
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。

閣下如已將名下之首長國際企業有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、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。



首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 697)

涉及根據特定授權發行代價股份之 關連交易 及 股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所使用之詞彙具有本通函所定義之相同涵義。

董事會函件載於本通函第5頁至20頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第21頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件載於本通函第22頁至53頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司謹訂於2018年12月20日(星期四)上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東大會，召開股東大會之通告載於本通函第88頁至89頁。本通函隨附供股東使用之股東大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並儘快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何須於股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時之前(即2018年12月18日(星期二)上午10時正或之前(香港時間))送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

2018年11月28日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 – 一般資料	54
附錄二 – 目標公司之估值報告	63
股東大會通告	88

釋 義

於本通函，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「%」	指	百分比；
「收購事項」	指	買方根據該協議之條款向賣方收購待售股份；
「該協議」	指	本公司、買方、賣方及目標公司訂立日期為2018年11月1日之有條件買賣協議，內容有關收購事項；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「該等北京停車場」	指	北京新世界中心一期及二期地下停車場；
「北京崇文」	指	北京崇文·新世界房地產發展有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「北京崇裕」	指	北京崇裕房產開發有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「北京祥和」	指	北京祥和物業管理有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「董事會」	指	董事會；
「該停車場 管理協議」	指	目標公司與北京祥和訂立日期為2018年4月1日之停車場管理協議；
「該等停車場 營運承辦商協議」	指	目標公司與北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子分別訂立日期為2015年4月1日之三份停車場營運承辦商協議；
「中國新世界電子」	指	中國新世界電子有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司；
「本公司」	指	首長國際企業有限公司，一家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：697)；

釋 義

「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項；
「先決條件」	指	完成根據該協議擬進行之交易之先決條件，其主要條款載於本通函「收購事項」一節；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「代價」	指	收購事項之總代價；
「代價股份」	指	本公司按發行價配發及發行予賣方之合共177,425,528股入賬列作繳足股份，以償付代價；
「該等持續關連交易」	指	根據該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議擬進行之交易；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東大會」	指	本公司將於2018年12月20日（星期四）上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1召開之股東大會，以考慮並酌情批准根據特定授權配發及發行代價股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港幣，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	由全體獨立非執行董事（即王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生及張泉靈女士）組成之獨立董事委員會，成立以就該協議（包括收購事項及根據特定授權發行代價股份）及該等持續關連交易之事宜向獨立股東提供意見；

釋 義

「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及為獨立董事委員會及獨立股東就該協議(包括收購事項及根據特定授權發行代價股份)及該等持續關連交易之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以及涉及該協議(包括收購事項及根據特定授權發行代價股份)及該等持續關連交易或於當中擁有權益之人士以外之股東；
「發行價」	指	每股代價股份0.25港元；
「最後實際可行日期」	指	2018年11月21日，即本通函刊發前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新世界發展」	指	新世界發展有限公司，一家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：017)；
「新創建集團」	指	新創建集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：659)；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	首中投資管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指	目標公司之全部股權；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)；

釋 義

「股份」	指	本公司之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「特定授權」	指	將於股東大會上提呈獨立股東批准根據該協議之條款以履行配發及發行代價股份而將授予董事有關配發及發行新股份之特定授權；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	富城(北京)停車管理有限公司，一家根據中國法例成立之有限責任公司，為賣方之全資附屬公司；及
「賣方」	指	富城停車場管理有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為新創建集團之間接全資附屬公司。

就本通函而言，人民幣乃按1港元兌人民幣0.88826元的概約匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換或完全未能兌換。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整。

* 僅供參考用途，於本通函內中國實體之中文名稱、地址或詞彙已翻譯為英文。該等中國實體之中文名稱、地址或詞彙與彼等各自之英文譯本如有歧異，概以中文版本為準。



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 697)

執行董事：

趙天暘先生 (主席)
李少峰先生 (副主席)
徐 量先生
梁衡義先生 (董事總經理)

註冊辦事處：

香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
7樓

非執行董事：

李胤輝博士
劉景偉先生
何智恒先生
李 浩先生

獨立非執行董事：

王 鑫博士
蔡奮強先生
鄧有高先生
張泉靈女士

敬啟者：

**涉及根據特定授權發行代價股份之
關連交易
及
股東大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為2018年11月1日的公告，內容有關訂立該協議（包括收購事項以及配發及發行代價股份）及該等持續關連交易。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 該協議(包括收購事項以及配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之事宜之進一步資料；
- (ii) 獨立董事委員會就該協議(包括收購事項以及配發及發行代價股份)及該等持續關連交易致獨立股東之推薦建議函件；
- (iii) 獨立財務顧問就該協議(包括收購事項以及配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之意見；
- (iv) 方得評估有限公司所編製目標公司之估值報告；
- (v) 召開股東大會通告；及
- (vi) 上市規則所規定之其他資料。

收購事項

該協議之主要條款載列如下：

日期：

2018年11月1日

訂約方：

- (1) 本公司；
- (2) 買方；
- (3) 賣方；及
- (4) 目標公司

買方主要於中國從事停車設施投資及運營業務，並為本公司之全資附屬公司。本集團主要從事(i)於中國境內停車資產經營管理業務，專注智能停車市場；(ii)於中國境內提供私募基金管理服務；及(iii)鐵礦石、鋼鐵及相關產品的貿易。

目標公司由賣方全資擁有。賣方主要從事停車場管理、停車場諮詢服務、停車場室內設計、24小時中央控制中心及採購停車場設備業務，並為本公司主要股東新創建集團之間接全資附屬公司。新創建集團之主要業務為(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施、建築、交通及策略性投資。

將予收購之資產

根據該協議，賣方同意轉讓待售股份予買方（或買方所指定之本公司附屬公司），及買方同意收購（或促使買方所指定之本公司附屬公司收購）待售股份。待售股份包括賣方所持有目標公司之全部股權。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

代價

代價為人民幣49,380,000元（相當於約55,591,831港元）。

根據該協議，代價將由本公司按下列方式支付：

- (i) 人民幣9,980,000元（相當於約11,235,449港元）將以現金支付；及
- (ii) 人民幣39,400,000元（相當於約44,356,382港元）將由本公司按每股代價股份0.25港元之價格配發及發行177,425,528股新股份（即代價股份）予賣方或其指定人士之方式支付。

代價（包括代價股份之發行價）乃按公平原則磋商後釐定。於釐定代價時，董事已考慮（其中包括）：

- (i) 目標公司之品牌。目標公司於北京、上海和重慶管理超過10,000個停車位，於中國提供國際標準服務而聞名。該品牌於2007年正式打入中國，是中國首個停車品牌之一。目標公司為新世界發展、宜家和微軟的項目提供服務，並獲客戶廣泛認可為商業和辦公室停車場設施的專業運營商；
- (ii) 目標公司於停車業務方面具有豐富經驗之資深管理團隊。目標公司的資深管理人員均擁有至少10年停車管理行業的經驗；
- (iii) 目標公司之發展潛力及前景。本公司擬將其停車設施業務發展為中長期策略目標，而收購事項將可補足本公司的現有業務，特別是商業及辦公室停車場業務，亦將提升本公司於業內的品牌知名度；及

- (iv) 目標公司之估值，即獨立於本公司及其關連人士之香港專業第三方估值師方程評估有限公司按市值基準使用市場法所編製於2018年8月31日之估值人民幣51,978,000元。市場法涉及通過將可取得價格資料的相同或類似主題的業務作出比較進行估值。特別是，方程評估有限公司基於一組經挑選可資比較公眾公司之成交價倍數，使用上市公司指引法對目標公司進行估值，就應用於此情況而言，(其中包括)由於目標公司為一家私人公司，故對可銷售性作出調整。部分主要假設包括(a)目標公司並無面對任何政治、經濟、稅務、法律環境及市場需求狀況的重大變動；(b)目標公司可維持現時的狀況；及(c)所選擇的可資比較公司與目標公司的相關業務有足夠的相似之處，而目標公司的表現預期不會大幅偏離其同業的表現。本公司管理層與目標公司管理層及估值師進行多次討論。董事並未發現可能影響估值所採用假設的公平性及合理性的重大事項。此外，與成本估值法或收入估值法相比，由於市場法基於市場參與者之公眾資料進行估值，故涉及對估值輸入數據的假設較少。因此，據董事所知及所信，董事認為估值所採用的方法及假設屬公平合理。方程評估有限公司所編製之估值報告載於本通函附錄二。

目前，目標公司之主要溢利來源來自該等北京停車場，提供穩定之溢利流。如「該等持續關連交易」一節所載，根據該等停車場營運承辦商協議，目標公司可選擇就各份該等停車場營運承辦商協議每年續期一年，直至協議日期起計10年(即直至2025年)為止。因此，本公司認為目標公司之整體盈利能力及營運應保持穩定。

此外，目標公司之毛利約10%來自8,490個停車位之停車設施營運，有關協議可能於未來三年到期。鑑於該等停車設施僅佔目標公司毛利之少部份，而目標公司能夠重續現有協議及／或取得新協議以取代已屆滿之協議以支持其持續經營業務，本公司預期該等停車設施於重大方面不會對目標公司營運之穩定性造成不利影響。

誠如「先決條件」一節所述，買方將委任合資格中國機構就目標公司編製估值報告(「中國估值」)。鑑於收購事項對本公司的重要性，本公司已委任上述香港專業第三方估值師編製估值以供董事會審閱，亦將編製中國估值以符合有關國有企業的相關規則及法規。根據迄今為止所進行的中國估值，預期中國估值不會影響代價，亦無就中國估值作出任何代價調整機制。

董事會函件

本公司認為，目標公司的淨資產及總資產的規模並非目標公司價值的良好指標，因為目標公司為輕資產公司，其價值主要視乎其盈利能力。

代價之現金部份將由本集團之內部資源撥付。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司由賣方成立，因此賣方並無原收購成本。董事認為，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

發行代價股份之理由

本公司決定透過發行代價股份償付部分代價，原因是(a)鑑於本公司的停車設施業務對流動資金需求強勁，本公司採取穩健方法進行現金管理；及(b)與賣方協定的代價股份發行價較股份收市價溢價(如下文章節所述)，並顯示賣方看好本公司股份的價值。

就本公司業務中之停車設施項目而言，本公司預期流動資金需求將介乎約人民幣650,000,000元(約730,000,000港元)。基於本公司對中國停車行業之分析，本公司預計，未來五年期間將會是中國停車資產之高增長期，此行業將有穩定之新投資機會出現。本公司旨在維持足夠現金儲備以確保本公司可於瞬息萬變的市場上在投資機會出現時掌握優勢。

經考慮中國停車設施行業之市場趨勢及本公司之流動資金需求，通過發行代價股份償付部份代價因此可讓本公司節省現金開支，讓本公司有能力投資更多其認為具有吸引力之投資機會，從而增加為本公司及其股東帶來更大回報之可能性。

代價股份

發行價

發行價每股代價股份0.25港元較：

- (i) 股份於2018年11月1日（即該協議日期）在聯交所所報之收市價每股0.176港元溢價約42.045%；
- (ii) 股份於截至及包括2018年10月31日（即該協議日期前之最後交易日）前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1714港元溢價約45.858%；
及
- (iii) 股份於截至及包括2018年10月31日（即該協議日期前之最後交易日）前十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1711港元溢價約46.113%。

釐定發行價之基準

發行價乃由本公司與賣方經參考股份之現行及過往成交價以及現行市況後按公平原則磋商釐定。

代價股份數目

於配發及發行後，代價股份將相當於：

- (i) 該協議日期之本公司已發行股份總數約0.743%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後之本公司已發行股份總數約0.738%（假設本公司已發行股份總數於該協議日期至發行代價股份期間將不會變動）。

地位

代價股份於配發及發行後將於所有方面與所有於配發及發行代價股份日期已發行股份享有同等地位。

其後出售限制

賣方及／或其代名人於其後出售代價股份方面並無任何限制。

發行代價股份之授權

於股東大會上，本公司將向獨立股東尋求特定授權以發行代價股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

除非獲訂約方書面豁免，完成須待訂約方信納下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (i) 買方或其代表完成及信納目標公司之業務、法律、財務及其他方面之盡職審查結果，並委任合資格中國機構就目標公司出具估值報告；
- (ii) 目標公司批准有關收購事項、該協議及有關該協議之任何協議之決議案；
- (iii) 本公司及買方已就收購事項、該協議及有關該協議之任何協議取得一切所需之內部及外部批准及同意（包括但不限於任何國有資產相關審批、備案手續及股東批准（如有））；
- (iv) 目標公司及買方已就本收購事項取得有關政府部門之一切所需批准及同意，並完成於工商管理部門之相關登記手續及取得新營業執照及完成於商務主管部門之備案手續；
- (v) 根據上市規則之規定，本公司於股東大會上就根據特定授權配發及發行代價股份取得獨立股東之批准；及
- (vi) 聯交所批准代價股份上市及買賣。

董事會函件

倘若上述先決條件未能於簽訂該協議起計一年內獲達成或獲該協議之訂約方一致書面豁免(在法律允許之情況下)，該協議將告終止。

此外，買方應於簽訂該協議起計三個月內，取得上述先決條件(iii)之相關批准及同意。倘若買方無法取得上述批准，賣方有權終止收購事項而無需承擔任何責任，或與買方就繼續進行收購事項或調整交易計劃進行磋商。

於最後實際可行日期，先決條件(i)項下的盡職審查經已完成，而先決條件(i)項下的估值報告即將完成。先決條件(ii)至(vi)正在進行中且未獲豁免。

完成

完成須待上述條件獲達成或豁免(視情況而定)後方可作實。於完成後，目標公司將成為買方之間接全資附屬公司。

本公司於過去十二個月之集資活動

除下文所述之集資活動外，本公司於緊接最後實際可行日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項淨額之擬定用途
2018年7月24日	根據認購協議發行4,903,741,731股股份	約12.182億港元	(i)投資於停車業務及營運，以配合停車業務擴展計劃；及(ii)投資於發展新首鋼高端產業綜合服務區(「首鋼園區」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2018年7月24日之公告。

於最後實際可行日期，上述根據認購協議發行股份之所得款項尚未動用，而預期所得款項將按上文所述之方式使用。

董事會函件

對本公司股權之影響

下表載列發行代價股份對本公司股權架構之影響，分別根據於最後實際可行日期之已發行股份總數計算及假設已落實完成並無計及於最後實際可行日期後至配發及發行代價股份前之任何其他新股份(如有)計算：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%
首鋼集團有限公司 (「首鋼集團」)(附註1)	12,633,903,865	52.934%	12,633,903,865	52.543%
Rocket Parade Limited (「Rocket Parade」)及 賣方或其指定人士 (附註2)	2,500,000,000	10.475%	2,677,425,528	11.135%
歐力士亞洲資本有限公司 (「歐力士亞洲」)(附註3)	1,503,741,731	6.300%	1,503,741,731	6.254%
梁衡義(附註4)	3,880,000	0.016%	3,880,000	0.016%
劉景偉(附註4、5)	1,680,000	0.007%	1,680,000	0.007%
王鑫(附註4)連同其配偶 公眾股東	1,200,000	0.005%	1,200,000	0.005%
	<u>7,223,059,645</u>	<u>30.263%</u>	<u>7,223,059,645</u>	<u>30.040%</u>
總計	<u>23,867,465,241</u>	<u>100.00%</u>	<u>24,044,890,769</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 首鋼集團於其直接及間接附屬公司持有的所有股份擁有權益，該等附屬公司分別為首鋼控股(香港)有限公司(「首鋼控股」)(持有360,601,160股股份)、China Gate Investments Limited(持有2,757,829,774股股份)、Grand Invest International Limited(持有768,340,765股股份)、Wide Success Holdings Limited(持有4,106,748,921股股份)、Prime Success Investments Limited(持有48,574,000股股份)、琴台管理有限公司(持有230,000股股份)及京西控股有限公司(「京西控股」)(持有4,591,579,245股股份)。
- Rocket Parade及賣方由新創建集團間接全資擁有，而新創建集團之61.01%由新世界發展持有。
- 歐力士集團於其全資附屬公司歐力士亞洲所持有之所有股份擁有權益。
- 董事。
- 劉景偉於其直接持有之股份(即1,380,000股股份)及一間由其控制之公司所持有之股份(即300,000股股份)擁有權益。

有關目標公司之資料

目標公司乃於2007年11月26日根據中國法例成立之有限責任公司。目標公司及其附屬公司主要於北京、上海及重慶從事提供停車管理服務。目標公司所管理之停車位數目超過10,000個，大部份位於城市核心地區。

財務資料

於2018年9月30日，目標公司之經審核綜合資產淨值為人民幣707,441.44元，而目標公司之綜合資產總值為人民幣20,528,591.01元。

此外，目標公司截至2016年及2017年12月31日止年度之經審核綜合純利乃根據中國企業會計準則編製，載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2017年
	人民幣	人民幣
除稅前純利	404,290.79	2,097,518.34
除稅後純利	59,074.59	1,404,609.43

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)於中國境內停車資產經營管理業務，專注智能停車市場；(ii)於中國境內提供私募基金管理服務；及(iii)鐵礦石、鋼鐵及相關產品的貿易。

就停車業務而言，本集團旨在向停車場擁有人提供停車綜合管理及解決方案服務，冀能向客戶提供安全、穩妥、高效及整潔之停車設施。有關服務涉及於中國境內智能停車系統之設計、建造、營運及管理，並提供相關解決方案及服務。管理完善之停車場可提升物業之價值及回報。因此，本集團經驗豐富的停車業務管理團隊，將盡其最大努力，透過運用管理團隊之行業知識，盡量提升停車場之收益潛力。管理團隊或將分析停車場之業務表現及制定策略以提升停車場之收益潛力。

本集團之其中一項主要業務為於中國經營及管理停車設施，市場策略焦點為一線城市。本集團自2017年以來，積極拓展停車業務。透過收購事項，目標公司可為本集團貢獻其所有收益及溢利，而目標公司之經驗豐富團隊將有助本集團擴大市場份額。董事會認為，收購事項為本集團提供良機進一步進軍中國停車行業。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項屬一般或更佳商業條款乃於本集團日常及正常業務過程中訂立，而該協議之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

該等持續關連交易

於本通函日期，目標公司與新世界發展若干附屬公司已訂立的該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議，將於完成後持續進行。於完成後，目標公司將成為本公司之附屬公司。本公司主要股東新創建集團由新世界發展持有61.01%權益。由於新世界發展為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，於完成後，目標公司及新世界發展若干附屬公司之該等持續進行交易將構成持續關連交易。詳情載列如下：

(a) 該等停車場營運承辦商協議

目標公司為與北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子（均為新世界發展之附屬公司）各自訂立之三份該等停車場營運承辦商協議之訂約方。三份該等停車場營運承辦商協議之主要條款載列如下：

協議日期

2015年4月1日

標的事項

根據該等停車場營運承辦商協議，目標公司將為北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子就該等於北京不同地點之停車場提供停車場營運服務，而目標公司將有權賺取停車場、汽車美容、停車場租金之收入、廣告收益及其他服務收入。

期限

初始期限為三十六個月，由2015年4月1日起至2018年3月31日屆滿，屆時目標公司可選擇（及於2018年4月1日開始之年度可選擇）就各份該等停車場營運承辦商協議每次續期一年，直至協議日期起計10年為止，惟須受適用於目標公司之任何框架協議所規限，並於有關期間重新遵守上市規則之規定。獨立財務顧問將於本通函內就該等停車場營運承辦商協議之條款發表意見。本公司預期目標公司將繼續重續各該等停車場營運承辦商協議。

費用

根據各份該等停車場營運承辦商協議，目標公司將按下列方式向北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子支付費用：

北京崇文

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣1,166,975元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調5%。

北京崇裕

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣1,900,000元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調5%。

中國新世界電子

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣733,025元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調5%。

(b) 該停車場管理協議

目標公司為與新世界發展之附屬公司北京祥和訂立之該停車場管理協議之訂約方。該停車場管理協議之主要條款載列如下：

協議日期

2018年4月1日

標的事項

根據該停車場管理協議，北京祥和將負責就該等北京停車場之若干部份提供管理及維護服務。

期限

為期24個月，由2018年4月1日起至2020年3月31日屆滿。本公司將考慮是否於該停車場管理協議即將屆滿時重續該協議。

費用

根據該停車場管理協議，目標公司將向北京祥和支付月租人民幣145,000元，年租為每年人民幣1,740,000元。

年度上限

(a) 該等停車場營運承辦商協議

根據該等停車場營運承辦商協議，目標公司將向北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子支付之費用總額如下：

2015年4月1日至2017年3月31日–每年人民幣3,800,000元

2017年4月1日至2019年3月31日–每年人民幣3,990,000元

2019年4月1日至2021年3月31日–每年人民幣4,189,500元

2021年4月1日至2023年3月31日–每年人民幣4,398,976元

2023年4月1日至2025年3月31日–每年人民幣4,618,924元

(b) 該停車場管理協議

根據該停車場管理協議，目標公司將向北京祥和支付每年人民幣1,740,000元。

上述年度上限乃參考市場收費釐定。

有關訂約方之資料

北京崇文主要從事物業投資、發展及酒店營運。

北京崇裕主要從事物業投資及發展。

中國新世界電子主要從事物業投資及發展。

北京祥和主要從事物業管理。

進行該等持續關連交易之理由及裨益

目標公司於收購事項前一段時間一直根據該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議經營。該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議的費用反映中國類似地點的市場價格。特別是，就類似中國停車設施項目而言，根據營運承辦商和管理安排將予支付的總費用通常介乎停車設施所賺取收入約30-50%。根據該等停車場營運承辦商協議和該停車場管理協議的費用介乎此範圍內。董事（包括獨立非執行董事）認為，該等持續關連交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議乃於本集團之日常及正常業務過程中訂立，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

收購事項

目標公司由賣方全資擁有。賣方為本公司主要股東新創建集團之間接全資附屬公司。因此，賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之適用百分比率超過0.1%但低於5%，且代價將部份以配發及發行代價股份之方式支付，而該等代價股份將尋求上市，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之股份交易。

除配發及發行代價股份予賣方須待獨立股東於股東大會上批准授出特定授權及聯交所批准代價股份上市及買賣外，收購事項須遵守上市規則第14及14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14及14A章之股東批准規定。

上市規則第14A.36條要求於關連交易擁有重大利益的任何股東須就相應決議案放棄投票。Rocket Parade及賣方由新創建集團間接全資擁有。據董事所深知，於最後實際可行日期，Rocket Parade為2,500,000,000股股份之實益擁有人，相當於現有已發行股份總數約10.475%。因此Rocket Parade將就提呈批准根據特定授權配發及發行代價股份之決議案放棄投票。

該等持續關連交易

北京崇裕為本公司關連人士新世界發展之全資附屬公司，而北京崇文、中國新世界電子及北京祥和為非全資附屬公司。因此，根據上市規則，北京崇文、北京崇裕、中國新世界電子及北京祥和各自為本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，於完成後，該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議將構成持續關連交易。由於參考年度上限按年度基準彙合計算各項之百分比率少於5%，根據上市規則第14A章，該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑑於何智恒先生為賣方及新創建集團之董事，彼已於本公司董事會會議上就批准有關該協議（包括收購事項及配發及發行代價股份）及該等持續關連交易之事項放棄投票。

股東大會

本公司將召開股東大會，會上將提呈一項普通決議案以考慮並酌情批准根據特定授權配發及發行代價股份。

本公司謹訂於2018年12月20日(星期四)上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東大會，召開大會之通告載於本通函第88頁至89頁，以考慮並酌情通過通告所載之決議案。

本通函隨附供股東使用之股東大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東大會，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並儘快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，且無論如何須於股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時之前(即2018年12月18日(星期二)上午10時正或之前(香港時間))送達。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，本公司將促使股東大會主席要求就股東大會通告上所載之所有決議案以投票方式進行表決。

推薦建議

務請閣下垂注本通函第21頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有致獨立股東的推薦意見。亦務請閣下垂注本通函第22頁至53頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

董事(包括所有獨立非執行董事，惟不包括何智恒先生(因彼為賣方及新創建集團之董事，已放棄就提呈批准該協議(包括收購事項及根據特定授權配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之決議案投票))於審閱及考慮本通函獨立財務顧問函件所載獨立財務顧問意見後認為，該協議(包括收購事項及配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之事宜之條款屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈之相關普通決議案。

董事會函件

完成須待(其中包括)先決條件獲達成後方可作實。因此,收購事項未必一定進行。股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

首長國際企業有限公司

主席

趙天賜

謹啟

2018年11月28日



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 697)

敬啟者：

涉及根據特定授權授權發行代價股份之
關連交易

吾等謹此提述本公司於2018年11月28日致股東之通函(「通函」)，而本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會授權組成獨立董事委員會，就該協議(包括收購事項及根據特定授權配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之事宜對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

務請閣下細閱載於通函第22頁至53頁之獨立財務顧問力高企業融資有限公司(彼獲委任就該協議(包括收購事項及根據特定授權配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)之意見函件及載於通函第5頁至第20頁之董事會函件。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於其意見函件所述曾考慮之因素及理由以及其意見後，吾等認為，該協議(包括收購事項及根據特定授權配發及發行代價股份)及該等持續關連交易之事宜為一般商業條款，屬公平合理，於本集團之日常及正常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈有關批准授出特別授權之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
王鑫博士
蔡奮強先生
鄧有高先生
張泉靈女士
謹啟

2018年11月28日

以下為獨立財務顧問力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

(1) 涉及根據特定授權發行代價股份之關連交易；
及
(2) 持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關收購事項及該等停車場營運承辦商協議之期限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司所刊發日期為2018年11月28日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成通函其中一部分。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。

收購事項

於2018年11月1日， 貴公司、買方、賣方與目標公司訂立該協議，據此，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售待售股份，總代價為人民幣49,380,000元（相當於約55,591,831港元），有關代價將部份以現金及部份以 貴公司根據特定授權按發行價每股股份0.25港元發行代價股份之方式支付。於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

目標公司由賣方全資擁有。賣方為 貴公司主要股東新創建集團之間接全資附屬公司。因此，賣方為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，該協議項下擬進行之交易構成 貴公司之關連交易。由於有關收購事項之適用百分比率超過0.1%但低於5%，且代價將部份以配發及發行代價股份之方式支付，而該等代價股份將尋求上市，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司之股份交易。

獨立財務顧問函件

除配發及發行代價股份予賣方須待獨立股東於股東大會上批准授出特定授權及聯交所批准代價股份上市及買賣外，收購事項須遵守上市規則第14章及14A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章及14A章項下之股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，任何於關連交易中擁有重大權益之股東須就相關決議案放棄投票。Rocket Parade及賣方由新創建集團間接全資擁有。據董事所深知，於最後實際可行日期，Rocket Parade為2,500,000,000股股份之實益擁有人，相當於現有已發行股份總數約10.475%。因此，Rocket Parade將於股東大會上就提呈以批准根據特定授權配發及發行代價股份之決議案放棄投票。

該等持續關連交易

於最後實際可行日期，目標公司分別與北京崇裕、北京崇文、中國新世界電子及北京祥和已訂立的該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議，將於完成後持續進行。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之附屬公司。北京崇裕為新世界發展之全資附屬公司，而北京崇文、中國新世界電子及北京祥和為新世界發展之非全資附屬公司；及 貴公司主要股東新創建集團之61.01%權益由新世界發展持有，因此，根據上市規則，北京崇文、北京崇裕、中國新世界電子及北京祥和各自為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，於完成後，該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議將構成持續關連交易。由於參考年度上限按年度基準彙合計算各項之百分比率少於5%，根據上市規則第14A章，該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議僅須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於該等停車場營運承辦商協議之年期超過三年，根據上市規則第14A.52條， 貴公司已委任吾等作為獨立財務顧問以解釋年期超過三年之原因及確認是否符合類似協議之正常商業慣例。

獨立財務顧問函件

鑑於何智恒先生為賣方及新創建集團之董事，彼已於 貴公司董事會會議上就批准有關該協議（包括收購事項以及配發及發行代價股份）及該等持續關連交易之事項放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即王鑫博士、蔡奮強先生、鄧有高先生及張泉靈女士，惟不包括何智恒先生（因彼為賣方及新創建集團之董事並已就所提呈批准有關該協議（包括收購事項以及根據特定授權配發及發行代價股份）及該等持續關連交易之事宜之決議案放棄投票））組成的獨立董事委員會已經成立，以就該協議之條款（包括收購事項以及根據特定授權配發及發行代價股份）是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理以及收購事項（包括根據特定授權配發及發行代價股份）及該等停車場營運承辦商協議之年期是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，及就獨立股東應如何就將於股東大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之相關普通決議案投票提供意見。作為獨立財務顧問，吾等之責任為向獨立董事委員會及獨立股東就該等方面提供獨立意見。吾等亦獲委任解釋該等停車場營運承辦商協議之期限超過3年的原因，並確認是否符合類似協議之正常商業慣例。

於最後實際可行日期，力高企業融資有限公司與 貴公司、該協議或該等停車場營運承辦商協議之任何訂約方，或 貴公司或該協議或該等停車場營運承辦商協議之任何訂約方之緊密聯繫人或核心關連人士之間並無任何可合理視作與力高企業融資有限公司之獨立性有關之關係或權益。過往兩年，力高企業融資有限公司就涉及(i)關連認購事項以及訂立基金認購協議及合夥協議；及(ii)訂立有關成立基金之框架協議的關連交易擔任 貴公司的獨立財務顧問，詳情分別披露於 貴公司日期為2018年8月27日及2018年8月29日之通函。除與上述獲委任事項及此次獲委任為獨立財務顧問相關之已付或應付正常專業費用外，吾等並無已收或將收 貴公司費用或利益的安排。鑑於吾等就該協議及據此擬進行之交易以及該等停車場營運承辦商協議所委聘之酬金乃按一般商業條款訂立，且毋須待於股東大會上成功通過相關普通決議案，吾等乃獨立於 貴公司。基於前述及儘管我們於過去兩年擔任 貴公司之獨立財務顧問，吾等合資格就該協議及其項下擬進行之交易以及該等停車場營運承辦商協議之條款提供獨立意見，載列於下文。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii) 貴集團管理層所發表之意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲 貴集團董事及／或管理層(彼等個別及共同就其負責)提供之一切資料及向吾等發表或通函所載或提述之聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於股東大會日期均屬真實且根據上市規則第13.80條，直至股東大會日期，股東將盡早獲知會該等資料及聲明之任何重大變動。吾等亦假設 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團之管理層及／或 貴集團之顧問向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向 貴集團管理層尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或陳述於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東大會日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司、目標公司或任何彼等各自之附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素及理由

於達至吾等就收購事項之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團、買方及賣方之背景資料

貴公司及 貴集團

貴公司為一家於香港註冊成立之有限公司，其股份自1991年4月30日起於聯交所上市。

於最後實際可行日期，貴集團主要從事(i)中國停車資產管理及經營業務，專注智能停車市場；(ii)於中國提供私募基金管理服務之業務；及(iii)鐵礦石、鋼鐵及相關產品的貿易。

買方

買方，首中投資管理有限公司（「首中」），主要於中國從事停車設施投資及營運業務，並為貴公司之全資附屬公司。買方及其附屬公司的主要業務為於中國以智能停車系統為重點提供停車位之設計、建造、營運及管理服務。

賣方

賣方主要從事停車場管理、停車場諮詢服務、停車場室內設計、24小時中央控制中心及採購停車場設備業務，並為貴公司主要股東新創建集團之間接全資附屬公司。新創建集團之主要業務為(i)發展、投資、經營及／或管理公路、環境項目、商務飛機租賃，以及港口及物流設施；及(ii)投資及／或經營設施、建築、交通及策略性投資。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團於截至2016年及2017年12月31日止年度以及截至2017年及2018年6月30日止六個月之關鍵財務資料，分別摘錄自 貴公司截至2017年12月31日止年度之年度報告（「**2017年年報**」）及 貴公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告（「**2018年中期報告**」）。

	截至6月30日止 六個月		截至12月31日止 年度	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (經審核)
收益	818,375	1,305,909	3,816,145	1,035,606
持續經營業務				
- 貿易業務(包括銷售鐵 礦石及其他鋼鐵 相關產品)	736,530	1,304,001	3,812,329	1,031,984
- 基金管理業務(附註1)	49,933	-	-	-
- 停車業務(附註2)	30,674	-	-	-
- 管理服務及租賃收入	1,238	1,908	3,816	3,622
已終止經營業務				
- 銷售鋼材產品(附註3)	-	-	-	6,262,980
- 礦物開採及加工(附註3)	-	-	-	-
毛利	51,534	11,339	9,110	49,394
毛利率	6.3%	0.9%	0.2%	4.8%
期內／年度溢利／(虧損)	215,633	141,725	57,286	(1,954,220)
- 持續經營業務	215,633	141,725	57,286	(476,215)
- 已終止經營業務	-	-	-	(1,478,005)

附註：

- 貴集團於2017年底透過收購京冀協同發展展示範區(唐山)基金管理有限公司(「京冀協同」)擴展其業務至基金管理業務。京冀協同及其附屬公司之主要業務為於中國提供私募基金管理服務。
- 貴集團於2017年下旬透過收購首中擴展其業務至停車業務。首中及其附屬公司之主要業務為於中國以智能停車系統為重點提供停車位之設計、建造、營運及管理服務。

獨立財務顧問函件

3. 貴集團於2016年終止經營鋼鐵製造以及礦物開採和加工業務分部。誠如 貴公司日期為2016年10月3日的公告所披露， 貴公司訂立協議出售其主要業務為製造及銷售鋼材及相關產品以及開採、加工及銷售鐵礦石的附屬公司。出售事項已於2016年12月30日完成。於完成出售事項後， 貴集團終止經營鋼鐵製造以及礦物開採及加工業務。

	於		
	2018年	2017年	2016年
	6月30日	12月31日	12月31日
	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
物業、廠房及設備	5,246	4,850	2,246
於聯營公司之權益	5,201,569	5,073,079	4,654,460
銀行結餘及現金	1,569,997	1,389,628	537,488
流動資產／(負債)淨額	1,482,337	1,586,151	(172,286)
總資產	7,851,143	8,186,309	5,847,436
總負債	(427,437)	(942,657)	(1,142,226)
資產淨值	7,423,706	7,243,652	4,705,210

截至2016年及2017年12月31日止年度

貴集團來自持續經營業務之收益由截至2016年12月31日止年度約1,035.6百萬港元增長至截至2017年12月31日止年度約3,816.1百萬港元，較上一年度增長約268.5%。誠如2017年年報所述，該等增長乃主要是因為鐵礦石貿易量大幅增加及鐵礦石平均售價上升所致。

儘管 貴集團的收益增加，來自 貴集團持續經營業務之毛利從截至2016年12月31日止年度的約49.4百萬港元進一步下降至截至2017年12月31日止年度的約9.1百萬港元，且同期 貴集團持續經營業務之毛利率亦從約4.8%下降至約0.2%。持續經營業務之毛利及毛利率下降主要是因為在與Mount Gibson Iron Limited (「Mt. Gibson」) 訂立之承購協議項下，Mt. Gibson供應作貿易之中品位鐵礦石餘下存貨所致。而按協議，從Mt. Gibson採購之鐵礦石附有市場推廣佣金回贈。另外，中品位鐵礦石之貿易也較主流礦貿易獲得更高毛利率。因此，儘管 貴集團加強從其他供應商之採購以增加貿易量，但是截至2017年12月31日止年度持續經營業務之毛利率仍低於上一財政年度，因上一財政年度較多附有市場推廣佣金回贈及特別品位種類之鐵礦石貿易。儘管毛利率下降， 貴集團的資產回報 (「總資產回報」) 及股權回報 (「股權回報」) 自截至2016年12月31日止年度的負數分別提升至截至2017年12月31日止年度約0.7%及0.8%。

獨立財務顧問函件

於2017年12月31日，貴集團的總資產為約8,186.3百萬港元，其中於聯營公司之權益及銀行結餘及現金分別約為5,073.1百萬港元及1,389.6百萬港元，分別約佔貴集團總資產的62.0%及17.0%。於2017年12月31日，貴集團的總負債為約942.7百萬港元，且貴集團全部銀行借款均已清償。

截至2017年及2018年12月31日止六個月

貴集團來自持續經營業務之收益由截至2017年6月30日止六個月約1,305.9百萬港元減少至截至2018年6月30日止六個月約818.4百萬港元，較上一年度減少約37.3%。誠如2018年中期報告所述，該等減少主要是貴集團在注入新業務後，基於鐵礦石貿易業務的現狀，決定嚴控鐵礦石交易風險，逐步減少鐵礦石貿易收入、縮減鐵礦石交易量。

儘管收益減少，來自貴集團持續經營業務之毛利從截至2017年6月30日止六個月約11.3百萬港元增加至截至2018年6月30日止六個月約51.5百萬港元，且同期貴集團持續經營業務之毛利率亦從約0.9%上升至約6.3%。誠如2018年中期報告所述，來自持續經營業務之毛利率增加主要是因為於截至2018年6月30日止六個月期間成為貴集團主營業務之基金管理業務和停車業務。私募基金管理業務和停車業務的毛利率均高於鐵礦石貿易業務，特別是基金管理業務，於截至2018年6月30日止六個月之毛利率高達約88%。

於2018年6月30日，貴集團的總資產為約7,851.1百萬港元，其中於聯營公司之權益及銀行結餘及現金分別約為5,201.6百萬港元及1,570.0百萬港元，分別約佔貴集團總資產約66.3%及20.0%。於2018年6月30日，貴集團的總負債由2017年12月31日約942.7百萬港元減少至2018年6月30日約427.4百萬港元，主要由於應付賬款及票據減少約439.1百萬港元。

3. 有關目標公司之資料

目標公司乃於2007年11月26日根據中國法例成立之有限責任公司，由賣方全資擁有。目標公司及其附屬公司（「目標集團」）主要於北京、上海及重慶從事提供停車管理服務。

據貴集團管理層告知，目標集團目前為八個停車場提供資產管理服務，共有10,212個停車位，位於北京、上海及重慶。目標集團已與相關業主訂立若干長期管理

獨立財務顧問函件

服務協議，年期介乎1年至10年。據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除該等北京停車場外，停車場乃由獨立於 貴公司且與 貴公司並無關連的人士擁有。

以下載列目標集團現時所管理的停車場組合：

停車場位置	停車場土地 使用權擁有人	管理服務協議年期	總樓面 面積(「總樓 面面積」) (平方米)	停車位 數目
1. 該等北京停車場	1. 北京崇文 2. 中國新世界電子 3. 北京崇裕	由2015年4月1日起 至2025年3月31日止；及 於屆滿後，目標公司可 優先按相同條件重續協 議。	29,487.21	992
2. 北京微軟集團總部	微軟(中國)有限公司	由2018年4月1日起 至2023年3月31日止	18,685	600
3. 北京興隆大廈	北京瑞來物業管理 有限公司	由2018年9月16日起 至2019年9月15日止；及 於屆滿後，目標公司可 優先按相同條件重續協 議。	18,000	560
4. 上海尚景天地	上海遠虹實業有限公司	由2017年4月1日起至2022 年3月31日止；及於屆滿 後，目標公司可優先重 續協議五年。	5,000	130
5. 上海鎮坪智選假日酒店	上海東方航空賓館 有限公司	由2018年1月1日起至2018 年12月31日止；及於屆 滿後，目標公司可優先 重續協議一年。	2,000	60
6. 重慶宜家家居廣場	重慶宜家家居有限公司	由2015年12月1日起至2018 年11月30日止	60,000	1,560
7. 重慶中渝國際都會	重慶中渝物業發展 有限公司	由2016年9月19日起至2021 年9月18日止；及於屆滿 後，目標公司可優先按 相同條件重續協議。	240,440.54	5,000
8. 重慶金融財富中心	重慶香江高科地產 發展有限公司	由2018年4月1日起至2020 年3月31日止；及於屆滿 後，目標公司可優先按 相同條件重續協議。	43,962.35	1,310
總計			417,575.1	10,212

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，目標集團於截至2016年及2017年12月31日止年度根據中國企業會計準則編製的經審核綜合純利如下：

	截至12月31日	
	止年度	
	2017年	2016年
	人民幣	人民幣
除稅前純利	2,097,518.34	404,290.79
除稅後純利	1,404,609.43	59,074.59

於2018年9月30日，目標公司的經審核綜合資產淨值為人民幣707,441.44元，而目標公司的綜合資產總值為人民幣20,528,591.01元。據 貴集團管理層所告知，目標集團於截至2018年8月31日止過去12個月（即2017年9月1日至2018年8月31日）的除稅後純利（「**2018年8月的12個月溢利**」）約為人民幣1,220,827元。

如上表所示，目標集團於截至2017年12月31日止年度錄得除稅後純利約人民幣1.4百萬元，而於截至2016年12月31日止年度則錄得除稅後純利約為人民幣59,000元。據 貴集團管理層所告知，除稅後純利錄得改善主要是由於更佳業務成本控制令行政及其他開支減少所致。吾等獲 貴集團管理層進一步告知，於對目標集團的財務及營運狀況進行盡職審查後，2018年8月的12個月溢利已正常化，以反映目標集團的可持續純利。正常化包括(i)一次性項目調整；(ii)於完成後實施成本控制計劃的預期節省成本；及(iii)經考慮上文(i)及(ii)項調整後的相關稅務影響。正常化的2018年8月的12個月溢利（「**正常化的2018年8月溢利**」）約為人民幣2,904,652元。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等根據目標公司於截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月根據中國企業會計準則編製之綜合除稅後純利重新評估正常化的2018年8月的12個月溢利，並作出下列調整：

	人民幣千元
2018年8月的12個月溢利	1,221
加：一次性項目調整 (附註1)	737
加：成本控制計劃的節省成本 (附註2)	1,480
減：經考慮上述調整後的稅務影響	(533)
正常化的2018年8月溢利	2,905

附註：

1. 誠如 貴集團管理層所告知，一次性項目調整包括(i)於新創建集團停車場進行大型租賃物業裝修項目所產生的額外成本，有關項目已於2018年8月完成；(ii)因失去停車場項目而導致裁員的一次性補償費用；(iii)一次性軟件開發成本，已於2018年2月完成；(iv)長期未償還應收款項減值虧損；及(v)終止項目的一次性顧問費。 貴集團管理層估計，於截至2018年8月31日止過去12個月期間，目標集團已就上述一次性項目產生約人民幣737,000元。
2. 據 貴集團管理層所告知，於完成後， 貴集團將實施以下成本控制計劃，將有效降低目標集團之經營成本，因為目標集團可於完成後與 貴集團共享相關資源，其中包括(i)終止冗員以優化整體員工成本；(ii)終止目標集團總部的現有租約以優化辦公室空間；及(iii)由於 貴集團設有內部法律部門，故終止目標集團的若干現有法律服務。 貴集團管理層預期，該等成本控制計劃將每年減少成本約人民幣1,480,000元。

據 貴集團管理層所告知， 貴公司於評估目標集團的盈利能力及磋商代價時已考慮目標集團於完成後在 貴集團管理下的相關經營及財務表現。根據吾等與 貴集團管理層的討論，上述調整(包括稅務影響)乃基於(i)根據 貴集團現時所管理停車場的經驗及實際員工需求，估計管理相關停車場所需員工數目；(ii) 貴集團管理層認為可共用 貴集團現有資源，故目標集團與 貴集團之間重疊職能；(iii) 貴集團管理層認為於完成後不大可能產生於截至2018年8月31日止過去12個月所產生的一次性項目；(iv)現行政府稅務政策；及(v)目標集團的估值而估計。

考慮到於新創建集團停車場進行之重大租賃物業裝修項目已於2018年8月完成，及 貴集團管理層認為於有關租賃物業裝修項目期間所產生之部分相關成本約人民幣70,000元應撥作資本，而目標公司將其確認為開支，吾等與董事一致認為，有關額外成本屬一次性成本。

據 貴集團管理層告知，鑑於截至2018年8月31日止過去12個月期間失去停車場項目所產生之溢利僅約為人民幣40,000元，董事認為有關金額就目標公司於截至2018年8月31日止過去12個月之溢利總額而言相對並不重大，因此， 貴集團管理層認為，失去停車場項目所產生之有關溢利並無重大影響，且不予排除。考慮到停車場項目之有關虧損屬一次性事件，除上述失去之停車場項目外，目標公司一直能夠重續於截至2018年12月31日止過去12個月屆滿之所有其他停車管理服務協議，吾等與董事一致認為，失去停車場項目對目標公司而言屬一次性項目。

於評估成本控制計劃所節省之估計成本人民幣1,480,000元之公平性及合理性時，吾等已(i)取得於完成後將予進行之新創建集團停車場項目營運計劃，並比較該等新創建集團停車場項目之過去員工成本；(ii)取得目標集團總部之現有租賃協議，並審閱目標集團之過往租金及相關開支；及(iii)取得目標公司之法律顧問之委聘函，並審

閱目標集團之相關開支，吾等認為成本控制計劃所節省之估計成本人民幣1,480,000元屬合理。

4. 中國停車行業的前景

值得注意的是，中國商用物業於近年的房地產投資和銷售收益持續擴大。根據中華人民共和國國家統計局，中國商用物業的房地產投資及銷售收益總額由2011年約人民幣6.2萬億元及人民幣5.9萬億元增加至2016年約人民幣10.3萬億元及人民幣11.8萬億元，相當於複合年增長率分別約10.7%和14.9%。

誠如2017年年報所載，國內城市化快速進展，使國內生活水平大幅提高，對汽車的需求與日俱增，但國內汽車之保有率與西方國家比較仍然相對較低，因此汽車行業具有龐大持續增長潛力，國內停車場的需求也連帶受惠。

為評估中國停車業務的市況及前景，吾等已就中國停車設施的潛在需求進一步展開調查：

- 根據深圳市發展和改革委員會於2018年2月發佈的《深圳市停車產業發展報告2017》，自1988年以來，國內民用汽車保有率持續上升，年增長率均保持在10%以上，全國公共停車位嚴重短缺，缺口超過5,000萬個。隨著國內民用汽車保有率的持續上升，對停車設施的需求亦持續擴大，並預期於2020年將會達到約3.64億個。
- 根據北京清華同衡規劃設計研究院有限公司與中國城市公共交通協會於2018年5月聯合發佈之《停車行業發展白皮書2017》，於2017年12月31日，於北京及上海之民用車輛總數分別約為5.6百萬輛及約4.7百萬輛。然而，於2017年12月31日，北京及上海之停車位僅分別約有2.1百萬個及0.6百萬個，顯示該兩個中國主要城市之車位嚴重短缺約7.6百萬個。

此外，鑒於車位嚴重短缺，自2015年起，中國中央政府就加強停車管理及設施提出一系列指引及通知，以應對城市之快速發展。該等指引及通知包括但不限於(i)中國國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於2015年8月發佈之《關於加強城市停車設施建設的指導意見》；(ii)國家發改委於2016年1月發佈之《加快城市停車場建設近期工作要點與任務分工》；(iii)中國住房和城鄉建設部與中國國土資源部於2016年9月聯合發佈之《關於進一步完善城市停車場建設及用地政策的通知》；(iv) 國家發改委於2017

年4月發佈之《關於開展城市停車場試點示範工作的通知》；及(v) 中國住房和城鄉建設部於2017年7月發佈之《關於開展城市停車設施規劃建設督查工作的通知》。此外，目標公司及其附屬公司提供停車管理服務的北京、上海和重慶的中國省級政府亦已就加強各市的停車管理及設施發佈一系列指引及計劃，包括但不限於(i)由北京市政府頒佈並於2018年5月生效的《北京市機動車停車條例》；(ii)上海市人民政府於2016年9月發佈的《關於促進本市停車資源共享利用的指導意見》；(iii)重慶市人民政府於2017年12月發佈的《主城區公共停車場和步行系統建設實施方案》。

鑒於(i)中國經濟及房地產市場增長；(ii)目前中國汽車保有率相對較低，表示中國汽車市場具有龐大持續增長潛力及對停車設施的需求持續增長；(iii)中國之車位嚴重短缺；及(iv)中國中央政府及中國省級政府就改善城市停車管理及設施而發佈之指引、通知及實施方案，吾等認為進一步進軍中國停車業務及營運以掌握龐大市場需求對 貴集團而言屬合理。

5. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，就停車業務而言， 貴集團旨在向停車場擁有人提供停車綜合管理及解決方案服務，冀能向客戶提供安全、穩妥、高效及整潔之停車設施。有關服務涉及於中國境內智能停車系統之設計、建造、營運及管理，並提供相關解決方案及服務。管理完善之停車場可提升物業之價值及回報。因此， 貴集團經驗豐富的停車業務管理團隊，將盡其最大努力，透過運用管理團隊之行業知識，盡量提升停車場之收益潛力。管理團隊或將分析停車場之業務表現及制定策略以提升停車場之收益潛力。

貴集團之其中一項主要業務為於中國經營及管理停車設施，市場策略焦點為一線城市。 貴集團自2017年以來，積極拓展其停車業務。透過收購事項，目標公司可

為 貴集團貢獻其所有收益及溢利，而目標公司之經驗豐富團隊將有助 貴集團擴大市場份額。董事會認為，收購事項為 貴集團提供良機進一步進軍中國停車行業。

誠如2018年中期報告所披露， 貴集團將大力發展停車設施投資運營，秉持著「重點城市、核心位置、優質車位」的原則，聚焦於機場、醫院、商場、寫字樓、路側等細分市場，尋找高質量、高收益的運營項目。停車業務於2018年6月30日止六個月，錄得營業額約3,070萬港元，毛利率約13%。目前， 貴集團在國內已擁有九個停車場項目，合共經營約5,800個停車位。另外，首中亦通過投資在合營公司北京首中停車管理有限公司持有之48.125%股權，擁有重要項目北京新機場之停車場營運權，營運期為20年，另有再延長五年之選擇權。北京新機場將擁有4,200個停車位，預計在2019年年底可投入營運。

吾等已就上述進行收購事項之理由與 貴集團管理層討論，經考慮(i) 貴集團停車業務之收益及分部溢利自2017年起持續改善；(ii) 貴集團所管理的停車場項目組合將由2018年6月30日的9個增加至緊隨完成後的17個；(iii)如2018年中期報告所述，收購事項配合業務策略；(iv)據 貴集團管理層告知，除於截至2018年8月31日止過去12個月期間失去的一項停車場項目外，目標集團一直能夠重續於截至2018年8月31日止過去12個月期間屆滿之所有其他停車管理服務協議；及(v)中國的停車業務前景正面，吾等與董事一致認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 該協議之主要條款

6.1 該協議

於2018年11月1日， 貴公司、買方、賣方與目標公司訂立該協議，據此，買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售待售股份，總代價為人民幣49,380,000元(相當於約55,591,831港元)，有關代價將部份以現金及部份以 貴公司根據特定授權按發行價每股股份0.25港元發行代價股份之方式支付。

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

6.2 先決條件

除非獲訂約方書面豁免，完成須待訂約方信納下列先決條件獲達成後，方可作實：

獨立財務顧問函件

- (i) 買方或其代表完成及信納目標公司之業務、法律、財務及其他方面之盡職審查結果，並委任合資格中國機構就目標公司出具估值報告；
- (ii) 目標公司批准有關收購事項、該協議及有關該協議之任何協議之決議案；
- (iii) 貴公司及買方已就收購事項、該協議及有關該協議之任何協議取得一切所需之內部及外部批准及同意（包括但不限於任何國有資產相關審批、備案手續及股東批准（如有））；
- (iv) 目標公司及買方已就本收購事項取得有關政府部門之一切所需批准及同意，並完成於工商行政管理部門之相關登記手續及取得新營業執照及完成於商務主管部門之備案手續；
- (v) 根據上市規則之規定，貴公司於股東大會上就根據特定授權配發及發行代價股份取得獨立股東之批准；及
- (vi) 聯交所批准代價股份上市及買賣。

倘若上述先決條件未能於簽訂該協議起計一年內獲達成或獲該協議之訂約方一致書面豁免（在法律允許之情況下），該協議將告終止。

此外，買方應於簽訂該協議起計三個月內，取得上述先決條件(iii)之相關批准及同意。倘若買方無法取得上述批准，賣方有權終止收購事項而無需承擔任何責任，或與買方就繼續進行收購事項或調整交易計劃進行磋商。

於最後實際可行日期，先決條件(i)項下的盡職審查經已完成，而先決條件(i)項下的估值報告即將完成。先決條件(ii)至(vi)正在進行中且未獲豁免。

6.3 代價

誠如董事會函件所載，代價人民幣49,380,000元（相當於約55,591,831港元）將按下列方式支付：

- (i) 人民幣9,980,000元（相當於約11,235,449港元）將以現金支付；及

獨立財務顧問函件

- (ii) 人民幣39,400,000元(相當於約44,356,382港元)將由 貴公司按每股代價股份0.25港元之價格配發及發行代價股份予賣方或其指定人士之方式支付。

代價之現金部份將由 貴集團之內部資源撥付。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司由賣方成立，因此賣方並無原收購成本。董事認為，代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

誠如董事會函件所披露， 貴公司決定通過發行代價股份償付部份代價，原因為(a)鑑於 貴公司停車業務對流動資金需求強勁， 貴公司已採取審慎方針進行現金管理；及(b)代價股份之發行價乃由 貴公司與賣方經參考股份之當前及歷史成交價以及現時市況後按公平原則磋商釐定，較股份收市價(如下文所載)溢價，顯示賣方看好股份之價值。

就 貴公司業務中之停車設施項目而言， 貴公司預期流動資金需求將介乎約人民幣650,000,000元(相當於約730,000,000港元)。基於 貴公司對中國停車行業之分析， 貴公司預計，未來五年期間將會是中國停車資產之高增長期，此行業將有穩定之新投資機會出現。 貴公司旨在維持足夠現金儲備以確保 貴公司可於瞬息萬變的市場上在投資機會出現時掌握優勢。

經考慮中國停車設施行業之市場趨勢及 貴公司之流動資金需求，通過發行代價股份償付部份代價因此可讓 貴公司節省現金開支，讓 貴公司有能力投資更多其認為具有吸引力之投資機會，從而增加為 貴公司及其股東帶來更大回報之可能性。

6.4 代價的釐定基準

誠如董事會函件所披露，代價（包括代價股份之發行價）乃按公平原則磋商後釐定。於釐定代價時，董事已考慮（其中包括）：

- (i) 目標公司之品牌。目標公司於北京、上海和重慶管理超過10,000個停車位，於中國提供國際標準服務而聞名。該品牌於2007年正式打入中國，是中國首個停車品牌之一。目標公司為新世界發展、宜家和微軟的項目提供服務，並獲客戶廣泛認可為商業和辦公室停車場設施的專業運營商；
- (ii) 目標公司於停車業務方面具有豐富經驗之資深管理團隊。目標公司的資深管理人員均擁有至少10年停車管理行業的經驗；
- (iii) 目標公司之發展潛力及前景。貴公司擬將其停車業務發展為中長期策略目標，而收購事項將可補足貴公司的現有業務，特別是商業及辦公室停車場業務，亦將提升貴公司於業內的品牌知名度；及
- (iv) 香港專業第三方估值師方程評估有限公司（獨立於貴公司及其關連人士）（「估值師」）使用市場法按市值基準所編製的目標公司之估值（「估值」），即於2018年8月31日為人民幣51,978,000元。市場法涉及通過將可取得價格資料的相同或類似主題的業務作出比較進行估值。特別是，估值師基於一組經挑選可資比較公眾公司之成交價倍數，使用上市公司指引法進行估值，就應用於此情況而言，（其中包括）由於目標公司為一家私人公司，故對可銷售性作出調整。部分主要假設包括(a)目標公司並無面對任何政治、經濟、稅務、法律環境及市場需求狀況的重大變動；(b)目標公司可維持現時的狀況；及(c)所選擇的可資比較公司與目標公司的相關業務有足夠的相似之處，而目標公司的表現預期不會大幅偏離其同業的表現。貴公司管理層與目標公司管理層及估值師已進行多次討論。董事並未發現可能影響估值所採用假設的公平性及合理性的重大事項。此外，與成本估值法或收入估值法相比，由於市場法基於市場參與者之公眾資料進行估值，故涉及對估值輸入數據的假設較少。因此，據董事所知及所信，董事認為估值所採用的方法及假設屬公平合理。估值師所編製之估值報告載於通函附錄二。

獨立財務顧問函件

目前，目標公司之主要溢利來源來自該等北京停車場，提供穩定之溢利流。如董事會函件中「該等持續關連交易」一節所載，根據該等停車場營運承辦商協議，目標公司可選擇就各份該等停車場營運承辦商協議每年續期一年，直至協議日期起計10年(即直至2025年)為止。因此，貴公司認為目標公司之整體盈利能力及營運應保持穩定。

此外，目標公司之毛利約10%來自8,490個停車位之停車設施營運，有關協議可能於未來三年到期。鑑於該等停車設施僅佔目標公司毛利之少部份，而目標公司一直能夠重續現有協議及／或取得新協議以取代已屆滿之協議以支持其持續經營業務，貴公司預期該等停車設施於重大方面不會對目標公司營運之穩定性造成不利影響。

考慮到(i)目標集團於中國停車營運之歷史悠久，並為首批停車品牌之一；(ii)目標集團擁有強大及信譽良好之客戶，例如新世界發展、宜家及微軟；(iii)目標集團擁有強大能力及服務質素，能夠符合該等信譽良好之客戶之高標準服務提供商挑選標準；(iv)目標公司之資深管理人員擁有廣泛之停車管理行業知識以及停車管理業務之管理經驗；(v)目標公司可從現有該等停車場營運承辦商協議產生其主要溢利來源，於未來年度直至2025年為目標集團提供穩定溢利流；及(vi)據貴集團管理層告知，除於截至2018年8月31日止過去12個月失去一項停車項目外，目標集團一直能夠重續於截至2018年8月31日止過去12個月期間屆滿之所有其他停車管理服務協議以支持其業務持續經營，吾等認為，收購事項將為貴集團提供策略支援以進一步進軍中國之停車業務及營運，並進一步加強其在中國停車行業之品牌知名度及聲譽。

據貴集團管理層所告知，貴公司認為，目標公司的淨資產及總資產的規模並非目標公司價值的良好指標，因為目標公司為輕資產公司，其價值主要視乎其盈利能力。考慮到從事資產管理服務業務之公司的主要價值推動因素乃多數來自盈利能力，而目標公司(為中國之資產管理服務供應商)藉著其專業人士的資歷及能力而非其資產規模進行競爭，因此，吾等與董事一致認為淨資產及總資產並非反映目標公司價值的良好指標，並認為貴公司於考慮代價時並未計及目標公司之淨資產及總資產屬合理。

董事會已委聘估值師於2018年8月31日對目標公司進行獨立估值。根據估值報告，目標公司於2018年8月31日的市值為人民幣51,978,000元，較代價輕微溢價人民幣49,380,000元。

為評估釐定代價的基準，吾等已審閱通函附錄二所載估值師所編製之估值報告，並與估值師及貴集團管理層就估值進行討論。就盡職審查而言，吾等已審閱及詢問(i) 貴公司對估值師的委聘條款；(ii)估值師有關估值表現的資歷及經驗；及(iii)估值師進行估值時採取的步驟。

6.5 估值

估值師的資格

基於授權函件及估值師提供之其他相關資料，以及根據吾等與估值師之訪談，吾等注意到估值師為於香港進行估值工作之合資格資產評值公司。吾等與估值師討論彼等之經驗，並得悉估值師負責人員擁有於多間聯交所上市公司提供估值服務之充分資格及超過八年經驗。估值師亦為從事各行各業(包括物業管理行業)之公司提供估值服務。估值師亦確認其獨立於貴集團、賣方、目標公及彼等各自之聯繫人。吾等已審閱估值委聘條款，並注意到其工作範圍合適發表所需意見，而吾等並不知悉任何工作範圍受到限制而可能對估值師作出保證水平造成不利影響。因此，按此基準，吾等信納估值師之委聘條款以及進行估值之資格及經驗，故吾等認為估值師之工作範圍合適。

估值方法

吾等知悉，估值師於進行估值時已考慮三種普遍採納的估值方法，即收入法、成本法和市場法。據估值師所告知，鑑於目標公司的創收能力只是影響參與者價值的多項因素之一，且有關目標公司的未來收益金額及時間存在重大不確定因素，估值師認為收入法並不合適。由於目標公司是直接創收實體及其能夠在不受監管或法律限制的情況下，重建效用與目標公司大致相同的資產，而有關資產可快速重建，足以令目標公司不願就能夠即時使用目標公司而支付大量溢價，因此成本法被視為不合適。另一方面，市場法引用市場參與者的公開資料，在估值輸入數據方面涉及較少假設並

反映市場對行業的預期及觀點。鑑於市場上有足夠數目的可資比較公眾公司可以促進有意義的比較，並為確定估值倍數提供輸入數據，吾等與估值師一致認為，市場法是達到估值的適當和可靠的方法。

根據估值報告，吾等注意到就估值挑選合共六間上市公司。吾等注意到估值所用挑選準則包括(i)於聯交所上市；(ii)主要業務為於中國從事提供資產管理服務，即與目標集團相似；及(iii)財務比率與目標集團相似的公司。吾等亦已審閱估值並與估值師討論上述挑選準則，吾等了解估值師僅挑選根據估值師之評估從事與目標集團類似業務分部之公司。估值師認為，根據其所深知及可得之資料，於估值日期，該等六間可比較公司為符合上述挑選標準及就目標公司估值而言相關之詳盡清單。於評估估值師之挑選準則時，吾等已對目標集團之可資比較公司進行獨立研究，並得悉類似結果。此外，吾等已審閱業務範圍及該等可資比較公司提供物業管理服務產生的收益比例，並與估值師一致認為該等可資比較公司主要從事與目標集團類似的資產管理服務業務(即物業管理服務業務)，並符合上述挑選標準。吾等亦已審閱該等可資比較公司公開可得的財務報表和市值，及計算彼等各自的市盈率(「**市盈率**」)，並注意到彼等與估值師所提供者一致。按此基準，吾等認為挑選準則就比較目的而言屬公平合理，而可資比較公司可作為釐定估值之良好定價指標。鑑於該等於聯交所上市的可資比較公司(i)主要從事與目標集團類似的資產管理服務業務(即物業管理服務業務)，並具有與目標集團類似的財務比率；及(ii)為於估值日期符合上述挑選標準公司之詳盡清單，如上文所述吾等認為公平合理，吾等與估值師一致認為該等可資比公司屬公平及具代表性。

經向估值師查詢後，吾等獲告知，估值師曾考慮多個倍數，以達致公平估值結果。吾等明白就從事與目標集團相似的資產管理服務業務的公司而言，其主要價值推動因素乃多數來自盈利能力，即最合適估值倍數為市盈率，而參照該等公司的賬面淨值的估值倍數未必妥善反映該等輕資產公司的價值及盈利能力，因此，估值不考慮市賬率(「**市賬率**」)及企業價值對賬面值比率。估值師進一步採用缺乏市場流通性折讓15%及控制權溢價5%。根據吾等之查詢，吾等向估值師進一步了解於釐定市場流通性折讓水平時，

其參考Stout Risius Ross, LLC 刊發的Stout Restricted Stock Study Companion Guide 2017版得出，經估值師確認，是釐定缺乏市場流通性折讓的普遍採納方法。控制權溢價方面，5%控制權溢價乃來自FactSet Mergerstat, LLC刊發的Mergerstat Review 2018得出，經估值師確認，是釐定控制權溢價的普遍採納方法。

於評估時，吾等並無發現任何重大因素致使吾等懷疑估值的主要基準及假設的公平性及合適性。基於上述盡職審查工作，吾等認為估值之理據屬可接受，而估值由估值師公平合理釐定。

6.6 可資比較分析

除上述者外，鑑於目標集團主要於中國從事提供物業（即停車資產）管理服務，吾等已獨立搜尋可資比較公司，該等公司於聯交所上市、主要從事與目標公司類似之資產管理業務（即物業管理服務業務），並於彼等各自之最近期財政年度從物業管理服務業務產生大部份收益（即超過50%）及於最後實際可行日期的市值低於200億港元（「可資比較公司」），並將其定價倍數與代價比較，以評估代價的公平性及合理性。鑑於有關基準，吾等認為就比較而言，可資比較公司屬公平及具代表性。吾等於評估時，已考慮的定價倍數包括(i)市盈率；及(ii)市賬率，該等比率通常於收購時用作評估公司的財務估值的基準。具體而言，市盈率通常用於根據公司當前股價相對其每股盈利的比率對公司進行估值。市賬率通常用於公司股份市值相對其賬面值的比率。

據吾等所深知及知悉，吾等已物色八間可資比較公司，根據於最後實際可行日期彼等之市值及最近期已刊發之財務資料，吾等認為此乃屬詳盡及完整，並於下表載列各可資比較公司的定價倍數。

股份代號	公司名稱	主要業務	市盈率 (倍) (附註1及2)	市賬率(倍) (附註1及3)
1417	浦江中國控股有限公司	該公司及其附屬公司於中國為不同種類的物業提供多種物業管理服務及增值服務。	24.5	3.6
1538	中奧到家集團有限公司	該公司主要在中國從事提供物業管理服務及物業管理諮詢服務。	5.1	0.8

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主要業務	市盈率 (倍) <small>(附註1及2)</small>	市賬率(倍) <small>(附註1及3)</small>
1755	新城悅控股有限公司	該公司及其附屬公司主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務。	29.6	11.1
1778	彩生活服務集團有限公司	該公司主要於中國從事提供物業管理服務；社區租賃、銷售及其他增值服務；及工程服務。	15.0	1.6
2669	中海物業集團有限公司	該公司是中國的物業管理公司，致力為物業保值增值。	24.0	7.0
2869	綠城服務集團有限公司	該公司經營房地產服務行業，提供物業管理、諮詢及園區增值服務。	39.0	7.3
3319	雅居樂雅生活服务股份有限公司	該公司是中國中高端物業管理服務供應商。	39.4	2.3
3686	祈福生活服务控股有限公司	該公司是服務供應商，主要在中國從事物業管理、零售、餐廳及其他相關社區服務。	8.8	1.7
		最高	39.4	11.1
		最低	5.1	0.8
		中間數	24.3	2.9
		平均數	23.2	4.4
	目標公司(代價及正常化2018年8月溢利隱含)<small>(附註4)</small>		17.0	69.8

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 人民幣乃根據人民幣1.00元兌1.15港元之匯率換算為港幣。
2. 可資比較公司之市盈率乃按彼等各自於最後實際可行日期之市值及彼等之最近期已刊發財務業績或報告中彼等各自之股東應佔純利計算。
3. 可資比較公司之市賬率乃按彼等各自於最後實際可行日期之市值及彼等之最近期已刊發財務業績或報告之資產淨值計算。

4. 目標公司之隱含市盈率(「隱含市盈率」)及市賬率(「隱含市賬率」)乃使用代價人民幣49,380,000元除以截至2018年8月31日止12個月之正常化2018年8月溢利及目標公司於2018年9月30日之資產淨值計算。

如上表所示，上述可資比較公司之市盈率介乎約5.1倍至39.4倍，平均數約為23.2倍及中位數約為24.3倍。吾等注意到，目標公司之隱含市盈率約為17.0倍，介乎可資比較公司之市盈率範圍及低於平均市盈率，顯示價格介乎公開市場上類似業務之可資比較公司之可接受範圍。

此外，如上表所示，可資比較公司之市賬率介乎約0.8倍至11.1倍，平均數約為4.4倍及中間數約為2.9倍。吾等注意到，目標公司之隱含市賬率約為69.8倍，遠高於可資比較公司之市賬率。然而，經考慮(i)於收購事項前以現金向目標公司股東分派股息約人民幣9.4百萬元；及(ii)如上文6.5節所述，從事資產管理服務業務之公司的主要價值推動因素乃多數來自盈利能力，而目標公司(為中國之資產管理服務供應商)藉著其專業人士的資歷及能力而非其資產規模進行競爭，因此，吾等認為市賬率未能準確顯示目標公司之價值，而隱含市賬率未必是評估目標公司價值的相關參數。

經考慮上文所述，尤其是(i)估值；及(ii)目標公司之隱含市盈率介乎可資比較公司市盈率之範圍，並低於平均市盈率，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

6.7 代價股份之發行價

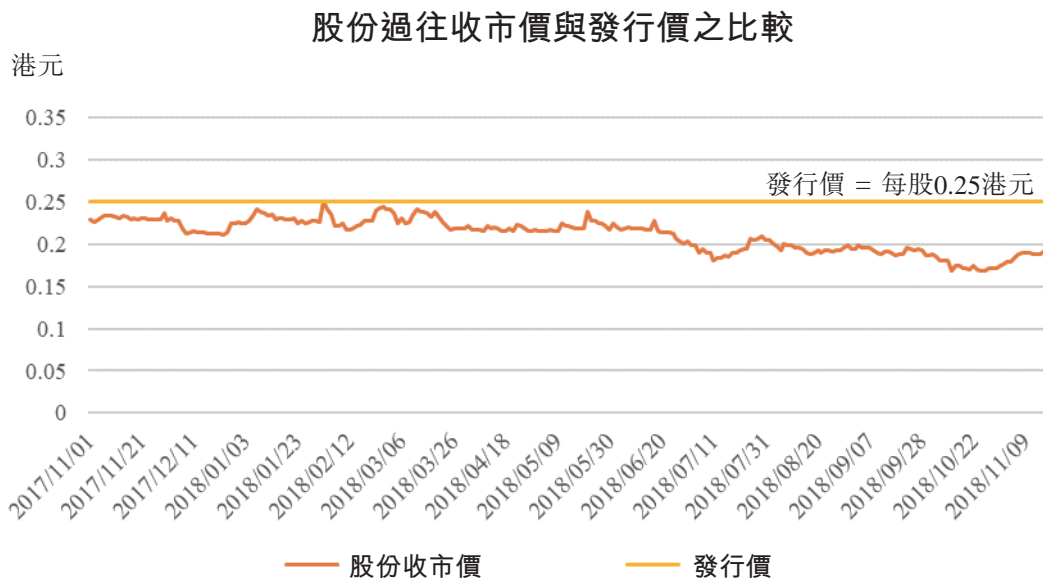
發行價每股代價股份0.25港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.209港元溢價約19.617%；
- (ii) 股份於2018年11月1日(即該協議日期)在聯交所所報之收市價每股0.176港元溢價約42.046%；
- (iii) 股份於截至及包括2018年10月31日(即該協議日期前之最後交易日)前五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1714港元溢價約45.858%；

- (iv) 股份於截至及包括2018年10月31日(即該協議日期前之最後交易日)前三十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1802港元溢價約38.735%；及
- (v) 於2018年6月30日(即 貴集團最近期已刊發綜合財務業績之編製日期)之 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股0.3084港元(根據於最後實際可行日期之已發行股份計算)折讓約18.942%。

6.8 股價之過往表現

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已評估股份於2017年11月1日(即該協議日期前約1年)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間(「回顧期間」)之每日收市價，以表述股份之近期交投表現。股份於回顧期間之過往收市價與發行價之比較列載如下：



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

於回顧期間，股份收市價普遍呈下跌趨勢，最低收市價為於2018年10月24日及25日的每股0.168港元及最高收市價為於2018年2月1日的每股0.25港元，平均每日收市價約為每股0.2109港元。

獨立財務顧問函件

值得注意的是，發行價(i)較於回顧期間的最低每日收市價溢價約48.810%；(ii)相當於回顧期間的最高每日收市價；及(iii)於回顧期間的平均每日收市價溢價約18.540%。吾等亦注意到發行價高於回顧期間的大部分收市價(261個交易日中之260個交易日)。

6.9 就發行代價股份與可資比較公司比較

為評估發行價之公平性及合理性，吾等已盡吾等所知及盡悉，物色聯交所上市公司於2018年8月1日至2018年10月31日期間(即該協議前約三個月期間)進行的12項須予公佈的交易(「股份可資比較交易」)，當中涉及根據特定授權發行股份以結付收購的部分或全部代價，該等交易乃盡列無遺。謹請股東注意，貴公司的業務、營運及前景與股份可資比較交易不盡相同及吾等並無對股份可資比較交易的業務及營運進行任何深入調查。然而，為了向獨立股東提供一般參考，以了解聯交所上市公司進行涉及發行股份以作收購代價的交易的普遍市場慣例，吾等認為股份可資比較交易屬公平及具代表性。下表概述相關所得資料結果：

公佈日期	股份代號	公司名稱	發行價較各自 發行股份之 相關公告/ 協議日期前最後 交易日之每股 收市價溢價/ (折讓) (%)	發行價較截至 及包括各自發行 股份之相關公告/ 協議日期前最後 交易日前最後5個 連續交易日之 每股平均收市價 溢價/(折讓) (%)	發行價較截至 包括各自發行股份 之相關公告/協議 日期前最後交易 日前最後30個 連續交易日之 每股平均收市價 溢價/(折讓) (%)
2018年8月7日	1310	香港寬頻有限公司	(5.383)	(5.476)	(3.371)
2018年8月10日	3313	雅高控股有限公司	8.434	11.386	9.268
2018年8月13日	772	閱文集團	19.403	19.492	13.682
2018年8月28日	698	通達集團控股 有限公司	30.081	27.389	8.794
2018年8月28日	2309	伯明翰體育控股 有限公司	(6.238)	(7.157)	(15.622)
2018年9月10日	381	僑雄國際控股 有限公司	233.333	226.797	245.224
2018年9月16日	943	意科控股有限公司	(6.098)	(4.229)	(16.622)
2018年9月19日	2768	佳源國際控股 有限公司	(5.310)	(4.653)	(6.220)
2018年9月21日	910	中國三迪控股 有限公司	(9.451)	(9.847)	(8.647)
2018年10月19日	445	中集天達控股 有限公司	20.500	21.907	10.968
2018年10月25日	851	盛源控股有限公司	45.631	45.490	42.586
2018年10月26日	8119	即時科研集團 有限公司	159.740	155.102	128.920
		最高	233.333	226.797	245.224
		最低	(9.451)	(9.847)	(16.622)
		平均	40.387	39.684	34.080
		收購事項	42.046	45.858	38.735

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

誠如上表所示，股份可資比較交易的代價股份的發行價介乎較於各自發行代價股份相關公告／協議日期前最後交易日／當日的相關每股收市價折讓約9.451%至溢價約233.333%。倘不計及僑雄國際控股有限公司及即時科研集團有限公司(為異常值)，股份可資比較交易的代價股份的發行價較各自發行代價股份之相關公告／協議日期前最後交易日／當日的相關每股收市價介乎折讓約9.541%至溢價約45.631%，平均溢價約為9.157%。於比較後，吾等注意到發行價較該協議日期之每股收市價0.176港元溢價約42.046%介乎上述股份可資比較交易之市場範圍。

吾等亦已考慮股份可資比較交易各自發行代價股份的相關公告／協議日期前最後5個連續交易日／當日的每股平均收市價，介乎折讓約9.847%至溢價約226.797%。倘不計及僑雄國際控股有限公司及即時科研集團有限公司(為異常值)，股份可資比較交易各自發行股份之相關公告／協議日期前最後5個連續交易日／當日之每股平均收市價介乎折讓約9.847%至溢價約45.490%，平均溢價約為9.430%。於比較後，吾等注意到發行價較截至及包括2018年10月31日(即該協議日期前之最後交易日)前最後5個連續交易日之每股平均收市價溢價約45.858%，高於股份可資比較交易之最高溢價約45.490%及平均溢價約9.430%。

如上表所示，股份可資比較交易各自發行代價股份的相關公告／協議日期前最後30個連續交易日／當日的每股平均收市價，介乎折讓約16.622%至溢價約245.224%。倘不計及僑雄國際控股有限公司及即時科研集團有限公司(為異常值)，股份可資比較交易各自發行代價股份之相關公告／協議日期前最後30個連續交易日／當日之每股平均收市價介乎折讓約16.622%至溢價約42.586%，平均溢價約為3.482%。於比較後，吾等注意到發行價較截至2018年10月31日(即該協議日期前之最後交易日)前最後30個連續交易日之每股平均收市價溢價約38.735%，介乎上述股份可資比較交易之市場範圍。

經計及(a)發行價較股份於最後實際可行日期之收市價、股份於該協議日期之每股收市價、股份於截至及包括該協議日期前最後交易日前最後5個連續交易日之平均收市價、股份於截至及包括該協議日期前最後交易日前最後30個連續交易日之平均收市價以及於回顧期間之最低及平均每日收市價溢價；(b)於回顧

獨立財務顧問函件

期間之261個交易日中260日之股份收市價低於發行價；及(c)發行價介乎股份可資比較交易之範圍，吾等與董事一致認為發行價對股東而言屬公平合理。

考慮到(i)如上文第6.7及6.8節所討論，代價股份之發行價較股份之收市價溢價，及如上文第6.9節所討論，發行價之溢價高於股份可資比較交易之平均數，並被視為公平合理；(ii)發行代價股份將用作償付收購事項代價中之人民幣39,400,000元，而不會使貴集團即時產生重大現金支出，如上文第4節所討論，鑑於中國停車行業之前景樂觀，此可讓貴集團進一步發展其停車業務，並投資更多中國停車市場日後可能出現之投資機會；(iii)如下文第7節所討論，發行代價股份導致現有公眾股東之股權攤薄影響程度並不重大；及(iv)如下文第8節所討論，董事相信，收購事項將於完成後加強貴集團之收入來源及盈利能力，吾等認為發行代價股份及釐定代價股份數額之基準屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

7. 發行代價股份之攤薄影響

下表載列貴公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成收購事項(包括發行代價股份)後(假設貴公司之已發行股本自最後實際可行日期起並無任何其他變動)之股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後	
	股份數目	約%	股份數目	約%
首鋼集團有限公司 (「首鋼集團」) ^(附註1)	12,633,903,865	52.934%	12,633,903,865	52.543%
Rocket Parade Limited (「Rocket Parade」)及賣方或 其指定人士 ^(附註2)	2,500,000,000	10.475%	2,677,425,528	11.135%
歐力士亞洲資本有限公司 (「歐力士亞洲」) ^(附註3)	1,503,741,731	6.300%	1,503,741,731	6.254%
梁衡義 ^(附註4及5)	3,880,000	0.016%	3,880,000	0.016%
劉景偉 ^(附註4)	1,680,000	0.007%	1,680,000	0.007%
王鑫 ^(附註4) 連同其配偶	1,200,000	0.005%	1,200,000	0.005%
公眾股東	7,223,059,645	30.263%	7,223,059,645	30.040%
總計	23,867,465,241	100.00%	24,044,890,769	100.00%

附註：

1. 首鋼集團於其直接及間接附屬公司持有的所有股份擁有權益，該等附屬公司分別為首鋼控股（香港）有限公司（「首鋼控股」，持有360,601,160股股份）、China Gate Investments Limited（持有2,757,829,774股股份）、Grand Invest International Limited（持有768,340,765股股份）、Wide Success Holdings Limited（持有4,106,748,921股股份）、Prime Success Investments Limited（持有48,574,000股股份）、琴台管理有限公司（持有230,000股股份）及京西控股有限公司（「京西控股」，持有4,591,579,245股股份）。
2. Rocket Parade及賣方由新創建集團間接全資擁有，而新創建集團之61.01%由新世界發展持有。
3. 歐力士集團於其全資附屬公司歐力士亞洲所持有之所有股份擁有權益。
4. 董事。
5. 劉景偉於其直接持有之股份（即1,380,000股股份）及一間由其控制之公司所持有之股份（即300,000股股份）擁有權益。

於最後實際可行日期，貴公司的已發行股本為23,867,465,241股股份，當中7,223,059,645股股份由公眾股東持有。於完成及發行代價股份後（將同時達成），公眾股東之持股量將由約30.263%攤薄至約30.040%，被視為並不重大。

儘管現有公眾股東之持股量將有所攤薄，現有公眾股東應注意，經考慮上文第5節所述之理由，貴公司將受惠於收購事項。因此，吾等認為，因發行代價股份導致現有公眾股東持股量之攤薄影響對獨立股東而言屬可予接受。

8. 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為貴公司之全資附屬公司，因此，目標公司及其附屬公司之資產、負債及財務業績將於貴公司之綜合財務報表綜合入賬。

8.1 資產及負債

誠如董事會函件所披露，於2018年9月30日，目標公司之經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣20.5百萬元及人民幣0.7百萬元。根據該協議之條款，代價將由貴公司以現金支付人民幣9,980,000元現金及透過發行代價股份之方式支付人民幣39,400,000元。據貴集團管理層所告知，於完成後，貴集團之綜合資產總值及負債總額預期將會增加，當中貴集團之綜合資產淨值亦預期因此有所增長。

8.2 盈利

誠如董事會函件所披露，目標公司於截至2017年12月31日止年度錄得除稅後純利約人民幣1.4百萬元。如上文第3節所述，截至2018年8月31日止過去十二個月之正常化2018年8月溢利約為人民幣2.9百萬元。董事相信，於完成後，收購事項將增加 貴集團之收入來源及提升盈利能力。

鑒於上文所述收購事項對 貴集團可能造成之財務影響，吾等認為收購事項將可能增加 貴集團之收入來源及加強 貴集團之資產基礎。

9. 該等停車場營運承辦商協議之年期

9.1 該等停車場營運承辦商協議之主要條款

於最後實際可行日期，目標公司為與北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子(均為新世界發展之附屬公司)各自訂立之三份該等停車場營運承辦商協議之訂約方。三份該等停車場營運承辦商協議之主要條款載列如下：

協議日期

2015年4月1日

標的事項

根據該等停車場營運承辦商協議，目標公司將為北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子就該等於北京不同地點之停車場提供停車場營運服務，而目標公司將有權賺取停車場、汽車美容、停車場租金之收入、廣告收益及其他服務收入。

期限

初始期限為三十六個月，由2015年4月1日起至2018年3月31日屆滿，屆時目標公司可選擇(及於2018年4月1日開始之年度可選擇)就各份該等停車場營運承辦商協議每次續期一年，直至協議日期起計10年為止，惟須受適用於目標公司之任何框架協議所規限，並於有關期間重新遵守上市規則之規定。 貴公司預期目標公司將繼續重續各該等停車場營運承辦商協議。

費用

根據各份該等停車場營運承辦商協議，目標公司將按下列方式向北京崇文、北京崇裕及中國新世界電子支付費用：

北京崇文

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣1,166,975元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調約5%。

北京崇裕

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣1,900,000元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調約5%。

中國新世界電子

於2015年4月1日至2017年3月31日期間，每年人民幣733,025元。由2017年4月1日起期間，有關費用將於其後每兩年期間上調約5%。

9.2 訂立該等停車場營運承辦商協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露，目標公司於收購事項前一段時間一直根據該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議經營，並於完成後將繼續經營。該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議的費用反映中國類似地點的市場價格。特別是，就類似中國停車設施項目而言，根據營運承辦商和管理安排將予支付的總費用通常介乎停車設施所賺取收入約30%至50%。根據該等停車場營運承辦商協議和該停車場管理協議的費用介乎此範圍內。董事（包括獨立非執行董事）認為，該等持續關連交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而訂立該等停車場營運承辦商協議及該停車場管理協議乃於 貴集團之日常及正常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益。

根據該等停車場營運承辦商協議之條款，彼等向目標公司授予權利就該等於北京不同地點之停車場提供停車場營運服務，而目標公司將有權賺取停車場、汽車美容、停車場租金之收入、廣告收益及其他服務收入。根據該等停車場營運承辦商協議提供停車場營運服務乃屬 貴集團之主要業務範圍，並為 貴集團提供穩定收入來源。如上文所述， 貴集團進一步進軍中國之停車業務及營運以掌握中國對停車設施之持增長需求對 貴集團而言亦屬合理。吾等認為，鑑於該等停車場營運承辦商協議可確保為目標公司提長遠收入流，故年期越長，其條款對 貴公司更有利。

9.3 評估該等停車場營運承辦商協議之年期

於評估與該等停車場營運承辦商協議具有類似性質的協議訂立有關期限是否屬於正常業務慣例時，吾等已取得及審閱 貴集團與物業業主（獨立於 貴公司且並無關連）就現時於中國之停車業務訂立的類似性質的現有停車場營運協議（「集團可資比較停車場協議」），並於下表概述。

停車場位置	所提供之服務性質	管理服務協議年期	總樓面面積 （「總樓面面積」） （平方米）	停車位數目
1. 北京中日友好醫院南側大停車場	就停車設施提供營運管理服務	由2017年8月1日至2027年7月31日 (10年)	13,352.4	369
2. 北京新機場停車樓	就停車場提供營運管理服務	由2019年底開始營運日期起為期20年(20年)，並可延期五年	257,370	4,200
3. 北京西城區菜市口西街區蓮花胡同機械式停車庫	就停車設施提供營運服務	由開始營運日期起計直至第20週年之12月31日止(20年)	698.45	108
4. 北京雙橋聚樂滙地下停車庫	就停車場提供營運管理服務	由2017年7月22日至2022年7月21日(五年)	約15,000	480
5. 上海虹橋機場P1停車庫	就停車場提供營運管理服務	由2017年5月1日至2022年4月30日(五年)	60,818	1,224
	最高	20年，可延期五年		
	最低	五年		
	平均	13年		

獨立財務顧問函件

鑑於集團可資比較停車協議涉及為中國一線城市(即北京及上海)之停車場或停車設施提供營運管理服務，與該等停車場營運承辦商協議相似，就比較而言，吾等認為集團可資比較停車場協議屬公平及具代表性。

如上表所示，吾等注意到，該等停車場營運承辦商協議的期限為10年，介乎集團可資比較停車場協議期限約5至20年的範圍，顯示有關較長期限於市場上屬普遍。

經考慮上文所述，吾等認為該等停車場營運承辦商協議擁有較長期限屬公平合理，而該等停車場營運承辦商協議類別之協議訂立有關期限屬正常商業慣例。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，該協議之條款為一般商業條款，就獨立股東而言乃屬公平合理；及收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
吳肇軒
謹啟

2018年11月28日

吳肇軒先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於審計及投資銀行行業擁有逾13年經驗。

* 僅供識別

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)於根據特定授權配發及發行代價股份時之已發行股份數目載列如下：

(i) 於最後實際可行日期：

已發行及繳足： 23,867,465,241股股份

(ii) 根據特定授權配發及發行代價股份時：

已發行及繳足： 24,044,890,769股股份

所有現有已發行股份於所有方面享有同等權益，包括尤其於股息、投票權及股本。

概無本公司股本或債務證券之任何部份於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無尋求或計劃尋求本公司之股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣。

概無訂立將放棄或同意放棄未來股息之安排。於最後實際可行日期，概無本集團任何成員公司之資本受購股權所限，或有條件或無條件地同意將受購股權所限。

於最後實際可行日期，本公司概無尚未結付或計劃發行以取得現金或其他項目之股份、認股權證、轉換權或任何股本或債務證券，且概無就發行或發售任何有關股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

除於2018年3月26日就收購買方之44.94382%註冊資本而向中集交通運輸裝備(國際)控股有限公司發行1,047,931,056股股份作為代價股份以及於2018年9月19日向京西控股、Rocket Parade及歐力士亞洲發行4,903,741,731股股份作為認購股份外，自2017年12月31日(本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)以來直至最後實際可行日期，本公司概無配發及發行股份。

3. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之權益（包括按照證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）規定須知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	持有權益之身份	股份數目	於最後實際 可行日期 總權益 佔已發行 股份總數目	
			百分比	
梁衡義	實益擁有人	3,880,000	0.016%	
劉景偉	實益擁有人	1,380,000	0.006%	
	受控法團之權益	300,000	0.001%	
王鑫	實益擁有人	200,000	0.001%	
	配偶權益	1,000,000	0.004%	

(ii) 於本公司之相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	持有權益之身份	相聯法團持有 的股份數目	於最後實際 可行日期 總權益 佔相聯法團 已發行 股份總數目	
				百分比	
李少峰	首長寶佳集團 有限公司	實益擁有人	1,652,000	0.0859%	

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之配偶或未成年子女獲授或持有可認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份之購股權或行使有關權利。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司於本公司股份及／或相關股份中擁有權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱	持有權益之身份	股份／ 相關股份數目	於最後實際可 行日期權益佔 已發行股份 總數目 百分比 (概約)	附註
首鋼集團	受控法團之權益	12,633,903,865	52.934%	1
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited	受控法團之權益	2,677,425,528	11.218%	2
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited	受控法團之權益	2,677,425,528	11.218%	2
Rocket Parade Limited	實益擁有人	2,500,000,000	10.475%	2
歐力士集團	受控法團之權益	1,503,741,731	6.300%	3
歐力士亞洲	實益擁有人	1,503,741,731	6.300%	3

附註：

1. 首鋼集團於其直接或間接附屬公司所持有的所有股份中擁有權益，該等附屬公司為首鋼控股（持有360,601,160股股份）、China Gate Investments Limited（持有2,757,829,774股股份）、Grand Invest International Limited（持有768,340,765股股份）、Wide Success Holdings Limited（持有4,106,748,921股股份）、Prime Success Investments Limited（持有48,574,000股股份）、琴台管理有限公司（持有230,000股股份）及京西控股（持有4,591,579,245股股份）。
2. Rocket Parade由NWS FM Limited全資擁有，而NWS FM Limited為NWS FM Holdings Limited的全資附屬公司。NWS FM Holdings Limited由新創建服務管理有限公司（於英屬處女群島註冊成立）全資擁有，而新創建服務管理有限公司（於英屬處女群島註冊成立）為新創建服務管理有限公司（於開曼群島註冊成立）（「新創建服務」）的全資附屬公司。新創建服務由新創建集團全資擁有，而新創建集團由New World Development Company Limited持有61.01%股權，New World Development Company Limited由周大福企業有限公司（「周大福企業」）持有44.46%股權。周大福企業由周大福（控股）有限公司全資擁有，而周大福（控股）有限公司由Chow Tai Fook Capital Limited持有81.03%股權。Chow Tai Fook Capital Limited由Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited分別持有48.98%及46.65%股權。

Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited及Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited擁有權益之股份數目包括賣方（NWS FM Limited全資擁有之附屬公司）或其指定人士將予發行之代價股份。

非執行董事何智恒先生為Rocket Parade、新創建服務管理有限公司（於英屬處女群島註冊成立）、新創建服務及新創建集團的董事，該等公司均為本公司之主要股東。

3. 歐力士集團於其全資附屬公司歐力士亞洲所持有的所有股份擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無接獲任何其他人士（本公司董事及最高行政人員除外）通知，表示其於本公司股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉。

4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約）。

5. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事在被視為直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務（不包括董事獲委任為董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務）中擁有之權益如下：

董事姓名	業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之實體之名稱	業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭之實體之資料	董事於實體持有之權益之性質
趙天暘	首鋼控股 [#]	鐵礦石及鋼材產品貿易	董事
	北京首鋼基金基金有限公司 （「首鋼基金」） [#]	基金管理	總經理
徐量	首鋼控股 [#]	鐵礦石及鋼材產品貿易	董事
何智恒	賣方 [#]	停車場管理	董事

[#] 該等業務可能是透過有關實體之附屬公司或聯營公司或其他投資方式進行。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自2017年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期）以來，本集團之財務或經營狀況未有任何重大不利變動。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦概無任何未了結或威脅彼等的重大訴訟或申索。

8. 專家資格及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格	函件或報告日期
力高企業融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團	2018年11月28日
方程評估有限公司	獨立估值師	2018年10月29日

於最後實際可行日期，各專家自2017年12月31日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購、出售、或租賃或本集團任何成員公司擬收購、或出售、或租賃之任何資產當中擁有任何直接或間接權益；及並無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

各專家已就本通函轉載其報告或函件(視情況而定)並以本通函之形式及涵義提述其名稱出具書面同意，且迄今並未撤回該項同意。

9. 重大合約

本公司或其任何附屬公司於緊接本通函日期前兩年及直至最後實際可行日期止訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) 本公司與首鋼控股(作為包銷商)訂立日期為2017年9月8日之包銷協議，內容有關根據公開發售本公司將予配發及發行8,957,896,227股股份之包銷安排(請參閱本公司日期為2017年9月8日之公告及本公司日期為2017年9月25日之通函)，並經日期為2017年11月1日之補充協議補充；
- (b) 本公司與首鋼基金訂立日期為2017年9月8日之協議，內容有關本集團向首鋼基金及／或其聯繫人提供私募基金管理服務(請參閱本公司日期為2017年9月8日之公告及本公司日期為2017年9月25日之通函)；

- (c) 本公司全資附屬公司首中(香港)有限公司與首鋼基金訂立日期為2017年9月8日之協議，內容有關收購買方之40%股權(請參閱本公司日期為2017年9月8日之公告及本公司日期為2017年9月25日之通函)，並經日期為2017年11月23日之補充協議補充；
- (d) 本公司全資附屬公司京冀(香港)有限公司與首鋼基金訂立日期為2017年9月8日之協議，內容有關收購京冀協同發展示範區(唐山)基金管理有限公司(「京冀資本」)之95%股權(請參閱本公司日期為2017年9月8日之公告及本公司日期為2017年9月25日之通函)，並經日期為2017年11月23日之補充協議補充；
- (e) 本公司之間接非全資附屬公司成都首中易泊停車場管理有限公司與南方國際租賃有限公司訂立日期為2018年2月2日之租賃協議，內容有關透過售後回租地下停車場之方式提供融資租賃(請參閱本公司日期為2018年2月2日之公告)；
- (f) 本公司之全資附屬公司首中(香港)有限公司與中集交通運輸裝備(國際)控股有限公司訂立日期為2018年3月12日之協議，內容有關收購買方註冊資本之44.94382%權益(請參閱本公司日期為2018年3月12日之公告)；
- (g) 本公司與歐力士亞洲訂立日期為2018年7月24日之認購協議，內容有關歐力士亞洲認購1,503,741,731股股份(請參閱本公司日期為2018年7月24日之兩份公告及本公司日期為2018年8月27日之通函)；
- (h) 本公司與本公司主要股東新創建集團之間接全資附屬公司Rocket Parade訂立日期為2018年7月24日之認購協議，內容有關Rocket Parade認購600,000,000股股份(請參閱本公司日期為2018年7月24日之兩份公告及本公司日期為2018年8月27日之通函)；
- (i) 本公司與京西控股訂立日期為2018年7月24日之認購協議，內容有關京西控股認購2,800,000,000股股份(請參閱本公司日期為2018年7月24日之兩份公告及本公司日期為2018年8月27日之通函)；
- (j) 本公司與本公司非全資附屬公司北京首獅管理諮詢有限公司訂立日期為2018年7月24日之基金認購協議，內容有關本公司作為北京首獅銘智瑾信經濟諮詢企業(有限合夥)之有限合夥人(直接或通過其指定附屬公司)出資人民幣1.35億元參與合夥企業(請參閱本公司日期為2018年7月24日之兩份公告及本公司日期為2018年8月27日之通函)；

- (k) 本公司、首鋼基金及本公司之全資附屬公司京冀資本訂立日期為2018年8月12日之框架協議，內容有關成立基金（請參閱本公司日期為2018年8月12日之公告及本公司日期為2018年8月29日之通函）；
- (l) 該協議；及
- (m) 本公司與首鋼控股訂立日期為2018年11月21日之協議，內容有關建議重組（請參閱本公司日期為2018年11月21日之公告）。

10. 一般事項

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自2017年12月31日（即本公司最近期刊發的經審核賬目的結算日期）起直至最後實際可行日期止已收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後實際可行日期，除服務合約外，概無董事於由本公司或其任何附屬公司訂立而於本通函刊發日期仍然存續且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 於最後實際可行日期，(i)趙天暘先生及徐量先生各為首鋼控股之董事；及(ii)何智恒先生為Rocket Parade之董事。首鋼控股及Rocket Parade均於股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益，詳情載於本附錄上文第3(b)段。除本段所披露者外，概無董事或候任董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露權益之公司之董事或僱員。
- (d) 本公司註冊辦事處位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心7樓。
- (e) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本公司之公司秘書為梁婉慈女士。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (g) 就詮釋而言，本通函之中英文版如有歧義，概以英文版為準。

11. 備查文件

由本通函刊發日期起計直至及包括股東大會日期止期間之一般辦公時間內，以下文件之副本將於本公司之註冊辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第21頁；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第22頁至第53頁；
- (d) 方程評估有限公司所編製目標公司之估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 本公司截至2016年及2017年12月31日止兩個財政年度之年報；
- (f) 本公司截至2018年6月30日止六個月之中期報告；
- (g) 董事之服務合約；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之同意函件；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 日期為2018年8月27日之通函，內容有關涉及根據特定授權認購新股份以及訂立基金認購協議及建議合夥協議之關連交易；
- (k) 日期為2018年8月29日之通函，內容有關訂立成立基金之框架協議之須予披露及關連交易；及
- (l) 本通函。

以下為方程評估有限公司就目標集團於2018年8月31日之估值而發出之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



2018年10月29日

敬啟者：

有關富城(北京)停車管理有限公司 及其附屬公司100%股權之估值

茲遵照首長國際企業有限公司(「貴公司」)之指示，吾等獲 貴公司委聘以協助釐定以下估值對象(「估值對象」)於2018年8月31日(「估值日期」)之市值。

- 富城(北京)停車管理有限公司1及其附屬公司(「估值對象」)之100%股權

吾等之分析乃主要基於 貴公司現任管理層(「管理層」)向吾等提供之資料。吾等理解，吾等之分析以及隨後就市值(定義見「估值準則及基準」一節)之評估估計將由管理層僅用作其內部參考用途。吾等之分析乃就上述所列目的作出。因此，未經吾等事先書面同意， 貴公司不得使用吾等之報告作本報告明確說明者以外之任何其他用途。

吾等之工作受限於本報告末**限制條件**一節所述者。估值基準乃遵照2017年國際估值準則規定之市值定義，並已假設估值對象乃按「持續經營」基準進行。

吾等工作中所用之方式及方法並不包括就確定估值對象所呈列之財務資料是否根據公認會計原則構成而進行審查。上述審查之目的為確定管理層向吾等提供之現有目前財務報表或其他歷史或預測財務資料是否公平地呈列估值對象之財務狀況。

因此，吾等對估值對象之歷史及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性概不發表意見，且概不承擔責任。

吾等對市值之結論並不構成亦不應理解為投資建議或投資要約。於就任何投資作出任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資之風險、後果及合適性。

委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定估值對象於估值日期之市值。吾等理解，吾等之分析僅供 貴公司管理層就潛在收購估值對象作參考用途。吾等亦理解是項估值將包括於 貴公司之通函內。

估值準則及基準

本估值乃按市值基準編製。根據國際評估準則理事會頒佈之國際估值準則(2017年版)，市值指一項資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期以公平交易方式易手之估計金額。

估值前提

估值前提與以對擁有人產生最大回報之方式評估某一對象(即業務)之概念有關，當中考慮實質有型、財務可行性及法律許可程度。估值前提包括下列各項情況：

- **最大及最佳用途**：資產可產生最大及最佳效用之用途，且必須為財務上可行、法律上許可以及產生最高價值；
- **目前用途／現時用途**：一項資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能卻毋須為最大及最佳用途；
- **有秩序清盤**：指在給予一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中賣方須按現狀、按現存位置出售；及
- **強制出售**：賣方被迫進行出售，導致並無時間進行適當市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，估值對象之估值應按「持續經營」基準進行。

估值級別

現時之估值理論指出適用於業務或商業權益的價值最少有三個基本「級別」。最普遍之三個估值級別如下：

- **控股權益**：股權益之價值，通常為評估整體企業；
- **猶如可自由買賣之少數股東權益**：少數股東權益之價值，雖無控制權但具有市場流通性之優勢；及
- **不能於市場買賣之少數股東權益**：少數股東權益之價值，既無控制權亦缺乏市場流通性。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等有理由相信估值對象應作為控股權益於本估值中進行估值及報告。

資料來源

吾等對估值意見之分析及結論乃基於與管理層進行之持續討論及取得管理層提供之相關主要文件及記錄，並已進行若干程序，包括但不限於：

- 估值對象之介紹；
- 估值對象之集團架構圖；
- 估值對象截至2015年、2016年及2017年12月31日止年度以及截至2018年8月31日止八個月之綜合管理賬目；
- 停車場管理合約概要；
- 停車場資料概要；
- 顯示非經常性成本以及預計於完成交易後減少之成本之詳盡成本明細；
- 顯示自2016年起資產管理合約歷史之合約概要；
- 2018年至2028年之財務預測。

吾等亦已依賴來自資本市場之公開可得資料，包括行業報告、新聞及上市公司之各項數據庫。

經濟概覽

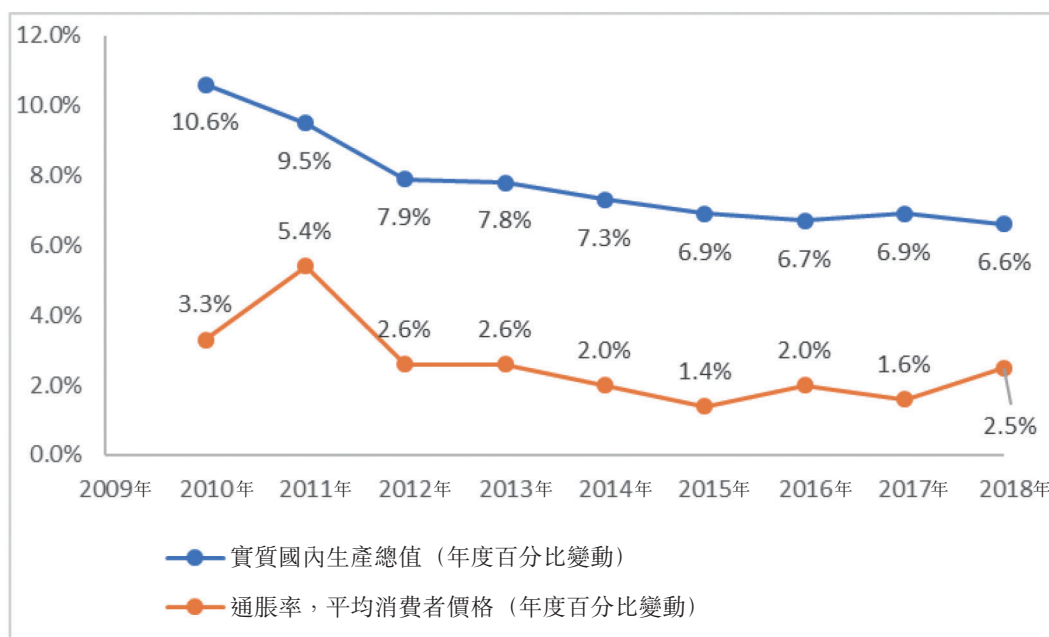
為證實估值對象所在國家之經濟背景，吾等已審閱中國（估值對象將於當地產生未來收入）之經濟狀況。

中國國內生產總值增長

根據目前之十三五規劃（2016年至2020年），中國之目標是實現可持續和均衡之發展，並期望實現小康社會。因此，預計經濟增長將轉向較低速增長。於2017年，實質國內生產總值（「國內生產總值」）年度增長率及通脹率趨於穩定，分別為6.9%及1.6%。國內生產總值之年度增長率降至6.6%，並估計在未來五年內略為下跌至5.5%，通脹率則升至2.5%，並估計於未來五年略微上升至3.0%。

基建及物業投資於2016年為主要穩定因素。然而，於2017年，生產投資反彈、外部需求大增，加上振興國內消費，均帶動覆蓋範圍更廣泛之復甦。根據亞洲開發銀行²，相對於出口，現時內需對增長有更大之正面影響，似乎能令發展更為持久，此乃由於中國不斷增加之中產階級持續為國內消費提供強而有力之推動力。

中國實質國內生產總值年度增長率及通脹



資料來源：世界經濟展望資料庫（2018年4月）、國際貨幣基金組織

² 亞洲開發銀行（2017年），2017年亞洲發展展望：超越中等收入挑戰（馬尼拉：亞洲開發銀行）

中國實質國內生產總值年度增長率及通脹估計

	2019年 估計	2020年 估計	2021年 估計	2022年 估計	2023年 估計
實質國內生產總值					
年度增長率(%)	6.4%	6.3%	6.0%	5.7%	5.5%
通脹率(%)	2.6%	2.7%	2.8%	2.8%	3.0%

資料來源：世界經濟展望資料庫(2018年4月)、國際貨幣基金組織

中國之國內生產總值為120,150億美元，全球排名第二，並估計將於未來五年追上美國之國內生產總值。

全球國內生產總值

		國內生產總值—十億美元(「美元」)					
國家	2017年 實際	2018年 估計	2019年 估計	2020年 估計	2021年 估計	2022年 估計	2023年 估計
1 美國	19,391	20,413	21,410	22,236	23,045	23,787	24,537
2 中國	12,015	14,093	15,544	16,952	18,402	19,925	21,574
3 日本	4,872	5,167	5,362	5,499	5,641	5,797	5,962
4 德國	3,685	4,212	4,417	4,629	4,837	5,055	5,272
5 英國	2,625	2,936	3,023	3,121	3,228	3,350	3,477
6 法國	2,584	2,925	3,060	3,196	3,324	3,458	3,586

資料來源：世界經濟展望資料庫(2018年4月)、國際貨幣基金組織

總結而言，經濟持續暢旺且增長勢頭強勁。在增長較慢惟「質量更高」的所謂「新常態」下，由刺激和出口重新趨向更注重服務、消費者需求及創新驅動型經濟之需求，正逐漸支撐國內生產總值之增長。

儘管如此，供給側結構性改革以及為緩和環境及財務問題之監管政策收緊持續拖慢增長。儘管去槓桿化措施或許能穩定中國今年之債務狀況，惟金額仍然龐大。儘管對房地產市場推行之審慎措施直至目前為止仍可抑制波動，但包括與美國之貿易摩擦在內之外部不明朗風險繼續存在，國內房地產活動持續顯示全國性重大差異。

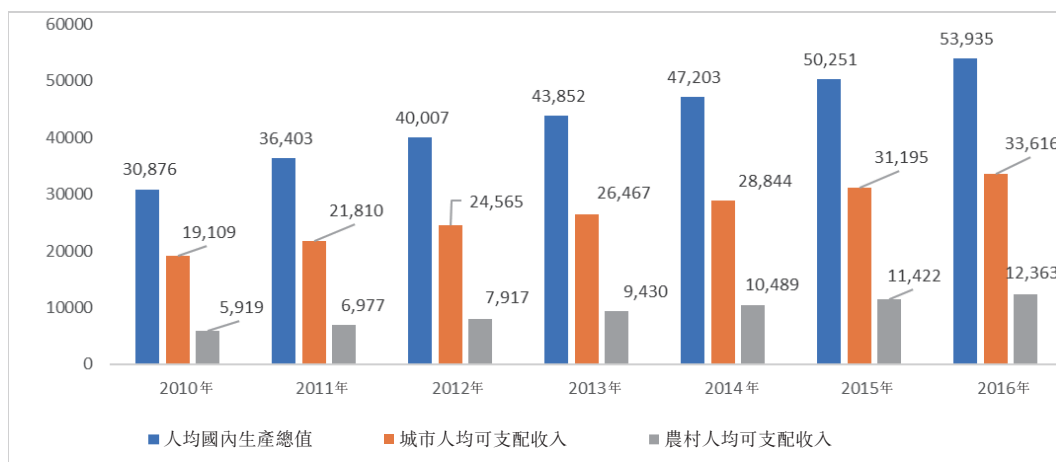
中國人均國內生產總值

2016年通過之十三五規劃計劃令中國成為「小康社會」，並令實際國內生產總值於2010年至2020年間倍增。可支配收入水平(其中一項良好指標)於過去數年顯著增加。根據中國國家統計局，中國城市家庭之年度人均可支配收入由2010年之人民幣19,109元增加至2016年之人民幣33,616元，複合年度增長率約為9.87%；農村家庭之年度人均可支配收入由2010年之人民幣5,919元增加至2016年之人民幣12,363元，複合年度增

長率約為13.06%。與通脹數據相比，2010年至2018年期間的年度通脹率為1.5%至5.3%。因此，中國人民之生活水平於2010年至2016年間整體有所改善。

下圖說明2010年至2016年之人均國內生產總值、城鄉之年度人均可支配收入。

中國人均國內生產總值(人民幣)



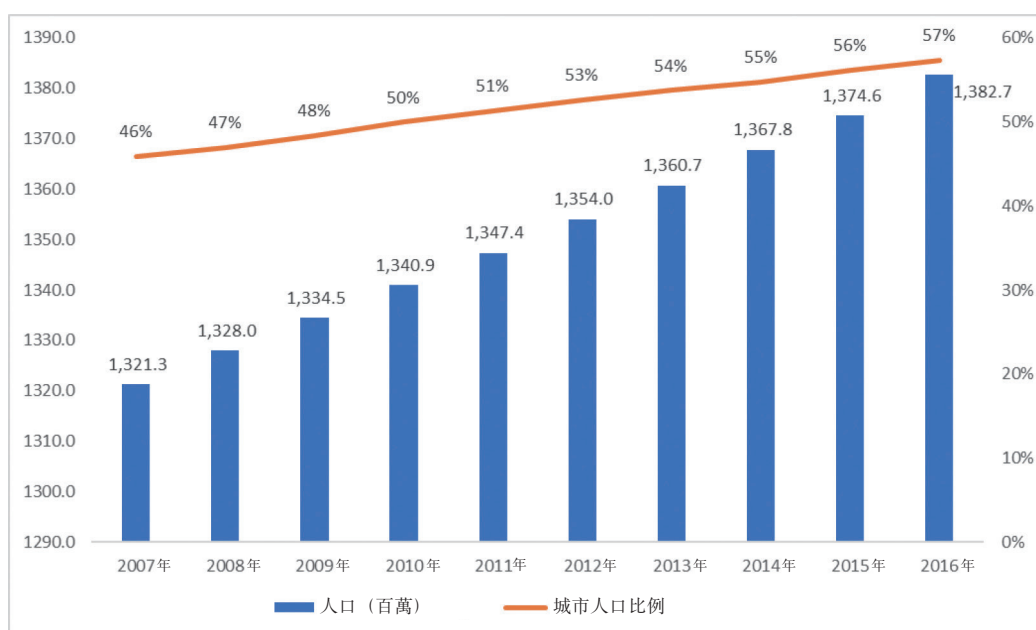
資料來源：中國國家統計局(2018年)

人口增長

中國人口增長於近年有放緩跡象。根據中國國家統計局，人口由2007年的13.2億增長至2016年的13.8億，複合年度增長率約為0.5%。中國城市人口比例由2007年的46%上升至2016年的57%，複合年度增長率約為2.41%。

下圖說明2007年至2016年中國人口增長及相應城市人口增長情況。

中國人口及城市人口比例



資料來源：中國國家統計局

於未來十年，預期人口增長將趨於穩定。未來之國內需求增長應取決於人口增長，以及城市化進程加快及中產階級擴張。與此同時，過去數年之失業率約為4.0%，估計此情況於2017年至2023年間將不會發生變化。

中國人口預測

	2016年 實際	2017年 估計	2018年 估計	2019年 估計	2020年 估計	2021年 估計	2022年 估計	2023年 估計
人口(百萬)	1,382.7	1,390.1	1,397.0	1,403.4	1,409.3	1,414.6	1,419.5	1,420.9
失業率(%)	4.0	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0

資料來源：世界經濟展望資料庫(2018年4月)、國際貨幣基金組織

中國自1979年起推行之一孩政策令出生率減慢，但政策之副作用於近十年開始浮現。老年人口不斷上升，預計此一年齡組別將於未來數十年增加，而0至14歲之兒童數目將於2.23億人口左右徘徊。政府已意識到此一趨勢，並自2015年10月起實行二孩政策。因此，0至14歲之人口數目於2016年略增2.31億，複合年度增長率為-1.15%。

2017年至2016年中國人口分佈及複合年度增長率

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	複合年度 增長率
0-14(百萬)	256	252	247	223	222	223	223	226	227	231	-1.15%
15-64(百萬)	958	965	974	999	1,002	1,003	1,006	1,004	1,004	1,002	0.51%
>=65(百萬)	107	110	113	119	123	127	132	138	144	149	3.77%

資料來源：中國國家統計局

通脹率

中國之通脹率自2011年以來略有下降，並於2017年回升。根據國際貨幣基金組織之「世界經濟展望數據庫」，中國於2017年之通脹率為1.6%，並估計將於2018年至2023年微升2.5%至3.0%。然而，中國之通脹率預測遠落後於全球平均通脹率及新興和發展中經濟體之通脹率。

中國之年度通脹率預測

	通脹率，平均消費者價格變動(%)						
	2017年 實際	2018年 估計	2019年 估計	2020年 估計	2021年 估計	2022年 估計	2023年 估計
全球	3.0	3.5	3.4	3.3	3.2	3.3	3.3
新興和發展中經濟體	4.0	4.6	4.3	4.2	4.1	4.1	4.1
中國	1.6	2.5	2.6	2.7	2.8	2.8	3.0

資料來源：世界經濟展望資料庫(2018年4月)、國際貨幣基金組織

政府政策

十三五規劃(2016年至2020年)為期內主要目標，其目標如下：

1. 按均衡、包容性及可持續發展的方式維持適度經濟增長，目標是到2020年國內生產總值以及城市及農村人均收入較2010年增加一倍；
2. 將工業升級，邁向高檔次水平，並促進消費對經濟增長的推動作用，及提高城市化水平；
3. 提升農業現代化，改善人民生活水平及素質，並協助農村貧戶脫貧；
4. 顯著提高國民整體質素、生態環境質素及社會文明；

5. 落實更成熟及穩定的政治體制，使國家治理體系和治理能力現代化取得重大進展。

總理每年均以呈報《政府工作報告》開展全國人民代表大會(全國人大)。本年，總理李克強強調2018年之三大攻堅戰(風險、脫貧及污染)，並呈報來年目標。增長目標設定為同比+6.5%左右(而過往年度則為「6.5%或以上(如可行)」)，而預算赤字則設定為減少至佔國內生產總值之2.6%(過往則為3%)。此外，李總理宣佈削減人民幣8,000億元增值稅以提升中國民營企業之競爭力。

除各項數值目標外，全國人大亦公佈若干高級官員任命，例如委任易綱為中國人民銀行(「人行」)行長及劉鶴為副總理，以及推行大型重整計劃。此計劃包括將中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)與中國保險監督管理委員會(「中國保監會」)合併，並重整監督金融業的機關。於2017年夏季成立的金融穩定發展委員會(「金融穩定發展委員會」)將擔任協調角色及監察人行，而人行將負責總體審慎監管及草擬監管規定，而該等監管委員會將負責執行。

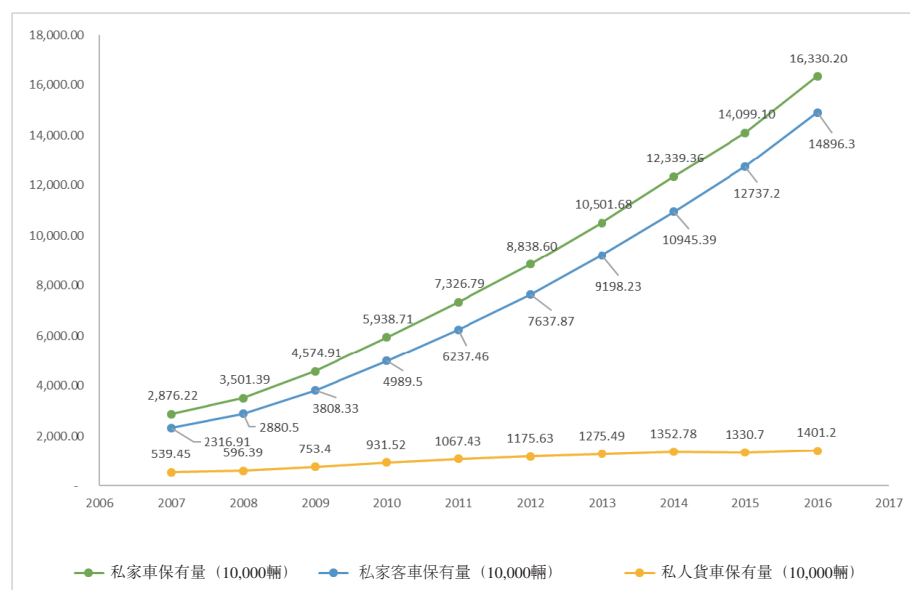
廣泛重整導致多個部委解散及成立，例如農業部改為農業農村部，將國家發展和改革委員會(「發改委」)不少職能分配予其他部委。除重組之外，不少新政府部門及機關獲設立，包括國家市場監督管理總局(「市監總局」)。市監總局將接管國家工商行政管理總局(「國家工商總局」)、國家質量監督檢驗檢疫總局(「質檢總局」)及國家食品藥品監督管理總局(「國家食藥監總局」)的職責。國家知識產權局(「知識產權局」)之職能擴大至負責商標及地標，並歸入市監總局旗下。然而，執行重組需時，許多細節仍有待釐清。

行業概覽

緒言

停車場管理及監控行業是保安行業的細分界別。在保安行業早期，停車業等細分界別尚未獲明確界定。近年，隨著城市化進程加快，私家車的數目顯著增加。因此，對停車場及停車場管理的需要隨着現代城市的建設而逐步提高。

中國私家車數目 (2007年至2016年)



資料來源：中國國家統計局，2018年

中國停車場的發展

於1980年代，中國停車場的規模普遍較小，主要以人手管理。國內停車場管理及監控行業尚未形成。

自1990年代起至2000年代初，停車場的規模擴大。中國開始出現正式的停車場管理及監控行業。相關產品主要為停車收費系統及路障設施，包括設於停車場出入口的監控設施作收取停車費及保安防盜用途。有關系統已提高停車場的管理效能。

與此同時，國外的停車場管理及監控行業已經成熟。有別於國內廣泛採用的人手管理模式，國外市場已朝向無人值守的智能方向發展。

於2008年後，隨著汽車工業快速發展，國內城市的汽車數目大幅增加，市內停車難的問題開始顯現，為停車場管理及監控行業帶來快速發展的機遇。由於停車場的數目及規模迅速提高，部份製造商將停車場管理及監控產品的應用範圍由停車場的出入口擴展至停車場的內外，而產品功能亦從傳統的收費、保安及防盜擴展至提高進出速度、尋找停車位、車主反向搜車及多元化付款方式等。

近年，隨著互聯網、物聯網、雲計算、大數據技術發展以及車主對停車體驗的重視，停車場管理及監控行業出現明顯的智能化及網絡化趨勢。

中國停車場發展之主要特點(自1980年起至今)

階段	年期	主要特點
純人手管理	1980年至1990年	自改革開放後，汽車開始普及。隨著公共場所的車輛增加，開始出現停車管理以維持公共秩序。此階段的停車管理主要以人手進行。
加強監控	1991年至2008年	隨著城市化及房地產業急速發展，停車場出入口收費這種管理模式開始出現及發展。停車場出入口監控已成為保安領域不可或缺的一部份。現階段的停車管理僅限於出入口監控及收費，而產品形式主要為機械設備，包括通行閘、發票機、發卡機等。進出監控設備的自動化水平偏低，而收費仍以人手進行。
智能泊車的起步階段	2009年至2015年	隨著私家車數目增加，原有的停車場出入口監控已無法達到日常管理需要。因此，該設備逐漸變得高端及無人化。電子不停車收費系統、非接觸式集成電路卡(IC卡)、無線射頻識別卡、藍牙遙距讀卡、車牌識別、城市停車引導系統、停車場內的泊車位引導、反向搜車系統等智能管理設備正逐漸興起。智能停車場管理設備進入快速發展階段。
智能泊車的成熟階段	自2015年後	雲計算及移動互聯網的發展令全視頻快速通行及無人停車場管理系統加快推出。未來，基於「雲+移動」的停車應用將迅速普及，而基於停車大數據的營運將成為未來停車管理行業的重要發展方向。

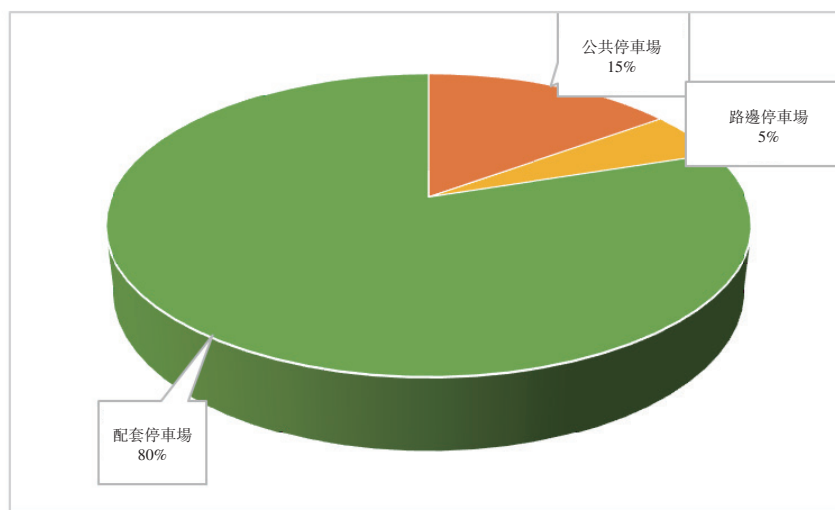
資料來源：中國報告網，2017年

中國停車場行業的挑戰與機遇

中國產業信息研究網發表2018-2023年中國停車場行業市場研究與發展戰略研究諮詢報告(2018-2023 China Parking Lot Industry Market Research and Development Strategy Research Advisory Report)。報告顯示，截至2017年底，至少有301,000,000輛汽車和342,000,000名汽車駕駛者。與2016年相比，2017年全國汽車保有量增加23,040,000輛，同比增長11.85%。在分佈方面，全國有53個城市擁有超過1,000,000輛汽車，24個城市擁有超過2,000,000輛汽車，以及7個城市擁有超過3,000,000輛汽車，即北京、成都、重慶、上海、蘇州、深圳和鄭州。

目前，國內停車場的結構主要包括配套停車場、公共停車場和路邊停車場。配套停車場佔80%以上，包括住宅、辦公室和商業停車場；公共停車場佔少於15%，包括醫院、公園、學校、博物館，展覽館等；而路邊停車場佔少於5%。由於入行門檻較低、競爭對手日增、市場更趨成熟以及產品或服務同質化的情況更為嚴重，停車場行業的競爭日趨激烈。

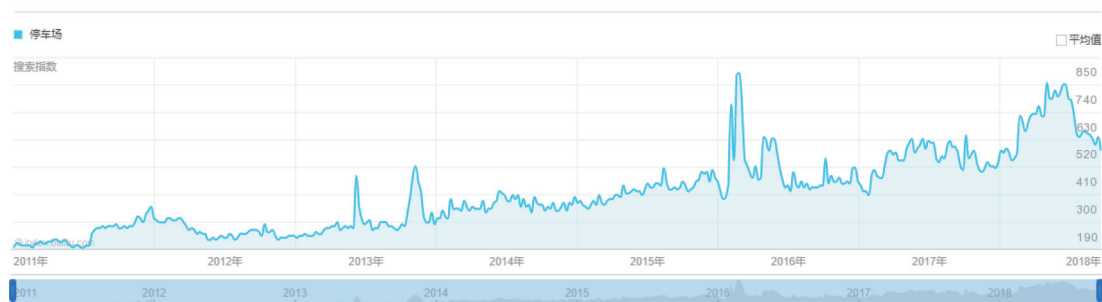
停車場行業中的細分市場佔總市場結構的比例



資料來源：三勝諮詢，2018年

中國大城市的汽車和停車位平均比例約為1:0.8，中小城市的平均比例約為1:0.5。與發達國家的1:1.3比例相比，中國的停車位比例嚴重偏低。中國的停車位缺口超過50,000,000個。從全國而言，截至2014年底，北京的停車位缺口已超過2,500,000個，而深圳、上海、廣州、南京和其他城市的停車位缺口已超過1,500,000個。停車難已成為一線城市交通規劃和發展的普遍問題。

2011年至2018年在移動裝置上搜尋關鍵詞「停車場」的頻率



資料來源：百度，2018年

展望

隨著近年來中國城市經濟繁榮發展和城市化步伐加速，停車難的問題日見顯著。然而，中國停車位的建設仍然緩慢，汽車保有量的不斷增加對中國停車場的建設和管理構成更大壓力。

時至今日，停車已成為一個行業。其不僅包括停車設備的製造和銷售，亦涉及規劃、設計、投資、生產、裝置、維護和管理。隨著全國各地的地方停車政策出台，停車位需求不斷增加和停車場建設的擴大，停車場管理行業可望實現穩定發展。

公司簡介

首長國際企業有限公司

該公司一直是首鋼集團在香港的旗艦上市公司，亦為首批於香港上市的紅籌股之一。目前的主要業務包括停車資產經營管理、基金管理、園區開發及鐵礦石國際貿易。

富城(北京)停車管理有限公司及其附屬公司

估值對象在中國註冊成立。其主要從事提供資產管理服務(即停車場)。估值對象目前為位於北京、上海和重慶的八個停車場共10,212個停車位提供資產管理服務。估值對象與相關業主訂立長期管理服務協議，年期介乎一年至十年。

於2018年9月30日，目標公司的經審核綜合資產淨值為人民幣707,441.44元，而目標公司的綜合資產總值為人民幣20,528,591.01元。

估價方法概覽

任何資產的估值大致可分為三種方法之一，即成本法、收入法和市場法。在任何估值分析中，必須考慮所有三種方法，然後選用最相關的方法以分析該資產。

成本法

成本法乃應用買方不會就某項資產支付多於獲得同等效用之業務、業務擁有權益、證券或無形資產之成本（不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、風險或其他因素）之經濟原則提供指示價值。此方法透過計算資產目前之重置或重造成本及減去實質損耗及所有其他相關形式之陳舊後提供指示價值。

收入法

這是利用一種或多種方法，將預期利益轉化為現值數額，去釐定一項業務、業務擁有權益、證券或無形資產之經濟價值之常法。

運用收入法時，會就分析選定資產之經濟利益源流，依據一般為歷史及／或預測現金流量。重點為釐定合理反映資產於未來最有可能實現之利益源流。該選定之利益源流其後採用合適之風險調整貼現率折算為現值。貼現率因素通常包括估值日期之一般市場回報率、與公司經營所在行業有關之業務風險，以及所估值資產之其他特定風險。

市場法

市場法通過將可取得價格資料的相同或可比較（即相若）的對象之業務、業務擁有權益、證券或無形資產作比較而提供價值指標。

價值是根據比較原則確定的。這只是指倘若一項事物與另一項事物相似而且可以用於該另一項事物，則兩者定必是相若的。此外，兩個相似和相若項目的價格應該彼此接近。

市場法下有兩種主要方法，即指引合併和收購（「GMA」）法和指引公開交易公司（「GPTC」）方法。根據GMA法，價值源於與交換估值對象相若業務（即指引交易）之收購價。根據GPTC法，價值源於一組選定可比較公司的交易價格倍數。市場法的應用須符合以下規定：

- 存在歷史（和近期）可比較交易／公司；

- 可獲得可比較交易／公司的公開信息；及
- 獨立非受控方之間的公平交易。

選用估值法

方法	應用	理由
成本法	不予採用	<p>(a) 參與者無法在不受監管或法律限制的情況重新創建與估值對象具有大致上相同效用的資產，並且可以快速重新創建有關資產使到參與者不願意就立即使用估值對象的能力支付重大溢價；及</p> <p>(b) 估值對象是直接創造收入，估值對象的獨特性質使採用收入法或市場法是可行的。</p>
收入法	不予採用	<p>(a) 從參與者的角度而言，對象資產的創造收入能力只是影響價值的數項因素之一；及／或</p> <p>(b) 與該對象資產相關的未來收入的金額和時間性存在重大不確定性。</p>
市場法	採用	<p>市場法參考市場參與者的公共信息，其涉及對估值輸入數據的較少假設，並且反映市場預期和對行業的看法。</p> <p>吾等已經考慮並決定不採用GMA法。由於有關收購的可獲得的公開信息經常涉及特定買家在本身獨特的情況支付溢價／折扣，因此難以進行調整以反映估值對象的獨特情況。吾等在尋找可比較交易時已採取應有的謹慎措施，並無存在與是次估值情況類似的歷史可比較交易（已獲得足夠的公開披露）。因此，GMA法不適用。</p> <p>另一方面，市場上有足夠數目的可比較公眾公司可以促進有意義的比較，並為釐定估值倍數提供輸入數據。市場法下的GPTC法已予應用並認為其適當且可靠。</p>

一般假設

吾等已確定一系列一般假設以充份支持吾等的估值結論。本估值所採用的一般假設為：

- 於估值對象目前經營所在的國家／地區之目前政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而有關變動之總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市場狀況概無偏離，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 任何國家的利率或貨幣匯率波動（其可被視為對估值對象有負面影響或能夠妨礙其現有及／或潛在未來營運）概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 估值對象營運所在或估值對象有可能於當地營運的該等國家的現行稅務法例概無變動，而其總匯可被詮釋為重大不利變動；
- 於估值對象按一般營運過程展開營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
- 預期估值對象的財務預測及所產生的未來業務潛力將於很大程度上符合管理層的預測；
- 估值對象將可挽留現有及適任的管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
- 估值對象於所在或將進行業務的國家／地區的商標、專利、技術、版權以及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

市場法應用

指引公眾交易公司法（「GPTC法」）

鑑於已識別一組具有類似業務模式的相關及充足可比較公司（「指引公眾公司」），吾等已採納GPTC法為主要方式。GPTC法背後的假設是，相同或類似行業的公開買賣股票的價格為投資者願意購買和出售該行業公司權益的價值提供客觀憑證。

根據GPTC法，市值來自指引公眾公司的最新交易倍數。

應用GPTC法時，吾等計算了指引公眾公司各自的多種利益流的交易倍數，其後釐定適當的估值倍數，並根據所估值公司的獨特方面進行調整(如有)，其後將該估值倍數套用於所估值公司，得出適當的擁有權權益估計值。

選擇指引公眾公司

應用GPTC法取決於選擇指引公眾公司，該等公司須與估值對象的相關業務有足夠相似性，以提供有意義的比較。吾等審慎選擇指引公眾公司，透過使用多重篩選標準，以釐定某一間指引公眾公司的業務模式是否相關。

估值對象主要於中國從事提供資產管理服務。選擇指引公眾公司時，吾等首先審閱有關潛在公司的業務種類、營業地點、財務資料及其他標準的描述。為制訂一組具代表性的指引公眾公司以得出估值結果，吾等已研究下列指引公眾公司及估值對象的標準：

- 主要業務：主要從事提供資產管理服務
- 主要經營地區分部：中國
- 財務資料：吾等已研究物業、廠房及設備與收益的比率(以確保比較個案屬輕資產)。吾等亦已比較可比較公司與目標對象的毛利率及純利率，確保可比較公司的利潤率與估值對象差異不大。

吾等根據上述選擇標準進行可比較搜索，並識別一組經營與估值對象類似業務的相關公司，並剔除例外情況。經主要考慮上述整體因素及其優先順序後，吾等已選出六間主要業務及經營地區分部與估值對象類似的上市公司。下表列出吾等就估值選擇的指引公眾公司。

經篩選的指引公眾公司

指引公眾公司

1. 中海物業集團有限公司(2669 HK)

該公司為一間物業管理公司。

2. 綠城服務集團有限公司(2869 HK)

該公司經營房地產服務業。該公司提供物業管理服務、諮詢及園區增值服務。

3. 彩生活服務集團有限公司(1778 HK)

該公司為一間房地產管理公司。

4. 浦江中國控股有限公司(1417 HK)

該公司為一間物業管理公司。該公司提供工程、維修及保養、保安、清潔及園藝服務。

5. 雅居樂雅生活服務股份有限公司(3319 HK)

該公司提供物業管理服務。該公司提供水電維修、室內裝飾工程、園林綠化工程、泊車管理、家居清潔服務及其他服務。

6. 祈福生活服務控股有限公司(3686 HK)

該公司提供消費者服務。該公司提供物業管理、零售、餐飲及其他相關生活服務。

資料來源：彭博

釐定估值倍數

估值倍數(即相對價值的計量)乃按於估值日期將指引公眾公司的市值或企業價值(「**EV**」)除以若干觀察所得或根據其最新已刊發基本資料(一般為其財務資料,例如收益、未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(「**EBITDA**」)、盈利淨額、資產淨值)計算所得的已識別價值驅動經濟變量或其他行業特有的價值驅動因素計算。

估值對象正常營運並且錄得盈利,純利是合適及最直接的估值指標。考慮到估值主體屬於輕資產業務模式,與市價對盈利比率(「**市盈率**」)相比,使用**EV/EBITDA**倍數未見更見優勢。因此,已選擇**市盈率**作為適當的估值倍數。

計算估值

在確定指引公眾公司並釐定估值倍數後，下一步是以可靠和一致的方法計算所有指引公眾公司之市盈率。在此估值中計算估值倍數的過程包括以下兩個程序：

- 在估值日期釐定每間指引公眾公司的市值。每間指引公眾公司的市值指彭博在估值日期提供的信息。
- 釐定營運業績的計量，即純利，代表倍數的分母。

指引公眾公司的隱含市盈率

	名稱	股份代號	市值 (百萬港元)	純利 (百萬港元)	市盈率 (經約整)
1	中海物業集團有限公司	2669 HK	8,283	373	22.23x
2	綠城服務集團有限公司	2869 HK	17,222	529	32.58x
3	彩生活服務集團有限公司	1778 HK	7,094	476	14.91x
4	浦江中國控股有限公司	1417 HK	741	41	17.87x
5	雅居樂雅生活服務股份有限公司	3319 HK	17,893	334	53.50x
6	祈福生活服務控股有限公司	3686 HK	660	65	10.15x

中位數(經約整)：20.05x

吾等將樣本中位數(即六間指引公眾公司的20.05倍)作為吾等的估值分析所採用的市盈率。倘若分佈未粗略地確定為正態分佈，則中位數可更好地反映樣本的集中趨勢。吾等認為中位數規則相比起平均規則可以更好地考慮偏斜數據點的副作用。

估值對象之淨利潤正常化

人民幣	2016年 12月31日 止財政年度	2017年 12月31日 止財政年度
估值對象之經審核綜合淨利潤	59,074.59	1,404,609.43

估值對象於2017財政年度錄得淨利潤大幅增長，主要是由於毛利率增加所致。此外，貴公司管理層已識別估值對象所產生並將於收購完成後減少之若干非經常性項目及成本。因此，吾等已考慮估值中淨利潤的合理正常化。

正常化盈利代表一間公司省去非經常性費用或收益影響的盈利。應用正常化的原因是為了呈現一間公司真正的財務狀況及業績。在採納貴公司管理層提供的正常化之前，吾等已審閱調整的性質，以確認經調整後成本在交易完成後屬非經常性質或過多。最後，吾等已根據正常化淨利潤審核淨利率的計算。業績在可比較公司實現的淨利率範圍內。

正常化淨利潤對賬

	人民幣千元
截至2018年8月31日之過往12個月的淨利潤	1,220,827
加：加回一次性開支及	737,088
加：交易完成後之成本節約	1,480,227
減：來自正常化調整之稅務調整	533,490
	<hr/>
正常化淨利潤	<u><u>2,904,652</u></u>

主要假設

已確立若干主要假設以充分支持吾等對GPTC法的應用。所採納的主要假設為：

- 假設具有類似業務風險（儘管並非完全相同）的指引公眾公司的估值已提供可適用於估值對象之合理估值基準；
- 假設中位數倍數反映了對該行業的公允客觀市場預期；
- 估值對象之未來表現不會偏離其同業的表現；
- 假設估值對象能夠在一段時間內重續現有資產管理合約及／或獲得新資產管理合約，以替換屆滿之合約以支持業務連續性；及
- 貴公司管理層提供的估值對象之正常化淨利潤將更好地反映估值對象之可持續淨利潤水平。

控制權溢價

控制權溢價一般被視為買家為取得上市公司控制權而願意支付之超過現行交易市價之金額。買方在取得僅購買少數股東權益原無法獲得的控制權優勢時方願意支付控制權溢價，例如對投資及分配政策以及經營及合併策略等享有自主權。因此，當對附帶控制權或重大投票權的大量股份進行估值時，對控制權溢價進行估值乃屬必要。

在此估值中，估值倍數參考指引公眾公司的市盈率計算。指引公眾公司的市值僅可反映以少數股份為總數的基準得出的估值。另一方面，此交易涉及估值對象之控股股權。因此，相較於觀察所得的指引公眾公司的少數權益價格，採用控制權溢價以反映控制權優勢為合理。

經參考FactSet Mergerstat, LLC.刊發之Mergerstat Review 2018，吾等認為5%的控制權溢價就此估值而言屬公平合理。

缺乏市場流通量折讓

市場流通量概念涉及所有權權益之流通量，即擁有人如決定出售，則為有關所有權權益可轉換為現金之速度及簡易程度。缺乏市場流通量折讓（「缺乏市場流通量」）反映股東數目有限之公司股份並無即時可供買賣之市場。相對具有類似權益之公眾公司，股東數目有限公司之所有權權益一般未能即時買賣。因此，私人公司股份之價值通常較上市公司之相若股份之價值為低。

缺乏市場流通量對私人投資（不論該項投資是否涉及私人公司的控股或少數股東權益）的市值作出向下調整，以反映其市場流通性的下降。於選擇適當的缺乏市場流通量時，吾等已考慮目標投資之任何潛在擁有人就轉讓權益所花費或產生進行營銷之時間、釐定潛在交易對手方之努力、尋求價格之努力及其他直接及間接成本，以及目標投資於市場上之交投活動水平。

以法律費用、會計費用及中介費用的形式反映之直接轉移成本，屬任何交易活動及股權交易的典型摩擦成本，因此將對與重大直接轉移成本相關的投資額外增加價值折讓。

以繼承市場特徵及活動（買賣差價、交易量、典型市場深度）及潛在參與者的特徵（價值預期的異質、已轉移股權規模、預期定價風險）的形式反映之間接轉移成本，對任何擁有人而言均為進一步風險，因此通常會擁有額外價值折讓。

據觀察，相比於轉讓私人公司的不可出售控股權益，缺乏市場流通量通常對轉讓私人公司的不可出售少數股東權益的影響更大。由於少數股東權益對潛在投資者而言「不具吸引力」，故其一般受缺乏市場流通量影響更大，原因為少數股東權益通

常就收取流動資金的主動選項較少（僅收取股息或向另一名投資者出售），而控股權益的主動選項較多（尋求更有利的營運及分派政策、上市或向策略性收購投資者出售等）。

在此估值中，已計算指引公眾公司的市盈率。指引公眾公司為上市公司，而估值對象則為一個擁有控股權的私人集團。私人集團股權的市場流通性水平被認為低於上市公司。因此，與上市公司相比，缺乏市場流通量被視為對估值對象價值（為私人股權）的向下調整。吾等進一步注意到，在決定缺乏市場流通量前，估值對象在停車場管理方面已有超過10年歷史及良好往績。

經參考Stout Risius Ross, LLC刊發之Stout Restricted Stock Study Companion Guide（2017年版），吾等認為15%的缺乏市場流通量就此估值而言屬公平合理。

估值結果概要

作為吾等估值的最後一個步驟，吾等已將上述發現及討論合併至下列估值結果概要中。

估值對象之估值概要

市場法－GPTC法		2018年8月31日
經選定估值倍數（經約整）	市盈率	20.05倍
估值對象之財務業績：		
截至2018年8月31日之過往12個月的淨利潤	人民幣	<u>2,904,652</u>
估值對象之隱含市值（調整前）	人民幣	58,238,269
加：控制權溢價	5%	2,911,913
		61,150,182
減：缺乏市場流通量	-15%	<u>(9,172,527)</u>
計入控制權溢價及缺乏市場流通量後的隱含市值	人民幣	51,977,655
估值對象之隱含市值（經約整）	人民幣	<u><u>51,978,000</u></u>

* 由於進行約整，數字相乘之積及相加之和未必相等於總數。

敏感度分析

吾等已進行估值對象之市價之敏感度分析(假設所有其他變數維持不變而調整於估值日期之估值倍數(即市盈率))。

市價之敏感度分析

市盈率	市價 (人民幣)
18.05 (-2)	46,793,000
19.05 (-1)	49,385,000
20.05(0)	51,978,000
21.05 (+1)	54,570,000
22.05 (+2)	57,162,000

限制條件

吾等並無調查估值對象之所有權或任何負債，且不會對其承擔任何責任。

本報告中所表達之意見乃基於 貴公司及其員工向吾等提供以及從多個機構及政府部門獲得之資料而作出，且並無進行核實。與是次估值相關之所有資料及意見乃由 貴公司管理層提供。本報告之讀者可自行進行盡職審查。吾等已仔細審閱獲提供之資料。儘管吾等已將獲提供的主要數據與預期價值進行比較，然而審閱結果及結論之準確性仍依賴獲提供之數據之準確性。吾等已對該等資料加以依賴，且並無理由相信有任何重大事實遭隱瞞，或更詳盡之分析可能會揭示更多資料。吾等對獲提供的資料中的任何錯誤或遺漏概不承擔任何責任，亦不會對由此引起的商業決策或行為而導致的任何後果承擔任何責任。

本次估值意見反映於估值日期已存在的事實及情況。吾等並無計及後續事件，亦無責任就該等事件及情況更新吾等的報告。

估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述之分析以及吾等已採用之估值方法，吾等認為富城(北京)停車管理有限公司及其附屬公司之100%股本權益於二零一八年八月三十一日之市場價值如下：

估值對象	估值結果
富城(北京)停車管理有限公司及其附屬公司之 100%股本權益	人民幣 51,978,000元

估值意見基於很大程度上依賴採用大量假設及考慮眾多不明朗因素的公認估值程序及慣例得出，並非所有該等假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

吾等謹此確認，吾等於估值所涉項目中並無現時或任何潛在權益。此外，吾等在所涉及的任何人士中亦無擁有個人權益或任何偏見。

本估值報告乃根據吾等的一般服務條件發出。

此 致

香港灣仔
告士打道56號
東亞銀行港灣中心
7樓
首長國際企業有限公司
董事會 台照

方程評估有限公司
謹啟

參與估值人員履歷

曾鏡波，CPA, CFA, FRM, MRICS, MStat

曾先生自2011年從事專業估值行業。於投身估值行業前，彼於2008年至2010年從事銀行及金融業。曾先生帶領團隊為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、合併及收購、融資、稅務及訴訟支持進行業務估值。服務範圍包括業務估值及無形資產估值。

彼於美國、澳洲及德國進行估值並提供公正意見。彼已參與多項具有代表性的項目，例如對全球奢侈品牌、美國及加拿大石油及天然氣開採、BOT基礎建設項目、太陽能及風電場、銀行、新加坡物流樞紐、英國收費路段、巴西集裝箱港口及西班牙高級食品製造商進行估值。

彼於香港及中國就私募基金提供估值諮詢服務，其中有關評估一般合夥人權益及投資組合的市值，以控制估值及申報財務(包括遵守國際財務報告準則第9號)。投資組合包括著名網絡及技術公司以及中國的基礎建設項目。

彼亦擔任訴訟的專家證人。彼對於中國國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案的海外項目估值具有豐富經驗。曾先生及其團隊編製的估值報告不時經香港的上市公司引述至其通函，該等公司包括來自農業、零售業、礦業、網絡業、汽車業、教育業、財務服務業、多媒體業、網絡業、房地產業、娛樂業、電子設備及基礎建設業的公司。

黃家俊，CPA

黃先生於專業服務行業擁有逾十年經驗，包括審核、內部監控諮詢、財務盡職審查，並專注於業務估值服務。

黃先生在為國有企業以及私人及上市公司進行業務估值方面經驗豐富。其提供之估值服務主要支援財務報告、合併和收購、報稅及集資等目的。其曾經為國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案以及香港及新加坡上市公司提交通函之項目進行估值。

其累積了多個行業之估值經驗，包括(但不限於)食品和飲料、教育、金融服務、酒店、收費道路、礦務、造船、藥劑、農業、貿易、電子平台、市場營銷、個人對個人微小貸款、廢物管理、智慧停泊等。其在無形資產估值方面亦經驗豐富，包括客戶關係、商標、專營權協議、採礦權、專利、分銷網絡及特許經營權。

股東大會通告



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 697)

股東大會通告

茲通告首長國際企業有限公司(「本公司」)謹訂於2018年12月20日(星期四)上午10時正假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東大會(「股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司將按每股0.25港元配發及發行予富城停車場管理有限公司(「賣方」)之合共177,425,528股股份(「代價股份」)上市及買賣後：
 - (a) 批准根據本公司、首中投資管理有限公司(「買方」)、賣方及富城(北京)停車場管理有限公司所訂立日期為2018年11月1日之有條件買賣協議(「該協議」)之條款授出特定授權予本公司董事以配發及發行代價股份；及
 - (b) 授權任何一名本公司董事代表本公司，在其認為必要、權宜或適當之情況下採取任何行動及簽立該等其他文件，以執行該協議及其項下擬進行之交易或使之生效或作出與之有關之其他事宜。」

承董事會命
首長國際企業有限公司
主席
趙天賜

香港，2018年11月28日

股東大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東大會並於會上投票之本公司任何股東均有權委派一名或多名代表出席股東大會，並於按股數投票時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件須由委派方或其正式書面授權人士以書面作出，如委派方為一家公司，則須加蓋公司印鑑，或經由獲正式授權之高級職員或授權人簽署。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須盡快且無論如何須於股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於48小時前(即2018年12月18日(星期二)上午10時正或之前(香港時間))，送達本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可按意願親身出席股東大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視作已被撤回。
5. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均有權親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東大會，則就有關股份在本公司股東名冊排名首位之聯名登記持有人方有權投票。
6. 確定本公司股東出席股東大會並於會上投票的權利的記錄日期為將2018年12月14日(星期五)。為獲得出席上述股東大會並於會上投票之資格，所有過戶文件連同相關股票必須於2018年12月14日(星期五)下午4時30分前，交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以辦理股份過戶登記。