
此乃要件 請即處理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有十三集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



The 13 Holdings Limited

十三集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

- (1) 持續關連交易
有關重續業務服務協議；
- (2) 建議更新配發及發行新股份之一般授權及擴大一般授權；
- (3) 建議更新購回股份之一般授權；
- (4) 建議更新購股權計劃授權限額；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

VEDA | CAPITAL
智略資本

本公司謹訂於二零一八年五月八日（星期二）上午十時十五分（或緊隨本公司於同日相同地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後，以時間較後者為準）於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第41頁至第46頁。若閣下不能出席大會，務請按照列印於隨附之代表委任表格之指示將其填妥，且無論如何須盡快於大會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一八年四月二十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	6
新業務服務協議	8
建議更新現有發行授權及擴大現有發行授權	11
建議更新現有購回授權	13
建議更新現有計劃授權限額	14
股東特別大會	17
推薦意見	17
其他資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	20
附錄一 – 新購回授權之說明函件	31
附錄二 – 一般資料	34
股東特別大會通告	41

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零一七年股東週年大會」	指	本公司於二零一七年八月二十三日舉行之股東週年大會，會上(其中包括)股東已批准現有授權及現有計權授權限額；
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	本公司之公司細則；
「股本重組」	指	本公司之股本重組，詳情載於本公司日期為二零一八年一月二十四日之通函；
「本公司」	指	十三集團有限公司(香港股份代號：577)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	如本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函所述建議出售本公司於保華建業集團之權益；
「合資格人士」	指	董事會全權酌情認為對本集團或任何投資機構之業務拓展及發展曾作出貢獻或將會作出貢獻之本集團公司或任何投資機構之任何僱員(不論全職或兼職)、行政人員或高級職員、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)及任何本集團公司或任何投資機構之顧問、諮詢人或代理人；
「現有發行授權」	指	於二零一七年股東週年大會上批准之一般授權，授權董事配發、發行及處理最多18,417,340股股份，即於有關普通決議案通過當日之已發行股份數目(並已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整)的20%；

釋 義

「擴大現有發行授權」	指	擴大現有發行授權，方式為透過於根據現有發行授權可能由董事配發或有條件或無條件同意配發之股份總數，加入根據在二零一七年股東週年大會上批准之現有購回授權所購回之股份數目；
「該等現有授權」	指	現有發行授權、現有購回授權及擴大現有發行授權；
「現有購回授權」	指	於二零一七年股東週年大會上批准之一般授權，授權董事購回最多9,208,670股股份，即於有關普通決議案通過當日之已發行及繳足股份數目（並已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整）的10%；
「現有計劃授權限額」	指	已於二零一七年股東週年大會上更新因根據購股權計劃授出之購股權獲行使而可能發行之最高股份數目；
「最終賬目」	指	承建商就建築合約而為僱主所完成工程的最終價值之協定報表，代表有關建築合約（包括所有申索及變更指令）之完全和最終清償；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，其由趙雅各工程師、李焯芬教授、布魯士先生、Francis Goutenmacher先生及陳覺忠先生組成，其成立目的為就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立股東提供推薦意見；
「獨立財務顧問」或「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限提供意見；

釋 義

「獨立股東」	指	除德祥地產及其聯繫人士外之股東；
「投資機構」	指	本集團持有權益之任何機構；
「德祥地產」	指	德祥地產集團有限公司(香港股份代號：199)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「ITC Properties Holdings」	指	ITC Properties Holdings Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為德祥地產之附屬公司；
「ITC Properties Holdings集團」	指	ITC Properties Holdings及其不時之聯繫人士；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月十八日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「新業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一八年三月二十八日訂立之協議；
「新發行授權」	指	建議於股東特別大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及以其他方式處理份數目不超過於股東特別大會當日之已發行股份數目20%之新股份；
「擴大新發行授權」	指	擴大新發行授權，方式為透過於根據新發行授權可能由董事配發或有條件或無條件同意配發之股份總數，加入根據在股東特別大會上提呈之新購回授權所購回之股份數目；
「新購回授權」	指	建議於股東特別大會上授予董事之一般授權，以購回不超過於股東特別大會當日之已發行及繳足股份數目10%之股份；

釋 義

「新計劃授權限額」	指	建議於股東特別大會上更新根據購股權計劃將授出之購股權獲行使時可予發行之最高股份數目，即股東特別大會當日已發行股份之10%；
「供股」	指	本公司之供股，詳情載於本公司日期為二零一八年二月二十六日之供股章程；
「計劃授權限額」	指	根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之所有購股權獲行使而可能發行之最多股份數目；
「原業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一三年四月二十四日訂立之協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「該等項目」	指	(i)香港銅鑼灣摩頓台7號酒店發展項目總承包合約工程；(ii)香港寶珊道23號住宅發展項目地盤平整、地基及樁帽工程；(iii)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程；及(iv)澳門路環聯生填海區發展項目(第8地段)總承包合約工程；
「保華建業」	指	保華建業集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司擁有約51.76%權益；
「保華建業集團」	指	保華建業及其不時之附屬公司；
「第二份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一六年九月二十三日訂立之協議；
「服務」	指	涵蓋建築、保養、物業發展管理、項目管理、樓宇管理、設施管理、建築相關諮詢服務及其他相關服務(包括作為總承建商、項目經理、顧問及分包商，為各種工程(包括上蓋工程、地基、土木工程、保養、建築及內部裝修)提供服務)之服務；

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一八年五月八日(星期二)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日相同地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後，以時間較後者為準)假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第41頁至第46頁；
「股份」	指	本公司股本面值總額中每股面值0.20港元之普通股；
「購股權計劃」	指	股東於二零一五年八月十一日批准及採納之本公司購股權計劃；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「第三份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一七年十二月十二日訂立之協議；及
「%」	指	百分比。



The 13 Holdings Limited

十三集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

執行董事：

Peter Lee Coker Jr.先生(主席)

劉高原先生(副主席)

Walter Craig Power先生(行政總裁)

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

趙雅各工程師，*OBE*，*JP*

李焯芬教授，*GBS*，*SBS*，*JP*

布魯士先生

Francis Goutenmacher先生

陳覺忠先生

香港之主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心2901室

敬啟者：

- (1)持續關連交易
有關重續業務服務協議；
- (2)建議更新配發及發行新股份之一般授權及擴大一般授權；
- (3)建議更新購回股份之一般授權；
- (4)建議更新購股權計劃授權限額；
- 及
- (5)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年三月二十八日之公佈(「該公佈」)，內容有關重續持續關連協議。

董事會函件

於二零一三年四月二十四日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立原業務服務協議，內容有關於截至二零一六年三月三十一日止三個年度提供服務。於二零一六年九月二十三日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第二份業務服務協議，內容有關由二零一六年四月一日起至二零一七年三月三十一日止提供為期一年之服務。於二零一七年十二月十二日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第三份業務服務協議，內容有關由二零一七年四月一日起至二零一八年三月三十一日止提供為期一年之服務。

第三份業務服務協議於二零一八年三月三十一日屆滿。於該公佈日期，保華建業集團就根據第三份業務服務協議擬進行之該等項目而向ITC Properties Holdings集團提供之服務尚未完成，及／或有關該等項目之最終賬目尚未協定。為繼續規管服務之提供，於二零一八年三月二十八日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立為期一年之有條件新業務服務協議，由二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止。

鑑於根據供股於二零一八年三月二十日發行920,867,010股供股股份後，本公司之已發行股本增加，董事會建議於股東特別大會上尋求獨立股東批准更新現有授權。

由於上述本公司之已發行股本增加，以及為了讓本公司根據購股權計劃向合資格人士(包括本集團之僱員、行政人員或高級職員)授出購股權以作為彼等對本集團之貢獻的激勵或酬報時可享更大彈性，董事會亦建議於股東特別大會上尋求股東批准更新計劃授權限額。

本通函旨在向閣下提供：(i)根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限之詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見；(iv)建議更新現有授權之詳情；(v)建議更新現有計劃授權限額之詳情；及(vi)股東特別大會通告。

新業務服務協議

新業務服務協議之主要條款如下：

- 日期： 二零一八年三月二十八日
- 訂約方：
- (1) 保華建業，由本公司擁有約51.76%權益之本公司附屬公司
 - (2) ITC Properties Holdings，德祥地產之附屬公司
- 服務：
- 保華建業集團可不時於新業務服務協議期限內按一般商業條款及在下文所載之年度上限金額之規限下向ITC Properties Holdings集團提供服務。
- 保華建業集團之有關成員公司與ITC Properties Holdings集團之有關成員公司將訂立附屬協議，以根據新業務服務協議提供服務。各附屬協議將載列保華建業集團將向ITC Properties Holdings集團提供之特定服務及所依據之條款。各附屬協議之條款須(i)遵守新業務服務協議之條款；(ii)規定所提供之服務總額須受下文所載之年度上限金額所規限；及(iii)遵守上市規則之有關規定。
- 先決條件： 新業務服務協議需獲得獨立股東批准。
- 期限： 倘先決條件獲履行，新業務服務協議將自二零一八年四月一日起生效，並於其後繼續有效，直至二零一九年三月三十一日屆滿。於屆滿時，各訂約方可重續新業務服務協議，惟須遵守上市規則及所有適用法例。

定價政策及內部控制

就建築服務及保養服務而言，保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提交之投標價乃按進行每項合約之估計成本加上3%至8%之利潤率（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定。有關估計成本乃參考供應鏈中的現行市價（乃取決於材料、勞力及機器之供應）、資源管理及監督需要，以及合約所提供之機遇及所涉風險而釐定。

就物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關顧問服務以及其他相關服務而言，費用乃根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之3%至8%之百分比（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定，當中參考所提供服務之範圍、複雜程度及所涉風險，估計就提供服務將運用之資源以及現行市價。

本集團已實行以下措施，以確保遵守此項定價政策以及保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供之該等服務之價值將不會超出年度上限：

- (a) 保華建業集團之投標部門及項目部門（在保華建業之行政總裁之領導下）負責根據定價政策釐定及監察上述投標價及服務費，並將向ITC Properties Holdings集團提出之收費與保華建業集團向其他客戶就相若類別交易提出之收費作比較，以確保新業務服務協議下之價格為公平合理、按一般商業條款訂立以及保華建業集團之收費不遜於其向其他客戶提出者；
- (b) 保華建業集團之投標部門審查保華建業集團之有關成員公司與ITC Properties Holdings集團之有關成員公司就根據新業務服務協議提供服務而將訂立之附屬協議，以確保條款符合新業務服務協議之條款；及
- (c) 本集團財務部門審查並監察向ITC Properties Holdings集團提供之服務的總值，以確保並不超過年度上限。

本公司審核委員會與外聘核數師舉行會議，以審視及討論（其中包括）本集團之關連交易。本公司之外聘核數師每年審視本公司遵守此項定價政策之情況以及根據新業務服務協議進行之交易以確認並無超過年度上限。鑑於上文所述，董事認為有關方法及程序能夠確保及保障根據新業務服務協議擬進行之交易將根據一般商業條款進行及無損本公司及其少數股東整體之利益。

訂立新業務服務協議之理由

保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務將於保華建業集團之日常及慣常業務過程中提供，並將按公平基準及一般商業條款進行。保華建業集團須通過招標程序，方可自ITC Properties Holdings集團獲得合約，而ITC Properties Holdings集團並無賦予保華建業集團任何優先提供服務之權利，故標書可能授予獨立第三方。於招標過程中，ITC Properties Holdings集團（與保華建業集團其他客戶一樣）將評估各投標人之定價、經驗、技術及能力，以及與項目有關之其他因素，以釐定成功中標者。

因此，董事認為純粹因ITC Properties Holdings集團為本公司關連人士而故意將彼等撇除為保華建業集團之客戶將不符合本公司之利益。新業務服務協議將令保華建業集團能夠繼續遵循上市規則之規定提供服務，為本集團收入及業務作出貢獻，因此，其符合本集團之利益，並對本集團有利。

建議年度上限金額及釐定基準

截至二零一八年三月三十一日止年度根據第三份業務服務協議提供之服務價值之年度上限金額為120,000,000港元。截至二零一八年二月二十八日止十一個月，保華建業集團確認服務價值約19,000,000港元。

截至二零一九年三月三十一日止財政年度保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務價值之建議年度上限金額為1,600,000,000港元。

建築合約之收入乃按完成百分比方法確認，參考已認證工程價值計量。保養、物業發展管理、項目管理、建築相關諮詢服務、樓宇管理及設施管理及其他相關服務之收入乃於提供服務時予以確認。建築合約（包括室內裝修承包工程及機電工程）及保養合約之收費乃參考已認證工程價值收取。倘合約所訂明之工程有所變動，收費可能會隨之改變。物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關諮詢服務之收費通常根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之某一百分比收取。收費可能隨著項目成本之變動而變動。

董事會函件

截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年度上限金額估計乃根據以下各項作出：(i)就該等項目之服務交付進度及ITC Properties Holdings集團就有關建議建築時間表及／或完成或交付該等項目而提供之資料、相關項目所覆蓋之總／建築樓面面積以及所規定服務之指定範圍；(ii)有關服務收費之過往及市場價格及計算方法(所提供服務之部份將參考已認證工程價值收取)；及(iii)就該等項目及若干潛在項目所額外允許之交付時間(不在保華建業集團之控制範圍內)，或可能需要對服務之最終範圍所額外允許之更改。

保華建業集團向ITC Properties Holdings集團所提供而目前進行之現有該等項目分別為(i)香港銅鑼灣摩頓台7號酒店發展項目總承包合約工程，乃於二零一三年十月獲得；(ii)香港寶珊道23號住宅發展項目地盤平整、地基及樁帽工程，乃於二零一七年二月獲得；(iii)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程，乃於二零一八年三月獲得；及(iv)澳門路環聯生填海區發展項目(第8地段)總承包合約工程(「澳門項目」)，乃於二零一八年二月獲得。該等項目中之一項正等待修補缺漏及最終賬目之協定，而其餘三個項目則預定分別於二零一九年第一季度及第三季度以及二零二零年第四季度完成。最後兩個項目(即(a)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程及(b)澳門項目)是新獲得之項目。以合約金額而言，澳門項目之規模較另外三個現有項目各別之規模大十倍以上。因此，上述現有之該等項目於截至二零一九年三月三十一日止年度之估計工程價值約為1,331,000,000港元。

就現時未確定但可能於截至二零一九年三月三十一日止年度內承接及／或產生收入之項目而言，保華建業已計入269,000,000港元之進一步撥備，撥備金額相當於上述現有之該等項目之估計工程價值約20.2%。就截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限金額所計入之撥備容許保華建業集團隨時捕捉於ITC Properties Holdings集團之潛在商機。

股東及投資者應注意，擬備上述年度上限金額旨在令本公司能夠遵守上市規則第14A章之規定，並不保證保華建業集團將能夠按純粹為了設立上限之目的而擬定或估計者或於所有情況下獲得服務之額外項目及／或產生收入。

建議更新現有發行授權及擴大現有發行授權

於二零一七年股東週年大會上，股東通過(其中包括)一項普通決議案以向董事授出現有發行授權，以配發、發行及以其他方式處理最多18,417,340股股份(即於該決議案通過當日之已發行股份數目(並已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整)的20%)以及一項普通決議案以批准擴大現有發行授權，方式為透過於根據現有發行授權可能由董事配發或有條件或無條件同意配發之股份總數，加入根據現有購回授權所購回之股份數目。

自授出現有發行授權至最後實際可行日期止期間，並無運用現有發行授權。自二零一七年股東週年大會以來亦並無更新現有發行授權。

於二零一七年十月二十日，董事會宣佈供股。由於供股，本公司於二零一八年三月二十日配發及發行合共920,867,010股股份。因此，本公司之已發行股本已擴大至1,012,953,711股股份。鑑於上文所述，董事會建議於股東特別大會上尋求股東批准更新現有發行授權及擴大現有發行授權。

新發行授權及擴大新發行授權

於最後實際可行日期，本公司有合共1,012,953,711股已發行股份。待批准新發行授權之普通決議案通過後，假設本公司於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止期間概無進一步發行及／或購回股份，則本公司將可根據新發行授權發行及配發最多202,590,742股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數之20%。本公司亦將於股東特別大會上提呈一項普通決議案以批准擴大新發行授權，方式為透過於根據新發行授權可能由董事配發或有條件或無條件同意配發之股份總數，加入根據新購回授權（如獲授出）所購回之股份數目。

由於本公司之已發行股本在根據供股發行920,867,010股股份後增加，現有發行授權（截至最後實際可行日期仍未動用）僅佔本公司現有已發行股本之1.82%。董事認為，建議更新現有發行授權將給予董事會靈活彈性，於日後有需要時代表本公司配發及發行股份。倘於下屆股東週年大會前有任何進一步資金需求或接獲潛在投資者有關投資股份之具吸引力要約，董事會將可考慮發行最多相當於股東特別大會日期已發行股份數目20%之股份，以應付該等資金需求或迅速回應市場及有關投資要約。董事會相信，根據一般授權進行集資活動較其他種類之集資活動更簡單快捷，並能免除因無法及時取得特定授權而出現之不明朗因素。因此，董事認為，更新現有發行授權及擴大現有發行授權屬公平合理，且符合本公司及股東整體最佳利益。

動用新發行授權將對股東之持股量構成潛在攤薄影響。然而，董事會認為保持財務彈性乃有利於本集團未來業務發展。經計及(i)現有發行授權（直至最後實際可行日期為止仍未動用）僅佔本公司現有已發行股本1.82%；(ii)本公司下屆股東週年大會預計會於二零一八年八月舉行，與最後實際可行日期相距約四個月；及(iii)更新現有發行授權及擴大現有發行授權可為本集團之未來業務發展提供更多彈性及融資選擇，因此，董事會認為，更新現有發行授權及擴大現有發行授權乃符合本公司及股東的整體利益。

董事會函件

董事認為，經計及出售事項及供股所得款項淨額以及本集團可動用的財務資源（包括手頭現金及與現金等值項目、來自經營業務的現金流及可動用融資），並基於達成若干貸款契約所訂的要求而成功延長本集團於澳門的酒店開業的可能性、出售事項及進一步融資計劃（詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函）可成功落實的假設及在並無不可預見的情況下，本集團將具備足夠的營運資金，以應付其目前營運所需。

於最後實際可行日期，董事目前並無計劃根據建議新發行授權透過發行新股份而籌集資金。

新發行授權（倘於股東特別大會授出）將一直生效，直至以下最早發生者屆滿：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (c) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該授權。

本公司已於二零一八年三月二十日完成供股。根據上市規則第13.36(4)(e)條，倘本公司按現有股權比例向其股東（包括因法律或監管理由排除在外的海外股東）發售或發行證券，本公司毋須遵守（其中包括）根據上市規則第13.36(4)(c)條取得獨立股東批准之規定，以令本公司在發行證券後立即更新其一般授權，以使有關一般授權更新後之未使用部分之百分比，等同一般授權在緊接發行證券前之未使用部分。鑑於以上所述，概無股東須就有關建議更新現有發行授權及擴大現有發行授權之決議案放棄投票。

建議更新現有購回授權

於二零一七年股東週年大會上，股東通過（其中包括）一項普通決議案向董事授出現有購回授權，以購回最多9,208,670股股份，即於該決議案通過當日之已發行及繳足股份數目（並已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整）的10%。

雖然自授出現有購回授權起至最後實際可行日期止期間並無動用現有購回授權，由於根據供股發行920,867,010股新股份後，本公司之已發行股本增加，董事會建議於股東特別大會上尋求股東批准更新現有購回授權。

新購回授權

於最後實際可行日期，本公司有合共1,012,953,711股已發行股份。待批准新購回授權之普通決議案通過後，假設本公司於最後實際可行日期起至股東特別大會日期止期間概無進一步發行及／或購回股份，則本公司將根據新購回授權獲准購回最多101,295,371股股份，相當於在最後實際可行日期之已發行及繳足股份數目的10%。

新購回授權（倘於股東特別大會授出）將一直生效，直至以下最早發生者屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 公司細則或任何適用法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該授權。

載有上市規則所規定有關新購回授權之一切所需資料的說明函件載於本通函附錄一。

建議更新現有計劃授權限額

購股權計劃於二零一五年八月十一日獲本公司採納。除購股權計劃外，本公司目前並無其他現正生效之購股權計劃。

現有計劃授權限額於二零一七年股東週年大會上授出，據此，董事獲授權授出附帶權利可認購最多9,208,670股股份（相當於該決議案獲通過當日已發行股份總數（並已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整）的10%）的購股權。

自二零一七年八月二十三日最近一次更新計劃授權限額起至最後實際可行日期止，並無授出購股權。

於最後實際可行日期，本公司根據計劃授權限額尚有9,208,670份購股權（已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整）可供授予合資格參與者，相當於二零一七年八月二十三日授出現有計劃授權限額當日已發行股份92,086,701股（已就二零一八年二月十二日生效之股本重組而調整）約10%。

自採納購股權計劃起至最後實際可行日期止，尚有11,246,173份購股權未行使，相當於已發行股份總數約1.11%。除該等尚未行使之購股權外，於最後實際可行日期，並無按購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出而仍然尚未行使之購股權。

由於根據供股發行920,867,010股股份後本公司已發行股本增加，現有計劃授權限額9,208,670股股份（因股本重組而調整而於最後實際可行日期尚未動用）僅相當於最後實際可行日期之1,012,953,711股已發行股份約0.91%。鑑於上述本公司之已發行股本增加，以及為了讓本公司根據購股權計劃向合資格人士（包括本集團之僱員、行政人員或高級職員）授出購股權以作為彼等對本集團之貢獻的激勵或酬報時可享更大彈性，董事會建議於股東特別大會上尋求股東批准更新計劃授權限額。

新計劃授權限額

根據購股權計劃及遵照上市規則第17章，計劃授權限額不得超過於股東批准及採納購股權計劃當日已發行股份總數之10%。本公司可藉股東於股東大會上通過普通決議案而更新計劃授權限額，條件為所更新之計劃授權限額不得超過更新計劃授權限額獲股東批准當日已發行股份總數之10%。以往根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括根據有關計劃之規則為尚未行使、已註銷或已失效之購股權或已行使之購股權）於計算經更新之限額時將不會包括在內。

倘若現有計劃授權限額於股東特別大會上獲更新，並且假設於最後實際可行日期至新計劃授權限額在股東特別大會上獲得批准之期間內本公司已發行股本並無變動，則因行使根據購股權計劃及本公司其他購股權計劃授出之所有購股權而可發行之股份數目上限將為101,295,371股股份，相當於在最後實際可行日期之已發行股份的10%。

儘管上文所述，根據上市規則，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出而尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份上限，合計不得超過不時之已發行股份總數之30%。倘根據本公司之任何計劃授出購股權將導致超過該30%上限，則不得授出任何購股權。

新計劃授權限額須待下列條件達成後，方可採納：

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准新計劃授權限額；及
- (b) 聯交所上市委員會批准在新計劃授權限額下根據購股權計劃可授出之任何購股權獲行使時將予發行之股份上市及買賣，有關之股份數目不超過股東批准新計劃授權限額當日之已發行股份數目之10%。

董事會函件

本公司將向聯交所申請批准在新計劃授權限額下根據購股權計劃可予授出之購股權獲行使時可能發行之股份上市及買賣。

一般資料及上市規則含義

本公司為投資控股公司而其集團公司主要從事酒店發展、承建管理、物業發展管理及物業投資。德祥地產為投資控股公司而德祥地產之附屬公司主要在澳門、中國、香港、加拿大及英國從事物業發展及投資，在中國、香港及加拿大從事發展、投資及經營酒店及消閒業務，以及從事證券投資及提供貸款融資服務。

於最後實際可行日期，德祥地產為本公司之主要股東，擁有106,110,260股股份之權益，相當於本公司已發行股本總額約10.48%。因此，根據上市規則，德祥地產為本公司之關連人士，而訂立新業務服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於有關根據新業務服務協議擬進行之服務的年度上限之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，訂立新業務服務協議須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

德祥地產(透過直接持有106,110,260股股份之科進有限公司)及其聯繫人士(彼等為股東)將放棄於股東特別大會上就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之決議案投票。

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無其他股東將須於股東特別大會上就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之決議案放棄投票權。

就董事所知並經作出一切合理查詢後，並無股東將須就更新現有授權及更新現有計劃授權限額之決議案放棄投票權。

此外，概無董事於根據新業務服務協議擬進行之交易中擁有重大權益，因此，並無董事須就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之董事會決議案放棄投票權。

於二零一七年六月二十八日，本公司宣佈建議出售其於保華建業集團之權益。上述建議出售事項之詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函內，而有關股東大會將於二零一八年五月八日舉行。上述建議出售事項受到多項條件所規限以及須待該等條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，方告完成。於完成後，保華建業將不再為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則，保華建業集團與ITC Properties Holdings集團之間之交易將不再為本公司之持續關連交易。

股東特別大會

股東特別大會將於二零一八年五月八日(星期二)上午十時十五分(或緊隨本公司於同日相同地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後,以時間較後者為準)於香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行,召開股東特別大會之通告載於本通函第41頁至第46頁。於股東特別大會上,本公司將提呈普通決議案,以批准(i)新業務服務協議及年度上限金額;(ii)新發行授權;(iii)新購回授權;(iv)擴大新發行授權;及(v)新計劃授權限額。

根據上市規則第13.39(4)條,股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方法進行。因此,股東特別大會主席將根據公司細則第66條就將於股東特別大會上提呈之決議案進行投票表決。

本通函隨附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會,務請按照代表委任表格列印之指示將其填妥,且無論如何須盡快於大會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後,閣下仍可親身出席大會或其任何續會,並於會上投票。

推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函所載之獨立董事委員會函件,當中載有彼就新業務服務協議及年度上限金額致獨立股東之意見;及(ii)本通函所載之智略資本函件,當中載有彼就新業務服務協議及年度上限金額致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

獨立股東於就有關新業務服務協議及年度上限金額之決議案作出投票決定前,應細閱該等函件。

董事(包括已考慮獨立財務顧問意見之獨立非執行董事)認為,新業務服務協議及截至二零一九年三月三十一日止年度之建議年度上限金額屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案,以批准新業務服務協議及年度上限金額。

此外,董事認為建議更新現有授權及現有計劃授權限額符合本公司及股東之整體利益。因此,董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案,以批准更新現有授權及現有計劃授權限額。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
十三集團有限公司
主席
Peter Lee Coker Jr.
謹啟

二零一八年四月二十日



The 13 Holdings Limited

十三集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

敬啟者：

持續關連交易 有關重續業務服務協議

吾等謹此提述本公司於二零一八年四月二十日刊發的通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以對新業務服務協議、截至二零一九年三月三十一日止年度之年度上限金額及據此擬進行之交易作出考量，並依吾等之見解就新業務服務協議及截至二零一九年三月三十一日止年度之年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理，及是否符合本公司及股東之整體利益而作出建議。獨立財務顧問智略資本已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

務請閣下垂注通函第6頁至第17頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)有關新業務服務協議之資料，以及通函第20頁至第30頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有彼就新業務服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問之意見後，吾等同意獨立財務顧問之觀點，並認為新業務服務協議於本集團日常及慣常業務過程中按一般商業條款訂立，且新業務服務協議及截至二零一九年三月三十一日止年度之年度上限金額均符合本公司及股東之整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准新業務服務協議、截至二零一九年三月三十一日止年度之年度上限金額及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
趙雅各、李焯芬、布魯士
Francis Goutenmacher及陳覺忠
謹啟

二零一八年四月二十日

以下為獨立財務顧問為載入本通函而編製之函件全文，當中載有其就新業務服務協議之條款(包括建議年度上限)及據此擬進行之交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

VEDA | CAPITAL

智 略 資 本

香港
干諾道中111號
永安中心
11樓1106室

敬啟者：

持續關連交易 重續業務服務協議

緒言

謹此提述吾等獲委任就根據新業務服務協議擬進行之持續關連交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於日期為二零一八年四月二十日致股東之通函(「通函」)內，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

誠如通函內之董事會函件(「董事會函件」)所載，保華建業(貴公司擁有51.76%權益之附屬公司)與ITC Properties Holdings(德祥地產之附屬公司)之間所訂立，內容有關保華建業集團就該等項目而向ITC Properties Holdings集團提供服務之第三份業務服務協議已於二零一八年三月三十一日屆滿。為繼續規管服務之提供，於二零一八年三月二十八日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立為期一年之有條件新業務服務協議，由二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止。

於最後實際可行日期，德祥地產為 貴公司之主要股東，擁有106,110,260股股份之權益，相當於 貴公司已發行股本總額約10.48%。因此，根據上市規則，德祥地產為 貴公司之關連人士，而訂立新業務服務協議構成 貴公司之持續關連交易。

由於有關根據新業務服務協議擬進行之服務的年度上限之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，訂立新業務服務協議須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

新業務服務協議、建議年度上限金額及據此擬進行之交易須待獨立股東批准後，方可作實。德祥地產(透過直接持有106,110,260股股份之科進有限公司)將放棄於股東特別大會上就有關批准新業務服務協議及建議年度上限金額之決議案投票。

於二零一七年六月二十八日，貴公司宣佈建議出售其於保華建業集團之權益。上述建議出售事項之詳情載於貴公司日期為二零一八年三月二十八日之通函內，而有關股東大會將於二零一八年五月八日舉行。上述建議出售事項受到多項條件所規限以及須待該等條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，方告完成。於完成後，保華建業將不再為貴公司之附屬公司，因此，根據上市規則，保華建業集團與ITC Properties Holdings集團之間之交易將不再為貴公司之持續關連交易。

由趙雅各工程師，*OBE*，*JP*、李焯芬教授，*GBS*，*SBS*，*JP*、布魯士先生、Francis Goutenmacher先生及陳覺忠先生(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已經成立，以就新業務服務協議之條款及建議年度上限向獨立股東提供意見。作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之角色是就新業務服務協議之條款及建議年度上限金額對股東而言是否公平合理，及根據新業務服務協議可能進行之交易是否將於貴集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並符合貴公司及股東之整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，智略資本有限公司與貴公司或任何其他可合理被視為與智略資本有限公司之獨立性有關之人士並無任何關係或利益。於過去兩年，智略資本有限公司曾就一項持續關連交易(詳情載於貴公司日期為二零一八年一月五日之通函)擔任貴公司當時之獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除就是次委任而正常已付或應付吾等之專業服務費外，並無存在任何安排可讓吾等向貴公司或交易之任何其他人士已經或將會收取任何費用或利益，因此吾等認為上述關係將不會影響吾等之獨立性。

意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函內所載資料及聲明之準確性及貴公司、董事及貴公司管理層提供予吾等之資料。吾等假設通函所作出或所提述之所有陳述、資料及聲明以及貴公司、董事及貴公司管理層提供之所有資料及聲明(彼等對此負全責)於作出之時為真實，並於最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內就其所相信、其意見及其意向而作出之所有陳述，均經適當及審慎查詢並按真誠之意見合理作出。

獨立財務顧問函件

董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實將致使通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所依賴之任何資料及聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實將致使向吾等提供的資料及作出的聲明為不實、不準確或具誤導性。然而，吾等並無對 貴集團之業務事宜、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，吾等亦無對董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證。

所考慮之主要因素及理由

於評估新業務服務協議以及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 有關 貴集團之資料

參照董事會函件， 貴公司為投資控股公司而其集團公司主要從事酒店發展、承建管理、物業發展管理及物業投資。

下表載列 貴集團之財務資料概要，其乃摘錄自 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告（「二零一七年年報」）及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一八年中期報告」）：

	截至九月		變動 %	截至三月		變動 %
	三十日止六個月	三十日止六個月		三十一日止財政年度	三十一日止財政年度	
	二零一六年 (千港元) (未經審核)	二零一七年 (千港元) (未經審核)		二零一六年 (千港元) (經審核)	二零一七年 (千港元) (經審核)	
收入	3,058,022	3,075,067	0.56	6,811,519	6,127,109	(10.05)
毛利	112,564	139,259	23.72	197,834	246,751	24.73
貴公司擁有人應佔 期間/年度虧損	(28,313)	(23,031)	18.66	(197,361)	(44,559)	77.42

截至二零一七年九月三十日止六個月

誠如上表所述， 貴集團於截至二零一七年九月三十日止六個月（「二零一七／一八年半年度」）之收入約達3,075,070,000港元，較截至二零一六年九月三十日止六個月（「二零一六／一七年半年度」）之收入輕微增加約0.56%。誠如 貴公司所告知， 貴集團收入輕微增加是由於有關 貴集團工程項目之訂單數增加。

獨立財務顧問函件

於二零一七／一八年半年度，貴公司擁有人應佔期間虧損減少至約23,030,000港元，較二零一六／一七年半年度有所改善，減幅為18.66%。誠如二零一八年中報所進一步敘述，虧損減少主要是由於毛利增加所致。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度

誠如上表所述，貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度（「二零一六／一七年財政年度」）之收入約達6,127,110,000港元，較截至二零一六年三月三十一日止年度（「二零一五／一六年財政年度」）之收入減少約10.05%。誠如二零一七年年報所述，貴集團收入減少乃由於二零一五／一六年財政年度新獲得工程合約減少。

於二零一六／一七年財政年度，貴公司擁有人應佔年度虧損大幅減少至約44,560,000港元，較二零一五／一六年財政年度有所改善，減幅為77.42%。誠如二零一七年年報所進一步敘述，虧損減少主要是由於沒有有關發展中酒店的一次性開幕前開支以及法律及專業費用減少所致。

II. 有關德祥地產集團之資料

ITC Properties Holdings為德祥地產之附屬公司，而德祥地產為上市公司，其股份在聯交所上市（股份代號：199），主要從事投資控股業務。其附屬公司之主要業務為於澳門、中國、香港、加拿大及英國發展及投資物業，於中國、香港及加拿大發展、投資及經營酒店及休閒業務，證券投資以及提供貸款融資服務。

下表載列德祥地產集團之財務資料概要，其乃摘錄自德祥地產截至二零一七年三月三十一日止年度之年度報告（「德祥二零一七年年報」）及截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告（「德祥二零一八年中報」）：

	截至九月		變動 %	截至三月		變動 %
	三十日止六個月	三十一日止財政年度		二零一六年	二零一七年	
	二零一六年	二零一七年		二零一六年	二零一七年	
	(千港元)	(千港元)		(千港元)	(千港元)	
	(未經審核)	(未經審核)		(經審核)	(經審核)	
收益	79,662	108,782	36.55	143,402	188,871	31.71
毛利	36,615	47,187	28.87	73,904	88,828	20.19
貴公司擁有人應佔 期間／年度溢利	385,852	284,344	(26.31)	1,460,094	303,238	(79.23)

截至二零一七年九月三十日止六個月

德祥地產集團於截至二零一七年九月三十日止六個月之收益約達108,780,000港元，較截至二零一六年九月三十日止六個月之收益增加約36.55%。誠如德祥二零一八年中報所述，收益增加主要由於珀麗尚品酒店於二零一六年十月開幕。

截至二零一七年九月三十日止六個月，德祥地產擁有人應佔期間溢利減少至約284,340,000港元，較截至二零一六年九月三十日止六個月減少26.31%。誠如德祥二零一八年中報所述，溢利減少是由於應佔聯營公司之溢利下跌及德祥地產集團錄得財務費用增加所致。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度

德祥地產集團於截至二零一七年三月三十一日止財政年度之收益約達188,870,000港元，較截至二零一六年三月三十一日止財政年度之收益增加約31.71%。誠如德祥二零一七年年報所述，收益增加主要由於珀麗尚品酒店於二零一六年十月開幕、租金收入上升及年內貸款融資增加。

截至二零一七年三月三十一日止財政年度，德祥地產擁有人應佔年度溢利大幅減少至約303,240,000港元，較截至二零一六年三月三十一日止財政年度減少79.23%。誠如德祥二零一七年年報所進一步敘述，溢利減少主要是由於應佔德祥地產集團一間聯營公司之溢利下跌所致。

III. 訂立新業務服務協議之理由及裨益

新業務服務協議項下之服務範圍載於董事會函件內。誠如 貴集團之管理層所告知， 貴集團自二零一零年以來一直向ITC Properties Holdings集團提供與新業務服務協議項下可能進行之交易類似之交易。

誠如董事會函件所述，第三份業務服務協議於二零一八年三月三十一日屆滿。然而，保華建業集團就根據第三份業務服務協議擬進行之該等項目而向ITC Properties Holdings集團提供之服務尚未完成，及／或有關該等項目之最終賬目尚未協定。截至二零一八年二月二十八日止十一個月，保華建業集團已確認服務價值約為19,000,000港元。為繼續規管服務之提供，保華建業與ITC Properties Holdings訂立有條件新業務服務協議。

由於服務價值於截至二零一八年二月二十八日止十一個月已確認為約19,000,000港元，以及考慮到潛在項目， 貴公司認為，現在是保華建業訂立新業務服務協議之適當時候，因其將可促使保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供服務，並將為 貴集團產生額外收入。

誠如董事會函件所述，建築合約之收入乃按完成百分比方法確認，參考已認證工程價值計量。保養、物業發展管理、項目管理、建築相關諮詢服務、樓宇管理及設施管理及其他相關服務之收入乃於提供服務時予以確認。建築合約（包括室內裝修承包工程及機電工程）及保養合約之收費乃參考已認證工程價值收取。倘合約所訂明之工程有所變動，收費可能會隨之改變。物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關諮詢服務之收費通常根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之某一百分比收取。收費可能隨著項目成本之變動而變動。

吾等從董事獲悉，於最後實際可行日期，保華建業集團就四個項目向ITC Properties Holdings集團提供服務，該等項目分別為(i)香港銅鑼灣摩頓台7號酒店發展項目總承包合約工程，乃於二零一三年十月獲得；(ii)香港寶珊道23號住宅發展項目地盤平整、地基及樁帽工程，乃於二零一七年二月獲得；(iii)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程（「深水埗項目」），乃於二零一八年三月獲得；及(iv)澳門路環聯生填海區發展項目（第8地段）總承包合約工程（「澳門項目」），乃於二零一八年二月獲得。

吾等已取得並審閱有關合約，並得悉(i)酒店發展項目之總承包合約工程已經完成，其正等待修補缺漏及最終賬目之協定；(ii)住宅發展項目之地盤平整、地基及樁帽工程預定於二零一九年第一季度完成；(iii)深水埗項目乃於二零一八年三月獲得及預定於二零一九年第三季度完成；及(iv)澳門項目乃於二零一八年二月獲得及預定於二零二零年第四季度完成。因此，預期該等項目將為 貴集團產生更多收入。

經考慮上文所述以及(i)新業務服務協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行，並為 貴集團帶來收入；(ii) 貴集團與ITC Properties Holdings集團建有長期業務關係；及(iii)該等項目將為 貴集團產生更多收入，吾等認同董事之觀點，認為新業務服務協議符合 貴公司及股東之整體利益。

IV. 新業務服務協議之主要條款

新業務服務協議之主要條款摘錄如下：

日期： 二零一八年三月二十八日

獨立財務顧問函件

訂約方： (1) 保華建業，由 貴公司擁有約51.76%權益之 貴公司附屬公司

(2) ITC Properties Holdings，德祥地產之附屬公司

服務： 保華建業集團可不時於新業務服務協議期限內按一般商業條款及在下文所載之年度上限金額之規限下向ITC Properties Holdings集團提供服務。

保華建業集團之有關成員公司與ITC Properties Holdings集團之有關成員公司將訂立附屬協議，以根據新業務服務協議提供服務。各附屬協議將載列保華建業集團將向ITC Properties Holdings集團提供之特定服務及所依據之條款。各附屬協議之條款須(i)遵守新業務服務協議之條款；(ii)規定所提供之服務總額須受下文所載之年度上限金額所規限；及(iii)遵守上市規則之有關規定。

先決條件： 新業務服務協議需獲得獨立股東批准。

期限： 倘先決條件獲履行，新業務服務協議將自二零一八年四月一日起生效，並於其後繼續有效，直至二零一九年三月三十一日屆滿。於屆滿時，各訂約方可重續新業務服務協議，惟須遵守上市規則及所有適用法例。

吾等已於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年三月三十一日止年度每年抽樣審閱分別16份、15份及15份合約，其分別佔保華建業集團於各財政年度所訂立之合約總數約55.17%、51.72%及65.22%。據此，就保華建業集團所提供之服務而言，其(i)向ITC Properties Holdings集團所提供之服務與根據新業務服務協議所提供者類似；及(ii)向獨立第三方所提供之服務為與服務類似之有關服務。吾等認為，基於所審閱之合約數目佔相關財政年度之合約總數超過50%，故於各財政年度進行抽樣審閱之做法屬公平合理，而吾等亦注意到，保華建業集團分別向ITC Properties Holdings集團與獨立第三方所提供之條款及費用相若。

吾等已與 貴集團之管理層討論，並注意到，保華建業集團須通過招標程序，方可自ITC Properties Holdings集團獲得合約，而ITC Properties Holdings集團並無賦予保華建業集團任何優先提供服務之權利，故標書可能授予獨立第三方。於招標過程中，ITC Properties Holdings集團(與保華建業集團其他客戶一樣)將評估各投標人之定價、經驗、技術及能力，以及與項目有關之其他因素，以釐定成功中標者。

獨立財務顧問函件

因此，董事認為純粹因ITC Properties Holdings集團為 貴公司關連人士而故意將彼等撇除於保華建業集團客戶之外將不符合 貴公司之利益。

經考慮以下各項後，吾等認為新業務服務協議之定價基礎屬可以接受：

- (i) 貴集團之管理層告知，ITC Properties Holdings集團將依據招標授予合約，而招標一般涉及兩位或以上投標人，此與獨立第三方向保華建業集團授予合約之做法類似；
- (ii) 由於新業務服務協議項下之定價須通過具競爭性之競標程序進行，故有關定價將參考市價釐定；及
- (iii) 透過招標程序決定向保華建業集團授予合約符合香港類似建築及／或工程服務協議之安排，而有關安排一般允許所授出合約之價格參考市價作出。

因此，吾等認為新業務服務協議之條款(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款訂立；及(iii)對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

V. 年度上限金額

1. 截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年度上限金額

吾等注意到，截至二零一九年三月三十一日止財政年度保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務價值之建議年度上限金額為1,600,000,000港元。

截至二零一八年二月二十八日止十一個月，保華建業集團已確認服務價值約為19,000,000港元。

2. 保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供類似服務之過往交易金額

下表載列截至二零一八年三月三十一日止三個財政年度之年度上限金額概要：

	截至三月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
年度上限(千港元)	2,900,000	120,000	120,000

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司所告知，截至二零一七年三月三十一日止兩個財政年度，貴集團已確認服務價值分別約為234,600,000港元及26,500,000港元，而截至二零一八年二月二十八日止十一個月之已確認服務價值約為19,000,000港元。

3. 截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年度上限金額之基準

誠如 貴集團管理層所告知，截至二零一九年三月三十一日止財政年度新業務服務協議之估計年度上限金額乃經考慮以下各項後達致：

- (i) 就該等項目之服務交付進度及ITC Properties Holdings集團就有關建議建築時間表及／或完成或交付該等項目而提供之資料、相關項目所覆蓋之總／建築樓面面積以及所規定服務之指定範圍；
- (ii) 有關服務收費之過往及市場價格及計算方法(所提供服務之部份將參考已認證工程價值收取)；及
- (iii) 就該等項目及若干潛在項目所額外允許之交付時間(不在保華建業集團之控制範圍內)，或可能需要對服務之最終範圍所額外允許之更改。

吾等謹此強調：

- (i) 過往交易金額僅反映ITC Properties Holdings於過往授予保華建業集團之合約數目，其對預測截至二零一九年三月三十一日止財政年度之年度上限金額而言並非有意義之參考；及
- (ii) 貴集團管理層無法排除ITC Properties Holdings集團已經或將會對其業務策略作出重大變動，以提高其物業發展業務規模之可能性，而此變動可能會顯著增加其對服務之需求。

因此，吾等認為保華建業集團過往向ITC Properties Holdings集團提供服務之過往交易金額未必對吾等評估年度上限之公平合理性提供有意義之基準。

誠如德祥地產於截至二零一七年九月三十日止六個月之中期報告所述，ITC Properties Holdings集團於香港、澳門、中國、加拿大及英國有多個物業。於最後實際可行日期，保華建業集團向ITC Properties Holdings集團所提供而目前進行中之現有該等項目分別為(i)香港銅鑼灣摩頓台7號之酒店發展項目之總承包合約工程；(ii)香港寶珊道23號之住宅發展項目之地盤平整、地基及樁帽工程；(iii)深水埗項目；及(iv)澳門項目。據 貴集團管理層告知，上述服務於截至二

獨立財務顧問函件

零一九年三月三十一日止年度之估計工程價值約為1,331,100,000港元，此乃基於(i)該等項目中之一項正等待修補缺漏及最終賬目之協定，而其餘三個項目則預定分別於二零一九年第一季度及第三季度以及二零二零年第四季度完成；(ii)深水埗項目及澳門項目是新獲得之項目；及(iii)以合約金額而言，澳門項目之規模較另外三個現有項目各別之規模大十倍以上。

除現有之該等項目外，於直至截至二零一九年三月三十一日止財政年度止之期間內可能有潛在項目可供ITC Properties Holdings集團競投，而在中標後，保華建業集團或會考慮參與有關項目以錄得更多來自ITC Properties Holdings集團之收入。保華建業已計入268,900,000港元之撥備，撥備金額相當於上述現有之該等項目之估計工程價值約20.2%。然而，貴公司表示，於最後實際可行日期並無ITC Properties Holdings集團現正競投或保華建業集團現正考慮之項目。

因此，根據新業務服務協議將予提供之服務價值之建議年度上限金額1,600,000,000港元應能足夠覆蓋該等項目及潛在項目之總價值，而董事認為，有關建議年度上限將為保華建業集團提供足夠緩衝空間，以涵蓋就該等項目及潛在項目所額外允許之交付時間（不在保華建業集團之控制範圍內），或可能需要對服務之最終範圍所額外允許之更改。

有關上述年度上限金額之基準，吾等已與貴集團管理層討論，並注意到以下所載之根本因素（「根本因素」）：

- (i) 保華建業集團與ITC Properties Holdings集團之間的四項進行中之項目以及可供ITC Properties Holdings集團競投之潛在項目；
- (ii) 保華建業集團並無及不會就服務向ITC Properties Holdings集團提供較佳定價，定價乃按一般商業條款釐定，並與保華建業集團向獨立第三方所提供之該等可資比較服務類似；
- (iii) 由於合約最終價值經常因（例如）設計變更、建築時間表及價格調整而與原合約金額有所不同，故普遍會為進行中之項目提供緩衝空間；及
- (iv) 所給予之額外允許將能滿足ITC Properties Holdings集團基於持續增長預期而參與進行之任何潛在項目。

獨立財務顧問函件

經計及：(i)上文所載之根本因素；(ii)上限金額越小，將越限制保華建業集團提供服務之能力，並從而限制 貴集團擴大其業務增長之能力；(iii) 貴集團預期ITC Properties Holdings集團對服務之需求可能增加；及(iv)倘若新業務服務協議產生非預期之收入，年度上限金額將為 貴集團提供足夠緩衝等因素，吾等認為建議年度上限金額對獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)根據新業務服務協議所提供之服務乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)新業務服務協議之條款(包括建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立新業務服務協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，而吾等亦同時建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准有關新業務服務協議(包括建議年度上限)及據此擬進行之交易之相關決議案。

此致

十三集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零一八年四月二十日

方敏女士為證券及期貨條例下之負責人員，可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於投資銀行及企業融資方面擁有逾21年經驗。

此乃有關於股東特別大會上提呈批准新購回授權之普通決議案之說明函件。

本說明函件載有根據上市規則第10.06條所規定之資料概要如下：

股本

- 截至最後實際可行日期，共有已發行股份1,012,953,711股，此等股份已經繳足股款；
- 假設最後實際可行日期起至股東特別大會舉行前並無進一步發行或購回任何股份，本公司將有已發行股份1,012,953,711股，而全面行使新購回授權將導致本公司於股東特別大會通告第3項普通決議案所指之有關期間內可購回股份最多達101,295,371股；

購回之原因

- 董事相信，股東授予董事一般權力讓董事在市場上購回股份，乃符合本公司及其股東之利益。購回股份可提高本公司資產淨值及／或其每股盈利，並將有利於本公司及其股東，惟須視乎當時市況及融資安排而定；

購回之資金來源

- 購回股份可從本公司之組織章程大綱與公司細則以及百慕達適用法例可合法作此用途之資金中撥支。根據百慕達法例，本公司購回股份僅可從已購回股份之繳足股本、原可供派息或分派之本公司資金或為進行購回而發行新股份所得款項來撥付購回事項。購回該等股份時，任何超逾股份面值之溢價須在股份購回前由原可供派息或分派之本公司資金或本公司之股份溢價賬中支付。預期任何購回所需資金將由上述渠道撥支；
- 與本公司於二零一七年三月三十一日（本公司最近之經審核賬目之結算日）之財務狀況比較，董事認為，倘若新購回授權於建議之購回期間獲全面行使，則購回證券將不會對本公司之營運資金及資產負債水平產生重大不利影響。倘董事認為行使新購回授權會對彼等所認為本公司不時適合之營運資金需求或資產負債水平造成重大不利影響，則不擬行使新購回授權；

董事、彼等之緊密聯繫人士及核心關連人士

- 董事或(於作出一切合理查詢後據彼等所知)任何彼等之緊密聯繫人士(定義見上市規則)現時概無意在股東批准新購回授權後出售股份予本公司；
- 本公司無接獲任何核心關連人士(定義見上市規則)通知其目前有意在股東批准新購回授權後，向本公司出售股份，或已承諾不會向本公司出售股份；

董事之承諾

- 董事已向聯交所作出承諾，只要有關規則及法例適用，彼等將按照上市規則、公司細則及百慕達適用之法例行使新購回授權；及

本公司之股份購回

- 本公司於最後實際可行日期前六個月內概無於聯交所或其他交易所購回任何股份。

一般規定

倘購回股份使股東於本公司之投票權之權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購事項。因此，股東或一致行動之股東可取得或鞏固其對本公司之控制權，或須根據收購守則第26條進行強制性收購(視乎股東權益增加水平)。

於最後實際可行日期，本公司有一名主要股東：科進有限公司(「科進」)，持有本公司已發行股本約10.48%。根據不進一步發行或購回任何股份之基準，倘全面行使新購回授權及科進所持有之本公司股權並無變動，則科進之持股量將因為全面行使新購回授權而增至佔本公司已發行股本約11.64%。因此，將不會產生根據收購守則第26條之規定向股東提出全面收購建議之責任。

股份價格

股份於最後實際可行日期前十二個月每月在聯交所買賣之最高及最低成交價如下：

	股份	
	最高 港元	最低 港元
二零一七年		
四月	10.359*	8.897*
五月	9.649*	8.605*
六月	9.315*	6.683*
七月	6.767*	3.091*
八月	4.261*	3.509*
九月	3.843*	3.133*
十月	4.428*	1.337*
十一月	1.754*	1.295*
十二月	1.525*	1.170*
二零一八年		
一月	2.297*	1.253*
二月	2.530	1.278*
三月	2.980	0.650
四月 (於最後實際可行日期)	0.720	0.530

* 已就二零一八年二月十二日生效之股本重組之影響以及供股之影響作出調整。

責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本文所載任何陳述或本通函有所誤導。

權益披露

(a) 董事的權益

於最後實際可行日期，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）的股份、相關股份及債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定被認為或被視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉；或(c)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條所述登記冊內之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持 股份數目	於相關 股份的權益	所持股份及 相關股份 總數	概約百分比 (附註1)
Peter Lee Coker Jr.	實益擁有人	6,376,260	2,204,276 (附註2)	8,580,536	0.85%
劉高原	於受控制 法團之權益	90,725,800 (附註4)	-	90,725,800	8.96%
劉高原	實益擁有人	-	2,204,276 (附註2)	2,204,276	0.22%
Walter Craig Power	實益擁有人	-	2,204,276 (附註2)	2,204,276	0.22%
趙雅各	實益擁有人	-	195,350 (附註3)	195,350	0.02%
李焯芬	實益擁有人	-	195,350 (附註3)	195,350	0.02%
布魯士	實益擁有人	89,881	195,350 (附註3)	285,231	0.03%
Francis Goutenmacher	實益擁有人	-	195,350 (附註3)	195,350	0.02%
陳覺忠	實益擁有人	-	195,350 (附註3)	195,350	0.02%

附註：

1. 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。
2. 2,204,276份購股權(已因二零一八年三月二十日完成供股而被調整)已於二零一五年九月十八日根據於二零一五年八月十一日採納之購股權計劃(「二零一五年購股權計劃」)授予Peter Lee Coker Jr.先生、劉高原先生及Walter Craig Power先生各人，並賦予彼等各人按經調整行使價每股12.531港元行使時認購股份之權利。購股權分三批歸屬，其中三分之一於二零一六年九月十八日歸屬，另三分之一於二零一七年九月十八日歸屬，最後三分之一於二零一八年九月十八日歸屬。購股權自上述歸屬日期起至二零一九年九月十七日期間(包括首尾兩天)可予行使。
3. 195,350份購股權(已因二零一八年三月二十日完成供股而被調整)已於二零一五年九月十八日根據二零一五年購股權計劃授予趙雅各工程師、李焯芬教授、布魯士先生、Francis Goutenmacher先生及陳覺忠先生各人，並賦予彼等各人按經調整行使價每股12.531港元行使時認購股份之權利。購股權分三批歸屬，其中三分之一於二零一六年九月十八日歸屬，另三分之一於二零一七年九月十八日歸屬，最後三分之一於二零一八年九月十八日歸屬。購股權自上述歸屬日期起至二零一九年九月十七日期間(包括首尾兩天)可予行使。
4. 此等股份先前由Circle Swing Limited實益擁有。Circle Swing Limited當時為Rally Praise Limited的全資附屬公司，而Rally Praise Limited當時則為Empire City International Limited的全資附屬公司。Empire City International Limited當時為Affluent Talent Limited的全資附屬公司，而Affluent Talent Limited當時由劉高原先生全資擁有。劉高原先生為本公司的副主席兼執行董事，亦為Affluent Talent Limited、Empire City International Limited、Rally Praise Limited及Circle Swing Limited分別的董事。

除上文所披露者外，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)的股份、相關股份及債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定被認為或被視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而必須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(c)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條所述登記冊內之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員按主要股東根據證券及期貨條例第XV部作出的披露所知，以下的本公司主要股東(定義見上市規則)及其他人士(在各種情況下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及第3分部的條文規定須向本公司披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份	好倉/ 淡倉/ 可借出股份	所持 股份數目	於相關 股份的權益	所持股份 及相關 股份總數	概約 百分比 (附註1)
Global Allocation Fund (「Global Allocation」)	實益擁有人	好倉	-	168,368,300	168,368,300 (附註2)	16.62%
Evolution Capital Management, LLC (「Evolution」)	於受控制法團之權益	好倉	-	168,368,300	168,368,300 (附註2)	16.62%
Tiger Trust	於受控制法團之權益	好倉	14,220,000	168,368,300	182,588,300 (附註3)	18.03%
Lerch Michael	於受控制法團之權益	好倉	14,220,000	168,368,300	182,588,300 (附註2及3)	18.03%
科進	實益擁有人	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註4)	10.48%
ITC Properties Management Group Limited (「ITC Properties Management」)	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註4)	10.48%
德祥地產	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註4)	10.48%
陳國強(「陳博士」)	實益擁有人及 於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	4,500,000	110,610,260 (附註4)	10.92%
伍婉蘭(「伍女士」)	配偶權益	好倉	106,110,260	4,500,000	110,610,260 (附註4)	10.92%

附註：

- 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。
- Global Allocation由Evolution全資擁有，而Evolution則由Tiger Trust全資擁有。Michael Lerch先生擁有Tiger Trust的100%權益。Evolution、Tiger Trust及Michael Lerch先生被視為於Global Allocation所持之相關股份中擁有權益。
- Evo Fund先前由Evo Feeder Fund及Evolution Japan Asset Management Co., Ltd., (「Evolution Japan」)全資擁有。Evo Feeder Fund先前由Michael Lerch先生及Evolution Capital Investments LLC全資擁有，而Evolution Capital Investments LLC則由Michael Lerch先生全資擁有。Evolution Japan先前由Tiger Inn Enterprises Limited (「Tiger Inn」)全資擁有，而Tiger Inn則由Evolution Japan Co. Ltd.全資擁有。Evolution Japan Co. Ltd.先前由Evolution Japan Group Holding Inc.全資擁有，而Evolution Japan Group Holding Inc.則由Tiger Holdings Ltd全資擁有。Tiger Holdings Ltd先前由Tiger Trust全資擁有。Michael Lerch先生於Tiger Trust擁有100%權益。Evo Fund、Evo Feeder Fund、Evolution Japan、Evolution Capital Investments LLC、Tiger Inn、Evolution Japan Co. Ltd.、Evolution Japan Group Holding Inc.、Tiger Holdings Ltd、Tiger Trust及Michael Lerch先生被視為於Evo Fund所持之股份中擁有權益。

4. 科進為ITC Properties Management之全資附屬公司，而ITC Properties Management為德祥地產之全資附屬公司。陳博士及伍女士（陳博士之配偶）分別於德祥地產的已發行股份中擁有約27.10%及24.96%權益。ITC Properties Management、德祥地產、伍女士及陳博士均被視為於科進所持之股份中擁有權益。

(c) 其他人士的權益

人士名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	於相關 股份的權益	所持股份 及相關 股份總數 (附註3)	概約百分比 (附註2)
Omega Advisors, Inc.	投資經理	74,530,907 (L)	11,760,243	86,291,150 (附註3)	8.52%
Circle Swing Limited	實益擁有人	90,725,800 (L)	–	90,725,800 (附註4)	8.96%
Rally Praise Limited	於受控制法團之 權益	90,725,800 (L)	–	90,725,800 (附註4)	8.96%
Empire City International Limited	於受控制法團之 權益	90,725,800 (L)	–	90,725,800 (附註4)	8.96%
Affluent Talent Limited	於受控制法團之 權益	90,725,800 (L)	–	90,725,800 (附註4)	8.96%
劉高原	於受控制法團之 權益	90,725,800 (L)	–	90,725,800 (附註4)	8.96%
Julian Hart Robertson (「Robertson女士」)	於受控制法團之 權益	54,703,784 (L)	–	54,703,784 (附註5)	5.40%
U.S. Trust Company of Delaware，作為日期為二 零零五年十二月十九日之 Julian H. Robertson, Jr. Revocable Trust (經修訂) (「該信託」)之受指示共同 受託人	於受控制法團之 權益	54,703,784 (L)	–	54,703,784 (附註5)	5.40%

人士名稱	身份	所持股份數目 (附註1)	於相關 股份的權益	所持股份 及相關 股份總數 (附註5)	概約百分比 (附註2)
Tiger Management Corporation	於受控制法團之權益	54,703,784 (L)	-	54,703,784 (附註5)	5.40%
Tiger Management L.L.C.	投資經理	54,703,784 (L)	-	54,703,784 (附註5)	5.40%
Tiger Partners GP, L.L.C.	於受控制法團之權益	54,703,784 (L)	-	54,703,784 (附註5)	5.40%
Tiger Partners, L.P.	於受控制法團之權益	54,703,784 (L)	-	54,703,784 (附註5)	5.40%
Tiger Partners Trading L.L.C.	實益擁有人	54,703,784 (L)	-	54,703,784 (附註5)	5.40%

附註：

- (L)指好倉。
- 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。
- Omega Advisors, Inc.作為Omega Capital Investors, L.P.、Omega Capital Partners, L.P.、Omega Equity Investors, L.P.、Omega Overseas Partners, Ltd.及VMT II, LLC (「**Omega集團**」)的投資顧問，被視為於Omega集團所持之股份中擁有權益。
- Circle Swing Limited當時為Rally Praise Limited的全資附屬公司，而Rally Praise Limited當時則為Empire City International Limited的全資附屬公司。Empire City International Limited當時為Affluent Talent Limited的全資附屬公司，而Affluent Talent Limited當時由劉高原先生全資擁有。劉高原先生為本公司的副主席兼執行董事，亦為Affluent Talent Limited、Empire City International Limited、Rally Praise Limited及Circle Swing Limited分別的董事。
- Tiger Partners Trading L.L.C.先前由Tiger Partners, L.P.全資擁有，而Tiger Partners, L.P.則先前由Tiger Partners GP, L.L.C.全資擁有。Tiger Partners GP, L.L.C.由該信託擁有。Robertson女士於該信託中擁有100%權益。Tiger Partners, L.P.、Tiger Partners GP, L.L.C.、該信託及Robertson女士被視為於Tiger Partners Trading L.L.C.所持之股份中擁有權益。

Tiger Management L.L.C.之89.48%權益由Tiger Management Corporation擁有，而Tiger Management Corporation則由該信託全資擁有。Robertson女士於該信託中擁有100%權益。Tiger Management Corporation、該信託及Robertson女士被視為於Tiger Management L.L.C.所持之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何本公司主要股東(定義見上市規則)及其他人士(在各種情況下不包括董事及本公司主要行政人員)於最後實際可行日期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及第3分部須通知本公司的權益或淡倉。

董事於競爭權益中之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事：(a)於本集團任何成員公司自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(b)於任何對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有任何存續之重大利益。

董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立之現有服務合約或建議訂立為並非在一年內屆滿或不可由本集團之有關成員公司在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

重大不利變動

除於二零一七年十二月十四日刊發之中期報告以及自二零一七年三月三十一日起發表之所有其他公佈所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一七年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期)以來之財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

專業人士及同意書

本通函內載有或提述其意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	專業資格
智略資本有限公司	根據證券及期貨條例可進行第六類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

智略資本已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之形式及涵義載列其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，智略資本並無實益擁有本集團任何成員公司之股權，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上是否可予行使）。此外，於最後實際可行日期，智略資本並無於自二零一七年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期）起由本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

其他事項

倘本通函之英文版及中文版就詮釋而言有所不同，則以英文版為準。

備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點（地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心2901室）內可供查閱：

- (a) 本公司組織大綱及章程；
- (b) 原業務服務協議；
- (c) 第二份業務服務協議；
- (d) 第三份業務服務協議；
- (e) 新業務服務協議；
- (f) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第18頁及第19頁；
- (g) 智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第20頁至第30頁；及
- (h) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之智略資本同意書。



The 13 Holdings Limited

十三集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

茲通告十三集團有限公司(「本公司」)謹於二零一八年五月八日(星期二)(或緊接本公司於同日相同地點上午十時正舉行之股東特別大會結束後，以時間較後者為準)上午十時十五分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認保華建業集團有限公司與ITC Properties Holdings Group Limited於二零一八年三月二十八日訂立之業務服務協議(「業務服務協議」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易之條款；
- (b) 批准、追認及確認業務服務協議所載之截至二零一九年三月三十一日止年度之年度上限金額；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署附屬於或有關業務服務協議之所有有關文件及採取附屬於或有關業務服務協議之所有有關行動及實施附屬於或有關業務服務協議之所有有關事宜，並採取彼認為就令業務服務協議或據此擬進行之任何交易生效而言屬必要、適宜或權宜之有關步驟。」

股東特別大會通告

2. 「動議」：

- (a) 撤銷本公司股東於二零一七年八月二十三日舉行之本公司股東週年大會上批准授予本公司董事配發、發行或以其他方式處理本公司股本中之股份以及作出或授出可能須予行使該等權力之建議、協議及購股權之一般授權中的尚未行使部份(但無損該一般授權於本決議案通過前之任何有效行使)；
- (b) 在本決議案(d)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事在有關期間(如下文所定義)內根據一切適用法例及本公司之公司細則並在其規限下行使本公司所有權力，以配發、發行並處置本公司之額外股份，並作出或授予將會或可能須行使此等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之認股權證、債券及債權證)；
- (c) 本決議案(b)分段之批准應加上於向本公司董事授出之任何其他授權並應授權本公司董事在有關期間內作出或授予將會或可能須於有關期間終止後行使此等權力之售股建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之認股權證、債券及債權證)；
- (d) 本公司董事依據本決議案(b)及(c)分段獲批准配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據購股權或其他)及發行之本公司股份總數(i)供股(如下文所定義)；或(ii)授出或行使根據本公司購股權計劃或任何其他購股權計劃已授出的任何購股權，或當時採納以向本公司及／或其任何附屬公司高級職員及／或僱員授出或發行本公司股份或認購本公司股份的購股權或收購本公司股份的權利的類似安排；(iii)根據本公司發行之任何可行使可換股票據或任何現有認股權證、債券、債權證及附帶權力可認購或可轉換為本公司股份的任何其他證券的條款行使認購或轉換權而發行本公司股份；或(iv)任何根據本公司之公司細則規定須配發股份代替本公司股份的全部或部份股息的以股代息或類似安排而配發者除外)，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股份數目百分之二十(本公司根據上文第(b)段之批准可能配發及發行之有關最高股份數目或會因股份合併及拆細而調整，惟緊接及緊隨該合併或拆細前後之本公司全部已發行股份數目之百分比應為相同而相關之本公司股份最高數目應作出相應調整)，而上述批准亦須受此數額限制；及

股東特別大會通告

(e) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三項之最早日期止之期：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂根據本決議案所授出之授權。

「供股」乃指本公司董事於指定期間向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股份持有人按其當時持股比例發售股份或發售或發行認股權證、購股權或賦予權利可認購股份之其他證券（惟本公司董事有權在必須或權宜之情況下就零碎股權或香港以外任何地區之法律限制或責任及任何認可管制機構或證券交易所之規定而取消若干股東在此方面之權利或另作安排）。

3. 「動議：

- (a) 撤銷本公司股東於二零一七年八月二十三日舉行之本公司股東週年大會上批准授予本公司董事行使本公司權力購回股份之一般授權中的尚未行使部份（但無損該一般授權於本決議案通過前之任何有效行使）；
- (b) 在本決議案(d)分段之限制下，一般及無條件批准本公司董事在有關期間（如下文所定義）內行使本公司所有權力，以根據一切適用法例及／或香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則或任何其他證券交易所之規定（以不時修訂者為準），在聯交所或本公司證券可能上市而就此而言獲香港證券及期貨事務監察委員會及聯交所認可之任何其他證券交易所上購回本公司已發行股本中之股份；

股東特別大會通告

- (c) 本決議案第(b)段之批准應加上於向本公司董事授出之任何其他授權並應授權本公司董事代表本公司於有關期間促使本公司按本公司董事釐定之價格購回其本身股份；
- (d) 本公司董事依據本決議案(b)及(c)分段批准購回或同意有條件或無條件購回之本公司股份總數，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股份數目百分之十，而上述批准亦須受此數額限制；及
- (e) 就本決議案而言：

「有關期間」乃指由本決議案通過之日期至下列三項之最早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 依照本公司之公司細則或任何適用之百慕達法例規定須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授出之授權。」

4. 「**動議**在召開本大會通告第2及3項決議案獲得通過之條件下，本公司依據本公司董事依據及按照上文第3項決議案之授權而購回本公司股份總數，可計入本公司董事依據及按照召開本大會通告第2項決議案可配發、發行及處理或同意有條件或無條件配發、發行及處理之本公司股份總數內。」

股東特別大會通告

5. 「動議批准更新本公司根據於二零一五年八月十一日採納之本公司購股權計劃（「該計劃」）所授出可認購本公司股份之購股權之計劃限額，而根據該計劃以及本公司任何其他購股權計劃授出或行使購股權之可配發或發行之股份總數（不包括先前根據該計劃或本公司任何其他購股權計劃已授出、未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）不得超過本決議案獲得通過當日本公司已發行股份之10%（「更新授權限額」），惟須待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准將因根據該計劃授出之任何購股權獲行使而予以發行本公司股本中每股面值0.20港元之本公司股份上市及買賣（佔本決議案獲得通過當日本公司已發行股份之10%）；並授權本公司董事以更新授權限額為限，全權酌情根據該計劃授出購股權，及於該等購股權獲行使時行使本公司一切權力以配發、發行及處理本公司股份，並作出就此而言所需或附帶之行動及簽立就此而言所需或附帶之文件。」

承董事會命
十三集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港，二零一八年四月二十日

主要營業地點：

香港

干諾道中1號

友邦金融中心2901室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東有權委任一位代表代其出席大會及投票。持有兩股或更多股份之股東可委任多於一位代表代其出席本公司大會或類別會議及投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。已列明投票代表人之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定召開時間48小時前送交香港皇后大道東183號合和中心22樓之本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，方為有效。
3. 本公司將於二零一八年五月四日(星期五)起至二零一八年五月八日(星期二)止(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記，期間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零一八年五月三日(星期四)下午四時三十分送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

於本通告日期，本公司董事為：

Peter Lee Coker Jr.先生	:	主席(執行董事)
劉高原先生	:	副主席(執行董事)
Walter Craig Power先生	:	行政總裁(執行董事)
趙雅各工程師， <i>OBE</i> ， <i>JP</i>	:	獨立非執行董事
李焯芬教授， <i>GBS</i> ， <i>SBS</i> ， <i>JP</i>	:	獨立非執行董事
布魯士先生	:	獨立非執行董事
Francis Goutenmacher先生	:	獨立非執行董事
陳覺忠先生	:	獨立非執行董事