

## 諒解備忘錄

本諒解備忘錄於二零一六年 三月 三 日由下列各方簽訂：

- (1) **Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited** 港深聯合物業管理（控股）有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands（以下簡稱“買方”）；
- (2) **Yorkshire Group Limited**（約克夏集團有限公司），一間於香港註冊成立的有限公司（公司編號：303500），其地址為 Unit C, 7/F., Mai Shun Industrial Building, No.18-24 Kwai Cheong Road, Kwai Chung, N.T., Hong Kong（“約克夏集團”）；及
- (3) **Tso Chi Ming**（曹志明），持有香港身份證號碼：G555865(3)，其住址為 Flat 1, 10/F., Wing Cheung House, Sui Wo Court, Shatin, N.T., Hong Kong（以下與約克夏集團，合稱“賣方”）。

### 序言

- (A) 買方是一家於香港聯合交易所創業板的上市公司，股份代號 8181.HK。
- (B) **Yorkshire Property Management Company Limited**（約克夏物業管理服務有限公司）（以下簡稱“目標公司”），為一家於香港註冊成立之有限公司（公司編號：910133），其地址為 Unit C, 7/F., Mai Shun Industrial Building, 18-24 Kwai Cheong Road, Kwai Chung, N.T.。截止本備忘錄簽署日，目標公司的全部已發行股份為 1,000,000 股普通股（以下簡稱“待售股份”），由賣方實益及合法持有。目標公司主要在香港從事物業管理的業務。
- (C) 鑒於買方有意收購待售股份，賣方亦有意出售待售股份，而出售待售股份的條款及條件仍在商議中，各方現訂立本備忘錄，作為列明有關收購意向及各方商討之基礎。除在本備忘錄特別列明外，本諒解備忘錄不會對本備忘錄各方產生法律約束力。

因此，各方達成備忘錄如下：

#### 1. 出售資產

買方擬向賣方收購，而賣方有意出售待售股份（或通過各方協議的其他方式，詳情以正式協議為準）（以下簡稱“該交易”）。

#### 2. 代價

該交易之總代價的金額、支付方式、時間、分期金額及各項細節須以正式協議為準。

#### 3. 先決條件

- 3.1 各方同意，正式協議內有關該交易之完成及交割的先決條件應包括但不限於：

## 諒解備忘錄

- (1) 買方根據本諒解備忘錄的第 4 條對目標公司進行盡職調查，並且買方已經合理滿意及接納就目標公司進行之盡職調查。有關的盡職調查應由買方之提名人士根據本諒解備忘錄的第 4 條進行，而賣方亦應根據本諒解備忘錄的第 4 條竭力配合買方之提名人士對目標公司等進行盡職調查。
  - (2) 該交易獲得一切必要之批准（包括但不限於香港聯交所的批准，如需要）
- 3.2 除非獲買方書面豁免（惟相關必要牌照、許可、批准之先決條件不可被豁免），先決條件必須在正式協議內指定的限期前達成。
- 3.3 該等先決條件及個別的細節須待正式協議的訂立，方可作實。
4. 盡職調查
- 4.1 緊接於簽署本諒解備忘錄後的 90 天內（或於各方另行同意延長的期限），買方可對目標公司的業務及資產進行盡職調查。盡職調查之內容包括但不限於對目標公司之成立、存續狀況、資產及負債、財政狀況、業務營運狀況及房地產建築的業權有效性等的情況（包括有否受限於法院判令或第三者的合法權益等等進行調查）（“盡職調查”）。
- 4.2 賣方承諾於簽署本諒解備忘錄後盡力配合向買方（或其代表）提供可協助其完成盡職調查之相關資料及配合買方（或其代表）作出一切合理行動及滿足買方一切為完成盡職調查提出之合理要求，包括但不限於提供及容許買方探視，查閱目標公司及其子公司之資料、簿冊及帳目、安排公司董事、高級主管等作面談並協助盡職調查。
5. 協商
- 各方必須盡最大努力及誠信地促使該交易協商進行，並在本備忘錄簽訂日期後 90 天內（或各方另行以書面同意之其他日期）（以下簡稱“有效期”）達成最後具法律約束力的正式協議（以下簡稱“正式協議”），以落實該交易。各方同意於簽署正式協議時，買方可以選擇該買方集團內其他合適的企業/公司作為簽署之一方。各方將磋商類似交易中慣常之條款並反映於正式協議中。
6. 獨家收購權
- 在有效期內買方對諒解備忘錄項下之目標事項享有獨家磋商權；同時，賣方不得與其他洽購者就有關出售目標公司之股權，及/或其業務之事宜進行任何形式之接洽，而產生干擾或影響本諒解備忘錄項下之目標事項。上述指的接洽包括但不限於：商談，簽署備忘錄、意向書、具有或不具有法律約束力之協議。
7. 保密責任
- 本諒解備忘錄各方在未得另一方書面同意之前，不能在成交以前或以後，向公眾或傳媒（中文或英文，本地或海外）發放有關本備忘錄和其附帶事宜的公告或資料，但這並不限制各方（即使沒有其他方同意）因法例或其他的監管機構的規定下所作的陳述和披露（例如香港證監會或香港聯合交易所），只要一方能事先合理地徵詢

## 諒解備忘錄

其他方即可。除非獲得賣方的書面同意，買方須將所有盡職調查所獲取之資料及文件保密，不可透露任何有關資料及文件給第三方。

### 8. 終止協議

除非各方以書面更改，本備忘錄將自動在以下時間終止（以兩者之較早為準）：

- (A) 有效期屆滿；或
- (B) 簽訂正式協議之日期，

惟第 8 條款不能解除任何一方在本備忘錄終止前於具約束力條款的違約責任。

### 9. 通知

9.1 通知的方式：根據本備忘錄規定之所有通知或通訊應以書面形式發出，可採用人手或速遞方式送達或通過預付郵資方式郵遞（如郵寄到海外，則用航空郵遞的方法）或傳真方式送達。通知須注明收件人姓名並按第 9 條款根據各方隨時通知其他方的其他位址或傳真號碼發送。有關正式協議下的通知方式、指定地址及傳真號碼或送達時間及證明，將另外於簽署正式協議下定義。

9.2 為免產生不必要的誤會，所有本協議備忘錄規定之通知應於以下之時被視為送達：

- (A) 如以人手或速遞方式送達，為交付之時；
- (B) 如以郵遞方式送達，在同一國家內為交付予郵政機關後之兩(2)個工作日；如果收件人在該國家之外，則為交付予郵政機關後之五(5)個工作日；
- (C) 如以傳真形式發送，則為發送傳真之時。

倘若以人手、速遞或傳真方式在某個工作日的下午四時（當地時間）以後或接收地為非工作日的時候發送通知，送達的時間將被視為當地時間下個工作日的上午九時。本條款所謂“工作日”乃指星期六、星期日以外的接收地銀行營業日。

9.3 送達之證明：在證明送達方面，人手交付或速遞交付本身即可證明，而郵遞發送則在裝有通知的信封上標有正確地址和收件人姓名而信件為郵政機關所接納即可證明；如果以傳真發送，從自動確認傳真發送報告中得以證明（但是，如以傳真發送而該傳真在重大方面不能清晰閱讀，則通知不會被視為送達；如於該傳真發送後之下一個工作日完結之前沒有作出重新發送的要求，該傳真將被視為可清晰閱讀）。

### 10. 適用法律及管轄權及其他

10.1 適用法律：本備忘錄以及當中所指的所有文件均受香港法律的制約和解釋及按其執行。

10.2 管轄權：任何由本備忘錄導致的問題、爭議、訴訟、或法律程序（“法律程序”），各方將：

- (A) 無條件服從香港法院的非專有司法管轄權所管轄；及

## 諒解備忘錄

---


(B) 放棄反對法律程序進行的地點、放棄基於不方便訴訟地的理由而反對該法律程序、並且放棄基於法院沒有司法管轄權而提出反對的權利。

- 10.3 具法律約束力；本備忘錄中第 4 條, 第 6 條至第 10 條的條文對各方均具法律約束力, 各方必須遵守, 除此以外, 本備忘錄其他條文不具任何法律約束力。
- 10.4 每一方均應各自支付與本備忘錄及正式協議的談判、準備、簽署及執行相關的費用 (包括盡職調查所需的專業費用) 及開支 (包括稅項)。

簽署頁

茲證明，各方在文首所載日期簽訂本備忘錄。

**Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited**



---

授權代表簽署

姓名：Ho Ying Choi

職銜 Executive DIRECTOR

**Yorkshire Group Limited**

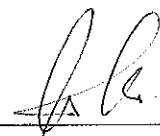
For and on behalf of  
**Yorkshire Group Limited**  
約克夏集團有限公司



授權代表簽署

姓名：Tso Chi Ming

職銜：DIRECTOR



---

**Tso Chi Ming (曹志明)**