任為本公司執行董事並於2002年獲委任 為行政總裁及於2013年8月不再擔任行政總裁及獲委任為本公司主席及薪酬委員會成 員。鄧先生於2012年3月27日亦獲委任為本公司提名委員會成員。鄧先生於2017年

6月28日獲調任為本公司非執行董事,並不再擔任主席、本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼現為本公司附屬公司百仕達地產有限公司之董事。鄧先生於2017年7月3日至2020年3月23日為聯交所上市公司眾安在綫財產保險股份有限公司的首席財務官。鄧先生持有由加拿大University of Victoria頒發之電腦學士學位,另持有美國The City University of New York頒發之工商管理碩士學位。鄧先生在管理、會計及財務方面擁有多年經驗。鄧先生曾負責本集團的企業規劃、策略發展、財務策劃及管理。除上述披露者外,鄧先生於過往3年並無擔任其他公眾上市公司之任何董事職務。

獨立非執行董事

田勁先生,63歲,於2005年5月獲委任為本公司獨立非執行董事,彼亦為本公司審核委員會成員及提名委員會主席。田先生持有湖南大學文學學士學位、武漢大學文學碩士學位及美國Auburn大學行政管理學博士學位。自2011年11月14日起田先生為美國圖博有限責任公司合夥人。彼在加入圖博有限責任公司之前曾任美國晨星公司亞太區總裁及晨星(中國)董事長,及擔任湖南大學講師,美國Auburn大學客席教授,芝加哥DePaul大學技術開發部主任,校戰略規劃及研究評核總監。田先生於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

項兵博士,59歲,於2008年12月獲委任為本公司之獨立非執行董事,彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。項博士於加拿大阿爾伯塔大學取得會計學博士學位。項博士目前為長江商學院的創院院長及教授。彼為聯交所上市公司龍湖地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員及薪酬委員會成員。除上述披露者外,項博士於過往3年並無於其他公眾上市公司擔任任何董事職務。

辛羅林先生,72歲,於2002年6月獲委任為本公司獨立非執行董事,彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員。辛先生為中國北京大學研究生。彼曾作為日本早稻田大學的訪問學者,曾任加拿大英屬哥倫比亞大學的名譽研究員,並於1984年至1985年期間為澳洲阿德雷德大學訪問研究員。彼於1991年在澳洲新南威爾斯州獲委任為太平紳士。辛先生為《中國鋼鐵產業政策對澳洲的影響》一書的合著作者。辛先生亦為建業地產股份有限公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員;為北京體育文化產業集團有限公司之獨立非執行董事、審核委員會、薪

酬委員會及提名委員會成員,以上公司為聯交所上市公司。辛先生亦為東京證券交易 所上市公司大黑屋株式會社之董事。除上述披露者外,辛先生於過往3年並無於其他公 眾上市公司擔任任何董事職務。

董事業務地址

董事及行政總裁的業務地址與本公司總辦事處及香港主要營業地點相同,位於香港德輔道中199號無限極廣場28樓。

17. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期,除中國的外匯管制及支付與匯出溢利或匯回資本附帶的有關稅項外,據董事所深知,概無其他限制影響由香港境外將溢利匯入或將資本匯回香港。
- (b) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義,概以英文版本為準。

18. 備查文件

下列文件由本通函日期起直至股東大會日期(包括該日)的正常辦公時間(上午9時30分至下午5時正)在本公司的總辦事處及香港的主要營業地點(地址為香港德輔道中199號無限極廣場28樓)以及本公司網站(www.sinolinkhk.com)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱:

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則;
- (b) 控股股東的組織章程大綱及細則;
- (c) 本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告;
- (d) 本公司截至2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日止財政年度的年報;
- (e) 董事會函件,其全文載於本通函第11至31頁;
- (f) 上市規則獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第32至33頁;
- (g) 收購守則獨立董事委員會函件,其全文載於本通函第34至35頁;

- (h) 獨立財務顧問之意見函件,其全文載於本通函第36至65頁;
- (i) 本通函附錄二所載德勤 關黃陳方會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出 之報告;
- (j) 戴德梁行有限公司刊發之日期為2021年2月11日的估值證書及物業估值報告,其 全文載於本通函附錄三;
- (k) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約;
- (1) 本附錄「專家及同意書」一段所述的同意書;
- (m) 承諾;及
- (n) 本通函。



百仕達控股有限公司*

SINOLINK WORLDWIDE HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司) (股份代號:1168)

股東特別大會通告

茲通告百仕達控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年3月8日(星期一)上午11時正假座香港德輔道中199號無限極廣場28樓舉行股東特別大會(「大會」),以考慮並酌情批准下列本公司決議案:

普通決議案

1. 「動議

- (a) 透過增設額外9,000,000,000股未發行股份,將本公司法定股本由600,000,000港元(分為每股0.10港元的6,000,000,000股本公司股份(「股份」))增至1,500,000,000港元(分為每股0.10港元的15,000,000,000股股份),且該等股份彼此在所有方面擁有同等地位並享有權利及特權,惟須受本公司的公司細則所載有關普通股之限制所規限(「股本增加」);及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「**董事**」)批准、簽署及簽立相關文件及作出及 /或促使作出其認為使該決議案生效及執行該決議案屬必要、合適或權宜的 任何及一切行動、契據及事宜。」

- 2. 「動議受限於以下條件並待以下條件獲達成後:(i)香港聯合交易所有限公司批准或同意批准未繳股款及繳足股款供股股份(定義見下文)上市及買賣;(ii)通過有關股本增加的第1項決議案;及(iii)本公司日期為2021年2月11日的通函(「通函」)中董事會函件「供股的條件」一段所載的所有條件獲達成後,下列事項方可作實:
 - (a) 謹此批准透過供股(「供股」)按認購價每股供股股份0.28港元向於2021年3月18日(星期四)營業時間結束時或於本公司可能確定為釐定股東供股暫定配額之記錄日期(「記錄日期」)的有關其他日期名列本公司股東名冊的本公司股東(「股東」)((「合資格股東」)),且不包括於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的該等股東(「不合資格股東」)),而董事經作出相關查詢後認為,考慮到相關地點法律項下之法律限制或該地點相關監管機構或證券交易所之規定不讓彼等參與供股實屬必要或權宜)按於記錄日期所持有每五股本公司股份(「股份」)獲發四股供股股份的基準發行不少於1,272,226,600股供股股份及不超過2.924.090,264股供股股份(「供股股份」);
 - (b) 謹此授權任何董事根據及就供股配發及發行供股股份,尤其是(i)可能不會按持股比例向合資格股東提呈發售、配發或發行供股股份及,尤其是謹此授權董事經考慮本公司細則或香港以外任何地區的法律、任何認可監管機構或任何證券交易所的規則及規定的任何限制或責任後,可在彼等認為必要、適宜或權宜之情況下,就零碎配額及/或不合資格股東作出相關排除或其他安排;(ii)合資格股東原可申請之供股股份將可根據額外供股股份申請表格進行認購;及
 - (c) 謹此授權任何一名或多名董事作出其/彼等全權酌情認為就令供股及其項下 擬進行的交易生效及就此而言屬必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及 事宜,以簽署及簽立所有相關文件及採取有關步驟。」

特別決議案

3. 「動議

- (a) 謹此批准待香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表授出清洗豁免(定義見下文)及可能就此施加任何條件後,向控股股東及與其一致行動人士授出豁免,豁免其因供股而須根據《香港公司收購、合併及股份回購守則》對所有股份(由控股股東及與其一致行動人士擁有或同意收購者除外)作出強制性全面要約的任何責任(「清洗豁免」);及
- (b) 謹此授權任何一名或多名董事在其可能全權酌情認為就清洗豁免及其項下擬進行交易或與之相關、實施或使之生效或完成與之相關的任何事宜而言屬必要、合適、合宜或權宜的情況下,採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關進一步文件或契據。

承董事會命

Sinolink Worldwide Holdings Limited 百仕達控股有限公司*

> 主席兼行政總裁 項亞波

香港,2021年2月11日

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點:

香港

德輔道中199號

無限極廣場28樓

附註:

- (i) 凡有權出席大會並於會上投票的任何股東,均有權委派另一名人士出任其受委代表,代其出席 並於會上投票。代表無需為本公司股東。
- (ii) 委任代表之文據須由委任人或其獲正式書面授權的授權人書面簽署。倘委任人為一家公司,則 委任代表之文據須蓋上公司印鑑,或由高級職員、授權人或其他獲授權人士親筆簽署。
- (iii) 代表委任表格及經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件經核證副本,最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間前四十八(48)小時送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓,方為有效。

- (iv) 為確定有權出席股東大會並於會上投票的股東的身份,本公司將於2021年3月2日(星期二)至2021年3月8日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記。為確定股東出席股東大會並於會上投票的權利,記錄日期將為2021年3月8日(星期一)。為符合資格享有上述權利,所有過戶文件最遲須於2021年3月1日(星期一)下午4時30分前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號鋪。
- (v) 就聯名股份持有人而言,倘超過一位有關的聯名持有人出席任何大會,則只有排名較先的聯名 持有人的投票(不論親身或委派代表)方會被接受,而其他聯名持有人的投票一律不作計算。就 此而言,排名先後取決於本公司股東名冊上有關聯名持股的排名次序。
- (vi) 倘若預料於股東大會當日上午8時正後任何時間,預期將發出八號或以上颱風信號,因超強颱風引致的「極端情況」或黑色暴雨警告信號預期將會生效,則股東大會將會延期舉行,而本公司會於本公司網站及聯交所網站登載補充通告,通知各股東有關延會日期、時間及地點。
- (vii)於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間,股東大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下,股東應根據自身情況自行決定是否出席股東大會,如選擇出席股東大會,則務請小心注意安全。

於本通告日期,董事會成員包括執行董事項亞波先生(主席兼行政總裁)及陳巍先生;非執行董 事歐亞平先生、歐晉羿先生及鄧鋭民先生;以及獨立非執行董事田勁先生、項兵博士及辛羅林先生。

董事願共同及個別地對本公告所載資料的準確性承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就被等深知,本公告所發表的意見乃經審慎周詳考慮後達致,且本公告並無遺漏其他事實,以 致本公告的任何陳述有所誤導。

股東特別大會的預防措施

鑒於近期新型冠狀病毒肺炎(COVID-19)的疫情發展及考慮到香港政府發出的指引,本公司將於股東大會實施以下預防措施,以保護出席股東免受感染:

- 每位股東或代表在股東大會會場入口須接受強制性體溫檢查;
- 一 每位股東或代表須在股東大會整個會議期間戴上醫用口罩;及
- 一 不派發公司禮品及供應茶點。

任何未遵守預防措施的人士可能被拒絕進入會場。本公司謹此提醒全體股東無需親自出席股東大會進行投票。股東可委託股東大會主席作為彼等的代表於股東大會上就決議案進行投票,而無需親自出席股東大會。

有關本公司股東特別大會的預防措施的進一步詳情,請參閱本公司日期為2021年2月11 日的通函。