

此綜合文件乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下之所有珠海控股投資集團有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納表格交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱覽，有關內容構成當中所載要約之條款之一部分。

LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT
GROUP LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

珠海控股投資集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：908)

有關



安信國際證券(香港)有限公司

代表LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED提出之
強制性無條件全面現金要約

以收購珠海控股投資集團有限公司之全部已發行股份
(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及／或同意將予收購之股份)
之綜合文件

要約人之財務顧問



安信融資(香港)有限公司

獨立財務顧問



西證(香港)融資有限公司

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約主要條款之安信融資函件載於本綜合文件第7至16頁。

董事會函件載於本綜合文件第17至23頁。載有獨立董事委員會就要約致要約股東之推薦建議之獨立董事委員會函件載於本綜合文件第24至25頁。載有獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會所提供意見之獨立財務顧問函件載於本綜合文件第26至47頁。

要約之接納及結算手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。要約之接納應盡快且無論如何不遲於二零二零年五月八日(星期五)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下要約人能釐定以及要約人及本公司可能聯合公告之有關較後時間及／或日期前)送達登記處。

將會或另行有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，務請細閱本綜合文件所載之「重要通告」一節、「安信融資函件」內「要約」一節項下「海外股東」一段及本綜合文件附錄一之「7.海外股東」一節所載有關此方面之詳情。有意接納要約之各海外股東有責任自行全面遵守相關司法權區與此相關之法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，並遵守其他必要之正式手續或法律規定，以及支付任何應付的轉讓或其他稅項。海外股東於決定是否接納要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件將於要約可供接納期間刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.0908.hk。

二零二零年四月十七日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通告	iv
釋義	1
安信融資函件	7
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	24
獨立財務顧問函件	26
附錄一 – 要約之其他條款及接納手續	I-1
附錄二 – 本集團之財務資料	II-1
附錄三 – 估值報告	III-1
附錄四 – 要約人之一般資料	IV-1
附錄五 – 本集團之一般資料	V-1
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下文所載之預期時間表僅屬指標性質，或會出現變動。倘時間表有任何變動，將於適當時候另作公告。

事件 時間及日期
二零二零年

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期以及
要約開始日期(附註1).....四月十七日(星期五)

接納要約之最後時間及日期(附註2及4).....五月八日(星期五)
下午四時正

截止日期(附註2及4).....五月八日(星期五)

聯交所網站公佈要約之結果
(或其修訂或延期(如有))(附註2).....不遲於五月八日
(星期五)下午七時正

於截止日期下午四時正或之前就根據要約接獲之
有效接納寄發股款之最後日期(附註3及4).....五月十九日(星期二)

附註：

1. 要約已於各方面成為無條件，於二零二零年四月十七日(星期五)(即本綜合文件日期)作出，自該日起直至截止日期止可供接納，惟要約人按收購守則修訂或延長要約除外。除本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所載情況外，要約一經接納後不可撤銷及不得撤回。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少二十一(21)日內可供接納。接納要約的最後時間為截止日期二零二零年五月八日(星期五)下午四時正，惟要約人按收購守則修訂或延長要約除外。要約人有權根據收購守則將要約延長至要約人可能按照收購守則釐定(或執行人員按照收購守則允許)之有關日期。本公司與要約人將會於不遲於截止日期下午七時正前於聯交所網站及本公司網站聯合刊發公告，說明要約結果及要約是否已獲修訂或延長或已截止接納。倘要約人決定修訂要約，所有要約股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。經修訂要約必須在經修訂要約文件寄發日期後維持最少十四(14)日可供接納，且不得早於截止日期結束。

於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有要約股份或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份的要約股份實益擁有人，應留意促使向中央結算系統作出指示的時間規定。有關此方面的進一步詳情載於本綜合文件附錄一。

預期時間表

3. 就要約股份應付之現金代價(經扣除賣方從價印花稅)之股款，將盡快但無論如何須於登記處根據收購守則規則30.2註釋1收訖已填妥及簽署的接納表格及所有有關文件以使有關接納為完整及有效之日後七(7)個營業日內，以平郵寄發予接納要約之要約股東，郵誤風險概由彼自行承擔。除根據收購守則獲許可外，要約一經接納即不可撤銷及不得撤回。有關可撤回接納之情況之進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節。
4. 倘於以下時間，香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告生效或因超強颱風引致「極端情況」，則接納要約之最後時間及日期以及寄發根據要約就有效接納應付股款之最後日期將會改變：
 - i. 於接納要約之最後日期及寄發根據要約就有效接納應付股款之最後日期本地時間中午十二時正前任何時間生效但於中午十二時正後取消，於該等情況下，接納要約及寄發股款之最後時間(視情況而定)將仍為同一營業日下午四時正；或
 - ii. 於接納要約之最後日期及寄發根據要約就有效接納應付股款之最後日期本地時間中午十二時正至下午四時正期間任何時間生效，於該等情況下，接納要約及寄發股款之最後時間(視情況而定)將改為下一個營業日(上午九時正至下午四時正之間的任何時間並無生效該等警告的日期)下午四時正或執行人員可能批准的相關其他日期。

除上文所述者外，倘接納要約及寄發股款之最後時間並無於上述日期及時間生效，則上文所述其他日期或會受到影響。倘預期時間表有任何變動，則要約人及本公司將在實際可行情況下盡快作出聯合公告知會要約股東。

除另有明確指明外，本綜合文件及接納表格提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

致海外股東之通告

向登記地址屬香港境外司法權區之人士作出要約可能受相關司法權區之法律及法規所禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區之公民或居民或國民，彼等應自行了解及遵守任何適用法律規定。任何有意接納要約之人士有責任自行全面遵守相關司法權區與此有關之法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之正式手續及監管或法律規定，以及支付任何應付的轉讓或其他稅項或其他規定款項。要約人、其一致行動人士、本公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理及聯繫人以及參與要約之任何其他人士有權就有關人士可能須支付之任何稅項獲得有關人士提供之全面彌償及毋須就有關稅項承擔任何責任。

有關進一步資料請參閱本綜合文件內「安信融資函件」中「要約」一節項下「海外股東」一段及本綜合文件附錄一。

有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義之詞彙，涉及風險、不確定因素及假設。歷史事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及／或收購守則)所規定外，要約人及本公司概不承擔責任及無意更新該等前瞻性陳述。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「澄清公告」	指	要約人與本公司所刊發日期為二零二零年二月七日有關澄清聯合公告之聯合公告
「截止日期」	指	二零二零年五月八日(星期五)，即要約之截止日期，為本綜合文件寄發日期後第二十一個曆日，或倘要約獲延期，則為根據收購守則在獲執行人員同意下要約人可能釐定以及要約人與本公司聯合公告之任何隨後截止日期
「本公司」	指	珠海控股投資集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：908)
「完成」	指	完成買賣協議，其於二零二零年一月二十二日落實
「完成公告」	指	要約人與本公司就(其中包括)完成所刊發日期為二零二零年一月二十二日之聯合公告

釋 義

「綜合文件」	指	就要約根據收購守則寄發包括由要約人發出之要約文件及由本公司發出之受要約人董事會通函之本綜合要約及回覆文件(連同接納表格)
「一致行動集團」	指	要約人、珠海九洲控股及其他一致行動人士
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「安信融資」	指	安信融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為就要約擔任要約人之財務顧問
「安信國際證券」	指	安信國際證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出要約之代理
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事及有關執行董事之任何授權代表
「接納表格」	指	就要約隨附本綜合文件之要約股份接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司根據收購守則成立旨在就要約條款是否公平合理及是否接納要約向要約股東提供推薦建議之獨立董事委員會，由概無於要約中擁有任何直接或間接權益之許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生、王一江先生及郭海慶先生(由竺敏明先生替任)組成
「獨立財務顧問」	指	西證(香港)融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，以及獲獨立董事委員會批准本公司委聘就要約向獨立董事委員會提供意見之獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司委聘之獨立物業估值師
「聯合公告」	指	要約人與本公司就(其中包括)要約所刊發日期為二零二零年一月二十一日之聯合公告
「最後交易日」	指	二零二零年一月二十日，即股份於緊接股份於聯交所短暫停止買賣以待發佈聯合公告前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年四月十四日，即本綜合文件付印前就確定本綜合文件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，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「黃先生」	指	黃鑫先生，為本公司執行董事、本公司董事會主席、珠海九洲控股之前董事兼珠海市國資委其中一家全資附屬公司之董事，亦為一致行動集團成員

釋 義

「金先生」	指	金濤先生，為本公司執行董事、本公司行政總裁兼珠海九洲控股之董事，亦為一致行動集團成員
「葉先生」	指	葉玉宏先生，為本公司執行董事兼珠海九洲控股之董事，亦為一致行動集團成員
「要約」	指	安信國際證券代表要約人根據收購守則規則26.1提出之強制性無條件全面現金要約，以收購全部已發行股份(不包括要約人及珠海九洲控股已經擁有及／或同意將予收購者)
「要約期」	指	具有收購守則所賦予涵義，即由二零二零年一月二十一日(聯合公告日期)起計直至截止日期(或要約人可能根據收購守則決定順延要約而另定之其他時間或日期)止期間
「要約價」	指	以現金提出要約之每股要約股份價格，即每股要約股份1.21港元
「要約股份」	指	全部已發行股份(不包括要約人及珠海九洲控股已經擁有及／或同意將予收購之股份)
「要約股東」	指	要約人及珠海九洲控股以外之股東
「要約人」	指	Longway Services Group Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，為珠海九洲控股之直接全資附屬公司及一致行動集團成員
「其他一致行動人士」	指	撇除珠海九洲控股，與要約人一致行動之人士(根據收購守則釐定)，包括黃先生、金先生及葉先生
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港以外地區之要約股東

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「登記處」	指	卓佳登捷時有限公司，為本公司於香港的股份過戶登記分處及負責收取及處理就要約股份接納要約的接收代理，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	自二零一九年七月二十二日(即緊接二零二零年一月二十一日(即要約期開始當日)前六個月)起計直至及包括最後實際可行日期止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	賣方與要約人就買賣待售股份所訂立日期為二零二零年一月二十日之買賣協議
「待售股份」	指	要約人根據買賣協議之條款及條件自賣方收購之78,929,909股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本總額約5.53%
「賣方」	指	龍峻有限公司，根據香港法律註冊成立之公司，為LBS Bina Group Berhad(根據馬來西亞法律註冊成立之公眾有限公司，其股份於馬來西亞證券交易所主板上市)之間接全資附屬公司。LBS Bina Group Berhad由Gaterich Sdn. Bhd.擁有約41.94%權益(丹斯里林福山擁有Gaterich Sdn. Bhd. 50%股權)
「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，經不時修訂、補充或以其他方式修改

釋 義

「股東」	指	股份持有人，而「股東」一詞應據此詮釋
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股，及（如適用）該詞亦應包括因該等股份之任何拆細、合併或重新分類而產生之任何一個或多個類別股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購及合併守則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「珠海市國資委」	指	珠海市人民政府國有資產監督管理委員會
「珠海九洲控股」	指	珠海九洲控股集團有限公司，於中國成立之有限責任國有企業，為一致行動集團成員及本公司控股股東
「第二份澄清公告」	指	要約人與本公司所發佈日期為二零二零年三月四日有關要約之聯合澄清公告
「二零一九年業績公告」	指	本公司日期為二零二零年三月二十六日截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公告
「%」	指	百分比



安信融資(香港)有限公司

香港

中環

交易廣場一座39樓

敬啟者：

安信國際證券(香港)有限公司
代表LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED提出之
強制性無條件全面現金要約
以收購珠海控股投資集團有限公司之全部已發行股份
(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及／或同意將予收購之股份)

緒言

茲提述聯合公告、完成公告、澄清公告、要約人與 貴公司所發佈日期為二零二零年二月十日關於延遲寄發本綜合文件之聯合公告、第二份澄清公告以及要約人與 貴公司所發佈日期為二零二零年三月十日關於延遲寄發本綜合文件之最新資料之聯合公告。另提述要約人與 貴公司於二零二零年三月三十日所發佈聯合公告，內容有關要約人已於二零二零年三月二十七日購入合共34,066,000股股份，而要約已成為強制性無條件全面現金要約，且毋須受任何條件規限。

於二零二零年一月二十日(聯交所交易時段後)，要約人(一致行動集團成員及珠海九洲控股之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此要約人有條件同意收購，而賣方有條件同意出售合共78,929,909股待售股份(相當於 貴公司於聯合公告日期之已發行股本總額約5.53%)，代價為95,505,189.89港元(相當於每股待售股份1.21港元)。完成已於二零二零年一月二十二日落實。

緊接完成前，一致行動集團合共擁有605,760,000股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約42.42%。

緊隨完成後，一致行動集團合共擁有684,689,909股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約47.95%。

安信融資函件

此外，於二零二零年三月二十七日，要約人於公開市場購入合共34,066,000股股份。於最後實際可行日期，一致行動集團擁有合共718,755,909股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約50.34%。

收購待售股份及於公開市場購入34,066,000股股份後，要約人於 貴公司之表決權由約25.73%增加至33.65%，而一致行動集團於 貴公司之權益總額由約42.42%增加至50.34%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及/或同意將予收購之股份)作出強制性無條件全面現金要約。

截至最後實際可行日期， 貴公司之已發行股份為1,427,797,174股。 貴公司並無任何發行在外之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

本函件構成本綜合文件之一部分，載有(其中包括)要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人有關 貴公司之意向。要約之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

閣下於達致是否接納要約之決定前，應垂注董事會函件、獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件及本綜合文件附錄所載資料。

要約

要約的主要條款

安信國際證券根據收購守則代表要約人作出要約，所依據條款如下：

每股要約股份 現金1.21港元

每股要約股份1.21港元之要約價與買賣協議項下要約人支付之每股待售股份之購買價相同。

按照收購守則，要約對象延伸至全體要約股東。根據要約收購之要約股份須繳足股款，且不得附帶任何性質之一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他第三方權利連同其現時及隨後附帶之一切權利(包括但不限於享有於二零二零年四月十七日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利)。要約於所有方面屬無條件。

安信融資函件

本綜合文件「董事會函件」內第19頁所載「要約」一節載述，董事確認，於最後實際可行日期，(a) 貴公司並無宣派任何記錄日期為二零二零年四月十七日(即寄發本綜合文件日期)或之後之股息；及(b) 貴公司無意於要約完成前作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

要約人無意自要約價扣除 貴公司於發佈 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績後所宣派股息(如有)。

要約價

要約價每股要約股份1.21港元較：

- (i) 股份於二零二零年四月十四日(即最後實際可行日期)於聯交所所報收市價每股1.21港元；
- (ii) 股份於二零二零年一月二十日(即最後交易日)於聯交所所報收市價每股1.200港元溢價約0.83%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.192港元溢價約1.51%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.178港元溢價約2.72%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.203港元溢價約0.58%；
- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.055港元溢價約14.69%；

安信融資函件

- (vii) 股份於二零一八年十二月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約2.652港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及貴公司日期為二零一九年三月二十六日之年報所披露 貴集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣3,318,335,000元以及中國人民銀行於二零一八年十二月三十一日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.8762元兌1港元計算)折讓約54.37%；
- (viii) 股份於二零一九年六月三十日之每股未經審核綜合資產淨值約2.638港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及貴公司日期為二零一九年八月二十九日之中期報告所披露 貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產淨值人民幣3,313,834,000元以及中國人民銀行於二零一九年六月三十日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.87966元兌1港元計算)折讓約54.13%；
- (ix) 股份於二零一九年十二月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約2.766港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及二零一九年業績公告所披露 貴集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣3,537,959,000元以及中國人民銀行於二零一九年十二月三十一日所報匯率人民幣0.89578元兌1港元計算)折讓約56.25%；及
- (x) 股份之每股未經審核經調整綜合資產淨值約6.490港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股、本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團之資料」一節項下「經調整資產淨值」一段所述 貴集團之未經審核經調整綜合資產淨值人民幣8,327,520,000元以及中國人民銀行於二零二零年二月二十九日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.89866元兌1港元計算)折讓約81.36%。

股份最高及最低價

於有關期間，

- (a) 股份於聯交所所報最高收市價為於二零一九年十二月十六日每股1.32港元；及
- (b) 股份於聯交所所報最低收市價為於二零一九年八月五日、二零一九年八月六日及二零一九年八月七日每股0.76港元。

要約條件

要約於所有方面屬無條件。

要約價值

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份為1,427,797,174股。按要約價每股要約股份1.21港元計算，貴公司之已發行股本總額之價值為1,727,634,580.54港元。

於最後實際可行日期，經計及一致行動集團已經擁有或同意將予收購之718,755,909股股份，並撇除其他一致行動人士所持有合共3,162,000股股份(構成要約股份之一部分)，合共712,203,265股要約股份將須進行要約。假設貴公司已發行股本自最後實際可行日期起直至截止日期概無變動，基於712,203,265股要約股份須進行要約，要約價值將為861,765,950.65港元。

要約可動用之財務資源

要約人擬以其內部現金資源撥付要約項下之全數應付代價即861,765,950.65港元。

安信融資(即要約人之財務顧問)信納，要約人可動用之財務資源足以應付因要約獲悉數接納而應付之代價。

償付代價

有關接納要約之代價將盡快但無論如何須於要約人或代其行事之代理就有關接納接獲經填妥之要約接納表格及相關所有權文件以使有關接納為完整及有效當日起計七(7)個營業日內償付。

金額不足一仙之款項將毋須支付，而須向接納要約之要約股東支付之現金代價金額將向上湊整至最接近之仙位。

接納要約之影響

任何要約股東接納要約將被視為構成該人士向要約人保證該人士根據要約出售之所有股份將不附帶一切留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、逆權益、第三方權利或產權負擔並連同其附帶或應計之一切權利，包括但不限於收取於作出要約日期(即本綜合文件之日期)當日或之後所建議、宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之權利。

接納要約將為不可撤銷及不得撤回，惟收購守則項下允許者除外。

香港印花稅

就接納要約令賣方產生之香港從價印花稅將由接納要約之要約股東支付，稅率相等於(i)要約股份市值；或(ii)要約人就相關接納要約事宜應支付之代價(以較高者為準)之0.1%，將於要約獲接納時由要約人應向有關要約股東支付現金金額中扣除。

要約人將代表接納要約之要約股東安排繳納賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份繳納買方從價印花稅。

稅務意見

要約股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢其自身之專業顧問。要約人、其一致行動人士、貴公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

海外股東

要約人擬向所有要約股東(包括居於香港以外地區之人士)提呈要約。向並非香港居民之人士或登記地址位於香港以外地區之人士提呈要約，可能受彼等居住之相關司法權區之適用法律及法規影響。身為香港以外司法權區之公民、居民或國民之海外股東，應自行遵守其本身司法權區之適用法律或監管規定，並於必要時諮詢彼等自身之專業顧問。有意接納要約之海外股東有責任自行全面遵

安信融資函件

守相關司法權區有關接納要約之法律及法規(包括取得有關司法權區可能需要之任何政府或其他同意或遵守其他必要之正式手續及支付有關海外股東應付之任何轉讓或其他稅項)。

任何要約股東以及要約股份之實益擁有人作出之任何接納將被視為構成有關要約股東向要約人作出聲明及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定。如有疑問，海外股東應諮詢本身之專業顧問。

貴公司證券之買賣及權益

於有關期間，除收購待售股份及下文所披露公開市場交易外，一致行動集團成員概無買賣股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，以獲取價值：

交易日期	名稱	購買之 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	佔 貴公司 已發行 股本總額 概約百分比
二零二零年三月二十七日	要約人	17,454,000	1.210	1.22%
		11,032,000	1.200	0.78%
		4,290,000	1.190	0.30%
		1,290,000	1.180	0.09%

有關要約人之資料

要約人為一間根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，乃珠海九洲控股之直接全資附屬公司。要約人之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，要約人之董事會由蔡素蘭女士、康曉丹先生及陳曉奇先生組成。要約人實益持有480,393,909股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約33.65%。

珠海九洲控股乃於中國成立之國有企業，由珠海市國資委全資擁有。珠海九洲控股之主要業務包括投資旅遊業及交通運輸業務以及物業出租。於最後實際可行日期，珠海九洲控股之董事會由曾建平先生、金先生、葉先生、李桂波先生、鄒超勇先生、黃建斌先生及王先東先生組成。珠海九洲控股實益持有235,200,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約16.47%。

安信融資函件

貴公司執行董事、貴公司董事會主席、珠海九洲控股之前董事兼珠海市國資委其中一家附屬公司之董事黃先生實益持有720,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.05%。貴公司執行董事、貴公司行政總裁兼珠海九洲控股之董事金先生實益持有1,742,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.12%。貴公司執行董事兼珠海九洲控股之董事葉先生實益持有700,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.05%。根據收購守則，黃先生、金先生及葉先生因彼等於珠海九洲控股及／或珠海市國資委其中一家附屬公司之董事職務而被視為要約人之一致行動人士。

於最後實際可行日期，黃先生、金先生及葉先生各人擬就其本身擁有的實益股份權益接納要約。

有關 貴集團之資料

有關 貴集團之資料詳情載於本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團之資料」一節。

要約人有關 貴集團之意向

要約人計劃於要約完成後讓 貴集團繼續經營其現有主要業務。於最後實際可行日期，要約人無意且並無訂立任何諒解、磋商或安排(不論是否已達成)將 貴集團現有業務或重大營運資產縮減、終止或出售。於最後實際可行日期，要約人無意於要約完成後為 貴集團之現有業務及營運引入任何重大變動。另外，要約人無意(i)終止聘用 貴集團任何僱員；或(ii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。要約人將繼續確保有良好之企業管治、不時監察並審視 貴集團之業務及營運，以及採取其認為必要或合適之步驟，優化 貴集團價值。

建議董事會成員變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事黃先生、金先生、葉先生及李文軍先生；非執行董事拿督威拉林福源(林承利先生為其替任人)、郭海慶先生(竺敏明先生為其替任人)及鄒超勇先生；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生。

本綜合文件「董事會函件」內第22頁所載「建議董事會成員變動」一節載述，(i)根據目前意向，拿督威拉林福源將於要約完成後辭任董事會職務；(ii)黃先生向董事會表示，彼不會於 貴公司將於二零二零年六月二十九日舉行之應屆股東周年大會接受重選，且彼將於該股東周年大會結束時退任並將於有關退任後不再擔任董事會主席及執行董事；及(iii)根據目前意向，曾建平先生將於寄發本綜合文件後獲委任為執行董事。

強制收購

要約人無意行使其享有之任何權力，於要約完成後強制收購要約項下任何發行在外且未獲收購之要約股份。

維持 貴公司上市地位

要約人擬於要約完成後維持 貴公司於聯交所主板之上市地位。

根據上市規則，倘於要約完成後，公眾持有已發行股份少於25%，或倘聯交所相信：

- (i) 就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，

則聯交所會考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣，直至達到充足公眾持股量為止。

要約人董事會已向聯交所承諾，盡快採取合適步驟以確保於要約完成後有充足公眾持股量，即公眾持有已發行股份不少於25%。

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，包括有關要約的接納及結算手續及接納期。

一般資料

為確保全體要約股東獲平等待遇，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有任何股份的該等登記要約股東，務請在切實可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持股份。為令投資以代名人的名義登記的股份的實益擁有人接納要約，其務必就其對要約的意向向其代名人提供指示。

謹請海外股東垂注本綜合文件所載「重要通告」一節及本綜合文件附錄一「7.海外股東」一節。

以普通郵遞方式寄予要約股東之所有文件及股款之郵遞風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按要約股東於 貴公司股東名冊所示之地址寄予彼等，或如屬聯名要約股東，則寄予於 貴公司股東名冊上名列首位之要約股東。要約

安信融資函件

人及其一致行動人士、貴公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對任何傳送遺失或延誤或可能因此而引致之任何其他責任負責。進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。

警告

股東及貴公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。倘股東及貴公司潛在投資者對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件附錄及隨附之接納表格(其為本綜合文件之一部分)所載之其他資料。此外，亦謹請閣下垂注本綜合文件第17至23頁「董事會函件」、本綜合文件第24至25頁「獨立董事委員會函件」及本綜合文件第26至47頁「獨立財務顧問函件」(當中載列彼等各自就要約作出之推薦建議及意見)，方決定是否接納要約。

此致

列位要約股東 台照

代表

安信融資(香港)有限公司

董事總經理 董事

謝源章 陳敏思

謹啟

二零二零年四月十七日

ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

珠海控股投資集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：908)

執行董事：

黃鑫先生(主席)

金濤先生

葉玉宏先生

李文軍先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

拿督威拉林福源

(林承利先生為其替任人)

郭海慶先生

(竺敏明先生為其替任人)

鄒超勇先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

上環

干諾道中168-200號

信德中心

西座37樓

3709-10室

獨立非執行董事：

許照中先生

朱幼麟先生

何振林先生

王一江先生

敬啟者：

安信國際證券(香港)有限公司

代表 LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED 提出之

強制性無條件全面現金要約

以收購珠海控股投資集團有限公司之全部已發行股份

(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及/或同意將予收購之股份)

緒言

茲提述聯合公告、完成公告、澄清公告、要約人與本公司所發佈日期為二零二零年二月十日關於延遲寄發本綜合文件之聯合公告、第二份澄清公告以及要約人與本公司所發佈日期為二零二零年三月十日關於延遲寄發本綜合文件之最新資料之聯合公告。另提述要約人與本公司於二零二零年三月三十日所發佈聯合公告，內容有關要約人已於二零二零年三月二十七日購入合共34,066,000股股份，而要約已成為強制性無條件全面現金要約，且毋須受任何條件規限。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件內所界定者具相同涵義。

董事會函件

於二零二零年一月二十日(聯交所交易時段後)，要約人(一致行動集團成員及珠海九洲控股之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此要約人有條件同意收購，而賣方有條件同意出售合共78,929,909股待售股份(相當於本公司於最後實際可行日期之已發行股本總額約5.53%)，代價為95,505,189.89港元(相當於每股待售股份1.21港元)。完成於二零二零年一月二十二日落實。

緊接完成前，一致行動集團合共擁有605,760,000股股份，相當於本公司之已發行股本總額約42.42%。

緊隨完成後，一致行動集團合共擁有684,689,909股股份，相當於本公司之已發行股本總額約47.95%。

此外，於二零二零年三月二十七日，要約人於公開市場購入合共34,066,000股股份。於最後實際可行日期，一致行動集團擁有合共718,755,909股股份，相當於本公司已發行股本總額約50.34%。

收購待售股份及於公開市場購入34,066,000股股份後，要約人於本公司之表決權由約25.73%增加至33.65%，而一致行動集團於本公司之權益總額由約42.42%增加至50.34%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及／或同意將予收購之股份)作出強制性無條件全面現金要約。

董事會已於二零二零年一月十七日，根據收購守則規則2.1及2.8，成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生，以及非執行董事之一郭海慶先生(由竺敏明先生替任)(彼等於要約中並無擁有任何直接或間接權益)，以就要約特別是要約條款是否公平合理以及就接納要約事宜向要約股東提出推薦建議。非執行董事拿督威拉林福源為賣方之董事，而非執行董事鄒超勇先生乃珠海九洲控股(要約人之控股公司)之董事及財務總監，均被視為於要約中擁有重大權益，因此獨立董事委員會成員並不包括拿督威拉林福源及鄒超勇先生。

經獨立董事委員會批准後，本公司已於二零二零年二月二十六日，根據收購守則規則2.1委任西證(香港)融資有限公司為獨立財務顧問，以就要約特別是要約條款是否公平合理以及就接納要約事宜向獨立董事委員會提供意見。

董事會函件

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)與本集團、要約人及要約相關的資料以及載列獨立董事委員會函件(該函件載有其就要約條款及是否接納要約向要約股東提出的推薦建議)及獨立財務顧問函件(該函件載有其就要約條款及是否接納要約向獨立董事委員會提出的意見及推薦建議)。

要約

於最後實際可行日期，本公司之已發行股份為1,427,797,174股。本公司並無任何發行在外之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

要約之主要條款

誠如本綜合文件第7至16頁「安信融資函件」所述，安信國際證券根據收購守則規則26.1代表要約人提出要約，基準如下：

要約

每股要約股份 現金1.21港元

每股要約股份1.21港元之要約價與買賣協議項下要約人支付之每股待售股份之購買價相同。

按照收購守則，要約對象將延伸至全體要約股東。將根據要約收購之要約股份須繳足股款，且不得附帶任何性質之一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他第三方權利連同其現時及隨後附帶之一切權利(包括但不限於享有於二零二零年四月十七日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利)。要約於所有方面屬無條件。

董事確認，於最後實際可行日期，(a)本公司並無宣派任何記錄日期為二零二零年四月十七日(即寄發本綜合文件日期)或之後之股息；及(b)本公司無意於要約完成前作出、宣派或派付任何未來股息/作出其他分派。

要約詳情，包括要約之接納及結算之條款及手續以及接納期，載於本綜合文件第7至16頁所載「安信融資函件」及附錄一以及隨附之接納表格。

董事會函件

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：908)。

本集團之主要業務包括投資控股、在珠海提供港口設施、提供珠海與香港及蛇口之客輪服務、管理度假村、主題公園及遊樂場、物業開發及經營高爾夫球會、提供金融信息服務及互聯網金融信息中介服務以及買賣及分銷燃油，形成(i)九洲藍色幹線(水上交通)及藍色海洋旅遊；(ii)綠色休閒旅遊及複合地產；及(iii)公用事業及金融投資事業三大業務分類。

下表載列本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之若干經審核綜合財務資料(摘錄自本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報以及二零一九年業績公告)之概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 (經審核) (人民幣千元)	二零一八年 (經審核) (人民幣千元)	二零一七年 (經審核) (人民幣千元)
收益	11,812,280	9,248,350	3,835,638
除稅前盈利	936,467	1,003,559	368,580
本期間盈利	280,328	396,844	157,948
本期間全面收益總額	252,837	341,586	178,313

	於十二月三十一日		
	二零一九年 (經審核) (人民幣千元)	二零一八年 (經審核) (人民幣千元)	二零一七年 (經審核) (人民幣千元)
權益總額	3,537,959	3,318,335	3,011,129

董事會函件

經調整資產淨值

下文載列本集團之未經審核經調整綜合資產淨值，有關調整計及本綜合文件附錄三所載估值報告所述本集團於二零二零年二月二十九日之物業之市值：

	概約 (人民幣千元)
二零一九年業績公告所披露本集團	
於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值	3,537,959
減：本集團物業於二零一九年十二月三十一日之賬面值	(7,971,329)
加：基於獨立物業估值師所編製估值報告之本集團物業於二零二零年二月二十九日之市值	12,760,890
	<hr/>
本集團之未經審核經調整綜合資產淨值	8,327,520
	<hr/> <hr/>

有關本集團之進一步詳情載於本綜合文件附錄二及五。

有關要約人之資料

敬請閣下垂注本綜合文件「安信融資函件」內第13至14頁所載「有關要約人之資料」一節以及本綜合文件附錄四。

要約人有關本集團之意向

敬請閣下垂注本綜合文件「安信融資函件」內第14頁所載「要約人有關貴集團之意向」一節。董事會知悉要約人有關本公司及本集團僱員之意向，並願以本集團及股東整體利益為前提與要約人合作。

建議董事會成員變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事黃鑫先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事拿督威拉林福源(林承利先生為其替任人)、郭海慶先生(竺敏明先生為其替任人)及鄒超勇先生；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生。

根據目前意向：(i)拿督威拉林福源將於要約完成後辭任董事會職務；(ii)黃先生向董事會表示，彼不會於本公司將於二零二零年六月二十九日舉行之應屆股東周年大會接受重選，且彼將於該股東周年大會結束時退任並將於有關退任後不再擔任董事會主席及執行董事；及(iii)曾建平先生將於寄發本綜合文件後獲委任為執行董事。

維持本公司上市地位

本綜合文件「安信融資函件」第15頁載述，一致行動集團擬於要約完成後維持本公司股份在聯交所之上市地位。

根據上市規則，倘於要約完成後，公眾持有已發行股份少於25%，或倘聯交所相信：

- (i) 就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持有之股份不足以維持一個有秩序之市場，

則聯交所會考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣，直至達到充足公眾持股量為止。

將由要約股東於有效接納要約時提呈之要約股份將由要約人保留。「安信融資函件」內「維持 貴公司上市地位」一節載述，要約人董事會已向聯交所承諾，盡快採取合適步驟以確保於要約完成後有充足公眾持股量，即公眾持有已發行股份不少於25%。

董事會函件

推薦建議

敬請閣下垂注載於以下部分之資料：(i)本綜合文件第24至25頁所載之「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約條款對要約股東而言是否公平合理以及就接納要約事宜向要約股東提供之推薦建議；及(ii)本綜合文件第26至47頁所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約條款對要約股東而言是否公平合理以及就接納要約事宜向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議以及其於達致意見及推薦建議前所考慮之主要因素。

敦請要約股東就要約採取任何行動前細閱該等函件。

其他資料

敬請閣下閱覽本綜合文件以及隨附之接納表格以了解要約之接納及結算手續。亦敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

閣下考慮就要約採取何等行動方面，亦應考慮閣下本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

承董事會命
珠海控股投資集團有限公司
主席
黃鑫
謹啟

二零二零年四月十七日

獨立董事委員會函件

以下載列獨立董事委員會就要約發出之推薦建議函件全文。

ZHUHAI HOLDINGS INVESTMENT GROUP LIMITED

珠海控股投資集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：908)

敬啟者：

安信國際證券(香港)有限公司

代表LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED提出之

強制性無條件全面現金要約

以收購珠海控股投資集團有限公司之全部已發行股份

(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及／或同意將予收購之股份)

緒言

吾等茲提述要約人與本公司所聯合刊發日期為二零二零年四月十七日之綜合要約及回覆文件(「綜合文件」，本函件為其中一部分)。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙具有本綜合文件所界定相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約之條款並按照吾等之見解就要約之條款對要約股東而言是否屬公平合理及應否接納要約向閣下提供推薦建議。

西證(香港)融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及應否接納要約向吾等提供意見。其意見以及於達致有關意見及推薦建議時曾考慮之主要因素詳情，載於本綜合文件第26至47頁之「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦謹請閣下垂注本綜合文件內之「董事會函件」、「安信融資函件」及各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮要約之條款以及獨立財務顧問之獨立意見及其於達致推薦建議時曾考慮之主要因素及理由後，獨立董事委員會(郭海慶先生(由竺敏明先生替任)除外)認為要約之條款對要約股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會(郭海慶先生(由竺敏明先生替任)除外)建議要約股東接納要約。郭海慶先生的替任董事竺敏明先生，已放棄就要約條款是否公平合理及就是否接納要約向要約股東提供推薦建議。竺敏明先生整體上同意獨立財務顧問在達成「獨立財務顧問函件」中所載其推薦建議時所考慮的主要因素及理由，惟竺敏明先生放棄投票，乃因為彼認為倘要約股東對本集團的業務計劃、長期業務前景及股價表現持樂觀看法，則要約股東可考慮不接受要約，並自行決定保留全部或部分股份。

然而，正考慮變現全部或部分所持有股份之要約股東應留意股份於接近要約期結束前之價格變動。倘股份市價高於要約價及出售所得款項(經扣除所有交易成本)超過要約項下之應收所得款項淨額，則要約股東須考慮於公開市場出售股份，而非透過接納要約出售。

敬請要約股東閱覽本綜合文件第26至47頁所載「獨立財務顧問函件」全文。

儘管吾等作出推薦建議，惟要約股東應仔細考慮要約之條款及條件。

此致

列位要約股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事	郭海慶先生的 替任董事
許照中先生	朱幼麟先生	何振林先生	王一江先生	竺敏明先生

謹啟

二零二零年四月十七日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會發出之意見函件全文，乃供載入本綜合文件而編製。



西證(香港)融資有限公司
香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期40樓

敬啟者：

安信國際證券(香港)有限公司
代表LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED提出之
強制性無條件全面現金要約
以收購珠海控股投資集團有限公司之全部已發行股份
(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及／或同意將予收購之股份)

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於要約人與 貴公司所聯合刊發日期為二零二零年四月十七日之綜合文件(本函件構成其中一部分)內。除文義另有所指外，本函件所使用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

貴公司已遵照收購守則規則2.1及2.8成立獨立董事委員會，由概無於要約中擁有任何直接或間接權益之全體獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生以及非執行董事之一郭海慶先生(竺敏明先生為其替任人)組成，以就要約(尤其是要約條款是否屬公平合理及是否接納要約)向要約股東提供推薦建議。獨立董事委員會已批准委聘吾等為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。身為獨立董事委員會之獨立財務顧問，吾等之角色為就要約條款是否屬公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或彼等任何一方之任何一致行動或假定一致行動人士並無聯繫或關連，故此被視為合資格可就要約發出獨立意見。除就是次委聘應付吾等之正常專業費用外，概無任何安排規定吾等將據此向 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或彼等任何一方之任何一致行動或假定一致行動人士收取任何費用或利益。

制定吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴執行董事及 貴公司管理層所提供之資料及事實以及所發表之意見，並已假設向吾等提供之資料及事實以及發表之意見於提供及發表時在所有重大方面屬真實、準確及完整，且直至最後實際可行日期止持續在所有重大方面屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得執行董事及 貴公司管理層確認，彼等向吾等提供之資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等依賴有關資料並認為，吾等已獲得足夠資料供吾等達致知情見解，且並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，亦無理由懷疑所獲提供之資料之真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團或要約人或彼等任何一方之聯繫人之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核證。倘有關資料於要約期內有任何隨後重大變動， 貴公司將遵照收購守則規則9.1在切實可行情況下盡快通知股東。倘本函件所載或提述之資料以及吾等於最後實際可行日期後及整段要約期內發表之意見有任何重大變動，亦應在切實可行情況下盡快通知股東。

就要約而言，吾等並無考慮接納或不接納要約對要約股東構成之稅務影響，此乃由於該等因素取決於其個別情況而定。特別是居於海外或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項之要約股東，應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。

要約之背景

茲提述聯合公告、完成公告、澄清公告、要約人與 貴公司所發佈日期為二零二零年二月十日有關延遲寄發綜合文件之聯合公告、第二份澄清公告、要約人與 貴公司所發佈日期為二零二零年三月十日關於延遲寄發綜合文件之最新資料之聯合公告以及要約人與 貴公司所發佈日期為二零二零年三月三十日之聯合公告。

董事會獲要約人告知，於二零二零年一月二十日(聯交所交易時段後)，要約人(一致行動集團成員及珠海九洲控股之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此要約人有條件同意收購，而賣方有條件同意出售合共78,929,909股待售股份(相

當於 貴公司於聯合公告日期及最後實際可行日期之已發行股本總額約5.53%)，代價為95,505,189.89港元(相當於每股待售股份1.21港元)。

緊接完成前，一致行動集團合共擁有605,760,000股股份，相當於 貴公司於聯合公告日期及最後實際可行日期之已發行股本總額約42.42%。完成於二零二零年一月二十二日落實。緊隨完成後，一致行動集團合共擁有684,689,909股股份，相當於 貴公司於完成日期及最後實際可行日期之已發行股本總額約47.95%。此外，於二零二零年三月二十七日，要約人於公開市場購入合共34,066,000股股份。於最後實際可行日期，一致行動集團擁有合共718,755,909股股份，相當於 貴公司已發行股本總額約50.34%。

由於上述原因，要約人於 貴公司之表決權由約25.73%增加至33.65%，而一致行動集團於 貴公司之權益總額由約42.42%增加至50.34%。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及珠海九洲控股已擁有及/或同意將予收購者)提出強制性無條件全面現金要約。

於最後實際可行日期， 貴公司之已發行股份為1,427,797,174股，且並無任何發行在外之購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，而 貴公司亦無就發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

所考慮主要因素及理由

達致吾等就要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約之主要條款

要約於所有方面屬無條件。安信國際證券代表要約人按下列基準提出要約：

- (i) 接納要約之股東將以現金收取要約價每股要約股份1.21港元；及
- (ii) 根據要約收購之要約股份須繳足股款，且不得附帶任何性質之一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何其他第三方權利連同其現時及隨後附帶之一切權利(包括但不限於享有所有於提出要約之日(即寄發綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分

派之權利)。同時，董事已於綜合文件所載董事會函件確認，於最後實際可行日期，(a) 貴公司並無宣派任何記錄日期為於二零二零年四月十七日(即寄發綜合文件日期)或之後之股息；及(b) 貴公司無意於要約完成前作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。要約人亦已表示其無意自要約價扣除 貴公司於發佈二零一九年業績公告後所宣派股息(如有)。

要約之其他條款(包括接納手續)載於綜合文件所載安信融資函件及董事會函件以及綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

2. 有關 貴集團之資料

2.1 主要業務

貴公司為一間投資控股公司，於百慕達註冊成立為有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：908)。

貴集團大部分資產及業務營運位於中國，而 貴集團之主要業務主要分類為以下業務分類：

- (i) 客輪服務分類(「九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類」)，包括提供珠海與香港及蛇口之客輪服務；
- (ii) 酒店、旅遊景點及物業開發分類(「綠色休閒旅遊及複合地產分類」)，包括(a)管理度假村、主題公園及遊樂場；(b)開發作出售之物業，及(c)經營高爾夫球會；及
- (iii) 公用事業及金融投資事業分類(「公用事業及金融投資事業分類」)，包括(a)提供港口設施；(b)買賣及分銷燃油；(c)建設河道整治設施；(d)提供河道維護服務；(e)提供金融信息服務；及(f)提供保理服務及互聯網金融信息中介服務。

2.2 過往財務資料

下文載列 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七財政年度」)、截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八財政年度」)及截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)各年之主要綜合財務業績，此乃摘錄自 貴公司二零一八財政年度之年報(「二零一八年年報」)及二零一九年業績公告：

主要損益表項目：

	二零一七 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一八 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一九 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一八	二零一九
				財政年度與 二零一七 財政年度比較	財政年度與 二零一八 財政年度比較
收益	3,835,638	9,248,350	11,812,280	141.1%	27.7%
毛利	643,779	1,328,993	1,244,050	106.4%	-6.4%
除稅前盈利	368,580	1,003,559	936,467	172.3%	-6.7%
本年度/期間盈利	157,948	396,844	280,328	151.2%	-29.4%

主要分類資料：

	二零一七 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一八 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一九 財政年度 (經審核) (人民幣千元)	二零一八	二零一九
				財政年度與 二零一七 財政年度比較	財政年度與 二零一八 財政年度比較
分類收益					
- 九洲藍色幹線及 藍色海洋旅遊分類	592,758	680,340	545,972	14.8%	-19.8%
- 綠色休閒旅遊及複合地產分類	1,449,510	3,315,857	2,734,524	128.8%	-17.5%
- 公用事業及金融投資事業分類	1,793,370	5,252,153	8,531,784	192.9%	62.4%
分類業績					
- 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類	304,669	290,047	218,064	-4.8%	-24.8%
- 綠色休閒旅遊及複合地產分類	82,067	723,481	748,121	781.6%	3.4%
- 公用事業及金融投資事業分類	60,372	101,758	105,012	68.6%	3.2%

資料來源：二零一八年年報及二零一九年業績公告

二零一八財政年度與二零一七財政年度比較

貴集團二零一八財政年度之收益約為人民幣9,248,400,000元，較二零一七財政年度增加141.1%。貴集團之毛利約為人民幣1,329,000,000元，按年增長約106.4%。二零一八財政年度之純利總額約為人民幣396,800,000元，按年增長151.2%。貴集團整體財務表現增長乃源自其錄得正面年度業績之各主要業務分類之共同貢獻。

誠如二零一八年年報所披露，綠色休閒旅遊及複合地產分類二零一八財政年度之分類收益及業績分別為約人民幣3,315,900,000元及約人民幣723,500,000元，較二零一七財政年度分別增加128.8%及781.6%。如此顯著增長主要由於就銷售貴集團房地產項目(即珠海翠湖香山高端旅遊地產項目(「翠湖香山項目」))交付之單位數目增加使物業開發分類所確認收益增加。

公用事業及金融投資事業分類於二零一八財政年度錄得收益及分類業績分別約人民幣5,252,200,000元及人民幣101,800,000元，較二零一七財政年度分別增加192.9%及68.6%。二零一八年年報載述，貴集團(i)於年內營運九洲港客運碼頭吸引更多客流量，故營運收入及商舖租金均見增長；及(ii)成品油批發業務於年內錄得銷量上升200%，而成品油零售業務則維持穩定，可能推動年內分類增長。

九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類於二零一八財政年度維持相對穩定，錄得分類收益及業績分別約人民幣680,300,000元及人民幣290,000,000元，而二零一七財政年度則分別為人民幣592,800,000元及人民幣304,700,000元。

二零一九財政年度與二零一八財政年度比較

貴集團二零一九財政年度之收益約為人民幣11,812,300,000元，較二零一八財政年度增加27.7%。貴集團之毛利約為人民幣1,244,100,000元，按年下跌約6.4%。二零一九財政年度之純利總額約為人民幣280,300,000元，按年下跌29.4%。

誠如二零一九年業績公告所述，就二零一九財政年度而言，貴公司之收益增加，主要原因是買賣及分銷燃油之交易量顯著增加，使貴集團公用事業及金融投資事業分類之收益有所增加。然而，儘管貴集團物業開發業務因翠湖香山項目之銷售組合變動而確認重大

獨立財務顧問函件

收益及分類業績，二零一九財政年度之盈利有所減少，主要由於(i)九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊業務分類之分類業績受港珠澳大橋於二零一八年十月前後開通所引致港珠客輪航線之客流分散之全年影響而顯著下跌；及(ii) 貴集團綠色休閒旅遊及複合地產分類項下酒店業務之分類業績因珠海新增酒店數目增加及區內競爭加劇而顯著下跌。

下文載列 貴公司於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要。

	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	12,319,806	13,407,145
– 在建物業	6,356,871	5,454,700
– 持作出售已竣工物業	76,071	786,643
– 物業、廠房及設備	1,138,530	1,463,042
– 現金及銀行結餘	982,527	1,452,837
 總負債	 9,001,471	 9,869,186
– 計息銀行借款	2,848,203	3,426,221
– 合約負債	2,580,126	2,568,984
 資產淨值	 3,318,335	 3,537,959

資料來源：二零一八年年報及二零一九年業績公告

於二零一九年十二月三十一日，貴集團之總資產約為人民幣13,407,100,000元，較二零一八年十二月三十一日增加8.8%。貴集團之主要資產包括(i)在建物業，於二零一九年十二月三十一日約為人民幣5,454,700,000元，較二零一八年十二月三十一日減少14.2%，相比之下，持作出售已竣工物業則由二零一八年十二月三十一日人民幣76,100,000元增至二零一九年十二月三十一日人民幣786,600,000元；(ii)物業、廠房及設備(主要包括位於貴集團主題公園及遊樂場之租賃樓宇以及其度假村酒店)，於二零一九年十二月三十一日約為人民幣1,463,000,000元，較二零一八年十二月三十一日增加28.5%；及(iii)現金及銀行結餘(包括定期存款以及現金及現金等價物)人民幣1,452,800,000元，較二零一八年十二月三十一日增加47.9%，主要源自期內經營業務所得現金流入淨額及新增銀行借款所得現金流入。

於二零一九年十二月三十一日，總負債約為人民幣9,869,200,000元，較二零一八年十二月三十一日增加9.6%。總負債主要包括(i)合

約負債(包括來自客戶之預售物業所得款項、來自高爾夫球會會籍之遞延收入以及其他客戶墊款)約人民幣2,569,000,000元，與二零一八年十二月三十一日相若；及(ii)計息銀行借款約人民幣3,426,200,000元，較二零一八年十二月三十一日增加20.3%，主要由於期內獲得新增銀行借款。

因此，貴集團於二零一九年十二月三十一日錄得淨資產約人民幣3,538,000,000元，與二零一八年十二月三十一日之人民幣3,318,300,000元相比，維持穩定。

3. 貴集團之前景

基於吾等與貴公司管理層之討論及二零一九年業績公告所披露資料，吾等瞭解到管理層對貴集團二零二零年之業務前景抱持審慎態度，原因為其預期於全球整體動盪之經濟及貿易環境下面對重重挑戰及不明朗因素。近期爆發COVID-19冠狀病毒已進一步令貴集團各主要業務分類之前景於短期內蒙上不同程度之陰霾。同時，貴集團現正為其三個主要分類探尋各項補救措施，概述如下：

九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類

貴集團一直積極調整其部分香港市區航線及機場航線之服務，務求提升該等航線之載客量及降低營運成本，亦一直透過增加其海島航線之服務班次擴展其海洋旅遊業務。另一方面，貴集團將發揮自身優勢並繼續探索及推出新產品，藉以把握港珠澳大橋開通及粵港澳大灣區發展所帶來旅遊市場發展機遇。

自爆發COVID-19以來，貴集團已遵循香港及珠海政府為應對新型冠狀病毒感染而採取之各項措施，並已暫停或削減其來往香港與中國之客輪航線班次。貴集團亦注意到現時海洋旅客數目顯著下跌。吾等瞭解到貴集團現正就此考慮各項補救措施，例如實施嚴格成本控制、爭取政府補貼以及藉提供折扣待遇吸引海洋旅客等多元化市場營銷策略。

綠色休閒旅遊及複合地產分類

貴集團已就其度假村酒店之翻新項目進行籌備工作，亦致力加快其新增酒店之裝修進度以期加快開業。除其酒店業務之發展計劃外，貴集團將

探討其主題公園及遊樂場二次規劃方案之可能並開展升級工作。就其高爾夫球會而言，貴集團將加強營銷力度以提升高爾夫球場之使用率及吸引主辦更多活動及商業活動。貴集團亦將積極推動其新物業開發項目之工作如期開展。

儘管受疫情影響，國內旅遊及酒店業面對種種困難，吾等瞭解到貴公司現擬採取一系列措施以維持分類表現，包括提高其酒店品牌知名度及衛生水平等。

公用事業及金融投資事業分類

為應對港珠澳大橋開通為其經營環境所帶來挑戰，貴集團務求通過多種方法提升服務質素及乘客出行體驗，例如加強員工培訓，改善候船休息室之設施等，以提升其九洲港客運碼頭之競爭力。

貴集團於近期暫停或削減客輪航線之際，注意到其港口設施之客量正在下跌。此外，由於疫情降低人們出行意欲，珠海之海陸交通縮減，拖累貴集團於市內所設油站之成品油需求下跌。吾等瞭解到貴公司現正積極探索於港口及油站擴展服務及提供更廣泛產品種類之可能，藉以拓闊分類之收入來源。

4. 有關要約人之資料及意向

4.1 要約人之背景

根據綜合文件內安信融資函件及澄清公告所披露資料，要約人為根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，乃珠海九洲控股之直接全資附屬公司。要約人之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，要約人之董事會由蔡素蘭女士、康曉丹先生及陳曉奇先生組成。緊接完成前，要約人實益持有367,398,000股股份，相當於貴公司已發行股本總額約25.73%。緊隨完成及要約人於公開市場購入股份後，要約人實益持有480,393,909股股份，相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本總額約33.65%。

珠海九洲控股乃於中國成立之國有企業，由珠海市國資委全資擁有。珠海九洲控股之主要業務包括投資旅遊業及交通運輸業務以及物業出租。

於最後實際可行日期，珠海九洲控股之董事會由曾建平先生、金濤先生、葉玉宏先生、李桂波先生、鄒超勇先生、黃建斌先生及王先東先生組成。珠海九洲控股實益持有235,200,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約16.47%。

貴公司執行董事、珠海九洲控股之前董事兼珠海市國資委其中一家附屬公司之董事黃鑫先生實益持有720,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.05%。 貴公司執行董事、 貴公司行政總裁兼珠海九洲控股之董事金濤先生實益持有1,742,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.12%。 貴公司執行董事兼珠海九洲控股之董事葉玉宏先生實益持有700,000股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司已發行股本總額約0.05%。根據收購守則，黃鑫先生、金濤先生及葉玉宏先生因彼等於珠海九洲控股及／或珠海市國資委其中一家附屬公司之董事職務而被視為要約人之一致行動人士。

4.2 要約人之意向

要約人計劃於要約完成後讓 貴集團繼續經營其現有主要業務。於最後實際可行日期，要約人無意且並無訂立任何諒解、磋商或安排(不論是否已達成)將 貴集團現有業務或重大營運資產縮減、終止或出售。於最後實際可行日期，要約人無意於要約完成後為 貴集團之現有業務及營運引入任何重大變動。另外，要約人無意(i)終止聘用 貴集團任何僱員；或(ii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(日常及一般業務過程中進行者除外)。要約人將繼續確保有良好之企業管治、不時監察並審視 貴集團之業務及營運，以及採取其認為必要或合適之步驟，優化 貴集團價值。

4.3 建議董事會成員變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事黃鑫先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事拿督威拉林福源(林承利先生為其替任人)、郭海慶先生(竺敏明先生為其替任人)及鄒超勇先生；以及獨立非執行董事許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生。

誠如綜合文件所載董事會函件載述，(i)根據目前意向，非執行董事拿督威拉林福源將於要約完成後辭任董事會職務；(ii)黃鑫先生向董事會表示，彼不會於 貴公司將於二零二零年六月二十九日舉行之應屆股東周年大會

接受重選，且彼將於該股東周年大會結束時退任並將於有關退任後不再擔任董事會主席及執行董事；及(iii)根據目前意向，曾建平先生將於寄發綜合文件後獲委任為執行董事。

5. 要約價評估

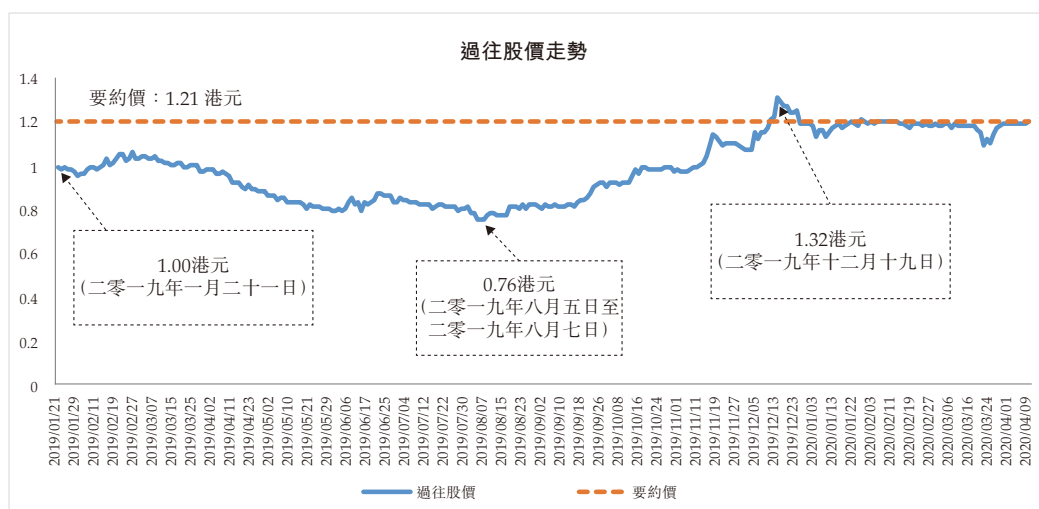
要約價每股要約股份1.21港元較：

- (i) 股份於二零二零年四月十四日(即最後實際可行日期)於聯交所所報收市價每股1.21港元；
- (ii) 股份於二零二零年一月二十日(即最後交易日)於聯交所所報收市價每股1.200港元溢價約0.83%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.192港元溢價約1.51%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.178港元溢價約2.72%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.203港元溢價約0.58%；
- (vi) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日於聯交所所報平均收市價約每股1.055港元溢價約14.69%；
- (vii) 股份於二零一八年十二月三十一日之每股經審核綜合資產淨值(「每股資產淨值」)約2.652港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及 貴公司日期為二零一九年三月二十六日之年報所披露 貴集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣3,318,335,000元以及中國人民銀行於二零一八年十二月三十一日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.8762元兌1港元計算)折讓約54.37%；

- (viii) 股份於二零一九年六月三十日之每股未經審核資產淨值約2.638港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及 貴公司日期為二零一九年八月二十九日之中期報告所披露 貴集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產淨值人民幣3,313,834,000元以及中國人民銀行於二零一九年六月三十日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.87966元兌1港元計算)折讓約54.13%；及
- (ix) 股份於二零一九年十二月三十一日之每股經審核資產淨值約2.766港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及日期為二零二零年三月二十六日之二零一九年業績公告所披露 貴集團於二零一九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值人民幣3,537,959,000元以及中國人民銀行於二零一九年十二月三十一日所報匯率人民幣0.89578元兌1港元計算)折讓約56.25%；及
- (x) 股份之每股未經審核經調整資產淨值約6.490港元(按於最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股、綜合文件「董事會函件」內「有關本集團之資料」一節項下「經調整資產淨值」一段所述 貴集團之未經審核經調整綜合資產淨值人民幣8,327,520,000元以及中國人民銀行於二零二零年二月二十九日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.89866元兌1港元計算)折讓約81.36%。

5.1 過往股價走勢

下圖描述股份於二零一九年一月二十一日(即最後交易日二零二零年一月二十日前12個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止(「回顧期間」)於聯交所買賣之收市價。



資料來源：聯交所網站

獨立財務顧問函件

誠如上圖所示，股份於回顧期間大部分交易日之收市價低於要約價。

股份於二零一九年十二月十二日至二零一九年十二月二十四日之收市價相對較高，介乎1.22港元至1.32港元。尤其是，於二零一九年十二月十九日錄得之收市價為1.32港元，乃股份於回顧期間之最高收市價。吾等並不知悉 貴公司於有關期間有任何可能解釋有關相對較高股價之公告。 貴公司管理層亦表示，彼等並不知悉 貴集團之任何事務可能導致於有關期間出現相對較高股價。然而，自二零一九年十二月二十七日起直至最後交易日止，股份相對較高之收市價並無持續並回落至1.20港元或以下。

股份於二零二零年一月二十一日短暫停止買賣，以待發佈聯合公告。於緊接發佈聯合公告前之交易日(即最後交易日)，收市價為1.20港元。緊隨其後，股份之收市價於二零二零年一月二十二日(即刊發聯合公告後之首個交易日)升至1.21港元，並維持於1.10港元至1.22港元之範圍，後於最後實際可行日期以1.21港元(等於要約價)收結。

於回顧期間，股份之收市價介乎0.76港元至1.32港元，平均收市價約為1.00港元。要約價屬於回顧期間之收市價範圍內並高於平均收市價。要約價亦較股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5、10、30及90個交易日於聯交所所報平均收市價分別溢價1.51%、2.72%、0.58%及14.69%。另請注意，回顧期間包含302個交易日，股份於回顧期間其中292個交易日之收市價乃相等於或低於要約價。吾等認為，與回顧期間較早時期比較，股價於刊發聯合公告後整體較高可能與市場對要約之反應有關。概不保證股份之收市價將於要約完結後維持現時水平或繼續攀升。

5.2 每股資產淨值

與過往較每股資產淨值之折讓比較

吾等進一步注意到，股份於整段回顧期間一直持續以較每股資產淨值折讓之價格買賣，折讓介乎49.97%至71.35%，平均折讓62.29%。下文載列股份於有關日期(即包括(i)二零一九年一月二十一日(回顧期間開始之日)；(ii)二零一九年三月二十七日、二零一九年八月三十日及二零二零年三月二十七日(分別為二零一八財政年度、二零一九上半年及二零一九財政年度各自財務業績公告後之下一個交易日)；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期)之收市價較當時最近期刊發每股資產淨值之折讓：

	於二零一八年 六月三十日 (未經審核) (人民幣)	於二零一八年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣)	於二零一九年 六月三十日 (未經審核) (人民幣)	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣)
貴集團之綜合資產淨值	3,152,022,000	3,318,335,000	3,313,834,000	3,537,959,000

資料來源：二零一九年業績公告及 貴公司分別截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止六個月之中期報告

	於 二零一九年 一月 二十一日	於 二零一九年 三月 二十七日	於 二零一九年 八月 三十日	於 二零一九年 最後 交易日	於 二零二零年 三月 二十七日	於 最後實際 可行日期
已發行股份數目	1,427,797,174	1,427,797,174	1,427,797,174	1,427,797,174	1,427,797,174	1,427,797,174
最近期刊發每股資產淨值 (港元)(附註1)	2.618	2.652	2.638	2.638	2.766	2.766
股份收市價(港元)	1.00	0.98	0.82	1.20	1.18	1.21
收市價較每股資產淨值 折讓(附註2)	61.81%	63.05%	68.92%	54.52%	57.34%	56.25%

資料來源：聯交所網站

附註：

- 最近期刊發每股資產淨值相等於當時最近期刊發財務報表所載 貴集團之綜合資產淨值(採用中國人民銀行於有關財務報表結算日前最後一個工作日所報匯率將人民幣兌換為港元)除以於有關日期之已發行股份數目。
- 收市價較每股資產淨值折讓乃按(i)股份於有關日期之收市價除以(ii)於同日之最近期刊發每股資產淨值計算。

獨立財務顧問函件

吾等注意到，要約價較二零一八年十二月三十一日、二零一九年六月三十日及二零一九年十二月三十一日之每股資產淨值分別折讓約54.37%、54.13%及56.25%。誠如上文所述，要約價所代表之折讓屬於過往收市價較每股資產淨值折讓之範圍內並低於其平均值，亦少於有關日期收市價較每股資產淨值之折讓。

吾等亦注意到，集團物業的公平值調整約為人民幣4,789.6百萬元。該公允價值調整為二零一九年十二月三十一日物業的賬面淨值約人民幣79.713億元與二零二零年二月二十九日物業的市值約人民幣127.609億元之間的差額。僅根據上述公允價值調整並按人民幣0.89866元兌1港元的匯率(即中國人民銀行在二零二零年二月二十九日之前的最後一個工作日所報匯率)，對集團的每股資產淨值進行向上調整至6.490港元，要約價較後者有81.36%的較深折讓。儘管如此，我們認為要約價與上述調整後的每股資產淨值的比較並不具有代表性，此乃鑒於(i)經與公司討論，並將獨立物業估值師編製的估值報告與公司提供的賬面淨值信息進行比較，我們理解該公允價值調整來自(其中包括)截至二零二零年二月二十九日止兩個月集團的開發中物業的增值；(ii)上述經調整的每股資產淨值僅考慮物業的公允價值調整，但未考慮集團其他資產和負債價值的波動(例如截至二零二零年二月二十九日止兩個月內撥付上述開發中物業的建築工程的現金款)；及(iii)並非所有予以估值的物業均由集團全資擁有，特別是集團於二零一九年十二月三十一日有少數股東權益的重大結餘，為人民幣1,563.5百萬元，這在計算歸屬於股東的資產淨值時應予以排除。

因此，我們認為將要約價與公司擁有人應佔的最新經審核每股資產淨值進行比較更具代表性。根據於最後實際可行日期合共1,427,797,174股已發行股份及二零一九年業績公告所披露的於二零一九年十二月三十一日的公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣1,974,504,000元，以及人民幣0.89578元兌1港元(即中國人民銀行於二零一九年十二月三十一日所報的匯率)，於二零一九年十二月三十一日，公司擁有人應佔的每股資產淨值約為1.544港元，要約價相當於折讓約21.62%。在評估歸屬於公司擁有人的每股資產淨值折讓的公平性時，我們通過市場可比性研究進行了比較，這一點在以下段落中進行了詳細說明。

與較資產類型相若之其他上市公司之資產淨值之折讓比較

根據 貴集團最近期刊發按分類劃分之資產資料，注意到綠色休閒旅遊及複合地產分類一直為 貴集團總資產之主要部分，於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度各佔逾70%。此外，注意到綠色休閒旅遊及複合地產分類項下核心資產乃源自其物業開發及酒店營運。因此，吾等已將要約價所暗示價格對賬面值比率（「市賬率」）（「隱含市賬率」）與資產類型與 貴集團所擁有者相若之公司（「可資比較公司」）之市賬率進行比較，原因為(i)市賬率乃於對物業佔資產重大部分之上市公司進行估值時普遍採用之參數；及(ii)此項比較可讓吾等評估要約價對股東應佔每股資產淨值之比率相較可資比較公司所代表市場市賬率而言是否屬公平。

考慮到綠色休閒旅遊及複合地產分類之核心資產類型，吾等已根據以下甄選準則仔細揀選可資比較公司：(i)現時於聯交所主板上市且於最後實際可行日期之市值介乎約1,400,000,000港元至2,000,000,000港元（與要約價所代表 貴公司之市值相若）；(ii)據最近期刊發財務報告所披露，錄得正數資產淨值；及(iii)據最近期刊發財務報告所披露，主

獨立財務顧問函件

要於中國從事物業開發(包括住宅房地產開發項目)及酒店營運，且相應分類資產佔總資產逾半。於最後實際可行日期，可資比較公司及其市賬率列示如下：

公司 編號 (股份代號)	公司詳情	市值 (十億港元) (附註1)	市賬率 (倍數) (附註2)
1	萬達酒店發展有限公司(169) 萬達酒店發展有限公司主要於中國從事物業發展、物業投資及物業管理、酒店發展及營運、酒店管理、酒店設計及酒店建設管理。	1.4	0.7
2	華僑城(亞洲)控股有限公司(3366) 華僑城(亞洲)控股有限公司主要於中國從事開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅物業、建造服務、開發及管理物業、物業投資以及酒店經營。	1.4	0.1
3	漢國置業有限公司(160) 漢國置業有限公司主要於香港及中國從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務，物業組合包括住宅物業、商業中心、辦公大樓及酒店。	1.7	0.2
	最高		0.7
	最低		0.1
	簡單平均數		0.3
	貴公司(908)	1.7	0.8

資料來源：聯交所網站

附註：

- 可資比較公司之市值數據乃摘錄自聯交所網站於最後實際可行日期之數據。要約項下 貴公司之隱含市值乃按要約價乘以於最後實際可行日期已發行股份總數1,427,797,174股計算。
- 市賬率乃按市值除以股東應佔資產淨值(摘錄自 貴公司及可資比較公司最近期刊發資產負債表)計算，並經按匯率人民幣0.89578元兌1港元作出調整。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較公司於最後實際可行日期之市賬率少於一倍，顯示其股份均以較其各自股東應佔資產淨值折讓之價格進行買賣。其市賬率介乎0.1倍至0.7倍，簡單平均數為0.3倍。隱含市賬率0.8倍超出可資比較公司之市賬率範圍。換言之，要約價較股東應佔每股資產淨值之折讓少於可資比較公司所代表市場折讓。

為說明起見，經考慮集團應佔物業權益的公允價值調整約人民幣2,800.0百萬元，此為根據(i)集團應佔物業權益於二零一九年十二月三十一日的賬面淨值約為人民幣5,515.6百萬元；及(ii)集團應佔物業於二零二零年二月二十九日的市值約人民幣8,315.6百萬元之間的差額。據此，公司擁有人應佔資產淨值將向上調整至約人民幣4,774.5百萬元，以致隱含市賬率為0.3倍，此與市場平均水平一致，並在可資比較公司的市賬率範圍內。

5.3 股份之流通性

下表載列股份於回顧期間之成交量：

	該月份/ 期間交易 日數目	該月份/ 期間總 成交量 (股份數目)	該月份/ 期間 平均每日 成交量 (股份數目) (附註1)	平均每日 成交量佔 於最後實際 可行日期 已發行 股份總數 之百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔 於最後實際 可行日期 公眾股東 所持股份 總數之 百分比 (附註3)
二零一九年一月二十一日 至三十一日	9	4,944,200	549,356	0.04%	0.12%
二零一九年二月	17	10,080,150	592,950	0.04%	0.13%
二零一九年三月	21	11,887,600	566,076	0.04%	0.12%
二零一九年四月	19	6,730,000	354,211	0.02%	0.08%
二零一九年五月	21	6,492,000	309,143	0.02%	0.07%
二零一九年六月	19	5,948,000	313,053	0.02%	0.07%
二零一九年七月	22	5,318,000	241,727	0.02%	0.05%
二零一九年八月	22	15,967,300	725,786	0.05%	0.16%
二零一九年九月	21	6,990,000	332,857	0.02%	0.07%
二零一九年十月	21	8,800,000	419,048	0.03%	0.09%
二零一九年十一月	21	20,742,000	987,714	0.07%	0.21%
二零一九年十二月	20	104,344,122	5,217,206	0.37%	1.13%
二零二零年一月	19	42,962,000	2,261,158	0.16%	0.49%
二零二零年二月	20	29,240,000	1,462,000	0.10%	0.32%
二零二零年三月	22	127,814,000	5,809,727	0.41%	1.26%
二零二零年四月(直至及包 括二零二零年四月十四 日,即最後實際可行日期)	8	12,212,000	1,526,500	0.11%	0.33%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 總成交量以所買賣股份數目表示。
2. 平均每日成交量按該月份/期間總成交量除以該月份/期間交易日數目(不包括股份於聯交所暫停買賣整個交易日之任何交易日)計算。
3. 以於最後實際可行日期已發行股份1,427,797,174股為基準。
4. 以於最後實際可行日期公眾股東所持股份460,921,265股為基準。

誠如上表所述，於回顧期間之平均每日成交量介乎241,727股至5,809,727股，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約0.02%至0.41%，並相當於最後實際可行日期公眾股東所持股份總數約0.05%至1.26%。

吾等注意到，股份於二零一九年十二月及二零二零年三月之平均成交量相比較高，佔於最後實際可行日期已發行股份總數及公眾股東所持股份總數之流通性百分比於該兩個月份高於0.3%及1%。經鑽研股份之每日成交量，吾等注意到該月份平均成交量激增乃由於賣方其後於二零一九年十二月五日出售若干數量股份（誠如有關權益披露表所披露）。然而，有關成交量水平及百分比並無持續，並於二零二零年一月及二零二零年二月以至於刊發聯合公告後有所下跌。吾等亦觀察到於二零二零年三月之平均成交量相對較高，主要由於二零二零年三月二十七日（誠如本函件上文「要約之背景」一節所載，要約人於公開市場購入合共34,066,000股股份當日）之成交量增加。

經考慮上文所述，吾等認為，股份於回顧期間之整體流通性相對較低。於回顧期間大部分時間，平均每日成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數及公眾股東所持股份總數之百分比分別低於0.1%及1%。因此，吾等認為，要約股東或難以在不施加下調股價壓力下於公開市場出售大量股份，而要約則為有意變現所持股份投資之要約股東提供離場保證。

6. 貴公司之上市地位

誠如綜合文件內安信融資函件所載，要約人擬於要約完成後維持貴公司於聯交所主板之上市地位。

根據上市規則，倘於要約完成後，公眾持有已發行股份少於25%，或倘聯交所相信：

- (i) 就買賣股份已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持有之股份不足以維持一個有秩序之市場；

則聯交所會考慮行使其酌情權，暫停股份之買賣，直至達到充足公眾持股量為止。

要約人董事會已向聯交所承諾，盡快採取合適步驟以確保於要約完成後有充足公眾持股量，即公眾持有已發行股份不少於25%。

推薦建議

經考慮上述主要因素，尤其是：

- (i) 要約價較股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5、10、30及90個交易日於聯交所所報平均收市價分別溢價1.51%、2.72%、0.58%及14.69%，以及相等於股份於最後實際可行日期之收市價，且相等於或高於股份於回顧期間大部分交易日之收市價；
- (ii) 股份之收市價於整段回顧期間一直持續較每股資產淨值折讓，而要約價所代表之折讓屬於過往收市價較每股資產淨值折讓之範圍內並低於其平均值及於有關日期收市價較每股資產淨值之折讓，而要約價較股東應佔每股資產淨值之折讓少於可資比較公司所代表之市場折讓；
- (iii) 股份之流通性整體為低，要約股東或難以在不施加下調股價壓力下於公開市場出售大量股份，而要約則締造機會確保要約股東可變現所持於 貴公司之投資；及
- (iv) 儘管 貴集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度一直錄得盈利，且要約人計劃讓 貴集團繼續經營其現有業務，惟 貴集團各主要業務分類於不同年度／期間之業績一直起伏不定，而 貴集團於整體動盪之環球經濟及貿易環境下面對重重挑戰，加上近期爆發COVID-19，令 貴集團於短期內之經營及財務表現之穩定性增添不明朗因素；

吾等認為，要約條款對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議要約股東接納要約。

由於不同股東有不同投資準則、目標、風險取向及忍耐程度及／或情況，吾等推薦任何可能須就綜合文件之任何方面或應採取之行動獲取意見之股東，徵詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問之意見。

謹此提醒有意變現所持於 貴集團之投資之要約股東，應審慎及密切監察股份於要約期之市價，且倘於公開市場銷售有關股份所得款項淨額將超過要約項下應收款項淨額，則考慮於要約期內在公開市場出售其股份(倘可行)而非接納

獨立財務顧問函件

要約。無論如何，要約股東務請注意，無法確定股份當前成交量及／或當前成交價水平將可於要約期內或之後維持。

此 致

珠海控股投資集團有限公司之獨立董事委員會 台照

代表

西證(香港)融資有限公司

盧永成

侯思明

董事總經理

董事總經理

謹啟

二零二零年四月十七日

盧永成先生為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於投資銀行及企業融資範疇積逾20年經驗。

侯思明先生為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員，於投資銀行、企業融資及審核範疇積逾20年經驗。

1. 要約之接納手續

為接納要約，閣下須將隨附之接納表格按其上印備之指示填妥及簽署，該等指示構成要約條款之一部分。

- (a) 倘閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下必須無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約人在獲執行人員同意下遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，通過郵寄或親身將已正式填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，一併送交登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封註明「**珠海控股投資集團有限公司一要約**」。
- (b) 倘閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下之全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)送交代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已正式填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)一併送交登記處，信封註明「**珠海控股投資集團有限公司一要約**」；或
- (ii) 透過登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已正式填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)一併送交登記處，信封註明「**珠海控股投資集團有限公司一要約**」；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查核處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人股份戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (c) 倘閣下已將閣下任何股份之過戶文件以閣下名義送交登記，惟尚未收訖閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下亦應填妥及簽署接納表格，並連同閣下已正式簽署之過戶收據一併送交登記處，信封註明「**珠海控股投資集團有限公司一要約**」。此舉將被視為向要約人及／或安信國際證券及／或彼等各自之代理作出之一項不可撤銷指示及授權，代表閣下在相關股票發出時向登記處領取有關股票，並將有關股票送交登記處，以及授權及指示登記處按照要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票連同接納表格一併送交登記處。
- (d) 倘閣下未能即時交出或已遺失(視情況而定)有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下亦應填妥及簽署接納表格，並連同聲明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)之函件，一併送交登記處，信封註明「**珠海控股投資集團有限公司一要約**」。閣下如尋獲或可提供該等文件，應於其後盡快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所

有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)送交登記處。閣下如遺失閣下之股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證),亦應致函登記處索取彌償保證,依據其指示填妥後交回登記處。要約人有絕對酌情權決定是否接納未獲即時提供及/或已遺失股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件之任何股份。

- (e) 除非要約人另有決定,否則僅待登記處不遲於截止日期下午四時正(或要約人在獲執行人員同意下遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及/或日期)收訖經正式填妥及簽署之接納表格,且登記處已記錄所收訖收購守則所規定接納及相關文件後並在下列情況下,有關要約之接納方會被視為有效:
- (i) 隨附相關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證),及倘該等股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)並非以閣下名義登記,則須連同就確立閣下成為相關股份登記持有人權利之其他文件(例如由登記持有人簽立之相關股份妥為加蓋印花之轉讓文據);或
 - (ii) 由登記要約股東或其遺產代理人發出(惟最多僅為登記持股數,並僅以並無根據本段(e)項下另一分段所計入之有關股份所涉及之接納為限);或
 - (iii) 經由登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記要約股東以外之人士簽立,則必須出示獲登記處信納之適當授權證明文件。
- (g) 概不會就任何接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)發出收據。

2. 結算

- (a) 在接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)於各方面均屬有效、完備及齊整且不遲於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期已獲登記處收訖之前提下，將盡快惟無論如何於登記處根據收購守則規則30.2註釋1收訖使有關接納完備及有效之經正式填妥及簽署之接納表格及所有相關文件當日起計七(7)個營業日內，以支票結付代價(減去賣方從價印花稅)。所有支票均會以平郵方式寄發至相關要約股東之接納表格所示地址，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 任何接納要約之要約股東根據要約有權收取之代價將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄)及隨附接納表格所載要約條款悉數結付(有關賣方從價印花稅付款除外)，而不論是否存在要約人可能另外有權或聲稱有權向有關要約股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。
- (c) 概不會支付不足一仙之數額，而應付接納要約之要約股東之現金代價金額將向上調整至最接近仙位數。

3. 接納期及修訂

- (a) 要約於二零二零年四月十七日(星期五)(即寄發本綜合文件日期)提呈，並於該日或之後直至截止日期下午四時正止可供接納。
- (b) 除非要約過往曾在執行人員同意下遵照收購守則經修訂或獲延長，否則接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示不遲於截止日期下午四時正前獲收訖，而要約將於截止日期結束。
- (c) 要約人及本公司將不遲於截止日期下午七時正透過聯交所網站聯合刊發公告，當中列明要約結果及要約是否經修訂或獲延長或已截止接納。

- (d) 倘要約人修訂要約條款，所有要約股東(不論彼等是否已接納要約)將有權享有經修訂條款。經修訂之要約必須於刊登經修訂要約文件當日後至少十四(14)日維持可供接納，且不得早於截止日期結束。
- (e) 倘要約人延長要約，則將於接納要約之最後時間及日期前以公告方式向該等尚未接納要約之要約股東發出至少十四(14)日通知。
- (f) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內任何對截止日期之提述將被視為提述如此獲延長之要約截止日期。

4. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正(或執行人員於特殊情況下可能准許之有關較後時間及/或日期)之前，要約人須知會執行人員及聯交所有關其就要約之修訂或延長之決定。要約人須於截止日期下午七時正前於聯交所網站刊發公告，當中列明收購守則規則19.1所規定其他資料，及要約是否已經修訂、獲延長或已截止接納。

該公告須列明下列各項：

- (i) 已收訖接納要約所涉及要約股份總數；
- (ii) 一致行動集團於要約期前持有、控制或指派之股份總數及股份權利；
- (iii) 一致行動集團於要約期內收購或同意收購之股份總數及股份權利；
- (iv) 要約人或要約人任何一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)詳情，惟已轉借或出售之任何借入股份除外；及
- (v) 該等數目在本公司有關股本類別及表決權中所佔百分比。

- (b) 計算接納所代表股份總數時，僅完備、齊整及符合收購守則規則30.2註釋1且不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)已獲登記處收訖之有效接納，方獲納入計算。
- (c) 按收購守則及上市規則規定，所有與要約有關之公告將遵照收購守則及上市規則之規定予以刊發。

5. 代名人登記

為確保所有要約股東獲公平對待，作為代名人為超過一名實益擁有人持有任何要約股份之登記要約股東，應於實際可行情況下分開處理每名實益擁有人之股權。要約股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記)如接納要約，務必就其對要約之意向向其代名人提供指示。

6. 撤回權利

- (a) 由於要約於所有方面屬無條件，要約股東提交之接納將屬不可撤銷及不得撤回，惟下文(b)項所載情況或符合收購守則規則17之情況除外。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄「4.公告」一節所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求已提交要約接納之要約股東須按執行人員可予接納之條款獲授撤回權利，直至可符合收購守則規則19.2之規定為止。

在該情況下，當要約股東撤回接納時，要約人須盡快惟無論如何於十(10)日內以平郵方式向有關要約股東退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

除上述者外，要約接納將屬不可撤銷及不得撤回。

7. 海外股東

要約可提呈予全體股東(包括海外股東)。向非香港居民人士提呈要約可能受非香港司法權區之法律影響。向非香港居民或登記地址位於香港境外之人士提呈要約可能受該等人士所居住相關司法權區之適用法律及規例影響。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民之海外股東應自行遵守本身所屬司法權區之任何適用法律或監管規定，並於需要時自行諮詢彼等之專業顧問。海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約自行全面遵守相關司法權區之法律及規例(包括取得相關司法權區可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要正式手續，以及繳付有關海外股東應繳之任何轉讓或其他稅項)。

海外股東接納要約，將構成有關人士作出聲明及保證，表示其已遵守當地法律及規定，以及有關人士根據所有適用法律獲准許接獲及接納要約及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法律將屬有效及具約束力。海外股東如有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。為免疑慮，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述任何聲明及保證。

8. 印花稅

因接納要約而產生有關賣方之香港從價印花稅將須由接納要約之要約股東支付，稅率為(i)要約人就有關要約接納應付之代價；或(ii)要約股份之市場價值(以較高者為準)之0.1%，並將從要約人於要約獲接納時應付有關要約股東之現金款項中扣除。要約人將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份，安排代接納要約之要約股東支付有關賣方之香港從價印花稅，以及支付有關買方之香港從價印花稅。

9. 稅務意見

要約人、其一致行動人士、本公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約之人士，概無責任就其個人稅務影響向要約股東提供意見。要約股東謹請向彼等本身之專業顧問諮詢有關接納要約可能產生之稅務影響。要約人、其一致行動人士、本公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約之人士，概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

10. 一般事項

- (a) 由要約股東交付或接收或發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)及股款將由彼等或其指定之代理以平郵方式交付或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。有關通訊、通告、文件及股款將按照要約股東於有關接納表格所示地址發送予彼等。要約人、其一致行動人士、本公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或任何其他參與要約之人士，概不就任何傳送遺失或延誤或可能因此而引致之任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 倘接納表格並無列明股份數目，或接納人士於接納表格列明之股份數目超過接納人士名下作為持有人登記持有之股份數目或接納人士向登記處提交之相關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納之彌償保證)所代表之股份數目，則接納表格將被退回，以供接納人士更正並重新提交。任何經更正之接納表格必須於接納要約之最後時間或之前重新提交並由登記處收訖，方會獲納作符合接納條件。
- (c) 接納表格所載條文構成要約條款之一部分。

- (d) 意外漏寄本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予提呈要約之對象，將不會導致要約於任何方面失效。
- (e) 要約受及所有接納將受香港法律規管並須按香港法律詮釋。
- (f) 要約乃遵照收購守則提呈。
- (g) 根據收購守則規則30.2註釋1正式簽立接納表格，將構成授權要約人、安信國際證券或其代理或要約人及／或安信國際證券可能指派之人士代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立以及採取任何其他可能屬必要或適宜之行動，以便將有關已接納要約人士之股份歸屬予要約人或其可能指派之人士。
- (h) 要約股東接納要約，將被視為構成有關人士向要約人及安信國際證券保證，表示根據要約收購之要約股份乃由有關要約股東出售或提供，且免除一切留置權、押記、選擇權、申索、衡平權、逆權益、第三方權利或任何產權負擔，連同其應計或附帶之一切權利，包括但不限於收取於提呈要約日期(即本綜合文件日期)或之後建議、宣派、作出或派付(如有)之股息及分派之權利。為免疑慮，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司均不會作出或受限於上述任何聲明及保證。
- (i) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，表示其於接納表格指定之股份數目乃該代名人獲接納要約之實益擁有人授權代為持有之股份總數。
- (j) 於本綜合文件及接納表格內提述之要約均包括其任何延長及／或修訂。
- (k) 任何接納要約之要約股東將須承擔支付其於任何有關司法權區應繳付之任何其他轉讓或註銷款項或其他稅務或稅項之責任。
- (l) 除支付印花稅外，任何要約股東根據要約有權收取之代價將根據要約條款悉數落實結付，而不論是否存在要約人可能另外有權或聲稱有權向有關要約股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

- (m) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (n) 要約股東於作出決定時，必須自行評估要約人、本集團及要約之條款，包括所涉及裨益及風險。本綜合文件之內容(包括當中所載任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應被詮釋為要約人、本公司、安信融資、安信國際證券、獨立財務顧問、登記處或彼等各自之專業顧問所提供之任何法律或商業意見。股東應自行諮詢彼等專業顧問之專業意見。
- (o) 本綜合文件乃為遵守要約於香港適用之立法及監管規定以及聯交所之運作規則而編製。

I. 財務概要

下文載述本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報以及二零一九年業績公告。

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年之綜合財務報表乃由香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈香港審計準則審核，並無任何保留意見。

概無任何就截至二零一九年十二月三十一日止三個年度之綜合財務業績而言屬重大之收入或開支項目。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 (經審核) (人民幣千元)	二零一八年 (經審核) (人民幣千元)	二零一七年 (經審核) (人民幣千元)
收益	11,812,280	9,248,350	3,835,638
除稅前盈利	936,467	1,003,559	368,580
所得稅開支	(656,139)	(606,715)	(210,632)
本年度盈利	280,328	396,844	157,948
歸屬於：			
本公司擁有人	81,069	177,028	61,479
非控股權益	199,259	219,816	96,469
本年度全面收益總額	252,837	341,586	178,313
歸屬於：			
本公司擁有人	54,288	124,822	78,012
非控股權益	198,549	216,764	100,301
本公司擁有人應佔			
本年度每股盈利			
基本	人民幣5.68仙	人民幣12.40仙	人民幣4.31仙
攤薄	人民幣5.68仙	人民幣12.40仙	人民幣4.31仙
股息	—	人民幣25,021元	人民幣24,701元
每股股息	—	2港仙	2港仙

II. 經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)、截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)以及截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)所示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表,以及重大會計政策連同相關已刊發賬目附註(對了解相關財務報表所載資料有重大關聯性)。

二零一九年財務報表載於二零一九年業績公告第1頁至22頁。二零一九年業績公告已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.0908.hk>)分別刊發,並可透過下列超連結閱覽:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601119_c.pdf

二零一八年財務報表載於二零一九年四月二十四日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第103頁至218頁。二零一八年年報已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.0908.hk>)分別刊發,並可透過下列超連結閱覽:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424439_c.pdf

二零一七年財務報表載於二零一八年四月二十三日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)第99頁至206頁。二零一七年年報已於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.0908.hk>)分別刊發,並可透過下列超連結閱覽:

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0423/ltn20180423293_c.pdf

二零一九年財務報表、二零一八年財務報表及二零一七年財務報表(而非二零一九年業績公告、二零一八年年報及二零一七年年報的任何其他部分)乃以提述方式收錄於本綜合文件並構成本綜合文件一部分。

III. 債務聲明

於二零二零年二月二十九日(即刊發本綜合文件前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之相關債務載列如下：

計息銀行借款

	於二零二零年 二月二十九日 人民幣千元
計息銀行借款	
有抵押及有擔保	1,680,524
有抵押但無擔保	130,000
無抵押但有擔保	1,114,291
無抵押及無擔保	<u>690,063</u>
	<u><u>3,614,878</u></u>

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之有抵押及有擔保計息銀行借款乃由約人民幣17,601,000元就銀行賬戶之押記以及本集團賬面值約人民幣49,408,000元之物業、廠房及設備中之若干租賃樓宇作抵押並由本公司及本公司若干附屬公司擔保。

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之有抵押但無擔保計息銀行借款乃由約人民幣100,000,000元銀行存款以及服務特許經營協議下之權利及收入作抵押。

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之無抵押但有擔保計息銀行借款乃由本公司、本公司主要股東珠海九洲控股集團有限公司及本公司一家附屬公司擔保。

應付一名主要股東款項

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之無抵押及無擔保應付一名主要股東款項約為人民幣11,114,000元。

應付關連公司款項

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之無抵押及無擔保應付關連公司款項約為人民幣1,129,000元。

租賃負債

於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團之租賃負債約為人民幣18,755,000元。

或然負債

本集團已就本集團物業若干名買家安排銀行融資，並提供擔保以作為就有關買家之還款責任之抵押。於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，就按揭融資之財務擔保所涉及或然負債約為人民幣1,832,495,000元。

除上述者及於一般業務過程中之一般應付貿易帳款外，於二零二零年二月二十九日營業時間結束時，本集團並無任何已發行但尚未償還或同意發行之借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

IV. 重大變動

除下文所披露者外，董事已確認本集團自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日）起直至最後實際可行日期之財務或經營狀況或前景概無重大變動：

在二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）於二零二零年初爆發後，全國／地區均一直在不斷實施一系列預防及控制措施。根據香港特別行政區政府宣佈的跨境安排，中國客運碼頭及港澳碼頭已分別於二零二零年一月三十日及二零二零年二月四日關閉。由本集團提供的中國客運碼頭與珠海九洲港之間的客輪服務以及港澳碼頭與珠海九洲港之間的客輪服務已分別自二零二零年一月三十日及二零二零年二月四日起暫停，直至有關COVID-19爆發所實施的預防及控制措施結束為止。在COVID-19爆發後，本公司截至二零二零年二月二十九日止兩個月之收益與二零一九年同期相比有所下降，特別是本公司提供客輪服務之業務、旅遊和酒店相關業務以及買賣和分銷燃油業務所得收益。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司所發出其就該等物業於二零二零年二月二十九日之估值而編製之函件全文、物業估值報告及估值概要，以供載入本通函。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

T +852 2840 1177
F +852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

估值位於中華人民共和國廣東省珠海市的多項物業(「該等物業」)

吾等遵照閣下之指示，對珠海控股投資集團有限公司(「貴公司」)、其附屬公司、其聯營公司及其合營企業(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有之物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之有關其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零二零年二月二十九日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方可獲得之任何價值元素。

估值方法

就第1及8項物業而言，於達致吾等對市值之意見時，吾等已參考市場上可獲得之市場可資比較證據採用市場法進行估值。於對第2項物業進行估值時，吾等乃按持續經營實體對該物業進行估值，並於評估中應用資本化法。吾等已獲提供於該物業內經營業務之收益及開支等過往表現資料，並亦已參考類似業務評估有關表現資料。吾等其後就物業產生之溢利，採用反映相近形式投資所需回報之合適資本化率得出估值結果。

於對第3項物業、第4項物業、第5項物業的租賃部分及第7項物業進行估值時，吾等乃通過將 貴集團提供予吾等之文件內所載之淨收入資本化及(如適用)參考市場上可獲得之銷售證據以「收益法一年期及復歸法」估值該等物業。吾等已考慮支銷，並已於適當時就潛在復歸收入計提撥備。

就第5項物業之餘下部分及第6項物業而言，由於該等樓宇已興建作特定用途，故難以於市場上確定可資比較物業之市場交易。吾等因此採用成本法對該物業進行估值。折舊重置成本被界定為「將資產置換為其現代相當資產的目前成本減去實際損耗以及各種相關形式的陳舊及優化」。此乃根據土地現有用途對市值作出估計，加上進行改善的目前重置(重建)成本，再按實際損耗以及各種相關陳舊及優化作出扣減計算。吾等將「重置成本總額」界定為按於估值日期之價格水平興建與現有樓宇相同面積之樓宇或其他現代樓宇之估計成本。估計建築成本包括興建期間應付之專業費用及融資費用，以及與興建該樓宇直接相關之其他相關開支。該物業之折舊重置成本視乎有關業務是否具備足夠的潛在盈利能力而定。

於對第9、10及11項物業(均為租賃物業，且 貴公司並無擁有該等物業之合法業權)進行估值時，由於該等物業不得出讓或分租或缺乏可觀租金利潤，故吾等並無賦予有關物業任何商業價值。

於對第12、13、14及15項物業進行估值時，吾等乃基於該等物業將根據 貴集團向吾等提供之最新發展計劃發展及竣工估值有關物業。吾等已假設該等計劃均將在免受繁苛條件的情況下獲授批准。於達致吾等之估值意見時，吾等已採用市場法，參考本地的可資比較交易，並亦已考慮完成開發項目將撥支的建築成本，以反映已竣工開發項目的質素。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件摘錄本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定可能未載於交予吾等之副本之任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問北京大成(珠海)律師事務所就該等物業之業權提供的資料。

吾等的報告並無就任何物業所欠負的任何抵押、按揭或債項，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

於吾等的估值過程中，吾等相當依賴 貴集團所提供的資料及 貴集團中國法律顧問的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重要估值資料之真實性及準確性。吾等已接納 貴集團就有關規劃審批或法定通告、發展計劃、已產生及預算工程成本、租約、租期及土地面積等事項給予吾等的意見。估值報告所載尺寸、大小及面積乃基於提供予吾等的資料，因此僅為約數。吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該等物業的土地面積，吾等假設交予吾等的文件上所顯示的面積屬正確。吾等亦獲 貴集團知會，所提供的資料並無遺漏重大事實。

吾等已視察該等物業，有關視察由阮洋及羅偉恆於二零二零年三月進行。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及公用設施是否適合。吾等所編製的估值乃假設該等範疇令人滿意。吾等並無對任何該等公用設施進行測試。

識別將予估值之該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(惟無須對 閣下承擔絕對義務)以確保吾等依據 閣下指示中的物業地址所識別之該等物業即為吾等所視察及吾等估值報告中所載之有關物業。倘物業地址或將予估值之該等物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後敦請吾等注意。

結構及設施狀況

吾等並無對該等物業進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定有關該等物業之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值已按該等物業維修狀況理想及並無使用任何有害物料且設施的功能亦理想之基準進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤之承重量質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該等物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等，該估值將存在保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之該等物業任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

負債之限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時轉變並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日期後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該等物業的價值造成影響。

風險因素

目前市場受多項政策及監管規定、國際貿易局勢以及近月地區爆發新型冠狀病毒疫情影響。實際交易價格將受上述等許多其他因素影響，我們根據目前市場情況對市值作出的估計與實際交易價格可能會有差距，不論差距重大與否。

備註

在編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號相關條文所載的規定及香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則(二零一七年版)》。

貨幣

估值所載之全部金額均為人民幣。

隨附吾等之估值報告。

此 致

香港
上環
干諾道中168-200號
信德中心
西座37樓3709-10室
珠海控股投資集團有限公司

董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
中國估價及諮詢部主管
執行董事
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零二零年四月十七日

備註：梁偉明，MFin MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP) 為合資格估值師，於亞太區(包括中華人民共和國、香港、澳門、越南)、倫敦、紐約及三藩市擁有27年物業估值及諮詢服務經驗，並曾於中華人民共和國及香港參與多個企業估值項目。

估值概要

第一類一 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
1 中國 廣東省 珠海市吉大區 石花東路 珠海度假村酒店之一幅土地、 建於其上之多幢樓宇及 構築物(不包括第2號 物業及建於其上的 開發中物業)	人民幣 286,000,000元	100%	人民幣 286,000,000元
2 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 珠海度假村酒店之一幅土地、 主酒店大樓、辦公樓及 建於其上之多項附屬設施	人民幣 160,000,000元	100%	人民幣 160,000,000元
3 中國 廣東省 珠海市 南屏區 珠海大道輔路 南屏新村第一幢 201-701和202-702單元	人民幣 13,780,000元	100%	人民幣 13,780,000元

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
4 中國 廣東省 珠海市 南屏區 珠海大道輔路 南屏新村 第七幢G101、102、 101-701和102-702單元	人民幣 13,910,000元	100%	人民幣 13,910,000元
5 中國 廣東省 珠海市 前山區 蘭埔路圓明新園之一 幅土地、建於其上之 多幢樓宇及構築物 (包括「Lost World」 部分之樓宇及構築物)	人民幣 373,000,000元	100%	人民幣 373,000,000元
6 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮金鳳路 翠湖高爾夫球會	人民幣 105,000,000元	60%	人民幣 63,000,000元
7 中國 廣東省 珠海市 高新區 甯槐路133號101 至105號商舖	人民幣 4,800,000元	60%	人民幣 2,880,000元

		於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
物業				
8	中國 廣東省 珠海市 高新區甯槐路 133號4棟2單元101室	人民幣 400,000元	60%	人民幣 240,000元
9	中國 廣東省 珠海市 香洲區 港灣大道 唐家樂園15棟101、 201、302、401及402房	無商業價值		無商業價值
	小計	人民幣 956,890,000元		人民幣 912,810,000元

第二類一 貴集團於中國持作經營之物業

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
10 中國 廣東省 珠海市 香洲區 九洲港碼頭以及 九洲港客運碼頭之 多幢附屬樓宇及 出租權益	無商業價值		無商業價值
11 中國 廣東省 珠海市 香洲區 南灣南路3002號 灣仔旅遊碼頭 附屬樓宇	無商業價值		無商業價值
	小計		無商業價值

第三類一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
12 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮金鳳路 之擬建房地產發展項目	人民幣 10,297,000,000元	60%	人民幣 6,178,200,000元

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
13 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路之擬建酒店 發展項目(包括擬建酒店、 康體中心及商業樓)	人民幣 547,000,000元	100%	人民幣 547,000,000元
14 將建於中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路二期及 三期地塊上之 擬建綜合體發展項目	人民幣 254,000,000元	100%	人民幣 254,000,000元
	小計		
	人民幣 11,098,000,000元		人民幣 6,979,200,000元

第四類一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二零年 二月二十九日 貴集團應佔 現況下之市值
15 一塊位於中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 慶平路北側、 升平大道 南側之土地	人民幣 706,000,000 元	60%	人民幣 423,600,000 元
	人民幣 小計 706,000,000 元		人民幣 423,600,000 元
	人民幣 總計：12,760,890,000 元		人民幣 8,315,610,000 元

估值報告

第一類一 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
1 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 珠海度假村 酒店之一幅土地、 建於其上之 多幢樓宇及 構築物(不包括 第2號物業及 建於其上的 開發中物業)	該物業包括珠海度假村酒店之77幢別墅、一個綜合康樂中心、一個保健中心、一座商場、一個停車場及多項附屬設施，總建築面積約為23,322.86平方米，建於兩幅總佔地面積約174,341.88平方米之地塊之上，於一九八四年至二零一一年期間竣工。 該物業獲授之土地使用權年期將於二零四二年三月十八日屆滿，作旅遊產業用途。	該物業須受珠海九洲置業開發有限公司與貴公司(一間附屬公司)訂立之租賃協議所規限。 該物業目前由珠海九洲置業開發有限公司佔用，作酒店用途。	人民幣 286,000,000元 (人民幣貳億捌仟 陸佰萬元正) (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 286,000,000元) (請參閱附註5)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400053746420M號，貴公司全資附屬公司珠海九洲置業開發有限公司註冊成立，經營期限由二零一二年十月十一日起至二零三二年十月十一日止。
2. 根據日期為二零一三年三月二十一日之不動產權證粵房地權證珠字第0100248579號，一幅佔地面積為174,341.88平方米之地塊的土地使用權獲授予珠海九洲置業開發有限公司(前稱珠海九洲置業顧問有限公司)，年期由一九九二年三月十八日起至二零四二年三月十八日止，作酒店用途。
3. 根據珠海市人民政府簽發之105份房屋所有權證，總建築面積為30,136.19平方米之部分物業的房屋所有權歸屬珠海九洲置業開發有限公司(前稱珠海九洲置業顧問有限公司)。
4. 如 貴公司告知，該物業之佔地面積與第2、13及14項物業共享，無法清晰劃定。
5. 如 貴公司告知，附註3所述總建築面積為6,812.63平方米之部分物業已獲拆除。於吾等的估值過程中，吾等並無包括該部分。
6. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 部分物業須受抵押所規限；及
 - (iii) 除附註5所述之部分物業外，該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理，惟須遵守相關法律及法規並取得承押人批准。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
2	中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路珠海 度假村酒店 之一幅土地、 主酒店大樓、 辦公樓及 建於其上之 多項附屬設施	該物業包括珠海度假村酒店之一幢設有296間客房的11層高酒店、一幢4層高辦公樓及其他附屬設施，建於兩幅總佔地面積約30,075.25平方米之地塊上。該物業之總建築面積約為28,301.38平方米，於一九八四年竣工。該物業之面積明細如下：	該物業目前由貴集團作為五星級酒店、辦公樓及停車場經營。 於估值日期，該酒店之入住率約為53%。	人民幣 160,000,000元 (人民幣 壹億陸仟萬元正) (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 160,000,000元) (請參閱附註4)

概約
建築面積
(平方米)

酒店	18,425.70
附屬設施	1,364.45
辦公樓	3,172.13
附屬設施(並無 擁有業權文件)	5,339.10
	<hr/>

總計 **28,301.38**

該物業獲授之土地使用權年期將於二零四二年三月十八日屆滿，作旅遊產業及商業用途。

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400707784531X號，貴公司全資附屬公司珠海度假村酒店有限公司註冊成立，經營期限為長期，由一九九八年三月二十日起計，無指定終止日期。
2. 根據珠海市人民政府簽發日期均為一九九八年三月三十一日之兩份不動產權證粵房地證字第1248729號及1248730號，建築面積為22,962.28平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為30,075.25平方米之兩幅土地的土地使用權(年期由一九九八年三月三十一日起至二零四二年三月十八日止，作旅遊產業及商業用途)歸屬於珠海度假村酒店有限公司。
3. 如 貴公司告知，該物業之佔地面積與第1、13及14項物業共享，無法清晰劃定。
4. 如 貴公司告知，總建築面積為5,339.10平方米之部分物業並無取得相關業權文件；因此我們並無賦予任何商業價值。
5. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 除附註4所述之部分物業外，該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理。
6. 估值中之主要假設如下：

	平均每日房價 (人民幣元/晚)	資本化率
酒店	530	6.50%

吾等已參考同類酒店之平均每日房價。可比較酒店之平均每日房價介乎每晚人民幣530元至人民幣750元之間。以上吾等假設之估計平均每日房價與市場水平相符。經考慮同類物業之市場收益率，資本化率非不合理。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3 中國 廣東省 珠海市 南屏區 珠海大道輔路 南屏新村 第一幢201-701 和202-702單元	該物業包括一幢7層高住宅樓宇2至7樓之12個住宅單元，總建築面積約為1,382.76平方米，約於一九九六年竣工。 該物業獲授之土地使用權年期將於二零六一年五月二十一日屆滿，作住宅用途。	該物業須受制於一份將於二零二一年九月到期之租賃協議，每月總租金約為人民幣13,000元（不包括管理費）。	人民幣 13,780,000元 (人民幣 壹仟叁佰 柒拾捌萬元正) (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 13,780,000元)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第9144040061823751XH號，貴公司全資附屬公司珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司註冊成立，經營期限由一九九三年十一月一日起至二零三三年十一月一日止。
2. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九九年九月十三日之不動產權證粵房地證字第2119253號，建築面積為1,382.76平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為1,064.10平方米之土地的土地使用權(年期由一九九九年九月一日起至二零六一年五月二十一日止，作住宅用途)歸屬於珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司。
3. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
4 中國 廣東省 珠海市 南屏區 珠海大道輔路 南屏新村 第七幢G101、 102、101-701 和102-702單元	該物業包括一幢8層高住宅樓宇地面至7樓之16個住宅單元，總建築面積約為1,374.24平方米，約於一九九六年竣工。 該物業獲授之土地使用權年期將於二零六一年五月二十一日屆滿，作住宅用途。	該物業須受制於一份將於二零二一年八月到期之租賃協議，每月總租金約為人民幣24,000元(不包括管理費，但包括稅項)。	人民幣 13,910,000元 (人民幣 壹仟叁佰 玖拾壹萬元正) (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 13,910,000元)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第9144040061823751XH號，貴公司全資附屬公司珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司註冊成立，經營期限由一九九三年十一月一日起至二零三三年十一月一日止。
2. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九九年九月十三日之不動產權證粵房地證字第2119254號，建築面積為1,202.46平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為925.30平方米之土地的土地使用權(年期由一九九九年九月二日起至二零六一年五月二十一日止，作住宅用途)歸屬於珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司。
3. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九九年九月十四日之不動產權證粵房地證字第C0840920號，建築面積為171.78平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為132.20平方米之土地的土地使用權(年期將於二零六一年五月二十一日屆滿，作住宅用途)歸屬於珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司。
4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5 中國 廣東省 珠海市 前山區 蘭埔路 圓明新園 之一幅土地、 建於其上之 多幢樓宇及 構築物(包括 「Lost World」 部分之樓宇 及構築物)	<p>該物業包括一個主題公園，連同建於兩幅地塊上的多幢樓宇、多幢構築物及多項附屬設施，總佔地面積約為592,201.00平方米。該物業之總建築面積約為40,219.41平方米，於一九九七年竣工。</p> <p>主題公園之其中一部分被稱為「Lost World」，並作為一個單獨的創收實體營運。Lost World包括多幢樓宇及構築物，總建築面積約為22,317.00平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期將於二零三三年十一月二日屆滿，作旅遊及停車場用途。</p>	<p>總佔地面積約17,045.24平方米之部分物業已根據多份租約租賃，最後一份租約之年期將於二零二三年十月屆滿，每月總租金約為人民幣515,000元(包括稅項)。</p> <p>總佔地面積約18,194.28平方米之部分物業已根據多份租約租賃，最後一份租約之年期將於二零三三年十一月屆滿，每月租金約為人民幣877,000元(包括稅項)。</p>	<p>人民幣 373,000,000元 (人民幣 叁億柒仟叁佰 萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 373,000,000元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第9144040061823751XH號，貴公司全資附屬公司珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司註冊成立，經營期限由一九九三年十一月一日起至二零三三年十一月一日止。
2. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九八年四月二十九日之不動產權證粵房地證字第1236050號，佔地面積為586,043.50平方米之土地的土地使用權(年期由一九九八年四月二十八日起至二零三三年十一月二日止，作旅遊產業用途)歸屬於九洲旅遊發展有限公司(前稱珠光旅遊發展有限公司)。
3. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九八年四月二十九日之不動產權證粵房地證字第1236051號，佔地面積為6,157.50平方米之土地的土地使用權(年期由一九九八年四月二十八日起至二零三三年十一月二日止，作停車場用途)歸屬於九洲旅遊發展有限公司(前稱珠光旅遊發展有限公司)。
4. 根據珠海市人民政府簽發日期為一九九七年九月二十一日之27份不動產權證，總建築面積為40,219.41平方米之部分物業的房屋所有權歸屬珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司。
5. 如貴公司告知，總建築面積為98,539.00平方米之部分物業及構築物並無取得相關業權文件；因此我們並無賦予任何商業價值。
6. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 除附註5所述之部分物業外，附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 部分物業須受抵押所規限；及
 - (iii) 除附註5所列部分外，該物業可以其他方式合法轉讓或處理，惟須遵守相關法律及法規，以及取得承押人批准。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
6 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮金鳳路 翠湖高爾夫球會	<p>該物業為一個高爾夫球場，佔地面積約1,323,173.11平方米，包括建於其上之多幢附屬樓宇及構築物，總建築面積約為10,650.00平方米，於二零零六年至二零一七年期間竣工。</p> <p>該物業包括一個附帶練習場之18洞高爾夫球場及其他附屬設施。</p> <p>該物業獲授之土地使用權年期將於二零六三年十月十二日屆滿，作高爾夫球場用途。</p>	<p>該物業現作為高爾夫球場營運。</p>	<p>人民幣 105,000,000元 (人民幣 壹億零伍佰 萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 63,000,000元)</p> <p>(請參閱附註5)</p>

附註：

- 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400618244058A號，貴公司擁有60%權益之附屬公司珠海市九控體育管理有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九三年八月二十三日起至二零四三年八月二十三日止。
- 根據珠海市房地產登記中心簽發日期為二零一八年十月十九日之不動產權證第2018079791，佔地面積為1,323,173.11平方米之該物業的業權歸屬於珠海市九控體育管理有限公司，作其他用途，年期將於二零六三年十月十二日屆滿。
- 根據日期為二零零四年三月十二日之建築工程規劃許可證(2004)唐規字第08號，總佔地面積約6,344.00平方米之該物業已獲准發展。
- 根據日期為二零零九年三月六日之竣工驗收備案證明書，建築面積為6,344.00平方米之翠湖高爾夫球會二期之建築工程已通過驗收。
- 如貴公司告知，該物業之附屬設施及構築物(建築面積為9,204.00平方米)及高爾夫球場之園林改造(總佔地面積為830,000.00平方米)並無取得相關業權文件；因此我們並無賦予任何商業價值。
- 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 除附註5所列部分外，附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一業主；
 - 該物業無抵押及產權負擔；及
 - 除附註5所列部分外，該物業可以其他方式合法轉讓、抵押或處理，惟須遵守相關法律及法規。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
7 中國 廣東省 珠海市 高新區甯槐路 133號101至 105號商舖	該物業包括住宅發展項目 翠湖香山之5個零售單位， 總建築面積約為727.75平方 米，於二零一七年竣工。 該物業獲授之土地使用權 年期將於二零五二年一月 一日屆滿，作零售用途。	總可出租面積約 257.66平方米之部 分物業已根據兩 份租約租賃，最後 一份租約之年期 將於二零二七年 三月屆滿，每月總 租金約為人民幣 9,000元(不包括管 理費)。 該物業其餘部分 目前空置。	人民幣 4,800,000元 (人民幣 肆佰捌拾 萬元正) (貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 2,880,000元)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400618264411N號，貴公司擁有60%權益之附屬公司珠海九控房地產有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九四年六月八日起計，無固定屆滿日期。
2. 根據珠海市房地產登記中心簽發日期為二零一九年九月二十六日之不動產權證粵(2019)珠海市不動產權第0095309號，建築面積為727.75平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為70,646.14平方米之土地的土地使用權(年期由二零一二年一月一日起至二零五二年一月一日止，作零售商業用途/商業服務用途)歸屬於珠海九控房地產有限公司。
3. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8 中國 廣東省 珠海市 高新區甯槐路 133號4棟 2單元101室	該物業包括位於住宅發展 項目翠湖香山之一個附屬 單位，總建築面積約為63.18 平方米，於二零一八年竣工。 該物業獲授之土地使用權 年期將於二零五一年十二 月三十一日屆滿，作零售用 途。	該物業目前空置。	人民幣 400,000元 (人民幣 肆拾萬元正) (貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 240,000元)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400618264411N號，貴公司擁有60%權益之附屬公司珠海九控房地產有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九四年六月八日起計，無固定屆滿日期。
2. 根據珠海市國土資源局簽發日期為二零一九年六月二十五日之不動產權證粵(2019)珠海市不動產權第0059881號，建築面積為63.18平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為70,646.14平方米之土地的土地使用權(年期由二零一二年一月一日起至二零五一年十二月三十一日止，作零售商業用途，而年期由二零一二年一月一日起至二零八一年十二月三十一日止，則作住宅用途)歸屬於珠海九控房地產有限公司。
3. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權、房屋所有權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
9 中國 廣東省 珠海市 香洲區 港灣大道 唐家樂園15棟 101、201、302、 401及402房	唐家樂園(「該發展項目」)為 位於香洲區之低層住宅發 展項目。 該物業包括該發展項目15 棟之5個住宅單元，總建築 面積約為297.38平方米，於 一九九零年代竣工。 該物業獲分配之土地使用 權年期無指定屆滿日期，作 住宅用途。	部分物業現時須 受制於一份於二 零二零年四月到 期之租約，每月 租金約為人民幣 4,500元(不包括管 理費)。 該物業其餘部分 目前空置。	無商業價值

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400192528335P號，貴公司擁有49%權益之附屬公司珠海九洲能源有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九四年六月八日起計，無固定屆滿日期。
2. 根據珠海市國土資源局簽發日期為二零零一年四月二十四日之不動產權證粵房地證字第C0041622號，建築面積為297.38平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為37.02平方米之土地的土地使用權(無指定年期，作住宅用途)歸屬於珠海九洲港務集團公司。根據兩份日期分別為二零零九年八月六日及二零一三年一月十八日變更接納通知書[2009]珠核變通內字第0900147886號以及[2013]珠核變通內字第1300004219號，現稱為珠海九洲控股集團有限公司(貴公司控股股東)。
3. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主尚未取得該物業之土地使用權、房屋所有權，且並非該物業之唯一業主；及
 - (ii) 部分物業之業權歸屬於珠海九洲港務集團公司，並已分配土地使用性質，因此，於取得政府同意、支付改變土地使用來源之土地溢價以及申請分割業權證明書之前，該物業不得自由轉讓。

第二類一貴集團於中國持作經營之物業

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10 中國 廣東省 珠海市 香洲區 九洲港碼頭 以及九洲港 客運碼頭 之多幢附屬 樓宇及出租權益	該物業包括九洲港碼頭之多幢樓宇及構築物，總建築面積為13,259.73平方米，包括客運碼頭、碼頭、收費站以及多項附屬設施及構築物。該物業於二零零一年至二零一五年期間竣工，部分物業正在進行裝修工程。	該物業現作為經營九洲港客運碼頭之附屬設施營運。 (請參閱附註4及5)	無商業價值

附註：

- 根據營業執照統一社會信用代碼第914404001925406413號，貴公司擁有90%權益之附屬公司珠海九洲港客運服務有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九七年七月二日起至二零四七年七月二日止。
- 根據3份日期分別為二零零四年八月三十日、二零零六年五月八日及二零零五年十月十七日之建築工程施工許可證(2005)建施字第(9333)、440400200605080319號及(2005)建施字第9620號，部分物業之建築工程已獲准動工。
- 根據未指定編號日期為二零一七年三月十二日之竣工驗收備案證明書，建築面積為19,198.00平方米之建築工程已通過驗收。
- 根據日期為二零零零年三月二十八日未指定參考編號之租賃，建築面積為5,973.73平方米及佔地面積為9,335.20平方米之部分物業由珠海九洲港務集團有限公司出租予珠海九洲港客運服務有限公司，租期由二零零零年三月二十八日至二零四零年三月二十七日，為期40年，年租金為人民幣683,000元，年土地租金為人民幣515,000元。該部分可出租予第三方。於估值日期，該部分為空置。
- 根據日期為二零一七年十二月二十九日之租賃珠九控租2018第009號，總建築面積為784.00平方米之部分物業由珠海九洲控股集團有限公司出租予珠海九洲港客運服務有限公司，租期由二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日，年租金為人民幣532,000元。於合約期內，珠海九洲港客運服務有限公司不得將該部分出租予第三方。
- 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - 該物業之土地使用權及房屋所有權並無歸屬於附註1所述之各業主；
 - 附註4所述之部分物業有權根據附註4所述之合約租賃予第三方，且該租賃將根據合同法自租賃開始之日起計20年內有效；及
 - 該物業之土地使用權並無歸屬於珠海九洲港客運服務有限公司，且將房屋所有權轉讓予珠海九洲港客運服務有限公司的資料不充分，故該物業不得自由轉讓。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
11 中國 廣東省 珠海市 香洲區 南灣南路3002號 灣仔旅遊碼頭 附屬樓宇	該物業包括灣仔碼頭之2層高附屬樓宇，包括候船室、售票亭、附屬辦公室及調度室。該物業於二零零七年竣工。	該物業現作為經營灣仔碼頭之附屬設施營運。	無商業價值

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400719243396K號，珠海市九洲郵輪有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九九年十月十三日起計，無固定屆滿日期。
2. 根據建築工程竣工規劃驗收合格證(2019)規驗字(香洲)第038號，建築面積為2,114.36平方米之建築工程已通過驗收。
3. 根據日期為二零一八年三月十九日之《香洲區臨時用地合同書》香府(臨時)第2018-010號，珠海市香洲區人民政府批准珠海市九洲郵輪有限公司臨時使用該幅佔地面積6,217.34平方米之灣仔碼頭地塊。合約有效期由二零一八年一月六日起至二零二零年一月五日止，向珠海市九洲郵輪有限公司收取之年度土地租金約為人民幣589,404元。根據上述合約，珠海市九洲郵輪有限公司不得於該幅地塊上建造永久性樓宇、構築物，且地上樓宇不得轉讓、租賃、抵押及用作經營項目。
4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主尚未取得該物業之土地使用權、房屋所有權，且並非該物業之唯一業主；及
 - (ii) 該物業不得自由轉讓。

第三類一貴集團於中國持作發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
12 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮金鳳路 之擬建房地產 發展項目	<p>翠湖香山(「該發展項目」)為一個綜合性住宅發展項目，包括五幅形狀不規則之地塊，總佔地面積約為788,399.50平方米。</p> <p>該物業乃為一個擬建房地產發展項目規劃之發展項目的其中一部分，由兩部分組成：i)已竣工庫存(「已竣工部分」)；及ii)擬建住宅發展項目(「其餘部分」)預計將於二零二零年末至二零二三年分期竣工。</p>	<p>已竣工部分目前空置。</p> <p>該物業之其餘部分目前正在建設中。</p>	<p>人民幣 10,297,000,000元 (人民幣 壹佰零貳億玖仟 柒佰萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 6,178,200,000元)</p> <p>(請參閱附註 5、6及7)</p>
	<p>已竣工部分包括於二零一五年及二零二零年竣工之547.70平方米別墅及高層公寓。此外，已竣工部分包括563個停車位。</p>		

於二零二零年
二月二十九日
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

如 貴集團告知，其餘部分
之擬建概約建築面積（「**建築
面積**」）列示如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
別墅	274,049.04
公寓	245,859.11
酒店	18,710.50
商業	8,184.51
附屬設施	<u>19,803.24</u>
總計	<u><u>566,606.40</u></u>

竣工後，其餘部分亦將包括
117個停車位。

該物業已獲授土地使用權，
作多種用途。
(請參閱附註2)

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400618264411N號，貴公司擁有60%權益之附屬公司珠海九控房地產有限公司註冊成立，有效經營期限由一九九四年六月八日起計，無固定屆滿日期。
2. 根據珠海市國土資源局簽發之5份不動產權證，五幅總佔地面積為763,613.00平方米之地塊的土地使用權獲授予珠海九控房地產有限公司，土地使用權年期將於二零八年十一月一日屆滿，作多種用途。該等文件之詳情如下：

編號	佔地面積 (平方米)	用途	土地使用權屆滿日期
20160009478	437,187.24	住宅/ 批發及零售	二零八二年一月一日(住宅) 二零五二年一月一日 (批發及零售)
20160009475	126,277.37	住宅/ 批發及零售	二零八二年一月一日(住宅) 二零五二年一月一日 (批發及零售)
20160009479	93,536.10	住宅/ 批發及零售	二零八二年一月一日(住宅) 二零五二年一月一日 (批發及零售)
20160009476	60,752.65	住宅/ 批發及零售	二零八二年一月一日(住宅) 二零五二年一月一日 (批發及零售)
20160009477	70,646.14	住宅/酒店 /商業金融	二零八二年一月一日(住宅) 二零六二年一月一日 (酒店/商業金融)

3. 根據日期為二零一六年至二零二零年之間的24份建築工程規劃許可證，總建築面積約1,161,318.92平方米之該發展項目部分已獲准發展。
4. 根據日期為二零一四年至二零一八年之間的23份建築工程施工許可證，總建築面積約1,091,026.59平方米之部分物業的建築工程已獲准興建。
5. 如貴公司告知，指定用作學校總建築面積為19,803.24平方米之部分物業將於竣工後無償歸還予政府。於吾等的估值過程中，吾等並無對該部分賦予任何商業價值。
6. 根據貴公司提供之資料，總建築面積約為110,158.58平方米之該物業住宅部分，以及9個停車位已於估值日期之前預售，總代價約為人民幣3,245,400,184元。根據貴公司之指示，預售部分之業權於估值日期仍由珠海九控房地產有限公司持有，因此已計入此次估值內。吾等已於估值時考慮上述代價。
7. 如貴公司告知，該物業於估值日期已產生之建築成本及預計尚未償還建築成本分別約為人民幣1,995,000,000元及人民幣3,261,000,000元。因此，吾等已於估值時考慮上述成本。吾等認為，假設該物業之擬建發展項目於估值日期已竣工，有關擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣16,876,000,000元。

8. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 指定用作學校之部分物業將於竣工後無償歸還予政府；及
 - (iii) 除附註5所述之部分物業將於竣工後歸還予政府外，該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理，惟須遵守相關法律及法規並獲有關當局批准取得相關業權文件。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值												
13	中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路之 擬建酒店發展 項目(包括擬建 酒店、康體中心 及商業樓)	<p>該物業包括一幅總佔地面積約185,720.24平方米之地塊。</p> <p>該物業計劃將發展為酒店發展項目，包括(i)一幢建於一個3層高康體中心之上、設有203間客房之17層高酒店，附帶一個2層高地庫，及(ii)將建於一個地下停車場上之4幢商業樓。</p> <p>該物業計劃將於二零二零年至二零二一年之間分期竣工。</p> <p>該物業擬建概約建築面積(「建築面積」)之詳情如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 547,000,000元 (人民幣 伍億肆仟柒佰 萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 547,000,000元)</p> <p>(請參閱附註 5及6)</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>30,686.00</td> </tr> <tr> <td>康體中心</td> <td>7,607.00</td> </tr> <tr> <td>商業樓(附帶 地庫)</td> <td>31,211.18</td> </tr> <tr> <td>酒店地庫</td> <td><u>19,922.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>89,426.18</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建 建築面積 (平方米)	酒店	30,686.00	康體中心	7,607.00	商業樓(附帶 地庫)	31,211.18	酒店地庫	<u>19,922.00</u>	總計	<u>89,426.18</u>		
用途	擬建 建築面積 (平方米)															
酒店	30,686.00															
康體中心	7,607.00															
商業樓(附帶 地庫)	31,211.18															
酒店地庫	<u>19,922.00</u>															
總計	<u>89,426.18</u>															

於二零二零年
二月二十九日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業獲授之土地使用權年期將於二零四二年三月十八日屆滿，作旅遊產業用途。

附註：

1. 根據珠海市人民政府簽發日期為二零一三年三月二十一日之不動產權證粵房地權證珠字第0100188735號，一幅佔地面積為174,341.88平方米之地塊的土地使用權獲授予珠海九洲置業開發有限公司(前稱珠海九洲置業顧問有限公司)，年期由一九九二年三月十八日起至二零四二年三月十八日止，作酒店用途。
2. 根據日期為二零一八年六月二十八日之建設用地規劃許可證地字第2018-020號，總佔地面積約185,720.24平方米之該物業已獲准發展。
3. 根據2份日期分別為二零一四年十二月二十四日及二零一八年九月二十六日之建築工程規劃許可證建字第2014-088號及建字第2018-060號，總建築面積約90,218.01平方米之該物業的建築工程已獲准發展。
4. 根據4份日期分別為二零一四年七月二十三日、二零一五年四月二十一日、二零一九年一月十八日及二零一九年四月十六日之建築工程施工許可證第440400201407230301號、440400201504210101號、440402201901180201號及440402201810120299號，總建築面積約150,024.84平方米之該物業的建築工程已獲准興建。
5. 如 貴公司告知，該物業之佔地面積與第1、2及14項物業共享，無法清晰劃定。
6. 如 貴公司告知，該物業於估值日期已產生之建築成本及預計尚未償還建築成本分別約為人民幣556,000,000元及人民幣416,000,000元。因此，吾等已於估值時考慮上述成本。吾等認為，假設該物業之擬建發展項目於估值日期已竣工，有關擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣1,148,000,000元。
7. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理，惟須遵守相關法律及法規並獲有關當局批准取得相關業權文件。

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值														
物業	概況及年期	佔用詳情															
14 將建於 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 二期及三期 地塊上之 擬建綜合體 發展項目	<p>該物業包括兩幅總佔地面積約19,347.08平方米之地塊。</p> <p>該物業計劃將分期發展。該物業二期計劃將發展為商業發展項目，包括一幢19層高辦公大樓，以及一幢建於一棟4層高零售裙樓(建於一個地下停車場上)之上的13層高酒店式辦公大樓，預計將於二零二三年竣工。</p> <p>該物業三期計劃將發展為一個建築面積為955.73平方米之加油站，計劃將於二零二一年竣工。</p> <p>該物業擬建概約建築面積(「建築面積」)之詳情如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 254,000,000元 (人民幣 貳億伍仟肆佰 萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 254,000,000元)</p> <p>(請參閱 附註5及6)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>擬建 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公大樓</td> <td>45,400.27</td> </tr> <tr> <td>酒店式 辦公大樓</td> <td>20,174.94</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,000.00</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>2,068.00</td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>955.73</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>93,598.94</td> </tr> </tbody> </table>	用途	擬建 建築面積 (平方米)	辦公大樓	45,400.27	酒店式 辦公大樓	20,174.94	零售	25,000.00	附屬設施	2,068.00	加油站	955.73	總計	93,598.94		
用途	擬建 建築面積 (平方米)																
辦公大樓	45,400.27																
酒店式 辦公大樓	20,174.94																
零售	25,000.00																
附屬設施	2,068.00																
加油站	955.73																
總計	93,598.94																

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
	竣工後，該物業亦將包括 800個停車位。		
	該物業獲授之土地使用權 年期將於二零四二年三月 十八日屆滿，作旅遊產業用 途。		

附註：

1. 根據珠海市人民政府簽發日期為二零一三年三月二十一日之不動產權證粵房地權證珠字第0100188735號，一幅佔地面積為174,341.88平方米之地塊的土地使用權獲授予珠海九洲置業開發有限公司(前稱珠海九洲置業顧問有限公司)，年期由一九九二年三月十八日起至二零四二年三月十八日止，作酒店用途。
2. 根據2份日期均為二零一八年六月二十八日之建設用地規劃許可證地字第2018-021號及地字第2018-022號，總佔地面積約19,347.08平方米之該物業已獲准發展。
3. 根據2份日期分別為二零一八年十一月一日及二零一九年五月二十二日之建築工程規劃許可證建字第2018-070號及建字第2019-026號，總建築面積約138,223.56平方米之該物業的建築工程已獲准發展。
4. 根據2份日期分別為二零一九年十一月十五日及二零二零年一月九日之建築工程施工許可證第440402201911150101號及44040220200108029號，總建築面積約138,223.56平方米之部分物業的建築工程已獲准興建。
5. 如 貴公司告知，該物業之佔地面積與第1、2及13項物業共享，無法清晰劃定。
6. 如 貴公司告知，該物業於估值日期已產生之建築成本及預計尚未償還建築成本分別約為人民幣59,000,000元及人民幣1,762,000,000元。因此，吾等已於估值時考慮上述成本。吾等認為，假設該物業之擬建發展項目於估值日期已竣工，有關擬建發展項目之總發展價值估計約為人民幣2,761,000,000元。
7. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
 - (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓、租賃、抵押或處理，惟須遵守相關法律及法規並獲有關當局批准取得相關業權文件。

第四類一 貴集團於中國持作發展之物業

			於二零二零年 二月二十九日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15 一塊位於 中國 廣東省 珠海市 金灣區 平沙鎮 慶平路北側、 升平大道南側 之土地	該物業包括一幅佔地面積 約72,674.22平方米之地塊。 誠如 貴公司告知，概無發 展計劃可獲提供。 該物業已獲授土地使用權， 作住宅用途之年期為70年、 作零售及商業用途之年期 為40年以及作城市道路用 途之年期為50年。	該物業目前空置。	人民幣 706,000,000元 (人民幣 柒億零陸佰 萬元正) (貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 423,600,000元)

附註：

- 根據營業執照統一社會信用代碼第91440400MA548UX48J號，貴公司擁有60%權益之附屬公司珠海平沙九洲開發有限公司註冊成立，經營期限由二零一九年十二月三十一日起計，無固定屆滿日期。
- 根據珠海市自然資源局(「甲方」)與珠海平沙九洲開發有限公司於二零二零年一月七日訂立之《土地使用權出讓合約的修改合約》第4404002019B00879號，甲方同意向珠海平沙九洲開發有限公司出讓一幅地塊之土地使用權。上述合約包括(其中包括)以下主要條件：
 - 地址：珠海市平沙鎮升平大道南側、慶平路北側
 - 佔地面積：72,674.22平方米
 - 用途：住宅／零售及商業／城市道路
 - 土地使用年期：70年，作住宅用途
40年，作零售及商業用途
50年，作城市道路用途
 - 容積率：1.99
 - 總建築面積：145,023.45平方米
 - 建築契約：建築工程應於二零二一年二月四日之前動工，建築工程應於二零二四年二月四日之前竣工
 - 土地出讓金：人民幣706,000,000元
- 根據日期為二零二零年三月三日之建設用地規劃許可證第440404202000009號，該物業已獲准發展。

4. 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 附註1所述各業主已合法取得該物業之土地使用權，並為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業無抵押及產權負擔；及
 - (iii) 該物業可以其他方式合法轉讓或處理。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則之規定而向要約股東提供有關要約、要約人及本集團之資料。

要約人及珠海九洲控股各董事願就本綜合文件所載資料(不包括有關本集團或賣方之資料)之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內表達之意見(不包括董事所表達之意見)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 市價

下表列示股份於(i)有關期間內各個曆月的最後交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股股份 收市價 港元
二零一九年	
七月三十一日	0.82
八月三十日	0.82
九月三十日	0.91
十月三十一日	0.98
十一月二十九日	1.09
十二月三十一日	1.20
二零二零年	
一月二十日(最後交易日)	1.20
一月三十一日	1.20
二月二十八日	1.19
三月三十一日	1.20
四月十四日(最後實際可行日期)	1.21

附註：股份曾於二零二零年一月二十一日暫停買賣，以待刊發聯合公告。

最高及最低股價

於有關期間，

- (a) 股份在聯交所所報的最高收市價為於二零一九年十二月十六日的每股1.32港元；及
- (b) 股份在聯交所所報的最低收市價為於二零一九年八月五日、二零一九年八月六日及二零一九年八月七日的每股0.76港元。

3. 要約人的權益披露

於最後實際可行日期，一致行動集團所持有、擁有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)權益之詳情如下：

股東姓名／名稱	身份	所持股份／ 擁有權益 股份數目	佔已發行 股份總數 概約百分比 (附註5)
要約人(附註1)	實益擁有人	480,393,909	33.65%
珠海九洲控股 (附註1)	實益擁有人及 受控法團權益	715,593,909	50.12%
珠海市國資委(附註1)	受控法團權益	715,593,909	50.12%
黃先生(附註2)	實益擁有人	720,000	0.05%
金先生(附註3)	實益擁有人	1,742,000	0.12%
葉先生(附註4)	實益擁有人	700,000	0.05%

附註：

1. 235,200,000股股份由珠海九洲控股實益持有，而480,393,909股股份由要約人持有，要約人乃珠海九洲控股之全資附屬公司，而後者則由珠海市國資委全資擁有。
2. 本公司執行董事、本公司董事會主席、珠海九洲控股之前董事兼珠海市國資委其中一家附屬公司之董事黃先生實益擁有720,000股股份權益。
3. 本公司執行董事、本公司行政總裁兼珠海九洲控股之董事金先生實益擁有1,742,000股股份權益。
4. 本公司執行董事兼珠海九洲控股之董事葉先生實益擁有700,000股股份權益。
5. 基於最後實際可行日期已發行1,427,797,174股股份。

4. 其他權益及交易披露

要約人確認，除根據買賣協議收購待售股份及列於下文的以下公開市場交易外，一致行動集團成員於有關期間概無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換為股份的其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)：

交易日期	名稱	購買之 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	佔本公司 已發行 股本總額 概約百分比
二零二零年三月二十七日	要約人	17,454,000	1.210	1.22%
		11,032,000	1.200	0.78%
		4,290,000	1.190	0.30%
		1,290,000	1.180	0.09%

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人所持有480,393,909股股份、珠海九洲控股所持有235,200,000股股份、黃先生所持有720,000股股份、金先生所持有1,742,000股股份及葉先生所持有700,000股股份外，一致行動集團成員概無持有、擁有或控制或可指示本公司任何證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (b) 黃先生、金先生及葉先生各人擬就其本身擁有的實益股份權益接納要約；
- (c) 概無一致行動集團成員接獲有關接納或拒絕要約之任何不可撤銷承諾；

- (d) 概無一致行動集團成員訂立有關本公司證券之發行在外衍生工具；
- (e) 概無有關要約人或本公司股份而可能對要約具有重大影響之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)(按收購守則規則22註釋8所提述)；
- (f) 一致行動集團成員概無參與訂立有關可能會或可能不會援引或尋求援引要約之某項先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (g) 概無一致行動集團成員借入或借出本公司之任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (h) 任何一致行動集團成員與任何董事、近期董事、任何股東或近期股東之間概無訂立任何有關或取決於要約的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (i) 並無協議、安排或諒解可能導致根據要約將予收購的本公司證券轉讓、押記或抵押予任何其他人士；
- (j) 過往並無或將不會向任何董事提供利益以作為離職補償或另行與要約有關之補償(法定補償除外)；
- (k) 除收購待售股份外，(1)任何股東；與(2)(a)任何一致行動集團成員或(b)本公司、其附屬公司或聯屬公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (l) 除待售股份之代價外，一致行動集團成員並無或將不會向賣方或其一致行動人士支付有關買賣待售股份之任何其他代價、補償或利益(不論任何形式)；及
- (m) 除收購待售股份外，一致行動集團成員作為一方與賣方或其一致行動人士作為另一方之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

5. 專家及同意書

以下為本綜合文件載有或提述其向要約人提供函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
安信融資	根據證券及期貨條例可進行第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
安信國際證券	根據證券及期貨條例可進行第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

安信融資及安信國際證券各自已就刊發本綜合文件發出同意書，同意按本綜合文件所載形式及涵義載入其意見、函件／報告及／或引述其名稱及標誌，且迄今並無撤回有關同意書。

6. 其他事項

- (a) 要約人為Longway Services Group Limited，為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司及珠海九洲控股之直接全資附屬公司，而後者則由珠海市國資委全資擁有。

一致行動集團主要成員為要約人、珠海九洲控股、珠海市國資委、黃先生、金先生及葉先生。

- (b) 要約人的註冊辦事處為Portcullis Chambers, 4th Floor, Ellen Skelton Building, 3076 Sir Francis Drake Highway, Road Town, Tortola, BVI, VG1110。

- (c) 要約人的聯絡地址為中國廣東省珠海市情侶南路288號九洲控股。

- (d) 要約人的董事為蔡素蘭女士、康曉丹先生及陳曉奇先生。

- (e) 珠海九洲控股的註冊辦事處為中國廣東省珠海市吉大九洲港。

- (f) 珠海九洲控股的聯絡地址為中國廣東省珠海市情侶南路288號九洲控股。

- (g) 珠海九洲控股之董事為曾建平先生、金先生、葉先生、李桂波先生、鄒超勇先生、黃建斌先生及王先東先生。

- (h) 珠海市國資委之登記地址為中國廣東省珠海市香洲區梅華東路362號。
- (i) 黃先生之聯絡地址為中國廣東省珠海市香洲區梅華東路338號。
- (j) 金先生及葉先生之聯絡地址為中國廣東省珠海市情侶南路288號九洲控股。
- (k) 安信國際證券及安信融資各自的註冊辦事處及聯絡地址均為香港中環交易廣場一期39樓。
- (l) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，一概以英文版本為準。

7. 備查文件

下列文件可於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；(ii)本公司網站(www.0908.hk)；及(iii)本綜合文件日期直至截止日期(包括該日)止正常營業時間上午九時正至下午五時正(不包括星期六、星期日及香港法定公眾假期)在本公司主要營業地點(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室)查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 安信融資函件，其全文載於本綜合文件第7至16頁；及
- (c) 本附錄「5. 專家及同意書」一節所述同意書。

1. 責任聲明

各董事願就本綜合文件所載資料(有關一致行動集團、一致行動集團成員董事、彼等的聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士之資料除外)之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，本綜合文件所發表之意見(要約人及珠海九洲控股董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內任何陳述產生誤導。

2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本載列如下：

法定：	港元
4,000,000,000股每股面值0.10港元的股份	400,000,000.00
已發行及繳足：	
1,427,797,174股每股面值0.10港元的股份	142,779,717.40

目前所有已發行股份各自在所有方面享有同等權益，包括(具體而言)有關股本、股息及表決之權利。

於最後實際可行日期，本公司概無任何尚未行使之購股權、衍生工具、認股權證或其他影響股份之轉換權。

於二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期經審核財務報表之結算日)，已發行股份數目為1,427,797,174股。自該日起直至最後實際可行日期，並無發行任何股份。

3. 市價

下表顯示股份於(i)有關期間內各個曆月的最後交易日；(ii)最後交易日(即二零二零年一月二十日)；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零一九年	
七月三十一日	0.82
八月三十日	0.82
九月三十日	0.91
十月三十一日	0.98
十一月二十九日	1.09
十二月三十一日	1.20
二零二零年	
一月二十日(最後交易日)	1.20
一月三十一日	1.20
二月二十八日	1.19
三月三十一日	1.20
四月十四日(最後實際可行日期)	1.21

於有關期間，

- (i) 股份在聯交所所報的最高收市價為於二零一九年十二月十六日的每股1.32港元；及
- (ii) 股份在聯交所所報的最低收市價為於二零一九年八月五日、二零一九年八月六日及二零一九年八月七日的每股0.76港元。

4. 權益披露

- (a) **董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之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，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益(包

括根據證券及期貨條例相關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述的登記冊之權益；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益；或(iv)根據收購守則須予以披露之權益如下：

董事姓名	身份	股份數目 (好倉)	佔於最後實際 可行日期權益 概約百分比 (附註2)
黃鑫先生	實益擁有人	720,000	0.05%
金濤先生	實益擁有人	1,742,000	0.12%
葉玉宏先生	實益擁有人	700,000	0.05%
郭海慶先生(附註1)	實益擁有人及 受控法團權益	245,170,000	17.17%
朱幼麟先生	實益擁有人	2,700,000	0.19%
何振林先生	實益擁有人	250,000	0.02%

附註：

1. 郭海慶先生持有之245,170,000股本公司股份中，29,780,000股股份乃透過彼全資擁有之附屬公司Surpassing Investment Limited持有。
2. 基於最後實際可行日期已發行1,427,797,174股股份。

(b) 主要股東於本公司之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，根據本公司按證券及期貨條例第336條置存之登記冊及據董事所知，於本公司股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2與第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司5%或以上已發行具表決權股份權益，或該等股本所涉及的任何購股權權益的人士或實體如下：

主要股東名稱	身份	股份數目(好倉)	佔於最後實際 可行日期權益 概約百分比 (附註2)
要約人(附註1)	實益擁有人	480,393,909	33.65%
珠海九洲控股(附註1)	實益擁有人及受控 法團權益	715,593,909	50.12%
珠海市國資委(附註1)	受控法團權益	715,593,909	50.12%

附註：

- 235,200,000股股份由珠海九洲控股實益持有，而480,393,909股股份由要約人持有，要約人乃珠海九洲控股之全資附屬公司，而後者則由珠海市國資委全資擁有。
- 基於最後實際可行日期已發行1,427,797,174股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司概不知悉於股份及相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊中的任何權益或淡倉。

5. 證券交易

- (a) 於最後實際可行日期，本公司並無於要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益，且於有關期間並無買賣要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (b) 除「4. 權益披露-(a)董事及行政總裁於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉」一段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有權益。除賣方根據買賣協議向要約人出售待售股份及下文所披露郭海慶先生買賣股份外，概無董事於有關期間買賣本公司或要約人的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

轉讓日期	有關		購買	每股股份轉讓價(港元)		
	公司名稱	董事姓名	(出售)之 股份數目	平均	最低	最高
二零一九年十二月五日	本公司	郭海慶	60,000,000	1.15	不適用	1.15
二零一九年十二月三十日	本公司	郭海慶	(18,000,000) (場外)	1.22	不適用	不適用

- (c) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或其附屬公司之養老基金或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(5)類推定與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」釋義第(2)類屬本公司聯繫人之人士概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)，或於有關期間買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (d) 於最後實際可行日期，任何人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」釋義第(1)、(2)、(3)及(5)類推定與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則「聯繫人」釋義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士概無訂立收購守則規則22註釋8所述任何類別的安排。

- (e) 於最後實際可行日期，本公司並無任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連之基金經理按酌情基準管理，且彼等於有關期間並無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (f) 黃先生(於720,000股股份中擁有權益)、金先生(於1,742,000股股份中擁有權益)、葉先生(於700,000股股份中擁有權益)、朱幼麟先生(於2,700,000股股份中擁有權益)及何振林先生(於250,000股股份中擁有權益)各自有意就本身於所有該等股份之實益權益接納要約；而郭海慶先生(於245,170,000股股份中擁有權益)有意就本身於所有該等股份之實益權益拒絕要約。除披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於須進行要約的任何股份中擁有任何實益權益。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無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)。

6. 影響及有關董事之安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無已或將給予任何董事任何利益以補償其離職或其他與要約有關之損失。
- (b) 於最後實際可行日期，任何董事並無與任何其他人士訂立有條件或取決於要約結果或與要約有關之其他事項的協議或安排。
- (c) 除本公司非執行董事拿督威拉林福源為與要約人訂立買賣協議之賣方之董事外，於最後實際可行日期，要約人並未訂立任何本公司董事於其中擁有重大個人權益的任何重大合約。

7. 董事服務合約

概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司達成任何生效且符合以下描述的服務合約：

- (a) 在要約期開始前六個月內訂立或修訂者(包括持續及固定年期合約)；
- (b) 具有十二個月或以上通知期的持續合約；或

(c) 有效期為十二個月以上(無論通知期長短)的固定年期合約。

於最後實際可行日期，概無董事已與本公司訂立不可由本公司於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約或相關未屆滿服務合約。

8. 重大合約

本集團成員公司於二零二零年一月二十一日(即要約期開始日期)前兩年當日起直至最後實際可行日期概無訂立重大合約(並非由本集團成員公司於所進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約)。

9. 訴訟

誠如本公司日期分別為二零零八年九月十日、二零零九年七月二十日、二零一二年六月二十一日、二零一三年十月二日及二零一四年一月二十四日之公告以及本公司二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年之年報所披露，本集團於二零零八年八月與一名可能賣方(「有關賣方」，本公司之獨立第三方)就可能收購一間公司(「有關公司」)80%已發行股本訂立意向書(「意向書」，經修訂及補充)。有關公司當時擁有一間於中國成立之外商獨資企業。根據意向書，本公司向有關賣方支付誠意金(「誠意金」)人民幣26,000,000元。有關誠意金之退款以(其中包括)有關賣方就有關公司若干股份給予之若干質押(「二零零八年股份抵押」)及由有關賣方擁有及控制之公司所簽立貸款轉讓作為抵押，兩者均以本公司為受益人。

在對有關公司進行詳細盡職審查後，本公司無法與有關賣方就建議收購之條款達成協議，故本公司決定不會落實進行建議收購，而意向書亦因而終止。然而，有關賣方拒絕向本公司退回誠意金。因此，本公司就誠意金退款對有關賣方提起法律訴訟。就此，本公司亦已根據二零零八年股份抵押委任接管人(「接管人」)。

該案件已於二零一二年五月在香港高等法院原訟法庭進行審訊。判決(「原訟法庭之判決」)於二零一二年六月七日作出宣讀，而原訟法庭之判決書面理由於二零一二年六月十九日頒下。原訟法庭之判決為本公司獲判勝訴。

於二零一二年六月，有關賣方及關連人士(「上訴人」)已申請就原訟法庭之判決提出上訴。上訴於二零一三年九月十日在上訴法庭舉行聆訊，並於二零一三年九月二十七日頒下判決(「上訴法庭之判決」)。除頒令本公司獲付30,000,000港元(而非人民幣26,000,000元等值之港元)連同按香港銀行最優惠借貸利率計算由二零零九年五月二十七日至二零一二年六月七日期間之利息，以取替原訟法庭之判決頒令外，上訴被駁回且本公司毋須支付法律費用，原訟法庭之判決則維持不變。

上訴人再無就上訴法庭之判決提出上訴。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司已收取合共約40,800,000港元款項，達成部分上訴法庭之判決，當中包括(1)悉數支付誠意金連同當中利息；及(2)支付部分上訴人須支付予本公司之協定法律費用連同當中利息。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(「二零一四財政年度」)，本公司進一步收取合共約2,200,000港元款項，作為上訴人須支付予本公司之部分協定法律費用連同當中利息。本公司即將評估其根據原訟法庭之判決及上訴法庭之判決針對上訴人提出之損害賠償。根據向其法律顧問取得之法律意見，彼等將按需要與接管人聯絡，並會於適當時繼續確定損害賠償聆訊之評估結果。

本公司獲知會有關賣方已於中國就承擔個人責任之接管人出售間接屬於有關公司之若干資產展開法律訴訟。該等訴訟之判決乃於首次判決時以接管人獲得勝訴，而有關賣方之上訴亦被駁回。

本公司亦獲知會於二零一三年八月，有關公司於香港對接管人展開訴訟，以收回上述出售有關公司資產之損失。

就本公司目前所知悉，本公司並未牽涉為任何該等對接管人所展開訴訟之有關方。然而，本公司不能排除其後可能會牽涉成為任何該等訴訟之有關方。本公司收到接管人就因未能根據二零零八年股份抵押行使其權力而須承擔之若干負債(包括法律費用)而向本公司索取彌償之要求。誠如本公司法律顧問告知，接管人尚未證實其向本公司索取有關彌償之要求為有效，因此，本公司相信目前毋須就有關事項作出撥備。

有關上述事宜之詳情，請參閱本公司日期分別為二零零八年九月十日、二零零九年七月二十日、二零一二年六月二十一日、二零一三年十月二日及二零一四年一月二十四日之公告、本公司二零一一年、二零一二年、二零一三年、二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年之年報及二零一九年業績公告。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，董事亦不知悉本公司或其任何附屬公司有任何尚未了結或可能面臨之重大訴訟或索償。

10. 專家資格及同意書

以下為於本綜合文件提供報告、意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
西證(香港)融資有限公司	一家獲證監會發牌可從事(其中包括)根據證券及期貨條例第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

獨立財務顧問及獨立物業估值師各自已就刊發本綜合文件發出同意書，表示同意按本綜合文件現時刊發之形式及涵義，收錄其函件、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接於本集團任何成員公司中擁有任何股權或擁有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)，亦無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)起已收購或出售或租賃或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。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室。
- (b) 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港銅鑼灣希慎道33號利園一期40樓。
- (c) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件之文本自本綜合文件日期起至要約維持可供接納期間於(i)上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及香港刊憲公眾假期除外)的一般營業時間內在本公司香港主要營業地點(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室)；(ii)證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(www.0908.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的年報及二零一九年業績公告；
- (c) 本綜合文件之文本；
- (d) 本綜合文件第17至23頁所載日期為二零二零年四月十七日的董事會函件；
- (e) 本綜合文件第24至25頁所載日期為二零二零年四月十七日的獨立董事委員會致要約股東函件；
- (f) 本綜合文件第26至47頁所載日期為二零二零年四月十七日的獨立財務顧問致獨立董事委員會函件；
- (g) 獨立物業估值師就本集團所持有物業編製日期為二零二零年四月十七日之完整物業估值報告，其概要載於本綜合文件附錄三；及
- (h) 本附錄「10. 專家資格及同意書」一段所述同意書。