

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有祈福生活服務控股有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人、或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部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。

---



**祈福生活服務**  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

**(A) 須予披露及關連交易：**

**收購怡南有限公司全部已發行股本及股東貸款  
及**

**(B) 持續關連交易**

**獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問**



---

董事會函件載於本通函第7至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁，當中載有其致獨立股東的推薦意見。獨立財務顧問擎天資本有限公司函件載於本通函第28至72頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

祈福生活服務控股有限公司謹訂於2017年12月18日上午10時正假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第96至97頁。無論閣下能否出席大會並於會上投票，務請閣下按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥，並儘快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2017年12月16日(星期六)香港時間上午10時正)送達。按指示填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會並於會上投票。

2017年11月29日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
緒言 .....	7
須予披露交易及關連交易－買賣協議 .....	9
進行收購事項之因由及裨益 .....	15
有關買賣協議之上市規則涵義 .....	17
持續關連交易－MES協議 .....	18
訂立MES協議之因由及裨益 .....	22
有關MES協議之上市規則涵義 .....	23
一般資料 .....	23
股東特別大會 .....	23
推薦意見 .....	24
其他資料 .....	25
獨立董事委員會函件 .....	26
擎天資本有限公司函件 .....	28
附錄一 — 艾華迪評估諮詢有限公司出具的估值報告 .....	73
附錄二 — 一般資料 .....	91
股東特別大會通告 .....	96

本通函備有中英文版本。  
如有歧義，概以本通函英文本為準。

---

## 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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購待售股份及待售債務
「待售債務收購價」	指	買方應付賣方的待售債務價格
「待售股份收購價」	指	買方應付賣方的待售股份價格
「該公告」	指	本公司日期為2017年10月16日之公告，內容關於(其中包括)訂立買賣協議及MES協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行營業之日(不包括星期六及於上午九時正至中午十二時正之期間懸掛或維持懸掛而於中午十二時正或之前仍未除下8號或以上熱帶氣旋警告信號或於上午九時正至中午十二時正之期間懸掛或維持懸掛而於中午十二時正或之前仍未解除「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「祈福護老公寓」	指	廣州市祈福護老公寓有限公司，於中國成立的公司及孟女士的集團的成員公司
「番禺祈福新邨」	指	廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，於中國成立的公司及私人集團的成員公司
「本公司」	指	祈福生活服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：3686)

---

## 釋 義

---

「完成交易」	指	根據買賣協議所載條款及條件完成買賣協議
「完成日期」	指	「須予披露交易及關連交易－買賣協議－完成買賣協議的先決條件」一節所述的最後一個先決條件獲達成(或豁免)後第三個營業日或該協議訂約方可能書面同意的有關其他日期，並於當日完成交易
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「代價」	指	初步為23百萬港元，為買方就收購事項應付賣方的總代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會(有關通告載於本通函第96至97頁)，以讓獨立股東考慮及酌情批准：(1)買賣協議及據此擬進行的交易；及(2)MES協議及據此擬進行的交易(包括有關該協議的2018財政年度的建議年度上限)，或其任何續會
「經擴大集團」	指	於完成交易後經收購事項擴大之本公司及其附屬公司
「2014財政年度」、「2015財政年度」及「2016財政年度」	指	截至2014年、2015年及2016年12月31日止財政年度各年
「2017財政年度」及「2018財政年度」	指	截至2017年及2018年12月31日止財政年度各年
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司的統稱，(i)於完成交易前，不包括目標集團；及(ii)於完成交易後，包括目標集團
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即何湛先生、羅君美女士及麥炳良先生)組成的獨立董事委員會,旨在就(i)買賣協議及據此擬進行的交易;及(ii)MES協議及據此擬進行的交易(包括有關該協議的建議年度上限)向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	擎天資本有限公司,為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議、MES協議及據該等協議擬進行的各項交易(包括有關MES協議的建議年度上限)提供意見
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准(其中包括)買賣協議、MES協議及據該等協議擬進行的各項交易(包括有關MES協議的2018財政年度的建議年度上限)放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(具上市規則所賦予該詞的涵義)的個別人士或公司
「獨立非執行董事」	指	獨立非執行董事
「最後實際可行日期」	指	2017年11月27日,即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	2017年12月29日下午5時正,或賣方與買方可能書面同意的有關較後時間及日期
「MES協議2018年度上限」	指	關於MES協議於2018財政年度之建議年度上限

---

## 釋 義

---

「孟女士」或「賣方」	指	孟麗紅女士，為執行董事、董事會主席兼本公司控股股東之一
「孟女士的集團」	指	受孟女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)的該等公司，惟本集團除外
「孟女士的配偶」	指	彭磷基先生，為孟女士的配偶
「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
「中國稅務總局」	指	國家稅務總局或其授權機關
「私人集團」	指	受孟女士的配偶控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有)的該等公司
「招股章程」	指	本公司日期為2016年10月27日的招股章程
「買方」	指	青美企業有限公司，於2015年11月13日在香港註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「相關所得稅」	指	根據「關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的通告」(國家稅務總局公告2015年第7號)及／或上述國家稅務總局就收購事項所產生或與其有關的任何收益所頒佈的其他條文應付中國國家稅務總局或其授權機關的有關所得稅金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售債務」	指	於完成交易時由賣方向買方指派的股東貸款，相當於由賣方(或其聯繫人)或由其作為代表向目標集團支付的未償還貸款面值，並受限於買賣協議所載的條款及條件

---

## 釋 義

---

「待售股份」	指	英屬維爾京群島目標公司的所有已發行股本中每股1美元的一股股份，相當於其所有已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，不時經修訂及修改
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	目標集團成員公司結欠賣方及其聯繫人的免息貸款，於2017年8月31日的金額約為11.4百萬港元
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為2017年10月16日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「目標業務」	指	提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統及硬件及軟件整合的業務，當中大部分(以收益而言)由目標集團按個別項目提供
「目標集團」	指	英屬維爾京群島目標公司、香港目標公司及中國目標公司的統稱
「英屬維爾京群島目標公司」	指	怡南有限公司，於2013年4月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由孟女士全資擁有
「香港目標公司」	指	暉躍有限公司，於2012年11月26日在香港註冊成立的有限公司，為英屬維爾京群島目標公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「中國目標公司」	指	廣州市科健計算機技術有限公司，於2007年8月24日在中國成立的公司，為香港目標公司的全資附屬公司
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元之兌換，乃根據人民幣1.00元兌1.15港元之概約匯率換算。該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換或可獲兌換。





祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

### 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

執行董事：

孟麗紅女士(主席)

孫偉剛先生(首席執行官)

梁昭坤先生(首席財務官)

梁玉華女士(首席營運官)

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

劉興先生

總辦事處及中國主要營業地點：

中國

廣東省廣州市番禺區

市廣路8號

獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

香港主要營業地點：

香港

柴灣永泰道70號

柴灣工業城2期

7樓

敬啟者：

**(A) 須予披露及關連交易：**  
**收購怡南有限公司全部已發行股本及股東貸款**  
**及**  
**(B) 持續關連交易**

#### 緒言

謹此提述該公告，據此，本公司宣佈，於2017年10月16日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方(本公司董事兼主要股東)訂立買賣協議。根據買賣協議，買方已有條件同意向賣方收購待售

---

## 董事會函件

---

股份及待售債務，代價為23百萬港元。有關詳情請參閱本通函「董事會函件－須予披露交易及關連交易－買賣協議」一段。

於本通函日期，中國目標公司為香港目標公司的直接全資附屬公司，而香港目標公司則為英屬維爾京群島目標公司的直接全資附屬公司。英屬維爾京群島目標公司全部已發行股本由賣方獨家擁有。待及緊隨完成交易後，目標集團的成員公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

由於有關收購事項之若干適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率少於25%，故根據上市規則第14章收購事項構成一項須予披露交易。由於賣方為本公司之董事及主要股東，故彼為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

訂立買賣協議前，目標集團從事目標業務及（於其一般業務過程中）向（其中包括）私人集團（即由孟女士的配偶控制（或30%或以上已發行股本由彼擁有）之有關公司）及孟女士的集團（即除本集團外，由孟女士控制（或30%或以上已發行股本由彼擁有）之有關公司）提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統以及硬件及軟件整合，交易在後者的一般業務過程中進行。由於該等服務將於完成日期後繼續提供，中國目標公司（作為服務供應商）為一方與番禺祈福新邨（為其本身及代表私人集團其他成員公司）及祈福護老公寓（為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司）（為服務接受者）為另一方訂立於2017年10月16日MES協議。有關詳情請參閱本通函「董事會函件－持續關連交易－MES協議」一段。

待完成交易後，目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。根據上市規則第14A章，完成交易後，據MES協議擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易及須遵守上市規則上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

本通函旨在向閣下提供：(i)買賣協議及MES協議以及其項下各自擬進行交易（包括MES協議建議2018年度上限）的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就買賣協議、MES協議及其項下擬進

行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就相同事宜致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料。

### 須予披露交易及關連交易－買賣協議

於2017年10月16日，買方(本公司全資附屬公司)與賣方(本公司董事兼主要股東)訂立買賣協議。根據買賣協議，買方已同意向賣方收購待售股份及待售債務，代價為23百萬港元。

於本通函日期，中國目標公司為香港目標公司的直接全資附屬公司，而香港目標公司則為英屬維爾京群島目標公司的直接全資附屬公司。英屬維爾京群島目標公司全部已發行股本由賣方獨家擁有。待及緊隨完成交易後，目標集團的成員公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

買賣協議的主要條款概述如下：

#### 買賣協議日期：

2017年10月16日(交易時段後)

#### 買賣協議訂約方：

- (1) 賣方(作為賣方)；及
- (2) 買方(作為買方)，為本公司間接全資附屬公司。

於本通函日期，賣方為英屬維爾京群島目標公司的唯一股東。英屬維爾京群島目標公司的法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1美元的普通股，其中一(1)股已發行及繳足股款，並由賣方實益擁有。

賣方因身為本公司董事兼主要股東而成為本公司關連人士。彼亦為董事會主席。

### 主體事項

- (1) 待售股份包括於英屬維爾京群島目標公司的一股面值1美元的普通股，相當於英屬維爾京群島目標公司全部已發行股本；及
- (2) 待售債務，截至2017年8月31日約為11.4百萬港元(約人民幣9.9百萬元)，將(緊接完成交易前)包括目標集團的成員公司結欠賣方及其聯繫人的整筆免息股東貸款。

待售債務收購價等於待售債務截至完成日期的面值。待售股份收購價等於待售債務代價與收購價之間的差額。

### 代價

代價23百萬港元將由買方(或本集團其他成員公司代表買方)按以下方式分期支付予賣方(或其代名人)：

- (i) 按金5百萬港元將於簽署買賣協議時支付；
- (ii) 13百萬港元將於完成交易時支付；及
- (iii) 餘額(「預扣結餘」)須待以下條件達成後方才支付：

完成交易後，賣方與買方須採取一切合理步驟聯絡中國稅務總局，以盡快確定賣方就收購事項所產生或與此有關的任何收益應付予中國稅務總局的所得稅(如有)金額。倘相關所得稅由賣方全數支付，則買方須將所有預扣結餘發放予賣方。然而，倘相關所得稅由買方全數或局部支付，則買方須向賣方發放一筆等於預扣結餘減相關所得稅金額的款項。倘由買方支付的相關所得稅部分大於預扣結餘，則賣方同意於上述買方(或其代理)付款日期起計20個營業日內，向買方支付相關所得稅與預扣結餘之間的差額。根據買賣協議，倘相關所得稅金額大於預扣結餘，而且該金額由賣方支付，則買方只須向賣方發放所有預扣結餘，而毋須向賣方支付任何其他款項。

---

## 董事會函件

---

代價乃經考慮包括目標集團截至2016年12月31日止年度的盈利能力(除稅後純利為約人民幣7.3百萬元)、擁有與目標集團類似業務的公司適用的可資比較市盈率(介乎約6倍至約14倍)、目標集團的前景在內等因素及賣方與買方認為適合的其他因素後釐定。考慮到目標集團於2015財政年度及2016財政年度的整體財務表現理想(除稅後純利分別為約人民幣5.9百萬元及人民幣7.3百萬元)以及手頭上的合約,董事會對於目標集團的前景採取審慎樂觀態度。代價乃由買賣協議訂約方公平磋商,及依據艾華迪評估諮詢有限公司於2017年10月9日發出的估值報告後達致。目標集團的估值結果按市場法估計約為人民幣32.6百萬元(約為37.6百萬港元)。代價將由本集團內部產生的資金支付。

### 完成買賣協議的先決條件

收購事項須待以下先決條件達成且於完成交易時維持達成(或(倘適用)由買方根據買賣協議的條款豁免),方告完成:

- (A) 買方接獲賣方就中國法律發出的法律意見,涵蓋與中國目標公司有關的事宜,而且形式及內容獲買方信納;
- (B) (如有需要)獨立股東於股東特別大會批准買賣協議及據買賣協議擬進行之交易,並已取得及完成上市規則所規定的一切其他同意及行動,或(視乎情況而定)就遵守任何有關規則取得聯交所的相關豁免;
- (C) (如有需要)已就據買賣協議擬進行之交易取得任何相關政府或監管機構或其他相關第三方的一切必要豁免、同意及批文;
- (D) 買方合理信納對目標集團、目標業務及買方、其代理或專業顧問認為必需及適合進行的相關活動、業務、資產、負債、營運、前景及其他狀態的盡職審查(不論法律、會計、財務、營運或買方認為相關的其他方面)結果;

---

## 董事會函件

---

- (E) 買方自買賣協議日期至完成交易前任何時間合理信納，賣方根據買賣協議提出的保證在所有重大方面維持真實準確且沒有誤導成份，而且賣方並無在任何重大方面違反任何有關保證或買賣協議其他條文(包括但不限於與本集團有關者)；及
- (F) 目標集團的成員公司結欠賣方及其聯繫人之所有未償還股東貸款已於緊接完成交易前轉讓以成為由英屬維爾京群島目標公司結欠賣方的貸款，並且已向相關政府機構或有關人士取得與此有關的一切必要批文、同意、授權及許可。

根據買賣協議，賣方已同意盡一切合理努力，於截止日期(即2017年12月29日或賣方與買方可能書面協定的較遲日期)或之前達成上述先決條件。買方有權於任何時間以書面豁免上述先決條件(上文(B)項所載不可豁免者除外)，而且該豁免可以受限於買方可能釐定的有關條款及條件。

於本通函日期，除刊發該公告及寄發本通函外，概無上述條件已告達成。

倘上述先決條件未有於截止日期或之前達成或豁免(如可以豁免)，則買賣協議將告失效且不再具有任何效力(買賣協議所載若干條款(如保密性、監管法規等)除外)，而買賣協議訂約方概不得向其他方提出任何申索或承擔任何責任，惟就任何先前違反買賣協議者除外。

### 完成交易

收購事項將於上述最後一項先決條件達成(或豁免)後第三個營業日或賣方與買方可能書面協定的其他日期完成。

緊隨完成交易後，目標集團的成員公司將成為本公司間接全資附屬公司，而其財務業績將與本集團的業績綜合入賬。

## 董事會函件

### 目標集團的財務資料

下表根據目標集團於2015財政年度及2016財政年度按照香港財務報告準則編製的未經審核賬目，載列目標集團除稅前後的未經審核綜合純利：

(人民幣百萬元)	2015財政年度	2016財政年度
除稅前純利	7.9	9.3
除稅後純利	5.9	7.3

### 具有相關可比較市盈倍數的經選定可比公司

代價乃參考適用於業務與目標集團相類似的公司的可資比較市盈倍數而釐定，有關詳情載於本通函「附錄一—艾華迪評估諮詢有限公司出具的估值報告」內「估值方法—獲選估值方法」一節。下文為可比公司概要及於2017年8月31日的相關市盈倍數：

可比公司	上市地點	可比公司的主要業務	市盈倍數 (附註)
1 同方泰德國際科技 有限公司	香港	建築科技界別(包括建築自動化、 保安及出入管控)	6.5
2 Johnson Controls International	美國	提供建築產品及科技解決方案 (包括空調系統、建築管理、 HVAC控制、保安)	14.1
3 I Controls Incorporation	韓國	開發先進的環保建築解決方案、 家居自動化系統、安全／災難預 防及交通及運輸管理解決方案	11.2
4 DAI-DAN株式會社	日本	建造樓宇電力、空調及水質衛生設 施及建設有關安全及災難預防等 的智能樓宇系統	12.4

## 董事會函件

可比公司	上市地點	可比公司的主要業務	市盈倍數 (附註)
5 朝日工業社株式會社	日本	設計、建造及保養空調及衛浴設施；建築家庭住房的安全、防災及電力設施	7.4
6 Otec Corporation	日本	設計、建造及保養寫字樓的自動空調控制系統；銷售相關產品，例如管道及閥門、開發有關安全及通訊等的綜合樓宇管理系統	7.3
7 日本電技株式會社	日本	設計、建造及保養空調、安全及電力設施的綜合樓宇管理系統	12.8
8 Fujita Engineering Company Limited	日本	設施建造及保養；承接空調、安全控制、衛浴、電力、儀器及機械安裝工程	6.1
9 Yurtec Corporation	日本	設施工程公司，承接電力設備建造、建築設備工程及水管工程	6.3
<b>中位數</b>			<b>7.4</b>

附註：指經作出「缺乏市場流通性折扣」及「控制權溢價」後的市盈倍數

於2017年9月30日，目標集團的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣67.1百萬元及人民幣10.3百萬元。



### 買賣協議其他主要條款

根據買賣協議，賣方已向買方作出以下聲明及保證：截至完成日期，(a)除經事先書面通知獲買方同意其累計或產生並於目標集團日常業務過程中衍生的貿易應付款項外，目標集團概無結欠任何其他方(不論賣方或其聯繫人或其他人士)其他借款、責任或負債(不論實際或或然)；及(b)(除於目標集團財務報表所示者或簽署買賣協議前向買方明確披露並獲其同意者外)集團公司概無以任何形式作出任何擔保。倘發生任何違反上述聲明或保證的事件，則收購價將予以下調，而減幅將等於有關額外負債的總額。

此外，賣方亦(條件是交易完成)以買方(為其本身及為信託人代表目標集團成員公司)為受益人，就買方或目標集團有關成員公司因該成員公司於完成日期或之前的任何違約，引致該成員公司採取任何行動而可能直接或間接招致、蒙受、累計的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、懲罰、負債、行動及訴訟作出彌償。

自盡職審查過程發現中國目標公司於2015財政年度及2016財政年度並未根據相關中國法律及法規向社會保險計劃及住房公積金作出全數供款。本集團得知，中國目標公司乃因為其若干僱員(尤其是移民工)不願參與社會保險計劃及/或住房公積金而選擇以現金付款代替有關供款，方未作出相關全數供款。基於賣方的過往經驗，中國目標公司遭罰款或額外遲繳罰款的風險不甚高；及考慮到賣方於買賣協議下提供的彌償保證，董事認為有關不合規情況不會損害收購事項為本公司(進而為其獨立股東)帶來的裨益。就本公司經作出一切合理查詢後所深知，除上文所披露者外，目標集團成員公司並無任何其他不合規情況。

### 進行收購事項之因由及裨益

目標公司自(i)其按項目基準提供的工程服務及(ii)其於完成工程項目後提供的維修服務產生其收益。目標集團已透過中國目標公司管理層的業務網絡識別潛在客戶，及主要通過競標及/或潛在客戶的投標邀請獲得業務。於獲得工程項目後，本公司可(如有必要)將一部分工程服務分包

---

## 董事會函件

---

予其他獨立承包商。就其工程及維修服務收取的服務費主要基於估計成本另加合理的加成得出及按與對手方協定的合約條款支付。目標業務的主要成本組成部分包括勞工成本及材料成本。一般而言，目標集團所提供的工程服務通常介乎三個月至一年，及其維修服務通常長達一年。目標集團的主要客戶包括物業開發商、物業管理公司及學校。本公司認為目標集團管理層擁有必備的管理能力。具體而言，曹軍先生自2012年至最後實際可行日期擔任中國目標公司之總經理。彼於1997年自合肥工業大學取得計算機科學學士學位，並於2014年自佳木斯大學取得思想政治教育碩士學位。自2007至2010年，彼擔任廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司的網絡經理，並自2010年至2012年擔任廣州市花都祈福房地產有限公司的計算機部門經理。

目標集團主要於中國從事目標業務，在一定程度上與本集團的物業管理業務相關。舉例而言，於2017年2月，目標集團完成一個項目，其涉及監控及管理出入(針對本集團提供物業管理服務的物業住戶及其他用戶)的辦公互聯網網絡及智能卡片系統；另於2016年12月完成一個項目，其涉及監控地下車庫及電梯的閉路電視系統設計、供應及安裝工程。於收購事項後，預期本集團將自目標集團所持的有關科技專業知識及目標集團可能提供的相關支援服務獲益。升級後的辦公互聯網網絡及智能卡片系統或能有效減少核實住戶身份及其私家車輛所需時間，從而緩解本集團所管理住宅區域內高峰時段的交通堵塞情況。升級後的地下車庫及電梯監控系統提高保安級別及可為住戶提供更安全的環境。考慮到本集團將自目標集團獲得的技術支援，預計收購事項將有助本集團為其管理範圍內居住社區的居民提供更佳及更全面的物業管理服務，亦擴闊本集團的收入來源。董事相信收購事項將為本集團帶來正面回報。

董事會認為，本公司董事及高級管理層具備經營目標業務的管理能力及專業知識。具體而言，孫偉剛先生為本集團執行董事及首席執行官。彼於2008年1月至2016年1月擔任私人集團的執行副總裁，及(於加入本集團前)負責(其中包括)領導及監督私人集團的資訊科技及工程業務。孫先生獲得美國紐約哥倫比亞大學工程及應用科學學院的運籌學學士學位。除孫先生外，陳宇雄先生為本集團高級管理層人員，現任廣州市番禺祈福物業管理有限公司首席營運官，負責管理及監

---

## 董事會函件

---

督本集團物業管理服務業務的營運。陳先生於物業管理及物業項目處理方面擁有近20年經驗。彼於1988年6月取得廣東機械學院(現稱廣東工業大學)工程學士學位。陳先生於監控目標集團所提供的工程方面擁有經驗，包括智能卡片管理及保安系統安裝。

於2015財政年度、2016財政年度及截至2017年6月30日止六個月，目標集團總收益的67%、86%及93%分別來自私人集團及孟女士的集團。於2016財政年度及截至2017年10月31日止十個月，目標集團的客戶基礎包括約24名獨立第三方。由於目標集團的資源有限，其花費有限精力擴張客戶基礎。倘於完成收購事項後目標集團與私人集團及／或孟女士的集團所簽立的合約遭拖延或倘私人集團及孟女士的集團不再為目標集團客戶，則目標集團的收益可能大幅下滑，亦可能承受對手方的風險，而本集團的表現及盈利能力可能因此受到不利影響。

為了擴大客戶基礎以納入更多獨立第三方，目標集團一直參與獨立第三方所邀請的多項競標：於2016財政年度，其獲授合共19個項目，總合約金額為約人民幣7.6百萬元；及於截至2017年10月31日止十個月，其獲授合共16份合約及總合約金額預期將達致人民幣3.7百萬元。獨立第三方客戶包括物業管理公司、商業企業、住宅社區及政府機構。

經計及上述因素，董事(包括已考慮獨立財務顧問的建議之獨立非執行董事)認為買賣協議的條款誠屬公平合理，以及收購事項乃按一般商業條款或更佳(具有上市規則第14A章賦予該詞的涵義)條款訂立，收購事項及本集團從事目標業務符合本公司及其股東之整體利益。

### 有關買賣協議之上市規則涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率超過5%，但所有適用百分比率少於25%，故根據上市規則第14章收購事項構成一項須予披露交易。

由於賣方為本公司之董事及主要股東，故彼為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

### 持續關連交易－MES協議

訂立買賣協議前，目標集團從事目標業務及向(其中包括)私人集團(即由孟女士的配偶控制(或30%或以上已發行股本由彼擁有)之有關公司)及孟女士的集團(即除本集團外，由孟女士控制(或30%或以上已發行股本由彼擁有)之有關公司)提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統以及硬件及軟件整合。有關提供服務於完成交易後將繼續進行，並將由MES協議規管。

待完成交易後，目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。根據上市規則第14A章，於完成交易後，據MES協議擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。

MES協議的主要條款概述如下：

- 日期： 2017年10月16日
- 訂約方：
- (i) 番禺祈福新邨(為其本身及代表私人集團其他成員公司)；
  - (ii) 祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團的其他成員公司)
- 為訂約一方，兩間公司均作為服務接受者；及
- (iii) 中國目標公司，為訂約另一方，作為服務供應商
- 年期： 初步年期由完成日期起至2018年12月31日。
- MES協議的年期可於初步年期屆滿後延長三年，惟根據上市規則有關延期及據此擬進行之交易(包括相關年度上限)須經獨立股東(如有需要)批准。
- 主體事項： 為私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務(關於資訊科技、保安系統及硬件和軟件整合)

定價政策：

就工程服務而言，價格通常乃由相關人士按項目基準透過競標程序釐定，當中會考慮項目的性質及複雜程度和採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費，另加介乎約30%至45%的加成百分比，該比率乃參考各項目的競標要求及本集團向獨立第三方收取的服務費釐定。接獲工程項目的招標規格後，投標團隊成員將分析及計算所涉成本(包括估計人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及估計項目年期。之後中國目標公司總經理會比較該等項目與獨立第三方獲提供類似規模及複雜程度的工程項目的盈利能力，而本公司的合規主任將審閱該溢利估算，以確保將提供予關連人士的條款(將獲經擴大集團接納)不遜於獨立第三方獲提供者。目標集團向獨立第三方就工程服務所收費用的加成百分比約為25%至45%。

就維修服務而言，價格乃由相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。該等價格不得遜於本集團向獨立第三方提供類似服務的價格。目標集團向獨立第三方收取的相關工程服務合約金額的維修服務費用百分比範圍為約8%至15%。

截至2017年10月31日止十個月，目標集團獲獨立第三方授出16個項目，總合約金額達人民幣3.7百萬元。據此目標集團被視為擁有足夠的獨立第三方客戶可供用作其定價程序的參考。進行收購事項後，本公司將繼續遵照上述程序審批其工程及維修服務的價格及條款，藉以確保目標集團向私人集團及／或孟女士的集團提供的價格及其他條款不遜於目標集團不時向獨立第三方提供者。

MES協議生效的先決條件： 根據MES協議提供服務受限於以下條件的達成：

- (i) 完成買賣協議；
- (ii) 獲獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准MES協議；及
- (iii) 已遵守上市規則的一切其他規定(包括取得獨立財務顧問的意見)。

於本通函日期，除刊發該公告及本通函外，概無上述條件已告達成。

### 定價方法及程序

訂立買賣協議前，當目標集團獲邀參與競標程序時，競標團隊(將由目標集團高級管理層組成)會進行初步成本及定價分析，並據此為工程服務定價，以確保競標條款屬於日常業務過程中的一般商業條款。

本公司進行收購事項後擬挽留目標集團的高級管理層。除身為目標集團(於收購事項完成前構成孟女士的集團的一部分)的前僱員外，彼等均為獨立於私人集團、孟女士的集團、其最終實益擁有人及其各自之聯繫人之第三方。

## 董事會函件

待完成交易後，競標團隊(將由目標集團高級管理層及本公司可能指派之有關其他高級管理層組成)將根據上述已確定原則釐定工程服務價格，及就提供予私人集團及／或孟女士的集團之任何工程服務而言，有關價格及其他條款(將獲本集團接納)不遜於提供予獨立第三方之類似服務之價格及條款。

就維修服務而言，價格乃由以下各項釐定：

- (i) 相關工程服務合約金額約8%至15%，該百分比範圍乃透過分析及計算所涉及成本(例如人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及估計需要維修服務的年期)釐定；及
- (ii) 相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。該等價格(將獲本集團接納)不得遜於本集團向獨立第三方提供類似服務的價格。

根據MES協議，本集團將於期內各歷年結束前諮詢私人集團及孟女士的集團有關(其中包括)於下一歷年可能透過競標獲授之潛在項目，及將(如適用)於受邀請時就有關項目投標。

### 歷史交易記錄

就2015財政年度、2016財政年度及2017財政年度各年，目標集團就目標集團向私人集團及孟女士的集團提供類似工程及維修服務而收取之費用總額如下：

年度	服務費金額 人民幣(百萬元)
2015財政年度	20.5
2016財政年度	31.9
2017財政年度(直至2017年8月31日；見下文附註)	24.8

附註：截至2017年8月31日，就目標集團向私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務應計之服務費為約人民幣24.8百萬元。根據預期將於2017年12月31日或之前完成之尚未履行工程及維修服務合約，就整個2017財政年度目標集團提供予私人集團及孟女士的集團之工程及維修服務之預期服務費為約人民幣33.4百萬元。由於完成交易預期將於2017年十二月中或十二月底發生，故來自私人集團及孟女士的集團之有關服務費金額預期少於人民幣1.3百萬元。

### MES協議建議2018年度上限

據MES協議擬進行之交易之2018財政年度之建議年度上限為人民幣75百萬元。

### MES協議建議2018年度上限之釐定基準

上文所載MES協議建議2018年度上限乃由本公司與私人集團及孟女士的集團釐定，已考慮以下各項：(i)預期於2016財政年度及2017財政年度透過私人集團及孟女士的集團之競標程序授予目標集團之競標，及預期將於2017財政年度及2018財政年度履行之尚未完成服務的合約金額分別為約人民幣11.9百萬元及人民幣31.1百萬元；(ii)在項目執行過程中由私人集團及孟女士的集團所作之任何修改指令產生之估計交易金額；(iii)就過去三年已執行及完成之項目所需之維修服務；(iv)目標集團競投工程項目之估計中標率，乃基於過往中標率及目標集團於過去三年之參與率得出；及(v)對有跡象進行投標但尚未發出邀請及／或授出之潛在項目之估計。

### 訂立MES協議之因由及裨益

目標集團於其日常業務過程中向(其中包括)私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務。董事認為，於完成交易後，目標集團繼續向私人集團及孟女士的集團提供有關服務將不會影響本公司或其股東之利益。

鑒於上文所述，董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後之全體獨立非執行董事)認為：(i) MES協議之條款及條件屬正常商業條款及公平合理，且據MES協議擬進行之交易將於本集團一般及日常業務過程中進行並符合本公司及其股東之整體利益；及(ii) MES協議建議2018年度上限屬公平合理。

鑒於孟女士(及／或其聯繫人)於買賣協議及MES協議的權益，孟女士已於2017年10月16日為考慮有關協議而舉行的董事會會議上就相關決議案放棄投票。



### 有關MES協議之上市規則涵義

待收購事項完成後，目標集團成員公司將成為本公司之間接全資附屬公司。根據上市規則第14A章，據MES協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

於2018財政年度，據MES協議擬進行的交易總額之相關適用百分比率預期超過5%及MES協議建議2018年度上限總額超過10百萬港元。因此，待完成交易後，MES協議及據此擬進行之交易將須遵守上市規則項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

### 一般資料

本集團主要從事於中國提供四類主要服務分部：物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務(即校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務)。

目標集團主要從事提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統及軟硬件整合業務，當中大部分按個別項目提供。目標集團之最終實益擁有人為孟女士。賣方於目標集團的原投資成本約為人民幣8百萬元，大致上相當於中國目標公司的註冊股本。中國目標公司註冊成立時，註冊股本為人民幣0.1百萬元。其後於2008年8月12日透過現金注資增加至人民幣3百萬元，並於2016年10月24日增加至人民幣8百萬元。

私人集團主要於中國及海外從事(其中包括)物業發展、物業投資、酒店投資及管理、醫院及醫療服務、教育以及醫藥及醫療服務業務。其最終控股股東為孟女士的配偶。

孟女士的集團(未計及目標集團)主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為孟女士。

### 股東特別大會

一項批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)MES協議及其項下擬進行之交易(包括MES協議建議2018年度上限)的決議案將在股東特別大會上予以提呈。

---

## 董事會函件

---

本公司謹訂於2017年12月18日上午10時正假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第96至97頁。

根據上市規則，於買賣協議、MES協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)中擁有重大權益的任何關連人士或股東及其聯繫人，須於股東特別大會上就批准該等協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)的決議案放棄投票。

基於孟女士(或其聯繫人(視情況而定))於買賣協議及MES協議的權益，孟女士及其聯繫人須於股東特別大會上就將予提呈的相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，孟女士透過其全資公司(即Elland Holdings Limited)持有750,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的74.89%。就董事所深知及全悉，除孟女士及其聯繫人外，概無股東於買賣協議、MES協議及其項下各自擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)中擁有重大權益，且概無其他股東須於股東特別大會上就將予提呈有關前述事項的普通決議案放棄投票。

股東特別大會將以投票方式表決。

股東特別大會的代表委任表格已隨附於本通函。無論股東能否出席股東特別大會並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格印列的指示將表格填妥及簽署，並儘快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(即不遲於2017年12月16日(星期六)香港時間上午10時正)送達。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

### 推薦意見

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見的全體獨立非執行董事)認為(i)收購事項雖然並非於本集團的一般業務過程中進行，但符合本公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議的條款及條件以及MES協議及據此擬進行之交易(包括建議MES協議2018年度上限)乃按一般商業條款協定，對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(iii)據MES協議擬進行之交易將於完成交易後由本集團於其一般及日常業務過程中進行。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載的相關決議案。

---

## 董事會函件

---

### 其他資料

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已獲委任，以就買賣協議、MES協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)向獨立股東提供推薦意見。擎天資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

因此，閣下務請留意(i)本通函第26至27頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供的推薦意見；(ii)本通函第28至72頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦意見；及(iii)本通函附錄二所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
祈福生活服務控股有限公司  
執行董事  
孫偉剛  
謹啟

2017年11月29日



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

**CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED**

**祈福生活服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

敬啟者：

**(A) 須予披露及關連交易：**  
**收購怡南有限公司全部已發行股本及股東貸款**  
**及**  
**(B) 持續關連交易**

吾等茲提述本公司致股東日期為2017年11月29日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

遵照上市規則，吾等已獲委任，以就買賣協議、MES協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)是否符合本公司及股東的整體利益以及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及據MES協議(於完成交易後)擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款訂立及將於本集團一般及日常業務過程中進行，向獨立股東提供意見。為此，擎天資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議、MES協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第7至25頁所載的董事會函件、通函第28至72頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，當中載列其就買賣協議、MES協議及其項下擬進行的交易(包括MES協議建議2018年度上限)的意見。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經計及獨立財務顧問的意見及相關推薦意見後，吾等認為(i)雖然收購事項並非於本集團日常業務過程中進行，惟符合本公司與股東之整體利益；(ii)買賣協議及MES協議之條款及條件以及其項下擬進行交易(包括MES協議建議2018年度上限)乃按一般商業條款或更佳條款訂立，就獨立股東而言實屬公平合理，並符合本公司與股東之整體利益；及(iii)MES協議項下擬進行交易將於完成交易後由本集團於其日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議閣下投票贊成股東特別大會通告所載的相關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

祈福生活服務控股有限公司

獨立董事委員會

何湛

羅君美

麥炳良

謹啟

2017年11月29日

---

## 擎天資本有限公司函件

---

以下為獨立財務顧問之函件全文，其載列致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃供載入本通函：



祈福生活服務控股有限公司  
香港柴灣  
永泰道70號  
柴灣工業城2期7樓

敬啟者：

**(A) 須予披露及關連交易：**  
**收購怡南有限公司全部已發行股本及股東貸款**  
**及**  
**(B) 持續關連交易**

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就收購事項及持續關連交易之條款(包括建議MES協議2018年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，收購事項及持續關連交易之詳情載於 貴公司向股東發出日期為2017年11月29日之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成其中之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2017年10月16日，買方青美企業有限公司(貴公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售待售股份及待售債務(相當於英屬維爾京群島目標公司之100%股權)，代價為23百萬港元。

於通函日期，中國目標公司為香港目標公司的直接全資附屬公司，而香港目標公司則為英屬維爾京群島目標公司的直接全資附屬公司。英屬維爾京群島目標公司全部已發行股本由賣方獨家擁有。待及緊隨完成交易後，目標集團的成員公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

---

## 擎天資本有限公司函件

---

由於有關收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但所有適用百分比率少於25%，故根據上市規則第14.07條收購事項構成 貴公司一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告之規定。

孟女士(為賣方)為 貴集團之創辦人、執行董事、董事會主席兼 貴公司之控股股東，擁有合共750,000,000股股份，佔 貴公司現有已發行股本約74.89%。故此，根據上市規則第14A章，賣方及其聯繫人被視為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司一項關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於2017年10月16日，中國目標公司(為訂約一方)與番禺祈福新邨(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團其他成員公司)(為訂約另一方)訂立工程服務框架協議(「MES協議」)，由完成日期起至2018年12月31日止為期約1年，據此，目標集團向私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務。

私人集團包括受孟女士的配偶(為私人集團的最終控股股東)控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士的配偶擁有)的公司。自20世紀90年代起，孟女士的配偶已積極於中國從事物業發展及物業投資業務。彼促成及協助策劃 貴集團成員公司的初步發展。彼於 貴集團成員公司成立時擔任董事。此外，自廣州市番禺祈福物業管理有限公司註冊成立起，彼為該公司的董事並自2011年7月起擔任非執行職務。於最後實際可行日期，除上述公司外，孟女士的配偶並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任董事職務，亦無參與 貴集團任何成員公司的日常管理或營運。

孟女士的集團包括受孟女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟女士擁有)的公司，惟 貴集團除外。

待及緊隨完成交易後，目標集團成員公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，據MES協議擬進行之交易將構成 貴公司之持續關連交易。

由於在2018財政年度據MES協議擬進行的交易總額之相關適用百分比率預期超過5%及建議

MES協議2018年度上限總額超過10百萬港元，待完成交易後，MES協議及據此擬進行之交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准和年度審閱之規定。

由全體獨立非執行董事(即何湛先生、羅君美女士及麥炳良先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議、MES協議及據此擬進行的交易(包括建議MES協議2018年度上限)是否符合 貴公司及股東之整體利益及就獨立股東而言是否公平合理，及據MES協議擬進行的交易是否按一般商業條款訂立並將(於完成後)由 貴集團於一般日常業務過程中進行向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。吾等之職責是就以下事項提供獨立意見及推薦建議：(a)(i)買賣協議、MES協議及據此擬進行的交易(包括建議MES協議2018年度上限)是否符合 貴公司及股東之整體利益及就獨立股東而言是否公平合理；及(ii)據MES協議擬進行的交易是否按一般商業條款訂立並將(於完成後)由 貴集團於一般日常業務過程中進行；及(b)獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項及持續關連交易(包括建議MES協議2018年度上限)之決議案。

#### 獨立聲明

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其它人士並無任何關係，亦概無於其中擁有任何權益。於過去兩年，吾等並無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問。

除就是次委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，概無存在其它安排致令吾等已向或將向 貴公司或可被合理視為與吾等之獨立性有關之任何其它人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

#### 吾等意見之基準

於就收購事項及持續關連交易(包括建議MES協議2018年度上限)達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等依賴以下各項：(i)通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述；(ii)貴公司、董事及其管理層提供之資料及陳述和所發表之意見；及(iii)吾等對相關公開資料之審閱。吾等假設吾等獲提供之所有資料及意見或通函所載或提述之資料(董事須對此負全



責)於有關日期在所有方面屬準確及完整並可予以依賴。倘吾等之意見於通函寄發後有任何重大變動，貴公司將會盡快通知股東。吾等並無理由懷疑貴公司、董事及其管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所載意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，通函概無遺漏其他重大事實以致通函所載任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，為吾等之意見提供合理基準。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，概不就通函任何部分的內容承擔責任。

吾等認為吾等已審閱足夠的目前可得資料，以達致知情意見以及作為吾等依賴通函所載資料準確性之憑證，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無就貴公司、董事及其管理層提供的資料、所作的陳述或所發表的意見進行任何獨立核證，吾等亦無就貴公司、或買賣協議及MES協議之對手方之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮收購事項及持續關連交易(包括建議MES協議2018年度上限)之資料而刊發，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部份引用或提述，亦不得將本函件全部或部份內容用於任何其他目的。

## **A. 就收購事項考慮的主要因素及理由**

於達致吾等有關收購事項之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

### **1. 收購事項之背景及條款**

#### **(i) 貴集團之資料**

##### *貴集團之主要業務*

貴公司於2016年11月8日在聯交所主板上市。貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司的主要業務為在中國向祈福品牌旗下物業的住戶提

供服務，包括四大服務分部：物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。

(a) 物業管理服務

物業管理服務主要包括：(i)一般物業管理服務；及(ii)住戶支援服務。貴集團向住宅區及純商業物業提供物業管理服務。

(b) 零售服務

零售服務主要包括主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運不同規模的零售店。

(c) 餐飲服務

餐飲服務主要包括主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運提供不同類型菜肴及不同餐飲風格的餐飲店、特許經營及餐飲合夥業務。

(d) 配套生活服務

配套生活服務主要包括提供校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務。

貴集團自1998年起向私人集團旗下住宅區及物業提供服務。截至2016年12月31日止年度，貴集團五大客戶應佔收益總額佔貴集團年內銷售總額約6.4%。私人集團的成員公司廣州市花都祈福房地產有限公司、廣東祈福醫院有限公司及廣州市花都祈福花園房產有限公司，於截至2016年12月31日止年度為貴集團五大客戶的其中三名。

## 擎天資本有限公司函件

### 貴集團之財務表現

下表概述 貴集團之財務資料，乃摘錄自 貴公司截至2016年12月31日止年度之年報(「2016年年報」)及 貴公司截至2017年6月30日止六個月之中期報告(「2017年中期報告」)：

### 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	261,112	289,681	139,793	152,890
毛利	100,458	120,048	54,952	68,016
年／期內溢利	40,094	23,054	11,983	21,545
貴公司擁有人應佔溢利	34,847	20,247	10,618	20,482

### 綜合財務狀況表

	於12月31日		於2017年
	2015年	2016年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
資產總值	167,932	283,032	308,098
資產淨值	98,976	209,702	211,490
現金及現金等價物	93,334	181,853	196,478
負債總額	68,956	73,330	96,608

### 截至2016年12月31日止年度

吾等注意到年內溢利由截至2015年12月31日止年度約人民幣40.1百萬元減少至截至2016年12月31日止年度約人民幣23.1百萬元。減幅主要由於所確認上市開支由截至2015年12月31日止年度約人民幣5.7百萬元增加至截至2016年12月31日止年度約人民幣22.9百萬元。倘自年內溢利剔除有關上市開支，貴集團於截至2015年及2016年12月31日止年度確認的年內溢利將分別約為人民幣45.8百萬元及約人民幣46.0百萬元，證明 貴集團過去兩年的財務表現相對穩定。

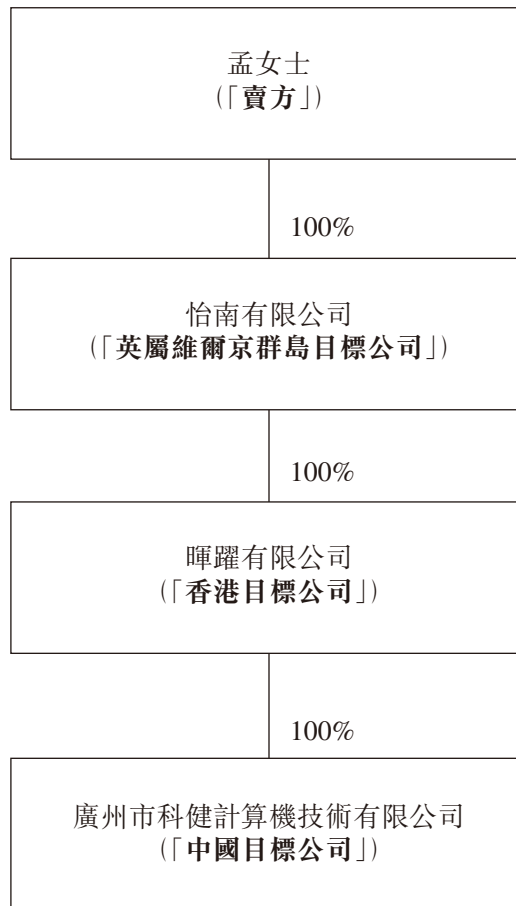
截至2017年6月30日止六個月

期內溢利由截至2016年6月30日止期間約人民幣12.0百萬元增加至截至2017年6月30日止期間約人民幣21.5百萬元。增幅主要由於截至2016年6月30日止期間確認上市開支約人民幣10.0百萬元。倘自期內溢利剔除有關上市開支，貴集團於截至2016年6月30日止期間確認的期內溢利將約為人民幣22.0百萬元，證明貴集團過去兩個期間的財務表現相對穩定。

(ii) 目標集團之資料

目標集團之集團架構

下表展示目標集團於最後實際可行日期的集團架構：



### 目標集團之主要業務

英屬維爾京群島目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立之公司，由 貴公司控股股東最終全資擁有，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股1美元之股份，其中一(1)股股份已獲發行並全數繳足或入賬列作繳足。英屬維爾京群島目標公司透過其全資投資控股附屬公司香港目標公司持有中國目標公司全部已發行股本。

中國目標公司為於2007年8月24日在中國成立之公司，初步註冊股本為人民幣100,000元，其後於2008年8月12日透過現金注資增加至人民幣3,000,000元，並於2016年10月24日增加至人民幣8,000,000元。中國目標公司之主要經營地點為中國廣東省番禺區鐘村街祈福新邨倉儲樓8樓。

誠如董事會函件所載述，目標集團的業務是提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統及軟硬件整合予(其中包括)私人集團及孟女士的集團。其收益源於(i)按個別項目基準提供的工程服務；及(ii)於工程項目完成後提供維修服務。目標集團透過中國目標公司管理層的業務網絡物色潛在客戶，及主要透過投標及／或潛在客戶的招標邀請獲得業務。於獲得工程項目後，目標集團可(如有必要)將一部分工程服務分包予其他獨立承包商。一般而言，目標集團所提供的工程服務通常介乎三個月至一年，及其維修服務通常長達一年。目標集團的主要客戶包括物業開發商、物業管理公司及學校。中國目標公司的業務範疇包括多種安裝服務，計有積體電路晶片安裝服務、監察攝像機設計及安裝、物業管理傳輸裝置聯網及安裝、光纖接線、防盜閘安裝及布線。

中國目標公司的大部分業務於祈福新邨及 貴集團管理的其他物業內進行。於2017年，其逾90%之收益源於私人集團及孟女士的集團。中國目標公司之營運及盈利能力十分取決於廣東省地區的經濟及社會狀況。然而，中國目標公司並不排除任何源於獨立第三方服務合約之商機。

# 擎天資本有限公司函件

## 目標集團之財務表現

下表概述目標集團之財務資料：

### 綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度		截至9月30日止九個月	
	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	29.1	37.1	31.4	29.8
毛利	11.8	15.1	11.9	8.7
除稅前溢利	7.9	9.3	7.8	1.0
貴公司擁有人應佔溢利	5.9	7.3	5.8	0.5

### 綜合財務狀況表

	於12月31日		於2017年
	2015年	2016年	9月30日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產總值	21.2	39.3	67.1
資產淨值	12.8	20.7	10.3
現金及現金等價物	3.6	5.7	6.4
負債總額	8.2	18.4	56.8

### 截至2016年12月31日止年度

目標集團之收益由截至2015年12月31日止年度約人民幣29.1百萬元增加至截至2016年12月31日止年度約人民幣37.1百萬元。誠如目標集團管理層所告知，增幅乃主要由於截至2016年12月31日止年度訂立新服務合約及就一項大型工程服務項目確認收益約人民幣12百萬元。

截至2015年12月31日止年度之 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣5.9百萬元(相當於純利率為20.3%)與截至2016年12月31日止年度之 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣7.3百萬元(相當於純利率為19.7%)相若。

---

## 擎天資本有限公司函件

---

目標集團之資產總值由2015年12月31日約人民幣21.2百萬元增加至2016年12月31日約人民幣39.3百萬元。誠如目標集團管理層所告知，增幅乃主要由於存貨結餘由2015年12月31日約人民幣2.2百萬元增加至2016年12月31日約人民幣17.3百萬元，其中包括工程服務項目所用物料。

目標集團之負債總額由2015年12月31日約人民幣8.2百萬元增加至2016年12月31日約人民幣18.4百萬元。誠如目標集團管理層所告知，增幅乃主要由於預收款項由2015年12月31日約人民幣0.4百萬元增加至2016年12月31日約人民幣7.1百萬元，乃由於在建工程服務項目的已收按金增加所致。

### 截至2017年9月30日止九個月

目標集團於截至2016年9月30日止期間之收益約人民幣31.4百萬元，與截至2017年9月30日止期間之收益約人民幣29.8百萬元相若。

貴公司擁有人應佔溢利由截至2016年9月30日止期間約人民幣5.8百萬元（相當於純利率為18.5%）減少至截至2017年9月30日止期間約人民幣0.5百萬元（相當於純利率為1.7%）。誠如目標集團管理層所告知，截至2017年9月30日止期間之減幅乃主要由於(i)目標集團從事多個較低毛利率的項目（合約金額較大）；及(ii)搬遷辦公大樓之一次性撥備開支約人民幣2百萬元。

目標集團之資產總值由2016年12月31日約人民幣39.3百萬元大幅增加至2017年9月30日約人民幣67.1百萬元。誠如目標集團管理層所告知，增幅乃主要由於存貨結餘由2016年12月31日約人民幣17.3百萬元增加至2017年9月30日約人民幣38.7百萬元，其中包括工程服務項目所用物料。

目標集團之負債總額由2016年12月31日約人民幣18.4百萬元增加至2017年9月30日約人民幣56.8百萬元。誠如目標集團管理層所告知，增幅乃主要由於應付賬款及預收款項由2016年12月31日分別約人民幣4.5百萬元及人民幣7.1百萬元增加至2017年9月30日分別約人民幣11.4百萬元及人民幣20.4百萬元。

**(iii) 孟女士之資料**

孟女士(為賣方)為 貴公司之創辦人、執行董事、董事會主席兼控股股東，擁有合共750,000,000股股份，佔 貴公司現有已發行股本約74.89%。彼主要負責 貴集團的策略性規劃及方針以及整體表現。彼亦為目標集團的唯一股東及孟女士的集團之最終控股股東。其配偶擁有私人集團的控制權(或30%以上的已發行股本)。彼於20世紀90年代首次加入私人集團。目前，彼為私人集團多間成員公司之董事。

**(iv) 中國行業概覽及進行收購事項之因由及裨益**

*中國工程及維修服務行業概覽*

過去數年，工程及維修服務行業(尤其是智能工程服務)在中國有利的政府政策支持下快速增長，有關政策包括《綠色建築技術導則》及《建築及居住區數位化技術應用》。按照中國國土資源部公佈的中國第十二個五年規劃(2011年至2015年)，中國政府專注於創新思想及發展智能國家。在政府支持下，中國寬頻網絡覆蓋大幅增加。根據中國國家統計局的數據，互聯網滲透率由2015年的42.1%增加至2016年的53.2%。

展望中國國土資源部公佈的中國第十三個五年規劃綱要(2016年至2020年)，中國政府繼續專注於創新思想並將其意念融入絲綢之路經濟帶及21世紀海上絲綢之路。因此，廣州市番禺區政府即將協作全國發展計劃，加強資訊科技的基礎。根據廣州市番禺區國民經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要，廣州市番禺區政府銳意打造番禺區成為擁有先進技術及全方位創新的宜居城市。因此，預期中國廣州市番禺區對工程及維修服務行業(尤其是智能工程服務服務及其配套服務)的需求將會增加。



根據中國國家統計局的數據，2016年中國國內生產總值（「國內生產總值」）為約人民幣744,127億元，較2015年增長6.7%，而城鎮人均可支配收入則為約人民幣33,616元，較去年同期數字增長7.8%。根據中國廣州市統計局的數據，2016年廣州市國內生產總值為約人民幣19,611億元，較2015年增長8.2%，而城鎮人均可支配收入則為約人民幣50,940.7元，較去年同期數字增長9.0%。隨著中國（尤其是廣州市）國內生產總值及城鎮人均可支配收入增加，城鎮生活環境質素預期有所改善，推動中國城鎮地區（尤其是廣州市）對工程及維修服務行業的需求。

此外，根據中國國家統計局的數據，2016年房地產發展的投資總額約為人民幣102,581億元，按年名義增長6.9%，而根據廣州市統計局的數據，2016年房地產發展的投資總額約為人民幣2,541億元，按年名義增長18.9%。房地產界的建築面積供應增加及投資加速，均為中國（尤其是廣州市）工程及維修服務行業發展及其配套服務奠下基礎。

### *進行收購事項之因由及裨益*

鑑於祈福新邨一系列即將上馬的住宅、零售、商業及醫院發展項目，貴集團深信為物業管理注入更多創新科技及為居民引入全新的先進資訊科技乃其達致為住宅社區提供更便利服務及創造舒適居住環境之目標的關鍵。受惠於廣州市人均可支配收入增加，董事認為居民將對創意智能生活有持續需求。

貴集團的業務是提供不同服務，包括但不限於自1998年開展的物業管理服務。貴集團主要於祈福新村及廣東省和鄰近地區的其他住宅區提供管理服務。自2008年起，業務已擴展至零售、餐飲及其他配套生活服務。

中國目標公司提供多種安裝服務，包括但不限於積體電路晶片安裝服務、監察攝像機設計及安裝、物業管理傳輸裝置聯網及安裝、光纖接線、防盜閘安裝及布線。

參考2016年年報，貴集團計劃透過收購物業管理公司以加強於物業管理行業的地位。根據董事會函件，目標集團已於2017年2月完成一個項目，其涉及辦公室互聯網網絡及出入管控的智能卡系統(針對貴集團提供物業管理服務的物業住戶及其他用戶)；另於2016年12月完成一個項目，其涉及監控地下車庫及電梯的閉路電視系統設計、供應及安裝工程。董事預期，收購事項後，將自目標集團所持的有關科技專業知識及目標集團可能提供的相關支援服務獲益。升級後的辦公互聯網網絡及智能卡片系統或能有效減少核實住戶身份及其私家車輛所需時間，從而緩解貴集團所管理住宅區域內高峰時段的交通堵塞情況。升級後的地下車庫及電梯監控系統提高保安級別及可為住戶提供更安全的環境。考慮到貴集團將自目標集團獲得的技術支援，董事認為收購事項將有助貴集團為其管理範圍內居住社區的居民提供更佳及更全面的物業管理服務，亦擴闊貴集團的收入來源。董事相信收購事項將符合貴公司加快業務增長的策略。

收購事項不在貴集團的日常業務過程中進行。然而，董事認為收購事項可使貴集團利用現有物業管理服務，方法為：(i)進一步提升及擴大現有保安系統及裝置，例如在住宅區及／或新開發地點的監察攝像機覆蓋範圍；(ii)在入口大門(包括商場、娛樂場所、酒店、辦公大樓、物流園、專業市場及住宅區連接不同區域及進入停車位的大門)應用先進技術；(iii)盡量減低網絡保安的資訊科技系統故障，因為貴集團在不同服務分部依賴資訊科技系統管理日常營運及收集零售店的實時財務及營運數據；及(iv)日後於祈福新邨內發展項目的物業管理應用創意資訊科技。董事認為完成後將為貴集團帶來協同效應。

董事亦認為，憑藉房地產投資的穩定增長，貴集團可能就其物業管理服務及智能工程服務提交聯合投標。如上文所述，創意及智能生活方式的需求增加將帶動中國工程及維修服務的需求增加。貴集團認為現代及先進科技創造的附加值將增加日後中標的機會。

再者，貴集團認為中國目標公司的內部開發團隊(專門開發硬件及聯網系統)將有助貴集團透過其為貴集團及所管理物業的住戶及用戶加裝更多常見的互聯網以改善業務營運。

為進行盡職審查，吾等已(i)審閱貴公司2017年中期報告及2016年年報；(ii)就當前經濟及市場狀況進行公開調查；及(iii)到目標集團的地盤視察並與營運團隊進行討論。吾等認為(i)收購事項符合貴公司提供全面物業管理服務的策略；(ii)現有監管及市場氣氛，包括但不限於有利的政府政策、經濟及社會環境情況向好，預期將增加工程及維修服務的需求；(iii)目標集團的業務發展正好補足貴集團現有業務；及(iv)完成交易的協同效應將有利貴集團。考慮到收購事項可能為貴集團帶來的潛在裨益，吾等同意董事的意見，認為收購事項誠屬公平合理，且符合貴集團及股東之整體利益。

**(v) 收購事項之主要條款**

**買賣協議**

日期：2017年10月16日

訂約方：(1) 賣方；及

(2) 買方(貴公司之間接全資附屬公司)

將收購的資產：根據買賣協議，買方已同意收購及賣方已同意出售或促使出售待售股份及待售債務(相當於英屬維爾京群島目標公司之100%股權)，並受限於其中所載的條款及條件。

待售股份包括於英屬維爾京群島目標公司的一股面值1美元的普通股，相當於英屬維爾京群島目標公司全部已發行股本。

待售債務，截至2017年8月31日約為11.4百萬港元(約人民幣9.9百萬元)，將(緊接完成交易前)包括目標集團的成員公司結欠賣方及其聯繫人的整筆免息股東貸款。

待售債務收購價等於待售債務截至完成日期的面值。待售股份收購價等於待售債務代價與收購價之間的差額。

代價：收購事項之代價23百萬港元將由買方(或貴集團其他成員公司代表買方)透過貴集團的內部資金支付予賣方(或其代名人)。代價將按以下方式分期支付：

- (1) 按金5百萬港元(「按金」)於簽署買賣協議時支付；
  - (2) 13百萬港元(「完成分期款項」)將於完成交易時支付；
- 及

(3) 餘額(「預扣結餘」)須待以下條件達成後方可支付：

完成交易後，賣方與買方須採取一切合理步驟聯絡中國稅務總局，以盡快確定賣方就收購事項所產生或與此有關的任何收益應付予中國稅務總局的所得稅(如有)金額。倘相關所得稅由賣方全數支付，則買方須將所有預扣結餘發放予賣方。然而，倘相關所得稅由買方全數或局部支付，則買方須向賣方發放一筆等於預扣結餘減相關所得稅金額的款項。倘由買方支付的相關所得稅部分大於預扣結餘，則賣方同意於上述買方(或其代理)付款日期起計20個營業日內，向買方支付相關所得稅與預扣結餘之間的差額。根據買賣協議，倘相關所得稅金額大於預扣結餘，而且該金額由賣方支付，則買方只須向賣方發放所有預扣結餘，而毋須向賣方支付任何其他款項。

先決條件：交易須待買方及 貴公司(作為聯交所主板上市公司)已取得一切所需或適合批准、授權、同意及許可(包括但不限於在股東特別大會獲獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易)，以及通函所載其他先決條件獲達成，方可作實。

倘先決條件未獲達成(或豁免)，買賣協議將告終止，買賣協議任何一方概不得向其他方提出任何申索或承擔任何責任。

完成交易：待上述先決條件獲達成或豁免(視乎情況而定及適用者)後，交易將於完成日期完成。緊隨完成交易後，目標集團之成員公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司及其財務業績將與 貴集團的財務業績綜合入賬。

### 釐定代價之基準

根據董事會函件，代價乃由賣方與買方公平磋商後釐定，已計及(其中包括)(i)目標集團截至2016年12月31日止年度的盈利能力(除稅後純利為約人民幣7.3百萬元)；(ii)擁有與目標集團類似業務的公司適用的可資比較市盈率(介乎約6倍至約14倍)；(iii)目標集團的前景；及(iv)賣方與買方認為適合的其他因素。考慮到目標集團於2015財政年度及2016財政年度的整體財務表現理想(除稅後純利分別為約人民幣5.9百萬元及人民幣7.3百萬元)及手頭上的合約，董事會對於目標集團的前景持有審慎樂觀態度。代價乃經考慮根據艾華迪評估諮詢有限公司(「獨立估值師」)按市場法進行之商業估值所得之目標集團公允價值而敲定，並已就以下項目作出調整：(i)尚未於目標集團2017年8月31日之管理賬目內確認之負債撥備(包括但不限於社會保險及住房公積金撥備)；及(ii)就上述負債撥備作出調整後磋商所得約20%議價折扣。

為評估代價是否公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益，吾等已考慮以下各項：

### 獨立估值師進行之目標集團估值

根據獨立估值師使用市場法編製的目標集團估值報告(「估值報告」)，於2017年8月31日(「估值日期」)目標集團全部股權之公允價值估計為約人民幣32.6百萬元(相當於約37.6百萬港元)(「估值」)。

評估估值是否公平合理時，為進行盡職審查，吾等已(i)審閱估值報告及與獨立估值師討論達致估值日期的估值的方法、基礎及假設，以及吾等需要進一步解釋的範疇，而吾等並無發現任何具體問題；(ii)審閱獨立估值師的委聘條款，當中特別關注工作範疇是否合適及工作範疇是否有任何限制，可能令估值報告提供的核證程度受到不利影響，而吾等並無發現工作範疇有任何不當之處及限制；(iii)訪問獨立估值師，內容關於其專長及與買方、賣方及其各自的關連人士的任何現有或過往關係，並注意到所有參與的負責員工乃獨立於買方、賣方及其聯繫人；(iv)評估獨立估值師就估值的獨立性、經驗及資格，而吾等信納其資格及經驗；及(v)檢查獨立估值師提供的數據來源，而吾等並無發現任何重大錯誤及遺漏。

根據吾等與獨立估值師的討論及估值報告審閱，並計及(i)估值中採納的方法；(ii)達致估值所使用的主要基礎及假設；(iii)獨立估值師的資格、專長及經驗，吾等並無發現任何重大問題，致使吾等質疑所採納方法及達致估值所使用的基礎的公平性及合理性。

吾等獲獨立估值師告知，有三種公認估值方法以評估股權或業務的資產淨值，即市場法、成本法及收入法。

市場法乃通過比較主體資產及已於市場上出售之同類資產，經對主體資產及被視為可與主體資產相比的資產之間的差異進行適當調整後，提供價值指標。市場法項下有兩個方法可釐定估值，即(i)近期交易法；及(ii)指標上市公司法(「**指標上市公司法**」)。獨立估值師表示使用指標上市公司法的市場法對估值而言為合適方法，因為市場上業務與目標集團

相近的可資比較公開上市公司數目充足，而其市值為行業的良好指標。由於市場上可得可比公司的數目合理，吾等同意獨立估值師的見解，認為指標上市公司法對目標集團股權的估值而言為合適的估值方法。

成本法乃根據類似資產當時市價考慮重新製造或更換所評估資產之成本，並計入包括因環境、功能、年期、損耗或陳舊情況(實質上、功能上或經濟上)而產生之應計折舊，以及過去及目前保修政策及重新組裝之記錄。當所評估資產缺乏既有二手市場或應佔個別可識別現金流量時，成本法可能被視為該等資產最穩定可靠估值之價值指標。誠如獨立估值師所述，成本法並未考慮到業務擁有權的經濟利益。目標集團於估值日期的綜合賬面淨值未必如實反映股權價值，因為價值部分源於目標集團的未來利益，其產生自提供智能工程服務予其客戶。吾等認為成本法整體上不適用於持續經營業務的估值，因為其並未掌握業務的未來盈利潛力，因此，其未能反映目標集團的市值。因此，吾等同意獨立估值師的見解，認為成本法不適合估值。

收入法乃根據知情買家將支付不超過主體資產所產生之預期未來經濟利益之現值原則，提供價值指標。此項方法受到企業一直保持著穩定經濟效益及增長率之假設所限。誠如獨立估值師所告知，收入法於編製目標集團財務預測時需要多項假設，而假設未必能反映目標集團未來表現的不確定因素。鑑於不當假設將對公允價值造成重大影響，吾等同意獨立估值師的見解，認為收入法不適合估值。

根據吾等與 貴公司管理層及獨立估值師的討論，吾等知悉獨立估值師可根據其專業判斷及對行業及目標集團性質的考慮，酌情選擇相關



業務估值的最合適方法，上述獨立估值師採納的估值方法均為中國常用及公認方法，且符合中國財政部及中國其他相關部門頒佈有關估值的相關規例及法規。

吾等從獨立估值師得知，選擇可比公司以作估值時已考慮到下列準則，包括(i)從事工業或技術界別的公司的主要行業；(ii)參與樓宇自動化或電力工程相關業務的公司；(iii)逾50%的總收益源於樓宇自動化或電力工程相關業務；(iv)於主要成熟市場的股票市場上市的公司；及(v)公司的財務資料向公眾公開。誠如獨立估值師所告知，樓宇自動化一般指電子儀器電腦網絡架設，旨在監察及控制樓宇的保安、消防及水災安全、照明(特別是緊急照明)、暖氣、通風及空調及濕度控制系統的機制；而電子工程一般指電子儀器的設計、建設及維修。目標集團的主要活動為提供工業及技術界別服務，包括電子儀器安裝及網絡架設，例如集成電路晶片、監察攝像機及物業管理傳輸裝置、光纖及防盜閘。該等服務與自動化及電子工程業務關係密切，其旨在監察、控制及維修物業管理、樓宇及電子儀器保安系統的自動化機制。考慮到不會有完全相同的公司，吾等同意獨立估值師的見解，認為可比公司的業務與目標集團屬合理相近。基於上述準則，獨立估值師已選出九間可比公司。據此，吾等已閱覽獨立估值師為估值選擇的可比公司的網站及最近期財務／業務報告，並注意到可比公司主要從事或局部參與提供智能／電子工程服務。因此，吾等同意獨立估值師，認為性質及業務與目標集團相近的公眾公司充足，其市值為行業的良好指標。考慮到三種一般估值法(特別是市場法)為常用方法，目標集團的價值可參考可比公司而予以反映，吾等同意獨立估值師的見解，認為使用市場法乃估值的公平合理評估。

誠如獨立估值師所告知，彼等的研究範圍主要集中於在香港及中國市場經營業務的公司。然而，在香港及中國市場僅可找到數目不多的可比公司。因此，獨立估值師已擴大選擇範圍，涵蓋主要成熟市場的股票市場上市公司，從而得出現有獲選可比公司列表。雖然不同股票市場的

## 擎天資本有限公司函件

業務地點及股價未必能與目標集團直接比較，惟彼等認為市場倍數對市場參與者而言屬通用，當中，從市場倍數得出的結果應公平反映估值主體的公允價值，其定義為市場參與者於計量日期在有序交易中銷售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。鑑於成熟股票市場為可常時取得資料的流通市場，且屬流動、透明及自由流向，市場參與者可輕易買賣股票而不會重大影響市價，因此，吾等同意獨立估值師，即使可比公司並非於中國上市，但仍將可比公司包括在內。吾等認為從交易所選擇可比公司，亦可利用業務營運類似的公司的市盈率(「**市盈率**」)作為估值的一般參考。

九間符合上述準則的可比公司列載如下：

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概述	於2017年	於2017年
				8月31日	8月31日
				缺乏流動性 折讓及控制權 溢價前市盈率	缺乏流動性 折讓及控制權 溢價後市盈率
同方泰德 國際科技 有限公司	SEHK: 1206	香港	同方泰德國際科技有限 公司於建設科技業提 供多種產品及專業服 務。其產品包括樓宇 自動化系統、安控系 統、多媒體會議設施 系統、自動化消防系 統及高科技樓宇產品。	6.7	6.5
Johnson Controls International	NYSE: JCI	美國	Johnson Controls International plc (JCI) 提供樓宇產品及技術 解決方案。其提供通 風系統、樓宇管理、 暖通空調控制、保安 及消防安全解決方 案。JCI服務全球客 戶。	14.6	14.1

## 擎天資本有限公司函件

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概述	於2017年	於2017年
				8月31日	8月31日
				缺乏流動性 折讓及控制權 溢價前市盈率	缺乏流動性 折讓及控制權 溢價後市盈率
I Controls Incorporation	KOSE: A039570	南韓	I Controls Incorporation 開發先進的環保樓宇 解決方案、家居自動 化系統、保安/災難 預防設施、家居通風 系統、管理人流及交 通的解決方案及綠色 能源產品。	11.6	11.2
DAI-DAN Company Limited	TSE: 1980	日本	DAI-DAN Co., Ltd.於樓 宇建設電力、空調及 食水衛生設施。其亦 建設用於保安、災難 預防及環境控制的智 能樓宇系統。此外， 該公司開發及安裝工 業焚化爐及污水處理 設備。	12.8	12.4
Asahi Kogyosha Company Limited	TSE: 1975	日本	Asahi Kogyosha Company Limited設 計、建造及維修空調 及衛生設施。其亦建 造家居、樓宇及工廠 保安、災難預防及電 力設施。此外，Asahi Kogyosha Company Limited開發及安裝環 境控制裝置，例如高 科技工業的無塵室。	7.6	7.4

## 擎天資本有限公司函件

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概述	於2017年	於2017年
				8月31日	8月31日
				缺乏流動性 折讓及控制權 溢價前市盈率	缺乏流動性 折讓及控制權 溢價後市盈率
Otec Corporation	JASDAQ: 1736	日本	Otec Corporation為電力工程公司。其設計、建造及維修辦公樓宇的自動化空調控制系統。Otec Corporation亦出售其相關產品(如管道及閥門)。此外，其開發用於保安、供水、通訊及電力設施的綜合樓宇管理系統。	7.5	7.3
Nihon Dengi Company Limited	JASDAQ: 1723	日本	Nihon Dengi Company Limited設計、建造及維修用於空調、保安及電力設施的樓宇管理系統。其亦開發工廠的綜合生產系統。	13.3	12.8
Fujita Engineering Company Limited	JASDAQ: 1770	日本	Fujita Engineering Company Limited於日本及全球從事設施建造。其承接空調及衛生、電力、儀器配置及機械安裝工程。其亦參與銷售資訊及通訊工業設備、設備維修、設施管理、製造電子裝置、供水及排水系統合約管理及安裝家居設備及設施。	6.4	6.1

## 擎天資本有限公司函件

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概述	於2017年	於2017年
				8月31日	8月31日
				缺乏流動性	缺乏流動性
				折讓及控制權	折讓及控制權
				溢價前市盈率	溢價後市盈率
Yurtec Corporation	TSE: 1934	日本	Yurtec Corporation為於日本及全球經營的設施工程公司。其承接電力設備建造(包括室內電力設備、配電線、傳輸線、發展變電站等)、建築設備工程(包括翻新、空調及管道工程，例如電力儀器配置工程)；以及資訊及通訊設備建造活動。其亦提供土木工程及建造工程，包括地下設施、地盤平整、水力發電廠土木工程、變電基站及公共污水管等；以及新能源及配電工程，包括太陽能、風力發電、汽電共生及燃料電池。	6.5	6.3
			最高	14.6	14.1
			最低	6.4	6.1
			中位數	7.6	7.4

*缺乏流動性折讓*

誠如獨立估值師所述，彼等已採納15.8%的缺乏流動性折讓（「**缺乏流動性折讓**」）以反映非上市公司的股份並無活躍市場。流動性這一概念乃指擁有權益之流通性，即擁有人如選擇出售時可轉換為現金之速度及方便程度。非上市公司擁有權益之流動性一般不及上市公司之類似權益。因此，非上市公司股份之價值一般亦較上市公司其他可資比較的股份為低。英屬維爾京群島目標公司為非上市公司（且於不久將來不大可能進行公開發售及其股份不大可能在任何主要證券交易所上市或在任何場外市場流通），其股本權益的流動性與公開上市公司不同，因此不能與可比公司直接比較，該等公司的股份在相關證券交易所公開買賣。然而，估值採納的市盈率乃自公開上市公司計算所得，代表流通的權益。因此，為目標集團估值時，已採納缺乏流動性折讓以調整有關流通權益公允價值至不流通權益公允價值。

吾等從獨立估值師得知，彼等利用柏力克－舒爾斯期權定價模式採用認沽期權法計算缺乏流動性折讓，其為最常用的理論模型之一。該概念為在比較公眾股份及私有股份時，公眾股份之持有人有能力即時在股票市場上出售股份（即認沽期權）。認沽期權模式乃計量在所述情形下認沽期權之價值，藉由透過比較認沽期權價值與股票價格得出缺乏流動性折讓：兩隻完全一樣的證券的唯一差異為其中一隻為有自由交易價（而非固定行使價）之可出售證券，而另一隻為不可出售證券，惟可選擇於預期限制期末亦可按自由交易價售回（即認沽期權）。有關採用認沽期權法估計缺乏流動性折讓時應用的參數詳情，請參閱通函附錄一所載估值報告。

吾等得悉於透過認沽期權法計算缺乏流動性折讓時，已對計算應用28.9%的波幅（參考可比公司得出）。吾等亦注意到，有關計算缺乏流動性折讓的公開研究亦表示，為私人公司股權估值時，可比公司的波幅通常應用於缺乏流動性折讓的計算。鑑於英屬維爾京群島目標公司是私人公司，其股權並非於市場上自由買賣，英屬維爾京群島目標公司股權對市場的波幅無法即時取得。因此，吾等認為應用可比公司的波幅至計算實屬合適。根據與獨立估值師的討

論，業務營運相近的可比公司通常受到相近水平的波幅。因此，吾等同意獨立估值師，認為透過上述方法從可比公司估計缺乏流動性折讓實屬合適。

### 控制權溢價

獨立估值師表示，彼等已採用15.0%的控制權溢價，以就少數權益市值對控股權益市值的影響作出調整。控制權溢價指為買家為獲得該公司控股權益願意支付超出少數股東股權價值之數額。估值中所採用市盈率乃自公眾上市公司計算得出，即少數股東所有權權益；市值乃採用該市盈率計算，故即少數股東權益。使用可比公司股份市價得出英屬維爾京群島目標公司全部股權的公平市值時，吾等同意應於估值中採納控制權溢價，以抵銷上述缺乏可比公司控制權的影響。

吾等已與獨立估值師討論控制權溢價的調整，並獲告知控制權溢價的調整幅度由獨立估值師參考David Owens、Zachary Grossman及Ryan Fackler撰寫的「The Control Premium: A Preference for Payoff Autonomy」釐定，其建議控制權溢價應介乎8%至15%。吾等同意獨立估值師，認為由於收購目標屬絕對控制權(即英屬維爾京群島目標公司的100%股份)，15.0%的控制權溢價對英屬維爾京群島目標公司而言實屬妥當及合適。

吾等已閱覽獨立估值師為估值選擇的可比公司的網站及資料來源，並重新計算以檢查各間可比公司的市盈率準確度。誠如獨立估值師所述，估值已採用市盈率下限以反映目標集團客戶及收益非常集中(逾90%收益源於私人集團及孟女士的集團，而收益主要源於2017年的多個主要項目)。根據上文所述，吾等同意獨立估值師的見解，認為選擇可比公司的市盈率下限屬審慎及合理。

為進行估值，目標集團於過去十二個月(2016年9月1日至2017年8月31日)的純利總額約人民幣5.30百萬元(摘錄自目標集團的未經審核管理賬目)。吾等已取得及審閱未經審核管理賬目，並注意到純利約人民幣5.30百萬元的計算方法乃根據過去十二個月產生的總收益減銷售成本、行政開支、銷售開支、

## 擎天資本有限公司函件

融資成本及所得稅。考慮到目標集團按每個項目逐次提供服務，各年的收益可能不同，吾等同意獨立估值師，認為於目標集團的估值使用過去十二個月的純利可反映目標集團的近期活動，因此屬公平合理。

### 可資比較交易

為評估代價是否公平合理，吾等已識別可資比較交易（「可資比較交易」），其(i)涉及收購資訊科技服務公司，有關公司主要提供與目標集團類似的工程及維修服務；及(ii)買方或買方的控股股東為聯交所上市公司。自2016年9月1日至買賣協議日期（「可資比較交易回顧期間」）的可資比較交易已根據上文所述準則全數選出。此外，由於所識別可資比較交易數量有限，吾等將準則擴大至包括所有涉及收購資訊科技服務公司（於物業管理行業提供工程及維修服務）的須予公佈交易。吾等致力研究可獲得充分資料的公開來源，並按上述準則識別四項可資比較交易。吾等認為於可資比較交易回顧期間的獲選交易為吾等提供於買賣協議日期起計合理期間內具代表性的例子數量。此外，吾等認為可資比較交易為公平及具代表性的參考例子，並將為吾等提供有關市場狀況及氣氛的近期相關資料。下表列載可資比較交易的市盈率概要：

公佈日期	買方 (股份代號)	目標	目標的主要活動	總代價	市盈率 (附註)
08/09/2017	首長國際企業 有限公司 (697.hk)	首中投資管理 有限公司	在中國從事停車場系統 及服務之業務，專注 於智能停車場系統	人民幣 116百萬元	不適用



## 擎天資本有限公司函件

公佈日期	買方 (股份代號)	目標	目標的主要活動	總代價	市盈率 (附註)
25/08/2017	北方礦業股份有限公司 (433.hk)	金珍珠投資有限公司	保安建設、人臉識別及庭院管理技術業務	430百萬港元	不適用
09/04/2017	海航實業集團股份有限公司 (521.hk)	CWT Limited	綜合物流解決方案業務，業務涉及物流服務、商品貿易、金融服務及工程服務(包括設施、車輛及設備的管理與維護、工程產品的供應及安裝、物業管理以及物流物業的設計與建造解決方案)	7,693百萬港元	13.35
26/07/2016	中奧到家集團有限公司 (1538.hk)	浙江永成物業管理有限公司	業務涉及(i)提供物業管理服務；(ii)提供工程服務及餐飲服務；(iii)提供協銷服務；(iv)銷售工程零件；及(v)提供有關公用地方的配套服務	人民幣 210百萬元	9.85
				最高	13.35
				最低	9.85
				中位數	11.60
		英屬維爾京群島目標公司		23百萬港元	3.77

資料來源：香港聯合交易所有限公司

附註：

- (i) 市盈率指總代價除以於緊接公佈日期前財政年度所收購股權百分比應佔的目標除稅前溢利

(ii) 倘目標的最近財政年度錄得除稅前淨虧損，則市盈率不適用。

從上表可見收購事項項下英屬維爾京群島目標公司的市盈率低於可資比較交易的市盈率範圍，表示代價相對低於可資比較交易的市盈率所反映者。

就已識別可資比較交易而言，吾等注意到四項可資比較交易中，有兩項的目標最近錄得淨虧損財務表現，表示即使目標處於淨虧損狀況，買方對工程及維修服務行業及未來前景感到樂觀。吾等已審閱目標集團於2015財政年度、2016財政年度及截至2017年6月30日止六個月的財務報表，並注意到目標集團於所有該等年度及期間均錄得溢利，當中分別約67%、86%及93%的收益源於私人集團及孟女士的集團。儘管依賴目標集團的客戶及收益，吾等同意目標集團的管理層，認為其財務表現很可能於可見未來持續，當中已計及(i)於最後實際可行日期，私人集團及孟女士的集團已訂立／確認的總合約金額為約人民幣86.6百萬元；(ii)目標集團與私人集團及孟女士的集團自2008年起的長期業務關係；(iii)目標集團對私人集團及孟女士的集團項目的過往中標率於過去三年為約95%，而目標集團預期於日後成功投得私人集團及孟女士的集團的多數項目，此乃由於其對私人集團及孟女士的集團的歷史及熟識程度；(iv)有關依賴很可能屬雙向及互補，因為私人集團及孟女士的集團涉及資訊科技、保安系統及軟硬件整合的大部分工程及維修服務乃由目標集團提供；及(v)依賴程度日後很可能減低，因為目標集團積極參與獨立第三方的各項招標，以擴大其客戶基礎。鑑於(i)目標集團於過去兩個財政年度及截至2017年9月30日止九個月錄得溢利；(ii)其財務表現很可能於可見未來持續；及(iii)收購事項項下目標集團的市盈率低於可資比較交易的市盈率範圍，表示代價相對屬較低價格，吾等認為收購事項誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

選擇估值倍數

評估目標集團的估值時，吾等已考慮多個常用估值倍數，包括(i)企業價值／除息稅、折舊及攤銷前盈利比率(「**企業價值／除息稅、折舊及攤銷前盈利比率**」)；(ii)市賬率(「**市賬率**」)；及(iii)市盈率。根據主體業務的性質，吾等認為市盈率對是次估值最為合適及因此獲採納。倍數選擇評估列載如下：

吾等並不認為企業價值／除息稅、折舊及攤銷前盈利比率為合適基準，因為吾等認為其屬相對主觀。企業價值／除息稅、折舊及攤銷前盈利比率使用公司市值為基點，計及債務價值、少數權益、優先股及撇除剩餘現金及現金等價物以得出企業價值，再除以除息稅、折舊及攤銷前盈利金額。企業價值一般需要對目標的債務及／或非經營資產／負債進行正常化調整，其可能屬主觀。因此，吾等認為採納企業價值／除息稅、折舊及攤銷前盈利比率評估目標集團的價值並不合適。

吾等並不認為市賬率為合適基準，因為其僅掌握公司的有形資產。目標集團為服務主導及目標集團並非根據其資產產生收益。市賬率通常用於資產密集公司的估值。然而，目標集團為輕資產集團。目標集團依賴勞工團隊產生收入，而其資產無法反映其產生收入的能力。因此，吾等認為採納市賬率評估目標集團的價值並不合適。

賣方之承諾

根據買賣協議，賣方向買方聲明及保證，截至完成日期，(a)除經事先書面通知獲買方同意其累計或產生並於目標集團日常業務過程中衍生的貿易應付款項外，目標集團概無結欠任何其他方(不論賣方或其聯繫人或其他人士)其他借款、責任或負債(不論實際或或然)；及(b)(除於目標集團財務報表所示者或簽署買賣協議前向買方明確披露並獲其同意者外)集團成員公司概無以任何形式作出任何擔保。倘發生任何違反上述聲明或保證的事件，則收購價將予以下

調，而減幅將等於有關額外負債的總額。因此，代價將按目標集團對任何其他訂約方(不論賣方或其聯繫人或其他人士)的其他責任或負債(不論屬實際或或然)扣減。因此，貴集團就任何額外責任及負債獲得保障。

賣方亦(條件是交易完成)以買方(為其本身及為信託人代表目標集團成員公司)為受益人，就買方或目標集團有關成員公司因該成員公司於完成日期或之前的任何違約，引致該成員公司採取任何行動而可能直接或間接招致、蒙受、累計的任何成本、申索、損害賠償、開支、損失、懲罰、負債、行動及訴訟作出彌償。根據買賣協議條款，未經事先書面通知，貴集團因此毋須承擔額外申索、承諾及/或稅務責任。吾等認為該等承諾對貴公司及股東整體而言誠屬公平合理。

### 代價的付款條款

根據國家稅務總局公告2015年第7號(「**第7號公告**」)，賣方將就於中國出售股份而繳納預扣稅，倘賣方未有呈報交易及繳付稅項，則可能受到潛在懲處。第7號公告規定買賣擔任預扣代理及對據稱轉讓收益施加10%預扣稅。第7號公告亦列明中國稅務負債於相關股權轉讓合約或買賣協議生效及股權變更程序完成當日產生。賣方將有責任於稅務通知發出後七日內向相關地區負責稅務機關提交報稅表。根據《中國稅收徵收管理法》，倘預扣代理未有如此行事，可處相關罰則(未付稅項的50%至300%)。因此，倘賣方亦未有繳付稅項，則貴公司會就未能於指定時間內繳付稅項面臨嚴重罰則。

根據買賣協議，預扣結餘相當於代價減按金，再減完成分期款項(如適用)。有關代價支付方式的詳情，請參閱「收購事項之主要條款」一節。預扣結餘將於結付應付相關所得稅後支付，其須於確定相關所得稅金額日期起計20個營業日(或中國稅務局可能訂明的有關較短期間)內支付。根據上述合約條

款， 貴集團因此可取得稅務保證，減低其就任何潛在中國稅務事宜承受的風險。因此，吾等認為付款條款符合 貴公司及股東之整體利益。

經計及(i)市盈率低於可資比較交易的市盈率範圍；(ii)代價低於英屬維爾京群島目標公司的公允價值，其於估值日期由獨立估值師評值；(iii)目標集團的未來前景可觀，原因是中國工程及維修服務行業前景明朗；(iv)目標集團於2015財政年度、2016財政年度及截至2017年6月30日止六個月的盈利能力穩定，且很可能於可見未來維持其財務表現；(v)收購事項與 貴公司促進 貴集團提供更好及更全面物業管理服務予 貴集團所管理住宅社區的居民的目標一致；(vi)賣方的承諾及付款條款保護 貴公司的利益；及(vii)買賣協議的條款及條件由訂約方按公平基準磋商，乃按一般商業條款訂立，吾等認為，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，且代價對獨立股東而言誠屬公平合理。

## 2. 收購事項的財務影響

### (i) 溢利及虧損

緊隨完成交易後，目標集團的成員公司將成為 貴集團的間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合至 貴集團的綜合財務報表(已對銷集團內公司間交易)。預期完成交易後 貴公司將能從目標集團錄得額外收益。對 貴公司盈利或虧損的實際影響將視乎目前業務的未來財務表現。

### (ii) 資產及負債

誠如 貴公司的2017年中期報告所載，於2017年6月30日， 貴集團的綜合資產總值及負債總額分別為約人民幣308.1百萬元及人民幣96.6百萬元。為供表述，倘收購事項已於2017年8月31日完成，則經擴大集團的資產總值應增加約人民幣61.0百萬元，主要源於綜合目標集團的資產(主要為存貨、應收賬款及現金)，惟被 貴集團預期為結付代價支付的現金抵銷；經擴大集團的負債總額應增加約人民幣59.0百萬

元，主要源於綜合目標集團的負債(主要為預收款項及應付賬款)。股東謹請注意，收購事項對 貴集團資產淨值的實際影響，於收購事項完成交易後方可根據目標集團其時的綜合資產淨值公允價值釐定，且有待審核。

### (iii) 現金及現金等價物／營運資金

誠如 貴公司的2017年中期報告所披露，於2017年6月30日， 貴集團的流動資產約為人民幣288.9百萬元，包括現金及現金等價物約人民幣196.5百萬元，而流動負債約為人民幣94.8百萬元。考慮到將以 貴公司的自有內部資源提供資金結付代價，現金及現金等價物／營運資金將按代價金額受到影響。為供表述，倘收購事項已於2017年8月31日完成，經擴大集團的現金及現金等價物總額應約為人民幣184.3百萬元。誠如 貴公司管理層所告知， 貴集團將能應付未來12個月的營運資金需求。

## B. 就持續關連交易考慮的主要因素及理由

### 1. 持續關連交易對手方的資料及持續關連交易的背景

私人集團主要於中國從事(其中包括)物業發展及投資、酒店投資及管理、教育、醫院及醫療服務以及長者、婦產及幼兒護理業務。於其一般業務過程中，私人集團獲得 貴集團的服務(主要為採購、物業管理、洗衣、居民支援及維護、就業安排及物業代理範疇)，以支持其業務活動及發展。私人集團由孟女士的配偶控制(或由其擁有已發行股本的30%或以上)，彼為最終控股股東。目標集團的成員公司將於完成交易後成為 貴集團的一部分，因此，根據上市規則，完成交易後目標集團與私人集團之間發生的任何交易將成為 貴集團的持續關連交易。

孟女士的集團主要於中國從事(其中包括)長者、婦產及幼兒護理以及信息科技業務。其最終控股股東為孟女士。

訂立買賣協議前，目標集團從事目標業務及(於其一般業務過程中)向(其中包括)私人集團及孟女士的集團提供資訊科技服務、相關工程、保安系統以及硬件及軟件整合。完成交易後，該等服務將繼續提供並由MES協議監管。目標集團(由孟女士全資擁有)亦將成

為 貴公司的間接全資附屬公司，而根據上市規則第14A章，根據MES協議由目標集團向私人集團及孟女士的集團提供的工程及維修服務將構成 貴公司的持續關連交易。

## 2. MES協議

### (i) 一般條款

日期 : 2017年10月16日

訂約方 : (i) 番禺祈福新邨(為其本身及代表私人集團其他成員公司)；

(ii) 祈福護老公寓(為其本身及代表孟女士的集團的其他成員公司)為訂約一方，兩間公司均作為服務接受者；及

(iii) 中國目標公司，為訂約另一方，作為服務供應商。

年期 : 初步年期由完成日期起至2018年12月31日止。

MES協議的年期可於初步年期屆滿後延長三年，惟根據上市規則有關延期及據此擬進行之交易(包括相關年度上限)須經獨立股東(如有需要)批准。

主體事項 : 為私人集團及孟女士的集團提供工程及維修服務(關於資訊科技、保安系統及硬件和軟件整合)。

定價政策 : 就工程服務而言，價格乃由相關人士按項目基準透過競標程序釐定，當中會考慮項目的性質及複雜程度和採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費，另加介乎約30%至45%的加成百分比，該比率乃參考各項目的競標要求及 貴集團向獨立第三方收取的服務費釐定。接獲工程項目的招標規格後，投標團隊成員將分析及計算所涉成本(包括估計人力、合資格人士(例如工程師或其他專家)及將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及估計項目年期。之後中國目標公司總經理會比較該等項目與獨立第三方獲提供類似規模及複雜程度的工程項目的盈利能力，而 貴公司的合規主任將審閱該溢利估算，以確保將提供予關連人士的條款不遜於獨立第三方提供者。目標集團向獨立第三方就工程服務費用的加成百分比約為25%至45%。

就維修服務而言，價格乃(i)按相關工程服務合約金額約8%至15%釐定，有關百分比範圍乃透過分析及計算所涉及成本(例如人力資源、合資格人士(如工程師或其他專家))及所需維修服務估計期間釐定；及(ii)由相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。該等價格不得遜於 貴集團向獨立第三方提供類似服務的價格。



MES協議生效：協議須待買賣協議完成及貴公司(作為聯交所主板上市公司)已取得一切所需或合適批准、授權、同意及許可(包括但不限於在股東特別大會獲獨立股東批准買賣協議及據此擬進行之交易)，以及通函所載其他先決條件獲達成，方可作實。

**(ii) MES協議之因由及裨益**

根據貴公司管理層，訂立MES協議主要為了以下因由及裨益：

**(a) 提供長期業務關係及穩定的目標集團服務需求**

目標集團一般業務過程的其中一環是提供工程及維修服務予(其中包括)私人集團及孟女士的集團。董事認為，於完成交易後，目標集團繼續向私人集團及孟女士的集團提供有關服務將不會影響貴公司或其股東之利益。另一方面，董事相信MES協議將為目標集團的工程及維修服務帶來穩定需求，並為目標集團與私人集團及孟女士的集團建立穩定及可靠的業務關係。

**(b) 靈活地繼續向私人集團及孟女士的集團競投合約**

根據MES協議，貴集團將能繼續向私人集團及孟女士的集團競投合約，其佔目標集團收益的絕大部分。目標集團將並無責任根據MES協議競投合約。倘根據MES協議提供任何服務，所有相關服務交易須按一般商業條款訂立，且作價不得低於市場上其他客戶於交易時提供的價格。因此，MES協議將讓目標集團可靈活地但並無責任繼續依願按具競爭力的市價向私人集團及孟女士的集團競投合約。

(c) 工程及維修服務行業的需求增加

誠如「中國工程及維修服務行業概覽」一節所述，(i)工程及維修服務行業（特別是智能工程服務）在有利的中國政府政策支持下迅速增長；及(ii)國內生產總值及城鎮人均可支配收入增長於中國形成有利的社會環境及條件，而廣州市政府有意利用先進技術及全面創新建設宜居城市以緊貼國策。因此，中國（特別是廣州市）的工程及維修服務需求預期會相應增加。

完成交易後，貴集團將可綜合目標集團的財務業績至貴集團。誠如目標集團管理層所述，來自客戶（為孟女士的聯繫人）及（其中包括）私人集團旗下公司發展的住宅、零售、商業及醫院發展項目的收益，佔2015財政年度、2016財政年度及截至2017年6月30日止六個月的約67%、86%及93%。

(iii) 個別合約的條款

訂立買賣協議前及完成交易後，目標集團一直從事目標業務及（於其一般業務過程中）提供相關工程及維修服務予（其中包括）私人集團及孟女士的集團。為評估與私人集團及孟女士的集團訂立的個別合約是否公平合理，吾等已審閱目標集團提供各類服務的合約及將合約條款和與獨立第三方訂立的合約作比較，並與目標集團管理層討論主要條款的基礎，例如定價條款（其中包括成本及利潤釐定）及結付條款。吾等注意到與私人集團及孟女士的集團訂立的個別服務協議的合約條款和與獨立第三方訂立的個別服務協議類似。因此，吾等認為MES協議的合約條款並不遜於與獨立第三方的合約條款。

誠如貴公司管理層所述，釐定工程服務合約的定價時，透過招標程序，目標集團通常就每個項目對項目估計成本採用成本加溢價基準，另加相關人士的加成百分比。當目標集團獲邀參與招標程序，競標團隊（由目標集團高級管理層組成）會初步分析成本及定價，以釐定工程服務的定價。吾等獲告知合約成本一般參考以下各

項估計(i)項目的性質及複雜程度；及(ii)採購材料所招致的實際成本及開支、員工薪酬及應付第三方的其他服務費。管理層審定特定個別服務協議的總合約金額時，乃根據上述成本估計另加介乎約30%至45%的加成百分比，該比率乃參考 貴集團向獨立第三方收取的服務費釐定，當中，有關合約金額及其他條款(將由 貴集團收取)不遜於向獨立第三方提供類似服務的條款。釐定合約利潤時考慮的主要因素其中包括(i)工程的複雜程度；(ii)項目的規模；及(iii)服務期間。

就維修服務而言，合約金額乃(i)按相關工程服務合約金額約8%至15%釐定，有關百分比範圍乃透過分析及計算所涉及成本(包括估計人力資源、合資格人士(如工程師或其他專家)、將予使用的材料)、所涉及工程服務的複雜程度及所需維修服務估計期間而釐定；及(ii)由相關人士參考給予獨立第三方的價格按公平原則磋商釐定。該等價格不得遜於 貴集團向獨立第三方提供類似服務的價格。吾等獲告知釐定合約金額時已計及：(i)維修範圍的規模及大小；(ii)物料、所需工人人數及分包服務(如需要)的估計成本；及(iii)提供予獨立第三方的價格。該等價格(將由 貴集團收取)不得遜於 貴集團向獨立第三方提供類似服務的價格。

為進行盡職審查，吾等已(i)取得及審視2016財政年度至2018財政年度各年的完整項目列表，以了解目標集團已履行及將履行的項目的性質及規模；(ii)按項目分析毛利(及進一步分析毛利率差異(如有)的因由)以得出目標集團正常向私人集團、孟女士的集團及獨立第三方收取的利潤；(iii)訪問目標集團營運團隊及 貴公司管理層，內容關於由個別項目招標至完成的整個程序，以了解業務流程；(iv)取得及審視 貴集團、私人集團、孟女士的集團及其他獨立第三方之間訂立的特定個別服務協議的過往交易記錄，包括成本估計及相關毛利率；(v)了解目標集團的定價政策及定價程序，以評估特定個別服務協議定價是否公平合理；(vi)就特定個別服務協議取得及審視分包商的報價，以了解影響定價的組成部分；及(vii)研究工程及維修服務行業的市況，以及 貴集團的定價政策是否與現行市價相近。

根據 貴公司提供的2017財政年度項目列表(「**2017年項目列表**」)及2018財政年度項目列表(「**2018年項目列表**」)，吾等注意到，就來自私人集團及孟女士的集團的工程服務收益的估計平均毛利率於截至2017年12月31日止年度為約31.9%，而截至2018年12月31日止年度將為約38.0%。吾等已作進一步分析，就來自獨立第三方的工程服務收益的估計平均毛利率於截至2017年12月31日止年度為約46.3%，而2018財政年度概無項目獲估計。誠如目標集團管理層所述，私人集團及孟女士的集團和獨立第三方的毛利率差異的主要原因是為大規模項目的毛利率較低，以提高於競標程序的競爭力。誠如目標集團管理層進一步所述，與獨立第三方訂立的過往項目的平均毛利率較高，因為項目規模較小。吾等已審視項目列表及其各自個別合約，並確認上文所述。

另一方面，吾等注意到，就來自私人集團及孟女士的集團的維修服務收益的估計毛利率於截至2017年及2018年12月31日止年度介乎約90%至95%。吾等已作進一步分析，就來自獨立第三方的維修服務收益的毛利率於截至2017年12月31日止年度介乎約90%至95%，而2018財政年度概無項目獲估計。因此，毛利率各自均屬相近。

吾等已對市況進行市場研究，特別是工程及維修服務行業的市場毛利率。根據中國產業信息發佈的《2017年中國建築行業發展趨勢及市場前景預測》，2016年第三季的工程及維修服務行業毛利率為約26.1%。鑑於來自私人集團及孟女士的集團的總收益的平均毛利率估計高於上述工程及維修服務行業毛利率，吾等認為，目標集團與私人集團及孟女士的集團的定價條款對 貴公司及股東整體而言並不遜於行業平均值。

此外，就私人集團、孟女士的集團、 貴集團及獨立第三方訂立的合約而言，吾等已比較其他主要合約條款，其中包括付款期、建設方式、責任、品質檢驗、竣工、項目轉移、違約等，並發現各方訂立的該等合約條款相似。

此外，吾等已與 貴公司管理層討論內部監控措施，其旨在監察據MES協議項下擬進行之交易的定價及條款，以及確保根據有關MES協議進行的交易乃按一般商業條款訂立。吾等注意到 貴公司將監察根據MES協議執行指定個別服務協議的情況，確保MES協議訂約方嚴格遵守條款。吾等認為有待實行的上述程序將確保MES協議項下交易乃按一般商業條款訂立。

**(iv) 建議MES協議2018年度上限**

於2018財政年度據MES協議項下擬進行之交易的建議年度上限列載如下：

	<b>2018財政年度</b> 人民幣百萬元
年度上限	75

根據上市規則第14A.52條，持續關連交易的期間不得超過三年，惟交易性質要求合約期間超過三年除外。誠如董事所述，目標集團提供的服務乃透過招標為每個項目提供，而項目期間一般為一年以內。由於項目經過招標及服務期間短， 貴公司管理層認為其無法準確估計長遠未來任何期間的持續關連交易年度金額。因此，吾等認為MES協議建議期限於2018年12月31日完結(少於三年)實屬合理。

為評估建議MES協議2018年度上限是否合理，吾等已採取若干步驟，包括以下各項：

**與 貴公司管理層討論工程及維修服務行業的未來前景**

吾等已與 貴公司管理層討論及彼等預期工程及維修服務(特別是智能工程服務)的需求將會持續增加。其獲得中國政府宣佈及實行的有利政策支持，包括但不限於《綠色建築技術導則》、《建築及居住區數位化技術應用》及中國第

十二個五年規劃(2011年至2015年)。有關行業概覽的詳情，請參閱「中國工程及維修服務行業概覽」一節。此外，誠如2017年中期報告所載，貴公司計劃繼續擴大貴公司管理的住宅單位總建築面積及數目。於2017年6月30日，貴集團管理的總合約建築面積為約6,673,000平方米，包括兩個新住宅社區，即「祈福繽紛匯」及「果嶺天地」，此乃由私人集團旗下公司發展，因此為工程及維修服務需求增加帶來機遇。貴公司亦正在物色潛在物業公司，其主要業務營運焦點為廣東省，並覆蓋合約建築面積逾50,000平方米。此建築面積潛在增幅為目標集團的工程及維修服務奠定基礎。

### *檢視計算建議MES協議2018年度上限的基準*

誠如貴公司所述，由於目標集團提供的服務乃按項目逐次交付，與私人集團及孟女士的集團的過往交易額與未來預計金額並非完全相關。相反，建議MES協議2018年度上限的釐定基礎為(i)於2016財政年度及2017財政年度透過私人集團及孟女士的集團之競標程序授予目標集團之競標，及預期將於2017財政年度及2018財政年度履行之尚未完成服務的合約金額分別為約人民幣11.9百萬元及人民幣31.1百萬元；(ii)在項目執行過程中由私人集團及孟女士的集團所作之任何修改指令產生之估計交易金額；(iii)就過去三年已執行及完成之項目所需之維修服務；(iv)目標集團競投工程項目之估計中標率，乃基於過往中標率及目標集團於過去三年之參與率得出；及(v)對有跡象進行投標但尚未發出邀請及／或授出之潛在項目之估計。

吾等已審視目標集團的2018年項目列表，並注意到與私人集團及孟女士的集團訂立／確認的總合約為約人民幣86.6百萬元，其中約人民幣61.9百萬元預料於截至2018年12月31日止年度入賬為收益。然而，吾等亦發現可能有部分潛在項目於其展開年度方獲目標集團知悉。舉例而言，吾等已審視目標集團

的2017年項目列表，當中有9個與私人集團及孟女士的集團的項目於最後實際可行日期仍處於招標程序。該等項目的總合約金額(於2017年初尚未知悉)為人民幣1.1百萬元，而該總額的約90.1%預料於截至2017年12月31日止年度確認為收益。基於上述審視及由於目標集團的業務性質使然，吾等同意 貴公司管理層，認為假設2018年可能出現同樣情況實屬合理，且建議MES協議2018年度上限應予充分反映。

誠如 貴公司管理層所述，預測2018年項目列表的項目時，已計及私人集團及孟女士的集團項目的過往中標率，其於過去三年為約95%。吾等同意 貴公司管理層對中標率將於2018年維持不變的假設屬公平合理，因為先前年度的過往中標率一直穩定。

經計及(i)於截至2018年12月31日止年度，來自私人集團及孟女士的集團的估計收益總額佔建議MES協議2018年度上限約82.6%；(ii)管理層根據經驗及過往記錄估計，於2018年項目列表的項目總合約金額中，僅約71.5%將於2018財政年度完成及確認為收益；及(iii)目標集團對私人集團及孟女士的集團項目的過往中標率於過去三年為約95%，吾等認為釐定建議MES協議2018年度上限的基準與管理層對潛在持續關連交易金額的最佳估計一致，而吾等認為建議MES協議2018年度上限並非過高，且對 貴公司及股東整體而言誠屬公平合理。

根據吾等的評估，吾等認為(i)訂立MES協議將於完成交易後為目標集團業務帶來穩定需求量；(ii)與私人集團及孟女士的集團的合約條款乃按一般商業條款訂立；(iii)特定個別服務協議項下的定價政策與MES協議一致，且誠屬公平合理；及(iv)建議MES協議2018年度上限與管理層對潛在持續關連交易金額的最佳估計一致及誠屬公平合理。因此，吾等認為訂立MES協議符合 貴公司及股東之整體利益，而MES協議項下的建議MES協議2018年度上限誠屬公平合理。

### 3. 內部監控

完成交易後，為確保據MES協議擬進行之交易不會超出建議MES協議2018年度上限，按一般商業條款或對 貴集團而言不遜色的條款進行及符合 貴集團的定價政策且不損害 貴公司及其股東的整體利益， 貴集團將採取以下措施：

- (1) 貴公司管理層將根據獨立股東批准的年度上限編製預算。持續關連交易的所有財務數據將每個月由會計師從會計系統收集，彼將會輸入實際數據及比較實際結果及預算。財務經理會比較波動及趨勢以審閱及分析結果。如有任何不合理的差異，財務經理會調查及修正(如需要)。整體結果將予審閱及每個月向執行董事(不包括孟女士)呈報。倘實際持續關連交易超過根據獨立股東批准的年度上限編製的預算的5%，則 貴公司財務經理及總經理將解釋原因及提供糾正計劃。倘管理層預料將會超出年度上限，或當年度上限已動用75%，首席執行官及首席營運官將考慮建議提高及修訂年度上限；
- (2) 私人集團及孟女士的集團之間訂立特定個別服務協議前， 貴集團營運部門的總經理將負責從不同標書收集資料及評估合約金額是否合理，當中參考(其中包括)項目設計及品質、建築技術、現行市況。評估及標書資料其後將轉交財務部以供核實及複審。財務經理亦會評估 貴集團訂立新建築項目會否超出年度上限，以及私人集團及孟女士的集團於特定個別服務協議提供的條款是否符合MES協議。執行董事(不包括孟女士)之後會審閱及批准特定個別服務協議和 貴集團營運部門履行的評估；
- (3) 簽立特定個別服務協議後， 貴集團的財務部門將負責持續監察及每月檢查年度上限，確保不會超出年度上限和確保上述相關內部監控措施的實施；



- (4) 於MES協議的整個期間內，營運部門及財務部門負責監察MES協議項下特定個別服務協議的執行，確保MES協議訂約方嚴格遵守條款(包括根據特定個別服務協議收取的費用)。如偏離其合約條款，應向 貴公司管理層呈報，以採取後續行動。此外， 貴公司管理層將於有需要時突擊檢查MES協議的執行，確保符合合約條款。

審閱上述內部監控政策後，吾等認為其屬充分及有效的內部監控措施，可監察據特定個別服務協議擬定的合約金額，並確保持續關連交易乃根據一般商業條款訂立及誠屬公平合理，且將屬於建議MES協議2018年度上限範圍內。此外，執行董事(不包括孟女士)的批准將確保與私人集團及孟女士的集團訂立的交易乃按公平合理基礎進行。

### 推薦建議

考慮到上述主要因素及理由，特別是：

- (i) 中國及廣州市對工程及維修服務(特別是智能工程服務)的需求增加；
- (ii) 貴集團將能提供更好及更全面的物業管理服務予住宅社區的居民，使 貴集團的收入來源增加；
- (iii) 目標集團的財務表現及中國工程及維修服務行業的前景理想；
- (iv) 英屬維爾京群島目標公司的引申市盈率低於可資比較交易市盈率範圍，顯示代價相對低於可資比較交易市盈率反映的價格；
- (v) 代價低於英屬維爾京群島目標公司的公允價值，其於估值日期由獨立估值師評值；
- (vi) 賣方的承諾及代價付款條款保護 貴公司的整體利益；
- (vii) 收購事項預期於完成交易後改善 貴集團的整體財務表現及盈利能力；

---

## 擎天資本有限公司函件

---

- (viii) 訂立MES協議將形成長期業務關係及目標集團服務的穩定需求，同時可靈活地繼續向私人集團及孟女士的集團競投合約；
- (ix) MES協議的定價政策及合約條款乃按一般商業條款訂立，不遜於與獨立第三方的合約條款；
- (x) 建議MES協議2018年度上限與管理層對潛在持續關連交易金額估計一致；及
- (xi) 就據MES協議擬進行之交易的充分及有效內部監控措施，

吾等認為(i)收購事項雖然並非於 貴集團的一般業務過程中進行，但符合 貴公司及股東之整體利益；(ii)買賣協議及MES協議及據此擬進行之交易的條款及條件(包括建議MES協議2018年度上限)乃按一般商業條款協定，對獨立股東而言誠屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)據MES協議擬進行之交易將於完成交易後由 貴集團於其一般及日常業務過程中進行。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案，以批准建議收購事項、持續關連交易(包括建議MES協議2018年度上限)及據此擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

擎天資本有限公司

董事

董事

黃曉陽

林秀梅

謹啟

2017年11月29日

以下為艾華迪評估諮詢有限公司就買賣協議、MES協議及據該等協議各自擬進行之交易(包括有關MES協議的2018財政年度建議年度上限)的估值報告文本。



敬啟者：

### 關於：怡南有限公司100%股權之估值

根據閣下之指示，吾等已就怡南有限公司(「目標公司」)100%股權進行截至2017年8月31日(「估值日期」)之業務估值。吾等知悉，祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」或「閣下」)擬收購目標公司之100%股權(「建議收購事項」)。

據吾等所知，此次評估將為閣下釐定收購目標公司作價提供參考，並在相關情況下用作香港聯合交易所上市規則(「上市規則」)規定下之披露用途。本報告(「報告」)概不構成建議收購事項之商業價值及架構之意見。對於報告未獲授權之使用，吾等概不負責。

就本報告所使用之由任何第三方提供或源自任何第三方之任何估計數據或估計之真實性及完整性，吾等概不承擔責任。吾等假設吾等獲提供之財務及其他資料乃屬準確及完整。

本報告呈列所評估業務之概要，說明分析基準及假設，解釋此次評估過程中採用之分析方法，而額外支持文件亦已作為吾等工作文件之一部份予以保留。

### 分析基準

吾等已對目標公司之100%股權之公允價值進行評估。

公允價值是市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產將收取或轉讓負債將支付之價格。

## 公司背景

目標公司為於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之投資控股公司，由 貴公司其中一名控股股東孟麗紅女士(「孟女士」)最終全資擁有。目標公司透過其全資擁有之投資控股附屬公司(即暉躍有限公司(「暉躍」))持有廣州市科健計算機技術有限公司(「科健」)，連同目標公司及暉躍稱為「目標集團」全部已發行股本。

科健主要於中國從事提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統及軟硬件整合業務。

吾等知悉， 貴公司擬收購目標公司之100%股權。因此， 貴公司謹此評估目標公司於估值日期之100%股權之公允價值。

## 工作範疇

進行是次估值工作時，吾等：

- 與 貴公司之代表協調以取得估值所需資料及文件；
- 收集目標集團之相關資料，包括我們可得之法律文件、牌照、財務報表、預測等；
- 與 貴公司討論以了解目標集團之歷史、業務模式、營運、客戶基礎、業務發展計劃等以作估值；
- 就有關行業進行調查並向可靠資料來源收集相關市場數據以作分析；
- 就我們可得有關目標集團之資料進行調查並考慮估值結論之基準及假設；
- 設計合適估值模型以分析市場數據及得出目標公司之估計公允價值；及
- 編撰估值報告，載列吾等之調查結果、估值方法及假設和估值結論。

進行估值時，吾等應獲得一切有關資產、負債及或然負債之相關資料、文件及其他相關數據。吾等依賴有關資料、記錄及文件來達致估值意見，且並無理由懷疑 貴公司、目標集團及其授權代表向吾等所提供資料之真實性及準確性。

## 行業概覽

### 經濟概覽

過去五年，東亞及太平洋的國內生產總值（「國內生產總值」）穩定上升，名義國內生產總值由2011年的約19.63萬億美元增至2016年的約22.48萬億美元，複合年增長率（「複合年增長率」）為約2.75%，而全球複合年增長率為約0.62%。由主要發達國家的經濟指標（如非農業工資及失業率）改善可見，有跡象顯示全球市場氣氛由復甦轉向明朗。預期經濟活動會逐漸變得蓬勃。

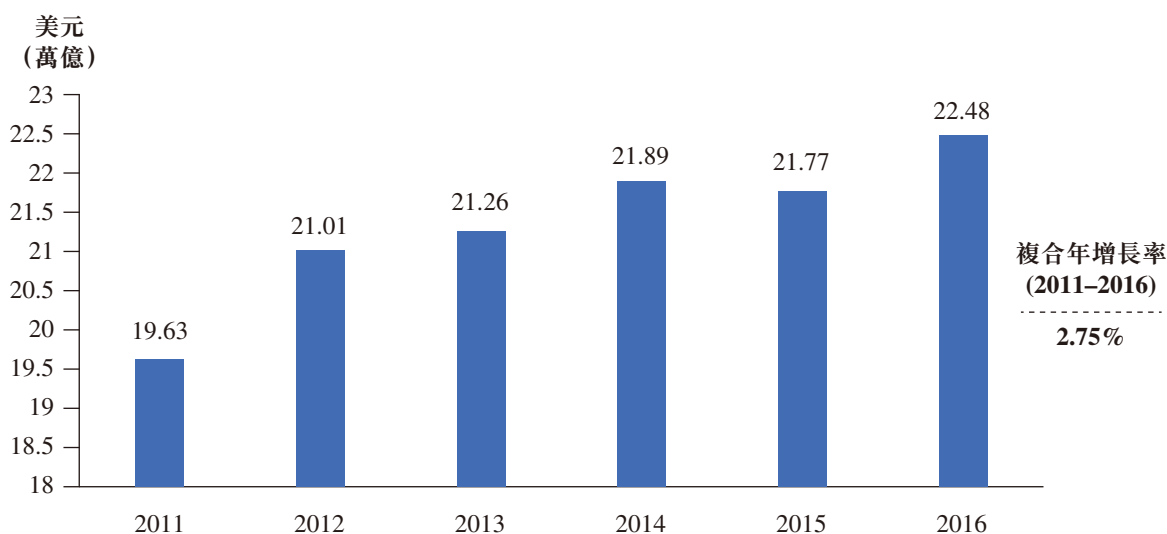


圖1：東亞及太平洋名義國內生產總值(2011年至2016年)

(資料來源：世界銀行)

### 中國物業管理市場

中國物業管理行業服務多種物業，例如住宅、辦公室、購物商場、工業設施、學校及醫院。除了收取一般管理月費外，新一代的物業經理更集中於增值服務。具體而言，其設立旨在提供服務的內部線上至線下平台，範圍涵蓋網上購物以至理財，藉此滿足不同的客戶需求及從該等服務產生額外收益。

物業管理行業的權威行業組織中國指數研究院最近發佈2017年行業報告，內容關於100強物業管理公司。該報告顯示物業管理行業於2016年持續擴張。按所管理建築面積（「建築面積」）計算的市場總規模按年增加約6.0%至185億平方米，與同期全國竣工物業的建築面積增長大約一致。

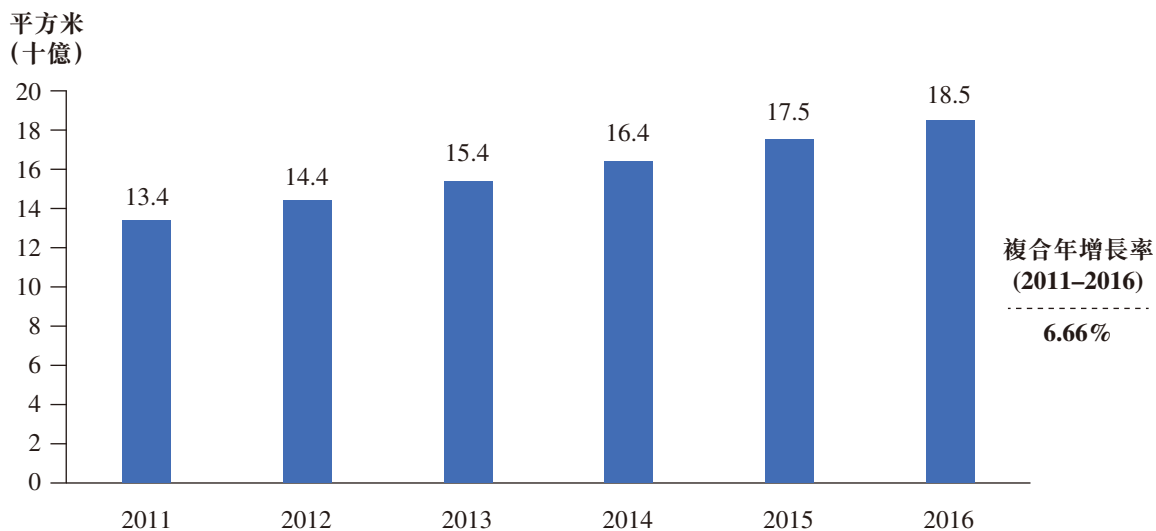


圖2：按建築面積計算的物業管理市場規模（2011年至2016年）

（資料來源：中國產業信息網）

同時，頂尖公司的市場份額繼續增長。100強公司的市場份額由2015年的28.42%增至2016年的29.44%，而10強公司的市場份額升幅更大，增加2.54%至2016年的10.18%。

### 樓宇自動化系統行業

樓宇自動化系統(「樓宇自動化系統」)乃一體化電腦組件網絡，可自動控制樓宇運作的多個層面，例如暖通空調、保安／出入控制、照明、能源管理、維修管理、消防控制等。由樓宇自動化系統控制的樓宇通常稱為智能樓宇。預期該市場的增長驅動因素為節能系統的需求增加、樓宇保安系統自動化的需求增加及樓宇自動化系統的物聯網改良。下圖顯示2012年至2015年的中國樓宇自動化系統市場。

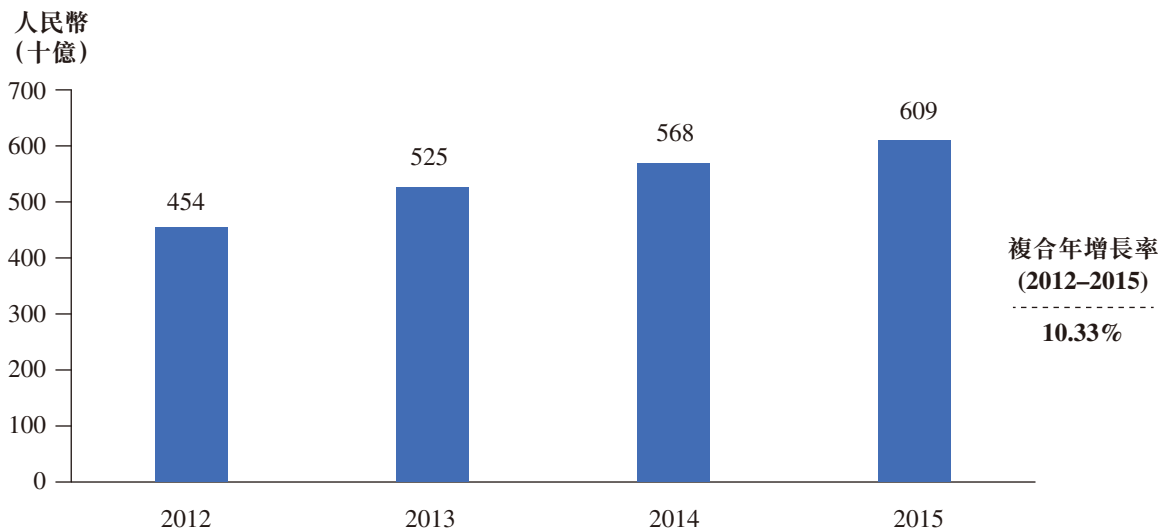


圖3：樓宇自動化系統行業市場規模(2012年至2015年)

(資料來源：中國產業信息網)

根據中國知名研究院前瞻產業研究院最近發佈的《樓宇智能化行業市場深度分析及投資戰略研究報告》，樓宇自動化系統的市場規模預期於2018年達到約人民幣10,060億元，2013年至2018年的複合年增長率為約15%。有關增長為從事樓宇自動化系統業務的公司帶來龐大機遇。

### 本報告的限制

本報告乃為閣下釐定收購目標公司作價提供參考，並在相關情況下用作上市規則規定下之披露用途。吾等對任何未經授權使用本報告均不會負責。因此，本報告不可供任何人士(包括且不限於貴公司、目標集團及目標公司各自的股東)使用或以任何其他關係依賴，其用意亦非賦予任何人士(包括且不限於貴公司及目標公司各自的股東)任何利益。

本報告概不構成有關建議收購事項的商業價值及架構的意見。本報告概不聲稱包含就全面評估建議收購事項而言實屬必要或合適的所有資料。吾等毋須且並未對建議收購事項的業務、技術、運營、策略或其他商業風險及利益進行全面評估，上述事宜仍然是 貴公司董事及管理層的唯一責任。

據吾等理解， 貴公司的財務顧問可能需要本報告，僅作內部參考之用。彼等將會自行進行獨立分析，以履行其職責及責任。吾等之工作及本報告用意並不在於替代彼等之程序以證實彼等須提出的意見。

吾等已假設並依賴本報告提供或以其他方式給予吾等的資料(書面或口頭)的準確性、完整性及充分性，並未對其進行獨立核實，概不明示或暗示地對所有有關資料的準確性、完整性及充分性作出聲明或保證，且概不對所有有關資料的準確性、完整性或充分性承擔任何責任。

### 權益價值分析之估值假設

於達致估值意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- 目標集團營運地區的經濟前景及影響有關行業之特定競爭環境；
- 目標集團之業務風險；
- 從事與目標集團同類業務的可比公司的價格倍數；
- 目標集團管理團隊的經驗及其股東的支持；及
- 整體行業的法律及監管事宜。

吾等於達致估值結論時須作出多項一般假設。於是次估值中採納的主要假設如下：

- 現存政治、法律、科技、財政或經濟狀況將不會出現可能對目標集團業務構成不利影響的重大變動；及
- 目標公司及可比公司自各自的財務報告日期至估值日期期間的財務狀況並無任何重大變動。



吾等假設並無與所評估資產相關的隱藏或意外情況將可能對報告價值構成不利影響。此外，吾等不會對估值日期後所產生的市況變動負上任何責任。

## 估值方法

### 一般估值方法

有三種公認方法可評估目標公司股權價值的公允價值，即收入法、成本法及市場法。已就目標公司估值考慮該三種方法：

收入法 收入法提供價值指標，所根據原則為知情買家將支付不超過主體資產所產生之預期未來經濟利益之現值。

收入法的基本方法為貼現現金流(「貼現現金流」)法。根據貼現現金流法，價值取決於來自企業所有權的未來經濟收益的現值。因此，股權價值是以公司的未來自由現金流量的現值減未償還計息債項(如有)計算。未來現金流量乃按適用於投資業務風險及危機相類似項目的市場回報率貼現。

成本法 成本法乃根據類似資產的現行市場價格，扣除因狀況、使用情況、齡期、耗損或存在的過時(實體、功能或經濟上)而引致的累計折舊，並經考慮過去及現在的保養政策及改造記錄，計算估值資產以全新狀況再造或重置的成本。

市場法 市場法提供價值指標的方法為比較主體資產及已於市場上出售之同類資產，並對主體資產及被視為可與主體資產相比的資產之間的差異進行適當調整。

在市場法下，可比公司法就被視為可與主體資產相比的上市公司計算出價格倍數，然後將結果應用於主體資產基數。可比交易法利用被視為可與主體資產相比的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於主體資產基數。

### 獲選估值方法

上述各方法於一個或以上的情況下適用，而部分情況下可同時使用兩個或以上的方法。決定是否採納某一方法時乃根據為性質類似的業務實體估值時的最常用做法。於是次關於目標公司股權價值的公允價值評估中，吾等已應用市場法，原因如下：

- 成本法不適用於是次評估，因為其不計及業務擁有權的經濟利益。吾等認為目標公司於估值日期的綜合賬面淨值未必如實反映其股本權益的價值，因為部分價值將源於目標公司向客戶提供理財服務而產生的未來利益。
- 收入法同樣屬不合適，因為編製目標公司財務預測涉及多項假設，而假設未必能夠反映目標公司未來表現的不確定因素。鑑於不當假設會對公允價值造成重大影響，收入法於是次估值不獲採納。
- 市場法所得公允價值反映對相關行業的市場預期，因為可比公司的價格倍數乃從市場共識得出。由於性質及業務與目標公司類似的公眾公司數目充足，其市場價值乃良好的行業指標。因此，市場法於是次估值獲採納。

由於採納市場法，吾等須挑選合適的可比公司。挑選可比公司乃根據整體行業界別的可比較程度。儘管並無兩間完全相同的公司，但在差異之中會有若干相同的業務特性，如指引市場達致具有若干類似特性公司的預期回報率的所需資本投資及整體預期風險及不確定性。挑選可比公司乃主要參考以下挑選準則：

- 公司的主要行業屬於工業或技術；

- 公司從事樓宇自動化或電力工程相關業務；
- 超過50%的總收益來自樓宇自動化或電力工程相關業務；
- 公司於主要成熟市場的股票市場上市；及
- 公司的財務資料對外公開。

可比公司之詳情列載如下：

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概況
同方泰德國際科技 有限公司	SEHK: 1206	香港	同方泰德國際科技有限公司提供各式各樣建築科技行業之產品及專業服務。該公司之產品包括建築自動化、保安及出入管控、多媒體會議設施系統、消防自動化系統以及高科技建築產品。
Johnson Controls International	NYSE: JCI	美國	Johnson Controls International plc (JCI)提供建築產品及科技解決方案。該公司供應空調系統、建築管理、HVAC控制、保安及防火安全解決方案。JCI服務的客戶遍佈全球。
I Controls Incorporation	KOSE: A039570	南韓	I Controls Incorporation開發先進的環保建築解決方案、家居自動化系統、安全／防災、家居通風系統、管理交通運輸的解決方案以及綠色能源產品。

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概況
DAI-DAN株式會社	TSE: 1980	日本	DAI-DAN株式會社建造樓宇電力、空調及水質衛生設施。該公司亦建造安全、防災及環境控制的智能樓宇系統。此外，Dai-Dan開發及安裝工業焚化爐及污水處理設備。
朝日工業社株式會社	TSE: 1975	日本	朝日工業社株式會社設計、建造及保養空調及衛浴設施。該公司亦於家庭住房、大廈及工業廠房建造安全、防災及電力設施。此外，朝日工業開發及安裝環境控制裝置，例如高科技工業的無塵室。
Otec Corporation	JASDAQ: 1736	日本	Otec Corporation為一間電機工程公司。該公司設計、建造及保養寫字樓的自動空調控制系統。Otec亦出售其相關產品，例如管道及閥門。此外，該公司就安全、供水、通訊及電力設施開發綜合樓宇管理系統。

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概況
日本電技株式會社	JASDAQ: 1723	日本	日本電技株式會社設計、建造及保養空調、安全及電力設施的綜合樓宇管理系統。該公司亦為工業廠房開發綜合生產系統。
Fujita Engineering Company Limited	JASDAQ: 1770	日本	Fujita Engineering Company Limited 於日本及國際從事設施建造。該公司承接空調及衛浴、電力、儀器及機械安裝工程。其亦涉足於銷售資訊及通訊工業設備、設備保養設施管理、製造電子裝置、供水及污水系統合約管理，及家居設備及設施安裝。

公司名稱	股份代號	上市地點	業務概況
Yurtec Corporation	TSE: 1934	日本	Yurtec Corporation為日本及國際設施工程公司。該公司承接的電力設備建造包括室內電力設備、配電線、傳輸線、分佈式變電站等；建築設備工程包括翻新、空調及水管工程，例如電測儀表工程；及資訊及通訊設備建築活動。其亦提供土木工程及建築工程，包括地下鋪線設施、地盤預備、水力發電廠土木工程、變電站基礎及公共下水道等；及新能源和配電工程包括太陽能、風力發電、熱電聯產及燃料電池。

資料來源：彭博

選定上述可比公司後，吾等需要決定評估目標公司價值的適用估值倍數，吾等已考慮的估值倍數包括市價對盈利比率（「**市盈率**」）、市價對賬面值比率（「**市賬率**」）及企業價值對除息、稅、折舊及攤銷前盈利比率（「**企業價值對EBITDA比率**」）。

市賬率被認為不適用於是次估值，原因為賬面值僅計及一間公司之有形資產，惟倘若一間公司創造任何額外市值（反映為市賬率超過1），該公司自身應該尚有無形的實力及優勢。此等無形的公司特定實力及優勢並無計入市賬率之內，故一般而言，權益之賬面值與其公允價值的關連不大。因此，市賬率並非計算一間公司公允價值之理想方法。

企業價值對EBITDA比率以公司的市值作為起始點，並計及債務價值、少數股東權益、優先股及排除過剩現金及現金等價物，以此代表企業價值，再除以EBITDA數額。由於企業價值往

往需要對目標公司債務及／或非經營資產／負債作規範化調整，其可能相當主觀，吾等並無採用此倍數。

吾等已採納市盈率為目標公司估值。市盈率為市場最常用的估值倍數之一，其簡單直接地將一股份的價格與歸屬於該股份擁有人的公司盈利的對比相聯繫。由於目標公司自從2014年起一直產生純利，故吾等認為市盈率誠屬合適。

可比公司的市盈率如下：

編號	公司名稱	交易所： 股份代碼	未計算缺乏 市場流通性 折扣及控制 權溢價 於2017年 8月31日 的市盈率 <sup>(1)</sup>	已計算缺乏 市場流通性 折扣及控制 權溢價 於2017年 8月31日 的市盈率 <sup>(4)</sup>
1	同方泰德國際科技有限公司	SEHK: 1206	6.7	6.5
2	Johnson Controls International	NYSE: JCI	14.6	14.1
3	I Controls Incorporation	KOSE: A039570	11.6	11.2
4	DAI-DAN株式會社	TSE: 1980	12.8	12.4
5	朝日工業社株式會社	TSE: 1975	7.6	7.4
6	Otec Corporation	JASDAQ: 1736	7.5	7.3
7	日本電技株式會社	JASDAQ: 1723	13.3	12.8
8	Fujita Engineering Company Limited	JASDAQ: 1770	6.4	6.1
9	Yurtec Corporation	TSE: 1934	6.5	6.3
	最高		14.6	14.1
	最低		6.4	6.1
	中位數		7.6	7.4
	缺乏市場流通性折扣 （「缺乏市場流通性折扣」） <sup>(2)</sup>			15.8%
	控制權溢價 <sup>(3)</sup>			15.0%

附註：

- (1) 資料來自彭博數據庫。可比公司的市值乃截至2017年8月31日。淨收入數據乃根據2016年7月1日至2017年6月30日期間可比公司的最新可得財務數據。
- (2) 缺乏市場流通性折扣反映非上市公司之股份並無即時市場。相較上市公司的類似權益，非上市公司之擁有權權益一般無法即時售出。因此，非上市公司股份的價值通常較上市公司的其他可資比較的股份為低。

由於在不久將來，目標公司不大可能進行公開發售及目標公司的股份不大可能於任何主要證券交易所上市亦不可於場外交易市場流通，故目標公司的所有權益可能無法即時售出。然

而，估值所採用的市盈率乃根據上市公司計算所得，其反映流通擁有權權益；因此，使用有關市盈率計算的公允價值反映流通權益。因此，需採用缺乏市場流通性折扣，將有關流通權益公允價值調整為不流通的權益公允價值。

於本次估值中，吾等已採用認沽期權法(為使用最普遍的理論模型之一)評估缺乏市場流通性折扣。其概念為在比較公眾股份及私有股份時，公眾股份之持有人有能力即時在股票市場上售出股份(即認沽期權)。認沽期權價值通過「柏力克－舒爾斯期權定價模式」根據以下參數釐定：

參數	於2017年8月31日	備註
期權類型	歐式認沽	
現貨價及行使價	100	附註1
到期日	5	附註2
無風險利率	3.6%	於估值日期來自彭博的五年期中國政府債券收益率
波幅	28.9%	參考上述可比公司
隱含缺乏市場流通性折扣	<b>15.8%</b>	

附註1：就此而言，吾等乃採用平價認沽期權，即股票價格相等於行使價格(即其自由交易價，而自由交易價可為任何價格)，但兩者均假設為100(即彼此相等)。認沽期權模式乃計量在下述情形下認沽期權之價值，藉由透過比較認沽期權價值與股票價格得出缺乏市場流通性折扣：兩隻完全一樣的證券的唯一差異為其中一隻為有自由交易價(而非固定行使價)之流通證券而另一隻為不流通證券，惟可選擇於預期限制期末亦可按自由交易價售回(即認沽期權)。

附註2：由於無明確到期時間，吾等假設流通性事件將在估值日期後五年發生。流通性事件指導致標的資產具備市場流通性的事件，如首次公開發售、合併或出售事件。假設發生流通性事件乃吾等釐定到期日的一般方法。流動性事件的類型與釐定所用參數並不相關。

不流通權益的價值可使用以下算式從流通權益計算得出：

$$\text{不流通權益的公允價值} = \text{流通權益的公允價值} \times (1 - \text{缺乏市場流通性折扣})$$



- (3) 控制權溢價為買家為獲得該公司控股權益願意支付超出少數股東股權價值之數額。估值中所採用市盈率乃自公眾上市公司計算得出，代表少數股東所有權；市值乃採用該市盈率計算，故此亦代表少數股東權益。因此，控股權溢價已獲採納以調整有關少數股東權益市值至控股權益市值。

就控制權的調整乃透過應用控制權溢價至目標公司股份的價值而進行。由David Owens、Zachary Grossman及Ryan Fackler撰寫題為《The Control Premium: A Preference for Payoff Autonomy》的論文，提出控制權溢價應介乎8%至15%。由於現正進行收購之權益為目標公司之絕對控制權，即目標公司之全部股份，15%之控制權溢價對目標公司而言被視為適當及合適。

控股權益的價值可使用以下算式自少數股東權益計算得出：

$$\text{控股權益的公允價值} = \text{少數股東權益的公允價值} \times (1 + \text{控制權溢價})$$

- (4) 綜合對缺乏市場流通性折扣及控制權溢價所作的調整，

$$\text{經調整市盈率} = \text{市盈率} \times (1 - \text{缺乏市場流通性折扣}) \times (1 + \text{控制權溢價})$$

## 估值參數

目標集團的收入淨額*	人民幣5,300,641元
所採納市盈率#	6.1

\* 根據由管理層提供的2016年9月1日至2017年8月31日期間最新財務資料。由於管理層並無編製任何綜合財務報表，吾等僅純粹將怡南有限公司、暉躍有限公司及廣州市科健計算機技術有限公司的財務報表相加。吾等知悉暉躍已確認股息收入人民幣13百萬元，為科健於2017年7月所分派。因股息分派為集團內部交易並且屬單一次事件，此收入已被排除於為估值目的使用的目標集團淨收入總額。

# 據管理層指出，產生逾90%收益的若干實體是由孟女士的配偶及孟女士控制(或擁有其已發行股本30%或以上)，而收益主要來自年內數個大型項目。鑑於客戶及收益高度集中的相關風險，估值已採納了可比較市盈率範圍的下端。

## 估值結果

根據市盈率計算的估計目標公司全部權益價值	人民幣32,595,000元 <sup>^</sup>
於估值日期的港元兌人民幣匯率 <sup>@</sup>	0.8679
根據市盈率計算的估計目標公司全部權益價值	37,556,000港元

<sup>^</sup> 由於經過約整，該數額不同目標公司收入淨額與上文表述的已採納市盈率相乘的結果。

<sup>@</sup> 根據有關收購目標公司的買賣協議內所界定的人民幣兌港元的匯率。

**估值結論**

按照吾等之調查及分析，以及所使用之分析法，吾等認為，於2017年8月31日，目標集團100%股權之公允價值為人民幣32,595,000元(或37,556,000港元)。

本公允價值結論乃以公認估值程序及慣例為基準，該等程序及慣例依賴使用多項假設及考慮眾多不明朗因素，而有關假設及不明朗因素無法簡單量化或確定。

吾等謹此證明，吾等現時及預期並無擁有 貴公司、目標公司或所報告估值中的任何權益。

此致

香港柴灣  
永泰道70號  
柴灣工業城2期7樓  
祈福生活服務控股有限公司  
董事會 台照

代表  
艾華迪評估諮詢有限公司  
董事總經理  
彭頌邦  
CFA, HKICPA, CPA (Aus.)  
謹啟

2017年10月9日

附註：彭頌邦先生為特許財務分析師公會、香港會計師公會及澳洲會計師公會之會員。彭頌邦先生在香港及中國之財務估值及業務諮詢方面擁有逾十五年經驗。

## 一般限制及條件

本報告乃根據以下一般假設及限制條件而編製：

- 據吾等所深知，吾等於達致意見及結論時所依賴或本報告內所載之所有數據(包括過往財務數據)均屬真確。儘管吾等已採取合理審慎之措施以確保本報告所載資料屬準確，惟吾等無法保證其準確性，吾等亦概不會就吾等就本報告所用由任何第三方提供或取材自任何第三方之任何數據、意見或估計之真實性或準確性承擔任何責任。
- 吾等亦不會就任何法律事宜之準確性承擔任何責任。尤其是，吾等並無就所估物業之業權、任何產權負擔或任何已申索或可申索權益進行任何調查。除本報告另有說明者外，吾等已假設業主之權益為有效，業權完好並可出售，且並無任何透過正常程序不能確定之產權負擔。
- 除本報告另有說明者外，吾等並無核實吾等就編製本報告所採用或引述之任何物業詳情，包括有關物業的面積、大小、尺寸及描述。本報告所載有關物業的面積、大小、尺寸及描述之任何資料僅供識別之用，任何人士不得於任何轉易契或其他法律文件內使用有關資料。本報告呈列的任何規劃或圖則僅為了以可視化效果呈現有關物業及其周圍環境，該等規劃或圖則不得被視為測量圖或尺寸比例圖。
- 本報告所呈列之估值意見乃根據本報告所列貨幣於分析日期當時或當其時之經濟狀況及其購買力而作出。所表達結論及意見適用之估值日期載於本報告內。
- 本報告僅用於所列明之用途，除本公司、其財務顧問及／或其獨立財務顧問就彼等各自與建議收購事項有關之工作而摘錄或提述本報告外，不擬作任何其他用途或目的或任何第三方用途。吾等謹此聲明，概不會就任何由於用於擬定用途以外之用途而引致之任何損害及／或損失承擔任何責任。

- 刊發本報告須取得艾華迪評估諮詢有限公司的事先書面同意方可作出。除本通函內有關建議收購事項所披露者外，本報告的任何部份(包括但不限於任何結論、簽署本報告或與本報告有關之任何人士之身份或彼等之關連公司／企業、與彼等相關聯之專業機構或組織之提述或有關組織所授予的稱謂)概不得透過章程、宣傳資料、公關、新聞消息等任何發佈形式向第三方披露、傳播或洩露。
- 除本報告另有說明者外，概無進行任何有關環境影響之研究。除本報告另有說明者外，吾等假設所有適用法律及政府法規均獲遵守。此外，吾等亦假設責任擁有權以及所有必需之有關部門或私人組織之許可證、同意書或其他批准均已取得或已經重續，以作與本報告估值分析相關之任何用途。
- 除本報告另有說明者外，本報告所載之價值估計不包括存在石棉、脛甲醛泡沫絕緣材料等任何有害物質、其他化學物品、有毒廢料或其他有潛在危險性之物料等之影響，亦不包括任何結構性損壞或環境污染之影響。就評估是否存在潛在結構性及／或環境上之瑕疵而言(存在上述瑕疵會對物業價值造成重大影響)，吾等建議應諮詢合資格結構工程師及／或工業衛生師等有關專家之意見。

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料，各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

## 2. 證券權益

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無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、相關股份及債務證券中擁有任何權益或淡倉，或於本公司股份認購權利中擁有任何權益，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有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述本公司登記冊內或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須知會本公司及聯交所。

於最後實際可行日期，於股份擁有好倉的董事如下：

董事姓名	身份	所持股份數目 (附註3)	佔本公司 已發行股本 百分比
孟女士 <sup>(1)</sup>	受控法團權益 <sup>(1)</sup>	750,000,000	74.89%
孟女士	實益擁有人	5,000,000 <sup>(2)</sup>	0.50%
孫偉剛先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
梁昭坤先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟女士全資擁有，因而孟女士擁有750,000,000股股份。根據證券及期貨條例，孟女士被視為或當作於Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。

- (2) 此代表於行使授予各有關董事的首次公開發售前購股權(定義見招股章程)時或會向有關董事配發及發行的最高股份數目。就該等五名董事而言，首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期(即2016年11月8日)後六個月期間屆滿後的營業日開始及(ii)上市日期(即2016年11月8日)起計滿五(5)年及六(6)個月當日止期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股股份的行使價相等於0.46港元的90%。
- (3) 所有該等股份均以好倉持有。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或我們的任何附屬公司訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約則除外。

### 4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 私人集團為一間合營企業51%股權的擁有人，該合營企業經營若干位於祈福新邨的祈福渡假俱樂部內的餐飲店(即曼克頓(西餐廳)及祈福軒(中餐廳))。由於該合營企業的少數權益由若干中國國有企業擁有及該等少數權益持有人反對轉讓有關餐飲店予本集團，故該等餐飲店繼續由私人集團經營。經計及諸如目標顧客、每名顧客每餐的平均花費、銷售及市場營銷、管理及員工配置以及採購食品飲料等因素，本公司認為該等餐飲店對本集團餐飲業務並不構成直接競爭。有關該等餐飲店的進一步詳情，請參閱招股章程第250至253頁；
- (b) 私人集團從事於中國提供從幼兒園至高中不同年齡層的兒童教育服務。私人集團經營的學校及幼兒園提供正規教育及全面教學課程。除向學生提供可獲取中國初中及高中文憑的基礎教學課程外，學校亦向學生提供可獲取雙高中文憑(中國及加拿大)的國際課程。經計及諸如機構分類、成立要求、所持牌照、教學材料、課程性質、年齡階段及教學人員等因素，本公司認為該等學校及幼兒園對本集團的培訓業務並不構成直接競爭。有關該等學校及幼兒園的進一步詳情，請參閱招股章程第253至256頁。

除上文所披露者外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中擁有任何權益。

## 5. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期，除以下披露者外：

- (aa) 本公司日期為2017年6月7日之通函(關於補充總租約及補充綜合服務框架協議，兩者均於前述通函中提述)；及
- (bb) 「董事會函件」所披露孟女士(或(視情況而定)孟女士的配偶)於買賣協議及MES協議中擁有權益，
  - (a) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然生效且就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；及
  - (b) 概無董事於自2017年6月30日(本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)起(i)由本集團任何成員公司收購或出售；(ii)向本集團任何成員公司租賃；或(iii)擬由本集團任何成員公司收購或出售；或(iv)擬向本集團任何成員公司租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

董事已確認，自2017年6月30日(即本集團最近期刊發未經審核賬目的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動。

## 7. 專家

以下為於本通函載述或提述其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
擎天資本有限公司	可根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
艾華迪評估諮詢有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無：

- (a) 直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，或任何可認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)；
- (b) 於本集團任何成員公司的發起，或於緊接本通函刊發前兩個年度所收購或出售或出租之任何資產中，直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 自2017年6月30日(即本公司最近期刊發未經審核財務報表的編製日期)以來於本集團任何成員公司收購、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。

各上述專家已就刊發本通函發出其同意書，同意按本通函各自所示形式及涵義轉載其函件及提述其名稱及／或其意見或估值結果，且並無撤回同意書；

## 8. 一般事項

倘本通函的中英文版本出現歧義，概以英文本為準。



## 9. 備查文件

以下各協議副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)任何工作日(星期六、星期日及公眾假期除外)的一般營業時間期間，在本公司主要營業地點(香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期)可供查閱：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函第7至25頁；
- (b) 獨立董事委員會的函件，其全文載於本通函第26至27頁；
- (c) 擎天資本有限公司函件，其全文載於本通函第28至72頁；
- (d) 本附錄二「專家」一段提述的同意書；
- (e) 買賣協議；
- (f) MES協議；及
- (g) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司秘書余定謙先生為澳洲會計師公會及香港會計師公會會員。彼亦為英國特許管理會計師公會會員。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。

# 股東特別大會通告



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

### 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

### 股東特別大會通告

茲通告祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2017年12月18日(星期一)上午10時正假座香港中環遮打道3A號香港會所大廈15樓1501-02室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(無論有否修訂)：

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准買賣協議(定義及詳情見本公司日期為2017年11月29日致其股東的通函，其註有「A」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就執行買賣協議及其項下擬進行或涉及的所有交易及其他事宜而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的買賣協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

2. 「動議：

- (a) 批准MES協議(定義及詳情見上文所提呈的第1項決議案提述之本公司通函，其註有「B」字樣的副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易，以及截至2018年12月31日止年度的有關MES協議的建議年度上限；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事或由本公司董事授權的任何其他人士就執行MES協議及其項下擬進行或涉及的所有交易及其他事宜(包括關於截至2018年12月31日止年度有關MES協議的建議年度上限)而簽署、簽立、完善及交付彼等全權酌情認為屬必要或適宜的所有有關文件以及作出一切有關舉措、行動、事宜及事項，豁免遵守及／或同意修訂或補充彼等認為並不屬重大性質的MES協議的任何條文，並落實或執行本決議案所述的任何其他事宜。」

代表董事會  
祈福生活服務控股有限公司  
執行董事  
孫偉剛

香港，2017年11月29日

附註：

1. 本公司將於2017年12月13日(星期三)至2017年12月18日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格於本公司股東特別大會(「股東特別大會」)上投票，本公司所有股份過戶文件連同有關股票須於2017年12月12日(星期二)下午4時30分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上代表，代其出席以上大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘超過一名代表獲委任，則相關代表委任表格上須註明每名獲如此委任的代表所代表的股份數目。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件的經公證副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於2017年12月16日(星期六)香港時間上午10時正)送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司的辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視作已撤回。
4. 倘屬本公司任何普通股的聯名持有人，則任何一名該等持有人可親身或委派代表於大會上就有關股份進行投票，猶如彼為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名該等持有人親身或委派代表出席大會，則僅有於本公司股東名冊上排名首位的有關持有人方可就有關股份進行投票。
5. 本通告所載的普通決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、孫偉剛先生、梁昭坤先生及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生。