

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或就此應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之安保工程控股有限公司的股份全部售出或轉讓，應立即把本通函送交買主或承讓人、或經手買賣或轉讓的股票經紀、註冊證券商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購任何本公司股份的邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份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。



ABLE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

安保工程控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1627)

有關
收購佳祺有限公司全部已發行股份之
須予披露及關連交易
以及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁。獨立董事委員會函件(載有其推薦建議)載於本通函第20至21頁。載有獨立財務顧問豐盛融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦建議之函件載於本通函第22至44頁。

本公司謹訂於二零二二年四月二十九日(星期五)上午十時正假座香港九龍九龍塘窩打老道155號舉行股東特別大會(或其任何續會)(「股東特別大會」)，股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨函附上股東特別大會的委任代表表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會並於會上投票，務請按隨附的委任代表表格上所印備的指示填妥表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間的48小時前送達。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會並於會上投票。

為保障本公司股東(「股東」)的健康及安全，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會的主席為其代表，使其按股東於股東特別大會上的相關決議案的指示投票，而非親身出席股東特別大會。有關在股東特別大會上為防止及控制新型冠狀病毒(「COVID-19」)擴散將採取的措施，請參閱本通函第EGM-3頁所載的股東特別大會通告之附註12。

二零二二年三月三十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	20
獨立財務顧問函件	22
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購待售股份及待售貸款
「該協議」	指	魏先生(作為賣方)與Tregunter Global(作為買方)於二零二二年二月十八日訂立的協議，內容有關有條件出售及收購佳祺的待售股份及待售貸款
「組織章程細則」	指	本公司現時生效的組織章程細則
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開放辦理業務之任何日子(星期六或星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	安保工程控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1627)
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項的代價
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將就考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)而舉行及召開之股東特別大會
「經擴大集團」	指	於完成後的本集團及佳祺集團

釋 義

「佳祺」	指	佳祺有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期由魏先生擁有100%
「佳祺公司」	指	佳祺集團成員公司
「佳祺集團」	指	佳祺及榮康順新能源
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「香港特區政府」	指	中華人民共和國香港特別行政區政府
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「榮康順新能源」	指	惠州市榮康順新能源科技有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期為佳祺的全資附屬公司，亦為佳祺集團的成員公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立目的為就該協議條款之公平性及合理性向獨立股東提供意見，並就股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為就該協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

釋 義

「獨立股東」	指	除根據上市規則須放棄就將於股東特別大會上提呈的決議案投票的股東以外的股東
「獨立估值師」	指	戴德梁行有限公司，就評估佳祺集團及該物業由本公司委任之獨立專業估值師
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所《證券上市規則》
「魏先生」	指	魏振雄先生，(a)於最後實際可行日期為佳祺的全部已發行股本的合法及實益擁有人；(b)本公司的控股股東、主席兼執行董事；及(c)收購事項的賣方
「游先生」	指	游國輝先生，本公司的執行董事
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	榮康順新能源於中國廣東省惠州市擁有的物業，詳情載於「佳祺集團之資料」一段
「維修、保養、改建及加建」	指	與維修、保養、改建及／或加建有關的建築工程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「Tregunter Global」	指	Tregunter Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，亦為收購事項的買方

釋 義

「待售股份」	指	佳祺之10,000股普通股，即該公司全部已發行股本
「待售貸款」	指	佳祺集團於完成時應付及結欠魏先生的全部有關款項
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份之持有者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本公告內，人民幣兌港元乃按人民幣1元兌1.2245港元之匯率換算，僅供說明用途。此等換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此等匯率或任何其他匯率換算。



ABLE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

安​​保​​工​​程​​控​​股​​有​​限​​公​​司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1627)

董事：

執行董事：

魏振雄先生(主席)
張浩源先生(行政總裁)
葉亦楠先生
劉志輝先生
游國輝先生

獨立非執行董事：

高贊明教授
李文彪醫生
李毓湘博士
麥淑卿女士
蒙燦先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
開曼群島

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍
九龍塘
窩打老道155號

有關

收購佳祺有限公司全部已發行股份之

須予披露及關連交易

以及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年二月十八日有關收購事項的公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)收購事項之進一步詳情；(ii)獨立估值師就該物業發佈之估值報告；(iii)獨立董事委員會之推薦意見；(iv)獨立財務顧問之意見函件；(v)上市規則項下須予披露之其他資料；及(vi)股東特別大會通告；連同委任代表表格。

董事會函件

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年二月十八日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司Tregunter Global (作為買方)與魏先生(作為賣方)訂立該協議，據此，魏先生有條件同意出售，而Tregunter Global有條件同意收購佳祺的待售股份及待售貸款，代價為181,400,000港元。根據該協議的條款及條件，代價將由Tregunter Global於完成時以現金支付。

該協議的主要條款概述如下：

該協議

日期： 二零二二年二月十八日

訂約方： 魏振雄先生(作為賣方)；及

Tregunter Global Limited(作為買方)，本公司的間接全資附屬公司

將予收購之資產

根據該協議，魏先生有條件同意出售，而Tregunter Global有條件同意收購待售股份及待售貸款。

收購事項完成時，佳祺公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，佳祺集團的資產、負債及財務表現將於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

代價

代價為181,400,000港元。根據該協議之條款及條件，代價將由Tregunter Global於完成當日全數以現金支付予魏先生。

董事會函件

代價乃經公平磋商後釐定，當中參考以下各項(其中包括)：

1. 獨立估值師所評估佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的指示性估值43,400,000港元，經考慮(i)獨立估值師所評估佳祺集團的該物業於二零二一年十二月三十一日的指示性估值人民幣135,000,000元(相當於約165,308,000港元)；及(ii)佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核負債淨額2,024,000港元；及
2. 於完成日期之待售貸款金額，不得超過138,000,000港元(於最後實際可行日期佳祺集團應付及結欠魏先生的初始股東貸款為138,000,000港元)。根據該協議，魏先生同意，彼不會並會促使佳祺集團不會採取任何行動或容許採取任何行動，以致償還佳祺集團應付及結欠魏先生的股東貸款或發生進一步舉債。因此，本公司認為，待售貸款的金額於完成時不應低於及應維持在138,000,000港元且毋需對代價作出調整。

根據獨立估值師出具的估值報告，獨立估值師根據國際估值標準，採用以資產為基礎的方法評估佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的市值。獨立估值師考慮到佳祺集團於二零二一年十二月三十一日並無任何業務經營，因此以資產為基礎的方法為有關估值的最合適方法。

對佳祺集團估值時所採用的主要輸入數據載列如下：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，該物業的在建工程價值產生的溢價約為11,269,000港元，此乃根據在建工程的估值約116,083,000港元減在建工程的賬面值約104,814,000港元釐定；
- (b) 於二零二一年十二月三十一日，該物業的土地使用權的價值產生的溢價約為34,198,000港元，此乃根據土地使用權的估值約49,225,000港元減土地使用權的賬面值約15,027,000港元釐定；及

董事會函件

- (c) 根據佳祺於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合管理帳目，扣除佳祺於二零二一年十二月三十一日的綜合負債淨額約2,024,000港元。

於二零二一年十二月三十一日，經由獨立估值師評估的該物業的指示性估值165,308,000港元總額指上述該物業的在建工程的估值約116,083,000港元及該物業的土地使用權的估值約49,225,000港元。

董事經審閱獨立估值師就佳祺集團及該物業分別編制的估值報告(後者載於本通函附錄一)的估值方法及主要資料後，了解並同意：

- (i) 獨立估值師就佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的估值所採用的資產法最為合適，已考慮到(i)由於佳祺集團並無營運業務，若採用收入法，則缺乏可供考慮的過去、當前或未來現金流；及(ii)由於佳祺集團僅投資於並持有該物業的土地使用權而其中正興建工業及辦公大樓，若採用市場比較法，則缺乏可供公平合理直接比較的類似性質的上市公司及／或類似性質的私營公司交易的市場比較；
- (ii) 鑒於在相關市場有可資比較空地的土地使用權的銷售證據，獨立估值師採用的市場比較法為該物業的土地使用權估值最為合適；及
- (iii) 已考慮到(i)若採用市場比較法，類似在建物業缺乏活躍市場；及(ii)由於上述在建工業及辦公大樓並無產生收入或於短期內不會產生收入，若採用收入法，則缺乏可供考慮的過去、現時或未來的現金流，因此，獨立估值師在計及已投入建築成本及為完成發展而預計需再投入的成本後，就該物業於二零二一年十二月三十一日的估值所採用成本法更為合適。

董事擬以本集團內部資源為收購事項提供資金。

董事會函件

條件

收購事項之完成須待(包括但不限於)以下條件達成(或豁免)後方可作實:

- (a) 有權投票且根據上市規則毋需放棄投票的獨立股東於股東特別大會上根據上市規則相關條文、本公司組織章程細則以及香港及其他司法管轄區的適用法律及法規通過所有批准Tregunter Global訂立該協議及履行其項下擬進行之交易(包括但不限於收購事項)之決議案;
- (b) 該協議項下所提供之各項保證於該協議日期及完成當日屬準確;
- (c) Tregunter Global已獲得獨立估值師評估之估值報告,以Tregunter Global全權酌情信納的形式及內容,按照香港測量師學會不時刊發的香港測量師學會物業估值準則或國際估值標準理事會不時刊發的國際估值標準之估值基準對該物業進行估值,有效日期為物業獲估值當日,且不早於二零二一年十二月三十一日,且該物業之價值不低於人民幣135,000,000元(相當於約165,308,000港元);
- (d) Tregunter Global已獲得獨立估值師對佳祺集團評估之估值報告,以Tregunter Global全權酌情信納的形式及內容,按照香港測量師學會不時刊發的香港測量師學會物業估值準則或國際估值標準理事會不時刊發的國際估值標準之估值基準對佳祺集團進行估值,有效日期為佳祺集團獲估值當日,且不早於二零二一年十二月三十一日,且佳祺集團之價值不低於43,400,000港元;
- (e) Tregunter Global已完成對佳祺集團各成員公司的業務、資產、財務表現、重大合約、牌照、法律範疇及企業架構的盡職審查,並按其絕對酌情權信納該盡職審查之結果;及

董事會函件

(f) 就該協議項下擬進行之交易而言：

- (i) 已於所有適用政府實體作出一切必要備案或登記手續；
- (ii) 已根據本公司合理信納之條款及條件自所有適用政府實體獲取一切必要之政府授權；及
- (iii) 概無提出或威脅採取任何法律程序，力圖限制、禁止、宣稱非法或以其他方式質疑或干預或取得救濟。

就上述條件(f)(i)及(ii)，本公司獲悉，於最後實際可行日期，就該協議項下擬進行之交易而言，概無需作出必要備案或登記手續，亦無需從任何適用政府實體獲得必要之政府授權。

Tregunter Global於任何時間透過書面通知魏先生豁免上述任何條件的全部或部分，惟上述條件(a)、(c)、(d)及(f)(ii)除外。於最後實際可行日期，僅條件(c)及(d)已經達成。

達成該協議條件之最後完成日期為二零二二年五月三十一日。倘條件未能於二零二二年五月三十一日或之前達成或獲豁免(視情況而定)，除非魏先生及Tregunter Global共同同意進一步延長最後完成日期，否則該協議訂約方並無義務完成收購事項，且該協議可由該協議其中一方透過書面通知另一方而終止。

完成

收購事項之完成將於所有條件達成或獲豁免(惟按其條款擬於或可於完成時達成之條件除外)後第五個營業日或之前或於訂約方可能書面協定之其他日期落實。

收購事項完成時，佳祺公司將成為本公司的間接全資附屬公司，因此，完成後佳祺集團的資產、負債及財務表現將於本公司的綜合財務報表中綜合入賬。

TREGUNTER GLOBAL之資料

Tregunter Global為一間於英屬維爾京群島成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司且於最後實際可行日期並無從事任何業務。

完成時，Tregunter Global將成為佳祺集團的控股公司，並將被動地從事投資控股業務。

佳祺集團之資料

魏先生於二零一七年九月以10,000港元的代價收購佳祺，而佳祺則於二零一八年一月以人民幣15,000,000元的代價收購榮康順新能源。

佳祺

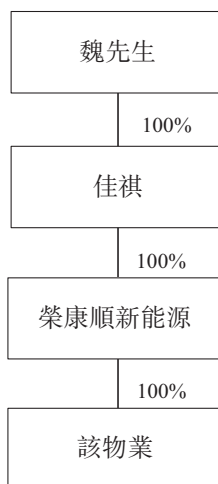
佳祺於二零一六年十月十九日成立，為於香港註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，佳祺的全部已發行股本由魏先生直接持有。

榮康順新能源

榮康順新能源為一間根據中國法律成立的有限公司。榮康順新能源的主要業務為持有中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村、東風村東邊溢(土名)(「該土地」)的土地使用權，現正在該土地上建造工廠、辦公室及相關處所。於最後實際可行日期，榮康順新能源的全部股權由佳祺持有。

董事會函件

佳祺集團於最後實際可行日期及緊接完成前的集團架構如下：



佳祺集團持有之該物業

於最後實際可行日期，佳祺集團通過榮康順新能源，擁有位於中國廣東省惠州市的該土地的土地使用權。誠如上文所述，佳祺集團現正建造該土地上的工廠、辦公室及相關處所：

位置： 中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村、東風村東邊溢(土名)

土地使用權期限： 直至二零六三年十二月二十二日

土地用途類別： 工業用途

土地面積： 50,184平方米

建造工廠、辦公室及相關處所的預期竣工： 於二零二二年十二月三十一日或之前

董事會函件

佳祺集團之財務資料

以下載列佳祺於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的財務資料：

	截至以下日期止財政年度	
	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	460	(6)
除稅後溢利／(虧損)	<u>460</u>	<u>(6)</u>

以下載列榮康順新能源於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的財務資料：

	截至以下日期止財政年度	
	二零二零年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	二零二一年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
除稅前虧損	(1,385)	(1,478)
除稅後虧損	<u>(1,385)</u>	<u>(1,478)</u>

根據佳祺按香港公認會計準則所編製、截至二零二一年十二月三十一日的管理賬目，佳祺的未經審核綜合負債淨額約為2,024,000港元。

收購事項之理由及裨益

本集團主要以總承建商或分包商身份從事合約工程業務，主要涉及樓宇建築及維修、保養、改建及加建工程。

作為本集團業務營運的一部分，本集團多年來一直依賴其供應商供應組裝合成組件，其於預製廠房預製，然後運送至建築地盤以供安裝。組件於廠房預製，故承建商僅須於地盤組裝組件，而毋須從頭建造建築塊件。此舉確保組件的品質，其運送至建築地盤前須經過預先測試及接受供應商的品質監控審核，並盡量縮減所需的項目建築時間及工程。為利便香港私人樓宇發展廣泛採用組裝合成建築法(Mic)，屋宇署已設立預先認可機制，以授出原則性認可予組裝合成建築法的系統／構件。

早於二零一九年，本集團已開始考慮向上游業務擴展的可能，並開始在香港及中國尋找合適的物業。於二零一九年七月，本集團(通過Rhythm Classic Limited，本公司的一間間接全資附屬公司)訂立一份框架協議，以期收購位於香港新界的一座廠房，用於製造組裝合成組件等建築部件。然而，由於該建議收購的先決條件未能於框架協議有效期內獲達成或獲Rhythm Classic Limited豁免，故該收購未能進展至完成。其後，本集團繼續探索其他潛在向上游業務擴張的機會。

根據行政長官二零二一年施政報告，香港特區政府已分別物色約350公頃的土地和約170公頃的土地，以為二零二二年至二零二三年開始的10年內增加約33,000個公共房屋單位及約100,000個私營房屋單位的供應。行政長官二零二一年施政報告中亦提出「北部都會區」的概念，包括通過目前已計劃或規劃中的項目提供約350,000個住宅單位，以及在北部都會區增加600公頃土地作住宅及工業用途。相應地，儘管疫情持續，在香港特區政府二零二二年至二零二三年財政預算案中，估計約有755億港元的基本工程儲備基金將被分配給公共工程計劃，較二零二一至二零二二財政年度分配給同一類別的估計金額約678億港元為高。

董事會函件

截至二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得合約成本約35.6億港元，其中約1.2億港元為採購組裝合成組件的成本。預料儘管COVID-19疫情持續，香港特區政府的長期發展計劃將導致香港建築工程的需求增加，為最大限度地提高利潤率和股東回報，本集團認為，如果能進行向上游業務的擴張計劃，長遠而言屬有利，藉此本集團可確保組裝合成組件的質量並在廠房建築完成後(預計於二零二二年底或前後)及時降低或管理取得組裝合成組件的成本，以滿足預期建築工程需求的激增。

於最後實際可行日期，佳祺集團為該土地(佳祺集團已開始於其上建造樓宇，包括廠房、辦公室及有關處所)的唯一實益擁有人。

考慮到：

- (i) 發展中的該物業(包括大小、土地用途及建築過程)符合本集團的意向及允許本集團為完全利用該物業而建築或更改佈局，以切合其用作預製組件廠房的用途，以製造足夠自用的組裝合成組件；而於最後實際可行日期，本公司預期不需要對目前的建設規劃進行任何修改；
- (ii) 本集團及其執行董事在建築業的豐富經驗能夠讓本集團熟悉組裝及使用組裝合成組件。尤其是，大部分執行董事在建築業擁有逾25年的經驗，彼等於地盤由使用建築組件及物料從頭建造，以致使用組裝合成組件組建建築物皆有豐富經驗。鑒於兩種方法有共同之處或在組裝組件方面所採用的原理極其相似，董事認為，本集團及其董事的豐富知識及實際經驗可轉移且適用於管理涉及組裝及供應組裝合成組件的業務。

此外，本集團在建築項目中使用組裝合成組件已逾10年。作為盡職審查及質量控制評估的一環，管理層不時對供應商進行回訪及對彼等的工廠開展質量檢查及質量控制檢查，確保終端產品的質量及製造過程的效率。此舉能夠讓本集團，站在供應商及終端用戶角度，全面了解製造及供應過程；

董事會函件

- (iii) 擴展至上游製造業務產生的裨益及協同效應配合本集團盡量提高利潤及股東回報的垂直整合策略，特別是確保產品質素、產品供應、改善成本管理或控制及透過縮短各項目所用建築時間提高產能；及
- (iv) 代價181,400,000港元(根據(a)獨立估值師所評估佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的指示性估值43,400,000港元釐定)已考慮(其中包括)獨立估值師所評估於二零二一年十二月三十一日的該物業的指示性估值人民幣135,000,000元(相當於約165,308,000港元)；及(b)於本公告日期的待售貸款金額138,000,000港元。當計及該物業於二零二一年十二月三十一日的指示性估值時，董事已考慮(其中包括)COVID-19疫情對該物業市值的潛在影響。在考慮是否需對估值作出任何調整時，管理層已透過中國土地市場網(www.landchina.com)就博羅縣內具類似用途的空地的交易金額開展獨立調查：
- (a) 根據訂立該協議前本公司可得的資料，博羅縣內具類似用途的空地於二零二二年一月中成交的兩項交易單價介乎每平方米約人民幣955元至每平方米約人民幣1,290元，而截至二零二二年二月博羅縣自然資源局(「自然資源局」)對博羅縣七塊用途類似的空地的拍賣底價為每平方米約人民幣855元。該七塊空地的拍賣底價代表自然資源局可接受的最低中標價格，本公司認為此乃一個可靠的指標，表明COVID-19並無對附近土地的市場價值造成不利影響，儘管截至最後實際可行日期，此等交易尚未完成。
- (b) 鑒於COVID-19的omicron變異株導致確診病例再次出現，本公司不時監測該物業附近地區空地的市場價格的潛在波動。根據本公司可得資料，雖然自二零二二年一月中旬以來，博羅縣並無新的類似用途的空地已完成交易，惟於二零二二年三月又出現兩項位於惠州的工業用地交易(不包括不同用途的土地交易)，單價由每平方米約人民幣993元至每平方米約人民幣1,004元不等。

董事會函件

鑒於博羅縣及惠州市內具有類似用途的空地在估值日後(自二零二二年一月一日起直至最後實際可行日期)較收購事項下獨立估值師為該物業估值所採納的該物業的土地使用權之單價(即每平方米人民幣801元)為高，董事認為，對該物業的市值概無不利影響，因此無需下調二零二一年十二月三十一日後的該物業指示性估值及收購事項下應付的代價。

經考慮上述因素，董事(包括獨立非執行董事(於考慮獨立財務顧問之意見後，其推薦意見已載於本通函內)，亦不包括魏先生(因彼以賣方身分於收購事項中擁有重大權益而放棄投票)及游先生(因彼與魏先生的家族關係(游先生為魏先生的妹夫)而放棄投票))認為，雖然收購事項並非本集團日常及一般業務，收購事項符合本集團之利益，且該協議之條款(包括但不限於代價)是按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合股東之整體利益。

上市規則之涵義

須予披露交易

由於有關收購事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章項下申報及公告之規定。

關連交易

於最後實際可行日期，魏先生為主席、執行董事及控股股東，透過彼全資實益擁有的公司於1,500,000,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股份總數之75%。因此，根據上市規則第十四A章，魏先生(本公司控股股東兼董事)被視作本公司之關連人士。

由於佳祺於最後實際可行日期由魏先生實益擁有並最終控制，故根據上市規則第十四A章，訂立該協議構成本公司關連交易。由於收購事項的百分比率(定義見上市規則)超過5%，而總代價超過10百萬港元，訂立該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項，須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易。

為釐定出席將於二零二二年四月二十九日(星期五)召開的股東特別大會並於會上投票的資格，由二零二二年四月二十六日(星期二)至二零二二年四月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)止期間將暫停辦理本公司的股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記的股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票在二零二二年四月二十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

隨本通函附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會，務請按照委任代表表格上所印備的指示填妥表格並盡快交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會指定舉行時間的48小時前送達。

填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，而在此情況下，委任代表文書將被視作撤回。

於最後實際可行日期，(i)魏先生間接、全資及實益擁有金力控股有限公司於1,500,000,000股股份之權益，佔本公司已發行股份總數之75%；及(ii)除上文所披露者外，魏先生並無於任何其他股份或相關股份中擁有權益。鑒於魏先生於收購事項之權益，魏先生及其聯繫人(包括金力控股有限公司)將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外，就董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益，並須於股東特別大會上就本公司批准該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就該協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於該協議項下擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，豐盛融資獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易以及投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

按股數投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及組織章程細則，除主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹是涉及程序或行政事宜的決議案可以按舉手表決方式表決外，股東於股東大會上的所有表決必須以按股數投票方式進行。因此，股東特別大會主席將會要求於股東特別大會上的每項決議案皆以按股數投票方式表決。按股數投票表決的結果將根據上市規則第13.39條的規定盡快於聯交所及本公司的網站刊登。

推薦意見

董事認為，雖然收購事項並非本集團日常及一般業務，收購事項之條款乃按正常商業條款釐定，並對獨立股東而言屬公平合理，收購事亦符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈有關該協議及其項下擬進行交易的有關決議案。

一般資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
安保工程控股有限公司
執行董事兼行政總裁
張浩源
謹啟

二零二二年三月三十一日



ABLE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

安​​保​​工​​程​​控​​股​​有​​限​​公​​司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1627)

敬啟者：

**有關
收購佳祺有限公司全部已發行股份之
須予披露及關連交易
以及
股東特別大會通告**

吾等謹此提述本公司日期為二零二二年三月三十一日的通函(「該通函」)，本函件為其一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮收購事項及就吾等認為該協議條款是否符合正常商業條款及就獨立股東而言是否公平合理向閣下提供意見。

豐盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，向獨立董事會委員會及獨立股東提供這方面的建議。

吾等亦務請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)該通函附錄中所載的額外資料。

獨立董事委員會函件

經考慮該協議的條款及其項下擬進行的交易，並考慮獨立財務顧問的意見，尤其是該通函第22至44頁所載的獨立財務顧問函件所載的因素、理由及推薦意見，吾等認為雖然收購事項並非本集團日常及一般業務，收購事項的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關該協議及其項下擬進行的交易的相關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
安 保 工 程 控 股 有 限 公 司
獨 立 董 事 委 員 會

高贊明教授

李文彪醫生

李毓湘博士

麥淑卿女士

蒙燦先生

獨立非執行董事
謹啟

二零二二年三月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問(豐盛融資有限公司)就該協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

豐盛融資有限公司

香港

德輔道中135號

華懋廣場二期

14樓A室

敬啟者：

有關

收購佳祺有限公司全部已發行股份之 須予披露及關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零二二年三月三十一日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二二年二月十八日， 貴公司的間接全資附屬公司Tregunter Global (作為買方)與魏先生(作為賣方)訂立該協議，據此，魏先生有條件同意出售，而Tregunter Global有條件同意收購佳祺的待售股份及待售貸款，代價為181,400,000港元。根據該協議的條款及條件，代價將由Tregunter Global於完成時以現金支付。

於最後實際可行日期，魏先生為主席、執行董事及控股股東，透過彼全資實益擁有的公司於1,500,000,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股份總數之75%。因此，根據上市規則第十四A章，魏先生(貴公司控股股東兼董事)被視作 貴公司之關連人士。

獨立財務顧問函件

由於佳祺於本通函日期由魏先生實益擁有並最終控制，故根據上市規則第十四A章，訂立該協議構成 貴公司關連交易。由於收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，而總代價超過10百萬港元，訂立該協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項，須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就該協議及其項下擬進行之交易的條款向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於該協議項下擬進行之交易擁有任何權益或參與其中。經獨立董事委員會批准，豐盛融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該協議及其項下擬進行之交易及如何投票向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等與 貴集團、該協議對手方或其各自的核心關連人士或聯繫人並無關聯或關連。吾等獲 貴公司委聘為獨立董事委員會就以下協議及據此擬進行之交易的獨立財務顧問：(i)由Caulfield Global Limited(為 貴公司的間接全資附屬公司)(作為買方)、Lanon Holdings Limited(作為賣方)與魏穎然先生(作為個人擔保人)於二零二二年二月十八日就收購亮雅發展有限公司(「亮雅發展」)全部已發行股本的50%訂立的買賣協議；(ii)亮雅發展(作為承建商)與 貴公司(代表其本身及其任何附屬公司)(作為分包商)訂立日期為二零二二年二月十八日的框架協議，據此，亮雅發展可不時委聘 貴集團成員公司作為分包商，就香港的土木工程、樓宇建造及維修保養改建和加建工程提供分包服務；及(iii) 貴公司(代表其本身及其任何附屬公司)(作為承建商)與亮雅發展(作為分包商)訂立日期為二零二二年二月十八日的框架協議，據此， 貴集團任何成員公司可不時委聘亮雅發展作為分包商，就香港的土木工程、樓宇建造及維修、保養、改建及加建工程提供分包服務(「其他獨立財務顧問委聘工作」)。除了作為獨立財務顧問的委聘及其他獨立財務顧問委聘工作外，吾等於最後實際可行日期前兩年概無向 貴集團提供任何其他服務。根據上市規則第13.84條，特別是倘吾等在其他獨立財務顧問工作中的委任不會被認為影響吾等履行上市規則規定的職責的獨立性(或可能合理地導致認為吾等的

獨立財務顧問函件

獨立性受到影響)，因為吾等的其他獨立財務顧問工作的報酬乃按市場價格計算，並非以成功通過將在股東特別大會上提呈的決議案為條件，而且吾等乃按正常商業條款聘用，吾等獨立於 貴公司、對手方及其各自的控股股東或關連人士，且與其並無關聯。截至最後實際可行日期，吾等與 貴集團及可能合理視作與吾等的獨立性相關的任何其他方概無任何關係或利益關係。

意見基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理人員作出或提供的聲明。

董事已於通函所載之責任聲明中作出聲明，彼等就通函所載資料及所作聲明的準確性共同及個別承擔全部責任，並無遺漏任何其他事項，致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦假設通函所載列或提述的資料及董事所作聲明於作出時均屬真實及準確，且於股東特別大會日期依然屬真實及準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱充足的資料以達致知情意見、合理依賴通函所載資料的準確性以及為吾等的推薦建議提供合理依據。然而，吾等概無獨立核實有關資料，亦未有對 貴公司、收購事項對手方及其各自任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

達致吾等的意見及對獨立董事委員會及獨立股東的建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

A. 有關訂約方的背景資料

1. 貴集團的資料

貴集團主要在香港從事合約工程業務，主要包括樓宇建築及維修、保養、改建及加建工程。

貴集團的財務資料(摘錄自 貴集團截至二零二一年九月三十日止六個月的中期報告及截至二零二一年三月三十一日止年度的年報)進一步討論如下。

獨立財務顧問函件

a) 貴集團的財務業績

下表概述 貴集團截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度(「二零二零財政年度」及「二零二一財政年度」)及截至二零二零年及二零二一年九月三十日止六個月(「二零二零年六個月」及「二零二一年六個月」)的財務資料，其摘錄自相關財務報告。

	截至三月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零二零年 (經審核) 千港元	二零二一年 (經審核) 千港元	二零二零年 (未經審核) 千港元	二零二一年 (未經審核) 千港元
收入	1,547,841	3,705,241	1,411,491	2,001,876
樓宇建築的合約工程	1,478,874	3,698,889	1,405,129	2,001,876
維修、保養、改建及加建工程 的合約工程	68,967	6,352	6,362	-
年/期內溢利	23,975	94,700	1,396	13,528

二零二一年六個月與二零二零年六個月之比較

誠如 貴公司於二零二一年六個月的中期報告(「中期報告」)所載， 貴集團於二零二一年六個月的收益為約2,001.9百萬港元，較二零二零年六個月增加約41.8%。根據中期報告，有關收益增加主要由於樓宇建築合約工程所得收益增加。 貴集團的樓宇建築合約工程所得收益於二零二一年六個月為約2,001.9百萬港元，較二零二零年六個月增加約42.5%。

誠如上表所示及根據中期報告， 貴集團於二零二一年六個月的溢利為約13.5百萬港元。有關溢利較二零二零年六個月大幅增加約8.7倍，主要由於(i)樓宇建築合約工程所得收益增加；及(ii)應佔合營公司溢利增加。

獨立財務顧問函件

二零二一財政年度與二零二零財政年度之比較

誠如 貴公司於二零二一財政年度的年報(「年報」)所載， 貴集團於二零二一財政年度的收益為約3,705.2百萬港元，較二零二零財政年度增加約139.4%。根據年報，收益增加主要由於樓宇建築合約工程所得收益增加。 貴集團的樓宇建築合約工程所得收益於二零二一財政年度為約3,698.9百萬港元，較二零二零財政年度增加約150.1%。

誠如上表所示及根據年報， 貴集團於二零二一財政年度的溢利為約94.7百萬港元。有關溢利較二零二零財政年度大幅增加約326.4%，主要由於(i)樓宇建築合約工程所得收益增加；(ii)員工成本及行政開支減少；及(iii)其他開支減少。

根據其年報， 貴集團於過往年度產生溢利。

b) 貴集團的財務狀況

下表概述 貴集團於二零二一年九月三十日的財務狀況，其摘錄自二零二一年六個月的中期報告。

	於 二零二一年 九月三十日 (未經審核) 千港元
非流動資產	1,345,256
流動資產	1,540,763
非流動負債	500,775
流動負債	1,072,173
資產淨值	1,313,071

於二零二一年九月三十日， 貴集團資產總值為約2,886.0百萬港元，主要包括(i)物業、廠房及設備約1,242.5百萬港元；(ii)合約資產及應收賬款約967.5百萬港元；(iii)現金及現金等價物約395.5百萬港元，及(iv)受限制現金約124.7百萬港元。

於二零二一年九月三十日，貴集團負債總額為約1,572.9百萬港元，主要包括(i)應付賬款約693.2百萬港元；(ii)計息銀行貸款約542.0百萬港元；及(iii)其他應付款項及應計費用約310.8百萬港元。

於二零二一年九月三十日，貴集團錄得資產淨值約1,313.1百萬港元。

2. Tregunter Global之資料

Tregunter Global為一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為貴公司的間接全資附屬公司且於最後實際可行日期並無從事任何業務。

完成時，Tregunter Global將成為佳祺集團的控股公司，並將被動地從事投資控股業務。

3. 佳祺集團之資料

佳祺

魏先生於二零一七年九月以10,000港元的代價收購佳祺，而佳祺則於二零一八年一月以人民幣15,000,000元的代價收購榮康順新能源。

佳祺於二零一六年十月十九日成立，為於香港註冊成立的投資控股公司。於最後實際可行日期，佳祺的全部已發行股本由魏先生直接持有。

榮康順新能源

榮康順新能源為一間根據中國法律成立的有限公司。榮康順新能源的主要業務為持有中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村、東風村東邊溢(土名)(「該土地」)的土地使用權，現正在該土地上建造工廠、辦公室及相關處所。於最後實際可行日期，榮康順新能源的全部股權由佳祺持有。

獨立財務顧問函件

佳祺集團於最後實際可行日期及緊接完成前的集團架構如下：



佳祺集團持有之物業

於最後實際可行日期，佳祺集團通過榮康順新能源，擁有位於中國廣東省惠州市的該土地的土地使用權。誠如上文所述，佳祺集團現正建造該土地上的工廠、辦公室及相關處所：

位置：	中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村、東風村東邊溢 (土名)
土地使用權期限：	直至二零六三年十二月二十二日
土地用途類別：	工業用途
土地面積：	50,184平方米
建造工廠、辦公室及 相關處所的預期竣工：	於二零二二年十二月三十一日或之前

獨立財務顧問函件

佳祺集團之財務資料

以下載列佳祺於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
除稅前溢利／(虧損)	460	(6)
除稅後溢利／(虧損)	<u>460</u>	<u>(6)</u>

以下載列榮康順新能源於截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年的財務資料：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	(1,385)	(1,478)
除稅後虧損	<u>(1,385)</u>	<u>(1,478)</u>

B. 建議收購事項

1. 該協議之主要條款

根據該協議，魏先生有條件同意出售，而Tregunter Global有條件同意收購待售股份及待售貸款。

日期：二零二二年二月十八日

訂約方：魏振雄先生(作為賣方)；及

Tregunter Global Limited(作為買方)，貴公司的間接全資附屬公司

代價

代價為181,400,000港元。根據該協議之條款及條件，代價將由Tregunter Global於完成當日全數以現金支付予魏先生。

獨立財務顧問函件

代價乃經公平磋商後釐定，當中參考以下各項(其中包括)：

1. 估值師所評估佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的指示性估值43,400,000港元，經考慮(i)估值師發出佳祺集團該物業的指示性估值人民幣135,000,000元(相當於約165,308,000港元，即該物業的在建工程的估值約116,083,000港元及該物業的土地使用權的估值約49,225,000港元的總額)；及(ii)佳祺集團於二零二一年十二月三十一日的未經審核負債淨額2,024,000港元；及
2. 於完成日期之待售貸款金額，不得超過138,000,000港元(於最後實際可行日期佳祺集團應付及結欠魏先生的初始股東貸款為138,000,000港元)。根據該協議，魏先生同意其不會及促使佳祺集團不會採取任何行動或容許採取任何行動，以導致佳祺集團償還股東貸款或產生結欠魏先生的其他債務。因此，貴公司認為，待售貸款的金額將不低於且將在完成時保持為138,000,000港元，毋須對代價進行調整。

條件

收購事項之完成須待(包括但不限於)董事會函件「該協議－條件」一節所載之條件達成(或豁免)後方可作實。

完成

收購事項之完成將於所有條件達成或獲豁免(惟按其條款擬於或可於完成時達成之條件除外)後第五(5)個營業日或之前或於訂約方可能書面協定之其他日期落實。

收購事項完成時，佳祺公司將成為貴公司的間接全資附屬公司，因此，完成時佳祺集團的資產、負債及財務表現將於貴公司綜合財務報表中綜合入賬。

2. 佳祺集團之估值

佳祺集團的估值由獨立專業估值師戴德梁行有限公司(「估值師」)受委聘進行(「佳祺估值報告」)，是釐定代價的關鍵因素之一。根據佳祺估值報告，佳祺集團100%股本權益於二零二一年十二月三十一日的市值約為43.4百萬港元。

評估估值的公平性和合理性時，吾等已審閱佳祺估值報告及由估值師就佳祺集團持有的該物業權益的獨立估值(「物業估值報告」，由估值師進行，詳情見通函附錄一)，與估值師討論(i)進行估值時使用的方法和假設，以及該等方法和假設是否適當和可接受；(ii)彼等進行估值的工作範圍；及(iii)彼等作為估值師的相關專業資格。

估值方法

佳祺估值報告

吾等從佳祺估值報告得悉，由於佳祺集團並無業務營運業務，估值師認為以資產為基礎的方法對估值最為合適。根據估值師的說法，以資產為基礎的方法是利用基於個別商業資產的市值減去負債的方法來估計商業權益的價值。由於物業權益的賬面價值可能反映或可能不反映市場價值，估值師進行了物業估值報告。經考慮物業重估盈餘後，估值師得出佳祺集團的經調整資產淨值為43,400,000港元。

佳祺集團的估值所採用的主要輸入數據載列如下：

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，該物業的在建工程的價值所產生溢價約為11,269,000港元，此乃根據在建工程的估值約116,083,000港元減去在建工程的賬面值約104,814,000港元釐定；

獨立財務顧問函件

- (b) 於二零二一年十二月三十一日，該物業的土地使用權的價值所產生溢價約為34,198,000港元，此乃根據土地使用權的估值約49,225,000港元減去土地使用權的賬面值約15,027,000港元釐定；及
- (c) 根據佳祺於二零二一年十二月三十一日的未經審核綜合管理賬目，扣除佳祺於二零二一年十二月三十一日的綜合負債淨額約2,024,000港元。

根據估值師的說法，該方法符合市場慣例。

吾等已與估值師討論不採用其他常用估值方法(即收入法及市場法)以估算佳祺集團價值的原因。根據吾等的研究，收入法的重點在於商業實體產生收入的能力所帶來的經濟利益。該方法的基本理論是，商業實體的價值可以通過在商業實體的有效壽命內收到的經濟利益的現值來衡量。基於這一估值原則，收入法估計未來的經濟利益，並使用適合於實現該等利益所涉風險的折現率將其折現為現值。根據「董事會函件」，由於(i)佳祺集團並無業務營運；及(ii)工廠、辦公室及相關處所的建設預計將於二零二二年十二月三十一日或之前完成，吾等同意估值師認為收入法並不合適的觀點，因為佳祺集團並無業務營運，倘採用收入法，即無法考慮過去、現在或未來的現金流。根據吾等的獨立調查，市場法是通過比較類似性質的其他商業實體在公平交易中的轉手價格來評價一個商業實體。該方法的基本理論是，人們不會為一個同樣理想的替代方案支付更多的錢。就此而言，吾等同意估值師的觀點，即市場法並不合適，因為佳祺集團是一家投資控股公司，而(i)並無類似性質的上市公司；及(ii)並無公眾可取得之同類私人公司的交易資料可供進行公平合理的直接比較。另一方面，參考國際估值標準委員會(「國際估值標準委員會」)發布的「國際估值標準」，吾等知悉基於資產的方法，也稱為標的資產法「通常用於投資公司……其價值主要基於是其持有之資產

價值。」鑑於(i)上述收入法和市場法不適用；及(ii)根據國際估值標準，佳祺集團(僅從事投資控股該物業的土地使用權及在建的工業及辦公大樓)，吾等同意估值師的觀點，以資產為基礎的方法為佳祺集團估值最為合適。

物業估值報告

估值師對該物業於二零二一年十二月三十一日的指示性估值165,308,000港元指該物業的在建工程的估值約116,083,000港元及該物業的土地使用權的估值約49,225,000港元的總額。

吾等已取得並從物業估值報告得悉，於達致佳祺集團所持該物業權益的估值時，估值師已採用市場比較法，參考市場相關的可比較銷售證據，並且(如適當)已計及已投入建築成本及就完成發展項目需再投入的成本。據估值師所述，上述方法符合市場慣例。

在吾等與估值師的訪談中，吾等理解該物業的估值包括(i)該物業的土地使用權的估值約49,225,000港元(此估值採用市場比較法)；及(ii)該物業上的在建工業及辦公大樓的估值約116,083,000港元(此估值考慮已投入的建築成本及完成開發需再投入的成本(即成本法))。吾等還與估值師討論不採用市場比較法及收入法對工業及辦公大樓進行估值的原因。吾等同意(i)類似在建物業並無活躍市場可進行市場比較；及(ii)上述在建工業及辦公大樓並無產生收入或於短期內不會產生收入，因此收入法並非合適的方法。

關於涉及開發中土地的估值法，吾等從香港測量師學會(「香港測量師學會」)發佈的《香港測量師學會發展土地估值指引》中知悉，「如有相關的可資比較土地銷售，參考土地銷售並因此採用市場比較法被認為是在開發土地的最佳估值方法」及「除非根本並無可資比較土地，否則估值師不應該省略市場比較法的估值」。吾等還在英國皇家特許測量師

學會(「英國皇家特許測量師學會」)發佈的《開發物業的估值》的指引說明(自二零二零年二月一日起生效)中知悉,「...對於開發工作已經開始但尚未完成的資產,市場比較法不太可能是最合適的估值方法」及「...為正開發中的土地的估值方法包括土地的價值加上估值日已投入的成本」。

此外,吾等已竭盡所能對截至二零二二年二月十八日(即該協議日期)(包括該日)止12個月期間(「回顧期間」)由聯交所主板及創業板上市公司刊發的涉及收購或出售(i)物業資產或(ii)擁有物業資產的可供出售公司(不論交易規模)的關連及/或主要及/或非常重大交易的31份通函進行獨立調查。

31份通函中,3份通函內的被評估物業在其評估日與該物業有相同的狀況(即含在建物業的土地)(「可資比較通函」)。彼等均採用與該物業估值相同的估值方法(即對土地使用權採用市場比較法,同時考慮已投入的建築成本以及就完成該發展項目需再投入的成本)。

其餘28份通函,被評估的物業類型包括(僅舉數例)住宅單位、辦公單位、含已建成樓宇的土地、校園、空置土地和工廠單位。吾等得悉該等28份通函採用的估值方法有別於估值師於該物業估值中所採用者。然而,吾等亦得悉該等28份通函中的物業與該物業狀況不相同。舉例而言,該等物業均(i)產生收入(如住宅單位之租金收入);(ii)用作特定目的(如校園,並無市場比較資料可參考);(iii)不附帶土地使用權的物業;(iv)空置土地;或(v)含已建成樓宇的土地。因此,吾等認為該等樣本與吾等評估估值師對該物業進行估值所採用的方法是否合適無關。

吾等知悉可與該物業直接比較的估值的物業的樣本(即含在建物業的土地)並不多,但吾等亦知悉,可資比較通函的所有相關物業均採用與估值師對該物業進行估值的相同方法。由於所選樣本的數量對吾等的評估而言屬具代表性,吾等認為十二個月的回顧期間屬充足。

根據上述《香港測量師學會發展土地估值指引》，在有相關可比數據下，顯然市場比較法更可取。鑒於可靠的可資比較物業(即工業用地)交易數據可通過相關部門的網站公開獲取，吾等認為估值師在釐定土地使用權的估值時採用的方法屬公平合理。另一方面，由於缺乏可靠和公眾可取得的在建工業及／或辦公物業的交易數據，市場比較法不適用於評估該物業的在建場所。同樣地，該等處所的非收入性質使收入法成為不適用的估值方法。因此，吾等認為，使用成本法對在建物業進行估值屬公平及合理。

使用市場比較法估計該物業土地使用權的市值

吾等已與估值師進行訪談，並瞭解在估計該物業的土地使用權的市值時，涉及以下步驟，而市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」：

- a. 估計於估值日期從政府獲得該物業的土地使用權的假設成本(「土地成本」)；
 - i. 物色及挑選合適的市場可資比較交易(「可資比較物業」)
 - ii. 估計該物業的土地成本
- b. 估計於估值日期的市值

根據吾等與估值師的討論，在計算該物業的土地使用權的市值時，由中國有關當局進行的土地拍賣的交易證據被視為最可靠及可信的可資比較交易來源。然而，僅考慮可資比較物業，估值師只能得出該物業的土地成本(與上述定義的市值不同)，即於估值日期向政府收購該物業的土地使用權的假設成本。因此，在估算該物業的土地成本後，估值師需要在土地成本的基礎上考慮其他因素，如財務成本、專業費用、營銷成本、開發商的利潤等，從而得出該物業的土地使用權於估值日期的市值。

物色及挑選合適的可資比較物業

吾等已與估值師進行訪談，並從估值師處了解到，確定可資比較物業的目的是為該物業的土地成本建立一個一致及可靠的指標。吾等知悉，於計算該物業的土地使用權的土地成本時，估值師已對現有可資比較物進行全面的市場研究，並選擇了三個可資比較物業。就此，據估值師稱，其已搜羅二零二一年六月至二零二一年十二月期間於博羅縣的一手工業用地交易(指有關土地由私營機構從相關政府當局處收購)。吾等已從估值師處取得一組上述銷售交易的資料，並注意到其在取納相關交易為可資比較物業時已考慮的信息類型包括(i)相關交易的時間，即距估值日期約六個月內；(ii)地點，即該物業所在的博羅縣；(iii)指定用途，即工業用途；(iv)允許的容積率；及(v)租賃期限。估值師認為此等標準為估值慣例常見的，視為公平合理，因為彼等就物色市場可資比較物業而言屬最相關因素。

吾等已就上述進行獨立調查，吾等注意到可資比較通函的相關估值師在物色相關市場可資比較物業時所考慮的因素包括(i)交易的時間；(ii)被評估物業的接近程度；(iii)物理及位置屬性(如容積率、租賃期限)；及(iv)指定用途。此外，參考英國皇家特許測量師學會於二零一九年十月發佈的《房地產估值中的可資比較證據》的指導說明，吾等亦注意到「適用於大多數房地產類型的關鍵比較因素」包括(其中計有)：(i)位置；(ii)交易日期；及(iii)使用限制。經計及(i)挑選可資比較物業時估值師所考慮的因素亦為可資比較通函所採用；及(ii)估值師考慮的主要因素在上述英國皇家特許測量師學會指導說明上列為「主要比較因素」，吾等認為，估值師在選擇可資比較物業時所考慮的信息類型屬公平合理，且總體上符合公認良好做法。

吾等已與估值師進一步討論選擇可資比較物業的理由及考量。考慮到博羅縣的面積(根據公開信息為2,858平方公里)，估值師認為該等交易與該物業的距離將在很大程度上影響其與該物業的可資比較性，即有關土地離該物業越遠，則越需要進行調整以考慮該物業與有關土地之間的差異，從而可能影響估值的準確性。因此，評估師首先確定相關土地距離該物業最近的交易，並注意到其中3項交易距離該物業約3至9公里，為該物業所在的鄰近區域的土地使用權提供了相對一致和可

靠的指示性價值，因為其交易價格介乎每平方米約人民幣700元至人民幣708元。相比之下，當估值師調查距離該物業較遠的其他土地的交易時，交易價格開始出現變化，介乎每平方米約人民幣661元至人民幣805元。因此，估值師認為，相比以前述3個最接近交易納入可資比較物業，將該等其他交易納入可資比較物業，估值師將需要考慮更多的調整因素，這可能會破壞所得出的指示性估值的準確性。因此，估值師選擇3個最接近的交易作為可資比較物業，以確保對該物業的土地使用權的估值的信心。

吾等已進一步取得及審閱估值師在選擇可資比較物業過程中所考慮的博羅縣二零二一年六月至二零二一年十二月的上述一手工業用地交易資料。吾等注意到，在所有上述交易中，(i)平均交易價格約為每平方米人民幣718元；及(ii)中位交易價格約為每平方米人民幣722元。通過將(i)和(ii)與可資比較物業的交易價格範圍(約每平方米人民幣700元至人民幣708元)進行比較，吾等認為，已選擇的可資比較物業屬公平合理。

就吾等對以3個可資比較物業對該物業的土地使用權進行估值的充分性的看法，吾等參考了國際估值標準委員會於二零一九年十月所發佈，題為《房地產估值中的可資比較證據》的指導說明，其中指出(其中包括)「理想情況下，可資比較證據應為：全面的(應該有數個可資比較項目而不是單一的交易或事件)；非常相似(及)近期的」。由於可資比較物業(i)由多於一項交易組成，且(ii)吾等認為是類似的(即工業用途)及近期的(即在估值日期約6個月內)，可被視為理想的可資比較證據，吾等認為，估值師所選擇的可資比較物業的理由及所選可資比較物業的數量符合上述指導說明的良好做法。

估計該物業的土地成本

雖然可資比較物業的交易價格介乎每平方米約人民幣700元至人民幣708元，估值師發現可資比較物業與該物業之間存在若干差異。其中一個主要差異是租賃期的時長。於估值日期，該物業的土地使用權的剩餘租期略短於可資比較物業的租期。因此，估值師對估計土地成本相應向下調整，作出該調整後其約為每平方米人民幣680元。

就此而言，吾等已進行獨立調查並知悉，根據國際估值標準委員會公佈的《國際估值標準》，「估值師應分析並調整可資比較交易與被評估資產之間的任何重大差異」及「可能需要調整的常見差異的例子可能包括可資比較與被評估資產的控制特性」。吾等亦已透過中國土地市場網(www.landchina.com)進行獨立調查，並確定可資比較物業的交易記錄。吾等確認該物業於估值日期的剩餘租期較可資比較物業的租期為短。鑑於(i)根據《國際估值標準》，估值師應就任何重大差異作出調整；(ii)估值師就有關下調所考慮的因素可參照《國際估值標準》；及(iii)根據吾等的調查，該物業於估值日期的土地使用權的剩餘租期較可資比較物業的租期為短，吾等認為估值師所作的調整屬公平合理。

估計該物業土地使用權的市值

在估計該物業的土地成本約為每平方米人民幣680元後，估值師已考慮若干其他因素以得出該物業的土地使用權於估值日期的市值，而市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。財務成本、專業費用、營銷成本和開發商的利潤等因素已考慮在內，以適當反映與該物業相關的風險。因此，估值師估計該物業的土地使用權於估值日期的市值約為每平方米人民幣801元。

關於估值師在得出該物業的土地使用權的市場價值時所考慮的因素，吾等注意到，在可資比較通函中，在其各自的估值中考慮了類似的因素，如開發商的利潤、專業費用及財務成本。吾等還注意到，參考國際估值標準委員會公佈的《國際估值標準》中IVS410發展物業一節，顧問費、營銷成本、財務成本和開發利潤被列為「估算開發物業市場價值的基本要素」。因此，吾等認為，估值師在釐定該物業的市場價值時考慮到上述因素的做法符合市場慣例及上述標準。吾等亦已審閱估值師在估計上述財務成本、專業費用、營銷成本及開發商的利潤以估計該物業的土地使用權市值時所採用的百分比，並認為該等百分比屬公平合理。

獨立財務顧問函件

考慮到上述各點，吾等認為，估值師所採用的方法為合適的估值方法。吾等並無發現任何重大因素導致吾等對估值師在計算該物業的估值時所採用方法的公平性及合理性產生懷疑。

如物業估值報告所載，估值師在估值過程中已參考 貴公司中國法律顧問信達律師事務所（「該中國法律顧問」）的法律意見。估值師無法進行查冊以核實該物業的所有權，亦沒有檢查文件正本以確定任何可能沒有出現在交給估值師的副本上的修改。估值師亦無法確定該物業在中國的所有權，因此依賴該中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

估值基準及假設

佳祺估值報告

吾等注意到，估值師在估算佳祺集團全部權益的價值時採用了若干假設，其中主要包括：(i) 已獲得或可應要求獲得由任何權威實體頒發的對佳祺的業務營運構成重大影響的所有執照及許可證；(ii) 佳祺目前或將要經營所在的司法權區的政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況不會有重大變化；(iii) 佳祺目前或將要經營所在的司法權區的稅收法律及法規不會有重大變化；(iv) 利率不會與目前或預期者有重大差異；及(v) 佳祺的核心業務營運不會與目前或預期者有重大差異。

吾等亦注意到，估值師依賴 貴集團提供的資料，包括佳祺於二零二一年十二月三十一日的未經審核管理賬目及與該物業業權有關的文件副本，以及公開資料。

根據吾等的獨立調查，吾等注意到上述基準及假設通常被用於與佳祺集團類似的公司的估值，即物業控股公司。上述所有涉及地產控股公司的31份樣本通函所採用的基準及假設，包括使用權的有效性、產權的可轉讓性，大體上均與估值師所採用者相同。因此，吾等認為，佳祺集團的估值所採用的基準及假設誠屬公平合理。

物業估值報告

吾等得悉該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

進行該物業估值時，估值師已假設，除非另外指明，否則(i)估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士給予之特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得之任何價值元素)引致的估計價格上升或下跌；(ii)按名義年度土地使用費出讓該物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付讓金；(iii)擁有人可強制行使該物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業；(iv)估值並無考慮該物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項；及(v)該物業概不附帶可能影響其價值的虧損性產權負擔、限制及費用。

吾等亦注意到，估值師依賴 貴集團所提供的資料，並已接受 貴集團就該等事宜的意見並基於 貴集團所提供的資料並無遺漏重大事實，尤其是(但不限於)銷售記錄、租住權、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、地盤及樓面面積以及識別物業權益的所有其他相關事宜。

根據吾等的獨立調查，吾等注意到上述基準及假設在為聯交所其他上市公司的類似物業進行估值時普遍採用。上述回顧期間的樣本通函中所包含的全部物業估值基本均採用估值師所採用相同基準及假設，包括使用權的有效性、業權的可轉讓性。因此，吾等認為，該物業的估值所採用的基準及假設誠屬公平合理。

估值師之工作範圍及能力

經審閱估值師在佳祺估值報告及物業估值報告的委聘書中詳述的工作範圍後，吾等認為該工作範圍對所提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉該工作範圍設有任何限制，從而可能對佳祺估值報告及物業估值報告所提供的保證程度造成不利影響。

吾等已審閱估值師在編製佳祺估值報告及物業估值報告方面的資格、經驗及獨立性並與其進行訪談。吾等知悉估值師為一家領先的專業服務機構，專門從事商業估值及具有豐富房地產估值經驗。尤其是，簽署該兩份估值報告的負責人是(i)香港測量師學會的專業會員和註冊專業測量師(產業測量組)，在中國的物業估值方面有超過29年經驗；及(ii)註冊中國房地產估值師。估值師已進一步確認，彼等獨立於 貴集團、該協議對手方或其各自的關連人士或聯繫人。

估值概要

經考慮上述因素後，吾等認為(i)估值師所採用的估值方法為對佳祺集團及該物業進行估值的通用方法；(ii)估值師所採用的估值基準及假設屬公平合理；(iii)估值師的工作範圍對執行佳祺集團及該物業的估值而言屬足夠及適當；及(iv)估值師具備足夠經驗及能力執行佳祺集團及該物業的估值。因此，吾等認為估值師對佳祺集團及該物業的估值屬公平合理。

3. 吾等對代價的意見

經考慮(i)如上文「估值概要」一段所述，佳祺集團的估值為43,400,000港元屬公平合理；(ii)根據該協議，於完成時，魏先生(作為賣方)將出售及轉讓，而Tregunter Global Limited(作為買方)將購買不超過138,000,000港元的待售貸款，即佳祺集團應付及結欠魏先生的初始股東貸款金額；及(iii)根據該協議，魏先生同意彼不會，並促使佳祺集團不會採取任何行動或容許採取任何行動，以致償還佳祺集團應付及或結欠魏先生的股東貸款或發生進一步舉債。吾等認為，收購事項之代價181,400,000港元乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。此外，鑒於上述第(iii)項，吾等同意銷售貸款金額於完成時不應低於及維持在138,000,000港元且毋須對代價作出調整。

4. 收購事項之理由及裨益

作為 貴集團業務營運的一部分， 貴集團多年來一直依賴其供應商供應組裝合成組件，其於預製廠房預製，然後運送至建築地盤以供安裝。組件於廠房預製，故承建商僅須於地盤組裝組件，而毋須從頭建造建築塊件。此舉確保組件的品質，其運送至建築地盤前須經過預先測試及接受供應商的品質監控審核，並盡量縮減所需的項目建築時間及工程。為利便香港私人樓宇發展廣泛採用組裝合成建築法(Mic)，屋宇署已設立預先認可機制，以授出原則性認可予組裝合成建築法的系統／構件。

截至二零二一年三月三十一日止年度， 貴集團錄得合約成本約35.6億港元，其中約1.2億港元為採購組裝合成組件的成本。為盡量提高利潤及股東回報， 貴集團認為，如果能擴大上游業務，可確保組裝合成組件的品質，並降低或在管理獲取組裝合成組件的成本，則長遠而言實屬有利。

於最後實際可行日期，佳祺集團為該土地(佳祺集團已開始於其上建築該物業，包括廠房、辦公室及有關處所)的唯一實益擁有人。

據董事所述，發展中的該物業(包括大小、土地用途及建築過程)符合 貴集團的意向及允許 貴集團為完全利用該物業而建築或更改佈局，以切合其用作預製組件廠房的用途，以製造足夠自用的組裝合成組件。擴展至上游製造業務產生的裨益及協同效應與 貴集團通過垂直整合來盡量提高利潤及股東回報的策略一致，特別是確保產品質素、產品供應、改善成本管理或控制及透過縮短各項目所用建築時間提高產能。

吾等注意到，根據香港屋宇署的網站，組裝合成建築法指將預製組件廠房生產的組裝合成組件(已完成飾面、裝置及配件的組裝工序)運送至工地，再裝嵌成為建築物。此外，誠如建造業議會(「**建造業議會**」)組裝合成建築法資源中心的網站所述，組裝合成建築法是一種創新的建築方法，透過「先裝後嵌」的概念，幫助紓緩本地建造業當前面對的一些挑戰。組裝合成建築法將現場建築工序轉移至較易控制的廠房進行，在廠房中製造組裝合成組件(已完成飾面、裝置及配件的組裝工序)，樓宇在組件送達工地前已大致上完

成，從而減少建築過程受天氣條件、勞動力資源和施工場地限制影響，同時有利管理施工質素、提升建造業的生產力、安全性及可持續性。參照建造業議會組裝合成建築法資源中心的網站，吾等亦注意到採用組裝合成建築法的建築項目(包括但不限於)東涌第99區公共房屋、將軍澳中醫醫院及北大嶼山醫院香港感染控制中心。

吾等亦注意到，香港發展局局長黃偉綸先生就盧偉國議員於二零二一年九月二十九日在立法會會議上的提問所作的書面回覆，指「自二零一七年起，政府一直積極推動在樓宇項目中採用「組裝合成」建築法，以提升建造業的生產力和成本效益。根據香港大學就已落成的兩個採用了「組裝合成」建築法的先導項目研究，與傳統建築方法相比，「組裝合成」建築法可縮短約三至五成的施工時間，減少約一成的建築成本，而且生產力、質量、環保和安全等各方面亦有好的表現」及「發展局亦推出不同措施鼓勵業界採用「組裝合成」建築法，包括通過「建造業創新及科技基金」(基金)提供資助，和寬免以「組裝合成」建築法建造的樓面面積。到目前為止，有60多個項目會採用「組裝合成」建築法」。另外，二零二二年至二三年預算案亦提到：「為加快樓宇供應，政府會推出更多寬免措施，鼓勵採用「組裝合成」建築法」。

通過後向整合，貴集團可在收購事項完成後將其業務擴展至組裝合成建築法的供應鏈，從而在多方面獲益。在香港應用組裝合成建築法日益普及的情況下，如依賴獨立供應商供應組裝合成組件，則未能受惠。首先，通過擁有自家組裝合成組件廠房，貴集團可更好地規劃和控制組裝合成組件的生產和運輸，以履行其在建築項目中的責任，並將無法履行該等項目的合同責任的風險降至最低。相反，貴集團則無法完全控制第三方供應商的承諾。此外，隨著組裝合成建築法在香港更廣泛地應用，採購組裝合成組件的時間和成本將變得更加關鍵，並會影響貴集團在投標過程中的競爭力。與依賴其他供應商相比，擁有自家的組裝合成組件廠房使貴集團在調整時間和利潤方面享有更高的靈活性和確定性。貴集團亦可以通過免除中介人而更好地控制成本，藉此能夠提出更具競爭性的報價。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，吾等認為，(i)採用組裝合成建築法使 貴集團能減少項目施工時間和所需工作，並提高利潤和股東回報；(ii)政府支持在香港的建築項目應用組裝合成建築法，以及應用組裝合成建築法的未來趨勢，將有利 貴集團未來的業務發展。因此，吾等認為，收購事項符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

結論

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，雖然收購事項並非 貴集團日常及一般業務，收購條款乃按正常商業條款釐定，並對獨立股東而言屬公平合理，收購事亦符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦，(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈有關該協議及其項下擬進行交易的有關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

豐盛融資有限公司

楊俊賢
總裁

羅潔盈
副總裁

謹 啟

二零二二年三月三十一日

楊俊賢先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為豐盛融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之負責人。楊俊賢先生於機構融資行業擁有超過13年經驗。

羅潔盈女士為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，為豐盛融資有限公司(其根據證券及期貨條例獲發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)之負責人。羅潔盈女士於機構融資行業擁有超過10年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對惠州市榮康順新能源科技有限公司於中國所持之該物業在二零二一年十二月三十一日現況下的市值之意見而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村東風村東邊溢之在建工業及辦公大廈以及工業土地(統稱為「該物業」)

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照安保工程控股有限公司(「貴公司」)的指示，對惠州市榮康順新能源科技有限公司(「榮康順新能源」)於中華人民共和國(「中國」)持有的該物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零二一年十二月三十一日(「估值日期」)現況下的市值之意見。

市值的定義

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等的估值並無計及因特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售有關的人士給予之特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可得之任何價值元素)引致的估計價格上升或下跌。

吾等對位於中國的該物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問信達律師事務所就榮康順新能源編製的中國盡職審查報告(「該中國法律意見」)，以按名義年度土地使用費出讓該物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供之資料及意見，以及有關該物業的業權及該物業的權益之該中國法律意見。在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該物業的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，估值乃基於該物業概不附帶可能影響其價值的虧損性產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等乃假設該物業將按照 貴公司提供予吾等的最新發展計劃發展及落成的基準進行物業估值。吾等假設已經就發展計劃自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤；吾等亦已假設有關於發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已獲相關機關批准。於達致吾等的估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場的可資比較銷售交易，並且(如適當)已計及已投入的建築成本及就完成發展項目需再投入的成本。「竣工時之市值」指吾等就假設有關於發展項目於估值日期竣工的總價值所持意見。

該方法符合市場慣例。

在對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定進行。

資料來源

在吾等的估值過程中，吾等在很大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、識別該物業、佔用情況、發展計劃、建築成本、佔地及建築面積以及所有其他相關事項之意見。

估值報告所載尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編撰，而其英文譯本為吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢自身之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該物業目前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊以核實該物業的擁有權；吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認該物業於中國的業權，故此吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師張枝玲(一名具有4年估值經驗的註冊中國房地產估價師)於二零二二年一月二十四日視察該物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面符合要求及在建築期間不會產生額外成本或延誤。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該物業的佔地及建築面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載佔地及建築面積均屬正確。

貨幣及匯率

除另有說明外，吾等估值之所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列值。估值日期當時之匯率為1港元兌人民幣0.8167元。

市場波動性

新型冠狀病毒(COVID-19)近期爆發導致全球金融市場大幅波動及對物業市場帶來不確定性。預期物業價值將對疫情的發展及金融市場的變動非常敏感。疫情對市場不同行業的影響程度均有所不同，而物業的營銷及磋商銷售之時間將較正常為長。估值延續的時間長度之確定性較低，而物業價格可能於短時間內急速及大幅波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，而市況的任何其後變動及於估值日期後對物業價值的影響均不能計及在內。倘任何人士有意於訂立任何交易時參考吾等的估值，其必須謹記於此期間的市場波動較大，而物業價值自估值日期起或已或未變動。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能對該物業進行適當評估構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之合資格的獨立估值師。

隨函附奉估值報告。

此 致

香港
九龍
九龍塘
窩打老道155號
安保工程控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量)
註冊中國房地產估值師
MSc, MHKIS
謹啟

二零二二年三月三十一日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

榮康順新能源於中國在建中之該物業

該物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 十二月三十一日 現況下的市值
中國廣東省惠州市博羅縣龍溪鎮埔上村委會紅星村東風村東邊溢工業及辦公大樓在建工程及工業土地	該物業由一塊工業用地上的兩棟正在開發的樓宇組成，總佔地面積為50,184平方米。 該物業的規劃總建築面積：	於估值日期，該物業正在建設中，計劃於二零二二年底前完成。	人民幣135,000,000元 (人民幣壹億叁仟伍佰萬元正) (相當於165,308,000港元) (壹億陸仟伍佰叁拾萬捌仟港元正)
	規 劃 總 建 築 面 積 平 方 米		
	樓宇		
	一棟3層工業大樓	95,421.30	
	一棟6層辦公大樓	<u>3,035.38</u>	
	總計：	<u>98,456.68</u>	
	該物業位於惠州市博羅縣龍溪鎮龍橋大道旁。附近的發展項目主要包括工業發展。		
	據 貴公司稱，該物業為工業用途，不存在環境問題及訴訟糾紛，亦無計劃改變該物業的用途。		
	該物業的土地使用權已授出，土地使用期限將於二零六三年十二月二十二日到期，用於工業用途。		

附註：

- (1) 根據房地產權證第(2016) 0000211號，一塊佔地面積為50,184平方米的地塊的土地使用權已授予榮康順新能源，土地使用期限將於二零六三年十二月二十二日到期，用於工業用途。
- (2) 根據日期為二零一七年九月十五日的《建設用地規劃許可證》第4413222017-0380號，總佔地面積為50,184平方米的建設用地符合用地規劃，已獲批准。

- (3) 根據日期為二零二零年六月二十三日的《建設工程規劃許可證》第4413222020-0341及4413222020-0342號、日期為二零二零年十二月三十一日的《建築工程施工許可證》第441322202012310201號，總建築面積約為98,456.68平方米的該物業建設工程符合建設規劃，且已獲批准，詳情如下：

	規劃 建築面積 平方米
樓宇	
一棟3層工業大樓	95,421.30
一棟6層辦公大樓	<u>3,035.38</u>
總計：	<u>98,456.68</u>

- (4) 據 貴公司告知，於估值日期已投入總建築成本約人民幣85,600,000元，另估計於土地上建造該等樓宇至竣工需再投入建築成本約人民幣165,100,000元。於吾等之估值過程中，吾等已考慮上述金額。

- (5) 該物業於竣工時的市值估計約為人民幣357,700,000元。

- (6) 根據日期為二零二一年五月三十一日的《營業執照》第914413220845242142號，榮康順新能源已成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。

- (7) 經審閱該中國法律意見，據悉：

(i) 榮康順新能源已為佔地面積為50,184平方米的土地獲得《房地產權證》，土地使用期限將於二零六三年十二月二十二日到期，用於工業用途；

(ii) 榮康順新能源已獲得總建築面積為98,456.68平方米的施工許可；及

(iii) 項目規劃不存在違法情況，符合工業用地的要求。

- (8) 根據 貴公司所提供的資料及該中國法律顧問的意見，業權及授出的主要批文及許可證狀況如下：

房地產(土地)權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在所有重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導的任何其他事項。

2. 董事及最高行政人員之權益

(a) 於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中之權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員在本公司或其相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份權益中之好倉

董事及 最高行政人員 姓名	身份及權益性質	擁有權益的 股份數目	佔最後 實際可行 日期本公司 已發行 股本的 百分比
魏振雄先生 (附註)	受控法團權益	1,500,000,000	75.000
張浩源先生	個人	66,857	0.003
劉志輝先生	個人	300,000	0.015
高贊明教授	個人	28,000	0.001

附註：

該等股份由金力控股有限公司(「金力」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由金進有限公司(「金進」，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由魏先生法定及實益擁有)法定擁有)法定及實益擁有。因此，根據證券及期貨條例，魏先生於金力持有之本公司1,500,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無在本公司或其相聯法團(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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期公佈經審核財務報表的編製日期)以來，董事於經擴大集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，或在經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，並無任何直接或間接權益。

(c) 於合約之權益

於最後實際可行日期，除該協議外，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大的存續合約或安排中擁有重大權益。

(d) 於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何與經擴大集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

(e) 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由經擴大集團毋須支付任何賠償(法定賠償除外)而於一年內終止的服務合約。

3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露之權益或淡倉之人士(董事或本公司最高行政人員除外)，或已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊內之人士如下：

於股份權益中之好倉

股東姓名／名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔最後實際 可行日期 本公司已發行 股本的百分比
金力	實益擁有人(附註(a))	1,500,000,000	75.00
金進	受控法團權益(附註(a))	1,500,000,000	75.00
鄭惠珍女士(「鄭女士」)	配偶權益(附註(b))	1,500,000,000	75.00

附註：

- (a) 金力由金進全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，金進被視為於金力所持有的1,500,000,000股股份中擁有權益。
- (b) 鄭女士為魏先生的配偶。根據證券及期貨條例，鄭女士被視為於金力所持有的1,500,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或任何人士已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置的登記冊內。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

4. 二零二一年三月三十一日後之重大收購事項

於二零二二年二月十八日(交易時段後)，本公司的間接全資附屬公司Caulfield Global Limited (「Caulfield Global」)、Lanon Holdings Limited (「Lanon Holdings」，一間由魏穎然先生最終實益擁有的公司)及魏穎然先生(18歲以上，魏先生的兒子，作為個人擔保人)訂立買賣協議(「亮雅發展協議」)，據此，Lanon Holdings有條件同意出售，而Caulfield Global有條件同意收購Lanon Holdings持有的亮雅發展有限公司(「亮雅發展」)全部已發行股本的50%，代價為125,000,000港元。根據亮雅發展協議的條款及條件，代價將由Caulfield Global於該收購完成時以現金向Lanon Holdings支付。有關詳情請參閱本公司日期為二零二二年二月十八日之公告。

除上文披露者外，二零二一年三月三十一日後，本集團並無訂立或完成任何董事於其中擁有任何直接或間接權益的重大收購。

5. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知，亦無針對本集團任何成員公司的待決或可能提起的重大訴訟或申索。

6. 重大合約

本集團成員公司在緊接最後實際可行日期(包括該日)前的兩年內訂立以下合約(並非在日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 亮雅發展協議；
- (b) 亮雅發展(作為承建商)與本公司(代表其本身及其任何附屬公司)(作為分包商)訂立日期為二零二二年二月十八日的框架協議，據此，亮雅發展可不時委聘本集團成員公司作為分包商，就香港的土木工程、樓宇建造及維修保養改建及加建工程提供分包服務；
- (c) 本公司(代表其本身及其任何附屬公司)(作為承建商)與亮雅發展(作為分包商)訂立日期為二零二二年二月十八日的框架協議，據此，本集團任何成員公司可不時委聘亮雅發展作為分包商，就香港的土木工程、樓宇建造及維修保養改建及／或加建工程提供分包服務；

- (d) 本公司(代表其本身及其任何附屬公司)接獲香港政府地政總署日期為二零二零年十月二十二日的正式書面要約,內容有關擬修訂位於香港九龍觀塘勵業街7號之地契,由工業用途修訂為非住宅用途,據此,本集團就有關修訂已支付554,570,000港元之地價;及
- (e) 該協議。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期,董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見、信函或建議的專家的資格:

名稱	資質
戴德梁行有限公司	合資格的獨立估值師
豐盛融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出同意書,同意按本通函所載形式及涵義載入對其名稱及/或其意見的提述,且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期,上述專家自二零二一年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來,並無於由經擴大集團任何成員公司收購、出售或租賃,或由經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期,上述專家並無直接或間接於經擴大集團任何成員公司擁有任何股權,或有權利(無論是否可依法執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於開曼群島的Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108。
- (b) 本公司的總部及主要營業地點位於香港九龍九龍塘窩打老道155號。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的秘書是梅兆康先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 本通函的中英文版間如有歧義，應以英文版為準。

10. 網站公佈文件及備查文件

下列文件的副本將於股東特別大會召開前不少於十四(14)天在聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司的網站 (<https://www.ableeng.com.hk>) 刊登。

- (a) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函第20至21頁；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第22至44頁；
- (c) 獨立估值師就該物業編製的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (d) 本通函；及
- (e) 該協議。

股東特別大會通告



ABLE ENGINEERING HOLDINGS LIMITED

安工程控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1627)

股東特別大會通告

茲通告安工程控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年四月二十九日(星期五)上午十時正假座香港九龍九龍塘窩打老道155號舉行股東特別大會(或其任何續會)(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案(除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司於二零二二年三月三十一日刊發的通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義)：

普通事項

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認Tregunter Global Limited(作為買方)與魏振雄先生(作為賣方)於二零二二年二月十八日就買賣佳祺有限公司的全部已發行股本及佳祺有限公司及其附屬公司於完成時應付及結欠魏振雄先生的所有款項而訂立的協議(「該協議」)(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(魏振雄先生除外)或本公司任何兩名董事(魏振雄先生除外)(如有必要加蓋公章)代表本公司簽署彼等認為必要、可取或權宜的文件及執行一切有關行動及事宜，以進行或落實上文(a)段所述的交易，包括在上市規則及適用法律允許的範圍內，為本公司及其股東的利益，同意對該協議及與此相關的任何其他協議作出任何非重大修訂。」

承董事會命
安工程控股有限公司
執行董事兼行政總裁
張浩源
謹啟

香港，二零二二年三月三十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 隨函附奉適用於股東特別大會的委任代表表格。有權出席上述通告所召開的股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任其他人士為其代表，代表其出席股東特別大會並在會上投票。而持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委任代表出席同一場合。然而，倘受委任代表多於一名，則委任代表表格須列明各受委任代表所代表的股份數目。受委任代表毋需為股東，惟其須親身代表股東出席股東特別大會。
2. 倘為任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會上就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者。然而，倘超過一位有關的聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅本公司股東登記冊內有關股份的上述聯名持有人中排名最先的持有人方有權就該等股份投票。
3. 委任代表表格的正本連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件的核正副本，須不遲於股東特別大會指定舉行時間的48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 就股東特別大會上提呈的決議案填妥及交回委任代表表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票，在這情況下，其股東特別大會委任代表表格將視為已被撤回。
5. 為釐定出席於二零二二年四月二十九日(星期五)舉行的股東特別大會並於會上投票的權益，由二零二二年四月二十六日(星期二)至二零二二年四月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)止期間將暫停辦理股份過戶登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，未經登記的股份持有人應確保所有股份過戶文件連同有關股票在二零二二年四月二十五日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處，卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
6. 股東特別大會上擬處理的各事項載於該通函。
7. 根據上市規則，本通告載列的所有決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。表決結果將於股東特別大會後在本公司的網站(www.ableeng.com.hk)及聯交所的網站(www.hkexnews.hk)內公佈。
8. 棄權的選票(如有)將不會計入所需的大多數票內。
9. 股東特別大會將於二零二二年四月二十九日(星期五)上午九時四十五分開始進行入場登記。
10. 如烈風警告(即8號或以上的熱帶氣旋信號)、超強颱風後的「極端情況」公佈或黑色暴雨警告於股東特別大會當天上午七時三十分至上午九時三十分期間的任何時間發出及生效，本公司可能會考慮將股東特別大會押後至較後日期及/或時間召開。如確定押後，本公司將在切實可行的時間內盡快於本公司網站及聯交所網站向股東發佈押後股東特別大會的通知(惟未能發佈該通知並不會影響該股東特別大會的押後)。如股東決定於天氣惡劣的情況下出席股東特別大會，務請小心謹慎。
11. 於本通告之日，本公司董事包括五位執行董事：魏振雄先生(主席)、張浩源先生(行政總裁)、葉亦楠先生、劉志輝先生及游國輝先生；以及五位獨立非執行董事：高贊明教授、李文彪醫生、李毓湘博士、麥淑卿女士及蒙燦先生。

股東特別大會通告

12. 為保障出席會議的股東、員工和其他持份者的健康及安全，並防止新型冠狀病毒(「COVID-19」)在香港擴散，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施：

- (a) 股東特別大會會場只准予沒有任何COVID-19症狀，包括流鼻水、頭痛、咳嗽、喉嚨痛及發燒，並通過體溫檢測的股東或委任代表或其他出席者進入；
- (b) 任何股東或代表如正接受香港特區政府的強制檢疫令均不得進入會場；
- (c) 每位股東、委任代表及其他出席者於股東特別大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場；
- (d) 每位出席者將被要求在股東特別大會全程及在股東特別大會會場內正確佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離。請注意股東特別大會會場內不會提供口罩，出席者應自行帶備並佩戴外科口罩；
- (e) 將在股東特別大會安排指定座位以確保社交距離。因此，本公司可能有必要限制股東特別大會的參加人數，以避免會場過度擠擁；
- (f) 不會提供茶點，亦不會提供公司禮品；及
- (g) 每位出席者會被要求申報(當中包括)在股東特別大會之日前的14天內其是否(i)曾前往香港境外，(ii)正接受任何香港特區政府規定的檢疫，(iii)有任何COVID-19的症狀，及(iv)與COVID-19的確診者或疑似感染人士有緊密接觸。任何人對這些問題的回應為肯定的，都可能被拒絕進入股東特別大會會場，或被要求離開股東特別大會會場。

在法律允許的範圍內，本公司保留採取進一步預防措施、拒絕出席者進入股東特別大會會場或要求任何出席者離開股東特別大會場地，以確保股東特別大會中其他出席者的健康和 safety。

因應COVID-19疫情發展及香港特區政府推行的防疫措施，本公司可能需要於短時間內更改股東特別大會的安排。在此情況下，本公司將在切實可行的時間內盡快於本公司網站及聯交所網站向股東發佈有關更改安排。

本公司謹提醒所有股東，就行使表決權而言，無須親身出席股東特別大會。本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為其代表，以就股東特別大會的相關決議案按其指示投票，而非親身出席股東特別大會。

13. 本通告的中文版僅作參考，中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。