

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已售出或轉讓名下所有港深聯合物業管理(控股)有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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。

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，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited
港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

涉及發行承兌票據的
須予披露及關連交易；
重選董事；
及
股東特別大會通告

本公司的財務顧問

 金利豐財務顧問

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



衍丰企業融資有限公司

本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問就協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第19至36頁。

本公司謹訂於2017年3月24日(星期五)下午3時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室召開及舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

2017年3月8日

創業板的特色

創業板的定位，乃為相比其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。準投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	19
附錄一 — 物業估值報告.....	I-1
附錄二 — 一般資料.....	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購目標公司全部已發行股本
「協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項所訂立日期為2017年2月8日的協議
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港上海滙豐銀行有限公司於香港開門營業的日子，不包括星期六、星期日、其他公眾假期或於上午9時正至下午5時正任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的任何日子
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其普通股於創業板上市(股份代號：8181)
「完成」	指	將於完成日期落實完成收購事項
「完成賬目」	指	由目標公司編製並經目標公司現任董事核證屬真實準確的目標公司截至完成日期的未經審核資產負債表及目標公司於2016年4月1日至完成日期期間的未經審核損益及其他全面收益表(反映根據協議簽立豁免契據及約務更替契據以及解除／釋放目前規限物業的現有按揭)
「完成日期」	指	於2017年4月28日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)下午3時正或之前
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	40,000,000港元，即收購事項的代價，為銷售股份的購買價

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2017年3月24日(星期五)下午3時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東或股東(視情況而定)考慮並酌情批准協議及其項下擬進行交易以及重選董事
「經擴大集團」	指	透過完成收購事項擴大的本集團
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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(即曹肇楹先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲委任就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括於協議項下擬進行交易中擁有重大權益並須根據創業板上市規則規定於股東特別大會就批准協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「最後可行日期」	指	2017年3月6日，即本通函付印前為確定本通函所提述若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「最後完成日期」	指	2017年4月28日或賣方與買方可能書面協定的其他日期
「何應祥先生」	指	買方的董事何應祥先生，持有(i)一股目標公司A已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%；及(ii)一股目標公司B已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%，為其中一名賣方。彼為何應財先生的胞兄
「何應財先生」	指	執行董事何應財先生，持有(i)一股目標公司A已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%；及(ii)一股目標公司B已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%，為其中一名賣方。彼為何應祥先生的胞弟
「承兌票據」	指	兩張將由買方根據協議向各賣方(或彼等各自的代名人)分別發行本金額各為7,000,000港元的承兌票據
「物業」	指	物業A及物業B的統稱
「物業A」	指	位於香港九龍鶴園街2G號恒豐工業大廈一期1樓A1室的工廠單位
「物業B」	指	位於香港新界屯門震寰路3號德榮工業大廈13樓A室的工廠單位
「買方」	指	港深聯合物業管理有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「實用面積」	指	實用面積
「銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B的統稱
「銷售股份A」	指	目標公司A股本中的所有已發行股份
「銷售股份B」	指	目標公司B股本中的所有已發行股份

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B的統稱
「目標公司A」	指	升運投資有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，於最後可行日期由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益
「目標公司B」	指	添昇投資有限公司，根據香港法律註冊成立的公司，於最後可行日期由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益
「估值師」	指	羅馬國際評估有限公司，負責物業估值的獨立專業估值師
「賣方」	指	何應財先生及何應祥先生的統稱
「%」	指	百分比



Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited
港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

執行董事：
達振標先生(主席)
李展程先生
何應財先生

獨立非執行董事：
曹肇楹先生
林繼陽先生
羅志豪先生

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中110-116號
永恒商業大廈
9樓906室

敬啟者：

涉及發行承兌票據的
須予披露及關連交易；
重選董事；
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2017年2月8日及2017年3月6日有關(其中包括)收購事項的公佈。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)將於股東特別大會重選的董事詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東

董事會函件

的推薦建議函件；(iv)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(v)物業估值報告；(vi)本集團的一般資料；及(vii)召開股東特別大會通告。

協議

以下為協議的主要條款概要。

日期

2017年2月8日。

訂約方

買方： 港深聯合物業管理有限公司(本公司的全資附屬公司)

賣方： 何應財先生(目標公司A及目標公司B各50%權益的賣方)及
何應祥先生(目標公司A及目標公司B各50%權益的賣方)

目標公司： 升運投資有限公司及添昇投資有限公司

何應財先生為執行董事，而何應祥先生則為買方的董事。何應財先生亦為何應祥先生的胞弟。因此，根據創業板上市規則第20章，賣方為本公司的關連人士。

主體事項

根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部股本。

代價

收購事項的代價合共為40,000,000港元，其中目標公司A及目標公司B的代價分別為30,000,000港元及10,000,000港元。代價將由買方根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例(即分別應付何應財先生及何應祥先生各20,000,000港元)以下列方式支付予賣方：

- (a) 訂金4,000,000港元(「訂金」)(可予退還)已由買方於協議日期起計十(10)個營業日內支付予作為託管人的賣方律師(彼可於完成時向賣方發放訂金)；及

董事會函件

- (b) 代價餘額36,000,000港元須由買方於完成日期根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例支付予賣方，其中22,000,000港元將以現金支付及14,000,000港元將透過向賣方或彼等各自的代名人發行承兌票據的方式支付。

代價乃由賣方與買方在參考(其中包括)物業經估值師按市值法評估得出的估值(當中物業A及物業B於2016年12月31日的市值分別為30,000,000港元及10,000,000港元)後公平磋商釐定。

經就物業A的估值溢價作出調整後的目標公司A經調整資產淨值約為20,121,000港元，即目標公司A的代價較該經調整資產淨值有溢價約49.10%。基於(i)完成收購事項其中一項先決條件為賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就目標公司的董事貸款及目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據及(ii)按揭貸款須如下文所述於完成時全面釋放及解除，故目標公司A的財務狀況將不存在任何董事貸款、按揭貸款及目標公司間的貸款。因此，經就物業A的估值溢價、豁免董事貸款、按揭貸款及目標公司間的貸款(分別約為22,461,000港元、7,187,000港元、2,588,000港元及73,500港元)作出調整後的目標公司A經調整資產淨值約為29,970,000港元，即目標公司A的代價較該經調整資產淨值有溢價約0.10%。

經就物業B的估值溢價作出調整後的目標公司B經調整資產淨值約為10,988,000港元，即目標公司B的代價較該經調整資產淨值折讓約8.99%。基於完成收購事項其中一項先決條件為賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就目標公司的董事貸款及目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據，故目標公司B的財務狀況將不存在任何董事貸款及目標公司間的貸款。因此，經就物業B的估值溢價、豁免董事貸款及目標公司間的貸款(分別約為8,843,000港元、1,632,000港元及73,500港元)作出調整後的目標公司B經調整資產淨值約為9,283,000港元，即目標公司B的代價較該經調整資產淨值有溢價約7.73%。儘管目標公司B的代價較目標公司B的經調整資產淨值有溢價，然而，董事會認為目標公司B的代價屬公平合理，原因為(i)目標公司B的代價乃物業B的市值；及(ii)本集團可於收購物業B後節省日後租金開支(於2016年4月至2017年3月為每月32,000港元)。

董事會函件

有關物業的進一步詳情載於下文「有關目標公司的資料」一節。

董事經考慮(其中包括)物業A及物業B的估值後認為,代價屬公平合理,且符合本公司及股東整體利益。代價將以本公司內部資源撥付。

承兌票據

買方將於完成日期向各賣方(或彼等各自的代名人)發行本金額各為7,000,000港元的承兌票據。承兌票據的主要條款如下:

發行人	: 買方
票據持有人	: 賣方或彼等各自的代名人
將予發行本金額	: 各為7,000,000港元
發行日	: 完成日期
到期日	: 承兌票據發行日期之後滿18個月的翌日
利息	: 無
可轉讓性	: 不可轉讓
擔保	: 買方於承兌票據項下的責任並無獲擔保
提早贖回	: 買方可透過向票據持有人發出不少於一個月事先書面通知償付全部或任何部分承兌票據

先決條件

完成須待下列條件達成或獲買方豁免(視情況而定)後,方可作實:

- (a) 賣方於完成時給予銷售股份有效的所有權且概不附帶任何產權負擔,而賣方為銷售股份的唯一登記及實益擁有人;
- (b) 賣方促使目標公司於完成時證明及給予物業有效的所有權,並顯示目標公司A及目標公司B分別為物業A及物業B的唯一登記及實益擁有人;

董事會函件

- (c) 獲妥為簽署的完成賬目於完成時交付予買方；
- (d) 買方信納就銷售股份、目標公司(包括但不限於其資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律、稅務方面事宜)及物業的盡職審查及調查結果；
- (e) 協議項下賣方及目標公司作出的保證、聲明及承諾於截至完成日期(包括該日)止在任何重大方面仍屬真實準確，亦無誤導成分，而賣方及目標公司概無不披露目標公司任何責任；
- (f) 賣方及目標公司須盡量於完成或之前在各方面妥為遵守協議；
- (g) 賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就(i)目標公司的董事貸款；及(ii)目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據；及
- (h) 買方就協議及其項下擬進行交易於股東特別大會自董事會及／或獨立股東取得一切必要批准(「批准」)。

買方可於其認為適合的情況下全權酌情豁免遵守上述任何先決條件(上文(a)、(b)及(h)段所載不得豁免的先決條件除外)。除非所有先決條件達成或獲豁免或根據協議豁免任何先決條件，否則買方將無責任支付為數36,000,000港元的款項，即買方於完成日期應付予賣方的代價餘額。

於最後可行日期，上述先決條件尚未達成。

買方有權但並無義務豁免上述先決條件(上文(a)、(b)及(h)段所載不得豁免的先決條件除外)。該權利可為買方提供更多彈性以完成收購事項。董事將經應有審慎考慮後行使該權利，並僅在符合本公司及股東整體利益情況下方豁免該等先決條件，且無論如何均不會在影響收購事項性質的情況下豁免該等先決條件。

截至最後可行日期，買方並無豁免亦無任何意圖豁免上述任何可獲豁免的先決條件。

董事會函件

倘上文(a)及(b)段所載先決條件未能按買方信納的方式獲達成及／或倘任何先決條件(上文(a)及(b)段所載先決條件除外)未能按買方合理信納的方式獲達成(惟獲買方另行豁免則除外)及／或倘於最後完成日期前至少七個營業日未能獲得批准，則買方有權透過向賣方發出通知取消交易並撤銷協議(將對賣方具約束力)，而毋須向賣方作出任何賠償。根據協議，賣方亦同意並授權賣方的律師於買方或買方的律師發出取消通知起計七(7)日內向買方退回買方於協議項下的已付訂金(不計利息)。

完成

待上文「先決條件」一節所述所有先決條件達成(或獲買方豁免)後，完成將於完成日期落實。

有關本集團的資料

買方為於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。本公司為投資控股公司。本集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。

有關目標公司的資料

目標公司A

於最後可行日期，目標公司A由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司A將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司A為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司A的唯一資產為物業A。除持有物業A的權益外，目標公司A概無其他業務營運。目標公司A於2010年按代價10,150,000港元收購物業A，而物業A的市值上升主要是由於近年香港物業市場大幅增長。

物業A位於香港九龍鶴園街2G號恒豐工業大廈一期1樓A1室，總實用面積約為6,271平方呎，現時出租予十二名租戶，月租總額為98,800港元。

物業A現時受限於一項作為目標公司A獲授銀行融資的擔保的按揭。根據協議，賣方將動用部分代價撥作以目標公司A的名義及代表目標公司A支付上述按揭貸款，而上述按揭將於完成時全面釋放及解除。

董事會函件

以下為摘錄自目標公司A截至2016年3月31日止兩個財政年度的經審核財務報表及摘錄自截至2016年12月31日止九個月的管理賬目的未經審核財務報表的目標公司A財務資料：

	截至以下日期止年度		截至
	2015年	2016年	2016年
	3月31日	3月31日	12月31日
	(經審核)	(經審核)	止九個月
	港元	港元	(未經審核)
	(附註)		港元
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)	(132,873)	320,578	228,035
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)	(216,216)	145,964	190,409
		於2016年	於2016年
		3月31日	12月31日
		(經審核)	(未經審核)
		港元	港元
負債淨額		2,530,269	2,339,859

附註：截至2015年3月31日止年度，目標公司A錄得除稅及非經常性項目前後虧損，主要由於就2014年4月至2015年3月31日期間獲提供的租金管理服務向目標公司A的關連公司Wah Hing (HK) Engineering Limited支付非經常性服務費300,000港元。由於租金管理服務並不符合成本效益，目標公司A的管理層認為有關安排不再屬必需，故自2015年4月1日起終止該項服務。自當日起，目標公司A自行管理物業A。

買方已委任估值師評估物業A於2016年12月31日的市值。根據本通函附錄一所載估值師編製的估值報告，物業A於2016年12月31日的市值為30,000,000港元。

目標公司B

於最後可行日期，目標公司B由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司B將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司B為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司B的唯一資產為物業B。除持有物業B的權益外，目標公司B概無其他業務

董事會函件

營運。目標公司B於2008年按代價1,550,000港元收購物業B，而物業B的市值上升主要是由於近年香港物業市場大幅增長。

物業B位於香港新界屯門震寰路3號德榮工業大廈13樓A室，總實用面積約為2,560平方呎，現時出租予買方作為買方的分辦事處，月租為32,000港元，租約將於2017年3月31日屆滿，預期物業B將繼續作為買方的分辦事處。

物業B現時受限於一項作為目標公司B獲授銀行融資的擔保的按揭及租金轉讓契據。根據協議，賣方將動用部分代價撥作以目標公司B的名義及代表目標公司B支付上述按揭及租金轉讓契據貸款，而上述按揭及租金轉讓契據將於完成時全面釋放及解除。

以下為摘錄自目標公司B截至2016年3月31日止兩個財政年度的經審核賬目及摘錄自目標公司B截至2016年12月31日止九個月的管理賬目的未經審核財務報表的財務資料：

	截至以下日期止年度		截至
	2015年	2016年	2016年
	3月31日	3月31日	12月31日
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	港元	港元	港元
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)	219,303	268,435	244,767
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)	196,842	217,867	204,381
		於2016年	於2016年
		3月31日	12月31日
		(經審核)	(未經審核)
		港元	港元
資產淨值		1,940,735	2,145,116

買方已委任估值師評估物業B於2016年12月31日的市值。根據本通函附錄一所載估值師編製的估值報告，物業B於2016年12月31日的市值為10,000,000港元。

董事會函件

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入本集團的綜合財務報表內。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。

董事認為，收購事項對本集團有利。預期物業A可為本集團帶來穩定的經常性租金收入，而收購物業B可減少本集團的租金開支，亦可讓本集團發掘及拓闊其於香港物業市場的業務前景。本公司在相近時間開始就建議收購兩間目標公司進行磋商。為避免將產生的額外成本及開支(包括但不限於法律及其他專業費用)，本公司決定於同一時間進行兩項收購事項。董事會認為，將可能產生與收購事項有關之所有成本減至最低對本集團而言攸關重要。

鑑於上文所述，董事認為，儘管收購事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，協議的條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及本公司股東整體利益。

創業板上市規則的涵義

由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，收購事項須根據創業板上市規則第19章遵守申報及公佈規定。

於最後可行日期，執行董事兼何應祥先生的胞弟何應財先生及買方的董事兼何應財先生的胞兄何應祥先生均為賣方，故就創業板上市規則第20章而言屬本公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則第20章，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行交易須根據創業板上市規則第20章遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。於最後可行日期，何應財先生及何應祥先生以及彼等各自的緊密聯繫人士概無擁有任何股份權益。倘其後何應財先生、何應祥先生及／或彼等各自的緊密聯繫人士擁有股份權益，則彼或彼等須於股東特別大會就協議及其項下擬進行交易放棄投票。

董事會函件

於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的何應財先生已就批准協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

重選董事

根據本公司組織章程細則第83(3)條，自2016年12月20日起獲委任為執行董事以填補黃鶴女士辭任所產生臨時空缺的李展程先生(「李先生」)將任職直至股東特別大會，且將符合資格並願意於股東特別大會接受重選。有關重選李先生為執行董事的決議案將於股東特別大會提呈。

李先生的履歷詳情如下：

李先生，31歲，持有美國華盛頓州立大學工商管理學士學位。李先生於房地產投資、收購、估值及資產管理方面的經驗豐富。李先生獲委任為執行董事前，自2016年5月1日起擔任本公司的業務顧問。

李先生與本公司訂有服務合約，自2016年12月20日起初步為期一年，可於當時委任任期屆滿後翌日起自動接連重續，每次為期一年，除非經任何一方另發出不於一個月的書面通知予以終止。根據服務合約，李先生有權收取董事袍金每月45,000港元，該金額乃由李先生與本公司參考其職務、責任及現行市況後公平磋商釐定，須經本公司薪酬委員會審閱。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則輪值退任及重選連任。

李先生確認，於最後可行日期，彼並無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉(定義見證券及期貨條例第XV部)。

李先生亦確認，於最後可行日期，(i)彼於過去三年並無在證券於香港或海外任何證券市場上市的其他公眾公司擔任任何董事職務，彼亦無任何其他主要任命或專業資格；(ii)彼並無於本公司或本公司任何附屬公司出任任何其他職位；(iii)彼與任何董事、本公司高級管理層、主要股東或控股股東(定義見創業板上市規則)並無任何關係；及(iv)概無任何有關重選李先生為董事而須根據創業板上市規則第17.50(2)(h)至(v)條予以披露的資料或須促請股東垂注的任何其他事宜。

股東特別大會

本公司謹訂於2017年3月24日(星期五)下午3時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室召開及舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

就批准協議及其項下擬進行交易以及重選董事提呈的普通決議案將於股東特別大會以投票方式進行表決，而本公司將於股東特別大會結束後公佈股東特別大會結果。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，截至最後可行日期，概無股東於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益而須於股東特別大會就相關決議案放棄投票且不得計入會議法定人數。

推薦建議

除本節「推薦建議」之前章節所載資料外，敬請閣下垂注載於本通函第17至18頁的獨立董事委員會函件(當中載列其向獨立股東提供有關如何於股東特別大會就協議及其項下擬進行交易投票的推薦建議)，及本通函第19至36頁的獨立財務顧問函件(當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供有關協議及其項下擬進行交易的意見及達至其意見所考慮的主要因素及理由)。

經考慮本函件所載理由及計及獨立財務顧問的意見，董事認為，協議乃按正常商業條款訂立，且協議條款對獨立股東而言屬公平合理，而協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案以批准協議及其項下擬進行交易。

董事會函件

其他資料

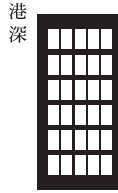
另請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
港深聯合物業管理(控股)有限公司
主席
達振標
謹啟

2017年3月8日



Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited
港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

敬啟者：

**涉及發行承兌票據的
須予披露及關連交易**

吾等謹此提述本公司於本函件日期致股東的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據創業板上市規則，吾等獲委任為獨立董事委員會，以考慮協議及其項下擬進行交易並就協議及協議項下擬進行交易是否公平合理向獨立股東提供意見。吾等須就獨立股東應否投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准協議及其項下擬進行交易的決議案提供推薦建議。

獨立財務顧問(即衍丰企業融資有限公司)已在獨立董事委員會批准下獲委任，以就(其中包括)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注通函所載「獨立財務顧問函件」，當中載列其就收購事項向獨立股東及吾等提供的意見。吾等另請閣下垂注載於通函的「董事會函件」及通函各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

經計及獨立財務顧問在其意見函件中考慮的主要因素及理由以及意見後，吾等認為協議條款屬公平合理，並認為儘管協議項下擬進行交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)乃建基於正常商業條款且對獨立股東而言屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准協議及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
林繼陽先生
謹啟

曹肇楹先生

羅志豪先生

2017年3月8日

獨立財務顧問函件

以下為衍丰企業融資有限公司就協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



衍丰企業融資有限公司
香港中環
皇后大道中110-116號
永恒商業大廈17樓1701室

敬啟者：

涉及發行承兌票據的須予披露及關連交易

A. 緒言

茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2017年3月8日的通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）內「**董事會函件**」（「**董事會函件**」）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2017年2月8日有關收購事項的公佈。於2017年2月8日（聯交所交易時段後），買方（ 貴公司的全資附屬公司）與賣方及目標公司訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本，代價為40百萬港元。完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入 貴集團的綜合財務報表內。

由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成 貴公司的須予披露交易。因此，收購事項須根據創業板上市規則第19章遵守申報及公佈規定。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，執行董事兼何應祥先生的胞弟何應財先生及買方的董事兼何應財先生的胞兄何應祥先生均為賣方，故就創業板上市規則第20章而言屬 貴公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則第20章，訂立協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司的關連交易。由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且總代價超過10百萬港元，故收購事項須根據創業板上市規則第20章遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

於最後可行日期，何應財先生及何應祥先生以及彼等各自的聯繫人士概無擁有任何股份權益。倘其後何應財先生及／或何應祥先生擁有股份權益，則彼(彼等)須於股東特別大會就協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益的何應財先生已就批准協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮協議及其項下擬進行之交易的條款是否公平合理，並就此向獨立股東提供意見。

作為獨立財務顧問，吾等的責任乃就協議及其項下擬進行之交易的條款是否公平合理、是否按正常商業條款訂立、是否符合 貴公司及股東整體利益以及獨立董事委員會應否推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准協議及其項下擬進行之交易的決議案提供獨立意見。

於過去兩年，吾等並無為 貴公司擔任獨立財務顧問及提供任何其他服務。於最後可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴公司或任何其他人士之間存在可被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性(定義見創業板上市規則第17.96條)的任何關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人士或彼等各自的主要股東或聯繫人士或協議及其項下擬進行之交易的任何其他訂約方並無關聯，故符合資格就協議及其項下擬進行之交易的條款發表獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無任何安排致使吾等將自 貴公司、其附屬公司、其聯繫人士或彼等各自的主要股東或聯繫人士或協議及其項下擬進行之交易的任何其他訂約方收取任何費用。

B. 吾等意見的基礎

於達致意見時，吾等已倚賴通函所載或所述及／或 貴公司及 貴集團管理層向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述及／或吾等獲提供的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時屬真實、準確及完整，且於最後可行日期仍然如是。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等於通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而通函並無遺漏任何其他重要事實，致使彼等於通函作出的任何有關聲明在各重要方面存在誤導成分。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料的真實性或準確性，亦無理由相信任何重要資料遭遺漏或隱瞞。吾等已倚賴該等資料，並認為吾等接收的資料足以讓吾等達致本函件所載吾等的意見及推薦建議，並為吾等倚賴該等資料提供充分理據。然而，吾等並無對 貴集團、賣方及目標公司的業務、事務及財務狀況進行任何深入獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

C. 主要考慮因素及理由

於達致吾等就協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團的背景及財務表現

貴集團的背景

貴公司為投資控股公司。貴集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。

貴集團的歷史財務資料

以下為摘錄自貴公司截至2016年3月31日止年度的年報(「**2016年年報**」)及貴公司截至2016年9月30日止六個月的中期報告(「**2016年中期報告**」)的貴集團截至2015年3月31日止年度(「**2015年財政年度**」)、截至2016年3月31日止年度(「**2016年財政年度**」)、截至2015年9月30日止六個月(「**2015/16年上半年**」)及截至2016年9月30日止六個月(「**2016/17年上半年**」)的綜合財務業績概要。

	2015年 財政年度 (經審核) 千港元	2016年 財政年度 (經審核) 千港元	2015/16年 上半年 (未經審核) 千港元	2016/17年 上半年 (未經審核) 千港元
收益	339,722	374,024	186,096	196,065
毛利	70,442	78,268	38,964	41,452
除稅前溢利	7,294	5,956	2,944	7,418
所得稅開支	(2,320)	(3,141)	(2,152)	(1,906)
貴公司擁有人應佔 年/期內溢利	4,974	2,815	792	5,512
		於2015年 3月31日 (經審核) 千港元	於2016年 3月31日 (經審核) 千港元	於2016年 9月30日 (未經審核) 千港元
非流動資產		13,827	17,982	21,449
流動資產		86,735	126,888	157,216
非流動負債		130	303	503
流動負債		61,145	56,225	62,301
貴公司擁有人應佔資產淨值		39,287	88,342	115,861

於2016年財政年度及2015年財政年度的財務表現

誠如2016年年報所披露，貴集團於2016年財政年度的收益約為374.0百萬港元，較2015年財政年度的收益約339.7百萬港元增加約34.3百萬港元或10.1%。收益增加主要由於貴集團所提供物業管理服務的服務費隨香港法定最低工資由每小時30.0港元增至每小時32.5港元(自2015年5月1日起生效)而上升。

於2016年財政年度，毛利率維持於約20.9%的穩定水平(2015年財政年度：約20.7%)。

於2015年財政年度及2016年財政年度，貴公司擁有人應佔溢利分別為4.97百萬港元及2.82百萬港元。溢利減少主要由於2016年財政年度(i)以股份支付的顧問費用增加約2.09百萬港元；(ii)所得稅開支增加約0.82百萬港元；及(iii)部分被豁免應付前最終控股公司款項的一次性收益約1.21百萬港元所抵銷。

於2015/16年上半年及2016/17年上半年的財務表現

誠如2016年中期報告所披露，貴集團於2016/17年上半年的收益約為196.1百萬港元，較2015/16年上半年的收益約186.1百萬港元增加約10百萬港元或5.4%，主要由於2016/17年上半年就物業管理服務合約產生的收益增加約2.6%至約180.7百萬港元。

於2016/17年上半年，毛利率維持於約21.1%的穩定水平，而於2015/16年上半年則約為20.9%。

於2016/17年上半年，貴公司擁有人應佔溢利約為5.5百萬港元(2015/16年上半年：約0.8百萬港元)。有關增長主要由於(i)上文所討論收益增長；及(ii)於2016/17年上半年並無產生以股份支付的開支(2015/16年上半年：3.1百萬港元)。

貴集團的財務狀況

根據2016年年報，貴集團於2016年3月31日錄得貴公司擁有人應佔資產淨值約88.34百萬港元(2015年3月31日：約39.29百萬港元)。貴集團的流動資產約為126.89百萬港元，主要包括現金及銀行結餘約64.77百萬港元(2015年3月31日：約34.58百萬港元)以及貿易及其他應收款項約54.52百萬港元(2015年3月31日：約46.50百萬港元)，而貴集團的非流動資產約為17.98百萬港元，主要

獨立財務顧問函件

包括就人壽保險保單存入的按金約7.96百萬港元(2015年3月31日：約7.75百萬港元)及可供出售金融資產約4.27百萬港元(2015年3月31日：無)。貴公司擁有人應佔資產淨值增加主要由於現金狀況因於2015年10月6日完成配售為數約31.21百萬港元的股份而有所提升。

於2016年3月31日，貴集團的流動負債約為56.23百萬港元，主要包括貿易及其他應付款項約46.10百萬港元(2015年3月31日：約42.47百萬港元)及有抵押銀行借貸約8.58百萬港元(2015年3月31日：約16.71百萬港元)。

根據2016年中期報告，貴集團於2016年9月30日錄得貴公司擁有人應佔資產淨值約115.86百萬港元(2016年3月31日：約88.34百萬港元)。貴集團的流動資產約為157.22百萬港元，主要包括現金及銀行結餘約88.69百萬港元(2016年3月31日：約64.77百萬港元)以及貿易及其他應收款項約62.18百萬港元(2016年3月31日：約54.52百萬港元)，而貴集團的非流動資產約為21.45百萬港元，主要包括就人壽保險保單存入的按金約8.07百萬港元(2016年3月31日：約7.96百萬港元)、可供出售金融資產約4.27百萬港元(2016年3月31日：約4.27百萬港元)以及物業、廠房及設備約3.53百萬港元(2016年3月31日：約3.45百萬港元)。貴公司擁有人應佔資產淨值增加主要由於現金狀況因於2016年9月6日完成配售為數約22.01百萬港元的股份而有所提升。

於2016年9月30日，貴集團的流動負債主要包括貿易及其他應付款項約51.23百萬港元(2016年3月31日：約46.10百萬港元)及有抵押銀行借貸約7.09百萬港元(2016年3月31日：約8.58百萬港元)。

於2016年9月30日，貴集團的資產負債比率(按總債務(即銀行借貸及融資租賃承擔)除總權益計算)維持於約6.5%的低水平(2016年3月31日：約10.4%)。

貴集團近期業務發展

茲提述貴公司日期為2017年2月13日的公佈。貴公司就有關建議收購Dakin Holdings Inc已發行股份30%的須予披露交易訂立協議。代價31.5百萬港

元將於董事認為適當的情況下以 貴集團內部資源撥付。截至最後可行日期，交易尚未完成。

II. 目標公司的背景及資料

目標公司A

於最後可行日期，目標公司A由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司A將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

目標公司A為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司A的唯一資產為物業A。除持有物業A的權益外，目標公司A概無其他業務營運。目標公司A於2010年按代價10,150,000港元收購物業A。物業A的市值上升主要是由於近年香港物業市場大幅增長。

物業A位於香港九龍鶴園街2G號恒豐工業大廈一期1樓A1室，總實用面積約為6,271平方呎，現時出租予十二名租戶，月租總額為98,800港元。

根據 貴公司管理層的意見及吾等經審閱物業A的現有租賃協議後得悉，物業A的20個單位中目前有17個已出租。目標公司A現正就物業A其餘3個單位物色潛在租戶。

物業A現時受限於一項作為目標公司A獲授銀行融資的擔保的按揭。

獨立財務顧問函件

以下為摘錄自2015年財政年度及2016年財政年度的經審核財務報表的目標公司A財務資料以及摘錄自2016/17年上半年的管理賬目的未經審核財務資料：

	2015年 財政年度 (經審核) 港元	2016年 財政年度 (經審核) 港元	2016/17年 上半年 (未經審核) 港元
除稅及非經常性項目前 溢利／(虧損)	(132,873)	320,578	228,035
除稅及非經常性項目後 溢利／(虧損)	(216,216)	145,964	190,409
		於2016年 3月31日 (經審核) 港元	於2016年 12月31日 (未經審核) 港元
負債淨額		2,530,269	2,339,859

貴集團於2016年3月31日錄得負債淨額的財務狀況主要歸因於董事貸款及按揭貸款分別約7.60百萬港元及3.06百萬港元。根據協議，賣方與貴公司須按雙方協定的形式就(其中包括)貴公司的董事貸款簽立豁免契據及約務更替契據。此外，賣方須動用部分代價撥作以目標公司A的名義及代表目標公司A支付上述按揭貸款。

就目標公司A的2015年財政年度業績錄得虧損而言，吾等獲貴公司告知虧損乃主要由於就2014年4月至2015年3月期間獲提供的租金管理服務向目標公司A的關連公司Wah Hing (HK) Engineering Limited支付非經常性服務費300,000港元，而由於租金管理服務並不符合成本效益，目標公司A的管理層認為有關安排不再屬必需，故自2015年4月1日起終止該項服務。自本函件日期起，目標公司A管理旗下物業A。因此，2016年財政年度及2016/17年上半年並無產生有關開支。鑑於目標公司A近期錄得溢利，吾等認同董事的見解，收購事項將對貴集團盈利締造正面財務影響。

解除上述按揭及董事貸款後，吾等預期目標公司A將僅持有物業A的權益及若干租賃按金，並將於完成後維持正資產淨值狀況。

獨立財務顧問函件

買方已委任獨立估值師評估物業A於2016年12月31日的市值。根據通函附錄一所載獨立估值師編製的估值報告，物業A的市值為30百萬港元。經就物業A的估值溢價作出調整後的目標公司A經調整資產淨值約為20,121,000港元，即目標公司A的代價較該經調整資產淨值有溢價約49.10%。

基於(i)完成收購事項其中一項先決條件為賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就目標公司的董事貸款及目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據及(ii)按揭貸款須按上文所述於完成時全面釋放及解除，故目標公司A的財務狀況將不存在任何董事貸款、按揭貸款及目標公司間的貸款。因此，按目標公司A於2016年12月31日的未經審核淨負債狀況約2,340,000港元計算，經就物業A的估值溢價約22,461,000港元、豁免董事貸款約7,187,000港元、按揭貸款約2,588,000港元及應付目標公司B的貸款約73,500港元作出調整後的目標公司A經調整資產淨值將約為29,970,000港元，即目標公司A的代價較該經調整資產淨值有溢價約0.10%。

目標公司B

於最後可行日期，目標公司B由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司B將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

目標公司B為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司B的唯一資產為物業B。除持有物業B的權益外，目標公司B概無其他業務營運。目標公司B於2008年按代價1,550,000港元收購物業B。物業B的市值上升主要是由於近年香港物業市場大幅增長。

物業B位於香港新界屯門震寰路3號德榮工業大廈13樓A室，總實用面積約為2,560平方呎，現時出租予買方作為買方的分辦事處，月租為32,000港元，租約將於2017年3月31日屆滿，預期物業B將繼續作為買方的分辦事處。

據 貴公司管理層表示，物業B現時受限於一項作為目標公司B獲授銀行融資的擔保的按揭及租金轉讓契據。根據協議，賣方將動用部分代價撥作以

獨立財務顧問函件

目標公司B的名義及代表目標公司B支付上述按揭及租金轉讓契據貸款，而上述按揭及租金轉讓契據將於完成時全面釋放及解除。

以下為摘錄自目標公司B於2015年財政年度及2016年財政年度的經審核財務報表的財務資料以及摘錄自2016/17年上半年的管理賬目的未經審核財務資料：

	2015年 財政年度 (經審核) 港元	2016年 財政年度 (經審核) 港元	2016/17年 上半年 (未經審核) 港元
除稅及非經常性項目前溢利	219,303	268,435	244,767
除稅及非經常性項目後溢利	196,842	217,867	204,381
		於2016年 3月31日 (經審核) 港元	於2016年 12月31日 (未經審核) 港元
資產淨值		1,940,735	2,145,116

買方已委任獨立估值師評估物業B於2016年12月31日的市值。根據通函附錄一所載獨立估值師編製的估值報告，物業B的市值為10百萬港元。經就物業B的估值溢價作出調整後的目標公司B經調整資產淨值約為9,283,000港元，即目標公司B的代價較該經調整資產淨值有溢價約7.73%。

基於完成收購事項其中一項先決條件為賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就目標公司的董事貸款及目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據，故目標公司B的財務狀況將不存在任何董事貸款及目標公司間的貸款。因此，按目標公司B於2016年12月31日的未經審核淨資產狀況約2,145,000港元計算，經就物業B的估值溢價約8,843,000港元、豁免董事貸款約1,632,000港元及應收目標公司A的貸款約73,500港元作出調整後的目標公司B經調整資產淨值將約為9,283,000港元，即目標公司B的代價較該經調整資產淨值有溢價約7.73%。

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層表示，正在解除上述目標公司的按揭及租金轉讓契據，預期交易將於2017年3月中旬前後完成。

完成後，目標公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入 貴集團的綜合財務報表內。

III. 進行收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，預期物業A可為 貴集團帶來穩定的經常性租金收入，而收購物業B可減少 貴集團的租金開支，亦可讓 貴集團發掘及拓闊其於香港物業市場的業務前景。 貴公司在相近時間開始就建議收購兩間目標公司進行磋商。為避免將產生的額外成本及開支(包括但不限於法律及其他專業費用)， 貴公司於同一時間決定進行兩項收購事項。董事會認為，將可能產生與收購事項有關之所有成本減至最低對 貴集團而言屬重要。鑑於上文所述，董事認為協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，且收購事項符合 貴公司及 貴公司股東整體利益。

為充分掌握香港工業樓宇市場，吾等已自行展開文檔研究。

獨立財務顧問函件

下表為香港特別行政區政府(「香港政府」)差餉物業估價署所公佈2012年至2016年香港工業樓宇的租金指數：

年份	租金指數 (附註)	按年變動 (%)
2012年	131.9	11.21%
2013年	147.3	11.68%
2014年	160.1	8.69%
2015年	174.4	8.93%
2016年	181.3	3.96%

附註：於1999年設定基礎指數為100。

資料來源：香港政府差餉物業估價署

上表顯示，香港工業樓宇的租金指數由2012年約131.9升至2016年約181.3，複合年增長率(「複合年增長率」)約為8.28%。

月份 — 2016年	租金指數	變動百分比
1月	177.6	0.00%
2月	178.2	0.34%
3月	179.4	0.67%
4月	179.7	0.17%
5月	181.4	0.95%
6月	182.0	0.33%
7月(附註)	182.4	0.22%
8月(附註)	181.2	(0.66%)
9月(附註)	182.1	0.50%
10月(附註)	182.3	0.11%
11月(附註)	183.5	0.66%
12月(附註)	185.4	1.04%

附註：暫定數據

資料來源：香港政府差餉物業估價署

此外，根據差餉物業估價署同一資料，2016年香港工業樓宇的租金指數整體呈上升趨勢，於2016年1月至12月期間上升約4.39%。物業A將由 貴集團持作投資以產生租金收入，而物業B則持作自用。收購事項將為 貴集團帶來物業A所產生的穩定收入來源，同時可減少就物業B所承擔的租金開支。

獨立財務顧問函件

考慮到(i)收購事項讓 貴集團拓闊其於香港物業市場的業務前景；(ii)香港工業樓宇的租金目前呈上升趨勢；(iii) 貴集團有意為買方收購分辦事處以節省未來租金成本；及(iv)收購事項將為 貴集團帶來穩定收入來源，吾等認同董事的見解，收購事項符合 貴公司及股東整體利益。

IV. 協議的主要條款

- 日期 : 2017年2月8日
- 買方 : 港深聯合物業管理有限公司(貴公司的全資附屬公司)
- 賣方 : 何應財先生(目標公司A及目標公司B各50%權益的賣方)
及何應祥先生(目標公司A及目標公司B各50%權益的賣方)
- 目標公司 : 升運投資有限公司及添昇投資有限公司

於最後可行日期，何應財先生為執行董事，而何應祥先生則為買方的董事。何應財先生亦為何應祥先生的胞弟。因此，根據創業板上市規則第20章，賣方為 貴公司的關連人士。

將予收購資產

根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部股本。

代價及付款條款

收購事項的代價合共為40百萬港元，其中目標公司A及目標公司B的代價分別為30百萬港元及10百萬港元。代價將由買方根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例(即分別應付何應財先生及何應祥先生各20百萬港元)以下列方式支付予賣方：

- (a) 訂金4百萬港元(「訂金」)(可予退還)已由買方於協議日期起計十(10)個營業日內支付予作為託管人的賣方律師(彼可於完成時向賣方發放訂金)；及

- (b) 代價餘額36百萬港元須由買方於完成日期根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例支付予賣方，其中22百萬港元將以現金支付及14百萬港元將透過向賣方或彼等各自的代名人發行承兌票據的方式支付。

誠如董事會函件所披露，代價乃由賣方與買方在參考(其中包括)通函附錄一所載物業經估值師按市值法評估得出的估值(當中物業A及物業B的市值分別為30百萬港元及10百萬港元)後公平磋商釐定。代價將以 貴集團內部資源撥付。

目標公司A及目標公司B的經調整資產淨值分別約29,970,000港元及約9,283,000港元，即目標公司A及目標公司B的代價分別較兩者各自的經調整資產淨值有溢價約0.10%及7.73%。(儘管目標公司B的代價較目標公司B的經調整資產淨值有溢價約7.73%，然而，董事會認為目標公司B的代價屬公平合理，原因為(i)目標公司B的代價乃物業B的市值；及(ii) 貴集團可於收購物業B後節省日後租金開支(於2016年4月至2017年3月為每月32,000港元)。)

根據香港政府差餉物業估價署所公佈香港工業樓宇價格指數，價格指數由2008年(即目標公司B進行上一次收購時)約235.9及2010年(即目標公司A進行上一次收購時)約284.4升至2016年約691.4，即複合年增長率分別約為14.39%及15.96%。由上文注意到工業樓宇的價格於目標公司進行上一次收購後已呈現增長趨勢。

雖然代價高於賣方的原有收購成本，但考慮到(i)原有收購成本(就物業A及物業B而言即分別為10,150,000港元及1,550,000港元)乃過往價格，並不反映工業樓宇近年的價格變動；(ii)代價乃經參考物業A及物業B的估值(反映目前市值)釐定；及(iii)估值師所進行估值的相關主要假設屬公平合理，估值可作為釐定代價的合適參照，故吾等認同董事的見解，代價對獨立股東而言屬公平合理。

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層表示， 貴集團於2016年12月31日的現金及現金等價物(即現金及銀行結餘，扣除銀行透支)約為87.31百萬港元。經審閱 貴集團的現金流量預測並與 貴集團管理層討論，收購事項產生的現金流出26百萬港元對 貴集團的現金流量及營運資金並無重大影響，故此，吾等認為 貴集團具備充足資金結付代價。

經調整資產淨值

吾等注意到目標公司B的代價較目標公司B的經調整資產淨值有溢價約7.73%。然而，經考慮(i)該代價乃參考估值師對物業B的估值(即目標公司B主要資產的市值)釐定；(ii)對 貴集團的正面財務裨益(即於收購物業B後減省租金開支)，吾等認同董事的見解，目標公司B的代價屬公平合理。

按目標公司A及目標公司B的經調整資產淨值分別約29,970,000港元及約9,283,000港元(即合共約39,253,000港元)計算，代價40,000,000港元較目標公司的資產淨值總額有溢價約1.9%。

由於不可從公開資料中獲得其他上市公司透過獨立估值取得的有關重估資產淨值，故吾等無法將1.9%溢價與市場上類似交易比較。

儘管如此，經考慮(i)目標公司的主要資產為物業；及(ii)較目標公司經調整資產淨值的溢價並非重大，吾等與董事意見一致，估值乃釐定代價的合適參照。

物業估值

為評估物業轉讓代價是否公平合理，吾等已審閱通函附錄一所載物業估值報告(「估值報告」)。

於評估估值師的獨立性時，吾等已會見羅馬國際評估有限公司(「估值師」)相關員工，並就估值師與 貴集團、賣方及其核心關連人士之間的任何現有或過去關係作出查詢。估值師確認其獨立於 貴集團、賣方、目標公司及彼等各自的聯繫人士，且與上述各方概無關連。此外，吾等已審閱估值師的聘用函件，

包括彼等的工作範圍。基於有關審閱及會談，吾等信納估值師的聘用條款以及其編製估值報告的資格及經驗。

誠如估值報告所述，估值師採用直接比較法得出物業的估值為40,000,000港元，當中假設物業在現況下交吉出售，並參考相關市場的可資比較銷售交易。估值假設業主於公開市場出售物業，而並無倚賴可提高物業價值的遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排。估值師確認，為物業進行估值時已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章及第12項應用指引所載規定以及香港測量師學會出版的香港測量師學會評估準則(2012年版)。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢(i)估值報告所使用的方法以及所採納的主要基準及假設；(ii)估值報告相關計算及估值師所採用可資比較物業的資料(包括單價)；(iii)估值報告所採用可資比較物業的挑選標準；及(iv)與估值師討論並得悉估值師已納入所有基於彼等所深知、全悉及確信而識別符合挑選標準的最合適可資比較物業。

吾等與估值師討論後得悉，估值師分別為物業A及物業B選定5個及3個大小及位置相若的可資比較項目。吾等已審閱估值師就市場上銷售同類工業樓宇採用的可資比較項目，並得悉(i)所有資料乃於估值報告日期前24個月期間引用自公開的房地產代理網站；(ii)所有物業均位於物業附近且大小相若；及(iii)所有售價均為上述網站所示成交價。基於上文所述，吾等認為估值師挑選的可資比較項目乃適用作直接比較的公平及具代表性樣本。

有關估值基準及假設的進一步詳情，載於本通函附錄一所載估值報告內。

於評估過程中，吾等並無發現任何重要事實，致令吾等懷疑估值所採納的主要基準及假設或所使用的資料以及估值報告是否合理。由於目標公司的主要資產乃物業A及物業B連同其他小額資產及負債，目標公司的價值很大程

獨立財務顧問函件

度上取決於物業A及物業B的公允值。因此，吾等認同董事的見解，代價對獨立股東而言屬公平合理。

承兌票據

買方將於完成日期向各賣方(或彼等各自的代名人)發行本金額各為7百萬港元的承兌票據。承兌票據的主要條款如下：

發行人	:	買方
票據持有人	:	賣方或彼等各自的代名人
將予發行本金額	:	各為7百萬港元
發行日	:	完成日期
到期日	:	承兌票據發行日期之後滿18個月的翌日
利息	:	無
可轉讓性	:	不可轉讓
擔保	:	買方於承兌票據項下的責任並無獲擔保
提早贖回	:	買方可透過向票據持有人發出不少於一個月事先書面通知償付全部或任何部分承兌票據

考慮到承兌票據不計息、無抵押及買方可於免罰情況下提早償付全部或任何部分承兌票據，吾等認為付款條款(包括現金及承兌票據)將為 貴集團提供財務靈活性，故符合 貴公司及獨立股東整體利益。

V. 收購事項的潛在財務影響

完成後，目標公司各成員公司將成為 貴公司的間接全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績、資產及負債將綜合併入 貴集團。

獨立財務顧問函件

資產淨值

在不計及收購事項所產生交易成本及就會計處理的貼現因素的前提下，預期貴集團的資產總值及負債總額將同時增加14百萬港元(相當於將予發行的承兌票據金額)，故貴集團於完成後的資產淨值將維持不變。

盈利

貴集團盈利可望於完成後改善，原因為(i)收購物業A將為貴集團帶來穩定租金收入；及(ii)收購物業B將減少貴集團的租金開支負擔。

上述分析僅供說明用途，並非旨在反映貴集團於完成後的財務狀況。

推薦建議

經計及(尤其是)(i)進行收購事項的理由及裨益；(ii)釐定代價的基準；(iii)收購事項的有利付款條款；及(iv)收購事項的正面財務影響後，吾等認為協議及其項下擬進行之交易對獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立股東及推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於即將舉行的股東特別大會提呈的普通決議案，以批准協議及其項下擬進行之交易。

此 致

港深聯合物業管理(控股)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
衍丰企業融資有限公司
董事總經理
梁悅兒
謹啟

2017年3月8日

梁悅兒女士為證監會註冊持牌人士及衍丰企業融資有限公司的負責人員，可從事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。彼於機構融資行業積逾20年經驗，曾為多項香港上市公司交易提供獨立財務顧問服務。

以下為獨立估值師羅馬國際評估有限公司就本集團將收購的物業於2016年12月31日的估值發出供載入本通函而編製的函件全文及估值證書。



香港灣仔港灣道26號
華潤大廈38樓3806室
電話：(852) 2529 6878 傳真：(852) 2529 6806
電郵：info@romagroup.com
<http://www.romagroup.com>

敬啟者：

有關： 貴集團將收購各項位於香港的物業的物業估值

吾等遵照 閣下的指示，為港深聯合物業管理(控股)有限公司及／或其附屬公司(統稱「**貴集團**」)將收購位於香港的物業進行估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的進一步資料，以向 閣下提供吾等對物業於2016年12月31日(「**估值日期**」)的市值的意見，以供載入 貴集團日期為2017年3月8日的通函。

1. 估值基準

吾等對物業的估值乃吾等對有關物業市值的意見，市值按吾等的定義指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和自願的公平交易情況下於估值日就資產或負債進行交易的估計金額」。

市值理解為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

2. 物業分類

吾等在估值過程中將 貴集團將收購的物業按以下組別分類：

- 組別I(貴集團將購入作自用的香港物業)；及
- 組別II(貴集團將購入作投資用途的香港物業)。

3. 估值方法

吾等為物業進行估值時按直接比較法假設物業按現狀交吉出售，並參考有關市場可得的可資比較銷售交易。

4. 業權調查

就香港的物業而言，吾等已於土地註冊處進行土地查冊。然而，吾等並無詳細審查所有文件正本以核實擁有權或確定有否任何租賃修訂未有載於吾等所獲得的文件中。

5. 估值假設

吾等的估值乃假設業主於公開市場出售物業，且並無從可提高該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或類似安排中得益。此外，並無計及任何有關或影響銷售物業的選擇權或優先購買權，亦無就一次過出售或售予單一買方的物業計提撥備。

6. 資料來源

吾等估值時相當依賴 貴集團提供的資料，並已接納吾等獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用情況、樓面面積、樓齡及所有其他可能影響物業價值的相關事宜的意見。所有文件僅供參考。

吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料是否真實及準確。吾等亦獲告知所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲得充分資料以達致知情見解，且無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

7. 估值考慮

吾等已視察若干物業的外部，並在可能情況下視察該等物業的內部。吾等並無為物業進行結構測量。然而，於吾等視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等未能匯報該等物業並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何樓宇設施進行測試。

吾等並無進行實地測量以核實所考慮物業的樓面面積，惟吾等已假設吾等獲提供的文件所示樓面面積均屬正確。除另有註明者外，載於估值證書的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團提供予吾等的文件所載資料為依據，故僅為約數。

吾等的估值並無考慮物業的任何抵押、按揭或欠款以及出售時可能引致的任何開支或稅項。除另有註明者外，吾等假設物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等的估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第8章及第12項應用指引並按照香港測量師學會出版的《香港測量師學會評估準則》(2012年版)所載規定編製。

8. 備註

除另有註明者外，吾等的估值中所列示的金額均指港元(「港元」)。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此 致

港深聯合物業管理(控股)有限公司
香港中環
皇后大道中110-116號
永恒商業大廈
9樓906室

代表
羅馬國際評估有限公司

董事
李偉健博士
BCom (Property) MFin PhD(BA)
MHKIS RPS(GP) AAPI CPV CPV(Business)

高級經理
陳美斯
BSc (Hons) MHKIS MRICS
RPS(GP)

謹啟

2017年3月8日

附註：李偉健博士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及澳洲房地產學會會員。彼於香港、澳門、中國、亞太地區、歐洲及美洲國家具備逾十三年估值經驗。

陳美斯女士為註冊專業測量師(產業測量)、香港測量師學會會員及皇家特許測量師學會會員。彼於香港、澳門、中國、新加坡、台灣、英國及其他海外國家具備逾七年房地產業以及物業及資產估值經驗。

估值概要

組別 I 一 貴集團將購入作自用的香港物業

編號	物業	於2016年12月31日 現況下的市值
1.	香港 新界 屯門 震寰路3號 德榮工業大廈 13樓A室	10,000,000 港元
		小計： 10,000,000 港元

組別 II 一 貴集團將購入作投資用途的香港物業

2.	香港 九龍 鶴園街2G號 恒豐工業大廈一期 1樓A1室	30,000,000 港元
		小計： 30,000,000 港元
		合計： 40,000,000 港元

估值證書

組別I— 貴集團將購入作自用的香港物業

編號	物業	概況及年期	佔用情況	於 2016年12月31日 現況下的市值
1.	香港 新界 屯門 震寰路3號 德榮工業大廈 13樓A室 屯門市地段83號相 等不可分割份數 15,430份之140份	<p>該物業包括一個位於德榮工業大廈13樓的工廠單位，該幢工業大廈樓高22層，另設一層地庫停車場，於1981年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為3,079平方呎(或約286.05平方米)。</p> <p>根據註冊樓宇平面圖按比例計算，該物業的實用面積約為2,560平方呎(或約237.83平方米)。</p> <p>該物業乃根據新批地契第2153號持有，年期由1898年7月1日起直至2047年6月30日止，為期99年。</p>	據 貴集團表示，該物業由 貴集團根據自2016年4月1日起至2017年3月31日止為期一年的租約佔用，月租為32,000港元，不包括管理費、地租、差餉及其他支銷。	10,000,000港元

附註：

1. 該物業的登記業主為添昇投資有限公司，參閱註冊摘要編號08052000010197，日期為2008年4月18日。
2. 該物業須受下列產權負擔規限：
 - a. 受益人為屯門政務專員的豁免函件，參閱註冊摘要編號TM213895，日期為1982年3月2日；
 - b. 大廈公契連圖則，參閱註冊摘要編號M258264，日期為1985年5月27日；
 - c. 受益人為香港上海滙豐銀行有限公司的按揭，作為取得一般銀行融資所有款項的抵押，參閱註冊摘要編號12082902680318，日期為2012年8月22日；及
 - d. 受益人為香港上海滙豐銀行有限公司的租金轉讓契據，參閱註冊摘要編號12082902680323。
3. 根據於2015年2月13日刊憲的屯門分區計劃大綱圖編號S/TM/33，該物業位於劃作「其他指定用途(商貿)」的區域內。
4. 吾等的視察由具備兩年估值經驗的侯奇瑾女士(M Sc.)於2017年2月進行。

估值證書

組別II一 貴集團將購入作投資用途的香港物業

編號	物業	概況及年期	估用情況	於 2016年12月31日 現況下的市值
2.	香港 九龍 鶴園街2G號 恒豐工業大廈一期 1樓A1室 九龍海傍地段69號B 分段餘段及C分段、 九龍海傍地段86號B 分段餘段及C分段以 及九龍海傍地段40 號J分段第1小分段 相等不可分割份數 634份之13份	該物業包括位於一幢於 1979年落成樓高13層的工 業大廈1樓的工作間單位。 根據註冊樓宇平面圖按比 例計算，該物業的實用面 積約為6,271平方呎(或約 582.59平方米)。 九龍海傍地段69號B分段 餘段及C分段以及九龍海 傍地段86號B分段餘段及 C分段乃根據政府租契持 有，年期由1900年7月23 日起為期75年，可重續75 年。 九龍海傍地段40號J分段 第1小分段乃根據政府租 契持有，年期由1897年9 月15日起為期75年，可重 續75年。	據 貴集團表示，該物 業部分須受各項最後 屆滿日期為2019年1月 31日的租約規限，月租 合共為98,800港元。 (詳情請參閱附註4。) 據 貴集團表示，該物 業其餘部分(即A1-02、 A1-10及A1-17三個工 作間單位)為空置。	30,000,000港元

附註：

1. 該物業的登記業主為升運投資有限公司，參閱註冊摘要編號10111703040043，日期為2010年10月18日。
2. 該物業須受下列產權負擔規限：
 - a. 受益人為Chun Ming Investment Company Limited的互利及互授權利和地役權契約連圖則，參閱編號UB1674609，日期為1979年2月16日；
 - b. 大廈公契，參閱註冊摘要編號UB1684176，日期為1979年2月22日；及
 - c. 受益人為香港上海滙豐銀行有限公司的按揭，作為取得一般銀行融資所有款項的抵押，參閱註冊摘要編號10111703040058，日期為2010年10月18日。
3. 根據於2016年10月28日刊憲的紅磡分區計劃大綱圖編號S/K9/25，該物業位於劃作「其他指定用途(商貿)」的區域內。

4. 該物業劃分為17個工作間單位，即A1-01至A1-20(不包括A1-04、A1-13及A1-14)。根據貴集團提供的多份租賃協議，A1-01、A1-03、A1-05、A1-06、A1-07、A1-08、A1-09、A1-11、A1-12、A1-15、A1-16、A1-18、A1-19及A1-20的租約最後屆滿日期為2019年1月31日，月租金合共為98,800.00港元，詳情如下：

物業	開始日期	屆滿日期	用途	月租
A1-01	2016年5月6日	2018年5月5日	工業	5,600.00港元*
A1-03	2016年6月1日	2017年5月31日	工業	5,700.00港元 ^{#1}
A1-05	2015年8月1日	2017年7月31日	工業	5,200.00港元*
A1-06及A1-07	2015年7月13日	2017年7月12日	工業	12,500.00港元 ^{#2}
A1-08及A1-09	2016年10月6日	2018年10月5日	工業	12,500.00港元 ^{#3}
A1-11	2015年6月18日	2017年6月17日	工業	7,500.00港元*
A1-12	2016年2月1日	2018年1月31日	工業	8,700.00港元*
A1-15	2016年6月4日	2017年6月3日	工業	7,500.00港元*
A1-16	2016年2月5日	2018年2月4日	工業	8,000.00港元*
A1-18	2017年1月15日	2019年1月14日	工業	10,200.00港元*
A1-19	2016年11月22日	2018年11月21日	工業	10,400.00港元*
A1-20	2017年2月1日	2019年1月31日	工業	5,000.00港元*
總計				<u>98,800.00港元</u>

* 包括管理費、地租及差餉，但不包括所有其他支銷。

^{#1} 於2016年5月27日至2016年5月31日(包括首尾兩日)租期內享有五天免租期。

^{#2} 於2015年7月6日至2015年7月12日(包括首尾兩日)租期內享有七天免租期。

^{#3} A1-09室於2016年9月29日至2016年10月5日(包括首尾兩日)租期內享有七天免租期。

5. 吾等的視察由具備兩年估值經驗的侯奇瑾女士(M.Sc.)於2017年2月進行。

責任聲明

本通函(董事共同及個別承擔全部責任)包括根據創業板上市規則而提供有關本集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

董事及最高行政人員的權益披露

於最後可行日期，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第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易的規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東的權益披露

於最後可行日期，根據本公司按照證券及期貨條例第336條所存置登記冊及據董事或本公司最高行政人員所知，概無任何人士已經或被視為或當作於本集團的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

董事於資產／合約的權益及其他權益

除協議項下擬進行收購事項以及物業B現時由目標公司B出租予買方(詳情載於本通函「董事會函件」)外，於最後可行日期，概無董事或候選董事於經擴大集團任何成員公司自2016年3月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除協議外，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立於最後可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

競爭權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東或彼等各自的緊密聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司並無牽涉任何重大訴訟或申索，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無面臨任何待決或備受威脅的重大訴訟或申索。

董事服務合約

於最後可行日期，概無任何董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而免付賠償(法定賠償除外)的服務合約除外。

專家及同意書

於本通函發表意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
衍丰企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，作為獨立財務顧問
羅馬國際評估有限公司	獨立專業估值師，作為評估物業價值的估值師

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意按所示形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接權益，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後可行日期，上述專家概無於經擴大集團自2016年3月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團財務或經營狀況自2016年3月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來的任何重大不利變動。

一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司的香港主要營業地點為香港皇后大道中110-116號永恒商業大廈9樓906室；
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室；及
- (d) 本公司的公司秘書為商光祖先生。

備查文件

以下文件自本通函日期起計14日期間於正常營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)在本公司的香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中110-116號永恒商業大廈9樓906室)可供查閱：

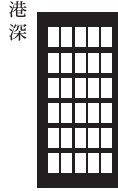
- (a) 本公司的組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 協議；
- (c) 本公司截至2015年及2016年3月31日止兩個年度的年報；
- (d) 本公司截至2016年9月30日止六個月的中期報告；
- (e) 本公司截至2016年12月31日止九個月的第三季度報告；
- (f) 董事會函件，全文載於本通函；
- (g) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (h) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；
- (i) 羅馬國際評估有限公司的物業估值報告，全文載於本通函附錄一；

- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的專家同意書；及
- (k) 本通函。

其他

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited 港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

股東特別大會通告

茲通告港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於2017年3月24日(星期五)下午3時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為普通決議案。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 在達成由(其中包括)(i)本公司的全資附屬公司港深聯合物業管理有限公司(「買方」)；(ii)何應財先生及何應祥先生(統稱「賣方」)；及(iii)升運投資有限公司及添昇投資有限公司(統稱「目標公司」)所訂立日期為2017年2月8日有關買方向賣方收購目標公司全部已發行股本(「收購事項」)的協議(「協議」，註有「A」字樣的協議副本已呈交股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)所載條款及條件的前提下，批准、確認及追認協議及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或多名董事在彼等認為必要、合適或合宜的情況下採取一切有關行動及簽署一切有關文件，以執行及實施協議及其項下擬進行交易或與之關連的事宜。」

股東特別大會通告

2. 「動議重選李展程先生為本公司執行董事並授權本公司董事會釐定其薪酬。」

承董事會命
港深聯合物業管理(控股)有限公司
主席
達振標

香港，2017年3月8日

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681, Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
皇后大道中110-116號
永恒商業大廈
9樓906室

附註：

1. 本公司將於2017年3月23日(星期四)及2017年3月24日(星期五)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票最遲須於2017年3月22日(星期三)下午4時正前送交本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東均可委任一名或多名受委代表(倘其持有本公司股份兩股或以上)代為出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格將被視作已撤銷。
3. 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可親身或委派受委代表於股東特別大會就該等股份投票，猶如彼為唯一有權者；惟倘超過一位該等聯名持有人(無論親身或委派受委代表)出席股東特別大會，則在上述出席人士中只有就有關股份在本公司股東名冊排名首位者，方有權就此投票。
4. 代表委任表格連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司的辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，方為有效。
5. 倘股東特別大會當日中午12時正後任何時間懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色」暴雨警告信號，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.kongshum.com.hk及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk登載公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
6. 上述通告的中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概要英文版本為準。

於本通告日期，本公司執行董事為達振標先生(主席)、李展程先生及何應財先生；而本公司獨立非執行董事為曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生。