

# 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時時服務有限公司股份，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。

何應財

**shishi**  
Shi Shi Services Limited  
時時服務有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8181)

有關由擎天證券有限公司  
為及代表何應財  
提出之強制無條件現金要約以收購  
時時服務有限公司全部已發行股份  
(何應財及  
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

要約方的財務顧問



本公司的財務顧問



榮高金融有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問



要約方的要約代理



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。

擎天證券函件載於本綜合文件第8至17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18至25頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第26至27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28至53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。過戶登記處聯合證券登記有限公司(地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室)必須不遲於2024年11月11日(星期一)下午四時正或要約方根據收購守則在執行人員的同意下可能釐定及公佈的較後時間及／或日期收到要約的接納書。

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)閱讀本綜合文件中的「重要提示」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，以及繳納就該等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[www.shishiservices.com.hk](http://www.shishiservices.com.hk)上登載。

2024年10月21日

---

## GEM 之特色

---

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

---

## 目 錄

---

	頁次
預期時間表.....	iii
重要提示.....	v
釋義.....	1
擎天證券函件.....	8
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	26
普頓資本函件.....	28
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 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本集團的一般資料.....	IV-1
附錄五 — 要約方的一般資料.....	V-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。要約方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) .. 2024年10月21日(星期一)

要約開始可供接納(附註1)..... 2024年10月21日(星期一)

接納要約的最後時間及日期(附註2及5) ..... 2024年11月11日(星期一)  
下午四時正

截止日期(附註3及5) ..... 2024年11月11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2024年11月11日(星期一)  
下午七時正

就於截止日期下午四時正或之前根據要約收到的

有效接納寄發匯款的最後日期(附註4及5) ..... 2024年11月20日(星期三)

附註：

1. 要約為無條件，於2024年10月21日(星期一)(即本綜合文件的寄發日期)及自該日起公開可供接納，並於該日及自該日起可供接納，直至截止日期下午四時正為止。除本綜合文件附錄一「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。除非要約方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2024年11月11日(星期一)下午四時正為止。要約方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)

---

## 預期時間表

---

的日期為止。要約方與本公司將聯合刊發一份有關任何延期要約的公佈，該公佈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，將盡快惟無論如何於過戶登記處收到所有有關文件以使要約項下的接納完整及有效當日後的七(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. 倘出現惡劣天氣信號(定義見GEM上市規則)，則接納要約的最後時間及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將不會生效：
  - (a) 根據收購守則規則15.1接納要約的最後日期或根據收購守則規則19.1刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正前任何本地時間在香港生效，但於中午十二時正或之後取消，則該等日期(視情況而定)將仍為同一營業日；或
  - (b) 於根據收購守則規則15.1接納要約的最後日期或根據收購守則規則19.1刊發截止公告的日期或根據要約就有效接納而寄發應付股款的最後日期，於中午十二時正及／或之後任何本地時間在香港生效，則該等日期(視情況而定)將重訂為中午十二時正及／或之後任何本地時間並無惡劣天氣信號或情況生效的下一個營業日或執行人員可能根據收購守則批准的有關其他日期。
6. 除上述者外，倘接納要約及寄發匯款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。要約方與本公司將在切實可行範圍內盡快以公佈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法規，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。

海外股東的任何接納將被視為構成該等海外股東向要約方作出的聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定，而根據所有適用法律，該接納將屬合法、有效及具約束力。該等海外股東如有疑問，務請諮詢彼等各自的專業顧問。

要約方及其一致行動人士、本公司、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本、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。有關詳情請參閱「擎天證券函件」中的「海外股東」一段及本綜合文件附錄一。

### 有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不確定因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於GEM上市規則及／或收購守則)的規定外，要約方及本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見的責任。

---

## 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	具有收購守則賦予的涵義
「經調整資產淨值」	指	本公司擁有人應佔本集團經調整綜合資產淨值，其計算方法載於本綜合文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一段
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2022年8月1日採納的經修訂及重列的組織章程細則
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2024年11月11日(星期一)，即要約截止日期，即不少於本綜合文件刊發日期後21日的日期，或倘要約延期，則為經執行人員同意且根據收購守則，要約方可能釐定及宣佈的任何隨後截止日期
「本公司」	指	時時服務有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所GEM上市(股份代號：8181)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成銷售股份的買賣，於2024年9月30日落實

---

## 釋 義

---

「綜合文件」	指	由要約方及本公司根據收購守則就要約共同向股東刊發的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約的詳情(隨附接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自發出的意見函
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「代價」	指	要約方就收購銷售股份向賣方支付的代價，為36,938,245港元
「控股股東」	指	具有GEM上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何授權代表
「融資」	指	根據融資協議授出的貸款融資，限額為30,000,000港元
「融資協議」	指	擎天證券(作為貸款人)與要約方(作為借款人)就擎天證券僅為結算要約而向要約方授出的融資於2024年9月13日訂立的貸款融資協議
「融資押記」	指	由要約方(作為押記人)以擎天證券(作為承押記人)為受益人就銷售股份、於接納要約時將轉讓予要約方之要約股份及要約方於擎天證券之證券賬戶訂立日期為2024年9月13日的押記，作為融資的抵押
「首份貸款協議」	指	黃先生(作為借款人)與要約方(作為貸款人)訂立日期為2023年10月20日的貸款協議，據此，要約方同意向黃先生授出本金總額為3,000,000港元的一般用途無抵押貸款，年利率為15%，須於2023年11月20日償還



---

## 釋 義

---

「接納表格」	指	有關要約的接納及股份過戶表格
「GEM」	指	聯交所營運的GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H Family」	指	H Family Company Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方的唯一股東
「H Trust」	指	全權家族信託以HSBC International Trustee Limited為受託人，黃先生為財產授予人、委任人、保護人及受益人之一。HSBC International Trustee Limited作為受託人直接持有H Family的全部已發行股本
「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	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事，即林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生組成，旨在就要約向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「普頓資本」	指	普頓資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就有關要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委聘的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約方及其一致行動人士以外的股東

---

## 釋 義

---

「聯合公佈」	指	要約方與本公司就(其中包括)買賣協議及要約發佈日期為2024年9月30日的聯合公佈
「最後交易日」	指	2024年9月27日,即聯合公佈刊發前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2024年10月18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
「貸款」	指	根據貸款協議由要約方向賣方授出之本金總額為35,000,000港元的貸款
「貸款協議」	指	首份貸款協議、第二份貸款協議及第三份貸款協議的統稱(經日期為2024年7月10日的第三份貸款補充協議所修訂及補充)
「貸款股份押記」	指	賣方於緊接完成前擁有的626,071,950股股份的股份押記,作為貸款抵押的一部分
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2022年8月1日採納的經修訂及重列的組織章程大綱
「黃先生」	指	黃黎明先生,本公司執行董事兼主席,以及H Trust的財產授予人、保護人及受益人之一
「要約」	指	擎天證券根據收購守則代表要約方提出有關收購全部要約方及其一致行動人士未擁有或同意將予收購的已發行股份之強制無條件現金要約
「要約方」	指	執行董事何應財先生
「要約期」	指	由2024年9月30日(即聯合公佈日期)開始直至截止日期或要約方根據收購守則在執行人員的同意下可能決定延期或修訂要約的其他時間及/或日期為止的期間

---

## 釋 義

---

「要約價」	指	每股要約股份0.059港元
「要約股份」	指	全部已發行股份(要約方或其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購者除外)
「未償還債務」	指	賣方根據貸款協議結欠要約方的未償還債務36,829,538港元，包括貸款本金額35,000,000港元及其應計利息1,829,538港元
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「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
「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室
「有關期間」	指	由2024年3月30日(即聯合公佈日期前六個月當日)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)與要約方(作為買方)於2024年9月30日就銷售股份買賣訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議條款由賣方出售予要約方的626,071,950股股份
「第二份貸款協議」	指	黃先生(作為借款人)與要約方(作為貸款人)訂立日期為2023年11月7日的貸款協議，據此，要約方同意向黃先生授出本金總額為5,000,000港元的一般用途無抵押貸款，年利率為15%，須於2023年12月6日償還

---

## 釋 義

---

「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「擎天資本」	指	擎天資本有限公司，一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為要約方有關要約的財務顧問
「擎天證券」	指	擎天證券有限公司，一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之法團，為代表要約方提出要約的代理
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「第三份貸款協議」	指	賣方(作為借款人)、要約方(作為貸款人)及黃先生(作為擔保人)訂立日期為2024年4月23日的貸款協議，據此，要約方同意向賣方授出本金總額為29,574,520港元的一般用途有抵押貸款，年利率為15%，須於2024年7月31日償還，其包括(a)先前未償還款項8,574,520港元，相當於根據首份貸款協議及第二份貸款協議的本金額及其應計利息；及(b)金額為21,000,000港元，由要約方於2024年4月23日向賣方墊付並於2024年7月31日到期由賣方應付要約方的新貸款
「賣方」	指	Heng Sheng Capital Limited (音譯為恒生資本有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為H Family的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「榮高金融」 指 榮高金融有限公司，一間可從事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)受規管活動的持牌法團，為本公司有關要約的財務顧問

「%」 指 百分比



擎天證券有限公司

香港上環干諾道中111號永安中心12樓1208室

敬啟者：

**擎天證券有限公司  
為及代表何應財  
提出之強制無條件現金要約以收購  
時時服務有限公司全部已發行股份  
(何應財及  
其一致行動人士  
已擁有或同意將予收購的股份除外)**

**緒言**

茲提述要約方與 貴公司共同刊發日期為2024年9月30日的聯合公佈，內容有關(其中包括)買賣協議及要約。

於2024年9月30日(聯交所交易時段後)，要約方(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約方已同意購買，且賣方已同意銷售合共626,071,950股股份(即銷售股份)，佔於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約55.45%，總代價為36,938,245港元，相當於每股銷售股份約0.059港元，經參考(其中包括) 貴公司現行市價後，由要約方及賣方經公平磋商後協定。代價於完成後經(a)透過抵銷賣方應付要約方的未償還債務；及(b)以現金支付餘額108,707港元悉數結清。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，(i)要約方及其一致行動人士共同於合共626,071,950股股份中擁有權益，佔於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約55.45%；及(ii)賣方於股份中不再擁有任何權益。

---

## 擎天證券函件

---

根據收購守則規則26.1，於完成後，要約方有責任就收購全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外)作出強制無條件現金要約。

本函件構成本綜合文件的一部分，並載列(其中包括)要約的條款、要約方的資料及要約方對 貴集團的意向的詳情。有關接納要約的條款及程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。

於決定是否接納要約前，獨立股東務請審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「普頓資本函件」、隨附接納表格及構成本綜合文件一部分之各附錄所載資料，且如有疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

### 要約

擎天證券現正為及代表要約方遵照收購守則按以下基準提出要約：

**每股要約股份 . . . . . 現金0.059港元**

要約項下要約價每股要約股份0.059港元與根據買賣協議要約方應付每股銷售股份的購買價相同。

根據收購守則，要約向全體股東(要約方及其一致行動人士除外)提呈。根據要約將予收購的要約股份將悉數繳足，且不附帶一切產權負擔連同其附帶的一切權利，包括但不限於收取於提呈要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣派任何尚未派付的股息；及(ii)其無意於要約截止當日或之前作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

要約在所有方面為無條件，且不會以接獲最低數目的要約股份的接納為條件。

**要約方確認要約價為最終定價並將不會提高。**

---

## 擎天證券函件

---

緊隨完成後及於最後實際可行日期，貴公司已發行1,128,986,665股股份，當中的626,071,950股股份由要約方及其一致行動人士持有(佔貴公司已發行股本約55.45%)。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，貴公司並無其他已發行有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

要約的條款及接納要約的程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。

### 價值比較

每股要約股份的要約價0.059港元較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.121港元折讓約51.24%；
- (ii) 在最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.078港元折讓約24.36%；
- (iii) 緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0716港元折讓約17.60%；
- (iv) 緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0701港元折讓約15.83%；
- (v) 緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0708港元折讓約16.67%；
- (vi) 於2024年3月31日(如貴公司截至2024年3月31日止年度的年報所載)貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.198港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約70.20%；及
- (vii) 於2024年7月31日未經審核經調整資產淨值每股股份約0.196港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約69.90%。



### 最高及最低股份價格

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為每股股份0.121港元（於2024年10月18日）及每股股份0.057港元（於2024年9月3日及2024年9月4日）。

### 要約價值

於最後實際可行日期，已發行1,128,986,665股股份。按每股要約股份要約價0.059港元的基準計算，貴公司全部已發行股本的價值為66,610,213.24港元。按要約涉及502,914,715股股份的基準計算並假設要約截止前已發行股份數目概無變動，要約的價值為29,671,969港元。

### 確認要約可用的財務資源

就要約應付最高付款義務29,671,969港元須以現金結付。要約方擬透過融資作出融資及支付要約項下的全部應付代價。要約方已與擎天證券訂立融資協議，據此，要約方須將銷售股份、要約方根據要約將予收購的所有要約股份及要約方於擎天證券的證券賬戶抵押作為抵押品（即融資押記）。

要約方確認，償還融資的利息或就融資的任何負債（或然或其他）作出的擔保將不會在很大程度上依賴 貴公司的業務。

擎天資本（即就要約而言為要約方的財務顧問）信納要約方現時及將會獲得足夠財務資源履行要約獲悉數接納時的最高付款義務。

### 接納要約的影響

通過接納要約，獨立股東將向要約方出售其股份（不附帶一切產權負擔連同其附帶的一切權利，包括但不限於收取於提呈要約日期（即本綜合文件日期）或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利）。貴公司並無宣派任何尚未派付的股息且 貴公司於要約截止前並無意宣派、作出或派付任何股息。

任何獨立股東接納要約將被視作構成有關人士作出如下保證，即有關人士根據要約出售的全部股份均不附帶一切產權負擔連同其附帶的一切權利，包括但不限於提呈要約日期或之後所宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

要約在所有方面為無條件，且不會以接獲最低數目的要約股份的接納為條件。除根據收購守則另行獲得批准外，要約的接納乃不可撤銷及無法被撤回。

### 香港印花稅

就接納要約產生的賣方香港從價印花稅，乃按就有關接納應付的代價或(如較高)該等接納要約股份的市值的0.1%計算，將自應付接納要約的獨立股東的款項中扣除。要約方將按照香港法例第117章印花稅條例代表接納要約的獨立股東安排繳納賣方從價印花稅，並就接納要約及轉讓相關股份繳納買方香港從價印花稅。

### 海外股東

向任何海外股東提呈要約，可能受彼等居住的相關司法管轄區的適用法律及法規所影響。海外股東應了解及遵守任何適用的法律及監管規定，並在必要時諮詢彼等自身的專業顧問及／或尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須負責確保就接納要約全面遵守相關司法管轄區的法律及法規(包括就有關司法管轄區取得任何可能需要的政府或其他同意，或辦妥其他必要手續，以及支付任何有關海外股東應繳的轉讓稅或其他稅項)。

任何海外股東接納要約，將被視為構成有關海外股東向要約方作出已遵守當地法律及規定的聲明及保證。海外股東如有疑問，務請諮詢其專業顧問。

於最後實際可行日期，有一名海外股東。

### 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約產生的稅務影響有任何疑問，務請諮詢其自身的專業顧問。要約方、要約方的一致行動人士、貴公司、擎天資本、擎天證券、榮高金融、普頓資本及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任負責。

### 付款

就接納要約支付的現金款項須盡快支付，惟無論如何須於要約方(或其代理)收到妥為完成的接納要約及有關接納的相關所有權文件以使各項有關接納完整及有效之日後七(7)個營業日內支付。

不足一仙(港元)的款項將毋須支付，應付接納要約的獨立股東的代價金額將向上約整至最接近的仙位(港元)。

### 貴公司證券買賣及權益

於有關期間，除根據買賣協議買賣626,071,950股銷售股份外，要約方或其一致行動人士概無買賣任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或有關 貴公司股份或證券的衍生工具以換取價值。

### 貴集團的資料

貴公司為於2012年8月15日於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份自2013年10月11日於聯交所GEM上市(股份代號：8181)。截至2024年3月31日止財政年度期間， 貴集團有三個可呈報分部，即：

- (1) 於香港及中國提供物業管理及相關服務(對象以住宅物業為主)；
- (2) 香港的物業投資；及
- (3) 放債業務(自2024年6月中旬起終止)。

有關 貴集團的進一步資料載於本綜合文件「董事會函件」的「本集團的資料」一段。 貴集團的財務資料載於本綜合文件的附錄二內。

### 要約方的資料

要約方，65歲，自2012年8月15日起為執行董事。彼負責業務營運、財務管理及銷售與推廣。彼亦為 貴公司薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

要約方持有加拿大Memorial University of Newfoundland的理學學士學位及College De Paris – Ascencia Business School的工商管理博士學位。彼為執行董事何笑珍女士及 貴集團高級管理層成員何應祥先生的胞弟。

於2013年10月股份上市時，要約方持有Topgrow Holdings Limited全部已發行股本的60%，而Topgrow Holdings Limited則持有 貴公司全部已發行股份的75%。於2014年11月20日，要約方與Topgrow Holdings Limited(其中包括)訂立買賣協議，據此， 貴公司全部已發行股本的75%以代價183,750,000港元出售予Liu Dan先生全資擁有的公司Wiser Capital Management Limited。完成已於2014年11月25日進行，據此，要約方於緊隨完成後不再為任何股份的實益擁有人。有關進一步詳情，請參閱 貴公司日期為2014年11月27日的公佈。

### 要約方對 貴集團的意向

於完成後，要約方已成為控股股東(定義見GEM上市規則)。要約方無意終止僱用僱員或出售或重新調配 貴集團資產。要約方亦擬於緊隨完成後繼續經營 貴集團現有主要業務，且並無計劃及/或打算縮減或改變 貴集團現有主要業務的規模。

要約方將於要約截止後對 貴集團的業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，以為 貴集團制訂可持續業務計劃或策略。視乎審閱結果而定，要約方可能探索其他商機並考慮任何重組及/或整合 貴集團現有業務是否適當，以提升 貴公司的長遠增長潛力。

於最後實際可行日期，尚未識別任何投資或商業機會，要約方亦未就(a)向 貴集團注入任何資產或業務；或(b)出售 貴集團任何資產或業務達成任何協議、安排、諒解或協商。

除下文所述董事會組成的建議變動外，於最後實際可行日期，要約方並無計劃終止聘用 貴集團任何其他僱員或其他人員。然而，要約方保留為 貴集團的利益而作出其認為必要或適當的任何變動的權利。

### 建議更改 貴公司董事會組成

於最後實際可行日期，董事會由執行董事黃黎明先生、何應財先生(作為要約方)、李展程先生及何笑珍女士，及獨立非執行董事林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生組成。

為遵守收購守則規則7，黃先生及林東明先生擬辭任董事會職務及要約方擬調任為董事會主席，不早於要約首個截止日期刊發截止公佈或收購守則所允許之最早時間生效。

林本源先生(「林先生」)擬於林東明先生辭任後獲提名為新任獨立非執行董事。林先生的履歷載列如下：

林先生，73歲，目前為首盛資本集團有限公司(一間可從事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)受規管活動的持牌法團)高級副總裁，並分別自2013年8月12日及2019年10月2日起擔任第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。

林先生於包括投資銀行及股票市場在內的金融服務行業擁有豐富經驗。林先生曾於多間公司獲發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)、第5類(就期貨合約提供意見)及/或第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，包括但不限於招商證券(香港)有限公司、永豐金證券(亞洲)有限公司、永豐金期貨(亞洲)有限公司、富邦融資(香港)有限公司及凱基金融亞洲有限公司。

林先生於1975年獲美利堅合眾國猶他州立大學頒授理學士學位，並於1976年獲美利堅合眾國柏克萊Armstrong College頒授工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，概無其他有關上述建議委任的事宜須提請股東垂注，及概無其他資料須根據GEM上市規則第17.50(2)(h)至(v)條予以披露。本公司將於委任生效後另行刊發公佈。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，要約方並無就將提名為新董事的人選達成任何最終決定。

### 維持 貴公司的上市地位及足夠公眾持股量

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持有的股份低於 貴公司適用的最低規定百分比（即已發行股份的25%）（庫存股份除外），或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

因此，務請注意，於要約截止時，股份的公眾持股量可能不足及股份可能暫停買賣，直至股份的公眾持股量足夠為止。

要約方擬於要約截止後維持 貴公司於聯交所的上市地位。要約方不擬於截止日期後利用任何權力強制收購任何發行在外股份。要約方、董事會及林先生已共同及個別向聯交所承諾，會採取適當步驟以確保股份有足夠公眾持股量，例如出售要約方或其一致行動人士所持股份及／或 貴公司就此目的向與 貴公司或其任何關連人士並無關連及並非要約方一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。倘公眾於要約截止時將持有少於 貴公司全部已發行股本的25%，則 貴公司將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守GEM上市規則第11.23(7)條。

貴公司及要約方將於必要時就此另行刊發公佈。

### 接納及結算

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關要約的其他條款及條件、接納及結算程序及接納期限之進一步詳情。

### 一般事項

本綜合文件乃遵照香港法例、收購守則及GEM上市規則而編製，惟倘根據香港以外司法管轄區之法律編製本綜合文件，所披露之資料可能會有所不同。

---

## 擎天證券函件

---

為確保所有獨立股東獲得平等待遇，以代名人身份代表一名以上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有關實益擁有人的持股。以代名人名義登記其投資的股份的實益擁有人須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

謹請海外股東垂注本綜合文件附錄一內「7.海外股東」一段。凡由獨立股東送交或接收或寄發的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需並令人信納的任何一份或多份彌償保證)及用以結算要約項下應付代價的股款將由彼等或彼等指定代理以平郵方式送交或接收或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。要約方及其一致行動人士、貴公司、擎天資本、擎天證券、榮高金融、普頓資本、過戶登記處或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及聯繫人或參與要約的任何其他人士概不會承擔任何郵件丟失或延誤之責任或因此而可能產生或與此有關的任何其他責任。進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。

### 其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件各附錄及隨附接納表格所載之其他資料，有關資料構成本綜合文件之一部分。務請閣下於決定是否接納有關要約前細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「普頓資本函件」及有關貴集團的其他資料以及隨附接納表格。

於考慮就有關要約應採取的行動時，閣下應考慮本身的稅務或財務狀況，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  
擎天證券有限公司  
助理副總裁  
張永堯  
謹啟

2024年10月21日



**shishi**  
**Shi Shi Services Limited**  
**時時服務有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8181)

執行董事：

黃黎明先生

何應財先生

李展程先生

何笑珍女士

開曼群島註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

林繼陽先生

羅志豪先生

林東明先生

總辦事處及香港主要營業地點

香港

九龍紅磡

民裕街51號

凱旋工商中心2期

6樓J座

敬啟者：

**擎天證券有限公司**  
**為及代表何應財提出之強制無條件現金要約**  
**以收購時時服務有限公司**  
**全部已發行股份(何應財及其一致行動人士**  
**已擁有或同意將予收購的股份除外)**

**緒言**

茲提述聯合公佈，要約方與本公司藉聯合公佈於2024年9月30日聯合宣佈，擎天證券代表要約方提出要約，以收購本公司全部已發行股份(要約方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

---

本公司獲賣方告知，於2024年9月30日(聯交所交易時段後)，要約方(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約方已同意購買，且賣方已同意銷售合共626,071,950股股份(即銷售股份)，佔於最後實際可行日期本公司全部已發行股本約55.45%，總現金代價為36,938,245港元，相當於每股銷售股份0.059港元。買賣協議的完成緊隨買賣協議於2024年9月30日簽訂後落實，且代價(a)透過抵銷賣方應付要約方的未償還債務；及(b)以現金支付餘額108,707港元悉數結清。緊隨完成後，貸款獲悉數結清，而貸款相關抵押已悉數解除及清償，且賣方結欠H Family的債務(以抵押方式轉讓予要約方作為貸款的抵押)已悉數解除、清償及重新轉讓予H Family。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，(i)要約方及其一致行動人士共同於合共626,071,950股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約55.45%；及(ii)賣方於股份中不再擁有任何權益。

根據收購守則規則26.1，於完成後，要約方有責任就收購全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制無條件現金要約。要約的條款載於本綜合文件及接納表格。

於最後實際可行日期，已發行1,128,986,665股股份，而本公司並無其他發行在外之股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為股份或本公司其他類別證券之證券。

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)載有要約詳情的擎天證券函件；(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)普頓資本發出的函件，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及獨立股東提供的意見；及(v)與本集團及要約方有關的進一步資料，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及規則2.8，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)該項要約是否公平合理，及(ii)是否接納該項要約提供推薦意見。

由全體獨立非執行董事(分別為林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生)組成的獨立董事委員會已經成立，以向獨立股東就要約條款是否公平合理及就應否接納要約提供推薦意見。

普頓資本已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東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及獨立股東的普頓資本函件各自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其他資料，方始就要約採取任何行動。**

### 要約

下列有關要約的資料乃摘錄自本綜合文件所載的「擎天證券函件」。

擎天證券為及代表要約方遵守收購守則的規定提出要約，條款載列如下：

每股要約股份..... 現金0.059港元

要約項下要約價每股要約股份0.059港元與根據買賣協議要約方應付每股銷售股份的購買價相同。

**要約方確認要約價為最終定價並將不會提高。**

根據收購守則，要約向全體股東(要約方及其一致行動人士除外)提呈。根據要約將予收購的要約股份將悉數繳足，且不附帶一切產權負擔連同其附帶的一切權利，包括但不限於收取於提呈要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

---

## 董事會函件

---

本公司確認，於最後實際可行日期，(i)本公司並無宣派任何尚未派付的股息；及(ii)其無意於要約截止當日或之前作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

要約在所有方面為無條件，且不會以接獲最低數目的要約股份的接納為條件。

### 價值比較

每股要約股份的要約價0.059港元較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.121港元折讓約51.24%；
- (ii) 在最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.078港元折讓約24.36%；
- (iii) 緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0716港元折讓約17.60%；
- (iv) 緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0701港元折讓約15.83%；
- (v) 緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0708港元折讓約16.67%；
- (vi) 於2024年3月31日(如本公司截至2024年3月31日止年度的年報所載)本公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.198港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約70.20%；及
- (vii) 於2024年7月31日未經審核經調整資產淨值每股股份約0.196港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約69.90%。

### 最高及最低股份價格

於有關期間內：

- (i) 股份於聯交所所報的最高收市價為每股股份0.121港元(於2024年10月18日)；及
- (ii) 股份於聯交所所報的最低收市價為每股股份0.057港元(於2024年9月3日及2024年9月4日)。

### 有關要約的進一步詳情

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「擎天證券函件」及「附錄一—要約的其他條款及接納程序」及隨附的接納表格。

### 本集團的資料

本公司為於2012年8月15日於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份自2013年10月11日於聯交所GEM上市(股份代號：8181)。截至2024年3月31日止財政年度，本集團有三個可呈報分部，即：

- (1) 於香港及中國提供物業管理及相關服務(對象以住宅物業為主)；
- (2) 香港的物業投資；及
- (3) 放債業務(於2024年6月中旬起終止)。

## 本公司的股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期的股權架構：

	股份數目	已發行股份 概約百分比
要約方及其一致行動人士(附註)	626,071,950	55.45
公眾股東	502,914,715	44.55
	<u>1,128,986,665</u>	<u>100.00</u>

附註：要約方為執行董事。要約方持有626,071,950股股份。

## 要約方對本集團的意向

敬希閣下垂注本綜合文件「擎天證券函件」中「要約方對貴集團的意向」一段。董事會知悉要約方對本集團的意向，且要約方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。要約方亦擬於緊隨完成後繼續經營本集團現時的主要業務，且並無計劃及／或打算縮減或改變本集團現有主要業務的規模。要約方將於要約截止後對本集團的業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，以為本集團制訂可持續業務計劃或策略。視乎審閱結果而定，要約方可能探索其他商機並考慮任何重組及／或整合本集團現有業務是否適當，以提升本公司的長遠增長潛力。

董事會欣然知悉，要約方無意：(i)終止僱用本集團任何僱員(於日常及一般業務過程中終止僱用者除外)；(ii)重新部署本集團的固定資產(於日常及一般業務過程中重新部署者除外)；或(iii)對本集團現有經營及業務進行任何重大變更。董事會亦欣然知悉，要約方擬使本集團不受影響地繼續經營現有業務(無論是否作出要約)。

董事會並不知悉要約方於最後實際可行日期有縮減、停止或出售本集團現有業務；及收購或注入任何新業務至本集團的任何意向、諒解、協商或安排(不論其已訂立與否)。

---

## 董事會函件

---

董事會知悉要約方對本集團及其僱員的意向，並將為要約方提供合作及支持。

### 建議更改本公司董事會組成

敬希閣下垂注本綜合文件「擎天證券函件」中「建議更改 貴公司董事會組成」一段。

董事會現時由七名董事組成，包括四名執行董事黃先生、何應財先生(作為要約方)、李展程先生及何笑珍女士；及三名獨立非執行董事林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生。

要約方擬繼續出任執行董事並提名新董事加入董事會，生效日期為不早於收購守則規則26.4所允許委任董事的日期。黃先生及林東明先生將於收購守則、GEM上市規則或其他適用於本公司或證監會的適用法律或規則或法規(或根據任何豁免)允許現任董事辭任的最早日期起辭任董事會職務，而要約方將調任董事會主席一職。林本源先生擬於林東明先生辭任後獲提名為新任獨立非執行董事。有關林本源先生的履歷詳情，請參閱「擎天證券函件」內「建議更改 貴公司董事會組成」一段。本公司將於委任生效後另行刊發公佈。有關董事會組成任何進一步變動及任何將獲委任新董事的履歷的詳情將遵照收購守則及GEM上市規則適時作出公佈。

### 維持本公司的上市地位及足夠公眾持股量

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持有的股份低於本公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)(庫存股份除外)，或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。

誠如本綜合文件「擎天證券函件」中所述，要約方擬於要約截止後維持本公司在聯交所的上市地位。要約方不擬於截止日期後利用任何權力強制收購任何發行在外股份。要約方、董事會及林本源先生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，例如出售要約方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

---

## 董事會函件

---

任何關連人士並無關連亦並非要約方一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。倘公眾於要約截止時將持有少於本公司全部已發行股本的25%，則本公司將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守GEM上市規則第11.23(7)條。本公司及要約方將於必要時就此另行刊發公佈。

### 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26至27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28至53頁所載的普頓資本函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東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。

### 其他資料

敬希閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。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  
時時服務有限公司  
主席兼執行董事  
黃黎明  
謹啟

2024年10月21日

**shishi**  
**Shi Shi Services Limited**  
**時時服務有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8181)

敬啟者：

**擎天證券有限公司**  
**為及代表何應財提出之強制無條件現金要約**  
**以收購時時服務有限公司**  
**全部已發行股份(何應財及其一致行動人士**  
**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方聯合刊發日期為2024年10月21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，普頓資本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的詳情，載於綜合文件第28至53頁的「普頓資本函件」內。



---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等亦敬希閣下垂注「擎天證券函件」及「董事會函件」兩節及綜合文件所載的其他資料，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、普頓資本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(包括要約價)對獨立股東而言屬公平合理，因此吾等建議獨立股東接納要約。

獨立股東如欲變現其於股份的部分或全部投資，務請緊記密切留意股份於要約期內的市場價格及流動性，而倘有關出售所得款項扣除所有交易成本高於要約項下的應收款項，則考慮在公開市場上出售該等股份，而非接納要約。獨立股東若認為因其持股規模而無法在市場上以高於要約價的價格出售股份，則可考慮將要約作為其投資的另一種退出方式。獨立股東如欲維持其於本公司證券的若干及全部投資，務請緊記留意本集團的發展，尤其是，要約方的業務策略及本公司於要約期及要約期後的任何公佈。

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

時時服務有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
林繼陽

獨立非執行董事  
羅志豪  
謹啟

獨立非執行董事  
林東明

2024年10月21日

---

## 普頓資本函件

---

以下為獨立董事委員會之獨立財務顧問普頓資本就要約發出之函件全文，以供載入本綜合文件。



普頓資本有限公司  
PROTON CAPITAL LIMITED

香港中環德輔道中141號  
中保集團大廈25樓2503室

敬啟者：

**擎天證券有限公司**  
**為及代表何應財提出之強制無條件現金要約**  
**以收購時時服務有限公司**  
**全部已發行股份(何應財及其一致行動人士**  
**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財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於 貴公司及要約方聯合向股東發出日期為2024年10月21日之綜合文件(「綜合文件」)，本函件為綜合文件之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述聯合公佈。於2024年9月30日(聯交所交易時段後)，要約方(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，要約方已同意購買，且賣方已同意銷售合共626,071,950股股份(即銷售股份)，佔於最後實際可行日期 貴公司全部已發行股本約55.45%，總現金代價為36,938,245港元，相當於每股銷售股份0.059港元。買賣協議的完成緊隨買賣協議於2024年9月30日簽訂後落實，且代價於完成時(a)透過抵銷賣方應付要約方的未償還債務；及(b)以現金支付餘額悉數結

---

## 普頓資本函件

---

清。緊隨完成後，貸款獲悉數結清，而貸款相關抵押已悉數解除及清償，且賣方結欠H Family的債務(以抵押方式轉讓予要約方作為貸款的抵押)已悉數解除、清償及重新轉讓予H Family。

緊隨完成後及於聯合公佈日期，(i)要約方及其一致行動人士共同於合共626,071,950股股份中擁有權益，佔於聯合公佈日期 貴公司全部已發行股本約55.45%；及(ii)賣方於股份中不再擁有任何權益。

根據收購守則規則26.1，於完成後，要約方有責任就收購全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)作出強制無條件現金要約。擎天證券代表要約方根據收購守則按綜合文件所載條款提出要約。

根據收購守則規則2.1及規則2.8，獨立董事委員會(由於最後實際可行日期的全體三名獨立非執行董事組成，即林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生)已告成立，以向獨立股東就要約是否公平合理及就應否接納要約提供意見。

吾等(普頓資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就要約，尤其是要約是否公平合理及就應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等於過去兩年並無擔任 貴公司及要約方之獨立財務顧問，亦無向 貴公司及要約方提供任何其他服務。吾等與 貴公司、賣方或要約方、彼等各自之控股股東或任何與彼等任何一方一致行動或假定為彼等任何一致行動之人士概無聯繫或有關連，因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。除應付吾等有關是項委任之一般專業費用外，概無任何安排使吾等將收取 貴公司、賣方或要約方、彼等各自之控股股東或任何與彼等任何一方一致行動或假定為彼等任何一致行動人士之任何費用或裨益。

### 吾等的意見基準

在達成吾等的意見時，吾等依賴 貴公司所提供的聲明、資料及事實，以及 貴公司董事及管理層所表達的意見，並假設 貴公司董事及／或管理層向吾等提供的聲明、資料及事實，以及彼等所表達的意見，在所有重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦倚賴吾等與 貴公司董事

---

## 普頓資本函件

---

及／或管理層就 貴公司及要約進行之討論以及綜合文件所載之資料及聲明。吾等亦已假設 貴公司董事會及管理層於綜合文件內所作之所有信念、意見及意向之聲明乃經適當查詢後合理地作出。吾等已審閱 貴公司的資料，包括但不限於其已刊發的公佈、截至2023年及2024年3月31日止年度的年報及最近期的管理賬目。吾等認為吾等已審閱的資料足以讓吾等達成意見，並提供本函件所載的意見及推薦建議。吾等並無理由相信有任何重大資料被遺漏或隱瞞，或懷疑所提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團、要約方或彼等各自之任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或假定為彼等任何一致行動人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所提供資料進行任何獨立核證。

吾等亦已假設，直至最後實際可行日期，綜合文件所載或提述之所有聲明在各重大方面均屬真實、準確及完整，且無誤導或欺詐成分，同時並無遺漏任何其他事項，足以令致本函件或綜合文件所載任何聲明產生誤導。倘於綜合文件日期起直至要約截止期間出現任何其後重大變動或吾等之意見有任何變動，吾等將盡快知會獨立董事委員會及獨立股東。

董事共同及個別對綜合文件所載資料(有關要約方及其一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件所表達意見(要約方之唯一董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後達致，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該等聲明產生誤導。

要約方(即何應財先生)願就綜合文件所載資料(有關 貴集團及賣方的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，綜合文件所表達的意見(董事以其董事身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，且綜合文件概無遺漏其他事實，致使綜合文件所載任何聲明有所誤導。

吾等並無考慮獨立股東接納或不接納要約(視情況而定)對彼等之稅務影響，因為此等影響乃獨立股東之個別情況。具體而言，居住於香港以外地區或須繳納海外稅項或香港證券交易稅項之獨立股東應考慮其本身有關要約之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對要約之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

**1. 要約的主要條款**

擎天證券(為及代表要約方)根據收購守則提呈要約以按下列基準收購所有要約股份：

**每股要約股份 ..... 現金0.059港元**

要約項下要約價每股要約股份0.059港元與根據買賣協議要約方支付的每股銷售股份的購買價相同。

**要約方確認要約價為最終定價並將不會提高。**

根據要約將予收購的要約股份將悉數繳足，且不附帶一切產權負擔連同其附帶的一切權利，包括但不限於收取於提呈要約當日(即綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付的任何股息或其他分派的所有權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 貴公司並無宣派任何尚未派付的股息；及(ii)其無意於要約截止當日或之前作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

要約在所有方面為無條件，且不會以接獲最低數目的要約股份的接納為條件。

於最後實際可行日期，已發行1,128,986,665股股份，而 貴公司並無其他尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可轉換或交換為 貴公司股份或其他類別證券之證券。

按要約價每股要約股份0.059港元及 貴公司於最後實際可行日期已發行1,128,986,665股股份計算， 貴公司全部已發行股本的價值為66,610,213.24港元。

要約的進一步詳情載於綜合文件「擎天證券函件」及附錄一以及接納表格。

**接納或拒絕要約的不可撤銷承諾**

概無要約方及／或與其一致行動人士已收到任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾。

## 2. 貴集團的背景

貴公司為於2012年8月15日於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份自2013年10月11日於聯交所GEM上市(股份代號：8181)。貴集團於截至2024年3月31日止財政年度於香港及中國有三個可呈報分部，即：(1)於香港及中國提供物業管理及相關服務(「物業管理服務」)(對象以住宅物業為主)；(2)香港的物業投資；及(3)放債業務(自2024年6月中旬起終止)。

## 3. 貴集團的過往財務資料及前景

### 3.1 貴集團的財務表現

下文載列 貴集團截至2022年(「2022財年」)、2023年(「2023財年」)及2024年(「2024財年」)3月31日止三個年度的綜合財務資料概要，摘錄自 貴公司年報(「年報」)：

	截至3月31日止年度		
	2024年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)
收益			
— 提供物業管理及相關服務	586,947	545,857	519,778
— 物業投資	1,793	1,380	1,377
— 放債業務(附註)	0	138	3,796
	<u>588,740</u>	<u>547,375</u>	<u>524,951</u>
毛利	103,692	94,511	100,286
年內虧損	(46,604)	(28,764)	(25,959)

#### (a) 2023財年與2022財年比較

經參考2023財年的年報，貴集團於2023財年的總收益較2022財年約5.250億港元上升約2,240萬港元或4.3%至約5.474億港元。據 貴公司告知，該增加主要由於其於香港的物業管理服務增長所致。值得注意的是，於2022財年及2023財年，貴集團超過99%的收益來自物業管理服務。貴集團的毛利由

2022財年約1.003億港元略微減少至2023財年約9,450萬港元。 貴公司表示，該減少是由於服務成本增加，主要由於 貴集團前線員工的薪金增加所致。

貴集團於2023財年的虧損較2022財年約2,600萬港元增加約280萬港元或10.8%至2,880萬港元。該增加乃主要由於(i)員工成本及物業開支增加導致行政開支增加約890萬港元；及(ii)其他經營開支增加約880萬港元，此乃由於(a)就根據 貴公司於2021年8月6日採納的股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)於2023財年授出股份的以股份支付的款項開支；及(b) 貴集團就及為促進其主要業務所產生的差旅及招待開支增加所致；及部分被以下各項抵銷：(iii)有關政府抗疫基金項下保就業計劃之政府補助淨額產生之其他收入增加約560萬港元(2022年：無)；(iv)議價購買低於市場價的公司少數股權(於有關收購後成為 貴公司的聯營公司)收益產生之其他收入增加約480萬港元(2022年：無)；及(v)減值虧損減少約850萬港元。

*(b) 2024財年與2023財年比較*

根據2024財年的年報，儘管 貴集團的收益及毛利有所增長，惟2024財年的業績進一步惡化。於2024財年，來自物業管理服務的收入繼續佔其收益超過99%。 貴集團不再錄得任何放債業務收入(2023財年：約138,000港元)。據 貴公司告知，鑑於 貴集團於2023財年及2024財年就放債業務產生的收益並不重大，及鑑於 貴集團所持放債人牌照自2024年6月16日起已到期， 貴集團已終止其放債業務。

於2024財年， 貴集團的總收益較2023財年約5.474億港元增加約4,140萬港元或7.6%至約5.887億港元。據 貴公司告知，該增加主要由於2024財年來自各單獨合約的收入增加導致其於香港的物業管理服務有所改善所致。

貴集團於2024財年的毛利增加9.7%至約1.037億港元(2023財年：約9,450萬港元)。



---

## 普頓資本函件

---

與上述 貴集團業務改善相反， 貴集團於2024財年的虧損由2023財年約2,880萬港元大幅增加約1,780萬港元或73.1%至2024財年約4,660萬港元。

有關惡化主要歸因於其他虧損由2023財年約740萬港元增加約3,170萬港元至2024財年約3,910萬港元，其主要由下列各項組成：

- (i) 2024財年投資物業的公平值虧損約830萬港元(2023財年：約10萬港元)；
- (ii) 2024財年物業、廠房及設備減值虧損約2,600萬港元(2023財年：約80萬港元)；
- (iii) 貴集團於中國投資基金(於2024財年破產)的投資的減值虧損約220萬港元(2023財年：0港元)；及
- (iv) 貿易應收款項減值虧損約220萬港元(2023財年：約470萬港元)。

上述於2024財年其他虧損的增加約3,170萬港元部分被 貴集團其他經營開支由2023財年的4,120萬港元減少1,350萬港元至2024財年的2,780萬港元所抵銷，乃主要由於：

- (i) 概無根據股份獎勵計劃授出股份，因此於2024財年並無產生以股份為基礎之付款開支；
- (ii) 法律及專業費於2024財年減少約110萬港元；及
- (iii) 差旅及招待開支於2024財年減少約370萬港元。



## 普頓資本函件

### 3.2 貴集團的財務狀況

下文載列 貴集團於2022年、2023年及2024年3月31日的綜合財務狀況概要，摘錄自年報：

	於3月31日		
	2024年 千港元 (經審核)	2023年 千港元 (經審核)	2022年 千港元 (經審核)
非流動資產	121,581	164,941	161,676
流動資產			
預付款項、貿易及其他			
應收款項	137,794	120,300	165,002
已質押銀行存款	–	–	574
現金及現金等價物	44,761	79,139	67,696
即期稅項資產	925	1,614	2,837
	183,480	201,053	236,109
總資產	305,061	365,994	397,785
流動負債	73,359	78,085	91,808
非流動負債	3,870	9,603	161,676
負債總額	77,229	87,688	253,484
流動資產淨值	110,121	122,968	144,301
資產淨值	227,832	278,306	298,389

如上表所示，貴集團於2022年、2023年及2024年3月31日的資產淨值持續減少。根據吾等對年報的審閱，吾等理解該減少乃由於 貴集團於相關財政年度錄得淨虧損所致。誠如「擎天證券函件」所述，由於要約方並未披露於要約截止後有關 貴集團的任何計劃，吾等認為無法保證 貴集團資產淨值之下降趨勢可於短期內扭轉。於2024年3月31日，貴集團之總資產約為3.051億港元，主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物，合共約2.771億港元，佔總資產約90.8%。

---

## 普頓資本函件

---

貴集團之負債總額約7,720萬港元主要包括貿易及其他應付款項約6,290萬港元，佔負債總額約81.5%。據 貴公司告知，上述貿易及其他應付款項主要包括與物業管理服務業務有關之應付款項、樓宇按金、租賃按金、 貴集團日常營運產生之應計費用、為其員工提供花紅及未放年假，以及為其員工提供長期服務金。

因此， 貴集團於2024年3月31日錄得資產淨值約2.278億港元。

根據 貴公司日期為2024年4月29日及2024年7月16日之公佈， 貴公司成功向一名獨立第三方出售其中一項租賃物業，出售香港一項物業(「出售事項」)之所得款項總額及所得款項淨額分別約為8,200,000港元及8,192,500港元。出售事項所得款項淨額擬用於償還銀行貸款及／或用作 貴集團的一般營運資金。

鑑於 貴公司於截至2022年、2023年及2024年3月31日止過去三年一直錄得虧損，且其於2022年、2023年及2024年3月31日之資產淨值持續減少，吾等認為 貴公司之財務表現遠未如理想。此外，吾等注意到，在要約方管理下及自 貴公司於2013年10月11日於聯交所上市以來，除截至2014年3月31日止年度外， 貴公司並無宣派任何股息，因此股東於過去10年並無就其於 貴公司之投資獲得任何回報。因此，吾等認為要約為有意重新調配其於 貴公司投資之股東提供良機。

### 3.3 貴集團的前景

誠如本函件前文所述，於過往三年， 貴集團超過99%的收益來自物業管理服務(對象以香港住宅物業為主)。吾等與 貴公司的討論亦顯示，前線員工的薪金一直是 貴集團服務成本的主要組成部分。

香港差餉物業估價署於2024年4月發表題為《香港物業報告2024》之報告(「報告」)。根據報告，2023年所有物業類別的落成量均錄得跌幅，其中住宅和寫字樓落成量低於2018至2022年的五年移動平均值。就私人住宅類別而言，2023年的新私人住宅落成量為13,852個單位，較2022年減少35%。2024年及2025年新建私人住宅單位的預測落成量分別為22,267個單位及25,531個單位，分別增長60.7%及14.7%。

儘管如此，行政長官會同行政會議於2024年4月30日宣布接納最低工資委員會有關優化法定最低工資檢討機制的建議。該等建議包括將現時每兩年檢討法定最低工資水平一次改為每年檢討一次。政府表示，首個按新檢討機制得出的法定最低工資水平將於2026年5月1日生效。

由於2024年及2025年住宅單位的落成量增加，供應量亦相應增加，顯示 貴集團的物業管理服務可能有擴展空間。然而，法定最低工資水平由現時每兩年檢討一次改為每年檢討一次，在 貴集團前線員工薪金方面可能會對 貴集團的服務成本造成不利影響。基於以上所述，吾等認為 貴公司前景並不明朗。

#### 4. 要約方的資料

以下為摘錄自綜合文件「擎天證券函件」有關要約方之資料：

要約方，65歲，自2012年8月15日起為執行董事。彼負責業務營運、財務管理及銷售與推廣。彼亦為 貴公司薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

要約方持有加拿大Memorial University of Newfoundland的理學學士學位及College De Paris Ascencia Business School的工商管理博士學位。彼為 貴集團高級管理層成員何應祥先生的胞弟。於2013年10月股份上市時，要約方持有Topgrow Holdings Limited全部已發行股本的60%，而Topgrow Holdings Limited則持有 貴公司全部已發行股份的75%。於2014年11月20日，要約方與Topgrow Holdings Limited(其中包括)訂立買賣協議，據此， 貴公司全部已發行股本的75%以代價183,750,000港元出售予Liu Dan先生全資擁有的公司Wiser Capital Management Limited。完成已於2014年11月25日進行，據此，要約方於緊隨完成後不再為任何股份的實益擁有人。進一步詳情，請參閱 貴公司日期為2014年11月27日的公佈。

吾等注意到，要約方自2012年8月15日起擔任執行董事，彼負責業務營運、財務管理及銷售與推廣。然而，儘管要約方應對 貴集團之營運非常熟悉，惟要約方並無披露其於要約完成後對 貴集團之計劃。要約截止後， 貴集團之業績能否扭轉過去三年之虧損狀況存疑。因此，吾等認為 貴集團於要約後之未來表現存在不確定性。

5. 要約方有關 貴集團的未來意向

5.1 貴集團的業務

根據擎天證券函件，要約方無意終止僱用僱員或出售或重新調配 貴集團資產。要約方亦擬於緊隨完成後繼續經營 貴集團現有主要業務，而不會縮減或改變 貴集團主要業務之規模。

要約方將於要約截止後詳盡審閱 貴集團的業務營運及財務狀況，以為 貴集團制訂可持續業務計劃或策略。視乎審閱結果而定，要約方可能探索其他商機，並考慮任何重組及／或整合 貴集團現有業務是否適當，以提升 貴公司的長遠增長潛力。於最後實際可行日期，概無識別任何投資或商機，要約方亦無就(a)向 貴集團注入任何資產或業務；或(b)出售 貴集團任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

以下為摘錄自董事會函件的董事會對要約方的回應：

董事會欣然知悉，要約方無意：(i)終止僱用本集團任何僱員(於日常及一般業務過程中終止僱用者除外)；(ii)重新部署本集團的固定資產(於日常及一般業務過程中重新部署者除外)；或(iii)對本集團現有經營及業務進行任何重大變更。董事會亦欣然知悉，要約方擬使本集團不受影響地繼續經營現有業務(無論是否作出要約)。

董事會並不知悉要約方於最後實際可行日期有縮減、停止或出售本集團現有業務；及收購或注入任何新業務至本集團的任何意向、諒解、協商或安排(不論其已訂立與否)。

董事會已知悉要約方對本集團及其僱員的意向，並將為要約方提供合作及支持。

## 5.2 建議更改董事會

於最後實際可行日期，董事會由執行董事黃黎明先生、何應財先生(即要約方)、李展程先生及何笑珍女士，以及獨立非執行董事林繼陽先生、羅志豪先生及林東明先生組成。

誠如「擎天證券函件」所載，為遵守收購守則規則7，黃先生及林東明先生擬辭去董事會職務及要約方擬調任為董事會主席，不早於要約首個截止日期刊發截止公佈或收購守則所允許之最早時間生效。林本源先生(「林先生」)亦擬於林東明先生辭任後獲提名為新任獨立非執行董事。林先生的簡歷載於擎天證券函件。

## 5.3 強制收購

作為參考，根據「擎天證券函件」，要約方不擬於截止日期後利用任何權力強制收購任何發行在外股份。

## 5.4 維持 貴公司的上市地位

據綜合文件「擎天證券函件」所載，要約方擬於要約截止後維持 貴公司在聯交所的上市地位。要約方及董事會已共同地及個別地向聯交所承諾，採取適當步驟以確保股份具有足夠的公眾持股量，例如出售要約方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方一致行動人士的其他獨立第三方發行額外股份。倘公眾於要約截止時將持有少於 貴公司全部已發行股本的25%，則 貴公司將向聯交所申請暫時豁免嚴格遵守GEM上市規則第11.23(7)條。

貴公司及要約方將於有需要時就此另行刊發公佈。

儘管如此，吾等謹此提醒獨立董事委員會提請獨立股東垂注，聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾持有的股份低於 貴公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)(庫存股份除外)，或倘聯交所認為(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市

場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所將考慮行使其酌情權以暫停股份買賣。因此，務請注意，於要約截止時，股份的公眾持股量可能不足及股份可能暫停買賣，直至股份的公眾持股量足夠為止。

鑑於要約方尚未就 貴集團披露任何計劃，故 貴集團之未來前景仍存在不確定因素，吾等認為要約為股東提供機會，讓彼等可按其意願變現彼等於 貴公司之投資。

## 6. 要約價

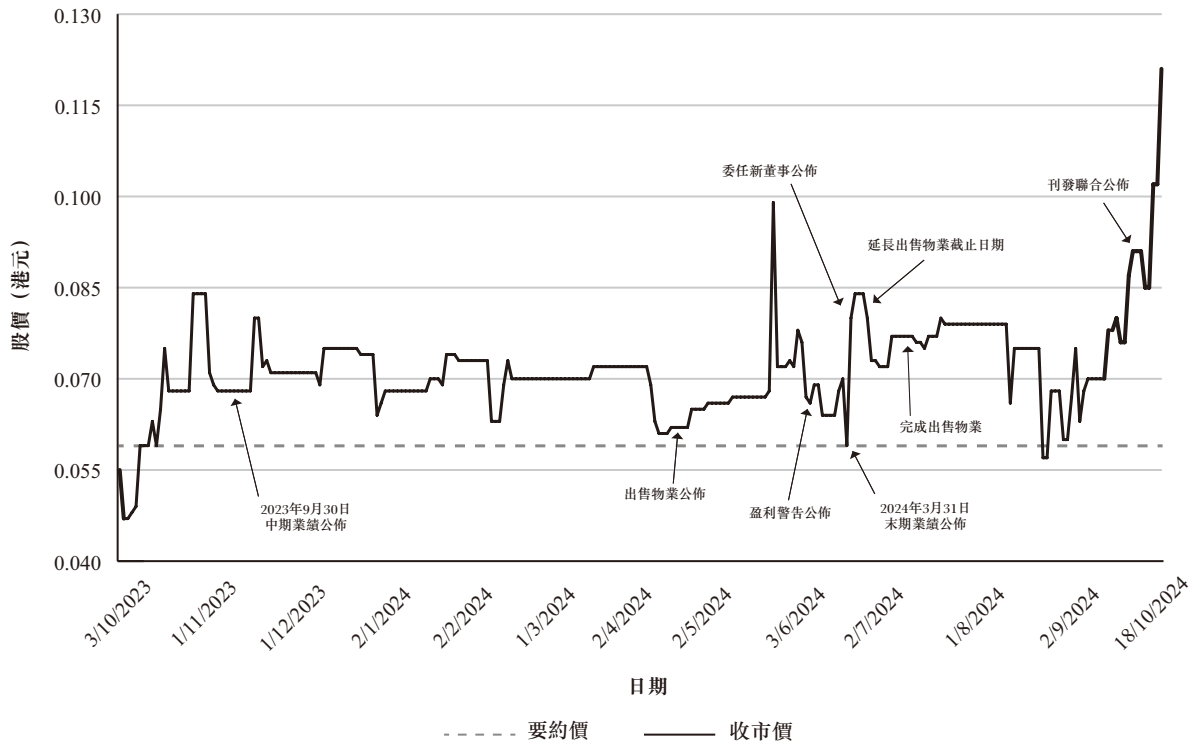
吾等知悉要約價為每股要約股份0.059港元，與根據買賣協議的每股銷售股份購買價相同，並較：

- (i) 於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.121港元折讓約51.24%；
- (ii) 於最後交易日於聯交所所報收市價每股股份0.078港元折讓約24.36%；
- (iii) 緊接最後交易日(包括該日)前五個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0716港元折讓約17.60%；
- (iv) 緊接最後交易日(包括該日)前10個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0701港元折讓約15.83%；
- (v) 緊接最後交易日(包括該日)前30個連續交易日於聯交所所報每日收市價計算的平均收市價每股股份約0.0708港元折讓約16.67%；
- (vi) 於2024年3月31日(如 貴公司截至2024年3月31日止年度的年報所載) 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值每股股份約0.198港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約70.20%；及

(vii) 於2024年7月31日未經審核經調整每股資產淨值約0.196港元(按於最後實際可行日期已發行股份總數計算)折讓約69.90%。經調整資產淨值的計算載於綜合文件附錄二「物業權益及經調整資產淨值」一段。

### 6.1 股價過往表現

吾等已審閱股份於2023年10月2日至2024年9月30日(即於2024年9月30日聯交所收市後緊接刊發該聯合公佈前)期間(包括首尾兩日)(「公佈前期間」)以及於2024年10月2日至最後實際可行日期期間(包括首尾兩日)(「公佈後期間」)於聯交所所報的每日收市價(公佈前期間及公佈後期間統稱為「回顧期間」)。吾等認為回顧期間涵蓋要約期前約一年，(i)適合審閱 貴集團近期財務狀況，包括2024財年之年度業績；(ii)為提供股份近期價格表現概覽之合理期間，以進行要約價之分析；及(iii)充分且屬市場慣例。下表載列股份於回顧期間於聯交所所報的每日收市價：



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))



(i) 公佈前期間

誠如上表所示，於公佈前期間，股份收市價出現重大波動，介乎2023年10月4日及5日的0.047港元至2024年5月30日的0.099港元，平均價為0.0706港元及中間價為0.0700港元。要約價位於上述範圍內惟處於偏低位置。

要約價較：

- (i) 公佈前期間的最高收市價每股股份約0.099港元折讓約40.40%；
- (ii) 公佈前期間的最低收市價每股股份約0.0470港元溢價約25.53%；
- (iii) 公佈前期間的平均收市價每股股份約0.0706港元折讓約16.43%；及
- (iv) 公佈前期間的中間收市價每股股份約0.0700港元折讓約15.71%。

關於股份價格於公佈前期間的變動，吾等注意到(i)於2023年10月4日及5日錄得最低收市價約0.0470港元及於2024年5月30日錄得最高收市價約0.0990港元前，貴公司並無刊發任何公佈；及(ii)股份於上述日子的成交量極低。由於吾等已向董事會查詢，而董事會表示並不知悉有關原因，故該等波動似乎原因不明。

於2023年11月13日刊發錄得淨虧損830萬港元(2022年：虧損990萬港元)的截至2023年9月30日止六個月中期業績後，股份收市價維持於0.068港元直至2023年11月17日，其後於2023年11月20日升至0.080港元。其後，貴公司並無發出任何重大公佈，直至2024年4月29日就出售事項簽訂臨時協議，構成貴公司的須予披露交易。於該公佈後，股份收市價由2024年4月30日的0.065港元輕微上升至2024年5月7日的0.066港元。於2024年5月30日，股份收市價由2024年5月29日的0.068港元突然飆升至公佈前期間的股份最高收市價0.099港元，其後於2024年5月30日回落至0.072港元。



於2024年6月13日，貴公司就2024財年末期業績刊發盈利警告公佈。翌日，股份收市價由2024年6月13日的0.067港元上升至2024年6月14日的0.069港元。

儘管貴公司日期為2024年6月26日的2024財年末期業績公佈顯示淨虧損由2023財年約2,880萬港元大幅增加至2024財年約4,660萬港元，惟股份收市價由2024年6月26日的0.059港元上升約35.6%至2024年6月27日的0.080港元。貴公司於2024年6月27日刊發有關委任新執行董事的公佈後，股份收市價於2024年6月28日進一步上升至0.084港元。

其後，股份收市價持續波動。吾等已向董事會查詢原因，董事會確認，除日期為2024年7月4日及16日內容有關延長截止日期及完成最初於2024年4月29日公佈的出售該物業協議的公佈外，董事會並不知悉原因。

### (ii) 公佈後期間

於2024年10月2日(即緊隨刊發該聯合公佈後首個交易日)，股份收市價由2024年9月30日的0.078港元輕微上升約2.6%至2024年10月2日的0.080港元。

於最後實際可行日期，股份收市價為0.121港元。吾等注意到，除聯合公佈外，貴公司並無刊發任何其他公佈。據董事所確認，並無其他未公佈的事件可能導致公佈後期間的升幅。根據上述觀察，吾等認為股份收市價自2024年10月初起的飆升並無獲貴公司基本面支持，反映市場對控股股東變動後貴公司前景的揣測。因此，要約截止後，股份近期的市價可能不會持續。

如上文所討論，於公佈前期間，股份收市價出現重大波動，相關日子並無成交量或成交量極低(請參閱下文「股份的過往交易流通量」分節)。股份收市價的飆升並無貴公司財務表現的支持。典型的例子是，在貴公司公佈2024財年末期業績公佈(淨虧損大幅增加)後，股份收市價在下一個交易日飆升約

35.6%。因此，以每股平均收市價及中間收市價評估要約價更為合適，分別僅折讓16.43%及15.71%。

*(iii) 市價與經審核每股資產淨值的比較*

吾等亦得悉，於整個公佈前期間，股份成交價較 貴公司截至2024年3月31日止年度之年報所載 貴公司於2024年3月31日的擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股0.198港元（「每股資產淨值」）（按於最後實際可行日期的已發行股份總數計算）有重大折讓。股份收市價對每股資產淨值的折讓介乎76.3%（按股份最低收市價0.047港元計算）至50.0%（按股份最高收市價0.099港元計算），平均為64.4%。

這反映每股資產淨值未必為投資公眾評估股份市值時會考慮的主要因素。發售價較每股資產淨值折讓70.2%，屬於公佈前期間的上述範圍，並接近上文所述64.4%之平均折讓率。

*(iv) 市價與未經審核經調整每股資產淨值的比較*

誠如董事會函件及本函件前文所披露，於2024年7月31日， 貴公司擁有人應佔未經審核經調整每股資產淨值約為0.196港元（根據於最後實際可行日期之已發行股份總數計算）。

吾等亦注意到，於整個公佈前期間，股份以未經審核經調整每股資產淨值的重大折讓價買賣。股份收市價較經調整每股資產淨值的折讓介乎76.0%（根據股份最低收市價0.047港元計算）至49.5%（根據股份最高收市價0.099港元計算），平均為64.0%。

這進一步說明每股資產淨值未必為投資公眾評估股份市值時會考慮的主要因素。要約價較未經審核經調整每股資產淨值折讓69.9%，屬於公佈前期間的上述範圍，並接近上文所述64.0%之平均折讓率。

## 普頓資本函件

吾等將於本函件後文「與其他可資比較公司的比較」分節中進一步討論要約價與 貴公司於2024年3月31日之經審核資產淨值及 貴公司於2024年7月31日之未經審核經調整資產淨值之比較。

### 6.2 股份的過往交易流通量

下表載列公佈前期間及公佈後期間的股份成交量：

月份／期間	股份總成交量	交易日數	平均每日 股份成交量 (「平均每日 成交量」) (附註1)	於最後實際 可行日期 平均每日 成交量佔 已發行股 份總數的 百分比 (附註2)	於最後實際 可行日期 平均每日 成交量 佔公眾當 時持有的 已發行股 份總數的 百分比 (附註3)
<b>公佈前期間</b>					
<b>2023年</b>					
10月	4,232,000	20	211,600	0.0187	0.0421
11月	1,408,000	22	64,000	0.0057	0.0127
12月	2,744,000	19	144,421	0.0128	0.0287
<b>2024年</b>					
1月	1,848,000	22	84,000	0.0074	0.0167
2月	1,644,000	18	91,333	0.0081	0.0182
3月	392,000	20	19,600	0.0017	0.0039
4月	3,992,000	20	199,600	0.0177	0.0397
5月	1,944,000	21	92,571	0.0082	0.0184
6月	1,120,000	19	58,947	0.0052	0.0117
7月	1,512,000	22	68,727	0.0061	0.0137
8月	136,000	22	6,182	0.0005	0.0012
9月	4,888,000	19	257,263	0.0228	0.0512
<b>公佈後期間</b>					
10月(由2024年10月2 日至最後實際可行 日期)	4,888,000	12	342,000	0.0303	0.0680

資料來源：聯交所官方網站

附註：

1. 平均每日成交量按該月份／期間的股份總成交量除以該月份／期間的交易日數計算。
2. 按平均每日成交量除以 貴公司於該月末／期末或於最後實際可行日期的全部已發行股本計算(如適用)。
3. 按平均每日成交量除以公眾於各月末或於最後實際可行日期持有的 貴公司全部已發行股本計算(如適用)。
4. 於回顧期間，已發行股份數目及公眾持股量維持不變，已發行股份數目為1,128,986,665股及公眾持股量為502,914,715股。

(i) 公佈前期間

由於約66.4%的交易日(即合共244個交易日中的162個交易日)並無任何股份買賣，故股份買賣極為稀少及不活躍。此外，於公佈前期間，各月份或期間的平均每日成交量介乎6,182股至257,263股，佔公眾持股總量約0.0012%至0.0512%(即少於0.06%或300,000股股份)。

有關於公佈前期間的股份成交量波動，尤其是2023年10月(0.0421%)及2024年9月(0.0512%)的股份成交量百分比略高，吾等注意到，除於2024年9月30日聯交所交易時段後刊發的聯合公佈外，貴公司於2023年10月及2024年9月並無刊發任何公佈。鑑於股份於公佈前期間之成交量極低，於公開市場出售獨立股東持有之大量股份將可能觸發股份價格暴跌。

(ii) 公佈後期間

於公佈後期間，12個交易日中的4個交易日並無股份交易，且每日平均成交量僅佔公眾持股總量約0.0680%。股份的流動性仍然非常低。

考慮到於公佈前期間，股份交易量普遍稀少，且於合共244個交易日當中，股份於162日(佔總交易日數約66.4%)並無交易，故未能確定股份會有充足流通性，使獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)於公開市場出售大量股

份而不會對股價構成下調壓力。要約為有意按要約價變現其於股份的投資的獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供退出替代方案。

儘管如此，獨立股東就股份作出任何投資決定前，亦應考慮其個人風險偏好及可承受程度。倘任何獨立股東於讀畢綜合文件及本函件後，有意變現其於股份的投資，並能於公開市場出售其股份及／或物色潛在買家以高於要約價的價格收購其股份，而出售其股份的所得款項淨額將高於根據要約的應收款項淨額，則該等獨立股東可按彼等意願及在考慮其自身情況以及按其個人風險偏好及可承受程度考慮相關風險及不確定因素後，考慮不接納要約，而在公開市場及／或向潛在買家出售其全部或部分股份。

#### 6.4 與其他可資比較公司的比較

為評估要約價是否公平合理，吾等嘗試進行市盈率(「**市盈率**」)分析，此乃最廣泛使用及獲接納的方法之一，透過經常性收入對業務進行估值。鑑於 貴公司於過去三個財政年度均錄得虧損，吾等認為以市盈率方法評估要約價並不可行。此外，由於 貴集團於上一財政年度並無宣派或分派任何股息，吾等認為在此情況下市盈率方法不適用於評估要約價是否公平合理。儘管如此，考慮到 貴公司的業務性質及 貴公司的總資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、預付款項、貿易及其他應收款項以及現金及現金等價物，吾等認為市賬率(「**市賬率**」)分析為適用於評估要約價是否公平合理的替代方法。吾等亦在下文加入市銷率(「**市銷率**」)分析，因為這可以說明投資者對公司的總價值與其業務所產生的總收益的比較。

由於(i) 貴集團於2024財年超過99%的收益來自提供物業管理服務；及(ii)按股份的最高收市價0.099港元計算， 貴公司於公佈前期間的最高市值約為1.11億港元，吾等已在聯交所進行搜尋並識別六間公司(「**獲識別公司**」)(即一份詳盡的可資比較公

## 普頓資本函件

司名單)，該等公司的股份在聯交所買賣及上市，其大部分(即超過50%)收益來自提供物業管理服務，且於最後實際可行日期的市值不超過1.11億港元。

鑑於獲識別公司(「可資比較公司」)與 貴公司之行業、業務性質及市值相似，吾等認為可資比較公司為與 貴公司比較之公平及具代表性之樣本。吾等已比較可資比較公司與 貴公司各自的市賬率及市銷率，詳情載於下表。股東應注意，各可資比較公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況並不完全相同，可能影響其實際估值方式及各自在市場上之市場倍數估值。因此，本函件所載與可資比較公司之比較僅供評估要約價是否公平合理之一般參考。

公司名稱 (股份代號)	市值 (百萬港元) (附註1)	資產淨值 (百萬港元) (附註2及3)	收益 (百萬港元) (附註3及4)	市賬率 (倍) (附註3及5)	市銷率 (倍) (附註3及6)
1. 奧克斯國際控股有限公司(2080)	96.62	229.96	363.85	0.420	0.077
2. 方圓生活服務集團有限公司(9978)	27.60	172.50	375.92	0.160	0.090
3. 朗詩綠色管理有限公司(1965)	76.40	303.34	9,953.72	0.252	0.003
4. 魯商生活服務股份有限公司(2376)	52.68	600.80	683.81	0.088	0.050
5. 浦江中國控股有限公司(1417)	89.51	312.62	1,012.66	0.286	0.034
6. 燁星集團控股有限公司(1941)	81.06	267.16	375.92	0.303	0.090
			最高	<b>0.420</b>	<b>0.090</b>
			最低	<b>0.088</b>	<b>0.003</b>
			平均	<b>0.252</b>	<b>0.057</b>
			中位數	<b>0.269</b>	<b>0.063</b>
貴公司(8448)	66.61 (附註7)	227.83 (於2023年 12月31日) (附註8)		0.292 (附註10)	0.048 (附註12)
		221.65 (於2024年 7月31日) (附註9)		0.301 (附註11)	

---

## 普頓資本函件

---

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 市值乃按於最後實際可行日期各公司的收市價及已發行股份數目計算。
2. 資產淨值指誠如彼等各自最近期刊發的年報或中報所披露的綜合資產淨值。
3. 於財務報表以人民幣(「人民幣」)列示的公司而言，人民幣於最後實際可行日期乃按人民幣1.0元兌1.1011港元的匯率換算成港元。
4. 收益指誠如彼等各自最近期刊發的年報所披露的收益總額。
5. 可資比較公司的市賬率乃按誠如彼等各自最近期刊發的年報或中報披露彼等各自的市值除以權益股東應佔綜合資產淨值計算。
6. 可資比較公司的市銷率乃按誠如彼等各自最近期刊發的年報披露彼等各自的市值除以收益總額計算。
7. 貴公司的隱含市值(「隱含市值」)乃按於最後實際可行日期的要約價及 貴公司已發行股份數目(即1,128,986,665股股份)計算。
8. 指誠如 貴公司最近期刊發的年報所披露的權益股東應佔綜合資產淨值。
9. 指誠如綜合文件附錄二披露的未經審核經調整資產淨值。
10. 貴公司的市賬率乃按誠如 貴公司最近期刊發的年報披露隱含市值除以權益股東應佔綜合資產淨值計算。
11. 貴公司的市賬率乃按誠如綜合文件附錄二披露隱含市值除以權益股東應佔未經審核綜合資產淨值計算。
12. 貴公司的市銷率乃按隱含市值除以2024財年的收益總額計算。

(a) 市賬率之比較

如上表所示，可資比較公司按市賬率進行交易，介乎約0.088倍至0.420倍(「市賬率市場範圍」)，平均值為0.252倍及中位數為0.269倍。

---

## 普頓資本函件

---

就 貴公司於2024年3月31日最近期經審核資產淨值而言， 貴公司的隱含市賬率為0.292倍(按要約價0.059港元計算)分別高於可資比較公司市賬率平均值0.252倍及中位數0.269倍。

就 貴公司於2024年7月31日的未經審核經調整資產淨值而言， 貴公司的隱含市賬率為0.301倍(按要約價0.059港元計算)分別高於可資比較公司市賬率平均值0.252倍及中位數0.269倍。

*(b) 市銷率之比較*

上表所示，可資比較公司按市銷率進行交易，介乎約0.003倍至0.090倍(「**市銷率市場範圍**」)，平均值為0.057倍及中位數為0.063倍。

因此， 貴公司的隱含市銷率為0.048倍(按要約價0.059港元計算)，(i)介乎市銷率市場範圍；及(ii)僅分別略低於可資比較公司市銷率平均值0.057倍及中位數0.063倍。

基於上述(a)及(b)的結果表明，吾等認為要約價屬公平合理。



### 推薦建議

儘管要約價與現行市價相比並不十分吸引，惟經整體考慮上述主要因素及理由，具體而言：

- i. 當與可資比較公司比較市賬率時：
  - (a) 貴公司之隱含市賬率(根據要約價0.059港元及 貴公司於2024年3月31日之經審核資產淨值計算)均高於可資比較公司市賬率平均值及中位數；及
  - (b) 貴公司之隱含市賬率(根據要約價0.059港元及於2024年7月31日之未經審核經調整資產淨值計算)高於可資比較公司市賬率平均值及中位數；
- ii. 貴公司之隱含市銷率(根據要約價0.059港元計算)(i)在市銷率市場範圍內；及(ii)僅略低於可資比較公司的平均值及中位市銷率；
- iii. 於回顧期間，股份交易極為稀少且不活躍。於公佈前期間內，約66.4%的交易日沒有任何股份交易。公佈前期間各月份或期間的平均每日成交量少於公眾持有股份總數的0.06%。即使於聯合公佈後，於公佈後期間的12個交易日中，4個交易日並無股份買賣，而每日平均成交量僅為公眾持股總數的0.0680%。鑑於股份流通性極低，在公開市場出售大量股份可能會對股價造成下調壓力；
- iv. 於公佈前期間，股份收市價出現重大波動，相關日子並無成交量或成交量極低。股份收市價的飆升並無獲 貴公司財務表現的支持。一個典型的例子是，在 貴公司公佈2024財年末期業績公佈(淨虧損大幅增加)後，股份收市價在下一個交易日飆升約35.6%。因此，以每股平均收市價及中間收市價評估要約價更為合適，分別僅折讓16.43%及15.71%，即在股東於股東週年大會上批准發行一般授權股份的少於20%折讓範圍內；
- v. 貴公司在要約方的管理下於過去三個財政年度均錄得虧損；
- vi. 如「貴集團的前景」分節所示， 貴集團的未來前景並不明朗；

---

## 普頓資本函件

---

- vii. 要約方並無披露任何計劃於要約截止後扭轉 貴集團之虧損狀況，故 貴集團於要約截止後之前景並不明朗；
- viii. 在要約方管理下及自 貴公司於2013年10月11日於聯交所上市以來，除截至2014年3月31日止年度外， 貴公司並無宣派任何股息，因此股東於過去10年並無就其於 貴公司之投資獲得任何回報；
- ix. 鑑於股份於回顧期間的交易量極其稀少，於公開市場出售獨立股東所持大量股份將可能導致股價下跌；因此，無法保證目前股價將於要約期結束後維持；

因此，吾等認為要約就獨立股東而言屬公平合理且要約為有意變現其於股份中的投資的獨立股東提供退出替代方案。

然而，吾等得悉股份的當前市價遠高於要約價(即每股0.059港元)。因此，吾等謹此提醒獨立股東，倘彼等讀畢綜合文件及本函件後，仍有意變現其於股份中的全部或部分投資，則應密切監察股份於要約期的市價及流動性，且倘扣除所有交易成本後，有關出售所得款項高於要約項下的應收款項金額，則可考慮於公開市場出售其股份，而並非接納要約。倘獨立股東認為，因彼等的持股量而無法以高於要約價的價格於市場出售股份，則可將要約視作退出投資的替代方案。

倘獨立股東讀畢綜合文件及本函件後，有意保留彼等於 貴公司證券中的部分或全部投資，則應監察 貴集團的發展，特別是要約方的業務策略，以及留意 貴公司於要約期及期後作出的任何公佈。

此 致

時時服務有限公司列位獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
普頓資本有限公司  
謹啟

梁享英  
董事總經理

劉惠芳  
董事－企業融資

2024年10月21日

附註：

1. 梁享英先生自2003年起一直為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。梁先生於機構融資及投資銀行方面擁有多年經驗，並曾參與及完成多個有關香港上市公司就併購、關連交易及須遵守收購守則的顧問交易。
2. 劉惠芳女士自2003年起一直為第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。劉女士於機構融資及投資銀行方面擁有多年經驗，並曾參與及完成多個有關香港上市公司就併購、關連交易及須遵守收購守則的顧問交易。

## 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(不論全部或部份)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四時正或要約方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時間及／或日期，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過戶登記處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，信封上應註明「時時服務有限公司－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四時正向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

- (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／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下的持牌證券商／註冊證券機構／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／註冊證券機構／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／註冊證券機構／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，該函件應交付予過戶登記處。要約方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方承購。
- (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過戶登記處。有關行動將被視為不可撤回地授權要約方及／或擎天證券或彼等各自的代理代表閣下從本公司或過戶登記處領取已發行的相關股票，以及代表閣下向過

戶登記處交付該(等)股票，及授權並指示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過戶登記處。

- (f) 要約的接納將會被視為有效的唯一情況，是過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或要約方可能在執行人員同意下釐定及公佈的較後時間及／或日期)收到已填妥的接納表格，以及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)段另一分段計及的股份的接納為限)；或
  - (iii) 經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／或任何其他與閣下所提交接納的股份有關所有權文件(及／或就此所須的任何令人滿意的彌償保證)發出收據。
- (i) 過戶登記處聯合證券登記有限公司的地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。

## 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，將盡快惟無論如何於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註釋1的所有有關所有權文件當日後之七(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付款除外)，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、反申索或要約方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內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，支票持有人應聯絡要約方以收取付款。

## 3. 接納期及修訂

- (a) 要約乃於2024年10月21日(即本綜合文件的寄發日期)作出，且可於此日期及自此起可供接納，直至截止日期下午四時正為止。
- (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，於截止日期下午四時正或之前由過戶登記處(就要約而言)收訖，方可使要約有效。
- (c) 要約方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。倘要約方修訂要約的條款，則全體獨立股東(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佈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對截止日期的任何提述，將被視為指因此被延期要約的截止日期。

#### 4. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正(或執行人員在發生例外情況時可能批准的較後時間及/或日期)或之前，要約方必須知會執行人員及聯交所有關其對要約的修訂、延期或期滿的決定。要約方必須於截止日期下午七時正或之前在聯交所的網站上刊發公佈，述明(其中包括)收購守則規則19.1項下規定的其他資料，而不論要約有否已經修訂、延期或期滿。

該公佈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) 要約方及/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) 要約方及/或其一致行動人士於要約期收購或同意將予收購的股份。

該公佈必須包括要約方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，惟被出租或出售的任何借用股份除外。

該公佈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過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(除非要約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佈必須於適當時候按照收購守則及GEM上市規則的規定作出。

## 5. 撤回權利

- (a) 獨立股東分別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)分段所述的情況除外；
- (b) 在發生收購守則規則19.2的情況(意指倘要約方未能遵守上文「4.公佈」一段所述任何作出與要約有關的公佈的規定)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，倘獨立股東撤回其接納，則要約方須盡快惟無論如何不得遲於七(7)個營業日(定義見收購守則)，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

接納要約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。要約方將會作出安排，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

要約方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法規所禁止或影響，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有關適用的法律或監管規定，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法規，包括任何可能必須取得的政府、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，以及繳納就該等司法管轄區應付的任何過戶或其他稅項或其他所需款項。

要約方及其一致行動人士、本公司、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本、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方作出已遵守當地法律及規定之聲明及保證。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 8. 代名人登記

為確保同等對待所有獨立股東，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。要約方、其一致行動人士、本公司、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本(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、要約方、其一致行動人士、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本及彼等各自的任何董事及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) 意外遺漏向任何獲提呈要約的人士寄發本綜合文件及／或接納表格或任何其中一份文件絕不會使要約於任何方面失效。
- (d) 要約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授權要約方、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本或要約方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方或彼等可能指示的該名或該等人士而採納可能必要或權宜的任何其他行動。

- (f) 透過接納要約，獨立股東將向要約方出售股份，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、宣派、作出或派付所有股息及分派(如適用)的權利)。

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。要約是否可供並非居於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法規所禁止或限制。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、法規、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，或繳付該等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方作出已遵守當地法律及規定之聲明及保證。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方保證，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，應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應優先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方、本集團及要約條款的審閱，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，不得被理解為要約方及其一致行動人士、本公司、擎天證券、擎天資本、榮高金融、普頓資本及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2022年、2023年及2024年3月31日止三個財政年度的財務資料概要，乃摘錄自本公司截至2023年及2024年3月31日止兩個財政年度的年報。

	截至3月31日止年度		
	2024年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	588,740	547,375	524,951
中國物業、廠房及設備產生的 減值虧損	(25,928)	(814)	(7,049)
透過損益列賬的公平值減值(附註)	(2,184)	–	–
除稅前虧損	(46,074)	(26,617)	(24,334)
所得稅開支	(530)	(2,147)	(1,615)
年內虧損	(46,604)	(28,764)	(25,949)
本公司擁有人應佔年內虧損	(46,437)	(28,802)	(25,949)
非控股權益應佔年內(虧損)/溢利	(167)	38	–
本公司擁有人應佔年內全面開支總額	(50,307)	(31,755)	(23,101)
非控股權益應佔年內全面(開支)/ 收入總額	(167)	38	–
本公司擁有人應佔權益	223,510	273,817	298,389
非控股權益應佔權益	4,322	4,489	–
		港仙	
每股(虧損)/盈利	(0.041)	(0.026)	(0.025)

附註：有關減值與本集團於中國投資基金的投資有關，該投資基金於截至2024年3月31日止財政年度破產。

截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度各年，本公司並無派發或建議派發股息。

除上文所披露者外，截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度各年，本集團並無任何重大收入或開支項目。

本集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度各年的綜合財務報表經中匯安達會計師事務所有限公司（「中匯安達」）審核。中匯安達並未就本集團截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個財政年度的經審核綜合財務報表發表任何修訂或保留意見、強調事項或與持續經營有關的重大不確定性。

截至2022年3月31日、2023年3月31日及2024年3月31日止三個年度各年，本集團的會計政策並無會導致其綜合財務報表所載數字在重大程度上不可比較的變動。

## 2. 本集團截至2022年、2023年及2024年3月31日止年度的經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合文件內載列或提述(i)本集團截至2022年3月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2022年財務報表**」）；(ii)本集團截至2023年3月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2023年財務報表**」）；(iii)本集團截至2024年3月31日止年度的經審核綜合財務報表（「**2024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相關已發表財務報表附註。

2022年財務報表載於本公司截至2022年3月31日止年度的年報第93至109頁，該報告已於2022年6月30日刊發。本公司截至2022年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063002578\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0630/2022063002578_c.pdf)

2023年財務報表載於本公司截至2023年3月31日止年度的年報第119至214頁，該報告已於2023年6月30日刊發。本公司截至2023年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063000837\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063000837_c.pdf)

2024年財務報表載於本公司截至2024年3月31日止年度的年報第117至210頁，該報告已於2024年6月28日刊發。本公司截至2024年3月31日止年度的年報在聯交所及本公司網站上登載。另請參見以下直接鏈接：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0628/2024062802950\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0628/2024062802950_c.pdf)

2022年財務報表、2023年財務報表及2024年財務報表(惟並非於本公司截至2022年3月31日止年度的年報、本公司截至2023年3月31日止年度的年報及本公司截至2024年3月31日止年度的年報中分別所示的任何其他部份)藉提述而載入本綜合文件內，並屬於本綜合文件一部份。

### 3. 債務

於2024年7月31日(即本綜合文件付印前就此債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

#### 租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，惟符合低價值或短期租賃除外。租賃負債指就使用相關資產的權利支付租賃款項的責任。於2024年7月31日，本集團的無抵押及無擔保租賃負債約為480萬港元。

#### 或然負債

##### (a) 履約保證金及業主立案法團資金

由於本集團以信託形式代客戶持有若干業主立案法團資金，數間銀行已發行履約保證金。該等客戶賬戶並無於本集團財務報表內確認為資產及相關負債。於2024年7月31日，尚未支付的履約保證金約為2,920萬港元。

##### (b) 法律案件

於2024年7月31日，本集團並無有關多項訴訟的重大或然負債。



除上述或本文件另作披露者外，於2024年7月31日（即本綜合文件付印前就此債務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未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、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2024年3月31日起直至最後實際可行日期（包括該日）止，本集團的債務及或然負債並無重大變動。

#### 4. 重大變動

除下文所述者外，董事確認，自2024年3月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）至最後實際可行日期（包括該日），本集團之財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

1. 誠如本公司截至2024年3月31日止年度之年報（「**2024年年報**」）所披露，本集團已終止其放債業務。
2. 誠如2024年年報所披露，於2024年4月，本集團與董事黃黎明先生之配偶控制的一間關聯公司訂立買賣協議，以代價人民幣10,000元出售附屬公司時時健康管理（淄博）有限公司（「**時時淄博**」）。本集團於2024年3月31日之銀行及其他貸款約2,998,000港元於2024年年報中記錄於時時淄博項下。隨著上述出售事項完成，時時淄博不再為本公司之附屬公司，而本集團於2024年7月31日之財務報表內亦不再有任何銀行及其他貸款。
3. 誠如本公司日期為2024年4月29日、2024年7月4日及2024年7月16日之公佈所披露，本公司向獨立第三方出售一項租賃物業，該物業於截至2024年3月31日止年度為本集團帶來租金收入淨額384,000港元，其未經審核賬面值為846,112港元。出售事項之所得款項總額及所得款項淨額分別約為8,200,000港元及8,192,500港元。以出售事項代價8,200,000港元為基準，本集團預期確認未經審核收益淨額（經扣除相關法律成本、佣金及開支後）約為7,346,388港元，惟須待本公司核數師於截至2025年3月31日止年度進行最終審核後方可作實。

## 5. 物業權益及經調整資產淨值

下表載列經調整資產淨值的計算方法，其根據於2024年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值及於2024年7月31日本集團所有物業權益估值所產生的公平值變動影響（載於本綜合文件附錄三的本集團物業估值報告（「估值報告」）內）計算。

	千港元 (每股經調整 資產淨值除外)
於2024年3月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值(附註1)	223,510
減：	
根據估值報告，於2024年7月31日本公司擁有人應佔本集團物業權益的 公平值變動(附註2)	<u>(1,861)</u>
於2024年7月31日的經調整資產淨值	<u>221,649</u>
每股經調整資產淨值(附註3)	<u>0.196港元</u>

附註：

1. 本公司擁有人應佔本集團於2024年3月31日的經審核綜合資產淨值乃根據本集團於2024年3月31日的經審核綜合財務狀況表計算。
2. 物業權益於2024年7月31日由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司參考類似物業近期交易的市場證據，按公開市值基準作出重估。公平值變動指物業權益於2024年7月31日的市值較其於2024年3月31日的相應賬面值的盈餘或虧絀減本集團少數股東應佔金額，如下所示：

## 公平值變動的計算

	千港元
於2024年7月31日本集團物業權益的公平值(載於本綜合文件附錄三內)	63,830
減：	
於2024年3月31日本集團相關物業權益的賬面值	<u>(65,721)</u>
公平值變動	<u>(1,891)</u>
本公司擁有人應佔金額	<u>(1,861)</u>
3. 根據最後實際可行日期已發行的1,128,986,665股股份計算。	

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團持有的物業權益於2024年7月31日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座7樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」或「**吾等**」）遵照時時服務有限公司（「**貴公司**」）指示，就 貴公司及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）於香港及中華人民共和國（「**中國**」）持有的兩項物業的市值提供意見。遵照 閣下的指示，吾等確認，吾等曾進行視察以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要的進一步資料，以就物業權益於2024年7月31日（「**估值日期**」）的市值向 閣下提供意見，作披露目的。

吾等的估值乃基於市值進行。市值指「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成公平交易的交易估計金額，且雙方乃各自在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行交易」。

吾等於物業權益估值時採用比較法，參考可資比較市場交易以評估物業權益的市值。該方法以廣泛接納之市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上相關交易之證據可伸延至推斷同類物業之價值，惟須考慮當中涉及之變化因素。

吾等進行估值時乃假設賣方在市場上出售物業權益，且並無憑藉可能會影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而獲益。

吾等之報告並無就任何所估物業權益欠付之任何抵押、按揭或款項，或於出售時可能產生之任何開支或稅項作出撥備。除非另有註明，否則吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之產權負擔、限制及龐大開支。

吾等進行物業權益估值時，已遵循香港聯合交易所有限公司頒佈之GEM證券上市規則第八章；證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11；皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會估值－全球標準；香港測量師學會出版之香港測量師學會估值準則及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載之一切規定。

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團就年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項而向吾等提供之意見。

吾等已獲出示有關中國物業權益不動產權證書及其他業權文件並已作出相關查詢。然而，吾等未核查有關原件，以核實中國物業權益現時的業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問錦天城律師事務所就該等中國物業權益有效性發出的意見。

就香港的物業而言，吾等已獲出示物業的租賃資料，並已從土地註冊處、屋宇署及相關政府部門取得相關資料，亦已作出相關查詢。

於評估 貴集團根據1997年6月30日前屆滿的政府租約持有的香港物業權益時，吾等已考慮到聯合王國政府和中華人民共和國政府關於香港問題的聯合聲明附件III及1988年新界土地契約（續期）條例所載的規定，即該等租約已免補地價續期至2047年6月30日，並由續期日期起每年收取當時應課差餉租值百分之三的租金。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴集團告知，用以達致知情意見之資料並無遺漏任何重大事實，且吾等並無理由懷疑任何重要資料遭到隱瞞。

吾等並無進行仔細量度，以核實有關物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供文件及正式地盤圖則所列面積均屬正確。所有文件僅用作參考，故所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無展開調查以確定土地狀況及服務是否適合在其上進行任何發展。吾等之估值乃假設該等方面情況理想。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何服務。

物業檢測乃由Daniel Fu先生及Albert Mak先生於2024年8月進行。Daniel Fu先生於中國物業估值方面擁有逾5年經驗，並持有紐約大學房地產發展碩士學位。Albert Mak先生於香港及中國物業估值方面擁有逾3年經驗，並持有雷丁大學房地產碩士學位。

除另有說明外，本報告所有金額均以港元列值。

據 貴集團告知，出售中國物業權益會產生的潛在稅項負債主要包括按9%的稅率計算的增值稅、按合約價格0.05%的稅率計算的印花稅、按增值金額(即物業銷售所得款項減可扣減開支，包括土地、發展及建設成本)30%至60%的累進稅率計算的土地增值稅，以及按收益25%的稅率計算的企業所得稅。

就 貴集團所持作自用及投資用途的物業而言，吾等獲告知，由於 貴集團尚無計劃出售該等物業，因此存在相關稅項負債的可能性極小。

下文隨附之估值概要及估值證書，敬請 閣下垂注。

此 致

香港九龍紅磡  
民裕街51號  
凱旋工商中心2期  
6樓J座  
時時服務有限公司  
董事會 台照

為及代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
資深董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

2024年10月21日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有30年香港及中國物業估值經驗及於亞太區擁有相關經驗。

## 估值概要

## 組別I： 貴集團於中國持有作自用的物業權益

編號	物業	於估值日期的 現況下的市值 (組別I) (港元)	於估值日期的 現況下的市值 (組別II) (港元)	歸屬於 貴集團的權益	於估值日期 歸屬於 貴集團 的市值 (港元)
1.	中國北京市朝陽區1號望京街 10號望京SOHO項目2B座21樓 5個辦公單位	40,730,000	不適用	100%	40,730,000 (相當於人民幣 37,200,000元)
	小計：	<b>40,730,000</b>	<b>不適用</b>	<b>-</b>	<b>40,730,000</b>

## 組別II： 貴集團於香港持有作投資的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 (組別I) (港元)	於估值日期 現況下的市值 (組別II) (港元)	歸屬於 貴集團的權益	於估值日期 歸屬於 貴集團 的市值 (港元)
2.	香港九龍鶴園街2G號恆豐工業大廈一期1樓A1室	不適用	23,100,000	100%	23,100,000
	小計：	<u>不適用</u>	<u>23,100,000</u>	<u>-</u>	<u>23,100,000</u>
	合計：	<u>40,730,000</u>	<u>23,100,000</u>	<u>-</u>	<u>63,830,000</u>

附註：

吾等進行估值時採用的匯率為1港元=人民幣0.91336元，該匯率為中國銀行於估值日期公佈的現行匯率。

## 估值證書

## 組別I — 貴集團於中國持有作自用的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期的 現況下的市值 (港元)
1.	中國北京市朝陽區望京街10號望京SOHO項目2B座21樓5個辦公單位	望京SOHO項目為一個零售—辦公綜合體，包括3幢於2014年竣工的寫字樓。項目所在位置優越，盡享公共交通及公共設施服務。  望京SOHO項目2B座為一個26層高的寫字樓。該物業包括2B座21樓(額定樓層)的5個辦公單位，總建築面積(「建築面積」)約1,072.57平方米。  該物業獲授的土地使用權期限於2059年10月11日屆滿，作辦公用途。	於估值日期，該物業為空置。	40,730,000 (相當於人民幣 37,200,000元)

## 附註：

1. 根據5份不動產權證書—京(2021)朝不動產權第0035507號、0035525號、0035532號、0035528號和0035539號，時時網絡技術有限公司(「時時網絡」)(本公司間接全資附屬公司)擁有總建築面積約為1,072.57平方米的5個辦公單位，而有關獲授的土地使用權期限於2059年10月11日屆滿，作辦公用途。有關詳情載列如下：

單位編號	建築面積(平方米)
222105	265.43
222106	178.27
222107	166.78
222108	182.68
222109	279.41
<b>總計：</b>	<b>1,072.57</b>

2. 根據5份不動產登記信息查詢結果通知，標的物業的土地使用權已獲授出，於2059年10月11日屆滿，作辦公用途。



3. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：

吾等已識別並分析類似物業的近期市場銷售證據，以與評估中物業進行比較。該等可資比較物業的單價介乎每平方米人民幣33,898元至人民幣35,000元。吾等已考慮該等可資比較物業與該物業在時間及地理特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，該物業市值的經調整平均單位價格約為每平方米人民幣34,683元。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問錦天城律師事務所就物業權益提供的法律意見，其中包括以下各項：

- a. 標的物業不附帶任何抵押或其他產權負擔，且不受任何扣押、凍結或其他權利限制。
- b. 時時網絡是該物業的合法擁有人。該公司有權在法律規定的使用期限內按照不動產權證書上記錄的用途使用該物業，並有權出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業，而毋須任何政府機關的批准、許可或同意。

## 估值證書

## 組別II — 貴集團於香港持有作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期的 現況下的市值 (港元)
2.	香港九龍鶴園街2G號恆豐工業大廈一期1樓A1室  九龍海傍地段69號B段及C段之餘段的13/634份、九龍海傍地段86號B段及C段之餘段及九龍海傍地段40號J段的1分段	該物業包括於1979年竣工的一幢13層高工業大樓1樓的一個工業單位。  該物業的實用面積約為6,199平方呎(或575.90平方米)。  該等地段根據政府租契持有，由1897年9月15日起計(九龍海傍地段40號)及由1900年7月23日起計(九龍海傍地段69號及九龍海傍地段86號)為期75年，均可續75年，須就該等地段繳納每年政府差餉4,808港元。	於估值日期，該物業分拆為18個單位(即該物業的A1-01至A1-03室、A1-05至A1-12室及A1-15至A1-21室)。據 貴集團所告知，該物業的15個單位根據15份租賃協議租賃予多名獨立第三方，作工業用途，而其餘A1-09、A1-18及A1-21室則為空置。(請參閱附註4)。	23,100,000

## 附註：

- 於估值日期，根據土地註冊處之記錄，該物業的登記業主為升運投資有限公司，為 貴公司間接全資附屬公司，參閱註冊摘要編號10111703040043，日期為2010年10月18日。
- 根據土地查冊記錄，該物業受限於(其中包括)以下產權負擔：
  - 受益人為Chun Ming Investment Company Limited的互利及互授權利和地役權契約，參閱註冊摘要編號UB1674609，日期為1979年2月16日；及
  - 大廈公契，參閱註冊摘要編號UB1684176，日期為1979年2月22日。
- 根據日期為2022年6月10日的紅磡分區計劃大綱(核准圖編號S/K9/28)，該物業的位置劃為「其他指定用途」。
- 於估值日期，根據 貴集團提供的15份租賃協議，該物業部分實用面積合共約4,273平方呎已租賃予多名獨立第三方，最後到期日為2026年4月21日，總月租為111,100港元，包括管理費、政府差餉及政府地租。

5. 吾等的估值已按下列基準及分析作出：

吾等已識別並分析類似物業的近期市場銷售證據，以與評估中物業進行比較。按實用面積計算，該等可資比較物業的單價介乎每平方呎3,059港元至5,480港元。吾等已考慮該等可資比較物業與該物業在時間及地理特徵等多方面的差異而作出適當調整及分析，以得出該物業的市值。根據對可資比較物業的分析，該物業市值的經調整平均單位價格為每平方呎3,726港元。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則及GEM上市規則提供的詳情，以提供有關本公司、要約方及要約的資料。

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約方及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(要約方以其要約方身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何有關聲明有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中1,128,986,665股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。所有現有已發行股份均已繳足且於所有方面均享有同地位，包括股本、收取股息及投票的所有權利。

自2024年3月31日(即本公司最近期經審核財務報表編製日期)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，本公司並無發行可兌換或交換為股份或其他類別已發行股本權益之可換股證券、認股權證、購股權、衍生工具或其他證券。

股份於聯交所GEM上市及買賣。概無股份任何部分於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣股份。

### 3. 權益披露

- (a) 董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉。

於最後實際可行日期，本公司董事及最高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)的股份、相關股份及債權證中，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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等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條須記入該條所述登記冊內的權益及淡倉，或根據有關董事進行證券交易的GEM上市規則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或根據收購守則須披露的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	擁有權益 的股份數目	擁有權益的 相關股份數目	佔已發行股份 之概約百分比
何應財先生	實益擁有人	626,071,950	—	55.45%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無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、相關股份或債權證中，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(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等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條須記入該條所述登記冊內的所有任何權益或淡倉、或根據有關董事進行證券交易的GEM上市規則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據收購守則須披露的任何權益或淡倉。

**(b) 主要股東於股份及相關股份中擁有之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(本公司董事及最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須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條須記入本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益：

**於股份之好倉**

股東姓名	身份／ 權益性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行股份之 概約百分比
陳玉芬(附註)	配偶權益	626,071,950	55.45%

附註：陳玉芬女士為何應財先生(即要約方)的配偶，因此，根據證券及期貨條例，陳玉芬女士被視為於何應財先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無獲悉任何其他人士(本公司董事及最高行政人員除外)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條須記入本公司存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司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. 本公司證券買賣及權益**

於有關期間，除根據買賣協議買賣銷售股份外，董事概無買賣本公司任何股份、或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或有關本公司任何股份或證券的衍生工具以換取價值。

除貸款股份押記、根據買賣協議收購銷售股份及融資押記外，要約方或其一致行動人士於有關期間概無買賣或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註釋4)。

於有關期間，

- (a) 除要約方持有的銷售股份外，要約方及其一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權的任何投票權或權利或有關該等證券的任何衍生工具；
- (b) 要約方及／或其任何一致行動人士概無擁有、控制或指示或已訂立有關本公司證券的尚未行使衍生工具；
- (c) 除根據買賣協議購買銷售股份外，要約方或其任何一致行動人士概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權或有關該等證券的任何衍生工具以換取價值；
- (d) 概無要約方及其一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 除貸款股份押記、買賣協議及融資押記外，股東與要約方或要約方的任何一致行動人士概無作出收購守則規則22註釋8所述任何類別的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (f) 除融資押記外，要約方與擎天證券之間，或要約方或要約方的任何一致行動人士與任何其他人士之間概無作出收購守則規則22註釋8第三段所述任何類別的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (g) 概無要約方及／或與其一致行動人士已收到任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (h) 要約並無附帶任何條件；
- (i) 要約方或其任何一致行動人士概無訂立有關本公司證券的尚未行使衍生工具；
- (j) 除融資協議及融資押記外，概無可將根據要約收購的任何證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；

- (k) 要約方或其任何一致行動人士概無與本公司任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立任何與要約有關或依屬要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (l) 要約方或其一致行動人士與賣方及其一致行動人士或任何其他股東之間概無達成收購守則規則25項下的諒解、安排或協議或特別交易；
- (m) 除總代價36,938,245港元外，要約方或其任何一致行動人士概無就買賣銷售股份向賣方或其任何一致行動人士支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；及
- (n) 任何股東；及本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無達成收購守則規則25項下的諒解、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) 概無本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金、根據收購守則「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類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、購股權、認股權證或衍生工具，或曾買賣本公司任何該等證券以換取價值；
- (ii) 任何人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士之間概無作出收購守則規則22註釋8所述的安排，且該等人士於有關期間概無擁有、控制或買賣本公司任何已發行股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (iii) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的任何基金經理(獲豁免基金經理除外)按全權基準管理，且於有關期間有關人士概無買賣本公司任何該等證券以換取價值；



- (iv) 概無董事擁有任何受要約規限的實益股權；
- (v) 本公司或董事概無已借入或借出任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或有關任何股份的衍生工具；
- (vi) 概無向任何董事提供或將予提供任何利益，作為離職或與要約有關的其他方面的補償；
- (vii) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立以要約的結果為條件或取決於要約的結果或其他與要約有關的協議或安排；及
- (viii) 要約方概無訂立重大合約，而任何董事於當中擁有重大個人權益。

## 7. 服務合約

何笑珍女士（「何女士」）自2024年6月27日起獲委任為執行董事。何女士已訂立服務協議，自2024年6月27日起計初步為期一年，可於屆時委任任期屆滿後翌日起自動連續重續，每次為期一年，除非經任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。自2024年6月27日，何女士有權收取董事袍金每月184,000港元。何女士有權享有本公司每個財政年度的管理層花紅，有關金額乃由董事會全權酌情釐定。於2024年7月31日舉行的本公司股東週年大會上，當時的股東批准有關何女士重選連任執行董事的決議案，而何女士的薪酬維持不變。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司已訂立或擬訂立任何符合以下條件的有效服務合約：

- (i) （包括持續及固定期限合約）於有關期間內已訂立或修訂；
- (ii) 屬通知期為12個月或以上的持續合約；及
- (iii) 為剩餘期限超過12個月（不論通知期）的固定期限合約。

## 8. 重大合約

於最後實際可行日期，下列合約為本集團成員公司於緊接要約期開始日期前兩年當日後所訂立屬重大或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由本公司間接全資附屬公司港深聯合物業管理集團（「**KSG**」）（作為發行人）、本公司全資附屬公司時時物業有限公司（「**時時物業**」）（作為認股權證人）與要約方（作為認購方）訂立日期為2022年12月20日的認購協議，內容有關以代價約270萬港元認購**KSG**的新股份（「**認購事項**」）。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年12月20日的公佈；
- (b) 由**KSG**、時時物業與要約方就認購事項訂立日期為2022年12月20日的股東協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年12月20日的公佈；
- (c) 由本公司間接全資附屬公司添昇投資有限公司（作為賣方）與一名獨立第三方Tung Kai Yung女士（作為買方）訂立日期為2024年4月25日的臨時協議，內容有關以代價820萬港元買賣香港的一項物業（「**出售事項**」）。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年4月29日的公佈；及
- (d) 由添昇投資有限公司與Tung Kai Yung女士訂立日期為2024年6月13日的函件，以延長出售事項的完成日期。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年7月4日的公佈。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及會對本公司營運造成重大或不利影響的任何訴訟或仲裁或索賠，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的會對本公司營運造成重大或不利影響的任何訴訟、仲裁或索償。

**10. 市價**

下表顯示股份於(a)有關期間內各曆月的最後營業日；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期在聯交所的收市價。

日期	每股股份收市價 (港元)
2024年3月28日	0.072
2024年4月30日	0.065
2024年5月31日	0.072
2024年6月28日	0.084
2024年7月31日	0.079
2024年8月30日	0.075
2024年9月27日(即最後交易日)	0.078
2024年9月30日	0.078
2024年10月18日(即最後實際可行日期)	0.121

於有關期間內：

- a. 於2024年10月18日股份在聯交所所報的最高收市價為每股股份0.121港元；及
- b. 於2024年9月3日及2024年9月4日股份在聯交所所報的最低收市價為每股股份0.057港元。

**11. 專家資格及同意書**

以下為提供意見或建議的專家資格，該等意見或建議於本綜合文件載列或提述：

名稱	資格
榮高金融有限公司	可從事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)受規管活動的持牌法團
普頓資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	獨立物業估價師及測量師

榮高金融、普頓資本及仲量聯行已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意且並無撤回書面同意，同意按本綜合文件所示的形式及內容轉載彼等各自的函件、報告全文及／或引述其名稱。

於最後實際可行日期，榮高金融、普頓資本及仲量聯行並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制執行），自2024年3月31日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）以來，彼等亦無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬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. 一般事項

- (i) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。其總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期6樓J座。
- (ii) 本公司的公司秘書為商光祖先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (iv) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室。
- (v) 榮高金融的註冊辦事處位於香港皇后大道中99號中環中心26樓2602室。
- (vi) 普頓資本的註冊辦事處位於香港中環德輔道中141號中保集團大廈25樓2503室。
- (vii) 本綜合文件及接納表格的英文版本如與中文譯本有歧義，概以英文版本為準。

**13. 展示文件**

由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止,下列文件的副本將於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站([www.shishiservices.com.hk](http://www.shishiservices.com.hk))展示:

- (a) 本公司組織章程大綱及細則;
- (b) 本公司截至2022年、2023年及2024年3月31日止三個年度各年的年報;
- (c) 載於本綜合文件第18至25頁的董事會函件;
- (d) 載於本綜合文件第26至27頁的獨立董事委員會函件;
- (e) 載於本綜合文件第28至53頁的普頓資本函件;
- (f) 本綜合文件附錄三所載物業估值報告;
- (g) 本附錄「11.專家資格及同意書」一段所提述的書面同意;
- (h) 本附錄「7.服務合約」一段所提述的服務合約;
- (i) 本附錄「8.重大合約」一段所提述的重大合約;
- (j) 買賣協議;及
- (k) 本綜合文件及隨附接納表格。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則及GEM上市規則提供的詳情，以提供有關本公司、要約方及要約的資料。

要約方(即何應財先生)願就本綜合文件所載資料(有關本集團及賣方的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件所表達的意見(董事以其董事身份表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

## 2. 權益披露

### 要約方及其一致行動人士於本公司的權益

於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有或控制合共626,071,950股股份，佔本公司全部已發行股本約55.45% (即銷售股份)。除上述者外，要約方及其一致行動人士並無於任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶轉換為股份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626,071,950股股份(即銷售股份)外，要約方及其一致行動人士概無於本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

## 3. 要約方於本公司權益及交易的額外披露

除貸款股份押記、要約方根據買賣協議於2024年9月30日完成的以每股銷售股份0.059港元所收購的626,071,950股銷售股份及融資押記外，要約方或其一致行動人士概無於有關期間內買賣或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註釋4)。

於最後實際可行日期：

- (i) 除要約方持有的銷售股份及融資押記外，要約方及其一致行動人士概無持有、擁有或控制或指示本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權的任何投票權或權利或有關該等證券的任何衍生工具；
- (ii) 要約方及／或其任何一致行動人士概無擁有、控制或指示或已訂立有關本公司證券的尚未行使衍生工具；
- (iii) 除根據買賣協議購買銷售股份外，要約方或其任何一致行動人士於有關期間內概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或購股權或有關該等證券的任何衍生工具以換取價值；
- (iv) 概無要約方及其一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (v) 除貸款股份押記、買賣協議及融資押記外，股東與要約方或任何要約方一致行動人士概無收購守則規則22註釋8所述任何類別的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (vi) 除融資押記外，要約方與擎天證券之間，或要約方或要約方的任何一致行動人士與任何其他人士之間概無收購守則規則22註釋8第三段所述任何類別的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式作出)；
- (vii) 要約方或其一致行動人士並無作為訂約方訂立協議或安排，而該等協議或安排與彼等可能會或可能不會援引或尋求援引要約的先決條件或條件的情況有關；
- (viii) 概無要約方及／或與其一致行動人士已收到任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (ix) 要約並無附帶任何條件；
- (x) 要約方或其任何一致行動人士概無訂立有關本公司證券的尚未行使衍生工具；

- (xi) 除融資協議及融資押記外，概無可將根據要約收購的任何證券轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；
- (xii) 除擎天證券於融資押記的證券權益外，擎天證券概無持有、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、認股權證或購股權的權利或有關該等證券的任何衍生工具；
- (xiii) 要約方或其任何一致行動人士概無與本公司任何董事、新任董事、股東或新任股東訂立任何與要約有關或依屬要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (xiv) 要約方或其一致行動人士與賣方及其一致行動人士或任何其他股東之間概無達成收購守則規則25項下的諒解、安排或協議或特別交易；
- (xv) 除總代價36,938,245港元外，要約方或其任何一致行動人士概無就買賣銷售股份向賣方或其任何一致行動人士支付或將予支付任何形式的其他代價、補償或利益；
- (xvi) 任何股東與要約方或其任何一致行動人士之間概無根據收購守則規則25達成諒解、安排或協議或特別交易；及
- (xvii) 將不會向任何董事提供任何利益作為離職補償或與要約有關的其他利益。

#### 4. 專家資格及同意書

以下為提供意見及建議的專家資格，該等意見及建議載於本綜合文件：

名稱	資格
擎天資本有限公司	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
擎天證券有限公司	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的持牌法團



擎天資本及擎天證券已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意且並無撤回書面同意，同意按本綜合文件所示的形式及內容轉載彼等各自的函件、建議全文及／或引述其名稱。

## 5. 其他事項

於最後實際可行日期，

- a. 要約方的通訊地址位於香港小西灣道9號富欣花園2座23樓J室。
- b. 擎天資本的主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心12樓1208室。
- c. 擎天證券的主要營業地點位於香港上環干諾道中111號永安中心12樓1208室。
- d. 本綜合文件及接納表格的英文版本如與中文譯本有歧義，概以英文版本為準。

## 6. 展示文件

由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)止，下列文件的副本將於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)及本公司網站([www.shishiservices.com.hk](http://www.shishiservices.com.hk))展示：

- a. 擎天證券函件，其全文載於本綜合文件第8至25頁；
- b. 本附錄五「4.專家資格及同意書」一節所述的書面同意；
- c. 買賣協議；及
- d. 融資協議。