

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（「本公司」）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。

本通函僅作參考，並不構成提出收購、購買或認購亞洲聯合基建控股有限公司證券的要約邀請。



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) 關於建議收購雅居投資控股有限公司
控股權益的主要交易；
及
(2) 新百利融資有限公司
代表俊和海外控股有限公司
就雅居投資控股有限公司全部已發行股份
（已由俊和海外控股有限公司
及其一致行動人士擁有或同意將予收購者除外）
可能提出的強制無條件現金要約

除文義另有所指外，本通函使用的所有詞彙均具有本通函「釋義」一節所載的涵義。

董事會（定義見本通函）函件載於本通函第7至29頁。

本公司已根據上市規則第14.44條，就收購事項及股份要約從持有本公司已發行股本逾50%並有權出席股東大會及於會上投票的控股股東取得書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東大會以批准收購事項及股份要約。

本通函寄發予股東乃僅作參考用途。

本通函以中英雙語撰寫。若中文與英文版本之間存在任何歧義，應以英文版本為準。

二零二四年二月二十三日

目 錄

	頁數
釋義	1
董事會函件	7
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團財務資料	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「首筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為10,000,000港元的款項
「第二筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為10,000,000港元的款項
「第三筆遞延代價」	指	倘根據買賣協議達成盈利目標，要約人須向R5A支付的一筆金額為9,000,000港元的款項
「二零二四年純利」	指	將列載於截至二零二四年十二月三十一日止年度年報的目標公司經審核綜合收益表內的目標公司截至二零二四年十二月三十一日止年度除稅後純利
「二零二五年純利」	指	將列載於截至二零二五年十二月三十一日止年度年報的目標公司經審核綜合收益表內的目標公司截至二零二五年十二月三十一日止年度除稅後純利
「二零二六年純利」	指	將列載於截至二零二六年十二月三十一日止年度年報的目標公司經審核綜合收益表內的目標公司截至二零二六年十二月三十一日止年度除稅後純利
「收購事項」	指	要約人擬根據買賣協議向賣方收購待售股份
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯屬人士」	指	就某名特定人士而言，此詞彙指透過一或多個中介人士直接或間接控制該名特定人士、受該名特定人士控制或與該特定人士受共同控制的任何其他人士，或倘特定人士為自然人，指該名人士的配偶、父母及後嗣(不論藉血緣或收養而產生此關係—包括繼子女)；而就界定「聯屬人士」而言，「控制」、「受控制」(或任何相關詞彙)各指直接或間接擁有指示或促致指示對某人士進行管理的權力，無論是透過持有附投票權的證券、合約、信貸安排、代表(例如受託人、執行人、代理人)或其他方式達致，而若一名人士直接或間接擁有或持有另一人士50%以上附投票權的股本權益，則該名人士應視為控制另一人士

釋 義

「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該等業務」	指	目標集團任何成員公司涉及提供物業管理服務的業務
「營業日」	指	在香港，銀行業普遍對外照常營業以供進行一般銀行業務的日子(並非星期六、星期日、香港公眾假期，或八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號或香港政府宣佈「極端情況」於上午九時正至下午五時正期間的任何時間在香港生效的任何日子)
「現金及現金等價物」	指	目標集團的(a)已抵押銀行存款，(b)短期銀行存款及(c)現金及現金等價物
「客戶」	指	於不競爭期間開始前兩年內並於不競爭期間，目標集團任何成員公司就截至買賣協議日期的該等業務於香港向其提供服務的個人或實體
「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的有限公司，其已發行普通股於聯交所主板上市(股份代號：00711)
「完成交易」	指	按照買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	於本通函內「買賣協議—先決條件」一節所載的所有先決條件達成(或豁免(如適用))後第三個營業日，或賣方與要約人可能協定的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	待售股份的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「遞延代價」	指	首筆遞延代價、第二筆遞延代價及第三筆遞延代價的任何一項

釋 義

「指定資產」	指	目標公司二零二二年年報中所呈列目標集團的金融資產，惟不包括目標集團資產根據目標公司採用的會計政策及香港財務報告準則(如適用)進行的正常折舊或攤銷
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	包括(但不限於)涉及任何資產的任何選擇權、收購權、優先購買權、按揭、押記、質押、留置權、押貨預支、所有權保留、抵銷權、反索償、信託安排或其他抵押或任何衡平權或限制(包括香港法例第622章公司條例施加的任何限制)
「經擴大集團」	指	因收購事項而擴大的本集團
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或其任何代表
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「房屋委員會」	指	香港房屋委員會，為根據香港法例第283章《房屋條例》成立的法定組織
「初始代價」	指	本通函內「買賣協議 — 代價」一節所披露將支付予賣方的第一筆代價
「聯合公告」	指	本公司、要約人及目標公司就(其中包括)收購事項及股份要約聯合刊發日期為二零二四年一月三十一日的公告

釋 義

「最後交易日」	指	二零二四年一月二十六日，即緊接聯合公告刊發前目標公司股份的最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二四年二月十九日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零二四年三月三十一日
「何先生」	指	何柱明先生
「吳先生」	指	吳福華先生
「鄧先生」	指	鄧降福先生
「不競爭期間」	指	完成交易後的三年期間
「要約股份」	指	股份要約所指涉的目標公司股份
「要約人」	指	俊和海外控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「物業管理公司」	指	持有有效物業管理公司牌照的物業管理公司
「物業管理公司牌照」	指	由物業管理業監管局授予的物業管理牌照
「物業管理人牌照」	指	物業管理人(第1級)牌照或物業管理人(第2級)牌照
「物業管理人(第1級)牌照」	指	由物業管理業監管局授予的物業管理人(第1級)牌照
「物業管理人(第2級)牌照」	指	由物業管理業監管局授予的物業管理人(第2級)牌照
「物業管理業監管局」	指	香港物業管理業監管局
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「盈利目標」	指	就二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利所定的目標，其會觸發要約人根據買賣協議支付有關遞延代價的責任，誠如本通函「買賣協議—代價」一節所載
「R5A」	指	R5A Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其最終實益擁有人載於本通函「賣方的資料」一節第一段
「相關期間」	指	二零二三年一月一日至完成日期期間
「相關證券」	指	見收購守則規則22註釋4的定義
「餘下股份」	指	緊接完成交易後將仍然由R5A合法及實益擁有的80,000,000股目標公司股份
「買賣協議」	指	由要約人與賣方就收購事項訂立日期為二零二四年一月二十六日的買賣協議
「待售股份」	指	將由要約人根據買賣協議的條款收購的473,870,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約59.23%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份要約」	指	將由新百利代表要約人提出的強制無條件現金要約，以遵照收購守則收購尚未為要約人及其一致行動人士擁有或同意購入的所有已發行目標公司股份
「股份要約價」	指	每股要約股份0.350港元
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「新百利」	指	新百利融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人的財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	雅居投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行普通股於聯交所GEM上市(股份代號：8426)
「目標公司董事會」	指	目標公司董事的董事會
「目標公司董事」	指	目標公司的董事
「目標公司股份」	指	目標公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「目標公司股東」	指	目標公司股份的持有人
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	R5A、吳先生、何先生及鄧先生的統稱
「%」	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(主席)

徐建華(副主席)

彭一邦太平紳士(行政總裁)

余俊樂(首席財務官兼公司秘書)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

黃迪怡

嚴玉麟銅紫荊星章，太平紳士

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

獨立非執行董事：

胡偉亮

林右烽

何智恒

嚴震銘

敬啟者：

(1) 關於建議收購雅居投資控股有限公司
控股權益的主要交易；

及

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

(1) 緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)收購事項及股份要約。於二零二四年一月二十六日(聯交所交易時段後)，要約人(為買方)及賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及要約人有條件同意收購473,870,000股目標公司股份，相當於目標公司已發行股本約59.23%，代價為165,854,500港元(更多詳情載列如下)。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)買賣協議之詳情；(ii)本公司之財務資料及其他資料；(iii)目標集團之財務資料及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；及(v)上市規則規定的其他資料。

(2) 買賣協議

日期

二零二四年一月二十六日

訂約方

- (i) R5A；
- (ii) 吳先生；
- (iii) 何先生；
- (iv) 鄧先生(連同R5A、吳先生及何先生，為賣方)；及
- (v) 要約人(為買方)。

要約人為於開曼群島註冊成立的有限公司，其主要業務活動為投資控股。要約人為本公司的直接全資附屬公司。儘管根據收購守則，賣方被視為與要約人一致行動之人士，賣方及R5A之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司之關連人士之第三方，且賣方概無與本公司及本公司之關連人士有任何關係或關連。

待售股份

根據買賣協議，要約人有條件同意收購及賣方有條件同意出售待售股份(免除一切產權負擔)，連同其隨附或累計之一切權利及利益，包括享有

董事會函件

記錄日期為完成日期當日或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利。截至最後實際可行日期，待售股份總數(包括合共473,870,000股目標公司股份)相當於目標公司全部已發行股本約59.23%。

代價

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

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

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

董事會函件

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

鑒於上述買賣協議的條款，R5A為取得遞延代價，目標公司需要實現二零二四年純利、二零二五年純利及二零二六年純利，每年不得少於15,000,000港元。

各賣家將出售的待售股份數量及應收代價載列如下：

	R5A	吳先生	何先生	鄧先生
將出售的待售股份數量	411,440,000	53,390,000	4,840,000	4,200,000
初始代價	115,004,000港元	18,686,500港元	1,694,000港元	1,470,000港元
首筆遞延代價	10,000,000港元	不適用	不適用	不適用
第二筆遞延代價	10,000,000港元	不適用	不適用	不適用
第三筆遞延代價	9,000,000港元	不適用	不適用	不適用
總代價	<u>144,004,000港元</u>	<u>18,686,500港元</u>	<u>1,694,000港元</u>	<u>1,470,000港元</u>

代價金額乃由要約人與賣方經公平磋商釐定，並已考慮(其中包括)以下因素：

(i) 目標集團的業務前景及財務資料

香港的公共及資助房屋市場一直在增長。誠如行政長官二零二三年施政報告宣布，政府已物色足夠土地，在二零二四年至二五年至二零三三年至三四年的未來十年內提供約410,000個公共房屋單位。未來五年(二零二四年至二五年至二零二八年至二九年)，公共房屋供應總量(包括簡約公屋)將達到172,000個單位。預計公共房屋物業管理服務業務的增長將與香港公共房屋市場的發展同步擴張。截至二零二三年九月三十日，目標集團已簽約為17個公共屋邨及4個居者有其屋計劃的屋苑提供服務。目標集團於過去數年已展現其向房屋署取得合約的能力。董事相信，目標集團將受益於公共及資助房屋市場的增長。目標集團擁有可核實的往績記錄，預計在可見將來能維持其現有業務營運。

董事會函件

誠如目標公司二零二二年年報所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標集團錄得收入約406,000,000港元及純利約21,200,000港元。誠如目標公司二零二三年第三季度報告所披露，截至二零二三年九月三十日止九個月，目標集團錄得收入約250,200,000港元及期內溢利約17,400,000港元。

誠如目標公司二零二三年中期報告及二零二二年年報所披露，目標集團於二零二三年六月三十日的總資產約214,200,000港元(於二零二二年十二月三十一日約202,000,000港元)，主要包括(i)貿易應收款項約54,200,000港元(於二零二二年十二月三十一日約64,200,000港元)；(ii)現金及銀行結餘為52,900,000港元(於二零二二年十二月三十一日約11,400,000港元)；(iii)短期銀行存款約43,000,000港元(於二零二二年十二月三十一日約62,100,000港元)；及(iv)已抵押銀行存款約34,600,000港元(於二零二二年十二月三十一日約34,600,000港元)。同時，目標集團於二零二三年六月三十日的總負債約52,900,000港元(於二零二二年十二月三十一日約51,700,000港元)，主要包括其他應付款項及應計負債約46,800,000港元(於二零二二年十二月三十一日約44,400,000港元)。目標集團於二零二三年六月三十日的淨資產約161,300,000港元(於二零二二年十二月三十一日約150,300,000港元)，保持令人滿意及相對穩定的財政狀況。

(ii) 本公司及要約人將於完成交易後獲得目標公司的控股權益

要約人擬收購目標集團約59.23%股權。完成交易後，要約人將成為目標集團的控股股東。董事已考慮收購上市公司的控制權溢價以釐定代價。

(iii) 目標公司股份於GEM買賣的歷史成交價

釐定代價時亦考慮目標公司股份的歷史成交價及表現。每股待售股份代價為0.350港元，較買賣協議日期聯交所所報每股目標公司股份的收市價0.285港元溢價約22.81%。

本集團其中一項業務分部為城市服務集團有限公司(「城市服務集團」，為本集團附屬公司之一)提供的專業服務。城市服務集團所提供的服務包括(a)物業管理；(b)設施管理；(c)清潔服務；(d)會所管理；及(e)保安服務。城市服務集團在保安及物業管理方面具有逾25年經驗，目前有逾3,000名僱員。於25年的營運歷史中，城市服務集團管理的服務範圍逾3,600萬平方呎，

董事會函件

並向超過200個物業提供逾55,000小時的服務。轄下物業管理和清潔服務的客戶包括住宅大廈、購物商場及公營機構(如香港賽馬會、香港故宮文化博物館及香港港安醫院)。轄下保安服務的經驗涵蓋大型活動及國際活動(如香港工展會及香港美食嘉年華)。設施管理方面，城市服務集團現正管理香港五條隧道。

本集團在開拓公營界別物業管理服務的市場份額上面對若干限制。於收購事項後，本集團可取得目標集團在公營界別提供物業管理服務的亮麗往績。此舉能使本集團迅速在公營界別擴大版圖，並在政府利好的政策推動下，從公營界別的增長中受惠。完成收購事項後，本公司的策略是整合目標集團全面的物業管理服務，致力發掘公共房屋市場有潛力的增長機會，並充分利用旗下現時管理服務能力，發揮穩固的協同效應。藉著將物業管理服務擴充至公營界別，董事會預期協同效應有利本集團發展，並使本集團的客戶分佈更為多元，令本集團的市場地位得以提升，並為股東締造更高價值。

通過採用全面的方法，並經考慮目前所得的全部相關因素和分析(包括但不限於)：

- (i) 上文目標集團業務前景所討論的目標集團增長潛力；
- (ii) 目標集團財務表現相對穩定及穩健；
- (iii) 基於目標集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的純利，目標集團隱含過往市盈率約13.22倍，該數字較(a)於香港提供物業管理服務及(b)稅後溢利相對穩定的公司進行的類似收購事項(於最後實際可行日期前三年內可從公開資訊識別)的隱含過往市盈率为低或與之相當。誠如金融街物業股份有限公司(股份代號：1502)於二零二三年三月二十一日宣佈進行的收購事項中，收購非上市物業管理公司的隱含過往市盈率約為14.17倍。誠如在二零二一年三月八日宣佈收購創毅控股有限公司(已經除牌，先前股份代號為3992) 53.51%的股份中，隱含過往市盈率約24.33倍。除上述收購外，本公司並不知悉於上述時間範圍內進行及可從公開資訊識知的其他類似收購；
- (iv) 本公司會取得目標公司的控股權益；

董事會函件

- (v) 如上文及「(8)收購事項的理由及裨益」一節所討論，本公司的策略規劃和藉收購事項與本集團現有業務可達到的潛在協同效應；
- (vi) 根據買賣協議，現金及現金等價物在完成日期應不少於1億港元，作為支持目標集團日後運作的營運資金及業務；
- (vii) 代價的調整機制乃建基於目標集團日後的表現而定；及
- (viii) 本公司為本集團進行資本市場活動的額外上市平台，董事(包括獨立非執行董事)認為代價實屬公平合理，按正常商業條款釐定，並符合本公司和股東的整體利益。

先決條件

完成交易須待以下條件達成或豁免(如適用)後：

- (A) 直至完成日期，目標公司股份維持在GEM上市及買賣，且在完成交易之前並無收到聯交所或證監會的通知或指示，指目標公司股份在GEM之上市地位將會或可能(不論基於任何理由)撤回或暫停買賣超過連續7個營業日(不包括就證監會或聯交所審批聯合公告或有關買賣協議下擬進行交易之任何公告之任何暫停)；
- (B) 股東通過(按上市規則之規定)決議案批准買賣協議下擬進行之交易；
- (C) 已就買賣協議下擬進行之交易取得目標集團一切業主及合約對手方之必要批文及同意；
- (D) 已就買賣協議下擬進行之交易遵守及符合所有相關監管規定(包括但不限於GEM上市規則及香港所有相關監管規定)；
- (E) 目標集團之業務、營運、財務狀況或前景於買賣協議日期及完成日期之間並無發生任何重大不利變動或潛在重大不利變動；

董事會函件

- (F) 賣方在買賣協議下的保證及陳述在所有重大方面維持真實及準確；及
- (G) 各賣方已履行及遵守買賣協議所載其須於完成交易或之前履行或遵守之所有協議、責任及條件。

要約人可豁免任何載於上述(A)、(C)、(E)、(F)及(G)項的先決條件，有關豁免可按要約人決定之該等條款及條件作出。所有其他先決條件不得豁免。

於最後實際可行日期，(B)項所載之先決條件已獲達成。其餘先決條件概未獲達成。(C)項下所須有關目標公司控制權變更的同意(源於收購事項)來自(i)目標集團一家成員公司辦公大樓的業主；及(ii)前述協議規定的研發協議的訂約方。目標集團已尋求有關同意，且目標集團在取得有關同意時，無須遵從任何條件或規定。

倘先決條件未能在最後完成日期中午12時正或之前(或賣方及要約人可能以書面協定之較後日期)獲達成或豁免(如適用)，則買賣協議將告失效，而要約人及賣方之所有權利及責任亦將不具效力，惟有關任何累計權利及責任者除外，且不得損害買賣協議所載之若干存續條文。

完成交易

倘買賣協議下所有先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定)，則完成交易將於完成日期發生。

完成交易後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，而目標公司的財務報表將綜合入賬至本公司的財務報表。

賣方承諾

賣方已於買賣協議向要約人作出以下承諾：

- (1) 不接納股份要約：於要約期間(定義見收購守則)，R5A不得接納有關餘下股份及目標公司任何由R5A持有或控制的其他證券的股份要約。

董事會函件

- (2) 不出售：於買賣協議日期開始至完成日期後36個月止期間，R5A不得銷售、轉讓或以其他方式出售任何餘下股份或餘下股份的任何經濟利益，或就此增設任何產權負擔。要約人與R5A並無就R5A在上述36個月期間後如何處置餘下股份達成協議。
- (3) 無重大不利變動：賣方承諾於相關期間，不得根據香港財務報告準則就以下各項作出任何重大撇銷或就可能產生之虧損作出任何重大會計撥備：(A)對目標集團提出之任何申索或法律程序或買賣協議所載之任何現有訴訟；(B)目標集團提供物業管理服務的業務；及(C)指定資產價值。

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

- (4) 賣方承諾，現金及現金等價物總額於完成日期將不少於1億港元。
- (5) 就物業管理人牌照：
- (a) 何先生承諾於買賣協議日期開始至完成日期起計滿36個月當日止期間，維持物業管理業監管局授予的物業管理人(第1級)牌照。
- (b) 鄧先生承諾於買賣協議日期開始至完成日期起計滿36個月當日止期間，維持物業管理業監管局授予的物業管理人(第2級)牌照。
- (c) 何先生、鄧先生及R5A承諾，於目標集團在買賣協議日期所訂立各份物業管理合約的合約期內(包括其可能的期限延展)，目標集團將根據法律規定維持物業管理業監管局授予的物業管理人牌照。

董事會函件

- (6) 買方須委聘目標公司核數師以於完成交易後30個營業日內核實現金及現金等價物於完成日期之總額。倘現金及現金等價物於完成日期之總額少於1億港元，則賣方須於上述核實日期起計10個營業日內向要約人以現金支付一筆相當於(x)完成日期現金及現金等價物較1億港元短欠的差額總額乘以(y)59.23%所得出之積數。
- (7) 各賣方承諾及契諾，於不競爭期間，彼或其任何聯屬人士將不會：
- (a) 以其名義或透過其任何聯屬人士，或連同或代表任何其他人士，直接或間接從事、涉及(不論是作為股東、董事、僱員、合作伙伴、代理或任何其他形式)任何與香港的該等業務構成直接競爭的業務或於當中擁有權益；及
 - (b) 以其名義或透過其任何聯屬人士，或連同或代表任何其他人士，僱用、招攬或引誘或試圖僱用、招攬或引誘目標集團任何成員公司之任何人士，以進行任何與香港的該等業務構成直接競爭的業務，而該人士於有關終止日期或之前12個月內為或曾經為目標集團任何有關成員公司的董事、高級職員、法律代表、經理或僱員，無論有關人士是否因離職而違反合約。
- (8) 於不競爭期間，除與目標集團的僱傭有關並為目標集團的利益外，任何賣方或其任何聯屬人士(由任何賣方促成)不得直接或間接，無論單獨或作為主事人、合作夥伴、成員公司、經理、代理、僱員、僱主、顧問、獨立承包商、持份者、合資企業或投資者，或作為任何法團、有限公司、合夥企業或其他實體的董事或高級職員，或以任何其他方式或身份：
- (a) 與任何客戶一同招攬或轉移或試圖招攬或轉移目標集團任何業務；
 - (b) 與被目標集團招攬為客戶的任何人士或實體一同招攬或轉移或試圖招攬或轉移目標集團任何業務；
 - (c) 誘使或促使，或企圖誘使或促使任何銷售人員、供應商、賣家、代表、獨立承包商、經紀、代理或與目標集團任何成員公司有

董事會函件

業務往來的其他人士終止或改變這種關係或聯繫，或代表、分銷或銷售與目標集團的服務構成競爭的服務；或

- (d) 另行向任何客戶提供目標集團任何成員公司當前或一直提供的任何服務。

(3) 可能強制無條件現金要約

於最後實際可行日期，目標公司有800,000,000股已發行目標公司股份。

於最後實際可行日期，目標公司並無任何其他未行使購股權、認股權證或可轉換或交換目標公司股份之有關證券。

賣方被視為與要約人一致行動之人士。於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(不包括賣方)並無擁有、控制或可指示任何目標公司股份或目標公司其他有關證券，且於聯合公告日期前6個月期間並無買賣目標公司股份或目標公司其他有關證券以換取價值。

完成交易後，要約人及其一致行動人士(不包括賣方)將擁有合共473,870,000股目標公司股份(截至本通函日期佔已發行目標公司股份約59.23%)以及要約人及其所有一致行動人士(包括R5A)將擁有合共553,870,000股目標公司股份(截至本通函日期佔已發行目標公司股份約69.23%)。根據收購守則規則26.1，緊隨完成交易後，要約人須就全部已發行目標公司股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制無條件現金要約。

股份要約之主要條款

待完成交易後，新百利將代表要約人根據收購守則按下列基準提出股份要約：

每股要約股份 現金0.350港元

股份要約價與要約人根據買賣協議應付之每股待售股份最高價格相同。

根據收購守則，股份要約延伸至所有目標公司獨立股東。然而，誠如本通函「買賣協議—賣方承諾」一節第(1)段所述，R5A於要約期(定義見收購

董事會函件

守則)內不得接受與餘下股份有關的股份要約及R5A所持或控制的任何其他目標公司證券。

股份要約須待完成交易後方可提出，而完成交易則以買賣協議下之先決條件於最後完成日期前獲達成或豁免(視乎情況而定)為條件。倘任何有關先決條件未能於最後完成日期(或要約人與賣方可能以書面協定之較後日期)前獲達成或豁免(視乎情況而定)，買賣協議將告失效以及股份要約將不會提出。

股份要約一旦提出，將在所有方面成為無條件，且不以就最低數目之目標公司股份獲接納或任何其他條件為條件。除非收購守則允許，任何股份要約之接納將不可撤銷及不能撤回。

目標公司確認，於本通函日期，(i)其並無宣派任何尚未派付之股息或任何其他分派；及(ii)其無意於股份要約截止日期(包括該日)前宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。倘於本通函日期後，就要約股份作出或派付任何股息或其他分派，要約人保留將股份要約價扣減相等於有關股息或其他分派的淨金額之權利。

股份要約價之比較

股份要約價每股要約股份0.350港元較：

- (i) 目標公司股份於二零二四年一月二十六日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.285港元溢價約22.81%；
- (ii) 目標公司股份於緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.279港元溢價約25.45%；
- (iii) 目標公司股份於緊接最後交易日(包括該日)前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.253港元溢價約38.34%；
- (iv) 目標公司股份於緊接最後交易日(包括該日)前三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.202港元溢價約73.27%；

董事會函件

- (v) 二零二二年十二月三十一日每股目標公司股份經審核綜合淨資產約0.188港元(根據目標公司於二零二三年三月三十日刊發之年報所披露目標集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合淨資產約150,291,000港元及於二零二二年十二月三十一日之800,000,000股已發行目標公司股份計算)溢價約86.17%；
- (vi) 二零二三年六月三十日每股目標公司股份未經審核綜合淨資產約0.202港元(根據目標公司於二零二三年八月十日刊發之中期報告所披露目標集團於二零二三年六月三十日之未經審核綜合淨資產約161,349,000港元及於二零二三年六月三十日之800,000,000股已發行目標公司股份計算)溢價約73.27%；及
- (vii) 二零二三年九月三十日每股目標公司股份未經審核綜合淨資產約0.194港元(根據目標公司於二零二三年十一月十四日刊發之第三季度報告所披露目標集團於二零二三年九月三十日之未經審核綜合淨資產約154,905,000港元及於二零二三年九月三十日之800,000,000股已發行目標公司股份計算)溢價約80.41%。

最高及最低目標公司股份收市價

目標公司股份於截至最後交易日(包括該日)止六個月期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為於二零二四年一月二十五日之每股目標公司股份0.305港元及二零二三年十月十一日之每股目標公司股份0.147港元。

股份要約之總值

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

確認財政資源

R5A(於完成交易時持有80,000,000股餘下股份)已在買賣協議內承諾，不會接納股份要約，因此，要約人就初始代價及股份要約獲全面接納應付的現金數額最多不超過223,000,000港元(假設已發行目標公司股份總數自本通函日期直至股份要約截止為止概無任何變動)。

董事會函件

要約人擬透過內部資源及／或貸款融資撥付買賣協議下應付的初始代價及股份要約的所需款項。新百利(作為要約人的財務顧問)信納，要約人具備充足財務資源以支付初始代價及股份要約獲全面接納的所需款項。

(4) 目標集團的資料

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

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

下表載列目標集團於二零二三年九月三十日已訂約提供服務的物業數目。

物業類型	屋邨／ 合約數目
(1) 公共屋邨(不包括居者有其屋計劃的屋邨)	17
(2) 居者有其屋計劃的屋邨	4

通常物業管理合約初步為期三年，並可延長兩年。個別清潔服務合約及個別保安服務合約初步為期兩年，可延長兩次，每次延期兩年。將合約期延長由房屋委員會酌情決定。本公司從目標集團得悉，房屋委員會考慮的一項重要因素為物業管理服務供應商於初步合約期的表現。

於上述合約中，一份合約的期限將於二零二四年十二月屆滿，一份合約將於二零二六年第一季屆滿，而所有其他合約的期限將於二零二五年內屆滿。

董事會函件

以下載列目標集團截至二零二三年九月三十日止九個月及截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核財務資料概要(分別摘錄自目標公司二零二三年第三季度報告及二零二三年中期報告)及目標集團截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料(摘錄自目標公司二零二二年年報)：

	截至 二零二三年 九月三十日 止九個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元
收入	250,179	405,987	479,758
除稅前溢利	19,603	23,592	30,260
期內／年度溢利	17,364	21,180	25,457
	於 二零二三年 六月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零二二年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於 二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
總資產	214,215	201,983	209,288
總負債	(52,866)	(51,692)	(64,553)
淨資產	161,349	150,291	144,735

物業管理人牌照

根據物業管理服務條例(香港法例第626章)，物業管理服務的業務分為七個類別，即(1)一般物業管理服務；(2)物業環境管理；(3)維修、保養及改善物業；(4)有關物業的財務及資產管理；(5)有關物業的設施管理；(6)有關涉及物業管理人員的人力資源管理；及(7)有關物業管理的法律服務。為受公契規限的香港物業提供多於一類前述條例訂明的物業管理服務的公司，須持有有效的物業管理公司牌照。物業管理公司須委聘最少一名物業管理人(第1級)牌照持有人，而該等持牌人須有效控制物業管理公司提供的物業管理服務，並須委聘多名全職物業管理人牌照持有人，其須符合物業管理業監管局所訂明的最低人手比例。

雅居物業管理有限公司為目標公司之直接全資附屬公司，為物業管理公司並為目標集團提供物業管理服務之營運公司。

董事會函件

目標集團現時所有物業管理合約(除三份不受任何公契規限的合約外)均須遵守有關物業管理人牌照持有人的法定規定。

物業管理人(第1級)牌照與物業管理人(第2級)牌照的區別主要在於持有人的學歷、專業資格及相關工作經驗。根據物業管理業監管局的公開可得資料，有意申請物業管理人(第1級)牌照的人士須具備物業管理業監管局指定的物業管理學士或以上學位學歷、累積擁有最少三年的物業管理工作經驗，以及為物業管理業監管局認可專業團體的成員。申請人如持有其他學士或以上學歷，並已累積最少五年物業管理工作經驗，以及為物業管理業監管局認可專業團體的成員，亦可申請物業管理人(第1級)牌照。另一方面，有意申請物業管理人(第2級)牌照的人士須持有物業管理業監管局指定的物業管理副學士學位、文憑或以上學歷(或須持有學士或以上學位，或同等學歷)，具備最少兩年的物業管理工作經驗或在物業管理人(第1級)牌照持有人監管下的一年物業管理工作經驗。持有其他副學士學位、文憑或以上學歷，並具有最少四年物業管理工作經驗的申請人，亦可申請物業管理人(第2級)牌照。

根據現行的持牌制度，物業管理公司須按其管理的所有物業住宅總數的指定比率委聘全職持牌物業管理人數目。現時的比率為每3,000個住宅或以下最少有一名物業管理人(第1級)牌照持有人(而該規定不得由物業管理人(第2級)牌照持有人取代)，以及每1,500個住宅或以下最少有一名物業管理人(第2級)牌照持有人(而該規定可由物業管理人(第1級)牌照持有人取代)。根據目標集團提供之資料，於買賣協議日期，物業管理合約下所需之物業管理人牌照持有人數目及目標集團所僱用之物業管理人牌照持有人數目如下：

物業管理合約下所需的物業管理人(第1級)牌照持有人總數：	15人
目標集團僱傭的物業管理人(第1級)牌照持有人總數：	35人
物業管理合約下所需的物業管理人(第2級)牌照持有人總數：	29人
目標集團僱傭的物業管理人(第2級)牌照持有人總數：	47人

於最後實際可行日期，目標集團維持有充足的物業管理人牌照持有人，足以履行其所有現有物業管理合約。

董事會函件

何先生、鄧先生及R5A已就物業管理人牌照作出承諾，(誠如本通函「(2) 買賣協議—賣方承諾」一節第(5)段所披露)，因為彼等管理目標集團多年，要約人要求彼等作出有關承諾在商業上實屬合理。預期何先生會繼續出任目標公司的執行董事，並在可見將來對目標集團相關成員公司(即雅居物業管理有限公司)所提供的物業管理服務繼續行使有效控制權。然而，本公司及要約人擬於日後進一步發展目標集團的人才及人力資源，藉以增加物業管理人牌照持有人之數目並隨著物業管理合約數目的增加而擴展其業務，以致目標集團的業務可於彼等承諾的36個月期間屆滿後繼續蓬勃發展。

(5) 目標公司的股權結構

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成交易後及股份要約截止前，目標公司的股權結構(假設目標公司已發行股本由本通函日期起並無其他變動)

	於最後實際可行日期		緊隨完成交易後及 股份要約截止前	
	目標公司 股份數目	概約百分比	目標公司 股份數目	概約百分比
要約人	—	—	473,870,000	59.23
R5A ⁽³⁾	491,440,000	61.43	80,000,000	10.00
吳先生 ⁽³⁾	53,390,000	6.67	—	0.00
何先生 ⁽³⁾	4,840,000	0.61	—	0.00
鄧先生 ⁽³⁾	4,200,000	0.53	—	0.00
小計(要約人及 其一致行動人士)	553,870,000	69.23	553,870,000	69.23
公眾股東	246,130,000	30.77	246,130,000	30.77
總計	800,000,000	100.00	800,000,000	100.00

附註：

1. 百分比已作湊整，相加後不一定是100%。

董事會函件

2. 除吳先生、何先生及鄧先生外，於本通函日期，概無目標公司的董事持有目標公司任何證券。
3. 根據收購守則中「一致行動」定義的第(9)類推定及按照本通函「買賣協議—賣方承諾」一節所詳述下賣方給予要約人的承諾，賣方被視為與要約人一致行動。

(6) 有關賣方之資料

R5A為於英屬處女群島註冊成立的公司，其為投資控股公司，分別由譚慕潔女士(吳先生的配偶及目標公司的非執行董事)、宋理明先生、何先生、鄧先生及何迪威先生最終擁有55.34%、16.40%、14.07%、12.91%及1.28%。其為491,440,000股目標公司股份的登記擁有人，佔目標公司已發行股本約61.43%。

吳先生為香港居民，以及目標公司的執行董事及公司秘書和目標集團的行政總裁。吳先生為53,390,000股目標公司股份的實益擁有人，佔目標公司已發行股本約6.67%。吳先生為譚慕潔女士的配偶，就證券及期貨條例而言，後者被視為於R5A持有目標公司的所有股份中擁有權益。

何先生為香港居民，以及目標公司的執行董事及主席。何先生為4,840,000股目標公司股份的實益擁有人，佔目標公司已發行股本約0.61%。

鄧先生為香港居民，以及目標公司的執行董事。鄧先生為4,200,000股目標公司股份的實益擁有人，佔目標公司已發行股本約0.53%。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於過去十二個月(a)賣方或其任何董事及法律代表及／或任何可於收購事項施加影響的R5A最終實益擁有人；與(b)本公司、本公司層面之任何關連人士及／或(在收購事項涉及該／該等附屬公司的情況下)附屬公司層面之任何關連人士之間概無訂立重大貸款安排。

(7) 要約人及本公司的資料

要約人

要約人於開曼群島註冊成立為有限公司，主要業務為投資控股。其為本公司的直接全資附屬公司。

本公司

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

(8) 收購事項的理由及裨益

目標集團的業務主要集中於香港公共房屋及資助房屋的物業管理，截至二零二三年九月三十日，現有物業管理組合包括由房屋委員會擁有的17個公共屋邨及房屋委員會授出的4個居者有其屋計劃的屋苑。經考慮物業管理行業的市場潛力後，收購事項為本集團提供機會，以成熟的品牌擴展其在香港物業管理市場的業務。收購事項將使本集團利用目標集團現有的網絡及關係，以及經驗豐富、知識淵博的員工及管理層、相關牌照及批文，無縫延續目標集團的現有業務營運，儘管環境充滿挑戰，目標集團的業績仍令人滿意，並預期透過穩定的物業管理費收入，繼續為目標集團帶來可觀的增長及業績。因此，股份要約截止後，要約人擬繼續經營目標集團的現有主營業務。本集團亦擬發展其現有業務，並無計劃縮減或改變其現有業務的規模。要約人及目標公司均有信心，要約人將為目標集團的策略性發展提供有力支持，使目標集團成為香港物業管理行業中實力更強大的公司。

要約人不擬(i)於股份要約截止後，對目標集團現有業務及運營作出任何重大改變；(ii)終止僱傭目標集團的任何僱員；或(iii)出售或重新調配目標集團的固定資產，惟於其日常及一般業務過程中進行者除外。要約人將繼續確保良好的企業管治，不時監察及檢討目標集團的業務及運營，並可能採取其認為必要或適當的步驟，以優化目標集團的價值。然而，要約人保留權利對目標集團的業務及運營作出其認為必要或適當的更改，以優化目標集團的價值。

鑒於買賣協議的條款及條件乃經公平磋商達致，董事(包括本公司獨立非執行董事)認為，收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

由於概無本公司董事在買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

(9) 要約人對目標集團的意向

股份要約截止後，要約人擬繼續經營目標集團的現有主要業務，並將維持目標公司在GEM的上市地位。然而，要約人保留權利對目標集團的業務及運營作出其認為必要或適當的更改，以優化目標集團的價值。

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

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

(10) 建議更改目標公司的董事會組成

要約人提名(1)彭一庭先生、(2)徐建華先生、(3)彭一邦博士工程師太平紳士及(4)余俊樂先生為目標公司董事會的四名新執行董事，由收購守則所容許的最早時間起生效，而任何該等委任均會遵照收購守則及GEM上市規則作出。上述所有獲提名人士均為本公司執行董事，其履歷詳情載於本公司於二零二三年七月十八日刊發的截至二零二三年三月三十一日止年度的年報內。

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

(11) 目標公司的公眾持股量及上市地位

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

- (i) 目標公司股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(ii) 公眾人士持有的目標公司股份不足以維持有序市場，

則聯交所可考慮行使其酌情權暫停目標公司股份買賣。

要約人擬維持目標公司於聯交所的上市地位。要約人董事及將獲委任進入目標公司董事會的新董事(如有)將共同及個別地向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保目標公司股份有足夠的公眾持股量。

本公司認為該等步驟可能包括但不限於要約人藉配售減持足夠數量的已獲接納目標公司股份。於最後實際可行日期，尚未確認或作出任何安排。彼等將在適當時候根據GEM上市規則及收購守則的規定作出進一步公告。

(12)收購事項的財務影響

完成交易後，目標公司將會成為本公司的間接非全資附屬公司，而目標公司的財務報表將會與本公司的財務報表綜合入賬。根據載於本通函附錄四的經擴大集團的未經審核備考財務資料，收購事項的財務影響概述如下：

資產及負債

本集團於二零二三年九月三十日的未經審核綜合資產總額及負債總額分別約80.9億港元及55.6億港元，此乃摘錄自本公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告，並假設股份要約不獲接納。根據於本通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料所示，假設完成交易於二零二三年九月三十日落實及股份要約不獲接納，經擴大集團的備考資產總額和負債總額將分別約83.7億港元及約57.8億港元。

盈利

誠如本公司二零二三年年報所披露，本集團截至二零二三年三月三十一日止財政年度的經審核稅後純利約129,040,000港元。

誠如目標集團二零二二年年報所披露，目標集團截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的經審核稅後純利約21,180,000港元。

董事會函件

收購事項將為經擴大集團的盈利帶來正面貢獻，惟有關貢獻的數量乃取決於目標集團日後的表現而定。

資本負債

誠如本公司二零二三年中期報告所披露，於二零二三年九月三十日，資本負債比率(即計息債務淨額與本公司股東應佔權益之比率)為0.72。

誠如目標公司二零二三年中期報告所披露，於二零二三年六月三十日，資本負債比率(即目標集團的債務總額除以總權益)為2.53%。

完成交易後，根據本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設完成交易於二零二三年九月三十日完成及股份要約不獲接納，備考資本負債比率(即計息債務淨額與經擴大集團股東應佔權益之比率)將為0.72。

(13)本公司之上市規則涵義

由於該等交易的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14章)為25%或以上但少於100%，收購事項連同股份要約構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第14章有關申報、公告及股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，倘(1)本公司將召開股東大會批准收購事項及股份要約而並無股東須放棄投票；及(2)已取得股東或一批密切聯繫的股東的書面批准，而彼等合共持有在批准收購事項及股份要約的該股東大會上超過50%的本公司表決權，則股東對收購事項及股份要約的批准可藉股東的書面批准取得，以代替舉行股東大會。

本公司已根據上市規則第14.44條就收購事項及股份要約取得GT Winners Limited(其為954,604,705股股份的實益擁有人，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本的約53.44%)的書面批准。概無股東或彼等各自的任何緊密聯繫人於收購事項或股份要約中擁有任何重大權益；因此，倘本公司召開股東大會批准收購事項及股份要約，彼等均無須放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條所允許，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項或股份要約。

董事會函件

(14) 額外資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之額外資料。

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

二零二四年二月二十三日

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料，以及截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料分別於本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止三個年度的年報和截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告內披露。本公司年報及中期報告已分別於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.asiaalliedgroup.com>) 刊載：

- 於二零二一年七月二十二日刊載的本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第132至297頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0722/2021072200706_c.pdf
- 於二零二二年七月二十日刊載的本公司截至二零二二年三月三十一日止年度的年報(第134至297頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0720/2022072000615_c.pdf
- 於二零二三年七月十八日刊載的本公司截至二零二三年三月三十一日止年度的年報(第147至307頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0718/2023071800330_c.pdf
- 於二零二三年十二月十八日刊載的本公司截至二零二三年九月三十日止六個月的中期報告(第16至64頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1218/2023121800356_c.pdf

2. 經擴大集團的債務及或然負債

債務

於二零二三年十二月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，經擴大集團有以下債務：

	附註	於 二零二三年 十二月三十一日 千港元
信託收據貸款，無抵押	(i)	84,406
銀行貸款，有抵押	(ii)	53,527
銀行貸款，無抵押	(ii)	2,812,126
租賃負債		58,768
履約保證金		1,058,986
		<u>4,067,813</u>

附註：

- (i) 經擴大集團的信託收據貸款按年利率介乎於一個月香港銀行同業拆息加1.4%至1.65%之浮動利率之利率計息。
- (ii) 經擴大集團的銀行貸款按年利率介乎於一個月香港銀行同業拆息加1.3%至2%之浮動利率之利率計息，惟以新加坡元計值的銀行貸款以年利率6.25%之固定利率之利率計息。
- (iii) 於二零二三年十二月三十一日，已抵押以下資產，作為經擴大集團獲授銀行融資之擔保：

	於二零二三年 十二月三十一日 千港元
物業、廠房及設備	38,588
使用權資產	105,238
銀行存款	39,698
於一項保險合約中的投資	2,576
	186,100

除上述者外，於二零二三年十二月三十一日，經擴大集團已抵押一間全資擁有附屬公司之股權，作為一間聯營公司獲授銀行融資之擔保。

於二零二三年十二月三十一日，總額為3,500,000港元之一間銀行借款由經擴大集團一間附屬公司之一名非控股股權權益持有人擔保。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，經擴大集團有以下或然負債：

- (i) 經擴大集團就附屬公司、合營業務和一間合營公司承擔的建造工程及專業服務合約之履約保證而向金融機構作出之擔保約1,059,000,000港元；
- (ii) 為聯營公司獲得信貸融資而向金融機構作出之擔保約541,000,000港元；
- (iii) 本集團向兩名人士提供公司擔保，以補償本集團若干建築工程可能對彼等帶來任何虧損及負債。董事認為，該等安排可能產生的或然負債的財務影響被評估為甚微；及
- (iv) 本法律訴訟是由四份日期分別為二零一一年八月四日及二零一二年三月三日的買賣協議（「買賣協議」）所引起。據此，本集團向原告人購買了四艘平頂船舶（「船舶」）。買賣議規定，原告人應在船舶各

自之交付日期起計36個月後(「回購日期」)向本集團回購船舶，其總代價為15,150,000港元(「回購」)。回購並未於回購日期進行，亦未於二零一五年多輪談判後進行。於二零一八年五月，本集團將船舶出售予第三方。

於二零二一年六月，原告人向本集團展開法律訴訟，聲稱本集團違反買賣協議並索償，其中包括(i)回購日期後的租金損失；及(ii)船舶市場價格及回購價之間的差額損失。

本集團對原告人提出反索償，其中包括(i)買賣協議項下的回購價與售予第三方的價格之間的差額；及(ii)在回購日期後直到出售予第三方之維護船舶的費用。

原告人現向本集團索償總額約9,511,000港元的損失及損害，而本集團則反索償總額約16,985,000港元的損失及損害。

就案件進展方面，法院已將案件定於二零二五年五月進行審前覆核並於二零二五年九月進行審訊。

誠如本集團法律顧問之意見，本集團有合理的機會成功就原告人的索償抗辯及／或向原告人追討反索償。

除上文所述外，於二零二三年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他未償還債務證券、定期貸款、銀行貸款、銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或其他類似債務、債券或其他貸款資本、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事經適當與審慎考慮並計及收購事項的影響、經擴大集團經營活動所產生的現金流及經擴大集團現有可動用的財務資料(包括現有可動用的銀行及信貸融資)，認為經擴大集團有足夠營運資金，可供本通函日期起計至少12個月的現時所需。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二三年三月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)後財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

5. 經擴大集團的財務及經營狀況前景

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、隧道及其他設施管理服務)、非專營巴士服務及製造正電子掃描放射性藥物。

本集團提供的物業管理服務目前主要集中於香港私營界別。收購事項符合本集團開拓公營界別市場及多元化擴展客戶組合的願景。誠如行政長官二零二三年施政報告所宣佈，政府將在未來10年新增410,000個公共房屋單位，董事樂觀認為上述增長將惠及經擴大集團的物業管理業務，並預期目標集團實現的利潤將為經擴大集團的盈利及現金流量帶來正面貢獻。

經擴大集團成功提供物業管理服務亦將取決於其他因素，如招聘及挽留合適人才、運用可提高服務質素及效率的科技、與客戶及業主溝通的有效性、競爭程度以及未來物業管理相關監管制度的變化。

目標集團將繼續參與房屋委員會不時推出的招標以獲得公營及資助房屋的新物業管理、保安及清潔服務合約。透過收購事項實現協同效應後，現有集團與目標集團可共享經驗、專業知識及資源，以增加房屋委員會授予的合約數量，增加經擴大集團的利潤，以及進一步提升為香港公營界別提供服務的質素及效率。

目標集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料、截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料及截至二零二三年九月三十日止九個月的未經審核簡明綜合業績的詳情，分別於目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年報、目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零二三年九月三十日止九個月的第三季度報告內披露。

目標集團的年報、中期報告及第三季度報告已分別於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及目標集團網站 (<https://www.modernliving.com.hk/en/index.php>) 刊載：

- 於二零二一年三月三十一日刊載的目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第38至78頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0331/2021033101063_c.pdf
- 於二零二二年三月三十日刊載的目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第38至84頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001188_c.pdf
- 於二零二三年三月三十日刊載的目標公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第37至83頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033001001_c.pdf
- 於二零二三年八月十日刊載的目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(第5至18頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0810/2023081000919_c.pdf
- 於二零二三年十一月十四日刊載的目標公司截至二零二三年九月三十日止九個月的中期報告(第3至9頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/1114/2023111400522_c.pdf

目標集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度、截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二三年九月三十日止九個月之業務及表現的管理層討論及分析，分別於目標公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年報、目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告及截至二零二三年九月三十日止九個月的第三季度報告內披露。

目標集團的年報、中期報告及第三季度報告已分別於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及目標集團網站 (<https://www.modernliving.com.hk/en/index.php>) 刊載：

- 於二零二一年三月三十一日刊載的目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第4至9頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0331/2021033101063_c.pdf
- 於二零二二年三月三十日刊載的目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報(第4至8頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0330/2022033001188_c.pdf
- 於二零二三年三月三十日刊載的目標公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報(第4至8頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0330/2023033001001_c.pdf
- 於二零二三年八月十日刊載的目標公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(第19至20頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0810/2023081000919_c.pdf
- 於二零二三年十一月十四日刊載的目標公司截至二零二三年九月三十日止九個月的中期報告(第10頁)可到以下連結瀏覽：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/1114/2023111400522_c.pdf

A. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而作出的鑒證報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料而作出的鑒證報告

致亞洲聯合基建控股有限公司董事會

本所已對亞洲聯合基建控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二四年二月二十三日的通函(「通函」)第IV-5至IV-10頁所載 貴集團於二零二三年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-4頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購雅居投資控股有限公司及其附屬公司(統稱「目標集團」)(「收購事項」)對 貴集團於二零二三年九月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年九月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事分別摘錄自 貴集團截至二零二三年九月三十日止六個月的未經審核中期財務資料(尚未就該等資料刊發審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

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

我們的獨立性和質量管理

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

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

申報會計師的責任

我們的責任為根據上市規則第4.29(7)條，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的收件人所負上的責任外，我們不會承擔任何責任。

我們根據會計師公會頒佈的香港核證聘用準則第3420號「就招股章程內的備考財務資料編備提交報告的審驗應聘服務」進行委聘工作。該準則要求申報會計師規劃和執行程序，以就董事是否根據上市規則第4.29條的規定並參照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。

就是次委聘工作而言，我們不負責對在編製未經審核備考財務資料時所採用的任何過往財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，我們於是次委聘工作的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於經選定以作說明的較早日期進行。因此，我們不會就收購事項的實際結果將如呈列所述作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已遵照適用準則妥為編製而作出報告的合理保證工作，涉及進行程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用準則，有否提供合理基礎以呈列直接因收購事項而產生的重大影響，以及就下列各項提供充分、適當的證據：

- 相關備考調整會否對該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料所作調整的適當應用。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的收購事項，以及其他相關的委聘情況。

委聘工作亦涉及評價未經審核備考財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準符合貴集團的會計政策；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條作出披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整是適當的。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二四年二月二十三日

B. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

就本集團收購目標公司的59.23%股權(「收購事項」)而言，根據收購守則規則26.1，要約人須於收購事項後隨即就所有目標公司已發行股份(已由要約人及其一致行動人士擁有或同意將予收購者除外)作出強制無條件現金要約。收購事項及股份要約的詳情載於本通函「董事會函件」內。以下呈列的未經審核備考財務資料乃為說明收購事項及股份要約對本集團財務資料的影響而編製，猶如收購事項及股份要約已於二零二三年九月三十日完成，並且基於下述情況：

- (i) 於收購事項後，且股份要約不獲接納，本集團持有目標公司已發行股本的59.23%；或
- (ii) 於收購事項及股份要約獲全面接納後，本集團持有目標公司已發行股本的90%(不計及要約人為維持25%最低公眾持股量而將以配售方式減持的目標公司股份)。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於二零二三年九月三十日的未經審核簡明綜合中期財務資料(摘錄自本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(摘錄自目標集團的已刊發中期報告)編製。

本集團的未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29條編製，僅供說明倘收購事項已於二零二三年九月三十日完成，在作出本文附註所述的備考調整後本集團的財務狀況。收購事項備考調整(其具有事實根據)的陳述說明概述於本文附註。

有關資料僅供說明之用，由於其假設性質使然，故並不旨在反映於收購事項完成後本集團於任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

因此，有關資料的本意並非說明倘收購事項已於二零二三年九月三十日完成則本集團原應達致的財務狀況，亦非預測本集團未來的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與在本通函附錄一內提述的本集團的財務資料及本通函附錄二及附錄三所載目標集團的財務資料，以及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱覽。

- (i) 假設本集團於收購事項後，且股份要約不獲接納後持有目標公司的59.23%已發行股本

於二零二三年九月三十日經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整				經擴大 集團 千港元
	本集團於 二零二三年 九月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二三年 六月三十日 千港元 (附註2) (未經審核)	其他調整		
			千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
非流動資產					
物業、機器及設備	227,979	1,219			229,198
使用權資產	159,613	1,938			161,551
商譽	92,427	—	70,288		162,715
無形資產	1,728	—			1,728
於合營公司之投資	3,133	—			3,133
於聯營公司之投資	521,921	—			521,921
持作物業發展之土地	164,616	—			164,616
遞延稅項資產	2,500	—			2,500
於一項保險合約中的投資	—	2,545			2,545
應收保留金	—	2,871			2,871
非流動資產總額	1,173,917	8,573			1,252,778
流動資產					
持作物業發展之土地	41,622	—			41,622
存貨	3,117	—			3,117
合約資產	4,021,488	16,583			4,038,071
貿易應收款項	864,393	54,196			918,589
預付款項、按金及其他 應收款項	917,713	4,367			922,080
可退回所得稅	31,013	—			31,013
按公平值計入損益之股本投資	8,130	—			8,130
受限制現金及已抵押存款	148	34,600			34,748
現金及與現金等值項目	1,024,663	95,896			1,120,559
	6,912,287	205,642			7,117,929

	本集團於 二零二三年 九月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二三年 六月三十日 千港元 (附註2) (未經審核)	備考調整		經擴大 集團 千港元
			其他調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
流動負債					
貿易應付款項	1,499,281	138			1,499,419
合約負債	212,246	—			212,246
其他應付款項及應計款項	943,799	46,772		6,737	997,308
銀行借款	639,836	2,433			642,269
租賃負債	30,499	522			31,021
應繳所得稅	96,154	1,563			97,717
應付或然代價	—	—	29,000		29,000
流動負債總額	<u>3,421,815</u>	<u>51,428</u>			<u>3,508,980</u>
流動資產淨值	<u>3,490,472</u>	<u>154,214</u>			<u>3,608,949</u>
資產總額減流動負債	<u>4,664,389</u>	<u>162,787</u>			<u>4,861,727</u>
非流動負債					
銀行借款	2,112,022	—	136,855		2,248,877
租賃負債	22,520	1,123			23,643
遞延稅項負債	1,601	315			1,916
非流動負債總額	<u>2,136,143</u>	<u>1,438</u>			<u>2,274,436</u>
資產淨值	<u>2,528,246</u>	<u>161,349</u>			<u>2,587,291</u>
權益					
本公司股東應佔權益					
已發行股本	179,156	8,000	(8,000)		179,156
儲備	2,298,192	153,349	(153,349)	(6,737)	2,291,455
	2,477,348	161,349			2,470,611
非控股權益	50,898	—	65,782		116,680
權益總額	<u>2,528,246</u>	<u>161,349</u>			<u>2,587,291</u>

附註：

- 金額摘錄自本集團於二零二三年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，該報表載於本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的已刊發中期報告。

2. 金額摘錄自目標集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，該報表載於目標集團截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。
3. 調整指包括假設收購事項於二零二三年九月三十日完成，本集團將收購的目標集團的可識別資產及負債。完成後，目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)按收購會計法以公平值在本集團綜合財務報表中入賬。

代價超出所收購目標集團的可識別資產淨值公平值的金額將根據香港財務報告準則第3號入賬為商譽。假設收購事項於二零二三年九月三十日完成，收購事項產生的商譽計算如下：

	附註	千港元
現金代價		
— 初始代價	(a)	136,855
— 遞延代價	(a)	29,000
		----- 165,855
已收購可識別資產淨值	(b)	161,349
減：非控股權益		(65,782)
		----- 95,567
收購事項產生的商譽		----- <u>70,288</u>

- (a) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設代價並無下調，根據當前市場利率，遞延代價的合約現金流貼現影響被認為並不重大。因此，代價的最高金額將根據本通函所載的議定時間表以銀行借款或內部資源支付。
 - (b) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，收購事項假設於二零二三年九月三十日完成。然而，購買價格分配工作正在進行中，並將在先決條件獲達成後完成。目標集團於完成日期的可識別資產及負債淨值公平值可能與編製未經審核備考財務資料時使用的賬面值有出入，因此將於完成後在經擴大集團的綜合財務報表內入賬的資產、負債及商譽的實際數額可能與本附錄所示的賬面值不同。
4. 調整指與收購事項相關的估計直接法律及專業成本，約為6,737,000港元。
 5. 除上文所述者外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年九月三十日之後及目標集團於二零二三年六月三十日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

- (ii) 假設本集團於收購事項後及股份要約獲全面接納後持有目標公司的90%已發行股本(不計及要約人為維持25%最低公眾持股量而將以配售方式減持的目標公司股份)

經擴大集團於二零二三年九月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二三年 九月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二三年 六月三十日 千港元 (附註2) (未經審核)	備考調整		經擴大 集團 千港元
			其他調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
非流動資產					
物業、機器及設備	227,979	1,219			229,198
使用權資產	159,613	1,938			161,551
商譽	92,427	—	106,786		199,213
無形資產	1,728	—			1,728
於合營公司之投資	3,133	—			3,133
於聯營公司之投資	521,921	—			521,921
持作物業發展之土地	164,616	—			164,616
遞延稅項資產	2,500	—			2,500
於一項保險合約中的投資	—	2,545			2,545
應收保留金	—	2,871			2,871
非流動資產總額	1,173,917	8,573			1,289,276
流動資產					
持作物業發展之土地	41,622	—			41,622
存貨	3,117	—			3,117
合約資產	4,021,488	16,583			4,038,071
貿易應收款項	864,393	54,196			918,589
預付款項、按金及其他應收款項	917,713	4,367			922,080
可退回所得稅	31,013	—			31,013
按公平值計入損益之股本投資	8,130	—			8,130
受限制現金及已抵押存款	148	34,600			34,748
現金及與現金等值項目	1,024,663	95,896			1,120,559
	6,912,287	205,642			7,117,929

	本集團於 二零二三年 九月三十日 千港元 (附註1) (未經審核)	目標集團於 二零二三年 六月三十日 千港元 (附註2) (未經審核)	備考調整		經擴大 集團 千港元
			其他調整 千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	
流動負債					
貿易應付款項	1,499,281	138			1,499,419
合約負債	212,246	—			212,246
其他應付款項及應計款項	943,799	46,772		7,037	997,608
銀行借款	639,836	2,433			642,269
租賃負債	30,499	522			31,021
應繳所得稅	96,154	1,563			97,717
應付或然代價	—	—	29,000		29,000
流動負債總額	<u>3,421,815</u>	<u>51,428</u>			<u>3,509,280</u>
流動資產淨值	<u>3,490,472</u>	<u>154,214</u>			<u>3,608,649</u>
資產總額減流動負債	<u>4,664,389</u>	<u>162,787</u>			<u>4,897,925</u>
非流動負債					
銀行借款	2,112,022	—	223,000		2,335,022
租賃負債	22,520	1,123			23,643
遞延稅項負債	1,601	315			1,916
非流動負債總額	<u>2,136,143</u>	<u>1,438</u>			<u>2,360,581</u>
資產淨值	<u>2,528,246</u>	<u>161,349</u>			<u>2,537,344</u>
權益					
本公司股東應佔權益					
已發行股本	179,156	8,000	(8,000)		179,156
儲備	2,298,192	153,349	(153,349)	(7,037)	2,291,155
	2,477,348	161,349			2,470,311
非控股權益	50,898	—	16,135		67,033
權益總額	<u>2,528,246</u>	<u>161,349</u>			<u>2,537,344</u>

附註：

1. 金額摘錄自本集團於二零二三年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表，該報表載於本集團截至二零二三年九月三十日止六個月的已刊發中期報告。
2. 金額摘錄自目標集團於二零二三年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，該報表載於目標集團截至二零二三年六月三十日止六個月的已刊發中期報告。
3. 調整指包括假設收購事項於二零二三年九月三十日完成，本集團將收購的目標集團的可識別資產及負債。完成後，目標集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)按收購會計法以公平值在本集團綜合財務報表中入賬。

代價超出所收購目標集團的可識別資產淨值公平值的金額將根據香港財務報告準則第3號入賬為商譽。假設收購事項於二零二三年九月三十日完成，收購事項產生的商譽計算如下：

	附註	千港元
現金代價		
— 初始代價	(a)	223,000
— 遞延代價	(a)	29,000
		<u>252,000</u>
已收購可識別資產淨值	(b)	161,349
減：非控股權益		<u>(16,135)</u>
		<u>145,214</u>
收購事項產生的商譽		<u><u>106,786</u></u>

- (a) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，假設代價並無下調，根據當前市場利率，遞延代價的合約現金流貼現影響被認為並不重大。因此，代價的最高金額將根據本通函所載的議定時間表以銀行借款或內部資源支付。
 - (b) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，收購事項假設於二零二三年九月三十日完成。然而，購買價格分配工作正在進行中，並將在先決條件獲達成後完成。目標集團於完成日期的可識別資產及負債淨值公平值可能與編製未經審核備考財務資料時使用的賬面值有出入，因此將於完成後在經擴大集團的綜合財務報表內入賬的資產、負債及商譽的實際數額可能與本附錄所示的賬面值不同。
4. 調整指與收購事項及股份要約相關的估計直接法律及專業成本，約為7,037,000港元。
 5. 除上文所述者外，概無作出其他調整以反映本集團於二零二三年九月三十日之後及目標集團於二零二三年六月三十日之後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

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：

於股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	身份/權益性質	持有 普通股數目	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
彭一庭先生	實益擁有人(附註1)	—	3,000,000 (L)	0.16% (L)
	受控法團權益(附註2)	954,604,705 (L)	246,000,000 (L)	67.21% (L)
徐建華先生	實益擁有人(附註1)	—	3,000,000 (L)	0.16% (L)
彭一邦博士工程師	實益擁有人(附註1)	7,326,000 (L)	3,000,000 (L)	0.57% (L)

董事姓名	身份／權益性質	持有 普通股數目	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
余俊樂先生	實益擁有人(附註1)	—	3,000,000 (L)	0.16% (L)
黃迪怡小姐	實益擁有人(附註3)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
	信託受益人(附註3)	166,000,000 (L)	166,000,000 (S)	9.29% (L) 9.29% (S)
嚴玉麟博士	實益擁有人(附註1)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
	受控法團權益(附註4)	80,000,000 (L)	80,000,000 (S)	4.47% (L) 4.47% (S)
胡偉亮先生	實益擁有人(附註1)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
林右烽先生	實益擁有人(附註1)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
何智恒先生	實益擁有人(附註1)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
嚴震銘博士	實益擁有人(附註1)	—	1,000,000 (L)	0.05% (L)
	受控法團權益(附註5)	1,200,000 (L)	—	0.07% (L)

(L)：好倉

(S)：淡倉

附註：

1. 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。
2. 彭一庭先生與李蕙嫻女士各自擁有GT Winners Limited(「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／相關股份中之權益。GT Winners及李蕙嫻女士之有關權益詳情載於下文「主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉」一節。
3. 該等股份由Best Manage Holdings Limited(「Best Manage」)實益擁有。Best Manage由Brite-Tech Research Company Limited(「Brite-Tech」)全資擁有，而Brite-Tech則由Surplus Assets Limited(「Surplus Assets」)全資擁有。Surplus Assets由酌情信託The Allan Wong 2011 Trust之受託人Credit Suisse Trust Limited(「Credit Suisse」)全資擁有，而黃迪怡小姐為酌情信託之其中一位受益人。彼亦為Best Manage其中一位董事。根據證券及期貨條例，黃迪怡小姐被視為擁有於Best Manage所擁有或被視為擁有權益之本公司普通股／相關股份中之權益。
4. 該等股份由時捷集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：01184)之全資附屬公司時捷投資有限公司持有，而嚴玉麟博士為其之董事及持有該公司54.7%之權益。根據證券及期貨條例，嚴玉麟博士被視為擁有該等股份之權益。
5. 該等股份由一間嚴震銘博士全資擁有的公司Oakland Capital Limited持有。根據證券及期貨條例，嚴震銘博士被視為擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及其各自的關聯人士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、相關股份及債券中，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(包括根據證券及期貨條例該條文被視為或當作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條述登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就本公司董事所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，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披露之權益或淡倉，或於任何類別股本(須附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票)中直接或間接擁有10%或以上之面值權益：

主要股東姓名/名稱	身份	持有 普通股數目	持有相關 股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比
GT Winners	實益擁有人(附註1)	954,604,705 (L)	246,000,000 (L)	67.21% (L)
李蕙嫻女士	實益擁有人(附註2)	11,294,875 (L)	2,000,000 (L)	0.74% (L)
	受控法團權益(附註1)	954,604,705 (L)	246,000,000 (L)	67.21% (L)
Best Manage	實益擁有人(附註3)	166,000,000 (L)	166,000,000 (S)	9.29% (L) 9.29% (S)
Brite-Tech	受控法團權益(附註3)	166,000,000 (L)	166,000,000 (S)	9.29% (L) 9.29% (S)
Surplus Assets	受控法團權益(附註3)	166,000,000 (L)	166,000,000 (S)	9.29% (L) 9.29% (S)
Credit Suisse	受託人(附註3)	166,000,000 (L)	166,000,000 (S)	9.29% (L) 9.29% (S)

(L)：好倉

(S)：淡倉

附註：

- 該等權益指由GT Winners (i)於954,604,705股本公司普通股直接持有之實益權益(相當於本公司已發行股本約53.44%)；及(ii)根據若干認購及/或認沽期權契約於246,000,000股本公司相關股份直接持有之實益權益(相當於本公司已發行股本約13.77%)。有關李蕙嫻女士於GT Winners擁有之該等權益，詳情載於上文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節。

2. 李蕙嫻女士持有之本公司相關股份，乃根據本公司採納之購股權計劃授予之購股權。
3. Best Manage之該等權益，詳情載於文「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉」一節。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事所知，概無其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中，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披露之權益或淡倉，或於任何類別股本(須附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票)中直接或間接擁有10%或以上之面值權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立不可於一年內屆滿或不付任何賠償(法定賠償除外)而終止之任何現有或建議服務合約。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(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，且對經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排。

5. 董事於競爭業務之權益

獨立非執行董事胡偉亮先生為景業名邦集團控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：02231)之獨立非執行董事，其若干附屬公司從事物業發展業務。董事會認為胡先生作為景業名邦集團控股有限公司之獨立非執行董事，並無參與其日常營運，故因此與本集團之業務不構成競爭。

獨立非執行董事何智恒先生為新創建集團有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：00659)之執行董事及惠記集團有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：00610)之非執行董事，兩間公司之若干附屬公司從事建築業務。董事會認為兩間公司之建築業務與本集團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(本集團之業務除外)中擁有任何權益。

6. 訴訟

本法律訴訟是由四份日期分別為二零一一年八月四日及二零一二年三月三日的買賣協議(「買賣協議」)所引起，據此，本集團向原告人購買了四艘平頂船舶(「船舶」)。買賣協議規定，原告人應在船舶各自之交付日期起計36個月後(「回購日期」)向本集團回購船舶，其總代價為15,150,000港元(「回購」)。回購並未於回購日期進行，亦未於二零一五年多輪談判後進行。於二零一八年五月，本集團將船舶出售予第三方。

於二零二一年六月，原告人向本集團展開法律訴訟，聲稱本集團違反買賣協議並索償，其中包括(i)回購日期後的租金損失；及(ii)船舶市場價格及回購價之間的差額損失。

本集團對原告人提出反索償，其中包括(i)買賣協議項下的回購價與售予第三方的價格之間的差額；及(ii)在回購日期後直到出售予第三方之維護船舶的費用。

原告人現向本集團索償總額約9,511,000港元的損失及損害，而本集團則反索償總額約為16,985,000港元的損失及損害。

就案件進展方面，法院已將案件定於二零二五年五月進行審前覆核並於二零二五年九月進行審訊。

誠如本集團法律顧問之意見，本集團有合理的機會成功就原告人的索償抗辯及／或向原告人追討反索償。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事深知、全悉及確信，(1)經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償(經擴大集團日常業務過程中產生的索償除外)，以及(2)董事並沒有得悉經擴大集團成員公司存在任何

尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償(經擴大集團日常業務過程中產生的索償除外)，而以上兩者提及的訴訟或索償是會對經擴大集團的經營業績或財務狀況造成重大不利影響的。

7. 重大合約

以下為由經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年訂立並屬於重大或可能屬於重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司一間間接全資附屬公司與高力國際集團有限公司於二零二二年十一月二十九日就以總代價123,198,080港元出售一塊土地(位於丈量約份第77號地段第437號、第438號、第439號餘段及第477號餘段以及丈量約份第79號地段第1235號餘段)而訂立之協議。
- (b) 本公司與豐盛鋼鐵有限公司於二零二三年一月三十日就以總代價93,750,000港元出售一塊土地(位於流水響丈量約份第85號地段第612號G段)而訂立之協議。

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
安永會計師事務所	執業會計師

安永會計師事務所已就刊發本通函發出書面同意書，同意以彼所載之形式及內容提述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，安永會計師事務所概無擁有本集團任何成員公司之任何直接或間接股權，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，安永會計師事務所概無於本集團任何成員公司自二零二三年三月三十一日(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 HM11, 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 HM12, 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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，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) 預期因收購事項而應付目標公司董事之薪酬及其應收之實物利益總額不會變動。
- (g) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件將自本通函日期起14日內登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.asiaalliedgroup.com):

- (i) 買賣協議；
- (ii) GT Winners Limited於二零二四年一月二十六日就批准收購事項而通過之書面決議案；

- (iii) 董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」；
- (iv) 目標集團之年報，全文載於本通函附錄二；
- (v) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具的報告；
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (vii) 本附錄「8. 專家資格及同意書」一節所述之同意書；及
- (viii) 本通函。