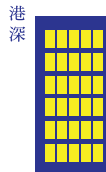


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本聯合公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本聯合公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購港深聯合物業管理(控股)有限公司任何證券的邀請或要約。



**WISER CAPITAL MANAGEMENT
LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**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)

聯合公佈

- (I) 收購港深聯合物業管理(控股)有限公司的控股權；
- (II) 代表 WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED



金利豐證券有限公司

就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED及其一致行動人士已擁有者除外)提出
強制性無條件現金要約；

- (III) 成立獨立董事委員會；

及

- (IV) 恢復買賣

Wiser Capital Management Limited
的財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

港深聯合物業管理(控股)
有限公司的財務顧問



購股協議

董事會接獲賣方通知，於2014年11月20日，要約方、賣方、何應財先生與何應祥先生訂立購股協議，據此，賣方同意出售而要約方同意購買銷售股份（即賣方所持合共300,000,000股股份權益），佔本公司於本聯合公佈日期全部已發行股本的75%，總代價為183,750,000港元（相當於每股銷售股份0.6125港元）。完成已於2014年11月25日落實。

強制性無條件現金要約

完成前，要約方及其一致行動人士並無擁有本公司任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。於本聯合公佈日期，本公司已發行400,000,000股股份，概無任何賦予持有人權利認購、轉換或交換股份的未行使購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。緊隨完成後及於本聯合公佈日期，要約方、Liu Dan先生及其各自任何一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75%。因此，要約方須根據收購守則規則26.1提出要約（即涉及全部已發行股份（要約方及其一致行動人士已擁有者除外）的強制性無條件現金要約）。金利豐證券將代表要約方根據收購守則提出在所有方面均為無條件的要約，條款如下：

每股要約股份 現金0.6125港元

要約價每股要約股份0.6125港元與要約方根據購股協議就每股銷售股份向賣方支付的價格相同。

按要約價每股要約股份0.6125港元及於本聯合公佈日期已發行400,000,000股股份計算，本公司全部已發行股本的估值約為245,000,000港元，而要約所牽涉股份數目為100,000,000股。因此，要約按要約價計算的估值約為61,250,000港元。

要約方由Liu Dan先生全資擁有。緊接要約期開始（即2014年10月16日前六個月本公司公佈賣方與要約方可能買賣300,000,000股股份當日）前六個月直至本聯合公佈日期止，除根據購股協議收購銷售股份外，要約方、Liu Dan先生（要約方的最終實益擁有人）或其各自任何一致行動人士概無買賣或擁有股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的任何權益。

財務資源

要約方將以金利豐證券授出的備用融資撥付要約代價。要約方的財務顧問金利豐財務顧問信納，要約方具備足夠財務資源應付上文所述要約獲全面接納的情況。

一般事項

由全體非執行董事及獨立非執行董事(除作為股東外並無於要約擁有直接或間接權益)組成的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向獨立股東提供意見。待獨立董事委員會批准後，本公司將於切實可行情況下盡快委任獨立財務顧問，就要約(尤其是要約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。本公司將就此另行刊發公佈。

要約方及本公司有意將要約文件與本公司所提供受要約方董事會通函合併為要約文件。根據收購守則規則8.2，綜合文件(載有其中包括(i)要約詳情(包括預期時間表)；(ii)獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦建議函件；及(iii)獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件)連同相關接納及轉讓表格須於切實可行情況下在本聯合公佈日期起計21日內(或執行人員可能批准的較後日期)寄發予股東。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份自2014年11月20日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本聯合公佈。本公司已向聯交所申請股份自2014年11月28日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

1. 緒言

茲提述本公司日期為2014年10月16日及2014年11月14日的公佈。

董事會接獲賣方通知，於2014年11月20日，要約方(作為買方)、賣方以及何應財先生及何應祥先生(作為賣方擔保人)與賣方訂立購股協議，據此，要約方同意購買而賣方同意出售銷售股份(即賣方所持合共300,000,000股股份權

益)，佔本公司於本聯合公佈日期全部已發行股本的75%，代價為每股銷售股份0.6125港元。

要約方根據購股協議就銷售股份應付的代價合共為183,750,000港元，其中91,760,000港元已由賣方根據賣方的付款指示支付予Millionchamp，藉此償還賣方結欠Millionchamp的所有未清償貸款及應計利息並解除以Millionchamp為受益人的相關股份押記項下所有抵押負債，而代價餘款91,990,000港元則於完成時支付予賣方。完成已於2014年11月25日落實。

完成前，要約方及其一致行動人士並無擁有本公司任何股份、可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具。緊隨完成後，要約方於300,000,000股股份中擁有權益，佔本公司於本聯合公佈日期全部已發行股本的75%。

要約方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司或其任何關連人士且與上述任何一方概無關連的第三方，亦非上述任何一方的一致行動人士，惟要約方將於購股協議完成後成為本公司控股股東。

2. 股權架構

本公司緊接完成前及於本聯合公佈日期的股權架構如下：

	緊接完成前的股權架構		於本聯合公佈日期的股權架構	
	股份數目	百分比(%)	股份數目	百分比(%)
賣方(附註)	300,000,000	75.00	—	—
要約方	—	—	300,000,000	75.00
其他股東	<u>100,000,000</u>	<u>25.00</u>	<u>100,000,000</u>	<u>25.00</u>
總計	<u>400,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>400,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：緊接完成前，賣方持有300,000,000股股份。賣方由何應財先生及何應祥先生分別擁有60%及40%權益，其中(i)148,000,000股股份抵押予Millionchamp，作為向賣方墊付貸款的擔保；及(ii)152,000,000股股份抵押予Success Future Ventures Limited，作為向賣方提供融資的擔保。上述股份押記已於完成時或之前正式解除。

3. 強制性無條件現金要約

於本聯合公佈日期，本公司已發行400,000,000股股份，概無任何未行使購股權賦予購股權持有人認購任何股份的權利，亦無任何賦予持有人權利認購、轉換或交換股份的未行使認股權證、衍生工具或可換股工具。緊隨完成後及於本聯合公佈日期，要約方、Liu Dan先生及其各自任何一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本的75%。根據收購守則規則26.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出強制性無條件現金要約。要約將於提出時在所有方面均為無條件。

金利豐證券將代表要約方根據收購守則規則26.1提出要約，條款如下：

每股要約股份 現金**0.6125**港元

總代價

於本聯合公佈日期，本公司已發行400,000,000股股份，概無根據本公司現有購股權計劃授出任何未行使購股權，亦無任何賦予持有人權利認購、轉換或交換股份的未行使認股權證、衍生工具或可換股證券。

緊隨完成後，要約方、Liu Dan先生及其各自任何一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔本聯合公佈日期全部已發行股份的75%。按要約價每股要約股份0.6125港元及於本聯合公佈日期已發行400,000,000股股份計算，本公司全部已發行股本的估值約為245,000,000港元，而要約所牽涉股份數目為100,000,000股。因此，要約按要約價計算的估值約為61,250,000港元。

要約價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.380港元折讓約55.62%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)前10個、20個及30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.176港元、1.016港元及0.862港元分別折讓約47.92%、39.71%及28.94%；及

(iii) 於2014年9月30日的未經審核綜合每股資產淨值約0.094港元(按本公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告所披露於2014年9月30日的未經審核綜合資產淨值約37,603,000港元除以2014年9月30日的已發行股份總數400,000,000股計算)有溢價約551.60%。

要約價與要約方根據購股協議就每股銷售股份支付的價格相同。

股份最高價及最低價

自要約期開始前六個月起至最後交易日止期間(即2014年4月15日至2014年11月19日),股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為每股1.50港元(2014年11月13日)及每股0.38港元(2014年5月8日及9日)。

財務資源

要約方就接納要約應付股東的現金款項最多約為61,250,000港元。要約方將以金利豐證券授出的備用融資撥付要約代價。

要約方的財務顧問金利豐財務顧問信納,要約方具備足夠財務資源應付上文所述要約獲全面接納的情況。

接納要約的影響

一經接納要約,股東將向要約方出售所持股份,不附帶任何產權負擔但連同所附全部權利,包括有權收取於提出要約當日(即要約綜合文件寄發日期)或其後宣派、作出或派付的一切股息及分派。

其他安排

於本聯合公佈日期,

- (a) 除要約方所持銷售股份外,要約方、Liu Dan先生或其各自任何一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4);
- (b) 緊接要約期開始前六個月內,除購股協議外,要約方、Liu Dan先生或其各自任何一致行動人士概無收購本公司任何投票權;

- (c) 要約方、Liu Dan先生或其各自任何一致行動人士概無借入或借出任何股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 要約方、Liu Dan先生或其各自任何一致行動人士概無接獲任何表示接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (e) 要約方、Liu Dan先生或其各自任何一致行動人士概無就股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立未行使衍生工具；
- (f) 概無任何涉及股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或要約方股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)而對要約而言可屬重大的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；及
- (g) 要約方概無訂立任何有關其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況的協議或安排。

印花稅

於香港，因接納要約而產生的賣方從價印花稅須由相關股東支付，按(i)要約股份市值；或(ii)要約方就接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算，並自要約方代表相關接納要約股東支付的現金款項中扣除。要約方將會安排代表相關接納要約股東支付有賣方從價印花稅，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從價印花稅。

支付要約代價

接納要約所涉及現金款項將盡快且無論如何於收訖經填妥的要約接納表格當日起計七個營業日(定義見收購守則)內支付。待要約方或其代表收訖作為股份所有權憑證的相關文件後，接納要約程序方告完整及有效。

海外股東

由於向非香港居民人士提出要約可受該等人士所居住相關司法權區的法律影響，故屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的海外股東應遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須負

責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括提出接納的海外股東就該等司法權區取得任何可能需要的政府或其他同意，或遵守其他必要手續及支付任何應繳轉讓稅或其他稅項)。

任何股東作出的任何接納將被視為構成該股東向要約方作出聲明及保證，表示彼等已遵守地方法律及法規。如有疑問，股東應諮詢專業顧問意見。

4. 有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其股份在聯交所創業板上市。本集團為物業及設施管理服務集團，主要於香港從事提供物業管理服務，以住宅物業為主要目標。

截至2014年3月31日止財政年度，本集團錄得經審核除稅前及除稅後純利分別約7,600,000港元及5,000,000港元。截至2013年3月31日止財政年度，本集團錄得經審核除稅前及除稅後純利分別約7,200,000港元及5,600,000港元。於2014年9月30日，未經審核綜合資產淨值約為37,603,000港元。

5. 有關要約方的資料

要約方為投資控股公司，由Liu Dan先生全資實益擁有。要約方的主要業務為投資控股，所持主要資產為於本公司的股權。Liu Dan先生為要約方的唯一股東兼唯一董事。於本聯合公佈日期，彼並無於任何公眾或上市公司擔任任何董事職務。

6. 要約方對本集團的意向

要約方擬讓本集團繼續從事其現有主要業務。要約方無意對本公司現有營運及業務作出任何重大變動或重新調派僱員。

要約方將對本集團營運進行更詳細檢討，以改善本集團資產表現及制定企業策略，務求擴大本集團收入來源。待得出檢討結果後，要約方將考慮一切方法以改善本集團現有營運及業務。

為本集團制定未來發展藍圖時，要約方或會計及日後可能出現涉及本集團收購任何資產及／或業務或出售本集團部分資產(如若干私人股本基金投資)的機遇及／或建議。

就此而言，儘管要約方於本聯合公佈日期並無任何有關本集團業務未來發展的計劃，惟要約方已探索投資於以下各個範疇的商機：(i)香港及中國私人教育服務及／或機構，向個人提供優質學術增值課程及職業訓練；(ii)保健；(iii)流動應用程式業務；或(iv)互聯網相關業務。截至本聯合公佈日期已識別多間目標公司，而要約方最近與一間從事教育服務提供的目標公司展開初步討論。倘要約方滿意商討進展，要約方擬對該目標公司進行不予披露的盡職審查。儘管如此，要約方及其聯繫人士尚未就此與任何該等目標公司訂立任何意向書、協議或類似安排。倘落實有關交易，本公司將根據創業板上市規則另行刊發公佈。

7. 董事會組成的建議變動

董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。要約方擬任命新董事加入董事會，自收購守則所允許的最早時間起生效。七名現任董事將向董事會呈辭，惟各自於辭呈中表明其辭任須受收購守則規限，且不會早於收購守則允許辭任的最早日期前生效。董事會任何變動將遵照收購守則及創業板上市規則進行，並會就此另行刊發公佈。

8. 維持本公司上市地位

要約方擬於要約截止後維持股份在聯交所的上市地位，並將向聯交所承諾於要約截止後盡快採取適當步驟，確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾持股量低於本公司適用指定最低百分比（即已發行股份的25%），或倘聯交所相信：(i)股份存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

9. 一般事項

獨立董事委員會

收購守則規則2.1規定，本公司須成立獨立董事委員會以就要約向獨立股東提供推薦建議，而該獨立委員會應包括全體非執行董事及獨立非執行董事（除作為股東外並無於要約擁有直接或間接權益）。由全體非執行董事及獨立非執行

董事(除作為股東外並無於要約擁有直接或間接權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約(特別是要約是否公平合理及應否接納要約)向獨立股東提供意見。

寄發綜合文件

要約方及本公司有意將要約文件與本公司所提供受要約方董事會通函合併為一份綜合文件。根據收購守則規則8.2，綜合文件(載有其中包括(i)要約詳情(包括預期時間表)；(ii)獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦建議函件；及(iii)獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件)連同相關接納及轉讓表格須於切實可行情況下在本聯合公佈日期起計21日內(或執行人員可能批准的較後日期)寄發予股東。

交易披露

根據收購守則規則3.8，謹此提醒本公司及要約方的聯繫人士(定義見收購守則，包括於本公司或要約方所發行任何類別相關證券擁有或控制5%或以上權益的人士)須根據收購守則披露彼等買賣本公司證券的交易。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

10. 委任獨立財務顧問

待獨立董事委員會批准後，本公司將於切實可行情況下盡快委任獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見。本公司將就此另行刊發公佈。獨立財務顧問的意見及獨立董事委員會的推薦建議將載入寄發予股東的綜合文件。

11. 暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，已發行股份自2014年11月20日上午九時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發本聯合公佈。本公司已向聯交所申請已發行股份自2014年11月28日上午九時正起恢復在聯交所買賣。

12. 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子，不包括星期六及星期日
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司(股份代號：08181)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於創業板上市
「完成」	指	購股協議於2014年11月25日完成
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何人士的任何權益或股權(包括任何收購權、選擇權或優先購買權)或任何按揭、押記、質押、留置權、轉讓、擔保、抵押、所有權、留置或任何其他抵押協議或安排

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何授權代表
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，由全體非執行董事金得養先生、曹炳昌先生、張光偉先生、蘇仲成先生、唐思聰先生及黃子豪先生組成，旨在就要約條款向獨立股東提供推薦建議而成立
「獨立股東」	指	要約方、Liu Dan先生及其各自任何一致行動人士以外的股東
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約方有關要約的財務顧問
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「最後交易日」	指	2014年11月19日，即緊接股份於2014年11月20日上午九時正在聯交所暫停買賣前的最後交易日
「Millionchamp」	指	Millionchamp International Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「何應財先生」	指	何應財先生
「何應祥先生」	指	何應祥先生
「Liu Dan先生」	指	Liu Dan先生，要約方的唯一股東、唯一董事及最終實益擁有人

「要約」	指	金利豐證券代表要約方根據收購守則規則26.1就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出的強制性無條件現金要約
「要約價」	指	要約作價每股要約股份0.6125港元
「要約方」	指	Wiser Capital Management Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「要約股份」	指	尚未由要約方及其一致行動人士擁有的已發行股份
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所登記地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「銷售股份」	指	合共300,000,000股已發行股份的法定實益權益，佔完成前賣方所擁有本公司全部已發行股本的75%
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「購股權」	指	本公司根據其購股權計劃授出可認購股份的購股權
「購股協議」	指	要約方與賣方於2014年11月20日就要約方收購銷售股份訂立的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	Topgrow Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由何應財先生及何應祥先生分別擁有60%及40%權益
「%」	指	百分比

承唯一董事命
WISER CAPITAL MANAGEMENT
LIMITED
 唯一董事
Liu Dan

承董事會命
 港深聯合物業管理(控股)
 有限公司
 主席
 何應祥

香港，2014年11月27日

於本聯合公佈日期，董事會包括執行董事何應祥先生、何應財先生及岑樂濤先生；非執行董事金得養先生及曹炳昌先生；及獨立非執行董事張光偉先生、蘇仲成先生、唐思聰先生及黃子豪先生。

全體董事共同及個別就本聯合公佈所載資料(與要約方、賣方及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本聯合公佈表達的意見(要約方及賣方各自的董事以及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公佈並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公佈所載任何陳述產生誤導。

於本聯合公佈日期，要約方唯一董事為Liu Dan先生。

要約方唯一董事就本聯合公佈所載資料(與本集團、賣方及其一致行動人士有關的資料除外)的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，於本聯合公佈表達的意見(董事、賣方董事及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公佈並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公佈所載任何陳述產生誤導。

於本聯合公佈日期，賣方董事為Ho Siu Chun、何應財及Chan Yuk Fan。

賣方董事共同及個別就本聯合公佈所載資料(與要約方、Liu Dan先生及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本聯合公佈表達的意見(要約方、Liu Dan先生及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公佈並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公佈所載任何陳述產生誤導。

本聯合公佈應以英文本為準。