

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附的接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，閣下應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有進階發展集團有限公司股份，閣下應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附的接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本綜合文件及隨附的接納表格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。

本綜合文件應連同隨附的接納表格一併閱讀，而隨附的接納表格的內容屬於要約的條款及條件一部份。



Smart Excel Group Limited
智越集團有限公司
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

Milestone Builder Holdings Limited
進階發展集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(股份代號：1667)

有關由順安證券資產管理有限公司
代表智越集團有限公司
作出強制無條件現金要約以收購
進階發展集團有限公司
全部已發行股份
(智越集團有限公司及
其一致行動人士
已擁有或同意將予收購的股份除外)的
綜合文件

本公司的財務顧問

 **首盛資本集團**
Alpha Financial Group
要約人的聯席財務顧問

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

要約人的要約代理

 **順安證券 | 資產管理**
SECURITIES | ASSET MANAGEMENT



泓港企業融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問

MERDEKA 領智

除文義另有所指外，本封面使用的詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

豐盛融資有限公司及泓港企業融資有限公司函件載於本綜合文件第8至16頁，當中載有(其中包括)要約的條款及條件詳情。董事會函件載於本綜合文件第17至29頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第30至31頁，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第32至58頁，當中載有其就要約向獨立董事委員會提供的意見。

要約的接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。股份過戶登記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)必須不遲於2020年12月28日(星期一)下午4時正或要約人可能根據收購守則在執行人員的同意下釐定及公佈的較後日期及／或時間收到要約的接納書。

務請任何將會或有意將本綜合文件及／或隨附的接納表格送往香港以外任何司法管轄區的人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)閱讀「豐盛融資及泓港函件」中的「海外股東」一節及本綜合文件附錄一，方始採取任何行動。擬接納要約的海外股東須負責就接納要約而自行全面遵守有關司法管轄區的法律及規例，包括取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，或辦妥其他必要的正式手續，或遵守法律及監管規定，以及繳納就該司法管轄區應付的任何過戶或其他稅項或其他所需款項。對於決定應否接納要約，敬請海外股東尋求專業意見。

於要約仍然可供接納的期間內，本綜合文件將一直在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://milestone.hk>上登載。

2020年12月4日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要提示	iv
釋義	1
豐盛融資及泓港函件	8
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	30
領智企業融資函件	32
附錄一 — 要約的其他條款及接納程序	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

預期時間表

載於本綜合文件及接納表格中對日期及時間的所有提述，均指香港日期及時間。

以下載列的預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。要約人與本公司將聯合公佈對時間表作出的任何變動。

本綜合文件及隨附的接納表格的寄發日期

及要約的開始日期(附註1)..... 2020年12月4日(星期五)

接納要約的最後日期及時間(附註2及5)..... 2020年12月28日(星期一)下午4時正

截止日期(附註3及5)..... 2020年12月28日(星期一)

於截止日期公佈要約的結果(或其延期或修改(如有))，將刊載於聯交所網站

(附註3及5)..... 不遲於2020年12月28日(星期一)
下午7時正

就於截止日期下午4時正或之前根據要約收到的

有效接納寄發適當股款的最後日期(附註4及5)..... 2021年1月7日(星期四)

附註：

1. 要約為無條件，於2020年12月4日(星期五)(即本綜合文件的寄發日期)及自該日起公開接納，並於該日及自該日起可供接納，直至截止日期下午4時正為止。除本綜合文件附錄一中「5.撤回權利」一段所載的情況外，要約的接納乃不可撤銷及不能被撤回。
2. 以投資者戶口持有人身份直接於中央結算系統持有股份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，務應注意安排根據《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》向中央結算系統發出指示的時間要求(見本綜合文件附錄一載述)。
3. 根據收購守則，要約最初必須於寄發本綜合文件之日後公開接納至少21天。除非要約人根據收購守則修訂或延期要約，否則要約初步將維持可供接納至2020年12月28日(星期一)下午4時正為止。要約人於收購守則項下有權將要約延期至其根據收購守則可能釐定(或執行人員根據收購守則所批准)的日期為止。要約人與本公司將聯合刊發一份有關任何延期要約期的公告，該公告將註明下一個截止日期，或聲明要約將維持可供接納至另行通知為止。如屬後者，在要約截止前，必須向尚未接納要約的獨立股東發出至少14天的書面通知。
4. 根據要約就應約提供的要約股份(視乎情況而定)而應付的現金代價(已扣除有關接納要約的賣方從價印花稅)的匯款，將盡快但無論如何於股份過戶登記處收到所有有關文件以使要約項下的接

預 期 時 間 表

納完整及有效當日後之七(7)個營業日內，以普通郵遞方式分別寄發予接納要約的獨立股東(寄往有關接納表格內指明的地址)，郵誤風險由彼／其自行承擔。

5. 倘香港於接納要約的最後日期及就有效接納寄發根據要約應付的款項匯款的最後日期本地時間中午12時正至下午4時正期間的任何時間有8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，則接納要約的最後日期及時間及就有效接納寄發根據要約應付的款項匯款的最後日期將不會生效。在該等情況下，接納要約及寄發匯款的最後時間將改期為下一個香港於上午9時正至下午4時正期間任何時間沒有該等警告生效的營業日下午4時正。
6. 除上述者外，倘接納要約的最後時間並無於上述日期及時間生效，則可能會影響到上述的其他日期。要約人與本公司將在切實可行範圍內盡快以公告方式通知獨立股東有關預期時間表的任何變動。

重要提示

海外股東須知

向登記地址位於香港以外司法管轄區的人士提呈要約可能受到有關司法管轄區的法律所禁止或影響。身為香港以外司法管轄區市民或居民或國民的海外股東，應自行了解及遵守任何適用的法律及監管規定。

擬接納要約的任何有關人士須負責就此而自行全面遵守有關司法管轄區的法律及規例，包括取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，或辦妥其他必要的正式手續，或遵守法律及監管規定，以及繳納就該司法管轄區應付的任何過戶或其他稅項或其他所需款項。

要約人及其一致行動人士、本公司、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資、股份過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、代理、顧問及聯繫人及參與要約的任何其他人士有權就該人士可能被要求繳付的任何稅項獲得該人士作出全面彌償及免於負責。有關詳情請參見「豐盛融資及泓港函件」中的「海外股東」一段及本綜合文件附錄一。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「首盛資本」	指	首盛資本集團有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，就要約擔任本公司的財務顧問
「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第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)受規管活動的法團，就要約擔任要約人的其中一名聯席財務顧問
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市處理業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司建立及營運的中央結算及交收系統
「賬戶押記」	指	要約人以順安貸款為受益人對要約人於順安證券開立的證券賬戶所設定日期為2020年10月15日的押記，作為貸款融資的擔保
「順安貸款」	指	順安貸款有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其最終實益擁有人為Lun Shunhua、Tan Shenning、Kan King Yee Karen、Chu Wai Leung及另外兩名各自持有順安貸款的控股公司已發行股份總數少於5%的股東，該公司主要從事放債業務，並持有香港法例第163章《放債人條例》項下的放債人牌照

釋 義

「順安貸款貸款協議」	指	順安貸款(作為貸款人)與梁錦輝先生及林先生(作為借款人)之間訂立日期為2019年8月21日的貸款協議，內容有關順安貸款向梁錦輝先生及林先生授予本金額為25百萬港元的貸款
「順安證券」	指	順安證券資產管理有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第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)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團
「截止日期」	指	2020年12月28日(星期一)，要約的截止日期，為不早於本綜合文件寄發日期後的21天，或倘要約獲延期，則為要約人根據收購守則在執行人員的同意下釐定及公佈的任何較後截止日期
「本公司」	指	進階發展集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1667)
「交割」	指	根據買賣協議的條款及條件買賣出售股份進行交割，已於2020年10月15日發生
「綜合文件」	指	要約人及本公司遵照收購守則的規定就要約向股東聯合刊發的此份綜合文件，當中載有(其中包括)要約的詳情(隨附接納表格)，及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自發出的意見函件
「代價」	指	要約人已就收購出售股份支付予賣方的代價，為167,231,250港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「債權證」	指	要約人以順安貸款為受益人所授予日期為2020年10月15日涉及要約人全部資產的第一級債權證，作為貸款融資的擔保

釋 義

「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「接納表格」	指	有關要約的 白色 接納及股份過戶表格
「泓港」	指	泓港企業融資有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，就要約擔任要約人的其中一名聯席財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港中央結算(代理人)有限公司」	指	香港中央結算有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(分別為姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生)組成的本公司獨立董事委員會，成立目的為就要約向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「領智企業融資」	指	領智企業融資有限公司，持牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，就要約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
「該聯合公告」	指	要約人與本公司所刊發日期為2020年10月29日有關(其中包括)買賣協議及要約的聯合公告
「最後交易日」	指	2020年10月14日，該聯合公告發佈前股份的最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2020年12月1日，為本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款融資」	指	順安貸款向要約人提供最高金額不超過76百萬港元的貸款融資，為要約提供融資
「貸款融資協議」	指	順安貸款(作為貸款人)與要約人(作為借款人)之間訂立日期為2020年10月15日有關貸款融資的貸款協議
「進階建築工程」	指	進階建築工程有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供一般樓宇工程及專門樓宇工程
「進階建築工程貸款協議」	指	梁錦輝先生及林先生(作為貸款人)各自與進階建築工程(作為借款人)之間訂立日期均為2019年9月30日的兩份貸款協議，內容有關梁錦輝先生及林先生各自向進階建築工程授予本金額分別為5,619,356港元及4,372,241港元的貸款
「進階建築工程新貸款協議」	指	賣方(作為貸款人)與進階建築工程(作為借款人)之間訂立日期為2020年10月15日的貸款協議，內容有關賣方向進階建築工程授予最高金額不超過120百萬港元的貸款融資
「梁展鴻先生」	指	梁展鴻，本集團的高級管理層
「梁錦輝先生」	指	執行董事梁錦輝
「林先生」	指	執行董事林嘉豪
「侯女士」	指	侯玲玲，為要約人一股已發行股份(為要約人的全部已發行股本)的實益擁有人

釋 義

「要約」	指	由順安證券根據收購守則代表要約人作出的強制無條件現金要約，以收購要約人及其一致行動人士並未擁有或同意將予收購的全部已發行股份
「要約人」	指	Smart Excel Group Limited(智越集團有限公司)，於英屬處女群島註冊成立的公司，由侯女士全資及實益擁有
「要約期」	指	由2020年10月29日(即該聯合公告日期)開始直至截止日期或要約人可能根據收購守則在執行人員的同意下決定延期或修訂要約的其他日期及／或時間為止的期間
「要約價」	指	每股要約股份0.28125港元
「要約股份」	指	並非由要約人或其一致行動人士所擁有或同意將予收購的所有股份
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「配售事項」	指	如本公司於2020年8月7日公佈，由順安證券及貝德斯證券有限公司(作為本公司的聯席配售代理)向承配人配售新股份以認購最多160,000,000股配售股份
「配售股份」	指	根據配售事項配售的160,000,000股新股份，包括要約人根據配售事項所認購的95,000,000股新股份
「泊舍發展」	指	泊舍發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司及海天地產發展有限公司分別間接擁有70%及30%權益的公司，其於本公司的綜合賬目內按共同控制實體入賬處理

釋 義

「泊舍發展貸款協議」	指	梁錦輝先生及林先生(作為貸款人)各自與泊舍發展(作為借款人)之間訂立日期均為2019年8月22日的兩份貸款協議,內容有關梁錦輝先生及林先生各自向泊舍發展授予本金額分別為10百萬港元及10百萬港元的貸款
「中國」	指	中華人民共和國,就本綜合文件而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司,本公司的香港股份過戶登記分處,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	由2020年4月29日(即該聯合公告日期前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止的期間
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)與要約人(作為買方)之間訂立日期為2020年10月15日有關買賣出售股份的買賣協議
「出售股份」	指	根據買賣協議的條款由賣方出售予要約人的594,600,000股股份(梁錦輝先生佔285,660,000股股份,林先生佔285,660,000股股份,及梁展鴻先生佔23,280,000股股份)
「出售股份股份押記」	指	要約人以順安貸款為受益人就出售股份所簽立日期為2020年10月15日的股份押記,作為貸款融資的擔保
「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》
「股份押記」	指	要約人以順安貸款為受益人所簽立日期為2020年10月15日涉及要約人或其一致行動人士根據要約將予收購股份(不包括出售股份)的股份押記,作為貸款融資的擔保

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「訊達工程」	指	訊達工程貿易有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「訊達工程貸款協議」	指	梁展鴻先生（作為貸款人）與訊達工程（作為借款人）之間訂立日期為2019年5月9日的貸款協議，內容有關梁展鴻先生向訊達工程授予本金額為4,410,000港元的貸款
「收購守則」	指	《香港公司收購及合併守則》
「賣方」	指	梁錦輝先生、林先生及梁展鴻先生
「%」	指	百分比

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司



泓港企業融資有限公司

香港中環
德輔道中135號
華懋廣場II期
14樓A室

香港
德輔道中166-168號
E168大樓
5樓

敬啟者：

由順安證券資產管理有限公司
代表智越集團有限公司
作出強制無條件現金要約以收購
進階發展集團有限公司
全部已發行股份
(智越集團有限公司及
其一致行動人士
已擁有或同意將予收購的股份除外)

1. 緒言

謹此提述該聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。除另作界定外，本函件使用的詞彙具有本綜合文件所界定的相同涵義。

於2020年10月29日，要約人與 貴公司聯合宣佈(其中包括)於交割後，要約人於合共689,600,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約71.83%，觸發就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)作出強制無條件現金要約的責任。

本函件載列(其中包括)要約的主要條款，連同有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向。有關要約條款及接納程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

獨立股東在達致是否接納要約的決定之前，務應先行慎重考慮收錄於本綜合文件內的「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「領智企業融資函件」以及各附錄所載的資料，且如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

2. 要約

順安證券正在代表要約人遵照收購守則的規定作出要約，基準如下：

每股要約股份 現金0.28125港元

根據收購守則，要約提呈予所有獨立股東。

價值比較

每股要約股份0.28125港元的要約價較：

- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報的股份收市價每股0.275港元溢價約2.27%；
- (ii) 於最後交易日聯交所所報的股份收市價每股0.29港元折讓約3.02%；
- (iii) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後五(5)個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.261港元溢價約7.76%；
- (iv) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後十(10)個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.252港元溢價約11.61%；
- (v) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後30個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.202港元溢價約39.23%；
- (vi) 貴公司截至2020年3月31日止年度的年報所載於2020年3月31日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.130港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約116.35%；及
- (vii) 貴公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告所載於2020年9月30日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份0.109港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約158.03%。

股份的最高及最低價格

於有關期間內：

- (i) 聯交所所報的股份最高收市價為於2020年10月14日的每股股份0.29港元；及
- (ii) 聯交所所報的股份最低收市價為於2020年7月24日及27日的每股股份0.095港元。

付款

有關接納要約的現金付款將會盡快作出，但無論如何將於要約人（或其代理）收到已填妥的要約接納書及涉及該等接納書的相關所有權文件以使各有關接納完整及有效當日起計七個營業日（定義見收購守則）內作出。

不足一仙（港元）的尾數將不會支付，而每名接納要約的獨立股東將獲支付的代價金額將會向上湊整至最接近的仙（港元）位數。

要約的價值

於最後實際可行日期，貴公司的已發行股份為960,000,000股。基於每股要約股份0.28125港元的要約價計算，貴公司全部已發行股本的價值為270,000,000港元。於最後實際可行日期，貴公司並無任何可轉換或賦予權利可要求發行股份的已發行證券、期權、認股權證或衍生工具，貴公司於最後實際可行日期亦無其他有關證券（定義見收購守則規則22條註釋4）。

基於共有270,400,000股要約股份計算並假設要約截止前已發行股份的數目沒有變動，要約的價值為76,050,000港元。

確認具備可用於要約的財務資源

按要約價每股要約股份0.28125港元及270,400,000股要約股份計算，要約的最高總代價將為76,050,000港元（假設要約獲全面接納，以及由最後實際可行日期起直至截止日期為止，貴公司的股本沒有變動）。

根據要約應付的總代價須以現金支付。要約人擬透過順安貸款提供的貸款融資及要約人的內部資源撥付根據要約應付的全數代價。要約人預期，要約人

根據貸款融資協議就任何負債(或然或其他)向順安貸款支付利息、作出還款或提供擔保將不會在任何重大程度上取決於 貴集團的業務。

豐盛融資及泓港(為要約人的聯席財務顧問)信納要約人具備足夠的財務資源，可支付要約人於要約獲全部接納時應付的總代價。

接納要約的影響

透過接納要約，即表示獨立股東向要約人出售不附帶任何產權負擔並連同所隨附一切權利(包括但不限於收取於作出要約當日(即本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付任何股息或其他分派的一切權利)的股份。 貴公司並無宣派任何股息， 貴公司亦不擬於要約截止前宣派、作出或派付任何股息。

任何獨立股東接納要約將被視為構成該人士作出保證，該人士根據要約出售的全部股份概不附帶任何產權負擔，並連同所隨附的一切權利，包括但不限於收取於作出要約當日或之後宣派、作出或派付任何股息或其他分派的一切權利。

要約將由本綜合文件日期起維持可供接納，直至截止日期下午4時正為止。除根據收購守則另行獲得批准外，獨立股東提交的要約接納乃不可撤銷及不能被撤回，有關詳情載於本綜合文件附錄一中的「5.撤回權利」一段。

香港印花稅

因接納要約而產生的賣方香港從價印花稅稅率為就有關接納而應付的代價或(如較高)涉及該接納的要約股份的市場價值的0.1%，將會自應付予接納要約的獨立股東的款項中扣除。要約人將會作出安排，根據香港法例第117章《印花稅條例》代表接納要約的獨立股東支付賣方從價印花稅，以及就接納要約及有關股份的過戶支付買方香港從價印花稅。

海外股東

要約是否可供任何海外股東接納可能受到彼等的有關居留司法管轄區的適用法律及規例所影響。海外股東應獲取有關任何適用法律及監管規定的資料並加以遵守，並於有需要時諮詢彼等本身的專業顧問及／或尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須負責就接納要約而自行全面遵守有關司法管轄區的法律及規例（包括取得任何可能必須的政府或其他同意，或辦妥其他必要的正式手續，以及繳納有關海外股東就該司法管轄區應付的任何過戶或其他稅項）。

任何海外股東接納要約將被視為構成該海外股東向要約人作出聲明及保證，當地法律及規定已經獲得遵從。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕接納要約的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。要約人、要約人的一致行動人士、貴公司、順安證券、豐盛融資、泓港、首富資本、領智企業融資及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕接納要約而招致的任何稅務影響或負債承擔責任。

3. 有關 貴集團的資料

有關 貴集團的資料載於本綜合文件的「董事會函件」中「有關本集團的資料」一段。

4. 有關要約人的資料

有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由侯女士全資及實益擁有。侯女士為要約人的唯一董事。

有關侯女士的資料

侯女士，41歲，為深圳市瑞嘉珠寶有限公司（「深圳瑞嘉」）的股東之一兼總經理，該公司為香港某知名珠寶品牌多達35間門市的分銷商，並屢膺上述珠寶品牌頒授的最佳銷售表現獎項。侯女士自1999年8月起獲委任為深圳瑞嘉的總

經理。彼出任總經理的職務涉及該公司的日常業務運作、制訂年度、季度及每月財政預算案、管理零售店的營運、開拓新零售市場、維護品牌策略合作夥伴關係及公司商舖業主關係。

侯女士亦為深圳中影泰得影業股份有限公司及深圳中影泰得院綫發展有限公司的監事，該兩間公司的主要業務分別為在中國從事影院投資顧問、管理及策劃，及在中國逾15個城市經營影院業務。

侯女士逾20年的企業管理經驗預期將為 貴集團的業務營運帶來積極的影響及裨益。此外，於交割後，賣方將留任 貴集團附屬公司的董事，因此， 貴集團的日常業務運作將不會受到 貴公司控制權變動所干擾。

5. 要約人對 貴集團的意向

業務

在交割後，要約人已成為控股股東。要約人無意終止僱用 貴集團的僱員或出售或重新調配 貴集團的資產。要約人亦擬於緊隨交割後繼續經營 貴集團現時的主要業務。要約人擬於日後在與賣方(彼等於交割及要約截止後會留任 貴集團附屬公司的董事)合作的同時，繼續專注發展 貴集團現有的主要業務及探求達致 貴集團業務營運增長的潛在途徑及策略。在要約截止後，要約人將會詳細審視 貴集團的業務營運及財務狀況，從而為 貴集團制訂可持續的業務方案或策略。要約人並無對於未來12個月內出售、終止或縮減 貴公司任何業務及向 貴集團注入任何新業務作出任何意向、安排、協議、諒解、協商(已達成與否)，但視乎審視結果而定，要約人可能會物色其他商機，以及考慮對 貴集團現有業務進行任何重組及／或整合是否恰當之舉，務求提升 貴公司長期增長潛力。

董事會組成的建議變動

要約人擬提名新董事加入董事會，生效日期將不早於根據收購守則規則26.4條批准委任董事的日期。現任董事(分別為梁錦輝先生、林先生、姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生)將向董事會請辭，自根據收購守

則、上市規則或與 貴公司相關的其他適用法律或規則或規例(或據此獲得的任何豁免)或由證監會批准現任董事辭任的最早日期起生效。

於交割及要約截止後，賣方將留任 貴集團附屬公司的董事。

梁錦輝先生及林先生各自己與 貴公司訂立日期為2020年3月14日的服務協議，初步任期為三(3)年，自2020年3月14日開始及至2023年3月13日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次續期三年。梁錦輝先生及林先生各自於彼等各自的服務協議期限內可獲發年度薪酬2,500,000港元(包括房屋津貼)，另加董事會全權酌情認為恰當的附加福利。當梁錦輝先生及林先生如上述建議辭任執行董事後，彼等將根據進階建築工程與梁錦輝先生及林先生各自將訂立的服務協議(其條款及條件與彼等各自與 貴公司訂立的服務協議相同)留任為進階建築工程的董事。要約人不擬向梁錦輝先生及林先生提供除上述年度薪酬以外的任何其他福利。

梁展鴻先生根據訊達工程與梁展鴻先生所訂立日期為2020年4月1日的服務協議於交割及要約截止後會留任訊達工程的董事，初步任期為三(3)年，自2020年4月1日開始及至2023年3月31日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次續期三年。梁展鴻先生於其服務協議期限內可獲發年度薪酬780,000港元(包括房屋津貼)，另加訊達工程董事會全權酌情認為恰當的附加福利。由於梁展鴻先生與訊達工程之間的服務協議於交割後及於要約截止後繼續維持有效，故梁展鴻先生將不會與 貴公司或訊達工程訂立任何新服務協議。要約人不擬向梁展鴻先生提供除上述年度薪酬以外的任何其他福利。

於交割及要約截止後，賣方會留任 貴集團附屬公司的董事，原因是彼等認識 貴集團營運附屬公司的業務及日常運作，致使 貴公司的控制權變動不會對 貴集團的日常業務營運造成重大干擾。

於最後實際可行日期，要約人尚未釐定將獲提名的人選及董事會組成的定案。董事會的任何變動將會遵照收購守則及上市規則的規定作出，並將於適當時候刊發進一步公告。

6. 強制取得證券

要約人無意為其本身求取任何強制取得於截止日期後任何已發行股份的權力。

7. 維持 貴公司的上市地位及 貴公司足夠的公眾持股量

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士的持股量低於適用於 貴公司的最低指定百分比（即股份的25%），或倘聯交所認為(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至公眾持股量恢復指定水平為止。

要約人擬於要約截止後維持 貴公司在聯交所的上市地位。要約人及董事會已共同地及個別地向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份具有足夠的公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持有的股份，及／或由 貴公司就此目的向與 貴公司或其任何關連人士並無關連亦並非要約人一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。 貴公司及要約人將於有需要時就此方面另行刊發公告。

8. 接納及結算

敬希 閣下垂注本綜合文件附錄一所載的「接納程序」一段及隨附的接納表格。

9. 一般事項

編製本綜合文件旨在遵守香港法例、收購守則及上市規則的規定。

為確保給予所有獨立股東同等對待，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的已登記獨立股東應在切實可行的情況下盡量分開處理各實益擁有人的持股。投資登記於代名人名下的股份的實益擁有人如欲接納要約，則必須就彼等對要約的意向，向彼等的代名人發出指示。

為接納要約，獨立股東應按照隨附的接納表格上印備的指示填寫及簽署該表格。接納表格屬於要約條款的一部份。填妥的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）必須放入一個註明「進階發展集團有限公司一要約」的信封內，以郵遞或專人派遞方式送交股份

豐盛融資及泓港函件

過戶登記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，而股份過戶登記處的收訖時間必須不遲於截止日期下午4時正或要約人可能根據收購守則在執行人員的同意下釐定及公佈的較後日期及／或時間。

所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄發予獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。除非股份過戶登記處所收到隨附的已填妥及交回的接納表格另有指明，否則此等文件及匯款將按彼等各自於股東名冊內所示彼等各自的地址向彼等寄發；如屬聯名持有人，則寄發予於上述股東名冊內排名首位的獨立股東。要約人及其一致行動人士、貴公司、豐盛融資、泓港、順安證券、首盛資本、領智企業融資及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士將概不會就該等文件及匯款於傳送過程中發生的任何遺失或延誤或因此而可能引致的任何其他責任而負責。

10. 附加資料

敬希閣下垂注本綜合文件各附錄(屬於本綜合文件其中一部份)所載的附加資料。務請閣下先行仔細閱讀本綜合文件所載的「董事會函件」、獨立董事委員會的意見、獨立財務顧問提供的推薦意見及其他有關貴集團的資料，才決定是否接納要約。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
豐盛融資有限公司
總裁
鄧濤暉

副總裁
羅潔盈

代表
泓港企業融資有限公司
董事
趙嘉謙

經理
周丹青

謹啟

2020年12月4日



Milestone Builder Holdings Limited
進階發展集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1667)

執行董事：
梁錦輝先生(主席)
林嘉豪先生

獨立非執行董事：
姜國雄先生
劉淑嫻女士
方文輔先生
黃晉泰先生

開曼群島註冊辦事處
2nd Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman
KY1-1103
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點
香港
九龍
荔枝角
寶輪街9號14樓

敬啟者：

由順安證券資產管理有限公司
代表智越集團有限公司
作出強制無條件現金要約以收購
進階發展集團有限公司
全部已發行股份
(智越集團有限公司及
其一致行動人士
已擁有或同意將予收購的股份除外)

緒言

謹此提述該聯合公告，要約人與本公司藉著該聯合公告於2020年10月29日聯合宣佈，順安證券會代表要約人作出要約，以收購本公司全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)。

董事會函件

本公司獲賣方通知，於2020年10月15日，要約人(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約人已同意購買而賣方已同意出售合共594,600,000股股份(即出售股份)(梁錦輝先生佔285,660,000股股份，林先生佔285,660,000股股份，及梁展鴻先生佔23,280,000股股份)，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約61.94%，總現金代價為167,231,250港元，相當於每股出售股份0.28125港元。買賣協議已於2020年10月15日當天簽訂買賣協議後立即進行交割，而代價亦已於同日全數以現金方式結付。代價已由要約人以侯女士的內部資源撥付。

交割後，要約人及其一致行動人士擁有合共689,600,000股股份，佔本公司全部已發行股本約71.83%。根據收購守則規則26.1條，順安證券正在代表要約人就除要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者以外的全部已發行股份，向獨立股東作出要約。要約的條款載於本綜合文件及接納表格內。

於最後實際可行日期，已發行960,000,000股股份，而本公司並無其他已發行的股份、可轉換或可交換為股份或本公司其他類別證券的期權、認股權證、衍生工具或其他證券。

下文載列與出售出售股份有關的事件發生過程：

於2020年8月，侯女士獲得機會透過配售事項項下本公司聯席配售代理的一名經紀參與配售事項。侯女士對投資本公司感興趣，故此透過要約人，以其中一名承配人的身份參與配售事項。配售事項完成後，賣方便與侯女士互相認識。

於2020年9月14日，侯女士(彼當時透過其於要約人的權益而持有本公司全部已發行股本的9.9%)接觸梁錦輝先生，以討論本集團的業務及財務事宜。在上述的討論過程中，侯女士對本集團的業務營運及財務狀況了解加深，並首次提出其想法，表示彼有興趣進一步收購股份。

於2020年9月23日，賣方獲豐盛融資告知，要約人有興趣收購各賣方所持有的全部股份。同日，賣方通知董事會，表示彼等當時正與要約人就可能向要約人出售賣方所持有的某數目股份進行初步討論。

於2020年9月24日至2020年10月14日，賣方與要約人針對買賣協議的條款進行協商。賣方認為買賣協議的條款乃經參考(其中包括)本公司當前市場價格並按公平原則進行磋商後協定。賣方亦認為，鑒於訂立買賣協議會使賣方(彼等作為本集團

的創辦人，已投放大量時間及努力於本集團的業務發展)可使用出售出售股份的部份所得款項，來根據進階建築工程新貸款協議向進階建築工程提供最高達120百萬港元的免息及免抵押品貸款融資，此舉將會符合本公司及股東的利益。基於上文所述，賣方同意向要約人出售出售股份。

於2020年10月15日，順安貸款(作為貸款人)與要約人(作為借款人)訂立貸款融資協議，據此，順安貸款同意向要約人提供最高金額不超過76,000,000港元的貸款融資，為要約提供融資。同日，賣方(作為賣方)與要約人(作為買方)訂立買賣協議，據此，要約人同意購買而賣方同意出售合共594,600,000股股份，總現金代價為167,231,250港元。

進階建築工程新貸款協議

根據買賣協議的條款，當交割後，賣方(作為貸款人)與進階建築工程(作為借款人)訂立了進階建築工程新貸款協議。按進階建築工程新貸款協議所載，賣方須向進階建築工程提供一項最高達120百萬港元(梁錦輝先生佔57,650,858港元，林先生佔57,650,858港元，及梁展鴻先生佔4,698,284港元)的免息及免抵押品貸款融資，初始期限由進階建築工程新貸款協議訂立日期起計兩年。進階建築工程有權透過向賣方送達不少於一個月的書面通知，將上述還款日期延期一年。賣方並無就同意向進階建築工程授予最高達120百萬港元的貸款融資，要求收取任何回報。儘管賣方不再為本公司股東，但彼等同意在不計利息及不獲取任何擔保的情況下授予該貸款融資，原因是賣方身為本集團的創辦人，已投放大量時間及努力於本集團的業務發展，本集團持續取得成功對賣方而言十分重要。

在賣方與買方就買賣協議進行討論期間，注意到本集團已提取多項向不同銀行借入並以本公司企業擔保為抵押的貸款。鑒於本公司於交割後會出現控制權變動，預期該等銀行會要求本集團提早償還有關銀行貸款。因此，賣方同意向進階建築工程授予最高達120百萬港元的免息及免抵押品貸款融資，這是由於此舉將符合本公司及股東的利益。交割後，本集團兩間主要銀行已要求本集團提早償還未償還的銀行貸款融資。星展銀行(香港)有限公司已要求本集團提早於2020年12月31日或之前償還本金額約為15.8百萬港元的銀行貸款融資連同利息。有關銀行貸款的年利率介乎約2.9%至5.5%，而本集團產生的每月利息開支約為54,300港元，須每月支付。香

董事會函件

港上海滙豐銀行有限公司已要求本集團提早於2021年1月15日或之前的共同協定日期償還本金額約為9.4百萬港元的銀行貸款融資連同利息。有關銀行貸款的年利率介乎約5%至5.5%，而本集團產生的每月利息開支約為40,000港元，須每月支付。本集團擬運用其內部財務資源以結付上述未償還的銀行貸款融資。於2020年9月30日，本集團持有現金及銀行結餘約35.7百萬港元以及貿易應收款項。因此，本公司具有充裕的內部財務資源用以於建議還款日期提早償還上述未償還的銀行貸款融資本金總額約25.2百萬港元。

於交割及要約截止後，賣方會留任本集團附屬公司的董事，以確保本集團的日常業務將不會受到本公司控制權變動所影響。上述貸款須於還款日期一筆過償還。進階建築工程可於要約完成後滿六個月當日起，以1,000,000港元的完整倍數提早部份或全數償還上述貸款。在交割後，進階建築工程已提取貸款的第一筆本金額80百萬港元。該貸款的第二筆本金額40百萬港元可於進階建築工程新貸款協議訂立日期起計的三個月期間內分多次提取。進階建築工程須把該貸款的第一筆款項用於償還本集團現有的銀行貸款融資，而進階建築工程須把該貸款的第二筆款項用作本集團的一般營運資金。現有貸款融資的債權人並非公司股東。

除上文所披露者外，要約人、賣方及／或本集團之間並無就償還進階建築工程新貸款協議項下的貸款達成任何其他安排（不論書面或其他方式、明文或暗示）。本集團擬運用其內部資源（包括但不限於預期本集團將於未來兩年收款的現有貿易應收款項、應收保留金、合約及在建項目所得款項）以償還進階建築工程新貸款協議項下最高達120百萬港元的貸款融資。

該貸款的第一筆本金額80百萬港元已被本集團全數動用，其中(i)約26.4百萬港元用於向中國銀行(香港)有限公司償還未償還的銀行貸款融資；(ii)約6.7百萬港元用於向星展銀行(香港)有限公司償還未償還的銀行貸款融資；(iii)約25.2百萬港元用於向恒生銀行有限公司償還未償還的銀行貸款融資；(iv)約10.9百萬港元用於向香港上海滙豐銀行有限公司償還未償還的銀行貸款融資；(v)約1.9百萬港元用於向上海商業銀行有限公司償還未償還的銀行貸款融資；(vi)約1.3百萬港元用於向南洋商業銀行有限公司償還未償還的銀行貸款融資；及(vii)約7.6百萬港元用於向交通銀行(香港)有限公司償還未償還的銀行貸款融資。

董事會函件

該貸款的第二筆本金額40百萬港元尚未被本集團全數動用。鑒於該貸款的第二筆款項將撥作本集團的備用融資，故本公司目前並無動用該等所得款項的預期時間表。上述安排可提高本集團的財務彈性以應付其日常運作。董事將不時檢討本集團的財務狀況，從而決定應否動用該貸款的第二筆款項。

鑒於上文所述，董事會認為進階建築工程新貸款協議項下最高達120百萬港元的貸款融資所得款項及本集團現時的備用內部財務資源(包括經營活動現金流入及備用銀行融資)，將可應付本集團未來12個月的預期資金需要。

董事會在編製該項估計時已考慮(其中包括)以下主要假設及因素：(i)與本集團業務相關的國家、地區或行業的通脹率、利率或外幣匯率與目前通行者比較並無重大變動；(ii)本集團經營所在國家或地區的直接及間接稅基及稅率、附加費或其他政府徵費並無重大變動；及(iii)乃根據貸款文件的條款償還本金。

順安貸款貸款協議

於2019年8月21日，順安貸款(作為貸款人)與梁錦輝先生及林先生(作為借款人)訂立了順安貸款貸款協議，據此，順安貸款授予一項本金額為25,000,000港元及年利率為16%的無抵押計息貸款，初始期限由提取日期起計六(6)個曆月，可由梁錦輝先生及林先生酌情決定延長六(6)個月。梁錦輝先生及林先生已於2019年8月21日提取該貸款。該貸款須於還款日期(即2020年2月21日)一筆過償還。梁錦輝先生及林先生已根據順安貸款貸款協議的條款，將該貸款的期限延期六(6)個月至2020年8月21日。於2020年8月13日，梁錦輝先生及林先生與順安貸款訂立一份延期書，將貸款的還款日期進一步延至2020年11月21日，原因是梁錦輝先生及林先生需要更多時間為償還上述貸款獲取融資。於2020年11月21日，梁錦輝先生及林先生已透過動用出售出售股份的部份所得款項來悉數償還該貸款(本金額25,000,000港元連同利息)。該貸款的所得款項曾用於為泊舍發展貸款協議項下的貸款提供融資。

董事會函件

除買賣協議、貸款融資協議、進階建築工程新貸款協議、順安貸款貸款協議及要約外，順安貸款、要約人及／或賣方之間並無訂立任何安排（不論書面與否，亦不論明文或暗示）。

本綜合文件（本函件屬於其中一部份）旨在向閣下提供（其中包括）(i)要約的詳情（包括要約的預期時間表及條款）；(ii)豐盛融資及泓港發出載有要約詳情的函件；(iii)獨立董事委員會發出的函件，當中載有其向獨立股東提供與要約有關的推薦意見；(iv)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就要約的條款對獨立股東而言是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會提供的意見；及(v)與本集團及要約人有關的進一步資料，連同接納表格。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1條及規則2.8條，董事會如果接獲要約或就有意作出的要約而被接觸，便須為股東的利益著想，設立董事會的獨立委員會，就(i)該項要約是否公平和合理，及(ii)是否接納該項要約，提出建議。

由全體獨立非執行董事（分別為姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生）組成的獨立董事委員會已經成立，以就要約的條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供推薦意見。

領智企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供有關要約的條款是否公平合理及應否接納要約的意見。該項委任已獲得獨立董事委員會批准。

致獨立股東的獨立董事委員會函件及致獨立董事委員會的獨立財務顧問函件的全文載於本綜合文件內。務請閣下仔細閱讀該兩份函件及載於本綜合文件各附錄的附加資料，方始就要約採取任何行動。

要約

以下有關要約的資料乃摘錄自本綜合文件所載的「豐盛融資及泓港函件」。

董事會函件

順安證券正在代表要約人遵照收購守則的規定作出要約，條款載列如下：

每股要約股份 現金0.28125港元

根據收購守則，要約提呈予所有獨立股東。

價值比較

每股要約股份0.28125港元的要約價較：

- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報的股份收市價每股0.275港元溢價約2.27%；
- (ii) 於最後交易日聯交所所報的股份收市價每股0.29港元折讓約3.02%；
- (iii) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後5個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.261港元溢價約7.76%；
- (iv) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後10個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.252港元溢價約11.61%；
- (v) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後30個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.202港元溢價約39.23%；
- (vi) 本公司截至2020年3月31日止年度的年報所載於2020年3月31日的本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.130港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約116.35%；及
- (vii) 本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告所載於2020年9月30日本公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份0.109港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約158.03%。

最高及最低成交價

於有關期間內：

- (i) 聯交所所報的股份最高收市價為於2020年10月14日的每股股份0.29港元；及
- (ii) 聯交所所報的股份最低收市價為於2020年7月24日及27日的每股股份0.095港元。

要約的進一步詳情

要約的進一步詳情，包括(其中包括)向海外股東提呈要約的情況、稅務資料、條款及條件、接納及結算程序以及接納期，可閱覽本綜合文件「豐盛融資及泓港函件」及「附錄一—要約的其他條款及接納程序」及隨附的接納表格。

有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1667)。本集團有兩個報告分部，分別為：

- (1) 建築及工程服務：主要從事提供(a)樓宇建造服務；(b)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(c)維修及修復香港具歷史性樓宇；及
- (2) 物業開發及投資：主要於香港及亞太地區其他國家從事物業開發及投資業務。

進階建築工程貸款協議

於2019年9月30日，梁錦輝先生(作為貸款人)與進階建築工程(作為借款人)訂立一份貸款協議，據此，梁錦輝先生同意授予一項本金額為5,619,356港元的免息及免抵押品貸款，初始期限由提取日期(或該協議的訂約方以書面共同協定的較後日期)起計兩年，作本集團一般營運資金的融資用途。該貸款須由進階建築工程於2021年9月29日及2021年10月31日(或訂約方之間協定的較後日期)分別償還5,119,536港元及500,000港元。進階建築工程可於還款日期前提早部份或全數償還上述貸款。

於2019年9月30日，林先生(作為貸款人)與進階建築工程(作為借款人)訂立一份貸款協議，據此，林先生同意授予一項本金額為4,372,241港元的免息及免抵押品貸款，初始期限由提取日期(或該協議的訂約方以書面共同協定的較後日期)起計兩

董事會函件

年，作本集團一般營運資金的融資用途。該貸款須由進階建築工程於2021年9月29日及2021年10月31日(或訂約方之間協定的較後日期)分別償還3,872,241港元及500,000港元。進階建築工程可於還款日期前提早部份或全數償還上述貸款。

進階建築工程貸款協議項下本金總額為9,991,597港元的貸款已被進階建築工程全數動用於撥付本集團的一般營運資金。

進階建築工程已同意，於要約期內及於要約截止後的六(6)個月內不會提早部份或全數償還進階建築工程貸款協議項下的貸款。梁錦輝先生、林先生及進階建築工程之間並無訂立任何有關於要約截止後的6個月期間後提早償還貸款的協議、安排或諒解。

訊達工程貸款協議

於2019年5月9日，梁展鴻先生(作為貸款人)與訊達工程(作為借款人)訂立一份貸款協議，據此，梁展鴻先生同意授予一項本金額為4,410,000港元的免息及免抵押品貸款，初始期限由提取日期(或該協議的訂約方以書面共同協定的較後日期)起計兩年，作本集團一般營運資金的融資用途。該貸款須由訊達工程於2021年5月8日償還1,500,000港元、於2021年5月15日償還2,100,000港元、於2021年5月17日償還200,000港元、於2021年6月13日償還200,000港元、於2021年8月14日償還300,000港元及於2021年9月22日償還110,000港元。

訊達工程貸款協議項下本金額為4,410,000港元的貸款已被訊達工程全數動用於撥付本集團的一般營運資金。

訊達工程已同意，於要約期內及於要約截止後的六(6)個月內不會提早部份或全數償還訊達工程貸款協議項下的貸款。梁展鴻先生與訊達工程之間並無訂立任何有關於要約截止後的6個月期間後提早償還貸款的協議、安排或諒解。

泊舍發展貸款協議

於2019年8月22日，梁錦輝先生(作為貸款人)與泊舍發展(作為借款人)訂立一份貸款協議，據此，梁錦輝先生同意授予一項本金額為10百萬港元的免息及免抵押品貸款，初始期限由提取日期(或該協議的訂約方以書面共同協定的較後日期)起計兩年，作本集團一般營運資金的融資用途。該貸款已於2019年8月22日被泊舍發展提取，並須於2021年8月21日償還。泊舍發展可於還款日期前提早部份或全數償還上述貸款。

董事會函件

於2019年8月22日，林先生（作為貸款人）與泊舍發展（作為借款人）訂立一份貸款協議，據此，林先生同意授予一項本金額為10百萬港元的免息及免抵押品貸款，初始期限由提取日期（或該協議的訂約方以書面共同協定的較後日期）起計兩年，作本集團一般營運資金的融資用途。該貸款已於2019年8月22日被泊舍發展提取，並須於2021年8月21日償還。泊舍發展可於還款日期前提早部份或全數償還上述貸款。

泊舍發展貸款協議項下本金總額為20百萬港元的貸款已被泊舍發展全數動用於撥付本集團的一般營運資金。

泊舍發展已同意，於要約期內及於要約截止後的六(6)個月內不會提早部份或全數償還泊舍發展貸款協議項下的貸款。梁錦輝先生、林先生及泊舍發展之間並無訂立任何有關於要約截止後的6個月期間後提早償還貸款的協議、安排或諒解。

進階建築工程貸款協議、訊達工程貸款協議及泊舍發展貸款協議各自與進階建築工程新貸款協議分開且並無關係。

與本集團有關的財務及一般資料載於本綜合文件附錄二及三。

本公司的股權架構

以下為於最後實際可行日期本公司的股權架構：

	股份數目	佔已發行 股份概約%
要約人及其一致行動人士(附註)	689,600,000	71.83
公眾股東	<u>270,400,000</u>	<u>28.17</u>
	<u>960,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由侯女士全資及實益擁有。

要約人對本集團的意向

敬希閣下垂注本綜合文件「豐盛融資及泓港函件」中「要約人對貴集團的意向」一段。董事會知悉，要約人無意終止僱用本集團的僱員或出售或重新調配本集團的資產。要約人亦擬於緊隨交割後繼續經營本集團現時的主要業務。要約人擬於

董事會函件

日後在與賣方(彼等於交割及要約截止後會留任本集團附屬公司的董事)合作的同時，繼續專注發展本集團現有的主要業務及探求達致本集團業務營運增長的潛在途徑及策略。在要約截止後，要約人將會詳細審視本集團的業務營運及財務狀況，從而為本集團制訂可持續的業務方案或策略。要約人並無對於未來12個月內出售、終止或縮減本公司任何業務及向本集團注入任何新業務作出任何意向、安排、協議、諒解、協商(已達成與否)，但視乎審視結果而定，要約人可能會物色其他商機，以及考慮對本集團現有業務進行任何重組及／或整合是否恰當之舉，務求提升本公司長期增長潛力。

本公司董事會組成的建議變動

敬希閣下垂注本綜合文件「豐盛融資及泓港函件」中「董事會組成的建議變動」一段。

董事會現時由六名董事組成，包括兩名執行董事梁錦輝先生及林先生；以及四名獨立非執行董事姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生。

於交割及要約截止後，賣方會留任本集團附屬公司的董事。

根據本公司與梁錦輝先生及林先生各自訂立的服務協議，於2020年3月14日，梁錦輝先生及林先生各自獲委任為執行董事，初步任期為三(3)年，自2020年3月14日開始及至2023年3月13日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次續期三年。梁錦輝先生及林先生各自於彼等各自的服務協議期限內可獲發年度薪酬2,500,000港元(包括房屋津貼)。梁錦輝先生及林先生各自亦可獲享董事會全權酌情認為恰當的附加福利。根據本公司的組織章程細則，彼等各自作為執行董事的委任將須輪值退任及可重選連任。當梁錦輝先生及林先生如上述建議辭任執行董事後，彼等將根據進階建築工程與梁錦輝先生及林先生各自將訂立的服務協議(其條款及條件與彼等各自與本公司訂立的服務協議相同)留任為進階建築工程的董事。

根據訊達工程與梁展鴻先生訂立日期為2020年4月1日的服務協議，梁展鴻先生獲委任為訊達工程的董事，初步任期為三(3)年，自2020年4月1日開始及至2023年3月31日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次

董事會函件

續期三年。梁展鴻先生於其服務協議期限內可獲發年度薪酬780,000港元(包括房屋津貼)。梁展鴻先生亦可獲享訊達工程董事會全權酌情認為恰當的附加福利。

於交割及要約截止後，賣方會留任本集團附屬公司的董事，原因是彼等認識本集團營運附屬公司的業務及日常運作，致使本公司的控制權變動不會對本集團的日常業務營運造成重大干擾。

據了解，所有現任董事將會請辭，自根據收購守則、上市規則或與本公司相關的其他適用法律或規則或規例(或據此獲得的任何豁免)或由證監會批准現任董事辭任的最早日期起生效。

要約人擬提名新董事加入董事會，生效日期將不早於根據收購守則規則26.4條批准委任董事的日期。於最後實際可行日期，要約人尚未釐定將獲提名的人選及董事會組成的定案。董事會的任何變動將會遵照收購守則及上市規則的規定作出，並將於適當時候刊發進一步公告。

維持本公司的上市地位及足夠公眾持股量

聯交所已表明，倘於要約截止時，公眾人士的持股量低於適用於本公司的最低指定百分比(即股份的25%)，或倘聯交所認為(i)就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權，暫停股份的買賣直至公眾持股量恢復指定水平為止。

如本綜合文件「豐盛融資及泓港函件」中所述，要約人擬於要約截止後維持本公司在聯交所的上市地位。要約人無意為其本身求取任何強制取得於截止日期後任何已發行股份的權力。要約人及董事會已共同地及個別地向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份具有足夠的公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持有的股份，及／或由本公司就此目的向與本公司或其任何關連人士並無關連亦並非要約人一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。本公司及要約人將於有需要時就此方面另行刊發公告。

董事會函件

推薦意見

概無獨立董事委員會成員於要約中擁有利益或參與要約。

敬希閣下垂注(i)本綜合文件第30至31頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦意見；及(ii)本綜合文件第32至58頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其向獨立董事委員會提供有關要約的意見，以及其達致推薦意見前考慮的主要因素。

附加資料

敬希閣下垂注本綜合文件各附錄所載的附加資料。另請閣下仔細閱讀本綜合文件附錄一所載的「要約的其他條款及接納程序」及隨附的接納表格，以了解有關要約接納程序的進一步詳情。

閣下在考慮就要約應採取的行動時，應考慮閣下本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表董事會
進階發展集團有限公司
主席兼執行董事
梁錦輝
謹啟

2020年12月4日



Milestone Builder Holdings Limited
進階發展集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1667)

敬啟者：

由順安證券資產管理有限公司
代表智越集團有限公司
作出強制無條件現金要約以收購
進階發展集團有限公司
全部已發行股份
(智越集團有限公司及
其一致行動人士
已擁有或同意將予收購的股份除外)

緒言

吾等謹此提述本公司與要約人聯合刊發日期為2020年12月4日的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件屬於其中一部分。除另有指明外，本函件使用的詞彙具有綜合文件中界定的相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約的條款，及向閣下提供有關吾等認為要約的條款對獨立股東而言是否公平合理及應否接納要約的意見。

在吾等批准下，領智企業融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及應否接納要約，向吾等提供意見。其意見及於其達致推薦意見時考慮的主要因素詳情，載於綜合文件第32至58頁的「獨立財務顧問函件」內。

獨立董事委員會函件

吾等亦敬希閣下垂注「豐盛融資及泓港函件」及「董事會函件」兩節及綜合文件所載的附加資料，包括本綜合文件各附錄及隨附的接納表格有關要約的條款及要約的接納及結算程序的內容。

推薦意見

經考慮要約的條款、領智企業融資提供的意見及推薦意見連同其在達致推薦意見時考慮的主要因素及理由後，吾等認為要約的條款對獨立股東而言為公平合理，因此建議獨立股東接納要約。

獨立股東如擬變現其於本集團的投資，務請緊記應小心及密切留意股份於要約期內的市場價格，如在公開市場上出售其股份的所得款項淨額將會高於根據要約應收的淨金額，則應考慮於要約期內在公開市場上出售該等股份而非接納要約。在任何情況下，獨立股東應注意，於要約期內或之後能否維持股份現有成交量及／或現時成交價水平乃未知之數。

即使吾等提出有關推薦意見，吾等強烈建議獨立股東，彼等須視乎個人情況及投資目標來決定應變現或持有投資。如有疑問，獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問以獲取專業意見。

此外，獨立股東如擬接納要約，務請仔細閱讀綜合文件及接納表格詳述的要約接納程序。

此 致

列位獨立股東 台照

進階發展集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
姜國雄

獨立非執行董事
劉淑嫻

獨立非執行董事
方文輔

獨立非執行董事
黃晉泰

謹啟

2020年12月4日

領智企業融資函件

以下為獨立財務顧問所發出載列就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的意見函件全文，乃為載入本綜合文件內而編製。



香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1108-1110室

敬啟者：

由順安證券資產管理有限公司
代表智越集團有限公司
作出強制無條件現金要約以收購
進階發展集團有限公司
全部已發行股份
(智越集團有限公司及
其一致行動人士
已擁有或同意將予收購的股份除外)

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問，要約的詳情載於 貴公司所刊發日期為2020年12月4日的綜合文件所載的董事會函件(「**董事會函件**」)內，而本函件乃屬於綜合文件其中一部份。除文義另有所指外，本函件使用的詞彙具有綜合文件所界定的相同涵義。

從董事會函件注意到，於2020年10月15日，賣方與要約人訂立了買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買合共594,600,000股股份(即出售股份)，佔 貴公司已發行股本約61.94%，總現金代價為167,231,250港元(相當於每股出售股份0.28125港元)。買賣協議已於2020年10月15日進行交割。

領智企業融資函件

緊接交割前，要約人及其一致行動人士擁有95,000,000股股份的權益，佔 貴公司已發行股本約9.90%。緊隨交割後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共689,600,000股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本總額約71.83%。根據收購守則規則26.1條，於交割後，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外)作出強制無條件現金要約。

獨立董事委員會

由全體於要約中並無直接或間接利益的獨立非執行董事(分別為姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生)組成的獨立董事委員會已根據收購守則規則2.1條及規則2.8條成立，以就要約的條款是否公平合理及應否接納要約發表意見及向獨立股東提供推薦意見。

吾等，領智企業融資有限公司，已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會提供意見，而本函件所載吾等的意見的唯一用途，是就獨立董事委員會根據收購守則規則2.1條對要約作出考慮向彼等提供協助。領智企業融資有限公司擔任獨立財務顧問的委任已獲得獨立董事委員會的批准。吾等作為獨立財務顧問的角色是就(i)要約對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)應否接納要約，向獨立董事委員會提供吾等的推薦意見。

吾等乃獨立於 貴公司、要約人、彼等各自的任何主要股東，或任何與上述任何一方一致行動或被推定為一致行動的人士，且與上述各方概無關連。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問的日期前過去兩年內及直至該日為止，除此項就要約擔任獨立財務顧問的委任外，領智企業融資有限公司與 貴集團或要約人之間並無其他業務約定。除吾等應獲支付與吾等獲委任為獨立財務顧問以向獨立董事委員會提供意見有關的正常顧問費用外，並不存在吾等將向要約人及 貴公司或彼等各自的任何主要股東或任何與彼等任何一方的一致行動或被視為一致行動的人士收取任何其他費用或利益的安排。因此，吾等被視為符合資格提供有關要約的獨立意見。

意見基礎

在達致吾等向獨立董事委員會提供的意見及推薦意見時，吾等倚賴綜合文件所載或所述的聲明、資料、意見及陳述，以及吾等獲董事及貴公司管理層（「管理層」）提供的資料及陳述。吾等的檢討程序包括（其中包括）審閱貴集團截至2019年3月31日止年度的年報（「2019年年報」）、截至2020年3月31日止年度的年報（「2020年年報」）、貴集團截至2020年9月30日止六個月的中期業績（「2020年中期業績」）、綜合文件、貴公司已發表的有關公告、貴集團主要業務的行業趨勢、貴公司及其可比較公司的股價表現及交易流通量。吾等已假設已獲董事及貴公司管理層提供的所有資料及陳述於作出之時在所有重要方面均為真實、完整及準確，且一直至整個要約期完結日期亦然，且如該等資料或陳述出現任何重大變動，將會根據收購守則規則9.1條盡快通知股東。吾等亦已假設董事於綜合文件內作出所有有關信念、意見、預期及意向的聲明，乃經過適當查詢及審慎考慮後，方始合理作出。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料，可為吾等的意見提供合理的依據。吾等並無理由懷疑任何有關資料已遭隱瞞，吾等亦不知悉任何事實或情況會令致提供予吾等的資料及向吾等作出的陳述變得失實、不準確或產生誤導。吾等認為，吾等已履行一切必要步驟，使吾等可達致有根據的意見及合理倚賴所獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理的依據。若綜合文件內提供的資料及吾等的意見出現任何重大變動，將會盡快通知獨立股東。吾等亦假設董事及管理層於綜合文件內作出的一切意見聲明，乃經過適當查詢及審慎考慮後方始合理作出。董事共同及個別地就綜合文件所載資料（與要約人及其一致行動人士有關的資料除外）的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，綜合文件中表達的意見（要約人的唯一董事所表達的意見除外）乃經過適當及審慎考慮後才達致，且綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令綜合文件所載任何聲明具誤導成份。

儘管吾等已採取合理的步驟以符合收購守則及上市規則的規定，但吾等並無獨立核證綜合文件所載由貴公司或要約人或其代表提供或作出的任何資料、意見或聲明，吾等亦無獨立調查貴集團或參與要約的任何其他人士的業務或資產及負債。

吾等並無就接納或不接納要約對獨立股東產生的稅務及監管影響加以考慮，原因是這些影響乃因人而異，尤其是身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東，彼等應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。

發出本函件純粹供獨立董事委員會及獨立股東於考慮要約時作為參考，除載入綜合文件內之外，未經吾等事先書面同意，不得對本函件作出全篇或部份引述或提述，亦不得把本函件作任何其他用途。

所考慮的主要因素及理由

在吾等就要約達致意見及向獨立董事委員會提供的推薦意見時，吾等已考慮下文所載的主要因素及理由：

1. 要約的背景

貴公司獲賣方通知，於2020年10月15日，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買合共594,600,000股股份（即出售股份），佔貴公司現有已發行股本約61.94%，總現金代價為167,231,250港元（相當於約每股出售股份0.28125港元）。買賣協議已於2020年10月15日進行交割。

緊接交割前，要約人及其一致行動人士擁有95,000,000股股份的權益，佔貴公司已發行股本約9.90%。緊隨交割後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共689,600,000股股份中擁有權益，佔貴公司已發行股本總額約71.83%。根據收購守則規則26.1條，於交割後，要約人須就全部已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購的股份除外）作出強制無條件現金要約。

2. 貴集團的背景資料

(a) 主要業務

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1667)。貴集團有兩個報告分部，分別為：

- (1) 建築及工程服務：主要從事提供(a)樓宇建造服務；(b)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(c)維修及修復香港具歷史性樓宇；及
- (2) 物業開發及投資：主要於香港及亞太地區其他國家從事物業開發及投資業務。

(b) 過往財務資料

以下載列 貴集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三個年度(分別為「2018財年」、「2019財年」及「2020財年」)的經審核綜合財務業績概要(乃摘錄自2019年年報及2020年年報)及截至2019年9月30日止六個月(「2019年上半年」)及截至2020年9月30日止六個月(「2020年上半年」)的經審核綜合財務業績概要(乃摘錄自2020年中期業績)：

表1： 貴集團過往的財務資料

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2018年 千港元 (經重列) (附註) (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	532,127	491,839	260,950	144,583	65,417
— 建築及工程服務	531,855	491,506	260,728	144,472	65,165
— 物業開發及投資	272	333	222	111	252
毛利／(損)	71,513	62,424	22,272	19,768	(20,779)
除稅前溢利／(虧損)	20,147	17,075	(16,879)	520	(39,861)
貴公司擁有人應佔年度／ 期間溢利／(虧損)	15,587	14,666	(17,038)	587	(39,892)

領智企業融資函件

	於3月31日		於9月30日	
	2018年 千港元 (經重列) (附註) (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
總資產	330,396	458,755	392,954	403,367
總負債	166,804	316,746	267,983	299,088
貴公司擁有人 應佔總權益	163,592	142,009	124,971	104,279

附註： 受到投資物業的會計政策根據香港會計準則第40號由成本模式改變為公平值模式所影響，截至2018年3月31日止年度／於2018年3月31日的數字已經重列。

(i) 截至2019年3月31日止財政年度

於2019財年，貴集團錄得總收益約491.8百萬港元，較2018財年的約532.1百萬港元輕微減少約7.6%。從2019年年報注意到，該減少主要由於一個大部份收益主要已於2018財年結付的主要項目完工所致。貴集團於2019財年的毛利同樣減少，錄得約62.4百萬港元，較2018財年的約71.5百萬港元輕微減少約12.7%。貴集團的毛利率由2018財年的約13.4%下降約0.7個百分點至2019財年的約12.7%。

於2019財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔溢利約14.7百萬港元，較2018財年的約15.6百萬港元輕微減少約5.8%。從2019年年報注意到，該減少主要由於上述於2019財年的收益較2018財年減少所致。

貴集團的總資產由2018年3月31日的約330.4百萬港元增加約128.4百萬港元至2019年3月31日的約458.8百萬港元。貴集團於2019年3月31日的總資產主要包括(i)流動的合約資產及應收客戶合約工程款項約

242.3百萬港元(2018年3月31日：約164.4百萬港元)；及(ii)流動的貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項約95.0百萬港元(2018年3月31日：約86.8百萬港元)。

貴集團的總負債由2018年3月31日的約166.8百萬港元增加約149.9百萬港元至2019年3月31日的約316.7百萬港元。貴集團於2019年3月31日的總負債主要包括(i)流動的貿易及其他應付款項及應計費用167.9百萬港元(2018年3月31日：約96.8百萬港元)；及(ii)流動的借款130.2百萬港元(2018年3月31日：約62.0百萬港元)。

貴公司擁有人應佔權益由2018年3月31日的約163.6百萬港元輕微減少約13.2%至2019年3月31日的約142.0百萬港元。

(ii) 截至2020年3月31日止財政年度

於2020財年，貴集團錄得總收益約261.0百萬港元，較2019財年的約491.8百萬港元減少約46.9%。誠如2020年年報中披露，該減少主要由於若干具有相對較大初始合約金額的項目於年內已完成或基本已完成，且該等項目對收益的貢獻減少，以及由於社會事件、政治糾紛及香港整體經濟下行產生的負面影響，於公私營界別獲授的項目減少所致。貴集團於2020財年的毛利同樣減少，錄得約22.3百萬港元，較2019財年的約62.4百萬港元減少約64.3%。貴集團的毛利率由2019財年的約12.7%下降約4.2個百分點至2020財年的約8.5%。

於2020財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約17.0百萬港元，而2019財年則錄得貴公司擁有人應佔溢利約14.7百萬港元。該虧損主要由於上述於2020財年的收益較2019財年減少所致。

貴集團的總資產由2019年3月31日的約458.8百萬港元減少約65.8百萬港元至2020年3月31日的約393.0百萬港元。貴集團於2020年3月31日的總資產主要包括(i)流動的合約資產約228.9百萬港元(2019年3月31日：約242.3百萬港元)；及(ii)流動的貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項約58.7百萬港元(2019年3月31日：約95.0百萬港元)。

貴集團的總負債由2019年3月31日的約316.7百萬港元減少約48.7百萬港元至2020年3月31日的約268.0百萬港元。貴集團於2020年3月31日的總負債主要包括(i)流動的貿易及其他應付款項及應計費用141.0百萬港元(2019年3月31日：約167.9百萬港元)；及(ii)流動的借款102.5百萬港元(2019年3月31日：約130.2百萬港元)。

貴公司擁有人應佔權益由2019年3月31日的約142.0百萬港元輕微減少約12.0%至2020年3月31日的約125.0百萬港元。

(iii) 截至2020年9月30日止六個月

於2020年上半年，貴集團錄得總收益約65.4百萬港元，較2019年上半年的約144.6百萬港元減少約54.8%，並錄得2020年上半年毛損及貴公司擁有人應佔虧損分別約20.8百萬港元及39.9百萬港元，對比2019年上半年則為毛利及貴公司擁有人應佔溢利分別約19.8百萬港元及0.59百萬港元。誠如貴公司日期為2020年11月11日的溢利警告公告及2020年中期業績中披露，董事會認為，錄得有關收益減少及虧損的原因是：(i)鑒於建造業日益嚴峻的競爭環境，導致截至2020年9月30日止六個月內的在建項目相對於截至2019年9月30日止期間的在建項目，毛利率下降；(ii)鑒於劇烈競爭、新型冠狀病毒病(新冠肺炎)疫情爆發帶來的負面影響及香港整體經濟低迷，貴集團在公營及私營建造市場獲判授的項目數量減少；及(iii)由於若干項目意外延長完工時間，為趕及此等若干在建項目的進度及維持施工質量產生額外成本，因而造成項目超支。

貴集團的總資產由2020年3月31日的約393.0百萬港元增加約10.4百萬港元至2020年9月30日的約403.4百萬港元。貴集團於2020年9月30日的總資產主要包括(i)流動的合約資產約221.2百萬港元(2020年3月31日：約228.9百萬港元)；及(ii)流動的貿易應收款項、應收保留金及其他應收款項、按金及預付款項約55.8百萬港元(2020年3月31日：約58.7百萬港元)。貴集團於2020年9月30日的總資產增加，主要由於貴集團的(i)透過損益按公平值入賬之金融資產；及(ii)現金及銀行結餘增加所致。

貴集團的總負債由2020年3月31日的約268.0百萬港元增加約31.1百萬港元至2020年9月30日的約299.1百萬港元。貴集團於2020年9月30日的總負債主要包括(i)流動的貿易及其他應付款項及應計費用125.2百萬港元(2020年3月31日：約141.0百萬港元)；及(ii)流動的借款151.2百萬港元(2020年3月31日：約102.5百萬港元)。

貴公司擁有人應佔權益由2020年3月31日的約125.0百萬港元減少約16.6%至2020年9月30日的約104.3百萬港元。

3. 要約人的背景及意向

要約人的背景

誠如豐盛融資及泓港函件內「有關要約人的資料」一節中所述，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，以及於最後實際可行日期，要約人由侯女士全資及實益擁有。侯女士為要約人的唯一董事。

侯女士，41歲，為深圳市瑞嘉珠寶有限公司(「深圳瑞嘉」)的股東之一兼總經理，該公司為香港某知名珠寶品牌多達35間門市的分銷商，並屢膺上述珠寶品牌頒授的最佳銷售表現獎項。侯女士自1999年8月起獲委任為深圳瑞嘉的總經理。彼出任總經理的職務涉及該公司的日常業務運作、制訂年度、季度及每月財政預算案、管理零售店的營運、開拓新零售市場、維護品牌策略合作夥伴關係及公司商舖業主關係。

侯女士亦為深圳中影泰得影業股份有限公司及深圳中影泰得院綫發展有限公司的監事，該兩間公司的主要業務分別為在中國從事影院投資顧問、管理及策劃，及在中國逾15個城市經營影院業務。

緊接交割前，要約人及其一致行動人士擁有95,000,000股股份的權益，佔貴公司已發行股本約9.90%。緊隨交割後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共689,600,000股股份中擁有權益，佔貴公司已發行股本總額約71.83%。

除上述者外，要約人、要約人的董事及要約人的一致行動人士並無於 貴公司的股本或投票權中擁有任何其他權益。

要約人的意向

吾等並無充份資料對要約人決定向賣方收購股份及作出要約背後的理據達致意見。

然而，誠如豐盛融資及泓港函件內「要約人對 貴集團的意向」一節中所述，要約人無意終止僱用 貴集團的僱員或出售或重新調配 貴集團的資產。要約人亦擬於緊隨交割後繼續經營 貴集團現時的主要業務。要約人擬於日後在與賣方(彼等於交割及截止要約後會留任 貴集團附屬公司的董事)合作的同時，繼續專注發展 貴集團現有的主要業務及探求達致 貴集團業務營運增長的潛在途徑及策略。在要約截止後，要約人將會詳細審視 貴集團的業務營運及財務狀況，從而為 貴集團制訂可持續的業務方案或策略。要約人並無對於未來12個月內出售、終止或縮減 貴公司任何業務及向 貴集團注入任何新業務作出任何意向、安排、協議、諒解、協商(已達成與否)，但視乎審視結果而定，要約人可能會物色其他商機，以及考慮對 貴集團現有業務進行任何重組及／或整合是否恰當之舉，務求提升 貴公司長期增長潛力。

董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，董事會由六名董事組成，分別為執行董事梁錦輝先生及林先生；以及獨立非執行董事姜國雄先生、劉淑嫻女士、方文輔先生及黃晉泰先生。

誠如豐盛融資及泓港函件內「董事會組成的建議變動」一節中所披露，要約人擬提名新董事加入董事會，生效日期將不早於根據收購守則規則26.4條批准委任董事的日期。現任董事(分別為梁錦輝先生、林先生、姜國雄先生、劉淑嫻女士、黃晉泰先生及方文輔先生)將向董事會請辭，自根據收購守則、上市規則或與 貴公司相關的其他適用法律或規則或規例(或據此獲得的任何豁免)或由證監會批准現任董事辭任的最早日期起生效。

於交割及要約截止後，賣方會留任 貴集團附屬公司的董事。

賣方會留任 貴集團附屬公司董事的原因，是彼等認識 貴集團營運附屬公司的業務及日常運作，致使 貴公司的控制權變動不會對 貴集團的日常業務營運造成重大干擾。

於最後實際可行日期，要約人尚未釐定將獲提名的人選及董事會組成的定案。董事會的任何變動將會遵照收購守則及上市規則的規定作出，並將於適當時候刊發進一步公告。

誠如上文所披露，要約人的唯一董事侯女士具有經營珠寶及影院業務的經驗，但並無 貴集團主要業務(即(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；(iii)維修及修復具歷史性樓宇；及(iv)物業開發及投資)方面的經驗，而彼將會提名新董事加入董事會。此外，吾等知悉，賣方(包括梁錦輝先生、林先生及梁展鴻先生)於建造及土木工程行業均具有廣泛經驗，彼等將繼續擔任要員以經營 貴集團現有的業務。然而，吾等認為，由於新任董事會在制訂 貴集團的可持續發展業務計劃或策略之前將需要時間審視及認識原來的業務，而僱員亦需要適應新任董事會的領導及管理，故即使侯女士具有廣泛的經驗及人脈， 貴集團的業務營運於過渡期內亦可能受到影響(「過渡期」)。吾等認為，由於 貴集團的業務主要屬於項目形式且現有數個在建項目，加上賣方將留任要員負責監督 貴集團的營運，當中包括發掘新項目及客戶，故預期過渡期的影響(可能會或可能不會發生)對 貴集團的業務而言將不會屬重大。儘管如此，鑒於股份的價格乃與 貴集團的業務表現和策略及潛在新任董事的背景和經驗息息相關，故股東仍會面對股份價格波動的風險。

4. 貴集團未來的展望及前景

誠如2020年年報中披露， 貴集團主要從事(i)樓宇建造服務；(ii)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；(iii)維修及修復具歷史性樓宇；及(iv)物業開發及投資。

領智企業融資函件

貴集團的主要業務分部為改建、加建、裝修工程及樓宇服務，於2020財年分別貢獻 貴集團總收益約92.0%。反觀 貴集團的樓宇建造服務；維修及修復具歷史性樓宇；及物業開發及投資，則分別僅佔 貴集團2020財年總收益的約3.3%、4.6%及0.1%。

從 貴公司了解，未來香港建造業盈利能力的增長及水平視乎(其中包括)可參與的大型建築項目等因素而定。然而，該等項目的性質、覆蓋度及時間將視乎不同因素的相互作用而定，尤其是香港政府於建造業的開支模式、物業開發商的投資以及本地經濟的整體狀況及前景。此等因素可能影響客戶對樓宇建築工程、改建、加建、裝修及樓宇工程以及維修及修復具歷史性樓宇工程的需求。

參考本港及國際近期新聞，於2020財年，社會上定期舉行示威及發生暴亂，令香港經歷重大的政治紛擾，實非香港一貫風氣。而美國與中國之間於2018年開展持久的貿易戰，到2020財年仍然持續，無望於可見將來即時解決。於2020年第1季，新冠肺炎令全球及香港經濟停頓。吾等預料上述種種因素將會對香港經濟及物業市場構成影響，尤其是會為香港未來帶來相對不明朗的前景及展望，而由於 貴集團的業務以香港為主要根據地，故預期上述情況將會對 貴集團的未來前景造成影響。

從2019年年報及2020年年報注意到，於過去三個財政年度， 貴集團的建造業務收入由2018財年的約532.1百萬港元持續下跌至2020財年的約261.0百萬港元。 貴公司亦未曾表示會對 貴集團各個業務分部落實任何擴展計劃。此外， 貴集團過去三個財政年度的整體財務表現持續倒退，於2020財年錄得 貴公司擁有人應佔虧損約17.0百萬港元，對比2018財年則錄得 貴公司擁有人應佔溢利約15.6百萬港元。考慮到上述因素， 貴集團建造業務的未來前景相對不明朗。

經考慮上文論述與 貴集團財務表現及展望有關的不確定因素，包括但不限於(i)香港近期的政治紛擾、新冠肺炎及全球經濟不明朗；(ii)無法確定 貴集團主要業務分部的增長潛力；(iii) 貴集團的財務業績每況愈下；及(iv)截至最後實際可行日期， 貴集團對未來的發展並無實在的方案，吾等認為， 貴集團於未來數年可能繼續在具挑戰性的環境下營運，因此吾等對 貴集團的前景及展望維持審慎態度。

5. 行業概覽及前景

根據香港政府統計處於2017年12月11日、2018年3月12日、2018年6月11日、2018年9月11日、2018年12月11日、2019年3月12日、2019年6月11日、2019年9月11日、2019年12月12日、2020年3月17日、2020年6月11日及2020年9月11日發表的《建造工程完成量按季統計調查報告》，香港的建造業於近年來持續下行趨勢。下表說明自2017年第3季(包括該季)起及直至2020年第2季(包括該季)止(即3年)最近12季每季的主要承建商所完成建造工程總值及與上年度同一季的比較。

百萬港元	第1季	第2季	第3季	第4季	總計 ¹
2017年	—	—	60,405	64,519	—
2018年	65,875	61,543	60,297	65,503	252,342
2019年	56,942	57,034	58,435	62,830	239,776
2020年	55,909	55,909	—	—	233,083

資料來源：<https://www.censtatd.gov.hk/hkstat/sub/sp330.jsp?productCode=B1090002>

附註：

- (1) 有關總數是按截至每個第2季止的每四個季度計算得出(即2020年的總計是計算2020年第1及第2季及2019年第3及第4季的總和得出)。

吾等從上表注意到，就過去3年而言，除2018年第4季較2017年第4季輕微增長外，香港每季的整體建造工程完成量一直較上年度同一季減少。每年的整體建造工程完成總量亦然，2019年較2018年減少4.98%，2020年較2019年下跌2.79%。

考慮到上述數字，加上香港不明朗的政治及經濟情勢，貴集團於2018財年至2020財年期間的表現已持續轉差(見上文「貴集團未來的展望及前景」一節提及)。因此，貴集團的建造業務會否於不久將來顯著復甦乃未知之數。

6. 要約的主要條款

順安證券正在代表要約人按照根據收購守則刊發的綜合文件所載條款作出要約，以收購全部要約股份，基準如下：

每股要約股份 現金**0.28125**港元

要約項下每股要約股份的要約價為0.28125港元，乃相等於要約人根據買賣協議所支付每股出售股份0.28125港元的購買價。

要約在所有方面均為無條件。

6.1 要約價

每股要約股份0.28125港元的要約價較：

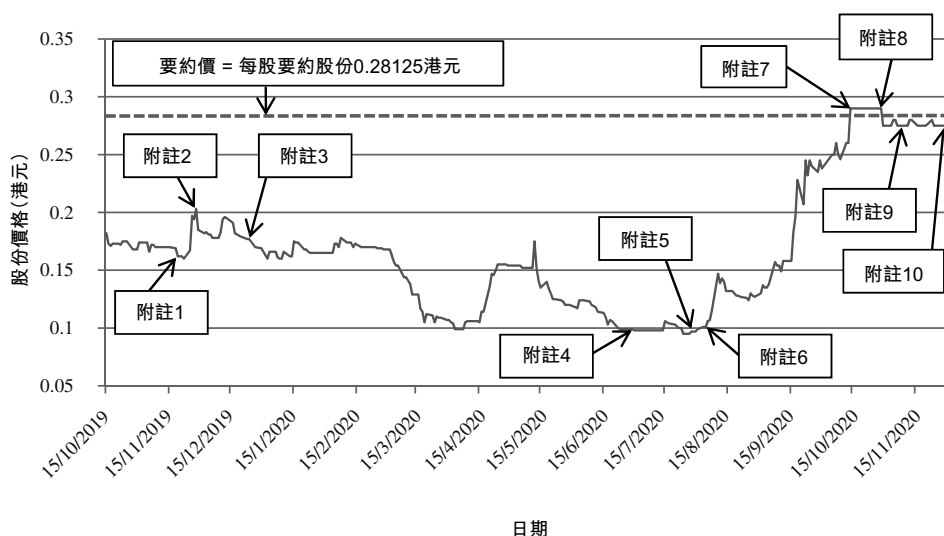
- (i) 於最後實際可行日期聯交所所報的股份收市價每股0.275港元溢價約2.27%；
- (ii) 於最後交易日聯交所所報的股份收市價每股0.290港元折讓約3.02%；
- (iii) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後5個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.261港元溢價約7.76%；
- (iv) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後10個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.252港元溢價約11.61%；
- (v) 根據緊接最後交易日(包括該日)前連續最後30個交易日聯交所所報的每日收市價計算股份的平均收市價約每股0.202港元溢價約39.23%；
- (vi) 貴公司截至2020年3月31日止年度的年報所載於2020年3月31日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.130港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約116.35%；及

(vii) 貴公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績所載於2020年9月30日 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份0.109港元(根據於最後實際可行日期的已發行股份總數計算)溢價約158.03%。

6.2 股份過往的表現

以下載列的圖表顯示自2019年10月15日(即最後交易日前十二個月期間)開始及直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期」)內聯交所報股份的每日收市價：

回顧期內股份的價格表現



資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 貴公司於2019年11月22日發佈截至2019年9月30日止六個月的溢利警告公告。
2. 於2019年11月28日發佈 貴集團截至2019年9月30日止六個月的中期業績。
3. 於2019年12月23日發佈 貴集團截至2019年9月30日止六個月的中期報告。
4. 於2020年6月24日發佈 貴集團2020財年的全年業績。
5. 於2020年7月30日發佈2020年年報。
6. 於2020年8月7日發佈有關配售事項的公告。

7. 股份於2020年10月15日上午9時正暫停在聯交所買賣，以待發表該聯合公告。股份於2020年10月30日上午9時正恢復在聯交所的買賣。
8. 於2020年10月29日發佈該聯合公告。
9. 於2020年11月11日發佈溢利警告公告。
10. 於2020年11月30日發佈2020年中期業績。

吾等已審視股份收市價於回顧期的變動。吾等認為回顧期的長短合理，足夠說明股份收市價過往的趨勢與要約價之間的關係。

於回顧期內，聯交所所報股份的最低及最高收市價，分別為於2020年7月24日及2020年7月27日錄得的每股股份0.095港元及於2020年10月14日錄得的每股股份0.290港元。股份於回顧期內的平均每日收市價為約每股股份0.161港元。每股股份0.28125港元的要約價較(i)每股股份0.095港元的最低收市價溢價約196.05%；(ii)每股股份0.290港元的最高收市價折讓約3.02%；及(iii)股份於回顧期內的平均每日收市價約每股0.161港元溢價約74.69%。

公告前期間

於2019年10月15日至2020年10月14日(即最後交易日)的回顧期間(「公告前期間」)內，股份的價格整體上呈現升勢。於此期間內，聯交所所報股份的最低及最高收市價，分別為於2020年7月24日及2020年7月27日錄得的每股股份0.095港元及於2020年10月14日錄得的每股股份0.290港元。每股股份0.28125港元的要約價較(i)每股股份0.095港元的最低收市價溢價約196.05%；(ii)每股股份0.290港元的最高收市價折讓約3.02%；及(iii)股份於公告前期間內的平均每日收市價約每股0.151港元溢價約86.26%。

自2019年10月至2020年2月，股份的成交價相對穩定，股份價格介乎於0.160港元至0.203港元之間，並由2019年11月25日的0.167港元升至2019年11月28日的0.203港元見頂，當日與貴公司於2019年11月22日刊發溢利警告公告的日子幾乎吻合。當貴集團截至2019年9月30日止六個月的中期業績及中期報告分別於2019年11月28日及2019年12月23日刊發後，股份的價格並無明顯變動。

於2020年3月正值全球爆發新冠肺炎時，股份的價格錄得下行趨勢，由2020年3月2日的0.168港元跌至2020年4月3日、2020年4月6日及2020年4月7日的0.099港元。股份的價格隨後於2020年5月回升，並於2020年5月12日錄得0.175港元的高位。此後，股份再現跌勢，分別於2020年7月24日及2020年7月27日降至回顧期內錄得的最低股份價格0.095港元。當 貴集團於2020年6月24日公佈2020財年的全年業績後，股份的價格並無明顯變動。

於2020年7月30日發佈2020年年報後，股份的價格隨即開始上升趨勢，而這一升勢更於公告前期間的餘下時間內持續，並於最後交易日（即2020年10月14日）錄得股份的最高價格0.290港元。吾等已審閱 貴公司於期內在聯交所上登載的公告，並認為該市場反應似乎是對2020年8月7日發佈有關根據一般授權配售新股份（「配售事項」）的公告作出的回響。

吾等亦已向 貴公司管理層詢問期內發生股價變動可能的原因，並得知除上文所披露的資料外， 貴公司並不知悉任何其他可能對股份價格產生影響的特定事宜。吾等相信，期內股價變動主要由於市場投機所致。務請獨立股東注意，並不保證要約期內及／或之後會否發生有關的顯著股價變動。

公告後期間

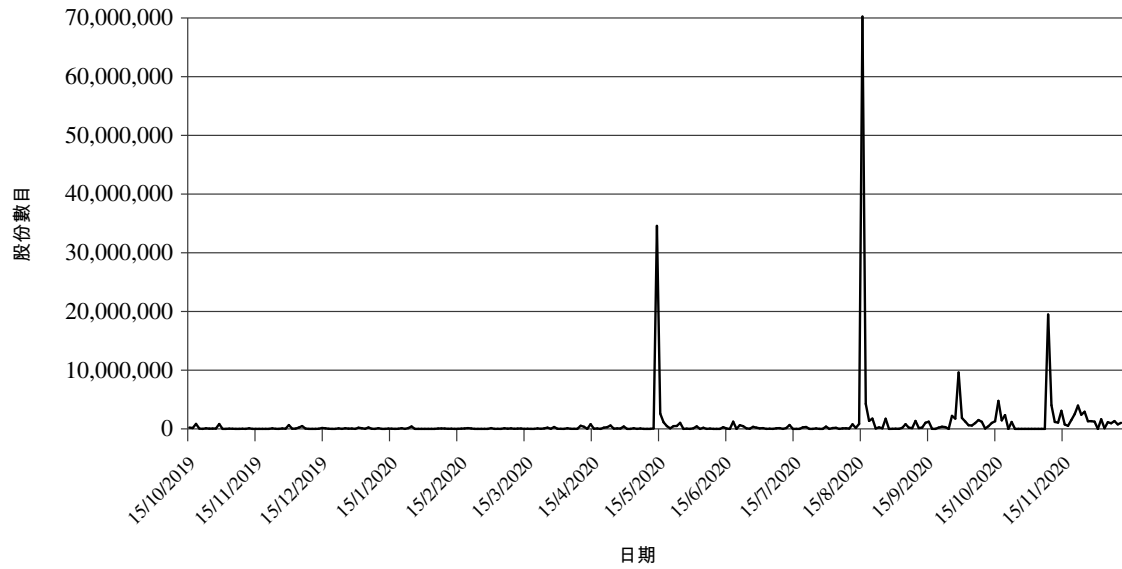
應 貴公司的要求，股份自2020年10月15日上午9時正起暫停買賣，以待刊發該聯合公告。於2020年10月30日上午9時正股份恢復買賣後及直至最後實際可行日期為止（「公告後期間」），股份的收市價由每股股份0.290港元下降約5.17%至每股股份0.275港元。於公告後期間內，聯交所所報股份的收市價錄得低位0.275港元或高位0.280港元。

每股股份0.28125港元的要約價較於公告後期間內(i)股份的最低收市價每股0.275港元溢價約2.27%；及(ii)股份的最高收市價每股0.280港元溢價約0.45%。

6.3 股份過往的成交量

以下載列的圖表顯示於回顧期內股份在聯交所的每日成交量：

回顧期內股份的每日成交量



資料來源：www.hkex.com.hk

附註：股份自2020年10月15日上午9時正起暫停在聯交所買賣，以待發表該聯合公告。股份於2020年10月30日上午9時正恢復在聯交所的買賣。

領 智 企 業 融 資 函 件

回顧期內股份的成交量

下表載列於回顧期內股份過往的每月成交量及股份交易股數於已發行股份總數及公眾股東所持已發行股份總數的佔比。

月份／期間	該月／期間 的總成交量 (股份數目)	該月內的交 易日天數 (天)	該月／期間 的平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日成 交量相對於 各自的月份 或期間已發 行股份總數 的佔比 (附註2) (%)	平均每日 成交量相對 於各自的月 份或期間 公眾股東所 持股份總數 的佔比 (附註3) (%)
2019年(附註1)					
10月15日至10月31日	2,390,000	13	183,846	0.0230	0.0895
11月	2,283,000	21	108,714	0.0136	0.0529
12月	1,460,000	20	73,000	0.0091	0.0355
2020年					
1月	1,140,000	20	57,000	0.0071	0.0278
2月	690,000	20	34,500	0.0043	0.0168
3月	1,240,000	22	56,364	0.0070	0.0274
4月	3,590,000	19	188,947	0.0236	0.0920
5月	41,580,000	20	2,079,000	0.2599	1.0122
6月	3,840,000	21	182,857	0.0229	0.0890
7月	2,500,000	22	113,636	0.0142	0.0553
2020年8月3日至2020年 8月20日(包括該日)	81,700,000	14	5,836,429	0.7296	2.8415
2020年8月21日至2020年 8月31日(包括該日)	1,350,000	7	192,857	0.0201	0.0713
8月總計	83,050,000	21	6,029,286	0.4931	1.9181
9月	26,520,000	22	1,205,455	0.1256	0.4458
2020年10月5日至最後交易 日(即2020年10月14日) (包括該日)	12,510,000	8	1,563,750	0.1629	0.5783
2020年10月30日至最後實 際可行日期(即2020年 12月1日)(包括該日)	54,250,000	23	2,358,696	0.2457	0.8723

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

- (1) 回顧期於2019年10月15日開始。
- (2) 基於配售事項完成前的已發行股份800,000,000股及於配售事項完成後及於最後實際可行日期的已發行股份960,000,000股計算。
- (3) 基於配售事項完成前公眾股東持有的股份205,400,000股及於配售事項完成後及於最後實際可行日期公眾股東持有的股份270,400,000股計算。
- (4) 股份自2020年10月15日上午9時正起暫停在聯交所買賣，以待刊發該聯合公告。股份已於2020年10月30日上午9時正恢復在聯交所的買賣。

以上說明，於回顧期內，股份平均每日成交量於已發行股份總數的佔比介乎於2020年2月的約0.0043%至2020年8月的約0.4931%，而整個回顧期的平均每日成交量佔已發行股份總數的約0.0908%。若在計算回顧期內股份每月平均每日成交量的佔比時僅考慮公眾股東持有的股份（「自由流通股份」），則回顧期內自由流通股份的平均每日成交量乃介乎於2020年2月的約0.0168%至2020年8月的約1.9181%，而整個回顧期的平均每日成交量佔自由流通股份總數的約0.3223%。因此，股份於回顧期的成交量相對淡薄，在公開市場上更加缺乏流通性。

如上表所示，吾等注意到2020年8月股份的平均每日成交量於已發行股份總數的佔比及於自由流通股份的佔比相對提高。吾等已審閱 貴公司於期內在聯交所上登載的公告，並認為該市場反應似乎是對有關配售事項的公告發佈作出的回響。

除2020年8月外，公告後期間內自由流通股份約0.8723%的平均每日成交量顯著高於整個回顧期的其他月份。吾等認為該市場反應似乎是對要約公告發佈作出的回響，但鑒於股份於回顧期內大部份時間的平均每日成交量整體上淡薄（即回顧期內股份的平均每日成交量約為871,518股，佔已發行股份總數的約0.0908%），故無法肯定上述的交易勢頭能否維持。

鑒於股份的成交量淡薄，獨立股東可能發現難以於短時間內在公開市場上出售大量股份，而不會對股份的價格構成下調壓力。因此，股份的市場成交價未必反映到獨立股東透過在公開市場上出售其股份可獲取的收益，因此，要約為獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供一個可行的退出方案，從而變現彼等於 貴公司的投資。

經考慮(i)股份於回顧期的整體價格表現；(ii)要約價高於截至最後交易日(包括該日)止最後五、十及三十個交易日聯交所所報的平均收市價，及於2020年3月31日每股股份的經審核綜合資產淨值及於2020年9月30日每股股份的未經審核綜合資產淨值；(iii)上文「貴集團未來的展望及前景」一節中論述，與 貴集團財務表現及前景有關的不確定因素；(iv)不保證公告後期間內的股價水平於要約期內及／或之後將會持續；及(v)股份於回顧期內大部份時間的成交量整體上淡薄，吾等認為，要約讓獨立股東(尤其是股份持股量相對較大的獨立股東)有機會按意願以要約價出售其部份或全部股份。獨立股東如擬變現彼等於 貴集團的投資，務請應緊記小心及密切留意股份於要約期內的市場價格。

6.4 可比較公司分析

為進一步評估要約價是否公平合理，吾等已考慮市賬率(「市賬率」)、市盈率(「市盈率」)及股息收益率，三者為常用的交易倍數分析。鑒於 貴集團於2020財年錄得虧損，且2018財年、2019財年及2020財年並無分派股息，故市盈率分析及股息收益率分析並不適用。市賬率分析是針對資本密集型企業或賬面資產多的企業的常用業務估值方法。根據2020年年報，儘管 貴公司主要從事建築及工程服務業務，但其賬面上的合約資產多，佔 貴集團資產淨值約183.14%。根據與 貴公司管理層的討論，當 貴公司已完成提供服務但於有關合資格專家發出相關工程認證前尚未收取相關服務費時， 貴公司的財務報表會產生合約資產。因此，合約資產在本質上是 貴公司的延後現金流入，與應收款項相類似。據了解，主要從事

建造業務的公司(即 貴公司及可比較公司)的資產主要包括客戶的付款責任，例如上述的合約資產，相當於一間建築公司的財務狀況指標及基本評價，原因是合約資產可被視為一間建築公司的預計現金流入。

另外，吾等認為 貴公司的淨資產水平將會對 貴公司可承接項目的數量及規模產生影響，並繼而令 貴公司的營運及財務表現受到影響。因此，吾等認為，就吾等的分析而言，市賬率分析是最合適的估值方法。

按每股要約股份0.28125港元的要約價及於最後實際可行日期已發行股份的總數為960,000,000股計算， 貴公司的估值為270.00百萬港元。按於2020年9月30日 貴公司的未經審核綜合資產淨值約104.28百萬港元計算， 貴公司以要約價引伸的市賬率約為2.59倍(「引伸市賬率」)。

吾等已嘗試識別(i)在聯交所上市；(ii)主要業務與 貴集團相同或大部份相似(即從事香港的建造服務)；(iii)收益主要來源於改建、加建、裝修工程相關建造服務(即佔年度總收益50%以上)的可比較公司。為確保採樣規模能提供具意義的比較，吾等認為有需要按可比較公司的市值進行細分，而吾等選擇了於最後交易日市值介乎100百萬港元至1,000百萬港元的可比

領智企業融資函件

較公司。就此而言，吾等依據上述條件及按照吾等在聯交所網站及金融分析軟件Factset進行的研究，識別到15間可比較公司（「可比較公司」），有關結果已詳盡無遺。吾等的分析詳情載列如下：

可比較公司的市賬率

公司名稱	股份代號	主要業務	於最後交易日		市賬率 ^{1,2,3}
			的市值 (港元)	資產淨值 ¹ (港元)	
B & D Strategic Holdings Limited	1780	透過改建及加建工程及土木工程分部提供基礎設施服務	244,900,000	262,546,000	0.91
曠逸國際控股有限公司	1683	透過建設及配套服務、金融業務及健康業務提供室內設計及金融解決方案	590,000,000	142,577,000	4.14
耀高控股有限公司	1796	提供裝修服務及供應裝修材料	206,400,000	168,380,000	1.23
安保工程控股有限公司	1627	提供樓宇建築、修復、保養、改建及加建(RMAA)工程、樓宇改建、設計及建造及裝修工程	780,000,000	1,254,843,000	0.62
德益控股有限公司	9900	提供樓宇建築服務，包括維修、保養、加建及改建服務	465,000,000	184,059,000	2.63
IBI Group Holdings Limited	1547	擔任總承建商為物業項目、裝修項目以及改建及加建項目提供翻新服務	166,400,000	135,134,000	1.24
允升國際控股有限公司	1315	透過樓宇建造及其他建造相關業務(即改建、翻新、改善及裝修工程)提供承建商服務	384,000,000	134,934,000	2.85
潛滿發展控股有限公司	8423	在香港提供維修、保養以及改建及加建(RMAA)工程及裝修工程服務	228,000,000	108,059,000	1.85
華記環球集團控股有限公司	2296	擔任裝修承包商提供裝修工程以及維修及維護工程	950,000,000	274,062,000	3.47
莊皇集團公司	8501	提供室內裝潢管理及解決方案，包括毛坯房裝潢、重裝、還原、保養及零碎工程	118,000,000	152,205,000	0.78
德合集團控股有限公司 ³	368	為住宅及商業物業提供裝修服務、維修及保養服務	608,000,000	16,699,000	36.41 ³

領 智 企 業 融 資 函 件

公司名稱	股份代號	主要業務	於最後交易日的		
			市值 (港元)	資產淨值 ¹ (港元)	市賬率 ^{1,2,3}
德萊建業集團有限公司	1546	透過維修、保養、改建及加建工程提供樓宇建築服務	177,600,000	123,352,000	1.44
偉工控股有限公司	1793	透過建造、維修、保養、改建及加建服務提供屋宇建造服務	124,000,000	277,969,000	0.45
滙隆控股有限公司	8021	透過棚架搭建服務、精裝修服務、管理合約服務及吊船工作台、防撞欄及登爬維修器材之安裝及維修服務提供建築服務	502,848,538	524,349,000	0.96
有利集團有限公司	406	提供建造服務、機電安裝、建築材料供應、物業投資及發展、酒店營運，以及樓宇建築、水喉渠務、屋宇翻新、維修及裝修工程	416,150,920	1,280,648,000	0.32
				最高 ³	4.14
				平均 ³	1.65
				最低 ³	0.32
貴公司	1667		270,000,000	104,279,000	2.59

資料來源：www.hkex.com.hk

附註：

1. 可比較公司的市賬率乃按各可比較公司於最後交易日的市值除以各可比較公司的資產淨值(摘錄自截至最後交易日彼等各自最近期已發表的中期或全年業績)計算得出。
2. 引伸市賬率乃按基於要約價計算的 貴公司理論市值計算得出。
3. 從德合集團控股有限公司(股份代號：368)(「德合」)截至2020年6月30日止六個月的中期報告中注意到，德合的資產淨值由2019年12月31日的約155.7百萬港元大幅減少至2020年6月30日的約16.7百萬港元，而德合自2020年7月17日進行首次公開發售以來及直至最後交易日(即2020年10月14日)止期間的股價已上升約

20.63%。因此，德合的市賬率由其首次公開發售的約3.24倍遽然飆升至於最後交易日的約36.31倍。為免總體的可比較公司分析因該單一項結果異常而遭扭曲，德合的市賬率已自吾等的分析中剔除。

上表說明，可比較公司的市賬率介乎約0.32倍至約4.14倍，而平均值約為1.65倍。約2.59倍的引伸市賬率屬於可比較公司市賬率範圍之內，並較可比較公司約1.65倍的平均市賬率高出約30.91%。

就要約價的市賬率分析而言，經考慮2.59倍的引伸市賬率屬於可比較公司市賬率範圍之內並高於約1.65倍的平均市賬率後，吾等認為要約價對獨立股東而言為公平合理。

7. 公眾持股量及維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，當要約截止時，倘公眾人士的持股量低於適用於 貴公司的最低指定百分比（即已發行股份的25%），或倘聯交所認為

(i) 就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或

(ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則其將考慮行使酌情權，暫停股份的買賣。

誠如豐盛融資及泓港函件中披露，要約人擬於要約截止後維持 貴公司在聯交所的上市地位。要約人無意為其本身求取任何強制取得於截止日期後任何已發行股份的權力。要約人及董事會已共同地及個別地向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份具有足夠的公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持有的股份，及／或由 貴公司就此目的向與 貴公司或其任何關連人士並無關連亦並非要約人一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。 貴公司及要約人將於有需要時就此方面另行刊發公告。

推薦意見

經考慮本函件內載於上文的主要因素及理由，尤其是：

- (a) 上文「貴集團未來的展望及前景」一節所述的政治及經濟不明朗及 貴集團2018財年至2020財年的財務表現整體下降，以及上文「行業概覽及前景」一節所述的香港建造業下行趨勢；
- (b) 如上文「貴集團的背景資料」一節所述，於2020年上半年錄得收益減少及虧損，對比2019年上半年則錄得溢利；
- (c) 每股要約股份0.28125港元的要約價較股份於回顧期內的平均市場價格溢價約74.69%，並較截至最後交易日（包括該日）止最後五、十及三十個交易日聯交所所報的平均收市價分別溢價7.76%、11.61%及39.23%，以及較於2020年3月31日每股股份的 貴公司經審核綜合資產淨值及於2020年9月30日每股股份的未經審核綜合資產淨值分別溢價約116.35%及158.03%；
- (d) 即使要約人的唯一董事侯女士具有廣泛的經驗，但要約為希望避開股份任何潛在不確定性的股東（尤其是持有大量股份的股東）提供即時退出方案，以及由 貴公司現有人員過渡至新引進的董事會管理層期間內，以及於董事會屬下的新任管理層審視 貴集團現有業務的期間內， 貴公司仍可能面臨短期的業務不確定性的風險；
- (e) 股份於回顧期內的成交量整體上淡薄，而整個回顧期的平均每日成交量佔自由流通股份總數的約0.3223%，因此，無法肯定股份的流通性會否足夠讓獨立股東在公開市場上出售大量股份而不壓低股份價格；故此，股份的市場成交價未必反映獨立股東藉在公開市場出售其股份可獲取的收益；及
- (f) 2.59倍的引伸市賬率屬於可比較公司市賬率範圍（即最低0.32倍至最高4.14倍）之內並高於平均值（即1.65倍），

領智企業融資函件

吾等認為，要約的條款對獨立股東而言誠屬公平合理。故此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

獨立股東如擬變現彼等於 貴集團的投資，務請緊記應小心及密切留意股份於要約期內的市場價格，如在公開市場上出售其股份的所得款項淨額將會高於根據要約應收的淨金額，則應考慮於要約期內在公開市場上出售該等股份而非接納要約。在任何情況下，獨立股東應注意，無法確定股份能否於要約期內或之後維持現有成交量及／或現時成交價水平。

從豐盛融資及泓港函件注意到，要約人的業務背景多元化，並具有逾20年的企業管理經驗，而要約人擬提名新董事加入董事會，因此，不接納要約的獨立股東可能會從要約人為 貴集團物色的新管理層及／或新商機中得益。然而，鑒於任何潛在未來計劃都可能或可能不會實現，故不接納要約的獨立股東仍將面對 貴集團未來業務前景的不確定性。

此 致

進階發展集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
領智企業融資有限公司
董事
蘇景瑋
謹啟

2020年12月4日

附註：蘇景瑋先生為證券及期貨條例所指的負責人員，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並具有逾9年的投資銀行及企業融資經驗。

1. 接納程序

1.1 要約

- (a) 為接納要約，閣下應按照隨附的接納表格上印備的指示填寫及簽署該表格，該等指示屬於要約條款的一部份。
- (b) 倘涉及閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）乃屬於閣下名下，而閣下擬就閣下的股份（全部或部份）接納要約，則閣下必須盡快及無論如何不遲於截止日期下午4時正或要約人可能由於根據收購守則修訂或延期要約（如有）而釐定及公佈的較後日期及／或時間，將已填妥及簽署的接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）以郵遞或專人派遞方式送交股份過戶登記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，信封上應註明「進階發展集團有限公司—要約」。
- (c) 倘涉及閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）乃屬於代名人公司名下或並非屬於閣下名下，而閣下擬就閣下所持有的股份（不論全部或部份）接納要約，則閣下必須：
- (i) 向該代名人公司或其他代名人送達閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）並發出指示，授權其代表閣下接納要約及要求其向股份過戶登記處交付已填妥及簽署的接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）；或
- (ii) 安排本公司透過股份過戶登記處將股份登記於閣下名下，且不遲於截止日期下午4時正向股份過戶登記處交付已填妥及簽署的接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證）；

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統記存於閣下的持牌證券商／註冊證券商／託管銀行，則指示閣下的持牌證券商／註冊證券商／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的限期或之前代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所設定的限期，閣下應向閣下的持牌證券商／註冊證券商／託管銀行查詢處理閣下指示的時間，並按閣下的持牌證券商／註冊證券商／託管銀行的要求向彼等發出閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已記存於閣下在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的限期或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (d) 倘涉及閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)未能即時提供及／或已經遺失(視乎情況而定)，而閣下擬就閣下的股份接納要約，亦應填寫及簽署接納表格，並連同一封述明閣下已遺失閣下一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)或未能即時提供有關文件的函件，一併交付予股份過戶登記處。倘閣下尋回或可以提供有關文件，則應於其後盡快送交股份過戶登記處。倘閣下已遺失閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，閣下亦應向股份過戶登記處填寫一份彌償保證函件，按照所提供的指示填寫後，該函件應交付予股份過戶登記處。要約人具有絕對酌情權決定未能即時提供及／或已遺失的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件所涉及的任何股份會否獲要約人承購。
- (e) 倘閣下已遞交過戶文件將閣下任何股份登記於閣下名下但尚未收到閣下的股票，而閣下擬就閣下的股份接納要約，閣下亦應填寫及簽署接納表格，並將該表格連同閣下已妥為簽署的過戶收據一併交付予股份過戶登記處。以上行動將被視為不可撤回地授權要約人及／或順安證券或彼等各自的代理代表閣下從本公司或股份過

戶登記處領取已發行的相關股票，以及代表閣下向股份過戶登記處交付該(等)股票，及授權並指示股份過戶登記處在要約的條款及條件規限下持有該(等)股票，猶如有關股票已連同接納表格交付予股份過戶登記處一樣。

- (f) 要約的接納將會被視為有效的唯一情況，是股份過戶登記處在不遲於截止日期下午4時正(或要約人可能在執行人員同意下釐定及公佈的較後日期及/或時間)收到已填妥的接納表格，以及股份過戶登記處已記錄該接納及已就此收到收購守則所規定的任何有關文件，且：
- (i) 連同有關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)，及(倘該/該等股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)並非屬於閣下名下)確立閣下成為有關股份登記持有人權利的有關其他文件(例如經登記持有人簽立有關股份空白的或以接納人為受益人並已加蓋適當印花的過戶文件)；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人提交(但最多僅為登記持股數額，及範圍僅以有關於未被根據本(f)段另一行段計及的股份的接納為限)；或
 - (iii) 已經股份過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格乃由登記股東以外人士簽立，則必須出示令股份過戶登記處信納的適當授權文件證明(例如遺囑驗訖的證明或授權書的經核證副本)。
- (h) 概不會就任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)發出收據。
- (i) 股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

2. 要約的結算

2.1 要約

- (a) 在涉及有關股份的有效接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)在所有方面均為完備及完好且股份過戶登記處於要約截止前已經收到的前提下，一張就應付予每名接納要約的獨立股東已扣除其根據要約所應約提供股份的賣方從價印花稅的金額(向上湊整至最接近的仙數位)而開具的支票，將盡快但無論如何於股份過戶登記處收到要約的已填妥接納書及使該接納完整、有效及遵守收購守則規則30.2條註釋1的所有有關文件當日後的七(7)個營業日內，以普通郵遞方式寄發予該獨立股東，郵誤風險由其自行承擔。
- (b) 任何接納要約的獨立股東根據要約有權收取的代價(惟涉及繳納賣方從價印花稅的代價除外)，將根據要約的條款全數進行結算，且不計及任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱針對該接納要約的獨立股東而享有的其他類似權利。
- (c) 於發出有關支票當日起六個月仍未提兌款項的支票，將不會兌現且不再具效力，而在此情況下，支票持有人應聯絡股份過戶登記處以收取付款。

3. 接納期及修訂

- (a) 要約乃於2020年12月4日(即本綜合文件的寄發日期)作出，且能於此日期及自此起可供接納，直至截止日期下午4時正為止。
- (b) 除非要約在執行人員的同意下延期或修訂，否則接納表格必須根據其上印備的指示，於截止日期下午4時正或之前由股份過戶登記處(就要約而言)收訖，方可使要約有效。

- (c) 要約人保留於寄發本綜合文件後修訂要約條款的權利，直至其可能釐定並符合收購守則規定的日子。倘要約人修訂要約的條款，則全部獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將有權接納經修訂條款的修訂後要約。
- (d) 倘要約被延期或修訂，則有關該項延期或修訂的公告將述明下一個截止日期，或要約將維持可供接納，直至另行通知為止。如屬後者，在要約截止前，將會向尚未接納要約的獨立股東發出至少14天的書面通知。修訂後要約將於其後至少14天維持可供接納。
- (e) 倘要約的截止日期延期，則除文義另有所指外，於本綜合文件及接納表格中每逢提及截止日期，將被視為指因此被延期要約的截止日期。

4. 公告

- (a) 於截止日期下午6時正（或執行人員在發生例外情況時可能批准的較後日期及／或時間）或之前，要約人必須知會執行人員及聯交所，其對要約的修訂、延期或期滿的決定。要約人必須於截止日期下午7時正或之前在聯交所的網站上刊發公告，述明（其中包括）收購守則規則19.1條項下要求的其他資料，而不論要約有否修訂、延期或期滿。

該公告將述明以下的股份總數：

- (i) 已收到的要約接納所涉及股份；
- (ii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示的股份；
及
- (iii) 要約人及／或其一致行動人士於要約期收購或同意將予收購的股份。

該公告必須包括有關要約人及其一致行動人士已借用或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則）的詳情，惟被轉讓或出售的任何借用股份除外。

該公告亦必須列明此等數字於本公司已發行股本中所佔的百分比及於本公司投票權中所佔的百分比。

在計算接納所代表的股份總數時，應僅計入在所有方面均為完備及完好並符合本附錄第1段所載的接納條件且股份過戶登記處在不遲於截止日期下午4時正（除非要求在執行人員的同意下延期或修訂）已經收到（就要約而言）的有效接納。

- (b) 根據收購守則的規定，所有與要約有關的公告必須於適當時候按照收購守則及上市規則的規定作出。

5. 撤回權利

- (a) 獨立股東分別應約提供的要約接納為不可撤銷及不得予以撤回，惟發生以下第(b)分段所述的例外情況除外：
- (b) 在發生收購守則規則19.2條的例外情況（意指倘要約人未能遵守上文「4.公告」一段所述任何刊發與要約有關的公告的規定）下，執行人員可能要求根據執行人員可以接受的條款向接納者授予撤回權利，直至符合有關規定為止。

在此情況下，若獨立股東撤回其接納，則要約人須盡快但無論如何於撤回起計10天內，以普通郵遞方式向有關獨立股東退回連同接納表格一併提交的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證），郵誤風險由彼等自行承擔。

6. 印花稅

與接納要約有關的賣方香港從價印花稅稅率為就有關接納而應付的代價或（如較高）涉及該接納的要約股份的市場價值的0.1%，將會自應付予接納要約的獨立股東的款項中扣除。要約人將會作出安排，根據香港法例第117章《印花稅條例》代表接納要約的獨立股東支付賣方從價印花稅，以及就接納要約及有關要約股份的過戶支付買方香港從價印花稅。

7. 海外股東

要約人擬讓要約可供所有獨立股東（包括海外股東接納）。由於向登記地址位於香港以外司法管轄區的人士提呈要約可能受到有關司法管轄區的法律及規例所禁止或影響，故身為香港以外司法管轄區市民、居民或國民的海外股東及股份實益擁有

人，應自行了解及遵守任何適用的法律及監管規定，並於有需要時就要約尋求法律意見。擬接納要約的海外股東須負責就接納要約而自行全面遵守有關司法管轄區的法律及規例，包括任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，或辦妥其他必要的正式手續，或遵守法律及監管規定，以及繳納就該司法管轄區應付的任何過戶或其他稅項或其他所需款項。

要約人及其一致行動人士、本公司、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資、股份過戶登記處、本公司的公司秘書或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約的任何其他人士有權就海外獨立股東可能被要求繳付的任何稅項獲得該等人士作出全面彌償及免於負責。

任何海外股東接納要約將被視為構成該海外股東向要約人作出聲明及保證，當地法律及規定已經獲得遵從。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

8. 代名人登記

為確保給予所有獨立股東同等對待，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份的獨立股東應在切實可行的情況下盡量分開處理各實益擁有人的持股。投資登記於代名人名下的股份的實益擁有人如欲接納要約，則必須就彼等對要約的意向，向彼等的代名人發出指示。

9. 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕接納要約的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等本身的專業顧問。要約人、其一致行動人士、本公司、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資(視乎情況而定)及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級人員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕接納要約而招致的任何稅務影響或負債承擔責任。

10. 一般事項

- (a) 獨立股東所交付或收發的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)及結付根據要約應付代價的匯款，將由彼等或彼等指定的代理以普通郵遞方式收付或收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、其一致行動人士、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資及彼等各自的任何董事及股份過戶登記處或參與要約的其他人士或彼等各自的任何代理概不會就任何郵件遺失、傳送延誤或因此而可能產生的任何其他責任負上任何責任。
- (b) 接納表格所載的條文屬於要約的條款及條件一部份。
- (c) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或接納表格或任何其中一份文件予任何獲提呈要約的人士絕不會使要約失效。
- (d) 要約乃及所有接納將會受香港法例所管轄並按其詮釋。
- (e) 妥為簽立接納表格將構成向要約人、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資或要約人可能指示的該名或該等人士，代表接納要約的該名或該等人士填寫、修改及簽立任何文件，及採納為使該名或該等人士已經接納要約所涉及的股份歸屬於要約人或彼等可能指示的該名或該等人士而可能必要或權宜的任何其他行動。
- (f) 透過接納要約，即表示獨立股東將向要約人出售不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質的任何其他第三方權利並連同所歸屬或隨附的一切權利(包括但不限於全數收取有關記錄日期為要約作出日期(即本綜合文件日期)或之後的可能建議派發、宣派、作出或派付所有股息及分派(按適用)的權利)的股份。

要約可供所有獨立股東參與，包括身為香港境外居民的股東參與。要約是否可供非居留香港的人士接納可能受到有關海外司法管轄區的法律所影響。向登記地址位於香港以外司法管轄區的人士提呈要約可能受到有關司

法管轄區的法律或規例所禁止或限制。該等身為香港以外司法管轄區市民、居民或國民的海外股東，應遵守任何適用的法律或監管規定，並於有需要時尋求法律意見。

身為香港境外居民、市民或國民的人士，應盡彼等本身的責任自行了解及遵守彼等本身的司法管轄區內與接納要約有關的任何適用的法律、規例、規定及限制，包括取得任何可能必須的政府、外匯管制或其他同意，或辦妥其他必要的正式手續，或繳付該司法管轄區內應付的任何發行、過戶或其他費用。

身為香港以外司法管轄區市民、居民或國民的獨立股東及股份實益擁有人提交任何接納，將被視為構成該等人士向要約人作出聲明及保證，當地法律及規定已經獲得遵從。獨立股東如有疑問，應諮詢彼等各自的專業顧問。獨立股東如對彼等應採取的行動有疑問，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

- (g) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所示涉及該項接納的股份數目，為該代名人就接納要約的該名實益擁有人所持有的股份總數。
- (h) 於本綜合文件及於接納表格中對要約的提述，乃包括對要約作出的任何延期及／或修訂。
- (i) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格的英文版本凌駕於其各自的中文版本。
- (j) 獨立股東在作出決定時，必須依賴彼等本身對要約人、本集團及要約條款的審查，包括所涉及的好處及風險。本綜合文件的內容(包括當中所載的任何一般意見或推薦意見)連同接納表格，不得被理解為要約人及其一致行動人士、本公司、順安證券、豐盛融資、泓港、首盛資本、領智企業融資及股份過戶登記處一方發表任何法律或商業意見。獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問以獲取專業意見。

- (k) 要約乃根據收購守則而作出。
- (l) 於本綜合文件內載有中文名稱的英文音譯(以星號(*)表示)僅作參考用途，不應被視為有關中文名稱的正式英文名稱。

1. 本集團的財務資料概要

以下載列本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個財政年度的經審核財務資料概要(乃摘錄自本公司截至2019年及2020年3月31日止兩個財政年度的年報)及本集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核財務資料概要(乃摘錄自本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告)。

羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2020年3月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表所出具的核數師報告並無載有任何保留意見。

	截至2020年			
	9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至3月31日止年度／於3月31日		
	2020年 千港元 (經審核)	2019年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經審核)	2018年 千港元 (經重列) (附註)
收益	65,417	260,950	491,839	532,127
銷售成本	(86,196)	(238,678)	(429,415)	(460,614)
毛(損)／利	(20,779)	22,272	62,424	71,513
行政開支	(15,273)	(31,831)	(40,559)	(51,062)
財務成本	(4,193)	(9,511)	(5,916)	(2,826)
除稅前(虧損)／溢利	(39,861)	(16,879)	17,075	20,147
所得稅開支	(31)	(159)	(2,409)	(4,560)
本公司擁有人應佔期間／年度 (虧損)／溢利	(39,892)	(17,038)	14,666	15,587
本公司擁有人應佔期間／年度全面 (虧損)／收入總額	(39,892)	(17,038)	18,145	22,684
本公司擁有人應佔權益	104,279	124,971	142,009	163,592
向本公司擁有人宣派及派付的股息	—	—	—	2,400
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)／盈利	(4.77)	(2.13)	1.83	1.96
每股股息	—	—	—	0.3

附註：受到投資物業的會計政策根據香港會計準則第40號由成本模式改變為公平值模式所影響，截至2018年3月31日止年度／於2018年3月31日的數字已經重列。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止財政年度及截至2020年9月30日止六個月，本集團並無錄得任何(i)全面收入或虧損總額；及(ii)非控股權益應佔溢利或虧損。

2. 本集團截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止年度的經審核綜合財務資料及本集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料

本公司須於本綜合文件內載列或提述(i)本集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料(「**2021**年中期報表」)；(ii)本集團截至2020年3月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2020**年財務報表」)；(iii)本集團截至2019年3月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2019**年財務報表」)；(iv)本集團截至2018年3月31日止年度的經審核綜合財務報表(「**2018**年財務報表」)所列示的綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同對以上財務資料的詮釋有重大關連的主要會計政策及有關已發表財務報表附註。

2021年中期報表載於本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告第2至18頁，該公告已於2020年11月30日發表。本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1130/2020113000692_c.pdf

2020年財務報表載於本公司截至2020年3月31日止年度的年報第48至125頁，該年報已於2020年7月30日發表。本公司截至2020年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0730/2020073001320_c.pdf

2019年財務報表載於本公司截至2019年3月31日止年度的年報第47至129頁，該年報已於2019年7月30日發表。本公司截至2019年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0730/lt20190730761_c.pdf

2018年財務報表載於本公司截至2018年3月31日止年度的年報第45至111頁，該年報已於2018年7月30日發表。本公司截至2018年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接連結：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0730/ltm20180730214_c.pdf

2021年中期報表、2020年財務報表、2019年財務報表及2018年財務報表(但並非於本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告、本公司截至2020年3月31日止年度的年報、本公司截至2019年3月31日止年度的年報及本公司截至2018年3月31日止年度的年報中分別所示該等年報的任何其他部份)藉提述而載入本綜合文件內，並屬於本綜合文件一部份。

3. 債項

借款

於2020年9月30日(即本綜合文件付印前就此債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的未償還債項總額約為169.7百萬港元，包括(i)銀行借款約141.2百萬港元；(ii)來自股東之貸款及其他借款約23.7百萬港元；及(iii)租賃負債約4.8百萬港元。

擔保

於2020年9月30日(即本綜合文件付印前就此債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本公司、梁錦輝先生及林先生已提供擔保及加盟集團有限公司已提供物業，以取得本集團的銀行借款及其他借款約31.0百萬港元(包括中小企融資擔保計劃項下最高約達10.8百萬港元的銀行融資)。加盟集團有限公司為一間在香港註冊成立的有限公司，由梁錦輝先生擁有50%及由林先生擁有50%。

在上述約31.0百萬港元的銀行及其他借款中，本集團已償還款項約16.9百萬港元，並將於2020年12月31日或前後償還另一筆款項約3.3百萬港元，其後將作出安排把對加盟集團有限公司財產設定的擔保權益解除。於交割及要約截止後，梁錦輝先生及林先生各自將繼續提供個人擔保，作為本集團於中小企融資

擔保計劃項下合共最高約達10.8百萬港元的銀行融資的抵押。梁錦輝先生及林先生確認，彼等具備足夠資源清償由於上述銀行融資而產生的責任。

要約人確認，要約人擬於有需要時向本集團提供擔保及／或財務支持。此外，董事會認為，進階建築工程新貸款協議項下最高達120百萬港元的貸款融資所得款項及本集團現時可用的內部財務資源(包括經營活動現金流入及備用銀行融資)將使本集團於交割後可具備足夠資金及財務支持來經營業務。

或然負債

於2020年9月30日(即本綜合文件付印前就此債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團就建築合約的履約保證金向一間銀行發出彌償保證而承擔或然負債約4.9百萬港元。

資產抵押

於2020年9月30日(即本綜合文件付印前就此債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(i)抵押存款約26.2百萬港元；(ii)賬面值約為22.3百萬港元的投資物業，已抵押作為本集團銀行借款的抵押品；(iii)賬面值約為0.2百萬港元的汽車，已被出租人根據融資租賃設定押記；及(iv)保理安排項下賬面值約為5.1百萬港元的貿易應收款項，已抵押作為本集團銀行借款、其他借款及履約保證金的擔保物。

除上述者或於本綜合文件內另作披露者外，於2020年9月30日(即本綜合文件付印前就此債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何已發行及及發行在外或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或或然負債。

於最後實際可行日期，董事確認，自2020年9月30日以來，本集團的債項及或然負債並無重大變動。

4. 重大變動

(i) 配售事項

於2020年8月7日，本公司與順安證券及貝德斯證券有限公司（作為聯席配售代理）訂立一份配售協議，內容有關由聯席配售代理向承配人配售可以每股配售股份0.125港元的配售價認購最多160,000,000股配售股份的新股份。於2020年8月20日，要約人以每股配售股份0.125港元的配售價認購配售事項項下的95,000,000股配售股份。配售事項所得款項總額為20百萬港元，而配售事項產生的所得款項淨額約為19.2百萬港元。本公司已將配售事項全部所得款項淨額應用於償還本集團的銀行貸款。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月7日、2020年8月13日及2020年8月20日的公告。

(ii) 法定要求償債書

於2020年1月14日，祐光工程有限公司（「祐光」，一間指定分包商）向進階建築工程送達一份法定要求償債書（「法定要求償債書」），有關於指定分包香港的改建及加建工程而引起金額為4,987,048.68港元的付款爭議（「指稱債務」）。於2020年1月24日，進階建築工程申請禁制令，約制祐光根據法定要求償債書提出任何將進階建築工程清盤的呈請。於2020年10月23日，香港高等法院駁回進階建築工程尋求獲頒發的禁制令。其後於2020年10月30日，祐光向進階建築工程發出將進階建築工程清盤的呈請。於2020年11月3日，本公司已全數清償指稱債務連同利息。就該呈請而言，本公司及祐光已於2020年11月9日發出同意傳票，以申請許可撤回該呈請。於2020年11月26日，本公司接獲高等法院發出的經蓋章法院命令，指高等法院已頒令（其中包括）許可呈請人撤回該呈請。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月10日及2020年11月26日的公告。

(iii) 本集團截至2020年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料

如本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告（已於2020年11月30日發表）中披露，本集團於截至2020年9月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔綜合虧損淨額約39.9百萬港元，對比截至2019年9月30日止六個月則為綜合溢利淨額約0.6百萬港元。本集團業績錄得虧損乃由於以下綜合影響所致：(i) 鑒於建造業日益嚴峻的競爭環境，截至2020年9月30日止六個月內的在建項目相對於截至2019年9月30日止期間的在建項目，毛利率下降；(ii) 鑒於劇烈競爭、新型

冠狀病毒病(新冠肺炎)疫情爆發帶來的負面影響及香港整體經濟低迷，本集團在公營及私營建造市場獲判授的項目數量減少；及(iii)由於若干項目意外延長完工時間，為趕及此等若干在建項目的進度及維持施工質量產生額外成本，因而造成項目超支。

除上述者外，董事確認，自2020年3月31日(即本集團最近期已發表經審核財務報表的結算日)起及直至最後實際可行日期止，本集團的財務或經營狀況或前景並無重大變動。

1. 責任聲明

董事共同及個別地就本綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知，本綜合文件中表達的意見(要約人的唯一董事所表達的意見除外)乃經過適當及審慎考慮後才達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件所載任何聲明具誤導成份。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為200,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.10港元的股份，其中960,000,000股股份為已發行及繳足或入賬列作繳足股款。所有現有的已發行股份均已繳足股款，並在所有方面均享有同等權益，包括所有有關股本、股息及表決的權利。

除發行160,000,000股配售股份外，自2020年3月31日(即本公司最近期經審核財務報表的結算日)以來，本公司並無發行任何股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無由本公司所發行的可換股證券、認股權證、期權、衍生工具或其他證券乃可轉換或可交換為已發行股份或其他類別的股權。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市規則與董事進行證券交易有關的規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據收購守則須予以披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（不包括董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

於股份的好倉

股東姓名	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	佔已發行股份概約百分比
要約人	實益擁有人	689,600,000	71.83%
侯女士	受控法團的權益(附註1)	689,600,000	71.83%
Aurum Hill Limited	實益擁有人	65,000,000	6.77%
張錠堅	受控法團的權益(附註2)	65,000,000	6.77%
順安貸款	持有股份的保證權益的人(附註3)	689,600,000	71.83%
Front Vantage Limited	受控法團的權益(附註4)	689,600,000	71.83%
CIS Holdings Limited	受控法團的權益(附註5)	689,600,000	71.83%

附註：

- 這指侯女士透過要約人持有的權益，要約人持有689,600,000股股份。由於要約人由侯女士全資及實益擁有，故根據證券及期貨條例第XV部，侯女士被視為於要約人所持689,600,000股股份中擁有權益。

2. 這指張錠堅先生透過 Aurum Hill Limited 持有的權益，該公司持有 65,000,000 股股份。由於 Aurum Hill Limited 由張錠堅先生全資及實益擁有，故根據證券及期貨條例第 XV 部，張先生被視為於 Aurum Hill Limited 所持 65,000,000 股股份中擁有權益。
3. 順安貸款持有 689,600,000 股股份的保證權益。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，順安貸款被視為於 689,600,000 股股份中擁有權益。
4. 順安貸款乃由 Front Vantage Limited 全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，Front Vantage Limited 被視為於順安貸款持有保證權益的 689,600,000 股股份中擁有權益。
5. Front Vantage Limited 乃由 CIS Holdings Limited 全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第 XV 部，CIS Holdings Limited 被視為於順安貸款持有保證權益的 689,600,000 股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（不包括董事及本公司主要行政人員）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 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 336 條已登記於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值 5% 或以上的權益。

4. 本公司證券交易及權益

於有關期間內，(i) 除出售股份外，概無董事以代價進行本公司任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、期權或涉及本公司任何股份或證券的衍生工具的交易；及(ii) 概無本公司及董事擁有或控制或以代價進行要約人任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、期權或涉及要約人股份或證券的衍生工具的交易。

除該 95,000,000 股配售股份及買賣協議項下的出售股份外，於要約期（定義見收購守則）開始（即該聯合公告刊發日期）前的六個月期間內，要約人或其一致行動人士概無買賣亦無擁有本公司任何其他股份或有關證券（定義見收購守則規則 22 條註釋 4）。

於最後實際可行日期，

- (a) 除要約人所持有的 95,000,000 股配售股份及出售股份外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示任何投票權或本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券的任何衍生工具的權利；

- (b) 並無任何由要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一致行動人士所擁有、控制或指示或已訂立且涉及本公司證券的已發行衍生工具；
- (c) 除認購該95,000,000股配售股份及根據買賣協議購買出售股份外，於有關期間內，要約人及其任何一致行動人士概無以代價進行本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券的任何衍生工具的交易；
- (d) 要約人及其一致行動人士概無已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條註釋4)；
- (e) 除根據貸款融資協議的條款質押要約股份及出售股份及涉及689,600,000股股份的賬戶押記外，並無任何股東與要約人或要約人的任何一致行動人士已訂立收購守則規則22條註釋8所述任何性質的任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式作出的安排)；
- (f) 除根據貸款融資協議的條款質押要約股份及出售股份及涉及689,600,000股股份的賬戶押記外，要約人與順安貸款之間或者要約人或要約人的任何一致行動人士與任何其他人士之間，不存在收購守則規則22條註釋8第三段所述任何性質的任何安排(不論是透過期權、彌償保證或其他形式作出的安排)；
- (g) 要約人及／或其一致行動人士概無已接獲任何接納或拒絕接納要約的不可撤回承諾；
- (h) 並無任何要約須遵守的條件；
- (i) 並無任何由要約人或其任何一致行動人士所訂立且涉及本公司證券的已發行衍生工具；
- (j) 除貸款融資協議、股份押記、賬戶押記及債權證外，並無任何有關依據要約所取得的任何證券將會轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；
- (k) 除買賣協議外，並無任何由要約人或其任何一致行動人士與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間訂立而與要約有任何關連或取決於要約的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；

- (l) 並無任何由要約人或其一致行動人士(作為一方)與賣方及彼等任何一方的一致行動人士或任何其他股東(作為另一方)之間訂立而根據收購守則規則25條構成一項特別交易的諒解、協議或安排；
- (m) 除出售股份的總代價(即167,231,250港元)外，並無任何由要約人或其任何一致行動人士就買賣出售股份而向賣方或彼等任何一方的任何一致行動人士所支付或將予支付屬於任何形式的其他代價、報酬或利益；及
- (n) 並無任何由(1)任何股東；與(2)(a)要約人及其一致行動人士；或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間訂立屬於收購守則規則25條所指的諒解、安排、協議或特別交易。

5. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 概無本公司的附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金、根據收購守則項下「一致行動」的定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」的定義第(2)類別為本公司聯繫人的人士於有關期間擁有或控制本公司任何股份或可換股證券、期權、認股權證或衍生工具，或以代價進行本公司任何該等證券的交易；
- (ii) 並無由任何人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」的定義第(2)、(3)及(4)類別為本公司聯繫人的任何人士之間訂立收購守則規則22條註釋8所述性質的安排，而該等人士亦無於有關期間擁有、控制或以代價進行本公司所發行任何股份或任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具的交易；
- (iii) 並無由任何與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理的本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，亦無有關人士於有關期間內以代價進行本公司任何該等證券的交易；
- (iv) 概無董事實益擁有任何受要約所規限的股權；
- (v) 本公司及董事概無已租用或借出任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；

- (vi) 並無已向或將會向任何董事給予利益以補償其失去職位或其他與要約有關的損失；
- (vii) 除買賣協議外，並無任何由任何董事與任何其他人士之間所訂立以要約的結果為條件或取決於該結果或關乎要約其他事宜的協議或安排；及
- (viii) 並無由要約人訂立而任何董事於當中擁有重大私人利益的重大合約。

7. 服務合約

本公司已與其執行董事訂立服務協議。本公司與梁錦輝先生及林先生各自訂立一份日期為2020年3月14日的服務協議，據此，梁錦輝先生及林先生各自獲委任為執行董事，初步任期為三(3)年，自2020年3月14日開始及至2023年3月13日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次續期三年。梁錦輝先生及林先生各自於彼等各自的服務協議期限內可獲發年度薪酬2,500,000港元(包括房屋津貼)。梁錦輝先生及林先生各自亦可獲享董事會全權酌情認為恰當的附加福利。根據本公司的組織章程細則，彼等各自作為執行董事的委任將須輪值退任及可重選連任。

根據訊達工程與梁展鴻先生所訂立日期為2020年4月1日的服務協議，梁展鴻先生獲委任為訊達工程董事的初步任期為三(3)年，自2020年4月1日開始及至2023年3月31日結束，除非以不少於一個月的書面通知終止，否則於任期屆滿時可自動逐次續期三年。梁展鴻先生於其服務協議期限內可獲發年度薪酬780,000港元(包括房屋津貼)。梁展鴻先生亦可獲享訊達工程董事會全權酌情認為恰當的附加福利。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或相聯法團已訂立或建議訂立任何服務合約，而有關合約(i)(包括連續性及訂明限期的合約)於要約期開始日期前6個月內已經訂立或修訂；或(ii)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)為有效期達12個月以上的訂明限期合約(不論通知期長短)；或(iv)不可由僱主於一年內在支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止。

8. 重大合約

以下為本集團的成員公司於2020年10月29日(即要約期開始日期)前兩年內及直至最後實際可行日期止訂立屬於或可能屬於重大的合約(並非本集團所經營或擬經營的業務在日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司、順安證券及貝德斯證券有限公司所訂立日期為2020年8月7日有關配售事項的配售協議，據此，本公司從配售事項中收取所得款項總額20百萬港元；及
- (b) 於2020年5月28日，進階建築工程為梁錦輝先生向滙豐人壽保險(國際)有限公司(「滙豐人壽」)購買一份自2020年5月29日起生效的人壽保險單，並向滙豐人壽投入初步單筆保費1,494,337美元(相當於約11,655,829港元)。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團有以下訴訟及仲裁：

- (a) 於2017年10月10日，何夢梨女士(「何女士」)針對圓渾建築有限公司(「圓渾」，為總承建商)及進階建築工程(為圓渾的分包商)展開一宗人身傷害訴訟，就2016年9月26日何女士受僱於進階建築工程期間在香港一個建築地盤工作時發生一宗意外招致的人身傷害提出損害賠償申索(並無列明申索金額，但將由法院評定)。根據圓渾提供的資料，上述人身傷害案件於現階段並無進一步進展；
- (b) 於2020年1月14日，祐光工程有限公司(「祐光」，一間指定分包商)向進階建築工程送達一份法定要求償債書(「法定要求償債書」)，有關於指定分包香港的改建及加建工程而引起金額為4,987,048.68港元的付款爭議(「指稱債務」)。於2020年1月24日，進階建築工程申請禁制令，約制祐光根據法定要求償債書提出任何將進階建築工程清盤的呈請。於2020年10月23日，香港高等法院駁回進階建築工程尋求獲頒發的禁制令。其後於2020年10月30日，祐光向進階建築工程發出一項呈請(「該呈請」)，要求將進階建築工程清盤。於2020年11月3日，本公司已全數清償指稱債務連同利息。就該呈請而言，本公司及祐光已於2020年11月9日發出同意傳票，以申請許可撤回該呈請。於2020年11月26日，本公司接獲高等法院發出的經蓋章法院命令，指高等法院已頒令(其中包括)許可呈請人撤回該呈請；

- (c) 於2020年9月14日，陳其昌先生(「陳先生」)向中國港灣工程有限責任公司(「中國港灣」，為總承建商)及向進階建築工程(為中國港灣的分包商)送達傳訊令狀，就2017年10月25日陳先生受僱於進階建築工程期間在香港一個建築地盤工作時發生一宗意外招致的人身傷害、損失及損害提出損害賠償申索合共約2,940,000港元。於2020年9月15日，進階建築工程簽署認收傳訊令狀書。以上訴訟仍處於初步階段，並將於2021年2月26日進行核對列表審核聆訊；及
- (d) 於2020年7月31日，綠尤投資有限公司就涉及香港改建及加建工程總合約引起金額為15,650,971.70港元的爭議，向進階建築工程發出及送達仲裁通知書。以上仲裁仍在進行中，並處於初步階段。

於最後實際可行日期，除上述者外，本集團並無成員公司牽涉於任何將會對本公司的營運構成重大或不利影響的訴訟或仲裁或申索，而就董事所知，本集團成員公司亦無尚未了結或威脅進行或面臨任何將會對本公司的營運構成重大或不利影響的訴訟、仲裁或申索。

10. 市場價格

下表列示於(a)有關期間各曆月最後成交日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期聯交所所報股份的收市價。

日期	股份的 每股收市價 (港元)
2020年4月29日	0.154
2020年5月29日	0.12
2020年6月30日	0.098
2020年7月31日	0.099
2020年8月31日	0.13
2020年9月30日	0.238
2020年10月14日(最後交易日)	0.29
2020年10月30日	0.275
2020年11月30日	0.275
2020年12月1日(最後實際可行日期)	0.275

於有關期間內：

- a. 聯交所所報的股份最高收市價為於2020年10月14日的每股股份0.29港元；及
- b. 聯交所所報的股份最低收市價為於2020年7月24日及27日的每股股份0.095港元。

11. 專家資格及同意

以下為發表本綜合文件所載或所述見解或意見的專家的資格：

名稱	資格
首盛資本集團 有限公司	持牌進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
領智企業融資 有限公司	持牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

首盛資本及領智企業融資各自己發出其書面同意，同意本綜合文件的刊行及按所刊發的形式及涵義轉載其函件、報告及／或引述其名稱，且並無撤回其有關同意。

於最後實際可行日期，首盛資本及領智企業融資並無於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無任何權利（不論在法律上是否可予執行）認購或提名他們認購本集團任何成員公司的證券，以及彼等並無於自2020年3月31日（即本公司最近期已發表經審核綜合財務報表的結算日）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

12. 一般資料

- (i) 本公司的註冊辦事處地址為2nd Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman KY1-1103, Cayman Islands，其香港總辦事處及主要營業地點為香港九龍荔枝角寶輪街9號14樓。
- (ii) 獨立財務顧問的註冊辦事處地址為香港中環干諾道中111號永安中心11樓1108室。
- (iii) 本綜合文件及接納表格的英文版本及中文譯本如有任何歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

以下文件自本綜合文件日期起直至及包括截止日期或要約失效或被撤回當日（以較早發生者為準）期間的星期一至星期五（公眾假期除外）上午9時正至下午5時正的正常辦公時間內，在(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站(www.milestone.hk)；及(ii)本公司的香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港九龍荔枝角寶輪街9號14樓）可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年3月31日、2019年3月31日及2020年3月31日止三個年度各年的年報及本公司截至2020年9月30日止六個月的中期業績公告；
- (c) 本綜合文件第17至29頁所載的董事會函件；
- (d) 本綜合文件第30至31頁所載的獨立董事委員會函件；

- (e) 本綜合文件第32至58頁所載的獨立財務顧問函件；
- (f) 本附錄內「11.專家資格及同意」一段中所述的書面同意；
- (g) 本附錄內「7.服務合約」各段中所述的服務合約；
- (h) 本附錄內「8.重大合約」一段中所述的重大合約；及
- (i) 本綜合文件及隨附的接納表格。

1. 責任聲明

要約人的唯一董事就本綜合文件所載資料(與本集團及賣方有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件中表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經過適當及審慎考慮後才達致，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以令本綜合文件所載任何聲明具誤導成份。

2. 權益披露

要約人及其一致行動人士於本公司的權益

要約人由侯女士全資及實益擁有，彼亦為要約人的唯一董事。

於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士(包括要約人的唯一董事)擁有或控制合共689,600,000股股份，佔本公司全部已發行股本約71.83%。除上述者外，要約人及其一致行動人士並無於本公司任何股份、認股權證、期權、衍生工具或附帶股份轉換或認購權的證券中擁有任何其他權益。

於最後實際可行日期，除689,600,000股股份外，要約人及其一致行動人士概無於本公司的有關證券(定義見收購守則規則22條註釋4)中擁有任何權益。

3. 要約人於本公司的權益及交易的額外披露

除要約人根據已於2020年8月20日完成的配售事項以每股配售股份0.125港元認購的95,000,000股配售股份，及要約人根據已於2020年10月15日進行交割的買賣協議以每股出售股份0.28125港元收購的594,600,000股出售股份外，於要約期(定義見收購守則)開始(即該聯合公告刊發日期)前六個月期間內，要約人或其一致行動人士概無以代價進行本公司任何其他股份或有關證券(定義見收購守則規則22條註釋4)的交易或擁有有關股份或證券。

於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人所持有的95,000,000股配售股份及出售股份外，要約人及其一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示任何投票權或本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券的任何衍生工具的權利；

- (ii) 並無任何由要約人、其最終實益擁有人及／或其任何一致行動人士所擁有、控制或指示或已訂立且涉及本公司證券的已發行衍生工具；
- (iii) 除認購該95,000,000股配售股份及根據買賣協議購買出售股份外，於有關期間內，要約人及其任何一致行動人士概無以代價進行本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券的任何衍生工具的交易；
- (iv) 要約人及其一致行動人士概無已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條註釋4)；
- (v) 除根據貸款融資協議的條款質押要約股份及出售股份及涉及689,600,000股股份的賬戶押記外，並無任何股東與要約人或要約人的任何一致行動人士已訂立收購守則規則22條註釋8所述性質的任何安排；
- (vi) 除質押要約股份及出售股份及根據貸款融資協議的條款涉及689,600,000股股份的賬戶押記外，要約人與順安貸款之間或者要約人或要約人的任何一致行動人士與任何其他人士之間，不存在收購守則規則22條註釋8第三段所述性質的任何安排；
- (vii) 除買賣協議外，並無任何由要約人或其一致行動人士身為其中一方而涉及彼等可能會或可能不會援引或試圖援引要約某項先決條件或條件的情況的協議或安排；
- (viii) 要約人及／或其一致行動人士概無已接獲任何接納或拒絕接納要約的不可撤回承諾；
- (ix) 並無任何要約須遵守的條件；
- (x) 並無任何由要約人或其任何一致行動人士所訂立且涉及本公司證券的已發行衍生工具；
- (xi) 除貸款融資協議、股份押記、賬戶押記及債權證外，並無任何有關依據要約所取得的任何證券將會轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；
- (xii) 除順安貸款作為根據貸款融資協議、股份押記、賬戶押記、債權證及出售股份股份押記(有關條款載列於下文)所持有股份的受押人的擔保權益外，

順安貸款並無持有、擁有或控制或指示任何投票權或本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或涉及該等證券的任何衍生工具的權利。

股份押記

日期為2020年10月15日的股份押記乃由要約人以順安貸款為受益人，就要約人或其一致行動人士根據要約將予收購的股份（不包括出售股份），以第一固定押記的方式簽立，作為要約人根據貸款融資協議履行支付及清償有抵押責任的持續擔保，以換取順安貸款同意向要約人提供貸款融資。

賬戶押記

日期為2020年10月15日的賬戶押記乃由要約人以順安貸款為受益人，對要約人於順安證券所開立證券賬戶中的一切權利、所有權及權益，以第一固定押記方式設定，作為要約人根據貸款融資協議履行支付及清償有抵押責任的持續擔保。於最後實際可行日期，該等證券賬戶的現有信貸結餘為689,600,000股股份。

債權證

日期為2020年10月15日的第一級債權證乃由要約人以順安貸款為受益人而授予，涉及要約人全部業務、財產、資產、商譽、權利及收益，作為要約人根據貸款融資協議履行支付及清償有抵押責任的持續擔保，以換取順安貸款同意向要約人提供貸款融資。

出售股份股份押記

日期為2020年10月15日的出售股份股份押記乃由要約人以順安貸款為受益人，就要約人實益擁有的出售股份，以第一固定押記的方式簽立，作為要約人根據貸款融資協議履行支付及清償有抵押責任的持續擔保，以換取順安貸款同意向要約人提供貸款融資；

- (xiii) 除買賣協議外，並無任何由要約人或其任何一致行動人士與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間訂立而與要約有任何關連或取決於要約的協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；

- (xiv)並無任何由要約人或其一致行動人士(作為一方)與賣方及彼等任何一方的
一致行動人士或任何其他股東(作為另一方)之間訂立而根據收購守則規則
25條構成一項特別交易的諒解、協議或安排；
- (xv)除出售股份的總代價(即167,231,250港元)外，並無任何由要約人或其任何
一致行動人士就買賣出售股份而向賣方或彼等任何一方的任何一致行動人
士所支付或將予支付屬於任何形式的其他代價、報酬或利益；
- (xvi)並無任何由任何股東與要約人及其一致行動人士之間訂立的諒解、安排或
協議或特別交易；及
- (xvii)並無將會向任何董事給予以補償其失去職位或其他與要約有關的損失的利
益。

4. 專家資格及同意

以下為發表本綜合文件所載或所述見解或意見的專家的資格：

名稱	資格
豐盛融資有限公司	持牌進行證券及期貨條例項下第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)受規管活動的法團
順安證券資產管理 有限公司	持牌進行證券及期貨條例項下第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)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團
泓港企業融資 有限公司	持牌進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團

豐盛融資、順安證券及泓港各自己發出其書面同意，同意本綜合文件的刊行及按所刊發的形式及涵義轉載其函件、意見及／或引述其名稱，且並無撤回其有關同意。

5. 一般事項

於最後實際可行日期，

- a. 要約人的唯一實益擁有人及董事為侯女士。要約人的一致行動集團的主要成員為要約人、侯女士及順安貸款。
- b. 要約人的註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- c. 要約人的通訊地址為香港灣仔譚臣道98號運盛大廈15B室。
- d. 侯女士(要約人的唯一董事兼唯一股東)的通訊地址為香港九龍何文田嘉道理道75號地下。
- e. 順安貸款的註冊辦事處位於香港灣仔告士打道181-185號中怡大廈21樓A室。
- f. 順安貸款的唯一董事為郭柏權，而順安貸款的控股公司的唯一董事為麥棧貴。
- g. 順安貸款由Lun Shunhua、Tan Shenning、Kan King Yee Karen、Chu Wai Leung及另外兩名各自持有順安貸款的控股公司已發行股份總數少於5%的股東擁有。
- h. 豐盛融資的主要營業地址為香港中環德輔道中135號華懋廣場II期14樓A室。
- i. 泓港的主要營業地址為香港德輔道中166-168號E168大樓5樓。
- j. 順安證券的主要營業地址為香港灣仔告士打道181-185號中怡大廈21樓。
- k. 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

6. 備查文件

以下文件自本綜合文件日期起直至及包括截止日期或要約失效或被撤回當日(以較早發生者為準)期間的星期一至星期五(公眾假期除外)上午9時正至下午5時正的正常辦公時間內,在(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站(www.milestone.hk);及(ii)本公司的香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港九龍荔枝角寶輪街9號14樓)可供查閱:

- a. 要約人的組織章程大綱及細則;
- b. 豐盛融資及泓港函件,其全文載於本綜合文件第8至16頁;
- c. 本附錄四內「4.專家資格及同意」一節中所述的書面同意;及
- d. 買賣協議。