

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附接納表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部均安控股有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，接納表格的內容構成其中所載要約條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附接納表格全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

**Sino Coronet Group Limited**  
**華冠集團有限公司**  
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

 **均安控股**  
Kwan On Holdings  
**KWAN ON HOLDINGS LIMITED**  
**均安控股有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股票代號：1559)

有關由鼎珮證券有限公司為及代表華冠集團有限公司  
提出收購均安控股有限公司所有已發行股份  
(華冠集團有限公司及其一致行動人士已擁有或  
同意收購者除外)之  
強制性有條件現金要約之  
綜合文件

要約人之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具相同涵義。

載有(其中包括)要約條款的鼎珮證券函件載於本綜合文件第6至14頁。

董事會函件載於本綜合文件第15至20頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第21至22頁，當中載有其就要約致獨立股東的推薦建議。卓亞融資函件載於本綜合文件第23至42頁，當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見。

要約的接納及結算程序以及相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。根據收購守則規定，接納要約須盡快惟無論如何不遲於二零二零年十月二十一日(星期三)下午四時正或在獲執行人員同意下要約人可能釐定以及要約人及本公司可能聯合公告之有關較後時間及／或日期前送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

將或擬將本綜合文件及／或接納表格轉交香港境外任何司法權區的人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，於採取任何行動前務請細閱本綜合文件「重要通告」一節所載有關此方面的詳情。擬接納要約的海外股東須各自自行全面遵守相關司法權區與此相關的法例及法規，包括取得任何可能必要的政府、外匯管制或其他同意及辦理任何登記或存檔，以及遵守全部必要手續、監管及／或法律規定。海外股東於決定是否接納要約時務請諮詢專業意見。

本綜合文件將於要約維持可供接納期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kwanonconstruction.com>)刊載。

二零二零年九月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
重要通告 .....	iv
釋義 .....	1
鼎珮證券函件 .....	6
董事會函件 .....	15
獨立董事委員會函件.....	21
卓亞融資函件 .....	23
附錄一 — 接納要約的其他條款 .....	43
附錄二 — 本集團的財務資料 .....	52
附錄三 — 物業估值報告 .....	56
附錄四 — 要約人的一般資料 .....	67
附錄五 — 本集團的一般資料 .....	73
隨附文件 — 接納表格	

---

## 預期時間表

---

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。時間表如有任何變動，要約人及本公司將聯合作出進一步公告。除另有明確指明外，本綜合文件及接納表格所載所有時間及日期提述均指香港時間及日期。

本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期 . . . . .	二零二零年九月三十日 (星期三)
要約開始日期 (附註1) . . . . .	二零二零年九月三十日 (星期三)
首個截止日期 (附註2及5) . . . . .	二零二零年十月二十一日 (星期三)
於首個截止日期接納要約的 最後時間 (附註2及5) . . . . .	二零二零年十月二十一日 (星期三) 下午四時正
於首個截止日期公佈要約結果， 將刊載於聯交所網站及本公司網站 (附註2及5) . . . . .	二零二零年十月二十一日 (星期三) 下午七時正前
就於首個截止日期或之前所收到之要約 有效接納而寄發股款之最後日期 (假設要約於首個截止日期成為或宣佈 為無條件) (附註3及5) . . . . .	二零二零年十一月二日 (星期一)
最後截止日期 (假設要約於首個截止日期成為 或宣佈為無條件) (附註4及5) . . . . .	二零二零年十一月四日 (星期三)
於最後截止日期接納要約的最後時間 (假設要約於首個截止日期成為或宣佈 為無條件) (附註4及5) . . . . .	二零二零年十一月四日 (星期三) 下午四時正
於最後截止日期公佈要約結果 (假設要約於首個截止日期成為或宣佈 為無條件)，將刊載於 聯交所及本公司網站 (附註5) . . . . .	二零二零年十一月四日 (星期三) 下午七時正前
就於最後截止日期 (假設要約於首個截止日期 成為或宣佈為無條件，要約可供接納之最後日期) 下午四時正或之前所收到之要約有效接納 而寄發應付股款之最後日期 (附註3及5) . . . . .	二零二零年十一月十三日 (星期五)
就接納而言要約可成為或宣佈為無條件之 最後時間及日期 (附註6) . . . . .	二零二零年十一月三十日 (星期一) 下午七時正

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 要約為有條件，乃於本綜合文件之寄發日期作出，且自該日起直至最後截止日期下午四時正可供接納。
2. 除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則首個截止日期為二零二零年十月二十一日(星期三)，即自本綜合文件之寄發日期起計21日。要約人及本公司將於二零二零年十月二十一日(星期三)下午七時正前透過聯交所網站及本公司網站聯合發出公告，當中列明要約是否已修訂或延長。倘要約人決定修訂或延長要約，本公司將於要約截止前以公告方式向尚未接納要約的獨立股東發出至少14日的通知。
3. 待要約成為無條件後，就要約股份應付之現金代價(經扣除賣方從價印花稅)之股款，將盡快但無論如何須於要約成為或宣佈為無條件之日或過戶登記處收訖所有有關文件以使有關接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘要約就接納而言並未成為無條件，則接納要約之股東有權於首個截止日期21日後撤回其要約接納。然而，此項撤回權利僅可行使至要約就接納而言成為或宣佈為無條件為止。有關可撤回接納之情況之進一步資料，請參閱綜合文件附錄一「撤回權利」一段。
4. 按照收購守則，當要約於各方面成為或宣佈為無條件時，要約應於其後不少於14日維持公開以供接納。在此情況下，必須於要約截止前發出至少14日之書面通知。在收購守則之規限下，要約人有權按照收購守則將要約延長至其可能釐定或執行人員允許之有關日期。要約人將就要約之任何延長刊發公告，當中列明最後截止日期，或倘要約當時已成為或為無條件，則要約將維持公開直至另行通知為止。
5. 倘(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號；或(ii)超強颱風導致的「極端情況」於接納要約之最後日期及／或就要約有效接納而寄發應付股款之最後日期之中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效，則接納要約之最後時間及日期及／或就要約有效接納而寄發應付股款之最後日期將不會生效。取而代之，接納要約及／或寄發股款之最後時間將重訂為下一個於上午九時正至下午四時正內任何時間均無懸掛該等警告信號的營業日的下午四時正。
6. 根據收購守則，除非經執行人員同意，要約於本綜合文件寄發日期後第60日下午七時正後不得就接納成為或被宣佈為無條件。倘收購守則訂明之期間結束之日並非營業日，該期間會延至下一個營業日為止。因此，除非要約先前已就接納成為或被宣佈為無條件，否則要約將於二零二零年十一月三十日(星期一)下午七時正後失效(惟執行人員同意延期者除外)。

### 致海外股東之通知

向香港境外之人士提出要約或會受到有關司法權區之法例及規例所禁止或影響。海外股東須遵守任何適用法律規定，及於必要時尋求獨立法律意見。任何有意接納要約之人士須負責自行確定就接納要約而全面遵守相關司法權區之法例及規例，包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之手續或法律規定及支付任何應繳之轉讓費或其他稅項或其他所需款項。要約人及其一致行動人士、本公司、鼎珮證券、卓亞融資、過戶登記處，及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問及聯繫人及參與要約之任何其他人士有權就該人士可能須支付之任何稅項獲悉數賠償及毋須承擔任何責任。請參閱本綜合文件「鼎珮證券函件」所載之「稅務意見」一段。

### 有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義之詞彙，涉及風險、不確定因素及假設。歷史事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）所規定外，要約人及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見之任何責任。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門處理業務交易之日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司營運之中央結算及交收系統
「本公司」	指	均安控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股票代號：1559）
「完成」	指	完成(i)根據買賣協議I之條款及條件買賣銷售股份I；及(ii)根據買賣協議II之條款及條件買賣銷售股份II
「完成日期」	指	二零二零年九月四日，完成落實之日
「綜合文件」	指	由要約人與本公司或其代表根據收購守則就要約向獨立股東共同刊發日期為二零二零年九月三十日之本綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）要約之詳情（連同接納表格）以及獨立董事委員會之推薦函件及獨立財務顧問之意見函件
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	向任何物業、資產或各種性質權利施加或當中之任何按揭、押記、抵押、留置權（因成文法或法律施行而產生者除外）、股權、擔保或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、所有權保留、租賃、售後購回或售後租回，且包括就任何同類別者之任何協議

---

## 釋 義

---

「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事及任何獲執行董事轉授權力之人士
「最後截止日期」	指	二零二零年十一月四日(星期三)，即倘要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件，要約獲准截止之首個日期，或倘要約延長，要約人根據收購守則延後及宣佈之任何較後要約截止日期
「首個截止日期」	指	二零二零年十月二十一日(星期三)，即要約獲准截止之首個日期(本綜合文件寄發後21日當日)
「接納表格」	指	有關要約之接納及轉讓要約股份表格(本綜合文件隨附)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港現時之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	根據收購守則成立之董事會轄下獨立委員會，就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或 「卓亞融資」	指	卓亞融資有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立物業估值師」 或「泓亮」	指	本集團委聘的獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外之股東
「聯合公告」	指	由本公司與要約人於二零二零年九月十日就(其中包括)買賣協議I、買賣協議II及要約聯合刊發之公告
「最後交易日」	指	二零二零年九月四日，即聯合公告刊發前股份之最後交易日

---

## 釋 義

---

「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十八日，即本綜合文件付印前為確定當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
「要約」	指	鼎珮證券為及代表要約人根據收購守則規則26.1及本綜合文件所載之條款及條件提呈之強制性有條件現金要約，以收購所有要約股份
「要約期」	指	由聯合公告日期起至最後截止日期或要約失效日期止(以較後者為準)之期間
「要約價」	指	提呈現金要約之每股要約股份作價，即每股要約股份0.22港元
「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及同意收購者除外)
「要約人」	指	華冠集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零二零年三月十日(即要約期開始前滿六(6)個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「該等銷售股份」	指	銷售股份I及銷售股份II之統稱



---

## 釋 義

---

「銷售股份I」	指	賣方I根據買賣協議I之條款及條件出售並由要約人購買之220,000,000股股份，相當於本公司於聯合公告日期已發行股本總數約13.89%
「銷售股份II」	指	賣方II根據買賣協議II之條款及條件出售並由要約人購買之132,000,000股股份，相當於本公司於聯合公告日期已發行股本總數約8.33%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「買賣協議I」	指	賣方I與要約人就買賣銷售股份I訂立日期為二零二零年九月四日之買賣協議
「買賣協議II」	指	賣方II與要約人就買賣銷售股份II訂立日期為二零二零年九月四日之買賣協議
「該等買賣協議」	指	買賣協議I及買賣協議II
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會刊發之公司收購及合併守則
「交易時段」	指	聯交所開門處理業務交易之時段
「賣方I」	指	Splendid Horizon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賀光平先生及李國勝先生各自擁有50%及50%權益

---

## 釋 義

---

「賣方II」	指	Fortune Elite Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由黃志堅先生及Ang Ellena Balesteros女士各自擁有60%及40%權益
「鼎珮證券」	指	鼎珮證券有限公司，就要約擔任要約人及假定與其一致行動之人士的財務顧問，其為根據證券及期貨條例獲准從事證券及期貨條例所界定的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團
「%」	指	百分比

敬啟者：

由鼎珮證券有限公司為及代表華冠集團有限公司  
提出收購均安控股有限公司所有已發行股份  
(華冠集團有限公司及其一致行動人士已擁有或  
同意收購者除外)之  
強制性有條件現金要約

緒言

茲提述日期為二零二零年九月十日有關(其中包括)要約之聯合公告。

於二零二零年九月四日(交易時段後)，賣方I與要約人訂立及完成買賣協議I，據此，要約人已收購而賣方I已出售合共220,000,000股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約13.89%。銷售股份I之代價為48,400,000港元，即每股銷售股份I為0.22港元。

於二零二零年九月四日(交易時段後)，賣方II與要約人亦訂立及完成買賣協議II，據此，要約人已收購而賣方II已出售合共132,000,000股股份，相當於 貴公司於最後實際可行日期的現有已發行股本約8.33%。銷售股份II之代價為26,400,000港元，即每股銷售股份II為0.20港元。

緊接該等買賣協議完成前，要約人及其一致行動人士擁有248,000,000股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約15.66%。於該等買賣協議完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有600,000,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約37.88%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性有條件現金要約。

本函件構成本綜合文件其中一部分，當中載列(其中包括)要約之詳情、要約人之若干資料及要約人有關 貴集團之意向。要約條款及接納程序之其他詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

獨立股東於決定是否接納要約前，務請審慎考慮本綜合文件內「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載資料。

### 強制性有條件現金要約

緊接該等買賣協議完成前，要約人及其一致行動人士擁有248,000,000股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約15.66%。於該等買賣協議完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有600,000,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約37.88%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性有條件現金要約。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有1,584,000,000股已發行股份。 貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，且並無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

鼎珮證券為及代表要約人遵照收購守則及本綜合文件所載之條款提呈要約，基準如下：

每股要約股份 . . . . . 現金0.22港元

要約項下每股要約股份0.22港元之要約價等同於要約人根據該等買賣協議就每股銷售股份支付之最高購買價。根據要約將予收購之要約股份須已繳足股款及不附帶一切產權負擔，並連同於提呈要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後所附帶之一切權利。

### 要約之條件

要約須待於首個截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定的較後時間或日期)前接獲股份要約的有效接納(且並無撤回(倘許可))，而該等股份連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約之前或期間收購的股份，將使要約人及其一致行動人士持有 貴公司50.00%以上之投票權，方為有效。

要約未必一定成為無條件。股東及潛在投資者於買賣 貴公司證券時務請審慎行事，如彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

## 價值之比較

要約價每股要約股份0.22港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.155港元溢價約41.94%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.151港元溢價約45.70%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.156港元溢價約41.03%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.155港元溢價約41.94%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.234港元折讓約5.98%；
- (vi) 於二零二零年三月三十一日每股經審核綜合資產淨值約0.326港元(按於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約516,517,000港元除以於最後實際可行日期已發行1,584,000,000股股份計算)折讓約32.52%；及
- (vii) 本綜合文件中董事會函件「有關本集團之資料」一節所載每股經重估未經審核綜合資產淨值約0.335港元折讓約34.33%。

## 最高及最低股份價格

於有關期間：

- (i) 股份在聯交所所報最高收市價為於二零二零年九月十一日的每股0.295港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報最低收市價為於二零二零年六月十八日的每股0.089港元。

### 要約之總價值

於最後實際可行日期，已發行1,584,000,000股股份。不計及要約人及其一致行動人士已擁有的600,000,000股股份，並假設要約截止前已發行股份數目並無變動，以及按要約價每股要約股份0.22港元計算，要約涉及984,000,000股股份，而要約價值為216,480,000港元。

### 要約人可動用之財務資源

要約人擬以要約人之內部現金資源撥付及支付要約項下之應付代價，而不會過分依賴 貴集團之業務。鼎珮證券(要約人之財務顧問)信納要約人有充足財務資源，以於悉數接納要約後支付應付代價。

### 接納要約之影響

待要約成為無條件後，透過接納要約，獨立股東將向要約人出售其股份(不附帶一切產權負擔)連同其所附帶及應有之一切權利，包括收取於提呈要約日期(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利。貴公司確認，於最後實際可行日期，(a) 貴公司並無宣派任何股息而尚未派付；及(b) 貴公司於本綜合文件日期起至要約截止或失效前無意作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

除收購守則許可者外，接納要約將不可撤銷，亦不能撤回。

### 退回文件

倘要約於收購守則准許之時限內在各方面並未成為或未宣佈為無條件，則過戶登記處接獲之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，將以平郵方式盡快(惟無論如何須於要約失效後十(10)日內)退回接納要約之獨立股東，郵誤風險概由股東自行承擔。

## 香港印花稅

就接納要約須支付之賣方香港從價印花稅乃按就股東接納而應付之代價，或(倘較高)相關接納涉及之要約股份市值之0.10%計算，並將於應付接納要約之相關股東之款項中扣除。

要約人將代表接納要約之相關股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份支付買方香港從價印花稅。

## 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。要約人、要約人之一致行動人士、貴公司、鼎珮證券及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 付款

待要約於各方面已成為或宣佈為無條件，接納要約之現金付款將盡快作出，惟無論如何須於(i)要約人或其代理接獲相關所有權文件以使各項接納完整及有效之日；與(ii)要約已成為或宣佈為無條件之日(以較後者為準)起計七(7)個營業日內作出。

## 海外股東

向任何海外股東提呈要約可能受到彼等居住之相關司法權區之適用法律及規例影響。海外股東應遵守任何適用之法律或監管規定，及(於有需要時)諮詢彼等本身之專業顧問。有意接納要約之海外股東須自行全面遵守相關司法權區有關接納要約之法例及法規(包括取得可能須進行或遵守其他必要手續之任何政府或其他同意以及支付海外股東就該等司法權區應付之任何轉讓或其他稅項)。

任何海外股東的任何接納將被視為構成各海外股東向要約人聲明及保證，彼等已遵守當地法律及法規。海外股東如有疑问，應諮詢其專業顧問。

## 接納及結算

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載接納及結算程序及接納期間的進一步詳情。

## 有關 貴集團之資料

敬請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」中「有關本集團之資料」一節。

## 有關要約人之資料

要約人是一間投資控股公司，於二零一六年十一月二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於最後實際可行日期，要約人持有 貴公司已發行股本約37.88%。

於最後實際可行日期，要約人由江蘇省建築工程集團有限公司（「江蘇省建」）全資擁有，而江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司（「綠地大基建」）、江蘇華遠投資集團有限公司（「江蘇華遠」）及南京城開股權投資合夥企業（有限合夥）（「南京城投」）分別擁有50%、35%及15%權益。江蘇省建主要在中國從事物業及基礎設施建設以及房地產開發業務。

綠地大基建由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司則由綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）全資擁有，綠地控股為一間根據中國法律成立及於上海證券交易所上市的公司（股票代號：600606）。綠地控股主要在中國從事物業開發業務。綠地控股由上海格林蘭投資企業（有限合夥）、上海地產（集團）有限公司及上海城投（集團）有限公司分別擁有29.13%、25.82%及20.55%權益。

江蘇華遠由陳正華先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

南京城投為一間於中國成立的有限合夥。南京城投主要投資於股權及初創投資。其主要投資目標為私募股權投資。



南京城投之有限合夥人及彼等各自於南京城投之股權為：

南京城開壹股權投資管理中心(有限合夥)，佔31.997%；

南京城開貳股權投資管理中心(有限合夥)，佔14.716%；

南京城開叁股權投資管理中心(有限合夥)，佔11.577%；

南京城開肆股權投資管理中心(有限合夥)，佔10.285%；

南京城開陸股權投資管理中心(有限合夥)，佔16.334%；及

南京城開柒股權投資管理中心(有限合夥)，佔15.081%。

南京城投之一般合夥人及其於南京城投之股權為：

江蘇省城開投資有限公司，佔0.010%。江蘇省城開投資有限公司主要於中國從事城市基礎設施發展及投資，以及投資控股。

於最後實際可行日期，要約人之唯一董事為陳正華先生。

### 要約人對 貴公司之意向

於要約截止或失效後，要約人擬繼續經營 貴集團之現有主要業務。要約人無意(i)於要約截止或失效後對 貴集團之現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(於日常及一般業務過程進行者除外)。要約人將繼續恪守良好企業管治，不時監察及檢討 貴集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升 貴集團的長期價值。

## 建議更改董事會組成

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事，即陳正華先生、張方兵先生及曹累先生；以及三名獨立非執行董事，即林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生。

於最後實際可行日期，要約人尚未決定董事會日後的組成。要約人可於要約截止或失效後提名新董事，藉此對董事會的組成作出更改，以利於貴集團的業務營運及管理。董事會組成之任何變動將遵照收購守則及上市規則進行，而貴公司將適時另行刊發公告。

## 維持貴公司之上市地位及公眾持股量

要約人擬於要約截止或失效後維持股份於聯交所主板之上市地位。

倘貴公司之公眾持股量於要約截止後跌至低於25.00%，則要約人及貴公司各自之董事已經共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份有足夠之公眾持股量。

聯交所已表明，若要約結束時，公眾持股量低於適用於貴公司的最低指定百分比（即25.00%股份），或若聯交所認為：(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至恢復指定公眾持股量。

## 強制性收購

要約人無意利用任何權力強制收購於要約截止後未獲收購的任何股份。

## 一般資料

為確保所有獨立股東獲得公平對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的該等獨立股東應在切實可行情況下分開處理各實益擁有人的股權。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人必須就彼等對要約的意願向彼等的代名人發出指示，以接納要約。登記地址為香港境外的獨立股東亦務請垂注本綜合文件附錄一「6.海外股東」一段。

---

## 鼎珮證券函件

---

所有向獨立股東發出的文件及匯款將以平郵方式寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關文件及匯款將發送至獨立股東於 貴公司股東名冊上列明的有關地址，或倘為聯名獨立股東，則發送予在 貴公司股東名冊上名列首位的有關獨立股東。要約人、鼎珮證券、過戶登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與要約的任何其他人士概不對有關文件及匯款任何遺失或延誤傳遞或可能因而產生或與之相關的任何其他責任負責。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附的接納表格(為本綜合文件的一部分)所載有關要約的其他資料。此外， 閣下於決定是否接納要約前，務請垂注本綜合文件所載董事會函件、獨立董事委員會函件及卓亞融資函件。

閣下(尤其是倘 閣下為海外股東)於決定就要約採取的行動前，務請考慮本身的稅務或財務狀況，如有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
鼎珮證券有限公司  
董事總經理－企業融資部  
梁泉輝

二零二零年九月三十日



**均安控股**

Kwan On Holdings

**KWAN ON HOLDINGS LIMITED**

**均安控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

執行董事：

陳正華先生  
張方兵先生  
曹累先生

獨立非執行董事：

林誠光教授  
林柏森先生  
龔振志先生

註冊辦事處：

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港  
干諾道西118號  
2801室

敬啟者：

由鼎珮證券有限公司為及代表華冠集團有限公司  
提出收購均安控股有限公司所有已發行股份  
(華冠集團有限公司及其一致行動人士已擁有或  
同意收購者除外)之  
強制性有條件現金要約

緒言

茲提述有關(其中包括)該等買賣協議及要約之聯合公告。誠如聯合公告所述，根據(i)賣方I與要約人於二零二零年九月四日訂立之買賣協議I，賣方I已出售而要約人已收購合共220,000,000股股份，相當於本公司於聯合公告日期及最後實際可行日期的已發行股本約13.89%，總代價為48,400,000港元，即每股銷售股份I為0.22港元；及(ii)賣方II與要約人於二零二零年九月四日訂立之買賣協議II，賣方II已出售而要約人已收購合共132,000,000股股份，相當於本公司於聯合公告日期及最後實際可行日期的已發行股本約8.33%，總代價為26,400,000港元，即每股銷售股份II為0.20港元。完成於二零二零年九月四日落實。

---

## 董事會函件

---

緊接完成前，要約人及其一致行動人士擁有248,000,000股股份之權益，相當於本公司已發行股本約15.66%。於完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士合共擁有600,000,000股股份之權益且控制有關投票權，相當於本公司已發行股本約37.88%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性有條件現金要約。

要約之進一步條款及接納程序載於「鼎珮證券函件」及本綜合文件（本函件構成其中一部分）附錄一。本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本公司及要約之資料、獨立董事委員會致獨立股東之意見函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會有關要約之意見函件，以及泓亮就擁有人應佔本集團物業權益刊發之物業估值報告。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及規則2.8，由全體獨立非執行董事（即林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約是否公平合理及應否接納要約提供推薦建議。於最後實際可行日期，各獨立非執行董事概無於要約中擁有其他直接或間接權益。

卓亞融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約對獨立股東而言是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供意見。委任獨立財務顧問已根據收購守則規則2.1由獨立董事委員會批准。

### 要約

誠如本綜合文件「鼎珮證券函件」一節所披露，鼎珮證券謹此代表要約人根據收購守則按本綜合文件所載之條款並按以下基準就所有要約股份作出要約：

每股要約股份 . . . . . 現金0.22港元

每股要約股份0.22港元之要約價等同於要約人根據該等買賣協議支付之每股銷售股份最高購買價。

---

## 董事會函件

---

要約須待於首個截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定的較後時間或日期)前接獲股份要約的有效接納(且並無撤回(倘許可))，而該等股份連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約之前或期間收購的股份，將使要約人及其一致行動人士持有本公司50.00%以上之投票權，方為有效。

要約未必一定成為無條件。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如彼等對其狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

根據要約將予收購之要約股份須繳足股款及不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或之後所附帶之一切權利，包括全數收取於本綜合文件日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利。本公司確認，於最後實際可行日期，(a)本公司並無宣派任何股息而尚未派付；及(b)本公司於本綜合文件日期起至要約截止或失效前無意作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,584,000,000股，當中600,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約37.88%)由要約人及其一致行動人士持有。於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使之認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換為股份之證券，且並無就發行有關認股權證、購股權、衍生工具或其他可轉換為股份之證券訂立任何協議。

要約的進一步詳情包括(其中包括)提呈予海外股東、稅項資料、條款及條件以及接納及結算程序及接納期間，均載於綜合文件「鼎珮證券函件」、綜合文件附錄一及接納表格。

### 有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團主要於香港及東南亞從事建築相關業務及物業發展。亦敬請閣下垂注(i)本綜合文件附錄二所載本集團的財務資料；(ii)本綜合文件附錄三所載有關擁有人應佔本集團物業權益之估值報告；及(iii)本綜合文件附錄五所載本集團之一般資料。

---

## 董事會函件

---

下表載列本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值的計算方法，有關計算方法乃根據於二零二零年三月三十一日的經審核綜合資產淨值，並計及本集團於二零二零年八月三十一日的物業權益估值：

	千港元
本公司擁有人應佔於二零二零年三月三十一日經審核綜合資產淨值	516,517
減：擁有人應佔於二零二零年三月三十一日本集團物業權益的賬面值	(95,422)
減：擁有人應佔於截至二零二零年八月三十一日止五個月本集團物業權益的賬面值增加	(703)
加：擁有人應佔於二零二零年八月三十一日本集團物業權益的市值 (附註1)	<u>110,440</u>
本公司擁有人應佔經重估未經審核綜合資產淨值	<u><u>530,832</u></u>
每股經重估未經審核綜合資產淨值(附註2)	0.335港元

附註：

- (1) 本集團物業權益包括經泓亮估值的物業，詳情載於本綜合文件附錄三。
- (2) 根據於最後實際可行日期已發行1,584,000,000股股份計算。

---

## 董事會函件

---

### 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於緊接完成前；及(ii)於緊接完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東	(i)於緊接完成前		(ii)於緊接完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人及其一致行動人士 (附註)	248,000,000	15.66	600,000,000	37.88
賣方I	220,000,000	13.89	0	0.00
賣方II	132,000,000	8.33	0	0.00
其他公眾股東	984,000,000	62.12	984,000,000	62.12
<b>總計</b>	<b><u>1,584,000,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,584,000,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註： 該等股份由要約人擁有。

### 要約人對本公司之意向

有關要約人對本集團業務及管理意向之詳細資料，敬請閣下垂注本綜合文件「鼎珮證券函件」所載之「要約人對 貴公司之意向」一段。董事會欣然得悉，要約人無意(i)於要約截止或失效後對本集團之現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用本集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動本公司之固定資產(於日常及一般業務過程進行者除外)。董事會亦知悉，要約人將繼續恪守良好企業管治，不時監察及檢討本集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升本集團的長期價值。倘此舉符合本公司及股東的整體利益，董事會願意為要約人提供合理配合。



### 維持本公司之上市地位及公眾持股量

根據本綜合文件內「鼎珮證券函件」，要約人擬於要約截止或失效後維持股份於聯交所主板之上市地位。

倘本公司之公眾持股量於要約截止後跌至低於25.00%，則要約人及本公司各自之董事已經共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份有足夠之公眾持股量。

聯交所已表明，若要約結束時，公眾持股量低於適用於本公司的最低指定百分比（即25.00%股份），或若聯交所認為：(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至恢復指定公眾持股量。

### 推薦建議

敬請閣下垂注(i)本綜合文件第21頁至22頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致獨立股東的意見及推薦建議；及(ii)本綜合文件第23頁至42頁所載之「卓亞融資函件」，當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見以及於達致推薦建議前所考慮的主要因素。

考慮就要約採取行動時，務請閣下就接納要約可能產生的稅務影響諮詢閣下的專業顧問。

### 其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。有關接納及結算要約的條款及程序的進一步詳情，敬請閣下細閱本綜合文件附錄一所載「接納要約之一般程序」一節及隨附接納表格。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會  
均安控股有限公司  
董事  
張方兵  
謹啟

二零二零年九月三十日



**均安控股**

Kwan On Holdings

**KWAN ON HOLDINGS LIMITED**

**均安控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

敬啟者：

由鼎珮證券有限公司為及代表華冠集團有限公司  
提出收購均安控股有限公司所有已發行股份  
(華冠集團有限公司及其一致行動人士已擁有或  
同意收購者除外)之  
強制性有條件現金要約

吾等謹此提述均安控股有限公司及華冠集團有限公司聯合發出日期為二零二零年九月三十日之綜合文件(「綜合文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。卓亞融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款(尤其是要約之條款是否公平合理)及應否接納要約向吾等提供推薦建議。有關其意見及推薦建議之詳情，連同達致推薦建議前其所考慮之主要因素及理由載於本綜合文件第23至42頁之「卓亞融資函件」。吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「鼎珮證券函件」及本綜合文件各附錄所載其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮要約條款及獨立財務顧問提供之意見(尤其是「卓亞融資函件」所載因素、原因及推薦建議)，吾等認同獨立財務顧問之意見，認為要約之條款對獨立股東而言並非公平合理，並不建議獨立股東接納要約。

擬接納要約之獨立股東應密切留意要約期內股份之市價及流通性，倘於公開市場出售有關股份之所得款項淨額將超過要約項下應收之所得款項淨額，則考慮於公開市場出售彼等之股份而非接納要約。

獨立股東應閱讀綜合文件第23至42頁之「卓亞融資函件」全文。在任何情況下，獨立股東應加緊注意，決定變現或持有彼等之投資應視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東應諮詢專業顧問之專業意見。此外，欲接納要約之獨立股東務請細閱綜合文件及接納表格所詳述接納要約之程序。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表  
均安控股有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

林誠光

林柏森  
謹啟

龔振志

二零二零年九月三十日

以下為獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會之意見函件全文，旨在為載入本綜合文件而編製。



卓亞融資有限公司  
香港  
中環  
夏慤道十二號  
美國銀行中心1405-09室

敬啟者：

由鼎珮證券有限公司為及代表華冠集團有限公司  
提出收購均安控股有限公司所有已發行股份  
(華冠集團有限公司及其一致行動人士已擁有或  
同意收購者除外)之  
強制性有條件現金要約

### 緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會有關要約之獨立財務顧問，詳情載於本綜合文件(「綜合文件」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會獲要約人告知，於二零二零年九月四日，要約人分別與賣方I及賣方II訂立買賣協議I及買賣協議II並於同日完成該等交易。根據買賣協議I及買賣協議II，要約人已收購而賣方I及賣方II已分別出售合共220,000,000股股份(相當於 貴公司於聯合公告日期的現有已發行股本約13.89%)及132,000,000股股份(相當於 貴公司於聯合公告日期的現有已發行股本約8.33%)。銷售股份I及銷售股份II之代價分別為48,400,000港元(即每股銷售股份I約為0.22港元)及26,400,000港元(即每股銷售股份II約為0.20港元)。

緊接該等買賣協議完成前，要約人及其一致行動人士擁有248,000,000股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本約15.66%。於該等買賣協議完成後，要約人及其一致行動人士合共擁有600,000,000股股份，相當於 貴公司已發行股本約37.88%。根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性有條件現金要約。

於最後實際可行日期， 貴公司擁有1,584,000,000股已發行股份。 貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，且並無就發行有關購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

由全體獨立非執行董事林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生組成之獨立董事委員會已經成立，以就(i)要約是否公平合理；及(ii)是否接納要約向獨立股東提供意見。

作為要約之獨立財務顧問，吾等之角色為就要約對獨立股東是否公平合理，以及獨立股東應否接納要約，向獨立董事會提供獨立意見及推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及要約人或任何彼等各自附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人或與彼等任何一方的一致行動人士或被推定為一致行動的人士並無關連。吾等並無直接或間接於任何彼等各自的附屬公司或彼等各自的聯繫人中擁有任何股權，亦無直接或間接於 貴集團任何成員公司或要約人中擁有任何股權或擁有可認購 貴集團任何成員公司及要約人的證券的任何權利(不論是否可依法強制執行)。此外，於聯合公告日期起計的過去兩年，吾等與 貴公司或要約人或彼等的控股股東概無重大關連、財務或其他關係。除就是次獲委任為獨立董事委員會的獨立財務顧問應付予吾等的一般專業費用外，並不存在吾等據以向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等並不知悉吾等與 貴公司及要約人或任何其他各方之間存在任何關係或利益，而可被合理視為妨礙吾等就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.84條及收購守則規則2)。

## 吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等已審閱（其中包括）貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報、有關要約之聯合公告及綜合文件。吾等亦已依賴(i)吾等與董事及貴公司高級管理層（統稱為「管理層」）之討論；(ii)吾等對市場數據之研究；及(iii)綜合文件所載或所述及／或貴公司及管理層提供予吾等之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設綜合文件所載或所述及／或吾等獲提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出之時屬真實準確，且於最後實際可行日期仍維持準確。吾等並無理由懷疑吾等獲管理層提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何有關資料遭隱瞞，吾等亦不知悉任何事實或情況可導致吾等所獲提供資料及向吾等作出之聲明為不真實、不準確或誤導。吾等認為吾等已採取一切必要步驟，致使吾等能達致知情觀點，並為吾等依賴所獲提供之資料提供理據，以為吾等之意見提供合理基礎。獨立股東將盡快獲告知綜合文件所提供有關資料及吾等之意見的任何重大變動。吾等亦已假設，董事及管理層於綜合文件中作出的所有意見聲明均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。董事已確認，就彼等所知及所悉，彼等相信所提供資料並無遺漏重大事實或資料，而所作出之聲明或所發表之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏其他事實或聲明，致使綜合文件（包括本函件）內之任何陳述有所誤導。

雖然吾等已採取合理步驟以符合收購守則及上市規則之規定，惟吾等並無對綜合文件所載由貴公司或要約人或代表貴公司或要約人提供或作出之資料、意見或聲明進行任何獨立核證，亦無對貴集團之業務狀況或資產及負債或涉及要約之其他人士進行任何獨立調查。

吾等並無分別考慮接納或不接納要約在稅務及法律法規上對獨立股東造成之影響，因為該等影響乃因應彼等個別情況而定。身居海外或就證券買賣須繳納海外稅項或香港稅項之獨立股東尤其應考慮其本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮要約時作參考而刊發，且除供收錄於綜合文件外，倘無吾等之事先書面同意，任何人士不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件用作其他用途。

## 要約之主要條款

鼎珮證券為及代表要約人遵照收購守則及綜合文件所載之條款提呈要約，基準如下：

每股要約股份..... 現金0.22港元

要約項下每股要約股份0.22港元之要約價等同於要約人根據該等買賣協議就每股銷售股份支付之最高購買價。根據要約將予收購之要約股份須已繳足股款及不附帶一切產權負擔，並連同於提呈要約日期(即綜合文件寄發日期)或之後所附帶之一切權利。

## 要約之條件

要約須待於首個截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定的較後時間或日期)前接獲股份要約的有效接納(且並無撤回(倘許可))，而該等股份連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約之前或期間收購的股份，將使要約人及其一致行動人士持有 貴公司50%以上之投票權，方為有效。

## 所考慮之主要因素及原因

於達致吾等向獨立董事委員會提供之意見時，吾等主要考慮以下因素：

### 1. 有關 貴集團的背景資料

#### (i) 有關 貴集團的資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其股份於聯交所主板上市。 貴集團主要於香港及東南亞從事建築相關業務及物業發展。

(ii) 貴集團的財務業績

下文載列截至二零二零年三月三十一日止三個年度(分別為「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」)之綜合損益表概要，乃摘錄自 貴公司二零一八財政年度年報(「二零一八年年報」)、二零一九財政年度年報(「二零一九年年報」)及二零二零財政年度年報(「二零二零年年報」)。

(千港元)	截至三月三十一日止年度		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
收入	637,250	731,839	599,912
毛利	73,248	69,793	66,007
除稅前溢利	34,668	32,681	17,789
年度溢利	30,307	26,104	14,571
每股盈利(港仙)	2.65	2.21	1.28

貴集團的收入主要來自於香港作為承包商承接(i)水務工程服務；(ii)道路工程及渠務服務及地盤平整工程；(iii)斜坡及擋土牆的防止山泥傾瀉工程服務；及(iv)樓宇工程，大部分項目為非經常性質。因此，項目數量大幅減少將影響 貴集團的營運及財務業績。

參照二零一九年年報， 貴集團的收入由二零一八財政年度的約637,300,000港元增加至二零一九財政年度的約731,800,000港元，增幅約14.8%。該增加主要是由於二零一九財政年度泰國布吉島的海外酒店建築項目產生的收入。 貴集團所有收入均來自香港及泰國(根據客戶所在地釐定)。於二零二零財政年度， 貴集團約84%及16%的收入分別來自香港及泰國。

貴集團的毛利由二零一八財政年度的約73,200,000港元下降至二零一九財政年度的約69,800,000港元，減少約4.7%。該減少主要由於服務成本增加，尤其是確認泰國酒店建築成本。 貴集團二零一九財政年度的純利約為26,100,000港元，按年減少約13.9%。純利下降主要是由於在二零一九財政年度(i)僱員成本增加約1,400,000港元；及(ii)專業費用增加約1,600,000港元(即有關 貴集團潛在海外項目的市場研究費用及諮詢費用)，令毛利下降及行政開支增加所致。

參照二零二零年年報， 貴集團收入由二零一九財政年度的約731,800,000港元減少至二零二零財政年度的約599,900,000港元，減少約18.0%。該減少主要是由於(i)二零一九財政年度及二零二零財政年度年初完成若干大型項目後所得收入大幅減少；(ii)二零一九財政年度來自新合約的收入；及(iii)於泰國向客戶供



應建築材料的收入。由於收入減少，貴集團的毛利由二零一九財政年度的約69,800,000港元下降至二零二零財政年度的約66,000,000港元，減少約5.4%。貴集團二零二零財政年度的純利約為14,600,000港元，按年減少約44.2%。純利大幅下降主要是由於毛利下降以及行政開支和財務成本增加所致。行政開支增加主要是由於(i)僱員成本增加約6,000,000港元；(ii)二零二零財政年度貴集團位於菲律賓共和國的物業發展項目進行市場研究的專業費用增加約1,100,000港元；及(iii)短期租賃開支及使用權資產折舊較去年的總租賃開支增加約1,700,000港元。財務成本增加主要是由於二零二零財政年度銀行借貸增加所致，而銀行借貸增加主要由於(i)海外銀行借貸增加約81,300,000港元，以提供資金收購位於菲律賓共和國的土庫；及(ii)營運資金增加約43,800,000港元，以提供資金予現正進行的香港建築項目。

**(iii) 貴集團的財務狀況**

(千港元)	於三月三十一日		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>資產總值</b>	547,959	640,537	927,804
物業、廠房及設備	41,486	41,535	45,265
貿易及其他應收款項	249,377	252,323	181,103
合約資產	–	129,024	222,950
存貨	–	–	161,284
銀行結餘及現金	170,455	112,742	109,532
其他資產	86,641	104,913	207,670
<b>負債總額</b>	204,827	267,850	411,654
貿易及其他應付款項	155,591	125,129	103,030
銀行借貸	21,135	126,482	251,564
其他負債	28,101	16,239	57,060
<b>資產淨值</b>	343,132	372,687	516,150

貴集團的資產總值由二零一八年三月三十一日的約548,000,000港元增加至二零一九年三月三十一日的約640,500,000港元，主要是由於引入新會計準則香港財務報告準則第15號後合約資產增加。合約資產包括貴集團的未開發票收入，即貴集團就已完成惟尚未開發票的工程收取代價的權利。有關權利取決於客戶對貴集團完成的建築工程表示滿意，並需要取得客戶核實。當有關權利成為無條件時(通常指貴集團就已完成建築工程向客戶取得核實時)，合約資產將重新分類至貿易應收款項。貴集團的資產總值進一步增加至二零二零年三月

三十一日的約927,800,000港元，主要是由於合約資產、存貨及其他資產增加所致。存貨指 貴集團於二零二零財政年度收購的位於菲律賓共和國兩幅永久業權土地的發展中待售物業。其他資產增加主要由於(i)其他應收款項增加，例如在香港採購建築材料的預付款項增加約15,600,000港元及其他預付款項及按金增加約13,200,000港元；及(ii)應收一間泰國聯營公司款項增加約69,300,000港元。

由於銀行借貸增加， 貴集團的負債總額由二零一八年三月三十一日的約204,800,000港元增加至二零一九年三月三十一日的約267,900,000港元。 貴集團的負債總額進一步增加至二零二零年三月三十一日的約411,700,000港元，主要由於銀行借貸進一步增加所致。銀行借貸增加主要由於(i)海外銀行借貸增加約81,300,000港元，以提供資金收購位於菲律賓共和國的土地；及(ii)營運資金增加約43,800,000港元，以提供資金予現正進行的香港建築項目。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日， 貴集團資產主要包括其物業、廠房及設備、貿易及其他應收款項、合約資產、存貨以及銀行結餘及現金，合計分別佔 貴集團資產總值約84.2%、83.6%及77.6%。於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日，貿易及其他應付款項以及銀行借貸為 貴集團的主要負債，合計分別佔 貴集團負債總額約86.3%、93.9%及86.1%。

貴集團的資產淨值由二零一九年三月三十一日的約372,700,000港元增加至二零二零年三月三十一日的約516,200,000港元，此主要是由於如前所述二零二零財政年度的存貨增加所致。

#### **(iv) 貴集團面對的風險及不確定因素**

如上文詳述，過去三年， 貴集團的經審核毛利及純利一直下降，特別是 貴集團一直依賴政府批出的合約，客戶群高度集中，收入並不具有經常性質。此外， 貴集團亦正在開拓泰國、菲律賓共和國等東南亞市場，在有關市場開展業務時或會遇到挑戰。加上市道受到2019冠狀病毒病爆發及中美貿易緊張局勢影響，預計 貴集團在營運和市場發展方面將繼續面對風險及不確定因素。

**(v) 貴集團的前景及展望**

儘管 貴集團面對上文所載之風險及不確定因素，但誠如二零二零年年報所披露， 貴集團將按積極參與香港政府的基建專案建設，通過向主要批發商採購主要建築材料，並引入和提升人工智慧專案管理和機械化施工能力，以降低成本和提高工效，加強均安建築的市場競爭優勢；貴集團期望全球疫情問題將於不久將來放緩，並預期全球經濟復甦將有利於 貴集團的業務營運；同時， 貴集團將搶抓「一帶一路」帶來的可行及長遠可持續發展機遇，借助 貴集團股東背景優勢和香港上市公司國際資本市場的融資優勢，進一步拓展中國市場及海外市場（包括但不限於泰國及菲律賓共和國）的發展戰略，最終實現產業多元化和可持續發展的目標。

**2. 有關要約人的背景資料**

**(i) 有關要約人的資料**

要約人是一間投資控股公司，於二零一六年十一月二日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。於最後實際可行日期，要約人持有 貴公司已發行股本約 37.88%。

於最後實際可行日期，要約人由江蘇省建築工程集團有限公司（「江蘇省建」）全資擁有，而江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司（「綠地大基建」）、江蘇華遠投資集團有限公司（「江蘇華遠」）及南京城開股權投資合夥企業（有限合夥）（「南京城投」）分別擁有50%、35%及15%權益。江蘇省建主要在中國從事物業及基礎設施建設以及房地產開發業務。

綠地大基建由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司則由綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）全資擁有，綠地控股為一間根據中國法律成立及於上海證券交易所上市的公司（股票代號：600606）。綠地控股為一間國有企業集團，其總部設於上海，主要在中國從事物業開發業務。綠地控股於二零一二年被列入《財富》全球500強企業，自此之後連續八年登榜，在主要於中國從事房地產市場發展的《財富》全球500強上榜企業中排名第一。綠地控股由上海格林蘭投資企業（有限合夥）、上海地產（集團）有限公司及上海城投（集團）有限公司分別擁有29.13%、25.82%及20.55%權益。

江蘇華遠由陳正華先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。南京城投為一間於中國成立的有限合夥。

南京城投為一間於中國成立的有限合夥。南京城投主要投資於股權及初創投資。其主要投資目標為私募股權投資。

南京城投之有限合夥人及彼等各自於南京城投之股權為：

南京城開壹股權投資管理中心(有限合夥)，佔31.997%；

南京城開貳股權投資管理中心(有限合夥)，佔14.716%；

南京城開叁股權投資管理中心(有限合夥)，佔11.577%；

南京城開肆股權投資管理中心(有限合夥)，佔10.285%；

南京城開陸股權投資管理中心(有限合夥)，佔16.334%；及

南京城開柒股權投資管理中心(有限合夥)，佔15.081%。

南京城投之一般合夥人及其於南京城投之股權為：

江蘇省城開投資有限公司，佔0.010%。江蘇省城開投資有限公司主要於中國從事城市基礎設施發展及投資，以及投資控股。

於最後實際可行日期，要約人之唯一董事為陳正華先生。

**(ii) 要約人對 貴公司之意向**

於要約截止或失效後，要約人擬繼續經營 貴集團之現有主要業務。要約人無意(i)於要約截止或失效後對 貴集團之現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(於日常及一般業務過程進行者除外)。要約人將繼續恪守良好企業管治，不時監察及檢討 貴集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升 貴集團的長期價值。

**(iii) 建議更改董事會組成**

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事，即陳正華先生、張方兵先生及曹累先生；以及三名獨立非執行董事，即林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生。

於最後實際可行日期，要約人尚未決定董事會日後的組成。要約人可於要約截止或失效後提名新董事，藉此對董事會的組成作出更改，以利於貴集團的業務營運及管理。

**(iv) 維持貴公司之上市地位**

要約人擬於要約截止或失效後維持股份於聯交所主板之上市地位。

倘貴公司之公眾持股量於要約截止後跌至低於25%，則要約人及貴公司各自之董事已經共同及個別向聯交所承諾採取適當步驟，以確保股份有足夠之公眾持股量。

聯交所已表明，若要約結束後，公眾持股量低於適用於貴公司的最低指定百分比（即25%股份），或若聯交所認為：(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至恢復指定公眾持股量。

**3. 要約之主要條款**

**(i) 要約價比較**

要約價每股要約股份0.22港元較：

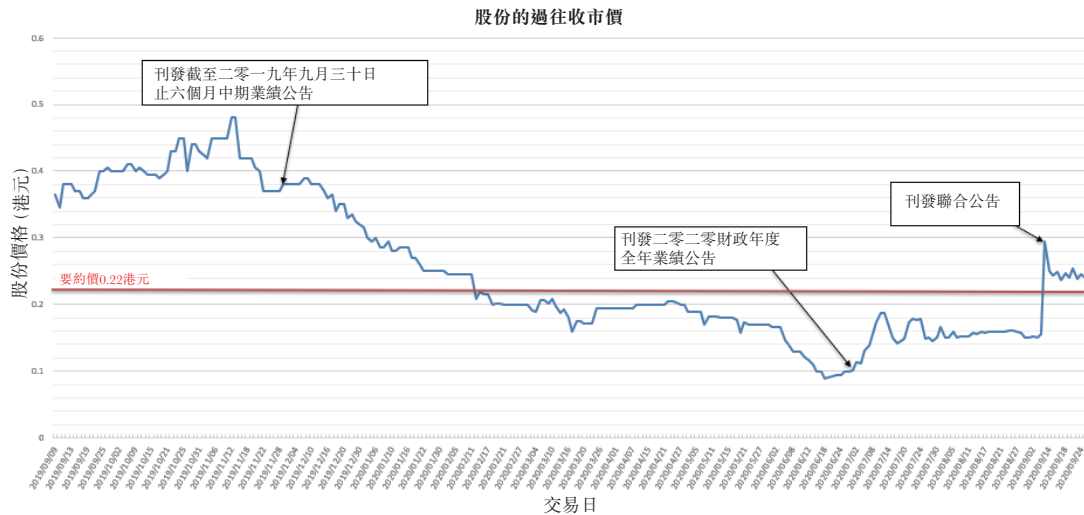
- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.155港元溢價約41.94%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.151港元溢價約45.70%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.156港元溢價約41.03%；

- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.155港元溢價約41.94%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前60個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.144港元溢價約52.78%；
- (vi) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前90個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.152港元溢價約44.74%；
- (vii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前180個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.194港元溢價約13.40%；
- (viii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前360個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股0.343港元折讓約35.86%；
- (ix) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.234港元折讓約5.98%；
- (x) 於二零二零年三月三十一日每股經審核綜合資產淨值約0.326港元(按於二零二零年三月三十一日 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約516,517,000港元除以於聯合公告日期已發行1,584,000,000股股份計算)折讓約32.52%；及
- (xi) 綜合文件中董事會函件「有關本集團之資料」一節所載每股經重估未經審核綜合資產淨值約0.335港元折讓約34.33%。

要約項下每股要約股份0.22港元之要約價等同於要約人根據該等買賣協議就每股銷售股份支付之最高購買價。根據要約將予收購之要約股份須已繳足股款及不附帶一切產權負擔，並連同於提呈要約日期(即綜合文件寄發日期)或之後所附帶之一切權利。

## (ii) 股份的過往價格表現

下圖描述股份自二零一九年九月九日(即最後交易日前12個月的日期)起至最後實際可行日期(包括該日) (「回顧期間」) 在聯交所買賣的收市價。



資料來源：[www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)

股份的收市價初期呈上升趨勢，由回顧期間初的0.365港元升至二零一九年十一月十二日及二零一九年十一月十三日的0.480港元，即股份於回顧期間內的最高收市價。吾等並不知悉 貴公司於該期間內有任何可說明股份價格相對較高的公開公告。其後，股份的成交價整體呈下降趨勢，最低收市價為二零二零年六月十八日的每股股份0.089港元。根據公開資料及吾等向管理層查詢，吾等並不知悉 貴公司於該期間內有任何可說明該下降趨勢的公開公告。其後，股份收市價上升，並在聯合公告刊發前企穩，在0.150港元至0.161港元之間徘徊。

聯合公告刊發後，股份收市價飆升至二零二零年九月十一日的0.295港元，較最後交易日的0.155港元上漲約90.3%。吾等認為，聯合公告刊發後股份價格較回顧期間較早時間急升，可能與市場對要約的反應有關。其後，股份之收市價大致呈下行趨勢至最後實際可行日期的0.234港元。根據公開資料及吾等向管理層查詢，吾等並不知悉引致有關不尋常價格下降的任何原因。除聯合公告外，吾等並無發現 貴公司於回顧期間內有任何其他公告可能與上圖所示之股份價格走勢有關。概不保證股份之收市價將維持於目前水平或於要約結束後將繼續上升。

吾等認為，股份價格於聯合公告刊發後上升，反映市場對要約反應樂觀。因此，將要約價與刊發聯合公告前之股份價格作比較將更為恰當。雖然要約價每股要約股份0.22港元較於最後交易日之收市價、直至最後交易日(包括該日)止連續5個、10個及30個交易日在聯交所所報之平均收市價分別溢價約41.94%、45.70%、41.03%及41.94%，但要約價較於二零二零年三月三十一日的每股股份經審核綜合資產淨值約0.326港元折讓約32.52%，以及較回顧期間內的股份平均收市價約0.250港元折讓約12.0%。

考慮到(i)要約價較於二零二零年三月三十一日的每股股份資產淨值約0.326港元折讓；(b)要約價較回顧期間內的股份收市價平均值折讓；(c)回顧期間內259個交易日中，有117個交易日的股份收市價高於要約價；及(d)於刊發聯合公告後至最後實際可行日期期間每個交易日，股份收市價高於要約價，吾等認為，與股份過往收市價比較，要約價對獨立股東並不公平合理。



## 卓亞融資函件

### (iii) 交投流通性

下表載列於回顧期間股份的每月成交量總額及每月成交量總額佔 貴公司全部已發行股份及公眾持股量的百分比：

月份	成交量 總額	平均每日 成交量 <sup>附註1</sup>	平均每日 成交量佔 相關月份/ 期間結束時 已發行股份 總數的 百分比 <sup>附註2</sup>	平均每日 成交量佔 公眾股東 於相關 月份/期間 結束時所持 已發行股份 總數的 百分比 <sup>附註3</sup>	各月份/ 期間交易日 數目
<b>二零一九年</b>					
九月	2,870,000	179,375	0.014%	0.013%	16
十月	2,840,000	135,238	0.010%	0.010%	21
十一月	2,970,000	141,429	0.011%	0.011%	21
十二月	1,800,000	90,000	0.007%	0.007%	20
<b>二零二零年</b>					
一月	2,750,000	137,500	0.010%	0.010%	20
二月	1,930,000	96,500	0.007%	0.007%	20
三月	4,050,000	184,091	0.012%	0.014%	22
四月	520,000	27,368	0.002%	0.002%	19
五月	970,000	48,500	0.003%	0.004%	20
六月	19,414,260	924,489	0.058%	0.069%	21
七月	29,400,000	1,336,364	0.084%	0.100%	22
八月	2,870,000	136,667	0.009%	0.010%	21
九月(直至最後 交易日) <sup>附註4</sup>	3,460,000	865,000	0.055%	0.065%	4
九月(二零二零年 九月十一日直至 最後實際可行日期)	21,260,000	1,771,667	0.112%	0.133%	12

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 平均每日成交量乃按該月份／期間的股份成交量總額除以該月份／期間的成交日數計算。
2. 計算乃基於股份平均每日成交量除以 貴公司於各月份結束時或於最後實際可行日期(如適用)的全部已發行股本。
3. 公眾所持股份總數乃根據於二零一九年或二零二零年三月三十一日年結日或於最後實際可行日期(如適用)的已發行股份總數撇除要約人及董事所持有者計算。
4. 股份於二零二零年九月七日至二零二零年九月十日(包括首尾兩日)暫停買賣。

誠如上表所示，回顧期間的股份平均每日成交量普遍淡薄。於刊發聯合公告前，每月股份平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.002%至約0.084%，而股份平均每日成交量佔 貴公司公眾持股量的百分比則介乎約0.002%至約0.100%。誠如上表所示，於刊發聯合公告前，股份平均每日成交量最高峰於二零二零年七月發生而二零二零年六月及七月內的股份平均每日成交量相對較高，股份於有關月份的平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比分別約為0.058%及0.084%。吾等認為有關市場反應可能是反映於二零二零年六月三十日刊發的二零二零財政年度的全年業績公告。

於二零二零年九月十日刊發聯合公告後，股份成交活躍。吾等認為該市場反應可能是反映聯合公告的刊發。為進一步研究該影響，吾等將二零二零年九月劃分為兩個期間，首個期間為二零二零年九月一日至最後交易日(包括首尾兩日)，而第二個期間為二零二零年九月十一日直至最後實際可行日期(在聯合公告刊發後九月的剩餘交易日直至最後實際可行日期)。

於二零二零年九月首個期間，股份平均每日成交量佔已發行股份總數約0.055%，而平均每日成交量佔公眾所持已發行股份總數約0.065%。於二零二零年九月第二個期間，股份平均每日成交量佔已發行股份總數約0.112%，而平均每日成交量佔公眾所持已發行股份總數約0.133%，均較首個期間高出一倍。儘管如此，每日股份成交量的升勢於二零二零年九月十一日後無法維持，並逐漸減少至最後實際可行日期少於500,000股之全日成交量。

經考慮股份成交量於回顧期間普遍極為淡薄，無法肯定股份的整體流通性在短期內可否維持，以及是否將有充足的股份流通性以供獨立股東(特別是持有大量股份者)於公開市場出售大量股份，而不對股價造成下行壓力。倘股東有意套現投資，則要約為獨立股東(特別是持有大量股份者)提供機會，按要約價出售彼等的股權。

**(iv) 市場可比較個案分析**

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等使用價格對盈利比率(「**市盈率**」)進行比較分析，市盈率為投資群體公認為評估公司估值最常用的基準比率，以比較要約價及其他可比較公司的市值。就吾等所知吾等已識別出包括五間公司(「**可比較公司**」)的詳盡列表，該等公司於聯交所主板及GEM上市，主要從事業務模式與 貴集團類似的相同建築業務，且根據最新已公佈年度財務業績其收入主要源自土木工程相關業務。可比較公司列表載有 貴公司所有於香港上市的同業公司。因此，吾等認為樣本大小屬足夠及可比較公司列表對於吾等的分析而言屬公平及具有代表性，此乃考慮到該等公司的業務模式極為相似。為了確保樣本大小可作有意義的比較，吾等認為基於可比較公司市值作出分類屬必要而吾等已選擇於最後交易日(i)市值介乎100,000,000港元至500,000,000港元及(ii)最近期刊發每股盈利錄得正數的可比較公司。有關可比較公司的詳情載列如下：

## 卓亞融資函件

公司名稱	股份代號	最後		最後	最新公佈		
		交易日的收市價	概約市值	交易日前的最新公佈每股盈利	每股資產淨值	市盈率	市賬率
		(港元)	(港元) <sup>(附註1)</sup>	(港仙)	(港元)	(倍) <sup>(附註2)</sup>	(倍) <sup>(附註3)</sup>
富匯建築控股有限公司	1034	0.241	385,600,000	0.45	0.09	53.56	2.74
萬景控股有限公司	2193	0.370	155,332,660	0.70	0.57	52.86	0.65
S&T Holdings Limited	3928	0.650	312,000,000	7.24	0.61	8.98	1.06
常滿控股有限公司	8523	0.640	256,000,000	7.23	0.41	8.85	1.56
寶燧控股有限公司	8601	0.280	224,000,000	2.06	0.17	13.59	1.66
					最高	53.56	2.74
					最低	8.85	0.65
					平均數	27.57	1.53
					中位數	13.59	1.56
<b>貴公司(要約價)</b>	<b>1559</b>	<b>0.22</b>	<b>348,480,000</b>	<b>1.28</b>	<b>0.34</b>	<b>17.19</b>	<b>0.66</b>
			<sup>(附註4)</sup>		<sup>(附註5)</sup>	<sup>(附註6)</sup>	<sup>(附註7)</sup>

**附註：**

1. 可比較公司的市值按股份總數(披露於最新月報表或相關披露資料)乘以最後交易日在聯交所所報的股份收市價計算得出。
2. 市盈率按於最後交易日的相關市值除以公司擁有人應佔溢利(摘錄自最新公佈年度業績)計算得出。
3. 市賬率按相關市值除以公司擁有人應佔綜合權益(摘錄自最新公佈年度或中期業績)計算得出。
4. 貴公司的隱含市值按最後交易日的已發行股份總數1,584,000,000股乘以要約價每股要約股份0.22港元計算得出。
5. 貴公司之每股經重估未經審核綜合資產淨值，乃將 貴公司於二零二零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值(經計及 貴集團於二零二零年八月三十一日之物業權益估值，詳情載於綜合文件附錄三)除以於最後交易日之已發行股份總數1,584,000,000計算得出。
6. 隱含市盈率按要約價除以二零二零財政年度的 貴公司每股經審核盈利計算得出。
7. 隱含市賬率按要約價除以二零二零年三月三十一日的 貴公司每股經重估未經審核綜合資產淨值計算得出。

吾等盡最大能力嘗試於吾等的分析中涵蓋在聯交所主板及GEM上市、分類為建築行業以及業務範疇包括土木工程相關業務的公司。吾等最終識別出五間可比較公司為符合有關準則。吾等認為儘管由於可比較公司的部份範疇（包括營運規模、營業前景、財務表現及資本架構）未必與 貴公司的完全相同（特別是從事土木工程行業的公司的純利因應建築項目的不同階段及數量而有變，因此通常較為波動），令可比較公司的市盈率結果可能未必具足夠代表性，但有關比較的結果於評估要約價是否公平合理時具參考價值。

於比較後，吾等留意到要約價的隱含市盈率（「**隱含市盈率**」）約為17.19倍，屬可比較公司的市盈率約8.85倍至53.56倍的範圍之內。隱含市盈率高於可比較公司的中位數。

此外，吾等採納市賬率（「**市賬率**」）分析作為評估要約價是否合理的額外參考。吾等認為根據賬面值（為資產負債表項目）計算的市賬率一般較為穩定，因此可能是較合適的基準。要約價隱含之經重估市賬率（「**隱含市賬率**」）約0.66倍儘管落入可比較公司的市賬率約0.65倍至2.74倍的範圍之內，但是接近該範圍的低端。此外，隱含市賬率較可比較公司的平均市賬率低約56.9%。

儘管吾等亦已試圖將要約條款與其他上市公司之要約進行比較，但該等已識別上市公司所從事業務及／或財務表現與 貴公司有所不同，因此，吾等認為無法就此進行有意義的比較分析。

### 推薦意見

於達致吾等對要約之推薦意見時，吾等已考慮上述主要因素及理由，特別是以下各項：

- (i) 儘管要約價較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.155港元溢價約41.94%，惟吾等考慮到：(a)要約價較股份於回顧期間在聯交所所報平均收市價折讓約12.0%；(b)要約價較股份於最後實際可行日期之收市價約0.234港元略為折讓約5.98%；及(c)自刊發該聯合公告直至最後實際可行日期，股份之收市價一直高於要約價，顯示市場對要約及 貴集團的未來前景反應正面，這是要約價可能並非公平合理的指標之一，而且股東並無接納要約的誘因；

- (ii) 於截至二零二零年三月三十一日止三年，貴集團的資產淨值穩定維持於超過340,000,000港元的水平，以及於二零二零年三月三十一日，貴集團總資產超過927,000,000港元，其中流動性相對較高的資產（例如存貨、應收賬款、應收票據、按金、其他應收款項以及現金及現金等價物）佔超過60%。鑑於要約價較每股經重估未經審核綜合資產淨值約0.335港元折讓約34.33%，假如股東接納要約，則意味貴公司的相關價值不高於支持貴集團的淨資產的65.67%；
- (iii) 儘管貴公司之隱含市盈率約為17.19倍，與可比較公司相若，惟貴公司之隱含市賬率約0.66僅低於下限而且較可比較公司平均市賬率低約56.9%，此有可能顯示貴公司基於要約價之估值低於可比較公司；及
- (iv) 儘管貴集團的財務表現受到（其中包括）中美貿易角力及新型冠狀病毒爆發的負面影響，惟貴集團於二零一八財年、二零一九財年及二零二零財年一直錄得利潤。誠如上文「貴集團的前景及展望」一節所述，長遠而言，貴集團的前景整體上仍然樂觀，而且貴集團計劃積極參與香港政府的基建項目工程。貴集團亦將把握「一帶一路」倡議發展機遇，借助貴集團股東（包括要約人，其詳情於上文「有關要約人的背景資料」一節披露）背景優勢及香港上市公司國際資本市場的融資優勢。預期要約人的背景（特別是綠地控股）將於日後為貴集團的業務營運帶來正面影響。因此，基於貴集團目前的前景及於二零二零年三月三十一日的資產及現金狀況，貴集團的財務狀況穩健。

基於上文所述，吾等認為，對獨立股東而言，要約之條款（特別是每股要約股份0.22港元之要約價）並非公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東不接納要約。謹請獨立股東注意股份價格波動。於二零二零年九月十一日（即緊隨該聯合公告刊發後之交易日），股份之收市價急升至0.295港元，全日總成交量約為12,000,000股。然而，於最後實際可行日期，股份之收市價及全日總成交量均較二零二零年九月十一日所錄得者分別下跌約20.68%及95.83%至0.234港元及約500,000股。因此，概不保證股份之現行市價於接納要約期間及其後將會或不會維持，或將會或不會高於要約價。

---

## 卓亞融資函件

---

誠如上文所述，考慮到股份於回顧期間的成交量普遍極為淡薄，故不能確定股份可於短期內維持整體流通性，亦不能確定股份將具有充足流通性使獨立股東（特別是持有大量股份的股東）可於公開市場大量拋售股份而不會對股價構成下行壓力。因此，儘管吾等認為要約之條款並非公平合理，惟倘若獨立股東（特別是持有大量股份的股東）有意變現投資，要約提供機會讓彼等按要約價出售彼等所持股份。

有意接納要約之獨立股東亦應於接納要約期間密切留意股份之市價及流通量，假如出售彼等所持股份的所得款項淨額（扣除所有交易成本）高於根據要約收取之款項，則應根據彼等之個人情況及投資目標，考慮於公開市場出售其股份，而非接納要約。

獨立股東務請注意，彼等應根據其個人情況及投資目標而出售或持有彼等於股份之投資。有意接納要約之獨立股東亦應細閱綜合文件、綜合文件之附錄以及相關接納表格詳述之要約接納程序。

此 致

均安控股有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
卓亞融資有限公司  
執行董事  
林炳華  
謹啟

二零二零年九月三十日

林炳華先生是根據《證券及期貨條例》註冊的負責人員，於卓亞融資有限公司從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，並於企業融資行業擁有逾10年經驗。

閣下如欲接納要約，應按隨附接納表格上印列的指示填妥及簽署接納表格。本綜合文件所載指示應與接納表格上印列的指示（該等指示構成要約條款的一部分）一併閱讀。

## 1. 接納要約之程序

### 要約

- (a) 閣下如欲接納要約，應按隨附接納表格上印列的指示（該等指示構成要約條款的一部分）填妥及簽署接納表格。
- (b) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已正式填妥及簽署的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證），盡快且無論如何在不遲於首個截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則決定及公佈的較後時間及／或日期）送交過戶登記處，信封註明「均安控股有限公司－現金要約」。
- (c) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下自身以外的名義登記，而閣下欲就所持股份接納要約（不論全部或部分），則閣下必須：
  - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）送交代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已正式填妥的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處，信封註明「均安控股有限公司－現金要約」；或
  - (ii) 透過過戶登記處安排本公司以閣下名義登記股份，並將已正式填妥及簽署的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處，信封註明「均安控股有限公司－現金要約」；或



- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前代表閣下接納要約。為趕上香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查閱處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求提交指示；或
- (iv) 倘閣下股份已寄存於閣下於中央結算系統存置的投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (d) 倘閣下已將股份的過戶表格以閣下的名義送往登記惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應填妥及簽署接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據一併送交過戶登記處，信封註明「均安控股有限公司－現金要約」。此舉將被視為不可撤回地授權要約人、鼎珮證券或彼等各自的代理人代表閣下在有關股票簽發時代為從本公司或過戶登記處領取股票，並代表閣下將有關股票送達過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有有關股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如股票已連同接納表格一併送達過戶登記處。
- (e) 倘無法交出及／或已遺失(視情況而定)有關股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則亦應填妥接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)的函件送達過戶登記處，信封註明「均安控股有限公司－現金要約」。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)應於隨後盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，按指示填妥後交回過戶登記處。

- (f) 要約的接納須待過戶登記處於首個截止日期下午四時正或之前(或要約人可能根據收購守則決定及公佈的較後時間及/或日期)接獲填妥的接納表格，且過戶登記處的記錄顯示已收到接納表格及收購守則規定的任何相關文件，並符合以下各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)及(倘有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)並非以閣下的名義登記)其他可確立閣下成為有關股份登記持有人權利的文件(例如登記持有人簽立的空白或轉讓予接納者並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入的股份的接納為限)；或
  - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

倘接納表格由登記獨立股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。

- (g) 倘要約於收購守則准許之時限內在各方面並未成為或未宣佈為無條件，則要約人將盡快且無論如何於10日內以平郵方式將股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)連同接納表格一併送交有關獨立股東。
- (h) 概不就接獲的任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)發出收據。

## 2. 接納期間及修訂

最後接納時間及日期將為首個截止日期下午四時正，或（倘要約獲延遲）要約人將根據收購守則公佈的任何經延遲要約的其後截止日期。要約須待於首個截止日期下午四時正（或要約人可能根據收購守則決定的較後時間或日期）前接獲股份要約的有效接納（且並無撤回（倘許可）），而該等股份連同要約人及其一致行動人士已擁有及於要約之前或期間收購的股份，將使要約人及其一致行動人士持有本公司50.00%以上之投票權，方為有效。

倘要約須予延期，則有關延期公告將述明下一個截止日期，或倘要約就接納而言為無條件，該公告將載有要約將持續供接納直至另行通知為止之聲明。如屬後者，要約截止前必須向獨立股東發出至少14天之書面通知，另須刊發公告。倘於要約進行過程中要約人修訂要約之條款，則全體獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約必須在經修訂綜合文件寄發日期後持續供接納至少14天，且不得於截止日期之前截止。

倘截止日期須予延期，則除文義另有所指外，在本綜合文件及接納表格中凡對截止日期之任何提述，均被視為經延期之要約截止日期。

倘(i)八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號；或(ii)超強颱風導致的「極端情況」於：(a)截止日期香港本地時間中午十二時正之前生效，惟於中午十二時正後解除，則接納要約的最後時間及日期將仍為同一日下午四時正；或(b)截止日期香港本地時間中午十二時正至下午四時正內生效，則最後接納時間及日期將重訂為下一個於上午九時正至下午四時正內任何時間均無懸掛該等警告信號的營業日或按執行人員可能批准的其他日子下午四時正。

### 3. 公告

(a) 於首個截止日期下午六時正(或執行人員可能於特殊情況下允許的較後時間及/或日期)之前,要約人須知會執行人員及聯交所有關其對要約的修訂、延期或屆滿的決定。要約人須於首個截止日期下午七時正前在聯交所網站登載公告,列明(其中包括)收購守則規則19.1規定的資料、要約是否已修訂或延長或屆滿。

(b) 公告將列明以下各項:

(i) 接獲的要約接納所涉及股份總數;

(ii) 要約人及其一致行動人士於要約期前持有、控制或擁有指示權的股份總數;及

(iii) 要約人及其一致行動人士於要約期已收購或同意將予收購的股份總數。

該公告將載入要約人及其任何一致行動人士借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情,惟其中任何已借出或售出的借入證券除外,且載明該等股份數目代表的本公司相關類別已發行股本的百分比及本公司的投票權百分比。

(c) 於計算接納項下的股份總數時,只有完備、清晰、符合收購守則規則30.2註釋1、且不遲於首個截止日期下午四時正由過戶登記處接獲的有效接納,方會計算在內。

(d) 根據收購守則的規定,有關要約的所有公告必須分別遵照收購守則及上市規則的規定予以作出。

#### 4. 撤回權利

要約須待達成本綜合文件「鼎珮證券函件」所載之條件後方可作實。獨立股東提交之要約接納不可撤銷亦不能撤回，惟在下文(a)及(b)分段所載情況下除外：

- (a) 遵守收購守則規則17，其規定倘要約在首個截止日期起計21天後，就接納而言仍未成為無條件，要約之接納者有權撤回其同意。要約之接納者可透過向過戶登記處遞交經接納者（或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通告一同提交）簽署之書面通告撤回其接納；或
- (b) 於收購守則規則19.2所載之情況（適用於倘要約人未能遵守上文「3.公佈」所述就要約作出公佈之任何規定，執行人員可以按照其可以接納之條款，要求已提交要約接納的獨立股東獲授予撤回權利，直至符合該段所載之規定為止）。

倘接納者撤回其接納，則要約人須盡快且無論如何於撤回接納當日起計10日內，以平郵方式就要約向有關股東發還股票及／或過戶收據及／或連同接納表格提交的其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證），郵誤風險概由有關接納者自行承擔。

#### 5. 要約結算

待要約成為或被宣佈為無條件後，倘收購守則規則30.2註釋1規定的有效接納表格以及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證）於各方面屬完備及清晰，且由過戶登記處於首個截止日期下午四時正前（或要約人可能根據收購守則決定及公佈的較後時間及／或日期）接獲，則就根據要約提呈的要約股份應付接納要約的各獨立股東的款項（上調至最接近仙位）（經扣除賣方從價印花稅）的支票，將盡快且無論如何於(a)過戶登記處收訖一切有關文件令有關接納為完備及有效；或(b)要約成為或被宣佈為無條件（以較後者為準）後7個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，或如為聯名獨立股東，則寄發予名列本公司股東名冊首位的獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何獨立股東根據要約有權收取的代價將按照要約的條款悉數結算（惟有關賣方從價印花稅的付款除外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能以其他方式享有或聲稱享有針對該獨立股東的其他類似權利。

## 6. 海外股東

向任何海外股東提呈要約可能受到彼等居住之相關司法權區之適用法律及規例影響。海外股東應遵守任何適用之法律或監管規定，及（於有需要時）諮詢彼等本身之專業顧問。有意接納要約之海外股東須自行全面遵守相關司法權區有關接納要約之法例及法規（包括取得可能須進行或遵守其他必要手續之任何政府或其他同意以及支付海外股東就該等司法權區應付之任何轉讓或其他稅項）。

任何海外股東的任何接納將被視為構成各海外股東向要約人聲明及保證，彼等已遵守當地法律及法規。海外股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

## 7. 香港印花稅

就接納要約須支付之賣方香港從價印花稅乃按就股東接納而應付之代價，或（倘較高）相關接納涉及之要約股份市值之0.10%計算，並將於應付接納要約之相關股東之款項中扣除。

要約人將代表接納要約之相關股東安排支付賣方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份支付買方香港從價印花稅。

## 8. 稅務影響

獨立股東如對接納要約產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。謹此強調，要約人、鼎珮證券、卓亞融資、彼等各自的最終實益擁有人及一致行動人士、過戶登記處或任何彼等各自的董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士，概不會向獨立股東提供有關彼等個別稅務影響的意見，亦概不對任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或責任負責。

## 9. 一般事項

- (a) 所有通訊、通告、接納表格、證書、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何彌償保證)及結算要約項下應付代價的匯款將由獨立股東或其指定代理以平郵方式發出、寄發或接收，郵誤風險概由彼等自行承擔，且要約人、鼎珮證券、過戶登記處或其他參與要約的人士或任何彼等各自的董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理，概不就因此而可能產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。
- (c) 意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈要約的人士，將不會以任何方式導致要約失效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。股東或股東代表簽立接納表格，將構成有關股東同意香港法院對解決因要約可能產生的任何爭議具有獨家司法管轄權。
- (e) 根據收購守則規則30.2註釋1正式簽立接納表格後，將表示授權要約人及鼎珮證券(或要約人及鼎珮證券可能指派的一名或多名人士)，代表接納要約的一名或多名人士填妥、修訂及簽立任何文件並採取任何其他可能必要或合宜的行動，以便將該一名或多名人士已接納要約的股份歸屬予要約人或其可能指派的一名或多名人士。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約人及鼎珮證券保證，由該名或該等人士所出售根據要約提呈的股份，概不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或其後應計或附帶的一切權利，包括但不限於收取於本綜合文件日期或之後本公司所宣派、作出或派付的所有日後股息及其他分派(如有)的權利。
- (g) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列股份數目為接納要約的有關實益擁有人的代名人持有的股份總數。

- (h) 本綜合文件及接納表格中所提述的要約將包括其任何延長或修訂。
- (i) 於作出決定時，股東必須倚賴其本身對要約人及要約的條款（包括所涉及的得益及風險）作出的審查。本綜合文件的內容（包括當中所載任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不得詮釋為任何法律或商業意見。股東應向其本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 倘要約因任何原因而失效，則不得再進一步接納，而要約人及鼎珮證券將不再受任何先前接納所約束。
- (k) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。
- (l) 要約乃根據收購守則作出。
- (m) 除收購守則所准許者外，獨立股東於接納表格中所作出的任何接納、指示、授權及承諾均不可撤回。
- (n) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



## 1. 本集團的財務資料概要

以下為本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度各年之經審核財務業績概要，乃摘錄自本公司所刊發之年報。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	599,912	731,839	637,250
除所得稅前溢利	17,789	32,681	34,668
所得稅開支	(3,218)	(6,577)	(4,361)
年度溢利	14,571	26,104	30,307
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	16,223	24,271	27,075
非控股權益	(1,652)	1,833	3,232
股息	—	—	—
每股股息	—	—	—
每股盈利：			
基本及攤薄 (港仙)	1.28	2.21	2.65
以下人士應佔年度全面收益／ (開支)總額：			
本公司擁有人	(11,516)	32,484	27,075
非控股權益	(1,653)	1,833	3,232

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度，本集團並無任何屬重大性質的收入或開支項目。

本公司截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度的核數師為信永中和(香港)會計師事務所有限公司，大信梁學濂(香港)會計師事務所有限公司則為本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的核數師。

本公司核數師並無就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度各年的綜合財務報表發出修訂或保留意見。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度，本集團的會計政策概無任何導致其綜合財務報表中的數字在很大程度上無法比較的變動。

## 2. 綜合財務資料

本公司須於本綜合文件中載列或提述綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他載於最近期已刊發經審核賬目的主要報表，連同與了解上述財務資料方面具有重大關連的相關已刊發財務報表附註。

本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核綜合全年業績（「二零二零年財務報表」）於二零二零年七月三十日刊發，並登載於聯交所網站及本公司網站，請參閱以下直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073001007\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073001007_c.pdf)

本集團截至二零一九年三月三十一日止年度的經審核綜合全年業績（「二零一九年財務報表」）於二零一九年七月三十日刊發，並登載於聯交所網站及本公司網站，請參閱以下直接連結：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730270\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/ltn20190730270_c.pdf)

二零二零年財務報表及二零一九年財務報表（除分別收錄於本公司截至二零二零年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度的年報的任何其他部分外）以提述方式納入本綜合文件內，且構成本綜合文件的一部分。

## 3. 債務聲明

於二零二零年八月三十一日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團的債務總額約為234,600,000港元，當中包括(i)已抵押銀行借貸約219,200,000港元及(ii)租賃負債約15,400,000港元。

### (i) 已抵押銀行借貸

約100,800,000港元的若干銀行借貸乃以本集團的若干銀行存款作抵押，銀行借貸30,000,000港元以本集團的租賃土地及樓宇作抵押，銀行借貸約78,400,000港元則以本集團將予發展以供出售的永久業權土地作抵押；及所有該等已抵押銀行借貸約為209,200,000港元，乃由本集團內實體或本公司一間附屬公司之非控股權益所擔保。

銀行借貸約10,000,000港元乃以本集團的租賃土地及樓宇作抵押，並無擔保。

## (ii) 租賃負債

本集團的租賃負債約為15,400,000港元。

除上述者或本綜合文件另行披露者以及集團內公司間負債及一般業務過程中的正常貿易應付款項、應計費用及其他應付款項外，於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，以外幣計值之金額已按二零二零年八月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

董事確認，自二零二零年八月三十一日起至最後實際可行日期止，本集團的債務狀況及或然負債並無任何重大變動。

## 4. 重大變動

除下文所披露者外，董事確認，自二零二零年三月三十一日（即本公司最近期經審核賬目的結算日）起至最後實際可行日期（包括當日）止，本公司的財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

自二零二零年初爆發2019冠狀病毒病以來，本集團經營所處國家及地區實施並維持一系列防控措施。本集團已延遲香港的基建項目進度，以確保員工安全，並在本集團繼續負擔固定營運成本的情況下，防止建築地盤內爆發2019冠狀病毒病。上述因素的綜合影響可能繼續對本集團的業務營運造成影響。本集團將繼續密切關注2019冠狀病毒病的進展及其造成的業務活動中斷，並將繼續評估其對本集團財務狀況、現金流量及經營業績的影響。

## 5. 物業權益

本集團委聘的獨立專業估值師泓亮已於二零二零年八月三十一日對擁有人應佔本集團的物業權益進行估值。於二零二零年八月三十一日，擁有人應佔本集團上述物業權益的市值約為110,440,000港元。有關上述物業權益之進一步詳情及由泓亮刊發之相關物業估值報告及估值證書載於本綜合文件「附錄三一物業估值報告」。

下表載列(i)擁有人應佔本集團於二零二零年三月三十一日的經審核財務報表的物業權益與擁有人應佔本集團於二零二零年八月三十一日的未經審核物業權益賬面淨值的對賬；及(ii)擁有人應佔本集團於二零二零年八月三十一日的未經審核物業權益賬面淨值與該等物業權益的估值的對賬：

港元

擁有人應佔本集團於二零二零年三月三十一日的經審核物業權益賬面淨值	
物業、廠房及設備—租賃土地及樓宇	30,908,000
存貨	<u>64,514,000</u>
	95,422,000
截至二零二零年八月三十一日止五個月的變動	
加：期內淨增加	1,032,000
減：期內折舊及攤銷	(329,000)
擁有人應佔本集團於二零二零年八月三十一日的物業權益的未經審核賬面淨值	96,125,000
估值盈餘淨額	14,315,000
於二零二零年八月三十一日的估值 <sup>(1)</sup>	110,440,000

附註：

(1) 本集團物業權益包括經泓亮估值的物業，詳情載於本綜合文件附錄三。

以下為獨立估值師泓亮諮詢及評估有限公司就本集團所持物業權益的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本綜合文件。本附錄所界定的詞彙僅適用於本附錄。

泓亮諮詢及評估有限公司  
香港  
德輔道中268號  
21樓



敬啟者：

### 指示及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估均安控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）所持位於菲律賓共和國（「菲律賓」）及香港的物業權益的市值，以供公開披露。吾等確認已進行視察及作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就該等物業權益於二零二零年八月三十一日（「估值日期」）的市值向閣下提供意見。

### 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒布於二零一七年十二月三十日生效的《香港測量師學會估值準則（二零一七年）》，並參考國際評估準則委員會頒布於二零二零年一月三十一日生效的《國際估值準則》；香港聯合交易所有限公司所頒布的香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定；以及證券及期貨事務監察委員會刊發的香港《公司收購及合併守則》規則11而編製。

### 估值基準

吾等的估值乃按市值基準作出。市值的定義為「在進行適當市場推銷後，由買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成資產或負債交易的公平交易估計金額」。

## 估值假設

吾等的估值乃假設賣方在市場出售物業權益，並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似可能影響該等物業權益的價值的安排而受惠所作出。

概無就該等物業權益所作的任何抵押、按揭或所欠付的款項，以及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除非另有說明，否則假設物業權益不存在可能影響物業權益價值的虧損性產權負擔、限制及支出。

由於位於菲律賓的物業權益以永久業權權益持有，故吾等已假設擁有人有權自由且不受干擾地使用位於菲律賓的物業權益。儘管位於香港的物業權益以長期租賃權益持有，惟我們假設擁有人於整段租賃權益的未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用位於香港的物業權益。

## 潛在稅項負債

據 貴集團所告知，出售物業權益可能產生的潛在稅項負債包括：

- (a) 位於菲律賓的物業權益：
  - (i) 增值稅的稅率為代價的12%；
  - (ii) 企業所得稅的稅率為出售物業所得溢利的30%；
  - (iii) 按上一曆年出售物業之總銷售或收入的1%稅率繳納商業稅；及
  - (iv) 資本收益稅的稅率為代價的6%。

(b) 位於香港的物業權益：

(i) 按物業代價或價值(以較高者為準)計算之從價印花稅(「從價稅」)的稅率如下：

代價或物業價值 (以較高者為準)	稅率
2,000,000港元以下	1.50%
2,000,001港元至2,176,470港元	30,000港元+超逾2,000,000港元款額之20%
2,176,471港元至3,000,000港元	3.00%
3,000,001港元至3,290,330港元	90,000港元+超逾3,000,000港元款額之20%
3,290,331港元至4,000,000港元	4.50%
4,000,001港元至4,428,580港元	180,000港元+超逾4,000,000港元款額之20%
4,428,581港元至6,000,000港元	6.00%
6,000,001港元至6,720,000港元	360,000港元+超逾6,000,000港元款額之20%
6,720,001港元至20,000,000港元	7.50%
20,000,001港元至21,739,130港元	1,500,000港元+超逾20,000,000港元款額之20%
21,739,131港元及以上	8.50%

買家、賣家及任何採用文書的人士將共同及各別地承擔從價稅付款，不論是按第1標準或第2標準稅率計算。換言之，買家、賣家及任何採用文書的人士將依法承擔同樣的責任而須支付可予徵收印花稅的文書所載之任何應付從價稅，而不管是否違背有關人士彼此訂立的任何協議。

(ii) 就出售物業所得溢利所徵收的利得稅稅率如下：

應課稅溢利	稅率
應課稅溢利不超過2,000,000港元	8.25%
任何一項應課稅溢利超過2,000,000港元	16.5%

就 貴集團持有的菲律賓及香港物業權益而言，該等權益分別持有作發展及佔用。因此，該等物業權益不大可能產生即時潛在稅項責任。

## 估值方法

對物業權益進行估值時，吾等已採用市場法。評估菲律賓物業權益期間，吾等採用市場法去評估建議發展項目的總發展價值，並於考慮發展成本餘額、餘下發展期及潛在利潤率後作出調整。吾等並無採用收入法—貼現現金流量分析對物業權益進行估值。

市場法被普遍認為對大部分形式的物業進行估值時最廣為接納的估值方法。該方法涉及分析類似物業近期市場憑據，從而與被估值之標的物業比較。每項可資比較項目基於其單價進行分析；然後將可資比較項目的每項屬性與被估值項目比較，倘有任何差異，則調整單價以達致就標的物業而言適當的單價。此為透過按各種因素(如時間、位置、樓齡及樓宇質素等)對單價進行百分比調整而達致。

### 土地年期及業權調查

吾等亦已獲提供有關位於菲律賓的物業權益業權的文件副本，並就位於香港之物業權益向香港土地註冊處作出查詢及相關查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實所有權或核實呈交予吾等的副本中可能未有列出的任何修訂。吾等於相當程度上依賴 貴集團所提供的資料。

吾等依賴 貴集團的菲律賓法律顧問Jason C. Esperante律師就位於菲律賓的物業權益的業權所提供的意見。由於法律顧問於其領域內所賦予的詮釋更為恰當，吾等不會就任何賦予有關資料的詮釋承擔責任。

本函所披露的所有法律文件、估值概要及估值證書僅供參考。吾等並不會就本函件所載估物業權益的合法產權、估值概要及估值證書的任何法律事項承擔責任。

### 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團及法律顧問就菲律賓物業權益的業權所提供的資料。吾等亦已接納所獲取有關物業證明、佔用詳情、面積及所有其他相關事宜的意見。估值所載的尺寸、量度及面積均以提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等亦獲 貴集團告知所提供予吾等的資料並無遺漏或保留重大因素或資料，且認為吾等已獲取足夠資料以達致知情見解。吾等相信用作編製估值的假設為合理，且並無理由懷疑所獲提供就估值而言屬重大資料的真實性及準確性。

### 視察及調查

吾等已視察物業的外部及內部。儘管於視察時無法全面勘察整個區域，吾等仍試圖視察物業所覆蓋的區域。吾等已於必要時開展調查。吾等的調查為獨立進行，不受任何第三方的影響。



吾等並無測試任何物業服務設施，故未能報告其現況。吾等並無對該等物業進行任何結構性測量，故未能就結構狀況作出評論。吾等並無進行任何實地調查以確定地面狀況是否適合作任何未來發展。吾等編製估值報告時乃假設該等狀況令人滿意且毋須任何非經常開支或延誤。

吾等並無進行任何實地測量以核實該等物業的面積是否正確，惟假設文件所載或根據圖則推測的面積乃正確無誤。所有文件及圖則僅作參考使用，因此所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 貨幣

除另有說明外，本報告所載的所有貨幣數字均以菲律賓披索（「披索」）及港元（「港元」）計值。吾等於估值中採納的匯率為1.00披索兌約0.16港元，其為於估值日期的概約通行匯率。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港  
西營盤  
干諾道西118號  
28樓2801室  
均安控股有限公司  
董事會 台照

代表  
泓亮諮詢及評估有限公司

董事總經理

張翹楚

中國註冊房地產估價師及經紀人  
BSc (Hons) MBA FRICS MHKIS RPS(GP)  
MCIREA MHKSI MISC MHIREA

謹啟

二零二零年九月三十日

附註：

張翹楚為英國皇家特許測量師學會資深會員、香港測量師學會會員、根據香港特別行政區（「香港」）測量師註冊條例（第417章）註冊專業測量師（產業測量）、中國房地產估價師及房地產經紀人學會會員、香港證券及投資學會會員、商場管理學會會員、香港地產行政師學會會員及中華人民共和國註冊房地產估價師及經紀人。彼具備合適資格進行估值工作，並擁有逾23年對位於香港、澳門、台灣、中國內地、菲律賓、韓國、加拿大、澳洲及其他海外國家屬該規模及性質的物業的估值經驗。

## 估值概要

## 第1類 – 貴集團於菲律賓持作發展之物業權益

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
1	550 Jorge Bocobo Extension, Ermita, Manila, National Capital Region, the Philippines	1,210,000,000披索 (193,600,000港元)	40%	484,000,000披索 (77,440,000港元)
小計：		1,210,000,000披索 (193,600,000港元)		484,000,000披索 (77,440,000港元)

## 第2類 – 貴集團於香港持作佔用之物業權益

編號	物業	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
2	香港干諾道西118號34樓1室	33,000,000港元	100%	33,000,000港元
小計：		33,000,000港元		33,000,000港元
總計：		<b>226,600,000港元</b>		<b>110,440,000港元</b>

## 估值證書

## 第1類 – 貴集團於菲律賓持作發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
1	550 Jorge Bocobo Extension, Ermita, Manila, National Capital Region, the Philippines	<p>該物業包括一幅地盤，擬重新發展為兩幢住宅大樓。</p> <p>根據兩項業權轉讓證書，該物業的總地盤面積約為3,312.00平方米（「平方米」）。根據 貴集團提供的資料，該物業的建議發展項目的建議總樓面面積（「總樓面面積」）約為128,132.00平方米。</p> <p>該物業以永久業權權益持有。</p>	<p>根據吾等的實地視察及 貴集團提供的資料，該物業目前正在進行施工前準備，有關發展項目預期將於二零二四年前後完成。</p>	<p>1,210,000,000披索 (拾貳億壹仟萬披索) (193,600,000港元 (壹億玖仟叁佰陸拾萬港元))</p> <p>貴集團應佔 40%權益：</p> <p>484,000,000披索 (肆億捌仟肆佰萬披索) (77,440,000港元 (柒仟柒佰肆拾肆萬港元))</p>

## 附註：

- 張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 已於二零一九年七月十五日視察物業。
- 估值及本證書由張翹楚 (FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA 中國註冊房地產估價師及經紀人) 及張杰雄 (MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA 中國註冊房地產估價師) 編製。

3. 兩份日期同為二零二零年二月二十一日第002-2020000813號及002-2020000814號業權轉讓證書的詳情概述如下：

項目	詳情
地段編號：	<ul style="list-style-type: none"><li>分區規劃(LRC) Psd-333479地段Lot 1-B，經批准作為非分區項目，為Lot 1 (LRC) Pcs-4288, LRC Cad. Rec. 31之一部分；及</li><li>分區規劃(LRC) Psd-333479地段Lot 1-C，經批准作為非分區項目，為Lot 1 (LRC) Pcs-4288; LRC Cad. Rec. No. 318之一部分</li></ul>
所持權益：	永久業權
註冊擁有人：	Metrocity Properties Group, Inc.
地盤面積：	<ul style="list-style-type: none"><li>Lot 1-B：約1,440.00平方米</li><li>Lot 1-C：約1,872.00平方米</li></ul>

4. 根據Metrocity Properties Group Inc. (作為抵押人) 與Philippine National Bank (作為抵押權人) 訂立日期為二零一九年九月十日的貸款協議，該物業已被抵押。

5. 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置	:	該物業位於550 Jorge Bocobo Extension, Ermita, Manila, National Capital Region, the Philippines。
交通	:	該物業與馬尼拉尼諾阿基諾國際機場相距約10.3公里，與Paco火車站相距約2.1公里。
周邊地區性質	:	該區主要為艾米塔(Ermita)區的住宅暨商業區。

6. 根據 貴公司提供的資料，Metrocity Properties Group, Inc. 為 貴集團之間接非全資附屬公司。

7. 吾等獲Jason C. Esperante律師就物業提供法律意見，其內容包括(其中包括)：

根據編號002-2020000813及002-2020000814的業權轉讓證書，註冊擁有人Metrocity Properties Group, Inc. 已依法取得該物業的產權，並為該物業的合法持有人。

8. 假設物業落成，且可自由轉讓，物業於估值日期之發展總值將約為15,090,000,000披索。根據已提供的資料，物業於估值日期的未付建築成本及已產生建築成本分別約6,730,000,000披索及10,000,000披索。

9. 在吾等進行物業之發展總值估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較住宅、零售舖及停車位之銷售。該等可比較項目被視為在物理上及位置上與物業建議發展項目有關，並因此納入估值之計算。按實用面積計算，獲納入的可比較住宅及零售舖的單位價格分別介乎每平方米135,000披索至160,000披索及介乎每平方米150,000披索至195,771披索，而停車位則每個介乎1,000,000披索至1,500,000披索。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較項目的單位價格一致。按實用面積計算，所採納的物業單位價格為住宅每平方米150,000披索、地舖每平方米154,000披索、樓上舖每平方米70,000披索，而停車位則每個1,300,000披索。

## 第2類 – 貴集團於香港持作佔用之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下的市值
2	香港干諾道西118號34樓1室  (佔所涉地段5,674分之24)	物業包括位於名為干諾道西118號的37層寫字樓的34樓的辦公室單位。  根據吾等就經核准的建築圖則所進行的不按比例計量，物業的實用面積約為1,383.49平方呎(「平方呎」)。 根據佔用許可證編號H63/94(RU)，物業於一九九四年前後落成。  所涉地段受17項政府租契規管，年期為999年，開始日期各異。	根據吾等實地視察及貴集團所提供的資料，物業目前由貴集團佔用。	33,000,000港元 (叁仟叁佰萬港元)  貴集團應佔 100%權益：  33,000,000港元 (叁仟叁佰萬港元)

## 附註：

1. 陳俊諺(MRICS MHKIS RPS(GP))已於二零二零年九月二十四日視察物業。
2. 估值及本證書由張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHKSI MISC MHIREA中國註冊房地產估價師及經紀人)及張杰雄(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA中國註冊房地產估價師)編製。

## 3. 有關物業於二零二零年九月二十二日的土地註冊詳情概述如下：

項目	詳情
註冊擁有人：	Alpha Gold Investments Limited 按日期為二零一七年三月十五日的轉讓契約註冊，註冊備忘錄編號為17032401140047
重大產權負擔：	<ul style="list-style-type: none"> <li>日期為一九九三年一月十八日的同意轉讓契據連規劃，註冊備忘錄編號UB5587473；</li> <li>日期為一九九三年三月十六日的公用契約連規劃，註冊備忘錄編號UB5599135；</li> <li>地政專員／港島西發出日期為一九九三年三月十二日的許可，註冊備忘錄編號UB5706750；</li> <li>地政專員／港島西發出日期為一九九三年三月十二日關於內地段2866號的許可，註冊備忘錄編號UB5706751；</li> <li>日期為一九九四年六月二十八日的修訂書，註冊備忘錄編號UB6066643 (備註：關於海旁地段534號)；</li> <li>日期為一九九四年六月二十八日的修訂書，註冊備忘錄編號UB6066645 (備註：關於內地段2866號)；</li> <li>日期為一九九四年六月三十日的新樓宇佔用許可證，註冊備忘錄編號UB6075462 (備註：由建築事務監督發出)；</li> <li>日期為一九九四年七月十五日的公契及管理協議連規劃，註冊備忘錄編號UB6085112；</li> <li>日期為二零一七年三月十五日以南洋商業銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資全數款項的抵押，註冊備忘錄編號17032401140053；及</li> <li>日期為二零一九年十二月三十一日以南洋商業銀行有限公司為受益人就全數款項的第二法定押記，註冊備忘錄編號20011700370090</li> </ul>

## 4. 該物業建於海旁地段472號、海旁地段473號、海旁地段474號、海旁地段475號、海旁地段527號、海旁地段528號之餘下部分、海旁地段529號之A分段、海旁地段530號之A分段、海旁地段531號之A分段、海旁地段532號之A分段、海旁地段533號之餘下部分、海旁地段534號之A分段、內地段2860號之餘下部分、內地段2861號之餘下部分、內地段2870號之餘下部分、內地段2871號之餘下部分及內地段2866號，以17項政府租契持有。主要條件概述如下：

地段編號	租期	地盤面積
海旁地段472號	一八九五年九月十四日起計999年	約1,552平方呎
海旁地段473號	一八九五年五月二十三日起計999年	約1,467平方呎
海旁地段474號	一八九五年五月二十三日起計999年	約1,460平方呎
海旁地段475號	一八九五年七月二十四日起計999年	約1,430平方呎
海旁地段527號	一八九五年七月二十四日起計999年	約1,722平方呎
海旁地段528號	一八九七年六月二十五日起計999年	約2,521平方呎
海旁地段529號	一八八九年十月五日起計999年	約2,500平方呎
海旁地段530號	一八九八年三月三十一日起計999年	約2,490平方呎
海旁地段531號	一八九八年七月二十七日起計999年	約2,426平方呎
海旁地段532號	一八九八年七月二十七日起計999年	約2,546平方呎
海旁地段533號	一八九五年六月十一日起計999年	約2,568平方呎

地段編號	租期	地盤面積
海旁地段534號	一八九五年六月十一日起計999年	約2,727平方呎
內地段2860號	一八九五年九月十四日起計999年	約909平方呎
內地段2861號	一八九六年三月十日起計999年	約1,049平方呎
內地段2866號	一八九五年五月二十三日起計999年	約863平方呎
內地段2870號	一八九六年三月十日起計999年	約1,047平方呎
內地段2871號	一八九五年五月二十三日起計999年	約861平方呎

上述地段的主要特別情況包括非厭惡性行業條款，該等條款已由兩項日期同為一九九三年三月十二日的許可所解除，註冊備忘錄編號分別為UB5706750及UB5706751，准許於該等地段從事製糖、油料、售肉、食物供應或旅館。

海旁地段534號之A分段及內地段2866號受日期同為一九九四年六月二十八日的兩項修訂書規限，註冊備忘錄編號分別為UB6066643及UB6066645。

5. 物業根據於二零一九年八月九日展示的西營盤及上環分區計劃大綱草圖S/H3/33號位處於劃為「商業」的地帶。

6. 該物業的概況及市場資料概述如下：

位置：該物業位於香港干諾道西118號。

交通：該物業與香港國際機場相距約36.2公里，與西營盤港鐵站相距約0.2公里。

周邊地區性質：該區主要為西營盤的住宅暨商業區。

7. 根據 貴公司提供的資料，Alpha Gold Investments Limited為 貴集團之直接全資附屬公司。

8. 在吾等進行物業估值之過程中，吾等已考慮及分析鄰近可比較辦公室之銷售。該等可比較處所被視為在物理上及位置上與物業有關，並因此納入估值之計算。按實用面積計算，獲納入的可比較處所的單位價格介乎每平方呎19,852港元至32,000港元。本估值所採納的單位價格經就不同屬性作出適當調整後，與相關可比較處所的單位價格一致。按實用面積計算，所採納的物業單位價格為每平方呎23,874港元。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供的詳情，旨在向股東提供有關要約人及要約的資料。

要約人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團及董事的任何資料除外)之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，於本綜合文件內發表之意見(董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

江蘇省建之董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團及董事的任何資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內發表之意見(董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表載列根據本公司的公開所得資料，股份於(i)有關期間內各曆月進行交易的最後日期；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 港元
二零二零年三月三十一日	0.195
二零二零年四月二十九日	0.190
二零二零年五月二十九日	0.170
二零二零年六月三十日	0.101
二零二零年七月三十一日	0.167
二零二零年八月三十一日	0.150
二零二零年九月四日(即最後交易日)	0.155
二零二零年九月二十八日(即最後實際可行日期)	0.234

於有關期間內，股份於聯交所所報最低收市價為於二零二零年六月十八日所錄得的每股0.089港元，而股份於聯交所所報最高收市價為於二零二零年九月十一日所錄得的每股0.295港元。



### 3. 要約人權益披露

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士所持有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之權益詳情如下：

姓名／名稱	身份	所擁有權益 之已發行 股份數目	佔本公司已 發行股本之 百分比
要約人(附註)	實益擁有人	600,000,000 (L)	37.88%
江蘇省建築工程集團 有限公司(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%
江蘇華遠投資集團有限公司(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%
陳正華先生(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%
綠地大基建集團有限公司(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%
綠地控股集團有限公司(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%
綠地控股集團股份 有限公司(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%

附註：

於最後實際可行日期，要約人由江蘇省建築工程集團有限公司(「江蘇省建」)全資擁有，而江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司(「綠地大基建」)、江蘇華遠投資集團有限公司(「江蘇華遠」)及南京城開股權投資合夥企業(有限合夥)(「南京城投」)分別擁有50%、35%及15%權益。

綠地大基建由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司則由綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)全資擁有，綠地控股為一間根據中國法律成立及於上海證券交易所上市的公司(股票代號：600606)。綠地控股由上海格林蘭投資企業(有限合夥)、上海地產(集團)有限公司及上海城投(集團)有限公司分別擁有29.13%、25.82%及20.55%權益。

江蘇華遠由陳正華先生及竇正紅女士分別擁有99%及1%權益。

南京城投為一間於中國成立的有限合夥。

南京城投之有限合夥人及彼等各自於南京城投之股權為：

南京城開壹股權投資管理中心(有限合夥)，佔31.997%；

南京城開貳股權投資管理中心(有限合夥)，佔14.716%；

南京城開參股權投資管理中心(有限合夥)，佔11.577%；

南京城開肆股權投資管理中心(有限合夥)，佔10.285%；

南京城開陸股權投資管理中心(有限合夥)，佔16.334%；及

南京城開柒股權投資管理中心(有限合夥)，佔15.081%。

南京城投之一般合夥人及其於南京城投之股權為：

江蘇省城開投資有限公司，佔0.010%。

#### 4. 證券之交易

除要約人為訂約方的買賣協議I及買賣協議II外，於有關期間，要約人及其一致行動人士並無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券。

#### 5. 其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除上文「3.要約人權益披露」一段所披露者外，要約人、其董事及其一致行動人士概無擁有股份或本公司可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具之投票權或權利或對此具有控制權或指示權；
- (b) 除上文「4.證券之交易」一段所披露者外，於有關期間內，要約人、其董事及其一致行動人士概無以代價交易任何股份、本公司可轉換證券、認股權證、期權或涉及有關證券的衍生工具；
- (c) 要約人及／或其一致行動人士概無借用或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)(如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外)；

- (d) 要約人及其一致行動人士概無訂立有關向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購任何要約股份的協議、安排或諒解，及／或將不會如此行事。亦概無有關要約股份並可導致投票權轉移的協議、安排或諒解以及任何相關押記或質押；
- (e) 除該等買賣協議外，要約人及其一致行動人士概無與任何其他人士就本公司股份訂立收購守則規則22註釋8所述形式的安排；
- (f) 除該等買賣協議外，概無與要約人、其一致行動人士及本公司有關而可能對要約具有重大影響的安排（不論是透過期權、彌償保證或其他形式的安排）；
- (g) 要約人及其一致行動人士及要約人之聯繫人與任何其他人士並無收購守則規則22註釋8第三段所述形式的安排；
- (h) 除該等買賣協議外，要約人及／或其一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而當中涉及可能會或不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件的情況；
- (i) 概無或不會給予任何董事利益，以補償其離職或其他與要約有關的損失（根據適用法律規定的法定賠償除外）；
- (j) 除該等買賣協議外，要約人或其任何一致行動人士以及任何董事、近期董事及股東或近期股東概不存在任何與要約有關或倚賴要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (k) 要約人及／或其一致行動人士概無自任何人士接獲任何有關接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (l) 除該等買賣協議外，賣方I及／或賣方II或彼等各自之一致行動人士（為一方）與要約人或其任何一致行動人士（為另一方）之間概無任何諒解、安排或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (m) 除根據該等買賣協議支付的代價外，要約人及其一致行動人士並無及將不會由要約人及其一致行動人士就銷售股份I或銷售股份II向賣方I、賣方II或彼等各自之一致行動人士支付任何形式之其他代價、補償或利益；及
- (n) (i)任何股東；與(ii)(a)要約人及其一致行動人士或(ii)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）。

## 6. 專家及同意書

- (a) 以下為提供載於本綜合文件的意見或建議的專家的資歷：

名稱	資歷
鼎珮證券有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

- (b) 鼎珮證券已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義轉載其意見、函件及／或報告(視情況而定)以及引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回其同意書。
- (c) 於最後實際可行日期，鼎珮證券並無持有本集團任何成員公司之任何股權或擁有權利(不論可否合法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

## 7. 一般事項

- (a) 要約人的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人的唯一董事為陳正華先生。
- (b) 江蘇省建的註冊辦事處位於中國南京市建鄴區雲龍山路99號。江蘇省建的董事為陳正華先生、仇天青先生、黃建燦先生、吳衛東先生及張建女士。
- (c) 江蘇華遠的註冊辦事處位於中國揚州市友誼路48號9幢。江蘇華遠的唯一董事為陳正華先生。
- (d) 綠地大基建的註冊辦事處位於中國上海市崇明縣東平鎮東風公路399號5058室。綠地大基建的唯一董事為吳衛東先生。
- (e) 綠地控股集團有限公司的註冊辦事處位於中國上海市江蘇路502號7樓。綠地控股集團有限公司的董事為張玉良先生、孫童先生及張蘊女士。
- (f) 綠地控股的註冊辦事處位於中國上海市黃浦區打浦路700號。綠地控股的董事為張玉良先生、徐孫慶先生、葉華成先生、孫童先生、張蘊女士、劉延平先生、何啟菊女士、華民先生、陳曉漫先生、鄭成良先生及盧伯卿先生。

- (g) 上海格林蘭投資企業(有限合夥)的註冊辦事處位於中國上海市青浦區北青公路9138號1幢3層K區353室。
- (h) 上海地產(集團)有限公司的註冊辦事處位於中國上海市浦東南路500號18樓，其董事為余力先生、馮經明先生、張建晨先生、祝世寅先生、沈正超先生及熊亦樺先生。
- (i) 上海城投(集團)有限公司的註冊辦事處位於中國上海市浦東南路500號，其董事為蔣曙杰先生、鄭秉文先生、陳慶江先生、景逸鳴先生、楊茂鐸先生及張義澎先生。
- (j) 南京城投的註冊辦事處位於中國南京市建鄴區雲龍山路99號省建大廈A座15樓。
- (k) 陳正華先生的通訊地址為中國南京市石鼓路100-2號3003室。
- (l) 鼎珮證券的註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場一期49樓。
- (m) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 8. 備查文件

自本綜合文件日期起直至最後截止日期(包括該日)或要約失效(以較早者為準)，以下文件的副本將於(a)上午八時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)一般營業時間內，本公司之主要營業地點(香港干諾道西118號2801室)；(b)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及(c)本公司網站([www.kwanonconstruction.com](http://www.kwanonconstruction.com))可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 鼎珮證券函件，全文載於本綜合文件第6至14頁；及
- (c) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述鼎珮證券發出的同意書。

## 1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關(i)要約人及其一致行動人士；(ii)賣方I；及(iii)賣方II的任何資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本綜合文件內發表之意見(要約人或要約人之唯一董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件概無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

港元

**法定：**

2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份 20,000,000

**已發行及繳足：**

1,584,000,000股每股面值0.01港元的股份 15,840,000

於二零二零年三月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)及最後實際可行日期，已發行股份總數為1,584,000,000股。

所有現有已發行股份均為已繳足，且在各方面享有同等權利(尤其是包括股息、投票權及股本)。

於最後實際可行日期，本公司並無任何可影響股份之發行在外證券、購股權、衍生工具、認股權證或其他可換股證券或權利。

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉；或(iv)根據收購守則披露的權益及淡倉如下：

姓名	身份	所擁有權益 之已發行 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳正華先生(附註)	受控制法團權益	600,000,000 (L)	37.88%

附註： 陳正華先生之權益由要約人持有，於最後實際可行日期，要約人由江蘇省建築工程集團有限公司全資擁有，而江蘇省建則由綠地大基建集團有限公司、江蘇華遠投資集團有限公司（「江蘇華遠」）及南京城開股權投資合夥企業（有限合夥）分別擁有50%、35%及15%權益。陳正華先生持有江蘇華遠的99%權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相關法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，概無擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條記入該條所指登記冊的其他權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所的其他權益或淡倉；或(iv)根據收購守則披露的其他權益或淡倉。

#### 4. 股權

於最後實際可行日期：

- (i) 本公司概無於要約人的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中持有任何權益；
- (ii) 除上文「3. 權益披露」一節所披露者外，董事概無於本公司或要約人的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益；
- (iii) 本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或因收購守則項下「一致行動」定義的第(5)類而被推定本公司的一致行動人士或因收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理(定義見收購守則))概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iv) 概無人士與本公司或因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)或(5)類而被推定為本公司的一致行動人士或因「聯繫人」定義的第(2)、(3)或(4)類而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排；
- (v) 概無本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理(定義見收購守則)除外)以全權委託方式管理；
- (vi) 除上文「3. 權益披露」一節所披露陳正華先生透過要約人持有本公司的權益外，概無董事於股份中擁有任何實益權益，因此，概無董事就其本身於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的實益擁有權表明是否接納或拒絕要約；及
- (vii) 除已轉借或出售的任何借入股份外，本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。



## 5. 證券買賣及有關買賣的安排

- (i) 於有關期間內，本公司並無以代價交易要約人的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (ii) 於有關期間內，除陳正華先生透過要約人收購該等銷售股份外，董事概無以代價交易本公司的相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (iii) 於有關期間內，董事概無以代價交易要約人的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (iv) 於要約期及截至最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或因收購守則項下「一致行動」定義的第(5)類而被推定本公司的一致行動人士或因收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理（定義見收購守則））概無以代價交易本公司任何有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (v) 任何人士概無與本公司或因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)或(5)類而被推定為本公司的一致行動人士或因「聯繫人」定義的第(2)、(3)或(4)類而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排，故無該等人士於要約期及截至最後實際可行日期以代價交易股份；及
- (vi) 概無本公司的有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理（定義見收購守則）除外）以全權委託方式管理，故無該等人士於要約期及截至最後實際可行日期以代價交易股份。

## 6. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或其他與要約有關的補償；
- (ii) 任何董事概無與任何其他人士訂有任何以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關的協議或安排；及
- (iii) 除陳正華先生於該等買賣協議擁有權益外，要約人概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

## 7. 董事服務合約

董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約為：(i)於要約期開始前六個月內訂立或經修訂（包括持續及固定年期合約）；(ii)通知期達12個月或以上的持續合約；或(iii)有效期尚餘12個月以上（不論通知期長短）的固定期限合約。

## 8. 重大合約

本集團成員公司於要約期開始前兩年內及截至最後實際可行日期（包括當日）訂立以下屬重大或可能屬重大的合約（並非由本集團任何成員公司於已進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 於二零一九年六月三日，本公司與賣方I訂立認購協議，據此，本公司同意發行而賣方I同意認購220,000,000股股份，總代價為106,700,000港元。詳情請參閱本公司日期為二零一九年六月三日及四日的公告；
- (ii) 於二零一九年九月二十三日，Anncore Properties Group Inc.（「Anncore」，本公司之間接非全資附屬公司）與(a) Dunfeng Shipping Phils. Corp；(b) Rochelle Ann G. Santiago；(c) Anita Chan；(d) Carlos R. Guerrero；(e) Lawrence Daniel Sy；及(f) Herbie Maximillian C. Tan（統稱「賣方」）訂立買賣協議，據此，Anncore同意收購而賣方同意出售Metrocity Properties Group Inc.之全部已發行股份，總代價為236,300,000菲律賓披索（相等於約35,400,000港元）。詳情請參閱本公司日期為二零一九年九月二十三日及二十七日的公告；

- (iii) 於二零二零年三月六日，本公司與賣方II訂立認購協議，據此，本公司同意發行而賣方II同意認購132,000,000股股份，總代價為26,083,200港元。詳情請參閱本公司日期為二零二零年三月六日及十日的公告；及
- (iv) 於二零二零年三月六日，本公司與孫家軍訂立認購協議，據此，本公司同意發行而孫家軍同意認購132,000,000股股份，總代價為26,083,200港元。詳情請參閱本公司日期為二零二零年三月六日及十日的公告。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團涉及若干訴訟，董事認為，根據本集團法律顧問對該等訴訟的意見，資金流出以結算該等索償的可能性極微及／或已投購足夠保單就損失(如有)提供保障，因此，董事認為不會對本集團產生重大不利影響。

## 10. 同意書及專業顧問的資歷

以下為提供載於本綜合文件的報告、意見或建議的專家的資歷：

名稱	資歷
卓亞融資有限公司	一間可從事證券及期貨條例項下界定之第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
泓亮諮詢及評估有限公司	獨立專業估值師

卓亞融資及泓亮各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義轉載其各自的函件、報告以及引述其各自的名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 11. 備查文件

自本綜合文件日期起直至最後截止日期(包括該日)或要約失效(以較早者為準),以下文件的副本將於(a)上午八時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)一般營業時間內,本公司之主要營業地點(香港干諾道西118號2801室);(b)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及(c)本公司網站(<http://www.kwanonconstruction.com>)可供查閱:

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則;
- (ii) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報;
- (iii) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報;
- (iv) 董事會函件,全文載於本綜合文件第15至20頁;
- (v) 獨立董事委員會致獨立股東之函件,全文載於本綜合文件第21至22頁;
- (vi) 卓亞融資函件,全文載於本綜合文件第23至42頁;
- (vii) 泓亮編製之擁有人應佔本集團物業權益之估值報告(包括估值證書),載於本綜合文件「附錄三—物業估值報告」;
- (viii) 本附錄「同意書及專業顧問的資歷」一段所述之同意書;及
- (ix) 本附錄「重大合約」一段所述各重大合約。