
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函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。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)之股份，應立即將本通函及隨付之代表委任表格送交買方或承讓人或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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之內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



聯合地產(香港)有限公司 (ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

須予披露及關連交易 出售一間附屬公司 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁，而本公司獨立董事委員會之函件載於本通函第14至15頁，當中載有其有關出售事項之推薦建議。獨立財務顧問之意見函件載於本通函第16至32頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時(即二零一九年十二月七日(星期六)上午九時三十分(香港時間))前(公眾假期之任何部分不得計算在內)交回。股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一九年十一月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄一 – 估值報告之概要	I-1
附錄二 – 德勤•關黃陳方會計師行報告	II-1
附錄三 – 百利勤金融函件	III-1
附錄四 – 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函(除股東特別大會通告及隨附之代表委任表格外)內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯合集團」	指	聯合集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：373)
「該公佈」	指	本公司刊發日期為二零一九年十月十八日之公佈，內容有關(其中包括)出售事項
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理業務之日(不包括公眾假期、星期六及星期日)
「本公司」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：56)，為出售事項之賣方及聯合集團之非全資附屬公司
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成出售事項
「完成日期」	指	落實完成日期
「條件」	指	買賣協議所載完成出售事項的先決條件，其須於最後完成日期或之前獲達成或豁免(如適用)
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就待售股份應付本公司之代價，即260,000,000港元
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售待售股份
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年十二月十日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行之股東特別大會或其任何續會，以供考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	已告成立之本公司獨立董事委員會，由獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成，以就買賣協議及其項下擬進行之條款向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任以就買賣協議及其項下擬進行之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則無需於批准買賣協議及其項下擬進行之股東特別大會上放棄投票之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月十三日(即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後完成日期」	指	二零二零年三月三十一日，或本公司及買方可能書面協定之其他日期
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「買方」	指	Allied Services Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一九年十月十八日之買賣協議
「待售股份」	指	目標公司之兩股股份，即目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	AP Elderly Care Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期及緊接完成前為本公司之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「估值報告」	指	估值師編製日期為二零一九年十一月八日之估值報告，內容有關目標集團於二零一九年八月三十一日之估值，其概要於本通函附錄一披露
「估值師」	指	Norton Appraisals Holdings Limited，由本公司委聘以評估目標集團價值之獨立估值師
「%」	指	百分比



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

執行董事：

李成輝(行政總裁)

王大鈞

非執行董事：

狄亞法(主席)

李志剛

獨立非執行董事：

Steven Samuel Zoellner

Alan Stephen Jones

白禮德

敬啟者：

註冊辦事處：

香港

灣仔

告士打道138號

聯合鹿島大廈

22樓

須予披露及關連交易
出售一間附屬公司
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述該公佈。於二零一九年十月十八日，本公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售待售股份，代價為260,000,000港元，並構成本公司之須予披露及關連交易。

董事會函件

本通函乃旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定載於本通函附錄之其他資料。

出售事項

於二零一九年十月十八日，本公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)就出售事項訂立買賣協議。

買賣協議

日期

二零一九年十月十八日

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)
- (2) 買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)

主題事項

根據買賣協議，買方有條件同意收購而本公司有條件同意出售待售股份。待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)將連同其於完成日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派之所有權利而不附帶任何產權負擔出售。

代價

買賣待售股份之代價將為260,000,000港元，並須由買方於完成後以現金向本公司支付。

代價乃由本公司與買方經參考估值師使用收入法所編製目標集團於二零一九年八月三十一日之初步估值260,000,000港元後按一般商業條款公平磋商釐定。

條件

完成須待達成或(如適用)買方或本公司(視情況而定)豁免以下條件後方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
- (ii) 取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案及遵守上市規則以及其他適用法律及法規項下之所有規定，且於完成前並無撤回；
- (iii) 自任何相關第三方(如適用)取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有必要同意、豁免及/或授權，且於完成前並無撤回；
- (iv) 本公司於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份；及
- (v) 買方於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份。

本公司與買方不能豁免第(i)、(ii)及(iii)項條件。買方可隨時全權酌情豁免第(iv)項條件，而本公司則可隨時全權酌情豁免第(v)項條件。

倘買方或本公司(視情況而定)於最後完成日期前未能達成或豁免任何條件，(i)買賣協議將即時終止；(ii)本公司及買方所有權利、義務及責任將告終止及終結(惟終止前已產生之任何先前權利及義務除外)；及(iii)本公司及買方概不能向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反買賣協議者所產生之索償則除外。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

董事會函件

完成

完成將於所有條件獲達成(或豁免(如適用))後第五個營業日或本公司及買方可能書面協定之較後日期落實。

有關目標集團之財務資料

下文所載為目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之若干財務資料概要。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)
收入	329.5	274.1
除稅前淨溢利	28.5	21.3
除稅後淨溢利	24.9	18.8

附註：

目標公司於二零一九年根據本公司於二零一九年十月八日完成之內部集團重組收購目標集團若干附屬公司及一間聯營公司。目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之財務資料指本集團於同期應佔之金額。

根據目標集團於二零一九年六月三十日之財務資料，本集團應佔目標集團之資產淨值約為159,600,000港元。

估值

由於估值師就編製與目標集團的估值有關之估值報告時使用收入法，故有關估值構成上市規則第14.61條項下之溢利預測。作為盈利預測基礎之主要假設(包括商業假設)詳情載列如下：

- 將正式取得於目標集團營運或計劃營運地點經營業務之所有相關法律批准及業務證書或牌照，且可於屆滿後重續；
- 目標集團營運所在行業中將有充足技術員工供應，且目標集團將留聘有能力之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續營運及發展；

董事會函件

- 目標集團營運或計劃營運地點之目前稅法並無重大變動，且應繳稅率將維持不變及將遵守所有適用法律及法規；
- 目標集團營運或計劃營運地點之政治、法律、經濟或財政狀況並無出現將對目標集團之應佔收入及盈利能力造成不利影響之重大變動；及
- 目標集團營運地點之利率及匯率與現行利率及匯率將不會有重大差異。

估值報告之概要載於本通函附錄一。根據上市規則第14.62條，本公司已委聘本公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行就彼等對估值師所編製日期為二零一九年十一月八日之估值報告所載與目標集團之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算方式之審閱向董事報告。

本公司獨立財務顧問百利勤金融已考慮估值報告所載之溢利預測及德勤•關黃陳方會計師行發出之上述報告。百利勤金融信納，估值報告所載之溢利預測乃由董事經適當審慎查詢後作出。

上述德勤•關黃陳方會計師行之報告及百利勤金融之函件(與估值報告之溢利預測有關)已遵照上市規則第14.62條分別載於本通函附錄二及附錄三。本公司已遵照上市規則第14.62條將德勤•關黃陳方會計師行之報告及百利勤金融之函件提交予聯交所。

進行出售事項之理由及裨益

本集團主要從事物業投資及金融服務。此外，本集團較次要之業務包括提供護老服務、清潔服務及物業管理服務。

董事認為，出售本集團較次要之業務將令行政人員及管理層可專注於管理及發展本集團之主要業務分部，而出售事項亦將透過出售非核心資產而提升本集團之營運資金。出售事項將不會對本集團核心業務及營運構成重大影響。

出售事項之財務影響及所得款項用途

預計本集團將就出售事項錄得扣除交易成本前的收益約100,400,000港元(須待審核後方可作實)，其乃經參考260,000,000港元之代價及目標集團於二零一九年六月三十日由本集團應佔之資產淨值約159,600,000港元計算。

於出售事項完成後，目標集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務報表將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

本公司擬將出售事項之所得款項中約200,000,000港元用作償還本集團之銀行貸款，而餘下約60,000,000港元則用作本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

買方為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為本公司控股股東並於最後實際可行日期實益擁有本公司已發行股份總數約74.99%之權益，故買方為本公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%，故除申報及公告規定外，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。

獨立非執行董事Alan Stephen Jones先生及白禮德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事。雖然董事會並不視彼等於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，惟彼等並無獲委任為獨立董事委員會成員及已自願就相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

李成輝先生(為本公司之行政總裁兼執行董事)亦為聯合集團之行政總裁兼執行董事，亦為全權信託Lee and Lee Trust之信託人之一，連同其個人權益合共控制聯合集團已發行股份總數約74.95%權益。聯合集團則直接及間接合共擁有本公司已發行股份總數約74.99%權益。因此，李成輝先生被視為於買賣協議中擁有權益，並已就本公司相關董事會決議案放棄投票。

概無董事(除上文披露之李成輝先生外)於買賣協議中擁有任何重大權益，並須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

有關本公司、買方及目標集團之資料

本公司

本公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。

本公司之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、護老服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

於最後實際可行日期，本公司由聯合集團實益擁有約74.99%權益。

買方

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方之主要業務為控股投資。聯合集團之主要業務為控股投資，而其主要附屬公司之主要業務則為物業投資及發展、酒店相關業務、護老服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

目標集團

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為控股投資。

目標集團之主要業務為於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。一項普通決議案將獲提呈，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決外，股東大會上股東之任何投票須以股數投票方式進行。因此，決議案將於股東特別大會上以股數投票方式進行表決。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所規定之方式公佈股數投票結果。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按照其上印列之指示填妥，並儘早交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論在任何情況下，該表格須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時(即二零一九年十二月七日(星期六)上午九時三十分(香港時間))前(公眾假期之任何部分不得計算在內)交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

投票

於最後實際可行日期，聯合集團於5,108,911,521股股份中擁有權益，相當於本公司已發行股份總數約74.99%。由於買方為聯合集團之間接全資附屬公司，故根據上市規則之規定，聯合集團及其聯繫人(包括買方及李成輝先生)將於股東特別大會放棄投票。除聯合集團及其聯繫人(包括買方)外，概無其他股東於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大利益而致使其須就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的資格，本公司將由二零一九年十二月五日(星期四)至二零一九年十二月十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，於有關期間內將不會辦理任何股份過戶登記。為確定出席於股東特別大會或其任何續會並於會上投票的資格，必須於二零一九年十二月四日(星期三)下午四時三十分之前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理股份過戶登記手續。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款以及就投票表決向獨立股東提供意見。

百利勤金融已獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見後認為，買賣協議之條款屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會提呈之有關買賣協議之決議案投贊成票。

董事(包括獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生(其意見及推薦建議載於本通函第14至15頁之獨立董事委員會函件)，惟不包括已就相關董事會決議案放棄投票之Alan Stephen Jones先生、白禮德先生及李成輝先生)認為，買賣協議之條款乃經公平磋商後訂立及反映一般商業條款，而買賣協議之條款對股東而言屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，因此，彼等建議獨立股東就將於股東特別大會提呈之有關買賣協議之決議案投贊成票。

董事會函件

一般事項

完成須待多項條件獲達成後方告作實，包括但不限於取得獨立股東有關出售事項之必要批准。因此，出售事項未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

附加資料

閣下務請垂注(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問之意見函件；及(iii)本通函附錄所載之附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
執行董事
王大鈞
謹啟

二零一九年十一月二十日



聯合地產(香港)有限公司
(ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

敬啟者：

須予披露及關連交易
出售一間附屬公司

本人提述聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)日期為二零一九年十一月二十日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會之唯一成員，以就買賣協議(詳情載於通函之董事會函件)之條款是否屬一般商業條款及就獨立股東而言是否屬公平合理，以及買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。百利勤金融已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就同一事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

經考慮董事會函件載列之資料以及獨立財務顧問的意見函件所述之主要因素、理由及意見，本人認為，雖然買賣協議項下擬進行之交易並非於本集團一般日常業務過程中進行，惟買賣協議之條款屬一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。本人亦認為，出售事項符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，本人建議獨立股東就將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案投贊成票。

此致

列位獨立股東 台照

代表
聯合地產(香港)有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
Steven Samuel Zoellner
謹啟

二零一九年十一月二十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問百利勤金融就買賣協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為收錄於本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區機樓大廈15樓

敬啟者：

與出售一間附屬公司 有關之 須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關買賣協議及其項下擬進行交易之條款(詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十日之通函(「通函」，本函件構成其中一部分)所載之董事會函件(「董事會函件」)內)之獨立財務顧問。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。

誠如該公佈所述，於二零一九年十月十八日， 貴公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意出售待售股份，代價為260,000,000港元。

由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

獨立財務顧問函件

買方為聯合集團之間接全資附屬公司，而聯合集團為 貴公司控股股東並於最後實際可行日期實益擁有 貴公司已發行股份總數約74.99%之權益，故買方為 貴公司之關連人士。因此，出售事項構成上市規則第14A章項下 貴公司之關連交易。

此外，由於出售事項根據上市規則第14.07條計算之其中一項適用百分比率超過5%，故除申報及公告規定外，出售事項須遵守上市規則第14A章項下之通函及獨立股東批准規定。

董事會現時由兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。由於 貴公司兩名獨立非執行董事 Alan Stephen Jones 先生及白禮德先生亦為聯合集團之獨立非執行董事，故雖然董事會並不視彼等於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，彼等並無獲委任為獨立董事委員會成員及已自願就相關董事會決議案放棄投票。因此，由餘下獨立非執行董事 Steven Samuel Zoellner 先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，而有關委任經已獲獨立董事委員會批准。

於評估買賣協議及其項下擬進行交易之條款時，吾等已就評估 Norton Appraisals Holdings Limited (「估值師」) 所編製之業務估值報告 (「估值報告」) 進行上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定之工作，有關詳情載於本函件「代價之評估」一節。由於估值師於為目標集團估值時採用收入法，故有關估值構成上市規則第14.61條項下之溢利預測。就此而言，吾等亦獲 貴公司委聘以其獨立財務顧問身份就估值報告所載之溢利預測 (「溢利預測」) 是否由董事根據上市規則第14.62(3)條經審慎周詳查證後作出提供意見。由於吾等根據上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段對估值報告作出之審閱及評估經已涵蓋吾等對目標集團估值所依據之溢利預測及其編製之評估，故吾等認為吾等獲委聘以按照上市規則第14.62(3)條審閱溢利預測將不會破壞吾等於此事宜之獨立性。請參閱通函附錄三所載之函件，以瞭解吾等對溢利預測是否由董事經審慎周詳查證後作出之觀點。

獨立財務顧問函件

百利勤金融有限公司(「百利勤」)與 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自任何聯繫人概無關連，因此被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最後實際可行日期，吾等並不知悉百利勤與 貴公司或任何其他人士之間之任何關係或權益可能合理地被視為有礙上市規則第13.80條所界定百利勤就買賣協議及其項下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及股東之獨立財務顧問之獨立性。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無任何委聘關係。除就本次委聘吾等擔任獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何百利勤將據此自 貴公司或 貴公司之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益之安排，吾等並不知悉有任何會影響吾等獨立性的情況之存在或變化。因此，吾等認為吾等合資格按照上市規則第14.62(3)條就買賣協議及其項下擬進行之交易以及溢利預測及其編製提供獨立意見。

就本函件而言，吾等之職責為向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議，有關(i)買賣協議及其項下擬進行之交易是否於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii)買賣協議及其項下擬進行之交易之條款是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東整體利益，及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案投票。

吾等之意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，曾執行相關程序以及吾等認為就達致意見而言屬必要之步驟，包括(其中包括)審閱及核實相關協議、文件及 貴公司提供之資料，並在一定程度上驗證相關之公開資料、統計數據及市場資料、相關行業指引以及規定及規例，以及向吾等提供之資料、事實及聲明，及 貴公司及／或 貴集團董事及／或管理層發表之意見。所審閱之文件包括但不限於買賣協議、 貴公司日期為二零一九年十月十八日之公佈、 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報(「二零一八年年報」)、 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核中期報告(「二零一九年中期報告」)、估值師編製之估值報告連同 貴公司及聯合集團之管理層(「管理層」)編製載於當中之目標集團溢利預測以及通函。吾等假設董事於通函所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑

獨立財務顧問函件

任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其管理層及／或董事向吾等提供之意見之合理性。

董事對通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內發表之意見乃經周詳審慎考慮後達致，且通函並無遺漏任何其他事實而致使其所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供可達致知情意見之足夠資料，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未就通函所載以及 貴集團董事及管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務或未來前景作出任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等就買賣協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關 貴公司之資料

貴公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴公司之主要業務為控股投資，而其主要附屬公司之主要業務為：(i) 金融服務，包括提供私人貸款財務產品及有期貸款融資；(ii) 物業租賃、酒店業務及管理服務，包括物業租賃及酒店相關服務；及(iii) 其他，包括護老服務，發展及出售物業以及物業投資。

下文所載為 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度(摘錄自二零一八年年報)以及截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月(摘錄自二零一九年中期報告)之財務資料概要。

獨立財務顧問函件

	截至六月三十日止		截至十二月三十一日止	
	六個月		財政年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一八年	二零一七年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
<i>按分部劃分之收益</i>				
(i) 金融服務	2,196.6	2,072.6	4,294.1	3,817.8
(ii) 物業租賃、酒店業務及管理服務	258.6	252.4	528.7	476.5
(iii) 其他	51.0	44.1	92.6	80.0
收益總額	2,506.2	2,369.1	4,915.4	4,374.3
除稅前溢利	2,287.5	2,676.4	3,523.7	5,589.5
期／年內溢利	2,139.7	2,551.7	3,276.2	5,267.5

根據二零一八年年報，截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團之收益總額由約44億港元按年增加約12.4%至約49億港元。有關增幅乃主要由於其金融服務(為貴集團之主要業務分部)產生之利息收入增加所致，其繼續佔貴集團收益總額接近90%，並於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度錄得約12.5%之增幅。截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度，貴集團之年內溢利減少約37.8%，主要由於其主要業務之溢利貢獻於其收益增加之情況下仍有所減少、重估其投資物業之公平值收益較低及其聯營公司之貢獻減少所致。

根據二零一九年中期報告，截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團之未經審核收益總額約為25億港元，較二零一八年同期增加約5.8%，再次主要由於貴集團之金融服務所產生之利息收入增加，其較二零一八年同期錄得約6.0%之增幅。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團之溢利較二零一八年同期減少約16.1%，主要由於重估其投資物業之公平值收益較低所致。

獨立財務顧問函件

同時，貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產及負債(摘錄自二零一九年中期報告)概述如下：

	於二零一九年 六月三十日 百萬港元 (未經審核)
總資產	
非流動資產	45,069.1
流動資產	23,243.7
總負債	
非流動負債	9,830.6
流動負債	10,297.1
流動資產淨值	12,946.6
資產淨值	48,185.1
貴公司擁有人應佔權益	37,606.4

於二零一九年六月三十日，貴集團之未經審核總資產及總負債分別約為683億港元及約201億港元。因此，貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值約為482億港元。

2. 有關買方之資料

買方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為聯合集團之間接全資附屬公司。

買方之主要業務為控股投資。聯合集團之主要業務為控股投資，而其主要附屬公司之主要業務則為物業投資及發展、酒店相關業務、護老服務、提供財務融資以及上市與非上市證券投資。

3. 有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為貴公司之直接全資附屬公司。目標公司之主要業務為控股投資。

目標集團之主要業務為於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務。

財務資料

下文所載為目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之若干財務資料概要。目標集團於二零一九年根據 貴公司在二零一九年十月八日完成之內部集團重組收購目標集團若干附屬公司及一間聯營公司。因此，下文提供之財務資料指目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度應佔之相關金額。

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 百萬港元 (未經審核)
收入	329.5	274.1
除稅前淨溢利	28.5	21.3
除稅後淨溢利	24.9	18.8

根據目標集團截至二零一九年六月三十日之財務資料，目標集團由 貴集團應佔之資產淨值約159,600,000港元。

4. 進行出售事項之理由及裨益

吾等自 貴公司瞭解到，為專注於管理及發展 貴集團主要之物業投資及金融服務業務，董事認為，出售 貴集團較次要且僅為 貴集團收益貢獻相對較低金額之業務(包括提供護老服務、清潔服務及物業管理服務)具有商業理據。就此而言，吾等已審閱目標集團之財務資料，並注意到目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度分別錄得由 貴集團應佔之收益約274,100,000港元及329,500,000港元，即其於兩個年度各年對 貴集團之收益貢獻分別僅約為6.3%及6.7%。因此，吾等同意 貴公司之觀點，認為出售事項將不會對 貴集團之核心業務及營運構成重大影響。

此外，由於 貴公司擬將出售事項之所得款項中約200,000,000港元用作償還 貴集團之銀行貸款，而餘下約60,000,000港元則用作 貴集團之一般營運資金，故 貴集團之營運資金將有所提升，而 貴集團於分配其財務資源至具有增長潛力之機遇方面將享有額外靈活性。

鑒於(i)出售事項將令 貴集團可專注於其主要業務分部及產生不俗之回報潛力；(ii)出售事項將不會對 貴集團核心業務及營運構成重大影響；及(iii)出售事項之所得款項將提升 貴集團之營運資金狀況，故吾等認為出售事項屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

5. 買賣協議

於二零一九年十月十八日， 貴公司(作為賣方)與買方(為聯合集團之間接全資附屬公司)就出售事項訂立買賣協議。根據買賣協議，買方有條件同意收購而 貴公司有條件同意出售待售股份。待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)將連同其於完成日期或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派之所有權利而不附帶任何產權負擔出售。

買賣協議之主要條款載於董事會函件，而完成須待達成或(如適用)買方或 貴公司(視情況而定)豁免以下條件後方可作實：

- (i) 獨立股東根據上市規則於股東特別大會通過批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案；
- (ii) 取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有其他必要政府及監管批准、同意、豁免、授權、登記、備案及遵守上市規則以及其他適用法律及法規項下之所有規定，且於完成前並無撤回；
- (iii) 自任何相關第三方(如適用)取得與買賣協議項下擬進行交易有關之所有必要同意、豁免及/或授權，且於完成前並無撤回；
- (iv) 貴公司於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份；及
- (v) 買方於買賣協議中提供或作出之聲明、保證及承諾在完成時及買賣協議日期至完成日期期間均仍然為真實及準確且在所有重大方面不含誤導成份。

獨立財務顧問函件

貴公司與買方不能豁免第(i)、(ii)及(iii)項條件。買方可隨時全權酌情豁免第(iv)項條件，而 貴公司則可隨時全權酌情豁免第(v)項條件。

倘買方或 貴公司(視情況而定)於最後完成日期前未能達成或豁免任何條件，(i)買賣協議將即時終止；(ii)本公司及買方所有權利、義務及責任將告終止及終結(惟終止前已產生之任何先前權利及義務除外)；及(iii) 貴公司及買方概不能向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反買賣協議者所產生之索償則除外。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成。

吾等已審閱買賣協議，並認為其條款屬慣常性質，故屬公平合理。

6. 代價之評估

買賣待售股份之代價將為260,000,000港元，並將由買方於完成後以現金向 貴公司支付。

代價乃由 貴公司與買方經參考估值師使用收入法所編製目標集團於二零一九年八月三十一日之初步估值260,000,000港元後按一般商業條款公平磋商釐定。

估值報告

為評估代價是否公平合理，吾等已審閱及考慮目標集團於二零一九年八月三十一日透過採納收入法進行之估值260,000,000港元。

吾等已進行上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定之工作，包括(i)評估估值師於香港為與目標集團類似之實體估值之經驗；(ii)取得估值師於其他估值之往績記錄資料；(iii)查詢估值師與 貴集團及買賣協議其他訂約方之過往及現有關係；(iv)審閱估值師有關評估目標集團之估值之委聘條款，尤其是其工作範圍；及(v)與估值師討論估值報告中所採用之基準、方法及假設。

a) 估值師

吾等瞭解到，估值師之董事及估值報告之共同簽署人王明坤先生為註冊專業測量師及香港測量師學會會員，亦為香港商業價值評估公會之註冊商業估值師，於私募股權之估值方面擁有逾26年經驗。與此同時，吾等瞭解到估值報告之另一名共同簽署人及估值師之聯席董事潘毅先生為特許金融分析師、香港財經分析師學會會員及認可金融風險管理師，於不同分部之業務、有形及無形資產之估值方面擁有逾7年經驗。於評估估值師於香港為與目標集團類似之實體估值之經驗時，吾等亦已取得估值師於其他估值之往績記錄資料，並注意到估值師曾就類似交易擔任廣泛領域之香港上市公眾公司之估值師。因此，吾等認為估值師合資格、富有經驗及有能力進行業務估值，並就目標集團之估值提供可靠意見。

吾等亦已向估值師查詢有關其是否獨立於 貴公司及買賣協議之訂約方，並獲悉估值師為 貴公司及其關連人士之獨立第三方。估值師亦向吾等確認，其並不知悉其與 貴公司或任何其他人士之間存在將合理地被認為影響其擔任 貴公司獨立估值師的獨立性之任何關係或利益。估值師向吾等確認，除就其是次獲委聘進行估值而應向其支付之正常專業費用外，概無任何安排會導致其將自 貴公司及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。

此外，吾等亦從 貴公司與估值師所訂立之委聘函中得知，估值師之工作範圍與所須發表之意見相稱，且工作範圍並無限制，致使其可能對估值師於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響。

b) 估值基準

吾等已審閱估值報告，並瞭解到估值報告乃根據香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》(二零一七年版)基於持續經營前提並按公平值基準進行。

根據估值報告，公平值乃定義為「市場參與者在計量日期之有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格」。由於吾等並無注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製，吾等認為估值乃公允地反映目標集團之公平值，並為吾等對代價之進一步評估建立公平及合理之基準。

c) 估值方法

吾等已就於二零一九年八月三十一日為目標集團估值而採納之方法與估值師討論，並注意到其已考慮三種通用估值方法，即市場法、資產法及收入法。根據估值報告，

1. 「市場法透過比較其他相似業務、公司或權益在公平交易中轉手之價格而對商業實體進行估值。該方法之相關理論為人們不會為同等適宜之替代品支付超過其須支付之價格。透過採用該方法，估值師將首先物色近期出售之其他類似公司或公司權益之價格估值指標；
2. 資產法基於商業實體之盈利能力主要源自於其現有資產之一般概念。該方法之假設為當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為商業實體之價值，等於投入資本(股權及長期債務)之價值；及
3. 收入法專注於商業實體產生收入的能力帶來的經濟利益。該方法的相關理論為商業實體的價值可透過該商業實體於可使用年期內將收取的經濟利益的現值計量。根據該估值原則，收入法估計未來經濟利益，並使用就與變現該等利益相關的風險而言屬適當的貼現率將其該等利益貼現至現值」。

根據估值師，市場法不適用於此估值，乃由於並無足夠相關可比交易或上市公司以形成其價值意見的可靠基礎，故市場法並不適用，而資產法亦不適用，乃由於其不計及該業務的經濟利益。因此，估值師認為收入法為最適合達致目標集團的估值之估值方法，乃由於其計及不同業務特性，例如業務之實力、增長前景、營運、資本架構及風險因素，並能交付具體估值而非行業平均估值。

同時，由於目標集團的附屬公司之業務各有不同，故估值師已進一步採納分類加總估值法(即目標集團使用收入法之估值將為其附屬公司的估值之總和)。

於分析收入法就目標集團之估值而言是否屬公平合理時，吾等已考慮以下各項：

(i) 財務預測

於達致目標集團之估值時，估值師基於管理層提供之財務預測為目標集團進行估值。就此而言，吾等已取得並審閱上述財務預測之計算電子表格，並瞭解到其乃經參考截至二零一九年十二月三十一日至二零二四年十二月三十一日止年度期間之(i)預測收益將主要來自提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務；(ii)經營成本；(iii)營運資金投資；及(iv)目標集團之資本開支而達致。吾等注意到 貴公司之申報會計師德勤•關黃陳方會計師行已審閱上述財務預測，並認為其已根據管理層作出之基礎及假設妥為編製。吾等亦已與估值師討論，並瞭解到其認為財務預測之相關基礎及假設屬公平及具代表性。因此，吾等認為財務預測為估值報告提供公平合理之基礎。請參閱通函附錄三所載之「百利勤金融函件」，以瞭解吾等對財務預測之觀點。

(ii) 貼現率

由於採納收入法需要為目標集團釐定適當的貼現率，吾等注意到估值師就有關估計使用加權平均成本資本（「加權平均成本資本」）。吾等自與估值師之討論瞭解到，加權平均成本資本乃廣泛用於估計一間公司之所需回報率，而於得出加權平均成本資本時，估值師已考慮多項因素，包括(i)權益成本；(ii)債務成本；(iii)權益價值佔企業價值之比例；(iv)債務價值佔企業價值之比例；及(v)香港之企業稅率。

吾等已就上述因素與估值師進行討論，並注意到當估計權益成本時，估值師於其估值中考慮無風險利率、市場風險溢價及其他風險溢價為市場慣例。根據估值報告，無風險利率及市場風險溢價乃使用《Duff & Phelps 估值手冊》¹所公佈之估計長期無風險利率及長期溢價而釐定，吾等認為有關無風險利率及市場風險溢價乃由估值師於全球用作其估值之基準，而吾等認為估值師於目標集團之估值中使用有關無風險利率及市場風險溢價屬公平合理。

吾等亦注意到，作為計算權益成本之一部分，估值師已識別22間於香港及／或海外上市及其股份於市場上交投活躍之可資比較公司，而該等可資比較公司分為兩批名單，第一批名單為11間主要從事護老服務之公司，而另一批名單則為11間主要從事物業管理及／或清潔及護衛服務之公司。吾等已就估值師之篩選標準與估值師進行討論，並評估所挑選的可資比較公司之合適程度。吾等自估值師得悉，由於就分析而言於香港上市之可資比較公司數目不足（於各名單均僅有三間），篩選標準已擴大至包括主要業務與目標集團類似但於海外證券交易所上市之公司。雖然可資比較公司之主要營業地點並非位於香港，吾等已研究其業務概況，並注意到該等公司從事護老服務或物業管理及／或清潔及護衛服務（視情況而定），與目標集團之業務相當類似。吾等亦已自與估值師之討論瞭解到，為確保可資比較公司名單能夠反映香港之市場狀況，其

¹ 《Duff & Phelps 估值手冊》為超過170類美國產業提供超過300個重要數據點，可用於衡量、擴充及支持主體業務、業務擁有權權益、抵押品或無形資產所在的產業之定製分析。產業乃按其標準行業分類(SIC)準則分類。詳情請參閱<https://www.duffandphelps.in/insights/publications/cost-of-capital/valuation-handbook-us-industry-cost-of-capital-2019>。

已透過名為貝塔系數之統計指標計量該等可資比較公司與整個市場的股票之回報之間的關聯，並注意到其關聯指標或貝塔系數的平均數及中位數水平與該等於香港上市之可資比較公司類似。鑒於上文所述，吾等認為可資比較公司之篩選標準及可資比較公司名單屬公平合理。

最後，吾等自估值報告得悉所採用之債務成本5.125%等於香港銀行之最優惠借貸利率，而鑒於目標集團之主要營業地點位於香港，故吾等認為債務成本之基準屬合適。

鑒於上文所述，吾等認為，加權平均成本資本之計算方式及採用加權平均成本資本作為貼現率屬公平合理。

(iii) 缺乏市場流通性折讓(「缺乏市場流通性折讓」)

市場流通性定義為按已知價格及極低交易成本將某項投資迅速變現的能力，而缺乏市場流通性折讓為估值之下調，以用於反映某項投資之市場流通性水平下降。由於缺乏市場流通性偶爾與私人公司有關，故為目標集團估值時應使用缺乏市場流通性折讓。誠如估值報告所載，與可資比較公司於其各自的證券交易所市場公開買賣之股份相比，估值師已採用15.8%之缺乏市場流通性折讓，以抵銷銷售目標集團並非於證券交易所買賣時之股份遭遇之困難。吾等注意到，估值師參考Stout Restricted Stock Study²以釐定缺乏市場流通性折讓，顯示出私募股權根據實證研究法之缺乏市場流通性折讓中位數為15.8%。吾等瞭解到，Stout Restricted Stock Study就缺乏市場流通性折讓而言為其中一個悉數歸屬之最大數據庫，被專業估值師普遍參考，故吾等認為所用之缺乏市場流通性折讓屬公平合理。

鑒於上文所述及估值師採用之收入法為專業估值師採用之其中一項通用方法，並符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)及國際估值準則理事會頒佈之《國際估值準則》(二零一七年版)，故吾等認為估值師就釐定目標集團之公平值所用之方法及基準屬公平合理。

² Stout Restricted Stock Study為一個缺乏市場流通性折讓之數據庫，載有最多60個數據範疇之數據，並會每季更新及歸屬，以提供實證支持量化業務估值中所用之市場流通性折讓。詳情請參閱<https://www.bvresources.com/products/the-stout-restricted-stock-study>。

d) 估值假設

吾等注意到，估值師就目標集團之估值作出多項假設，有關詳情載於董事會函件「估值」一節。吾等已與估值師討論及審閱所作出之重要假設，概無發現任何事宜將導致吾等懷疑估值報告所採用的主要假設之公平性及合理性。

e) 章節結論

有見及上文所述及鑒於(i)代價乃由 貴公司與買方公平磋商釐定；(ii)代價乃基於估值報告以及吾等如上文所討論認為屬公平合理之相關基準、方法及假設而釐定；(iii) 260,000,000港元之代價與由估值師編製目標集團於二零一九年八月三十一日之估值260,000,000港元相等；及(iv)於本函件上文「進行出售事項之理由及裨益」一節所討論之潛在裨益，吾等認為，代價乃按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

7. 出售事項之財務影響

於完成後，目標集團之成員公司將不再為 貴公司之附屬公司，而其財務報表將不再於 貴集團之財務報表綜合入賬。

出售事項對 貴集團的盈利、營運資金及資產淨值之財務影響載列如下。然而，應注意到下文之分析僅供說明用途，並不代表於 貴集團於完成後之財務狀況。

a) 盈利

根據二零一八年年報及二零一九年中期報告， 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月之溢利分別約為33億港元及21億港元，而基於目標集團之財務資料，其於截至二零一八年十二月三十一日止年度由 貴集團應佔之未經審核除稅後純利約為24,900,000港元。因此，預期出售事項將於完成後降低 貴集團之純利水平。

另一方面，誠如吾等於本函件上文「進行出售事項之理由及裨益」所載之分析，出售事項將令 貴集團專注於管理及發展其主要業務，故該等分部之收益貢獻於完成後預期將有所改善。

b) 營運資金

貴集團之營運資金狀況預期於緊隨完成後買方向 貴公司以現金結算260,000,000港元之代價時增加。

c) 資產淨值

根據目標集團於二零一九年六月三十日之財務資料，目標集團由 貴集團應佔之資產淨值約為159,600,000港元。因此，260,000,000港元之代價(將如上文所述於完成後即時增加 貴集團之現金狀況)預期將令 貴集團於完成後就出售事項而於資產淨值確認扣除交易成本前之收益約100,400,000港元。

基於上述分析，吾等注意到雖然出售事項將對 貴集團之盈利構成暫時性之負面影響，惟其將對 貴集團之營運資金狀況及資產淨值構成正面影響。此外， 貴集團將於完成後就出售附屬公司即時錄得收益。因此，經考慮進行出售事項之理由及裨益以及代價之合理性及公平性，吾等認為出售事項對 貴集團的盈利構成之短期不利影響具有商業理據。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，雖然訂立買賣協議並非於 貴集團一般及日常業務過程中進行，惟買賣協議及其項下擬進行交易之條款為一般商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。吾等亦推薦獨立股東於股東特別大會就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案投贊成票。

此致

聯合地產(香港)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零一九年十一月二十日

* 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於會計及金融服務行業擁有逾三十年經驗。

下文為估值師編製與目標集團有關之估值報告概要。除另有定義者外，本文所用詞彙與本公司日期為二零一九年十一月二十日之通函具有相同涵義。

1. 估值師之資格

估值報告由王明坤先生及潘毅先生共同簽署。王明坤先生為註冊測量師，於私募股權之估值方面擁有逾26年經驗。王先生為香港測量師學會會員及香港商業價值評估公會之註冊商業估值師。潘毅先生為特許金融分析師及認可金融風險管理師，於不同分部之業務、有形及無形資產之估值方面擁有逾7年經驗。潘先生亦為香港財經分析師學會會員。

2. 估值方法

共有三種通用方法取得業務實體之公平值，即市場法、資產法及收入法。每一種方法均適合一種或多種情況，有時可同時使用兩種或以上方法。是否採用特定方法將視乎對性質類似之商業實體作出估值時最常用之做法而定。

市場法

其透過比較其他相似業務、公司或權益在公平交易中轉手之價格而對商業實體進行估值。該方法之相關理論為人們不會為同等適宜之替代品支付超過其須支付之價格。透過採用該方法，估值師將首先物色近期出售之其他類似公司或公司權益之價格估值指標。

分析價值指標時採用之適當交易須按公平基準完成，並假設買方與賣方均知情且並無購買或出售之特殊動機或受到強迫。

根據該等交易分析之衍生倍數(最常使用者為：市盈率、市價收益率及市賬率)將應用於業務實體之基本財務變量，從而取得其指標價值。

資產法

資產法基於商業實體之盈利能力主要源自於其現有資產之一般概念。該方法之假設為當營運資金、有形及無形資產各部分獨立估值時，其總和為商業實體之價值，等於投入資本(股權及長期債務)之價值。

從估值角度而言，估值師將業務實體的各類資產的價值自賬面值(即過往成本減折舊)重列為適當的價值標準。重列後，估值師可確定業務實體的指標價值，或採用「資產減負債」會計原則得出業務實體的股權價值。

收入法

收入法專注於商業實體產生收入的能力帶來的經濟利益。該方法的相關理論為商業實體的價值可透過該商業實體於可使用年期內將收取的經濟利益的現值計量。根據該估值原則，收入法估計未來經濟利益，並使用就與變現該等利益相關的風險而言屬適當的貼現率將其該等利益貼現至現值。

為業務主體進行估值時，估值師已考慮業務性質、營運特性及所參與行業。於此估值中，由於並無足夠相關可比交易或上市公司以形成其價值意見的可靠基礎，故市場法並不適用。資產法並不適用，乃由於其不計及該業務的經濟利益。收入法經計及不同業務特性，例如實力、增長前景、營運、資本架構及風險因素，並能交付具體估值而非行業平均估值。因此，估值師僅依賴收入法以達致估值意見。

此外，由於目標集團的附屬公司之業務各有不同，故估值師已進一步採納分類加總估值法(即目標集團使用收入法之估值將為其附屬公司的估值之總和)。

3. 主要假設

估值師於此估值中已採納若干特定假設，主要假設如下：

- 將正式取得於目標集團營運或計劃營運地點經營業務之所有相關法律批准及業務證書或牌照，且可於屆滿後重續。
- 目標集團營運所在行業中將有充足技術員工供應，且目標集團將留聘有能力之管理層、主要人員及技術員工以支持其持續營運及發展。

- 目標集團營運或計劃營運地點之目前稅法並無重大變動，且應繳稅率將維持不變及將遵守所有適用法律及法規。
- 目標集團營運或計劃營運地點之政治、法律、經濟或財政狀況並無出現將對目標集團之應佔收入及盈利能力造成不利影響之重大變動。
- 目標集團營運地點之利率及匯率與現行利率及匯率將不會有重大差異。

4. 估值之校準

目標集團的附屬公司之企業價值乃透過加權平均成本資本將應佔自由現金流量貼現至估值當日計算。自由現金流量之計算由純利開始，其後就折舊、資本開支、營運資金投資以及其他非經營流入及流出作出調整。

為達致目標集團的附屬公司之權益價值，將就現金結餘、計息債務以及控股公司及關連公司的經常賬戶之淨結餘進一步調整企業價值。因此，目標集團之權益價值為目標集團的附屬公司之權益價值總和。

5. 價值之意見

根據所採用之估值方法，估值師認為目標集團於估值日期的100%權益之公平值為260,000,000港元(二億六千萬港元)。

下文載列香港執業會計師德勤 • 關黃陳方會計師行就 *AP Elderly Care Limited* 及其附屬公司之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算出具之報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

就 AP ELDERLY CARE LIMITED 及其附屬公司之估值有關之貼現未來估計現金流量之計算方式發出之獨立鑒證報告

致聯合地產(香港)有限公司董事

吾等已檢查 Norton Appraisals Holdings Limited 所編製日期為二零一九年十一月八日有關 AP Elderly Care Limited (「目標公司」) 及其附屬公司 (統稱「目標集團」) 於二零一九年八月三十一日之估值 (「估值」) 所依據之貼現未來估計現金流量之計算方式。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之控股投資公司，而其附屬公司於香港提供護老服務、物業管理、清潔及護衛服務。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 第 14.61 條，基於貼現未來估計現金流量所作出之估值被視為溢利預測，並載入聯合地產(香港)有限公司 (「貴公司」) 就出售目標公司全部股權而刊發之日期為二零一九年十一月二十日之通函 (「通函」)。

董事就貼現未來估計現金流量預測承擔之責任

貴公司董事負責根據由其決定及載於通函之基準及假設 (「該等假設」) 編製貼現未來估計現金流量。此責任包括採取恰當之程序編製估值中所載之貼現未來估計現金流量預測，並採用恰當之編製基礎及作出合理之估計。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該守則以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第 1 號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘之公司之質量控制」，並相應設有全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃按上市規則第14.62(2)條之規定，就估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方式於所有重大方面是否根據該等假設妥為編製發表意見，並僅向閣下(作為整體)報告，且不作任何其他用途。吾等不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱過往財務資料以外之核證委聘」進行委聘工作。該準則規定吾等須遵守道德規範，並且計劃及執行核證委聘工作，以就貼現未來估計現金流量(就計算方式而言)是否已根據該等假設妥為編製取得合理保證。吾等之工作只限於向貴公司管理層作出查詢，考慮貼現未來估計現金流量所依據之分析及假設，以及檢查編製貼現未來估計現金流量之算術準確性。吾等之工作並不構成對目標集團之任何估值。

由於估值與貼現未來估計現金流量有關，故在其編製時並無採用貴公司之任何會計政策。該等假設包括有關未來事件及管理層行動之假定假設，該等未來事件及管理層行動可能會亦可能不會發生，故不能按與過往結果相同之方式確認及核實。即使所預期之事件及行動發生，但實際結果仍可能會與估值有所出入，甚或截然不同。因此，吾等並無就該等假設是否合理有效而進行審閱、考慮或進行任何工作，亦不就此發表任何意見。

意見

根據以上所述，吾等認為，就計算方式而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據該等假設妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一九年十一月二十日

下文為本公司獨立財務顧問百利勤金融發出有關目標集團的估值之函件全文，以供載入本通函。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區機樓大廈15樓

敬啟者：

吾等茲提述Norton Appraisals Holdings Limited (「估值師」)就AP Elderly Care Limited (「目標公司」，連同其附屬公司統稱「目標集團」)全部已發行股本於二零一九年八月三十一日之估值(「估值」)所編製日期為二零一九年十一月八日之估值報告(「估值報告」)。

吾等注意到估值乃按照貼現現金流量法編製，其根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條被視為溢利預測(「溢利預測」)，而本函件乃根據上市規則第14.62(3)條之規定發出。估值所依據之主要假設載於聯合地產(香港)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年十一月二十日之通函(「該通函」)，而本函件構成其中一部分。

吾等已審閱溢利預測(閣下作為貴公司董事(「董事」)就此全權負責)，並就為達致估值而作出溢利預測所依據之基準及假設與貴公司管理層及估值師進行討論。吾等亦已審閱該通函附錄二所載貴公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行發出之日期為二零一九年十一月二十日之報告，當中載有其對於貼現未來估計現金流量(就有關計算方式之算術準確性而言)是否已由董事根據基準及假設妥善編製之意見。

鑒於(i)估值師就溢利預測採納之假設及計算方式已由董事妥善審閱；及(ii)董事信納概無其他事項須提醒吾等注意，吾等認為溢利預測(閣下作為董事就此全權負責)乃於適當審慎查詢後作出。然而，由於相關基準及假設與可能發生或未必發生之未來事件有關，因此目標集團各項業務之實際財務表現未必會如預期般實現。吾等對於實際現金流量最終會在何種程度上與溢利預測接近一致概不發表任何意見。

吾等有關溢利預測之工作乃純粹為嚴格遵守上市規則第14.62(3)條而進行，而無任何其他目的。

此致

聯合地產(香港)有限公司
香港
灣仔告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

董事會 台照

代表
百利勤金融有限公司
董事總經理
李德光*
謹啟

二零一九年十一月二十日

* 李德光根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動以及於會計及金融服務行業擁有逾三十年經驗。

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事共同及個別對此承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備且並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事項，致使本通函或其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團之證券之權益及淡倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高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)之任何股份、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其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之相關條文任何有關董事或本公司之最高行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司登記冊內之任何其他權益或淡倉；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之任何其他權益或淡倉：

董事姓名	公司名稱	擁有股份 之數目	佔已發行 股份總數之		權益性質
			概約百分比		
李成輝	本公司	5,108,911,521 <i>(附註1)</i>	74.99%		其他權益
Steven Samuel Zoellner	本公司	22,402 <i>(附註3)</i>	0.00%		法團權益 (受控制法團之權益)
	新鴻基有限公司 (「新鴻基」) <i>(附註2)</i>	17,200 <i>(附註4)</i>	0.00%		法團權益 (受控制法團之權益)

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore Limited (「**CapScore**」) 持有之1,973,216,190股股份之權益；(ii) 開鵬投資有限公司 (「**開鵬**」) 持有之45,903,120股股份之權益；(iii) 陽山投資有限公司 (「**陽山**」) 持有之2,121,437,331股股份之權益；及(iv) 聯合集團持有之968,354,880股股份之權益。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持股份之權益。李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust (全權信託) 之信託人。Lee and Lee Trust 控制聯合集團已發行股份總數約74.95% (包括李成輝先生之個人權益)，因此，Lee and Lee Trust 被視作擁有聯合集團所持之5,108,911,521股股份之權益。
2. 新鴻基為本公司之間接非全資附屬公司。因此，新鴻基為本公司之相聯法團 (定義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 該權益指於22,402股股份之權益。
4. 該權益指於新鴻基17,200股股份之權益。
5. 上述所有權益均為好倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所記錄，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

股東名稱	擁有股份 之數目	佔已發行 股份總數 之概約百分比	附註
聯合集團	5,108,911,521	74.99%	1及2
Lee and Lee Trust	5,108,911,521	74.99%	3及4
Vigor Online Offshore Limited (「 Vigor 」)	414,670,972	6.09%	-
China Spirit Limited (「 China Spirit 」)	414,670,972	6.09%	5及6
莊舜而 (「 莊女士 」)	416,170,972	6.11%	7

附註：

1. 該權益包括由：(i) Capscore 持有之1,973,216,190股股份之權益；(ii) 開鵬持有之45,903,120股股份之權益；(iii) 陽山持有之2,121,437,331股股份之權益；及(iv) 聯合集團持有之968,354,880股股份之權益。CapScore、開鵬及陽山均為聯合集團之全資附屬公司。因此，聯合集團被視作擁有CapScore、開鵬及陽山所持股份之權益。

2. 於最後實際可行日期，李成輝先生為聯合集團之執行董事、狄亞法先生為聯合集團之非執行董事、王大鈞先生為聯合集團之投資總監及李志剛先生為聯合集團之顧問，而Alan Stephen Jones先生及白禮德先生為聯合集團之獨立非執行董事，聯合集團於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須予披露之本公司股份及相關股份中擁有權益。
3. 該權益指聯合集團於5,108,911,521股股份中之相同權益。
4. 董事李成輝先生連同李淑慧女士及李成煌先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。Lee and Lee Trust控制聯合集團已發行股份總數約74.95%(包括李成輝先生之個人權益)，因此，Lee and Lee Trust被視作擁有聯合集團所持之5,108,911,521股股份之權益。
5. 該權益指Vigor於414,670,972股股份之相同權益。
6. Vigor為China Spirit之全資附屬公司。因此，China Spirit被視作擁有Vigor所持股份之權益。
7. 該權益包括由：(i)Vigor (China Spirit之全資附屬公司)持有之414,670,972股股份之權益；及(ii)Billstyle Investments Ltd (「**Billstyle Investments**」)持有之1,500,000股股份之權益。莊女士分別擁有China Spirit及Billstyle Investments之全部已發行股本，及因此被視作擁有China Spirit及Billstyle Investments所持股份之權益。
8. 上述所有權益均為好倉。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立非於一年內屆滿或本集團該成員公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

4. 董事在合約及資產中之權益

於最後實際可行日期，除李成輝先生擁有權益之買賣協議外，概無董事於任何仍然生效且與本集團業務關係重大之合約或安排中擁有重大權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日起(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)(i)收購或出售；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 董事在構成競爭業務中之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）根據上市規則被視為於任何競爭業務中持有權益：

- (a) 狄亞法先生及李成輝先生為聯合集團之董事，該公司透過一間附屬公司部分從事借貸業務及透過其若干附屬公司及緊密聯繫人部分參與投資及買賣資源及相關行業之證券以及金融工具；
- (b) 李成輝先生為天安中國投資有限公司（「天安」）、亞太資源有限公司（「亞太資源」）及新鴻基一間非全資附屬公司各自之董事以及Lee and Lee Trust之其中一名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合集團、新鴻基、新工投資有限公司（「新工投資」）、天安、亞太資源及龍資源有限公司（「龍資源」）各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司及／或緊密聯繫人部分從事下列業務：
 - 聯合集團透過一間附屬公司部分從事借貸業務；
 - 新鴻基透過其若干附屬公司部分從事借貸及物業投資業務；
 - 新工投資透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；
 - 天安透過其若干附屬公司部分從事借貸、物業發展及投資以及物業管理業務；
 - 亞太資源透過其若干附屬公司部分從事借貸業務以及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；及
 - 龍資源透過其若干附屬公司參與金礦石勘探、開採及加工及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。
- (c) 李成輝先生及王大鈞先生為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事物業租賃及酒店相關業務；

- (d) 狄亞法先生及王大鈞先生為新工投資(聯合集團之非全資附屬公司)之董事，該公司透過其若干附屬公司部分參與證券買賣及金融工具投資業務；
- (e) 李成輝先生為Mount Gibson Iron Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (f) 狄亞法先生為亞太資源之董事及王大鈞先生為狄亞法先生於亞太資源之替任董事，該公司透過其若干附屬公司部分從事借貸業務及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
- (g) 狄亞法先生為龍資源及Tanami Gold NL(「**Tanami Gold**」)各自之非執行董事。王大鈞先生為狄亞法先生於龍資源及Tanami Gold之替任董事。龍資源及Tanami Gold均透過彼等之若干附屬公司參與金礦石勘探、開採及加工及部分參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；及
- (h) 狄亞法先生為Tian An Australia Limited(「**Tian An Australia**」)之非執行董事。王大鈞先生為狄亞法先生於Tian An Australia之替任董事。Tian An Australia透過其若干附屬公司部分從事物業發展。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職或擁有股權而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受信責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來，本集團之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為曾於本通函表達意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
百利勤金融	根據證券及期貨條例從事第6類 (就企業融資提供意見) 受規管活動之持牌法團
Norton Appraisals Holdings Limited	獨立估值師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

上述各專家之函件、報告及／或意見乃於本通函日期供載入本通函。上述各專家已就刊發本通函發出彼等之同意書，表示同意按本通函所載形式及涵義刊載其函件、報告及／或意見(視情況而定)，以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日)以來收購、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；及
- (b) 概無擁有本集團任何成員公司任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券之權利(不論是否可依法執行)。

8. 其他資料

本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)任何營業日之一般辦公時間內在胡百全律師事務所之辦事處(地址為香港中環遮打道10號太子大廈12樓)可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (d) 估值報告；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 百利勤金融函件，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述由各專家發出之同意書；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



聯合地產(香港)有限公司 (ALLIED PROPERTIES (H.K.) LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：56)

茲通告聯合地產(香港)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十日(星期二)上午九時三十分(香港時間)假座香港灣仔謝斐道238號香港諾富特世紀酒店大堂低座4號宴會廳召開股東特別大會(「大會」)，以供考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司與Allied Services Hong Kong Limited(「買方」)就本公司向買方出售AP Elderly Care Limited全部已發行股本而訂立日期為二零一九年十月十八日之買賣協議(「買賣協議」)(買賣協議註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事代表本公司簽訂買賣協議及一切有關其他文件以及採取一切相關行動或事情，並在彼認為就買賣協議項下擬進行之相關事宜屬適當或合宜的情況下，對買賣協議之條款作出及同意作出輕微或性質並非重大之修改。」

承董事會命
聯合地產(香港)有限公司
公司秘書
劉冬妮

香港，二零一九年十一月二十日

註冊辦事處：

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

股東特別大會通告

附註：

- 一. 本大會通告所載之決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以股數投票方式表決，而股數投票結果將根據上市規則於香港聯合交易所有限公司及本公司網站登載。
- 二. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，將有權委派一位或以上代表出席，並於以股數投票表決時代為投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
- 三. 隨附大會代表委任表格乙份。無論閣下能否親自出席大會，務請按照代表委任表格上印列之指示填妥該表格並儘早交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會並於會上投票。如閣下在交回代表委任表格後出席大會，該表格將被視作撤回。
- 四. 代表委任表格連同任何其他據以簽署該代表委任表格的授權書或其他授權文件(如有)，或該授權書或授權文件由公證人核證後的核證副本，須於大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前(公眾假期之任何部分不得計算在內)交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- 五. 如任何本公司股份為聯名登記持有人持有，該等人士中任何一人均可親身或由委任代表在大會上就該等本公司股份表決，一如其為唯一有資格人士；但如有多於一名該等聯名登記持有人親身出席或由委任代表出席大會，則上述出席人士中，其姓名或名稱在本公司股東名冊中就該等本公司股份排行最先者為唯一有資格就該股份表決之人士。
- 六. 為釐定本公司股東出席大會並於會上投票的資格，本公司將由二零一九年十二月五日(星期四)至二零一九年十二月十日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記，在此期間本公司股份之轉讓手續將不予辦理。本公司股東為符合資格出席大會並於會上投票，須於二零一九年十二月四日(星期三)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)辦理股份過戶登記手續。