

此乃要件 請即處理

閣下如對該建議或該計劃、本計劃文件及／或隨附的代表委任表格的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的本公司證券全部售出或以其他方式轉讓，應立即將本計劃文件及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持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本計劃文件應與隨附的代表委任表格一併閱讀，而其內容構成該建議及該計劃的條款及條件的一部分。本計劃文件並非供在或向刊發、登載或分派本計劃文件即構成違反所涉司法管轄區相關法律之司法管轄區的刊發、登載或分派。

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計劃文件及隨附的代表委任表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件及隨附的代表委任表格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或承擔任何責任。

該建議或該計劃乃就一家於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司的證券而作出，並須遵守有別於美國的香港披露及其他程序規定。載於本計劃文件的財務資料已按照香港財務報告準則予以編製，故未必可與美國公司或其財務報表按照美國公認會計原則予以編製的公司之財務資料進行比較。



鏞金投資有限公司

(於薩摩亞註冊成立的有限責任公司)

Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

計劃文件

- (1) 根據公司法第99條由要約人以協議安排方式
將華發物業服務集團有限公司私有化之附帶條件之建議；
及
(2) 建議撤銷華發物業服務集團有限公司的上市地位

要約人之財務顧問



國泰君安融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本計劃文件所用詞彙與本計劃文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本計劃文件第17至24頁。獨立董事委員會就該建議及該計劃致無利害關係股東的意見函件載於本計劃文件第25至26頁。獨立財務顧問就該建議及該計劃致獨立董事委員會的意見函件載於本計劃文件第27至45頁。說明函件載於本計劃文件第46至63頁。股東應採取的行動載於本計劃文件第8至12頁。

本公司謹訂於2024年8月28日（星期三）上午十時正（香港時間）假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行法院會議及於上午十時三十分（香港時間）（或緊隨法院會議結束或休會後）舉行股東特別大會。召開法院會議及股東特別大會的通告分別載於本計劃文件第IV-1至IV-3頁及第V-1至V-3頁。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請閣下按照有關代表委任表格所印備的指示填妥及簽署隨附的適用於法院會議的粉紅色代表委任表格（倘閣下為計劃股東）以及隨附的適用於股東特別大會的白色代表委任表格（倘閣下為股東），並盡快交回登記處，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於本計劃文件第二部分「應採取的行動」所述的相關日期及時間交回。倘粉紅色代表委任表格未能按上述方式交回，其可於法院會議上另行送交法院會議主席（其將全權決定是否接納該代表委任表格）。倘白色代表委任表格未能按上述方式交回，其將不會生效。填妥及交回適用於法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法作撤銷論。

本計劃文件乃由要約人與本公司聯合刊發。倘本計劃文件的中英版本有任何歧異，概以英文版本為準。

2024年7月19日

重要通知

致美國投資者的通知

該建議及該計劃與一家百慕達公司以百慕達法律項下規定的協議安排的方式註銷證券有關。該建議及該計劃須遵守有別於美國的香港披露和其他程序規定。

透過協議安排進行的交易毋須遵守1934年《美國證券交易法》項下的收購要約或收集投票委託書規則。因此，該建議及該計劃須遵守百慕達及香港適用於協議安排的披露及其他程序規定及慣例，而該等披露及其他程序規定及慣例與美國聯邦證券法適用的披露及其他程序規定及慣例有所不同。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州份及地方以及外國及其他稅務法律，計劃股份的美國持有人根據該建議或該計劃收取現金很可能屬應課稅交易。計劃股份持有人各自務必立即就其涉及該建議及該計劃的稅務影響諮詢其獨立專業顧問的意見。

由於要約人及本公司均位於美國以外的國家，且彼等各自的部分或全部高級人員及董事可能為美國以外國家的居民，故計劃股份的美國持有人可能難以就該建議及該計劃強制執行其因美國聯邦證券法而產生的權利及任何申索。計劃股份的美國持有人不一定能夠就違反美國證券法在非美國法院起訴非美國公司或其高級人員或董事。此外，可能難以迫使非美國公司及其聯屬人士遵從美國法院的判決。

美國證券交易委員會、美國任何州份證券委員會或任何其他美國監管當局並無批准或不批准該建議、該計劃或本計劃文件，亦無有關當局批准或不批准或通過有關該建議或該計劃公平性或優點之判斷，或釐定本計劃文件所載之資料屬充分、準確或完整。在美國任何與上述內容相反的陳述會構成刑事犯罪。

重要通知

有關前瞻性陳述的警戒性措辭

本計劃文件可能載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或本公司（視情況而定）管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。本計劃文件所載之前瞻性陳述包括有關該建議及該計劃對本公司的預期影響的陳述、該建議及該計劃的預期時間及範圍和本計劃文件內所有其他聲明（除歷史事實外）。前瞻性陳述包括但不限於通常含有「認為」、「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」、「可能」、「將會」或「應該」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於該建議的條件的達成或豁免（如適用）以及額外因素，例如要約人及／或本集團經營所在國家或其他國家出現對要約人及／或本集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、要約人及／或本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、要約人及／或本集團經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、要約人及／或本集團經營所在國家的國內及國外法律法規及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情形大相逕庭。要約人、本公司或代表其任何一方行事之人士所作出全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本計劃文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出，除非適用證券法或收購守則有所規定，否則要約人及本公司概不承擔公開更新或修訂任何前瞻性陳述或資料的責任，不論是否出現新資料、未來事件或其他因素。

目 錄

	頁次
第一部分 — 釋義	1
第二部分 — 應採取的行動	8
第三部分 — 預期時間表	13
第四部分 — 董事會函件	17
第五部分 — 獨立董事委員會函件	25
第六部分 — 獨立財務顧問函件	27
第七部分 — 說明函件	46
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1
附錄三 — 該計劃	III-1
附錄四 — 法院會議通告	IV-1
附錄五 — 股東特別大會通告	V-1

本計劃文件內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「2021年年報」	指	本公司截至2021年12月31日止財政年度的年報
「2022年年報」	指	本公司截至2022年12月31日止財政年度的年報
「2023年年報」	指	本公司截至2023年12月31日止財政年度的年報
「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「浩德融資」或 「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，一家根據證券及期貨條例獲發牌照進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的公司，及獨立董事委員會有關該建議及該計劃的獨立財務顧問
「該公告」	指	本公司與要約人就（其中包括）該建議及該計劃聯合刊發的日期為2024年5月27日的公告
「公告日期」	指	2024年5月27日，即該公告日期
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「授權」	指	根據任何適用法律或法規，與該建議有關的所有必需或必要的所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授予、豁免、同意、許可、確認、清算、許可、無行動寬限、豁免寬限令和批准，以及所有適當的等待期（包括其延期）
「實益擁有人」	指	其股份以自身之外的登記擁有人之名義登記的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「註銷價」	指	要約人根據該計劃應向計劃股東以現金支付的每股計劃股份0.29港元的註銷價
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以參與者身份參與中央結算系統的人士（包括投資者戶口持有人）
「公司法」	指	百慕達1981年公司法
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：982）
「條件」	指	實施該建議和該計劃之條件，載於說明函件「3. 該建議及該計劃的條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示將於2024年8月28日（星期三）上午十時正（香港時間）在香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行的召開計劃股東會議或該會議的任何續會，會議通告載於計劃文件附錄四，會上將就該計劃（不論有否修訂）進行投票
「董事」	指	本公司的董事
「無利害關係計劃股份」	指	無利害關係股東持有的計劃股份
「無利害關係股東」	指	除要約人和要約人一致行動人士以外的股東

「生效日期」	指	該計劃根據公司法及條件生效之日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「說明函件」	指	有關該計劃之說明函件，載於本計劃文件第七部分「說明函件」
「融資」	指	平安銀行股份有限公司香港分行授予要約人的貸款融資，用於支付該建議下的應付代價
「融資協議」	指	平安銀行股份有限公司香港分行與要約人（作為借款人）訂立的日期為2024年6月27日的計息貸款融資協議，內容有關平安銀行股份有限公司香港分行向要約人提供不超過1,682,000,000港元的融資以支付該建議下的應付代價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「光傑」	指	光傑投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限責任公司，為華發股份間接全資附屬公司，而要約人為其直接全資附屬公司
「國泰君安融資」	指	國泰君安融資有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團，並為要約人就該建議的財務顧問
「國泰君安集團」	指	國泰君安證券股份有限公司（股份代號：601211.SH及2611.HK）及其附屬公司，包括但不限於國泰君安國際控股有限公司（股份代號：1788）；國泰君安證券（香港）有限公司（一家根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類、第2類及第4類受規管活動的法團）；及國泰君安融資
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港結算代理人」	指	香港中央結算(代理人)有限公司,為香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華發股份」	指	珠海華發實業股份有限公司,一家股份於上海交易所上市的公司(股份代號:600325)及珠海華發的非全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生(均為獨立非執行董事)組成的本公司獨立董事委員會,以就(a)該建議及該計劃是否公平合理;及(b)是否於法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案,向無利害關係股東提供推薦建議
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士
「最後交易日」	指	2024年5月14日,即該公告刊發前最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2024年7月16日,即為確定本計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期,為本計劃文件日期的前一日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最終截止日期」	指	2024年11月30日或要約人與本公司可能商定的其他日期,或(在適用的範圍內)法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許的日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

「會議記錄日期」	指	2024年8月28日（星期三）或可能向股東公佈的有關其他日期，為確定計劃股東有權出席法院會議並於會上投票以及股東有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期
「要約期」	指	具有收購守則所賦予的涵義，自2024年5月27日（即公告日期）開始
「要約人」	指	鏵金投資有限公司，一家根據薩摩亞群島法律註冊成立的有限責任公司及光傑的全資附屬公司
「要約人一致行動人士」	指	根據收購守則與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的人士，包括光傑、國泰君安集團及陳茵女士
「要約人董事」	指	要約人的董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本計劃文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「該建議」	指	根據本計劃文件所載條款並在其條件的規限下，以該計劃方式將本公司私有化並且撤銷股份在聯交所的上市地位的附帶條件之建議
「登記擁有人」	指	以股東身份名列本公司股東名冊的任何人士（包括但不限於代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方）
「登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構（包括但不限於證監會及聯交所）

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「相關期間」	指	自2023年11月27日（即要約期開始前六(6)個月當日）起直至最後實際可行日期（包括該日）的期間
「該計劃」	指	本公司與計劃股東的公司法第99條項下的協議安排，涉及（其中包括）註銷所有計劃股份
「計劃文件」	指	本公司與要約人的本綜合計劃文件，載列（其中包括）有關該建議及該計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	2024年9月19日（星期四）或可能向股東公佈的有關其他日期，為確定計劃股東於該計劃項下享有的註銷價的記錄日期
「計劃股份」	指	所有股份及於計劃記錄日期之前可能進一步發行的股份，但要約人及光傑持有的股份除外
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「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）
「股東特別大會」	指	本公司為審議和酌情批准實施該建議所需的所有決議案而於2024年8月28日（星期三）上午十時三十分（香港時間）（或緊隨法院會議結束或休會後）在香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室召開及將舉行的股東特別大會或其任何續會，會議通告載於計劃文件附錄五

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025港元之普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港《公司收購及合併守則》(經不時修訂)
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、任何美國州份及哥倫比亞地區
「珠海華發」	指	珠海華發集團有限公司
「珠海華發集團」	指	珠海華發及其附屬公司
「%」	指	百分比

1. 股東應採取的行動

只有於會議記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東及／或股東（視情況而定）方有權出席法院會議及／或股東特別大會（視情況而定）並於會上投票。為釐定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於2024年8月22日（星期四）至2024年8月28日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票憑證及適當的過戶表格必須於2024年8月21日（星期三）下午四時三十分之前送達登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。其後購買股份的人士如欲出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，須自轉讓人獲取適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格及／或適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

隨本計劃文件附奉適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格和適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請閣下按照有關代表委任表格所印備的指示填妥及簽署隨附的適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格（倘閣下為計劃股東）以及隨附的適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格（倘閣下為股東），並盡快交回登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於以下日期及時間，方為有效：

- 適用於法院會議的**粉紅色**代表委任表格須不遲於2024年8月26日（星期一）上午十時正交回，或倘未能按上述方式交回，可於法院會議上另行送交法院會議主席（其將全權決定是否接納該代表委任表格）；及
- 適用於股東特別大會的**白色**代表委任表格須不遲於2024年8月26日（星期一）上午十時三十分交回，未能按上述方式交回則不會生效。

填妥及交回適用於法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法作撤銷論。

根據上市規則及收購守則之規定，法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

倘閣下並無委任受委代表，亦不出席法院會議及／或股東特別大會以及在會上投票，但倘（其中包括）決議案獲所需多數計劃股東、無利害關係股東及／或股東（視情況而定）通過，則閣下仍須受法院會議及／或股東特別大會的結果所約束。因此，謹促請閣下親自或通過受委代表出席法院會議及／或股東特別大會並在會上投票。

本公司及要約人將於2024年8月28日（星期三）不遲於下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果作出公告。倘於法院會議及／或股東特別大會上所有決議案獲通過，則將就（其中包括）呈請法院裁決該計劃的聆訊結果及（倘該計劃獲批准）計劃記錄日期、生效日期以及根據收購守則及上市規則的規定撤銷股份於聯交所的上市地位之日期作出進一步公告。

2. 透過登記擁有人（不包括香港結算代理人）持有股份的實益擁有人應採取的行動

本公司將不會承認透過信託持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份登記在登記擁有人（不包括香港結算代理人）名下的實益擁有人，則應聯絡有關登記擁有人以就閣下實益擁有的股份應如何在法院會議及／或股東特別大會上表決向有關登記擁有人作出指示及／或制定安排。

如閣下為實益擁有人且有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票：

- (a) 閣下應直接聯繫登記擁有人以與登記擁有人作出適當安排以使閣下可出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，且就此而言，登記擁有人可委任閣下擔任其受委代表；或
- (b) 如閣下有意於法院會議及／或股東特別大會上投票（親身或通過受委代表），閣下應安排於會議記錄日期前將閣下以登記擁有人名義登記的部分或所有股份轉至閣下名下。

該等指示及／或安排應在遞交適用於法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格的相關最後期限或（如適用）遞交股份過戶文件的最後期限前向登記擁有人作出或與之制定，讓登記擁有人有充裕時間準確填寫其代表委任表格或過戶文件並於相關截止日期前提交。倘任何登記擁有人要求任何實益擁有人在遞交適用於法院會議及／

或股東特別大會的代表委任表格的相關最後期限或(如適用)遞交股份過戶文件的最後期限前的特定日期或時間作出其指示或與其作出安排,則該有關實益擁有人應遵從登記擁有人的要求。

登記擁有人須根據本公司的公司組織章程細則之所有相關條文委任法院會議及/或股東特別大會的受委代表。

倘登記擁有人委任受委代表,則登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格,並按本計劃文件詳述之遞交相關代表委任表格之方式及最後期限前交回。

填妥及交回適用於法院會議及/或股東特別大會的代表委任表格後,登記擁有人仍可依願親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票,而在此情況下,相關代表委任表格將依法作撤銷論。

只有於會議記錄日期在本公司股東名冊中以自身名義登記計劃股份的計劃股東,方可在計算該計劃是否已根據公司法第99條獲出席法院會議並於會上投票的本公司大多數股東批准時,被計算為本公司股東。有意單獨投票或就該目的而言被計算在內的實益擁有人應作出安排,以於會議記錄日期之前以自身名義登記為本公司股東。

3. 將股份存入中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為股份存入在中央結算系統及登記在香港結算代理人名下之實益擁有人,則除非閣下是投資者戶口持有人,否則閣下必須:

- (a) 聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士(為中央結算系統參與者,或已將該等股份存入中央結算系統參與者),以向該等人士發出表決指示。閣下應在遞交適用於法院會議及股東特別大會的代表委任表格的最後期限前聯絡閣下之經紀、託管商、代名人或其他有關人士,讓有關人士有充裕時間向香港結算代理人就閣下實益擁有之股份在法院會議及/或股東特別大會上如何表決給予指示或與之作出安排;或
- (b) 通過於會議記錄日期前從中央結算系統提取閣下全部或任何股份及成為該等股份的登記擁有人成為截至會議記錄日期的登記擁有人,並據此有權出席法院會議及/或股東特別大會(如適用)並在會上投票表決。就從

中央結算系統提取股份及辦理有關登記而言，閣下將須向中央結算系統支付按每手已提取股份計的提取費、按每張已發行股票計的登記費、按每份過戶文據計的印花稅及閣下的金融中介機構所收取的任何其他相關費用（如閣下的股份通過金融中介機構所持有）。為符合資格出席法院會議及／或股東特別大會並在會上表決，閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下的最後期限前聯絡閣下的經紀、託管商、代名人或其他有關人士，以給予有關經紀、託管商、代名人或其他有關人士足夠時間從中央結算系統提取股份及將該等股份登記在閣下名下。

就以香港結算代理人名義登記之股份之投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者而言，彼等就該計劃作出投票之程序須根據不時生效之「投資者戶口持有人操作簡介」、「香港中央結算一般規則」及「香港中央結算運作程序規則」進行。

只有於會議記錄日期在本公司股東名冊中以自身名義登記計劃股份的計劃股東，方可在計算該計劃是否已根據公司法第99條獲出席法院會議並於會上投票的本公司大多數股東批准時，被計算為本公司股東。根據法院指令，香港結算代理人將計算為一名計劃股東，並可根據其接獲投票指示的大多數而投票贊成或反對該計劃。有意單獨投票或就該目的而言被計算在內的實益擁有人應作出安排，以於會議記錄日期之前以自身名義登記為本公司股東。

4. 行使閣下的投票權

倘閣下為股東或實益擁有人，則強烈建議閣下在法院會議及／或股東特別大會上親自或通過受委代表行使閣下的投票權或向有關登記擁有人發出投票指示。

倘閣下為實益擁有人並有意在法院會議的「大多數」規定計算中被單獨計算，閣下應作出安排以於會議記錄日期之前成為閣下部分或全部股份的登記擁有人。

倘閣下於股份借出計劃中持有任何股份，則強烈建議閣下於會議記錄日期之前收回任何借出的已發行股份，以免市場參與者利用借入股份表決。

倘閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則強烈建議閣下就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上的投票方式，立即向閣下之香港結算代理人

發出指示或與香港結算代理人作出安排及／或自中央結算系統中提取閣下的部分或所有股份，並於會議記錄日期之前成為該等股份的登記擁有人及並於法院會議及／或股東特別大會上（親身或通過受委代表）行使閣下的投票權。

倘閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，閣下應通知相關實益擁有人行使其投票權的重要性。閣下亦應提醒相關實益擁有人，倘其有意在法院會議的「大多數」規定計算中被單獨計算，其應作出安排以於會議記錄日期之前成為其部分或全部股份的登記擁有人。

倘獲批准或獲實施，該建議將對所有股東具有約束力，而不論閣下是否出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

閣下如對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。

5. 有關行政事宜的查詢

閣下如欲查詢有關法院會議及／或股東特別大會的行政或程序事宜（例如日期、文件及程序），請於星期一至星期五（不包括香港的公眾假期）上午九時正至下午五時正致電登記處的客戶服務熱線+852 2980 1333。

熱線無法且將不會就該建議及／或該計劃的優點或是否投票贊成該計劃提供意見，亦不會提供財務或法律意見。閣下如對本計劃文件的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

下文所載時間表僅屬指示性質，其可能有所變動。倘以下時間表有任何變動，則將會刊發進一步公告。

事件	香港日期及時間 (除非另行說明)
寄發本計劃文件的日期	2024年7月19日(星期五)
遞交股份過戶文件以有權出席法院會議 及股東特別大會並於會上投票的最後時間	2024年8月21日(星期三) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記以確定 計劃股東出席法院會議並於會上投票的 權利和股東出席股東特別大會並於 會上投票的權利(附註1)	2024年8月22日(星期四)至 2024年8月28日(星期三) (包括首尾兩日)
遞交適用於法院會議的粉紅色代表 委任表格的最後時間(附註2)	2024年8月26日(星期一) 上午十時正 (或可送交法院會議主席)
遞交適用於股東特別大會的 白色代表委任表格的最後時間(附註2)	2024年8月26日(星期一) 上午十時三十分
會議記錄日期	2024年8月28日(星期三)
法院會議(附註3)	2024年8月28日(星期三) 上午十時正
股東特別大會(附註3)	2024年8月28日(星期三) 上午十時三十分 (或緊隨法院會議結束或休會後)

公佈法院會議及股東特別大會結果	不遲於2024年8月28日（星期三） 下午七時正
預期股份在聯交所買賣的最後時間	2024年8月29日（星期四） 下午四時十分
提交股份過戶文件以符合資格享有 該計劃項下權利的最後時間	2024年9月3日（星期二） 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記 以釐定享有該計劃項下權利的資格（附註4）	自2024年9月4日（星期三）起
呈請裁決該計劃的法院聆訊	2024年9月17日（星期二） （百慕達時間）
公佈(1)呈請裁決該計劃的法院聆訊的結果； (2)預計生效日期；及(3)預計撤銷股份 於聯交所的上市地位之日期	於2024年9月19日（星期四） 上午八時三十分或之前
計劃記錄日期	2024年9月19日（星期四）
生效日期（附註5）	2024年9月19日（星期四） （百慕達時間）
公佈(1)生效日期；及(2)撤銷股份 於聯交所的上市地位	不遲於2024年9月20日（星期五） 上午八時三十分
撤銷股份於聯交所的上市地位生效（附註6）	2024年9月23日（星期一） 下午四時正

根據該計劃向計劃股東寄發註銷價的

現金付款支票的最後時間(附註7) 於2024年9月30日(星期一)或之前

附註:

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記以確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利和股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，期間將不會辦理股份過戶登記手續。暫停辦理股份過戶登記期間並非旨在確定該計劃項下的權利。
2. 填妥及簽妥的代表委任表格應盡快交回登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何不遲於有關代表委任表格所述的相關日期及時間交回。

倘適用於法院會議的粉紅色代表委任表格並無按上述方式交回，其亦可於法院會議上另行送交法院會議主席(其將全權決定是否接納該代表委任表格)。倘適用於股東特別大會的白色代表委任表格未能按上述方式交回，其將不會生效。填妥及交回適用於法院會議或股東特別大會的代表委任表格後，計劃股東或股東仍可親身出席相關會議或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，相關代表委任表格將依法作撤銷論。

3. 法院會議及股東特別大會將於上文所述的日期及時間假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行。詳情請參閱法院會議通告及股東特別大會通告，其分別載於本計劃文件第IV-1至IV-3頁及第V-1至V-3頁。倘預期於法院會議及股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號或香港政府宣佈的「極端狀況」生效，法院會議及股東特別大會將押後舉行。本公司將於本公司及聯交所各自的網站登載公告，通知股東有關延遲會議的日期、時間及地點。
4. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記以確定計劃股東享有該計劃項下的權利，期間將不會辦理股份過戶登記手續。
5. 該建議及該計劃將於說明函件「3. 該建議及該計劃的條件」一節所載該建議及該計劃的所有條件獲達成或豁免(如適用)後生效。
6. 倘該建議成為無條件及該計劃生效，預期股份於聯交所的上市地位將於2024年9月23日(星期一)下午四時正撤銷。
7. 註銷價的付款支票將不遲於生效日期後七個營業日內置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內的登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊的登記地址。

惡劣天氣對寄發支票的最後日期的影響

倘於下列時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或香港政府宣佈黑色暴雨警告或「極端情況」：

- (a) 寄發該計劃項下的應付款項支票的最後日期中午十二時正前任何時間（但於中午十二時正或之後不再生效），則寄發支票的最後日期將仍是同一營業日；或
- (b) 寄發該計劃項下的應付款項支票的最後日期中午十二時正或之後任何時間，則寄發支票的最後日期將重訂為於中午十二時正及／或之後並無發出上述任何警告之下一營業日。



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

執行董事：

周文彬先生 (主席兼行政總裁)

李光寧先生

謝偉先生

戴戈纓先生

羅彬女士

顧遠平先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士

浦永灝先生

郭世海先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業
地點：

香港中環

皇后大道中2號

長江集團中心

36樓3605室

敬啟者：

**(1) 根據公司法第99條由要約人以協議安排方式
將華發物業服務集團有限公司私有化之附帶條件之建議；**

及

(2) 建議撤銷華發物業服務集團有限公司的上市地位

1. 緒言

於2024年5月14日，要約人根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，請求董事會向計劃股東提呈該建議，其中涉及（其中包括）(i) 註銷計劃股份，並且作

為註銷該等股份的代價，就每股被註銷計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及(ii) 撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該建議獲批准並實施，則根據該計劃，全部計劃股份將於生效日期予以註銷。於計劃股份註銷時，本公司的股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於所註銷計劃股份數目之股份（入賬列作繳足）維持於緊接計劃股份註銷前的金額水平。註銷計劃股份所導致於本公司賬冊中產生的儲備，將用於按面值繳足向要約人如此發行之新股份。

要約人及光傑擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會被註銷。於該計劃生效後，要約人及光傑（要約人之直接控股公司）分別將擁有本公司96.20%及3.80%的股份，而且股份於聯交所的上市地位將同時被撤銷。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及該計劃的進一步資料，並向閣下發出法院會議通告及股東特別大會通告（連同有關該等會議的代表委任表格）。亦敬請閣下垂注(i)本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第七部分所載說明函件；及(iv)本計劃文件附錄三所載該計劃的條款。

2. 該建議的條款

待條件獲達成或豁免（如適用）且該計劃生效後，全部計劃股份將被註銷且計劃股東有權從要約人收取：

就註銷的每股計劃股份 現金0.29港元

要約人將不會提高註銷價，亦不會保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准提高註銷價。

敬請閣下垂注本計劃文件說明函件「2. 該建議的條款」一節。

任何計劃股東根據該計劃有權獲得的註銷價的結算將根據該建議及該計劃的條款全面實施，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

最高及最低價格

敬請 閣下垂注本計劃文件說明函件「2. 該建議的條款—最高及最低價格」一節。

3. 該建議及該計劃的條件

該建議和該計劃將僅在本計劃文件說明函件「3. 該建議及該計劃的條件」一節所載條件獲達成或豁免（如適用）後方會生效，並且對本公司及全體股東具有約束力。

倘條件獲達成或有效豁免（如適用），則該建議及該計劃將對所有股東具有約束力，不論彼等是否已出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免（如適用）。

警告：股東及潛在投資者請注意，該建議及該計劃的實施須待條件獲達成或豁免（如適用），方可作實。因此，該建議可能會亦可能不會實施，而該計劃可能會亦可能不會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 確認財務資源

要約人已就該建議委任國泰君安融資為其財務顧問。

敬請 閣下垂注本計劃文件說明函件「4. 確認財務資源」一節。

5. 本公司的股權架構

敬請 閣下垂注本計劃文件說明函件「5. 本公司的股權架構及該建議的影響」一節。

6. 有關本集團的資料

敬請閣下垂注本計劃文件說明函件「6. 有關本集團的資料」一節。

7. 有關要約人的資料

敬請閣下垂注本計劃文件說明函件「7. 有關要約人的資料」一節。

8. 要約人對本公司的意向

敬請閣下垂注本計劃文件說明函件「9. 要約人對本集團的意向」一節。

於最後實際可行日期，要約人擬於該計劃生效後撤銷股份於聯交所的上市地位及旨在讓本集團在該建議實施後繼續經營其現有業務，而要約人亦並無任何計劃對繼續聘用本集團的僱員作出任何重大變動（於本集團的日常業務過程中聘用除外）。要約人將對本集團的資產、公司架構、市值、經營、財產、政策及管理進行戰略審查，以釐定實施該建議後任何變動將是否適合及合宜，旨在優化本集團的活動及發展，並可能會根據其對本集團的審查或任何未來發展作出要約人認為對本集團而言屬必要、適合或有益的任何變動。

董事會已知悉上文及本計劃文件說明函件「9. 要約人對本集團的意向」一節所載要約人對本集團及其僱員的意向，並對此表示歡迎。

9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就：(a) 該建議及該計劃是否公平合理；及(b) 是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，董事會已委聘浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問已告知獨立董事委員會，其認為該建議及該計劃就無利害關係股東而言屬公平合理，因此，其建議獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

獨立董事委員會獲告知有關建議後認為，該建議及該計劃就無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會推薦無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

獨立董事委員會有關其就該建議及該計劃的推薦建議的函件全文載於本計劃文件第五部分。

10. 該建議的理由及裨益

務請閣下垂注本計劃文件說明函件「*8. 該建議的理由及裨益*」一節。

11. 應採取的行動

務請閣下垂注本計劃文件第二部分—應採取的行動。

12. 法院會議及股東特別大會

為在法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的投票權，務請閣下細閱本計劃文件說明函件「*13. 法院會議及股東特別大會*」一節、第二部分—應採取的行動，以及分別載於本計劃文件第IV-1至IV-3頁及第V-1至V-3頁之法院會議及股東特別大會通告。

13. 撤銷股份之上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷（同時向要約人發行相等數目的新股份並入賬列作繳足），計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。

本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位（惟須待該計劃生效），自2024年9月23日（星期一）下午四時正起生效。

將以公告方式通知股東股份於聯交所買賣的最後日期以及該計劃和撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。有關該建議的指示性預期時間表載於本計劃文件第三部分－預期時間表。

14. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最終截止日期或之前達成或被豁免（如適用），該建議和該計劃將失效。倘若該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，根據收購守則，除非經執行人員同意，否則要約人及在進行該建議的過程中任何與其一致行動的人士（以及其後與其中任何人一致行動的任何人士）將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起12個月內：(i)就本公司公告要約或可能要約，或(ii)收購本公司的任何表決權，如果要約人或與其一致行動的人士由此將有義務根據收購守則規則26提出要約。

15. 海外計劃股份持有人

務請閣下垂注本計劃文件說明函件「19. 海外計劃股份持有人」一節。

16. 稅務意見

務請閣下垂注本計劃文件說明函件「20. 稅務意見」一節。

17. 該計劃的成本

務請閣下垂注本計劃文件說明函件「21. 該計劃的成本」一節。

18. 登記及付款

務請閣下垂注本計劃文件說明函件「22. 登記及付款」一節。

19. 一般資料

由於珠海華發為要約人的間接控股股東，周文彬先生、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生因於珠海華發集團內若干公司（本集團除外）擔任董事或高級經理（視情況而定）而擁有重大權益，已就本公司有關該建議及該計劃的董事會決議案放棄投票。

董事（不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件）認為，該建議及該計劃屬公平合理並符合股東的整體利益。

經獨立財務顧問（獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分）告知，獨立董事委員會認為該建議及該計劃就無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議無利害關係股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及實施該建議及該計劃。

獨立董事委員會就該建議及該計劃的推薦建議函件全文載於本計劃文件第五部分。

20. 推薦建議

務請閣下垂注本計劃文件第五部分致無利害關係股東之獨立董事委員會函件所載之獨立董事委員會就該建議及該計劃之推薦建議。

亦請閣下垂注本計劃文件第六部分所載之獨立財務顧問就該建議及該計劃之推薦建議。吾等亦建議閣下於就該建議及該計劃採取任何行動前，務請細閱本函件。

21. 其他資料

務請閣下細閱：

- (a) 本計劃文件第五部分所載致無利害關係股東之獨立董事委員會函件；
- (b) 本計劃文件第六部分所載致獨立董事委員會之獨立財務顧問函件；
- (c) 本計劃文件第七部分所載說明函件；
- (d) 本計劃文件附錄，包括本計劃文件附錄三所載該計劃；
- (e) 本計劃文件附錄四所載法院會議通告；及
- (f) 本計劃文件附錄五所載股東特別大會通告。

此外，本計劃文件隨附適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會的白色代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
執行董事、主席兼行政總裁
周文彬
謹啟

2024年7月19日



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：982)

敬啟者：

- (1) 根據公司法第99條由要約人以協議安排方式
將華發物業服務集團有限公司私有化之附帶條件之建議；
及
(2) 建議撤銷華發物業服務集團有限公司的上市地位

吾等提述本公司與要約人就該建議及該計劃於2024年7月19日聯合刊發的計劃文件（「計劃文件」），本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就：(a) 該建議及該計劃是否公平合理；及(b) 是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

經吾等批准後，本公司已委任獨立財務顧問浩德融資有限公司，以就該建議及該計劃向吾等提供意見。

敬請 閣下垂注(a) 計劃文件第四部分所載董事會函件；(b) 計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件，其載列獨立財務顧問於達致其推薦建議時所考慮的因素及理由；及(c) 計劃文件第七部分所載說明函件。

吾等經考慮該建議及該計劃的條款，並考慮獨立財務顧問向吾等提供的意見及推薦建議後，尤其是獨立財務顧問函件所載因素、理由及推薦建議，認為該建議及該計劃對無利害關係股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦：

- (1) 無利害關係股東於法院會議上投票贊成該計劃；
- (2) 股東於股東特別大會上投票贊成：
 - (a) 特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；
及
 - (b) 普通決議案，通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的有關數目新股份以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額。

此 致

列位無利害關係股東 台照

獨立董事委員會

陳杰平博士
獨立非執行董事

浦永灝先生
獨立非執行董事
謹啟

郭世海先生
獨立非執行董事

2024年7月19日

下文為獨立財務顧問浩德融資有限公司就該建議及該計劃致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入計劃文件而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

- (1) 根據公司法第99條由要約人以協議安排方式
將華發物業服務集團有限公司私有化之附帶條件之建議；
及
(2) 建議撤銷華發物業服務集團有限公司的上市地位

序言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會已批准委聘吾等為獨立財務顧問（誠如日期為2024年6月4日之公告所載）。該建議及該計劃之詳情載於日期為2024年7月19日的計劃文件所載「董事會函件」，而本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

該建議

根據日期為2024年5月27日的公告，要約人及 貴公司聯合公佈，要約人以協議安排方式將 貴公司私有化，正式請求董事會向計劃股東提呈該建議，其中涉及（其中包括）註銷計劃股份，並且作為註銷該等股份的代價，就每股被註銷計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價；以及撤銷股份於聯交所的上市地位。

獨立董事委員會

由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（各自均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已成立，以就(i)該建議及該計劃對無利害關係股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係股東是否在法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

獨立財務顧問

作為該建議及該計劃之獨立財務顧問，吾等的職責為就(i)該建議及該計劃分別對無利害關係股東而言是否屬公平合理；及(ii)無利害關係股東是否應於法院會議上投票贊成批准該計劃的決議案及於股東特別大會上投票贊成有關實施該建議的決議案，向獨立董事委員會提供獨立建議。

吾等(i)與 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動或推斷為與彼等任何一方一致行動之任何人士在財務或其他方面並無聯繫或關連；及(ii)於計劃文件日期前兩年內，並無就 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或與彼等任何一方一致行動的人士的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。

根據上市規則第13.84條及收購守則規則2，及鑒於(i)吾等獲委聘就該建議及該計劃提供意見的酬金乃按市場水平釐定，且並非以該建議及該計劃的結果為條件；(ii)概無存在任何安排致使吾等可向 貴公司（上述吾等的酬金除外）或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的人士收取任何費用或利益；及(iii)吾等的委聘乃按一般商業條款訂立並經獨立董事委員會批准，故吾等獨立於 貴公司或要

約人、彼等各自的控股股東或與彼等任何一方一致行動的任何人士，並可就該建議及該計劃擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等已審閱（其中包括）(i) 該公告；(ii) 貴公司截至2022年12月31日止年度之年度報告（「**2022年年報**」）及 貴公司截至2023年12月31日止年度之年度報告（「**2023年年報**」）；及(iii) 計劃文件所載其他資料。

吾等依賴計劃文件所載或提述及／或 貴公司、 貴公司董事及管理層（統稱「**管理層**」）向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設計劃文件內所載或提及及／或吾等獲提供的所有陳述、資料、意見及聲明於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完備，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完備。 貴公司將根據收購守則規則9.1於實際可行情況下盡快知會計劃股東有關計劃文件所載或提及資料的任何重大變動。倘於最後實際可行日期後及於寄發計劃文件前，本函件所載或提及的資料出現任何重大變動以及吾等的意見出現任何變動（如有），亦將於實際可行情況下盡快知會計劃股東。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等獲提供的陳述、資料、意見或聲明為不真實、不準確或有誤導成分。吾等已假設計劃文件所載或提及有關 貴公司事宜的所有聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司及管理層向吾等提供有關 貴公司的資料乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納該建議及該計劃對計劃股東產生的稅務影響（如有），因此，吾等不會就計劃股東因該建議及該計劃而可能產生的任何稅務影響或負債承擔責任。尤其是，須就買賣證券繳納香港或海外稅項之計劃股東務應諮詢彼等自身的專業稅務顧問。

就該建議所考慮的主要因素及理由

就該建議及該計劃達致吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴公司的背景及財務資料

1.1 貴集團的背景

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。貴集團主要於中國從事物業管理服務、酒店顧問及會展服務。

1.2 貴集團的過往財務表現

下文為 貴集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的經審核綜合財務資料摘要，有關資料乃摘自2022年年報及2023年年報。

摘自經審核綜合損益表

	截至12月31日止年度		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	1,283,491	1,599,056	1,775,742
–物業管理服務	1,267,563	1,586,027	1,775,630
–基礎物業服務	823,435	1,049,530	1,273,207
–業主增值服務	113,078	171,716	159,972
–其他增值服務	331,050	364,781	342,451
–酒店顧問、會展服務	15,928	13,029	112
毛利	347,872	395,795	477,911
毛利率	27.1%	24.8%	26.9%
年內溢利	156,266	194,472	250,261
淨利率	12.2%	12.2%	14.1%
每股盈利(人民幣元)	1.55	1.92	2.48

摘自經審核綜合財務狀況表

	於12月31日		
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產	83,597	91,593	93,691
流動資產	776,703	898,029	953,480
–現金及現金等值物	452,087	454,457	382,445
總資產	860,300	989,622	1,047,171
非流動負債	5,282	30,581	5,902
流動負債	981,327	952,959	793,274
–計息銀行借款	506,748	381,355	175,560
負債總額	986,609	983,540	799,176

截至2023年12月31日止年度（「2023財年」）與截至2022年12月31日止年度（「2022財年」）的比較

客戶合約收入由2022財年的約人民幣1,599.1百萬元增加至2023財年的約人民幣1,775.7百萬元，增幅約為11.0%。該增加主要歸因於物業管理服務收益的增長。根據2023年年報，物業管理服務收益增加的主要原因是 貴集團擴大了對珠海華發集團及獨立物業開發商開發的物業的管理規模。截至2023年12月31日， 貴集團總合約建築面積（「**建築面積**」）約60.6百萬平方米，而於2022年12月31日為約51.8百萬平方米。

毛利率自2022財年的約24.8%增加至2023財年的約26.9%，主要由於(i)基礎物業服務的毛利率因 貴集團的精細化管理而上升；及(ii)因 貴集團縮減若干毛利率較低的服務，業主增值服務的毛利率上升。

於2023財年， 貴集團錄得年內溢利約人民幣250.3百萬元，較2022財年的年內溢利約人民幣194.5百萬元增加約28.7%。該增加乃由於上述原因所致。淨利率自2022財年的約12.2%增加至2023財年的約14.1%，主要由於與毛利率提高相同的原因。

於2023年12月31日，貴集團資產淨值自2022年12月31日的約人民幣6.1百萬元增加至約人民幣248.0百萬元，主要歸因於貴集團的經營業績。此外，吾等注意到計息銀行借款已由2022財年的約人民幣3.813億元減少54.0%至2023財年的約人民幣1.756億元。

貴集團並無就2022財年及2023財年派發股息。

2022財年與截至2021年12月31日止年度（「2021財年」）的比較

客戶合約收入由2021財年的約人民幣1,283.5百萬元增加至2022財年的約人民幣1,599.1百萬元，增幅約為24.6%。該增加主要歸因於物業管理服務分部收益的增長。截至2022年12月31日，貴集團總合約建築面積約51.8百萬平方米，而於2021年12月31日為約38.6百萬平方米。

此外，吾等自2022年年報中注意到，增值服務收入增長51.9%的一個關鍵因素是由於社區新零售業務。

毛利率自2021財年的約27.1%下降至2022財年的約24.8%，主要由於貴集團開始提供業主增值服務及其他增值服務項下的若干新服務，而有關服務處於業務發展的初期階段，毛利率較低。

於2022財年，貴集團錄得年內溢利約人民幣194.5百萬元，較2021財年的年內溢利約人民幣156.3百萬元增加約24.4%。該增加乃由於上述原因所致。與2021財年的淨利率約12.2%相比，2022財年的淨利率穩定在約12.2%。

於2022年12月31日，貴集團資產淨值自2021年12月31日的虧絀約人民幣126.3百萬元增加至淨值約人民幣6.1百萬元，主要歸因於貴集團的經營業績。此外，吾等注意到計息銀行借款已由2022財年的約人民幣5.067億元減少24.7%至2023財年的約人民幣3.813億元。

貴集團並無就2021財年及2022財年派發股息。

1.3 貴集團展望及物業市場

誠如上文「1.2 貴集團的過往財務表現」一節所述，於過往的三個財年，貴集團的整體財務業績一直在增長。展望未來，根據2023年年報，貴集團將加強與華發股份之間的聯動，進一步深化以物業服務和生活服務為基礎主營業務，培育如家政、社區租售、新零售等戰略孵化業務的業務組合體系。

就物業市場而言，中國物業市場面臨的下行壓力可能對貴集團的物業管理業務構成挑戰。根據中國國家統計局公佈的統計數據¹，物業開發投資額由2021年的人民幣14.8萬億元下降至2023年的人民幣11.1萬億元，降幅約為25.0%。此外，根據國家統計局發佈的日期為2024年5月17日的新聞稿，自2024年1月至4月，(i)新建待售物業銷售面積合共為292.52百萬平方米，同比下降20.2%，其中住宅物業銷售面積下降23.8%；(ii)新建物業銷售收入為人民幣28,067億元，同比明顯下降28.3%；及(iii)住宅銷售收入同比大幅下降31.1%。簡而言之，可供銷售的新建項目較少，將對貴集團未來提供物業管理服務的潛在銷售面積產生影響。

此外，吾等注意到，於2023財年，珠海華發集團開發的物業佔貴公司物業管理分部收入的83.8%。因此，吾等對華發股份近兩年的施工進度及竣工項目進行了進一步研究。吾等自華發股份2022年及2023年的年報中注意到，項目開工總面積由2022年的2.9百萬平方米同比減少約28.3%至2023年的2.0百萬平方米，竣工面積由2022年的6.6百萬平方米同比減少約22.0%至2023年的5.1百萬平方米。因此，這可能對貴公司的物業管理分部構成挑戰。

然而，吾等注意到，中國人民銀行及國家金融監管局宣佈，將於2024年5月17日將個人商品房抵押貸款的最低首付款比例下調至購買首套住房的15%及購買第二套住房的24%。因此，從宏觀角度來看，中國正在積極尋求刺激中國房地產市場的各项舉措。

¹ 資料來源：中國國家統計局網站<http://data.stats.gov.cn>

考慮到(i)中國現行物業市況可能會 貴對集團的物業管理業務帶來挑戰；(ii)政府近期對物業市場的調控政策可能有待時間揭示其影響；及(iii) 貴集團於過去三年在宏觀環境不利因素的影響下取得穩定的財務業績及其目前的財務狀況，吾等對 貴集團及中國物業市場的前景保持謹慎看法。

2. 要約人的背景資料

2.1 要約人及其控股股東

於最後實際可行日期，要約人及光傑分別持有3,899,990,000股及382,314,960股股份，分別佔已發行股份總數約38.76%及3.80%。

華發股份為一家於中國成立的有限責任公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：600325），主要從事房地產開發業務。華發股份是珠海華發的非全資附屬公司，而珠海華發是珠海市國有資產監督管理委員會直接監管的國有企業，主要在廣東省珠海市開展業務。珠海華發通過其附屬公司主要從事六大業務板塊，即城市運營、房地產開發、金融投資、科技產業、商貿服務和現代服務業。

2.2 要約人對 貴公司的意向

誠如計劃文件「說明函件」一節中「要約人對本集團的意向」一段所披露，要約人的意向是讓 貴集團在該建議實施後繼續經營其現有業務，而要約人亦並無任何計劃對繼續聘用 貴集團的僱員作出任何重大變動（於 貴集團的日常業務過程中聘用除外）。

要約人將對 貴集團的資產、公司架構、市值、經營、財產、政策及管理進行戰略審查，以釐定實施該建議後任何變動將是否適合及合宜，旨在改善 貴集團的活動及發展，並可能會根據其對 貴集團的審查或任何未來發展作出要約人認為對 貴集團而言屬必要、適合或有益的任何變動。

吾等注意到，由現有控股股東作出之建議，表示其將繼續按現狀經營 貴集團業務。根據吾等與管理層的討論，並無跡象顯示控股股東有意開展任何可能從根本上改善 貴集團的持續經營及前景之重大活動，亦無任何可能對 貴集團之業務估值造成積極影響的活動。

3. 實施該建議的理由

3.1 貴公司的角度

根據計劃文件的「說明函件」，自2017年以來，由於股份交易的流通量相對較低，且股份交易價格在過去幾年呈下降趨勢，因此 貴公司未開展任何股權籌資活動（而開展股權籌資活動為擁有上市地位的主要優勢）。在此等情況下， 貴公司無法充分利用其目前的上市平台作為其長期增長的資金來源。預計在不久的將來，股份繼續上市可能不會給 貴公司帶來任何有意義的裨益。

吾等已審閱 貴公司的公告並注意到最後一次股權融資活動乃於2017年進行，當時 貴公司的主要業務轉為物業管理。加上上下文「6. 股份之過往交易流通量」所述股份成交量相對較少以及聯交所上市公司所需的持續合規成本，吾等認為上市平台為 貴公司帶來的實用性有限。此外，該建議一旦成功，將為要約人在支持 貴公司長期業務發展方面提供更多靈活性，無需憂慮其短期股份表現波動、監管限制及源自上市地位的合規責任，亦有助要約人簡化 貴公司的管治架構。

3.2 計劃股東的角度

從計劃股東的角度來看，該建議為計劃股東提供機會，以較現行股價具有吸引力的溢價，將其於 貴公司的投資變現為現金。註銷價為每股股份0.29港元，較下文「4.1註銷價比較」一節所述期間每股平均收市價溢價介乎30.63%至70.59%。此外，此價格較於2023年12月31日每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值溢價970.11%。

近年來，股份交易之流通量長期處於較低水準。根據吾等的分析，回顧期間內的交易流通量如「6. 股份之過往交易流通量」所述僅佔 貴集團已發行股本總額約0.01%至0.37%，以及佔無利害關係股東所持有股份的約0.02%至0.58%。相對較低的流通量將導致在市場上出售大量股份變得困難，並可能導致股份市價面臨下行壓力。因此，該計劃為計劃股東提供將其投資變現以換取現金之直接機會，並將接納該計劃之所得款項重新部署至其他投資機會。

在根據「6. 股份之過往交易流通量」及「4.2 過往股價表現分析」中的現行股價及股份交易之流通量審閱註銷價後，吾等認為該建議及該計劃符合無利害關係股東的利益，並為無利害關係股東提供將其投資變現以換取現金之機會，並將接納該建議及該計劃之所得款項重新部署至其他投資機會。

4. 註銷價

4.1 註銷價比較

該建議將以該計劃方式進行。該計劃將規定，倘該計劃生效，則計劃股份將予以註銷及剔除，以就每註銷及剔除一股計劃股份換取按註銷價**0.29港元**向每名計劃股東支付現金款項。

註銷價較：

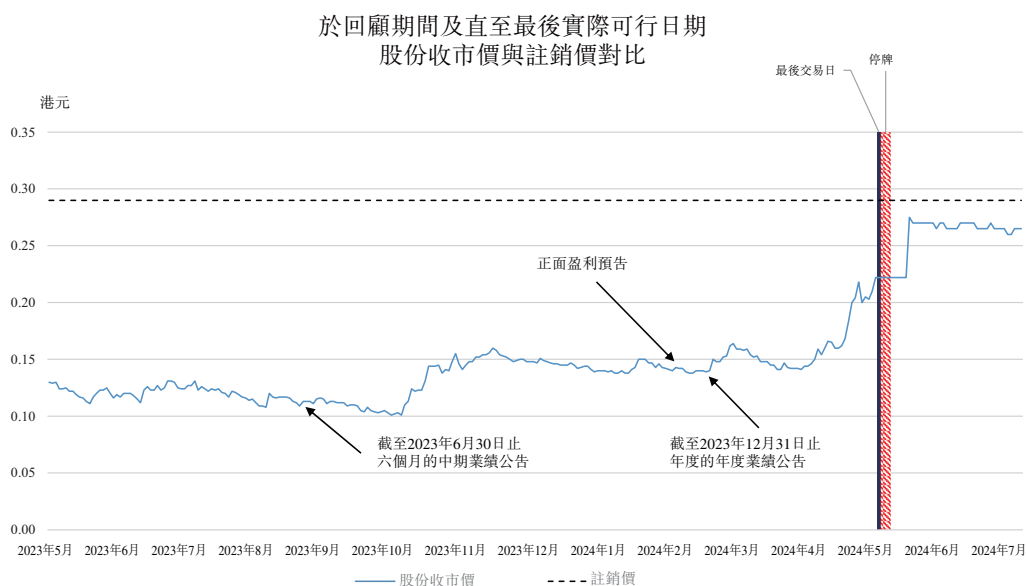
- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.265港元溢價約9.43%；
- 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.222港元溢價約30.63%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.212港元溢價約36.79%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.207港元溢價約40.10%；
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.170港元溢價約70.59%；及
- 於2023年12月31日經審核每股綜合資產淨值約人民幣0.0246元（相當於約0.0271港元）溢價約970.11%。

要約人將不會提高註銷價且不保留權利提高註銷價。 貴公司股東及潛在投資者應知悉，本聲明作出後，要約人不得提高註銷價。

4.2 過往股價表現分析

於評估該建議及註銷價是否合理時，吾等已考慮股價的過往波動以及股價與註銷價之間的比較。

下圖顯示自2023年5月15日（即最後交易日前一年）至最後交易日期間（「回顧期間」）股份收市價相對於註銷價的變動。吾等認為，回顧期間內股份的價格表現能夠充分、公平地反映市場對 貴公司業績及前景的看法。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

如上圖股份收市價所示，於回顧期間，股份的最高收市價為分別於2024年5月13日及14日的0.222港元，而最低為於2023年10月11日及16日的0.101港元，平均為0.136港元。註銷價較最高價、最低價及平均價分別溢價30.6%、187.1%及113.1%。

關於公告對股價的影響， 貴集團於2023年8月29日公佈其中期業績，報告顯示 貴集團收入較2022年同期增長11.5%。然而，股份收市價並未受此前述公告影響，直至2023年10月初，股價方開始上升至0.150港元以上。

於2024年2月28日，貴集團公佈其截至2023年12月31日止年度的年度業績。據報告，收入同比增長11.0%。該公告發佈後，股份收市價於2024年3月8日上漲至每股0.164港元，隨後恢復至之前每股0.140港元至0.150港元的水平。

除上述原因外，吾等並不知悉，且管理層亦確認其並不知悉影響回顧期間股價波動的任何原因。

於2024年5月27日的該公告及股份於2024年5月28日恢復買賣後，股份收市價急升至約0.270港元並維持於此水平。然而，如該計劃未獲批准或該建議另行失效，概不保證股份價格將可持續保持於當前水平。

因此，就股份的歷史價格表現而言，吾等認為註銷價公平合理，是無利害關係股東變現其投資的良機。

5. 資產淨值比較

5.1 股價較每股資產淨值(定義見下文)的溢價

根據於2023年12月31日貴集團經審核綜合資產淨值人民幣248.0百萬元(相當於272.6百萬港元)計算，註銷價較於2023年12月31日的經審核每股資產淨值(「資產淨值」)約0.0271港元溢價約970.11%。下圖說明於回顧期間及直至最後實際可行日期在聯交所所報股份的過往收市價與註銷價及貴公司於有關時間的最新資產淨值的比較。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 每股資產淨值乃根據 貴公司各中期或全年業績所載資產淨值除以當時已發行股份總數計算。每股資產淨值分別為於2023年5月15日至2023年8月29日期間的約人民幣0.0006元（相當於0.0007港元）、於2023年8月30日至2024年3月28日期間的約人民幣0.0101元（相當於0.0112港元）及於2024年3月29日至最後實際可行日期期間的約人民幣0.0246元（相當於0.0271港元）。
- 1港元=人民幣0.90981元的匯率乃根據2024年5月27日（即該公告發佈之日）中國國家外匯管理局網站公佈的匯率計算。

如上圖所示，註銷價較回顧期間及直至最後實際可行日期每股資產淨值持續溢價。

綜上所述，鑒於註銷價於整個回顧期間較每股資產淨值及股份收市價均溢價，吾等認為，就每股資產淨值比較的角度而言，註銷價屬公平合理並為無利害關係股東變現投資的機會。

6. 股份之過往交易流通量

吾等已審閱股份的交易流通量，並於下文載列於回顧期間及直至最後實際可行日期，股份按月計算的平均每日成交量及股份平均每日成交量佔最後實際可行日期已發行股份總數及無利害關係股東所持已發行股份總數的相關百分比。

回顧期間	平均每日 成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數之概約 百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔 無利害關係 股東所持 股份總數 之概約百分比
2023年			
5月15日至5月30日	1,956,667	0.02%	0.03%
6月	2,161,190	0.02%	0.04%
7月	1,141,000	0.01%	0.02%
8月	1,328,696	0.01%	0.02%
9月	1,196,842	0.01%	0.02%
10月	4,553,000	0.05%	0.08%
11月	7,060,000	0.07%	0.12%
12月	4,274,737	0.04%	0.07%
2024年			
1月	2,050,909	0.02%	0.04%
2月	1,715,789	0.02%	0.03%
3月	2,149,000	0.02%	0.04%
4月	5,578,000	0.06%	0.10%
5月1日至14日(最後交易日)	37,673,333	0.37%	0.65%
平均值	5,603,013	0.06%	0.10%
於回顧期間後及直至最後實際可行日期			
5月(自5月28日至5月31日)	117,750,000	1.17%	2.04%
6月	64,898,970	0.65%	1.12%
7月(直至最後實際可行日期)	27,310,909	0.27%	0.47%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 根據每月末已發行股份總數計算。

如上表所示，回顧期間內股份的平均每日交易流通量較低，僅佔 貴集團已發行股本總額約0.01%至0.37%及無利害關係股東所持股份約0.02%至0.65%。此流通量表明，在不對股價施加下行壓力的情況下，於短期內難以在市場大量拋售股份。

鑒於回顧期間內股份的交易流通量較低，該建議為無利害關係股東提供按固定註銷價變現其於 貴公司投資以換取現金之良機，而不論彼等持有之股份數目，並且從股份之過往交投量而言屬公平合理。

7. 市場可資比較公司

於評估註銷價的公平及合理性時，吾等已對市盈率（「**市盈率**」）進行分析，市盈率为評估於聯交所上市且從事與 貴集團類似業務的公司價值的常用參數，以供比較（「**可資比較公司**」）。吾等亦已編製可資比較公司的市賬率（「**市賬率**」），為分析提供額外參考。

基於(i) 貴集團大部分（逾80%）的收入來自中國的物業管理業務；及(ii) 貴公司之隱含市值約23億港元（根據於最後交易日之10,060,920,000股已發行股份及註銷價計算），吾等已就識別可資比較公司設定以下甄選標準：

- (i) 其股份於聯交所主板上市；
- (ii) 規模與 貴公司相若，截至最後交易日的市值介乎約11億港元（截至最後交易日 貴公司市值的50%）至約45億港元（截至最後交易日 貴公司市值的200%）；及
- (iii) 超過80%的主要收入來自中國的物業管理業務。

根據上述標準，吾等已識別10家可資比較公司，詳細清單如下。

名稱	股份代號	市值 (十億港元) (附註1)	市盈率 (倍) (附註2)	市賬率 (倍) (附註3)
建業新生活有限公司	9983	1.5	(附註4)	0.6
德信服務集團有限公司	2215	1.8	26.2	2.1
星盛商業管理股份有限公司	6668	1.4	7.6	1.0
永升服務集團有限公司	1995	3.2	6.8	0.6
卓越商企服務集團有限公司	6989	2.0	6.1	0.5
金茂物業服務發展股份 有限公司	816	2.6	7.0	1.5
新希望服務控股有限公司	3658	1.4	6.1	1.0
寶龍商業管理控股有限公司	9909	1.9	3.8	0.6
新城悅服務集團有限公司	1755	2.9	6.0	0.8
世茂服務控股有限公司	873	2.4	8.0	0.3
		最大值：	26.2	2.1
		最小值：	3.8	0.3
		中位數：	6.8	0.7
		平均值：	8.6	0.9
貴公司	982	2.2	10.7 (附註5)	10.7 (附註6)

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 根據於2023年5月14日(即最後交易日)的收市股價及基於截至2024年4月30日止月份之股份發行人的證券變動月報表(即最後交易日前最新可得月報表)所載的已發行股份數目計算。
2. 市盈率乃按各自市值除以各公司最新發佈的年報所報告的各自的利潤計算。
3. 市賬率乃按各自市值除以各公司最新發佈的年報所報告的各自的最新資產淨值計算。
4. 建業新生活有限公司的市盈率並不適用，因其於2023財年錄得虧損。

5. 貴集團隱含市盈率乃按註銷價隱含市值除以2023年年報公佈的 貴集團利潤計算。
6. 貴集團隱含市賬率乃按註銷價隱含市值除以 貴集團於2023年12月31日的資產淨值。

如上表所示，可資比較公司的市盈率介乎約3.8倍至26.2倍，中位數約為6.8倍，平均值約為8.6倍。 貴集團基於註銷價的隱含市盈率約為10.7倍，高於中位數及平均值，並在上述範圍內。

可資比較公司的市賬率介乎約0.3倍至2.1倍，中位數約為0.7倍，平均值約為0.9倍。 貴集團基於註銷價及 貴集團於2023年12月31日資產淨值的隱含市賬率約為10.7倍，高於中位數、平均值及上述總體範圍。

綜上所述，從基於上述普遍採納的標準進行市場可比性分析而言，吾等認為註銷價屬公平合理。

8. 私有化先例

鑒於聯交所上市公司從事不同行業，市場基本面及前景各不相同，因此吾等認為該等公司的過往私有化交易未必為評估註銷價是否公平合理的良好指標。因此，吾等認為以上各節的分析與無利害關係股東更相關。

推薦意見

綜上所述，就該建議及該計劃，吾等已考慮以下因素及理由達致吾等的結論及推薦意見：

- (a) 儘管 貴集團的財務業績於2022財年及2023財年穩步增長，但中國當前的物業市況以及政府近期對中國物業市場的刺激政策可能有待時間揭示其影響（如上文「1.3 貴集團展望及物業市場」一節所述），進而可能對 貴集團的物業管理業務產生影響，因此應對未來發展謹慎看待；

- (b) 就要約人及 貴公司而言，由於上市平台對 貴公司的用途已削弱，該計劃可讓 貴公司(i)減低維持 貴公司上市地位所需的持續行政費用及管理資源；及(ii)讓要約人及 貴集團更靈活地制訂長遠商業發展計劃及保持競爭力，以應對瞬息萬變的市場環境；
- (c) 註銷價較(i)回顧期間內的股份收市價；及(ii)回顧期間內的每股資產淨值有所溢價；
- (d) 鑒於回顧期間內股份的流通量淡靜及成交量低，該計劃為無利害關係股東提供按固定註銷價變現其於 貴公司投資以換取現金的機會，而不論彼等持有的股份數目，且不會對股份市價造成下調壓力；及
- (e) 由於隱含市盈率高於可資比較公司的平均值及中位數，且在範圍之內，而隱含市賬率高於可資比較公司的平均值及中位數，亦高於整體範圍，從可比分析的角度來看，註銷價為公平合理；

由於以上所述，吾等認為，該建議及該計劃為計劃股東提供以固定註銷價退出的即時保證機會，從而將其對 貴公司的投資變現並重新分配其投資至其可能認為更具吸引力的其他投資。

考慮到上述，吾等(i)認為該建議及該計劃就無利害關係股東而言屬公平合理；及(ii)推薦無利害關係股東於法院會議投票贊成批准該計劃的決議案及於股東特別大會投票贊成有關實施該建議的決議案。

由於不同的計劃股東會有不同的投資標準、目標或風險偏好及情況，吾等推薦任何可能需要就計劃文件的任何方面或應採取的行動尋求建議之無利害關係股東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。

無利害關係股東於決定出售或保留其投資或行使其於股份中的權利時，應考慮其本身情況及投資目標，並應密切關注要約期間股份的市價及流通量，如所得款項淨額（經扣除所有交易成本後）超過根據該計劃將收取的淨額，則應盡可能考慮在公開市場出售其股份。

此 致

香港
中環
皇后大道中2號
長江集團中心
36樓3605室
華發物業服務集團有限公司

獨立董事委員會 台照

代表
浩德融資有限公司

負責人員
梁綽然
謹啟

2024年7月19日

梁綽然女士（「梁女士」）為浩德融資之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類（證券交易）受規管活動。梁女士於大中華地區之機構融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是，彼曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並擔任不同機構融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

本說明函件構成公司法第100條所規定之陳述。

協議安排 (根據公司法第99條)

1. 序言

於2024年5月14日，要約人根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化，請求董事會向計劃股東提呈該建議，其中涉及(其中包括)(i)註銷計劃股份，並且作為註銷該等股份的代價，就每股被註銷計劃股份以現金向計劃股東支付註銷價，以及(ii)撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該建議獲批准並實施，則根據該計劃，全部計劃股份將於生效日期予以註銷。於計劃股份註銷時，本公司的股本將同時透過按面值向要約人發行總數相等於所註銷計劃股份數目之股份(入賬列作繳足)維持於緊接計劃股份註銷前的金額水平。註銷計劃股份所導致於本公司賬冊中產生的儲備，將用於按面值繳足向要約人如此發行之新股份。

要約人及光傑(為要約人的直接控股公司)擁有權益的股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會被註銷。於該計劃生效後，要約人及光傑分別將擁有本公司96.20%及3.80%的股份，而且股份於聯交所的上市地位將同時被撤銷。

本說明函件旨在說明該建議(尤其是該計劃)的條款及影響，並為計劃股東提供有關該建議的進一步資料。

務請閣下垂注(i)載於本計劃文件第四部分的董事會函件；(ii)載於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件；(iii)載於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件；及(iv)載於本計劃文件附錄三「該計劃」的該計劃的條款。

2. 該建議的條款

待條件獲達成或豁免（如適用）且該計劃生效後，全部計劃股份將被註銷且計劃股東有權從要約人收取：

就註銷的每股計劃股份..... 現金0.29港元

倘若於最後實際可行日期後，就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，則要約人保留權利在諮詢執行人員後按上述股息、分派及／或（視乎情況而定）資本回報之全部或任何部分金額或價值下調註銷價。而在此情況下，該公告、本計劃文件或任何其他公告或文件中對註銷價的任何提及被視為對經如此下調的註銷價的提及。於最後實際可行日期，本公司並無宣派任何尚未派付的股息。本公司已確認，其無意於最終截止日期前公佈、宣派或派付任何股息、分派或其他資本回報。

要約人將不會提高註銷價，亦不會保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出此項聲明後，要約人將不會獲准提高註銷價。

0.29港元的註銷價較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.265港元溢價約9.43%；
- (b) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.222港元溢價約30.63%；
- (c) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.212港元溢價約36.79%；
- (d) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.207港元溢價約40.10%；
- (e) 股份於截至最後交易日（包括該日）止30個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.170港元溢價約70.59%；及

- (f) 較於2023年12月31日經審核每股綜合資產淨值約人民幣0.0246元（相等於約0.0271港元）溢價約970.11%。

要約人已就該建議委聘財務顧問以就該建議進行可行性研究，供其內部參考，並已內部討論及審閱有關資料（包括定價方法）。註銷價乃經考慮本集團的財務資料、股份於聯交所買賣的歷史價格以及參考近年香港的其他私有化交易後，按公平商業基準釐定。

最高及最低價格

於相關期間，股份於2024年5月28日在聯交所所報的最高收市價為0.275港元，而股份於2024年1月17日、18日、22日及23日以及2024年2月20日及21日在聯交所所報的最低收市價為0.138港元。

3. 該建議及該計劃的條件

該建議和該計劃將僅在下列條件獲達成或豁免（如適用）後方會生效，並且對本公司及全體股東具有約束力：

- (a) 該計劃（以投票表決方式）經過半數計劃股東（佔親身或透過委任代表出席法院會議並於會上投票之計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三）批准；
- (b) 該計劃（以投票表決方式）經親自或透過委任代表在法院會議上表決的無利害關係計劃股份所附票數不少於四分之三批准，惟前提是，表決（以投票表決方式）反對批准該計劃的決議案的票數不超過所有無利害關係計劃股份所附票數的10%；
- (c) 股東在股東特別大會上通過：(i) 特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；及(ii) 普通決議案，通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的有關數目新股份以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額；

- (d) 法院批准該計劃（不論有否修訂）並且向百慕達公司註冊處處長交付法院命令副本以供登記；
- (e) 在必要的情況下，符合公司法第46(2)條有關任何削減與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本的適用要求；
- (f) 所有授權（如有）已自百慕達、中國、香港及任何其他相關司法管轄區的有關當局取得或由該等當局作出（視情況而定）；
- (g) 所有授權（如有）仍具有十足效力及作用，且並無作出修改，以及已遵守所有相關司法權區之所有必要法定或監管責任，且任何有關當局並無施加任何法律或監管規定，而相關法律、規則、規例或守則並無明文規定或附加於該建議或任何相關事宜、文件（包括通函）或事項之明確規定，且於上述各情況下直至及於計劃生效時對本集團整體而言屬重大者
- (h) 概無任何司法權區之政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（已制定、作出或建議任何法規、規例、要求或法令，且並無任何法規、規例、要求或法令有待落實），在各情況下，將導致該建議或按其條款實施該建議成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或就該建議或按其條款實施該建議施加任何重大及不利條件或責任），惟對要約人進行該建議之法律能力並無重大負面影響之有關行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；
- (i) 根據本集團任何成員公司之任何現有合約責任可能須就該建議及撤銷股份於聯交所之上市地位取得或獲有關人士豁免之所有必要同意，且有關同意維持有效（如適用）；
- (j) 自公告日期起，本集團之業務、資產、財務或經營狀況或前景或環境（不論經營、法律或其他）概無發生重大不利變動；及

- (k) 除與實施該建議有關外，股份在聯交所的上市地位並無被撤銷，且並無接獲執行人員及／或聯交所表示股份在聯交所的上市地位已或很可能會被撤銷。

第(a)至(e)段(包括(a)、(e)兩段)中的條件不能獲豁免。在相關法律及法規、上市規則和收購守則允許的範圍內，要約人保留權利以全面或就任何特定事項全部或部分豁免第(f)至(k)段(包括(f)、(k)兩段)中的全部或任何條件。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人僅可在產生援引有關條件的權利所涉情況就該建議而言對要約人極為重要的情況下，援引任何或所有條件作為不繼續進行該計劃的基礎。本公司無權豁免任何條件。

所有條件必須於最終截止日期或之前獲達成或豁免(如適用)，否則該建議及該計劃將告失效。

就第(f)及(g)段所載條件而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉除第(a)至(e)段所載條件外有任何有關授權的規定。

就(h)段條件而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉有任何該等行動、法律程序、訴訟、調查、查詢、成文法規、規例、要求或命令。

就第(i)段所述條件而言，於最後實際可行日期，要約人及本公司各自並不知悉須獲得任何該等同意。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

倘條件獲達成或有效豁免(如適用)，則該建議及該計劃將對所有股東具有約束力，不論彼等是否已出席法院會議或股東特別大會或於會上投票。

本公司及要約人將於2024年8月28日(星期三)不遲於下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果作出公告，倘於該等會議上所有決議案獲通過，則將就(其中包括)呈請法院裁決該計劃的聆訊結果、生效日期以及根據收購守則及上市規則的規定撤銷股份於聯交所的上市地位之日期作出進一步公告。

警告：股東及潛在投資者請注意，該建議及該計劃的實施須待條件獲達成或豁免（如適用），方可作實。因此，該建議可能會亦可能不會實施，而該計劃可能會亦可能不會生效。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

4. 確認財務資源

於最後實際可行日期，本公司擁有5,778,615,040股已發行計劃股份。

假設截至計劃記錄日期，概無任何新股份將發行，則該建議將涉及作出要約以註銷：5,778,615,040股計劃股份，以換取每股計劃股份0.29港元的註銷價，要約人在該建議項下應付的最高現金代價約為1,675,798,000港元。

要約人建議通過根據融資協議授予融資的方式撥付該建議項下全數的應付現金代價。

要約人的財務顧問國泰君安融資信納，要約人可獲得充分的財務資源以履行其在該建議項下有關最高現金代價的支付義務。

5. 本公司的股權架構及該建議的影響

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為3,000,000港元，分為12,000,000,000股股份，本公司的已發行股本為2,515,230港元，分為10,060,920,000股股份。除10,060,920,000股已發行股份外，本公司並無任何其他發行在外股份、購股權、認股權證、可轉換證券或其他已發行相關證券。

於最後實際可行日期的本公司股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨完成該建議後的股權架構（假設於完成該建議前本公司的股權架構並無變動）：

	於最後實際可行日期		緊隨完成該建議後	
	佔已發行股份 總數的概約		佔已發行股份 總數的概約	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比
要約人及要約人一致行動人士				
要約人 ⁽¹⁾	3,899,990,000	38.76%	9,678,605,040	96.20%
光傑 ⁽¹⁾	382,314,960	3.80%	382,314,960	3.80%
國泰君安集團 ^{(2)、(4)}	6,100,000	0.06%	—	—
陳茵女士 ^{(3)、(4)}	1,000,000	0.01%	—	—
小計	4,289,404,960	42.63%	10,060,920,000	100%
無利害關係股東	5,771,515,040	57.37%	—	—
計劃股份總數 ⁽⁴⁾	5,778,615,040	57.44%	—	—
股份總數	<u>10,060,920,000</u>	<u>100%</u>	<u>10,060,920,000</u>	<u>100%</u>

附註：

- 光傑直接全資擁有要約人，因此為要約人一致行動人士。要約人及光傑持有的股份將不會構成計劃股份的一部分，亦不會於該建議完成後註銷。

光傑由華發股份（為珠海華發非全資附屬公司）全資擁有。有關進一步詳情，請參閱「7. 有關要約人的資料」一節。

- 於最後實際可行日期，國泰君安證券投資（香港）有限公司（為國泰君安證券股份有限公司的附屬公司，因此為國泰君安集團成員公司，因此為要約人的一致行動人士）持有6,100,000股股份。國泰君安融資為要約人有關該建議的財務顧問。因此，根據收購守則「一致行動」定義第(5)類，持有股份的國泰君安融資及國泰君安集團有關成員公司乃假定為要約人的一致行動人士。國泰君安集團成員公司所持有的6,100,000股股份不包括國泰君安集團其他部分代表非全權投資客戶所持有的股份。

3. 陳茵女士為要約人間接控股公司華發股份董事，並被推定為收購守則項下「一致行動」定義第(2)類別所指與要約人一致行動之人士，故為要約人一致行動人士。於最後實際可行日期，陳茵女士直接持有1,000,000股股份。
4. 國泰君安集團及陳茵女士持有的股份將構成計劃股份的一部分，並將於該建議完成後註銷。

6. 有關本集團的資料

本公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：982）。本集團主要從事物業管理服務、酒店顧問及展覽服務。

謹請閣下垂注本計劃文件附錄一「本集團的財務資料」及附錄二「一般資料」。

7. 有關要約人的資料

要約人為一家於薩摩亞註冊成立的有限公司，主要從事投資控股，並由光傑直接全資擁有，而光傑則由華發股份間接全資擁有。於最後實際可行日期，要約人及光傑分別直接持有3,899,990,000股股份及382,314,960股股份，分別佔已發行股份總數約38.76%及3.80%。

華發股份為一家於中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代號：600325），主要從事房地產開發業務。華發股份是珠海華發的非全資附屬公司，而珠海華發是珠海市國有資產監督管理委員會直接監管的國有企業，主要在廣東省珠海市開展業務。珠海華發通過其附屬公司主要從事六大業務板塊，即城市運營、房地產開發、金融投資、科技產業、商貿服務和現代服務業。

8. 該建議的理由及裨益

就計劃股東而言

以具吸引力溢價變現其投資的機會

該建議旨在為計劃股東提供機會，以較現行股價具有吸引力的溢價，將其於本公司的投資變現為現金。註銷價為每股計劃股份0.29港元，較「2. 該建議的條款」一節所述期間股份在聯交所所報每股平均收市價溢價介乎約30.63%至約70.59%，並較於2023年12月31日每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值溢價970.11%。

近年來，股份之交易流通量長期處於相對較低之水平。股份於截至最後交易日（包括該日）止6個月、12個月及24個月期間之平均每日成交量為每個交易日約5,995,537股、4,243,516股及3,541,433股，分別僅佔於公告日期已發行股總數約0.06%、0.04%及0.04%。

股份交易之低流通量可能讓計劃股東難以在不對股價格造成負面影響之情況下進行大量場內出售。因此，該計劃為計劃股東提供將其投資變現以換取現金之直接機會，並將接納該計劃之所得款項重新部署至其他投資機會。

就要約人及本公司而言

上市平台的使用度有限

自2017年以來，由於上述股份交易的流通量相對較低，且股份交易價格在過去幾年呈下降趨勢，因此本公司未開展任何股權籌資活動（而開展股權籌資活動為擁有上市地位的主要優勢）。在此等情況下，本公司無法充分利用其目前的上市平台作為其長期增長的資金來源。預計在不久的將來，股份繼續上市可能不會給本公司帶來任何有意義的裨益。

降低維持本公司上市地位的成本及開支，同時讓要約人以更具效率及效益的方式經營本集團業務

該建議涉及將本公司除牌，預期可減少與維持本公司上市地位及遵守監管規定有關的行政成本及管理資源。該建議亦可為本集團實現長期商業發展提供更多靈活性，使其免受股價波動以及本公司作為公眾上市公司可能產生的額外成本及費用的影響。

9. 要約人對本集團的意向

於最後實際可行日期，要約人的意向是於該計劃生效後撤銷股份於聯交所上市及旨在讓本集團在該建議實施後繼續經營其現有業務，而要約人亦並無任何計劃對繼續聘用本集團的僱員作出任何重大變動（於本集團的日常業務過程中聘用除外）。要約人將對本集團的資產、公司結構、市值、運營、財產、政策和管理進行戰略性審查，確定在該建議實施後的變動對於優化本集團的活動和發展是否是適當和需要的，並根據其對本集團或任何未來發展的審查作出要約人認為必要、適當和有利於本集團的任何變動。

10. 財務顧問

要約人已委聘國泰君安融資作為其有關該建議的財務顧問。

11. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會已由董事會成立，以就：(a) 該建議及該計劃是否公平合理；及(b) 是否在法院會議上投票贊成該計劃以及於股東特別大會上投票贊成與實施該建議有關的決議案，向無利害關係股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准，董事會已委聘浩德融資有限公司作為獨立財務顧問，以根據收購守則規則2.1就該建議及該計劃向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問函件全文載於本計劃文件第六部分。

12. 應採取的行動

股東應採取的行動概要載於本計劃文件第二部分—應採取的行動。

13. 法院會議及股東特別大會

法院已指令召開法院會議，以考慮並酌情批准該計劃（不論有否修訂）。

於會議記錄日期的所有計劃股東將有權出席法院會議並於會上投票批准該計劃，惟釐定上文「3. 該建議及該計劃的條件」一節第(b)段的條件是否獲達成時將僅考慮無利害關係股東的票數。

只有於會議記錄日期在本公司股東名冊中以自身名義登記計劃股份的計劃股東，在計算該計劃是否已根據公司法第99條獲出席法院會議並於會上投票的本公司大多數計劃股東批准時，方可被視為本公司股東。根據法院指令，香港結算代理人將被視為一名計劃股東，並可根據其接獲投票指示的大多數而投票贊成或反對該計劃。有意單獨投票或就該目的而言被計算在內的實益擁有人應作出安排，以於會議記錄日期之前以自身名義登記為本公司股東。

於最後實際可行日期，要約人及光傑分別直接持有3,899,990,000股股份及382,314,960股股份，佔已發行股份總數的約38.76%及3.80%。由於要約人及光傑並非計劃股東，要約人及光傑將無權於法院會議上對該計劃進行投票。

法院會議通告載於本計劃文件附錄四。法院會議將於2024年8月28日（星期三）按通告所載的時間及地點舉行。

股東特別大會將緊隨法院會議結束或休會後舉行，以考慮並酌情批准(a)特別決議案，以批准與註銷計劃股份有關的削減本公司已發行股本；及(b)普通決議案，通過向要約人發行相等於被註銷計劃股份數目的有關數目新股份以及將因上述計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足上述數目的新股份，以同時將本公司已發行股本維持在緊接計劃股份註銷前的數額。

於會議記錄日期的所有股東將有權出席股東特別大會並就批准與註銷計劃股份有關的削減已發行股本的特別決議案及維持本公司已發行股本的普通決議案（誠如上文「3. 該建議及該計劃的條件」一節第(c)段的條件所述）投票。

股東特別大會通告載於本計劃文件附錄五。股東特別大會將於與法院會議的同一地點及同一日期的上午十時三十分或緊隨法院會議結束或休會後舉行。

於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無接獲投票贊成或反對該建議的任何不可撤銷承諾。

暫停辦理本公司股份過戶登記

為釐定計劃股東是否有權出席法院會議並於會上投票及股東是否有權出席股東特別大會並於會上投票，本公司將於2024年8月22日（星期四）至2024年8月28日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票憑證及適當的過戶表格必須於2024年8月21日（星期三）下午四時三十分之前送達登記處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。其後購買股份的人士如欲出席法院會議及／或股東特別大會或於會上投票，須自轉讓人獲取適用於法院會議的粉紅色代表委任表格及／或適用於股東特別大會的白色代表委任表格。

14. 公司法第99條項下的投票規定

根據公司法第99條，倘公司與其股東或任何類別股東擬進行安排，法院可在公司或公司的任何股東進行申請後，頒令按法院指示的有關方式召開公司股東或類別股東會議（視情況而定）。

公司法第99條明確規定，倘親身或通過委任代表出席會議（按上述法院指示召開）並於會議上投票的股東或類別股東（視情況而定）不少於四分之三價值的大多數同意任何安排，則有關安排（倘經法院批准）須對股東或類別股東（視情況而定）以及公司具有約束力。

15. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

收購守則規則2.10規定，除符合上文概述的法律施加的任何投票規定外，除非獲執行人員同意，否則僅於下列情況下方可實施將某公司私有化的協議安排：

- (a) 該計劃必須在適當地召開的股東會議上，獲得親身或委派代表出席的股東附於該等無利害關係股份（即要約人或與其一致行動的人所持有的股份以外的有關公司的股份）的投票權至少75%的票數投票批准；及
- (b) 在有關股東大會上，投票反對批准該計劃的決議的票數，不得超過附於所有無利害關係的股份的投票權的10%。

於最後實際可行日期，無利害關係股東法定或實益擁有、控制或有權指示合共5,771,515,040股股份，而無利害關係股東所持全部計劃股份所附投票權的10%為577,151,504股股份。

16. 該計劃之約束力

該計劃生效後，其將對本公司及所有計劃股東具約束力，不論彼等於法院會議及股東特別大會如何投票或有否投票。

17. 撤銷股份之上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷（同時向要約人發行相等數目的新股份並入賬列作繳足），計劃股份的股票其後將不再具有所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所的上市地位（惟須待該計劃生效），自2024年9月23日（星期一）下午四時正起生效。

將以公告方式通知股東股份於聯交所買賣的最後日期以及該計劃和撤銷股份於聯交所上市地位的生效日期的確切日期。有關該建議的指示性預期時間表載於本計劃文件第三部分－預期時間表。

18. 倘該計劃不獲批准或該建議失效

受限於收購守則的規定（包括規則30.1註釋2），倘若任何條件未能在最終截止日期或之前達成或被豁免（如適用），該建議和該計劃將失效。倘若該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，將不會撤銷股份於聯交所的上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效，根據收購守則，除非經執行人員同意，否則要約人及在進行該建議的過程中任何與其一致行動的人士（以及其後與其中任何人一致行動的任何人士）將不得於自該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效之日起12個月內：(i)就本公司公告要約或可能要約，或(ii)收購本公司的任何表決權，如果要約人或與其一致行動的人士由此將有義務根據收購守則規則26提出要約。

19. 海外計劃股份持有人

一般事項

本計劃文件乃為遵守香港及百慕達法律、收購守則及上市規則而編製，所披露資料或有別於若根據任何其他司法管轄區法例編製本計劃文件時所披露的資料。

本計劃文件不擬構成亦不構成在該司法管轄區向任何人士要約或邀請購買股份屬不合法之任何司法管轄區購買或出售或認購任何證券之要約或購買或認購證券的要約邀請。

並非居於香港的人士參與該建議的能力可能會受到彼等所處或身居或作為其公民的相關司法管轄區的適用法律的影響。該等計劃股東應知悉並遵守彼等各自司法管轄區的任何適用法律、稅務及監管要求，如有需要，請自行尋求法律意見。華發股份、要約人及本公司不表明本計劃文件可於任何該等司法管轄區按任何適用註冊或其他規定或根據有關規定可得的豁免合法發佈，或就促使任何有關發佈或提呈承擔任何責任。尤其是，華發股份、要約人及本公司概無於任何就該目的而言須採取行動之司法管轄區（香港除外）採取任何有意容許公開發售或發佈本計劃文件之行動。因此，禁止：(i)於任何司法管轄區複製、發佈或刊登本計劃文件或任何廣告或其他提呈全部或部分發售資料；及(ii)披露其內容；或(iii)為評估該建議及該計劃以外任何用途利用其中所載資料，除非資料已以其他形式公開發佈。

任何希望就該建議及／或該計劃採取行動的海外計劃股東及購股權持有人應有責任信納其已完全遵守相關司法管轄區的法律和法規（包括獲得所需的任何政府、外匯管制或其他所需同意）符合必要的手續並支付該股東在該司法管轄區應繳付的任何發行、轉讓或其他稅款。華發股份、要約人及本公司明確拒絕任何人士因違反任何該等限制而引致的責任。

於最後實際可行日期，概無在本公司股東名冊所示的登記地址位於香港之外的股東。

20. 稅務意見

由於該計劃生效後註銷及終絕計劃股份並無涉及買賣任何香港股份，故毋須根據香港法例第117章《印花稅條例》支付印花稅。

倘若計劃股東對該建議及該計劃的稅務影響有任何疑問，請諮詢本身的專業顧問。謹此強調，華發股份、要約人、本公司、國泰君安融資及獨立財務顧問或彼等各自的最終實益擁有人、董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人、聯屬人士及參與該建議或該計劃的任何其他人士，均不就該建議及該計劃導致對任何人士的任何稅務影響或責任承擔任何責任。所有計劃股東及實益擁有人須自行負擔彼等有關該建議、該計劃的責任（包括稅務責任）。

21. 該計劃的成本

根據收購守則規則2.3，倘獨立董事委員會或獨立財務顧問任一方不建議進行該建議或該計劃，而該計劃未獲批准，則本公司就該等事項產生的所有成本及開支應由要約人承擔。

由於獨立董事委員會及獨立財務顧問均推薦該建議及該計劃，要約人與本公司已協定，各方將就此承擔其自身成本及開支。

22. 登記及付款

送達股份過戶文件的最後時間

假設計劃記錄日期為2024年9月19日（星期四），為釐定該計劃項下的權利，本公司擬於2024年9月4日（星期三）（或股東可能通過公告方式獲通知的其他日期）起暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。

為符合資格享有該計劃下的權利，股東應確保其股份的股份過戶文件必須不遲於2024年9月3日（星期二）下午四時三十分送達登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以登記在其本人或其代名人的名下。

向計劃股東支付註銷價

待該計劃生效後，註銷價的相關支票將盡快但無論如何不遲於生效日期後七個營業日寄發予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東。假設該計劃於2024年9月19日（星期四）（百慕達時間）生效，則註銷價的付款支票預期將於2024年9月30日（星期一）或之前寄發。

註銷價的付款支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內的登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊的登記地址。所有支票的郵誤風險概由收件人承擔，且華發股份、要約人、本公司、國泰君安融資、獨立財務顧問及登記處及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及該建議或該計劃之人士概不會就寄發支票過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

於該等支票寄發日期後六個曆月屆滿當日或之後，要約人將有權取消或撤銷任何屆時尚未兌現或已退回但未兌現的有關支票的付款，並須將該等支票所代表的全部款項存入於要約人所選定之香港持牌銀行內以要約人名義開立的存款或保管人賬戶內。

要約人將持有未兌現支票所代表的款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項均不包括有關人士根據該計劃有權收取的款項的任何應計利息，並須（如適用）扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。

自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟須扣除法例規定的扣減及所產生的開支。

假設該計劃生效，本公司的股東名冊將據此更新，以反映註銷所有計劃股份，及代表計劃股份的所有現有股票將自生效日期（預期將為2024年9月19日（星期四）（百慕達時間））起不再具有所有權文件或憑證的效力。

在支付任何計劃股東有權獲得的註銷價時，將會根據該建議及該計劃的條款全面支付，而毋須理會要約人可能會以其他方式有權或聲稱有權向計劃股東提出的任何留置權、抵銷權、反申索權或其他類似權利。

23. 推薦建議

謹請 閣下垂註：

- (a) 本計劃文件第四部分董事會函件「*推薦建議*」一段；
- (b) 本計劃文件第五部分獨立董事委員會函件；及
- (c) 本計劃文件第六部分獨立財務顧問函件。

24. 其他資料

有關該建議及該計劃的其他資料載於本計劃文件的附錄，所有該等資料構成本說明函件的一部分。

股東及計劃股東應僅依賴本計劃文件以及隨附的代表委任表格所載的資料。華發股份、本公司、要約人、國泰君安融資、獨立財務顧問及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及該建議之人士概無授權任何人士向閣下提供有別於本計劃文件所載者的資料。

25. 語言

倘本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英版本出現任何歧異，概以英文版本為準。

1. 本集團的財務資料概要

下表為本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個財政年度的財務資料概要，分別摘錄自本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的年報。

	截至12月31日止年度		
	2023年 (經審核)	2022年 (經審核)	2021年 (經審核)
(人民幣千元，除另有說明者外)			
收入	1,775,742	1,599,056	1,283,491
銷售成本	(1,297,831)	(1,203,261)	(935,619)
毛利	477,911	395,795	347,872
其他收入及其他 (虧損) / 收益淨額	(1,737)	29,560	8,711
銷售及營銷開支	(7,818)	(5,727)	(1,409)
行政開支	(82,353)	(98,979)	(118,106)
金融資產減值虧損	(22,985)	(22,005)	(9,284)
財務成本淨額	(14,563)	(9,827)	(10,191)
應佔以下溢利及虧損：			
一間合營企業	180	(118)	357
聯營公司	519	165	(536)
除稅前溢利	349,154	288,864	217,414
所得稅開支	(98,893)	(94,392)	(61,148)
年內溢利	250,261	194,472	156,266
應佔：			
母公司擁有人	249,184	193,410	155,895
非控股權益	1,077	1,062	371
	<u>250,261</u>	<u>194,472</u>	<u>156,266</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利			
基本及攤薄			
一年內溢利(以每股 人民幣分列示)	2.48	1.92	1.55
每股股息	—	—	—

本集團截至2023年及2022年12月31日止兩個財政年度的綜合財務報表乃由安永會計師事務所審核及截至2021年12月31日止財政年度本集團的綜合財務報表由羅兵咸永道會計師事務所審核。安永會計師事務所及羅兵咸永道會計師事務所並未就本集團截至2023年及2022年12月31日止兩個財政年度各年及截至2021年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表發表任何保留或修訂意見，亦無任何強調事項或與持續經營相關的重大不確定性。

2. 本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度的經審核綜合財務報表

本公司須於本計劃文件內載列或提述(i)本集團截至2021年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2021年財務報表**」)；(ii)本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2022年財務報表**」)；及(iii)本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2023年財務報表**」)所示的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及任何其他主要報表，連同重要會計政策及與鑒別上述財務資料存在重大關係的相關已刊發賬目附註的任何要點。

2021年財務報表載於2021年年報第90至160頁，2021年年報登載於聯交所及本公司網站並可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800024_c.pdf

2022年財務報表載於2022年年報第56至136頁，2022年年報登載於聯交所及本公司網站並可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700424_c.pdf

2023年財務報表載於2023年年報第55至132頁，2023年年報登載於聯交所及本公司網站並可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0327/2024032702320_c.pdf

2021年財務報表、2022年財務報表及2023年財務報表(但不包括2021年年報、2022年年報或2023年年報的任何其他部分)均藉提述而載入計劃文件，並構成計劃文件的一部分。

3. 債務

於2024年5月31日（即本計劃文件付印前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業結束時，本集團的未償還債務載列如下。

	於2024年 5月31日 人民幣千元
銀行貸款	46,162
租賃負債	9,423
資本承擔	2,095

於2024年5月31日的未償還銀行貸款中，概無本集團簽立的抵押資產及擔保。

除本節內上文所披露者外，以及除集團內公司間負債及於一般業務過程中的正常應付賬款外，於2024年5月31日，本集團並無其他未償還的按揭、抵押、債券或其他借貸資本、銀行透支或貸款、其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，本集團自2023年12月31日（即本公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期）起直至最後實際可行日期（包括該日）的財務或營業狀況或前景並無發生重大變動。

1. 責任聲明

於最後實際可行日期，要約人董事為謝偉先生及李妍梅女士，而華發股份的董事會由李光寧先生、陳茵女士、郭凌勇先生、湯建軍先生、俞衛國先生、謝偉先生、許繼莉女士、郭瑾女士、張延先生（均為董事）及張學兵先生、王躍堂先生、丁煌先生、高子程先生及謝剛先生（均為獨立董事）組成。

要約人的董事共同及個別地就本計劃文件所載資料（有關本公司的資料除外）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，於本計劃文件所表達的意見（董事以彼等作為董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

華發股份的董事共同及個別地就本計劃文件所載資料（有關本公司的資料除外）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，於本計劃文件所表達的意見（董事以彼等作為董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

於最後實際可行日期，董事會包括周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）。

董事共同及個別地就本計劃文件所載資料（有關要約人或華發股份的資料除外）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，於本計劃文件所表達的意見（要約人的董事以彼等作為要約人董事之身份所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本計劃文件概無遺漏任何其他事實，致使本計劃文件所載任何聲明產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為3,000,000港元，分為12,000,000,000股股份；
- (b) 本公司的已發行及繳足股本為2,515,230港元，分為10,060,920,000股股份；
- (c) 所有現時已發行股份均已繳足或入賬列作繳足，並於各方面享有同等地位，包括資本返還、股息及表決權；
- (d) 自2023年12月31日（即本公司直至最後實際可行日期（包括該日）止上一財政年度的年結日）以來，本公司並無發行股份；及
- (e) 除10,060,920,000股已發行股份外，本公司並無任何發行在外股份、購股權、認股權證、可換股證券或其他已發行的相關證券。

3. 市價

- (a) 下表載列(i)於相關期間內各月月底；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價：

	每股收市價 (港元)
2023年11月30日	0.150
2023年12月29日	0.145
2024年1月31日	0.147
2024年2月29日	0.150
2024年3月28日	0.141
2024年4月30日	0.184
2024年5月14日（即最後交易日）	0.222
2024年5月31日	0.270
2024年6月28日	0.265
2024年7月16日（即於最後實際可行日期）	0.265

- (b) 於相關期間，股份於2024年5月28日在聯交所所報最高收市價為每股0.275港元，股份於2024年1月17日、18日、22日及23日及2024年2月20日及21日在聯交所所報最低收市價為0.138港元。

4. 權益披露

就本附錄二第4節而言，「有利害關係」具有證券及期貨條例第XV部所賦予該詞的相同涵義。

4.1. 董事於本公司及相聯法團股份的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事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（包括涉及股份的任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具）中擁有任何(a)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；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司保存之登記冊的權益或淡倉；或(c)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（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；或(d)根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

於本公司相聯法團股份及相關股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有相聯法團 普通股數目	佔相聯法團 已發行普通股 總數概約百分比
				(附註)
戴戈纓	華發股份	實益擁有人	13,500	0.0006%

附註：根據華發股份於最後實際可行日期的已發行普通股總數2,117,161,116股計算。

4.2. 主要股東於股份的權益

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第XV部第336條存置的主要股東名冊的重大權益或淡倉。

股東名稱	身份	所持股份數目	佔於最後實際 可行日期本公 司已發行股本 總額的 概約百分比
珠海華發	受控法團權益 ⁽¹⁾	4,282,304,960	42.56%
華發股份	受控法團權益 ⁽¹⁾	4,282,304,960	42.56%

附註：

- (1) 華發股份間接全資持有光傑，該公司直接持有本公司382,314,960股股份。光傑的直接全資附屬公司要約人亦直接持有本公司3,899,990,000股股份。因此，華發股份透過其持有光傑和要約人的股份，被認為擁有本公司4,282,304,960股股份的權益。由於華發股份是珠海華發的非全資直接附屬公司。因此珠海華發被視為擁有本公司4,282,304,960股股份的權益。

4.3. 要約人及要約人一致行動人士於股份的權益

於最後實際可行日期，除說明函件「5. 本公司的股權架構及該建議的影響」一節所披露者外：

- (1) 要約人概無擁有、控制或指示任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (2) 概無要約人董事於任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益；及
- (3) 概無要約人一致行動人士擁有或控制任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4.4. 買賣本公司的相關證券

(a) 於相關期間：

- (i) 除要約人於2024年4月30日至2024年5月14日期間於公開市場進行之購入共189,240,000股股份的一系列收購（其詳情載於下文）外，要約人或要約人一致行動人士（包括要約人董事）概無以代價買賣任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具：

日期	每股 購入價格 (港元)	已購入 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
2024年4月30日	0.179	3,540,000	0.0352%
	0.182	920,000	0.0091%
	0.183	500,000	0.0050%
	0.184	40,000	0.0004%
2024年5月2日	0.197	520,000	0.0052%
	0.198	600,000	0.0060%
	0.199	1,000,000	0.0099%
2024年5月3日	0.2	2,880,000	0.0286%
	0.199	2,100,000	0.0209%
	0.2	4,900,000	0.0487%
	0.201	1,560,000	0.0155%
	0.202	1,380,000	0.0137%
	0.203	920,000	0.0091%
	0.204	2,140,000	0.0213%
2024年5月7日	0.198	2,000,000	0.0199%
	0.199	11,000,000	0.1093%
	0.2	14,000,000	0.1392%
	0.201	9,000,000	0.0895%
	0.203	1,000,000	0.0099%
	0.205	420,000	0.0042%
	0.206	80,000	0.0008%
	0.208	220,000	0.0022%
	0.209	200,000	0.0020%
0.21	80,000	0.0008%	

日期	每股 購入價格 (港元)	已購入 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比
2024年5月8日	0.199	6,040,000	0.0600%
	0.2	14,000,000	0.1392%
	0.201	5,000,000	0.0497%
2024年5月9日	0.2	2,000,000	0.0199%
	0.201	6,000,000	0.0596%
2024年5月10日	0.21	6,200,000	0.0616%
2024年5月13日	0.216	700,000	0.0070%
	0.217	400,000	0.0040%
	0.218	6,080,000	0.0604%
	0.219	25,320,000	0.2517%
	0.22	4,900,000	0.0487%
2024年5月14日	0.223	10,520,000	0.1046%
	0.224	1,240,000	0.0123%
	0.225	39,840,000	0.3960%
	總計	189,240,000	1.88%

(ii) 概無董事進行任何股份或有關股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的有價買賣。

(b) 在要約期內及直至最後實際可行日期：

(i) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金(如有)、根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司任何聯繫人的任何人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無以代價買賣任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

(ii) 本公司或根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士與任何其他人士之間概不存在收購守則規則22註釋8所述類別之安排；

- (iii) (A) 與本公司或根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士，概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利轉換或認購股份之證券；或(B)與要約人或要約人一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之安排的人士概無擁有或控制或買賣任何股份、購股權或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (iv) 與本公司有關連並全權管理基金的基金經理（獲豁免基金經理除外）概無以代價買賣任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4.5. 要約人的權益及證券買賣

- (a) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人股份涉及的股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。
- (b) 於相關期間，本公司或任何董事概無以代價買賣要約人股份涉及的股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

4.6. 其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 除說明函件「5. 本公司的股權架構及該建議的影響」一節所披露者外，本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金（如有）、根據收購守則「一致行動」之定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類別屬本公司聯繫人的人士（獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理除外）概無擁有或控制股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (b) (i)任何人士；與(ii)以下兩者之一：(A)要約人或任何要約人一致行動人士；或(B)本公司或根據收購守則「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別屬本公司聯繫人的任何人士之間概無訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (c) 概無股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理；及
- (d) 本公司、董事、要約人或任何要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或涉及股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，惟任何已轉借或售出者除外。

4.7. 有關該建議的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人或任何要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概不存在任何與該建議有任何關連或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；
- (b) 除建議完成後就融資簽訂以要約人將持有之所有股份之貸款人為受益人之股份押記外，要約人無意向任何其他人士轉讓、押記或質押任何根據該建議收購的股份，亦無就此與任何第三方訂立任何協議、安排或諒解；
- (c) 概無要約人作為一方的任何協議或安排，而有關協議或安排涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引某項條件的情況；
- (d) 要約人或要約人一致行動人士未曾接獲任何投票贊成或反對該計劃的不可撤銷承諾；
- (e) 除註銷價外，要約人或任何要約人一致行動人士概無就該建議或該計劃向計劃股東支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；及

- (f) (i) 任何股東；與(ii)(a) 要約人或要約人一致行動人士；或(b) 本公司或本公司的附屬公司或聯屬公司之間概無訂立任何特別交易（屬於收購守則規則25範圍內）的諒解、安排或協議。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且本集團概無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

6. 重大合同

本集團於要約期開始日期前兩年直至最後實際可行日期（包括該日）期間內並無屬重大或可能屬重大的合同（並非於本集團已開展或擬開展的日常業務過程中訂立的合同）。

7. 有關董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事已獲或將獲提供任何利益作為與該建議有關的離職補償或其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士之間概不存在以該建議的結果為條件或取決於有關結果或以其他方式與該建議有關的協議或安排；
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合同；及
- (d) 董事於股份中並無擁有任何權益，因此並無權利於法院會議或股東特別大會上投票。

8. 董事服務合同

於最後實際可行日期，本公司已與董事訂立以下服務合同及委任函：

董事姓名	服務合同 ／委任函期限	薪酬
李光寧先生 (執行董事)	2023年4月1日至 2026年3月31日	董事袍金每年120,000港元、 及董事會薪酬委員會 (「薪酬委員會」)釐定的 酌情花紅、補償或獎勵 (附註)
謝偉先生 (執行董事)	2023年4月1日至 2026年3月31日	董事袍金每年120,000港元 以及薪酬委員會釐定的 酌情花紅、補償或獎勵 (附註)
戴戈纓先生 (執行董事)	2023年4月20日至 2026年4月19日	董事袍金每年120,000港元 以及薪酬委員會釐定的 酌情花紅、補償或獎勵 (附註)
羅彬女士 (執行董事)	2023年4月20日至 2026年4月19日	董事袍金每年120,000港元 以及薪酬委員會釐定的 酌情花紅、補償或獎勵 (附註)
陳杰平博士 (獨立非執行董事)	2023年7月21日至 2026年7月20日	董事袍金每年150,000港元
浦永灝先生 (獨立非執行董事)	2023年6月1日至 2026年5月31日	董事袍金每年150,000港元
郭世海先生 (獨立非執行董事)	2023年7月21日至 2026年7月20日	董事袍金每年150,000港元

附註： 根據薪酬委員會的建議及董事會日期為2023年6月1日的書面決議案，所有執行董事已為本公司的發展利益放棄董事袍金，自2023年6月1日起生效。

除上文所披露者外，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屬公司訂立任何有效服務合同，其乃(a) (包括持續及固定期限合同)於要約期前六個月內訂立或修訂；或(b)屬通知期為12個月或以上的持續合同；或(c)屬剩餘期限超過12個月的固定期限合同（不論通知期長短）。

9. 專家的同意及資格

以下為名列本計劃文件或提供本計劃文件所載意見或建議的各專家資格：

名稱	資格
國泰君安融資	一家獲發牌進行證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的公司
浩德融資有限公司	一家獲發牌進行證券及期貨條例項下第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的公司

各專家已就本計劃文件的刊發發出同意書，同意以所示形式及文意收錄其函件及建議（視情況而定）以及引述其名稱及／或意見及／或函件，且迄今並未撤回其同意書。

10. 其他事項

- (a) 要約人為一家在薩摩亞群島註冊成立的有限責任公司，由華發股份間接全資擁有。
- (b) 於最後實際可行日期，要約人的董事為謝偉先生及李妍梅女士。
- (c) 要約人的註冊辦事處位於 Offshore Chambers, P.O. Box 217, Apia, Samoa, 要約人的通訊地址位於香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- (d) 要約人一致行動人士的主要成員包括光傑及華發股份。

- (e) 光傑的通訊地址位於香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- (f) 華發股份為一家在中國註冊成立的股份有限責任公司，其A股於上海證券交易所上市（股份代號：600325）。華發股份的註冊辦事處位於中國廣東省珠海市昌盛路155號。
- (g) 於最後實際可行日期，華發股份的董事為李光寧先生、陳茵女士、郭凌勇先生、湯建軍先生、俞衛國先生、謝偉先生、許繼莉女士、郭瑾女士、張延先生（均為董事）及張學兵先生、王躍堂先生、丁煌先生、高子程先生及謝剛先生（均為獨立董事）。
- (h) 國泰君安融資為要約人就該建議及該計劃的財務顧問，其註冊辦事處位於香港中環皇后大道中181號新紀元廣場低座27樓。
- (i) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司的香港主要營業地點位於香港中環皇后大道中2號長江集團中心36樓3605室。
- (j) 獨立財務顧問浩德融資有限公司的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。

11. 備查文件

下列文件的副本於本計劃文件日期起直至(a)生效日期；或(b)該計劃失效或撤銷當日（以較早者為準）止期間在本公司網站 www.huafapropertyservices.com 及證監會網站 www.sfc.hk 可供查閱：

- (i) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (iii) 本公司截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止年度各年的年報；
- (iv) 董事會函件，其全文載於本計劃文件第四部分；
- (v) 獨立董事委員會函件，其全文載於本計劃文件第五部分；

- (vi) 獨立財務顧問函件，其全文載於本計劃文件第六部分；
- (vii) 本附錄「9. 專家的同意及資格」一節所述專家發出的同意書；
- (viii) 本附錄「8. 董事服務合同」一節提述的服務合同及委任函；及
- (ix) 本計劃文件。

百慕達最高法院

民事案件

商業法庭

2024年：第172號

有關華發物業服務集團有限公司

及

有關1981年公司法第99條

有關華發物業服務集團有限公司

與

計劃股東
(定義見下文)

之協議安排

(A) 於本協議安排內，除非與主題或文義不一致，否則下列詞彙分別具有其相對之處所載涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易之日
「註銷價」	指	每股計劃股份0.29港元之註銷價
「公司法」	指	百慕達1981年公司法
「本公司」	指	華發物業服務集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：982）

「條件」	指	實施該建議和該計劃之條件，載於說明函件「3. 該建議及該計劃的條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院會議」	指	按照法院指示召開的計劃股東會議或該會議的任何續會，會上將就該計劃（不論有否修訂）進行投票
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃根據公司法及條件生效之日
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或執行董事之任何授權代表
「說明函件」	指	遵照公司法第100條載列於計劃文件內有關該計劃的說明函件
「光傑」	指	光傑投資有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限責任公司，其要約人為一家直接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「華發股份」	指	珠海華發實業股份有限公司，其為要約人之間接控股公司且其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600325）

「最後實際可行日期」	指	2024年7月16日，即為確定計劃文件所載若干資料之最後實際可行日期
「最終截止日期」	指	2024年11月30日或要約人與本公司可能商定的其他日期，或（如適用）法院可能指示且在所有情況下獲執行人員允許的日期
「要約人」	指	鏵金投資有限公司，一家根據薩摩亞法律註冊成立的有限責任公司
「該建議」	指	根據計劃文件所載條款並在其條件的規限下，以該計劃方式將本公司私有化並且撤銷股份在聯交所的上市地位的附帶條件之建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第99條訂立的協議安排，須受法院可能批准或施加的任何修訂、增補或條件所規限
「計劃文件」	指	本公司與要約人日期為2024年7月19日的綜合計劃文件，其中載列（其中包括）該建議及該計劃的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	2024年9月19日（星期四），或可能向股東公佈的有關其他日期，為確定計劃股東於該計劃項下享有的註銷價的記錄日期
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人
「計劃股份」	指	所有股份及於計劃記錄日期之前可能進一步發行的股份，但要約人及光傑持有的股份除外

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准實施該建議所需的所有決議案而召集的股東特別大會或其任何續會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.00025港元之普通股
「股東」	指	股份的登記持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會在香港頒佈的香港《公司收購及合併守則》（經不時修訂）

- (B) 本公司是一間在百慕達註冊成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為3,000,000港元，分為12,000,000,000股股份，其中10,060,920,000股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人已同意委派HWR Limited代表出席批准該計劃之呈請聆訊，並已向法院承諾受該計劃所約束，並簽立、作出及促使他人簽立及作出所需或合宜之所有該等文件、行動及事宜以使該計劃生效。
- (D) 要約人已建議以該計劃之方式將本公司私有化。該計劃之主要目的為註銷所有計劃股份及向要約人發行新股份，使本公司將由要約人擁有96.20%及光傑擁有3.80%。
- (E) 於最後實際可行日期，要約人直接持有3,899,990,000股股份，佔已發行股份約38.76%及光傑直接持有382,314,960股股份，相當於已發行股份的3.80%。
- (F) 要約人將促使其或光傑合法或實益擁有權益之任何股份將不會委派代表出席法院會議或於會上投票。

該計劃

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期：
 - (a) 所有計劃股份將予以註銷；及
 - (b) 於計劃股份註銷時，本公司將向要約人發行有關數目相等於已註銷計劃股份數目的新股份，使本公司已發行股本將維持於緊接計劃股份註銷前的數目。本公司賬冊內因計劃股份註銷而產生之儲備將用於按面值全數繳付所發行入賬列作繳足之新股份。

第二部分

註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，各計劃股東將有權收取註銷價。

第三部分

一般事項

3. 有關註銷價的支票須盡快，惟無論如何不遲於生效日期後七個營業日寄發予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東。
4. 註銷價的付款支票將置於預付郵資的信封內，以平郵方式按於計劃記錄日期在本公司股東名冊內的登記地址寄發予計劃股東，或如屬聯名持有人，則郵寄至於計劃記錄日期就有關聯名持股名列本公司股東名冊首位的聯名持有人於本公司股東名冊的登記地址。所有支票的郵誤風險概由收件人承擔，且華發股份、要約人、本公司、國泰君安融資有限公司、獨立財務顧問（定義見計劃文件）及本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司及彼等各自的董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及任何其他涉及該建議或該計劃之人士概不會就寄發支票過程中出現的任何遺失或延誤承擔任何責任。

5. 於註銷價的支票寄發日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入於要約人所選的香港持牌銀行以要約人名義開立之存款或保管人賬戶內。
6. 要約人將持有未兌現支票所代表的款項直至生效日期起計六年屆滿為止，在此日期前須從中撥出款項向令要約人信納其為有權收取該等款項的各人士，在彼等為收款人的支票尚未兌現的情況下，支付根據該計劃應付的款項。要約人支付的任何款項不包括就各有關人士根據該計劃有權收取的款項而應計的任何利息，惟須扣除（如適用）利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減項目。要約人可行使其絕對酌情權決定是否信納任何人士有權收取該等有關款項，而要約人證明任何特定人士有權或無權獲得該等款項（視情況而定）的證書為最終定論，並對所有聲稱於有關款項擁有權益的人士具有約束力。
7. 自生效日期起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款或保管人賬戶內之進賬款項結餘（如有），包括應計利息，惟受限於法例規定的扣減及所產生的開支。本第7段的生效須受法律所施加的任何禁令或條件所限制。
8. 於生效日期，有關計劃股份的股票就任何目的而言不再具有效力。
9. 該計劃將在法院根據公司法第99條批准該計劃而發出之命令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
10. 本公司及要約人可共同代表所有計劃股東，同意法院酌情批准或施加於該計劃之任何修訂或增補或任何條件。
11. 除非該計劃於最終截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
12. 所有成本、費用及開支應按計劃文件所述方式承擔。

日期：2024年7月19日

百慕達最高法院

民事案件

商業法庭

2024年：第172號

有關華發物業服務集團有限公司

及

有關1981年公司法第99條

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院（「法院」）已於2024年7月12日就以上事宜頒佈命令（「命令」），指示召開計劃股東（定義見下文所述之該計劃）會議（「法院會議」），以考慮及酌情批准（不論有否修訂）由華發物業服務集團有限公司（「本公司」）與計劃股東之間擬作出的協議安排（「該計劃」），而法院會議訂於2024年8月28日（星期三）上午十時正（香港時間）假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃及1981年公司法第100條規定之說明（其中包括）該計劃的效力的說明函件已納入日期為2024年7月19日的計劃文件（「計劃文件」）內，而本通告為該文件之一部分。計劃股東亦可於一般營業時間內向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司索取計劃文件的副本，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

計劃股東可親身於法院會議上投票，或可委任其他人士（不論是否本公司之股東），代其出席、發言及投票。適用於法院會議（或其任何續會）之粉紅色代表委任表格隨附於計劃文件內。填妥及交回粉紅色代表委任表格後，計劃股東仍可依願親身出席法院會議或其任何續會並於會上投票。在該情況下，粉紅色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

如屬計劃股份（定義見該計劃）的聯名持有人，任何一位有關聯名持有人均可就以彼等聯名登記的有關計劃股份於法院會議上投票（不論其為親自或委派代表投票），猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一位聯名持有人親自或委派代表出席法院會議，凡排名首位之持有人已作出投票（不論其為親身或委派代表投票），其投票將獲接納，其他聯名持有人的投票則概不受理。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持有計劃股份之排名次序為準。

如屬公司之計劃股東，計劃股東可通過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為適合的有關人士擔任法院會議的公司代表及代表公司計劃股東行使同等權力，猶如公司計劃股東為本公司的個別計劃股東。

謹請將粉紅色代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之該授權書或授權文件副本，在不遲於2024年8月26日（星期一）上午十時正交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上在投票表決前交予法院會議主席，且法院會議主席有絕對酌情權決定是否接納該表格。

法院已通過命令而委任郭世海先生（本公司獨立非執行董事）擔任法院會議主席，如其未能出席，則由於法院會議日期本公司任何其他獨立非執行董事或本公司任何高級職員擔任法院會議主席，法院亦已指示法院會議主席須向法院呈報法院會議之程序及表決事宜。

該計劃其後須經法院批准，方可生效。

日期：2024年7月19日

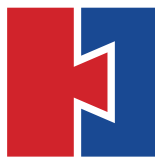
承法院命
本公司之律師
HWR Limited

附註：

1. 法院會議的表決將以投票方式決定。
2. 任何有權出席法院會議並於會上投票的計劃股東，均有權委任一名代表代其出席並投票。受委任代表毋須為股東（定義見計劃文件）。持有兩股或以上本公司股份的計劃股東可委任多於一位代表代其出席並投票。如委任多於一名代表，委任書上須註明每名代表所獲委任的股份數目。
3. 為確定有權出席法院會議並可於會上投票的計劃股東名單，本公司將於2024年8月22日（星期四）至2024年8月28日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記（期間將不會辦理股份過戶登記手續）。為符合出席法院會議並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須在不遲於2024年8月21日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

於本通告日期，本公司董事會由周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告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。



Huafa Property Services Group Company Limited
華發物業服務集團有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)
(股份代號：982)

股東特別大會通告

茲通告華發物業服務集團有限公司（「本公司」）謹訂於2024年8月28日（星期三）上午十時三十分（香港時間）（或緊隨法院會議結束或其續會後）假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會（「股東特別大會」），以考慮並酌情批准以下決議案。除另有界定者外，本通告所用詞彙具有本公司日期為2024年7月19日之綜合計劃文件（「計劃文件」）（本通告為其中一部分）所界定之相同涵義。

特別決議案

1. 「**動議**為使計劃文件所載本公司與計劃股東之間的該計劃生效，並待計劃股東於法院會議上批准該計劃後，謹此批准於生效日期削減與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本。」

普通決議案

2. 「**動議**：
 - (A) 在註銷計劃股份之規限下及同時，本公司之已發行股本將通過向要約人配發及發行有關數目相等於已註銷計劃股份數目的入賬列為繳足之本公司新股份（「新股份」）而維持；

- (B) 本公司將其賬冊內因計劃股份的註銷而創設的儲備用於按面值繳足新股份；及
- (C) 謹此授權本公司董事作出彼等認為就實施該建議而言屬必要或適宜之一切行動及事宜，包括（但不限於）(i) 向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所之上市地位，惟以該計劃生效為前提；(ii) 本公司已發行股本之任何削減；(iii) 按上文所述向要約人配發及發行新股份；及(iv) 代表本公司同意法院認為適合對該計劃作出之任何修訂或增補。」

承董事會命
華發物業服務集團有限公司
執行董事、主席兼行政總裁
周文彬

香港，2024年7月19日

附註：

1. 上文所載之各項決議案將以投票方式進行表決。
2. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任其他人士作為其代表代其出席並投票。受委任代表毋須為股東。持有兩股或以上本公司股份的股東可委任多於一位代表代其出席並投票。如委任多於一名代表，委任書上須註明每名代表所獲委任的股份數目。
3. 如屬本公司任何股份的聯名持有人，任何一位有關聯名持有人均可就有關股份於股東特別大會上投票（不論其為親自或委派代表投票），猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘多於一位聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，凡排名首位之持有人已作出投票（不論其為親身或委派代表投票），其投票將獲接納，其他聯名持有人的投票則概不受理。就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持股之排名次序為準。
4. 計劃文件隨附供股東特別大會（或其任何續會）使用的白色代表委任表格。謹請將白色代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之該等授權文件副本，最遲須於股東特別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卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並在會上投票，在此情況下，白色代表委任表格將視作已被依法撤銷。

5. 為確定有權出席股東特別大會並可於會上投票的股東名單，本公司將於2024年8月22日（星期四）至2024年8月28日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記（期間將不會辦理股份過戶登記手續）。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶表格須在不遲於2024年8月21日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

於本通告日期，本公司董事會由周文彬先生（主席兼行政總裁）、李光寧先生、謝偉先生、戴戈纓先生、羅彬女士及顧遠平先生（均為執行董事）；陳杰平博士、浦永灝先生及郭世海先生（均為獨立非執行董事）組成。