

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附的接納表格之任何方面或將採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已將名下全部鵬程亞洲有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、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的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，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附的接納表格的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。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱讀，其內容構成要約條款及條件之一部分。

EAGLE LEGEND ASIA

EAGLE LEGEND ASIA LIMITED

鵬程亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：936)

盛君集團有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

有關佳兆業金融集團有限公司代表要約人 作出的強制性無條件現金要約 以收購鵬程亞洲有限公司的所有已發行股份 (要約人及／或其一致行動人士已擁有 及／或已同意收購者除外)的綜合文件

要約人財務顧問

RAINBOW.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
流博資本有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

一份載有(其中包括)要約主要條款的佳兆業金融函件載於本綜合文件第8至17頁。董事會函件載於本綜合文件第18至22頁。

獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本綜合文件第23至24頁，當中載有其就要約提供的推薦建議。獨立財務顧問的函件載於本綜合文件第25至48頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的推薦建議及在達致其推薦建議時曾加以考慮的主要因素。

接納程序及有關要約的其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。接納表格須盡早送達過戶登記處，惟無論如何不得遲於二零二一年六月十八日(星期五)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下由要約人決定並由要約人與本公司聯合公佈之較後時間及／或日期)。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	3
佳兆業金融函件.....	8
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	23
獨立財務顧問函件.....	25
附錄一 – 接納要約的其他條款及程序.....	I-1
附錄二 – 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 – 本集團的一般資料.....	III-1
附錄四 – 要約人的一般資料.....	IV-1

預期時間表

以下時間表僅屬指示性質，可作出改動。時間表如有任何改動，要約人及本公司將作出聯合公告。

事件 時間及日期

二零二一年

本綜合文件及隨附的接納表格的寄發日期

及要約的開始日期(附註1) 五月二十八日(星期五)

接納要約的最後時間及日期(附註2) 六月十八日(星期五)
下午四時正

截止日期(附註2) 六月十八日(星期五)

於聯交所網站公佈要約結果(附註2) 不遲於六月十八日(星期五)
下午七時正

就要約獲有效接納而寄發匯款的最後日期(附註3) 六月二十九日(星期二)

附註：

- (1) 要約(在各方面均為無條件)乃於本綜合文件的寄發日期作出，自該日起(包括該日)可供接納，直至截止日期為止。
- (2) 根據收購守則，要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。接納的最後時間及日期為二零二一年六月十八日(星期五)下午四時正，除非要約人根據收購守則對要約作出修訂或延期。要約人及本公司最遲將於二零二一年六月十八日(星期五)下午七時正前透過聯交所及本公司的網站就要約有否延期、修訂或屆滿刊發聯合公告。倘要約人決定修訂或順延要約，必須於要約截止前以公告形式向尚未接納要約的獨立股東發出至少14日通知。
- (3) 根據收購守則，就根據要約提交的要約股份而應付的現金代價匯款(扣除賣方從價印花稅後)，須盡早以普通郵遞方式寄予接納要約的獨立股東，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有使相關接納手續完整及有效之相關文件當日後7個營業日(定義見收購守則)內，郵誤風險概由彼等自行承擔。除根據收購守則獲許可外，要約一經接納即不可撤回及不可撤銷。有關在何種情況下可撤回接納要約的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

預期時間表

- (4) 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風或懸掛黑色暴雨警告信號導致出現「極端情況」：
- (a) 於接納要約之最後日期任何本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後除下，則接納要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；或
 - (b) 於接納要約之最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則接納要約之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間再無懸掛任何該等警告信號之營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所載日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何變動。

本綜合文件及隨附的接納表格所載的所有日期及時間均指香港日期及時間。

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：

「收購事項」	指	要約人根據該協議的條款及條件向賣方收購銷售股份
「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「一致行動承諾」	指	Excel Range於二零二一年四月二十八日向要約人訂立的承諾契據，據此，Excel Range不可撤回地及無條件地向要約人承諾(其中包括)，其將就本公司與要約人一致行動
「該協議」	指	由賣方與要約人就買賣銷售股份所訂立的日期為二零二一年四月二十八日有關買賣銷售股份的協議
「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	聯交所開門進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運營之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二一年六月十八日(星期五)，即要約截止日期或倘要約獲延期，則為根據收購守則在獲執行人員同意下其後由要約人決定並由要約人與本公司聯合公佈的截止日期
「本公司」	指	鵬程亞洲有限公司，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(股份代號：936)

釋 義

「完成」	指	根據該協議的條款及條件於二零二一年四月二十九日完成收購事項
「綜合文件」	指	要約人及本公司向獨立股東共同發佈有關要約的本綜合要約及回覆文件
「代價」	指	要約人已付賣方銷售股份的代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「Excel Range」	指	Excel Range Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由郭英成先生(佳兆業集團的主席兼執行董事)的女兒及郭曉群先生(佳兆業集團的執行董事)的姊妹郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士各自持有約33.3%權益
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人士
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約之要約股份接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立委員會，由本公司所有獨立非執行董事組成，其成立目的是就要約特別是要約條款是否公平合理以及應否接納要約，向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」 或「紅日」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃就要約特別是要約條款是否公平合理以及應否接納要約，向獨立董事委員會提供建議而獲委任的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股份持有人，要約人及其一致行動人士(包括Excel Range)除外
「聯合公告」	指	佳兆業集團、要約人及本公司就(其中包括)收購事項及要約而聯合刊發日期為二零二一年四月二十八日的公告
「佳兆業金融」	指	佳兆業金融集團有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，為要約人之要約代理人
「佳兆業集團」	指	佳兆業集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)
「最後交易日」	指	二零二一年四月二十八日，乃緊接刊發聯合公告前的股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十五日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約」	指	佳兆業金融代表要約人作出的強制性無條件現金要約，以根據收購守則收購要約人及其一致行動人士尚未擁有及／或同意收購的所有已發行股份
「要約期」	指	由二零二一年四月二十八日(即刊發聯合公告當日)至截止日期(或要約人可能根據收購守則決定順延或修訂要約而另定的其他日期)止的期間
「要約股份」	指	要約涉及的460,000,000股股份
「要約人」	指	盛君集團有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為佳兆業集團的全資附屬公司
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示其地址位於香港境外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國
「浚博資本」	指	浚博資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(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，乃就收購事項及要約為要約人的財務顧問
「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶及登記分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
「相關期間」	指	自二零二零年十月二十八日(即緊接要約期開始前滿六個月當日)起計直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「銷售股份」	指	要約人根據該協議的條款和條件從賣方收購的324,400,000股股份，佔本公司全部已發行股本約30.60%

釋 義

「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	福港投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由曾力先生全權實益擁有
「%」	指	百分比



佳兆業金融集團有限公司

KAISA FINANCIAL GROUP COMPANY LIMITED

香港中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

敬啟者：

佳兆業金融集團有限公司代表盛君集團有限公司
作出的強制性無條件現金要約
以收購鵬程亞洲有限公司的所有已發行股份
(盛君集團有限公司及／或其一致行動人士已擁有
及／或已同意收購者除外)

緒言

於二零二一年四月二十八日，賣方與要約人訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售且要約人有條件同意購買合共324,400,000股股份，相當於 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本約30.60%，現金總代價為145,980,000港元(即每股銷售股份0.45港元)。

緊接完成前，要約人並無擁有、控制或指示 貴公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，而Excel Range(要約人一致行動人士)持有275,600,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本26%。於二零二一年四月二十九日交易完成， 貴公司由要約人持有約30.60%。要約人及其一致行動人士(包括Excel Range)擁有合共600,000,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約56.60%。

完成後，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及／或已同意收購者除外)提出強制性無條件現金要約。

本函件載列(其中包括)要約主要條款以及有關要約人的資料以及要約人對 貴集團的意向。要約的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。閣下亦請垂注本綜合文件所載「董事會函件」、致獨立股東的「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會的「獨立財務顧問函件」。

要約

要約主要條款

吾等為及代表要約人提出要約，以按下列基準收購要約股份：

就每股要約股份 現金0.45港元

每股要約股份價格為0.45港元，與要約人根據該協議向賣方支付的每股銷售股份價格相同。

於最後實際可行日期，已發行股份為1,060,000,000股，且 貴公司概無任何發行在外的期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

要約的接納程序及進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

要約價格

要約中每股要約股份0.45港元的要約價格：

- (a) 較最後交易日於聯交所所報的每股股份收市價0.57港元折讓約21.1%；
- (b) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續5個交易日於聯交所所報的每股股份平均收市價約0.546港元折讓約17.6%；
- (c) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續10個交易日於聯交所所報的每股股份平均收市價約0.541港元折讓約16.8%；
- (d) 較緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日於聯交所所報的每股股份平均收市價約0.514港元折讓約12.5%；

- (e) 較於二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團每股股份經審核綜合資產淨值約0.1196港元(根據於本聯合公告日期合共1,060,000,000股股份及於二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約126,808,000港元)溢價約276.3%；及
- (f) 較最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份收市價0.99港元折讓約54.55%。

股份最高及最低股價

股份於相關期間於聯交所報價的最高收市價為於二零二一年五月四日的每股股份1.19港元。

股份於相關期間於聯交所報價的最低收市價為分別於二零二一年一月十三日、十四日及十五日的每股股份0.38港元。

要約股份總代價

於最後實際可行日期，已發行股份為1,060,000,000股，且 貴公司概無任何發行在外的期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。假設 貴公司已發行股本並無變動，並根據每股要約股份0.45港元的要約價格， 貴公司全部已發行股本的價值將為477,000,000港元。要約將向獨立股東作出。於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(包括Excel Range)持有合共600,000,000股股份。假設 貴公司已發行股本並無變動，要約將涉及460,000,000股股份。根據每股要約股份0.45港元的要約價格，要約的代價為207,000,000港元。

根據要約將予收購的要約股份應全額繳款，且概無附帶產權負擔，及連同隨附的一切權利及利益，包括對作出要約當日(即本綜合文件寄發當日)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

貴司無意於要約期(定義見收購守則)內宣派任何股息。

可供要約動用的財務資源

要約人以佳兆業集團提供的墊款為該協議項下就銷售股份的應付代價撥付。總代價145,980,000港元已於完成時(即二零二一年四月二十九日)悉數支付。

要約人就要約獲悉數接納應付最高現金金額為207,000,000港元(假設由最後實際可行日期起直至要約結束 貴公司已發行股本並無任何變動)。要約人擬以佳兆業集團提供的墊款為要約項下應付代價撥付。

滋博資本(作為要約人就收購事項及要約的財務顧問)信納,要約人擁有(且將維持擁有)充足財務資源,以撥付要約獲悉數接納後的應付代價。

接納要約的影響

任何獨立股東接納要約將被視為構成該等人士作出保證,其根據要約所出售的所有股份不附帶產權負擔,並連同在任何時間應計或附帶的所有權利和利益,包括收取於作出要約日期(即寄發本綜合文件日期)當日或以後宣派或作出或派付的所有股息及分派的權利。

要約在各方面均屬無條件,自本綜合文件日期至截止日期下午四時正可供接納。獨立股東一經接納要約,則其提交的要約接納將為無條件及不可撤回以及無法撤銷,惟收購守則規則19.2所載的情況除外,詳情載於本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

付款

就接納要約的現金付款將於接獲正式完成接納日期七個營業日(定義見收購守則)內盡快作出。要約人或其代表必須收妥作為所有權憑證的相關文件,接納要約的程序方告完整及有效。

香港印花稅

賣方從價印花稅按股份的市價或要約人就相關接納要約應付代價的0.1%(以較高者為準)計算，將於接納要約後從應付相關股東的金額中扣除。要約人將安排代表接納要約的股東繳付賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

海外股東

由於向並非居住香港人士作出要約或會受其居住的有關司法權區的法律所禁止或影響，身為香港以外司法權區的公民、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。欲接納要約的海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區的法律及規例(包括但不限於獲取任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，及遵守所有其他必要手續、監管及/或法律規定以及繳付任何該等司法權區的轉讓或其他稅項)。

由任何海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守適用當地法律及規定。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

稅務意見

獨立股東對接納要約的稅務影響如有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、貴公司、賣方、彼等各自最終實益擁有人、佳兆業金融、滋博資本、紅日、過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約人士對任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

貴公司股權架構

下表載列 貴公司(a)緊接完成前；及(b)緊隨完成後及於最後實際可行日期的股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	%	股份數目	% (附註)
要約人及其一致 行動人士				
要約人	-	-	324,400,000	30.60
Excel Range	<u>275,600,000</u>	<u>26.00</u>	<u>275,600,000</u>	<u>26.00</u>
小計	275,600,000	26.00	600,000,000	56.60
賣方	324,400,000	30.60	-	-
獨立股東	<u>460,000,000</u>	<u>43.40</u>	<u>460,000,000</u>	<u>43.40</u>
	<u>1,060,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,060,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：根據於最後實際可行日期已發行之1,060,000,000股股份計算之百分比。

貴集團的資料

務請閣下亦垂注載於本綜合文件「董事會函件」的「本集團的資料」一節下以及附錄二及三的資料。

要約人及佳兆業集團的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。要約人為一間投資控股公司。要約人為佳兆業集團的全資附屬公司。佳兆業集團的控股股東為郭英成先生。於最後實際可行日期，郭英成先生間接擁有佳兆業集團已發行股本約25.29%。

佳兆業集團為一家大型綜合房地產發展商。佳兆業集團的股份於二零零九年十二月九日開始在聯交所主板買賣。作為粵港澳大灣區房地產市場的先行者，佳兆業以前瞻性的視野，緊隨國家戰略方向，布局包括綜合開發、城市更新、商

業營運、酒店管理及物業管理服務等地產業務，產品覆蓋住宅、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。

佳兆業集團作為於深圳以城市更新起家的企業，多年來深耕大灣區內城市更新市場，並憑藉自身良好口碑及豐富經驗，在業內建立起龍頭地位。在截至二零二零年十二月三十一日止年度，佳兆業集團成功轉化位於香港、深圳、廣州、惠州等城市在內的9個城市更新項目，轉化建築面積約1.8百萬平方米，轉化貨值人民幣64,000百萬元，超額完成全年轉化目標。按二零二零年新增土地的權益代價來計，通過城市更新供應的土地佔佳兆業集團整體的土地供應的約29%，這為佳兆業集團補充低成本的土地儲備提供了重要的渠道。

佳兆業集團秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國廣泛參與城市項目發展。近年來，佳兆業集團亦把握國策發展導向，選擇性擴展業務至包括文體、大健康、科技產業等領域，以搶佔協同發展帶來的機遇。佳兆業集團相信，佳兆業集團的品牌「佳兆業」，是佳兆業集團發展優質物業並提供滿意服務的承諾。根據中國房產信息集團(中國房產信息集團，一間領先的房地產信息、諮詢、廣告及線上服務提供商，業務遍及中國50多個城市)發佈的「二零二零年中國房企銷售排行榜200強」統計，按合約銷售權益金額計，佳兆業集團排名第二十四，其在深圳開發項目方面的努力，亦獲《證券時報》授予「深圳特區40周年最受尊敬40家企業」之稱號。佳兆業集團的發展將會為中國城市化建設注入更多的創造力。

要約人有關 貴集團的意向

貴集團主要從事買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務以及物業發展，而佳兆業集團通過其附屬公司，主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務。佳兆業集團董事相信，收購事項及要約對 貴公司及佳兆業集團及彼等各自的附屬公司均屬相輔相成。佳兆業集團董事亦相信，完成收購事項及要約後， 貴公司及佳兆業集團各自業務之間將通過 貴公司及佳兆業集團分別於香港及中國提供及交付的交叉產品及服務將創造協同作用及化學作用。佳兆業集團可委聘 貴集團成員公司為佳兆業集團分包商，以不時就

佳兆業集團在香港及中國的建築地盤租賃 貴集團建築機械及提供建築機械維修及保養服務，從而促進兩者業務的發展及擴張。

除上列要約人對 貴集團的意向外，於最後實際可行日期，(i)要約人無意對 貴集團僱員僱傭情況作出重大變更(惟不早於上市規則或收購守則准許的時間或要約人認為適當的較後時間建議變更董事會成員除外)；(ii)要約人無意出售、收購或重新調配 貴集團資產，惟 貴集團日常業務過程中或收購新業務所涉及者除外；(iii)要約人並無意向、諒解、商討或安排(不論是否已簽訂)將 貴集團任何現有業務縮減、終止或出售；及(iv)概無識別任何投資或業務商機，且要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行任何磋商。

於完成後， 貴公司將由要約人持有約30.60%。根據一致行動承諾的條款，Excel Range不可撤回地及無條件地向要約人承諾，其將就 貴公司與要約人一致行動，Excel Range將在 貴公司的股東大會上與要約人以同一方式投票，並將讓要約人主導 貴公司的控制權。由於一致行動承諾，於完成後， 貴公司已成為佳兆業集團的附屬公司。一致行動承諾於二零二一年四月二十九日(即收購事項完成日期)生效，並將於下列各項最早發生的日子終止：(a)要約人或Excel Range不再是 貴公司的直接或間接股東；(b)要約人書面同意終止有關承諾；及(c) 貴公司清盤。

建議變更 貴公司董事會組成

董事會現時由六名董事組成，包括三名執行董事(即郭培能先生、趙毅先生及陳華杰先生)及三名獨立非執行董事(即徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生)。

要約人擬提名新董事加入董事會，自不早於收購守則規則26.4下所准許日期(該日為寄發本綜合文件當日)起生效。

於最後實際可行日期，要約人並無物色委任至董事會的任何新董事後任人。董事會成員的任何變動將遵照收購守則及/或上市規則作出，並將於適時另行刊發公告。

公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾人士的持股量低於適用於 貴公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有股份數量不足以維持有序市場；

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

因此，務請留意，於要約結束時或會出現公眾持有股份數量不足而股份買賣可能會暫停，直至股份有充足公眾持股量為止。

要約人有意維持 貴公司在聯交所的上市地位。要約人的董事及任何將被委任至董事會的 貴公司新董事將共同及個別地向聯交所承諾，將採取適當措施確保股份在要約結束後有充足公眾持股量。

要約的接納及交收

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨付的接納表格所載有關要約接納及交收程序的詳情。

強制收購

要約人不擬行使其可享有的任何權力強制地收購於要約結束後要約項下未被收購的任何餘下要約股份。

一般資料

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。為了讓其投資以代名人義登記的股份實益擁有人接納要約，彼等務必就彼等有關要約的意向向其代名人作出指示。

佳兆業金融函件

所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按獨立股東於股東名冊上顯示的相關地址寄發，如屬聯名持有人，則寄予在上述股東名冊內排名首位的獨立股東。要約人、貴公司、彼等各自的最終實益擁有人及其一致行動人士、佳兆業金融、滋博資本、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事、最高行政人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件附錄及隨附的接納表格(構成本綜合文件一部分)所載有關要約的其他資料。此外，亦請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見函件。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
佳兆業金融集團有限公司
董事
李健萍女士
謹啟

二零二一年五月二十八日

EAGLE LEGEND ASIA

EAGLE LEGEND ASIA LIMITED

鵬程亞洲有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：936)

執行董事：

郭培能先生(副主席)

趙毅先生(行政總裁)

陳華杰先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

獨立非執行董事：

徐小伍先生

李永軍先生

刁英峰先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港中環

皇后大道中99號

中環中心36樓3610室

敬啟者：

**佳兆業金融集團有限公司代表要約人
作出的強制性無條件現金要約
以收購鵬程亞洲有限公司的所有已發行股份
(要約人及／或其一致行動人士已擁有
及／或已同意收購者除外)**

緒言

茲提述聯合公告及佳兆業集團、要約人及本公司日期為二零二一年四月二十九日的聯合公告。

於二零二一年四月二十八日，賣方與要約人訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售且要約人有條件同意購買合共324,400,000股股份，相當於本公司於聯合

董事會函件

公告日期全部已發行股本約30.60%，總現金代價為145,980,000港元(即每股銷售股份0.45港元)。交易於二零二一年四月二十九日完成。

緊接完成前，要約人並無擁有、控制或指示本公司任何股份或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，而Excel Range(要約人一致行動人士)持有275,600,000股股份，佔本公司全部已發行股本26%。於二零二一年四月二十九日交易完成，本公司由要約人持有約30.60%。要約人及其一致行動人士(包括Excel Range)擁有合共600,000,000股股份，佔本公司全部已發行股本約56.60%。完成後，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有及/或已同意收購者除外)提出強制性無條件現金要約。

有關要約之進一步詳情載於「佳兆業金融函件」及本綜合文件(本函件屬於其中部份)附錄一，以及隨附的接納表格。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本公司及要約的資料、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議及就要約致獨立董事委員會之「獨立財務顧問函件」。

要約

於最後實際可行日期，已發行股份為1,060,000,000股。於最後實際可行日期，概無發行在外的認股權證、期權、衍生工具或可轉換為股份的證券，本公司亦無就發行有關本公司認股權證、期權、衍生工具或證券訂立任何協議。

要約主要條款

誠如本綜合要約文件第8至17頁「佳兆業金融函件」所披露，佳兆業金融現正為及代表要約人向全體獨立股東就全部已發行股份(要約人及/或其一致行動人士已擁有及/或已同意收購的股份除外)按以下基準作出要約：

就每股要約股份 現金0.45港元

每股要約股份的價格為0.45港元，與要約人根據協議就每股銷售股份向賣方支付的價格相同。

董事會函件

根據要約將予收購的要約股份應全額繳款，且概無附帶產權負擔，及連同隨附的一切權利及利益，包括對作出要約當日(即本綜合文件寄發當日)或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。本公司無意於要約期內宣派任何股息。

要約在各方面均為無條件。獨立股東一經接納要約，則其提交的要約接納將為無條件及不可撤回以及無法撤銷，惟收購守則規則19.2所載的情況除外。

有關要約的接納程序、結算及接納期之進一步詳情，閣下請垂注本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務及(ii)開發物業。

以下為載本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核綜合財務業績概要，其乃按照適用於香港財務報告準則的相關會計準則及財務規例編製：

	截至十二月三十一日 止財政年度	
	二零一九年 (千港元) (經審核)	二零二零年 (千港元) (經審核)
收益	124,473	143,061
除所得稅前虧損	(64,918)	(62,489)
年內溢利／(虧損)	16,300	(132,545)
資產淨值	490,578	127,276

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表任何意見。有關不發表意見的基準詳情分別載列於本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告內。

務請閣下垂注本綜合文件附錄二及三，當中載有本集團更多財務及一般資料。

要約人有關本集團的意向

務請閣下垂注本綜合文件第8至17頁所載的「佳兆業金融函件」中「要約人及佳兆業集團的資料」及「要約人有關貴集團的意向」各段。董事會獲悉，於最後實際可行日期，(i)要約人無意對本集團僱員僱傭情況作出重大變更(惟不早於上市規則或收購守則准許的時間或要約人認為適當的較後時間建議變更董事會成員除外)；(ii)要約人無意出售、收購或重新調配本集團資產，惟本集團日常業務過程中或收購新業務所涉及者除外；(iii)要約人並無意向、諒解、商討或安排(不論是否已簽訂)將本集團任何現有業務縮減、終止或出售；及(iv)概無識別任何投資或業務商機，且要約人亦無就向本集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行任何磋商。

董事會知悉要約人就本公司的意向，並願意於需要時與要約人進行合理合作，惟有關合作須對本公司及股東整體而言屬有利。

公眾持股量及維持本公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約結束時，公眾人士的持股量低於適用於本公司的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有股份數量不足以維持有序市場，

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

因此，務請留意，於要約結束時或會出現公眾持有股份數量不足而股份買賣可能會暫停，直至股份有充足公眾持股量為止。

要約人有意維持本公司在聯交所的上市地位。要約人的董事及任何將被委任至董事會的本公司新董事將共同及個別地向聯交所承諾，將採取適當措施確保股份在要約結束後有充足公眾持股量。

股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

推薦建議

由全體獨立非執行董事(即徐小伍先、李永軍先生及刁英峰先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約條款就獨立股東而言是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。務請閣下垂注(i)本綜合文件第23至24頁所載「獨立董事委員會函件」；及(ii)本綜合文件第25至48頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有彼等各自就要約提供的意見及推薦建議以及在達致有關推薦建議時加以考慮的主要因素。

其他資料

另請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料，並細閱本綜合文件附錄一及隨附的接納表格，以進一步了解有關要約接納程序之詳情。

在考慮就要約採取何種行動時，閣下亦應考慮自身的稅務狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
鵬程亞洲有限公司
執行董事兼行政總裁
趙毅
謹啟

二零二一年五月二十八日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦建議函件全文，以供載入本綜合文件。

敬啟者：

佳兆業金融集團有限公司代表要約人
作出的強制性無條件現金要約
以收購鵬程亞洲有限公司的所有已發行股份
(要約人及／或其一致行動人士已擁有
及／或已同意收購者除外)

吾等謹此提述由本公司及要約人聯合刊發日期為二零二一年五月二十八日的本綜合文件，本函件為其組成部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就要約條款就獨立股東而言是否屬公平合理向閣下(即獨立股東)提供意見及就應否接納要約作出推薦建議。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(尤其是要約條款)就獨立股東而言是否屬公平合理及就應否接納要約向吾等作出推薦建議。有關其意見及推薦建議的詳情連同達致有關推薦建議前其已考慮的主要因素及理由載於本綜合文件第25至48頁「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「佳兆業金融函件」、「董事會函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。

推薦建議

經考慮要約條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議後，吾等認為要約條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。獨立股東務請細閱本綜合文件所載的「獨立財務顧問函件」全文。

獨立董事委員會函件

然而，考慮變現其全部或部分所持股份之獨立股東應密切留意要約期內股份市價及流通性。倘於要約期內股份市價超出要約價，而銷售所得款項(扣除交易成本)超出要約項下應收所得款項淨額，則獨立股東可考慮於市場出售彼等之股份而非接納要約。

無論如何，懇請獨立股東注意，變現或持有彼等投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求意見。此外，有意接納要約的獨立股東務請細閱本綜合文件及隨附接納表格所詳述的接納要約的程序。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
鵬程亞洲有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生
謹啟

二零二一年五月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就要約致獨立董事委員會之意見，以供載入本綜合文件。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
干諾道中168-200號
信德中心西翼
33樓3303室

敬啟者：

**佳兆業金融集團有限公司代表要約人
作出的強制性無條件現金要約
以收購鵬程亞洲有限公司的所有已發行股份
(要約人及／或其一致行動人士已擁有
及／或已同意收購者除外)**

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約(詳情載於日期為二零二一年五月二十八日之綜合文件(本函件構成其中一部分))向獨立董事委員會提供意見。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。

於二零二一年四月二十八日，賣方與要約人訂立該協議，據此，賣方有條件同意出售且要約人有條件同意購買合共324,400,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約30.60%，總現金代價為145,980,000港元(即每股銷售股份0.45港元)。交易於二零二一年四月二十九日完成。

緊隨完成後，要約人及其一致行動人士(包括Excel Range)擁有合共600,000,000股股份，相當於 貴公司全部已發行股本約56.60%。因此，根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購者除外)作出強制性無條件現金要約。

獨立董事委員會

由 貴公司全體三名獨立非執行董事(即徐小伍先生、李永軍先生及刁英峰先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦建議。

吾等(紅日)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。根據收購守則規則2.1，吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。吾等擔任獨立財務顧問乃為就(i)要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)獨立股東是否應接納要約向獨立董事委員會作出推薦建議。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、賣方、要約人或佳兆業金融及彼等各自的任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士，與彼等亦無關連，因此符合資格就要約向獨立董事委員會提供獨立意見。於過往兩年，吾等並無根據上市規則或收購守則擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就目前獲任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並不存在吾等據此已經或將會向 貴公司收取任何費用或利益之安排。

吾等意見及推薦建議之基準

在構思吾等的意見時，吾等依賴綜合文件所載之聲明、資料、意見及陳述以及 貴公司董事(「該等董事」)及 貴公司管理層(「該等管理層」)向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設由 貴公司董事及管理層提供之所有聲明、資料及陳述(由彼等全權負責)於作出時屬及於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而該等資料及陳述如有任何重大變動，將按照收購守則規則9.1盡快通知股東。

吾等亦已假設該等董事於綜合文件中所作出有關信念、意見及期望之所有聲明乃經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其顧問、該等管理層及/或該等董事所表達的意見之合理性。吾等相信，吾等已獲提供足夠資料，可達致知情見解及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對該等董事及該等管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦

獨立財務顧問函件

無對 貴公司、賣方、要約人及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之業務及事務以及其各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營業務所在市場之前景進行任何獨立調查。吾等之意見必然以最後實際可行日期當日金融、經濟、市場及其他方面之實際情況及吾等所獲資料為依據。發出本函件純粹供獨立董事委員會及獨立股東作考慮要約之參考用途。

要約人董事及佳兆業集團董事願就綜合文件所載的資料(不包括有關 貴集團的資料)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，綜合文件所表達的意見(不包括董事所表達的意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏任何事實，致令綜合文件所載的任何陳述產生誤導。

該等董事願就綜合文件所載的資料(不包括與要約人及其一致行動人士有關的資料)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達的意見(不包括與要約人董事所表達的意見)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏任何事實，致令綜合文件所載的任何陳述產生誤導。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東之稅務及監管影響，原因是有關影響視乎個人具體情況而異。尤其是，屬境外居民或就買賣證券須繳納境外稅項或香港稅項的獨立股東，應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東作參考用途而發出，僅供彼等考慮要約，除收錄於綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他用途。

要約之主要條款

在交易完成的前提下，佳兆業金融將根據以下條款按收購守則，為及代表要約人作出要約：

就每股要約股份 現金0.45港元

要約項下要約價每股要約股份0.45港元相等於該協議項下每股銷售股份代價(根據代價145,980,000港元及銷售股份總數324,400,000股股份計算得出)。

誠如綜合文件之「佳兆業金融函件」所載，要約人根據該協議支付之要約價每股要約股份0.45港元：

- (a) 較於最後實際可行日期於聯交所所報的每股股份收市價0.99港元折讓約54.5%；
- (b) 較於二零二一年四月二十八日(即最後交易日)於聯交所所報的每股股份收市價0.57港元折讓約21.1%；
- (c) 較於截至最後交易日(包括該日)止連續五(5)個交易日於聯交所所報的每股平均收市價約0.546港元折讓約17.6%；
- (d) 較於截至最後交易日(包括該日)止連續十(10)個交易日於聯交所所報的每股股份平均收市價約0.541港元折讓約16.8%；
- (e) 較於截至最後交易日(包括該日)止連續三十(30)個交易日在聯交所所報的每股股份平均收市價約0.514港元折讓約12.5%；及
- (f) 較於二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團每股股份經審核綜合資產淨值約0.1196港元(根據於二零二零年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約126,808,000港元以及於最後實際可行日期1,060,000,000股已發行股份計算得出)溢價約276.3%。

主要考慮因素及理由

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的財務資料及前景

(a) 貴集團的歷史財務資料

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要從事(i)買賣建築機械及備件、出租經營租賃下的建築機械以及提供建築機械維修及保養服務；及(ii)發展物業。

以下是 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度經審核綜合財務資料摘要，摘自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度年報(「二零一九年年報」)及 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度年報(「二零二零年年報」)。誠如二零一九年年報及二零二零年年報所載， 貴集團當時的核數師就 貴集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表出具不發表意見聲明，乃主要由於 貴集團與已出售集團(定義見下文)中持有80%權益的附屬公司的非控股股東存在爭議，且未能取得上述已出售集團附屬公司的完整管理及會計記錄。儘管如此，對已出售集團的出售已於二零二零年六月完成。

獨立財務顧問函件

表1：貴集團的綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港財務報告準則第15號			
範圍內的客戶合約收益	143,061	124,473	108,277
—銷售機械	12,171	21,700	10,171
—銷售備件	2,025	5,318	9,505
—服務收入	27,715	45,864	38,840
其他來源的收益			
—出租自置廠房及機器及 使用權資產的租金收入	64,358	51,299	49,258
—轉租涉及廠房及機器的 短期租約的租金收入	36,792	292	503
毛利	66,868	53,791	47,395
除稅前虧損	(62,489)	(64,918)	(81,880)
貴公司擁有人應佔年內虧損	(131,900)	(32,173)	(42,672)

截至二零二零年十二月三十一日止年度(「二零二零財政年度」)與截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)財務業績比較

誠如上文表1所載，貴集團於二零二零財政年度錄得收益約143.1百萬港元，較二零一九財政年度所錄得金額約124.5百萬港元增加約14.9%。誠如二零二零年年報所載，機械租賃所得租賃收入由二零一九財政年度約51.6百萬港元增加約96.1%至二零二零財政年度約101.2百萬港元，此乃主要歸因於中國塔式起重機租賃市場的發展。

貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損增加由二零一九財政年度約32.2百萬港元增加約99.7百萬港元至二零二零財政年度約131.9百萬港元。有關增加的主要原因為(i)於二零二零年六月出售佳誠投資有限公司及其附屬公司(「已出售集團」)51%股權，導致二零二零財政年度出售虧損淨額約68.3百萬港元(「出售虧損」)，有關詳情載於二零二零年年報；及(ii)二零一九財政年度貴公司擁有人應佔已終止經營業務溢利約33.3百萬港元(「已終止經營業務溢利」)。倘本分析不計入二零二零財

獨立財務顧問函件

政年度的出售虧損約68.3百萬港元及二零一九財政年度的已終止經營業務溢利，則二零二零財政年度 貴公司擁有人應佔虧損將於二零二零財政年度減至約63.6百萬港元，與二零一九財政年度 貴公司擁有人應佔持續經營業務虧損約65.4百萬港元整體一致。

截至二零一九年十二月三十一日止財政年度(即二零一九財政年度)與截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八財政年度」)財務業績比較

誠如上文表1所載， 貴集團於二零一九財政年度錄得收益約124.5百萬港元，較二零一八財政年度所錄得收益約108.3百萬港元增加約15.0%。誠如二零一九年年報所載，二零一九財政年度錄得來自機械銷售的收益約21.7百萬港元，較二零一八財政年度所錄得金額約10.2百萬港元增加約113.4%。有關機械銷售增加主要是由於大噸位塔式起重機的銷售增加。 貴集團的新加坡客戶轉購起重能力較大的全新塔式起重機，以迎合採用預製混凝土塊及預製組件的趨勢。因此， 貴集團推出大噸位塔式起重機來滿足需求。於二手起重機銷售方面， 貴集團拓展中東市場以擴闊收入來源。

貴集團錄得 貴公司擁有人應佔虧損由二零一八財政年度約42.6百萬港元減少至二零一九財政年度約32.2百萬港元。有關減少乃主要由於財務費用由二零一八財政年度約37.8百萬港元減少至二零一九財政年度約22.0百萬港元，主要原因為於二零一八財政年度償還債券，該債券本金額為100,000,000港元，年利率為18%。

表2：貴集團的綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產	273,357	241,647	564,929
流動資產	212,296	665,355	253,618
非流動負債	106,632	48,209	64,489
流動負債	251,745	368,215	271,700
流動(負債)/資產淨值	(39,499)	297,140	(18,082)
貴公司擁有人應佔權益	126,808	235,537	271,851

於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日的財務狀況比較

誠如上文表2所載，於二零二零年十二月三十一日，貴集團錄得流動負債淨值約39.5百萬港元，而於二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值約297.1百萬港元，該等減少乃原因為於二零二零年出售已出售集團，令「分類為持作出售的資產」結餘減少約578.4百萬港元，從而導致相應流動資產結餘減少。貴集團流動資產由二零一九年十二月三十一日約665.4百萬港元減至二零二零年十二月三十一日約212.3百萬港元，該等變動主要由於(i)於二零二零年出售已出售集團，該公司所有相關資產及負債於二零一九年十二月三十一日均獲分類為持作出售；及(ii)發展中物業增加約95.6百萬港元的淨影響。

貴集團錄得 貴公司擁有人應佔權益約126.8百萬港元，較於二零一九年十二月三十一日所錄得金額約235.5百萬港元減少約108.7百萬港元。該等減少乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度所確認 貴公司擁有人應佔虧損減少約港幣131.9百萬港元。

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況比較

誠如上文表2所載，於二零一九年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約297.1百萬港元，而於二零一八年十二月三十一日所錄得流動負債淨值約為18.1百萬港元。貴集團流動資產由於二零一八年十二月三十一日約253.6百萬港元增至於二零一九年十二月三十一日約665.4百萬港元。有關變動乃主要由於二零一九年十二月出售已出售集團的決議案後所有相關資產及負債於二零一九年十二月三十一日獲分類為持作出售。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，貴集團分別錄得 貴公司擁有人應佔權益約271.9百萬港元及235.5百萬港元。該等減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度所確認 貴公司擁有人應佔虧損約32.2百萬港元。

(b) 貴集團的前景及展望

誠如二零二零年年報所載，貴集團主要收益來源為在中國、香港及新加坡提供買賣建築機械及備件(相當於二零二零財政年度收益約9.9%)、出租經營租賃下的建築機械(相當於二零二零財政年度收益約70.7%)以及提供建築機械維修及保養服務(相當於二零二零財政年度收益約19.4%)。二零二零年年報亦指出 貴集團將(其中包括)繼續評估香港、新加坡及中國大陸的建築和地產項目，伺機收購建築公司和增加土地儲備，以實現機械、建築和地產的聯動發展。

中國

以下載列摘錄自中國國家統計局(<http://data.stats.gov.cn>)網站的二零一八年至二零二零年中國國內生產總值(「國內生產總值」)及建築業對國內生產總值貢獻摘要：

	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣 十億元	人民幣 十億元	人民幣 十億元
國內生產總值	91,928	98,651	101,598
建築業的國內生產總值	6,180	7,064	7,299

資料來源：中國國家統計局

附註：二零二零年資料為暫定結果。

根據上表，中國於二零一九年錄得國內生產總值約人民幣986,510億元，較二零一八年所錄得金額約人民幣919,280億元增加約人民幣67,230億元。於二零二零年，中國國內生產總值達到約人民幣1,015,890億元，較二零一九年按年增加約人民幣29,380億元。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，建築業所貢獻國內生產總值分別約為人民幣61,800億元、人民幣70,640億元及人民幣72,990億元，按年分別增加約人民幣8,840億元及人民幣2,350億元。

此外，根據中國政府的十四五規劃相關刊物¹，中國政府重點之一是通过以下方式實現基礎設施體系的現代化：(i) 加快建設新型基礎

¹ 中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要，
http://www.gov.cn/xinwen/2021-03/13/content_5592681.htm

設施；(ii) 加快建設交通強國；(iii) 構建現代能源體系；及(iv) 加強水利基礎設施建設。上述政策相信將有利於中國建築業長期發展。然而，新冠肺炎持續爆發的影響或會對建築業短期發展造成影響。

香港

以下載列摘錄自香港政府刊發的「二零二零年經濟概況及二零二一年展望」²的二零一八年至二零二零年香港本地生產總值及建築業對本地生產總值貢獻摘要：

	二零一八年 十億港元	二零一九年 十億港元	二零二零年 十億港元
本地生產總值	2,835	2,866	2,711
建築業的本地生產總值	309	295	273

資料來源：香港政府統計處

附註：二零二零年資料為暫定結果。

根據以上數據，香港於二零一九年錄得本地生產總值約28,660億港元，較二零一八年錄得約28,350億港元增加約1.1%。於二零二零年，香港錄得本地生產總值約27,110億港元，較二零一九年減少約5.4%。另一方面，樓宇及建築業貢獻的本地生產總值由二零一八年約3,090億港元減少至二零一九年約2,950億港元，並於二零二零年進一步減至約2,730億港元，減幅分別為約4.5%及7.5%。二零一九年至二零二零年間的顯著減少主要歸因於新冠肺炎疫情下經濟活動放緩。

根據財政司司長就二零二一至二二財政年度政府財政預算案的演辭³，提及到香港政府將持續投資基建，基本工程開支(即公共界別工程)未來將超過每年1,000億港元。預期工程總值(包括公共界別工程及私人界別工程)亦將增至每年約3,000億港元。

² 二零二零年經濟概況及二零二一年展望，
https://www.hkeconomy.gov.hk/tc/pdf/er_c_20q4.pdf

³ 二零二一至二二財政年度政府財政預算案，財政司司長演辭，
https://www.budget.gov.hk/2021/chi/pdf/c_budget_speech_2021-22.pdf

隨著已規劃及進行中的基建項目(例如香港國際機場的第三跑道項目及在建中的中九龍幹線)，相信香港建造業將可繼續自新冠肺炎疫情的短暫影響復原，而新冠肺炎疫情不時對建築項目的進度及建築業的整體產出產生不利影響，這主要由於(其中包括)：(i)由於建築工地暫時停工而造成的延誤；(ii)由於香港政府施加檢疫／旅遊限制，造成暫時勞工供應短缺；及／或(iii)由於強制性或自願性新冠肺炎測試，導致施工進度延遲。

新加坡

參考自新加坡統計局(<https://www.singstat.gov.sg/>)，以下載列二零一八年至二零二零年新加坡的國內生產總值及建設及建築業貢獻的國內生產總值概覽：

	二零一八年 十億 新加坡元	二零一九年 十億 新加坡元	二零二零年 十億 新加坡元
國內生產總值	507	511	469
建設及建築業貢獻的 國內生產總值	18	18	12

資料來源：新加坡統計局

誠如上表所載列，新加坡國內生產總值由二零一八年約5,070億新加坡元增加約0.8%至二零一九年約5,110億新加坡元。然而，在新冠肺炎疫情影響下，新加坡國內生產總值於二零二零年減少約8.2%至約4,690億新加坡元。另一方面，建設及建築業貢獻的國內生產總值於二零一八年及二零一九年約為180億新加坡元，維持大致穩定，而隨後於二零二零年減少約33.3%至約120億新加坡元。二零一九年至二零二零年間的顯著減少主要歸因於新冠肺炎疫情影響下經濟活動放緩。

根據新加坡建設局(「建設局」)於二零二一年一月的一份刊物⁴，基於預期全球經濟逐步復甦，取決於新冠肺炎的治療及疫苗的成功投放與成效，以及封關限制的逐步放寬，建設局預期建築需求中期內將

⁴ 建設局的Public Sector Construction Demand to Support the Sector's Recovery
<https://www1.bca.gov.sg/docs/default-source/docs-corp-news-and-publications/media-releases/bca-media-release-prospects-2021.pdf>

穩步提升。估計建築合約價值於二零二二年至二零二五年間每年將達到約250億新加坡元及320億新加坡元。預期公營界別的建築合約價值將引領需求並自二零二二年至二零二五年每年貢獻約140億新加坡元至180億新加坡元，而來自建築項目及土木工程的需求比例相若。除公共住宅開發外，多個交通基建項目等大型基建及機構項目將繼續促進公營界別中期內的建築需求。另一方面，建設局亦預期私營界別建築需求的建築合約價值中期內將逐步增加，自二零二二年至二零二五年每年將達到介乎約110億新加坡元至140億新加坡元之間。

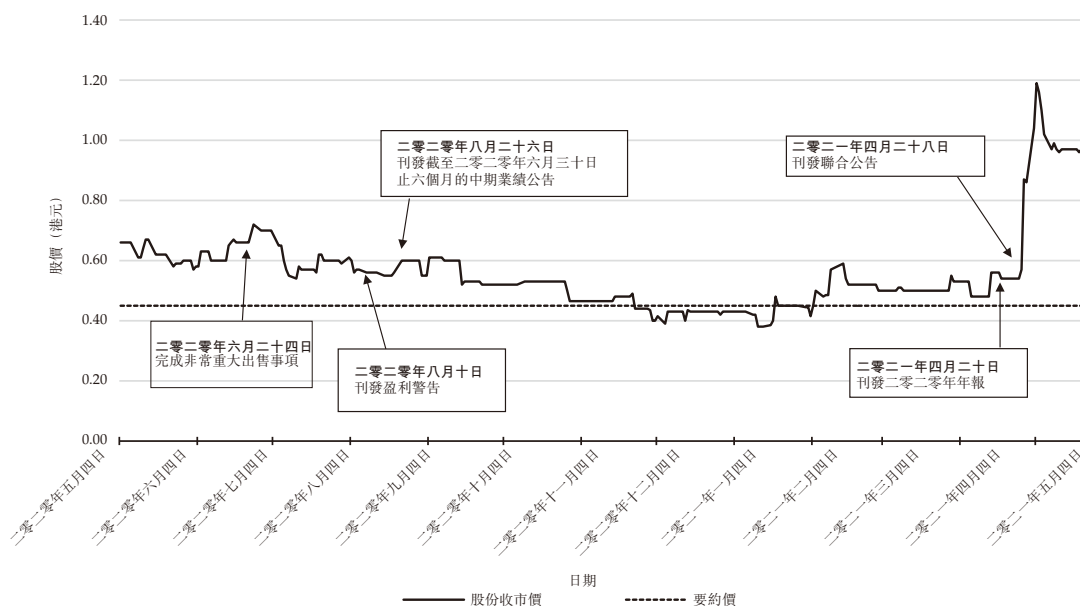
概要

吾等備悉 貴公司營運的主要地點於二零二零年受到新冠肺炎不同程度的短暫影響，而該等地點的復甦速度或有差異，亦可能受持續發展的新冠肺炎疫情影響。吾等亦自「佳兆業金融函件」中備悉，佳兆業集團董事相信，收購事項及要約對 貴公司及佳兆業集團及彼等各自的附屬公司均屬相輔相成，而且完成收購事項及要約後， 貴公司及佳兆業集團各自業務之間將通過 貴公司及佳兆業集團分別於香港及中國提供及交付的交叉產品及服務將創造協同作用及化學作用。誠如二零二零年年報所載列， 貴集團將繼續評估香港、新加坡及中國大陸的建築和地產項目，伺機收購建築公司和增加土地儲備，以實現機械、建築和地產的聯動發展。於二零二零年， 貴集團於香港有一項發展中的物業發展項目並已於二零二零年第二季度動工。於二零二零年十二月三十一日， 貴集團發展中的物業發展項目約值95.6百萬港元，佔 貴集團總資產約19.7%。

就此而言，吾等亦從佳兆業集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報備悉，佳兆業集團的主要業務包括在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務及健康業務等。於二零二零年十二月三十一日，佳兆業集團於全國51個城市合共擁有217個房地產項目，土地儲備達約28.8百萬平方米。

2. 歷史股價表現

吾等已審閱及分析股份於下列期間之收市價：(i)緊接最後交易日前12個月(二零二零年五月一日開始)直至最後交易日(包括當日)（「**首個審閱期**」）；及(ii)緊接聯合公告當日直至最後實際可行日期(包括當日)（「**第二個審閱期**」，連同首個審閱期統稱為「**審閱期**」）：



資料來源：聯交所網頁(<http://www.hkex.com.hk>)

要約價0.45港元較(a)審閱期內每股股份平均收市股份價格約0.56港元折讓約20.0%；(b)最後交易日聯交所所報每股股份收市價0.57港元折讓約21.1%；及(c)最後實際可行日期聯交所所報每股股份收市價0.99港元折讓約54.5%。

首個審閱期

於首個審閱期，股份的收市價波幅介乎0.38港元(二零二一年一月十三日、十四日及十五日)至0.72港元(二零二零年六月二十六日)，平均為每股股份約0.53港元。整體而言，由於(其中包括)新冠肺炎疫情所引起的當時不利財務及經濟狀況，股份收市價自二零二零年五月一日起至二零二一年一月中左右呈下降趨勢，分別於首個審閱期內的二零二一年一月十三日、十四日及十五日錄得最低收市價每股股份0.38港元，並自二零二一年一月十六日起直至首個審閱期末以每股股份介乎0.385港元至0.59港元買賣。吾等備悉要約價介乎股份於首個審閱期的最高

及最低收市價之間，並較(i)股份最高收市價折讓約37.5%；(ii)股份最低收市價溢價約18.4%；及(iii)股份於首個審閱期的每日平均收市價折讓約15.2%。

第二個審閱期

於二零二一年四月二十八日刊發聯合公告後，每股股份的收市價由最後交易日的0.57港元顯著上升至緊隨聯合公告刊發後交易日的0.87港元，增幅為約52.6%。吾等已查詢於聯合公告刊發後股份收市價顯著上升的可能原因，並誠如董事所確認，除聯合公告所載列的資料外，董事並不知悉可能對股份價格有重大影響的任何事宜。吾等認為刊發聯合公告後股份價格的有關上升可能由於市場對要約的反應。因此，概無保證股份的收市價於最後實際可行日期後及／或要約結束後將會上升或繼續維持相等於或高於要約價的水平。除有關上升外，股份收市價的整體表現於首個審閱期的大部分時間均呈逐步下跌的趨勢。

於第二個審閱期，每股股份的收市價介乎0.86港元至1.19港元之間，每股股份的平均收市價約為1.00港元。每股股份於最後實際可行日期的收市價為0.99港元。要約價較(i)股份於第二個審閱期的每日平均收市價折讓約54.9%；及(ii)股份於最後實際可行日期的收市價折讓約54.5%。

股東務請留意，上述資料並非股份日後表現的指標，而股份的價格日後可能會較其於最後實際可行日期之收市價上升或下跌。

獨立財務顧問函件

3. 股份的流通性

下表載列股份於審閱期內的成交量：

	股份的每月 總成交量 (股數)	交易日數	無成交的 交易日數	股份的 平均每日 成交量 (概約股數)	平均每日 成交量佔 於最後實際 可行日期 已發行 股份總數的 百分比 (附註3)	平均每日 成交量佔 於最後實際 可行日期 獨立股東 (或 貴公司 的公眾股東) 所持有 股份總數的 百分比 (附註4)
二零二零年						
五月	4,050,000	20	8	202,500	0.0191%	0.0440%
六月	1,760,000	21	5	83,810	0.0079%	0.0182%
七月	1,155,000	22	11	52,500	0.0050%	0.0114%
八月	2,240,000	21	12	106,667	0.0101%	0.0231%
九月	1,250,000	22	13	56,818	0.0054%	0.0124%
十月	1,930,000	18	13	107,222	0.0101%	0.0233%
十一月	1,270,000	21	15	60,476	0.0057%	0.0131%
十二月	2,970,000	22	13	135,000	0.0127%	0.0293%
二零二一年						
一月	9,400,000	20	11	470,000	0.0443%	0.1022%
二月	1,300,000	18	9	72,222	0.0068%	0.0157%
三月	1,020,000	23	13	44,348	0.0042%	0.0096%
四月(附註1)	530,000	17	10	31,176	0.0029%	0.0068%
四月(附註2)	17,900,000	2	0	8,950,000	0.8443%	1.9457%
五月	13,290,000	16	3	830,625	0.0784%	0.1806%
首個審閱期				117,857	0.0111%	0.0256%
第二個審閱期				1,732,778	0.1635%	0.3767%

資料來源：聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)

附註1：指自二零二零年四月一日起直至二零二一年四月二十八日(即最後交易日)的資料，作為首個審閱期的一部分。

附註2：指自二零二一年四月二十九日(即最後交易日翌日)直至二零二一年四月三十日的資料，作為第二個審閱期的一部分。

附註3：按於最後實際可行日期已發行股份的數目計算。

附註4：按於最後實際可行日期獨立股東(或 貴公司的公眾股東)所持有的460,000,000股股份為基礎。

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，股份於首個審閱期的平均每日成交量介乎約31,000股股份(二零二一年四月⁵)至約470,000股股份(二零二一年一月)，佔(i)於最後實際可行日期已發行股份總數的少於0.01%至約0.04%；及(ii)佔於最後實際可行日期獨立股東所持有股份總數的少於0.01%至約0.1%。股份於首個審閱期內的平均每日成交量為約118,000股股份，一般而言屬薄弱及不活躍，亦應注意，根據已刊發資料，首個審閱期內有較多日數股份並無任何成交。

股份於第二個審閱期的平均每日成交量介乎約831,000股股份(二零二一年五月⁶)至約8,950,000股股份(二零二一年四月⁷)，平均每日成交量為約1,733,000股股份，較首個審閱期出現重大升幅，此乃可能由於市場對刊發聯合公告的反應所致，原因是注意到股份於二零二一年四月二十九日(即緊接聯合公告日期後的交易日)的每日成交量超出15百萬股股份，即首個審閱期內的平均每日成交量的100倍以上，於要約期後可能會或可能不會維持。

鑑於股份的過往平均每日成交量淡薄(尤其是於首個審閱期)，現時無法肯定股份的整體流通性能否維持，以及股份會否具備充足流通性，以供獨立股東長時間在公開市場出售大量股份而不致對股份價格造成下行壓力。因此，吾等認為，要約為有意變現於股份投資的獨立股東提供了確保可按要約價退出的途徑。

此外，吾等注意到，於第二個審閱期的收市價一直波動，而於最後實際可行日期的0.99港元收市價超出了要約價，有意接納要約的獨立股東務請密切留意股份於要約期的市價，倘於公開市場出售有關股份的所得款項淨額超出要約項下應收的所得款項淨額，彼等應考慮於公開市場出售其股份，而非接納要約。

⁵ 指自二零二零年四月一日至二零二一年四月二十八日(即最後交易日)的資料，作為首個審閱期的一部分。

⁶ 指自二零二一年四月二十九日至二零二一年四月三十日的資料，作為第二個審閱期的一部分。

⁷ 指自二零二一年五月一日至二零二一年五月二十五日(即最後實際可行日期)的資料。

4. 可資比較公司分析

在評估要約價是否公平合理時，吾等已考慮分析於聯交所主板上市並從事與貴集團類似業務的公司的市盈率、市賬率（「市賬率」）及市銷率（「市銷率」）以作比較。然而，吾等注意到貴集團於二零二零財政年度錄得其擁有人應佔年內虧損，因此吾等認為市盈率分析並不適合。鑑於貴集團買賣及租賃建築相關機械的主要業務屬資本密集性質，吾等首先考慮市賬率分析（經市銷率分析進一步補充），其為根據收益規模評估目標公司價值的指標，這並不是評估虧損公司的一種罕見的方法。在此基礎上，吾等認為市賬率及市銷率為評估要約公平性及合理性的適當基準。

按照於二零二零年十二月三十一日貴公司擁有人應佔資產淨值約126.8百萬港元、二零二零財政年度貴集團收益約143.1百萬港元及貴公司於要約項下的隱含價值總額⁸（即約477.0百萬港元），貴公司於要約項下的隱含市賬率（「隱含市賬率」）及隱含市銷率（「隱含市銷率」）將分別約為3.8倍及3.3倍。

就吾等的分析而言，吾等已按照以下準則識別出可資比較公司：(i)其股份於聯交所主板上市；(ii)從事與貴集團類似的主要業務，即買賣及租賃建築相關機械佔最近完整財政年度之總收益50%以上；及(iii)其最近完整財政年度的收益主要源自香港、中國及新加坡⁹（「內部準則」）。然而，按照內部準則，吾等並無識別出任何上市公司被視為類似於貴集團於最近完整財政年度於香港、中國及新加坡買賣及租賃建築相關機械產生收益。因此，為了從聯交所識別出合適的可資比較公司，吾等已將內部準則擴展至包括主要於香港及／或中國及／或新加坡產生收益的上市公司，同時將內部準則的其他方面保持不變（統稱「最終準則」）。

基於最終準則，據吾等所深知，吾等已識別及詳盡列出八間可資比較公司（「可資比較公司」）。下表載列各間可資比較公司的市賬率及擁有人應佔權益以及貴公司於要約項下的隱含市賬率以作比較。

⁸ 基於每股要約股份0.45港元的要約價及於最後實際可行日期已發行的1,060,000,000股股份，貴公司的隱含價值計算約為477.0百萬港元。

⁹ 僅供參考而言，根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日止年度，香港、新加坡及中國產生的收益分別佔貴集團總收益約29.2%、37.1%及33.7%。

獨立財務顧問函件

編號	公司名稱(股份代號)	主要業務	主要地區性 收入來源	其擁有人		市賬率 (概約)	市銷率 (概約)
				市值 (概約) 百萬港元 (附註1)	應佔權益 (概約) 百萬港元 (附註2)		
1	力豐(集團)有限公司(387)	買賣及安裝機械設備業務	中國、香港	241.6	466.5	0.5	0.4
2	德基科技控股有限公司(1301) (「德基科技」)	研發、製造及分銷瀝青混合料攪拌設備	中國	767.3	770.2 (附註3)	1.0	1.7
3	亞積邦租賃控股有限公司(1496) (「亞積邦租賃」)	提供設備租賃服務	香港	150.3	215.3	0.7	1.0
4	煜榮集團控股有限公司(1536) (「煜榮」)	製造及買賣鑿岩及打樁機及鑽機設備及器械	香港	82.1	159.1	0.5	0.5
5	中國鐵建新裝備股份有限公司(1786)(「中國鐵建」)	研究、開發、製造及銷售鐵路大型養路機械	中國	1,413.5 (附註4)	6,487.5 (附註3)	0.2	0.8
6	德利機械控股有限公司(2102)	銷售及租賃重型設備	香港	255.0	422.9	0.6	0.4
7	達豐設備服務有限公司(2153) (「達豐」)	提供塔式起重機服務	中國	1,808.7	1,281.8 (附註3)	1.4	2.0
8	中国鹏飞集团有限公司(3348) (「中国鹏飞」)	生產及銷售整套設備、生產線建設及提供安裝服務	中國	515.0	768.0 (附註3)	0.7	0.3
					平均	0.7	0.9
					最高	1.4	2.0
					最低	0.2	0.3
					貴公司		
					隱含	3.8	3.3
					市賬率及 隱含 市銷率	(附註1)	(附註1)

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所網站及上市公司相應的中期／年度報告

附註1：就可資比較公司而言，市值乃根據聯交所所報之相關收市價及基於最後實際可行日期已刊發資料之已發行股份數目計算。就貴公司而言，隱含市值乃基於0.45港元的要約價及於最後實際可行日期已發行之1,060,000,000股股份計算。

附註2：根據相關市值除以其擁有人應佔的相關綜合權益計算，摘錄自於最後實際可行日期最新刊發的財務報表或招股章程。

附註3：誠如德基科技、中國鐵建及中国鹏飞最新刊發的財務報表以及達豐的招股章程所載，財務報表中的數字以人民幣列值。為作說明，已使用人民幣1.00元兌1.19港元之匯率將人民幣換算成港元。

附註4：誠如中國鐵建最新刊發的財務報表所載，已發行股本總數為1,519,884,000股，其中531,900,000股為於聯交所上市的H股。就市賬率分析而言，中國鐵建的市值乃按中國鐵建的已發行股本總數計算。

(i) 市賬率分析

從上表得悉，可資比較公司的市賬率介乎約0.2倍(中國鐵建)至1.4倍(達豐)，平均約為0.7倍。按照彼等各自最新刊發的財務報表或招股章程，可資比較公司錄得的擁有人應佔權益介乎約159.1百萬港元(煜榮)至約6,487.5百萬港元(中國鐵建)。要約價所代表的貴公司隱含市賬率約為3.8倍，超過了可資比較公司市賬率的最高範圍。

為了進一步分析，吾等亦比較了貴公司的隱含約3.8倍的市賬率與就二零一九年十二月三十一日、二零二零年六月三十日及二零二零年十二月三十一日本公司分別約3.0倍、5.2倍及3.6倍的歷史市賬率。值得注意的是，股份收市價一直高於相關時間擁有人應佔貴集團權益的餘額。此外，隱含市賬率在上述所載貴公司歷史市賬率的範圍之內並接近其平均值，這表明該隱含市賬率與上述貴公司歷史買賣市賬率大致相符。

儘管吾等認為可資比較公司整體而言乃評估要約價是否屬公平合理性的適當基準，但鑑於(i)可資比較公司在市值和擁有人應佔權益方面的規模各不相同；及(ii)市銷率為根據收益規模評估目標公司價值的指標，這並不是評估虧損公司的一種罕見的方法，吾等已就市銷率進行進一步分析，以進一步評估要約價的公平及合理性。

(ii) 市銷率分析

從上表中可以備悉，可資比較公司的市銷率介乎約0.3倍(中国鹏飞)至2.0倍(亞積邦租賃)，平均約為0.9倍。根據其各自最近期刊發的財務報表或招股章程，可資比較公司於最近一個完整財政年度錄得的收益介乎約145.8百萬港元(亞積邦租賃)至約1,873.6百萬港元(中国鹏飞)。要約價所代表的貴公司隱含市銷率約3.3倍，高於可資比較公司的市銷率範圍內。

(iii) 概要

儘管要約價較審閱期內股份的平均收市價有所折讓，經計及(a)要約價屬審閱期內股份的收市價範圍；(b)股份的歷史成交量(特別是於首個審閱期內)相對較少；(c)根據要約價計算的隱含市賬率超過了可資比較公司市賬率的最高範圍；(d)隱含市銷率高於可資比較公司市銷率的範圍；及(e)貴公司於截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止過往五個財政年度，每年均錄得其擁有人應佔年內虧損，虧損幅度介乎約為32.2百萬港元(二零一九財政年度)至約131.9百萬港元(二零二零財政年度)，吾等認為要約項下之要約價就獨立股東而言屬公平合理。

5. 要約人的資料及要約人對 貴集團的意向

以下有關要約人對 貴集團的意向之資料乃摘錄自「佳兆業金融函件」。

(a) 要約人的資料

如綜合文件所載「佳兆業金融函件」所述，要約人於英屬處女群島註冊成立為有限公司。要約人為一間投資控股公司。要約人為佳兆業集團的全資附屬公司。

佳兆業集團是一家大型綜合房地產發展商。佳兆業集團股份於二零零九年十二月九日開始在聯交所主板買賣。作為粵港澳大灣區的先行者，佳兆業集團以前瞻性的視野，緊隨國家戰略方向，布局包括綜合開發、城市更

新、商業營運、酒店管理及物業管理服務等地產業務，產品覆蓋住宅、別墅、寫字樓、服務式公寓、綜合商業大樓及大型城市綜合體。

佳兆業集團建基於深圳，多年來以深耕大灣區為戰略核心，策略布局深圳、廣州、惠州、珠海、佛山、東莞及中山，並將發展伸延至如長江三角洲、華西、華中以及環渤海等經濟繁華的城市及地區。截至二零二零年十二月三十一日，佳兆業集團位於大灣區的土地儲備近15.9百萬平方米，佔整體土地儲備約55%。憑藉佳兆業集團在城市更新方面的豐富經驗，佳兆業集團目前於深圳、廣州及中山等大灣區市場內，坐擁大量優質舊改項目資源，為未來佳兆業集團實現跨越式發展奠定堅實的基礎。

佳兆業集團秉承「專業、創新、價值、責任」的核心價值觀，積極在中國廣泛參與城市項目發展。近年來，佳兆業集團亦把握國策發展導向，選擇性擴展業務至包括文體、大健康、科技產業等領域，以搶佔協同發展帶來的機遇。佳兆業集團相信，其品牌「佳兆業」，是其發展優質物業並提供滿意服務的承諾。根據中國房產信息集團(中國房產信息集團，一間領先的房地產信息、諮詢、廣告及線上服務提供商，業務遍及中國50多個城市)發佈的「二零二零年中國房企銷售排行榜200強」統計，按合約銷售權益金額計，佳兆業集團排名第二十四，其在深圳開發項目方面的努力，亦獲《證券時報》授予「深圳特區40周年最受尊敬40家企業」之稱號。佳兆業集團的發展將會為中國城市化建設注入更多的創造力。

(b) 要約人對 貴集團的意向

誠如「佳兆業金融函件」所披露，佳兆業集團董事相信，收購事項及要約對 貴公司及佳兆業集團及彼等各自的附屬公司均屬相輔相成。佳兆業集團董事亦相信，完成收購事項及要約後， 貴公司及佳兆業集團各自業務之間將通過 貴公司及佳兆業集團分別於香港及中國提供及交付的交叉產品及服務將創造協同作用及化學作用。佳兆業集團可委聘 貴集團成員公司為佳兆業集團的分包商，以租賃 貴集團的建築機械以及不時為佳兆業集團在香港和中國的建築工地提供建築機械維修及保養服務，從而促進雙方業務的發展及擴展。

除上列要約人對 貴集團的意向外，於最後實際可行日期，(i)要約人無意對 貴集團僱員僱傭情況作出重大變更(惟不早於上市規則或收購守則准許的時間或要約人認為適當的較後時間建議變更董事會成員除外)；(ii)要約人無意出售、收購或重新調配 貴集團資產，惟 貴集團日常業務過程中或收購新業務所涉及者除外；(iii)要約人並無意向、諒解、商討或安排(不論是否已簽訂)將 貴集團任何現有業務縮減、終止或出售；及(iv)概無識別任何投資或業務商機，且要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行任何磋商。

備悉要約人的意向及就 貴集團的未來發展策略已經載於「佳兆業金融函件」，特別是，佳兆業集團可委聘 貴集團成員公司為佳兆業集團分包商，以不時就佳兆業集團在香港及中國的建築地盤租賃 貴集團建築機械及提供建築機械維修及保養服務，此或於未來向 貴集團呈現新業務機遇。

然而，鑑於綜合文件中未提供有關這些業務機遇的詳細資料，在此階段，有關業務機遇的時機及規模尚不確定。倘及當該等業務機遇實現，則目前尚不確定其是否及如何影響有關時間的股份價格。由於不同的股東可能有不同的投資目標及／或情況，如果股東決定不接受要約並維持其在 貴公司的股權(全部或部分)，彼等緊記要約結束後密切留意 貴集團的持續發展。

(c) 建議變更董事會組成

董事會目前由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。要約人擬提名新董事加入董事會，自不早於收購守則規則26.4下所准許日期(該日為寄發本綜合文件當日)起生效。董事會的任何變動將遵照收購守則及／或上市規則作出，並將於適時另行刊發公告。

(d) 公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

要約人的董事及委任至董事會的 貴公司新董事將共同及個別地向聯交所承諾，將採取適當措施確保股份在要約結束後有充足公眾持股量。要約人有意 貴公司維持於聯交所的上市地位。

推薦建議

經考慮上述要約的主要因素及理由，尤其是：

- (i) 要約價為首個審閱期股份最高及最低收市價範圍內，並較(a)首個審閱期股份最高收市價折讓約37.5%；(b)首個審閱期股份最低收市價溢價約18.4%；及(c)首個審閱期股份平均每日收市價折讓約15.2%；
- (ii) 要約價0.45港元較於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份資產淨值約0.1196港元溢價約276.3%；
- (iii) 要約中隱含市賬率約為3.8倍，超過可資比較公司市賬率的最高範圍(約0.2倍至約1.4倍)；
- (iv) 要約項下的隱含市銷率約為3.3倍，高於可資比較公司市銷率的上限範圍內，約為0.3倍至約2.0倍；
- (v) 鑒於本函件「3. 股份的流通性」一節所討論股份在聯交所的歷史成交量較淡薄，獨立股東應考慮並留意股份於要約期的成交量，彼等可能難以在公開市場上大量出售其股份而不會對股份的價格造成下行壓力，而概不保證股份的價格及流動性能否在要約期之後維持在當前水平。要約為有意變現於股份投資的獨立股東提供了確保可退出的途徑；及
- (vi) 截至二零一六年、二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止五個年度各年，吾等對 貴集團的歷史財務表現及狀況所作的分析，載於「1. 貴集團的財務資料及前景」，以及要約人打算繼續進行 貴集團現有的主要業務活動(包括持續經營及已終止經營業務)，錄得其擁有人應佔的虧損。亦需注意的是，在最後實際可行日期， 貴公司於聯交所主板保持上市地位，要約人並無實際計劃，亦無就由 貴集團收購任何資產或業務或向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行任何磋商。

獨立財務顧問函件

吾等認為，要約的條款對獨立股東而言屬公平合理。然而，鑒於近期股份於第二個審閱期內的收市價波動，有意接納要約的獨立股東務請密切留意股份於要約期內的市價，如在公開市場出售股份的所得款項淨額超過要約項下應收的所得款項淨額，則應考慮在公開市場出售其股份，而非接納要約。在上述基準下，倘獨立股東根據要約可收取之金額高於在公開市場出售有關股份所得款項淨額，吾等建議獨立董事委員會推薦建議，而吾等自身亦推薦建議，彼等接納要約。

由於每位獨立股東的投資目標及／或情況有所不同，吾等建議任何獨立股東如對要約及／或綜合文件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、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等應細閱綜合文件所載接納要約的程序、其附錄及隨附的接納表格。

此 致

鵬程亞洲有限公司獨立董事委員會 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

二零二一年五月二十八日

黎振宇先生為證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾14年的機構融資行業經驗。

* 僅供識別

1. 接納要約的一般手續

閣下如欲接納要約，應按隨附的接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)，盡可能惟無論如何於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及要約人與貴公司聯合公佈的該等較後時間及／或日期前，郵寄或專人送交之方式送抵過戶登記處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封註明「鵬程亞洲有限公司－要約」。
- (b) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下必須：
 - (i) 將與閣下擬接納要約之股份數目相關之閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「鵬程亞洲有限公司－要約」；或

- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納之任何彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「鵬程亞洲有限公司－要約」；或
- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港結算(代理人)有限公司代表閣下就閣下擬接納要約之股份數目接納要約。為符合香港結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢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／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (c) 倘閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)並非即時可交出及／或已遺失，且閣下欲就閣下之股份接納要約，則接納表格仍須正式填妥及簽署，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併交回過戶登記處，並在信封上註明「鵬程亞洲有限公司－要約」。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)應於其後盡快轉交過戶登記處。倘閣下遺失股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上指示填妥及簽署後提交過戶登記處。

- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至過戶登記處，並在信封上註明「鵬程亞洲有限公司－要約」。有關行動將被視為於要約條款及條件規限下，對要約人及／或佳兆業金融及／或彼等各自之代理之不可撤銷授權，以於發行時代表閣下自本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如其乃連同接納表格交付予過戶登記處。
- (e) 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則在執行人員同意下可能釐定及宣佈之有關較後時間及／或日期)收取經正式填妥及簽署接納表格，且過戶登記處記錄經已接獲本段所要求之接納及相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納要約有關的股份數目有關之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)，而倘該／該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件；或
 - (ii) 由登記獨立股東或其個人代表發出(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及之股份為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記獨立股東以外之人士簽立，則須出示過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (g) 本公司就接納要約通過過戶登記處轉讓以賣方名義登記之股份所產生之賣方從價印花稅將須由相關獨立股東按(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就接納要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%繳付，其將自要約人就接納要約應付予有關獨立股東之現金金額中扣除。要約人將安排

代表接納要約之相關獨立股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章印花稅條例繳付買方從價印花稅。

- (h) 概不就接獲任何接納表格及／或股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)給予任何收據。

2. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非要約過往曾在執行人員同意下獲修訂或延長，否則接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示於截止日期下午四時正前送抵過戶登記處，而要約將於截止日期結束。
- (b) 要約人及本公司將在不遲於截止日期下午七時正通過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，當中列明要約是否獲延長、修訂或已屆滿。
- (c) 倘要約人決定延長要約，則要約人將就任何延長要約發佈公告，有關公告將指明下一個截止時間或說明要約將維持開放直至另行通知為止。如屬後者，則將會於要約結束前以公告方式向尚未接納要約之獨立股東發出最少14日通知。
- (d) 倘要約人修訂要約條款，全體獨立股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權享有經修訂條款。經修訂之要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。
- (e) 倘要約截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述將被視作指如此經延長之要約截止日期。

3. 公告

- (a) 按照收購守則規則19所規定，於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能許可之有關較後時間及/或日期)，要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延長要約或要約屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正或之前根據收購守則之規定刊登公告，列明要約是否獲延長、修訂或已屆滿。有關公告必須列明以下事項：
- (i) 股份總數及就接獲接納要約的股份設立的權利；
 - (ii) 股份總數及由要約人及其行動一致人士於要約期前持有、控制或指示的股份的權利；
 - (iii) 股份總數及就由要約人及其行動一致人士於要約期內收購或同意收購的股份的權利；
 - (iv) 要約人及其行動一致人士已借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何已轉借或出售的借入證券除外；及
 - (v) 本公司已發行股本的相關類別百分比及相當於該等數目的投票權百分比。
- (b) 於計算接納所佔股份總數時，僅過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期)前接獲之完整及完好之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則所規定，任何有關要約之公告(執行人員及聯交所已確認彼等就此並無其他意見)將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(<http://www.elasialtd.com>)。

4. 撤回權利

- (a) 獨立股東提交之接納要約將屬不可撤銷及不可撤回，惟下文第(b)分段所載情況則除外。

- (b) 倘要約人未能遵守本附錄一上文第3段「3.公告」所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求經已提交接納要約之獨立股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至可符合收購守則規則19之規定為止。

在該情況下，當獨立股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於十日內以普通郵遞方式退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)予相關獨立股東。

5. 要約結算

在隨附的股份接納表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之任何彌償保證)屬有效、完整及完好，並已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正前接獲之前提下，就根據要約提交之股份應付予各接納獨立股東之金額(扣除其應付之賣方從價印花稅)之支票將盡快惟無論如何於過戶登記處根據收購守則接獲所有相關文件致使有關接納屬完整及有效之日期後7個營業日(定義見收購守則)內以普通郵遞方式寄發予接納獨立股東，郵誤風險概由彼等承擔。

任何接納獨立股東根據要約有權收取之代價將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄一)及隨附的接納表格所載之要約條款悉數結付(惟支付賣方從價印花稅則除外)，惟並無計及任何有權針對有關獨立股東之留置權、抵銷權利、反申索或要約人可能另行擁有或聲稱擁有之其他類似權利。

6. 海外股東

向海外股東提出要約或會受彼等居住之有關司法權區法律禁止或影響。海外股東須於有關司法權區取得有關要約影響之適當法律意見或自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。欲接納要約的海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區的法律及規例(包括但不限於獲取任何可能需要的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或備案，及遵守所有其他必要手續、監管及／或法律

規定以及繳付任何該等司法權區的轉讓或其他稅項)。要約人、本公司、彼等各自之最終實益擁有人、要約人一致行動人士、佳兆業金融、浚博資本、紅日、過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理及參與要約之任何其他人士有權就海外股東可能須支付之任何稅項獲悉數賠償及毋須承擔任何責任。任何海外股東接納要約，將被視作該海外股東作出之聲明及保證，表示該人士根據所有適用法律及法規可收取及接納要約及任何有關修訂，而該接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。任何人士於決定是否接納要約時應尋求專業意見。

7. 稅務影響

獨立股東對接納要約的稅務影響如有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。謹此強調，要約人、要約人一致行動人士、本公司、彼等各自最終實益擁有人、佳兆業金融、浚博資本、紅日、過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、顧問、代理、聯繫人或任何其他參與要約的人士一概不會就獨立股東的個別稅務影響提供意見，對任何人士因接納要約而產生的任何稅務影響或責任亦概不負責。

8. 一般事項

- (a) 獨立股東交付或收發之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質之文件，將以普通郵遞方式由彼等或彼等指定代理交付或收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人及彼等各自之最終實益擁有人以及彼等之一致行動人士、佳兆業金融、浚博資本、紅日、過戶登記處或彼等各自之任何董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或任何其他參與要約的人士一概不會就可能因此產生的任何損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 任何人士接納要約將被視為構成該人士或該等人士向要約人及佳兆業金融保證，該獨立股東根據要約提交的股份乃由其出售或提交，不附帶產權負擔，並連同附帶的所有權利和利益，包括收取於作出要約日期當日或以後宣派或作出或派付的所有股息或分派的權利。

- (c) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，接納表格所示之股份數目為有關代名人為接納要約之有關實益擁有人所持之股份總數。
- (d) 隨附的接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (e) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附的接納表格或其中一項予任何獲作出要約之人士將不會令要約在任何方面失效。
- (f) 要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (g) 妥為簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或佳兆業金融及／或任何彼等可能指示之有關人士代表接納要約之人士完成及簽立，以及採取任何其他可能就使有關已接納要約之人士之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關人士而言屬必要或合宜之行動。
- (h) 要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 本綜合文件及隨附的接納表格的中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (k) 獨立股東於作出決定時，應依賴其本身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及好處及風險)所作評估。本綜合文件之內容(包括所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為本公司、要約人及其一致行動人士、佳兆業金融、滋博資本、紅日、過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級人員、聯繫人、代理或參與要約之任何人士所提出之任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。

9. 代名人登記

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份的登記獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。其投資以代名人名義登記的股份實益擁有人務必就彼等有關要約的意向向其代名人作出指示。

1. 本集團財務資料概要

1.1 以下為本集團於截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年的經審核綜合財務業績概要(乃摘錄自本集團相關的已刊發財務報表)。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	143,061	124,473	108,277
銷售及服務成本	(76,193)	(70,682)	(60,882)
毛利	66,868	53,791	47,395
其他收入及收益	5,829	1,410	5,563
銷售及分銷開支	(1,690)	(2,851)	(2,729)
行政開支	(61,994)	(52,505)	(56,285)
其他營運開支	(53,713)	(42,741)	(38,058)
財務費用	(17,789)	(22,022)	(37,766)
除所得稅前虧損	(62,489)	(64,918)	(81,880)
所得稅開支	(550)	(567)	1,833
來自持續經營業務的年內虧損	(63,039)	(65,485)	(80,047)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內虧損／(溢利)	(1,234)	81,785	91,686
出售附屬公司的虧損	(68,272)	-	-
年內(虧損)／溢利	(132,545)	16,300	11,639
以下項目應佔年內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人			
－持續經營業務	(62,999)	(65,442)	(80,078)
－已終止經營業務	(68,901)	33,269	37,406
本公司擁有人應佔年內虧損	(131,900)	(32,173)	(42,672)
基本及攤薄(港仙)			
－來自持續經營業務的每股虧損	(5.94)	(6.17)	(7.55)
－來自已終止經營業務的每股 (虧損)／盈利	(6.50)	3.13	3.52
每股虧損總額	(12.44)	(3.04)	(4.03)

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無宣派任何股息。除上文所披露者外，本集團於截至二零一八年、二零一九年或二零二零年十二月三十一日止年度各年並無持有任何重大收益或開支項目。於最後實際可行日期，本公司無意於要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息／分派。

本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)並無就本集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務報表發表意見，此乃由於：

- (a) 針對佳誠投資有限公司(「佳誠」)及其附屬公司(「佳誠集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的溢利約81,785,000港元；於二零一九年十二月三十一日的分類為持作出售的資產約578,424,000港元及與分類為持作出售的資產相聯的負債約30,795,000港元；以及相關披露資料，審計範圍受到限制，此乃由於本集團與廣東大合生物科技股份有限公司(「廣東大合」，由佳誠持有80%股權的附屬公司)的非控股股東存有爭議，因此未能取得廣東大合的完整會計記錄。於二零一九年十二月三十一日，本集團於佳誠及佳誠集團的51%股權分類為持作出售的出售集團及已終止經營業務。於二零二零年六月二十四日，本集團向一名買方(彼為佳誠及本公司的股東)出售佳誠的51%股權；
- (b) 基於本集團與廣東大合的非控股股東之間的爭議，未能取得充分及適當的審計憑證，以確定下列各項結餘的存在、準確性、呈列金額及完整性，包括佳誠集團於二零一八年十二月三十一日的生物資產約6,052,000港元、物業、廠房及設備約229,743,000港元、存貨及耗材約75,338,000港元、預付款項、按金及其他應收款項約2,087,000港元、現金及現金等值項目約105,044,000港元、貿易應付款項約5,224,000港元、預收款項、應計費用及其他應付款項約7,388,000港元及遞延政府補助約8,829,000港元，以及其截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績。有關結餘獲上任核數師審計；及
- (c) 基於上述審計範圍的限制，未能取得充分及適當的審計憑證，以確定出售佳誠集團的虧損約68,272,000港元以及二零二零年一月一日至二零二零年六月二十四日期間的已終止經營業務的虧損約1,234,000港元是否公平呈列。

基於上文所述，致同未能確定須否就本集團於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的資產淨值以及截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的出業績及現金流量作出調整。任何可能被認定為必要的調整，均可能會對本集團於二零二零年一月一日的資產及負債、於二零二零年一月一日的累計虧損以及其截至二零二零年十二月三十一日止年度的業績產生相應影響。該不發表意見的基礎之詳情載列於本公司截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的年報。

截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表已由致同重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開披露。

香港立信德豪會計師事務所有限公司有關本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表出具之核數師報告並無載有任何保留或修訂意見(包括強調事項、不利意見、不發表意見及有關持續經營的重大不確定性)。

2. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述於(i)本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)內所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表、任何其他主要報表及重大會計政策，連同與上述財務資料之評價有重大關連的相關已刊發財務報表之附註。二零二零年財務報表刊載於本公司於二零二一年四月二十日刊發之截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報第64至164頁。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報刊載於聯交所及本公司之網站。亦請參閱以下直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042000382_c.pdf

二零一九年財務報表刊載於本公司於二零二零年四月二十日刊發之截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報第61至164頁。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報刊載於聯交所及本公司之網站。亦請參閱以下直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0420/2020042000553_c.pdf

二零一八年財務報表刊載於本公司於二零一九年四月十六日刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報第60至162頁。本公司截至二零一八年

十二月三十一日止年度之年報刊載於聯交所及本公司之網站。亦請參閱以下直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0416/ltn20190416402_c.pdf

二零一八年財務報表、二零一九年財務報表及二零二零年財務報表(但非分別刊載於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報的任何其他部分)透過提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件的一部分。

3. 債務

於二零二一年三月三十一日(即本綜合文件付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還債務包括已抵押借款約89,040,000港元、租賃負債約81,956,000港元、應付關連公司款項約10,000,000港元及股東貸款約83,000,000港元。

未償還已抵押借款以本集團附屬公司擁有之物業、土地使用權及機械作擔保及抵押。租賃負債約32,950,000港元以租賃資產作抵押。租賃負債約27,211,000港元已獲得擔保。

股東貸款及應付關連方款項為無抵押及無擔保。

本集團擁有就收購物業、廠房及設備以及物業發展活動的資本承擔合共約55,923,000港元。

除上文或本附錄其他部分所披露者外，以及除集團內公司間負債外，董事確認，於二零二一年三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發行之貸款資金、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、定期貸款、其他借款、銀行透支、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期經審核綜合財務報表之編製日期)後及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或交易狀況或前景並無發生重大變動。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的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，本綜合文件內所表達的意見(要約人董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實導致本綜合文件任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為2,000,000,000港元，分為200,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1,060,000,000股股份已發行並繳足或入賬列為繳足，並在所有方面(包括就資本、股息及投票權利)享有同等地位。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行本公司此等購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

本公司自二零二零年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來並無發行任何股份。

3. 市價

下表為於(i)有關期間各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所報價之收市價：

日期	收市價 (港元)
二零二零年十月三十日	0.465
二零二零年十一月三十日	0.440
二零二零年十二月三十一日	0.430
二零二一年一月二十九日	0.450
二零二一年二月二十六日	0.520
二零二一年三月三十一日	0.550
二零二一年四月二十八日(即最後交易日)	0.570
二零二一年四月三十日	0.860
最後實際可行日期	0.990

於有關期間，股份於聯交所所報最高及最低每日收市價為於二零二一年五月四日之每股1.19港元及於二零二一年一月十三日、十四日及十五日各日之每股0.38港元。

4. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無本公司董事或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)之股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)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之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；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須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(iv)根據收購守則須予以披露之權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊及據董事所知，於股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2與第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行人投票權股份權益，或該等股本所涉及的任何購股權權益的人士或實體如下：

名稱	權益性質／持股身份	持有股份數目	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比 (附註1)
要約人	實益擁有人及協議的 一致行動人士	600,000,000 (附註4)	56.60%
佳兆業集團	受控法團權益	600,000,000 (附註2及4)	56.60%
Excel Range	實益擁有人及協議的 一致行動人士	600,000,000 (附註4)	56.60%
郭曉亭女士	受控法團權益	600,000,000 (附註3及4)	56.60%
郭曉欣女士	受控法團權益	600,000,000 (附註3及4)	56.60%
郭灝麗女士	受控法團權益	600,000,000 (附註3及4)	56.60%
何曉陽先生	實益擁有人	100,000,000	9.43%

附註：

1. 根據於最後實際可行日期已發行之1,060,000,000股股份計算之百分比。
2. 該等股份乃以佳兆業集團全資及實益擁有之要約人名義登記。佳兆業集團被視為透過受控法團權益擁有權益。
3. 郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士被視為透過受控法團Excel Range權益擁有權益，乃由於彼等各自持有Excel Range三分之一已發行股本。

4. Excel Range於二零二一年四月二十八日向要約人(佳兆業集團的全資附屬公司)訂立一致行動承諾，據此，Excel Range不可撤回地及無條件地向要約人承諾(其中包括)，其將就本公司與要約人一致行動。一致行動承諾自二零二一年四月二十九日生效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或當作擁有按照本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所載，根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益。

5. 股權及證券買賣

- (a) 於有關期間及直至最後實際可行日期，
 - (i) 概無董事曾買賣本公司任何股份或任何證券、可換股證券、涉及本公司任何股份或證券的認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；及
 - (ii) 本公司及董事概無擁有或控制或買賣有關要約人股份之任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (b) 本公司附屬公司或本集團成員公司之退休基金或因收購守則項下一致行動定義第(5)類別而被視為與本公司一致行動之人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)於要約期及直至最後實際可行日期概無擁有或控制或處置本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (c) 除該協議外，概無與本公司或因收購守則項下一致行動定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被視為與本公司一致行動之任何人士或因收購守則項下聯繫人定義第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型之任何安排的人士於要約期及直至最後實際可行日期買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

- (d) 概無本公司或任何董事借入或借出任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (e) 概無向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購之任何證券之協議、安排或諒解；
- (f) 概無董事實益擁有任何股份，故彼等概無權利參與要約；及
- (g) 概無股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理，該等人士亦無買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

6. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及要約之其他賠償；
- (b) 概無任何董事與任何其他人士訂立任何以要約之結果作為條件或視乎要約之結果而落實或關乎要約之其他事宜的協議或安排；及
- (c) 要約人並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

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司已訂立或擬訂立任何服務合約：(i)於要約期開始日期前六個月內已訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；或(ii)通知期為十二個月或以上之持續合約；或(iii)剩餘期限超過十二個月(不論通知期)的固定年期合約；或(iv)不可於一年內由僱主在免付賠償(法定賠償除外)之情況下終止。

8. 重大合約

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團之成員公司在要約期開始前兩年當日起並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約（並非本集團任何成員公司於所經營或擬經營業務的日常業務過程中訂立的合約）：

本公司全資附屬公司祥盛投資有限公司與何曉陽先生於二零二零年二月二十四日訂立有關以總代價230,000,000港元買賣佳誠已發行股本51%的協議。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

10. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載函件或意見之專家之資格：

名稱	資格
紅日	為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

紅日已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示之形式及內容載入其函件或意見及引述其名稱。

於最後實際可行日期，紅日(獨立財務顧問)概無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制執行)，且彼等並無於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁。

11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為盤頊貞女士，彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室。
- (d) 本公司之開曼群島股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (f) 紅日(獨立財務顧問)的註冊辦事處位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼33樓3303室。
- (g) 如本綜合文件及接納表格的中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

12. 備查文件

以下文件之文本可於本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)期間，於(i)本公司的香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中99號中環中心36樓3610室)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(<http://www.elasialtd.com>)查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本集團分別截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年報；
- (c) 董事會函件，全文載於本綜合文件第18至22頁；

- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第23至24頁；
- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第25至48頁；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 本綜合文件連同隨附的接納表格。

1. 責任聲明

要約人董事及佳兆業集團董事共同及個別願就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件內發表之意見(董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實而使本綜合文件任何陳述產生誤導。

2. 買賣本公司證券及於當中之權益

於最後實際可行日期，除要約人根據該協議收購銷售股份(佔本公司全部已發行股本約30.60%)外，要約人並無擁有、控制或指示任何股份或其他本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。Excel Range已簽署一致行動承諾並與要約人一致行動，其持有275,600,000股股份，佔本公司全部已發行股本的26%。

除上述外，要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 要約人及Excel Range、彼等各自的董事或與彼等一致行動之任何人士(包括佳兆業集團)概無擁有或控制或指示本公司任何投票權或涉及本公司股份或可換股證券、認股權證、期權或任何涉及有關證券之衍生工具之權利；
- (b) 於聯合公告日期及要約期開始日期前6個月，要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或任何涉及有關證券之衍生工具以換取價值；
- (c) 概無作出收購守則規則22註釋8所指與要約人股份或股份有關及對要約而言可能屬重大之安排(不論以期權、彌償或其他形式作出)；
- (d) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)概無訂立涉及要約人可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件的任何協議或安排；

- (e) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)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)；
- (f) 概無任何協議、安排或諒解乃關於根據要約而收購之任何證券會轉移、抵押或質押予任何其他人士；
- (g) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)概無接獲任何表示接納要約之不可撤回承諾；
- (h) 要約人或其一致行動人士概無與任何其他人士訂有收購守則規則22註釋8所述種類的安排；
- (i) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)概無訂立任何與涉及本公司證券之尚未行使衍生工具有關之協議或安排；
- (j) 除代價外，要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)並無向賣方或與其一致行動之任何人士就該協議項下之銷售股份買賣支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (k) 賣方及與其一致行動之任何人士(作為一方)概無與要約人或與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)(作為另一方)進行諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (l) (i)任何股東；與(ii)(a)要約人及與其一致行動之任何人士(包括佳兆業集團及Excel Range)或(ii)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (m) 要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立任何關於或須視乎要約而定之協議、安排或諒解(包括任何彌償安排)。

3. 專家及同意書

以下為提供本綜合文件所載或所述函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
佳兆業金融	為根據證券及期貨條例可進行第1類(證券買賣)受規管活動的持牌法團
滙博資本	為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

以上專家已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示之形式及內容載入其意見或建議及引述其名稱。

4. 其他事項

- (a) 要約人的一致行動人士之主要成員為要約人、Excel Range及佳兆業集團；
- (b) 要約人董事為麥帆先生及李健萍女士；
- (c) 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。要約人及郭英成先生的通訊地址位於香港中環皇后大道中99號中環中心30樓；
- (d) 於最後實際可行日期，要約人為佳兆業集團的全資附屬公司；
- (e) 佳兆業集團的執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、郭曉群先生及李海鳴先生；佳兆業集團的非執行董事為陳少環女士；以及佳兆業集團的獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生；
- (f) 於最後實際可行日期，佳兆業集團的最終控股股東為郭英成先生，其於佳兆業集團的1,773,569,738股股份中擁有權益，佔佳兆業集團已發行股本約25.29%，其中：(i)於佳兆業集團的809,181,003股股份由郭英成先生全資擁有的一間公司大昌投資有限公司所持有，佔佳兆業集團已發行股本約11.54%；及(ii)於佳兆業集團的964,388,735股股份由大豐投資有限公司持有，佔佳兆業集團已發行股本約13.75%，其由興勝亞洲有

限公司全資擁有。興勝亞洲有限公司由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行(信託)有限公司(「東亞銀行信託」)全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦的家族信託項下964,388,736股佳兆業集團股份的受託人；

- (g) 佳兆業集團的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中99號中環中心30樓；
- (h) Excel Range的董事為郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士；
- (i) 於最後實際可行日期，Excel Range由郭曉亭女士、郭曉欣女士及郭灝麗女士(各為郭英成先生的女兒兼佳兆業集團執行董事郭曉群先生的胞姊／妹)各自持有33.3%；
- (j) Excel Range的註冊辦事處位於3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG 1110。Excel Range的通訊地址位於香港上環干諾道西88號粵財大廈22樓；
- (k) 佳兆業金融的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中99號中環中心30樓；
- (l) 滋博資本的主要營業地點位於香港上環禧利街2號東寧大廈12樓5B室；及
- (m) 如本綜合文件及隨附的接納表格的中英文版本有任何歧義，概以英文版為準。

5. 備查文件

除本綜合文件附錄三「備查文件」一段所載文件外，以下文件由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)期間於(i)要約人的香港主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中99號中環中心30樓)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間；(ii)證監會網站 www.sfc.hk；及(iii)本公司網站 <http://www.elasialtd.com> 可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 佳兆業金融函件，全文載於本綜合文件第8至17頁；及
- (c) 本附錄「3.專家及同意書」一段所述之同意書。