

此乃要件 請即處理

閣下如對經修訂要約、本經修訂綜合文件及／或隨附經修訂接納表格的任何方面或應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問並尋求獨立專業意見。

本經修訂綜合文件並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦並無在不報備登記聲明或獲得適用的登記豁免或其他豁免的情況下發售、招攬或銷售即屬非法的任何司法權區銷售、購買或認購本公司證券。本經修訂綜合文件並不構成招股章程或其等同文件。

閣下如已售出或轉讓所有名下之金科智慧服務集團股份有限公司之股份，應立即將本經修訂綜合文件及隨附經修訂接納表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

本經修訂綜合文件應連同隨附經修訂接納表格一併閱讀，其內容構成本經修訂綜合文件所載經修訂要約條款及條件的一部分。

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經修訂綜合文件及隨附接納經修訂表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本經修訂綜合文件及隨附經修訂接納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承擔任何責任。

JINKE金科服务

关爱无处不在

**Broad Gongga
Investment Pte. Ltd.**

(於新加坡註冊成立的私人有限責任公司)

**Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

經修訂綜合文件
中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
收購本公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約
及
建議撤銷本公司股份的上市地位

要約人的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙將具有本經修訂綜合文件「釋義」一節所賦予的涵義。

中金函件載於本經修訂綜合文件第15至53頁，當中載有(其中包括)經修訂要約及退市決議案的主要條款。董事會函件載於本經修訂綜合文件第54至64頁。獨立董事委員會函件(載有其就經修訂要約向要約股東提出的建議、就退市決議案向獨立股東提出的建議及就返投選項向要約股東提出的建議)載於本經修訂綜合文件第65至68頁。獨立財務顧問函件(載有其就經修訂要約、退市決議案及返投選項向獨立董事委員會提出的建議)載於本經修訂綜合文件第69至127頁。

經修訂要約的接納及結算程序載於本經修訂綜合文件附錄一及隨附經修訂接納表格。經修訂要約的接納須不遲於2025年12月24日(星期三)下午四時正，或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的較後日期及／或時間送達過戶登記處。

經提高要約價僅在以下兩項條件同時獲得滿足時方予支付：1)臨時股東會通過退市決議案，及2)退市接受條件獲得滿足。

1. 臨時股東會通過退市決議案

根據《收購守則》及上市規則的規定，退市決議案須於臨時股東會上獲獨立股東批准。具體而言，退市決議案須符合以下條件：

- 須獲股東親身或委任代表於臨時股東會上所投無利害關係股份所附票數至少75%批准；及
- 反對退市決議案的票數不得超過於記錄日期的所有無利害關係股份所附票數的10%。

為釐定是否具備表決退市決議案的資格及誠如經修訂要約公告所公佈，記錄日期訂為2025年12月2日(星期二)。本公司將自2025年12月2日(星期二)(即記錄日期)至2025年12月24日(星期三)(即臨時股東會舉行日期)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於記錄日期前已提呈接納其要約股份的獨立股東，將不具備表決退市決議案的資格。於記錄日期當日或之後已提呈接納其要約股份的獨立股東，則具備表決退市決議案的資格。於記錄日期，要約人已接獲44,067,482股股份(佔本公司已發行股本總額約7.38%)的有效接納。因此，獨立股東合共持有219,174,372股無利害關係股份(佔本公司已發行股本總額約36.71%)，仍有權出席臨時股東會並於會上投票。

2. 退市接受條件獲得滿足

根據《收購守則》第2.2條附註(iii)，由於本公司於中國成立，要約人並無強制收購權，故本公司於聯交所的擬議退市亦須要約人於初步公告日期獲得不少於90%無利害關係股份(即至少236,917,669股無利害關係股份，佔本公司已發行股本總額約39.68%)的有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買)，方可作實。

此乃要件 請即處理

誠如經修訂接納表格所載，股東可在以下兩個選項擇一：

• **A選項：有條件接納經修訂要約**

- 要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份。

選擇此選項，表示要約股東對於經修訂要約的接納，將以退市條件獲得滿足作為前提條件。

該等要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以現金方式收取經提高要約價（每股要約股份8.69港元）其收取經提高要約價的時間為：(i)退市條件獲得滿足，或(ii)要約人收到該要約股東有效接納要約（以較後發生者為準）後的七(7)個營業日內。

為避免疑義，選擇A選項（有條件接納）不會使得股東僅獲得基本要約價，也不會使得股東在退市條件未獲滿足時，向要約人出售其持有的股份。

A選項（有條件接納）允許那些希望僅按照經提高要約價（每股要約股份8.69港元）向要約人出售股份的要約股東，在退市條件滿足的前提下出售股份。選擇A選項（有條件接納）的要約股東的股份將計入退市接納條件下的接納率計算中。

如果(i)退市接納條件未能於最終截止日期前獲得滿足，或(ii)退市決議案未能於臨時股東會上獲批准（以較早發生者為準），則有條件接納將自動失效。在此情況下，要約人將退回該等要約股東已經提交的所有相關股票證書及所有權文件。

• **B選項：無條件接納經修訂要約**

- 要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。

- 如果退市條件後續獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

選擇此選項，表示要約股東將無條件接納經修訂要約。

(1) **如果要約股東在退市條件獲得滿足前選擇B選項**

該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式獲得基本要約價（每股要約股份6.67港元）。

如果退市條件後續在最終截止日期或之前得以滿足，在退市條件滿足後的七(7)個營業日內，該等要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），使得要約股東獲得的總價款等同於經提高要約價（每股要約股份8.69港元）。

如果退市條件於最終截止日期或之前未能得到滿足，選擇B選項的要約股東將已按照基本要約價向要約人出售其股份，且無法享受補足安排。

(2) **如果要約股東在退市條件獲得滿足後選擇B選項**

要約人收到該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式支付經提高要約價（每股要約股份8.69港元）。

為避免疑義，有條件接納（A選項）和無條件接納（B選項）均將計入退市接受條件下的接納率計算中。倘退市條件於最終截止日期或之前獲得滿足，選擇有條件接納（A選項）或無條件接納（B選項）的股東都將有權選擇返投選項（即有權以現金認購Top Yingchun Investment IV的股份）。

經修訂接納表格項下的A選項（有條件接納）及B選項（無條件接納）適用於所有要約股東，包括透過港股通計劃持有股份的股東，惟在本經修訂綜合文件發出之前已提呈接納並向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）除外。

根據經修訂要約，所有按基本要約價或經提高要約價支付的代價，均須扣除根據修訂要約所提呈之要約股份應付的印花稅。有關接納經修訂要約的香港印花稅的進一步詳情載於本經修訂綜合文件附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」內「1.接納程序」一段。

自初步公告日期起直至最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士已進一步收購151,865,357股股份（佔本公司已發行股份總數約25.43%），包括(i)透過拍賣股份過戶收購的107,797,875股股份（佔本公司已發行股份總數約18.05%）及(ii)要約項下已獲提呈接納44,067,482股股份（佔本公司已發行股份總數約7.38%）。因此，倘要約人於最後實際可行日期後獲得要約項下至少192,850,187股股份（佔本公司已發行股份總數約32.30%）的有效接納，則退市接受條件獲得滿足。

於初步公告日期，要約人及其一致行動人士擁有226,048,971股股份。於2025年9月18日，要約人完成拍賣股份過戶後，已收購107,797,875股股份。於最後實際可行日期，要約人獲得要約項下44,067,482股股份（佔本公司已發行股份總數約7.38%）的有效接納。因此，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合計377,914,328股股份（佔本公司已發行股份總數約63.29%）中擁有權益。

已接納初始要約的要約股東享有回購選擇權

於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）並無機會選擇A選項（有條件接納）。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供一項回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價（每股要約股份6.67港元），向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項（有條件接納）的股東同等的待遇。

為免生疑問，倘若退市條件獲得滿足，則已接納股東將不可行使回購選擇權，但彼等將於退市條件獲得滿足後七(7)個營業日內透過補償安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），從而使每股要約股份的總代價達到8.69港元。

回購選擇權的詳情載於本經修訂綜合文件「中金函件」的「經修訂要約」一節。

批准退市決議案的臨時股東會

為批准退市決議案（及其他事項）而召開的臨時股東會將於2025年12月24日（星期三）上午九時正假座於中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行。臨時股東會通告載於本經修訂綜合文件附錄九。臨時股東會的委任代表表格隨附於本經修訂綜合文件內。

倘若 閣下未能親自出席臨時股東會或其任何續會，請盡快並務必於臨時股東會指定舉行時間至少二十四(24)小時前，按照隨附委任代表表格上印製的指示填妥表格，並將表格寄回地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓的過戶登記處。

填妥並交回委任代表表格後， 閣下仍可依個人意願親自出席臨時股東會或其任何續會，並於會上投票。倘 閣下在交回相關委任代表表格後仍親自出席臨時股東會或其任何續會並於會上投票，該委任代表表格將被視為已撤銷。

謹請要約股東自行了解並遵守本經修訂綜合文件「重要通告」一節所載的任何適用的法律、稅收或監管規定。將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本經修訂綜合文件及／或隨附經修訂接納表格之任何人士（包括但不限於託管人、代名人及受託人）在採取任何行動之前應細閱有關此方面之詳情（載於本經修訂綜合文件「重要通告」一節、本經修訂綜合文件附錄一「8.海外股東」一段）。海外股東如欲就經修訂要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納經修訂要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。海外股東在決定應否接納經修訂要約（如適用）前應尋求專業意見。

本經修訂綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本經修訂綜合文件將於經修訂要約可供接納期間刊載於聯交所網站http://www.hkexnews.hk及本公司網站http://www.jinkeservice.com。本經修訂綜合文件及隨附經修訂接納表格的中英文版本如有任何歧義，就詮釋目的而言，概以英文版為準。

目 錄

頁次

| | |
|---|--------|
| 預期時間表 | ii |
| 重要通告 | vii |
| 釋義 | 1 |
| 中金函件 | 15 |
| 董事會函件 | 54 |
| 獨立董事委員會函件 | 65 |
| 獨立財務顧問函件 | 69 |
| 附錄一 – 接納經修訂要約的其他條款及程序 | I-1 |
| 附錄二 – 本集團財務資料 | II-1 |
| 附錄三 – 本集團一般資料 | III-1 |
| 附錄四 – 有關TOP YINGCHUN INVESTMENT IV的資料 | IV-1 |
| 附錄五 – TOP YINGCHUN INVESTMENT IV股份的價值估計 | V-1 |
| 附錄六 – TOP YINGCHUN INVESTMENT IV的公司章程 | VI-1 |
| 附錄七 – 認購表格主要條款 | VII-1 |
| 附錄八 – 認購表格形式 | VIII-1 |
| 附錄九 – 臨時股東會通告 | IX-1 |

預期時間表

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質並可予以變更。倘預期時間表發生任何變動，本公司將適時作出進一步公告。

除非另有指明，本經修訂綜合文件及經修訂接納表格所述日期及時間均指香港日期及時間。

初始綜合文件及隨附初始接納表格的

寄發日期及初始要約開始日期^(註1及2) 2025年9月26日(星期五)

首次截止日期 2025年10月17日(星期五)

為有權出席臨時股東會並於會上投票而須

辦理股份過戶登記的最後時間 2025年12月1日(星期一)
下午四時三十分

股東於臨時股東會上出席並於會上投票的

資格釐定記錄日期 2025年12月2日(星期二)

本經修訂綜合文件、隨附經修訂接納表格、

以及臨時股東會通告及委任代表表格的

寄發日期^(註3) 2025年12月9日(星期二)

本公司過戶登記處暫停辦理釐定股東於臨時股東會上

出席並於會上投票的資格 2025年12月2日(星期二)
至2025年12月24日(星期三)
(包括首尾兩天)

就臨時股東會提交委任代表表格的最後時間^(註4) 2025年12月23日(星期二)
上午九時正

臨時股東會 2025年12月24日(星期三)
上午九時正

臨時股東會結果公佈 2025年12月24日(星期三)
下午七時正之前

預期時間表

恢復辦理本公司股份過戶登記手續

(即臨時股東會結束後的下一個營業日) 2025年12月29日(星期一)

經修訂截止日期^(註5) 2026年1月7日(星期三)

於經修訂截止日期接納經修訂要約的最後時間及日期^(註5及6) 2026年1月7日
(星期三)下午四時正

截至經修訂截止日期公佈經修訂要約結果^(註5) 2026年1月7日(星期三)
下午七時正之前

假設於臨時股東會日期(即經修訂截止日期)通過退市決議案，且退市接受條件獲得滿足：

股份於聯交所的最後交易日 2026年1月22日(星期四)

最終截止日期^(註7) 2026年1月26日(星期一)

於最終截止日期接納經修訂要約的

最後時間及日期，以及經修訂要約的截止時間 2026年1月26日(星期一)
下午四時正

經修訂要約於最終截止日期的結果公佈 2026年1月26日(星期一)
下午七時正之前

股份於聯交所撤銷上市的預計時間及日期 2026年2月2日(星期一)
下午四時正

就所收到經修訂要約項下有效接納寄發經修訂

要約項下應付款項匯款的最後日期^(註8) 2026年2月4日(星期三)

預期時間表

假設於臨時股東會日期(即經修訂截止日期)通過退市決議案獲批准，惟退市接受條件未獲得滿足且退市接受條件於最後許可日期(即2026年1月26日(星期一))獲得滿足：

獲得滿足退市接受條件的最後時間^(註10) 2026年1月26日(星期一)
下午四時正

倘退市接受條件於2026年1月26日(星期一)

獲得滿足，經修訂要約之最後接納時限^(註11及註12) 2026年2月23日(星期一)
下午四時正

假設退市決議案未通過：

經修訂截止日期^(註9) 2026年1月7日(星期三)

於經修訂截止日期接納經修訂要約的最後時間及

日期，以及經修訂要約的截止時間 2026年1月7日(星期三)
下午四時正

經修訂要約於經修訂截止日期的結果公佈 2026年1月7日(星期三)
下午七時正之前

就所收到經修訂要約項下有效接納寄發

經修訂要約項下應付款項匯款的最後日期^(註8) 2026年1月16日(星期五)

註：

1. 初始要約於2025年9月26日(星期五)作出，並於該日及自該日起可供接納。除《收購守則》允許的情況以及符合初始綜合文件所載條款的情況外，接納初始要約為不可撤銷及不可撤回。有關接納可予撤回情況的進一步資料，請參閱初始綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一段。
2. 根據《收購守則》第16.1條，任何先前已接納初始要約的要約股東將可享有經修訂要約的利益。任何先前已接納初始要約的要約股東或其代表簽立初始接納表格將被視為構成接納經修訂要約，且該等要約股東毋須採取進一步行動，除非該持有人有權撤回接納，並根據《收購守則》獲准及依照初始綜合文件所載條款妥為撤回接納。為免生疑問，於寄發本經修訂綜合文件後，由任何要約股東或其代表簽立初始接納表格仍將被視為接納經修訂要約。

預期時間表

3. 經修訂要約乃於2025年12月9日(星期二)(即本經修訂綜合文件寄發日期)作出，並於該日及自該日起整個要約期內可供接納。除《收購守則》允許的情況及根據本經修訂綜合文件所載條款作出者外，接納經修訂要約為不可撤銷及不可撤回。有關接納可予撤回情況的進一步資料，請參閱本經修訂綜合文件附錄一「6.撤回權利」一段。
4. 委任代表表格應盡快交回過戶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)，且無論如何不得遲於上述時間前交回，方為有效。填妥並交回臨時股東會的委任代表表格後，獨立股東仍可依願親自出席臨時股東會並於會上投票，惟該等獨立股東須於臨時股東會指定舉行時間不少於24小時前書面通知本公司。在此情況下，已交回的委任代表表格將被視為已撤銷。
5. 要約人及本公司將於經修訂截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，述明經修訂要約的結果。
6. 作為投資者戶口持有人於中央結算系統直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有股份的股份實益擁有人，應注意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示的時限規定(載於本經修訂綜合文件附錄一)。
7. 假設於經修訂截止日期，要約人於初步公告日期已收到所有無利害關係股份至少90%(即至少236,917,669股無利害關係股份，佔本公司已發行股份總數約39.68%)的有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買)，根據《收購守則》第2.2條的附註(i)，經修訂要約將於兩項退市接受條件於經修訂截止日期均獲得滿足後繼續開放供接納至少28日。要約人保留將經修訂要約延長至超過此28日期限的權利。對於截至經修訂截止日期仍未接納要約的股東，要約人必須向其發出書面通知。
8. 就根據經修訂要約交出的要約股份應付現金代價(經扣除接納經修訂要約的賣方從價印花稅)的匯款將以普通郵遞方式盡快寄發予接納經修訂要約的股東，惟根據《收購守則》於任何情況下均須於過戶登記處接獲所有相關文件(接獲致使接納為完整及有效)後七(7)個營業日內寄發，郵誤風險概由其自行承擔。有關結算安排的詳情，請參閱本經修訂綜合文件「中金函件」下「代價的結算」一節。
9. 假設於經修訂截止日期舉行的臨時股東會未通過退市決議案，經修訂要約將於2026年1月7日(星期三)截止。在此情況下，接納經修訂要約及經修訂要約截止的最後時間將為2026年1月7日(星期三)下午四時正。同日，將公佈經修訂要約的結果。
10. 假設於2026年1月26日(星期一)退市接受條件未獲得滿足，則經修訂要約將於2026年1月26日(星期一)截止。在此情況下，接納經修訂要約及經修訂要約截止的最後時間將為2026年1月26日(星期一)下午四時正。同日，將公佈經修訂要約的結果。
11. 假設於2026年1月26日(星期一)或之前退市接受條件獲得滿足，根據《收購守則》第2.2條的附註(i)，經修訂要約將於兩項退市接受條件獲得滿足後繼續開放供接納至少28日。在此情況下，本公司將於實際可行時向股東公布接納經修訂要約及經修訂要約截止的最後時間。
12. 股份於聯交所買賣的預期最後日期及股份於聯交所撤回上市地位日期將取決於兩項退市接受條件獲得滿足的日期。更新時間表將於進一步公告通知股東。

預期時間表

13. 倘任何惡劣天氣狀況於下列時間生效：(1)於接納經修訂要約的最後日期及就有效接納寄發經修訂要約項下應付款項匯款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正之後取消，則於該情況下接納經修訂要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而支票將於同一營業日寄發；或(2)於接納經修訂要約的最後日期及就有效接納寄發經修訂要約項下應付款項匯款的最後日期，於中午十二時正及／或之後於香港生效，則於該情況下接納經修訂要約的最後時間將重訂為中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日或執行人員根據《收購守則》可能批准的有關其他日期下午四時正，而支票將於中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日寄發。

倘接納經修訂要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以公告方式知會要約股東有關預期時間表的任何變更。

惡劣天氣對接納經修訂要約的最後時間及／或寄發匯款的最後日期的影響

倘任何惡劣天氣狀況於下列時間生效：

1. 於接納經修訂要約的最後日期及就有效接納寄發經修訂要約項下應付款項匯款的最後日期，於香港任何本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正及之後取消，則於該情況下接納經修訂要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而支票將於同一營業日寄發；或
2. 於接納經修訂要約的最後日期及就有效接納寄發經修訂要約項下應付款項匯款的最後日期，於中午十二時正及／或之後於香港生效，則於該情況下接納經修訂要約的最後時間將重訂為中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日或執行人員根據《收購守則》可能批准的有關其他日期下午四時正，而支票將於中午十二時正及／或之後並無該等警告生效的下一個營業日寄發。

致海外股東的通知

向海外股東作出經修訂要約及／或其參與經修訂要約的能力或須遵守相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用法律或監管規定。海外股東如欲就經修訂要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納經修訂要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。海外股東在決定應否接納經修訂要約（如適用）前應尋求專業意見。

根據於最後實際可行日期的股東名冊，除Thematic Bridge（其於新加坡註冊成立）外，概無於股東名冊登記為股東的股東為海外股東。Thematic Bridge持有的股份並非要約股份，因此不受經修訂要約規限。請參閱本經修訂綜合文件附錄一「8. 海外股東」一段。

重 要 通 告

有關前瞻性陳述的注意事項

本經修訂綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等詞彙或具有類似涵義的詞彙識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。所有除過往事實陳述以外的陳述均可視為前瞻性陳述。

要約人及本公司概不負責亦不擬更新該等前瞻性陳述，惟根據適用法例及《收購守則》所規定者除外。

查詢熱線及郵箱

倘 閣下對經修訂要約有任何疑問，請通過下列方式聯繫我們：

Sodali & Co :

查詢郵箱 : Jinke_Smart_Service_Group@investor.sodali.com

電話 : +852 2652 4477

中金 :

查詢郵箱 : IB_JinkeSmartServices@cicc.com.cn

電話 : +86 186 0082 8800、+86 156 1837 1219、+852 6993 8968

上述熱線及電子郵件分別由 Sodali & Co (要約方聘請的外部服務供應商) 及中金管理。熱線服務時間為辦公時間，即星期一至星期五上午九時至下午五時 (香港周末及公眾假期除外)。為免生疑問，指定的熱線或電子郵件只供就經修訂要約提出行政及程序性質的問詢，無法亦不會：(i) 提供在公共領域無法獲得的任何信息，或就經修訂要約的優點或風險提供任何意見；或(ii) 就有關經修訂要約提供任何財務或法律建議。倘 閣下對本經修訂綜合文件的任何方面或應採取的行動有疑問， 閣下應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

釋 義

於本經修訂綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | |
|---------------------|--|
| 「接納選項公告」 | 指 要約人與本公司於2025年12月5日聯合發佈的公告，該公告列明接納選項（即A選項（有條件接納）及B選項（無條件接納））的詳情，以及有關單獨回購選擇權的信息 |
| 「一致行動」 | 指 具有《收購守則》賦予該詞的涵義 |
| 「管理人」 | 指 立信會計師事務所重慶分所及金杜律師事務所上海分所，在金科地產破產程序中擔任其管理人 |
| 「接納股份總數」 | 指 (i)已根據要約有效提呈以供接納的無利害關係股份，加上(ii)已就接納經修訂要約向要約人作出不可撤銷承諾的獨立股東（包括中訊金通及中信）所擁有的無利害關係股份 |
| 「適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率」 | 指 1港元兌人民幣0.92877元的匯率（即中國人民銀行於2025年4月28日（即初步公告日期）公佈的最新可用適用中間價） |
| 「聯繫人」 | 指 具有《收購守則》賦予該詞的涵義 |
| 「拍賣股份」 | 指 107,797,875股本公司股份（佔本公司於最後實際可行日期股本總額約18.05%），先前由金科地產持有，並已轉讓予要約人，詳情載於要約人及本公司於2025年9月19日聯合發佈的公告 |
| 「拍賣股份過戶」 | 指 要約人登記為拍賣股份持有人 |

釋 義

| | |
|-----------------------|--|
| 「拍賣股份過戶通知日期」 | 指 2025年9月18日，即要約人接獲中國結算通知拍賣股份過戶已完成的日期，亦為刊發拍賣股份過戶完成公告前最後一個交易日 |
| 「審核委員會」 | 指 本公司審核委員會 |
| 「基本要約價」 | 指 每股股份6.67港元 |
| 「實益擁有人」 | 指 以任何代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方的名義登記的任何股份的實益擁有人 |
| 「董事會」 | 指 不時組成的董事會 |
| 「博裕」 | 指 Boyu Group, LLC |
| 「Boyu Capital Fund V」 | 指 Boyu Capital Fund V, L.P.，由其普通合夥人Boyu Capital General Partner V, Ltd.代其行事 |
| 「博裕集團」 | 指 博裕及其附屬公司(包括要約人及Thematic Bridge) |
| 「營業日」 | 指 聯交所對外進行業務交易的日子 |
| 「回購選擇權」 | 指 要約人授予已接納股東的一項選擇權，允許在退市條件未能在最終截止日期前得以滿足的情況下，按照基本要約價(每股要約股份 6.67 港元)，向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前已接納初始要約之相同數量的股份 |
| 「中央結算系統」 | 指 由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統 |
| 「中央結算系統運作程序規則」 | 指 香港結算不時生效的中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及管理規定 |

釋 義

| | |
|----------|---|
| 「中金」 | 指 中國國際金融香港證券有限公司，要約人有關要約的財務顧問，為根據《證券及期貨條例》獲發牌從事《證券及期貨條例》項下之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 「截止日期」 | 指 經修訂要約的截止日期，或倘經修訂要約獲延長，則為根據《收購守則》在執行人員同意的情況下，要約人可能釐定及要約人與本公司聯合宣佈的任何其後截止日期 |
| 「本公司」 | 指 金科智慧服務集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：9666) |
| 「一致行動人士」 | 指 博裕集團的成員(要約人除外)及根據《收購守則》所確定就本公司而言與要約人一致行動或被推定為與要約人一致行動的任何其他方 |
| 「有條件接納」 | 指 在滿足兩項退市條件的前提下接納經修訂要約(即經修訂接納表格所載A選項) |
| 「中國結算」 | 指 中國證券登記結算有限公司及其主管附屬公司、分公司或代理機構 |
| 「退市接受條件」 | 指 於初步公告日期收到至少90%的所有無利害關係股份(即至少236,917,669股無利害關係股份，佔本公司已發行股本總額約39.68%)的有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起所作出的購買) |

釋 義

| | |
|------------------|--|
| 「退市條件」 | 指 (i)退市接受條件獲得滿足；及(ii)臨時股東會通過退市決議案 |
| 「退市決議案」 | 指 待審議並（如認為適宜）批准本公司股份自聯交所退市的決議案 |
| 「董事」 | 指 本公司不時的董事 |
| 「無利害關係股份」 | 指 獨立股東所持有的本公司股份 |
| 「僱員福利信託已分配未歸屬股份」 | 指 2022年股份獎勵受託人為滿足已授予股份獎勵持有人但於最後實際可行日期尚未歸屬的股份獎勵的日後歸屬而持有的股份 |
| 「僱員福利信託股份」 | 指 僱員福利信託已歸屬股份、僱員福利信託已分配未歸屬股份及僱員福利信託未分配股份 |
| 「僱員福利信託未分配股份」 | 指 2022年股份獎勵受託人為滿足日後將股份獎勵授予股份獎勵持有人而持有的股份 |
| 「僱員福利信託已歸屬股份」 | 指 2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人就已歸屬股份獎勵而持有的股份，因管理原因而尚未轉讓予股份獎勵持有人 |
| 「臨時股東會」 | 指 本公司將為獨立股東審議退市決議案及於股東會上審議的任何其他事項而召開及舉行的臨時股東會 |
| 「產權負擔」 | 指 任何申索、押記、按揭、擔保、留置權、質押、期權、權益、出售權、不轉移佔有權押記、所有權保留、租賃、售後回購、售後租回安排、優先認購權、遞延購買、優先購買權、任何種類的優先或擔保權益或任何性質的任何其他第三方權利或就以上各項訂立的任何協議 |

釋 義

| | |
|--------------|--|
| 「經提高要約融資」 | 指 平安銀行股份有限公司上海分行就要約人根據經修訂要約按經提高要約價應付的總代價及與要約有關的應付成本及開支，向Midco提供的貸款融資 |
| 「經提高要約價」 | 指 每股股份8.69港元 |
| 「執行人員」 | 指 證監會企業融資部的執行董事及其任何代表 |
| 「獲豁免基金經理」 | 指 具有《收購守則》賦予該詞的涵義 |
| 「獲豁免自營買賣商」 | 指 具有《收購守則》賦予該詞的涵義 |
| 「融資相關股份質押」 | 指 (i)金科地產股份質押書及(ii)於2021年12月15日以要約人為受益人就恒業美好擁有的14,865,238股股份(佔本公司已發行股本總額約2.49%)作出作為金科地產融資協議額外抵押品的質押的統稱 |
| 「最終截止日期」 | 指 2026年1月26日(星期一)，即於本經修訂綜合文件所述該日期為退市接受條件獲得滿足的最後日期 |
| 「中央結算系統一般規則」 | 指 規管中央結算系統應用的條款及條件，可經不時修訂或修改 |
| 「本集團」 | 指 本公司及其不時的附屬公司 |
| 「H股」 | 指 本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，其以港元認購和買賣並在聯交所主板上市 |

釋 義

| | |
|-----------|---|
| 「恒業美好」 | 指 天津恒業美好管理諮詢合夥企業(有限合夥)，本公司僱員用於根據僱員持股計劃持有股份的集合實體，由其普通合夥人及管理委員會管理。恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司，由本公司僱員張原(與要約人並無關聯亦無一致行動)全資擁有。管理委員會成員與要約人概無關聯亦無一致行動 |
| 「港元」 | 指 香港法定貨幣港元 |
| 「香港結算」 | 指 香港中央結算有限公司 |
| 「香港結算代理人」 | 指 香港中央結算(代理人)有限公司，為香港結算的全資附屬公司 |
| 「香港」 | 指 中國香港特別行政區 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 董事會獨立委員會，由肖慧琳女士、袁林女士及董渙樟先生組成，乃為就經修訂要約(包括選擇返投選項)及退市決議案投票向要約股東提供意見而設立 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 紅日資本有限公司，一家可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團，經獨立董事委員會批准，由本公司委任以就經修訂要約(包括選擇返投選項)及退市決議案投票向獨立董事委員會提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 除要約人及其一致行動人士以外的股東 |

釋 義

| | |
|-------------|---|
| 「初步公告」 | 指 要約人及本公司根據《收購守則》第3.5條聯合發佈的日期為2025年4月28日的公告 |
| 「初始綜合文件」 | 指 要約人及本公司於2025年9月26日根據《收購守則》及上市規則就初始要約聯合刊發的初始要約文件及初始回應文件(載有(其中包括)初始要約的條款及條件以及初始接納表格) |
| 「初始接納表格」 | 指 隨初始綜合文件一併向股東刊發的接納及轉讓表格，供有關人士於初始要約中使用 |
| 「初始要約」 | 指 中金於2025年9月26日為及代表要約人提出的強制性無條件全面現金要約，以按初始綜合文件所載條款收購所有要約股份 |
| 「投資者戶口持有人」 | 指 獲接納以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士 |
| 「金科地產」 | 指 金科地產集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：000656)，自2024年4月22日起已進入破產程序 |
| 「金科地產融資協議」 | 指 要約人(作為貸款人)、重慶金科企業管理集團有限公司(金科地產的全資附屬公司，作為借款人)及金科地產(作為擔保人)於2021年12月15日所訂立金額為156,800,000美元的夾層融資協議 |
| 「金科地產股份質押書」 | 指 金科地產(作為質押人)與要約人(作為承押人)就總計為107,797,875股股份(佔本公司已發行股本總額約18.05%)分別於2021年12月15日訂立的兩份股份質押書以及於2022年2月10日訂立的一份股份質押書(均經不時修訂) |

釋 義

| | |
|------------|--|
| 「最後交易日」 | 指 2025年3月27日，即暫停買賣股份前的最後交易日，亦為初步公告日期前股份的最後交易日 |
| 「最後不受干擾日」 | 指 2025年3月13日，即股份出現異常成交量及價格波動前的最後交易日 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 2025年12月8日，寄發本經修訂綜合文件前確定有關資料的最後實際可行日期 |
| 「中金函件」 | 指 有關經修訂要約的中金函件，構成本經修訂綜合文件的一部分 |
| 「上市規則」 | 指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂) |
| 「補足安排」 | 指 對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價(不論根據初始要約或經修訂要約)的股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日起後的七個營業日內予以補足 |
| 「Midco」 | 指 Top Birch Investment Ltd |
| 「《標準守則》」 | 指 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》 |
| 「要約」 | 指 中金為及代表要約人提出收購所有要約股份的強制性無條件全面現金要約，該要約由初始要約啟動，其後根據本經修訂綜合文件所載條款，通過經修訂要約修訂 |

釋 義

| | |
|-----------------------|--|
| 「要約期」 | 指 具有《收購守則》賦予該詞的涵義，即2025年4月28日(初步公告日期)起至經修訂要約截止日期 |
| 「要約股東」 | 指 不時的要約股份登記持有人 |
| 「要約股份」 | 指 要約人及Thematic Bridge已持有的329,366,646股股份(佔本公司已發行股本總額約55.16%)以外的所有股份 |
| 「要約人」 | 指 Broad Gongga Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司以基金普通合夥人身份所管理的該等基金控制。要約人的最終控股股東為博裕 |
| 「海外股東」 | 指 股東名冊所示地址位於香港境外的股東 |
| 「中國」 | 指 中華人民共和國(就本經修訂綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區和台灣) |
| 「由公眾人士持有」及 「公眾持股量」 | 指 具有上市規則分別賦予該等詞語的涵義 |
| 「記錄日期」 | 指 2025年12月2日(星期二)，如經修訂要約公告所公佈，乃本公司為召開臨時股東會而確定股東名冊的記錄日期，以識別於該日名列本公司股東名冊的股東 |
| 「股東名冊」 | 指 本公司股東名冊 |
| 「過戶登記處」 | 指 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 |
| 「有關期間」 | 指 從2024年10月28日(即要約期開始之日2025年4月28日前六個月當日)起至最後實際可行日期止期間 |

釋 義

| | |
|---------------|---|
| 「有關證券」 | 指 具有《收購守則》規則22註釋4賦予該詞的涵義 |
| 「經修訂公告最後交易日期」 | 指 2025年10月22日，即股份暫停買賣前的最後一個交易日，以及於2025年11月17日刊發經修訂要約公告前的最後一個股份交易日 |
| 「經修訂截止日期」 | 指 2026年1月7日(星期三)，即在本經修訂綜合文件中列明為截止日期之日(或要約人可能宣佈且執行人員可能批准的任何其後截止日期) |
| 「經修訂綜合文件」 | 指 要約人及本公司根據《收購守則》及上市規則就經修訂要約聯合刊發的本經修訂要約文件及經修訂回應文件(載有(其中包括)經修訂要約的條款及條件以及經修訂接納表格) |
| 「經修訂接納表格」 | 指 隨本經修訂綜合文件一併向股東刊發的接納及轉讓表格，供有關人士於經修訂要約中使用 |
| 「經修訂要約」 | 指 中金為及代表要約人提出的強制性無條件全面現金要約，以收購所有要約股份，該要約已按照本經修訂綜合文件所載條款修訂，除按基本要約價支付的初始要約外，該經修訂要約引入經提高要約價及返投選項，兩者均須待獲得滿足兩項退市條件後方可作實。有關詳情載於本經修訂綜合文件「中金函件」內「經修訂要約」一節 |
| 「經修訂要約公告」 | 指 要約人及本公司聯合發佈的日期為2025年11月17日的公告，該公告就實施經修訂要約提供最新進展並載列經修訂要約條款，包括納入經提高要約價及返投選項。 |
| 「人民幣」 | 指 中國法定貨幣人民幣 |

釋 義

| | |
|-------------|---|
| 「返投公式」 | 指 計算每股Top Yingchun Investment IV股份認購價的公式 |
| 「返投選項」 | 指 倘兩項退市條件同時獲得滿足，則已接納經修訂要約的股東（不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）可獲授選項，其可將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV |
| 「返投股東」 | 指 在兩項退市條件同時獲得滿足後，選擇行使返投選項，將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV的股東 |
| 「惡劣天氣狀況」 | 指 八號或以上熱帶氣旋信號或黑色暴雨警告信號（由香港天文台發佈）或「極端情況」警告（由香港特區政府宣佈） |
| 「證監會」 | 指 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「《證券及期貨條例》」 | 指 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「股份獎勵」 | 指 本公司根據2022年股份獎勵計劃或2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵 |
| 「股份獎勵持有人」 | 指 本公司根據2022年股份獎勵計劃或2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵的持有人 |
| 「股份獎勵計劃」 | 指 2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃 |
| 「股東」 | 指 不時的股份登記持有人 |
| 「股份」 | 指 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股 |

釋 義

| | |
|--------------------------------|---|
| 「滬深港通股東」 | 指 通過滬深港通持有股份的股東 |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司 |
| 「認購表格」 | 指 將提供予所有已接納經修訂要約的股東（不論接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）的認購協議表格，供其選擇行使返投選項以認購Top Yingchun Investment IV股份，其表格載於本經修訂綜合文件附錄八 |
| 「附屬公司」 | 指 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「《收購守則》」 | 指 《公司收購及合併守則》 |
| 「已接納股東」 | 指 所有於本經修訂綜合文件寄發前已接納要約並向要約人出售其股份的要約股東 |
| 「Thematic Bridge」 | 指 Thematic Bridge Investment Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕 |
| 「Top Yingchun Investment IV」 | 指 Top Yingchun Investment IV Ltd (BVI)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Top Yingchun Investment IV的最終控股股東為博裕 |
| 「Top Yingchun Investment IV股份」 | 指 Top Yingchun Investment IV的股份 |
| 「無條件接納」 | 指 無條件接納經修訂要約（即經修訂接納表格所載B選項） |
| 「美元」 | 指 美利堅合眾國法定貨幣美元 |

釋 義

| | |
|-----------------|--|
| 「2022年年報」 | 指 於2023年4月28日刊發的本公司年度報告 |
| 「2022年公司僱員福利信託」 | 指 本公司作為一項酌情計劃(如本公司於2021年9月9日所公佈)就2022年股份獎勵計劃而建立的本公司僱員福利信託，根據該計劃，本公司已委任香港中央證券信託有限公司作為受託人不時從公開市場購買股份以用於該計劃 |
| 「2022年股份獎勵」 | 指 本公司根據2022年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵 |
| 「2022年股份獎勵計劃」 | 指 董事會於2022年12月30日採納的股份獎勵計劃規則 |
| 「2022年股份獎勵受託人」 | 指 香港中央證券信託有限公司 |
| 「2023年年報」 | 指 於2024年4月29日刊發的本公司年度報告 |
| 「2023年公司僱員福利信託」 | 指 本公司就2023年股份獎勵計劃而建立的本公司僱員福利信託，根據該計劃，本公司已委任雲南國際信託有限公司作為受託人不時從公開市場購買股份以用於該計劃。該信託由管理委員會管理，管理委員會成員包括本公司及金科地產僱員，彼等概無與要約人一致行動 |
| 「2023年股份獎勵」 | 指 本公司根據2023年股份獎勵計劃授予的已歸屬或未歸屬股份獎勵 |
| 「2023年股份獎勵計劃」 | 指 董事會於2023年3月30日採納的股份獎勵計劃規則 |
| 「2023年股份獎勵受託人」 | 指 雲南國際信託有限公司 |
| 「2024年年報」 | 指 於2025年4月28日刊發的本公司年度報告 |

釋 義

「2025年中報」 指 於2025年9月25日刊發的本公司中期報告

「2025年6月30日每股資產淨值」 指 每股未經審核資產淨值6.30港元，即按截至2025年6月30日止六個月的本公司未經審核簡明綜合財務資料中列明的本公司資產淨值總額(除去非控股權益)除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.90919元的匯率(中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的匯率中間價)

「2024年12月31日每股資產淨值」 指 每股經審核資產淨值6.17港元，即按截至2024年12月31日止年度的本公司經審核綜合財務報表中列明的本公司資產淨值總額(除去非控股權益)除以於最後實際可行日期的已發行股份總數計算，並基於1港元：人民幣0.90919元的匯率(中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的匯率中間價)

「%」 指 百分比

本經修訂綜合文件內的若干金額及百分比已約整。

* 僅供識別

除文義另有所指外，本經修訂綜合文件內所有提述：

- (a) 除另有指明外，日期及時間均指香港日期及時間；
- (b) 陽性、陰性或中性代詞均應解釋為陳述並包括任何其他性別；及
- (c) 單數形式的詞彙、術語及頭銜均應解釋為包括複數形式，反之亦然。



中國國際金融香港證券有限公司

2025年12月9日

敬啟者：

**中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
收購 貴公司全部要約股份
的經修訂無條件強制性現金要約**

序言

2025年4月28日，要約人及 貴公司根據《收購守則》規則3.5聯合刊發初步公告，當中載列(其中包括)收購 貴公司全部要約股份的可能的無條件強制性現金要約的條款及條件，須待拍賣股份過戶完成後方會提出。

2025年9月19日公佈拍賣股份過戶完成後，要約人及其一致行動人士合共持有333,846,846股股份，佔 貴公司已發行股本總額約55.91%。這導致要約人根據《收購守則》規則26.1就餘下股份提出強制性無條件全面要約。如要約人及 貴公司於同日聯合寄發的初始綜合文件所詳述，該初始要約乃於2025年9月26日提出。初始要約自該日期起可予接納。

於2025年11月17日，要約人及本公司聯合刊發載列(其中包括)要約的主要經修訂條款的經修訂要約公告。於2025年12月5日，要約人與本公司聯合發佈接納選項公告，當中載列經修訂要約項下的接納選項，即A選項(有條件接納)及B選項(無條件接納)的詳情。有關修訂旨在鼓勵獨立股東批准退市決議案及接納要約。本經修訂綜合文件(本函為其組成部分)載列經修訂要約決議案。

初始要約的主要變動概述如下：

(a) 經提高要約價

要約人已推出經提高要約價，惟僅在同時滿足兩項退市條件時方予支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接納要約的要約股東將有權收取

經提高要約價。對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價(不論根據初始要約或經修訂要約)的要約股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日後的七個營業日內予以補足。倘退市決議案未獲批准及／或退市接受條件未獲得滿足，接納要約的要約股東將僅有權收取基本要約價。

(b) 返投選項

倘兩項退市條件同時獲得滿足及已支付經提高要約價後，則已接納要約的要約股東(不論接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後)將獲授返投選項。此選項允許彼等將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價通過認購Top Yingchun Investment IV的股份轉投。重組完成後，Top Yingchun Investment IV將全資擁有要約人及Thematic Bridge，而重組將於兩項退市條件均獲得滿足後立即生效。

(c) 接納選項和回購選擇權

接納選項－要約人於經修訂接納表格提供兩種接納選項：

(i) **A選項(有條件接納)**

- 要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份。

(ii) **B選項(無條件接納)**

- 要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。
- 倘退市條件獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

回購選擇權－於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東(即已接納股東)並無機會選擇A選項(有條件接納)。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價，向要約人回購其在寄發經

中金函件

修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項(有條件接納)的股東同等的待遇。

本函件構成經修訂綜合文件的一部分，並載列經修訂要約詳情、提出經修訂要約的理由及要約人對 貴集團的意向。有關經修訂要約的進一步資料載於經修訂綜合文件附錄一及隨附經修訂接納表格。

除文義另有所指外，本函件所用詞彙與經修訂綜合文件所載者具有相同涵義。亦務請 閣下垂注經修訂綜合文件第54至64頁的「董事會函件」、第65至68頁的「獨立董事委員會函件」及第69至127頁的「獨立財務顧問函件」。

經修訂要約

經修訂要約

中金為及代表要約人按下列基準提出經修訂要約：

每股要約股份基本要約價 現金**6.67**港元

或

每股要約股份的經提高要約價，僅在滿足以下各條件時方予支付：

(1) 退市決議案於臨時股東會上獲批准；及

(2) 退市接受條件獲得滿足 現金**8.69**港元

要約人以拍賣股份的總競標價人民幣666,835,067.60元(相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)購入拍賣股份，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元(相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)。

每股要約股份6.67港元的基本要約價較2025年3月13日(即最後不受干擾日)在聯交所所報每股股份7.36港元的收市價折讓約9.38%，並較2025年3月27日(即最後交易日)在聯交所所報每股股份8.62港元的收市價折讓約22.62%，較2025年9月18日(即拍

賣股份過戶通知日期)在聯交所所報每股股份6.54港元的收市價溢價約1.99%，較2025年10月22日(即經修訂公告最後交易日)在聯交所所報每股股份6.87港元的收市價折讓約2.91%，及較2025年12月8日(即最後實際可行日期)在聯交所所報每股股份7.91港元的收市價折讓約15.68%。

每股要約股份8.69港元的經提高要約價較2025年3月13日(即最後不受干擾日)在聯交所所報每股股份7.36港元的收市價溢價約18.07%，並較2025年3月27日(即最後交易日)在聯交所所報每股股份8.62港元的收市價溢價約0.81%，較2025年9月18日(即拍賣股份過戶通知日期)在聯交所所報每股股份6.54港元的收市價溢價約32.87%，較2025年10月22日(即經修訂公告最後交易日)在聯交所所報每股股份6.87港元的收市價溢價約26.49%，及較2025年12月8日(即最後實際可行日期)在聯交所所報每股股份7.91港元的收市價溢價約9.86%。

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為597,088,700股。貴公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券，亦未訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券。

經修訂要約根據《收購守則》向全體要約股份持有人提呈。根據經修訂要約將予收購的要約股份須為繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同於本經修訂綜合文件日期或其後附帶的所有權利及利益，包括但不限於收取經參考於提出經修訂要約日期(即本經修訂綜合文件日期)當日或之後的記錄日期可能支付、作出或宣派或同意作出或支付的所有股息、分派及任何資本回報(如有)的權利。

根據《收購守則》第16.1條，任何先前已透過補足安排(如下所述)接納初始要約的要約股東，均可享有經修訂要約的利益。任何先前接納初始要約的要約股東或其代表簽立初始接納表格將被視為構成接納經修訂要約，且該等要約股東毋須採取進一步行動，除非該持有人有權撤回接納，並按初始綜合文件所載條款及於《收購守則》許可下妥為撤回接納。為免生疑問，於寄發本經修訂綜合文件後，由任何要約股東或其代表簽立初始接納表格仍將被視為接納經修訂要約。

對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價(不論根據初始要約或經修訂要約)的股東，**基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日後的七個營業日內予以補足**(即補足安排)。

於最後實際可行日期， 貴公司概無任何已宣派但尚未支付的股息，亦無意在經修訂要約截止前宣佈、宣派、作出或支付任何未來股息、其他分派或資本回報。

經提高要約價僅在以下兩項條件同時獲得滿足時方予支付：1)臨時股東會通過退市決議案，及2)退市接受條件獲得滿足。

1. 臨時股東會通過退市決議案

根據《收購守則》及上市規則的規定，退市決議案須於臨時股東會上獲獨立股東批准。具體而言，退市決議案須符合以下條件：

- 須獲股東親身或委任代表於臨時股東會上所投無利害關係股份所附票數至少**75%**批准；及
- 反對退市決議案的票數不得超過於記錄日期，所有無利害關係股份所附票數的**10%**。

為確定是否具備表決退市決議案的資格且如經修訂要約公告所公佈，記錄日期訂為2025年12月2日(星期二)。 貴公司自2025年12月2日(星期二)(即記錄日期)至2025年12月24日(星期三)(即臨時股東會舉行日期)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於記錄日期前已就要約股份提交接納意向的獨立股東，將不具備表決退市決議案的資格。於記錄日期當日或之後已就要約股份提交接納意向的獨立股東，則具備表決退市決議案的資格。於記錄日期，要約人已接獲**44,067,482**股股份(佔 貴公司已發行股本總額約**7.38%**)的有效接納。因此，獨立股東合共持有**219,174,372**股無利害關係股份(佔 貴公司已發行股本總額約**36.71%**)，仍有權出席臨時股東會並於會上投票。

2. 退市接受條件獲得滿足

根據《收購守則》第2.2條附註(iii)，由於本公司於中國成立，要約人並無強制收購權，故本公司於聯交所的擬議退市亦須要約人於初步公告日期獲得不少於**90%**無

利害關係股份（即至少236,917,669股無利害關係股份，佔 貴公司已發行股本總額約39.68%）的有效接納（連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買），方可作實。

誠如經修訂接納表格所載，股東可在以下兩個選項擇一：

- **A選項：有條件接納經修訂要約**
 - o 要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份。

選擇此選項，表示要約股東對於經修訂要約的接納，將以退市條件獲得滿足作為前提條件。

該等要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以現金方式收取經提高要約價（每股要約股份8.69港元）其收取經提高要約價的時間為：(i)退市條件獲得滿足，或(ii)要約人收到該要約股東有效接納要約（以較後發生者為準）後的七(7)個營業日內。

為避免疑義，選擇A選項（有條件接納）不會使得股東僅獲得基本要約價，也不會使得股東在退市條件未獲滿足時，向要約人出售其持有的股份。

A選項（有條件接納）允許那些希望僅按照經提高要約價（每股要約股份8.69港元）向要約人出售股份的要約股東，在退市條件滿足的前提下出售股份。選擇A選項（有條件接納）的要約股東的股份將計入退市接納條件下的接納率計算中。

如果(i)退市接納條件未能於最終截止日期前獲得滿足，或(ii)退市決議案未能於臨時股東會上獲批准（以較早發生者為準），則有條件接納將自動失效。在此情況下，要約人將退回該等要約股東已經提交的所有相關股票證書及所有權文件。

- **B選項：無條件接納經修訂要約**
 - o 要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。
 - o 如果退市條件後續獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

選擇此選項，表示要約股東將無條件接納經修訂要約。

(1) 如果要約股東在退市條件獲得滿足前選擇B選項：

該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式獲得**基本要約價（每股要約股份6.67港元）**。

如果退市條件後續在最終截止日期或之前得到滿足，在退市條件滿足後的七(7)個營業日內，該等要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款(**每股要約股份2.02港元**)，使得要約股東獲得的總價款等同於經提高要約價(**每股要約股份8.69港元**)。

如果退市條件於最終截止日期或之前未能得到滿足，選擇B選項的要約股東將已按照基本要約價向要約人出售其股份，且無法享受補足安排。

(2) 如果要約股東在退市條件獲得滿足後選擇B選項：

要約人收到該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式獲得經提高要約價(**每股要約股份8.69港元**)。

為避免疑義，有條件接納(A選項)和無條件接納(B選項)均將計入退市接納條件下的接納率計算中。如果退市條件於最終截止日期或之前獲得滿足，選擇有條件接納(A選項)或無條件接納(B選項)的股東都將有權選擇返投選項(即有權以現金認購Top Yingchun Investment IV的股份)。

經修訂接納表格項下的A選項(有條件接納)及B選項(無條件接納)適用於所有要約股東，包括透過港股通計劃持有股份的股東，惟在本經修訂綜合文件發出之前已提交接納並向要約人出售其股份的要約股東(即已接納股東)除外。

根據經修訂要約，所有按基本要約價或經提高要約價支付的代價，均須扣除根據修訂要約所提呈之要約股份應付的印花稅。有關接納經修訂要約的香港印花稅的進一步詳情載於本經修訂綜合文件附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」內「1.接納程序」一段。

自初步公告日期起直至最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士已進一步收購151,865,357股股份（佔本公司已發行股本總額約25.43%），包括(i)透過拍賣股份過戶取得107,797,875股股份（佔本公司已發行股本總額約18.05%）及(ii)根據要約已獲提呈接納的44,067,482股股份（佔本公司已發行股本總額約7.38%）。因此，倘要約人於最後實際可行日期後接獲要約項下至少192,850,187股股份（佔 貴公司全部已發行股份約32.30%）的有效接納，則退市接受條件將獲得滿足。

於初步公告日期，要約人及其一致行動人士擁有226,048,971股股份。於2025年9月18日，要約人完成拍賣股份過戶後，已收購107,797,875股股份。於最後實際可行日期，要約人已接獲要約項下44,067,482股股份的有效接納，佔 貴公司全部已發行股份約7.38%。因此，於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共377,914,328股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股份約63.29%。

已接納初始要約的要約股東將享有回購選擇權

要約人留意到，於寄發本經修訂綜合文件前，已經接納初始要約並已按照基本要約價向要約人出售股份的股東（即已接納股東）並無機會選擇A選項（有條件接納）。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價（每股要約股份6.67港元），向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項（有條件接納）的股東同等的待遇。

倘若退市條件未能於最終截止日期前得以滿足，有意行使回購選擇權的已接納股東應：

- 於(i)2025年12月24日（倘退市決議未在臨時股東會上獲得批准）；或(ii)2026年1月26日（倘退市條件在該日期前未得以滿足）（以較早者為準）起計十四(14)天內，透過聯繫股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（辦公地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；電郵：is-enquiries@vistra.com）以書面通知要約人。
- 提供證據證明其於2025年12月9日前已提呈接納初始要約。
- 若透過中央結算系統間接進行回購，請提供已接納股東的代理人（例如：中介機構、託管銀行、持牌證券交易商）的詳細資料。
- 請於選擇行使回購選擇權後30日內，向要約人指定銀行帳戶以港元完成付款並提供付款證明。要約人僅會在收到有關款項後，方會向已接納股東轉讓股份。

於回購選擇權生效及可行使後七(7)天內（即自以下日期中較早者起計七(7)個日曆日內：(i)2025年12月24日（倘退市決議未在臨時股東會上獲得批准）；或(ii)2026年1月26日（倘退市條件在該日期前未獲得滿足）），將刊發載有關行使回購選擇權程序詳情的公告。

為免生疑問，倘若退市條件獲得滿足，則已接納股東將不可行使回購選擇權，但彼等將於退市條件獲得滿足後七(7)個營業日內透過補足安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），使得要約股東獲得的總代價達到**8.69**港元。

要約價比較

每股要約股份6.67港元的基本要約價較：

- (a) 於最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份7.91港元折讓約15.68%；
- (b) 截至最後實際可行日期（含該日）連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.87港元折讓約15.23%；

- (c) 截至最後實際可行日期(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.84港元折讓約14.87%；
- (d) 截至最後實際可行日期(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.28港元折讓約8.37%；
- (e) 截至最後實際可行日期(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.93港元折讓約3.73%；
- (f) 於經修訂公告最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份6.87港元折讓約2.91%；
- (g) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.72港元折讓約0.68%；
- (h) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.69港元折讓約0.22%；
- (i) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.64港元溢價約0.39%；
- (j) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.63港元溢價約0.55%；
- (k) 拍賣股份過戶通知日期股份於聯交所所報收市價每股股份6.54港元溢價約1.99%；
- (l) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.57港元溢價約1.49%；
- (m) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.56港元溢價約1.63%；

- (n) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.57港元溢價約1.48%；
- (o) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.73港元折讓約0.90%；
- (p) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元折讓約22.62%；
- (q) 截至最後交易日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份8.11港元折讓約17.78%；
- (r) 截至最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.97港元折讓約16.33%；
- (s) 截至最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.51港元折讓約11.15%；
- (t) 截至最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.20港元折讓約7.33%；
- (u) 最後不受干擾日股份於聯交所所報收市價每股股份7.36港元折讓約9.38%；
- (v) 截至最後不受干擾日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.44港元折讓約10.30%；
- (w) 截至最後不受干擾日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.40港元折讓約9.83%；
- (x) 截至最後不受干擾日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.14港元折讓約6.54%；
- (y) 截至最後不受干擾日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.07港元折讓約5.64%；

(z) 2024年12月31日每股資產淨值溢價約8.03%；及

(aa) 2025年6月30日每股資產淨值溢價約5.82%。

每股要約股份8.69港元的經提高要約價較：

- (a) 最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份7.91港元溢價約9.86%；
- (b) 截至最後實際可行日期(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.87港元溢價約10.45%；
- (c) 截至最後實際可行日期(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.84港元溢價約10.91%；
- (d) 截至最後實際可行日期(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.28港元溢價約19.38%；
- (e) 截至最後實際可行日期(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.93港元溢價約25.42%；
- (f) 於經修訂公告最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份6.87港元溢價約26.49%；
- (g) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.72港元溢價約29.39%；
- (h) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.69港元溢價約29.99%；
- (i) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.64港元溢價約30.79%；

- (j) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.63港元溢價約31.00%；
- (k) 拍賣股份過戶通知日期股份於聯交所所報收市價每股股份6.54港元溢價約32.87%；
- (l) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.57港元溢價約32.23%；
- (m) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.56港元溢價約32.41%；
- (n) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.57港元溢價約32.21%；
- (o) 截至拍賣股份過戶通知日期(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.73港元溢價約29.11%；
- (p) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元溢價約0.81%；
- (q) 截至最後交易日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份8.11港元溢價約7.13%；
- (r) 截至最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.97港元溢價約9.01%；
- (s) 截至最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.51港元溢價約15.75%；
- (t) 截至最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.20港元溢價約20.74%；
- (u) 最後不受干擾日股份於聯交所所報收市價每股股份7.36港元溢價約18.07%；

- (v) 截至最後不受干擾日(含該日)連續5個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.44港元溢價約16.86%；
- (w) 截至最後不受干擾日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.40港元溢價約17.48%；
- (x) 截至最後不受干擾日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.14港元溢價約21.77%；
- (y) 截至最後不受干擾日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.07港元溢價約22.93%；及
- (z) 2024年12月31日每股資產淨值溢價約40.75%；及
- (aa) 2025年6月30日每股資產淨值溢價約37.86%。

最高價和最低價

於有關期間，股份於聯交所所報的最高收市價為2025年3月27日的8.62港元，股份於聯交所所報的最低收市價為2025年8月27日的6.38港元。

2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃

貴公司已採納2022年股份獎勵計劃及2023年股份獎勵計劃，以表彰相關股份獎勵持有人對 貴公司及其附屬公司的貢獻及服務。

於最後實際可行日期，2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託合共持有8,097,325股股份(佔 貴公司已發行股本總額約1.36%)，包括：

- (a) 3,156,700股僱員福利信託已歸屬股份(佔 貴公司已發行股本總額約0.53%)，即已歸屬2022年股份獎勵及已歸屬2023年股份獎勵所涉及但因管理原因尚未轉讓予有關股份獎勵持有人的相關股份；

- (b) 1,150,000股僱員福利信託已分配未歸屬股份(佔 貴公司已發行股本總額約0.19%)，以滿足根據2022年股份獎勵計劃已授出但尚未歸屬的2022年股份獎勵的日後歸屬；及
- (c) 3,790,625股僱員福利信託未分配股份(佔 貴公司已發行股本總額約0.63%)，以滿足2022年股份獎勵計劃下2022年股份獎勵的日後授出。

2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託於最後實際可行日期持有的所有僱員福利信託股份將構成要約股份的一部分，並受經修訂要約規限。

倘經修訂要約獲有效接納後，要約人將就分別自2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人支付僱員福利信託股份的總代價。

於要約期內， 貴公司將不會採納任何新股份獎勵計劃。

股份獎勵持有人接納經修訂要約及結算僱員福利信託已歸屬股份的代價

各股份獎勵持有人可指示2022年股份獎勵受託人及／或2023年股份獎勵受託人是否接納有關該股份獎勵持有人應佔僱員福利信託已歸屬股份的經修訂要約。2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人僅依據股份獎勵持有人的指示行事，自身無權接納經修訂要約。

要約人將就分別自2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人及2023年股份獎勵受託人支付僱員福利信託已歸屬股份的相關代價。

2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託各自將根據相應股份獎勵計劃的規則，於2022年公司僱員福利信託及2023年公司僱員福利信託自要約人收取總代價後，在切實可行情況下盡快參考有關股份獎勵持有人於最後實際可行日期應佔的僱員福利信託已歸屬股份數目，向相關股份獎勵持有人支付有關款項。

股份獎勵持有人接納經修訂要約及結算僱員福利信託已分配未歸屬股份的代價

經考慮董事會薪酬委員會的推薦建議後，董事會將指示2022年股份獎勵受託人是否接納與僱員福利信託已分配未歸屬股份相關的經修訂要約。

要約人將就自2022年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人支付僱員福利信託已分配未歸屬股份的有關代價。

2022年公司僱員福利信託將根據2022年股份獎勵計劃的規則，於有關未歸屬2022年股份獎勵根據2022年股份獎勵計劃的現有歸屬時間表及條件歸屬時，向相關股份獎勵持有人支付有關款項。

於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託項下並無僱員福利信託已分配未歸屬股份。

結算僱員福利信託未分配股份的代價

經考慮董事會薪酬委員會的推薦建議後，董事會將指示2022年股份獎勵受託人是否接納與僱員福利信託未分配股份相關的經修訂要約。

要約人將就自2022年公司僱員福利信託接獲的有效接納，向2022年股份獎勵受託人支付僱員福利信託未分配股份的相關代價。該代價將構成2022年公司僱員福利信託下信託財產的一部分，但須遵守2022年股份獎勵計劃的規則。

於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託項下並無僱員福利信託未分配股份。

總代價

倘(i)退市決議案於臨時股東會上未獲批准或(ii)退市接受條件未獲得滿足，基於按基本要約價6.67港元及於最後實際可行日期已發行267,722,054股要約股份計算，要約人根據經修訂要約應付的最高金額將約為1,785,706,100.18港元（假設並無進一步發行股份）。

倘(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准及(ii)退市接受條件獲得滿足，基於按經提高要約價8.69港元及於最後實際可行日期已發行的267,722,054股要約股份計算，要約人根據經修訂要約應付的最高金額（包括在獲得滿足兩項退市條件前向已接納基本要約價（根據初始要約或經修訂要約）之股東支付的款項）將約為2,326,504,649.26港元（假設並無進一步發行股份）。

不可撤銷承諾

中訊金通不可撤銷承諾

要約人已接獲中訊金通投資(集團)有限公司(「中訊金通」)就21,999,900股要約股份(佔股份總數約3.7%)(「中訊金通股份」)不可撤銷承諾,承諾接納經修訂要約(「中訊金通不可撤銷承諾」)。

根據中訊金通不可撤銷承諾,中訊金通已不可撤銷地承諾,其中包括:

- (a) 在(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准及(ii)接納股份總數達至截至初步公告日期無利害關係股份數目至少90%的條件下,接納有關中訊金通股份的經修訂要約,且不得撤回任何接納;
- (b) 於臨時股東會上行使或指示行使附屬於中訊金通股份的全部投票權,以贊成退市決議案;及
- (c) 不選擇返投選項。

倘經修訂要約失效或撤回,中訊金通不可撤銷承諾將告失效。

中信不可撤銷承諾

於2025年12月4日,要約人接獲中信証券股份有限公司(「中信」)就35,000,000股要約股份(佔股份總數約5.86%)(「中信股份」)不可撤銷承諾,承諾接納經修訂要約(「中信不可撤銷承諾」)。

根據中信不可撤銷承諾,中信已不可撤銷地承諾,其中包括:

- (a) 在(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准及(ii)接納股份總數達至截至初步公告日期無利害關係股份數目至少90%的條件下,接納有關中信股份的經修訂要約,且不得撤回任何接納;
- (b) 於臨時股東會上行使或指示行使附屬於中信股份的全部投票權,以贊成退市決議案;及
- (c) 不選擇返投選項。

倘經修訂要約失效或撤回，中信不可撤銷承諾將告失效。

附屬承諾

於最後實際可行日期：

- (a) Boyu Capital Vantage Master Fund持有189,900股股份，佔本公司已發行股本約0.03%；
- (b) Boyu Capital Opportunities Master Fund持有4,290,300股股份，佔本公司已發行股本約0.72%；及
- (c) 恒業美好持有的14,865,238股股份（「已質押恒業美好股份」），佔本公司已發行股本總額約2.49%，已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。

於最後實際可行日期，就要約而言，已訂立下列附屬承諾（「附屬承諾」）：

- (a) Boyu Capital Vantage Master Fund及Boy Capital Opportunities Master Fund（「博裕對沖基金」）已各自向要約人作出（「博裕基金不可撤銷承諾」）：
 - (i) 日期為2025年4月24日的不可撤銷承諾，承諾不會就其持有的所有股份按基本要約價接納要約；
 - (ii) 日期為2025年11月17日的不可撤銷承諾，承諾除非及直至(x)要約人確認就相關博裕對沖基金所持股份應付予其所需資金金額已存入以要約人單獨名義開立的指定銀行賬戶及(y)已獲得中金的書面同意，否則不會就其持有的所有股份按經提高要約價接納經修訂要約；及
- (b) 要約人已於2025年12月8日向中金（要約人有關經修訂要約的財務顧問）承諾，除非退市條件將於已質押恒業美好股份獲提呈接納後獲得滿足，否則其不會同意恒業美好出售或同意出售其在已質押恒業美好股份中的權益，亦不會同意將已質押恒業美好股份按基本要約價提交接納要約。

倘經修訂要約失效或遭撤回，則附屬承諾將被終止。

確認財務資源

要約人按基本要約價應付的代價將通過博裕集團的內部資源撥付。於最後實際可行日期，要約人已收到經修訂要約項下須按基本要約價支付的最高現金代價金額(經計及附屬承諾)的付款資金。

要約人按經提高要約價應付的代價將由Midco提供的股東貸款撥付，而這筆貸款又由經提高要約融資及博裕集團的內部資源撥付。

中金(要約人有關經修訂要約的財務顧問)信納，要約人擁有足夠財務資源，可悉數履行其就經修訂要約項下須支付的最高現金代價金額的付款責任。

要約人有關 貴公司上市地位的建議

退市決議案

待該兩項退市條件均獲得滿足後，要約人擬將 貴公司從聯交所除牌。因此， 貴公司已同意為獨立股東召開及舉行臨時股東會，以考慮(其中包括)退市決議案並對其進行投票。倘退市決議案獲准，假設退市接受條件獲得滿足，該決議案於要約期(包括自獲得滿足退市接受條件後至少28日的延長期)結束前將不會生效。有關退市決議案的退市建議及會議通告載於本經修訂綜合文件附錄九。在滿足退市條件的前提下， 貴公司將根據上市規則第6.12條的規定，向聯交所申請自願撤銷股份上市地位。

根據上市規則第6.12(1)條，要約人及其一致行動人士以及彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)須於臨時股東會上放棄投票贊成退市決議案。

為釐定是否有資格就退市決議案進行投票及誠如經修訂要約公告中所公佈，記錄日期為2025年12月2日(星期二)。 貴公司自2025年12月2日(星期二)(即記錄日期)至2025年12月24日(星期三)(即臨時股東會舉行日期)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於記錄日期前提呈接納其要約股份的獨立股東將無資格就退市決議案進

行投票。於記錄日期當日或之後已提呈接納其要約股份的獨立股東將合資格就退市決議案進行投票。於記錄日期，已接獲**44,067,482**股股份（約佔 貴公司已發行股本總數的**7.38%**）的有效接納。因此，共持有**219,174,372**股（約佔 貴公司已發行股本總數的**36.71%**）無利害關係股份的獨立股東仍有權出席臨時股東會並於會上投票。

根據中國法律及 貴公司的公司章程，要約人並無權利強制收購根據經修訂要約未獲提呈接納的股份。要約股東務請注意，倘彼等不接納經修訂要約及股份從聯交所退市，且在兩項退市條件均獲得滿足後股份從聯交所退市，這將導致要約股東持有並非在聯交所上市之證券，而股份的流通量可能會嚴重減少。此外，於經修訂要約完成後， 貴公司將毋須遵守上市規則及《收購守則》之規定。

股東務請注意，自2025年9月8日起， 貴公司的股份已退出深港通及滬港通的可交易股票名單。該退出與聯交所對滬深港通項下合資格證券進行的最新定期審核及調整有關。因此，透過滬深港通進行之股份交易已停止。該退出的主要影響在於，中國投資者將無法再透過滬深港通購入股份。然而，現有滬深港通股東仍可正常出售其現有股份，包括透過接納經修訂要約的方式出售股份。有意接納經修訂要約的滬深港通股東應遵循各自中國證券公司或經紀商的適用程序提交接納指示。

為免生疑問，按基本要約價作出的經修訂要約並不以退市決議案獲批准為前提。然而，倘退市決議案獲准且退市接受條件獲得滿足，則接納初始要約或經修訂要約之要約股東將有權收取經提高要約價。對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價（不論根據初始要約或經修訂要約）的股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日起不超過七個營業日予以補足（即補足安排）。

召開臨時股東會

根據上市規則第6.12條，將召開及舉行臨時股東會以供獨立股東考慮及投票表決退市決議案。

退市決議案將受限於：

- (a) 獨立股東於臨時股東會上通過有關退市的決議，惟須待：
 - (i) 須獲股東親身或委任代表於臨時股東會上所投無利害關係股份所附票數至少75%批准(註)；及
 - (ii) 反對退市決議案的票數不得超過於記錄日期所有無利害關係股份所附票數的10%；及
- (b) 根據《收購守則》第2.2條附註(iii)，由於本公司於中國成立，要約人並無強制收購權，故須要約人於初步公告日期獲得不少於90%無利害關係股份(即至少236,917,669股無利害關係股份，佔 貴公司已發行股本總額約39.68%)的有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買)，方可作實。

註：為釐定是否有資格就退市決議案進行投票及誠如經修訂要約公告中所公佈，記錄日期為2025年12月2日(星期二)。 貴公司自2025年12月2日(星期二)(即記錄日期)至2025年12月24日(星期三)(即臨時股東會舉行日期)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。於記錄日期前提呈接納其要約股份的獨立股東將無資格就退市決議案進行投票。於記錄日期當日或之後已提呈接納其要約股份的獨立股東將合資格就退市決議案進行投票。於記錄日期，已接獲44,067,482股股份(約佔 貴公司已發行股本總數的7.38%)的有效接納。因此，共持有219,174,372股(約佔 貴公司已發行股本總數的36.71%)無利害關係股份的獨立股東仍有權出席臨時股東會並於會上投票。

誠如上文所述，要約人建議 貴公司退市，惟須(a)滿足《收購守則》規則2.2有關退市決議案的上述所載規定(包括，鑑於 貴公司於中國成立，要約人並無強制收購權，須根據《收購守則》規則2.2附註(iii)，取得有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買)數目至少於初步公告日期達所有無利害關係股份之90%(即至少236,917,669股無利害關係股份，佔 貴公司已發行股本總額約39.68%))；及滿足(b)上市規則所有適用規定後方可作實。

在不符合退市條件的情況下恢復公眾持股票量

倘退市決議案未獲批准，或倘獲批准，但退市接受條件未獲得滿足且本公司之公眾持股票量於經修訂要約結束後跌至低於23.4%，或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保於經修訂要約結束後股份有足夠公眾持股票量。

兩項退市條件同時獲得滿足後的返投選項

Top Yingchun Investment IV的資料

Top Yingchun Investment IV股份為Top Yingchun Investment IV(一家於英屬處女群島註冊成立的未上市投資控股有限責任公司)的股份。Top Yingchun Investment IV為要約人之母公司。要約人及Top Yingchun Investment IV之股權結構詳情載於「要約人及博裕集團的資料」一節。

最後實際可行日期，Top Yingchun Investment IV擁有40,250,000股Top Yingchun Investment IV股份的已發行股本。

返投選項

倘兩項退市條件同時獲得滿足，已接納經修訂要約的股東(不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後)將獲授選項，其可將根據經提高要約價收到的全部或部分現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV。重組完成後(兩項退市條件同時獲得滿足後即刻發生)，Top Yingchun Investment IV全資擁有Thematic Bridge和要約人。可轉投至Top Yingchun Investment IV的最低金額相當於一股Top

中金函件

Yingchun Investment IV股份的認購價，乃根據本經修訂綜合文件內「中金函件」標題為「兩項退市條件同時獲得滿足後的返投選項」一節所詳述的返投公式計算。該等股東將以轉投的現金代價換取新發行的Top Yingchun Investment IV股份。有意選擇返投選項的股東應在經修訂要約結束後七(7)個曆日內依照認購表格內載明的指示提交認購表格，並於提交認購表格後六(6)個月內，或由Top Yingchun Investment IV另行釐定的較後日期內，完成與支付總認購價有關的安排和程序。認購表格形式載於本經修訂綜合文件附錄八。

在兩項退市條件均獲得滿足後，要約人將在切實可行的情況下盡快刊發進一步公告，詳述選擇返投選項的具體安排和程序，包括提交認購表格和支付再投資款項。

新發行的Top Yingchun Investment IV股份相互之間及與新發行Top Yingchun Investment IV股份發行日已發行的所有其他Top Yingchun Investment IV股份在所有方面均享有同等權益，包括收取Top Yingchun Investment IV可能宣派、作出或派付的所有未來股息及分派的權利。Top Yingchun Investment IV股份的所有權證明體現為在Top Yingchun Investment IV存置的股東名冊中登記持有人姓名及持股詳情及／或向該等持有人發行股票。

返投選項須同時滿足以下兩個條件：1) 臨時股東會通過退市決議案；及2) 退市接受條件獲得滿足。

返投選項為現有股東提供機會，以在股份從聯交所撤銷上市地位後保留於 貴公司的間接權益。

選擇返投選項

倘兩項退市條件均已獲得滿足，則每位已接納經修訂要約（無論該接納是在退市條件獲得滿足之前或之後提出）並希望選擇返投選項的股東都必須簽署認購表格。

每股Top Yingchun Investment IV股份的認購價將根據以下返投公式決定：

一股Top Yingchun Investment IV股份的認購價=(A – B) / C

- **A** = 繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份總數乘以經提高要約價(即兩項退市條件均獲得滿足時每股要約股份的估值)
- **B** = Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的債務總額(包括經提高要約融資下的債務)
- **C** = 繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV的已發行股份總數

認購表格的主要條款載於本經修訂綜合文件附錄七，而認購表格形式載於本經修訂綜合文件附錄八。

返投選項及Top Yingchun Investment IV股份的接獲均須遵守股東所在司法權區的法律及法規。有意選擇返投選項並收取Top Yingchun Investment IV股份的股東應了解其所在司法權區的法律及法規，並確保其行為符合法律規定。

股東務請注意，透過選擇返投選項再投資至Top Yingchun Investment IV可能須就其認購Top Yingchun Investment IV股份(如適用)及支付認購資金事宜，向所有相關中國政府機關申請境外直接投資批准、登記、備案及許可。

Top Yingchun Investment IV股份估值

Top Yingchun Investment IV股份估值的詳情載於本經修訂綜合文件附錄五。

Top Yingchun Investment IV的股權結構

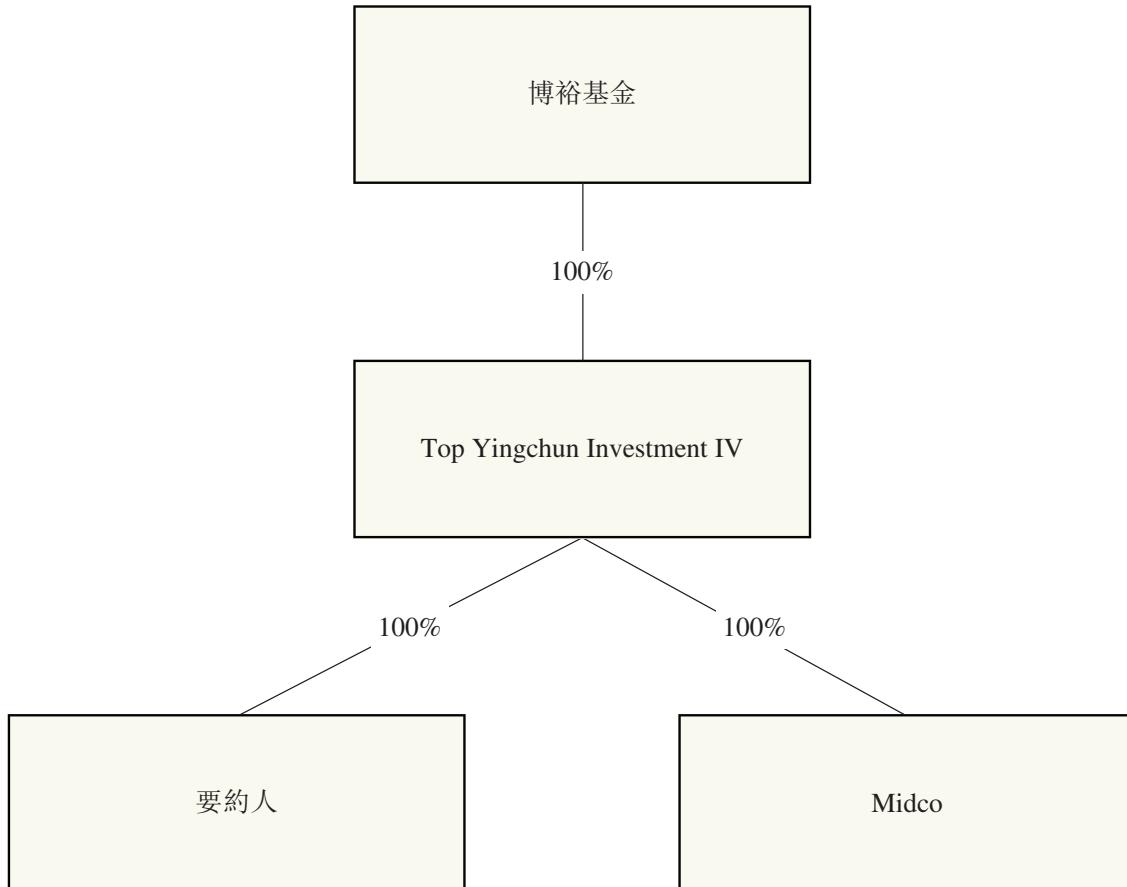
下表載列Top Yingchun Investment IV(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接經修訂要約完成後(假設所有股東已接納經修訂要約並選擇經修訂要約項下的返投選項)的股權結構。

| 股東名稱 | 股份數目 | 於最後實際可行日期 | | 緊接經修訂要約及全面接納返投選項完成後 | |
|---|-------------------|-------------|--------------------|---------------------|--|
| | | 佔已發行股份的概約 % | 股份數目 | 佔已發行股份的概約 % | |
| Jubilant Summer Limited <i>(附註1)</i> | 28,750,000 | 71.43% | 235,233,658 | 39.40% | |
| Power Powell Limited <i>(附註1)</i> | 5,750,000 | 14.29% | 47,066,494 | 7.88% | |
| Ample Lamei Holding Ltd <i>(附註1)</i> | 5,750,000 | 14.29% | 47,066,494 | 7.88% | |
| 其他股東 | 0 | 0% | 267,722,054 | 44.84% | |
| 合計： | 40,250,000 | 100% | 597,088,700 | 100% | |

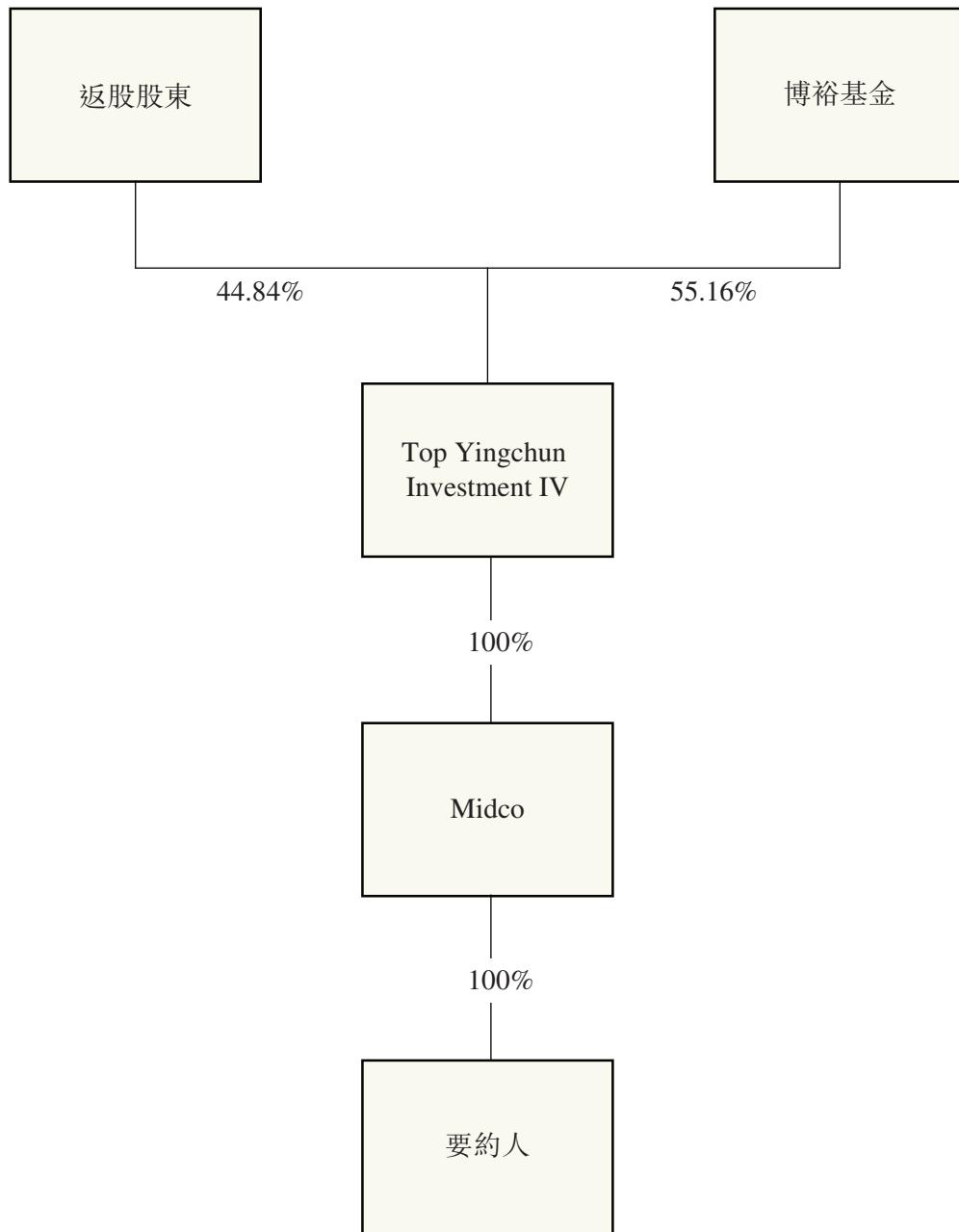
附註1：Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd均由博裕的附屬公司以該等基金普通合夥人身份所管理的基金所控制。上述各實體的最終控股股東均為博裕。

附註2：在兩項退市條件同時獲得滿足後，Top Yingchun Investment IV將進行股份重新分類及重組，據此其法定股本將重組為單一類別普通股，每股面值1.00美元，最高發行量為1,000,000,000股普通股。經上述重新分類及重組後，Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額將為329,366,646股普通股(不包括根據返投選項將予發行的任何Top Yingchun Investment IV股份)。

為說明之目的，現載列Top Yingchun Investment IV與要約人緊接最後實際可行日期的股權結構如下：



為說明之目的，現載列Top Yingchun Investment IV與要約人緊接經修訂要約完成後（假設兩項退市條件均已獲得滿足，且所有股東均已接納經修訂要約並選擇經修訂要約下的返投選項）的股權結構如下：



Top Yingchun Investment IV的資料

Top Yingchun Investment IV的進一步資料載於本經修訂綜合文件附錄四。

Top Yingchun Investment IV的企業管治

Top Yingchun Investment IV股東就Top Yingchun Investment IV所享有的權利及承擔的義務將受經修訂及重列的Top Yingchun Investment IV組織章程大綱及細則條文規管，該等條文符合英屬處女群島(Top Yingchun Investment IV的註冊成立地點)《英屬處女群島商業公司法》及其他適用法律。Top Yingchun Investment IV的經修訂及重列的組織章程大綱及細則載於本經修訂綜合文件附錄六。

Top Yingchun Investment IV為一家於英屬處女群島註冊成立的非上市公司。因此，其股東無權享有上市規則賦予的利益及保障。此外，視乎選擇返投選項的股東數目，**Top Yingchun Investment IV**可能不符合《收購守則》所界定之「公眾公司」資格，在此情況下，《收購守則》項下的保障或不適用於其股份持有人。

進行經修訂要約的理由及裨益

進行經修訂要約對獨立股東的裨益

以溢價釋放價值

要約人已推出經提高要約價，僅在兩項退市條件均獲得滿足時方須支付。倘退市決議案獲准及退市接受條件已獲得滿足，接受經修訂要約的獨立股東將有權收取經提高要約價。經提高要約價每股要約股份8.69港元，較2025年3月13日(即最後不受干擾日期)在聯交所所報收市價每股7.36港元溢價約18.07%。每股要約股份8.69港元的經提高要約價較2025年3月27日(即最後交易日)在聯交所所報每股股份8.62港元的收市價溢價約0.81%。其亦較2025年10月22日(即經修訂公告最後交易日)在聯交所所報收市價每股6.87港元溢價約26.49%及較2025年12月8日(即最後實際可行日期)在聯交所所報收市價每股7.91港元溢價約9.86%。

在此情況下，要約人認為，經修訂要約為獨立股東提供了以高於當前股份市價的溢價將其於 貴公司投資變現的機會。

退出缺乏流通性的投資組合

要約人注意到股份的交易流動性在過去一段時間內一直處於較低水平。股份於截至最後交易日（包括該日）止三個月內平均每日交易量約為每日49萬股，僅佔初步公告日期已發行股份約0.08%。

根據經修訂要約，股東將獲得經提高要約價，該要約價須於兩項退市條件均獲得滿足時支付。經提高要約價為獨立股東提供將其所持有缺乏流通性的股份套現的良機。

提高投資靈活性

返投選項為股東提供額外靈活性。倘若兩項退市條件均已獲得滿足，接受經修訂要約的股東可選擇返投選項，將其現金收益再投資於Top Yingchun Investment IV，從而能夠繼續間接參與 貴公司未來發展，並享有更高溢價。

進行經修訂要約對 貴公司的裨益

著眼長遠發展

2024年，中國房地產行業進入深化調整階段，政策重心向需求側轉移。面對市場和產業變遷， 貴公司著眼於長遠發展，並致力推動高質量發展與可持續經營。

貴公司的私有化將使要約人和 貴公司得以推行以長期增長和價值創造為導向的戰略決策，免受上市公司固有的市場預期和股價波動的壓力。此外，此舉亦將減輕維持公司上市地位所帶來的行政和合規負擔，使管理層能夠將時間和財務資源集中於 貴公司的核心業務。

上市平台的用途有限

受近年來公司股份的交易流動性持續偏低的影響， 貴公司自上市以來一直無法進行股權融資，因此無法利用上市地位作為業務擴張和未來增長的有效融資渠道。

一般資料

要約人及博裕集團的資料

要約人為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司。要約人由Top Yingchun Investment IV擁有100%權益，而Top Yingchun Investment IV由Jubilant Summer Limited (一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司) 持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP的100%權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V持有100%權益。Boyu Capital Fund V的普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由博裕持有100%權益。博裕由XYXY Holdings Ltd. (一家由童小幪先生持有100%權益的公司) 持有45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小幪先生各自被視為於要約人持有的股份中擁有權益。

Thematic Bridge為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕。

博裕集團成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資。博裕集團採用主題驅動和長期導向的方法，為包括高科技、醫療健康、消費者和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。

於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd. (童小幪先生為唯一股東和唯一董事) 和JH Capital Holdings Ltd. (張子欣博士為唯一股東和唯一董事)。Yixin, Ltd. 及JH Capital Holdings Ltd.各自作為博裕的管理人，監督博裕的運營及管理。

貴集團的資料

貴公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。 貴集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

中金函件

以下為根據適用於香港財務報告準則的相關會計準則及財務法規編製的截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的 貴集團經審核綜合財務業績以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的 貴集團未經審核簡明綜合財務資料摘要：

| 截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元) | 截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元) |
|--|--|--|---|---|
| 除所得稅前溢利／(虧損) 年／期內溢利／(虧損) | (2,001,393) | (1,119,545) | (546,798) | (184,646) |
| 及全面收益總額 | (1,839,935) | (981,661) | (550,976) | (190,301) |

以下分別載列 貴公司於2022年、2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的進一步資料。

| 於2022年 12月31日 (經審核) (人民幣千元) | 於2023年 12月31日 (經審核) (人民幣千元) | 於2024年 12月31日 (經審核) (人民幣千元) | 於2025年 6月30日 (未經審核) (人民幣千元) |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 資產淨值(除去非控股權益) | 5,326,783 | 4,077,934 | 3,351,752 |
| | (人民幣) | (人民幣) | (人民幣) |

| | | | | |
|-------------------|------|------|------|------|
| 每股股份資產淨值(除去非控股權益) | 8.16 | 6.38 | 5.61 | 5.73 |
|-------------------|------|------|------|------|

中金函件

貴公司的股權結構

貴公司於初步公告日期(緊接拍賣股份過戶完成後)及最後實際可行日期的股權結構如下：

| 股東名稱 | 於初步公告日期 | | 緊接拍賣股份過戶完成後 | | 於最後實際可行日期 | |
|--------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % |
| 要約人 | 143,626,500 | 24.05% | 251,424,375 | 42.11% | 295,491,857 | 49.49% |
| Thematic Bridge | 77,942,271 | 13.05% | 77,942,271 | 13.05% | 77,942,271 | 13.05% |
| 博裕集團的其他成員公司 | 4,480,200 | 0.75% | 4,480,200 | 0.75% | 4,480,200 | 0.75% |
| 要約人及其一致行動人士 | 226,048,971 | 37.86% | 333,846,846 | 55.91% | 377,914,328 | 63.29% |
| 金科地產(附註1) | 162,977,875 | 27.30% | 500,000 | 0.08% | 500,000 | 0.08% |
| 2022年公司僱員福利信託 | 7,097,325 | 1.19% | 7,097,325 | 1.19% | 7,097,325 | 1.19% |
| 2023年公司僱員福利信託(附註2) | 11,849,800 | 1.98% | 1,000,000 | 0.17% | 1,000,000 | 0.17% |
| 恒業美好(附註3) | 50,516,464 | 8.46% | 50,516,464 | 8.46% | 50,516,464 | 8.46% |
| 夏紹飛(附註4) | 310,000 | 0.05% | 310,000 | 0.05% | 310,000 | 0.05% |
| 其他公眾股東 | <u>138,288,265</u> | <u>23.16%</u> | <u>203,818,065</u> | <u>34.14%</u> | <u>59,423,789</u> | <u>9.95%</u> |
| 合計： | 597,088,700 | 100% | 597,088,700 | 100% | 597,088,700 | 100% |

附註：

- 誠如要約人及 貴公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司。北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司獨立於要約人且與要約人並非一致行動。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司並無持有 貴公司股份，而重慶中訊金通投資(集團)有限公司則持有21,999,900股股份，佔 貴公司已發行股本約3.68%。
- 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生(執行董事)於224,500股股份中擁有權益。其持股量佔 貴公司已發行股本約0.04%。夏紹飛先生並無與要約人一致行動。

中金函件

3. 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份(佔 貴公司已發行股本總額約2.49%)已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
4. 夏紹飛先生為執行董事及並非與要約人一致行動的獨立股東。除經修訂綜合文件所披露者外，概無其他董事持有 貴公司股份。

獨立董事委員會

誠如初步公告及初始綜合文件所述，董事會已設立獨立董事委員會，由袁林女士、肖慧琳女士及董渙樟先生(即全體獨立非執行董事)組成，以就經修訂要約是否公平合理以及經修訂要約的接納(包括是否選擇返投選項)，及是否投票贊成退市決議案向獨立股東提供建議。

由於林可女士、吳曉力先生及祁詩皓先生(各自為非執行董事)由要約人提名並因此與博裕集團有關聯，根據《收購守則》規則2.8，彼等於經修訂要約中擁有直接或間接權益，因此已放棄出任獨立董事委員會成員。有關獨立董事委員會推薦意見之詳情，請參閱本經修訂綜合文件之「獨立董事委員會函件」。

獨立董事委員會的獨立財務顧問

獨立董事委員會已聘請獨立財務顧問就經修訂要約、經修訂要約是否公平合理以及經修訂要約的接納(包括是否選擇返投選項)及是否推薦獨立股東投票贊成退市決議案向其提供意見。有關獨立財務顧問意見的詳情，請參閱經修訂綜合文件第69至127頁。

無股息或其他分派

於最後實際可行日期， 貴公司概無任何已宣派、作出但尚未支付的未結股息或其他分派。此外， 貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。

要約人對 貴公司的意向

要約人的意向是繼續 貴集團的現有業務，並且要約人無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，經修訂要約不會導致 貴集團的現有業務或現有員工的聘用情況發生任何重大變更。於最後實際可行日期，要約人並未就重新部署 貴集團的固定資產制定任何具體計劃，亦不擬提名或委任任何新董事加入董事會。有關經修訂要約的長期商業理由，請參閱本函件「進行經修訂要約的理由及裨益」一節。

此外，要約人無意出售日常及一般業務過程所涉及的資產以外的 貴公司資產。於最後實際可行日期，要約人(作為財務投資者)尚未就 貴集團任何重大資產出售制定任何具體計劃。

經修訂要約的進一步條款

根據經修訂要約，收購的要約股份將連同於經修訂綜合文件日期附帶的所有權利或之後附帶的全部權利，包括全額收取在經修訂綜合文件日期當天或之後宣派、作出或支付的所有股息及其他分派(如有)的權利，並且不附帶產權負擔。

香港印花稅

經修訂要約獲接納而產生的賣方從價印花稅將由各股東支付，稅率為要約人就該等人士所持有的要約股份應付代價的0.1%，並將從應付給該等接納經修訂要約的股東的現金中扣除。要約人將代表其自身支付買方的從價印花稅，並在作出上述扣除的前提下，要約人將負責向香港印花稅署申報就經修訂要約獲有效接納所進行的要約股份買賣而應支付的所有印花稅。

有關經修訂要約的一般事宜

經修訂要約可提供性

向並非香港居民的股東作出及實施經修訂要約(包括返投選項)可能受限於該等股東所在相關司法權區的法律。該等股東應了解並遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲就經修訂要約(包括返投選項)採取任何行動，須自行負責確保全面遵守

相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納經修訂要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。

該等海外股東對經修訂要約（包括返投選項）的接納將被視為構成該等海外股東向要約人及其顧問和代理人作出的關於其已遵守當地法律和要求的陳述和保證。如有疑問，海外股東應諮詢其專業顧問的意見。

根據於最後實際可行日期的股東名冊，除Thematic Bridge（於新加坡註冊成立）外，並無於股東名冊登記為股東者為海外股東。

代價的結算

根據《收購守則》規則20.1，於兩項退市條件獲得滿足前，就根據經修訂要約提呈的要約股份應付的基本要約價（扣除印花稅後）將於接獲完整及有效的經修訂要約接納日期後不超過7個營業日結算。

於兩項退市條件同時獲得滿足後：

- (a) 對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價（不論根據初始要約或經修訂要約）的股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日後不超過七個營業日予以補足（即補足安排）；及
- (b) 就未於兩項退市條件均獲得滿足之日前提呈股份供接納的股東，根據《收購守則》規則20.1，就根據經修訂要約提呈的要約股份應付的經提高要約價將於接獲完整及有效的經修訂要約接納日期後不超過7個營業日結算。

就根據經修訂接納表格提供的股東接納而言：

- (a) 就選擇A選項的股東而言，彼等之接納須待兩項退市條件均獲得滿足後，方告完成。根據經修訂要約提呈的要約股份所應付的經提高要約價將於兩項退市條件均獲得滿足後不超過7個營業日結算。倘退市條件於最終截止日期未能獲得滿足，則A選項下的接納將失效，且相關股票證書將於經修訂要約失效後7個營業日內退還。

- (b) 就選擇B選項的股東而言，彼等之接納為無條件，且基本要約價將於接獲對經修訂要約的有效接納後不超過7個營業日結算。基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件均獲得滿足後不超過7個營業日結算(即補足安排)。

稅務建議

股東如對接納或拒絕經修訂要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢本身的專業顧問。要約人及其一致行動人士、 貴公司、中金及彼等各自的最終實益擁有人、董事、管理人員、顧問、代理人、聯繫人或經修訂要約涉及的任何其他人士均不對因接納或拒絕經修訂要約而對任何人士產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

進一步協議或安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除經修訂要約外，要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間概無存在《收購守則》規則22註釋8所述類別的安排；
- (b) 要約人並無訂立涉及其可能會或不會援引或尋求援引經修訂要約任何先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (c) 要約人或其一致行動人士未訂立有關 貴公司證券的發行在外衍生工具的任何協議或安排；及
- (d) 要約人及其一致行動人士未借用或借出 貴公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

要約人及其一致行動人士在 貴公司中的權益及買賣

於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人及其一致行動人士擁有的377,914,328股股份外，要約人及其任何一致行動人士均未擁有或控制 貴公司的任何股份或表決權或與股份有關的任何可轉換證券、認股權證或期權(或其他發行在外的衍生工具)，也未對上述各項擁有指示權利；

- (b) 除拍賣股份及根據初始要約收購的股份外，要約人及其任何一致行動人士在初步公告日期之前六個月內及直至最後實際可行日期(含該日)，均未進行 貴公司的任何股份、可轉換證券、認股權證或期權或與該等證券有關的任何衍生工具的有價買賣；
- (c) 除要約人將就每股要約股份支付的基本要約價或經提高要約價(視情況而定)外，要約人或其任何一致行動人士未就經修訂要約向要約股份持有人已經或將要支付任何形式的任何其他代價、補償或利益；及
- (d) 除金科地產融資協議及擔保金科地產融資協議的融資相關股份質押外，(i) 任何股東；及(ii)(a)要約人及其任何一致行動人士，或(ii)(b) 貴公司、其附屬公司或聯營公司之間不存在任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)。

中金為要約人有關經修訂要約的財務顧問。因此，根據《收購守則》項下「一致行動」定義第(5)類，就 貴公司及中金集團於 貴公司的持股量而言，中金及自行或按全權管理基準持有股份的中金集團的相關成員被推定為與要約人一致行動(但就作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理的中金集團成員持有的股份除外，在每種情況下，該等豁免情形由執行人員為《收購守則》之目的予以認可)。僅因控制中金、受中金控制或與中金受同一人控制而有關連的，作為獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理不被推定為與要約人一致行動。然而：(a)根據《收購守則》規則35.4之規定，中金集團任何成員公司以獲豁免自營買賣商之身份持有之股份不得於臨時股東會上投票，除非執行人員另行確認；及(b)受限於執行人員的同意，在以下情況下，作為獲豁免自營買賣商行事而持有的股份獲准在臨時股東會表決：(i)該中金集團成員公司作為簡單託管人為非全權委託客戶或代表非全權委託客戶持有相關股份；(ii)該中金集團成員公司與該非全權委託客戶之間的合約安排禁止該中金集團成員公司行使對該等股份的任何表決決定權；(iii)所有表決指令應僅來自該非全權委託客戶(如未發送指令，則中金集團成員公司不得就該等其持有的股份投票)；及(iv)該非全權委託客戶有權於臨時股東會上投票。

要約人及其一致行動人士在Top Yingchun Investment IV的權益及買賣

於最後實際可行日期：

- (a) Top Yingchun Investment IV由Jubilant Summer Limited擁有71.43%權益，Power Powell Limited擁有14.29%權益及Ample Lamei Holding Ltd擁有14.29%權益。Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd均由博裕的附屬公司管理；及
- (b) 要約人及其任何一致行動人士在初步公告日期之前六個月內及直至最後實際可行日期(含該日)，均未進行Top Yingchun Investment IV的任何股份、可轉換證券、認股權證或期權或與該等證券有關的任何衍生工具的有價買賣。

經修訂綜合文件

本經修訂綜合文件乃為遵守香港法律、《收購守則》及上市規則而編製，所披露的資料未必與按照香港境外司法權區的法律編製本經修訂綜合文件的情況下披露的資料相同。

將寄發予要約股東的所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄出，郵誤風險由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東各自於股東名冊所示地址寄出(如屬聯名股東，則寄予於股東名冊上排名首位的股東)。貴公司、要約人及其一致行動人士、中金、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人或經修訂要約涉及的任何其他人士將不會對任何郵件遺失或派遞延誤或可能因或就此產生的任何其他責任負責。

推薦意見及其他資料

務請 閣下垂注第54至64頁的「董事會函件」、第65至68頁的「獨立董事委員會函件」及第69至127頁的「獨立財務顧問函件」(所有上述函件均載於經修訂綜合文件內)，以了解彼等就經修訂要約提出的推薦意見及／或意見。

亦務請 閣下垂注構成經修訂綜合文件一部分的附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

為及代表
中國國際金融香港證券有限公司
執行董事
秦思良
謹啟

2025年12月9日

JINKE金科服务

关 爱 无 处 不 在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

執行董事：

夏紹飛先生(主席)

中國總部：

中國重慶市

江北區

石馬河街道

盤溪路480號

金科十年城

東區A4棟

非執行董事：

吳曉力先生

林可女士

祁詩皓先生

獨立非執行董事：

袁林女士

肖慧琳女士

董渙樟先生

中國註冊辦事處：

中國重慶市

江北區

石馬河街道

盤溪路484號附1號

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心

40樓

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司

為及代表要約人提出

收購本公司全部要約股份

的經修訂無條件強制性現金要約

1. 序言

於2025年4月28日，要約人及本公司聯合宣佈，待拍賣股份過戶完成後，中金將為及代表要約人提出無條件強制性現金要約，以收購本公司全部要約股份。其後於2025年9月19日進一步聯合宣佈，確認拍賣股份過戶已完成。要約於2025年9月26日作出，並於該日起可供接納。

於2025年10月23日，要約人知會董事會其有意修訂要約條款。於2025年11月17日，要約人及本公司聯合刊發載列(其中包括)要約的主要經修訂條款的經修訂要約公告。於2025年12月5日，要約人與本公司聯合發佈接納選項公告，當中載列經修訂要約項下的接納選項，即A選項(有條件接納)及B選項(無條件接納)的詳情。有關修訂旨在鼓勵獨立股東批准退市決議案及接納要約。本經修訂綜合文件(本函件為其中一部分)載列經修訂要約決議案。

初始要約的主要變動概述如下：

(a) 經提高要約價

要約人已推出經提高要約價，惟僅在同時滿足兩項退市條件時方予支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接納要約的要約股東將有權收取經提高要約價。對於已獲要約人接納其股份且已獲支付基本要約價(不論根據初始要約或經修訂要約)的要約股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件同時獲得滿足之日後不超過七個營業日予以補足。倘退市決議案未獲批准及／或退市接受條件未獲得滿足，則接納要約之要約股東將僅有權收取基本要約價。

(b) 返投選項

此外，倘兩項退市條件同時獲得滿足及已付經提高要約價後，則已接納要約的要約股東(不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後)將獲授返投選項。此選項允許彼等將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價通過認購Top Yingchun Investment IV的股份轉投。重組完成後(兩項退市條件同時獲得滿足後即刻發生)，Top Yingchun Investment IV全資擁有要約人及Thematic Bridge。

(c) 接納選項和回購選擇權

接納選項－要約人於經修訂接納表格提供兩種接納選項：

(i) **A選項(有條件接納)**

- 要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份。

(ii) **B選項(無條件接納)**

- 要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。
- 倘退市條件獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

回購選擇權 – 於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）並無機會選擇A選項（有條件接納）。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價，向要約人回購其在寄發本經修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項（有條件接納）的股東同等的待遇。

本經修訂綜合文件旨在向 閣下提供（其中包括）：

- (a) 有關本集團及要約人的資料；
- (b) 有關經修訂要約條款及程序的進一步資料；
- (c) 中金函件，載有（其中包括）經修訂要約的詳情；
- (d) 獨立董事委員會函件，載有其向要約股東提供的推薦意見；及
- (e) 獨立財務顧問函件，載有其向獨立董事委員會及要約股東提供的意見。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事會已設立獨立董事委員會，由袁林女士、肖慧琳女士及董渙樟先生（即全體獨立非執行董事）組成，以就經修訂要約是否公平合理以及經修訂要約的接納（包括是否選擇返投選項），及是否投票贊成退市決議案向獨立股東提供建議。

由於林可女士、吳曉力先生及祁詩皓先生（各自為非執行董事）由要約人提名並因此與博裕集團有關聯，根據《收購守則》規則2.8，彼等於經修訂要約中擁有直接或間接權益，因此已放棄出任獨立董事委員會成員。有關獨立董事委員會推薦意見之詳情，請參閱本經修訂綜合文件之「獨立董事委員會函件」。

根據《收購守則》規則2.1，經獨立董事委員會批准，獨立財務顧問紅日資本有限公司已獲委任，以就經修訂要約及（尤其是）經修訂要約是否公平合理以及經修訂要約的接納（包括是否選擇返投選項）及是否推薦獨立股東投票贊成退市決議案向獨立董事委員會提供意見。獨立董事委員會致要約股東的函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件全文載於本經修訂綜合文件。閣下於就經修訂要約採取任何行動前，務請細閱本經修訂綜合文件附錄所載函件及其他資料。

3. 經修訂要約

經修訂要約代價

誠如本經修訂綜合文件第15至53頁「中金函件」所載，中金為及代表要約人按下列基準提出經修訂要約：

| | |
|--------------|-------------------|
| 每股要約股份的基本要約價 | 現金 6.67 港元 |
|--------------|-------------------|

或

每股要約股份的經提高要約價，僅在滿足以下各條件時方予支付：

(1) 臨時股東會通過退市決議案；及

| | |
|----------------|-------------------|
| (2) 退市接受條件獲得滿足 | 現金 8.69 港元 |
|----------------|-------------------|

於最後實際可行日期，已發行股份為597,088,700股。本公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券，亦未訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券。

董事確認，於最後實際可行日期，本公司概無任何已宣派、作出但尚未支付的未結股息或其他分派。此外，本公司無意在經修訂要約截止前宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。

經修訂要約總值的詳情載於本經修訂綜合文件「中金函件」內「經修訂要約」一節。

有關接納經修訂要約的香港印花稅的進一步詳情載於本經修訂綜合文件附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」內「1.接納程序」一段。就接納經修訂要約支付現金代價的詳情載於本經修訂綜合文件附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」內「2.結算」一段。

兩項退市條件同時獲得滿足後的返投選項

倘兩項退市條件同時獲得滿足，已接納經修訂要約的股東（不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）將獲授選項，其可將根據經提高要約價收取的部分或全部總現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV。重組完成後（兩項退市條件同時獲得滿足後即刻發生），Top Yingchun Investment IV全資擁有Thematic Bridge及要約人。可轉投於Top Yingchun Investment IV的最低金額相當於一股Top Yingchun Investment IV股份的認購價，其乃根據本經修訂綜合文件內「中金函件」標題為「兩項退市條件同時獲得滿足後的返投選項」一節所詳述的返投公式計算。該等股東將以轉投的現金代價換取新發行的Top Yingchun Investment IV股份。每股Top Yingchun Investment IV股份的認購價將根據本經修訂綜合文件內「中金函件」標題為「兩項退市條件同時獲得滿足後的返投選項」一節所詳述的返投公式釐定。有關Top Yingchun Investment IV的進一步資料載於本經修訂綜合文件附錄四，而Top Yingchun Investment IV股份價值估計詳情則載於附錄五。

返投選項須同時滿足以下兩個條件：1) 臨時股東會通過退市決議案；及2) 退市接受條件獲得滿足。

經修訂要約項下的接納選項

誠如經修訂接納表格所載，股東可在以下兩個選項擇一：

- **A選項：有條件接納經修訂要約**

- 要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份。

選擇此選項，該等要約股東待退市接受條件獲得滿足後接納經修訂要約。

該等要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以現金方式收取**經提高要約價（每股要約股份8.69港元）**待：(i)退市條件獲得滿足，或(ii)要約人收到該要約股東有效接納要約（以較後發生者為準）後的七(7)個營業日內。

為免生疑問，選擇A選項（有條件接納）不會使得股東僅收取基本要約價，也不會使得股東在退市條件未獲得滿足時，向要約人出售其持有的股份。

A選項（有條件接納）可使有意以每股要約股份8.69港元（即經提高要約價）向要約人出售彼等股份的要約股東僅在享有條件性保障的情況下提呈經修訂要約的接納，同時亦有助於獲得滿足經修訂要約項下的退市接受條件。

倘(i)退市接受條件未能於最終截止日期前獲得滿足，或(ii)退市決議案未能於臨時股東會上獲批准（以較早發生者為準），則有條件接納將自動失效。在此情況下，要約人將退回該等要約股東已經提交的所有相關股票證書及所有權文件。

- **B選項：無條件接納經修訂要約**

- 要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。
 - 倘退市條件獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

選擇此選項，表示要約股東將無條件接納經修訂要約。

(1) 倘要約股東在退市條件獲得滿足前選擇B選項：

該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式支付基本要約價（每股要約股份**6.67港元**）。

如果退市條件後續於最終截止日期或之前獲得滿足，在退市條件滿足後的七(7)個營業日內，該等要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款（每股要約股份**2.02港元**），致使每股要約股份總代價達**8.69港元**。

倘退市條件於最終截止日期或之前未獲得滿足，選擇B選項的要約股東將已按照基本要約價向要約人出售其股份，且無法享受補足安排。

(2) 倘要約股東在退市條件獲得滿足後選擇B選項：

要約人收到該等要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式支付經提高要約價（每股要約股份**8.69港元**）。

為免生疑問，有條件接納（A選項）和無條件接納（B選項）均將計入退市接受條件下的接納率計算中。倘退市條件於最終截止日期或之前獲得滿足，選擇有條件接納（A選項）或無條件接納（B選項）的股東都將有權選擇返投選項（即有權以現金認購Top Yingchun Investment IV的股份）。

經修訂接納表格項下的A選項（有條件接納）及B選項（無條件接納）適用於所有要約股東，包括透過港股通計劃持有股份的股東，惟在本經修訂綜合文件發出之前已提呈接納並向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）除外。

已接納初始要約的要約股東享有回購選擇權

於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）並無機會選擇A選項（有條件接納）。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價（每股要約股份6.67港元），向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項（有條件接納）的股東同等的待遇。

為免生疑問，倘若退市條件獲得滿足，則已接納股東將不可行使回購選擇權，但彼等將於退市條件獲得滿足後七(7)個營業日內透過補償安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），從而使每股要約股份的總代價達到8.69港元。

回購選擇權的詳情載於本經修訂綜合文件「中金函件」的「經修訂要約」一節。

4. 本公司的股權結構

本公司於初步公告日期及最後實際可行日期的股權結構如下：

| 股東名稱 | 於初步公告日期 | | 緊接拍賣股份過戶完成後 | | 於最後實際可行日期 | |
|--------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|
| | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % | 股份數目 | 佔已發行股份 的概約 % |
| 要約人 | 143,626,500 | 24.05% | 251,424,375 | 42.11% | 295,491,857 | 49.49% |
| Thematic Bridge | 77,942,271 | 13.05% | 77,942,271 | 13.05% | 77,942,271 | 13.05% |
| 博裕集團的其他成員公司 | 4,480,200 | 0.75% | 4,480,200 | 0.75% | 4,480,200 | 0.75% |
| 要約人及其一致行動人士 | 226,048,971 | 37.86% | 333,846,846 | 55.91% | 377,914,328 | 63.29% |
| 金科地產(附註1) | 162,977,875 | 27.30% | 500,000 | 0.08% | 500,000 | 0.08% |
| 2022年公司僱員福利信託 | 7,097,325 | 1.19% | 7,097,325 | 1.19% | 7,097,325 | 1.19% |
| 2023年公司僱員福利信託(附註2) | 11,849,800 | 1.98% | 1,000,000 | 0.17% | 1,000,000 | 0.17% |
| 恒業美好(附註3) | 50,516,464 | 8.46% | 50,516,464 | 8.46% | 50,516,464 | 8.46% |
| 夏紹飛(附註4) | 310,000 | 0.05% | 310,000 | 0.05% | 310,000 | 0.05% |
| 其他公眾股東 | 138,288,265 | 23.16% | 203,818,065 | 34.14% | 59,423,789 | 9.95% |
| 合計： | 597,088,700 | 100% | 597,088,700 | 100% | 597,088,700 | 100% |

附註：

- 誠如要約人及本公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司。北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資(集團)有限公司獨立於要約人且與要約人並非一致行動。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司並無持有本公司股份，而重慶中訊金通投資(集團)有限公司則持有21,999,900股股份，佔本公司已發行股本約3.68%。

董事會函件

2. 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生（執行董事）於224,500股股份中擁有權益。其持股量佔本公司已發行股本約0.04%。夏紹飛先生概無與要約人一致行動。
3. 恒業美好持有的50,516,464股股份中，14,865,238股股份（佔本公司已發行股本總額約2.49%）已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
4. 夏紹飛先生為執行董事及並非與要約人一致行動的獨立股東。除本經修訂綜合文件所披露者外，概無其他董事持有本公司股份。

5. 本集團的資料

本公司為一家於中國註冊成立的股份有限公司。本集團主要在中國提供空間物業服務、社區增值服務、本地生活服務及數智科技服務。

以下為根據適用於香港財務報告準則的相關會計準則及財務法規編製的截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度的本集團經審核綜合財務業績以及截至2024年及2025年6月30日止六個月的本集團未經審核簡明綜合財務資料摘要：

| | 截至2022年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2023年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2024年 12月31日 止年度 (經審核) (人民幣千元) | 截至2024年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元) | 截至2025年 6月30日 止六個月 (未經審核) (人民幣千元) |
|-----------------------------|--|--|--|---|---|
| 除所得稅前溢利／(虧損) 年／期內溢利／(虧損) | (2,001,393) | (1,119,545) | (546,798) | (184,646) | 100,359 |
| 及全面收益總額 | (1,839,935) | (981,661) | (550,976) | (190,301) | 72,268 |

本集團的進一步財務資料載於本經修訂綜合文件附錄二。

6. 要約人的資料及要約人對本集團的意向

要約人的資料載於本經修訂綜合文件「中金函件」內「要約人及博裕集團的資料」一節。

董事會知悉本經修訂綜合文件「中金函件」內「要約人對 貴公司的意向」一節所載要約人對本集團的既定意向。本公司願意與要約人合作檢討本集團的架構、營運及業務，以提升及加強其業務。

7. 要約人有關本公司上市地位的建議

務請 閣下垂注本經修訂綜合文件「中金函件」內「要約人有關 貴公司上市地位的建議」一節。

8. 進行經修訂要約的理由及裨益

務請 閣下垂注本經修訂綜合文件「中金函件」內「進行經修訂要約的理由及裨益」一節。

9. 推薦意見及其他資料

獨立董事委員會就經修訂要約向股東提供的推薦意見載於本經修訂綜合文件「獨立董事委員會函件」。獨立財務顧問就經修訂要約向獨立董事委員會提供的意見及獨立財務顧問達致其意見時所考慮的主要因素載於本經修訂綜合文件「獨立財務顧問函件」。

其他資料亦載於本經修訂綜合文件附錄。建議 閣下細閱本經修訂綜合文件附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」及隨附經修訂接納表格，以了解有關接納經修訂要約程序的進一步詳情。

於考慮就經修訂要約採取何種行動時， 閣下應考慮自身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

10. 其他業務 – 建議任命核數師

茲提述本公司日期為2025年11月28日發佈的公告，內容有關建議更換核數師。應本公司要求，羅兵咸永道會計師事務所（「**羅兵咸永道**」）已辭任本公司核數師，自2025年11月28日起生效，原因為本公司未能與羅兵咸永道就截至2025年12月31日止年度的審核費用獲得滿足共識。

正如於羅兵咸永道日期為2025年11月28日的辭任函中所述，羅兵咸永道辭任本公司核數師，原因為羅兵咸永道獲審核委員會告知，彼等已議決要求羅兵咸永道辭任本公司2025財年核數師，因本公司經考慮多項因素（包括羅兵咸永道建議的審核費用水平與其他核數師事務所在類似範圍下建議的審核費用以及本公司的成本控制措施）後，未能與羅兵咸永道就審核費用獲得滿足共識。直至其辭任日期，羅兵咸永道已啟動部分審核準備工作，惟尚未就本集團2025財年的綜合財務報表展開任何實質性的審核工作。羅兵咸永道已於其辭任函中確認，概無與羅兵咸永道辭任本公司核數師有關而須提請本公司股東（「**股東**」）及債權人垂注之情況。董事會預期，更換核數師將不會對本集團編製2025財年的綜合財務報表產生任何重大影響。

董事會及審核委員會已確認，除審核費用外，本公司與羅兵咸永道之間並無意見分歧或未解決事宜，亦無任何事宜須提請本公司股東及債權人垂注。

根據審核委員會的推薦建議，董事會已議決委任信永中和（香港）會計師事務所有限公司（「**信永中和**」）為本公司的新核數師，以填補羅兵咸永道辭任後的臨時空缺，任期自臨時股東會結束起直至本公司下屆股東週年大會結束為止，惟須待股東於臨時股東會上批准及完成信永中和的客戶承接程序。

董事會及審核委員會已審閱信永中和的資格、能力及經驗，並認為其符合監管規定，且認為更換核數師符合本公司及股東的整體利益。

董事會認為，在臨時股東會上提出的有關更換核數師的決議符合本公司及全體股東的最佳利益。因此，董事會建議股東在臨時股東會上投票贊成該決議。

此致

列位股東 台照

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

2025年12月9日

以下為獨立董事委員會就經修訂要約致股東的函件全文，以供載入本經修訂綜合文件。



敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
收購本公司全部要約股份
的經修訂無條件強制性現金要約

序言

吾等謹此提述本公司與要約人聯合刊發日期為2025年12月9日的經修訂綜合文件（「經修訂綜合文件」），本函件構成其中一部分。除另有指明或文義另有所指外，本函件所用詞彙與經修訂綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮經修訂要約，並就吾等認為經修訂要約是否公平合理向要約股東提供推薦意見及就是否接納經修訂要約（包括選擇返投選項）及投票贊成退市決議案提供推薦意見。

經吾等批准，紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂要約、是否接納經修訂要約、選擇返投選項，以及是否建議獨立股東投票贊成退市決議案向獨立董事委員會提供意見。其意見及推薦意見以及其達致有關意見時所考慮和計及的主要因素及理由之詳情載於經修訂綜合文件第69至127頁「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦敬請 閣下垂注經修訂綜合文件所載的「董事會函件」及「中金函件」以及其他資料。

吾等(作為獨立董事委員會成員)已作出聲明，吾等屬獨立人士且概無涉及經修訂要約的任何利益衝突，故能夠考慮經修訂要約並就此向要約股東提供推薦意見。

推薦意見

經考慮經修訂要約以及獨立財務顧問的意見函件及推薦意見，吾等與獨立財務顧問的意見一致，認為經修訂要約對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等建議要約股東於臨時股東會上投票贊成退市決議案及就經修訂要約項下的兩種接納選項按以下基準推薦獨立股東：

- (a) 倘獨立股東認為退市條件將無法獲得滿足，且於公開市場出售其股份所得款項淨額超過根據基本要約價應收經修訂要約的所得款項淨額，則彼等應考慮於公開市場出售其股份，而非接納經修訂要約；
- (b) 倘獨立股東認為退市條件將獲得滿足，且於公開市場出售其股份所得款項淨額少於根據經提高要約價經修訂要約應收所得款項淨額，則彼等應考慮透過選擇B選項接納經修訂要約，乃由於彼等將不遲於有效接納後七(7)個營業日獲支付基本要約價，並於退市條件獲得滿足後不遲於七(7)個營業日透過補足安排獲支付每股要約股份2.02港元的額外付款，即表示相較於選擇A選項而言，該等股東將相對更早收取基本要約價；
- (c) 對於有意以不低於經提高要約價出售股份的獨立股東，且該獨立股東於公開市場出售股份的所得款項淨額低於根據經提高要約價下經修訂要約可收取的所得款項淨額，吾等建議該獨立股東選擇A選項；及
- (d) 不論彼等對是否會滿足退市條件有意見，倘於公開市場出售獨立股東股份的所得款項淨額超過根據經提高要約價經修訂要約應收所得款項淨額，則獨立股東應考慮在公開市場出售其股份。

獨立董事委員會函件

根據經提高要約價支付的現金代價為要約股東提供了變現其投資價值的機會。鑑於當前市況及退市後股份缺乏流動性，經提高要約價為要約股東提供了安全可靠的退出途徑。

此外，獨立董事委員會注意到，返投選項為要約股東提供了額外的靈活性，於兩項退市條件獲得滿足後，要約股東可選擇將根據經修訂要約收到的部分或全部現金代價再投資於Top Yingchun Investment IV。經考慮(a)與成為私人公司的少數股東有關的風險；(b)中國物業發展行業的風險及不確定性；及(c)彼等對「獨立財務顧問函件」所載對本集團過往表現的分析，鑑於此，建議獨立股東不要選擇返投選項。然而，獨立股東若基於以下原因決定選擇返投選項：(a)博裕集團的背景、投資經驗及／或資歷；及／或(b)彼等對本集團及物業管理行業整體前景的樂觀看法，並希望選擇返投選項成為Top Yingchun Investment IV的股東，應注意：(i)相關風險；及(ii)要約人的意向，並審慎考慮返投選項的具體特徵（詳見附錄七「認購表格主要條款」及附錄八「認購表格形式」）。

Top Yingchun Investment IV為一家於英屬處女群島註冊成立的非上市公司。因此，其股東無權享有上市規則賦予的利益及保障。此外，視乎選擇返投選項的股東數目，Top Yingchun Investment IV可能不符合《收購守則》所界定之「公眾公司」資格，在此情況下，《收購守則》項下的保障或不適用於其股份持有人。

要約股東務請細閱經修訂綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等提供推薦意見，要約股東仍應仔細考慮經修訂要約。於任何情況下，要約股東均務請注意，變現或持有其投資的決定須視乎個別情況及投資目標而定。

獨立董事委員會函件

如有疑問，要約股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。此外，吾等建議有意接納經修訂要約的要約股東細閱及仔細考慮接納經修訂要約的程序，有關詳情載於附錄一「接納經修訂要約的其他條款及程序」及隨附經修訂接納表格。

此致

列位要約股東 台照

為及代表
金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

袁林女士

獨立非執行董事

肖慧琳女士

獨立非執行董事

董渙樟先生

謹啟

2025年12月9日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就經修訂要約致獨立董事委員會的意見，以供載入本經修訂綜合文件。



红日资本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話 : (852) 2857 9208
傳真 : (852) 2857 9100

敬啟者：

經修訂中國國際金融香港證券有限公司
為及代表要約人提出
收購 貴公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約
及
建議撤銷 貴公司股份的上市地位

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就經修訂要約（包括選擇返投選項）及退市決議案的投票向獨立董事委員會提供意見。要約人已推出經修訂要約項下的經提高要約價，惟僅在同時滿足兩項退市條件時方予支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接納經修訂要約的要約股東將有權收取經提高要約價，（其進一步詳情載於日期為2025年12月9日的經修訂綜合文件（本函件構成其中一部分））。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與經修訂綜合文件所界定者具有相同涵義。

緊接拍賣股份過戶完成前，要約人及其一致行動人士持有合共226,048,971股股份，佔 貴公司已發行股本總額約37.86%。主要股東金科地產擁有的107,797,875股拍賣股份（佔 貴公司已發行股本總額約18.05%）由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣。根據中華人民共和國企業破產法及其他適用法律法

規，拍賣股份的拍賣（「拍賣」）乃為部分償還金科地產根據金科地產融資協議所欠要約人的債務。拍賣股份先前由金科地產質押予要約人（金科地產的債權人）。金科地產結欠要約人的債務總額（包括本金及利息）為人民幣4,696,588,363.39元。

拍賣已於2025年3月29日至2025年3月30日通過拍賣平台進行。

於2025年3月30日：

- (a) 要約人以總競標價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）贏得拍賣股份的拍賣，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元（相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算）；及
- (b) 已向要約人出具《拍賣成交確認書》。

於2025年9月19日公佈的拍賣股份過戶完成後，要約人及其一致行動人士合共持有333,846,846股股份，佔 貴公司已發行股本總額約55.91%。這導致要約人根據《收購守則》第26.1條就餘下股份提出強制性無條件全面要約。本初始要約於2025年9月26日作出，詳情載於要約人與 貴公司於同日聯合寄發的初始綜合文件。初始要約自該日起可供接納。

經參考要約人及 貴公司刊發日期為2025年11月17日及2025年12月5日的聯合公告，經修訂要約乃由中金公司代表要約人提出。有關修訂旨在鼓勵獨立股東批准退市決議案及接納經修訂要約。經修訂要約項下的經提高要約價，惟僅在同時滿足兩項退市條件時方予支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接納經修訂要約的要約股東將有權收取經提高要約價。然而，股東可在以下兩個選項擇一，即(i) A選項：有條件接納經修訂要約，據此，要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以經提高要約價向要約人出售要約股份；及(ii) B選項：無條件接納經修訂要約，據此，要約股東會按照基本要約價向要約人出售要約股份，並在有效接納要約後的七(7)個營業日內獲得基本要約價。此外，倘退市條件獲得滿足，要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款，該款項相當於基本要約價與經提高要約價之間的差額。

選擇A選項，該要約股東待退市條件獲得滿足後接納經修訂要約。該要約股東僅會在退市條件獲得滿足時，以現金方式收取經提高要約價（每股要約股份8.69港元）待：(i)退市條件獲得滿足，或(ii)要約人收到該要約股東有效接納要約（以較後發生者為準）後的七(7)個營業日內。為避免疑義，選擇A選項（有條件接納）不會使得股東僅收取基本要約價，也不會使得股東在退市條件未獲得滿足時，向要約人出售其持有的股份。倘(i)退市接受條件未能於最終截止日期前獲得滿足，或(ii)退市決議案未能於臨時股東會上獲批准（以較早發生者為準），則A選項將自動失效。在此情況下，要約人將退回該要約股東已經提交的所有相關股票證書及所有權文件。

選擇B選項，表示要約股東將無條件接納經修訂要約，並將按以下方式獲支付：

(i) 倘要約股東在退市條件獲得滿足前選擇B選項：

- (a) 該要約股東將在有效接納要約後的七(7)個營業日內，以現金方式支付基本要約價（每股要約股份6.67港元）；
- (b) 如果退市條件後續於最終截止日期或之前獲得滿足，在退市條件滿足後的七(7)個營業日內，該要約股東將通過補足安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），致使每股要約股份總代價達8.69港元）；及
- (c) 倘退市條件於最終截止日期或之前未能獲得滿足，選擇B選項的要約股東將已按照基本要約價向要約人出售其股份，且無法享受補足安排。

(ii) 倘要約股東在退市條件獲得滿足後選擇B選項，要約人收到該要約股東的有效接納要約後將在七(7)個營業日內以現金方式支付經提高要約價（每股要約股份8.69港元）。

為避免疑義，有條件接納（A選項）和無條件接納（B選項）均將計入退市接受條件下的接納率計算中。倘退市條件於最終截止日期前獲得滿足，選擇有條件接納（A選項）或無條件接納（B選項）的股東都將有權選擇返投選項（即有權以現金認購Top Yingchun Investment IV的股份）。有關經修訂要約的經修訂建議的進一步詳情，載於經修訂綜合文件的中金函件中。

初始要約的主要變動概述如下：

(a) 經提高要約價

要約人已推出經提高要約價，惟僅在同時滿足兩項退市條件時方予支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接納要約的要約股東將有權收取經提高要約價。對於已獲要約人接納其要約股份且已獲支付基本要約價（不論根據初始要約或經修訂要約）的股東，基本要約價與經提高要約價之間的差額將不遲於兩項退市條件同時獲得滿足之日後的七個營業日內予以補足。倘退市決議案未獲批准及／或退市接受條件未獲得滿足，則接納要約之要約股東將僅有權收取基本要約價。

(b) 返投選項

此外，倘兩項退市條件同時獲得滿足並於經提高要約價完成支付後，則已接納經修訂要約的要約股東（不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）將獲授返投選項。此選項允許彼等通過認購Top Yingchun Investment IV股份將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV。重組完成後（緊隨兩項退市條件同時獲得滿足後即刻發生），Top Yingchun Investment IV全資擁有要約人及Thematic Bridge。

進一步詳情請參閱經修訂綜合文件。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即肖慧琳女士、袁林女士及董渙樟先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就經修訂要約（包括選擇返投選項），及是否投票贊成退市決議案向獨立股東提供意見。經獨立董事委員會批准，紅日資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、要約人及其一致行動人士、金科地產及彼等各自的股東、董事或最高行政人員，或任何彼等各自的聯繫人，且與彼等並無關連。因此，吾等符合資格就經修訂要約向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過往兩年，除此項委任及吾等就以下各項獲委任為 貴公司獨立財務顧問外：
(a)2022年物業管理服務總協議補充協議項下的持續關連交易及經修訂年度上限以及有關債務清償框架協議的須予披露及關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2024年3月27日的通函)；(b)有關債務清償授權的主要及關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2024年11月29日的通函)；(c) 貴集團(作為債務人之一)於2025年2月獲授權參與重慶金科房地產開發有限公司(金科地產集團股份有限公司(作為債權人)的附屬公司)及金科地產集團股份有限公司(作為債權人)的債務重組方案(該等方案最終無需經 貴公司獨立股東批准，故 貴公司並無就此刊發通函)；及(d)中金為及代表要約人作出的初步要約(其詳情載於日期為2025年9月26日的初始綜合文件)，吾等未曾擔任 貴公司獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就是次獲委任為獨立財務顧問及上述獲委聘為獨立財務顧問已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。此外，考慮到(i)吾等就經修訂要約獲委任為獨立財務顧問的薪酬為固定及按市場水平計算，且並非以經修訂要約結果為條件；(ii)並無任何安排可令吾等向 貴公司或要約人、彼等各自的控股股東或與彼等一致行動的任何人士收取任何費用或利益(吾等的上述薪酬除外)；及(iii)吾等的委任乃按一般商業條款進行，並經獨立董事委員會批准，吾等獨立於 貴公司及要約人、彼等各自的控股股東及與彼等一致行動的任何人士，並無關連。且吾等認為，根據上市規則第13.84條及《收購守則》規則2，吾等獨立於 貴集團。

吾等意見及推薦建議之基準

於達致吾等意見時，吾等已依賴經修訂綜合文件所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及／或 貴公司高級管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設經修訂綜合文件所載或提述或由 貴公司、董事、管理層及管理人作出、發表或提供予吾等(彼等就此獨自承擔全部責任)的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等假設經修訂綜合文件所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當審慎的查詢後合理作出。董事及管理層確認，經修訂綜合文件中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。吾等的意見必需依據於在最後實際可行日期所存在的財務、經濟、

市場及其他狀況以及吾等在所獲得的資料而作出。 貴公司將根據《收購守則》規則9.1，盡快將綜合文件所載或提述資料的任何重大變動通知股東。倘於最後實際可行日期後，本綜合文件所載或提述的資料出現任何重大變動，以及吾等的意見、建議及／或推薦建議、向吾等提供及作出的資料及陳述及本函件所載資料(如有)出現變動，亦將盡快通知股東。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、Top Yingchun Investment IV及(如適用)彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的財務狀況、業務及事務，及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

吾等並無考慮接納或不接納經修訂要約對獨立股東的稅務及監管影響，原因是該等影響視乎個別情況而定。尤其是，居於境外或須就證券買賣繳納境外稅項或香港稅項的獨立股東，應考慮彼等本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

本函件僅向獨立董事委員會及獨立股東發出，以供彼等考慮經修訂要約，除為載入經修訂綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。本函件的中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

經修訂要約之主要條款

基本要約價及經提高要約價

中金將為及代表要約人按下列基準提出經修訂要約：

每股要約股份的基本要約價 現金**6.67**港元

或

每股要約股份的經提高要約價，僅在滿足以下
各條件時方予支付： 現金**8.69**港元

- (1) 退市決議案於臨時股東會上獲批准；及
- (2) 退市接受條件獲得滿足

誠如經修訂接納表格所載，股東可在以下兩個選項擇一：

- A選項(有條件接納經修訂要約)：選擇此選項，即表示閣下於兩項退市條件獲得滿足後有條件接納經修訂要約。閣下所提交的股份將計入退市接受條件，惟兩項退市條件獲得滿足，經提高的要約價方會結算；反之，閣下的接納將失效。
- B選項(無條件接納經修訂要約)：選擇此選項，即表示閣下無條件接納經修訂要約。閣下將於獲有效接納後不超過七(7)個營業日支付基本要約價。倘退市條件於其後獲得滿足，閣下將仍合資格享受補足安排。

要約人以拍賣股份的總競標價人民幣666,835,067.60元(相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)購入拍賣股份，代價為每股拍賣股份人民幣6.19元(相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)。

於最後實際可行日期，貴公司有已發行股份597,088,700股。貴公司並無任何尚未行使的購股權、認股權證或衍生工具或可轉換或交換為股份的證券，亦未訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券。

經修訂要約乃根據《收購守則》向所有要約股份持有人發出。根據經修訂要約將予收購的要約股份應為繳足股款，且不附帶一切產權負擔，並連同於經修訂綜合文件日期或其後附帶的所有權利及利益，包括但不限於收取記錄日期為於提出經修訂要約日期(即經修訂綜合文件日期)或之後可能就此派付、作出或宣派或同意作出或派付的所有股息、分派及任何資本回報(如有)的權利。

根據《收購守則》第16.1條，經由補償安排，修訂要約的利益將適用於任何先前已接納初步要約的要約股東。先前已接納初步要約的任何要約股東或其代表簽立初步接納表格，將被視為構成接納經修訂要約，而除非有關持有人有權撤回其接納並根據《收購守則》及初始綜合文件所載條款妥為撤回，否則該等要約股東毋須採取進一步行動。

就其已提交的股份獲要約人接納且基本要約價已獲支付(不論根據初始要約或經修訂要約)的股東而言，基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件根據補償安排獲得滿足當日後七個營業日內結算。

經提高要約價將僅於1)退市決議案獲臨時股東會批准；及2)退市接受條件獲得滿足時方會支付。

(I) 於臨時股東會上批准退市決議案

退市決議案必須由獨立股東於臨時股東會上根據《收購守則》及上市規則的規定批准。具體而言，退市決議案必須受以下各項規限：

- 由親身或委派代表於臨時股東會上投下佔無利害關係股份所附投票權至少75%的贊成票；及
- 投票反對退市決議案的票數不超過於記錄日期所有無利害關係股份所附投票權的10%。

為釐定就退市決議案投票的資格及如經修訂要約公告所公佈，記錄日期為2025年12月2日(星期二)。於記錄日期前遞交要約股份接納的獨立股東將無權就退市決議案投票。於記錄日期當日或之後已遞交要約股份接納的獨立股東將有權就退市決議案投

票。於記錄日期，已收到要約的有效接納44,067,482股股份(約佔 貴公司已發行股本總數的7.38%)。因此，共持有219,174,372股無利害關係股份(約佔 貴公司已發行股本總數的36.71%)的獨立股東仍有權出席臨時股東會並於會上投票。

(II) 獲得滿足退市接受條件

要約人亦須接獲至少佔所有無利害關係股份90% (即至少236,917,669股無利害關係股份，約佔 貴公司已發行股本總額的39.68%)的有效接納(連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買)，方可根據《收購守則》第2.2條註釋(iii)將 貴公司從聯交所建議退市，鑑於 貴公司乃於中國成立，要約人並無強制收購權。

誠如經修訂接納表格所載，股東可在兩個選項中選擇一個：即(i) A選項(有條件接納經修訂要約)；或(ii)B選項(無條件接納經修訂要約)，其詳情進一步載於本函件上文「緒言」及「經修訂要約之主要條款」章節。

為避免疑義，有條件接納(A選項)和無條件接納(B選項)均將計入退市接受條件下的接納率計算中。倘退市條件於最終截止日期前獲得滿足，選擇有條件接納(A選項)或無條件接納(B選項)的股東都將有權選擇返投選項(即有權以現金認購Top Yingchun Investment IV的股份)。

誠如經修訂綜合文件所載，自初步公告日期起直至最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士已進一步收購151,865,357股股份(佔本公司已發行股份總數約25.43%)，包括(i)透過拍賣股份過戶收購的107,797,875股股份(佔本公司已發行股份總數約18.05%)及(ii)要約項下已獲提呈接納44,067,482股股份(佔本公司已發行股份總數約7.38%)。因此，倘要約人於最後實際可行日期後獲得要約項下至少192,850,187股股份(佔本公司已發行股份總數約32.30%)的有效接納，則退市接受條件獲得滿足。

總代價

倘出現下列情形之一：(i)退市決議案未獲臨時股東會批准或(ii)退市接受條件未獲得滿足，則根據基本要約價6.67港元及於最後實際可行日期已發行267,722,054股要約股份計算，要約人根據經修訂要約應付的最高金額將約為1,785,706,100.18港元(假設並無進一步發行股份)。

倘(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准，及(ii)退市接受條件獲得滿足，則根據每股要約股份8.69港元的經提高要約價以及於最後實際可行日期已發行267,722,054股要約股份計算，要約人根據經修訂要約應付的最高款項(包括向已按基本要約價(不論根據初始要約或經修訂要約)接納的股東支付的款項，惟須於兩項退市條件獲得滿足前支付)將約為2,326,504,649.26港元(假設並無進一步發行股份)。

返投選項

倘兩項退市條件均獲得滿足，已接納經修訂要約的股東(不論接納是在退市條件獲得滿足前或獲得滿足後呈交)將獲提供選擇，可將彼等根據經提高要約價收取的全部或部分現金總代價再投資於Top Yingchun Investment IV。重組完成後(緊隨兩項退市條件同時獲得滿足後即刻發生)，Top Yingchun Investment IV全資擁有Thematic Bridge及要約人。作為再投資現金代價的交換，該等股東將收取新發行的Top Yingchun Investment IV股份。股東如欲選擇返投選項，須於經修訂要約結束後七(7)個曆日內根據認購表格所載指示提交認購表格，並於提交認購後六(6)個月內或Top Yingchun Investment IV可能釐定的較後日期內完成有關支付總認購價的物流及程序。認購表格樣本載於本經修訂綜合文件附錄八。

要約人將於兩項退市條件獲得滿足後，在切實可行情況下盡快刊發進一步公告，詳述選擇返投選項的具體安排及程序，包括遞交認購表格及支付再投資金額。

新發行的Top Yingchun Investment IV股份將在各方面與其本身以及於新發行Top Yingchun Investment IV股份發行日期已發行的所有其他Top Yingchun Investment IV股份享有同等地位，包括收取Top Yingchun Investment IV可能宣派、作出或支付的所有未來股息及分派的權利。Top Yingchun Investment IV股份的業權證明乃透過將持有人姓名及持股詳情記錄於Top Yingchun Investment IV備存的股東名冊及／或向該等持有人發出股票而顯示。

返投選項須待(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准；及(ii)退市接受條件獲得滿足後，方可作實。

返投選項為現有股東提供機會，使其可於股份於聯交所撤銷上市地位後保留於 貴公司的間接權益。

選擇返投選項

倘兩項退市條件均獲得滿足，則每名已接納經修訂要約（不論接納是否於退市條件獲得滿足前或獲得滿足後提交）並希望選擇返投選項的股東，必須簽署認購表格。

有關每股Top Yingchun Investment IV股份的認購價及吾等相關分析，請參閱本函件「2.8返投選項」一節。

Top Yingchun Investment IV股份為Top Yingchun Investment IV的股份，而Top Yingchun Investment IV為一間於英屬處女群島註冊成立的非上市投資控股有限公司。Top Yingchun Investment IV為要約人的母公司。要約人及Top Yingchun Investment IV的股權架構詳情載於經修訂綜合文件「中金函件」內「Top Yingchun Investment IV的股權結構」一節。

已接納初始要約的要約股東享有回購選擇權

於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東（即已接納股東）並無機會選擇A選項（有條件接納）。

為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權。根據此回購選擇權，倘退市條件未能於最終截止日期前獲得滿足，已接納股東可以按照基本要約價（每股要約股份6.67港元），向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前根據初始要約提呈並出售予要約人的要約股份（即回購選擇權），由此已接納股東將獲得和選擇A選項（有條件接納）的股東同等的待遇。

所考慮之主要因素及原因

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團財務資料及行業前景

1.1 貴集團的歷史財務資料

貴集團主要於中國從事提供空間物業服務、本地生活服務、社區增值服務¹及數智科技服務。

吾等謹此載列 貴集團截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務資料（摘錄自 貴集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告（「**2025年中報**」）及 貴集團截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度的財務資料（摘錄自 貴集團截至2023年12月31日止年度的年報（「**2023年年報**」）及截至2024年12月31日止年度的年報（「**2024年年報**」）概要：

摘錄自2024年年報及2025年中期報告的 貴集團綜合全面收益表概要

| | 截至6月30日止六個月 | | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2025年 | 2024年 | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 收入 | | | | |
| －住宅服務（附註1） | 1,746,699 | 1,775,154 | 3,343,045 | 3,457,993 |
| －企業服務（附註1） | 479,872 | 523,915 | 1,002,717 | 1,146,743 |
| －其他服務（附註1及2） | 108,118 | 111,086 | 239,673 | 375,005 |
| 總收入 | 2,334,689 | 2,410,155 | 4,585,435 | 4,979,741 |
| 銷售成本 | (1,877,114) | (1,945,947) | (3,925,421) | (4,051,564) |
| 毛利 | 457,575 | 464,208 | 660,014 | 928,177 |
| 整體毛利率 | 19.6% | 19.3% | 14.4% | 18.6% |

1 社區增值服務主要包括：(i)家庭生活服務，包括社區團購、家居清潔服務、到家服務及旅遊服務等；(ii)園區經營服務，包括公共資源管理服務（如公共場所租賃服務）、臨時停車服務、社區傳媒服務及親子教育；(iii)家居煥新服務，包括房屋一站式硬裝、軟裝、家居單品銷售、老舊房屋翻新、拎包入住服務及其他服務；及(iv)資產運營服務，包括新房、二手房及車位租售及營銷服務、商業運營服務等。

獨立財務顧問函件

| | 截至6月30日止六個月 | | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------------|
| | 2025年 | 2024年 | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 毛利率： | | | | |
| －住宅服務 | 22.1% | 21.7% | 16.5% | 19.8% |
| －企業服務 | 12.2% | 13.9% | 9.6% | 13.7% |
| －其他服務(附註) | 11.7% | 5.0% | 5.4% | 22.6% |
| 主要收支組成部分 | | | | |
| 金融資產減值虧損淨額 | (175,485) | (332,787) | (556,556) | (1,470,565) |
| 其他收入 | 25,288 | 29,579 | 55,852 | 149,703 |
| 其他虧損－淨額 | (11,167) | (35,456) | (64,748) | (166,354) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | 100,359 | (184,646) | (546,798) | (1,119,545) |
| 貴公司擁有人應佔期內／年內 | | | | |
| 溢利／(虧損)及全面收益總額 | 65,020 | (194,430) | (587,302) | (951,038) |

附註： 貴集團向客戶提供的其他服務，主要形式包括：(i)酒店管理服務，(ii)餐食供應鏈服務（如米麵糧油等食材供應鏈服務），(iii)資產運營服務，主要包括新房、二手房及車位銷售及營銷服務、商業運營服務等，及(iv)數智科技服務，如向物業管理公司、外部企業客戶、開發商等客戶提供數智解決方案等。

截至2025年6月30日止六個月(「2025年上半年」)及截至2024年6月30日止六個月(「2024年上半年」)的財務表現

根據2025年中報，於2025年上半年， 貴集團的收入來自三條業務線，即：(a)住宅服務；(b)企業服務；及(c)其他服務。 貴集團的收入大致穩定，於2024年上半年約為人民幣2,410.2百萬元，於2025年上半年約為人民幣2,334.7百萬元，該變動主要由於 貴集團整體在管建築面積(「建築面積」)由2024年6月30日的約209.5百萬平方米(「平方米」)略微減少至2025年6月30日的約203.3百萬平方米。按收入劃分，住宅服務均為2025年上半年及2024年上半年的最大業務線，佔總收入逾70%，其次分別為企業服務及其他服務。

貴集團2025年上半年的毛利約為人民幣457.6百萬元，與2024年上半年的約人民幣464.2百萬元大致持平。 貴集團於2025年上半年的毛利率約為19.6%，與2024年上半年的毛利率約19.3%持平。 貴集團於2025年上半年最大的收入來源

業務為住宅服務，其於2025年上半年貢獻毛利約人民幣386.2百萬元，毛利率約為22.1%，與2024年上半年錄得的毛利約人民幣385.6百萬元及毛利率約21.7%相若。至於 貴集團的企業服務，毛利由2024年上半年的約人民幣73.0百萬元下降至2025年上半年的約人民幣58.7百萬元，毛利率亦由2024年上半年的約13.9%略降至2025年上半年的約12.2%，主要歸因於 貴集團戰略性收縮及撤出低質效項目，此乃由於 貴集團主動退出部分負貢獻項目，導致與提前終止合約相關的一次性費用增加，而 貴公司確認這對毛利率產生負面淨影響。由於該等一次性費用， 貴集團企業服務於2025年上半年錄得毛利率下降。 貴集團其他服務的毛利亦由2024年上半年的約人民幣5.6百萬元增至2025年上半年的約人民幣12.7百萬元，毛利率亦有提升，主要歸因於 貴集團提供的數智科技服務的收入增長，加上 貴集團實施的降本措施，尤其是僱員開支減少。

貴集團於2025年上半年錄得除所得稅前溢利約人民幣100.4百萬元，而2024年上半年錄得除所得稅前虧損約人民幣184.6百萬元。該變動主要由於：(a)金融資產減值虧損淨額由2024年上半年的約人民幣332.8百萬元減少約人民幣157.3百萬元或47.3%至2025年上半年的約人民幣175.5百萬元，主要歸因於根據管理層經考慮標的開發商（即金科地產集團股份有限公司，為緊接拍賣股份過戶完成前的主要股東）的重組進度後作出的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）評估，未收回應收款項的減值虧損撥備減少，以及貿易應收款項及其他應收款項的信貸減值減少；及(b)行政開支由2024年上半年的約人民幣304.3百萬元減少約人民幣127.6百萬元或41.9%至2025年上半年的約人民幣176.7百萬元，主要歸因於實施降本措施，且2025年上半年未對高能級僱員新增授予股份激勵，致使 貴集團的僱員福利開支由2024年上半年的約人民幣985.8百萬元降至2025年上半年的約人民幣821.4百萬元。

截至2023年12月31日止年度（「2023財年**」）及截至2024年12月31日止年度（「**2024財年**」）的財務表現**

吾等注意到，2024年 貴集團為貫徹聚焦核心主業、戰略的經營方針，於2024年年報中對業務線及其呈報進行了調整，該業務線的呈報方式變化將繼續於未來的年報中披露，即(a)將原空間物業服務與小區增值服務按照項目業態分

為「住宅服務」、「企業服務」；(b)將原本地生活服務中的團餐業務合併入企業服務，進一步強化綜合設施管理服務的優勢；(c)將「其他服務」的範圍擴大至包含其他非核心業務（指數智科技服務），提升服務資源集中度。調整後， 貴集團2024年度收入來自三大業務線，即：(a)住宅服務；(b)企業服務；及(c)其他服務。

根據2024年年報，於2024財年， 貴集團的收入來自三條業務線，即：(a)住宅服務；(b)企業服務；及(c)其他服務。 貴集團的收入由2023財年的約人民幣4,979.7百萬元減少約人民幣394.3百萬元或7.9%至2024財年的約人民幣4,585.4百萬元，主要由於整體在管建築面積由2023財年的約211.7百萬平方米減少至2024財年的約207.4百萬平方米，令各業務線的收入普遍減少。按收入劃分，住宅服務均為2024財年及2023財年的最大業務線（佔 貴集團總收入約72.9%及69.5%），其次分別為企業服務（佔 貴集團總收入約21.9%及23.0%）及其他服務（佔 貴集團總收入約5.2%及7.5%）。

貴集團2024財年的毛利約為人民幣660.0百萬元，較2023財年的約人民幣928.2百萬元下降約28.9%，主要由於(a)前段所載 貴集團的整體收入減少；(b)當時最大的收入來源業務（即 貴集團的住宅服務）的毛利率由2023財年的約19.8%減少至2024財年的約16.5%；(c)企業服務的毛利率由2023財年的約13.7%下降至2024財年的約9.6%；及(d)其他服務的毛利率由2023財年的約22.6%下降至2024財年的約5.4%。 貴集團的住宅服務毛利率變動乃主要由於 貴集團退出部分負貢獻項目令2024財年錄得銷售成本增加及 貴集團對優質存量項目加大維修和提質投入。企業服務的毛利率變動乃主要由於：(a) 貴集團戰略性收縮及撤出部分負貢獻項目，導致產生與提前終止合約相關的一次性費用，而 貴公司確認這對毛利率產生負面淨影響；及(b)銷售成本項下與過往年度的併購及資本投資所產生的無形資產相關的攤銷費用增加。其他服務的毛利率變動主要歸因

於 貴集團作出戰略性調整，聚焦住宅服務，並戰略性收縮其他服務業務，導致毛利率及毛利均下降，原因為戰略性收縮使毛利貢獻減少，而 貴集團的固定成本(例如上文第(b)項所述的攤銷費用)維持大致穩定，亦導致毛利率下降。

貴集團於2024財年錄得除所得稅前虧損約人民幣546.8百萬元，而2023財年為約人民幣1,120.0百萬元，除所得稅前虧損減少約人民幣572.7百萬元。該變動主要由於以下各項的淨影響：(a)金融資產減值虧損淨額由2023財年的約人民幣1,470.6百萬元減少至2024財年的約人民幣556.6百萬元，主要歸因於根據 貴集團的預期信貸虧損模型按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)評估的標的應收款項(包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項及融資租賃應收款項)的預期信貸虧損減少；(b)其他虧損－淨額由2023財年的約人民幣166.4百萬元減少至2024財年的約人民幣64.7百萬元，主要由於根據香港財務報告準則評估的商譽減值同比減少約人民幣86.2百萬元，部分被(c)前段所載的毛利減少所抵銷；及(d)其他收入由2023財年的約人民幣149.7百萬元減少至2024財年的約人民幣55.9百萬元，主要由於向金科地產集團貸款的利息收入同比減少約人民幣90.0百萬元。

摘錄自2023年年報的 貴集團綜合全面收益表概要

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| | 2023年 人民幣千元 (經審核) | 2022年 人民幣千元 (經審核) |
| 收入 | | |
| – 空間物業服務 | 4,092,028 | 4,101,158 |
| – 本地生活服務 | 513,894 | 487,931 |
| – 社區增值服務 | 317,069 | 332,851 |
| – 數智科技服務 | 56,750 | 83,119 |
| 總收入 | 4,979,741 | 5,005,059 |

截至12月31日止年度

| | 2023年 人民幣千元 (經審核) | 2022年 人民幣千元 (經審核) |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銷售成本 | (4,051,564) | (4,061,857) |
| 毛利(附註) | 928,177 | 943,202 |
| 主要收入或開支 | | |
| 金融資產減值虧損淨額 | (1,470,565) | (2,152,408) |
| 其他收入 | 149,703 | 44,147 |
| 其他虧損－淨額 | (166,354) | (307,250) |
| 除所得稅前虧損 | (1,119,545) | (2,001,393) |
| 貴公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額 | (951,038) | (1,818,545) |

附註：貴集團於2023財年及2022財年的整體毛利率分別約為18.6%及18.8%。

截至2022年12月31日止年度(「2022財年」)及2023財年的財務表現

根據2023年年報，於2023財年， 貴集團的收入來自四條業務線，即：(a)空間物業服務；(b)本地生活服務；(c)社區增值服務；及(d)數智科技服務。 貴集團的收入由2022財年的約人民幣5,005.1百萬元減少約人民幣25.3百萬元或0.5%至2023財年的約人民幣4,979.7百萬元，主要由於非業主增值服務的收入減少約人民幣270.1百萬元或63.5%，該收入減少主要由於當時中國房地產市場持續面臨經營挑戰的影響，因此 貴集團在評估交易對手信用狀況時採取更嚴格的標準，導致 貴集團於2023財年承接的項目數量減少，被物業管理服務的收入增加約人民幣261.0百萬元或7.1%所抵銷，該收入增加主要由於 貴集團業務擴張推動及2023財年新增在管建築面積約48.8百萬平方米。按收入劃分，空間物業服務均為2023財年及2022財年的最大業務線，其次分別為本地生活服務、社區增值服務及數智科技服務。

貴集團2023財年的毛利約為人民幣928.2百萬元，較2022財年的約人民幣943.2百萬元略微下降約1.6%。

獨立財務顧問函件

貴集團亦於2023財年錄得除所得稅前虧損約人民幣1,119.5百萬元，而2022財年為除所得稅前虧損約人民幣2,001.4百萬元。該變動主要由於以下各項的淨影響：(a)上述收入減少情況；(b)金融資產減值虧損淨額由2022財年的約人民幣2,152.4百萬元減少至2023財年的約人民幣1,470.6百萬元，主要歸因於根據 貴集團的預期信貸虧損模型按香港財務報告準則評估的標的應收款項（包括貿易應收款項、應收貸款、其他應收款項、融資租賃應收款項及應收票據）的預期信貸虧損減少；(c)其他虧損－ 淨額由2022財年的約人民幣307.3百萬元減少至2023財年的約人民幣166.4百萬元，主要由於根據香港財務報告準則評估的商譽減值同比減少約人民幣145.7百萬元；及(d)其他收入（主要包括向金科地產集團貸款的利息收入）由2022財年的約人民幣44.1百萬元增加至2023財年的約人民幣149.7百萬元。該變動主要歸因於向金科地產集團貸款的利息收入同比增加約人民幣106.0百萬元。

摘錄自2024年年報及2025年中報的 貴集團綜合財務狀況表概要

| | 於6月30日 | | 於12月31日 | |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | 2025年 | | 2024年 | |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 非流動資產 | 1,893,329 | | 2,038,188 | 1,990,392 |
| 流動資產 | 4,402,642 | | 4,677,178 | 5,666,935 |
| 非流動負債 | 145,861 | | 147,451 | 187,277 |
| 流動負債 | 2,701,877 | | 3,185,988 | 3,372,803 |
| 貴公司擁有人應佔權益 | <u>3,421,922</u> | <u>3,351,752</u> | <u>4,077,934</u> | |

於2025年6月30日及2024年12月31日的財務狀況

於2025年6月30日， 貴集團的資產總值約為人民幣6,296.0百萬元，主要包括(a)現金及現金等價物以及定期存款，於2025年6月30日約為人民幣2,276.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,801.8百萬元減少約18.8%；及(b)有關流動資產及非流動資產的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，

於2025年6月30日約為人民幣1,666.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣1,581.9百萬元增加約5.3%。於2025年6月30日， 貴集團的負債總額約為人民幣2,847.7百萬元，主要包括(a)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2025年6月30日約為人民幣1,874.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,201.7百萬元減少約14.9%；及(b)合約負債，於2025年6月30日約為人民幣744.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣888.4百萬元減少約16.2%。

於2025年6月30日， 貴公司擁有人應佔權益約為人民幣3,421.9百萬元，與於2024年12月31日的約人民幣3,351.8百萬元相比保持大致穩定。

於2024年12月31日及2023年12月31日的財務狀況

於2024年12月31日， 貴集團的資產總值約為人民幣6,715.4百萬元，主要包括(a)現金及現金等價物以及定期存款，於2024年12月31日約為人民幣2,801.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣3,125.5百萬元減少約10.4%；及(b)有關流動資產及非流動資產的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項以及預付款項，於2024年12月31日約為人民幣1,581.9百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,188.3百萬元減少約27.7%。於2024年12月31日， 貴集團的負債總額約為人民幣3,333.4百萬元，主要包括(a)貿易應付款項、應付票據及其他應付款項，於2024年12月31日約為人民幣2,201.7百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,372.4百萬元減少約7.2%；及(b)合約負債，於2024年12月31日約為人民幣888.4百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣880.7百萬元增加約0.9%。

於2024年12月31日， 貴公司擁有人應佔權益約為人民幣3,351.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣4,077.9百萬元減少約人民幣726.2百萬元或17.8%。

1.2 貴集團的歷史股息

於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年以及截至2025年6月30日止六個月， 貴公司並無宣派任何股息。於最後實際可行日期， 貴公司概無任何已宣派、作出但尚未支付的未結股息或其他分派。此外， 貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。為此，獨立股東應考量(a)截至2024年12月31日止三個連續財政年度 貴集團的綜合財務業績及 貴公司擁有人應

佔年內虧損及全面收益總額；(b) 貴集團的綜合財務業績以及 貴公司擁有人應佔截至2025年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額（如2025年中報所載）；(c)訂明董事會建議截至2021年至2025年12月31日止全年的現金股息不低於2024年年報所載當年 貴公司擁有人應佔溢利的40%的 貴集團既定股息政策；及(d)於考慮是否接納經修訂要約或保留其在 貴公司中的部分或全部持股時，由於截至2025年12月31日止財政年度尚未結束，無法確定 貴集團會按既定股息政策派發股息，且為免生疑問，根據董事會函件所載， 貴公司無意在直至經修訂要約期結束後，宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。

1.3 貴集團的行業及前景

吾等從2025年中期報告中注意到，管理層認為中國房地產市場整體處於調整階段，市場競爭加劇，導致房地產公司更加重視區域深耕和城市聚焦。此外，行業發展從規模優先轉向效益優先，持續優化項目組合，並降低成本。

由於 貴集團的業務主要位於中國，其住宅物業管理及相關服務的需求可能受中國經濟及房地產行業發展的影響，吾等已就此開展獨立研究。

基於吾等對中國國家統計局（「統計局」）於2025年2月²及2025年10月³所發佈數據的獨立研究，截至2024年12月31日止年度及截至2025年9月30日止九個月，中國國內生產總值（「GDP」）(a)同比增長約5.0%；及(b)環比增長約5.2%。

然而，主要經濟體持續存在的地緣政治不確定性及經濟挑戰，包括現屆美國政府奉行的保護主義政策（如加徵關稅及制裁），可能會繼續對中國整體經濟環境及發展造成影響，進而導致對整體中國房地產市場的需求造成不利影響。

2 2024年國內生產總值數據由統計局公佈（資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202502/t20250228_1958817.html）

3 中國國家統計局公佈的截至2025年9月30日止九個月的中國國內生產總值數據（資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfbhjd/202510/t20251021_1961646.html）

根據吾等對統計局⁴所發佈中國房地產相關數據的審閱，吾等注意到截至2025年9月30日止九個月（「**2025年首九個月**」），全國房地產開發投資約人民幣67,706億元，較去年同期下降約13.9%。其中住宅投資約人民幣52,046億元，較去年同期下降約12.9%。對於新建商品房中住宅銷售面積，2025年首9個月的總銷售面積約658.4百萬平方米，較去年同期小幅下降約5.5%。

1.4 吾等的觀點

鑑於上述，吾等認為中國房地產市場的發展繼續受以下因素影響：(a)中國中央及地方政府旨在促進房地產開發及相關行業長期可持續健康發展的政策，但短期而言，物業開發及相關行業仍面臨需求不確定性；(b)屆時的市場環境；及(c)中國的整體經濟狀況受持續的地緣政治不確定性及主要經濟體普遍面臨的經濟挑戰（包括當前美國政府推行的保護主義政策）所影響。因此，結合吾等於「1.3 貴集團的行業及前景」一節的分析，未來一段時間內中國房地產行業的前景仍存在不確定性。鑑於 貴集團主要經營的物業行業被視為中國房地產開發行業的下游行業之一，中國房地產開發項目持續落成將為物業行業整體創造新的額外需求，故而中國房地產開發項目新落成數量放緩及物業需求下降則會對整個物業管理行業帶來充滿挑戰的環境。因此，物業管理行業的需求放緩或會對 貴集團持續擴張其物業管理業務造成潛在不利影響。

2. 比較基本要約價及經提高要約價

2.1 基本要約價比較

每股要約股份6.67港元的基本要約價較：

- (a) 最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份7.91港元折讓約15.68%；
- (b) 經修訂公告最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份6.87港元折讓約2.91%；

⁴ 中國國家統計局發佈截至2025年9月30日止九個月中國房地產行業數據（資料來源：www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202510/t20251020_1961609.html）

- (c) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.69港元折讓約0.22%；
- (d) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.64港元溢價約0.39%；
- (e) 拍賣股份過戶通知日期股份於聯交所所報收市價每股股份6.54港元溢價約1.99%；
- (f) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元折讓約22.62%；
- (g) 截至最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.97港元折讓約16.33%；
- (h) 截至最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股7.51港元折讓約11.15%；
- (i) 截至最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份7.20港元折讓約7.33%；
- (j) 2024年12月31日每股資產淨值溢價約8.03%；及
- (k) 2025年6月30日每股資產淨值溢價約5.82%。

2.2 經修訂要約價比較

經修訂要約價項下每股要約股份8.69港元的現金代價較：

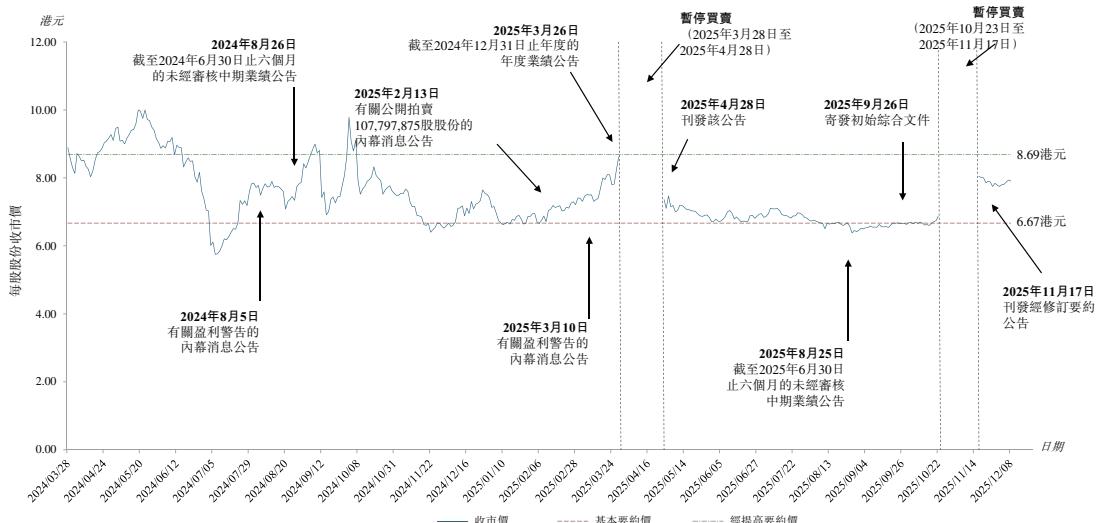
- (a) 最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股股份7.91港元溢價約9.86%；
- (b) 經修訂公告最後交易日股份於聯交所所報收市價每股6.87港元溢價約26.49%；

- (c) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.69港元溢價約29.99%；
- (d) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續30個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.64港元溢價約30.79%；
- (e) 截至經修訂公告最後交易日(含該日)連續60個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.63港元溢價約31.00%；
- (f) 於拍賣股份過戶通知日期聯交所所報收市價每股股份6.54港元溢價約32.87%；
- (g) 最後交易日股份於聯交所所報收市價每股股份8.62港元溢價約0.81%；
- (h) 2024年12月31日每股資產淨值溢價約40.75%；及
- (i) 2025年6月30日每股資產淨值溢價約37.86%。

2.3 歷史股價表現

吾等已審閱及分析股份於下列期間的收市價：(a)緊接最後交易日前約12個月(自2024年3月28日起計直至最後交易日(含該日))('首個回顧期')，為市場中進行類似股價分析普遍採納的時間框架，對吾等為評估經修訂要約項下的要約價的公平性及合理性對經修訂要約項下的要約價及其成交量分析而言，其時間長度被視為足以說明股份收市價的近期趨勢；及(b)緊接該初步公告日期後翌日起直至最後實際可行日期(含該日)('第二個回顧期'，連同首個回顧期，統稱為「回顧期」)：

獨立財務顧問函件



資料來源：www.hkex.com.hk

6.67港元的基準要約價較：(a)回顧期每股股份約7.43港元的平均收市價折讓約10.2%；(b)最後交易日股份於聯交所所報收市價每股8.62港元折讓約22.6%；及(c)最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股7.91港元折讓約15.7%。經提高要約價8.69港元較基本要約價6.67港元溢價。

首個回顧期

於首個回顧期內，股份的收市價波幅介乎5.75港元（2024年7月8日）至10.0港元（2024年5月17日及22日），平均值為每股股份約7.72港元。根據整體趨勢而言，股份的收市價於首個回顧期的下半段普遍低於上半段，可能是由於（其中包括）貴集團當時發佈的財務業績，以及當時的市場狀況及當時的投資者情緒。吾等注意到，基本要約價介乎股份於首個回顧期的最高及最低收市價之間，並較(a)股份最高收市價折讓約33.3%；及(b)股份最低收市價溢價約16.0%。

經分析，吾等亦注意到，於2025年2月13日（交易時段後），貴公司發佈內幕消息公告（「**內幕消息公告**」），內容有關（其中包括）董事會獲悉，金科地產持有的107,797,875股拍賣股份將由金科地產管理人根據中國企業破產法及其他適用法律法規，在重慶市第五中級人民法院（「**中國法院**」）的監督下進行拍賣，以清償金科地產所欠Broad Gongga Investment Pte. Ltd.的債務（「**公開拍賣消息**」）。

儘管拍賣的結果及／或最終成交價格在當時尚不明朗，自內幕消息公告刊發日期起計直至首個回顧期結束（「該期間」），儘管 貴公司於2025年3月10日發佈盈利警告公告，且於2025年3月26日發佈業績公告，當中載列其截至2024年12月31日止年度的年度業績錄得年內虧損約人民幣551.0百萬元，但股份收市價仍呈現整體上升趨勢。該期間股份收市價的波動未必受市場對公開拍賣消息的反應所影響，因此，吾等認為將基本要約價與2025年2月13日（即緊接內幕消息公告發佈前的一個月，為內幕消息公告發佈前一段足夠長的時間，使吾等能夠對當時的現行收市股價進行有意義的分析，而不會受到內幕消息公告內容的影響）前的合理期間（「未受影響期間」）內的股份收市價作比較，比與接近最後交易日（含該日）的相應期間的股份收市價作比較更為合適。

為供參考，於首個回顧期，(a) 213個交易日的每股股份收市價高於基本要約價；(b) 28個交易日的每股股份收市價低於基本要約價；及(c)三個交易日的每股股份收市價等於基本要約價。

就此而言，經進一步分析，吾等注意到，基本要約價較(a)2025年2月13日（即內幕消息公告日期）的收市價每股股份7.08港元折讓約5.8%；(b)直至2025年2月13日（含該日）連續10個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.86港元折讓約2.8%；及(c)直至2025年2月13日（含該日）連續20個交易日股份於聯交所所報平均收市價每股股份6.81港元折讓約2.1%。

吾等亦注意到，基本要約價相當於拍賣（即管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣）中的每股股份價格，鑑於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值。此外，誠如前段分析所示，基本要約價與未受影響期間股份的收市價基本一致。基於此，吾等認為基本要約價符合且代表當時的公開市場價格。

第二個回顧期

於2025年4月28日刊發該初步公告後，每股股份收市價由最後交易日的8.62港元顯著下跌至緊接該初步公告日期後交易日的7.36港元，跌幅約為14.6%。吾等亦注意到，每股股份收市價由經修訂公告最後交易日(即 貴公司及要約人聯合刊發日期為2025年11月17日的經修訂要約詳情公告(即「經修訂要約公告」)前)的6.87港元顯著增加至緊接經修訂要約公告日期後首個交易日的8.05港元。吾等已查詢該初步公告及經修訂要約公告刊發後股份收市價大幅波動的可能原因，並經董事確認，除該初步公告及經修訂要約公告所載資料外(如適用)，董事並不知悉任何可能對股票價格產生重大影響的事項。吾等認為，股份於刊發該初步公告及經修訂要約公告後價格波動，可能分別歸因於市場對初始要約及經修訂要約的反應。

因此，概不保證股份的收市價於最後實際可行日期後及／或經修訂要約結束後將會上升、下降或繼續維持相等於、高於或低於基本要約價的水平。除股份收市價的有關波動外，股份收市價的整體表現於首個回顧期大體以逐步下跌的趨勢買賣。

於第二個回顧期，每股股份收市價介乎6.38港元至8.05港元，而每股股份平均收市價約為6.91港元。

為供參考，於第二個回顧期，(a)有97個交易日的每股收市價高於基本要約價；(b)有39個交易日的每股收市價低於基本要約價；及(c)有1個交易日的每股收市價相等於基本要約價。吾等亦注意到，自緊接經修訂要約公告日期後的交易日(即2025年11月18日)起直至及包括最後實際可行日期，股份收市價介乎7.75港元至8.05港元，因此，基本要約價6.67港元低於該範圍，且低於最後實際可行日期的每股股份的收市價7.91港元。

基準要約價較(a)股份於第二個回顧期的平均每日收市價折讓約3.5%；及(b)股份於最後實際可行日期的收市價折讓約15.7%。

於回顧期內的收市價與經提高要約價比較之分析

誠如董事會函件所載，要約人及 貴公司聯合發佈的日期為2025年11月17日的經修訂要約公告以修訂要約條款，包括引入經提高要約價。就資料而言，於第二個回顧期，該期間所有交易日（即137個交易日）的每股收市價均低於經提高要約價。於最後實際可行日期，每股股份的收市價為7.91港元。經修訂要約價分別較(a)股份於第二回顧期的平均每日收市價溢價約25.8%；及(b)股份於最後實際可行日期的收市價溢價約9.9%。

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的收市價上升或下跌。

2.4 股份的歷史流通量

下表載列股份於回顧期內的成交量：

| 月份／期間 | 股份的 總成交量 | 月份／期間 | 每交易日 的交易日數 | 的日均 成交量 | 日均成交量 | |
|-------------------|-------------|-------|---------------|------------|--------------|-----------------|
| | | | | | 佔已發行 股份總數 | 佔公眾股東 總數的百分比 |
| | | | | | (附註1) | (附註2) |
| | | | | | 概約% | 概約% |
| 首個回顧期 | | | | | | |
| 2024年 | | | | | | |
| 3月 (自2024年3月28日起) | 73,200 | 1 | 73,200 | 0.01% | 0.05% | |
| 4月 | 4,359,147 | 20 | 217,957 | 0.03% | 0.16% | |
| 5月 | 7,732,700 | 21 | 368,224 | 0.06% | 0.27% | |
| 6月 | 14,095,396 | 19 | 741,863 | 0.12% | 0.54% | |
| 7月 | 72,029,901 | 22 | 3,274,086 | 0.53% | 2.37% | |
| 8月 | 9,682,800 | 22 | 440,127 | 0.07% | 0.32% | |
| 9月 | 25,680,836 | 19 | 1,351,623 | 0.22% | 0.98% | |
| 10月 | 15,286,473 | 21 | 727,927 | 0.12% | 0.53% | |
| 11月 | 7,599,916 | 21 | 361,901 | 0.06% | 0.26% | |
| 12月 | 17,331,986 | 20 | 866,599 | 0.15% | 0.63% | |

獨立財務顧問函件

| 月份／期間 | 月份的 總成交量 | 月份／期間 的交易日數 | 每交易日 的日均 成交量 | 日均成交量 | |
|---------------------------------|-------------|----------------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | | 月份／期間 | 日均成交量 佔公眾股東 所持股份 百分比 |
| | | | | 佔已發行 股份總數 的百分比 (附註1) | 總數的 百分比 (附註2) 概約% |
| 2025年 | | | | | |
| 1月 | 3,575,000 | 19 | 188,158 | 0.03% | 0.14% |
| 2月 | 5,392,100 | 20 | 269,605 | 0.05% | 0.19% |
| 3月 (直至及包括最後交易日) (附註3) | 19,424,529 | 19 | 1,022,344 | 0.17% | 0.74% |
| 第二個回顧期 | | | | | |
| 2025年 | | | | | |
| 4月 (自2025年4月29日起) (附註3) | 5,678,800 | 2 | 2,839,400 | 0.48% | 2.05% |
| 5月 | 14,250,223 | 20 | 712,511 | 0.12% | 0.52% |
| 6月 | 10,556,560 | 21 | 502,693 | 0.08% | 0.36% |
| 7月 | 17,933,000 | 22 | 815,136 | 0.14% | 0.59% |
| 8月 | 52,551,461 | 21 | 2,502,451 | 0.42% | 1.81% |
| 9月 | 10,873,200 | 22 | 494,236 | 0.08% | 0.36% |
| 10月 (直至及包括2025年10月22日) (附註3) | 5,942,600 | 14 | 424,471 | 0.07% | 0.31% |
| 11月 (自2025年11月18日起) (附註3) | 7,903,677 | 9 | 878,186 | 0.15% | 0.64% |
| 12月 (直至最後實際可行日期 (含該日)) | 688,600 | 6 | 114,767 | 0.02% | 0.08% |

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 根據月份／期間末已發行股份總數計算。
2. 根據董事會函件所載公眾股東於最後交易日所持的股份總數計算。
3. 於回顧期內，股份已(i)於2025年3月28日暫停買賣，並於2025年4月29日恢復買賣；及(ii)於2025年10月23日暫停買賣並於2025年11月18日恢復買賣。

誠如上表所示，於首個回顧期內，按月份／期間計算的股份日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比介乎約0.01%至約0.53%，平均值約為0.12%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比介乎約0.05%至約2.37%，平均值約為0.55%。吾等亦注意到，除2024年7月的成交量外，首個回顧期內各月份的日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比均低於0.25%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比均低於1.00%。吾等已就此向管理層作出查詢，管理層並不知悉於有關時間除已披露資料之外的任何重大資料，2024年7月成交量高於平常可能是由於 貴公司於2024年8月5日刊發的月報表所示 貴公司購回超過600萬股股份，以及 貴公司於同日公佈董事長兼執行董事於2024年7月9日在公開市場增持股份的消息引發市場反應。

於第二個回顧期內，按月份／期間計算的股份日均成交量佔(a)已發行股份總數的百分比介乎約0.02%至約0.48%，平均值約為0.17%；及(b)公眾股東所持股份總數的百分比介乎約0.08%至約2.05%，平均值約為0.75%。然而，吾等亦注意到，鑑於2025年4月僅有兩個交易日處於第二個回顧期內(即該月交易日樣本量偏少)，且其中一個交易日為該初步公告刊發後的首個交易日，其成交量顯著上升，將會導致成交量分析結果失真。因此，為避免對分析造成不當影響，下文的成交量分析已剔除2025年4月的成交量。

鑑於回顧期大部分月份／期間的平均每日成交量佔已發行股份總數及公眾股東所持股份總數的百分比分別低於0.25%及1.00%，故此，股份於公開市場的交易流動性普遍偏低。基於此，股東應知悉，於公開市場變現相對大量的股份可能會對股份價格造成下行壓力。因此股東可能面臨在市場上以高於經提高要約價的價格出售其股份的挑戰。獨立股東如欲出售其股份，應根據要約期內股份的當時市價，審慎考慮應於公開市場出售其股份，抑或按基本要約價(倘兩項退市條件均獲得滿足，則可能增至經提高要約價)接納經修訂要約。

2.5 市場可資比較分析

為評估基本要約價及經提高要約價的公平性及合理性，吾等亦已透過比較基本要約價及經提高要約價所隱含的 貴公司市盈率(「市盈率」)、市銷率(「市銷率」)及市賬率(「市賬率」)與聯交所主板其他從事與 貴集團類似業務的上市公司的市盈率、市銷率及市賬率，進行市場可資比較分析。吾等注意到，市盈率、市銷率及市賬率為評估公司估值時常用的估值基準。

然而，鑑於 貴集團於2024財年(即刊發該初步公告前最近一個完整財政年度)錄得 貴公司擁有人應佔虧損，因此市盈率不適合用於吾等的分析。基於此，吾等重點分析市銷率及市賬率。吾等首先考慮市銷率分析，其為根據收入規模評估目標公司價值的指標，這並非評估虧損公司的一種罕見方法，而鑑於類似物業管理公司擁有與其大小及規模有關的可比資產／負債結構，故結合市賬率作進一步補充，繼而有助於吾等評估其市場價值。在此基礎上，吾等認為市銷率及市賬率為評估基本要約價及經提高要約價的適當估值基準。

根據 貴集團截至2024年12月31日止年度的收入約人民幣4,585.4百萬元(相當於約5,043.4百萬港元⁵)及截至2025年6月30日 貴公司擁有人應佔未經審核資產淨值約人民幣3,421.9百萬元(相當於約3,763.7百萬港元)，(i) 貴公司根據經修訂要約項下基本要約價⁶計算的總隱含價值約為3,982.6百萬港元， 貴公司的隱含市銷率(「隱含市銷率」)及隱含市賬率(「隱含市賬率」)將分別約為0.79倍及1.06倍；及(ii) 貴公司根據經修訂要約項下經提高要約價⁷計算的總隱含價值約為5,188.7百萬港元，相應的隱含市銷率(「隱含經提高市銷率」)及隱含市賬率(「隱含經提高市賬率」)將分別約為1.03倍及1.38倍。

為吾等分析之目的，吾等已根據以下標準物色可資比較公司：(a)其股份於聯交所主板上市；(b)鑑於 貴集團於最後交易日按股份收市價計算之市值約為5,147百萬港元、於最後實際可行日期按股份收市價計算之市值約為4,723百萬港元、按基本要約價計算之隱含市值約為3,983百萬港元及按經提高要約價計算之隱含市值約為5,189百萬港元，於最後交易日及最後實際可行日期之市值介乎2,500百萬港元至7,000百萬港元；(c)從事與 貴集團類似的主要業務，即於中國提供物業管理服務及相關增值／配

5 港元兌人民幣乃根據1港元兌人民幣0.90919元的匯率換算，即綜合文件所載中國人民銀行於最後實際可行日期公佈的中間匯率。

6 基於每股要約股份的基準要約價6.67港元及於最後實際可行日期已發行597,088,700股股份， 貴公司的隱含價值約為3,982.6百萬港元。

7 基於經提高要約價每股要約股份8.69港元及於最後實際可行日期已發行597,088,700股股份， 貴公司之隱含價值計算約為5,188.7百萬港元。

獨立財務顧問函件

套服務，且於最近一個已完成財政年度貢獻其總收入的80%以上，鑑於 貴集團於最近一個已完成財政年度的絕大部分收入來自其住宅服務及企業服務；及(d)有關公司的股份於最後交易日及最後實際可行日期並無暫停買賣（「該等標準」）。

根據該等標準，吾等已識別一份包括六間可資比較公司（「可資比較公司」）的詳盡清單。下表載列 貴公司根據經修訂要約的市銷率及市賬率、隱含市銷率、隱含經提升市銷率、隱含市賬率及經提升隱含市賬率，以供比較。

| 公司名稱 (股份代碼) | 主要業務 (來自中國物業管理服務及相關增值／配套服務的收益貢獻) | 市值 (附註1) 百萬港元 | 市銷率 (附註1) | 市賬率 (附註1) |
|------------------|--|---------------------|--------------|--------------|
| 融創服務控股有限公司(1516) | 主要在中國從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。（約100%） | 4,463.0 | 0.58 | 0.80 |
| 越秀服務集團有限公司(6626) | 主要於中國從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。（約100%） | 3,725.5 | 0.88 | 0.94 |

獨立財務顧問函件

公司名稱**(股份代碼)****主要業務**

(來自中國物業管理服務及相關增值／配套服務的收益貢獻)

市值**市銷率****市賬率**

(附註1)

(附註1)

(附註1)

百萬港元

| | | | | |
|--|--|---------|------|------|
| 雅生活智慧城市 服務股份 有限公司 (「雅生活智慧」) (3319) | 主要在中國從事提供物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。(約91.1%) | 3,251.8 | 0.21 | 0.30 |
| 建發物業管理 集團有限公司 (「建發物業 管理」)(2156) | 主要在中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。(約100%) | 3,731.9 | 1.03 | 1.88 |
| 永升服務集團 有限公司(1995) | 主要在中國從事提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。(約95.8%) | 2,990.4 | 0.40 | 0.53 |

獨立財務顧問函件

公司名稱

| (股份代碼) | 主要業務 (來自中國物業管理服務及相關增值／配套服務的收益貢獻) | 市值 (附註1) 百萬港元 | 市銷率 (附註1) | 市賬率 (附註1) |
|--------|-------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|
|--------|-------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|

| | | | | |
|---|---|---------|------|------|
| 金茂物業服務 發展股份 有限公司 (「金茂物業 服務」) (0816) | 主要從事提供物業管理服務、非 業主增值服務以及社區增值服 務。(約99.0%) | 2,622.1 | 0.80 | 1.53 |
|---|---|---------|------|------|

| | | |
|-----|------|------|
| 最低 | 0.21 | 0.30 |
| 最高 | 1.03 | 1.88 |
| 平均 | 0.65 | 1.00 |
| 中位數 | 0.69 | 0.87 |

| 貴公司 | (經修訂要約項下的基本要約價) | 隱含 市銷率 | 隱含 市賬率 |
|-----|------------------|-----------|---------------|
| | 3,982.6 (附註2) | 0.79 | 1.06 (附註3) |

| 貴公司 | (經修訂要約項下的經提高 要約價) | 隱含 經提高 市銷率 | 隱含 經提高 市賬率 |
|-----|----------------------|------------------|------------------|
| | 5,188.7 (附註4) | 1.03 | 1.38 (附註5) |

附註：

- 為說明目的，市值、市銷率及市賬率乃按(倘適用)各可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價、基於目標上市公司當時於聯交所網站刊發的最新月報表計算的已發行股份總數、於最後實際可行日期彼等各自於最近一個完整財政年度的收入(就市銷率而言)及於最後實際可行日期彼等各自最新刊發的公司擁有人應佔權益(就市賬率而言)計算。

獨立財務顧問函件

2. 隱含市銷率乃按(a)每股要約股份的基準要約價6.67港元乘以於最後實際可行日期已發行股份597,088,700股，以計算 貴公司的隱含價值約3,982.6百萬港元；除以(b) 貴集團截至2024年12月31日止年度的收益計算。
3. 隱含市賬率乃根據(a)每股要約股份的基準要約價6.67港元乘以於最後實際可行日期已發行股份597,088,700股，得出 貴公司約3,982.6百萬港元的隱含價值；除以(b)於2025年6月30日 貴公司擁有人應佔資產淨值計算。
4. 經調整隱含市銷率乃按(a)每股要約股份經提高要約價8.69港元乘以於最後實際可行日期已發行股份597,088,700股，得出 貴公司隱含價值約5,188.7百萬港元；除以(b) 貴集團截至2024年12月31日止年度的收入計算。
5. 經調整隱含市賬率乃根據以下各項計算：(a)每股要約股份的經提高要約價8.69港元乘以於最後實際可行日期已發行股份597,088,700股，得出 貴公司的隱含價值約5,188.7百萬港元；除以(b)於2025年6月30日 貴公司擁有人應佔資產淨值。

市銷率分析

從上表得悉，可資比較公司的市銷率介乎約0.21倍（雅生活智慧）至約1.03倍（建發物業管理），平均值及中位數分別約為0.65倍及0.69倍。根據彼等各自最新刊發的財務報表，可資比較公司於最近一個已完成財政年度錄得的收益介乎約3,262.2百萬港元（金茂物業服務）至約15,252.3百萬港元（雅生活智慧）。貴公司按基本要約價計算的隱含市銷率約為0.79倍，處於可資比較公司市銷率的範圍內，並高於其平均值及中位數，這表明從市銷率的角度來看，基本要約價相對於可資比較公司的平均值及中位數而言存在溢價。

貴公司按經提高要約價計的隱含市銷率約為1.03倍，處於可資比較公司的市銷率範圍內，並高於或等於全部六家可資比較公司的市銷率，亦高於可資比較公司市銷率的平均值及中位數。

市賬率分析

從上表可見，可資比較公司的市賬率介乎約0.30倍（雅生活智慧）至1.88倍（建發物業管理），平均數及中位數分別約為1.00倍及0.87倍。根據其各自最新刊發的財務報表，可資比較公司錄得的擁有人應佔權益介乎約1,711.4百萬港元（金茂物業服務）至約10,683.8百萬港元（雅生活智慧）。貴公司按基準要約價計算的

隱含市賬率約為1.06倍，處於可資比較公司市賬率範圍內，且高於其平均值及中位數，這表明從市賬率角度來看，基準要約價相對於可資比較公司的平均值及中位數而言有溢價。

貴公司按經上調要約價計算的隱含經上調市賬率約為1.38倍，處於可資比較公司的市賬率範圍內，並高於六家可資比較公司中的四家的市賬率（建發物業管理及金茂物業服務的市賬率除外），亦高於可資比較公司市賬率的平均值及中位數。

2.6 私有化比較分析

鑑於經提高要約價僅於兩項退市條件均獲得滿足後方會支付，吾等亦已根據以下標準，就透過全面要約或協議安排進行的私有化交易進行市場研究，即(a)相關要約文件或計劃文件日期為緊接經修訂公告最後交易日前12個月內及直至（及包括）最後實際可行日期，此回顧期長度足以提供公平及具代表性的樣本，以分析近期私有化交易；(b)鑑於經修訂要約（即附帶針對返投股東的返投選項的現金要約）的性質，吾等分析時亦將附帶代表部分或全部要約價／註銷價的股份代價、現金選擇及／或返投選項的私有化建議納入私有化交易（定義見下文），而不附帶現金選擇的換股要約並無納入私有化交易，原因為該等不被視為直接的可資比較項目。獨立股東亦應注意私有化交易項下的股份代價及／或股份選擇可能具有不同的投資價值，而該等價值可能受標的公司背景、行業及前景、其當時股價表現及流動性等因素影響；及(c)符合上文標準(a)的相關私有化建議已於上述期間成功完成（即標的公司已從聯交所主板退市）（統稱「**私有化可資比較標準**」）。由於吾等對私有化可比公司的分析的主要目的為對照目標上市發行人於關鍵時間點的股份收市價及資產淨值評估各自的發售價／註銷價，因此，鑑於經修訂要約及可資比較私有化項下的發售價／註銷價，不論其是否擁有返投選項，均不會影響向有關獨立股東要約的註銷價。在此基礎上，吾等並未強制要求私有化可資比較準則納入返投選項功能。基於上述情況，根據私有化可比基準所選定的私有化交易（下文定義），被視為符合本分析目的且具代表性。為免生疑問，吾等對返投選項的分析已載於本函標題為「2.8返投選項」一節中。

獨立財務顧問函件

根據私有化可資比較標準，吾等已識別20宗私有化交易（「私有化交易」）詳細清單，吾等已評估彼等各自的要約價／註銷價與相關上市發行人於(a)私有化公佈前最後交易日；(b)截至私有化公佈前最後交易日（包括該日）止最後10個交易日；(c)截至私有化公佈前最後交易日（包括該日）止最後30個交易日；(d)截至私有化公佈前最後交易日（包括該日）止最後60個交易日之收市價；及(e)根據其當時最新刊發的綜合財務報表或有關要約文件／計劃文件（如有）所載的經調整資產淨值計算的每股資產淨值（「資產淨值」）的比較，詳情載於下表：

| 相關綜合文件／ 計劃文件日期 | 公司名稱(股份代號) | 要約／註銷價 要約價較每股平均收市價的溢價／(折讓) (附註1、2) | | | | | 要約／註銷價 較各最新資產 淨值之溢價／ (折讓) (附註3) |
|-------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------|--|
| | | 最後 交易日 | 最後10個 交易日 | 最後30個 交易日 | 前60個 交易日 | | |
| | | 概約% | 概約% | 概約% | 概約% | 概約% | |
| 2025年10月24日 | 大悅城地產有限公司(207) | 67.6 | 80.5 | 129.7 | 158.6 | (70.9) | |
| 2025年9月18日 | 保發集團國際控股有限公司(3326) | 61.3 | 62.3 | 58.2 | 48.7 | (50.7) | |
| 2025年9月23日 | 壹賬通金融科技有限公司(6638) | 23.1 | 26.8 | 29.6 | 34.0 | (10.7) | |
| 2025年9月16日 | 盛京銀行股份有限公司(2066) | 40.4 | 41.1 | 26.5 | 34.0 | (84.0) | |
| 2025年9月10日 | 吉林九台農村商業銀行股份有限公司(6122) | 70.7 | 62.2 | 60.9 | 42.9 | (77.0) | |
| 2025年7月28日 | 北京建設(控股)有限公司(925) | 250.0 | 247.4 | 222.1 | 200.1 | 10.0 | |
| 2025年7月23日 | 力寶有限公司(226) | 53.0 | 63.0 | 71.2 | 70.8 | (56.9) | |
| 2025年7月18日 | 晉安實業有限公司(2292) | 30.0 | 30.0 | 30.0 | 36.1 | (49.3) | |
| 2025年7月5日 | 山東鳳祥股份有限公司(9977) (附註4) | 33.3 | 35.5 | 39.9 | 44.9 | (15.3) | |

獨立財務顧問函件

| 相關綜合文件 / 計劃文件日期 | 公司名稱(股份代號) | | | | | 要約 / 註銷價 較各最新資產 |
|----------------------------|--------------------------------|------|-------|-------|-------|-----------------------|
| | | 最後 | 最後10個 | 最後30個 | 前60個 | 淨值之溢價 / (折讓) (附註3) |
| | | 交易日 | 交易日 | 交易日 | 交易日 | 概約% 概約% 概約% 概約% |
| 2025年6月6日 | 譚仔國際有限公司(2217) | 75.6 | 88.3 | 96.3 | 99.5 | 44.7 |
| 2025年5月22日 | ESR Group Limited (1821) (附註4) | 55.7 | 58.1 | 54.0 | 40.8 | (1.2) |
| 2025年4月17日 | 粵豐環保電力有限公司(1381) (附註4) | 11.6 | 13.0 | 16.9 | 19.8 | 21.6 |
| 2025年3月31日 | Vesync Co., Ltd (2148) | 33.3 | 37.3 | 44.4 | 36.1 | 122.3 |
| 2025年2月10日 | 復星旅遊文化集團(1992) (附註4) | 95.0 | 112.7 | 111.2 | 110.3 | (27.4) |
| 2025年2月5日 | 檳傑科達國際有限公司(1665) (附註5) | 25.0 | 53.6 | 52.7 | 50.2 | 32.6 |
| 2025年1月23日 | 融信服務集團股份有限公司(2207) | 15.4 | 1.7 | (6.3) | 1.7 | (53.5) |
| 2024年12月20日 | 東銀國際控股有限公司(668) | 78.6 | 82.3 | 81.4 | 86.2 | (39.4) |
| 2024年12月20日 | 中糧包裝控股有限公司(906) | 4.9 | 5.8 | 6.8 | 5.7 | 26.7 |
| 2024年12月16日 | 首創鉅大有限公司(1329) | 46.6 | 55.1 | 41.8 | 47.9 | (53.8) |
| 2024年11月19日 | 捷芯隆高科潔淨系統有限公司(2115) | 25.0 | 26.9 | 30.2 | 39.7 | (3.2) |
| (附註4) | | | | | | |
| 最高 | | | | | | |
| 最低 | | | | | | |
| 平均 | | | | | | |
| 中位數 | | | | | | |
| 根據經修訂要約項下的經提高 要約價 (附註4) | | | | | | |
| (「最後 交易日 溢價」) | | | | | | |
| (「10日 溢價」)) | | | | | | |
| (「30日 溢價」)) | | | | | | |
| (「60日 溢價」)) | | | | | | |
| (「資產淨值 溢價」)) | | | | | | |

附註：

- (1) 溢價／折讓百分比乃摘錄自相關交易的要約文件、綜合文件或計劃文件(如有)，否則該百分比乃根據相關上市發行人的相關收市股價計算。
- (2) 鑑於經修訂要約價已由 貴公司於2025年11月17日公佈，經修訂公告最後交易日被視為私有化交易比較分析的基準日期。
- (3) 要約／註銷價較相關要約／計劃文件所報每股資產淨值(或經調整每股資產淨值(如有))的溢價或(折讓)。
- (4) 相關私有化交易包括一個返投選項。
- (5) 使用註銷價與特別股息的總和計算各相關比率。

誠如上表所載，根據經修訂要約項下經提高要約價計算之最後交易日溢價、10日溢價、30日溢價、60日溢價及資產淨值溢價，均落在私有化交易的相關範圍內。此外，吾等亦注意到：(a)最後交易日溢價低於私有化交易項下截至最後實際可行日期相關股份價格的相應溢價平均值及中位數，但高於二十項中的六項私有化交易的最後交易日溢價；(b)10日溢價低於私有化交易項下相關10日平均股份價格的相應溢價平均值及中位數，但高於或等於二十項中的六項私有化交易的10日溢價；(c)30日溢價低於私有化交易項下相關30日平均股份價格的相應溢價平均值及中位數，但高於二十項中的七項私有化交易的30日溢價／折讓；(d)60日溢價低於私有化交易項下相關60日平均股份價格的相應溢價平均值及中位數，但高於二十宗私有化交易中三宗的60日溢價；及(e)資產淨值溢價高於私有化交易項下相關每股資產淨值溢價／折讓的平均值及中位數，但高於二十宗私有化交易項下相應的每股資產淨值溢價／折讓中的十八宗。

股東務請注意，私有化交易可能於不同市場狀況下進行，且目標上市公司可能從事不同的主要業務。因此，影響要約價溢價或折讓的因素及考量因具體情況而異，並可能有別於經修訂要約項下適用者。然而，私有化交易整體上應為吾等提供有關香港權益股本市場私有化交易近期市場趨勢／慣例的有意義分析，並為獨立股東評估經修訂要約提供的溢價時提供有意義基準。吾等認為私有化交易為適當參考，用於吾等評估提高發售價時所採用的基準之一。

經考慮(a)股份的歷史股價表現(尤其是經提高要約價每股要約股份8.69港元高於回顧期大部分交易日的股份收市價)；(b)經提高要約價亦高於第二回顧期所有交易日的每股股份收市價；(c)經提高要約價高於 貴公司於2025年6月30日的各每股資產淨值及 貴公司於2024年12月31日的最新經審核每股資產淨值；(d)股份於回顧期的交投量稀疏；(e)隱含經提升市銷率高於可資比較公司的市銷率平均值及中位數；(f)隱含經提升市賬率高於可資比較公司的市銷率平均值及中位數；及(g)經提高要約價於不同期間所代表的溢價介乎私有化交易的溢價／折讓範圍內，吾等認為經提高要約價屬公平合理。

經修訂要約為要約股東提供機會，可變現其於股份的投資，此外，彼等亦可酌情於公開市場出售其股份，而經修訂要約包括(a)每股要約股份現金基本要約價6.67港元；或(b)每股要約股份經提高要約價8.69港元，惟須於下列各條件獲得滿足後方可支付：(i)退市決議案於臨時股東會上獲批准；及(ii)退市接受條件獲得滿足。

根據吾等於本函件「2. 比較基本要約價及經提高要約價」一節所載之分析，吾等認為基本要約價屬公平合理。倘若股東有意根據經修訂要約部分或全部出售其股份，吾等建議股東於臨時股東會上投票贊成退市決議案，因為經提高要約價(較基本要約價溢價約30.3%)僅在(a)退市決議案於臨時股東會上獲批准；及(b)退市接受條件獲得滿足時方會支付。因此，要約股東有權獲得經提高要約價的先決條件之一，是退市決議案須於臨時股東會上獲批准。有關基本要約價及經提高要約價之公平性及合理性之進一步分析載於本函件下文「2.10吾等的分析概要」一節。

2.7 經修訂接納表格A選項(有條件接納)與B選項(無條件接納)分析

在評估是否選擇A選項及B選項時，吾等已考慮以下因素：

- (a) 決定接納經修訂要約並選擇A選項的股東，彼等的接納須待兩項退市條件獲得滿足後方可作實。倘兩項退市條件均獲得滿足，彼等將接受經提高要約價。倘退市條件於最終截止日期未能獲得滿足，則A選項下的接納將失效，且相關股票證書將退還予有關獨立股東；

- (b) 決定接納經修訂要約及選擇B選項的股東，彼等的接納為無條件，且將獲(i)基本要約價每股股份6.67港元(如退市條件未獲得滿足)；或(ii)經提高要約價每股股份8.69港元(如退市條件獲得滿足)；
- (c) 參考「1.3 貴集團的行業及前景」一節所載的吾等的工作表現及分析，尤其是，現行的中國市場環境及經濟狀況受持續的地緣政治不確定性及經濟挑戰(包括當前美國政府推行的保護主義政策)，以及中國房地產開發項目落成數量放緩所影響，並且物業需求放緩亦將對整個物業管理行業帶來充滿挑戰的環境；
- (d) 參考吾等於「2.3歷史股價表現」、「2.4股份的歷史流通量」、「2.5市場可資比較分析」及「2.6私有化比較分析」各分節所載的工作表現及分析，其進一步支持吾等的觀點，即經修訂要約屬公平及合理；
- (e) 然而，亦應注意，自緊接經修訂要約公告日期後一交易日(即2025年11月18日)至最後實際可行日期(包括該日)起，每股股份收市價介乎7.75港元至8.05港元(「經修訂要約公告後範圍」)，因此6.67港元的基本要約價低於經修訂要約公告後範圍，並低於每股股份於最後實際可行日期的收市價7.91港元。經提高要約價為基本要約價、經修訂要約公告後範圍及每股股份於最後實際可行日期之收市價各自的溢價；
- (f) 選擇B選項將使獨立股東確信，彼等將獲(i)基本要約價(如退市條件未獲得滿足)；及(ii)經提高要約價(倘退市條件獲得滿足)。按此基準，不論退市條件是否獲得滿足，選擇B選項的股東將獲每股股份代價(不包括任何交易成本／應付費用)不低於經修訂要約項下的基本要約價；及
- (g) 另一方面，選擇A選項的獨立股東將受制於以下不確定因素：退市條件可能獲得滿足或未獲得滿足，以及僅於退市條件獲得滿足時才向彼等支付經提高要約價。

基於此，

- (a) 倘獨立股東認為退市條件將不獲得滿足，且在公開市場出售其股份所得款項淨額超過根據基本要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則彼等應考慮在公開市場出售其股份，而非接納經修訂要約；
- (b) 倘獨立股東認為退市條件將獲得滿足，且在公開市場出售其股份所得款項淨額低於根據經提高要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則彼等應考慮選擇B選項接納經修訂要約，乃由於彼等將不遲於有效接納後七(7)個營業日獲支付基本要約價，並於退市條件獲得滿足後不遲於七(7)個營業日透過補足安排獲支付每股要約股份2.02港元的額外付款，即表示相較於選擇A選項而言，該等股東將相對更早收取基本要約價；
- (c) 對於有意以不低於經提高要約價出售股份的獨立股東，且該獨立股東於公開市場出售股份的所得款項淨額低於根據經提高要約價下經修訂要約可收取的所得款項淨額，吾等建議該獨立股東選擇A選項；及
- (d) 無論彼等對退市條件是否將獲得滿足的意見如何，倘在公開市場出售獨立股東股份所得款項淨額高於根據經提高要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則獨立股東應考慮在公開市場出售其股份。

就此鑑於如本函第「2.4 股份的歷史流通量」一節所討論，股份於聯交所的歷史成交量稀少，獨立股東應監察股份於要約期的成交量，彼等在公開市場上出售大量股份時可能會遇到困難而不會對股份價格造成下行壓力，且不能保證於要約期後股份價格及流通性能維持在現行水準。

2.8 返投選項

根據中金代表要約人提出的經修訂要約，除要約的經修訂條款包括經提高要約價外，倘兩項退市條件均獲得滿足，已接納要約的要約股東（不論彼等是在退市條件獲得滿足之前或之後提交接納）將獲提供返投選項。重組完成後（緊隨兩項退市條件同時獲

得滿足後即刻發生)返投選項允許相關要約股東將根據經提高要約價收到的部分或全部現金代價，再投資於要約人及Thematic Bridge的全資母公司Top Yingchun Investment IV。

誠如中金函件所載，為換取再投資現金代價，該等股東將收取新發行的Top Yingchun Investment IV股份。股東如欲選擇返投選項，須於修訂要約結束後七(7)個曆日內按照認購表格所載指示提交認購表格，並於提交認購表格後六(6)個月內或Top Yingchun Investment IV可能釐定的較後日期內完成有關支付認購價總額的物流及程序。

根據返投選項，每股Top Yingchun Investment IV股份的認購價(「認購價」)將根據以下轉期公式釐定：

$$\text{一股} Top Yingchun Investment IV \text{股份的認購價} = (A - B)/C$$

其中：

A = 繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份總數乘以經提高要約價(即兩項退市條件均獲得滿足時每股要約股份的估值)

B = Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的債務總額(包括經提高要約融資下的債務)

C = 繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV的已發行股份總數

吾等的分析

在評估返投選項之公平性及合理性時，吾等已考慮以下因素。

返投選項的目標是讓已接納經修訂要約的股東(不論其接納是在退市條件獲得滿足之前或之後提交)，可自行酌情將其根據經提高要約價收到的部分或全部現金總代價再投資於Top Yingchun Investment IV。作為再投資現金代價的交

換，該等股東將收取新發行的Top Yingchun Investment IV股份。新發行的Top Yingchun Investment IV股份將在各方面與其本身以及於新發行Top Yingchun Investment IV股份發行日期已發行的所有其他Top Yingchun Investment IV股份享有同等地位，包括收取Top Yingchun Investment IV可能宣派、作出或支付的所有未來股息及分派的權利。

Top Yingchun Investment IV股份為Top Yingchun Investment IV的股份，而Top Yingchun Investment IV為一間於英屬處女群島註冊成立的非上市投資控股有限公司。Top Yingchun Investment IV為要約人的母公司。要約人及Top Yingchun Investment IV的股權架構詳情載於中金函件內「Top Yingchun Investment IV的股權結構」一節。

誠如經修訂綜合文件附錄四所載，Top Yingchun Investment IV自成立以來，除與初始要約或經修訂要約有關的事項外，並無從事亦無意從事任何業務活動。因此，Top Yingchun Investment IV的主要資產為Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份。有關Top Yingchun Investment IV的進一步詳情，請參閱經修訂綜合文件附錄四。

吾等注意到轉期公式由三部分構成，即：

- (a) 繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份總數乘以經提高要約價。此乃下列項之總和：(aa)要約人及Thematic Bridge於繫接要約開始前基於經提高要約價持有的股份及(bb)要約人根據要約(包括根據初始要約及經修訂要約所收購的股份)按經提高要約價收購之股份。基於Top Yingchun Investment IV並無其他資產，故此即為繫接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV的資產總值；

減去

- (b) Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的債務總額(包括經提高要約融資下的債務)。基於Top Yingchun Investment IV並無其他負債，故此即為Top Yingchun Investment IV於關鍵時間點的負債總值。

基於此及經參考經修訂綜合文件，(a)減去(b)的淨額代表Top Yingchun Investment IV於該關鍵時間點（即緊接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前）的資產淨值（「資產淨值」）。

第三部分(c)為Top Yingchun Investment IV於兩項退市條件（將在下一段作進一步詳述）獲得滿足後但緊接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前進行股份重新分類及重組的已發行股份總數。由於每股Top Yingchun Investment IV股份的認購價乃按(a – b)/(c)計算，即根據中金函件的資料每股Top Yingchun Investment IV股份8.69港元，故認購價將相當於每股Top Yingchun Investment IV股份之資產淨值。

吾等注意到：經修訂綜合文件附錄四所載，在兩項退市條件獲得滿足後，Top Yingchun Investment IV將進行股份重新分類及重組，據此，其法定股本將予重組，以包含最多1,000,000,000股每股面值1.00美元的單一類別普通股。於該重新分類及重組後，Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額將為329,366,646股普通股（不包括根據返投選項將予發行的任何Top Yingchun Investment IV股份）（「預期重新分類後Top Yingchun Investment IV股份」）。

Top Yingchun Investment IV股份的價值估計

作為要約人財務顧問的中金公司已對Top Yingchun Investment IV股份進行價值估計（「價值估計」）。有關價值估計的全文請參閱經修訂綜合文件附錄五。

根據返投選項，選擇返投選項的股東（即返投股東）有權以認購價認購每股Top Yingchun Investment IV股份。依據並受限於附錄五所載假設及方法論，每股Top Yingchun Investment IV股份（「**Top Yingchun Investment IV股份價值**」）的價值估計範圍將介乎下限6.08港元至上限8.69港元之間。股東應注意，該等價值估計乃依據若干假設作出，故未必能反映Top Yingchun Investment IV股份的實際價值。

吾等已與中金公司審閱並討論了該價值估計所採用的方法論、基礎及假設。在提供價值估計時，中金公司已作出多項假設，包括但不限於：(i)存在自願買方及賣方，在不受強迫作出購買或出售的情況下，按公平原則並在雙方均知悉所有相關事實的基礎上進行買賣；(ii)於價值估計函件（「價值估計函件」）

日期，兩項退市條件均獲得滿足；(iii)就經修訂要約及返投選項將予發行的Top Yingchun Investment IV股份，連同由Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd (統稱「現有Top Yingchun現有股東」) 所持有的Top Yingchun Investment IV股份(有關Top Yingchun Investment IV於本價值估計函件日期的股權架構詳情，請參閱經修訂綜合文件中金公司函件－「Top Yingchun Investment IV的股權架構」一節) 將包括Top Yingchun Investment IV的全部已發行股本，且除就經修訂要約所發行的Top Yingchun Investment IV股份外，任何人士均無權收購或認購Top Yingchun Investment IV的任何股份或借貸資本，並假設有關發行價格將與經提高要約價相同；(iv)就經修訂要約及返投選項將予發行的Top Yingchun Investment IV股份將根據經修訂要約及返投選項的條款發行，不附帶任何產權負擔，且入賬列作繳足、不可增繳，並與Top Yingchun Investment IV的所有已發行股份享有同等地位，包括有權全額收取於其發行日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)；(v)於要約結束時，除Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為根據經提高要約價對經修訂要約進行融資而借入的任何未償還債務(包括根據經提高要約融資項下的債務)；(vi)於緊接經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV、Midco及要約人的所有現金(「現金假設」)將已悉數支付予其他博裕實體；(vii)於緊接經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV、Midco與要約人之間任何一方與任何其他博裕實體一方之間的所有債務及負債均須已獲清償；(viii)要約人收購 貴公司已發行股本中的任何要約股份，於收購時不附帶一切留置權、購股權及第三方權利，連同全額收取於本經修訂綜合文件日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利；(ix)除要約人及Thematic Bridge於要約前已擁有的股份外，要約股份包括 貴公司全部已發行股本，且除要約人以外，概無任何人士有權收購或擁有購股權以認購 貴公司任何股份或借貸資本，以及於任何未來日期 貴公司股本不會被出售，亦不會就此授予任何權利；(x) 貴公司於經修訂要約公告日期至經修訂要約完成日期期間不會向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派(不論現金或實物)；(xi)要約人、Top Yingchun Investment IV、Midco及 貴公司按持續基準存續；(xii)Top Yingchun Investment IV股份屬非上市股份，並在此基礎上進行估值；及(xiii)於經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV將繼續按其於 貴公司的持股比例承擔其持續開支(包括與初步要約及經修訂要約有關的任何開支)。關於中金公司所作假設的更多詳情，請參閱經修訂綜合文件附錄五。

中金推算出Top Yingchun股份價值的範圍，該範圍反映了該等股份的價值估計。就計算範圍上限而言乃假設該等股份已上市及可自由買賣；而就計算範圍下限而言，中金假設30%的折讓率，以反映（其中包括）缺乏市場流通性的情況及若干股東權利。下表載列Top Yingchun股份價值範圍的計算方法：

表1-Top Yingchun股份價值範圍的計算

| | | |
|---|---|---------------------------|
| (a) | 由Top Yingchun Investment IV通過要約人及Thematic Bridge於緊接經修訂要約完成後間接擁有的所有股份之估值 | 4,921,010,697.35港元 |
| (b) | Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務（包括經提高要約融資下的債務），該債務（及相關利息（為免生疑問，截至本價值估計函件日期並無產生利息））尚未償還 | 2,058,814,543.61港元 |
| (c) | 於緊接經修訂要約完成及於現金假設中所述的現金支付後，在要約人、Midco及Top Yingchun Investment IV內可能剩餘的任何現金 | 0港元 |
| Top Yingchun Investment IV的總價值 | | 2,862,196,153.74港元 |
| 於緊接經修訂要約完成後發行的Top Yingchun Investment IV股份數目 | | 329,366,646股 |
| 截至本價值估計函件日期Top Yingchun Investment IV股份價值上限 | | 8.69港元 |
| 截至本價值估計函件日期Top Yingchun Investment IV股份價值下限（假設就Top Yingchun Investment IV股份的不可流通性折讓為30%） | | 6.08港元 |

誠如上述計算所載，每股Top Yingchun Investment IV股份的價值估計範圍上限為8.69港元及價值估計範圍下限為6.08港元。範圍上限與下限之間的主要區別在於，上限(假設股份已上市且可自由買賣)並無折讓，而下限則因缺乏市場流通性及若干股東權利而貼現30%。中金公司認為，30%的折讓是用於此目的的合理假設，因為其與2013年以來香港近期市場私有化先例所採用的方法一致，其中涉及估值非上市股份及採用非流動性折讓法以評估非上市股份的價值。

吾等認為，從獨立股東角度看，對流動性不足且股東權利有限的股份價值採用折讓是合理的。為評估該折讓水平的公平性與合理性，吾等審閱了自2021年以來香港私有化案例中涉及以非上市股份作為替代對價方案的情形(根據已刊發的計劃文件或綜合文件)。吾等已盡最大努力識別出10宗先例，列出一份詳盡的清單，並注意到所有先例的股份替代方案中，均採用了30%的折讓率(基於缺乏市場流通性及股東權利)，以推導非上市股份價值區間低端。鑑於存在10宗先例，且較早先例的參考價值隨時間遞減，吾等認為近五年(即自2021年起)的審查周期足以公平、具代表性地反映香港私有化案例中對非上市股份估值時，採用缺乏市場流通性折讓的市場慣例。

表2-2021年以來的要約中涉及未上市股份的香港先例

| 計劃／綜合文件日期 | 公司(股份代號) | 所用折讓 |
|-------------|-------------------------------------|------|
| 2025年7月18日 | 晉安實業有限公司(2292) | 30% |
| 2025年5月22日 | ESR Group Limited (1821) | 30% |
| 2025年3月31日 | Vesync Co., Ltd (2148) | 30% |
| 2024年12月23日 | 上海復宏漢霖生物技術股份有限公司 (2696) | 30% |
| 2024年7月2日 | L'Occitane International S.A. (973) | 30% |
| 2023年9月22日 | 俊知集團有限公司(1300) | 30% |
| 2022年5月4日 | 蘇創燃氣股份有限公司(1430) | 30% |
| 2021年11月10日 | 利興發展有限公司(68) | 30% |
| 2021年8月3日 | 白馬戶外媒體有限公司(100) | 30% |
| 2021年1月27日 | 滙付天下有限公司(1806) | 30% |

經考慮返投選項下未上市形式的Top Yingchun Investment IV股份，吾等認為中金公司採用的方法是釐定估值的合理方法，並符合香港類似案例中普遍採用的方法。吾等亦認為，要精確估計反映缺乏市場流通性及股東權利有限（從獨立股東角度看）的折讓率並不切實可行，因為這取決於不同的情況。基於上述因素，吾等認為中金公司在其價值估計中採用的30%的折讓是可接受的。有關價值估計方法、基準、假設及計算的進一步詳情，請參閱經修訂綜合文件附錄五，並應完整閱讀該文件。

關於返投選項的分析摘要

根據以下資料及返投公式：包括(a)認購價相當於每股預期重新分類後Top Yingchun Investment IV股份的資產淨值，故選擇返投選項的股東本質上按等值基準根據其資產淨值認購Top Yingchun Investment IV股份；(b)經提高要約價指由Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的每股股份價值來計算資產淨值，鑑於返投選項須待最終截止日期或之前退市條件獲得滿足，此定價被視為合理。在此情況下，倘退市條件獲得滿足，獨立股東將根據經修訂要約收取經提高要約價因此被視為公平合理；(c)於最後實際可行日期，Top Yingchun Investment IV除從事與初始要約或經修訂要約相關的該等事項外，並未從事且不擬從事任何其他業務活動；(d) Top Yingchun Investment IV、Midco及要約人的所有現金將緊隨經修訂要約完成後悉數支付予其他博裕實體，且Top Yingchun Investment IV、Midco及要約人一方面與任何其他博裕實體另一方面之間的所有債務及負債，將緊隨經修訂要約完成後悉數清結，故此Top Yingchun Investment IV的主要資產為其透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份；(e)根據於最後實際可行日期所得的資料，以及經修訂綜合文件附錄五所載之資料及假設，認購價乃按每股Top Yingchun Investment IV股份8.69港元計算；及(f) 中金的價值估計的（詳情載於經修訂綜合文件附錄五）範圍介乎下限每股6.08港元至上限每股8.69港元，其中根據(e)項所載的認購價介於此區間內。經綜合考量上述因素及分析後，吾等認為認購價（即每股預期重新分類後Top Yingchun Investment IV股份的資產淨值）屬公平合理。

股東應注意，Top Yingchun Investment IV為一間於英屬處女群島註冊成立的非上市公司。因此，其股份可能並無現成公開市場可供買賣，而Top Yingchun Investment IV股份持有人於出售Top Yingchun Investment IV股份時可能遭遇困

難及產生額外成本，包括行政及／或法律費用。此外，非上市股份的價值並非通過透明市場機制決定。還需注意的是，認購價相當於Top Yingchun Investment IV每股淨資產值，該值的釐定乃參考經提高要約價，即要約人為撤銷股份上市地位而提出的要約價格，惟需以退市條件獲得滿足為準。此外，其股東將需面對潛在股權稀釋風險，以及Top Yingchun作為大股東可能實施的其他公司行動，且將無權享有上市規則所賦予的利益、企業管治及保障。此外，視乎選擇返投選項的股東人數，Top Yingchun Investment IV可能不符合《收購守則》下的「公眾公司」資格，在此情況下，《收購守則》下的保障可能不適用於其股份持有人。

誠如附錄四「有關Top Yingchun Investment IV的資料」所載，就Top Yingchun Investment IV股份而言，概無就股份制定股息政策，亦無保證會派發任何股息或落實任何派付時間表。截至最後實際可行日期，Top Yingchun Investment IV由博裕附屬公司管理的基金持有。Top Yingchun Investment IV董事會可不時就Top Yingchun Investment IV股份宣派股息及分派Top Yingchun Investment IV股份，並授權利用Top Yingchun Investment IV合法資金支付該等股息和分派。

股東在考慮是否選擇返投選項時，應注意(a)在獲得滿足退市條件後，Top Yingchun Investment IV將成為 貴公司的主要股東，而要約人對 貴公司的意向已載於中金函件「要約人對 貴公司的意向」一節；及(b)本函件「1.3 貴集團的行業及前景」及「1.4吾等的觀點」兩節所載的資料及吾等分析。

經考慮(a)返投選項為經修訂要約不可或缺的一部分，並在兩項退市條件均獲得滿足後可供所有要約股東選擇；(b)吾等對載於本經修訂綜合文件附錄五的中金公司對返投選項下認購價及評估值進行的分析；(c)返投選項為股東的權利而非義務，相關股東可全權酌情選擇；(d)返投選項為要約股東提供機會，使其可於股份於聯交所撤銷上市地位後保留於 貴公司的間接權益；及(e)返投選項並無對要約股東根據經修訂要約所享有的權利造成不利影響，吾等認為返投選項屬公平合理。

然而，與博裕不同的是，作為要約人的最終控股股東，由Top Yingchun Investment IV全資擁有，其受益於其作為一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司的角色，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資，使其能夠有效評估風險並就其在Top Yingchun Investment IV等非上市公司中的權益作出知情決定。

獨立股東作為少數股東，倘若 貴公司在要約後從聯交所退市，鑑於Top Yingchun Investment IV股份缺乏活躍的交易市場，且獲取 貴公司財務及營運資料的渠道有限，則獨立股東繼續持有 貴公司股權可能面臨風險，導致獨立股東面臨更多不確定性，例如透明度降低、股權可能被攤薄，以及在缺乏上市公司保障的情況下對公司決策的影響力有限。

據此，特別是(a)成為私人公司的少數股東的相關風險；(b)「1.3 貴集團的行業及前景」小節所載有關中國物業開發行業的風險及不確定因素，以及「1.4 吾等的觀點」小節所載吾等對其分析的看法在本函件內；及(c)本函件「1.1 貴集團的歷史財務資料」一節所載 貴集團的過往表現，特別是 貴集團於截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度每年錄得其擁有人應佔虧損，但於截至2025年6月30日止六個月有所好轉並錄得擁有人應佔溢利。然而， 貴集團財務表現能否進一步好轉、維持或惡化仍存在不確定性，因為 貴集團的財務表現受限於當時的市場競爭以及物業開發及物業管理行業的市場狀況（如上文(b)項所詳述），因此建議獨立股東不要選擇返投選項，因為返投選項本質上意味著將其在上市公司（倘兩個退市條件都得到滿足，則可以按經提高要約價變現）的現有股份（於最後實際可行日期為上市公司）以認購價投入私人非上市公司，即Top Yingchun Investment IV。

儘管如此，對於因(a)博裕集團（成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理集團，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資）的背景及投資經驗及／或資歷，其進一步詳情載於「3.1要約人及博裕集團的資料」小節；及／或(b)有關股東對 貴集團未來前景及整個物業管

理行業之正面看法，並欲選擇返投選項及成為Top Yingchun Investment IV之股東，則彼等應注意(a)相關的風險，包括上段所列的風險；及(b)中金函件內「要約人對 貴公司的意向」一節所載要約人之意向。

2.9 吾等對於已接納初始要約的要約股東的回購選擇權的分析

根據《收購守則》一般原則1(「一般原則1」)，所有股東均獲得公平待遇，而屬於同一類別的股東均獲得類似的待遇。

然而，於寄發本經修訂綜合文件前已根據初始要約提呈接納並因而按基本要約價向要約人出售其股份的要約股東(即已接納股東)並無機會選擇A選項(有條件接納)。為秉持《收購守則》一般原則1以確保所有要約股東均獲得公平待遇及類似的待遇，要約人將向已接納股東授予回購選擇權，據此，倘退市條件於最終截止日期前未獲得滿足，已接納股東有權按每股要約股份6.67港元的基本要約價，向要約人回購其於本經修訂綜合文件寄發前根據初始要約提交並出售予要約人的要約股份。

按此基準，回購選擇權可由已接納股東酌情行使，倘彼等選擇行使回購選擇權，則實質上將使已接納股東處於與彼等選擇經修訂要約項下的A選項(有條件接納)相同的地位。

否則，已接納股東有權(i)倘退市條件於最終截止日期前未獲得滿足，收取基本要約價；或(ii)倘退市條件於最終截止日期前獲得滿足，透過補足安排收取經提高要約價。就經修訂要約項下可收取的要約價而言，此等權利實質上與選擇B選項(無條件接納)相似。

就此而言，所有股東均獲得公平待遇，故此吾等認為回購選擇權屬公平合理。

2.10 吾等的分析概要

儘管基本要約價較最後交易日收市價及回顧期股份平均收市價折讓，經計及：

- (a) 基本要約價處於股份於回顧期的收市價範圍內，這表明基本要約價與市場於回顧期對股份的定價範圍一致，反映於歷史交易範圍並無重大偏差，因此支持基本要約價處於回顧期的正常股價波動範圍內；
- (b) 於首個回顧期間，有(i)213個交易日的每股收市價高於基本要約價；(ii)28個交易日的每股收市價低於基本要約價；及(iii)三個交易日的每股收市價相等於基本要約價，而於第二回顧期，有(i)97個交易日的每股收市價高於基本要約價；(ii)39個交易日的每股收市價低於基本要約價；及(iii)1個交易日的每股收市價相等於基本要約價；
- (c) 基準要約價與未受影響期間每股股份的收市價一致；
- (d) 股份的歷史成交量（特別是於首個回顧期內）相對淡薄；
- (e) 隱含市銷率在可資比較公司的市銷率範圍內，並高於其平均值及中位數，這表明從市銷率角度看，基本要約價相對於可資比較公司的平均值及中位數而言有溢價；
- (f) 隱含市賬率亦在可資比較公司的市賬率範圍內，且高於平均值及中位數，這表明從市賬率角度來看，基本要約價相對於可資比較公司的平均值及中位數而言屬溢價；
- (g) 貴公司於截至2022年、2023年及2024年12月31日止過去三個財政年度各年錄得擁有人應佔年度虧損，虧損介乎約人民幣587.3百萬元（2024財年）至約人民幣1,818.5百萬元（2022財年），惟於截至2025年6月30日止六個月錄得擁有人應佔溢利約人民幣65百萬元；
- (h) 基本要約價等於拍賣股份的總代價人民幣666,835,067.60元（相當於717,976,536.28港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算），及拍賣（即金科地產管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣）的代價為每

股拍賣股份人民幣6.19元(相當於每股拍賣股份6.67港元，按適用中國人民銀行人民幣兌港元的匯率計算)，鑑於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值；

- (i) 隱含經提高市銷率高於可資比較公司市銷率的平均值及中位數，及隱含經提高市賬率高於可資比較公司市銷率的平均值及中位數，這表明從市銷率及市賬率角度來看，經提高要約價相對於可資比較公司的平均值及中位數而言分別屬溢價；
- (j) 根據私有化交易比較分析，經提高要約價的最後交易日溢價、10日溢價、30日溢價、60日溢價及資產淨值溢價均落在私有化交易的相應溢價／折讓範圍內；
- (k) 返投選項為經修訂要約的重要組成部分，並在兩項退市條件均獲得滿足後，可供所有要約股東選擇。返投選項(可由相關要約股東全權酌情選擇)為股東的一項權利，而非一項義務。此外，它為要約股東提供機會，使其可於股份在聯交所撤銷上市地位後保留於 貴公司的間接權益；及
- (l) 經修訂要約包括經提高要約價8.69港元，該要約價僅於兩項退市條件均獲得滿足後方會支付，較基本要約價溢價約30.3%，將令獨立股東能夠(i)以更高價值釋放股份價值；(ii)出售彼等全部或部分股份，而不論當時的市場流動性如何；及(iii)透過酌情提供返投選項，提高其投資靈活性，

吾等認為，經修訂要約(包括基本要約價、經提高要約價、返投選項及回購選擇權)就獨立股東而言屬公平合理。

3. 要約人的資料及要約人對 貴集團的意向

3.1 要約人及博裕集團的資料

誠如中金函件所載，要約人為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司。要約人由Top Yingchun Investment IV擁有100%權益，而Top Yingchun Investment IV由Jubilant Summer Limited(一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司)持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP的100%權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V持有100%權益。Boyu Capital Fund V的普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由博裕持有100%權益。博裕由XYXY Holdings Ltd.(一家由童小幪先生持有100%權益的公司)持有45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小幪先生各自被視為要約人持有的股份中擁有權益。

Thematic Bridge為一家於新加坡註冊成立的投資控股有限責任公司，由博裕的附屬公司管理的基金擁有。Thematic Bridge的最終控股股東為博裕。

博裕集團成立於2011年，是一家擁有綜合協同平台的另類資產管理公司，專注於私募股權投資、上市公司投資、風險投資及不動產和特殊機會投資。博裕集團採用主題驅動和長期導向的方法，為包括高科技、醫療健康、消費者和商業服務等領域的領先企業提供成長和變革型資本。博裕集團內的實體亦已擔任對不同行業投資組合公司進行投資的基金的投資經理或投資顧問，包括亞洲的房地產及物業管理公司，如萬物雲空間科技服務股份有限公司(2602.HK)。

誠如2024年年報所載，博裕集團於2022年成為 貴公司的單一最大股東。誠如 貴公司日期為2021年12月15日的已刊發權益披露資料及日期為2021年12月16日的公告所載，博裕集團自2021年12月起成為 貴公司的主要股東。博裕集團的代表吳曉力先生、林可女士及祁詩皓先生分別自2022年8月18日、2022年8月18日及2023年12月7日起獲委任為 貴公司非執行董事。

要約人為博裕集團內的一家投資控股實體。博裕集團主要從事被動投資，包括私募股權投資、上市公司投資及風險投資。於要約完成後，要約人擬根據專業管理模式維持 貴集團的經營。

於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd.(童小幪先生為唯一股東和唯一董事) 和JH Capital Holdings Ltd.(張子欣博士為唯一股東和唯一董事)。Yixin, Ltd.及JH Capital Holdings Ltd.各自作為博裕的管理人，監督博裕的運營及管理。

3.2 要約人對 貴集團的意向

誠如中金函件所載，要約人的意向是繼續進行 貴集團的現有業務，且要約人無意對 貴集團的業務引入任何重大變更。因此，要約不會導致 貴集團的現有業務或現有員工的聘用情況發生任何重大變更。此外，要約人無意出售日常及一般業務過程所涉及的資產以外的 貴公司資產。於最後實際可行日期，要約人(作為財務投資者)尚未就 貴集團任何重大資產出售制定任何具體計劃。

推薦意見

就經修訂要約，包含基本要約價、經提高要約價、返投選項及回購選擇權，經考慮上述的主要因素及原因，包括：

- (a) 基本要約價相當於拍賣(即管理人在中國法院的監督下進行的公開拍賣)中的每股股份價格，鑑於獨立第三方亦有權進入、參與標的公開拍賣並競價，該價格本身即具公開市場價值；
- (b) 經提高要約價較基本要約價存在溢價，僅於兩項退市條件均獲得滿足時支付。倘退市決議案獲批准且退市接受條件獲得滿足，則接受要約的要約股東將有權獲得經提高要約價；
- (c) 基本要約價介乎首個回顧期最高及最低股份收市價範圍內，且與未受影響期間的每股股份收市價一致，這表明基本要約價與回顧期間市場對股票的定價範圍相一致，該定價範圍由歷史交易區間反映，且無顯著偏差，因此支持基本要約價處於回顧期間股份的正常價格波動範圍內。為供參考，於

首個回顧期，(i) 213個交易日的每股股份收市價高於基本要約價；(ii) 28個交易日的每股股份收市價低於基本要約價；及(iii)三個交易日的每股股份收市價等於要約價。於第二個回顧期，(i)97個交易日的每股股份收市價高於基本要約價；(ii)39個交易日的每股股份收市價低於基本要約價；及(iii)1個交易日的每股股份收市價等於基本要約價；

- (d) 基本要約價6.67港元及經提高要約價8.69港元分別較2025年6月30日每股資產淨值約6.30港元溢價約5.8%及37.9%；
- (e) 基於基本要約價及經提高要約價的相應隱含市銷率分別約為0.79倍及1.03倍，處於可資比較公司市銷率範圍內（即約0.21倍至約1.03倍），且高於可資比較公司於市銷率平均值（約0.65倍）及市銷率中位數（約0.69倍）；
- (f) 基於基本要約價及經提高要約價的相應隱含市賬率分別約為1.06倍及1.38倍，處於可資比較公司市賬率的範圍內（即約0.30倍至約1.88倍），且高於可資比較公司市賬率平均值及中位數（分別約1.00倍及0.87倍）；
- (g) 根據私有化交易對比分析，經提高要約價分別介乎私有化交易的最後交易日溢價、10日溢價、30日溢價、60日溢價及資產淨值溢價範圍內；
- (h) 本函「2.7 經修訂接納表格A選項（有條件接納）與B選項（無條件接納）分析」所載的分析，特別是就決定接納經修訂要約並選擇B選項的獨立股東而言，彼等之接納屬無條件，(i)倘退市條件未獲得滿足，應接受每股6.67港元的基本要約價；或(ii)倘退市條件獲得滿足，應接受每股8.69港元的經提高要約價。就決定接納經修訂要約並選擇A選項的獨立股東而言，彼等之接納須待兩項退市條件均獲得滿足後，方告完成。倘兩項退市條件均獲得滿足，彼等將接受經提高要約價。倘退市條件於最終截止日期未能獲得滿足，則A選項下的接納將失效，且相關股票證書將退還予有關獨立股東；

- (i) 返投選項為經修訂要約的重要組成部分，於兩項退市條件均獲得滿足的前提下，所有要約股東均可行使返投選項。返投選項乃股東的一項權利而非義務，可由相關要約股東自行決定是否行使。此外，返投選項為要約股東提供了一個機會，使其在股份從聯交所退市後仍能保留對 貴公司的間接權益，因此，就獨立股東而言，該選項被視為公平合理。然而，鑑於成為私營公司少數股東所面臨的風險，與中國物業開發行業相關的風險及不確定性因素， 貴集團截至2025年6月30日止六個月的財務表現好轉是否會進一步改善、維持不變或惡化的不確定性，建議獨立股東不要行使返投選項；
- (j) 「1. 貴集團財務資料及行業前景」一段所載吾等對 貴集團歷史財務表現及狀況所作的分析，尤其是，現行的中國市場環境及經濟狀況受持續的地緣政治不確定性及經濟挑戰（包括當前美國政府推行的保護主義政策），以及中國房地產開發項目落成數量放緩所影響，並且物業需求放緩亦將對整個物業管理行業帶來充滿挑戰的環境；
- (k) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年以及截至2025年6月30日止六個月， 貴公司概無宣派任何股息。於最後實際可行日期， 貴公司概無任何已宣派、作出但尚未支付的未結股息或其他分派。此外， 貴公司無意在要約期內宣派、支付及／或作出任何關於股份的股息或其他分派。為此，獨立股東應考量(i)截至2024年12月31日止三個連續財政年度 貴集團的綜合財務業績及 貴公司擁有人應佔年內虧損及全面收益總額；(ii) 貴集團的綜合財務業績以及 貴公司擁有人應佔截至2025年6月30日止六個月的溢利及全面收益總額（如2025年中期業績公告所載）；(iii)訂明董事會建議截至2021年至2025年12月31日止全年的現金股息不低於2024年年報所載當年 貴公司擁有人應佔溢利的40%的 貴集團既定股息政策；及(iv)由於截至2025年12月31日止財政年度尚未結束，無法確定 貴集團會按既定股息政策派發股息；及

- (l) 鑑於如本函第「2.4股份的歷史流通量」一節所討論，股份於聯交所的歷史成交量稀少，獨立股東亦應考慮及監察股份於要約期的成交量，彼等在公開市場上出售大量股份時可能會遇到困難而不會對股份價格造成下行壓力，且不能保證於要約期後股份價格及流通性能維持在現行水平。如果(aa)退市決議案於臨時股東會上獲得批准；且(bb)退市接受條件獲得信納，若獨立股東希望按(i)基本要約價；或(ii)經提高要約價變現其於股份的投資，則經修訂要約為彼等提供了有保證的退出途徑，

基於上述主要因素及理由，吾等認為，經修訂要約屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會按下列基準建議獨立股東：

- (a) 倘獨立股東認為退市條件將不獲得滿足，且在公開市場出售其股份所得款項淨額超過根據基本要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則彼等應考慮在公開市場出售其股份，而非接納經修訂要約；
- (b) 倘獨立股東認為退市條件將獲得滿足，且在公開市場出售其股份所得款項淨額低於根據經提高要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則彼等應考慮選擇B選項接納經修訂要約，乃由於彼等將不遲於有效接納後七(7)個營業日獲支付基本要約價，並於退市條件獲得滿足後不遲於七(7)個營業日透過補足安排獲支付每股要約股份2.02港元的額外付款，即表示相較於選擇A選項而言，該等股東將相對更早收取基本要約價；
- (c) 對於有意以不低於經提高要約價出售股份的獨立股東，且該獨立股東於公開市場出售股份的所得款項淨額低於根據經提高要約價下經修訂要約可收取的所得款項淨額，吾等建議該獨立股東選擇A選項；
- (d) 無論彼等對退市條件是否將獲得滿足的意見如何，倘在公開市場出售獨立股東股份所得款項淨額高於根據經提高要約價的經修訂要約應收所得款項淨額，則獨立股東應考慮在公開市場出售其股份；
- (e) 不應選擇返投選項；及

獨立財務顧問函件

(f) 於臨時股東會上投票贊成退市決議案。

儘管如此，吾等仍提醒股東監察股份於要約期的交易價格及流通性，並根據自身情況考慮於公開市場出售彼等的股份，而非根據經修訂要約提交股份（如果此類出售的所得款項淨額超過於經修訂要約下可收取的淨金額）。

由於各個別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經修訂要約及／或經修訂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，彼等應細閱經修訂綜合文件所載接納經修訂要約的程序、其附錄及隨附的經修訂接納表格。

此致

金科智慧服務集團股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2025年12月9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18年的機構融資行業經驗。

1. 接納程序

初始要約於2025年9月26日(星期五)提出，自該日期起可予接納。除非根據《收購守則》許可及根據初始綜合文件所載條款，否則接納初始要約將屬不可撤銷及不可撤回。有關可撤回接納情況的進一步資料，請參閱初始綜合文件附錄一「6. 撤回權利」一段。

根據《收購守則》規則16.1，任何先前已透過補足安排(如下所述)接納初始要約的要約股東均可享有經修訂要約的權益。任何先前接納初始要約的要約股東或其代表簽立初始接納表格將被視為構成接納經修訂要約，且該等要約股東毋須採取進一步行動，除非該持有人有權及適當地撤回其接納，並於《收購守則》許可下及根據初始綜合文件所載條款妥為撤回接納。為免生疑問，於寄發本經修訂綜合文件後，由任何要約股東或其代表簽立初始接納表格仍將被視為接納經修訂要約。

根據初始要約或經修訂要約，就所提呈之股份已獲要約人接納且已繳付基本要約價的股東而言，**基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件均獲得滿足之日後不超過7個營業日結清**(即補足安排)。

經修訂要約於2025年12月9日(星期二)(即本經修訂綜合文件的寄發日期)提出，可自該日起至整個要約期內獲接納。若接納經修訂要約，閣下應按經修訂接納表格上印列的指示(該等指示構成經修訂要約條款的一部分)填妥及簽署經修訂接納表格。

股東可從以下兩個選項中作出一項選擇：

- **A選項(有條件接納)**：選擇此選項，即表示閣下於兩項退市條件獲得滿足後有條件接受經修訂要約。閣下所提交的股份將計入退市接受條件，惟兩項退市條件獲得滿足，經提高的要約價方會結算；反之，閣下的接納將失效。
- **B選項(無條件接納)**：選擇此選項，即表示閣下無條件接受經修訂要約。閣下將於獲有效接納後不超過七(7)個營業日獲得基本要約價。倘退市條件於其後獲得滿足，閣下將仍合資格進行補足安排。

直接以其名義持有股份的要約股東(持有實物股票)：

閣下須根據經修訂接納表格上的指示及以下詳述步驟填妥及簽署經修訂接納表格。

- (a) 閣下須在經修訂接納表格內，在A選項或B選項旁的有關方框內選擇有關選項，並按照本經修訂綜合文件及經修訂接納表格內所載的指示，填寫經修訂接納表格的其餘部分。倘 閣下在A選項和B選項旁的方框均勾選，經修訂接納表格將被視為無效並交回 閣下更正。任何更正後有效的經修訂接納表格須於經修訂要約之最遲獲接納時間或之前重新呈交至過戶登記處。
- (b) 倘 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)乃以 閣下的名義登記，而 閣下欲就 閣下的股份(不論全部或部分)接納經修訂要約，則 閣下必須將經正式填妥及簽署的經修訂接納表格，連同與 閣下擬接納經修訂要約的股份數目相關的有關股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)，盡快惟無論如何不遲於截止日期，或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間下午四時正(香港時間)送達過戶登記處(即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)，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－強制性全面要約**」。
- (c) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定) 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)，而 閣下欲接納 閣下股份的經修訂要約，則 閣下仍須填妥及簽署經修訂接納表格，並連同註明 閣下已遺失或無法提供 閣下股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)的函件一併送交過戶登記處，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－強制性全面要約**」。倘 閣下其後尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將 閣下股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)轉交過戶登記處。倘 閣下已遺失 閣下股份的股票及／或過戶收據

及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證，並應按所給予的指示填妥後提交給過戶登記處。要約人將全權酌情決定是否將承購無法提供及／或已遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及的任何股份。

- (d) 接納經修訂要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期，或要約人根據《收購守則》可能釐定及宣佈的有關較後日期及／或時間下午四時正(香港時間)收取經正式填妥及簽署的經修訂接納表格，且過戶登記處記錄已經接獲《收購守則》規則30.2註釋1規定的接納及任何相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納經修訂要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)，而倘該股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)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的權利的文件(如一張由登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人並妥為繳納印花稅的相關股份過戶表格)；或
- (ii) 由登記股東或其個人代表作出(惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及的股份為限)；或
- (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- (e) 如果經修訂接納表格乃由登記股東以外的人士簽立，則須出示過戶登記處信納的合適授權憑證文件(如遺囑認證書或經認證的授權文件副本)。
- (f) 接納經修訂要約的股東應付的賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納經修訂要約應付代價(以較高者為準)(向上約整至最接近1.00港元)的0.1%比率繳付，將從於接納經修訂要約時要約人應付予有關股東的金額中扣除。要約人將安排代表接納經修訂要約的股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納經修訂要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

- (g) 概不就接獲 閣下股份的任何經修訂接納表格、股票、過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)給予任何收據。
- (h) 如果經修訂要約無效、被撤回或失效，要約人須盡快惟無論如何於其後十日內以普通郵遞方式將就接納提呈的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)連同正式註銷的經修訂接納表格退還予相關股東，郵誤風險由 閣下自行承擔。

如果要約股東通過中介機構，比如持牌證券交易商、註冊機構、或證券／託管銀行(「中介機構」)，並最終通過中央結算系統(香港)有限公司名義，持有其股份(包括透過港股通計劃持有股份的要約股東)：

請按照以下步驟提交 閣下對經修訂要約的接納意向：

- (a) 閣下應通過聯絡中介機構以了解流程和時間表，並指示中介機構通過中央結算系統提交要約股東對經修訂要約項下A選項或B選項的接納意向。請留意，視乎中介機構的要求，遞交接納的程序可能涉及：(1)使用中介機構的網頁或手機應用程序選擇相關接納選項；或(2)通過電郵或紙本表格向中介機構提供書面指示。
- (b) 如果 閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)乃以代名人公司名義或以 閣下本身以外的名義登記，而 閣下欲就 閣下的股份(不論全部或部分)接納經修訂要約，則 閣下必須：
- (i) 將與 閣下擬接納經修訂要約的股份數目相關的 閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)存放於代名人公司(或其他代名人)，並作出指示授權其代表 閣下接納經修訂要約，及要求其將經正式填妥及簽署的經修訂接納表格，連同與 閣下擬接納經修訂要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)送交過戶登記處，信封上註明「**金科智慧服務集團股份有限公司－強制性全面要約**」；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經修訂接納表格，連同與 閣下擬接納經修訂要約的股份數目相關的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)送交過戶登記處，信封上註明「金科智慧服務集團股份有限公司－強制性全面要約」；或
- (iii) 如果 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／註冊機構或證券／託管銀行，則於香港結算代理人所設定期限或之前，指示 閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／託管銀行授權香港結算代理人代表 閣下就擬接納股份數目接納經修訂要約。為符合香港結算代理人所設定期限， 閣下應向 閣下的持牌證券交易商／註冊機構或證券／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／註冊機構或證券／託管銀行的要求向其提交 閣下的指示；或
- (iv) 如果 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發出 閣下的指示。
- (c) 如果 閣下已交回任何股份的過戶文件以用於登記，且尚未接獲 閣下的股票證書，而 閣下欲就 閣下的股份接納經修訂要約，則 閣下仍須填妥及簽署經修訂接納表格，並連同 閣下正式簽署的過戶收據(如有)及／或其他所有權文件送交過戶登記處，並在信封上註明「金科智慧服務集團股份有限公司－強制性全面要約」。有關行動將構成對要約人及／或中金及／或其各自的代理的不可撤銷授權，以於發行時代表 閣下自本公司或過戶登記處領取有關股票，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按照經修訂要約條款及條件持有該等股票，如同其乃連同經修訂接納表格送交過戶登記處。
- (d) 接納經修訂要約的股東應付的賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就接納經修訂要約應付代價(以較高者為準)(向上約整至最接近1.00港元)的0.1%比率繳付，並將從於接納經修訂要約時要約人應付予有關股東的金額

中扣除。要約人將代表接納經修訂要約的股東安排繳付賣方從價印花稅，並將就接納經修訂要約及轉讓要約股份繳付買方從價印花稅。

如果 閣下對經修訂要約有任何疑問，請通過以下方式與我們聯繫：

Sodali & Co:

問詢電子郵件：Jinke_Smart_Service_Group@investor.sodali.com
電話：+852 2652 4477

中金：

問詢電子郵件：IB_JinkeSmartServices@cicc.com.cn
電話：+86 186 0082 8800、+86 156 1837 1219、+852 6993 8968

上述熱線及電子郵件分別由 Sodali & Co (要約方聘請的外部服務供應商) 及中金管理。熱線服務時間為辦公時間，即星期一至星期五上午九時至下午五時 (香港周末及公眾假期除外)。為避免疑義，上述郵箱及熱線僅會對於經修訂要約的流程性問題作出解答。郵箱及熱線均不能且不會：(i) 提供在公共領域無法獲得的任何信息，或就經修訂要約的優點或風險提供任何意見；或(ii) 提供任何財務或法律建議。如果 閣下對本經修訂綜合文件的任何方面或應採取的行動有疑問， 閣下應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

2. 結算

於兩項退市條件獲得滿足前，基本要約價 (減去有關賣方從價印花稅) 的款項將以支票或銀行本票方式支付，並以普通郵遞方式寄發，風險由接納股東承擔；該付款將於實際可行情況下盡快進行，且無論如何須於過戶登記處根據《收購守則》規則30.2 註釋1規定接獲有效經修訂接納表格及相關股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件 (及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證) 後不超過七(7)個營業日完成。

待兩項退市條件獲得滿足後：

- (a) 根據初始要約或經修訂要約，就所提呈之股份已獲要約人接納且已繳付基本要約價的股東而言，基本要約價與經提高要約價之間的差額 (減去有關賣方從價印花稅) 的款項將以支票或銀行本票方式支付，並以普通郵遞方式於

實際可行情況下（無論如何須於兩項退市條件均獲得滿足之日後不超過七(7)個營業日）盡快寄發，風險由接納股東承擔；及

- (b) 就於兩項退市條件日期前尚未提呈股份以接納要約的股東而言，經提高要約價（減去有關賣方從價印花稅）的款項將以支票或銀行本票方式支付，並以普通郵遞方式寄發，風險由接納股東承擔；該付款將於實際可行情況下盡快進行，且無論如何須於過戶登記處根據《收購守則》規則30.2註釋1規定接獲有效經修訂接納表格及相關股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證）後不遲於七(7)個營業日完成。

就根據經修訂接納表格接納要約的股東而言：

- (a) 就選擇A選項的股東而言，該等接納以兩項退市條件獲得滿足作為前提條件。根據經修訂要約所應付的經提高要約價將於兩項退市條件均獲得滿足後不遲於7個營業日結算。如果退市條件於最終截止日期未能獲得滿足，則A選項下的接納將失效，且相關股票證書將於經修訂要約失效後7個營業日內退還。
- (b) 就選擇B選項的股東而言，該等接納為無條件，且基本要約價將於接獲對經修訂要約的有效接納後不遲於7個營業日結算。基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件均獲得滿足後不遲於7個營業日結算（即補足安排）。

任何股東根據經修訂要約有權收取的代價，將按照其條款（繳付賣方從價印花稅除外）全數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反索賠或要約人可能或聲稱享有針對該股東的其他類似權利。

不足一仙的數額將不予支付，應付予接納經修訂要約的股東的現金代價金額將向上調整至最接近的仙位。

於支票或銀行本票開具之日起六個月內未兌現的相關支票或銀行本票將不予兌現及將不再具有效力，在此情況下，支票或銀行本票持有人應聯絡要約人付款。

根據《收購守則》第16.1條，任何先前已透過補足安排（如下文所述）接納初始要約的要約股東均可享有經修訂要約的權益。任何先前接納初始要約的要約股東或其代表簽立初始接納表格將被視為構成接納經修訂要約，且該等要約股東毋須採取進一步行動，除非該持有人有權及適當地撤回其接納，並按初始綜合文件所載條款妥為撤回接納。為免生疑問，於寄發本經修訂綜合文件後，由任何要約股東或其代表簽立初始接納表格仍將被視為接納經修訂要約。

根據初始要約或經修訂要約，就所提呈之股份已獲要約人接納且已繳付基本要約價的股東而言，**基本要約價與經提高要約價之間的差額將於兩項退市條件均獲得滿足之日後不遲於7個營業日結清**（即補足安排）。

3. 接納期間及修訂

- (a) 初始要約於2025年9月26日（星期五）（即寄發初始綜合文件日期）提出，並於2025年12月9日（星期二）（即寄發本經修訂綜合文件日期）修訂為經修訂要約。經修訂要約可供接納直至2026年1月7日（星期三）（即經修訂截止日期）下午四時正（香港時間）。
- (b) 要約人及本公司將在不遲於2026年1月7日（星期三）（即經修訂截止日期）下午七時正（香港時間）通過聯交所網站及本公司網站聯合刊發公告，當中列明經修訂要約的結果以及經修訂要約是否進一步修訂或延期或已屆滿。
- (c) 除非經修訂要約先前在執行人員同意下進一步修訂或延期，否則經正式填妥的經修訂接納表格須按照其上印備的指示在2026年1月7日（星期三）（即經修訂截止日期）下午四時正（香港時間）前送達過戶登記處，方為有效。
- (d) 如果經修訂要約經延期，有關延期的公告將列明下一個經修訂要約截止日期，或載述經修訂要約將仍可供接納直至另行通知為止。如果屬後者，則必須於經修訂要約截止前至少14日向並未接納經修訂要約的該等要約股東發出書面通知。

- (e) 如果要約人於經修訂要約過程中進一步修訂經修訂要約條款，全體要約股東（不論彼等是否已接納經修訂要約）將有權根據經修訂條款接納進一步經修訂要約。任何進一步經修訂要約必須於刊登進一步經修訂要約文件當日後至少14日維持開放，並且不得早於經修訂截止日期截止。
- (f) 如果經修訂要約經延期，則除文義另有所指外，本經修訂綜合文件及經修訂接納表格內對截止日期的任何提述將被視作指隨後的截止日期。
- (g) 要約人並無責任將經修訂要約延期。

4. 代名人登記

為確保全體股東獲得平等待遇，以代名人身份代表一位以上實益擁有人持有股份的該等股東，須在切實可行的情況下分別處理該實益擁有人的持股。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人務請向其代名人提供有關彼等對經修訂要約意向的指示。任何代名人接納經修訂要約，將被視為構成該代名人向要約人的保證，經修訂接納表格所列要約股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納經修訂要約的要約股份總數。

5. 公告

- (a) 在2026年1月7日（星期三）（即經修訂截止日期或在特殊情況下執行人員可能准許的較後日期及／或時間）下午六時正（香港時間）之前，要約人必須知會執行人員及聯交所其有關經修訂要約的修訂、延期、屆滿或成為無條件的決定。要約人及本公司須在截止日期下午七時正（香港時間）前，根據《收購守則》於聯交所網站聯合刊發公告，列明經修訂要約結果及經修訂要約是否經修訂或延期（如屬此情況須列明下一個截止日期，或根據《收購守則》述明經修訂要約將於其後起計14日內維持可供接納）或已屆滿。公告將列明以下各項：
 - (i) 已接獲對經修訂要約的接納所代表的要約股份的總數；

- (ii) 要約人及其一致行動人士在要約期之前已持有、控制或受指示的股份總數及股份權利；
- (iii) 由要約人及其一致行動人士在要約期內取得（或同意取得）的股份總數及股份權利；及
- (iv) 要約人或其任何一致行動人士借用或借出的本公司的任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）的詳情（但如所借用的任何股份已被轉借或出售則除外）。

該公告將列明該等數目所佔本公司已發行股本的百分比及投票權百分比。

- (b) 於計算接納所代表的股份總數時，僅過戶登記處不遲於2026年1月7日（星期三）即經修訂截止日期下午四時正（香港時間）接獲的完整及完好的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，所有有關經修訂要約的公告（執行人員及聯交所已確認其並無其他意見）須刊登於聯交所網站並根據上市規則的規定作出。
- (d) 倘要約人、要約人的一致行動人士或其各自的顧問於要約期內就接納股東所接納數目或百分比水平作出任何聲明，則要約人須根據《收購守則》規則19註釋2即時刊發公告。

6. 撤回權利

- (a) 股東提呈的接納經修訂要約須為不可撤銷及不可撤回，惟下文(b)及(c)分段所載情況除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「5.公告」一段所載規定，執行人員可根據《收購守則》規則19.2，要求按執行人員可接納的條款向已提呈接納經修訂要約的股東授予撤回權利，直至符合《收購守則》規則19的規定為止。

- (c) 當股東撤回其接納時，要約人須盡快且無論如何不遲於接獲撤回通知當日起計七(7)個營業日內，將連同經修訂接納表格一併提交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證)以普通郵遞方式寄發予相關要約股東，郵誤風險概由其自行承擔。
- (d) 除上述者外，經修訂要約的接納須為不可撤銷及不可撤回。

7. 回購選擇權

已接納股東並無機會選擇A選項(有條件接納)。為確保所有要約股東根據《收購守則》一般原則第一條的規定獲得公平且類似的待遇，要約人將向已接納股東提供回購選擇權，如果退市條件未能在最終截止日期前得以滿足，已接納股東可以按照基本要約價(每股要約股份6.67港元)，向要約人回購其在寄發經修訂綜合文件前已接納初始要約並向要約人出售的股份，由此已接納股東將獲得和選擇A選項的股東同等的待遇。

倘退市條件於最終截止日期前未能得以滿足，有意行使回購選擇權的已接納股東應：

- 於(i)2025年12月24日(倘退市決議未在臨時股東會上獲得批准)；或(ii)2026年1月26日(倘退市條件在該日期前未得以滿足)(以較早者為準)起計十四(14)天內，透過聯繫股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(辦公地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；電郵：is-enquiries@vistra.com)以書面通知要約人。
- 提供證據以證明其於2025年12月9日之前已接納初始要約。
- 若透過中央結算系統間接進行回購，提供已接納股東代理人(如中介機構、託管銀行、持牌證券交易商)的詳細資料。
- 在選擇行使回購選擇權後30日內，向要約人指定銀行帳戶以港元完成付款並提供付款證明。要約人僅於收到有關款項後，方會向已接納股東轉讓股份。

於回購選擇權生效及可行使後七(7)天內（即自以下日期中較早者起計七(7)個日曆日內：2025年12月24日（倘退市決議未在臨時股東會上獲得批准）；或2026年1月26日（倘退市條件在該日期前未得以滿足）），將刊發載有關行使回購選擇權程序詳情的公告。

為免生疑問，倘若退市條件獲得滿足，則已接納股東將不可行使回購選擇權，但彼等將於退市條件獲得滿足後七(7)個營業日內透過補償安排獲得一筆額外付款（每股要約股份2.02港元），從而使每股要約股份的總代價達到8.69港元。

8. 海外股東

向海外股東作出經修訂要約及／或其參與經修訂要約的能力可能受限於相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲就經修訂要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就在該司法權區接納經修訂要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。

任何海外股東的任何接納將被視為構成該海外股東向要約人、本公司以及其顧問（包括中金）和代理人作出的陳述和保證，即該海外股東已遵守所有當地的法律及要求，並且該海外股東可在相關司法權區的法律下合法地接納經修訂要約。海外股東如有疑問應諮詢其專業顧問。

9. 稅務影響

股東如對彼等接納經修訂要約的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，本公司、要約人及其一致行動人士、中金、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人或經修訂要約涉及的任何其他人士一概無法就彼等的個別稅務影響向股東提供意見（亦不會就任何一名或多名人因接納經修訂要約而引起的任何稅務影響或責任承擔責任）。

10. 一般事項

- (a) 由股東送交(或接收或發出)的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件及／或就此所需的任何令人信納的彌償保證(視情況而定)及為結算經修訂要約項下應付代價的匯款，將由股東(或彼等指定的代理)以普通郵遞方式送交(或發出或接收)，郵誤風險概由彼等自行承擔(本公司、要約人及其一致行動人士、中金、過戶登記處或彼等各自的最佳終實益擁有人、董事、管理人員、代理人、聯繫人、本公司的公司秘書或經修訂要約涉及的其他人士概不就任何郵遞損失或任何因此而可能產生的其他責任承擔責任)。
- (b) 經修訂接納表格所載的條文構成經修訂要約條款的一部分。
- (c) 意外遺漏寄發本經修訂綜合文件及／或經修訂接納表格或其中任何一項予任何獲作出經修訂要約的人士將不會令經修訂要約以任何方式失效。
- (d) 經修訂要約及其所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。股東或其代表簽立相關經修訂接納表格將構成有關股東同意香港法院具有解決有關經修訂要約可能產生的任何爭議的專屬司法管轄權。
- (e) 妥為簽立經修訂接納表格將構成授權要約人、中金或任何彼等可能指示的有關其他人士代表接納經修訂要約的人士填妥及簽立任何文件，以及採取任何其他可能就使有關已接納經修訂要約的人士的股份歸屬予要約人(或其可能指示的有關人士)而言屬必要或合宜的行動。
- (f) 任何人士接納經修訂要約將被視為該人士已向要約人聲明及保證，向要約人出售根據經修訂要約收購的股份不附帶一切產權負擔，並包括於初步公告日期或之後隨附的所有權利(包括悉數收取記錄日期為初步公告日期或之後的一切股息及其他分派(如有)的權利)。為免生疑問，香港結算或香港結算代理人均不會作出(或受限於)上述任何聲明及保證。

- (g) 本經修訂綜合文件及經修訂接納表格對經修訂要約的描述包括其任何修訂。
- (h) 在作出決定時，股東須倚賴彼等本身對要約人、本集團以及經修訂要約（包括所涉及的好處及風險）作出的審查。本經修訂綜合文件的內容（包括其所載的任何一般意見或推薦建議）連同經修訂接納表格不應詮釋為要約人及其一致行動人士、本公司、中金、獨立財務顧問或過戶登記處所提供的任何法律或商業意見。股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。
- (i) 接納經修訂要約的股東將負責支付有關人士就相關司法權區應付的任何過戶或註銷或其他稅項或徵費。
- (j) 向海外股東作出經修訂要約可能受限於相關司法權區的法律。海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定。海外股東如欲就經修訂要約採取任何行動，須自行負責確保全面遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何必要的政府、外匯管制或其他許可，履行所有必要的手續或法律義務，以及就接納經修訂要約支付任何適用的發行、轉讓或其他稅項。該等海外股東應全面負責支付該等海外股東就相關司法權區應付的任何轉讓或其他稅項及徵費。建議海外股東於決定是否接納經修訂要約前尋求專業意見。
- (k) 本經修訂綜合文件及經修訂接納表格乃為就於香港進行經修訂要約遵守適用法律及監管規定以及遵守聯交所的操作規則而編製。
- (l) 本經修訂綜合文件及經修訂接納表格如與英文版本內容不一致時概以英文版本為準。
- (m) 除非本經修訂綜合文件及／或經修訂接納表格另有明確規定，經修訂要約的條款或本經修訂綜合文件所載任何條款概不可由要約人及接納股東以外的任何人士根據香港法例第623章《合約（第三者權利）條例》強制執行。

1. 本集團財務資料概要

下表為2024年年報、2023年年報及2022年年報所披露的截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個財政年度的本集團若干經審核綜合財務資料以及2025年中報所披露的截至2025年及2024年6月30日止六個月的本集團若干未經審核簡明綜合財務資料概要。

| | 截至12月31日止年度 | | 截至6月30日止六個月 | | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2022年 人民幣千元 (經審核) | 2023年 人民幣千元 (經審核) | 2024年 人民幣千元 (經審核) | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2025年 人民幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 5,005,059 | 4,979,741 | 4,585,435 | 2,410,155 | 2,334,689 |
| 服務成本 | (4,061,857) | (4,051,564) | (3,925,421) | (1,945,947) | (1,877,114) |
| 毛利 | 943,202 | 928,177 | 660,014 | 464,208 | 457,575 |
| 銷售及營銷開支 | (4,639) | (2,150) | (29,540) | (10,375) | (27,058) |
| 行政開支 | (557,881) | (602,763) | (614,224) | (304,254) | (176,661) |
| 金融資產之減值虧損淨額 | (2,152,408) | (1,470,565) | (556,556) | (332,787) | (175,485) |
| 其他收入 | 44,147 | 149,703 | 55,852 | 29,579 | 25,288 |
| 其他虧損－淨額 | (307,250) | (166,354) | (64,748) | (35,456) | (11,167) |
| 經營溢利／(虧損) | (2,034,829) | (1,163,952) | (549,202) | (189,085) | 92,492 |
| 財務收入 | 41,888 | 46,455 | 27,249 | 16,848 | 9,369 |
| 財務成本 | (10,217) | (13,981) | (8,982) | (5,895) | (4,187) |
| 財務收入－淨額 | 31,671 | 32,474 | 18,267 | 10,953 | 5,182 |
| 採用權益法核算的聯營公司 | | | | | |
| 和合營企業的淨收益 | 1,765 | 11,933 | 20,113 | 11,213 | 14,681 |
| 聯營企業投資減值損失 | – | – | (35,976) | (17,727) | (11,996) |
| 除所得稅前溢利／(虧損) | (2,001,393) | (1,119,545) | (546,798) | (184,646) | 100,359 |
| 所得稅(費用)／抵免 | 161,458 | 137,884 | (4,178) | (5,655) | (28,091) |
| 本公司擁有人及非控股權益 | | | | | |
| 應佔溢利／(虧損) | | | | | |
| 及全面收益總額 | (1,839,935) | (981,661) | (550,976) | (190,301) | 72,268 |
| －本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及全面收益總額 | (1,818,545) | (951,038) | (587,302) | (194,430) | 65,020 |

| | 截至12月31日止年度 | | 截至6月30日止六個月 | | |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2022年 人民幣千元 (經審核) | 2023年 人民幣千元 (經審核) | 2024年 人民幣千元 (經審核) | 2024年 人民幣千元 (未經審核) | 2025年 人民幣千元 (未經審核) |
| – 非控股權益應佔溢利／ (虧損)及全面收益總額 | (21,390) | (30,623) | 36,326 | 4,129 | 7,248 |
| 每股盈利／(虧損)(每股以 人民幣列示) | (2.80) | (1.49) | (0.98) | (0.32) | 0.11 |
| – 每股基本及攤薄盈利 | | | | | |

除上文披露者外，截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個財政年度各年，並無對本公司而言屬重大的其他收入或開支。本集團的會計政策概無會導致其綜合財務報表中的數字在很大程度上不具有可比性的任何變動。

本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所就截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個年度各年的本集團經審核綜合財務報表出具的核數師報告不包含任何保留意見、強調事項或有關持續經營的重大不確定性。

2. 綜合財務報表

本公司須於本經修訂綜合文件列明或引用其最近期刊發的經審核綜合財務報表所列示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述財務資料存在重大關係之主要會計政策及相關已刊發的財務報表附註。

本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料載於在2025年9月25日刊發的2025年中報第38至90頁內。2025年中報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2025年中報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0925/2025092500581_c.pdf

本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2025年4月28日刊發的2024年年報第96至211頁內。2024年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2024年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042802973_c.pdf

本集團截至2023年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於2024年4月29日刊發的2023年年報第105至222頁內。2023年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2023年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042904558_c.pdf

本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表載於在2023年4月28日刊發的2022年年報第163至272頁內。2022年年報刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)。亦請參閱以下2022年年報的直接鏈接：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042803976_c.pdf

上述本集團截至2024年、2023年及2022年12月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表以及本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(包括其附註，惟並非2024年年報、2023年年報、2022年年報及2025年中報各自呈現之任何其他部分)以提述方式載入本經修訂綜合文件，並構成本經修訂綜合文件之一部分。

3. 債務聲明

於2025年9月30日(即編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下：

租賃負債

於2025年9月30日，本集團確認租賃負債人民幣136百萬元，其中約人民幣25百萬元於一年內到期及約人民幣111百萬元於一年後到期。

擔保

於2025年9月30日，本集團就其合營公司開展租賃業務提供擔保，金額為人民幣39百萬元，該公司自第三方業主租賃全部辦公及商用樓宇，其後用於轉租營運及物業管理。

除上文所載列者外，於2025年9月30日營業時間結束時，本集團並無任何有關按揭、押記、債權證或借貸資本、銀行透支、借貸、債務證券或其他類似債務、承兌信貸(於日常及一般業務過程中之商業票據除外)或租購承擔或任何擔保或其他重大或有負債之重大未償還債務。

4. 重大變動

誠如2025年中報所載，本集團於截至2025年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔淨利潤約人民幣65.0百萬元，而於截至2024年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔淨虧損約人民幣194.4百萬元。由淨虧損扭轉為淨利潤主要由於：(i)金融資產減值虧損淨額由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣332.8百萬元減少約人民幣157.3百萬元或47.3%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣175.5百萬元，(其中，歸屬於金科地產(為緊接拍賣股份過戶完成前的主要股東)約人民幣157.3百萬元中減值虧損減少約人民幣101.9百萬元，而歸屬於其他貿易應收款項及其他應收款項約人民幣157.3百萬元中減值虧損減少約人民幣55.4百萬元)主要歸因於(a)根據管理層經考慮金科地產的重組進度後作出的預期信貸虧損評估，未收回應收款項的減值虧損撥備減少，以及(b)貿易應收款項及其他應收款項的信貸減值虧損減少(主要包括獨立第三方持有的履約保證及可返還按金)，金融資產減值虧損淨額減少乃主要由於本集團加強風險控制所致；及(ii)行政開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣304.3百萬元減少約人民幣127.6百萬元或41.9%至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣176.7百萬元，主要歸因於實施降本措施，且截至2025年6月30日止六個月未對高能級僱員新增授予股份激勵，致使本集團的僱員福利開支由截至2024年6月30日止六個月的約人民幣985.8百萬元降至截至2025年6月30日止六個月的約人民幣821.4百萬元。

除上述者外，董事確認，本集團的財務或經營狀況或前景自2024年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來及直至最後實際可行日期(包括該日)並無發生重大變動。

5. 責任聲明

本經修訂綜合文件載有《收購守則》規定之詳情，以提供有關經修訂要約及本集團之資料。

要約人董事及博裕管理人的股東兼董事對本經修訂綜合文件所載的資料（有關本集團的資料除外）之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，盡彼等所知，本經修訂綜合文件內所表達之意見（董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而本經修訂綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本經修訂綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

所有董事對本經修訂綜合文件所載的資料（有關要約人及其一致行動人士的資料除外）之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，盡彼等所知，本經修訂綜合文件內所表達之意見（要約人董事及博裕管理人的股東兼董事表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，而本經修訂綜合文件內所載之資料並無遺漏其他事實，致使本經修訂綜合文件所載之任何陳述有所誤導。

6. 本公司股本

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行及繳足股本為人民幣597,088,700元，分為597,088,700股股份。由於本公司於中國註冊成立，故「法定股本」的概念並不適用。
- (ii) 於最後實際可行日期：
 - (a) 所有現時已發行股份於各方面享有同等地位（包括資本、股息及表決權）；
 - (b) 自2024年12月31日（即本公司上一財政年度結束日）起，本公司概無發行任何股份；及
 - (c) 概無任何尚未行使的購股權、認股權證、衍生工具或附帶權利可認購或可轉換為股份的其他證券。

7. 要約人及其一致行動人士的權益披露

於最後實際可行日期，要約人、其董事及其一致行動人士於本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中持有、擁有或控制的權益詳情如下：

| 股東名稱 | 於最後實際可行日期 | |
|--------------------|-------------------|----------------|
| | 持有、擁有或 控制的股份數目 | 佔已發行股份 的概約% |
| 要約人及其一致行動人士 | 377,914,328 | 63.29% |
| 金科地產（附註1） | 500,000 | 0.08% |
| 2022年公司僱員福利信託 | 7,097,325 | 1.19% |
| 2023年公司僱員福利信託（附註2） | 1,000,000 | 0.17% |
| 恒業美好（附註3） | 50,516,464 | 8.46% |
| 夏紹飛（附註4） | 310,000 | 0.05% |
| 其他公眾股東 | 59,423,789 | 9.95% |
| 合計： | 597,088,700 | 100% |

於最後實際可行日期，要約人董事概無持有、擁有或控制任何股份。

附註：

1. 誠如要約人及本公司於2025年9月19日刊發的聯合公告所披露，中國結算於2025年9月18日16時45分左右告知要約人，涉及將金科地產持有的107,797,875股拍賣股份過戶予要約人的拍賣股份過戶已完成。此外，金科地產所持有由金科地產管理人在重慶市第五中級人民法院的監督下進行公開拍賣的32,680,000股股份及22,000,000股股份已於2025年6月25日分別過戶予北京東方雨虹防水技術股份有限公司及重慶中訊金通投資（集團）有限公司。於最後實際可行日期，北京東方雨虹防水技術股份有限公司並未持有本公司股份，而重慶中訊金通投資（集團）有限公司則持有21,999,900股股份，佔本公司已發行股本約3.68%。
2. 於最後實際可行日期，2023年公司僱員福利信託持有的1,000,000股股份中，夏紹飛先生（執行董事）於224,500股股份中擁有權益。其持股量佔本公司已發行股本約0.04%。彼等概無與要約人一致行動。
3. 恒業美好的50,516,464股股份中，14,865,238股股份（佔本公司已發行股本總額約2.49%）已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
4. 夏紹飛先生為執行董事及並非與要約人一致行動的獨立股東。除本經修訂綜合文件所披露者外，概無其他董事持有本公司股份。

8. 有關權益及買賣的其他披露

除上文「3.要約人及其一致行動人士的權益披露」一段所披露者外，於最後實際可行日期：

(a) 董事、監事及最高行政人員之權益

本公司董事、監事及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、相關股份及債券中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所，或根據《收購守則》須予披露之權益及淡倉如下：

於本公司之權益

| 姓名 | 權益性質 | 股份權益 ⁽¹⁾ | 佔已發行股份的概約% |
|-----|-------|---------------------|------------|
| 夏紹飛 | 實益擁有人 | 867,400 (L) | 0.15% |
| 韓強 | 實益擁有人 | 449,400 (L) | 0.08% |
| 余勇 | 實益擁有人 | 20,700 (L) | 0.00% |
| 任文娟 | 實益擁有人 | 10,300 (L) | 0.00% |

附註：

1. 於最後實際可行日期，夏紹飛先生（執行董事）於867,400股股份（包括個人持有的310,000股股份、通過2022年公司僱員福利信託持有的332,900股股份及通過2023年公司僱員福利信託持有的224,500股份）中擁有權益。以上所列人士概無與要約人一致行動。
2. 於最後實際可行日期，韓強先生擔任本公司總裁，余勇先生及任文娟女士擔任本公司監事。
3. 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉。

於最後實際可行日期，夏紹飛先生（執行董事）有意就其本身的實際持股量接納經修訂要約項下的A選項。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事、監事或最高行政人員概無於本公司之股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據《標準守則》須另行知會本公司及聯交所，或根據《收購守則》須予披露的權益或淡倉。

於有關期間，概無董事進行本公司的任何股份、可轉換證券、認股權證或購股權或與該等證券有關的任何衍生工具的有價買賣。

(b) 除董事、監事及最高行政人員之外人士的權益

於最後實際可行日期，除本公司董事、監事或最高行政人員之外的以下人士於股份或相關股份中擁有記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

| 股東名稱／姓名 | 權益性質 | 股份類別 | 於相關類別股份中 持有之股份或相關 佔已發行股份 的概約 % | |
|--------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------------------|--------|
| | | | 股份數目 ⁽¹⁾ | |
| 博裕 ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 392,779,566 (L) | 65.78% |
| 童小幪先生 ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 392,779,566 (L) | 65.78% |
| XYXY Holdings Ltd. ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 392,779,566 (L) | 65.78% |

| 股東名稱／姓名 | 權益性質 | 股份類別 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 的概約 % |
|--|--|------|---------------------|--------|
| Boyu Capital Fund V ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士／ 第317(1)(a)條所述購買股份 協議之一致行動人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| Boyu Capital General Partner V, Ltd ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| Jubilant Season Limited ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| Jubilant Springtime, LP ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |

| 股東名稱／姓名 | 權益性質 | 股份類別 | 股份數目 ⁽¹⁾ | 佔已發行股份的概約% |
|--|-----------------------------|------|---------------------|------------|
| Jubilant Summer Limited ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| Jubilant Winter Limited ⁽²⁾⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 388,299,366 (L) | 65.03% |
| 要約人 ⁽⁴⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 310,357,095 (L) | 51.98% |
| Top Yingchun Investment IV ⁽²⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 310,357,095 (L) | 51.98% |
| Jubilant Autumn Limited ⁽³⁾ | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 77,942,271 (L) | 13.05% |
| Thematic Bridge | 閣下所控制法團之權益／ 於股份擁有保證權益之人士 | H股 | 77,942,271 (L) | 13.05% |

| 股東名稱／姓名 | 權益性質 | 股份類別 | 於相關類別股份中 持有之股份或相關 佔已發行股份 的概約 % | |
|----------------------------|---------|------|---|-------|
| | | | 股份數目 ⁽¹⁾ | 的概約 % |
| 恒業美好 ⁽⁴⁾ | 實益擁有人 | H股 | 50,516,464 (L) | 8.46% |
| 重慶金合通商貿有限公司 ⁽⁵⁾ | 受控制法團權益 | H股 | 50,516,464 (L) | 8.46% |
| 張原 ⁽⁵⁾ | 受控制法團權益 | H股 | 50,516,464 (L) | 8.46% |

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份或相關股份的好倉，字母「S」代表該人士於股份或相關股份的淡倉。
- (2) 要約人由Top Yingchun Investment IV持有100%權益，而Top Yingchun Investment IV由Jubilant Summer Limited (一家由Jubilant Springtime, LP持有100%權益的公司)持有71.43%權益。Jubilant Winter Limited作為其有限合夥人持有Jubilant Springtime, LP 100%的權益。Jubilant Season Limited為Jubilant Springtime, LP的普通合夥人。Jubilant Winter Limited及Jubilant Season Limited均由Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd持有100%權益，而Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd由Boyu Capital Fund V持有100%權益。Boyu Capital Fund V的普通合夥人為Boyu Capital General Partner V, Ltd.，而Boyu Capital General Partner V, Ltd.由博裕持有100%權益。博裕由XYXY Holdings Ltd. (一家由童小嶸先生持有100%權益的公司)持有45.70%權益。根據《證券及期貨條例》，Top Yingchun Investment IV、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小嶸先生各自被視為於要約人持有的股份中擁有權益。
- (3) Jubilant Autumn Limited擁有Thematic Bridge 100%的股份，而Jubilant Summer Limited擁有Jubilant Autumn Limited 85.71%的股份。Jubilant Springtime, LP擁有Jubilant Summer Limited 100%的股份。Jubilant Springtime, LP由其普通合夥人Jubilant Season Limited管理，並有一名有限合夥人Jubilant Winter Limited。Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd擁有Jubilant Season Limited和Jubilant Winter Limited各自100%的股份。Boyu Capital Fund V擁有Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd 100%的股份。Boyu Capital Fund V由博裕集團管理。根據《證券及期貨條例》，Jubilant Autumn Limited、Jubilant Summer Limited、Jubilant Springtime, LP、Jubilant Winter Limited、Jubilant Season Limited、Boyu Capital Fund V, Pte, Ltd、Boyu Capital Fund V、Boyu Capital General Partner V, Ltd.、博裕、XYXY Holdings Ltd.及童小嶸先生各自被視為於Thematic Bridge持有的股份中擁有權益。
- (4) 恒業美好的50,516,464股股份中，14,865,238股股份(佔本公司已發行股本總額約2.49%)已質押予要約人，以擔保金科地產融資協議項下的債務。
- (5) 恒業美好的普通合夥人為重慶金合通商貿有限公司，由張原全資擁有。根據《證券及期貨條例》，重慶金合通商貿有限公司及張原被視為於恒業美好的股份中擁有權益。

除上文所披露外，董事概不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

- (c) 除要約人及其一致行動人士擁有的377,914,328股股份外，要約人及其任何一致行動人士(為免生疑問，不包括中金集團的獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)均未擁有或控制任何股份或本公司的表決權或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證或購股權(或其他發行在外的衍生工具)，也未對上述各項擁有指示權利；
- (d) 除拍賣股份過戶及根據要約已提呈接納的股份外，要約人、其董事及其任何一致行動人士(為免生疑問，不包括中金集團的獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)在有關期間內，均未進行任何股份、可轉換證券、本公司認股權證或購股權或就該等證券的任何衍生工具的有價買賣；
- (e) 於最後實際可行日期，除中訊金通不可撤銷承諾、中信不可撤銷承諾及博裕基金不可撤銷承諾外，要約人及其一致行動人士均未收到任何關於接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (f) 於有關期間內，除中訊金通於2025年10月22日按每股6.87港元出售的100股股份外，中訊金通及中信概無有償交易任何股份、可換股證券、認股權證或本公司購股權或有關該等證券的任何衍生工具；
- (g) 除經修訂要約外，要約人或其一致行動人士與任何其他人士之間概無存在《收購守則》規則22註釋8第三段所述類別的安排，且要約人及中金的董事概不知悉要約人的任何其他聯繫人與任何其他人士訂立任何有關安排；
- (h) 要約人及其一致行動人士未借用或借出本公司的任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (i) 概無任何協議、安排或諒解可能導致根據經修訂要約收購的本公司證券被轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (j) 本公司附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金或因「一致行動」定義的第(5)類而被推定為與本公司一致行動的人士或因「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份(或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具)，因此概無有關人士於有關期間進行任何股份(或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具)的有價買賣；

- (k) 除上文(g)段所披露者外，概無任何人士與本公司及因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為與本公司一致行動的任何人士或因「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬本公司聯繫人的任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所述類型的任何安排，因此概無有關人士於有關期間進行任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具）的有價買賣；
- (l) 概無與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）獲全權委託管理任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具），因此概無有關人士於有關期間進行任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具）的有價買賣；及
- (m) 除已轉借或出售的任何借入股份外，本公司或任何董事概無借入或借出任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）。

9. 市價

- (a) 下表載列H股於(i)最後實際可行日期；及(ii)有關期間內各月月底在聯交所所報的收市價：

| 日期 | 每股收市價 (港元) |
|----------------------|---------------|
| 2024年10月31日 | 7.54 |
| 2024年11月29日 | 6.57 |
| 2024年12月31日 | 7.51 |
| 2025年1月28日 | 6.87 |
| 2025年2月28日 | 7.21 |
| 2025年3月27日 | 8.62 |
| 2025年3月31日 | 8.62 |
| 2025年4月30日 | 7.1 |
| 2025年5月30日 | 6.71 |
| 2025年6月30日 | 6.93 |
| 2025年7月31日 | 6.76 |
| 2025年8月29日 | 6.42 |
| 2025年9月30日 | 6.63 |
| 2025年10月22日 | 6.87 |
| 2025年11月28日 | 7.79 |
| 2025年12月8日，即最後實際可行日期 | 7.91 |

- (b) 於有關期間，H股在聯交所所報的最高收市價為2025年3月27日的每股H股8.62港元，而H股在聯交所所報的最低收市價為2025年8月27日的每股H股6.38港元。

10. 要約人股份的權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司並無擁有或控制要約人的任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具），且概無董事於要約人的任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）中擁有任何權益。
- (b) 於有關期間，本公司或任何董事概無進行要約人任何股份（或就股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具）的有價買賣。

11. 有關經修訂要約的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無訂立任何安排以向任何董事提供任何利益（適用法律規定的法定賠償除外）作為離職補償或有關經修訂要約的其他賠償。
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立以經修訂要約結果為條件或取決於經修訂要約結果或其他方面與經修訂要約有關的協議或安排。
- (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約。
- (d) (i)要約人或其任何一致行動人士；及(ii)任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無訂有任何與經修訂要約有關或取決於經修訂要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）。
- (e) 要約人概無作為締約方訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引經修訂要約條件的情況的協議或安排。

- (f) 除要約人就每股要約股份(視情況而定)應付的基本要約價或經提高要約價外，要約人或其一致行動人士概無就要約向任何股東支付或將支付任何形式的其他代價、補償或利益。
- (g) 除金科地產融資協議及擔保金科地產融資協議的融資相關股份質押外，(i)任何股東；及(ii)(a)要約人及其任何一致行動人士，或(ii)(b)本公司、其附屬公司或關聯公司之間不存在任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見《收購守則》規則25)。

12. 董事的服務合約

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訂立任何仍然生效且：(i)於有關期間內訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；(ii)屬通知期為12個月或以上的持續合約；或(iii)屬年期為12個月以上(不論通知期長短)固定年期合約的服務合約。

13. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或可能發生的重大訴訟或索償。

14. 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司於初步公告日期前兩年內直至最後實際可行日期並無訂立任何重大合約(並非於本集團進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司與杜江波先生於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,666,750元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.8667%股權；
- (b) 本公司與龐海珍女士於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,658,000元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.8632%股權；
- (c) 本公司與鄭棉女士於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣4,894,500元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.9578%股權；

- (d) 本公司與上海加持力源創業投資合夥企業(有限合夥)於2023年7月27日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣3,500,250元收購上海荷特寶配餐服務有限公司1.4001%股權；
- (e) 本公司與福州悅迎創業投資合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣24,617,600元收購上海荷特寶配餐服務有限公司7.6930%股權；
- (f) 本公司與寧波安持創盛投資管理合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣10,197,120元收購上海荷特寶配餐服務有限公司3.1866%股權；
- (g) 本公司與上海安持創富投資管理合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣20,890,240元收購上海荷特寶配餐服務有限公司6.5282%股權；
- (h) 本公司與珠海橫琴合享創盈投資合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣7,466,880元收購上海荷特寶配餐服務有限公司2.3334%股權；
- (i) 本公司與共青城蘇襄創業投資合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣47,816,164元收購上海荷特寶配餐服務有限公司10.0000%股權；
- (j) 本公司與共青城寧康投資管理合夥企業(有限合夥)於2023年10月16日訂立的股權轉讓協議，內容有關按代價人民幣3,803,014元收購上海荷特寶配餐服務有限公司0.8108%股權；
- (k) 本公司、許崢先生、上海荷木企業管理合夥企業(有限合夥)、上海荷金企業管理合夥企業(有限合夥)及上海荷特寶餐飲管理有限公司於2023年7月27日訂立的投資協議，內容有關(i)按代價人民幣50,000,000元收購上海荷特寶配餐服務有限公司20%股權；(ii)本公司對上海荷特寶配餐服務有限公司增資人民幣50,000,000元；及(iii)以許崢先生為受益人授出認沽期權，以按代價人民幣11,189,500元向本公司出售上海荷特寶餐飲管理有限公司100%股權；及

- (l) 本公司與金科地產於2023年12月29日訂立的債務清償協議，內容有關清償金科地產及其附屬公司的未結清應收款項人民幣532,710,768.53元。

15. 專家及同意書

以下為提供本經修訂綜合文件所載意見的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|---|
| 中金 | 要約人有關初始要約及經修訂要約的財務顧問及獲發牌根據《證券及期貨條例》從事《證券及期貨條例》項下之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| 紅日資本有限公司 | 一家可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團 |

上述各專家已就刊發本經修訂綜合文件發出同意書，同意按本經修訂綜合文件所載形式及內容轉載其意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及商標及／或意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

16. 其他事項

- (a) 本公司的中國註冊辦事處位於中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路484號附1號。本公司香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (b) 要約人的註冊辦事處位於38 Beach Road, #29-11 South Beach Tower, Singapore (189767)。要約人於香港的聯繫地址位於香港中環夏慤道10號長江集團中心二期西座11樓。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人的董事為何穎玲女士、孫建軍先生和李文婷女士。

- (d) 要約人的一致行動人士的主要成員為博裕和Thematic Bridge。
- (e) 於最後實際可行日期，要約人、Thematic Bridge及博裕的最終控股股東為童小幘先生。
- (f) 博裕的註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。
- (g) 於最後實際可行日期，博裕的管理人包括Yixin, Ltd. (童小幘先生為唯一股東和唯一董事) 和JH Capital Holdings Ltd. (張子欣博士為唯一股東和唯一董事)。
- (h) Thematic Bridge的註冊辦事處位於10 Anson Road, #26-06A, International Plaza, Singapore 079903。
- (i) 於最後實際可行日期，Thematic Bridge的董事為何穎珩女士及Wong Yuk Yin女士。
- (j) 於最後實際可行日期，要約人並無就轉讓、押記或質押根據經修訂要約收購的任何股份訂立任何協議、安排或諒解。
- (k) 支付經提高要約融資下任何負債(或然或其他)之利息、還款或擔保之事項將視乎本集團之業務而定。根據經提高要約融資之條款，倘要約人擬將自本公司及其任何其他附屬公司收取的任何或所有分派款項用於償還經提高要約融資以外的任何用途，彼須取得平安銀行股份有限公司上海分行的同意。
- (l) 本公司的股份過戶登記處為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)。
- (m) 本公司的聯席公司秘書為徐圓圓女士和劉國賢先生。
- (n) 中金(為要約人的財務顧問)的營業地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓。
- (o) 紅日資本有限公司(為獨立財務顧問)的營業地址為香港中環德輔道中141號中保集團大廈3樓310室。

17. 備查文件

下列文件的副本自本經修訂綜合文件日期起於經修訂要約可供接納期間在(i)本公司網站(<http://www.jinkeservice.com>)及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的公司章程；
- (b) 要約人的公司章程；
- (c) 2024年年報、2023年年報及2025年中報；
- (d) 中金函件，全文載於本經修訂綜合文件第15至53頁；
- (e) 董事會函件，全文載於本經修訂綜合文件第54至64頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本經修訂綜合文件第65至68頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本經修訂綜合文件第69至127頁；
- (h) 中金出具的Top Yingchun Investment IV股份價值估計報告，其全文載於本經修訂綜合文件第V-1至V-11頁；
- (i) 附錄三－本集團一般資料「專家及同意書」一段所述的同意書；
- (j) 附錄三－本集團一般資料「重大合約」一段所述的重大合約；
- (k) 中金函件「不可撤銷承諾」及「附屬承諾」一段所述的不可撤銷承諾；及
- (l) 本經修訂綜合文件。

1. 一般資料

Top Yingchun Investment IV，一家於2021年8月30日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由博裕的附屬公司管理；其香港主要辦事處地址為香港中環夏慤道10號長江集團中心二期西座11樓。

2. 財務資料

Top Yingchun Investment IV為一家投資控股有限責任公司且並無刊發經審核賬目。

Top Yingchun Investment IV自成立以來並無從事且無意從事於除初始要約或經修訂要約有關事宜以外的任何業務活動。因此，Top Yingchun Investment IV的主要資產為Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份。

3. 負債聲明

於2025年9月30日，(即本經修訂綜合文件刊發前為編製此負債聲明可參考的最後實際可行日期)，除結欠Top Yingchun Investment IV股東(即Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd)的貸款總額603,322,309.66美元(該款項將於退市條件獲得滿足後資本化)外，Top Yingchun Investment IV及其任何附屬公司概無任何已發行債務證券及未償還或同意發行的銀行透支、貸款或其他類似債項、信用負債、債權證、按揭、押記、租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

4. 股本

於最後實際可行日期，Top Yingchun Investment IV獲授權發行最多200,000,000股股份，包括兩個類別，每股面值1.00美元，如下：(a)10股普通股，及(b)199,999,990股可贖回優先股；而Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額為7股普通股及40,249,993股可贖回優先股。

於兩個退市條件獲得滿足後，Top Yingchun Investment IV將進行股份重新分類及重組，據此，其法定股本將重組為包括每股面值1.00美元的單一類別普通股，上限為1,000,000,000股普通股。於該等重新分類及重組後，Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額將為329,366,646股普通股(不包括根據返投選項將予發行的任何Top Yingchun Investment IV股份)。

5. 股東權利

清盤及分派

倘Top Yingchun Investment IV清盤而可向Top Yingchun Investment IV股東分派的資產不足以償還全部已繳股本，則資產的分派方式為盡可能由Top Yingchun Investment IV股東按開始清盤時所持股份的已繳及應繳股本比例分擔虧損。如果在清盤時，可向Top Yingchun Investment IV股東分派的資產超過償還開始清盤時本公司已繳股款的全部資本，則超額部分可按照股東在開始清盤時所持Top Yingchun Investment IV股份的繳足股款的比例向股東分派。

無股息政策

就Top Yingchun Investment IV股份而言，概無就股份制定股息政策，亦無保證會派發任何股息或落實任何派付時間表。Top Yingchun Investment IV董事會可不時就Top Yingchun Investment IV已發行股份宣派股息及分派Top Yingchun Investment IV股份，並授權利用Top Yingchun Investment IV合法可用的資金支付該等股息和分派。股息可以貨幣、股份或其他財產形式支付。

投票權

Top Yingchun Investment IV股東有權接收Top Yingchun Investment IV的股東大會通告並出席股東大會，以及有權於有關會議上就每一股Top Yingchun Investment IV股份投一票。股東可由受委代表代其出席股東大會，有關代表可代表該股東發言及投票。於任何股東大會上，主席負責按其認為合適的方式決定任何提議的決議案是否已獲通過，其決定的結果應向會議宣佈並載入會議記錄。倘主席對某項提議決議案的表決結果存疑，應安排對該決議案所有表決票進行點票。倘主席未安排點票，任何親自或由受委代表出席會議的股東若對主席宣佈的表決結果有異議，可於宣佈後立即要求點票，此時主席須立即安排點票。倘會議進行點票，其結果應向大會宣佈並載入會議記錄。在點票程序開始前，要求點票的股東可撤回該要求，但須經會議主席同意。經此撤回的點票要求，不影響在提出點票前已宣佈的表決結果效力。倘表決出現贊成與反對票數相等的情況（無論是以舉手、點票或其他決策方式），會議主席除其可能持有的其他表決權外，還享有關鍵性表決權。

拖售權

倘向善意購買者的利益轉讓(不包括任何聯屬轉讓)Top Yingchun Investment IV的股本超過50%，任何擬進行有關轉讓的股東均有權(但無責任)要求所有其他股東以每股相同的價格，並在任何重大方面不較轉讓股東所獲條件更為苛刻的條款下，向善意購買者出售其全部或按比例分配的股份。有關出售的完成須與控制權變動交易的完成同時發生，惟須至少提前三天向其他股東發出事先書面通知。

隨售權

倘向善意購買者的利益轉讓(不包括任何聯屬轉讓)Top Yingchun Investment IV的股本超過50%，在轉讓股東不行使上述拖售權的情況下，除非善意購買者向所有其他股東作出具有約束力及不可撤回的要約，以每股相同的價格並在任何重大方面不較轉讓股東所獲條件更為苛刻的條款下按比例購買其剩餘股份，否則該轉讓不得完成。該要約應保持開放供接納至少三日，且任何由此產生的轉讓應與該轉讓同時完成。

6. 持股量

下表載列Top Yingchun Investment IV (i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接經修訂要約完成後(假設全體股東已接納經修訂要約並根據經修訂要約選擇返投選項)的股權結構。

| 股東名稱／姓名 | 於最後實際可行日期 | | 緊接經修訂要約完成及 全面接納返投選項後 | |
|-------------------------------|------------|--------|-------------------------|-----------------|
| | 股份數目 | 股份的概約% | 佔已發行股份數目 | 股份的概約% (附註2) |
| Jubilant Summer Limited (附註1) | 28,750,000 | 71.43% | 235,233,658 | 39.40% |
| Power Powell Limited (附註1) | 5,750,000 | 14.29% | 47,066,494 | 7.88% |
| Ample Lamei Holding Ltd (附註1) | 5,750,000 | 14.29% | 47,066,494 | 7.88% |
| 其他股東 | 0 | 0% | 267,722,054 | 44.84% |
| 合計： | 40,250,000 | 100% | 597,088,700 | 100% |

附註1：Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd均由博裕的附屬公司以基金普通合夥人身份所管理的該等基金控制。這些實體的最終控股股東均為博裕。

附註2：於兩項退市條件均獲得滿足後，Top Yingchun Investment IV將進行股份重新分類及重組，據此，其法定股本將重組為包括每股面值1.00美元的單一類別普通股，上限為1,000,000,000股普通股。於該等重新分類及重組後，Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額將為329,366,646股普通股（不包括根據返投選項將予發行的任何Top Yingchun Investment IV股份）。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，Top Yingchun Investment IV概無涉及任何重大訴訟，且就Top Yingchun Investment IV董事所知，Top Yingchun Investment IV亦無任何尚未了結或可能發生的重大訴訟或索償。

8. 重大合約

Top Yingchun Investment IV於要約期前兩年內並無訂立任何重大合約，惟Top Yingchun Investment IV或其任何附屬公司於日常業務過程中訂立的合約除外。

9. 確認函

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人之董事概無於Top Yingchun Investment IV的股權中擁有權益；
- (b) 除於經修訂綜合文件附錄四「4. 股本」一節所披露之外，概無要約人及其一致行動人士擁有、控制或指示Top Yingchun Investment IV的股權；
- (c) 概無任何人士於最後實際可行日期前已作出不可撤回地承諾彼接納或拒絕返投選項；
- (d) 要約人或其任何一致行動人士概無借入或借出Top Yingchun Investment IV的任何股權；
- (e) 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或因《收購守則》「一致行動」定義的第(5)類而被推定為與本公司一致行動的人士或因《收購守則》「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士（惟不包括任何

- 獲豁免自營買賣商或獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何Top Yingchun Investment IV股份(或就Top Yingchun Investment IV股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權及衍生工具)；
- (f) 概無與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)獲全權委託管理任何Top Yingchun Investment IV股份(或就Top Yingchun Investment IV股份而言的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具)；
- (g) 本公司或本公司任何董事概無借入或借出Top Yingchun Investment IV的任何股權；
- (h) 概無要約人、要約人之董事、要約人之任何一致行動人士、本公司、本公司董事或任何本公司一致行動人士於有關期間進行Top Yingchun Investment IV之任何股份、可換股證券、認股權證或購股權，或有關期間內有關該等證券的任何衍生工具的有價買賣；
- (i) Top Yingchun Investment IV股份於有關期間內並無上市且並無發生股權交易；
- (j) 自2024年12月31日(上一財政年度末)起，Top Yingchun Investment IV的已發行股本概無變動，且Top Yingchun Investment IV股份概無購回；
- (k) 概無可賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換為Top Yingchun Investment IV股份的購股權、認股權證、衍生工具或其他證券；
- (l) Top Yingchun Investment IV於要約期開始前兩個財政年度概無發生資本重組；
- (m) Top Yingchun Investment IV之董事酬金將不受經修訂要約或任何關聯交易影響；及
- (n) 預期全面接納經修訂要約及全面選擇返投選項概無對Top Yingchun Investment IV的資產、負債、溢利及業務造成重大影響。

中國國際金融香港證券有限公司為及代表要約人提出
收購本公司全部要約股份的無條件強制性現金要約

TOP YINGCHUN INVESTMENT IV股份的價值估計

敬啟者：

吾等謹此提述Broad Gongga Investment Pte. Ltd. 及金科智慧服務集團股份有限公司同日聯合刊發的文件（「經修訂綜合文件」），而本函件亦屬其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與經修訂綜合文件所賦予者具有相同涵義。

根據收購守則的規定，閣下要求吾等向閣下提供Top Yingchun Investment IV股份之價值估計（「價值估計」）。根據經修訂要約，倘兩項退市條件均獲得滿足，已接納經修訂要約之股東（不論其提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）將獲提供返投選項。此項選項允許彼等將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價轉投於Top Yingchun Investment IV（要約人及Thematic Bridge的全資母公司）。Top Yingchun Investment IV股份未上市，因此並無公開成交價可供參考。

目的

價值估計僅根據收購守則附表一第30段而向要約人提供，不得就任何其他目的而使用或加以依賴，且估值並非代表任何第三方作出及不得賦予任何第三方權利或補償。謹此強調，本函件所載價值估計乃依據若干假設而對每股Top Yingchun Investment IV股份作出的估值，故未必能反映Top Yingchun Investment IV股份的實際價值。本函件並非向任何第三方發出，任何第三方不可就任何目的依賴其內容；而中金公司明確表示概不就本函件的內容向任何第三方承擔任何義務或法律責任。本函件除載入經修訂綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引述或提述本函件全部或部分內容，亦不得對中金公司作出任何其他公開提述。

本函件載列每股Top Yingchun Investment IV股份的價值估計，此乃假設兩項退市條件均獲得滿足，且有關Top Yingchun Investment IV股份於本函件日期經已發行。

價值估計並不表示Top Yingchun Investment IV股份持有人於任何未來銷售中可變現的價值－而該價值可能高於或低於本函件的數字。中金公司概無責任就基於本函件日期後發生的情況或事件重新確定、更新或修訂價值估計。此外，價值估計乃以每股要約股份8.69港元的經提高要約價(惟須待兩項退市條件均獲得滿足後方須支付)為基礎，而中金公司對此並無發表意見及作出聲明。

於提供價值估計時，中金公司並無就任何人士是否應接納經修訂要約或彼等是否應選擇返投選項向彼等發表意見及作出推薦意見。此外，中金公司並無就經修訂要約所提及的基礎要約價金額、經提高要約價金額及／或返投選項所包括的股份數目及性質的公平性表達意見。

假設

就吾等的分析而言，吾等已作出以下主要假設：

- i. 存在自願買方及賣方，在不受強迫作出購買或出售的情況下，按公平原則並在雙方均知悉所有相關事實的基礎上進行買賣；
- ii. 於本函件日期，兩項退市條件均獲得滿足；
- iii. 就經修訂要約及返投選項將予發行的Top Yingchun Investment IV股份，連同由Jubilant Summer Limited、Power Powell Limited及Ample Lamei Holding Ltd(統稱「**Top Yingchun**現有股東」)所持有的Top Yingchun Investment IV股份(有關Top Yingchun Investment IV於本函件日期的股權架構詳情，請參閱經修訂綜合文件「中金公司函件」－「Top Yingchun Investment IV的股權架構」一節)將包括Top Yingchun Investment IV的全部已發行股本，且除就經修訂要約所發行的Top Yingchun Investment IV股份外，任何人士均無權收購或認購Top Yingchun Investment IV的任何股份或借貸資本，並假設有關發行價格將與經提高要約價相同；

- iv. 就經修訂要約及返投選項將予發行的Top Yingchun Investment IV股份，將根據經修訂要約及返投選項的條款發行，不附帶任何產權負擔，且入賬列作繳足、不可增繳，並與Top Yingchun Investment IV的所有已發行股份享有同等權益，包括有權全額收取於其發行日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)；
- v. 吾等假設，於要約結束時，除Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為根據經提高要約價對經修訂要約進行融資而借入的任何未償還債務(包括根據經提高要約融資項下的債務)外，Top Yingchun Investment IV的營業額、溢利、資產及負債(與其附屬公司(即Midco及要約人)按綜合基準計算)將與 貴公司者相同；
- vi. 於緊接經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV、Midco及要約人的所有現金將已悉數支付予其他博裕實體；
- vii. 於緊接經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV、Midco與要約人之間任何一方與任何其他博裕實體一方之間的所有債務及負債均須已獲清償；
- viii. 要約人收購 貴公司已發行股本中的任何要約股份，於收購時不附帶一切留置權、購股權及第三方權利，連同全額收取於經修訂綜合文件日期或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利；
- ix. 除要約人及Thematic Bridge於要約前已擁有的股份外，要約股份包括 貴公司全部已發行股本，且除要約人以外，概無任何人士有權收購或擁有購股權以認購 貴公司任何股份或借貸資本，以及於任何未來日期 貴公司股本不會被出售，亦不會就此授予任何權利；
- x. 貴公司於公告日期至經修訂要約完成日期期間不會向股東宣派、作出或派付任何股息或其他分派(不論現金或實物)；
- xi. 要約人、Top Yingchun Investment IV、Midco及 貴公司按持續基準存續；

xii. Top Yingchun Investment IV股份並無上市並按此基準估值。雖然不可能就折讓作出精確的計量，以反映(其中包括)Top Yingchun Investment IV股份缺乏市場流通性的情況，且無法就估計有關折讓進行方法性的分析，惟就計算價值估計範圍而言，吾等假設較同等上市證券的折讓為30%，以反映(其中包括)缺乏市場流通性的情況及該等股東的權利。吾等認為就此採用該折讓作為此用途的假設屬合理假設，因其符合：(1)業界與學術研究¹的理論基礎，該研究透過檢視在一段時間內被限制於公開市場交易，但在其他方面與其可自由交易的對手方相同的證券來研究缺乏適銷性對股價的影響，結果顯示適銷性折價範圍介於20%至36%之間及(2)香港近期市場私有化先例所採用的方法，其涉及提呈非上市股份作為替代交易代價及採用非流動性折讓法以評估非上市股份的價值。於評估所應用的折讓水平時，吾等已識別自2013年起下列涉及非上市股份估值的全面要約／私有化案例，並注意到在各相關案例中亦應用了30%折讓率計得股份替代方案下因缺乏市場流通性／股東權利的非上市股份價值下限：

| 計劃／綜合文件日期 | 公司(股份代號) | 所用折讓 |
|-------------|-------------------------------------|------|
| 2025年7月18日 | 晉安實業有限公司(2292) | 30% |
| 2025年5月22日 | ESR Group Limited (1821) | 30% |
| 2025年3月31日 | Vesync Co., Ltd (2148) | 30% |
| 2024年12月23日 | 上海復宏漢霖生物技術股份有限公司(2696) | 30% |
| 2024年7月2日 | L'Occitane International S.A. (973) | 30% |
| 2023年9月22日 | 俊知集團有限公司(1300) | 30% |
| 2022年5月4日 | 蘇創燃氣股份有限公司(1430) | 30% |
| 2021年11月10日 | 利興發展有限公司(68) | 30% |
| 2021年8月3日 | 白馬戶外媒體有限公司(100) | 30% |
| 2021年1月27日 | 滙付天下有限公司(1806) | 30% |
| 2019年6月20日 | 中國電力清潔能源發展有限公司(735) | 30% |
| 2016年9月5日 | 富貴生命國際有限公司(1438) | 30% |
| 2013年7月23日 | 雅士利國際控股有限公司(1230) | 30% |

1 Milton Gelman於1972年6月《稅務期刊》(Journal of Taxation)第353頁中發表的「An Economist-Financial Analyst's Approach to Valuing Stock of a Closely Held Company」；Trout Robert R.於1977年6月《稅務》(Taxes)第381頁第85項中發表的「Estimation of the Discount Associated with the Transfer of Restricted Securities」；Moroney Robert E於1973年3月《稅務》(Taxes)第144頁第55項中發表的「Most Courts Overvalue Closely Held Stock」；Maher J. Michael於1976年9月《稅務》(Taxes)第562頁第71項中發表的「Discounts for Lack of Marketability for Closely Held Business Interests」；Silber William L於1991年7月至8月期間的「Financial Analysts Journal」第60頁至第64頁中發表的「受限制股票之折價：缺乏市場流通性對股價之影響」(Discounts on Restricted Stock: The Impact of Illiquidity on Stock Prices)；Mukesh Bajaj、David Denis、Stephen Feris及Atulya Sarin於Journal of Corporation Law (第27卷第1號)中發表的「Firm Value and Marketability Discounts」；Johnson Bruce於Business Valuation Review第16版本第152頁第55項中發表的「缺乏市場流通性折價之量化支援」(Quantitative Support for Discounts for Lack of Marketability)

- xiii. 吾等在未經獨立核實情況下假設吾等就價值估計所獲取及審閱的資料(包括但不限於Top Yingchun Investment IV及要約人截至2024年12月31日止年度的未經審核賬目及要約人及Top Yingchun Investment IV於2025年3月31日、2025年6月30日及2025年9月30日的管理賬目以及Midco於2024年12月31日的管理賬目，有關資料列明預期緊接經修訂要約後仍歸要約人、Midco及Top Yingchun Investment IV所有的現金、資產、債項及負債金額，包括Midco借入的債務)為準確及完整，並對此加以依賴，而吾等並無亦不會就此負責或承擔法律責任。吾等並無對 貴公司的資產及負債作出任何獨立估值或評估，亦無尋求或獲提供任何該等估值或評估。價值估計必然以本函件日期的現行金融、經濟、市場、監管及其他狀況以及吾等獲提供的資料為基礎。務請理解，其後事態發展可能會影響本函件所載價值估計；
- xiv. Midco及要約人就經修訂要約應承擔的交易成本(包括印花稅(即要約人作為買方就要約股份應付代價之0.1%))微不足道，且不會影響價值估計；
- xv. 個人股東的稅項各不相同，且吾等並無考慮就收入、資本收益、繼承遺產或任何其他適用稅項、關稅或徵費可獲得的任何稅務豁免、津貼或寬免產生的影響，儘管該等影響對部分股東而言可能屬重大；
- xvi. 要約人將向每名要約股東支付每股要約股份8.69港元(即經提高要約價)；
- xvii. 吾等並無考慮股份之持有人就接納經修訂要約或於任何試圖或實際銷售Top Yingchun Investment IV股份可能產生的任何潛在交易成本；
- xviii. 吾等並無考慮Top Yingchun Investment IV股份之持有人可能產生的或任何潛在的交易成本，或任何與向第三方出售Top Yingchun Investment IV的股份或與Top Yingchun Investment IV的清盤有關的潛在成本，倘發生此類事件時，則Top Yingchun Investment IV股份之持有人獲得的任何回報預期將減少；

- xix. 於經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV將繼續按其於本公司的持股比例承擔其持續開支（包括與初步要約及經修訂要約有關的任何開支）；及
- xx. 貴公司及其附屬公司將在日常業務過程中繼續按持續經營基準經營，且不受任何重大不利事件影響； 貴公司資產及負債（按綜合基準計算）已於 貴公司於2025年9月25日刊發包含截至2025年6月30日止六個月的未經審核綜合賬目（「最終賬目」）的中報中公平反映； 貴公司及其任何附屬公司概無以低於其公平值的價格（如最終賬目所反映）出售任何資產，亦無於日常業務過程以外蒙受或招致任何負債。

方法論

在吾等的估值中，吾等得出假設反映該等股份價值估計的Top Yingchun Investment IV股份價值範圍，就計算範圍上限而言乃假設該等股份已上市及可自由買賣；而就計算範圍下限而言，吾等已假設30%的折讓率，以反映（其中包括）缺乏市場流通性的情況及股東權利。

Top Yingchun Investment IV股份的估值等於由Top Yingchun Investment IV緊接經修訂要約完成後透過要約人及Thematic Bridge間接持有股份的估值總額及該等股份外的任何現金、資產、債務及負債金額計算得出。因此，按吾等的範圍上限，基於上述「假設」一節所提述的假設，Top Yingchun Investment IV股份的總價值計算如下：

$$(a) - (b) + (c)$$

其中(a)、(b)及(c)界定如下：

- (a) 緊接經修訂要約完成後Top Yingchun Investment IV間接持有股份的估值包括(i)要約人及Thematic Bridge於緊接要約開始前基於經提高要約價持有的股份（即329,366,646股股份），及(ii)要約人根據要約（包括根據初始要約及經修訂要約所收購的股份）按經提高要約價收購之股份；

- (b) Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務(包括經提高要約融資下的債務)，該債務(及相關利息(為免生疑問，截至本函件日期並無產生利息))尚未償還；及
- (c) 於緊接經修訂要約完成及支付上述假設(vi)所述現金後，在要約人、Midco及Top Yingchun Investment IV內可能剩餘的任何現金。

緊接經修訂要約完成後，Top Yingchun Investment IV將不再擁有任何其他資產或任何其他負債，惟股份、Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務(包括經提高要約融資下的債務)及任何手頭現金除外。因此，Top Yingchun Investment IV股份的估值等於(a)-(b)+(c)。

務請注意，由於(a)(ii)項(即要約人根據要約所收購所有股份的估值)與(b)項(即Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務(包括經提高要約融資下的債務))的價值始終相同且可相互抵銷，價值估計將恆等於(a)(i) + (c)，且由於(a)(i)項與(c)項均為固定數值且與經修訂要約之接納程度無關，價值估計將成為恆定數值，不受經修訂要約接納程度的影響。為方便股東參考，我們在以下計算中採用了恰好90%的無利害關係股份作為接納水平，僅供說明之用。在計算範圍上限(a)項的價值時，吾等已採用每股股份8.69港元的價值(相當於經提高要約價項下每股股份的價值)。此外，價值估計乃基於經修訂要約項下公佈每股股份經提高要約價8.69港元而作出，中金對此並無發表任何意見或陳述。

(b)項的價值為2,058,814,543.61港元，指Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務(包括經提高要約融資下的債務)，該債務(及相關利息(為免生疑問，截至本函件日期並無產生利息))尚未償還。

根據吾等的理解，Top Yingchun Investment IV、Midco及要約人各自將於緊接經修訂要約完成後支付其持有的全部現金予其他博裕實體，(c)項的價值為0港元。

如上所述，我們通過假設上述計算的價值有30%的折讓來得出每股Top Yingchun Investment IV股份價值估計範圍的下限，以反映非上市股份缺乏市場流通性和股東權利。

非公開交易證券的估值本質上並不精確，並受到若干不確定性和意外事件的影響，包括但不限於上述定性因素，其影響難以預測。因此，本函件中表達的觀點並不一定代表：(i) Top Yingchun Investment IV股份於本函件日期或任何未來日期的實際交易價格；(ii) 將Top Yingchun Investment IV股份出售予第三方時可能變現的金額；或(iii) Top Yingchun Investment IV股份的持有人於Top Yingchun Investment IV清盤時可能變現的金額。吾等的價值估計可能與其他來源的估計有很大不同。此外，吾等預計未來觀點會隨著當前市場狀況、Top Yingchun Investment IV的財務狀況和前景以及通常影響公司和證券估值的其他因素的變化而波動。因此，無法保證Top Yingchun Investment IV股份的實際價格將不會高於或低於價值估計。

就範圍的上限而言，於緊接經修訂要約完成後及支付現金及分別結算上述假設(vi)項及(vii)項的負債及債務及於選擇返投選項前，我們通過以下得出Top Yingchun Investment IV股份的價值：

- (a) 相當於約4,921,010,697.35港元，乃以下各項之總和：(i)基於每股8.69港元之經提高要約價計算，由Top Yingchun Investment IV通過要約人及Thematic Bridge於緊接要約開始前間接擁有的所有股份（即329,366,646股股份）之價值為2,862,196,153.74港元及(ii)基於每股8.69港元之經提高要約價計算，要約人根據要約（包括彼等於初始要約及經修訂要約收購的股份（即236,917,669股股份，假設要約人有效接納數額恰好為90%的無利害關係股份，僅供說明之用））收購所有股份之價值為2,058,814,543.61港元；
- (b) 相當於2,058,814,543.61港元，指Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的未償還債務（包括經提高要約融資下的債務），該債務（及相關利息（為免生疑問，截至本函件日期並無產生利息））尚未償還；及
- (c) 相當於0港元。

此意味Top Yingchun Investment IV股份的總價值約為2,862,196,153.74港元。於緊接經修訂要約完成後，基於已發行Top Yingchun Investment IV股份數目²為329,366,646，此意味按範圍上限每股Top Yingchun Investment IV股份價值為8.69港元。

按範圍上限，吾等得出Top Yingchun Investment IV股份價值如下：

假設因Top Yingchun Investment IV股份無市場流通性而折讓30%，此意味按範圍下限，每股Top Yingchun Investment IV股份價值為6.08港元。

| | |
|--|---------------------------|
| (a) 由Top Yingchun Investment IV通過 要約人及Thematic Bridge於緊接經修訂 要約完成後間接擁有的所有股份之估值 | 4,921,010,697.35港元 |
| (b) Midco為經提高要約價下的經修訂 要約提供資金而借入的未償還債務 (包括經提高要約融資下的債務)， 該債務尚未償還 | 2,058,814,543.61港元 |
| (c) 於緊接經修訂要約完成及支付上述假設(vi)所述現金後， 在要約人、Midco及Top Yingchun Investment IV 內可能剩餘的任何現金。 | 0港元 |
| Top Yingchun Investment IV的總價值 | 2,862,196,153.74港元 |
| 於緊接經修訂要約完成後發行的Top Yingchun Investment IV股份數目 | 329,366,646股 |
| 截至本函件日期每股 | |
| Top Yingchun Investment IV股份的價值上限 | 8.69港元 |
| 截至本函件日期每股 | |
| Top Yingchun Investment IV股份的價值下限 (假設就Top Yingchun Investment IV股份 的不可流通性折讓30%) | 6.08港元 |

2 誠如經修訂綜合文件內之「中金函件」所述，在退市接受條件達後，Top Yingchun Investment IV將進行股份重新分類及重組，據此其法定股本將重組為單一類別普通股，每股面值1.00美元，最高發行量為1,000,000,000股普通股。經上述重新分類及重組後，Top Yingchun Investment IV的已發行股本總額將為329,366,646股普通股(不包括根據返投選項將予發行的任何Top Yingchun Investment IV股份)。

如上所示，每股Top Yingchun Investment IV股份估值範圍上限為8.69港元及範圍下限為6.08港元。

於釐定價值估計時，吾等並無考慮（其中包括） 貴公司於截至2025年12月31日止年度及其後的任何財務預測。

吾等已採用此等方法並經計及上文所載的資料、因素、假設及限制而得出價值估計。

價值估計

根據返投選項，倘兩項退市條件同時獲得滿足，則已接納經修訂要約的股東（不論提呈接納經修訂要約的時間是在退市條件獲得滿足之前或之後）可選擇根據返投公式，其可將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價轉投至Top Yingchun Investment IV。

依據上述假設及吾等所採用的方法，並在前述基礎上，本函件中所界定的價值估計乃介乎每股Top Yingchun Investment IV股份6.08港元至8.69港元之間。此價值估計並不代表中金就Top Yingchun Investment IV股份或股份的價值作出的正式意見。

一般事項

中金就經修訂要約擔任要約人（而非與經修訂要約相關的任何其他人士）的財務顧問。中金不會負責向要約人以外的任何其他人士提供有關經修訂要約、經修訂綜合文件的內容或經修訂綜合文件所述的任何其他事宜的意見。

股東務請細閱經修訂綜合文件中包含的所有資料。

Top Yingchun Investment IV股份的價值可能會受到本函件中所述因素的影響。

此外，在提供價值估計時，中金並無就任何人士是否應投票贊成接納經修訂要約或是否應選擇返投選項向彼等發表任何意見或推薦建議。謹請股東尋求本身的獨立財務意見。再者，中金不會就基本要約價的金額、經提高要約價金額及／或返投選項所包括之股份數目及性質是否公平發表意見。

此致

Broad Gongga Investment Pte. Ltd.

38 Beach Road, #29-11 South Beach Tower, Singapore (189767)

列位董事 台照

為及代表

中國國際金融香港證券有限公司

執行董事

秦思良

謹啟

2025年12月9日

英屬處女群島地區
《2004年英屬處女群島商業公司法》

Top Yingchun Investment IV Ltd
之
經修訂及重列
組織章程大綱及細則
(於2021年12月14日獲特別決議案通過採納
經2025年[●]特別決議案進一步通過採納)

股份有限公司

1. 定義及詮釋

1.1 於此組織章程大綱及所附組織章程細則中，倘並無與主旨或文義抵觸：

「公司法」指英屬處女群島商業《公司法》(2004年第16號) 及其後的任何修訂，包括不時根據公司法制定的規例；

「細則」指所附的本公司的組織章程細則；「董事長」指具有條例第12條所指明的涵義；

「分派」就本公司的分派而言，指就股東持有的股份向股東或為股東的利益直接或間接轉讓資產(股份除外)，不論是通過購買資產、股份的贖回或其他收購、債務分派或其他，包括股息；

「合資格人士」包括個人、法團及其他法人團體、信託、已故人士的遺產、合夥企業及非法人團體；

「人士」包括個人、法人團體、法人或非法人團體的個人或實體組成的協會，或兩者兼有；

「大綱」指本公司組織章程大綱；

「董事決議案」指以下其中一項：

(a) 在本公司董事或本公司董事委員會正式召開及組成的會議上，並經出席會議的全體董事投票贊成通過的決議案；或

- (b) 經本公司的全體董事或經本公司的全體董事委員會成員(視乎情況而定)以書面形式同意的決議案；

「股東決議案」指以下其中一項：

- (a) 在本公司股東正式召開及組成的會議上，並經出席會議且有權投票表決的全體股東投票贊成通過的決議案；或

- (b) 經有權投票表決的全體股東投票贊成並以書面形式同意的決議案；

「印章」指任何正式採用為本公司公章的印章；

「證券」指本公司各類股份及債務責任，包括但不限於購股權、認股權證及收購股份或債務責任的權利；

「股份」指本公司已發行或將要發行的面值1.00美元的普通股，包括零碎股份；

「股東」指其姓名作為一股或多股股份或零碎股份持有人於股東名冊中登記的合资格人士；

「庫存股份」指先前發行但獲本公司購回、贖回或以其他方式收購且未被註銷的股份；及

「書面」或任何類似術語包括以電子、電氣、數字、磁學、光學、電磁、生物識別或光子方式(包括電子數據交換、電子郵件、電報、電傳或傳真)生成、發送、接收或儲存的資料，而「書面方式」應作相應解釋。

1.2 在大綱及細則中，除非文義另有提述：

- (a) 「條例」為對細則條例的提述；
(b) 「條款」為對大綱條款的提述；
(c) 股東投票為股東通過其持有的股份所附帶的表決權進行投票的提述；
(d) 公司法、大綱或細則為對公司法或該等經修訂文件的提述；
(e) 單數詞包含眾數的涵義，反之亦然；

- (f) 所提述的性別包括所有其他性別以及中性性別；及
- (g) 凡提述法例（或其條文），包括對其的修改或重新制定、取代其的法例條文，以及根據該條文頒佈的任何規例、命令或其他法定文書。
- 1.3 除非文義另有規定，大綱及細則內均具有公司法所界定的任何字詞或表述的相同涵義（除非本組織章程另有界定）。
- 1.4 加插的標題僅為利便目的，且在解釋大綱及細則時毋須予以理會。

2. 公司名稱

本公司的名稱為Top Yingchun Investment IV Ltd。

3. 狀態

本公司為股份有限公司。

4. 註冊辦事處及註冊代理人

- 4.1 本公司首個註冊辦事處位於Kingston Chambers, P.O. Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，為首個註冊代理人的辦事處。
- 4.2 本公司首個註冊代理人為Maples Corporate Services (BVI) Limited，位於Kingston Chambers , P.O. Box 173, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- 4.3 註冊辦事處及註冊代理人可通過股東決議案或董事決議案進行變更，並應根據公司法的規定辦理變更。

5. 能力及權力

- 5.1 根據公司法及任何其他英屬處女群島法例，不論是否符合公司利益，本公司具有：
- (a) 開展或從事任何業務或活動、作出任何行為或進行任何交易的全部能力；及
- (b) 就第(a)段而言，全部權利、權力及特權。

- 5.2 在不受條款第5.1條限制的情況下，本公司可：

- (a) 發行及註銷股份並持有庫存股份；
 - (b) 授出未發行股份及庫存股份的購股權；
 - (c) 發行可轉換為股份的證券；
 - (d) 就收購其本身的股份向任何人士提供財務資助；
 - (e) 發行債券；
 - (f) 擔保任何人士的債務或義務；
 - (g) 以其任何資產按揭、質押或以其他押記方式擔保其任何債務；及
 - (h) 為維護公司、其債權人或其股東的利益，或由董事酌情釐定，為享有公司直接或間接權益之任何人士的利益而保護本公司的資產。
- 5.3 就上述條款第5.2(g)條而言，儘管有公司法、任何其他成文法或任何法律規則的相反的規定，董事可促使本公司以信託形式將其任何資產轉讓給一個或多個受託人、任何公司、協會、合夥企業、基金會或類似實體，就轉讓而言，董事可規定本公司或上述任何人士可為受益人、債權人、股東、證書持有人、合夥人、或任何其他類似權益的持有人。儘管有上述規定，公司任何現有或後續債權人於本公司任何資產中的權利或權益不受本章程項下轉讓的影響，並可針對承讓人強制執行。
- 5.4 就公司法第9(4)條而言，本公司可經營的業務並無限制。

6. 股份數目

- 6.1 本公司獲授權發行最多1,000,000,000股每股面值1美元的單一類別普通股。
- 6.2 本公司可發行零碎股份，且每份零碎股份應享有與同類別整股相對應的按比例權利，並承擔相應比例的義務及責任。

7. 股份的類別、權力及其他屬性

7.1 除本條例另有規定外，本公司的股份享有下列權利並受下列限制：

- (i) 在本公司股東大會或任何股東決議案中每股享有一個表決權；
- (ii) 收取本公司就股份宣派的任何股息或其他分派的權利；及
- (iii) 在本公司清算、解散或清盤時，或在本公司退回資本時，行使對剩餘資產的權利。

7.2 根據細則條例第3條，董事可按其酌情權決定藉董事決議案贖回、購買或以其他方式收購本公司全部或任何股份。

8. 權利變更

不論本公司是否處於清盤狀態，條款第7條所指明的股份附帶的權利，僅可經由持有該類別已發行股份不少於50%的持有人以書面形式同意或在會議上通過決議案予以變更。

9. 權利不得透過發行同等地位股份予以變更

除非發行該類別股份的條款另有規定，否則賦予發行具有優先權利或其他權利的任何類別股份的持有人的權利不會因設立或發行地位同等的其他股份而改變。

10. 記名股份

10.1 本公司應只發行記名股份。

10.2 本公司不獲授權發行不記名股份，亦不獲授權把記名股份轉換為不記名股份或把記名股份換取為不記名股份。

11. 轉讓股份

11.1 除條例第6條另有規定外，轉讓本公司股份須經本公司董事書面同意。

12. 修訂大綱及細則

除條款第8條另有規定外，本公司可藉股東決議案或董事決議案修訂其大綱或細則，惟於以下情況下不得藉董事決議案作出修訂：

- (a) 限制股東修訂本大綱或細則的權利或權力；
- (b) 變更通過股東決議案以修訂本大綱或細則所須的股東百分比；
- (c) 在本大綱或細則無法被股東修訂的情況下；或
- (d) 修訂條款第7、第8或第9條或本條款第12條。

英屬處女群島地區
《2004年英屬處女群島商業公司法》

Top Yingchun Investment IV Ltd

之

經修訂及重列
組織章程細則

(於2021年12月14日獲特別決議案通過採納
經2025年[●]特別決議案進一步通過採納)

股份有限公司

1. 記名股份

- 1.1 各股東有權取得經本公司董事簽署或蓋有印章的證書，當中註明其持有的股份數目以及附有董事的簽名，而印章可以為傳真。
- 1.2 任何取得證書的股東若因任何人士憑藉持有該證書作出錯誤或欺詐性使用或陳述而導致本公司及其董事、高級職員產生任何損失或責任，該股東應予以賠償並使本公司及其董事以及高級職員免受損害。倘股份證書已破舊或遺失，則在出示破舊證書或提供令人信納其已遺失的證據連同董事決議案規定有關彌償保證的情況下可進行更換。
- 1.3 倘有多名合資格人士登記為任何股份的聯名持有人，則其中任何一名合資格人士均可就任何分派發出有效收據。

2. 股份

- 2.1 股份或其他證券可由董事根據董事決議案釐定的有關時間、代價及條款向有關合資格人士發行。
- 2.2 公司法第46條(優先購買權)並不適用於本公司。
- 2.3 股份可以發行以換取任何形式的代價，包括金錢、承兌票據、房地產、私人財產(包括商譽及專業知識)或未來服務合約。
- 2.4 概無就除金錢之外的代價發行股份，除非說明下列各項的董事決議案獲通過：
 - (a) 就發行股份將予入賬的款項；

- (b) 彼等釐定發行的非金錢代價的合理現金現值；及
- (c) 彼等認為，發行的非金錢代價的現金現值不低於就發行股份將予入賬的款項。
- 2.5 本公司須保存一份名冊（「股東名冊」），當中載有：
- (a) 持有股份的合資格人士的姓名及地址；
- (b) 各股東所持股份的數量；
- (c) 各股東姓名於股東名冊中登記的日期；
- (d) 任何合資格人士不再為股東的日期；及
- (e) 本公司持有的庫存股份數目（如有）。
- 2.6 股東名冊可採用董事可能批准的任何形式，惟倘其採用磁介質、電子或其他數據存儲形式，則本公司必須能夠生成其內容的清晰可讀版本。除非董事另有釐定，否則磁介質、電子或其他數據存儲形式應為股東名冊正本。
- 2.7 當股東姓名於股東名冊中登記時，股份被視為已發行。
- 3. 股份贖回及庫存股份**
- 3.1 本公司可購買、贖回或以其他方式收購及持有其自身股份，惟未經擬購買、贖回或以其他方式收購其股份的股東同意，本公司不得購買、贖回或以其他方式收購其自身股份，除非公司法或大綱或細則（包括大綱條款第7條）的任何其他條文許可本公司未經其同意即可購買、贖回或以其他方式收購股份。
- 3.2 本公司僅可於相關時間經董事根據董事決議案決定，於緊接收購事項後，本公司資產的價值將超過其負債，且本公司將可以支付其到期負債，方可提出要約以收購股份。
- 3.3 公司法第60條（收購自身股份流程）、第61條（向一名或多名股東提出要約）及第62條（非公司選擇贖回的股份）並不適用於本公司。

- 3.4 本公司根據本條例購買、贖回或以其他方式收購的股份可予註銷或作為庫存股份持有，惟有關股份超出已發行股份的50%除外，於此情況下，其須予註銷但將可重新發行。
- 3.5 當本公司持有股份作為庫存股份時，庫存股份附帶的一切權利及義務將暫停且不得由本公司行使。
- 3.6 庫存股份可按本公司根據董事決議案可能釐定的有關條款及條件（與大綱及細則並無其他抵觸之處）予以出售。

4. 股份按揭及押記

- 4.1 股東可根據公司法條文按揭或押記其股份。
- 4.2 就記名股份的按揭或押記而言，應根據股東或該等股份的具名承按人或承押人的書面要求，於股東名冊登記下列事項：
- (a) 彼所持股份進行按揭或押記的說明；
 - (b) 承按人或承押人的姓名；及
 - (c) 第(a)及(b)分段所列明詳情於股東名冊中登記的日期。
- 4.3 如按揭或押記的詳情於股東名冊中登記，則有關記錄在下列情況下可予以註銷：
- (a) 具名承按人或承押人或獲授權代其行事的任何人士的書面同意；或
 - (b) 有令董事信納有關按揭或押記所抵押負債獲解除的證據，以及董事認為必要或合適的有關彌償保證發行。
- 4.4 根據本條例於股東名冊中記名股份按揭或押記詳情的同時：
- (a) 該等詳情的對象的任何股份轉讓均不得生效；
 - (b) 本公司不得購買、贖回或以其他方式收購任何有關股份；及
 - (c) 於未取得具名承按人或承押人書面同意的情況下，不得就有關股份發行補發股票。

5. 沒收

- 5.1 於發行時並非悉數繳足的股份受本條例所載沒收條文規限，就此而言，為承兑票據或未來服務合約而發行的股份均視為未繳足股款。
- 5.2 應向前述未按期繳納股款的股東送達書面催繳通知，其中須載明付款期限。
- 5.3 附例第5.2條所提述催繳股款書面通知須指明另一個應在當日或之前付款的日期（不早於該通知送達日期起計14日屆滿），並應包含一份說明，內容有關若未能在該通知指明的時間或之前付款，則未作出付款的相關股份（無論全部或部分）將被沒收。
- 5.4 倘根據附例第5.3條發出書面催繳通知後，有關通知的要求仍未獲遵從，則董事可於付款提交前的任何時間沒收及註銷與該通知有關的股份。
- 5.5 本公司並無義務向根據附例第5.4條遭註銷股份的股東退回任何款項，而該股東對本公司的任何後續義務即告解除。

6. 股份轉讓、拖售及隨售

- 6.1 在下文條例第6.5至6.10條規定的規限下，股份可通過由轉讓人簽署並包含承讓人姓名及地址的書面文據進行轉讓，該文據須送達本公司註冊代理辦事處以作登記。
- 6.2 當承讓人的姓名於股東名冊中登記時，股份轉讓方為有效。
- 6.3 倘本公司董事信納與股份有關的轉讓文據已簽署但該文據已遺失或損壞，則彼等可通過董事決議案議決：
 - (a) 接納彼等認為合適的有關股份轉讓憑證；及
 - (b) 儘管轉讓文據缺失，但承讓人的姓名應於股東名冊中登記。
- 6.4 在大綱的規限下，已故股東的遺產代理人可轉讓股份，即使該名遺產代理人於轉讓時並非股東。

6.5 倘一名或多名股份持有人（轉讓人）擬將代表本公司超過50%表決權的股份（通過一項或一系列相關交易）轉讓予一名善意第三方承讓人（第三方承讓人）（不包括向轉讓人聯屬方進行的任何轉讓）（**控制權變更出售**），則轉讓人有權通過至少提前3天發出書面通知（**拖售通知**），要求所有其他股份持有人（其他持有人）以每股相同的價格，並在任何重大方面不遜於轉讓人所享有的條款及條件下，向第三方承讓人出售其全部或按比例分配的股份，且該等出售須與控制權變更出售同時完成（**拖售權**）。

就條例第6.5條而言，其他持有人股份的「按比例分配部分」應按下列方式釐定：該其他持有人當時持有的股份總數，乘以一個等於下列數值的分數(x)，即轉讓人於拖售通知中擬轉讓的指定股份數目，除以(y)，即轉讓人當時持有的股份總數。

6.6 拖售通知應載明：

- (a) 第三方承讓人的身份；
- (b) 每股建議收購價及建議控制權變更出售的所有主要條款；及
- (c) 控制權變更出售的建議完成日期。

6.7 於接獲拖售通知後，其他持有人應予配合並採取一切必要行動，包括簽署股份轉讓文件及其他相關文件，以落實控制權變更出售（**拖售轉讓文件**）。倘任何其他持有人未能遵守本細則有關拖售權的規定，本公司可委任一名代名人代表該相關其他持有人簽署所有相關拖售轉讓文件。

6.8 倘轉讓人擬向第三方承讓人進行控制權變更出售，而轉讓人選擇不就其他持有人所持股份行使拖售權，則轉讓人不得完成該項控制權變更出售，除非其事先確保第三方承讓人另行向所有其他持有人提出具約束力且不可撤銷的書面要約，以每股相同的價格，並在任何重大方面不遜於轉讓人所享有的條款及條件下，按比例收購其他持有人的剩餘股份（**隨售要約**），而該要約須公開至少3日供其他持有人接納。其他持有人在接納該隨售要約後向第三方承讓人進行的任何股份轉讓，應在完成控制權變更出售的同時完成。

就條例第6.8條而言，其他持有人股份的「按比例分配部分」應按下列方式釐定：該其他持有人當時持有的股份總數，乘以一個等於下列數值的分數(x)，即轉讓人擬轉讓的指定股份數目(作為控制權變更出售的部分)，除以(y)，即轉讓人當時持有的股份總數。

6.9 有關隨售要約的通知須載明：

- (a) 第三方承讓人的身份；
- (b) 每股建議收購價及建議控制權變更出售的所有主要條款；及
- (c) 控制權變更出售的建議完成日期。

6.10 倘轉讓人進行控制權變更出售時未遵守上述有關隨售要約之規定，本公司應拒絕登記該項建議控制權變更出售所涉及的股份轉讓。

7. 股東大會及股東同意

7.1 本公司任何董事可於其認為必要或可取的時間及地點按有關方式於英屬處女群島境內或境外召開股東大會。

7.2 經有權就請求召開大會的事項行使30%或以上表決權的股東書面請求，董事須召開股東大會。

7.3 召開大會的董事須至少提前七日將股東大會通告發送予：

- (a) 於通告日期作為股東名列本公司股東名冊並有權於大會上投票的股東；及
- (b) 其他董事。

7.4 召開股東大會的董事可釐定記錄日期，以確定該等於大會通知發出日期或於該通知中列明的其他日期(不早於該通知日期)有權於大會上投票的股東。

- 7.5 儘管未按規定發出會議通告，但倘持有會議所有審議事項總表決權至少90%的股東已豁免通告要求，則該股東大會的召開仍屬有效。在此情況下，股東出席會議的行為即構成對其持有的全部股份通告要求的豁免。
- 7.6 召開大會的董事因無心之失而未有向股東或其他董事發出大會通告，或股東或其他董事未收到通告，並不會使大會無效。
- 7.7 股東可由受委代表代其出席股東大會，有關代表可代表該股東發言及投票。
- 7.8 委任受委代表之文據的提交應在指定會議地點、於會議召開前出具，而受委代表可通過該文據行使表決權。大會通告可另行規定受委代表應出席的替代或補充地點與時間。
- 7.9 委任受委代表的文據須大致為下列格式或大會主席接納的能夠有效證明委任受委代表股東意願的其他格式。

Top Yingchun Investment IV Ltd

本人／吾等為本公司股東，謹此委任_____地址為_____或
如其未克出席，則委任_____地址為_____為本人／吾等的受委代表，
於謹訂於20____年____月____日舉行的股東大會及其任何續會上代表本人／吾等投票。

(有關投票的任何限制於此處列入。)

於20____年____月____日簽署

股東_____

- 7.10 倘股份為聯名擁有，則適用於下文：

- (a) 倘兩名或以上人士聯名持有股份，則彼等各自可親身或由受委代表出席股東大會並作為股東在大會上發言；
- (b) 倘聯名擁有人中僅有一名親身或由受委代表出席，則該受委代表可代表所有聯名擁有人投票；及
- (c) 倘兩名或以上聯名擁有人親身或由受委代表出席，彼等必須以一名股東方式進行投票。

- 7.11 倘股東通過電話或其他電子方式參與，而所有與會股東均能彼此聽見，則彼應被視為已出席股東大會。
- 7.12 倘於股東大會開始時，所有股東均親身或委派代表出席，則該股東大會為正式召開。
- 7.13 倘於會議指定的時間起兩小時內仍未達到法定人數，若該會議乃應股東要求召開，則該會議應予解散；於任何其他情況下，該會議應延期至下一個營業日於該會議原應舉行的司法權區於相同時間及地點或董事可能決定的其他時間及地點舉行。
- 7.14 於每次股東大會上，董事會主席應擔任會議主席。倘並無董事會主席或董事會主席未能出席會議，則出席會議的股東應推選其中一人擔任主席。倘股東因任何原因而未能推選主席，則佔最大數目表決權股份並親身或由受委代表出席會議的人士應擔任主席，否則出席者中最年長的個人股東或股東代表應擔任主席。
- 7.15 經會議同意，主席可不時及於不同地點休會，但除於休會的會議上未完成的事務外，於任何續會上不得處理任何事務。
- 7.16 於任何股東大會上，主席負責按其認為合適的方式決定任何提議的決議案是否已獲通過，其決定的結果應向會議宣佈並載入會議記錄。倘主席對某項提議決議案的表決結果存疑，應安排對該決議案所有表決票進行點票。倘主席未安排點票，任何親自或由受委代表出席會議的股東若對主席宣佈的表決結果有異議，可於宣佈後立即要求點票，此時主席須立即安排點票。倘會議進行點票，其結果應向大會宣佈並載入會議記錄。
- 7.17 在點票程序開始前，要求點票的股東可撤回該要求，但須經會議主席同意。經此撤回的點票要求，不影響在提出點票前已宣佈的表決結果效力。倘表決出現贊成與反對票數相等的情況（無論是以舉手、點票或其他決策方式），會議主席除其可能持有的其他表決權外，還享有關鍵性表決權。

- 7.18 除本條例所載有關委任合資格人士代表(非個人)的具體規定外，任何個人代股東發言或代表股東的權利，應同時依據該合資格人士所在司法權區的法律及其成立或存續證明文件予以確定。如若存疑，董事可真誠向任何合資格人士尋求法律意見，除非及直至有司法管轄權的法院另有裁決，否則董事可依賴有關意見並按有關意見行事，而毋須對任何股東或本公司承擔任何責任。
- 7.19 身為股東的任何合資格人士(個人除外)可藉其董事或其他管治機構的決議案授權其認為合適的個人在任何股東大會上擔任其代表，而就此獲授權的個人有權代表該合資格人士行使該合資格人士猶如其為一名個人時可行使的相同權利。
- 7.20 倘任何會議由受委代表或代表任何合資格人士(個人除外)進行表決，該會議的主席有權要求查驗有關受委代表經公證的授權文件副本或授權書，而該文件須在收到要求後七日內提交，否則該受委代表或代表任何合資格人士所作投票將視為無效。
- 7.21 本公司董事可出席任何股東大會並於會上發言。
- 7.22 股東可在會議上採取的行動亦可通過股東書面同意的決議案採取，而無需任何通知，但倘任何股東決議案並非以全體股東一致書面同意的方式通過，則該決議案的副本應立即發送予不同意該決議案的所有股東。有關同意書可以由一份或多份文件構成，並可採用副本形式，每份副本由一名或多名股東簽署。倘同意書存在多份副本且簽署日期不同，則該決議案應自持有足夠表決權股份的合資格人士通過簽署副本表示同意該股東決議案的最早日期起生效。
- 7.23 公司一名或多名股東可通過書面協議，將記名股份轉讓予任何獲授權為受託人的人士，以將該等股份的權利歸屬於該人士，該人士可被指定為表決受託人，行使相關表決權，並適用下列規定：
- (a) 受託人可行使表決權之期間不得超過10年；
- (b) 在符合第(a)款規定的前提下，協議可包含任何其他與協議目的不抵觸的條款；

- (c) 協議副本應存放於該公司註冊辦事處，並供該公司成員查閱：
 - (A) 就協議項下信託的任何受益人而言，於營業時間內每日；及
 - (B) 就該公司成員而言，須受附例第20條的規定所限；
- (d) 當已發行證書的記名股份根據本節規定需轉讓予受託人時，應向表決權受託人發行新證書，以代表該等已轉讓的股份，同時原代表已轉讓股份的證書應予交回並註銷；
- (e) 當向表決權受託人發行證書時，應在證書上作批注說明：倘為記名股票，則證書所代表的股份由指定人士根據協議持有；倘為無記名股票，則證書本身由指定人士根據協議持有；
- (f) 須於公司股東名冊內，在受託人持有股份的記錄旁註明該協議存在的事實；
- (g) 表決受託人可在協議規定期間內，對已按約發行或轉讓的股份行使表決權；
- (h) 以表決受託人名義登記之股份，可由其親自或通過受委代表行使表決權；表決受託人於行使表決權時，除因自身行為或作為應承擔責任外，不得以股東或受託人身份承擔任何法律責任；
- (i) 倘指定兩名或以上人士擔任表決受託人，且委託受託人的協議未規定其在任何股東會議或股東決議案中，對登記於其名下的股份所享有的表決權及行使方式時，則表決權應由受託人多數決定；倘就特定事項的表決權及行使方式出現意見均等分歧，則該事項所涉股份的表決權應在該等受託人之間平均分配；
- (j) 在任何表決信託協議原定或依本款規定最近一次延長的屆滿日期前兩年內，該表決信託協議項下的一名或多自信託受益人，可通過書面協議並經表決受託人之書面同意，將表決信託協議的有效期延長，延長的期限自信託原定或最近一次延長的屆滿日期起算不超過10年；及

(k) 表決信託人應於表決信託協議原定或先前延長的有效期屆滿前，將延長協議的副本及其同意書存放於公司註冊辦事處；此後，表決信託協議的有效期應根據延長協議規定的期限延長，但任何延長協議均不得影響非協議當事人的權利或義務。

7.24 公司兩名或以上成員可通過書面協議約定，在行使表決權時，將其所持股份按下列方式之一進行投票：

- (a) 根據協議規定的方式；
- (b) 按各方協商一致的方式；或
- (c) 根據各方約定的程序確定的方式。

7.25 任何表決信託或其他表決協議，若其條款規定有效期可能超過10年，僅因此事實並不影響該協議自設立或最近一次延長之日起10年內的法律效力。

7.26 附例第7.23、7.24及7.25條應視為不致使成員之間之任何表決或其他協議，或任何非屬非法之不可撤銷委託書失效。

8. 董事

8.1 本公司第一屆董事應於本公司註冊成立日期起六個月內由首名註冊代理人委任；此後，董事均應通過股東決議案任命。

8.2 當公司僅有唯一股東且該股東同時兼任董事時，可由該股東以書面形式提名「候補董事」。

8.3 任何人士除非已書面同意擔任董事職務，否則不得獲委任為本公司董事。

8.4 任何人士除非已以書面同意該項提名，否則不得被提名擔任「候補董事」。

8.5 董事人數最低為1名，最高為12名。

8.6 各董事的任期（如有）由委任其為董事的股東決議案釐定，或直至其任期屆滿前身故、辭任或被罷免為止。倘並無釐定董事的任期，則該董事無限期任職，或直至其身故、辭任或被罷免為止。

8.7 「候補董事」僅於唯一股東／董事身故時，方得承擔其作為公司董事之職責。

8.8 董事之職務應於下列情況下終止：

- (a) 董事向本公司發出書面通知，聲明辭去董事職務；或
- (b) 董事因股東決議案被罷免職務；或
- (c) 基於正當理由，經董事在專門為罷免該董事或包含罷免該董事議題的會議上的董事決議案通過。

8.9 董事可藉向本公司發出書面辭任通知的方式辭任，而有關辭任自本公司於其註冊代理辦事處收到該通知之日起或該通知可能列明的較後日期起生效。倘董事根據公司法被取消出任董事的資格，則該董事應立即辭任董事職務。

8.10 「候補董事」可通過向公司發出書面辭任通知，辭去其提名。

8.11 倘若唯一股東／董事不再擔任該公司的唯一股東／董事，則獲提名擔任該公司「候補董事」的人士之提名將告失效。

8.12 董事於任期屆滿前死亡或以其他方式終止任職時，即產生董事職位空缺。

8.13 本公司須備存一份董事登記冊，載有以下資料：

- (a) 本公司董事之姓名及地址，或獲委任為本公司候補董事之人士之姓名及地址；
- (b) 登記冊內每名人士獲委任為本公司董事或獲提名擔任本公司候補董事之日期；
- (c) 每名被提名擔任董事或候補董事的人士終止擔任本公司董事之日期；及
- (d) 公司法可能規定的其他資料。

- 8.14 董事名冊可採用董事批准的任何方式保存，但倘採用磁介質、電子或其他數據存儲形式，本公司必須能夠提供可閱的內容證明。除非另有董事決議案通過，否則採用磁介質、電子或其他數據存儲形式的董事名冊應為正本。
- 8.15 董事可通過董事決議案釐定董事就以任何身份向本公司提供服務應得的酬金。
- 8.16 董事無須持有股份作為任職資格。

9. 董事的權力

- 9.1 本公司的業務及事務應由本公司董事管理、指引或監督。本公司董事擁有管理、指引及監督本公司業務及事務所需的一切權力。董事可支付本公司註冊成立前及與本公司註冊成立相關的所有開支，以及可行使並非根據公司法、大綱或細則規定須由股東行使的本公司所有權力。
- 9.2 各董事須行使其權力作恰當用途，且不得作出或同意本公司作出違反大綱、細則或公司法的行為。各董事於行使其權力或履行其職務時，須誠實並以董事相信可符合本公司的最佳利益真誠行事。
- 9.3 倘本公司為一間控股公司的全資附屬公司，本公司董事可於行使作為董事的權利或履行其職責時，採取其認為符合該控股公司最佳利益的方式行事，即使事實上未能符合本公司最佳利益。
- 9.4 倘本公司為一間控股公司的非全資附屬公司，則本公司董事在事先獲得其控股公司以外之股東同意後，於行使董事權力或履行董事職責時，可採取其認為符合該控股公司最佳利益的方式行事，即使事實上未能符合本公司最佳利益。
- 9.5 身為法人團體的任何董事均可委任任何個人作為其正式授權代表，以代表其出席董事會議、簽署同意書或其他文件。
- 9.6 接任董事於其法人集團出現空缺時仍可繼續行事。

- 9.7 董事可經董事決議案行使本公司一切權力，以承擔屬於本公司或任何第三方的債務、負債或責任，及對債務、負債或責任作出擔保。
- 9.8 所有支票、承兌票據、匯票、票據及其他可流通文據以及就所有向本公司支付金錢的收據，均應予以簽署、提取、承兌、背書或按不時經董事決議案釐定的方式另行簽立（視情況而定）。
- 9.9 儘管公司法第175條有相關規定，董事仍有權不受限制且無須遵守第175條規定，即可出售、轉讓、租賃、交換或以其他方式處置本公司資產。

10. 董事議事程序

- 10.1 任何一名本公司董事可通過向各其他董事發出書面通知召開董事會議。
- 10.2 本公司董事或其任何委員會可於董事可能釐定為必須或合適的時間、方式及地點於英屬處女群島境內或境外舉行會議。
- 10.3 倘董事通過電話或其他電子方式參與董事會議，而所有與會董事均能彼此聽見，則彼應被視為出席會議。
- 10.4 召開董事會議應至少提前3日向董事發出通告，但未向全體董事提前3日發出通告而召開的會議，倘所有擁有投票權但未出席會議的董事均豁免通告要求，則該會議仍屬有效；就此而言，董事出席會議的行為即視為該董事對通告要求的豁免。因無心之失未向某董事發出會議通告或某董事未收到通告之事實，均不導致會議無效。
- 10.5 董事可藉書面文書委任一名替任人，該替任人無須為董事。在委任董事缺席時，替任人有權出席會議，並有權代替該董事投票或表示同意，直至該委任失效或終止為止。
- 10.6 倘會議開始時所有董事均親自或通過替任人出席，則該董事會議即視為在所有方面正式組成。

- 10.7 倘本公司僅有一名董事，本文所載有關董事會議的條文並不適用，且就公司法、大綱或細則未規定由股東行使的所有事項而言，該唯一董事可全權代表本公司行事。為代替會議記錄，唯一董事應就所有需要董事決議案通過的事宜以書面形式記錄並簽署摘要或備忘錄。該摘要或備忘錄就所有目的而言構成該決議案的充分憑證。
- 10.8 倘董事會主席出席董事會議，其應擔任會議主席。倘並無董事會主席或倘董事會主席未克出席，則須由出席董事挑選其中一人擔任會議主席。
- 10.9 董事或董事委員會於會議上可採取的行動，亦可通過經全體董事或全體董事委員會成員（視情況而定）以書面同意的董事決議案或董事委員會決議案予以採納，無需發出任何通知。該同意書可由一份或多份文件組成，並可採用副本形式，每份副本由一名或多名董事簽署。倘同意書採用一份或多份副本，且各副本簽署日期不同，則決議案將於最後一名董事簽署副本同意決議案之日生效。

11. 委員會

- 11.1 董事可經董事決議案指定一個或多個委員會（各委員會由一名或多名董事組成），並將其一項或多項權力（包括加蓋印章的權力）授予該委員會。
- 11.2 董事無權向董事委員會授以下任何權力：
- (a) 修訂大綱或細則；
 - (b) 指定董事委員會；
 - (c) 授予董事委員會權力；
 - (d) 委任或罷免董事；
 - (e) 委任或罷免代理；
 - (f) 批准合併、整合或重組計劃；
 - (g) 作出償債能力聲明或批准清算計劃；或

- (h) 作出於緊接建議分派後，本公司資產價值將超過其負債，且本公司得以償還到期債務的決定。
- 11.3 附例第11.2(b)及11.2(c)條不得妨礙董事委員會（倘獲委任該委員會的董事決議案或獲其後董事決議案授權）委任小組委員會及將該委員會可行使的權力轉授予該小組委員會。
- 11.4 由兩名或以上董事組成的各董事委員會的會議及議事程序應在不被設立該委員會的董事會決議中的任何規定所取代的情況下，受規管董事議事程序的細則條文在作出必要的變通後管轄。
- 11.5 倘董事將其權力授予董事委員會，其仍需對該委員會行使該權力負責，除非其於行使該權力前任何時間基於合理理由相信該委員會將行使與根據公司法施加予本公司董事職責相符的權利。

12. 高級職員及代理

- 12.1 本公司可於認為必要或合宜的時間經董事決議案委任本公司高級職員。該等高級職員可包括董事會主席、總裁及一名或多名副總裁、秘書及司庫以及不時認為必要或合宜的該等其他高級職員。一人可兼任任何數目的職位。
- 12.2 高級職員須履行其獲委任時訂明的職責，惟須受董事決議案其後訂明的該等職責的任何修訂所規限。如無訂明任何特定職責，董事會主席須負責主持董事及股東會議，總裁須負責管理本公司日常事務，副總裁須於總裁缺席時按資歷行事，其他情況下履行總裁可能向其委派的職責，秘書須負責保存本公司的股東名冊、會議記錄冊及記錄（財務記錄除外），並確保本公司遵守法定程序要求，而司庫則須負責本公司的財務事務。
- 12.3 所有高級職員的酬金須經董事決議案釐定。

- 12.4 本公司高級職員須任職至其繼任者獲正式委任為止，惟任何獲董事推選或委任的高級職員可隨時經董事決議案免職（不論是否有原因）。本公司任何職位出現的任何空缺可經董事決議案填補。
- 12.5 董事可經董事決議案委任任何人士（包括身為董事的人士）為本公司代理。本公司代理須擁有細則所載或委任代理的董事決議案所載的董事權力及權限（包括加蓋印章的權力及權限），但代理概無與附例11.2規定事宜有關的各項權力或權限。委任代理的董事決議案可授權該代理委任一名或多名替任人或授權人行使部分或所有本公司授予該代理的權力。董事可罷免由本公司委任的代理並可撤銷或修改已授予該代理的權力。

13. 利益衝突

- 13.1 本公司董事須於知悉彼於本公司已訂立或將訂立的交易中擁有權益的事實後，隨即向全部其他本公司董事披露該權益。
- 13.2 就附例第13.1條而言，向全部其他董事所作某董事為另一具名實體的股東、董事或高級職員或與該實體或具名個人有受信關係及將被視為於與該實體的任何交易中擁有權益（而該交易可能於訂立日期或作出披露後與該實體或個人訂立）的披露，均屬有關該交易的權益的充分披露。
- 13.3 於本公司已訂立或將訂立的交易中擁有權益的董事可：
- (a) 就與交易有關的事宜投票；
 - (b) 出席董事會議，在會上提出與交易有關的事宜並就法定人數而言計入出席會議的董事人數；及
 - (c) 代表本公司簽署文件或以其董事身份作出任何與該交易有關的其他事項，

惟須遵守公司法，不得以其職位為由就彼自有關交易取得的任何利益對本公司負責及不得以任何有關權益或利益為由避免該交易。

14. 納償保證

- 14.1 在本文下文規定的限制下，本公司須對就屬於下列各項的任何人士產生的一切開支（包括法律費用），以及就一切判決、罰款及就法律、行政或調查訴訟的和解所支付及合理產生的金額提供納償保證：
- (a) 其於現時或過去屬於或受威脅成為任何受威脅、有待了結或已完結的訴訟（不論屬於民事、刑事、行政或調查）的訂約方，理由為該人士現時或過去為本公司董事；或
 - (b) 其應本公司要求於現時或過去擔任另一公司或合夥企業、合營企業、信託或其他企業的董事，或現時或過去以任何其他職位為前述者行事。
- 14.2 於附例第14.1條的納償保證僅適用於倘該名人士誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，而如屬刑事訴訟，則該名人士並無合理原因相信其行為屬違法。
- 14.3 董事就該名人士是否誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，以及該名人士是否並無合理原因相信其行為屬違法的決定，如並無欺詐成份，則就細則而言已屬充分，惟涉及法律問題則除外。
- 14.4 因任何判決、令狀、和解、裁決或提出中止檢控而終止任何訴訟本身不會構成該名人士並無誠實公正且以本公司的最佳利益為前提而行事，或該名人士有合理原因相信其行為屬違法的推定。
- 14.5 本公司可就現時及過往為本公司董事、高級職員或清盤人，或按本公司要求現時或過往擔任另一公司或合夥企業、合營企業、信託或其他企業的董事、高級職員或清盤人，或以任何其他職位現時或過往為前述者行事的任何人士，針對該名人士所承擔及該名人士以該職位所產生的任何負債投購保險及使其保持有效（不論根據細則所規定本公司是否有權力或可能有權力就該等負債對該名人士提供納償保證）。

15. 記錄

- 15.1 本公司須於其註冊代理的辦事處保存下列文件：

- (a) 大綱及細則；
- (b) 股東名冊或股東名冊副本；

- (c) 董事名冊或董事名冊副本，包括任何提名董事；及
- (d) 本公司於先前10年向公司事務註冊處處長存檔的所有通告及其他文件副本。

15.2 倘本公司僅於其註冊代理的辦事處存置股東名冊副本或董事名冊副本，其須：

- (a) 於任何一本名冊出現任何變動後15日內以書面方式通知註冊代理有關變動；及
- (b) 向註冊代理提供存置原股東名冊及原董事名冊的一個或多個地點的實質地址的書面記錄。

15.3 本公司須將下列記錄存置於其註冊代理的辦事處或董事可能決定位於英屬處女群島境內或境外的其他一個或多個地點：

- (a) 股東的會議記錄及決議案；
- (b) 董事及董事委員會的會議記錄及決議案；及
- (c) 印章的圖像，如有。

15.4 倘本條例提述的任何原紀錄存置於本公司註冊代理辦事處以外的地方，而存置原記錄的地方有變，則本公司須於地點有變後14日內向註冊代理提供本公司記錄的新地點的實質地址。

15.5 本公司根據本條例存置的記錄須以書面形式作出，或全部或部分作為電子記錄以符合電子交易法(2001年第五號)(Electronic Transactions Act, (No. 5 of 2001))的規定。

16. 抵押登記冊

本公司須於其註冊代理的辦事處存置押記登記冊，此登記冊須記錄有關各項按揭、押記及本公司所增設其他產權負擔的下列詳情：

- (a) 增設押記的日期；
- (b) 以該押記擔保負債的簡述；

- (c) 獲押記物業的簡述；
- (d) 擔保受託人的姓名及地址，或如無有關受託人，則承質押人的姓名及地址；
- (e) 除非抵押屬於不記名擔保，否則須提供該項抵押持有人的姓名及地址；
- (f) 設立該押記的文件中對於公司設立任何將優先於或與該押記平等順位的未來押記之權利所作的任何禁止或限制的詳情；及
- (g) 任何變更的詳情及變更證明的日期。

17. 印章

本公司須設公章，並可擁有超過一個印章，而本文凡對印章的描述均指須經董事決議案獲正式採納的每個印章。董事須對印章提供安全託管，並將其圖像存置於註冊辦事處。除本文另有明文規定者外，當印章加蓋於任何書面文據時須由任何一名董事或經董事決議案不時授權的其他人士見證及簽署證實。該項授權可於加蓋之前或之後作出、可屬一般或特定授權，且可指加蓋印章的任何次數。董事可提供印章及任何董事或獲授權人士的簽署的傳真樣式，而該簽署可透過於任何文據上列印或其他方式複印，而其須具有相同效力及有效，猶如該印章已加蓋於該文據，且該文據已按本文先前所述獲簽署證實。

18. 以股息的方式分派

- 18.1 除組織章程大綱及細則（包括章程大綱第7條）另有規定外，本公司董事如有合理理由信納，於緊接進行分派後，本公司資產的價值將超出其負債而本公司將能夠償還到期的債項，則可經董事決議案於其認為適合的時間及金額授權以股息的方式進行分派。
- 18.2 股息可按金錢、股份或其他財產的形式支付。
- 18.3 有關任何可能已予宣派的股息的通告須按附例第21.1條訂明的方式向各股東發出，而於宣派後三年內未有領取的所有股息可經董事決議案沒收，有關收益撥歸本公司所有。
- 18.4 股息一概將不獲本公司支付利息，庫存股不得分派股息。

19. 賬目與審核

- 19.1 本公司須保存足以顯示及解釋本公司交易的記錄，且將可讓本公司於任何時間按合理準確度釐定本公司財務狀況。
- 19.2 本公司可經股東決議案要求董事定期編製及刊發損益賬及資產負債表。該損益賬及資產負債表須予編製致使其能分別反映於某財務期間本公司盈虧以及於某財務期間末本公司資產及負債的真實及公平狀況。
- 19.3 本公司可藉股東決議案要求賬目須由核數師審核。
- 19.4 首名核數師須經董事決議案委聘，而後續核數師須經股東決議案委聘。
- 19.5 核數師可以是股東，但董事或其他高級職員於持續任職期間一概不符合資格擔任本公司核數師。
- 19.6 核數師可經股東決議案罷免。
- 19.7 本公司核數師的薪酬：
- (a) 如由董事委聘的核數師，可經董事決議案釐定；及
 - (b) 除上述規定外，應由股東決議案或以本公司通過股東決議案釐定的方式予以釐定。
- 19.8 核數師須審核將於股東大會上提呈或另行向股東發出的各損益賬及資產負債表，並於書面報告中聲明：
- (a) 彼等是否認為損益賬及資產負債表能分別對賬目所涵蓋期間的盈虧及於該期間末的本公司資產及負債反映真實及公平狀況；及
 - (b) 是否已取得核數師要求的一切資料及解釋。
- 19.9 核數師報告須隨附賬目之後，且須於賬目向本公司提呈的股東大會上朗讀，或另行向股東發出。

19.10 本公司各屆核數師均有權於任何時間查閱本公司的賬冊及單據，並有權要求本公司董事及高級職員提供其就履行核數師的職務而認為必需的有關資料及解釋。

19.11 本公司核數師須有權收取本公司損益賬及資產負債表將予提呈任何股東大會的通知並出席該等大會。

20. 檢查文件

20.1 本公司董事有權於發出合理通知後檢查本公司文件及記錄：

- (a) 書面形式；
- (b) 免費；及
- (c) 在董事指定的合理時間；

並拷貝或摘錄文件及記錄。

20.2 除第(3)小節另有規定外，本公司股東有權向本公司發出書面通知後檢查：

- (a) 組織章程大綱及細則；
- (b) 股東名冊；
- (c) 董事名冊；及
- (d) 會議記錄及股東決議案；

並拷貝或摘錄文件及記錄。

20.3 董事如信納容許股東查閱附例20.2(b)、20.2(c)或20.2(d)所指明的任何文件或文件部分將有違公司利益，可拒絕允許股東查閱文件或限制查閱文件，包括限制拷貝或摘錄記錄。

20.4 董事須在合理可行的情況下盡快通知股東行使附例20.3項下的任何權力。

20.5 倘本公司未能或拒絕允許股東查閱文件，或僅在限制條件下允許股東查閱文件，該股東可向法院申請要求獲准查閱該文件或不受限制地查閱該文件。

20.6 就根據附例20.5提出的申請，法院可作出其認為公正的令狀。

21. 通告

21.1 本公司向股東發出的任何通告、資料或書面聲明可透過個人送達或投寄至各股東於股東名冊所示地址的形式發出，或透過電子郵件發送至各股東指定的電子郵件地址，該地址可由各股東通知本公司。

21.2 任何向本公司送達的傳票、通告、令狀、文件、法律程序文件、資料或書面聲明均可透過將其擺放於或以註冊郵遞方式投寄至本公司的註冊辦事處，或擺放於或以註冊郵遞方式投寄至本公司註冊代理的方式送達。

21.3 任何向本公司送達的傳票、通告、令狀、文件、法律程序文件、資料或書面聲明均可透過可顯示該傳票、通告、令狀、文件、法律程序文件、資料或書面聲明已交付予本公司的註冊辦事處或註冊代理，或其於規定送達期間內於正常交付過程中交付(且已填寫正確地址並預付郵費)予本公司的註冊辦事處或註冊代理之時證實經已送達。

22. 自願清盤和解散

本公司可透過股東決議案或根據公司法條款透過董事決議案委任一名自願清盤人。

23. 存續

本公司可經股東決議案或經本公司全體董事一致通過的決議案作為根據英屬處女群島境外司法轄區的法律註冊成立的公司存續，惟須符合該等法律規定的方式。

認購表格之主要條款如下：

1. 認購價

每股Top Yingchun Investment IV股份之認購價將根據以下返投公式釐定：

一股Top Yingchun Investment IV股份的認購價=(A – B)/C

- **A** = 累接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV透過要約人及Thematic Bridge間接持有的股份總數乘以經提高要約價(即兩項退市條件均獲得滿足時每股要約股份的估值)
- **B** = Top Yingchun Investment IV的全資附屬公司Midco為經提高要約價下的經修訂要約提供資金而借入的債務總額(包括經提高要約融資下的債務)
- **C** = 累接返投股東再投資至Top Yingchun Investment IV前Top Yingchun Investment IV的已發行股份總數

2. Top Yingchun Investment IV股份：同等地位排名、擁有權及發行

2.1 排名

Top Yingchun Investment IV新發行的股份，在所有方面均與彼此及於Top Yingchun Investment IV新發行股份的發行日期已發行之所有其他Top Yingchun Investment IV股份享有同等地位，包括收取Top Yingchun Investment IV可能宣派、作出或支付之所有未來股息及分派之權利。

2.2 Top Yingchun Investment IV股份的發行

於成功完成向Top Yingchun Investment IV指定銀行帳戶支付相關總認購價後，透過於Top Yingchun Investment IV存置的股東名冊內記錄持有人的姓名及持股量詳情及／或向該等返投股東發行股票的方式證明Top Yingchun Investment IV股份的擁有權憑證。

發行Top Yingchun Investment IV股份須待返投股東就其認購Top Yingchun Investment IV股份(如需)及支付認購資金事宜，向所有相關中國政府機關取得並完成所有必要的境外直接投資批准、登記、備案及許可後，方可作實。

3. 返投股東之聲明、保證及承諾

向過戶登記處遞交認購表格後，返投股東須作出若干聲明、保證及承諾，包括以下各項：

- (i) 閣下接受認購表格，則 閣下之承繼人及受讓人將受此約束；
- (ii) 閣下可於 閣下居住或目前所在司法權區合法獲提呈、接納、取得及收取 Top Yingchun Investment IV 股份；
- (iii) 閣下並非選擇返投選項及／或接收 Top Yingchun Investment IV 股份將屬非法的地區的居民或位於該地區或屬該地區的公民；
- (iv) 閣下並非於選擇指示發出時，為任何選擇返投選項及／或接收 Top Yingchun Investment IV 股份將屬非法的地區的居民或位於該地區或屬該地區的公民，亦非代表該等人士作出選擇及／或接收相關股份；
- (v) 閣下選擇返投選項及／或接收 Top Yingchun Investment IV 股份，並非旨在以直接或間接提呈、出售、配發、認購、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或以其他方式派發 Top Yingchun Investment IV 股份的任何部分至選擇返投選項及／或接收 Top Yingchun Investment IV 股份將屬非法的任何地區；
- (vi) 閣下理解 Top Yingchun Investment IV 股份並無或將不會於任何司法權區的任何證券監管機關登記；
- (vii) 閣下須全權負責就 閣下選擇返投選項支付 閣下於本公司股東名冊所載地址所在司法權區所產生的任何轉讓費用或其他稅項及徵稅；
- (viii) 閣下確認 閣下全權負責就認購 Top Yingchun Investment IV 股份（如需）及支付認購資金事宜，向所有相關中國政府機關取得並完成所有必要的境外直接投資批准、登記、備案及許可，而 閣下認購 Top Yingchun Investment IV 股份須待該等有效的批准、登記、備案及許可（如需）後，方可作實；及
- (ix) 認購表格所授出之指示及授權將屬不可撤銷。

4. 選擇返投選項及支付總認購價的時間

有意選擇返投選項的股東應在經修訂要約結束後七(7)個曆日內按照當中所載指示遞交認購表格，並於遞交認購表格之日起六(6)個月內(或由Top Yingchun Investment IV可能釐定的較後日期)完成有關支付總認購價的具體安排和程序。

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認購表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本認購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承擔任何責任。

本認購表格很重要，請閣下立即留意。建議閣下盡快填妥本認購表格並將本認購表格連同KYC文件、接受憑證及反洗黑錢補充協議一起交回，以便有充足時間審查和處理本認購表格、相關KYC文件、接受憑證及反洗黑錢補充協議。

閣下如對本認購表格的任何方面有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師及／或其他專業顧問。

本認購表格載於Broad Gongga Investment Pte. Ltd.（「要約人」）與金科智慧服務集團股份有限公司（「本公司」）於2025年12月9日就（其中包括）經修訂要約（「經修訂綜合文件」）共同向股東刊發之隨附經修訂綜合文件內。閣下應將本認購表格與經修訂綜合文件一併閱讀。除另有界定者外，本文所用詞彙與經修訂綜合文件所界定者俱有相同涵義。

JINKE金科服务

关爱无处不在

**Broad Gongga
Investment Pte.Ltd.**

(於新加坡註冊成立的私人有限責任公司)

**Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：9666)

中國國際金融香港證券有限公司

為及代表要約人提出
收購本公司全部要約股份
的無條件強制性現金要約
及
建議撤銷本公司股份的上市地位
有關返投選項的認購表格

倘 閣下為已接受初步要約或經修訂要約的股東（無論是作為登記股東，抑或其股份存放於中央結算系統並以香港中央結算（代理人）有限公司名義登記的實益擁有人），而 閣下希望選擇返投選項：

閣下應填妥有關TOP YINGCHUN INVESTMENT IV LTD（「TOP YINGCHUN INVESTMENT IV」）股份的本認購表格A部、B部及C部，並將(1)已填妥並簽署的認購表格；(2) 閣下已接受初步要約或經修訂要約的充分憑證；(3) 閣下相關KYC文件；及(4)已填妥的反洗黑錢補充協議直接遞交至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（「TOP YINGCHUN IV代理人」）。

閣下應參閱及遵守經修訂綜合文件及本認購表格內的相關指示，如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構，股票經紀，銀行經理，律師，專業會計師及／或其他專業顧問（如適用）。

請先閱讀經修訂綜合文件，並由 閣下負責確保 閣下根據 閣下所居住司法權區的法律及規例可合法接受返投選項及接獲Top Yingchun Investment IV股份。

返投選項僅在滿足退市條件後可用。

如何填寫並提交本認購表格及支付總認購價

1. 如 閣下選擇返投選項，則 閣下必須填寫本認購表格的A部分、B部分及C部分，並直接提交
 - (1) 依本文指示填妥並簽署的認購表格；
 - (2) 任何接受證明（定義見下文）；
 - (3) KYC文件（定義見下文）；及
 - (4) AML補充文件（定義見下文）

至Top Yingchun IV代理人，截止日期為經修訂要約截止後七(7)個日曆日內（經修訂要約的截止日期將在可行情況下適時向股東公佈）。

2. 閣下須於遞交本認購表格的同時，向Top Yingchun IV代理人提供有關 閣下就閣下所擁有的股份接納初始要約或經修訂要約的所有接納證明副本。「接納證明」指要約人信納的任何文件，可證明 閣下已接納 閣下所擁有股份的初步要約或經修訂要約。這可能包括但不限於已妥為填妥及簽立的接納表格的副本、向 閣下的經紀人發出接納初步要約或經修訂要約的指示，以及已收現金代價的證明，在各情況下連同 閣下接納初始要約或經修訂要約前有關股份的擁有權的證明，包括但不限於股票證書、過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的賠償或償還)。
3. 除非與要約人另行協定，否則在支付總認購價的同時， 閣下亦須根據 閣下相關的投資者類別，將本認購表格B部分所載的認識你的客戶文件(「**KYC文件**」)及本認購表格C部分所載已填妥的反洗錢補充文件(「**AML補充文件**」)直接送交Top Yingchun IV代理人辦公室(該文件應為英文或隨附經合資格將該外語翻譯成英文的譯員認證的英文譯本)以符合英屬處女群島的有關反洗錢規定，或其他適用法律。在準備**KYC**文件的核證副本時(可以由公證人完成)，證明人或公證人必須包括他／她的簽名、全名、認證日期(必須在三個月以內)、核證人或公證人的職位或其簽署文件的身份的詳細信息、核證人的監管機構名稱(例如特許公認會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會、英國金融業管理局、律師協會)或公證人，並包括由監管機構發行的註冊號碼或會員號碼(如適用)。
4. 選擇返投選項的股東須以港元支付總認購價並提交令人滿意的接納證明、**KYC文件**及**AML補充文件**，截止日期為遞交本認購表格日期起計六(6)個月內，或Top Yingchun Investment IV釐定的更晚日期內。款項須以不可撤銷電匯方式撥至A部第2條所載Top Yingchun Investment IV指定銀行賬戶。股東亦須向Top Yingchun IV代理人提供令人信納的付款憑證，包括不可撤銷電匯指示或銀行匯款確認書副本，其中須清楚列明匯款人及已劃撥金額。

5. 要約人及Top Yingchun IV代理人均各自保留酌情權要求提供彼等可要求提供的額外證明或文件以核實 閣下是否接納初步要約或經修訂要約及核實 閣下是否已支付總認購價，以及遵守英屬處女群島或其他適用法律的相關反洗黑錢規定。
6. 本認購表格應以英文大寫字母填寫（除非另有說明）。
7. 閣下對本認購表格作出的任何更改必須由 閣下（作為登記股東或實益擁有人（其股份存放於中央結算系統並以香港結算代理人的名義登記）的身份）簽署。

發行Top Yingchun Investment IV股份的條件

根據本認購表格發行任何Top Yingchun Investment IV股份須待完成以下事項後（並令要約人及Top Yingchun Investment IV信納），方可作實：

- i. 股東成功完成支付總認購價，且其已將款項總額存入本認購表格A部第2節所載Top Yingchun Investment IV的指定銀行賬戶；
- ii. 向Top Yingchun Investment IV提交所有令其滿意的必需的KYC文件及AML補充文件；及
- iii. 股東提供的令人滿意的證據，以證明（倘適用）已獲所有相關政府機關（包括但不限於中國政府機關）取得及完成所有必要的與他們的認購有關的境外直接投資(ODI)批文、登記、備案及許可。

返投選項下認購價為每股Top Yingchun Investment IV股份8.69港元。新發行的Top Yingchun Investment IV股份在各方面相互之間以及與於新發行當日已發行的所有其他Top Yingchun Investment IV股份在各方面將享有同等地位，包括有權獲得未來可能由Top Yingchun Investment IV宣佈、作出或派付的所有股息及分配。

重要須知

1. 欲選擇返投選項的股東必須於經修訂要約截止後七(7)個日曆日內(經修訂要約的截止日期將在可行情況下適時向股東公佈)根據本認購表格所載指示提交本認購表格。本認購表格僅當閣下於要約期內就閣下所擁有的股份提交接納初始要約或經修訂要約(不論有關接納是在退市條件獲得滿足之前或之後提交)，方為有效，即由2025年9月26日(初始綜合文件日期)起至經修訂要約截止期間(經修訂要約的截止日期將在可行情況下適時向股東公佈)，且閣下已按照本文件指示妥為填妥本認購表格的相關章節並提供完整及正確的資料及文件。
2. 倘於要約期，即2025年9月26日(初始綜合文件日期)起至經修訂要約截止期間(經修訂要約的截止日期將在可行情況下適時向股東公佈)，同時滿足兩項退市條件並接納了初始要約或經修訂要約，閣下將有權不可撤銷地選擇將根據經提高要約價收取的部分或全部現金代價，透過認購Top Yingchun Investment IV股份的方式再投資於Top Yingchun Investment IV。再投資於Top Yingchun Investment IV的最低金額相當於本認購表格A部第2節所載一股Top Yingchun Investment IV股份的認購價。
3. 倘任何選擇返投選項的股東未能按照本認購表格所載指示及經修訂綜合文件第36頁至第38頁所概述的條款提供所有相關資料(包括本認購表格、接納證明、KYC文件及AML補充文件)，要約人有全權酌情拒絕該股東選擇返投選項。
4. 如閣下有以下情況，閣下將不會被視為已選擇返投選項：
 - 未就返投選項作出選擇；
 - 已選擇返投選項，但未有透過交付要約人及Top Yingchun Investment IV信納的接納證明，表明閣下已接納就閣下所擁有股份的初始要約或經修訂要約；
 - 未於經修訂要約截止後七(7)個日曆日內(經修訂要約的截止日期將在可行情況下適時向股東公佈)將已填妥及簽署的認購表格交回Top Yingchun IV代理人；

- 已交回的本認購表格未按其指示妥為填妥或簽立，或載有不準確、不正確、無效或不完整資料，或有字跡難以辨認，或根據經修訂綜合文件第36頁至38頁所載條款而屬無效；或
 - 選擇了返投選項，但(i) 閣下未能將本認購表格B部及C部所載所有適用的KYC文件及／或AML補充文件直接提交至Top Yingchun IV代理人辦公室，或提交要約人或Top Yingchun Investment IV要求的其他證明或文件（倘閣下提交的KYC文件及／或AML補充文件不正確、不完整或與本認購表格所載指示不符），或(ii) 閣下因任何適用的法律或監管理由（例如須受到任何適用的國際制裁），或該股東收到Top Yingchun Investment IV股份須根據該司法權區的證券法例要求進行登記，而無法成為Top Yingchun Investment IV股份的登記持有人。
5. 閣下須於提交認購表格之日起計六(6)個月內，或於Top Yingchun Investment IV釐定之較晚日期內，按照本認購表格所載指示，以港元支付總認購價至A部第二節所列銀行賬戶。
6. 要約人有權拒絕任何及所有其全權酌情認定未按照本表格指示妥為填妥或簽立，或包含不準確、不正確、無效或不完整資料、字跡潦草或其他根據經修訂綜合文件第36頁至第38頁所載條款為無效的認購表格。Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司及Top Yingchun IV代理人概無義務向該股東退還認購表格、接納證明、KYC文件或AML補充文件，或就任何該類拒絕向任何股東發出通知，且彼等各自在此聲明不承擔因未有給予該等通知而產生的任何及所有責任。
7. 要約人亦有權將任何尚未根據本表格指示（包括提供所需文件）填妥或以其他方式錯誤填妥的認購表格視為有效，惟要約人須全權酌情認為該等遺漏或錯誤並不重大。Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司及Top Yingchun IV代理人概無責任向任何股東發出有關任何該等缺陷或不正常情況的通知，且彼等各自在此聲明，概不承擔因不發出有關通知或因要約人行使或不行使上述酌情權而產生的任何及所有責任。

8. 閣下已填妥及交付之認購表格相關部分為不可撤回且不能被撤回或撤銷，除非要約人應閣下提出撤回或撤銷認購表格要求以書面明確同意有關撤回或撤銷。該填妥及交付之認購表格之有關部分不得修訂。
9. Top Yingchun Investment IV股份的所有權證明將通過於Top Yingchun Investment IV存置的股東名冊內記錄持有人的姓名及持股量詳情展示。
10. 返投選項的進一步詳情載於經修訂綜合文件。

簽署本認購表格並將其提交至Top Yingchun IV代理人，即表示 閣下謹此按經修訂綜合文件所載條款及條件選擇返投選項。

返投股東的聲明、保證及承諾

填妥、簽署及提交本認購表格，即表示 閣下謹此向要約人及本公司聲明、保證及同意（視情況而定）：

1. 閣下為其選擇返投選項的要約股份持有人（無論是作為登記股東或實益擁有人（其股份存於中央結算系統並登記於香港結算代理人名下））；
2. 閣下已有效遞交接納有關該等要約股份的初始要約或經修訂要約，且隨本認購表格一併遞交的接納證明真實、準確、完整且無誤導性；
3. 閣下在認購表格中的接納將對 閣下的繼承人及受讓人具有約束力；
4. 閣下可於 閣下居住或現時所在的司法權區合法獲要約發售、認購、取得及收取Top Yingchun Investment IV股份；
5. 閣下並非居住於或位於，或並非選擇返投選項及／或收取Top Yingchun Investment IV股份屬違法行為的任何地區的公民；
6. 閣下並無為或代表於發出選擇指示居於或位於選擇返投選項及／或收取Top Yingchun Investment IV股份屬違法的任何地區的人士；

7. 閣下選擇返投選項及／或收取Top Yingchun Investment IV股份並非旨在向任何選擇返投選項及／或收取Top Yingchun Investment IV股份屬違法的地區，直接或間接地提呈、出售、配發、承購、行使、轉售、放棄、質押、轉讓、交付或以其他方式分派任何部分Top Yingchun Investment IV股份；
8. 閣下了解，Top Yingchun Investment IV股份尚未或將不會於任何司法權區的任何證券監管機構登記；
9. 閣下須全權負責支付 閣下於本公司股東名冊內所載地址所在司法權區的與 閣下選擇返投選項有關的任何轉讓稅或其他稅項及關稅；
10. 閣下確認 閣下全權負責與 閣下認購Top Yingchun Investment IV股份(如需)以及支付認購資金有關從所有相關政府機關(包括中國政府機關)取得及完成的所有必要的對外直接投資批准、登記、備案及許可，同時， 閣下對Top Yingchun Investment IV股份的認購在該等合法且有效的批准、登記、備案及許可證(如需)條件下進行；
11. 向Top Yingchun IV股份過戶登記處提交的所有KYC文件及AML補充文件以及將向Top Yingchun IV代理人提交的任何後續KYC文件及AML補充文件均真實、準確、完整且無誤導性，且 閣下承諾如對該等文件有任何變動，會立即通知Top Yingchun IV代理人該等資料；
12. 閣下已就 閣下選擇返投選項及認購Top Yingchun Investment IV股份取得或曾有機會取得獨立法律、稅務、財務及其他專業意見，且 閣下並無倚賴要約人、本公司或Top Yingchun IV代理人作出之任何陳述或保證，惟經修訂綜合文件或本認購表格所載明者除外；及
13. 認購表格所授出之指示及授權均為不可撤銷。

倘要約人有合理理由相信該等人士不能給予 閣下選擇返投選項而須作出的任何陳述及保證，要約人將有權(由其全權酌情)視作 閣下並無作出選擇返投選項。

A部 - 1節

股東資料

| | |
|--|---|
| (1) 股份持有人姓名：*如為聯名持有人，請註明每位持有人的姓名 個人持有人姓名： 或 公司持有人名稱： | |
| (2) 住址／註冊地址： 郵寄地址(如與上述註冊地址有所不同)： 電話號碼： | (7) 獲授權簽署人名單 請提供獲授權代相關實益擁有人行事之人士(如傳遞有關聯絡／銀行資料的最新訊息的指示)的姓名及簽名樣本或確認為無： 姓名： 簽名： 姓名： 簽名： 姓名： 簽名： |
| (3) 以閣下名義登記的股票證書編號(如適用)： | (8) 實益擁有人的住址／註冊地址(如適用)： 實益擁有人的郵寄地址(如適用及如與上述註冊地址有所不同)： 實益擁有人的電話號碼(如適用)： |
| (4) 閣下(為自身或代表相關實益擁有人)擁有的股份總數： 閣下(為自身或代表相關實益擁有人)已根據初步要約或經修訂要約提交接納的擁有的股份總數： | (9) 實益擁人的身份證號碼／護照號碼／註冊號碼／商業登記號碼(如適用) 身份證件類型： 編號： 發行／註冊／成立地點： 失效日期： 公民身份： |

| | |
|---|--|
| <p>(5) 閣下的身份證號碼／護照號碼／註冊號碼／商業註冊號碼：_____</p> <p>身份證件類型：_____</p> <p>編號：_____</p> <p>發行／註冊／成立地點： _____</p> <p>失效日期：_____</p> <p>公民身份：_____</p> <p>業務性質(就實體而言)： _____</p> | <p>(10) 閣下或實益擁有人接收Top Yingchun Investment IV股份電子股份證書的電子郵件地址： _____</p> |
| <p>(6) 最終實益擁有人姓名(如適用)： _____</p> | <p>(11) 閣下或相關實益擁有的資料如下(除Top Yingchun Investment IV另行收到通知外，將用於向Top Yingchun Investment IV支付總認購價，及Top Yingchun Investment IV向閣下或有關實益擁有人支付任何到期款項的銀行賬戶)：</p> <p>銀行名稱：_____</p> <p>帳號：_____</p> <p>賬戶名：_____</p> <p>SWIFT碼：_____</p> <p>銀行地址：_____</p> <p>代理行名稱(如適用)： _____</p> <p>代理行分行(如適用)： _____</p> <p>代理行SWIFT碼(如適用)： _____</p> |

A部 - 2節

認購信息

| | |
|---|---|
| (1) Top Yingchun Investment IV股份數目 | <p>請註明 閣下有意認購的Top Yingchun Investment IV 股份數目：</p> <p>數目：_____ 大寫：_____</p> <p>(注：請填寫整數。零碎股份將不予發行。)</p> |
| (2) 認購價 | <p>每股Top Yingchun Investment IV股份8.69港元。</p> <p>(註：每股Top Yingchun Investment IV股份之認購價(「認購價」)乃根據經修訂綜合文件所載之返投公式計算。))</p> |
| (3) 總認購價 | <p>_____港元</p> <p>(註：總認購價的金額(「總認購價」)應等於 閣下根據第(1)條擬認購的股份數目乘以第(2)條每股認購價的結果。總認購價的金額不得超過 閣下於下文第(4)條所載按經提高要約價收取的現金代價總額。)</p> |
| (4) 閣下按經提高要約價收取的現金代價總額 | _____港元 |
| (5) 總認購價支付 | <p>總認購價須於提交本認購表格之日起六(6)個月內以不可撤銷的電匯方式匯入以下銀行賬戶：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 收款銀行名稱：香港上海匯豐銀行有限公司 • 收款銀行地址：香港皇后大道中1號 • 賬戶名：Top Yingchun Investment IV Ltd. • 賬號：741-165906-292 • SWIFT碼：HSBCHKHHXXX • 代理行名稱：HSBC Bank USA, N.A. • 代理行SWIFT碼：MRMDUS33XXX • 參考：[插入 閣下的法定全名] – 返投認購 |
| <p>簽名</p> <p>本認購表格的本第A部分必須由股份持有人親筆簽署(或根據其授權書簽署，授權書的正本或其獲核證副本必須與本認購表格一併提交)，方為有效。倘屬聯名持有人，所有該等持有人必須簽署本認購表格。倘屬法人團體，則本認購表格必須加蓋公司印章或由高級職員、律師或其他正式授權人士簽署。</p> <p>股份持有人或正式授權代理人簽署(加蓋公司印章(如適用))</p> <p>日期：_____</p> | |

B部
KYC文件

| 實體形式 | 所需文件 |
|-------|--|
| 個人 | <ul style="list-style-type: none"> • 當前有效的護照或正式身份證件的核證副本，帶有： <ul style="list-style-type: none"> ◦ 照片 ◦ 法定全名(含別名和曾用名) ◦ 出生日期、出生地址及國籍 ◦ 簽名 • 更名文件的核證副本(如適用) • 個人的性別、職業及其在公司中的權益或控制權性質的確認 • 證明主要住址和個人通常居住的國家的地址證明(如銀行或法律參考信、水電費賬單)的核證副本或原件(不接受移動電話賬單或銀行／信貸對賬單) |
| 代名人 | <ul style="list-style-type: none"> • 代名人的法定名稱 • 至少包含兩份簽名樣本的獲授權簽署人名單(全名) • 至少兩名獲授權簽署人的護照／身份證件核證副本(帶有照片、姓名、出生日期及國籍) • 至少兩名獲授權簽署人的地址證明(如銀行或法律參考信、水電費賬單)的核證副本，證明主要住址和個人通常居住的國家(不接受移動電話賬單或銀行／信貸對賬單) |
| 受監管實體 | <ul style="list-style-type: none"> • 公司註冊證書(附屬公司) • 與受監管母公司的聯繫證明(附屬公司) • 簽署本表格的至少兩名獲授權簽署人及／或董事的護照／身份證件核證副本 • 簽署本表格的至少兩名獲授權簽署人的地址證明(如銀行或法律參考信、水電費賬單)的副本，證明主要住址和個人通常居住的國家(不接受移動電話賬單或銀行／信貸對賬單) |

| 實體形式 | 所需文件 |
|------|--|
| 公司 | <ul style="list-style-type: none"> • 成立或註冊成立證書的核證副本，包括名稱(及任何別名)、註冊成立日期及註冊編號 • 主要辦事處或註冊辦事處的地址 • 註冊成立或註冊國家 • 章程大綱及細則的核證副本 • 6個月內出具的信譽良好的憑證 • 董事／高級管理人員名冊核證副本(或具同等效力) • 獲授權簽署人名單(包括就認購人的投資獲授權代表認購人行事之人士)及簽名樣本的核證副本 • 管理成員的名冊(如相關) • 股東名冊／持股不少於10%的所有人名單核證副本 • 穿透至持股不少於10%的自然人的股權結構核證副本 • 以下人員的身份證件： <ul style="list-style-type: none"> ◦ 各主要受益所有人(持有10%或以上權益的任何人士) ◦ 所有董事或同等高級管理人員 ◦ 對管理行使最終實際控制權的全部自然人 ◦ 所有授權簽署人。倘授權簽署人為受規管或上市實體的僱員，則雇主出具的函件或列明該僱員的現有授權簽名人名單即可 ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 各主要實益擁有人($\geq 10\%$ 權益)的實益所有權申報表 • 最新可得財政年度的經審核財務報表 • 最新的年報或中報(以較近者為準) • 與其他國家或司法權區的關聯的確認(如總部、運營設施、分支機構、附屬公司的所在地) |

| 實體形式 | 所需文件 |
|------|--|
| 合夥企業 | <ul style="list-style-type: none"> • 普普通合夥人和授權合夥人或同等控制人的身份證明文件： <ul style="list-style-type: none"> ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 登記／成立證書或同等文件，包括姓名（及任何別名）、登記日期及登記編號 • 6個月內出具的信譽良好的憑證 • 主要辦事處或註冊辦事處的地址 • 註冊國家 • 合夥契約／協議的核證副本 • 獲授權簽署人名單（包括就認購人的投資獲授權代表認購人行事之人士）及簽名樣本的核證副本 • 穿透至持股不少於10%的作為自然人的最終受益所有人以及中間人的股權結構的核證副本 • 與認購人持有10%或以上直接或間接權益的所有人的身份證件 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 實益所有權申報表 • 授權簽署人的身份證件 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 與其他國家或司法權區的關聯的確認（如總部、運營設施、分支機構、附屬公司的所在地） |
| 信託 | <ul style="list-style-type: none"> • 信託契據或聲明的核證副本（或同等文件） • 該信託結構圖經核證副本 • 受託人、委託人、保護人、執行人、受益人（擁有固定及既得利益）或對信託行使最終實際控制權的任何其他「自然人」的身份證件 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 實益所有權申報表 • 授權簽署人的身份證件 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 如為實體：遵循實體的特定要求 ◦ 如為個人：遵循個人的要求 • 獲授權簽署人名單（包括就認購人的投資獲授權代表認購人行事之人士）及簽名樣本的核證副本 • 與其他國家或司法權區的關聯的確認（如總部、運營設施、分支機構、附屬公司的所在地） |

註：所有核證副本文件必須是最新版本，並於過去三個月內獲認證。

C部
反洗錢補充文件

認購人姓名：_____

當前地址（個人居住地址，企業實體地址，
而非郵政信箱）：_____

認購人出生地址（如適用）：_____

認購人國籍（如適用）：_____

職業（如適用）：_____

資金來源和財富來源：_____

（資金來源要求說明該投資的資金如何獲得或積累。如果認購人的工資為資金來源，請在上述欄納入僱主和職業。）

本反洗錢補充文件所用詞彙釋義見附件A。

A節 – 政治公眾人物

是 否 認購人或其任何實益擁有人或控制人為政治公眾人物、或政治公眾人物的家庭成員或緊密聯繫人，或代表政治公眾人物行事。

B節 – 盡職調查

請提供上述認購表格**B部「KYC文件」**所規定的文件。如有任何偏離KYC文件的規定，須由要約人（或其代表）全權酌情批准。

認購人明白，倘認購人或其實益擁有人或控制人為政治公眾人物（「PEP」）或政治公眾人物的「家庭成員」或「緊密聯繫人」，或代表政治公眾人物行事，或要約人（或其代表）認定認購人屬於高風險類別，可能需要進一步的盡職調查。

C節 – 實益所有權聲明：

就本聲明而言，「實益擁有人」指：

就屬公司或合夥企業的認購人而言，通過直接或間接擁有權或控制權最終擁有或控制認購人10%或以上的投票權或經濟利益，或以其他方式對認購人管理層行使最終有效控制的自然人；或

就作為信託或其他法律安排的認購人而言，對認購人行使最終控制權的自然人。

我們確認，概無自然人符合認購人的「實益擁有人」資格。

或

我們確認下表包括所有符合認購人的「實益擁有人」資格的自然人。

實益擁有人詳情

| 全名 | 居住地址 | 出生日期 | 出生地址 | 國籍 |
|----|------|------|------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

D節－聲明

本人保證本文件中提供的所有資料均屬完整及準確。本人保證與法律實體實益擁人有關的所有資料(如於C節中填妥)均屬準確及完整。

謹此

| | |
|-------------|--|
| 全名： | |
| 擔任職位(針對實體)： | |
| 聯絡電郵及電話： | |
| 代表實體(如適用)： | |
| 日期：(年／月／日)： | |

附件A
若干定義

1. 緊密聯繫人

緊密聯繫人指已知與政治公眾人物共同持有法律文書或法律文書的所有權或控制權的任何自然人，或與政治公眾人物保持某種密切的商業或個人關係的自然人，或持有已知為政治公眾人物的利益而設立的法律文書或人士的所有權或控制權的任何自然人。

2. 家庭成員

家庭成員包括政治公眾人物的配偶、父母、兄弟姐妹或子女。

3. 政治公眾人物

政治公眾人物指：

- (a) 受外國（非英屬處女群島）國家委託擔任或曾經擔任重要公共職務的人士，例如國家元首或政府首腦、高級政治家、高級政府、司法或軍事官員、國有企業高級行政人員及重要政黨官員；
- (b) 受國內（英屬處女群島）委任擔任或曾經擔任重要公共職務的人士，例如國家元首或政府首腦、高級政治家、高級政府、司法或軍事官員、國有企業高級行政人員及重要政黨要員；及
- (c) 受國際組織委託擔任或曾經擔任如高級管理層成員的重要職務的人士，如董事、副董事及董事會成員或同等職務的人士。

個人資料

個人資料收集聲明

本個人資料收集聲明旨在知會閣下有關Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問及Top Yingchun IV代理人有關個人資料及香港法例第486章個人資料(私隱)條例(「該條例」)的政策及慣例。

1. 收集閣下個人資料的原因

如閣下欲選擇返投選項，閣下須提供本認購表格所需個人資料。倘閣下未能提供任何所需資料，則可能導致閣下的選擇被拒絕或有所延誤。其亦可能妨礙或延誤分派閣下根據返投選項可能應得的Top Yingchun Investment IV股份。

2. 用途

閣下於本認購表格提供的個人資料可能會就下列用途以任何方式被運用、持有及／或保存：

- 處理閣下的選擇並核實閣下是否遵守本認購表格及經修訂綜合文件中規定的條款和程序；
- 確定閣下於返投選項下的權益；
- 進行簽名核查，以及核查閣下提供的任何其他資料；
- 行使返投選項；
- 自Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、Top Yingchun IV代理人及／或獲委任受託人或彼等各自的代理人、職員及顧問向閣下發佈通知及通訊；
- 編製有關股東的統計資料；
- 按法例、規則或規例(無論法定或其他)規定作出披露，包括向聯交所、證監會及適用監管或政府機構披露，及遵守Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun IV代理人及／或獲委任受託人(如適用)須遵守的任何法律義務；
- Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及／或獲委任受託人披露及以其他方式使用有關資料以便索償或提出或抗辯法律訴訟，或成立、行使或抗辯法律權利，包括用於取得相關法律建議；及
- 有關上文所述及要約的任何其他臨時或關連用途，以便Top Yingchun Investment IV、要約人及／或本公司履行彼等對股東及／或任何適用監管或政府機構的責任及股東不時同意或知悉的任何其他用途。

3. 轉交個人資料

本認購表格提供的個人資料將作為機密資料妥為保存，惟Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司及／或Top Yingchun IV代理人可在達致上述或其中任何用途所需之範圍內，可向或自下列任何及所有人士及實體披露及轉交（無論是否在香港境內外）該等個人資料：

- Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun IV代理人、股份過戶登記處、Top Yingchun IV過戶代理人及基金管理人、獲委任受託人及／或彼等的代理人、職員及顧問；
- 向Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun IV代理人、股份過戶登記處、Top Yingchun IV過戶代理人及基金管理人，及／或獲委任受託人提供行政、付款、後勤、經紀、證券或其他服務的任何代理人、承包商或第三方服務供應商；
- 聯交所、證監會及任何適用監管或政府機構；
- 香港中央結算（代理人）有限公司、任何中央結算系統參與者、任何實益擁有人及／或彼等之代理人、職員及顧問；
- 與閣下進行交易或建議進行交易或以其他方式請求吾等與之進行溝通的任何其他人士或機構，例如銀行經理、律師、會計師、持牌證券交易商或註冊證券機構；及

- Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun IV代理人及／或獲委任受託人認為就任何上述目的而言屬必要或適宜的任何其他人士或機構。

4. 存取及更正個人資料

根據該條例的規定，閣下有權確認Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun Investment IV的股份過戶登記處、過戶代理人及基金管理人，及／或Top Yingchun IV代理人是否持有閣下的個人資料，並獲取該資料副本，以及更正任何不正確資料。根據該條例的規定，Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun Investment IV的股份過戶登記處、過戶代理人及基金管理人，及／或過戶登記處可就處理獲取任何資料的要求、收取合理手續費。

存取資料或更正資料或獲取有關政策及慣例的資料，以及所持資料類別的所有要求，須提交至Top Yingchun Investment IV、要約人、本公司、中金公司、獨立財務顧問、Top Yingchun Investment IV的股份過戶登記處、過戶代理人及基金管理人，及／或Top Yingchun IV代理人（視情況而定）的資料保護專員在經修訂綜合文件載列的相關地址。

閣下一經簽署本認購表格，即表示同意上述所有條款。



关爱无处不在

Jinke Smart Services Group Co., Ltd.
金科智慧服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：9666)

2025年第一次臨時股東會通告

茲通告金科智慧服務集團股份有限公司（「本公司」）謹訂於2025年12月24日（星期三）上午九時正，假座中國重慶市江北區石馬河街道盤溪路480號金科十年城東區A4棟舉行2025年第一次臨時股東會（「臨時股東會」），以考慮及酌情通過（不論有否作出修訂）下文所載決議案。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司及Broad Gongga Investment Pte. Ltd（「要約人」）於2025年12月9日聯合發佈的經修訂綜合文件（「經修訂綜合文件」）所界定者具有相同涵義。

特別決議案

「動議：

- (a) 待(i)獨立股東於臨時股東會上通過該同一決議案，獨立股東所持無利害關係股份所附表決權至少75%以投票表決方式（由親身或委任代表投票）予以批准及對該決議案所投反對票數目不超過於記錄日期的全部無利害關係股份所附表決權的10%，及(ii)要約的最少有效接納數目（連同要約人及其一致行動人士自初步公告日期起作出的購買）不少於初步公告日期的全部無利害關係股份總數的90%後，股份從聯交所的自願退市僅此獲批准；及
- (b) 本公司任何董事謹此獲授權，按彼可能認為就執行上文(a)段所述自願退市而言屬必要或合宜，採取有關其他行動及簽立有關文件或契據。」

普通決議案

「動議：

委託信永中和(香港)會計師事務所有限公司為本公司核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權本公司董事會釐定其酬金。」

承董事會命
金科智慧服務集團股份有限公司
董事長
夏紹飛

重慶，2025年12月9日

附註：

1. 根據上市規則，臨時股東會上所有的議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.jinkeservice.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東會並於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名受委代表代其出席臨時股東會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於有關代表委任表格上註明每位就此委任的受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於臨時股東會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前填妥及交回本公司於香港的股份過戶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)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席臨時股東會或其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定出席臨時股東會並於會上投票的資格，本公司將於2025年12月2日(星期二)至2025年12月24日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為合資格出席臨時股東會並於會上投票，尚未登記過戶文件的本公司股東須不遲於2025年12月1日(星期一)下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司於香港的股份過戶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)。
5. 股東必須以書面形式委任受委代表，委託書須由委託人簽署，或由以書面形式正式授權的代理人簽署，若委託人為法人，委託書應當加蓋法人印章或由其董事或者以書面形式正式授權的代理人簽署。
6. 臨時股東會(或其任何續會)需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東會(或其任何續會)的本公司股東或其委任代表須自行承擔差旅及食宿費用。

於本通告日期，董事會包括執行董事夏紹飛先生，非執行董事吳曉力先生、林可女士及祁詩皓先生，及獨立非執行董事肖慧琳女士、袁林女士及董渙樟先生。