

此計劃文件乃要件 請即處理

閣下如對該建議、本計劃文件及／或隨附代表委任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，應立即將本計劃文件及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之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、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本計劃文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本計劃文件及隨附代表委任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的任何損失承擔任何責任。

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

(1) 根據公司法第99條由

LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED

以協議安排方式將珠海控股投資集團有限公司

私有化之建議；

及

(2) 建議撤銷珠海控股投資集團有限公司上市地位

之計劃文件

要約人之財務顧問



獨立財務顧問



除文義另有所指外，本計劃文件(包括本封面)使用的詞彙具有本計劃文件第一部分所載之涵義。

董事會函件載於本計劃文件第四部分。獨立董事委員會函件載於本計劃文件第五部分。獨立財務顧問函件載於本計劃文件第六部分，當中載有其向獨立董事委員會提供的意見。有關該建議的說明函件載於本計劃文件第七部分。

法院會議及股東特別大會分別訂於二零二一年五月十八日(星期二)中午十二時正及中午十二時三十分(或就股東特別大會而言，於緊隨法院會議結束或續會後)假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行，召開有關會議的通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會，謹此促請閣下分別按照有關表格印列的指示，填寫及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並盡快惟無論如何在不遲於本計劃文件的第二部分所載的相關日期及時間，將表格送達股份過戶登記處，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。就股東特別大會的白色代表委任表格而言，如未有如此送達，則將視為無效。就法院會議的粉紅色代表委任表格而言，如未有如此送達，亦可於法院會議上交予法院會議主席，主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該表格。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關大會或其續會並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將依法撤回。

本計劃文件由Longway Services Group Limited及珠海控股投資集團有限公司聯合刊發。

本計劃文件及隨附代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

二零二一年四月二十一日

## 對海外股東之通知

向並非香港居民之或登記地址位於香港以外地區之計劃股東提出及實施該建議，可能受彼等居住之相關司法管轄區之適用法律及法規影響。身為香港以外司法管轄區之公民、居民或國民之海外股東，應自行遵守其本身司法管轄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。有意接納該建議之海外股東有責任自行完全遵守相關司法管轄區有關接納該建議之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意或辦理其他必要手續及支付有關海外股東就有關司法管轄區應付之任何轉讓或其他稅項)。

計劃股東如對接納該建議之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。要約人、與要約人一致行動之人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人或參與該建議之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕該建議而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

詳情請參閱本計劃文件第七部分所載之「17. 海外股東」一節。

## 有關前瞻性陳述之警示附註

本計劃文件所載之本集團的營運表現及業績僅屬歷史性質，且過往表現並非本集團未來業績的保證。本計劃文件可能載有前瞻性陳述及意見，當中涉及風險及不明朗因素。實際結果可能與該等前瞻性陳述及意見中論述的預期表現有重大差異，閣下不應對該等前瞻性陳述及意見加以過分倚賴。受適用法例、規則及規例的規定(包括收購守則)所限，要約人、與要約人一致行動之人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問、彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人或參與該建議的任何其他人士，概不承擔更正或更新本計劃文件所載的前瞻性陳述或意見的任何責任。

## 法院會議及股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情，本公司將於法院會議及股東特別大會上採取以下預防措施，以保護出席的股東、員工及利益相關者免受感染的風險，該等措施包括但不限於：

- 每名股東、受委代表或其他出席者於會場的每個入口處必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將不得進入會場，但可於會場入口處向監票員以提交投票紙的方式投票；
- 每名出席的股東、受委代表或其他出席者於法院會議及股東特別大會期間須始終正確佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離；
- 法院會議及／或股東特別大會將不會供應茶點；及
- 每名出席者可被查詢其是否：(a)於緊接法院會議及／股東特別大會(視情況而定)前的過去14天內曾到訪香港以外地區；以及(b)正接受香港政府規定的任何檢疫隔離。任何人士於上述問題的回應為確定，可被拒絕進入會場，或被要求離開會場，但可於會場入口處向監票員以提交投票紙的方式投票。

任何不遵守預防措施或受香港政府規定檢疫隔離的人士可被拒絕進入會場。鑒於該規例及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席法院會議及股東特別大會的股東人數設有上限。而出席股東(或彼等的受委代表)將按先到先得的方式進入會場。

本公司提醒所有股東，彼等可委任相關會議之主席為其代表，於法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)上行使彼等的投票權，以就法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)之相關決議案進行投票，代替親身出席法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)。就行使彼等權利而言，股東並非必須親身出席。填妥並交回法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)的代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席法院會議及／或股東特別大會(視情況而定)或其續會，並於會上投票。

本公司將密切留意及確認香港政府已推出或將推出的規例及措施，如有需要，本公司將就法院會議及／或股東特別大會上將採取的預防措施的最新情況作出進一步公佈。

# 目 錄

	頁數
重要通知.....	i
法院會議及股東特別大會的預防措施.....	ii
第一部分 – 釋義.....	1
第二部分 – 應採取的行動.....	8
第三部分 – 預期時間表.....	12
第四部分 – 董事會函件.....	15
第五部分 – 獨立董事委員會函件.....	25
第六部分 – 獨立財務顧問函件.....	27
第七部分 – 說明函件.....	62
附錄一 – 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 – 物業估值報告.....	II-1
附錄三 – 要約人之一般資料.....	III-1
附錄四 – 本集團之一般資料.....	IV-1
附錄五 – 備查文件.....	V-1
附錄六 – 協議安排.....	VI-1
附錄七 – 法院會議通告.....	VII-1
附錄八 – 股東特別大會通告.....	VIII-1

於本計劃文件內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「適用法律」	指	就任何人而言，指適用於該人的任何職權部門的任何法律、規則、法規、指引、指令、條約、判決、法令、命令或通知
「批准」	指	任何職權部門或任何第三方要求的牌照、批准、許可、同意、准許、認可及登記
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「職權部門」	指	任何相關政府、行政或監管機構，或者法院、審裁法庭、仲裁員或政府機關或機構或者部門(包括任何相關證券交易所)，不論是否屬超國家、國家、地區或當地
「實益擁有人」	指	其股份登記於登記擁有人名下的任何股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「註銷價」	指	每股計劃股份3.06港元的註銷價
「中央結算系統」	指	香港結算所設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統參與者」	指	獲准以直接結算參與者、全面結算參與者、託管商參與者或投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統的人士，其可為個人或聯名個人或法團
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂

「本公司」	指	珠海控股投資集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：908)
「一致行動集團」	指	要約人及其一致行動人士(包括珠海九洲控股)
「條件」	指	本計劃文件第七部分「4.該建議及該計劃的條件」一節中載列的該建議的條件
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就認許該計劃而進行的呈請聆訊
「法院會議」	指	按照法院指示將召開的計劃股東會議，會上將就該計劃(不論是否修訂)進行表決，或該會議的任何續會，該會議將於二零二一年五月十八日(星期二)中午十二時正在香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行，有關通告載於本計劃文件附錄七
「COVID-19」	指	新型冠狀病毒(COVID-19)，一種被認定為導致呼吸系統疾病爆發的冠狀病毒，於二零一九年十一月被首次呈報
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	該計劃根據公司法第99條向公司註冊處處長交付法院適當地批准該計劃之頒令之正式文本以作登記之日，屆時該計劃即告生效
「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)受規管活動的持牌法團，就該建議擔任要約人的財務顧問

「執行人員」	指	證監會不時的企業融資部執行董事或執行董事的任何授權代表
「說明函件」	指	本計劃文件第七部分所載且遵照公司法第100條刊發的說明函件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生組成的本公司獨立董事委員會，已由董事會根據收購守則成立
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司，為一間根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的公司，且就該建議是否公平合理及如何就該計劃表決擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，該等人士可以是個人或聯合個人或法團
「聯合公告」	指	要約人及本公司於二零二一年一月二十二日所刊發有關(其中包括)該建議及建議撤銷本公司上市地位的聯合公告
「最後交易日」	指	二零二一年一月十五日，即緊接為待刊發聯合公告而短暫停止股份買賣當日前於聯交所買賣的最後交易日

「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十九日，即本計劃文件寄發前為確定本計劃文件中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
「最後截止日期」	指	二零二一年九月十五日(或待安信融資批准後要約人與本公司可能協定或(倘適用)法院可能指示並(在各情況下)獲執行人員批准的任何其他日期)
「會議記錄日期」	指	二零二一年五月十八日或將向股東公佈的其他日期，即為確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「要約期間」	指	具有收購守則所賦予之涵義，即二零二一年一月二十二日(即聯合公告日期)起至下列時間止之期間(以最後者為準)：(1)該建議失效當日；(2)作出撤銷該建議公告之日；及(3)生效日期
「要約人」	指	Longway Services Group Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，乃珠海九洲控股的直接全資附屬公司以及一致行動集團的成員
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港以外地區的計劃股東
「中國」	指	中華人民共和國(就本計劃文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「先決條件」	指	聯合公告所述提出該建議的先決條件



「該建議」	指	根據本計劃文件所述的條款並以其所載的條件為前提，要約人以該計劃方式將本公司私有化的建議
「登記擁有人」	指	以股份的持有人身份而名列於本公司股東名冊上的任何人士(包括但不限於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或第三方)
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該規例」	指	香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及/或修改)
「有關期間」	指	自二零二零年七月二十二日(即要約期間開始日期二零二一年一月二十二日前滿六個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該計劃」	指	根據公司法第99條本公司與計劃股東之間涉及註銷全部計劃股份之建議協議安排(連同或受限於法院可予批准或施加的任何修訂或添加或條件)
「計劃文件」	指	要約人及本公司向全體股東刊發的本綜合計劃文件，載有(其中包括)該建議的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二一年六月十五日或將向股東公佈的有關其他日期，即為釐定計劃股東享有該計劃項下權利的資格之記錄日期
「計劃股份」	指	所有已發行股份，已由一致行動集團擁有的股份除外

「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份的登記持有人
「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
「股東特別大會」	指	為通過有關(其中包括)註銷計劃股份的特別決議案及發行新股份的普通決議案的所有必要決議案而將召開的本公司股東特別大會或其任何續會，該會議將於二零二一年五月十八日(星期二)中午十二時三十分(或緊隨法院會議結束或續會後)在香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行，有關通告載於本計劃文件附錄八
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份過戶登記處」	指	本公司香港股份過戶登記處分處卓佳登捷時有限公司
「股東」	指	股份持有人
「印花稅條例」	指	印花稅條例(香港法例第117章)，經不時修訂、補充及/或修改
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈的香港公司收購及合併守則
「珠海國資委」	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，於中國成立的有限責任國有企業，為一致行動集團的成員及要約人的唯一股東
「二零二零年業績公告」	指	本公司日期為二零二一年三月二十九日的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績公告
「%」	指	百分比

本計劃文件載有重要資料。促請閣下細閱整份計劃文件，包括本計劃文件附錄所載的其他資料。此外，務請注意本計劃文件第五部分所載的獨立董事委員會函件及本計劃文件第六部分所載的獨立財務顧問函件，內容有關其就該建議各自提供的推薦建議。閣下就該建議採取任何行動前務請細閱該等推薦建議函件。

## 1. 股東應採取的行動

為釐定計劃股份持有人出席計劃法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將由二零二一年五月十三日(星期四)至二零二一年五月十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格於法院會議及股東特別大會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年五月十二日(星期三)下午四時三十分前送達股份過戶登記處，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。

隨寄發予股東的本計劃文件隨附法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格。

無論閣下能否親身出席法院會議及／或股東特別大會(或其任何續會)，謹此促請閣下分別按照有關表格印列的相關指示，填妥及簽署隨附有關法院會議的粉紅色代表委任表格及隨附有關股東特別大會的白色代表委任表格，並將表格遞交股份過戶登記處，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。

法院會議適用的粉紅色代表委任表格須在不遲於二零二一年五月十六日(星期日)中午十二時正遞交，即不遲於指定舉行法院會議或其任何續會的時間前48小時遞交方為有效。粉紅色代表委任表格如未有如此遞交，亦可於法院會議上交予法院會議主席，主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該表格。股東特別大會適用的白色代表委任表格必須在不遲於二零二一年五月十六日(星期日)中午十二時三十分遞交，即不遲於指定舉行股東特別大會或其任何續會的時間前48小時遞交，如未能準時遞交，代表委任表格將會作廢。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會適用之代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。在此情況下，有關代表委任表格將依法撤回。

即使閣下不委任受委代表亦不出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票，閣下仍將受法院會議及／或股東特別大會之結果所約束。因此，謹此促請閣下親身或委派受委任代表出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票。

根據收購守則及上市規則的規定，法院會議及股東特別大會將以投票方式進行表決。

要約人及本公司將於二零二一年五月十八日(星期二)不遲於下午七時正就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告。倘所有所需的決議案在該等會議上獲通過，則本公司將根據收購守則及上市規則的規定就(其中包括)法院聆訊結果、生效日期及股份在聯交所撤銷上市的日期，另行刊發公告。

## 2. 股份寄存於中央結算系統的實益擁有人應採取的行動

倘閣下為實益擁有人而彼之股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下，則除非閣下獲批准以投資者戶口持有人的身份參與中央結算系統，否則閣下應：

- (i) 聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士(其為中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於中央結算系統參與者)，以向該等人士發出投票指示；或
- (ii) 於會議記錄日期前，安排自中央結算系統提取該等股份的部分或全部，並過戶至閣下名下(倘閣下有意(親身或委派受委任代表)出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票)。

就登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的股份進行的投票程序而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須符合不時生效的「投資者戶口操作簡介」、「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」。

## 3. 股份由非香港中央結算(代理人)有限公司的登記擁有人持有的實益擁有人應採取的行動

本公司概不承認以信託形式持有任何股份的任何人士。

倘閣下為股份登記於代名人、受託人、存管處或任何其他獲授權託管人或

第三方(香港中央結算(代理人)有限公司除外)名下的實益擁有人，則閣下應聯絡該登記擁有人，以就閣下實益擁有的股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票，向該登記擁有人發出指示及／或與其作出安排。

倘閣下為有意親身出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票的實益擁有人，則閣下應：

- (i) 直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，使閣下能出席法院會議及／或股東特別大會並於會上投票，以及(就此目的)使登記擁有人可委任閣下為其受委任代表；或
- (ii) 於會議記錄日期前，安排將登記於登記擁有人名下的部分或全部股份過戶至閣下名下(倘閣下有意(親身或委派受委任代表)出席法院會議及／或股東特別大會及於會上投票)。

登記擁有人委任代表出席法院會議及／或股東特別大會須根據本公司組織章程細則內的全部有關條文。

登記擁有人如欲委派代表，須填妥及簽署有關代表委任表格，並根據本計劃文件內所詳述的方式及不遲於遞交有關代表委任表格的最後期限交回該等表格。

填妥及交回法院會議及／或股東特別大會的代表委任表格後，登記擁有人依願仍可親自出席有關會議或其任何續會並於會上投票，而於有關情況下，則相關代表委任表格將依法被撤回。

向登記擁有人發出的指示及／或與登記擁有人作出的安排應於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時間前發出或作出，讓登記擁有人有足夠時間準確填寫其代表委任表格，並於限期前將表格交回。倘若任何登記擁有人要求任何實益擁有人於遞交法院會議及／或股東特別大會適用的代表委任表格的相關最後時間前的特定日期或時間作出指示或安排，則任何有關實益擁有人應符合該登記擁有人提出的要求。

#### 4. 行使閣下的表決權

如閣下為股東或本身的股份由登記擁有人(包括香港中央結算(代理人)有限公司)持有的實益擁有人，則促請閣下行使閣下的表決權(就股東而言)，或向相關登記擁有人發出指示(就實益擁有人而言)，以親身或委派受委任代表於法

院會議及／或股東特別大會上投票。如閣下於股份借出該計劃中持有任何股份，則務請閣下收回任何已借出但未歸還的股份，以避免市場參與者使用借入的股份投票。

如閣下為股份寄存於中央結算系統的實益擁有人，則謹此促請閣下自中央結算系統提取閣下至少部分的股份並成為該等股份的登記持有人，並親身或委派受委任代表於法院會議及／或股東特別大會上行使閣下的表決權。閣下應在遞交過戶文件將股份轉入閣下名下以符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票的最後期限前預先聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他有關人士以告知詳細程序，使有關經紀、託管人、代名人或其他有關人士有充裕時間從中央結算系統提取及以閣下的名義登記股份。

就閣下為實益擁有人而仍寄存於中央結算系統的任何股份而言，務請閣下立即聯絡閣下的經紀、託管人、代名人或其他相關人士，以就該等股份於法院會議及／或股東特別大會上應如何投票發出投票指示。

就根據公司法第99條釐定該計劃於法院會議上是否獲本公司大多數股東通過而言，只有於會議記錄日期以自身名義於本公司股東名冊上登記其計劃股份之計劃股東方會被釐定為本公司股東。根據法院的指示，香港中央結算(代理人)有限公司將被釐定為一名計劃股東，並可根據其接獲之大多數投票指示投票贊成或反對該計劃。贊成該計劃之票數及指示其投贊成票之中央結算系統參與者之數目，以及反對該計劃之票數及指示其投反對票之中央結算系統參與者之數目，將向法院披露，並可能成為法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。倘實益擁有人希望獨立表決，或就根據公司法第99條釐定該計劃於法院會議上是否獲本公司大多數股東通過而言計入法定人數，應於會議記錄日期前作出安排，以自身名義登記為本公司股東。

如閣下為代表實益擁有人持有股份的登記擁有人，則閣下應告知相關實益擁有人行使其表決權的重要性，以及實益擁有人如欲將其部分或全部股份個別計入在人數驗證中，應考慮將其股份轉入其名下。

下文載列之預期時間表僅作指示用途，或會有變。倘以下時間表有任何變動，將於適當時候另行發表公告。

事件	時間及日期
本計劃文件的寄發日期.....	二零二一年四月二十一日(星期三)
遞交股份的股份過戶文件以符合 享有出席法院會議及股東特別大會 並於會上投票之資格的最後時間.....	二零二一年五月十二日(星期三) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以 釐定計劃股東出席法院會議並於 會上投票之資格及出席股東特別大會 並於會上投票之資格(附註1).....	二零二一年五月十三日(星期四)至 二零二一年五月十八日(星期二) (包括首尾兩天)
遞交法院會議適用的粉紅色代表委任表格的 最後時間(附註2).....	二零二一年五月十六日(星期日) 中午十二時正 (或交予法院會議主席)
遞交股東特別大會適用的白色代表委任表格的 最後時間(附註2).....	二零二一年五月十六日(星期日) 中午十二時三十分
會議記錄日期.....	二零二一年五月十八日(星期二)
法院會議(附註3及4).....	二零二一年五月十八日(星期二) 中午十二時正
股東特別大會(附註3及4).....	二零二一年五月十八日(星期二) 中午十二時三十分 (或緊隨法院會議結束或續會後)
於聯交所網站及本公司網站刊發 有關法院會議及股東特別大會 結果的公告.....	不遲於二零二一年五月十八日(星期二) 下午七時正
預期股份在聯交所買賣的最後日期.....	二零二一年五月二十日(星期四)



遞交股份的股份過戶文件以符合資格享有該計劃項下註銷價權利的最後時間 .....	二零二一年五月三十一日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理本公司股份過戶登記手續以釐定該計劃項下的計劃股東權利(附註5).....	自二零二一年六月一日(星期二)起
法院聆訊.....	二零二一年六月八日(星期二) (百慕達時間)
於聯交所網站及本公司網站刊發有關(1)法院聆訊結果的公告；(2)預期生效日期；及(3)撤銷股份於聯交所上市地位的預期日期.....	不遲於二零二一年六月九日(星期三) 上午八時三十分
計劃記錄日期 .....	二零二一年六月十五日(星期二)
生效日期(附註6).....	二零二一年六月十五日(星期二) (百慕達時間)
於聯交所網站及本公司網站刊發有關(1)生效日期；及(2)撤銷股份於聯交所的上市地位的公告.....	不遲於二零二一年六月十六日(星期三) 上午八時三十分
撤銷股份於聯交所的上市地位.....	二零二一年六月十八日(星期五) 上午九時正
向計劃股東寄發支付註銷價的支票的最後日期(附註7) .....	二零二一年六月二十四日(星期四) 或之前

股東應注意，以上時間表所列的日期及時間或會更改。倘若以上時間表出現任何更改，將會另行刊發公告。

於本計劃文件內，所有對日期及時間的提述均指香港日期及時間，惟對法院聆訊的預期日期及生效日期的提述除外，其為百慕達的相關日期及時間。於最後實際可行日期，百慕達時間(夏令時間)較香港時間晚11個小時，僅供參考。

附註：

1. 本公司股份過戶登記手續將於該期間內暫停辦理，以釐定計劃股東出席法院會議並於會上投票之資格，以及股東出席股東特別大會並於會上投票之資格。為免生疑問，此暫停辦理股份過戶登記手續期間並非旨在釐定符合資格享有該計劃項下註銷價權利的計劃股東。
2. 法院會議適用的粉紅色代表委任表格及股東特別大會適用的白色代表委任表格分別應按照其上印列的指示填寫及簽署，並應盡快惟無論如何在不遲於上述相關日期及時間送達股份過戶登記處，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。就法院會議適用的粉紅色代表委任表格而言，如未有如此送達，其亦可於法院會議上交予法院會議主席，主席具有絕對酌情權，可決定是否接納該表格。就股東特別大會適用的白色代表委任表格而言，如未有如此送達，則將視為無效。填妥及交回法院會議及／或股東特別大會之代表委任表格後，計劃股東或股東(視情況而定)仍可依願親身出席有關大會或其續會並於會上投票。在此情況下，相關代表委任表格將被視為依法撤回。
3. 倘若黑色暴雨警告信號或八號或更高熱帶氣旋警告信號或超強颱風後極端情況於二零二一年五月十八日(星期二)上午十時正或之後生效，則法院會議及股東特別大會將予自動延期至下一個營業日(上午十時正至中午十二時正並無黑色暴雨警告信號或八號或更高熱帶氣旋警告信號或超強颱風後極端情況)，而於有關情況下，法院會議及股東特別大會分別將於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室於該營業日的中午十二時正及中午十二時三十分舉行。倘若三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號懸掛或生效，法院會議及股東特別大會將如期舉行。  
  
在惡劣天氣下，股東應因其本身之情況，自行決定是否出席法院會議及股東特別大會，如選擇出席，則務請小心注意安全。
4. 法院會議及股東特別大會訂於上文所列明的日期及時間假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行。法院會議及股東特別大會的通告載於本計劃文件附錄七及八。
5. 本公司股份過戶登記手續將自二零二一年六月一日(星期二)起暫停辦理，以釐定符合資格享有該計劃項下註銷價權利的計劃股東。
6. 該計劃將待所有條件已達成或獲豁免(如適用)後生效。股東將透過公告得悉該計劃生效的確實日期。撤銷股份的上市地位將於該計劃的生效日期後發生，並預期股份的上市地位將於二零二一年六月十八日(星期五)上午九時正被撤銷。所有條件將須於最後期限(或要約人及本公司可能協定之較後日期(視乎安信融資批准而定)，或(在適用情況下)根據法院可能指示的較後日期，及於所有情況下，須經執行人員批准之較後日期)或之前已達成或獲豁免(如適用)，否則該建議及該計劃將告失效。
7. 向計劃股東支付註銷價的支票將於生效日期後七(7)個營業日內以普通郵遞方式，以預付郵資的信封寄往於計劃記錄日期股東名冊上有權收取的人士的地址，如為聯名持有人，則寄往於計劃記錄日期股東名冊上就股東名冊內有關聯名持股排名首位的聯名持有人的地址。

**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：**

曾建平先生  
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：**

鄒超勇先生

**總辦事處及香港主要營業地點**

香港  
上環

**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

干諾道中168-200號  
信德中心  
西座37樓  
3709-10室

敬啟者：

- (1) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條由  
**LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED**  
以協議安排方式將珠海控股投資集團有限公司私有化  
之建議；  
及  
(2) 建議撤銷珠海控股投資集團有限公司上市地位

**1. 緒言**

茲提述(i)聯合公告；及(ii)要約人與本公司所發佈日期為二零二一年三月二十二日關於達成所有先決條件之聯合公告。

要約人及本公司聯合宣佈，於二零二一年一月十七日，要約人要求董事會(須待先決條件獲達成)向計劃股東提呈關於根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化之該建議。於二零二一年三月十九日，所有先決條件已經達成。

倘該計劃生效：

- (a) 計劃股東所持有之全部計劃股份將以每股計劃股份3.06港元的註銷價予以註銷，註銷價應以現金支付；
- (b) 將會向要約人發行與已註銷計劃股份相對應的新股份，該等新股份將入賬列作繳足，致使一致行動集團將合共持有本公司全部已發行股本(當中要約人將持有約83.53%本公司已發行股本及珠海九洲控股將持有餘下約16.47%本公司已發行股本)；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條將於緊接生效日期後撤銷股份在聯交所的上市地位。

本計劃文件旨在向閣下提供有關該建議及該計劃之進一步資料，以及向閣下發出法院會議及股東特別大會之通告(連同有關之代表委任表格)。謹請閣下垂注：(i)本計劃文件第五部分所載獨立董事委員會函件；(ii)本計劃文件第六部分所載獨立財務顧問函件；(iii)本計劃文件第七部分所載說明函件；及(iv)本計劃文件所載附錄六「協議安排」。

## 2. 該建議之條款

### 該計劃

待本計劃文件第七部分所載說明函件「4. 該建議及該計劃的條件」一節所述條件達成或獲豁免(倘適用)後，該建議將付諸實施，該計劃將生效，對本公司及股東具約束力。根據該建議，倘該計劃生效，計劃股份將予以註銷，且各計劃股東將有權以現金收取每股已註銷計劃股份3.06港元的註銷價作為有關代價。

### 不會提高註銷價

註銷價將不會提高，且要約人亦無保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人將不得上調註銷價。

## 每股計劃股份之註銷價

每股計劃股份註銷價3.06港元較：

- (a) 股份於二零二一年四月十九日(即最後實際可行日期)於聯交所所報收市價每股2.930港元溢價約4.44%；
- (b) 股份於二零二一年一月十五日(最後交易日)於聯交所所報收市價每股2.220港元溢價約37.84%；
- (c) 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2.238港元溢價約36.73%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.226港元溢價約37.47%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.008港元溢價約52.39%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日在聯交所所報平均收市價約每股1.944港元溢價約57.41%；
- (g) 股份於二零一九年十二月三十一日之每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值約1.544港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及本公司日期為二零二零年四月二十八日之年報所披露本集團於二零一九年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣1,974,504,000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)溢價約98.19%；
- (h) 股份於二零二零年六月三十日之每股股份的股東應佔未經審核綜合資產淨值約1.444港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及本公司日期為二零二零年九月二十四日之中期報告所披露本集團於二零二零年六月三十日之股東應佔未經

審核綜合資產淨值人民幣1,883,330,000元以及中國人民銀行於二零二零年六月三十日所報匯率人民幣0.91344元兌1港元計算)溢價約1.12倍；

- (i) 股份於二零二零年十二月三十一日之每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值約1.735港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及二零二零年業績公告所披露本集團於二零二零年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣2,084,541,000元以及中國人民銀行於二零二零年十二月三十一日所報匯率人民幣0.84164元兌1港元計算)溢價約76.37%；及
- (j) 股份於二零二一年二月二十八日之每股股份的股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值約3.899港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股、股東應佔本集團的未經審核經調整綜合資產淨值人民幣4,645,537,000元(本計劃文件附錄一「5. 經調整資產淨值」一節所指)以及中國人民銀行於二零二一年二月二十八日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.83449元兌1港元計算)折讓約21.52%。

註銷價乃考慮到(其中包括)股份於聯交所所報最近及過往收市價、本集團之財務狀況，以及參考香港近年進行的其他私有化交易後，按商業基準釐定。

股東應注意，倘於最後實際可行日期後及於生效日期或之前作出或支付有關註銷股份的任何股息、分派及／或資本歸還(視情況而定)，要約人保留權利從註銷價中扣除相當於該等股息、分派及／或資本歸還的全部或任何部分的金額。

於最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派而仍未派付的股息，亦無意在生效日期或該計劃不獲批准之日或該建議失效之日(視情況而定)之前宣派及／或派付任何股息。

### 3. 該建議及該計劃的條件

待下列條件(本計劃文件第七部分所載說明函件「該建議及該計劃的條件」

一節進一步描述)達成或獲豁免(如適用)後，該建議方會實施以及該計劃方會生效及對本公司及所有股東具約束力：

- (a) 該計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於計劃股東所持計劃股份價值四分之三的大多數計劃股東批准(以投票方式表決)；
- (b) (i)該計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票，且持有計劃股東所持計劃股份所附至少75%票數的計劃股東批准(以投票方式表決)；及(ii)親身或委派代表出席法院會議並在法院會議上投票的計劃股東投票(以投票方式表決)反對批准該計劃之決議案的票數不超過全體計劃股東所持所有計劃股份所附票數的10%；
- (c) 股東在股東特別大會上通過：(i)批准透過註銷計劃股份以削減本公司已發行股本的特別決議案；及(ii)將因註銷計劃股份產生的儲備用於向要約人配發及發行數目相等於被註銷計劃股份股數的新股份(入賬列為已繳足)，從而同時恢復本公司已發行股本的普通決議案；
- (d) 法院批准該計劃(無論有否修訂)並且向百慕達公司註冊處處長交付法院命令的副本以供登記；
- (e) 符合公司法第46(2)條項下有關削減本公司已發行股本的程序要求及條件(如有)；
- (f) (i)因適用法律或本集團任何成員公司的任何牌照、許可或合約義務而就該建議所需的；及(ii)就本集團(整體)而言屬重大的所有批准均已取得(或視情況而定，已辦理完成)，並且直至及於生效日期仍然具有十足效力及作用，並無作出任何變更；
- (g) 位於任何司法管轄區的職權部門概無採取或展開任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒布或提呈，亦無有待落實的任何法規、條例、要求或命令)，而其在各情況會導致該建議無效、不可執行、非法或不可行(或會對該建議施加任何重大及不利的條件或責任)；
- (h) 直至及於生效日期，該建議符合所有適用法律，而任何職權部門亦概無就該建議施加適用法律中並無明文規定的(或屬於適用法律中明文



規定的要求之上)的法律或監管規定，而該等規定就本集團(整體)而言具重大性；

- (i) 自聯合公告日期以來，本集團的業務、資產、財務或經營狀況各自整體上均無重大不利變動；
- (j) 概無針對本集團任何成員公司提起的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，亦概無針對任何該等成員公司之以書面威脅進行的相關程序(且概無任何政府、半政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院就任何該等成員公司或其從事之業務以書面威脅進行、宣佈或提起的調查)，且在各情況下均就本集團整體而言及就該建議而言屬重大及不利；及
- (k) 除與實施該建議有關外，股份在聯交所的上市地位並無被撤銷，且並無接獲執行人員及／或聯交所表示股份在聯交所的上市地位已經或相當可能會被撤銷。

上文第(a)至(f)段(包括首尾兩段)及(h)段的條件均不可豁免。要約人保留全面或部分豁免上文所有或任何條件的權利(第(a)至(f)段及(h)段的條件除外)。本公司無權豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期當日或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不應援引任何或所有條件從而導致該建議失效，除非產生援引任何該等條件的權利的情況對要約人就該建議而言極為重要。

於最後實際可行日期，本公司並不知悉存在可能導致上文第(g)、(i)至(k)段(包括首尾兩段)的任何條件不能達成的任何情況。

於最後實際可行日期，概無任何條件已獲達成或獲豁免(如適用)。

倘條件達成或獲有效豁免(如適用)，該計劃將對全體股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會，或在上述會議上表決。

本公司及要約人將於二零二一年五月十八日(星期二)下午七時正前就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告，倘該等會議上通過所有決議案，則會根據



收購守則及上市規則的規定就(其中包括)法院就認許該計劃的呈請進行聆訊的結果、生效日及股份自聯交所撤銷上市地位的日期另行刊發公告。

警告：股東及潛在投資者應注意，該建議的實施有待先決條件及條件達成或獲豁免(倘適用)後方可作實。因此，該建議可能會亦可能不會實施，該計劃可能會亦可能不會生效。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有疑問，應諮詢其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。

#### 4. 本公司之股權架構

於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後本公司之股權架構，請參閱本計劃文件第七部分所載說明函件「8. 本公司之股權架構」一節。

#### 5. 進行該建議之理由及裨益

謹請閣下細閱本計劃文件第七部分所載說明函件「9. 進行該建議之理由及裨益」一節。

#### 6. 要約人有關本集團之意向

謹請閣下細閱本計劃文件第七部分所載說明函件「10. 要約人有關本集團之意向」一節。

董事會欣然備悉：

- (a) 要約人屬意繼續經營本集團現有業務；
- (b) 預期不會於短期內對本集團現有主要業務進行重大變更，包括本集團固定資產之任何重大調配；及
- (c) 要約人並無計劃因應該建議之實施而對本集團僱員之持續聘用作出任何重大變更。

董事會認為要約人有關本集團及其僱員之意向對本集團現有業務並無重大影響。

## 7. 獨立董事委員會

董事會已設立一個獨立董事委員會，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，以就下述事項向計劃股東提供推薦意見：(i)該建議是否公平合理；及(ii)如何於法院會議及股東特別大會上就該計劃投票。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員全部均為於該建議中並無直接或間接權益的非執行董事。非執行董事鄒超勇先生亦為要約人的唯一股東珠海九洲控股的董事。因此，就該建議向計劃股東提供意見方面，鄒超勇先生並不視為獨立，故此並非獨立董事委員會成員。

獨立董事委員會函件之全文載於本計劃文件第五部分。

## 8. 獨立財務顧問

本公司已在獨立董事委員會批准下，委任鼎珮證券有限公司為獨立財務顧問，以就該建議是否公平合理以及如何就該計劃投票，向獨立董事委員會提供意見。

獨立財務顧問函件之全文載於本計劃文件第六部分。

## 9. 有關要約人及本公司之資料

謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明函件「11.有關要約人之資料」及「12.有關本公司之資料」、附錄一「本集團之財務資料」、附錄三「要約人之一般資料」以及附錄四「本集團之一般資料」。

## 10. 海外股東

倘閣下為海外計劃股東，謹請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明函件內「17.海外股東」一節。

## 11. 法院會議及股東特別大會

為行使閣下於法院會議及／或股東特別大會上投票的權利，閣下務須細閱本計劃文件第七部分所載說明函件內「19. 法院會議及股東特別大會」一節、本計劃文件第二部分「應採取的行動」一節，以及本計劃文件之附錄七及附錄八所載法院會議通告及股東特別大會通告。

## 12. 應採取的行動

閣下就該建議須採取的行動載於本計劃文件第二部分「應採取的行動」一節。

## 13. 推薦建議

務請閣下垂注本計劃文件第六部分「獨立財務顧問函件」所載之獨立財務顧問就該建議及該計劃致獨立董事委員會之建議。亦請閣下垂注本計劃文件第五部分「獨立董事委員會函件」所載之獨立董事委員會就該建議及該計劃之推薦建議。

## 14. 建議撤銷股份於聯交所之上市地位

該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除且計劃股份之股票此後不再具有作為所有權文件或證據之效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位，緊接生效日期後生效。

在收購守則規定的規限下，倘任何條件未有於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，則該計劃將告失效。

計劃股東將透過公告獲通知股份於聯交所之最後買賣日期，以及該計劃與股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期之確實日期。該建議相關之指示性預期時間表載於本計劃文件第三部分內「預期時間表」一節。

倘該計劃未獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所上市的地位將不會被撤銷。

務請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明函件內「13. 股票、買賣及上市」一節及「14. 倘該建議不獲批准或失效」各節。

#### 15. 登記及付款

務請閣下垂注本計劃文件第七部分所載說明函件內「16. 登記及付款」一節。

#### 16. 稅務、影響及負債

務請注意，要約人、與要約人一致行動的任何人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人及參與該建議的任何其他人士，概不接受就任何人士批准或拒絕該建議而對其造成的任何稅務或其他影響或負債承擔任何責任。因此，務請閣下閱讀本計劃文件第七部分所載說明函件內「18. 稅務」一節，閣下如對本計劃文件任何方面或應採取的行動存有任何疑問，建議諮詢具備適當資格的專業顧問。

#### 17. 進一步資料

務請閣下細閱分別載於本計劃文件第五部分及第六部分的獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件、載於本計劃文件第七部分所載的說明函件以及本計劃文件各附錄。此外，本計劃文件隨附法院會議的粉紅色代表委任表格及股東特別大會的白色代表委任表格。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
珠海控股投資集團有限公司  
主席  
曾建平

二零二一年四月二十一日

**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)

敬啟者：

- (1) 根據百慕達一九八一年公司法(經修訂)第99條由  
LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED  
以協議安排方式將珠海控股投資集團有限公司私有化之建議；  
及  
(2) 建議撤銷珠海控股投資集團有限公司上市地位**

茲提述(i)聯合公告；(ii)要約人與本公司所發佈日期為二零二一年三月二十二日關於達成所有先決條件之聯合公告；及(iii)計劃文件，而本函件為計劃文件其中一部分。除文義另有所指外，計劃文件所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就該建議是否公平合理及如何就該計劃投票，向計劃股東提供推薦建議，有關詳情載於計劃文件內「*董事會函件*」及「*說明函件*」。

獨立財務顧問已在吾等批准下獲委任，以就該建議及該計劃向吾等提供意見。其建議及達致其推薦建議時所考慮的主要因素之詳情載列於計劃文件「*獨立財務顧問函件*」內。

於考慮該建議及該計劃的條款，並經考慮獨立財務顧問的意見(尤其是其函件所載的因素、理由及推薦建議)後，獨立董事委員會認為，該建議及該計劃之條款對計劃股東而言屬公平合理。

因此，獨立董事委員會建議：

1. 計劃股東於法院會議上投票贊成該計劃；

2. 股東於股東特別大會上投票贊成：

- (a) 批准透過註銷計劃股份以削減本公司已發行股本的特別決議案；  
及
- (b) (其中包括)將因註銷計劃股份產生的儲備用於向要約人配發及發行數目相等於被註銷計劃股份股數目的新股份(入賬列為已繳足)，從而同時恢復本公司已發行股本的普通決議案。

獨立董事委員會謹請計劃股東垂注：(i)計劃文件所載之「董事會函件」；(ii)計劃文件所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問達致其向獨立董事委員會提供的意見時所考慮的因素及理由；及(iii)計劃文件所載之「說明函件」，並謹此提醒計劃股東務必細閱有關資料。

此 致

列位計劃股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事  
許照中

獨立非執行董事  
朱幼麟

獨立非執行董事  
何振林

獨立非執行董事  
王一江

謹啟

二零二一年四月二十一日

下文為獨立財務顧問鼎珮證券有限公司致獨立董事委員會的意見函件全文，以供載入本計劃文件而編製。

鼎珮證券有限公司  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場一座49樓

敬啟者：

(1) 根據公司法第99條由  
**LONGWAY SERVICES GROUP LIMITED**  
以協議安排方式將珠海控股投資集團有限公司  
私有化之建議  
及  
(2) 建議撤銷珠海控股投資集團有限公司上市地位

緒言

吾等茲提述吾等獲委任就根據公司法第99條以透過協議安排的方式將珠海控股投資集團有限公司私有化之建議，向獨立董事委員會提供意見，內容涉及(其中包括)註銷計劃股東持有的全部計劃股份。有關該建議的詳情載於日期為二零二一年一月二十二日的聯合公告及日期為二零二一年四月二十一日致股東的文件(「計劃文件」)內，而本函件構成計劃文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

根據收購守則規則2.8，獨立董事委員會成員均應由於該建議中並無直接或間接權益的全體非執行董事組成。由於非執行董事鄒超勇先生亦為珠海九洲控股的董事，故就該建議而言，鄒先生並不被視為獨立。因此，董事會僅委任四名獨立非執行董事，即許照中先生、朱幼麟先生、何振林先生及王一江先生，組成獨立董事委員會，以就下述事項向計劃股東提供意見：(a)該建議是否公平合理；及(b)如何於法院會議上就該計劃投票。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見，該委任已獲獨立董事委員會批准。

於最後實際可行日期，吾等與要約人、貴公司或其相關主要股東或其一致行動人士或假定將與其一致行動人士概無聯繫，因此，吾等被視為符合資格就該建議提供獨立意見。除就是項有關委聘向吾等支付之正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等從要約人、貴公司或其相關主要股東或其一致行動人士或假定將與其一致行動人士收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已依賴執行董事及貴公司管理層所提供資料及事實，並假定該等資料及事實於最後實際可行日期均屬真實、準確及完整。吾等進一步假定計劃文件所載或提述的所有聲明於作出時及於最後實際可行日期均屬真實。如吾等於生效日期前知悉有關聲明／吾等的意見有任何重大變動，股東將會盡快獲通知。吾等已審閱(其中包括)(i) 貴公司過去於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務報表；(ii) 二零二零年業績公告；(iii) 貴公司於截至二零二一年二月二十八日止兩個月的未經審核綜合管理賬目；(iv) 貴公司自二零一九年一月一日起於聯交所網站刊載的公告；及(v) 計劃文件附錄二所載的物業估值報告。吾等已與獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司商討其對貴集團於二零二一年二月二十八日的物業權益估值所採用的基準及假設，其乃載於計劃文件附錄二。吾等已尋求及收到董事確認所提供之資料並無遺漏重大事實。吾等認為，吾等所獲資料足以讓吾等達致本函件所載意見及建議，以及證明吾等可依賴該等資料。吾等並無理由懷疑所獲提供資料之真實性及準確性，或相信有任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對貴集團、要約人或任何彼等各自的聯繫人或任何彼等各自的一致行動或被推定為一致行動人士的業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供的資料。

吾等並未考慮有關該建議及該計劃的稅務及監管影響，因為該等事項取決於個別情況。具體而言，居於海外的計劃股東或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的計劃股東應考慮自己的稅務狀況，如有疑問應諮詢其專業顧問。

### 該建議的條款

該建議的條款的詳情載於計劃文件內的說明函件。吾等鼓勵計劃股東閱讀計劃文件及附錄全文。總體而言，該建議涉及以下主要步驟：

- (a) 計劃股東所持有之全部計劃股份將以每股計劃股份3.06港元的註銷價予以註銷，註銷價應以現金支付；



- (b) 將會向要約人發行與已註銷計劃股份相對應的新股份，該等新股份將入賬列作繳足，致使一致行動集團將合共持有 貴公司全部已發行股本(當中要約人將持有約83.53% 貴公司已發行股本及珠海九洲控股將持有餘下約16.47% 貴公司已發行股本)；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條將於緊接生效日期後撤銷股份在聯交所的上市地位。

計劃文件表明註銷價將不會提高，且要約人亦無保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人將不得上調註銷價。

待(其中包括)下列條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議以及該計劃方會生效及對 貴公司及所有計劃股東具約束力：

- (a) 該計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於計劃股東所持計劃股份價值四分之三的大多數計劃股東批准(以投票方式表決)；
- (b) (i)該計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票，且持有計劃股東所持計劃股份所附至少75%票數的計劃股東批准(以投票方式表決)；及(ii)親身或委派代表出席法院會議並在法院會議上投票的計劃股東投票(以投票方式表決)反對批准該計劃之決議案的票數不超過全體計劃股東所持所有計劃股份所附票數的10%；
- (c) 股東在股東特別大會上通過：(i)批准透過註銷計劃股份以削減 貴公司已發行股本的特別決議案；及(ii)將因註銷計劃股份產生的儲備用於向要約人配發及發行數目相等於被註銷計劃股份股數的新股份(入賬列為已繳足)，從而同時恢復 貴公司已發行股本的普通決議案；及
- (d) 法院批准該計劃(無論有否修訂)並且向公司註冊處處長交付法院命令的副本以供登記。

條件的進一步詳情載於計劃文件內說明文件「該建議及該計劃的條件」一段。

於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免(倘適用)。所有條件將須於最後截止日期，即二零二一年九月十五日(或要約人及貴公司可能協定之其他日期(視乎安信融資批准而定)，或(在適用情況下)根據法院可能指示的較後日期，及於所有情況下，須經執行人員批准之較後日期)或之前已達成或獲豁免(倘適用)，否則該建議及該計劃將告失效。

倘獲批准，該計劃將對全體計劃股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議，或在會上表決。

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關該建議的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 進行該建議之理由及裨益

進行該建議之理由及裨益載於計劃文件內的說明函件。

每股計劃股份3.06港元之註銷價較於二零二一年一月十五日(最後交易日)在聯交所所報收市價每股股份2.220港元溢價約37.84%，以及較於截至並包括最後交易日之30及90個交易日之平均收市價每股股份約2.008港元及1.944港元分別溢價約52.39%及57.41%。因此，該計劃向計劃股東提供以相對於貴公司於最後實際可行日期市價之溢價變現其股份之好機會。

為深化國有企業改革及採用資本管理方式，要約人作為國有投資控股公司，正在積極探索改革國有資本投資公司之新舉措，提高國有資產之管理效率。

實施該建議將允許要約人及貴公司作出著重於長期增長及利益之策略決策，而不受作為公眾上市公司產生之監管限制、市場期望壓力及股價波動之影響。預期該建議(涉及貴公司除牌)將減少與維持遵守監管規定相關之管理資源，從而為要約人及貴公司管理貴集團之業務提供更大靈活性。

此外，股份上市要求貴公司承擔行政、合規及其他上市相關成本及開支；倘能消滅該等成本及開支，節省下來之資金可用於貴公司之業務營運。

吾等認為，上述為控股股東進行私有化建議的普遍理由。吾等對股份市價及成交量的分析載於下文「股價及成交量」一段。

倘該計劃生效及待聯交所批准後，貴公司將撤銷股份在聯交所之上市地位。然而，倘該計劃不獲批准或失效或因任何原因而並無成為無條件，貴公司將維持股份在聯交所之上市地位。

## 2. 貴集團過往業績

貴集團主要從事三個業務板塊，即：

- (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、一主題公園及一遊樂場；(b)開發作出售之物業；及(c)營運一高爾夫球會；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；及(e)提供保理服務。

貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合業績概要載列於計劃文件附錄一。

**(a) 貴集團財務表現**

下表載列 貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核綜合損益表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	9,248,350	11,812,280	9,862,623
銷售成本	<u>(7,919,357)</u>	<u>(10,568,230)</u>	<u>(8,553,472)</u>
毛利	<u>1,328,993</u>	<u>1,244,050</u>	<u>1,309,151</u>
其他收入及收益	71,263	88,060	102,750
銷售及分銷開支	(149,118)	(135,813)	(91,693)
行政開支	(236,748)	(230,299)	(237,883)
其他開支	(5,858)	(2,107)	(2,892)
金融資產減值虧損淨額	(560)	(5,005)	(59,794)
財務開支	(9,346)	(23,763)	(40,152)
分佔盈利／(虧損)：			
合營企業	469	(2,105)	2,733
聯營公司	<u>4,464</u>	<u>3,449</u>	<u>(7,662)</u>
除稅前盈利	1,003,559	936,467	974,558
所得稅開支	<u>(606,715)</u>	<u>(656,139)</u>	<u>(735,796)</u>
本年度盈利	<u><u>396,844</u></u>	<u><u>280,328</u></u>	<u><u>238,762</u></u>
歸屬於以下人士的盈利：			
貴公司擁有人	177,028	81,069	44,353
非控股權益	<u>219,816</u>	<u>199,259</u>	<u>194,409</u>

## (i) 收益

貴集團的收益主要來自(a)九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類；(b)綠色休閒旅遊及複合地產分類；(c)公用事業及金融投資事業分類；及(d)其他。以下載列於相關財政年度各分類表現的簡要回顧。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
<b>分類收益</b>			
九洲藍色幹線及 藍色海洋旅遊分類	680,340	545,972	155,463
綠色休閒旅遊及 複合地產分類	3,315,857	2,734,524	3,149,197
公用事業及 金融投資事業分類	5,337,072	8,618,765	6,587,625
其他 <sup>(附註)</sup>	<u>(84,919)</u>	<u>(86,981)</u>	<u>(29,662)</u>
	<b>9,248,350</b>	<b>11,812,280</b>	<b>9,862,623</b>
<b>分類業績</b>			
九洲藍色幹線及 藍色海洋旅遊分類	290,047	218,064	(39,944)
綠色休閒旅遊及 複合地產分類	723,481	748,121	1,093,785
公用事業及 金融投資事業分類	101,758	105,012	11,105
其他 <sup>(附註)</sup>	<u>(132,293)</u>	<u>(140,204)</u>	<u>(82,021)</u>
	<b>982,993</b>	<b>930,993</b>	<b>982,925</b>

附註：其他包括公司及其他分類產生的收益或業績以及分類間對銷。

## (a) 九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類分別佔 貴集團總收益約7.4%、4.6%及1.6%。九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣680.3百萬元減少約人民幣134.4百萬元或19.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣546.0百萬元，主要由於受港珠澳大橋於二零一八年十月開通所引致港珠客輪航線之客流分散之全年影響所致。九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣546.0百萬元減少約人民幣390.5百萬元或71.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣155.5百萬元，主要由於為應對新冠肺炎疫情（「本次疫情」）而採取若干措施以減少港珠客輪航線服務班次甚至停航所致。

## (b) 綠色休閒旅遊及複合地產分類

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，綠色休閒旅遊及複合地產分類分別佔 貴集團總收益約35.9%、23.1%及31.9%。綠色休閒旅遊及複合地產分類的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣3,315.9百萬元減少約人民幣581.3百萬元或17.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣2,734.5百萬元，主要由於珠海翠湖香山高端旅遊地產項目之銷售組合變動所致。綠色休閒旅遊及複合地產分類的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣2,734.5百萬元增加約人民幣414.7百萬元或15.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣3,149.2百萬元，主要由於物業發展業務收益因交付予買家之珠海翠湖香山高端旅遊地產項目物業單位之銷售組合變動而增加。然而，該增加部分被酒店及旅遊景點業務收益因本次疫情影響外地及本地消費者出行及消費意欲而有所減少抵銷所致。

(c) 公用事業及金融投資事業分類

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，公用事業及金融投資事業分類分別佔 貴集團總收益約57.7%、73.0%及66.8%。公用事業及金融投資事業分類的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣5,337.1百萬元增加約人民幣3,281.7百萬元或61.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣8,618.8百萬元，主要由於買賣及分銷燃油之交易量增加所致。公用事業及金融投資事業分類的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣8,618.8百萬元減少約人民幣2,031.1百萬元或23.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣6,587.6百萬元，主要由於本次疫情期間，交通量減少及燃油市場需求減少所致。

(ii) 其他收入及收益

貴集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣71.3百萬元增加約人民幣16.8百萬元或23.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣88.1百萬元，主要由於利息收入、中國政府的政府補助金、補償、水電補償以及雜物手續及服務費用增加以及營業稅減少所致。貴集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣88.1百萬元增加約人民幣14.7百萬元或16.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣102.8百萬元，主要由於政府補助金增加約人民幣13.2百萬元所致。

(iii) 金融資產減值虧損淨額

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度，金融資產減值虧損淨額約為人民幣0.6百萬元及人民幣5.0百萬元。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，金融資產減值虧損淨額急升至約人民幣59.8百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團其中一名客戶存在已知財務困難，且應收帳款收款存在重大疑慮。因此，貴集團於二零二零年就應收帳款計提全數虧損撥備，從而導致該驟增。

(iv) 財務開支

貴集團的財務開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣9.3百萬元增加約人民幣14.4百萬元或154.3%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣23.8百萬元，主要由於銀行貸款之利息增加所致。貴集團的財務開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣23.8百萬元增加約人民幣16.4百萬元或69.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣40.2百萬元，主要由於扣除去資本化到開發成本的利息開支後，銀行貸款之利息增加所致。

(v) 分佔合營企業及聯營公司盈利／虧損

貴集團的分佔合營企業及聯營公司盈利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣4.9百萬元減少約人民幣3.6百萬元或72.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣1.3百萬元，主要由於與兩間私人公司成立的合營企業虧損所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得分佔合營企業及聯營公司虧損淨額約人民幣4.9百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度，分佔合營企業及聯營公司淨利潤約人民幣1.3百萬元，主要由於聯營公司虧損所致。

(vi) 除稅前盈利

貴集團的除稅前盈利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣1,003.6百萬元減少約人民幣67.1百萬元或6.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣936.5百萬元，主要與上述貴集團收益的原因相同以及由於珠海新增酒店數目增加導致區內競爭加劇所致。貴集團的除稅前盈利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣936.5百萬元增加約人民幣38.1百萬元或4.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣974.6百萬元，主要與上述貴集團收益的原因相同。



*(vii) 所得稅開支*

貴集團的所得稅開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣606.7百萬元增加約人民幣49.4百萬元或8.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣656.1百萬元，主要由於已付中國土地增值稅所致。貴集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣656.1百萬元增加約人民幣79.7百萬元或12.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣735.8百萬元，主要由於即期中國土地增值稅增加約人民幣70.5百萬元所致。

*(viii) 純利*

貴集團的純利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣396.8百萬元減少約人民幣116.5百萬元或29.4%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣280.3百萬元，主要由於上述因素的合併影響所致。貴集團的純利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣280.3百萬元減少約人民幣41.6百萬元或14.8%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣238.8百萬元，主要由上述因素的共同影響下所致。

*(ix) 向股東派付股息*

截至二零一八年十二月三十一日止年度，向股東派付股息總額約為人民幣25.1百萬元。董事會不建議向股東派付截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度的末期股息。

**(b) 貴集團財務狀況**

下表載列 貴集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表：

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	4,717,324	4,420,218	4,657,174
流動資產	<u>7,602,482</u>	<u>8,986,927</u>	<u>9,143,995</u>
資產總值	<u>12,319,806</u>	<u>13,407,145</u>	<u>13,801,169</u>
非流動負債	3,123,633	3,139,775	1,832,689
流動負債	<u>5,877,838</u>	<u>6,729,411</u>	<u>8,127,414</u>
負債總值	<u>9,001,471</u>	<u>9,869,186</u>	<u>9,960,103</u>
權益總值	<u><u>3,318,335</u></u>	<u><u>3,537,959</u></u>	<u><u>3,841,066</u></u>

**(i) 資產總值**

貴集團的資產總值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣123億元增加約人民幣11億元或8.8%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣134億元，主要由於持作出售已竣工物業、現金及現金等價物以及受限制銀行結餘增加所致。 貴集團的資產總值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣134億元增加約人民幣394.0百萬元或2.9%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣138億元，主要由於在建物業、合約資產及持作出售已竣工物業增加，部分被使用權資產、應收保理帳款及受限制銀行結餘減少抵銷所致。

**(ii) 負債總值**

貴集團的負債總值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣90億元增加約人民幣9億元或9.6%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣99億元，主要由於應付稅項以及計息銀行借款增加所致。 貴集團的負債總值由二零一九年十二月三十一日的約人民幣99億元增加約人民幣90.9百萬元或0.9%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣100億元，主要由於應付賬款、合約負債及應付稅項增加，部分被銀行借款減少抵銷所致。

**(c) 貴集團的前景**

從二零二零年業績公告備悉，就九洲藍色幹線及藍色海洋旅遊分類而言，貴集團借力粵港澳大灣區融合發展、港珠澳大橋通車、珠海得天獨厚的濱海旅遊資源以鞏固其傳統業務，拓展海洋旅遊，深化其對外項目，以及推進由「傳統水上交通」向「水上交通+旅遊」轉型。貴集團把握粵港澳大灣區發展計劃的機遇，以擴展航線佈局範圍及持續改善水運航線。此外，貴集團在加強優化管理經營場所及努力提升服務品質的前提下，積極拓展新旅遊產品項目，打造傳統節日特色旅遊氣氛。

就綠色休閒旅遊及複合地產分類而言，誠如二零二零年業績公告所述，貴集團有序推動舊主樓裝修改造項目，並憑藉新酒店開業作為進一步改善酒店整體品質及服務品質的機會。貴集團亦會進一步探索及落實其主題公園的二次規劃方案，加快實現景區升級改造，並對夢幻水城整體環境進行升級，透過為旅客提供更舒適的環境以進一步鞏固夢幻水城的品牌影響力及提高其營收能力。貴集團將進一步加強線上與線下的組合營銷方式，提升其高爾夫球場的利用率，增加團隊賽事和商業活動，以提升其營收和人次。就貴集團的物業開發業務而言，貴集團將加快推進平沙一個新物業開發項目的動工與銷售。

就公用事業及金融投資事業分類而言，貴集團將集中於業務管理及服務提升兩大主題，以及主抓九洲港口岸臨時旅檢大廳和客運站場搬遷後的運營工作，並協調新客運站的設計及建設。貴集團亦將進一步優化新站場的各項硬件設施，做好新口岸投入使用後的相關服務工作，積極推進客運綜合系統軟件升級等工作，完善新站場的智能化建設，努力為旅客提供更優質的服務，不斷提升九洲港客運站服務競爭力。貴集團深耕油品

業務多年。未來將繼續多方面、深層次的探索及開展不同產品的貿易，擴大業務範圍，擺脫成品油貿易單一收入來源的困局，降低經營單一產品業務帶來的風險。就金融投資物業而言，貴集團將密切關注行業監管動態並適時進行研究分析。

受到本次疫情影響，貴集團的業務受到不利影響。此外，為應對本次疫情而採取若干措施以減少港珠客輪航線之客輪服務班次甚至停航。本次疫情嚴重影響出行及消費意欲，對貴集團的客輪業務及旅遊業務造成不利影響。因應本次疫情，水陸空交通限行，並導致貴集團買賣及分銷燃油業務的交易量大跌。

吾等就貴集團的前景與貴集團管理層進行討論。吾等明白中國政府已實行政策推動復工復產。因此，中國經濟自二零二零年第二季度起逐漸復甦，成為二零二零年全球唯一錄得正面增長的主要經濟體，有利於貴集團的業務及營運。此外，中國政府對粵港澳大灣區發展的推廣將為貴集團帶來加強其業務的機會。在此基準上，吾等認同執行董事的觀點，即貴集團的長遠前景普遍樂觀。

中國政府有意開發健康的住房市場。為降低系統性風險，中國政府已制定一項方法，評估房地產開發商的債務水平佔彼等資產的比例，即「345新規」，限制房地產開發商承擔額外債務的能力。此舉或會對貴集團的房地產開發業務造成限制。市場預期疫情將會逐漸受控，業務及經濟活動最終將會復甦。然而，吾等認為就短期業務環境而言，不確定因素仍會持續，原因是並不確定(1)何時才能有效遏制疫情擴散；及(2)復甦所需的時間。因此，吾等認為貴集團短期內的前景仍未明朗。

### 3. 比較

#### (i) 同業公司比較

根據貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的經審核財務狀況表，綠色休閒旅遊及複合地產分部下歸因於其房地產開發及酒店營運的資產貢獻超過各自資產負債表日期貴集團總資產的一半。由於市賬率(「市賬率」)通常用於對以資產(包括

物業)為基礎的公司進行估值，因此市賬率用於評估註銷價的公平性及合理性。根據(a)於最後實際可行日期已發行股份總數約1,427.8百萬股；(b)於最後交易日之收市價每股2.22港元，貴公司之市值約為3,169.7百萬港元。參照註銷價3.06港元，貴公司的市值將約為4,369.1百萬港元。因此，我們根據以下甄選標準對在聯交所主板上市的公司進行了搜索：(i)於最後實際可行日期目前在聯交所主板上市，市值介乎約10億港元(即以最後交易日股份的收市價計算的貴公司市值約32億港元，減去20億港元並四捨五入至最接近的十億)至60億港元(即經參照註銷價貴公司市值約44億港元另加20億港元並四捨五入至最接近十億)；及(ii)主要在中國從事房地產開發及/或投資(包括住宅房地產及商業開發項目)及酒店營運，相應的分部資產佔最近期刊發財務業績公告或財務報告所披露總資產的一半以上。我們已識別以下6個可資比較上市公司，代表滿足上述條件的可資比較公司(「可資比較公司」)的詳盡列表。可資比較公司的歷史市賬率比較如下所示：

公司 (股份代號)	主要活動  (附註1)	於最後實際 可行日期 的市值 百萬港元 (附註2)	權益持有人	
			應佔經審核/ 未經審核 綜合淨資產 百萬港元 (附註3)	歷史 市賬率 倍 (附註4)
萬達酒店發展 有限公司(169)	主要從事物業開發、 物業租賃、物業管理及 投資控股活動	1,972.89	2,219.98	0.9
華僑城(亞洲)控股 有限公司(3366)	主要從事綜合開發、 股權投資及基金 管理業務	1,264.74	11,241.03	0.1

公司 (股份代號)	主要活動  (附註1)	於最後實際 可行日期 的市值 百萬港元 (附註2)	權益持有人	
			應佔經審核/ 未經審核 綜合淨資產 百萬港元 (附註3)	歷史 市賬率 倍 (附註4)
漢國置業有限公司 (160)	主要從事物業開發、 物業租賃及投資	2,499.89	11,515.42	0.2
明發集團(國際) 有限公司(846)	主要從事房地產開發， 包括商業及住宅物業、 酒店營運及物業投資及 管理	4,265.42	19,138.18	0.2
中國新城市商業發 展有限公司(1321)	主要從事商業物業開發、 物業租賃及酒店營運	1,870.01	6,955.06	0.3
景業名邦集團控股 有限公司(2231)	主要從事物業開發、物業管 理、酒店營運及商業物業 投資	5,185.44	3,618.01	1.4
最高				1.4
最低				0.1
平均				0.5
貴公司		4,369.06 (附註5)	5,537.48 (附註6)	0.8 (附註6)

附註：

- (1) 來源：聯交所網站
- (2) 來源：彭博
- (3) 有關數字摘自可資比較公司的最近期業績公佈或中期報告，其中以人民幣計值的數字按人民幣1元= 1.192港元的匯率折算。
- (4) 可資比較公司的歷史市賬率乃根據其於各自股權擁有人應佔經審核／未經審核綜合淨資產及於最後實際可行日期之收市市值計算。
- (5) 為了釐定 貴公司的市值，吾等採用了註銷價。
- (6) 於計劃文件附錄一「經調整資產淨值」一節中提述， 貴公司已重新評估股東應佔之未經審核經調整綜合資產淨值（「重估資產淨值」）約為人民幣4,645.54百萬元（按人民幣1元= 1.192港元的匯率，相當於約5,537.48百萬港元），乃基於(1)二零二零年業績公告所載之二零二零年十二月三十一日的 貴集團經審核綜合資產淨值；及(2)經計及估值報告所披露之 貴集團於二零二一年二月二十八日之物業之市值而作出調整（詳情載於計劃文件附錄一）。吾等於就該建議提供意見時，吾等認為重估資產淨值更能反映 貴集團的資產淨值。因此，該建議所示 貴公司隱含市賬率（「隱含市賬率」）乃根據重估資產淨值由註銷價釐定 貴公司的市值而計算得出。

如上表所示，可資比較公司的歷史市賬率介乎約為0.1倍至1.4倍，平均為0.5倍。 貴公司隱含市賬率約為0.8倍，高於可資比較公司歷史市賬率的平均值且在範圍之內。

#### (ii) 私有化先例

下表載列自二零一九年一月一日起至緊接最後實際可行日期前一日止所公佈聯交所主板上市公司的所有私有化先例，惟不包括(i)未獲／尚待批准(或(倘適用)未能／尚未達致所需接納水平)或未能成功；或(ii)並無現金註銷代價的私有化先例（「私有化先例」）。吾等設定該期間(自二零二一年一月十五日最後交易日約兩年)，以便吾等能找出足夠的私有化先例樣本數目以供評估。該列表詳盡載列我們從聯交所網站所能找出符合上述甄選標準的私有化先例。下表說明該等私有化先例的註銷代價／要約價較有關最後交易日股份收市價以及有關最後5個交易日、最後10個交易日、最後30個交易日及最後90個交易日平均股份收市價溢價的範圍：



1	二零二一年一月二十日	規則3.5/3.7公告的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	最後交易日 (附註2及3)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)			最後90個 交易日
							最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	
1	二零二一年一月二十日		浙江開元酒店管理 股份有限公司(1158)	主要從事中高檔連鎖酒店業務的經營 及管理	4,076.8	24.7	23.9	22.3	20.8	20.3
2	二零二零年 十二月二十二日		滙付天下 有限公司(1806)	主要於中國從事提供獨立第三方支付服務	3,609.1	26.8	39.1	41.8	47.0	44.9
3	二零二零年 十二月十八日		新工投資 有限公司(666)	主要從事金融工具的投資。其主要投資包 括上市股本及權證、固定收益、投資基金、 於上市股本之間接投資、於非上市股本之 直接投資及股本遠期合約	575.6	50.0	54.4	52.5	57.1	69.4
4	二零二零年 十二月六日		I.T Limited (999)	主要從事設計、採購及銷售時裝及配飾	2,319.8	54.6	84.7	96.6	135.5	173.0
5	二零二零年 十一月十三日		神州租車 有限公司(699)	主要於中國從事汽車租賃業務	7,195.1	18.0	22.3	31.4	52.2	57.1

規則3.5(3.7)公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
6	二零二零年 十月三十日	通力電子控股 有限公司(1249)	2,755.8	19.0	19.7	21.2	28.0	35.8
		主要從事研發、生產及銷售第三方品牌音 視頻產品(不包括電視),並以原設計生產 為基礎						
7	二零二零年 十月十五日	上海集優機械股份 有限公司(2345)	1,639.6	68.4	101.0	108.6	110.9	129.8
		主營業務為設計、製造和銷售輪機葉片、 軸承、緊固件、刀具等,提供相關技術服 務和投資控股						
8	二零二零年 十月四日	中集天達控股 有限公司(445)	3,584.2	20.4	21.9	21.2	18.5	36.8
		從事以下業務:(i)生產及銷售空港裝備,飛 機餐車及其他專用車輛等地面支援設備; 機餐車及其他專用車輛等地面支援設備; (ii)提供行李、貨物和材料處理及倉庫系 統之工程和電腦軟件解決方案;及(iii)生 產及銷售消防車、消防設備及流動消防站 及救援站						

規則3.5(3)公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%) (附註1)				
				最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	最後90個 交易日 (附註2及3)	
9	二零二零年 九月二十七日	中國中地乳業控股 有限公司(1492)	2,658.9	11.0	16.9	20.0	22.8	77.6
		主要從事包括奶牛養殖、生產及出售優質 原料奶、進口及出售優良品種奶牛及種畜 的業務經營，以及牛、苜蓿乾草及其他動 物養殖相關產品的進口貿易業務。						
10	二零二零年 九月二十四日	澳科控股有限公司 (2300)	1,337.8	51.4	51.6	53.5	56.5	56.1
		主要從事卷煙包裝印刷及轉移紙及鐳射 膜之製造						
11	二零二零年 九月七日	長壽花食品股份 有限公司(1006)	2,064.8	16.4	22.2	24.7	43.2	65.8
		用葵花籽油、橄欖油、花生油及稻米油， 以及生產及銷售玉米粕						
12	二零二零年 八月二十七日	樂遊科技控股 有限公司(1089)	9,810.8	4.5	5.9	5.7	8.3	24.6
		主要從事線上多人個人電腦/電視視頻遊 戲之開發及發行，並為優質個人電腦/電 視免費遊戲細分市場之領導者						

規則3.5/3.7公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%) (附註1)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
13	二零二零年 七月二十九日	興華港口控股 有限公司(1990)	1,710.3	23.7	31.3	27.4	55.2	124.8
		於中國擁有及營運位於江蘇省常熟市的 兩個交通非常便捷的多用途港口，即常熟 興華港口及常熟長江港務港口						
14	二零二零年 七月八日	昂納科技(集團) 有限公司(877)	4,387.0	23.6	24.7	25.7	24.6	34.3
		主要從事設計、製造及銷售用於高速電訊 及數據通訊系統的光網絡產品，以及智能 製造市場的機器視覺系統及感應器						
15	二零二零年 七月二日	盈信控股有限公司 (15)	841.6	80.0	90.7	103.6	119.5	104.1
		主要於香港經營合約工程業務、物業投資 及發展業務及提供融資業務						
16	二零二零年 六月二十一日	中國寶豐(國際) 有限公司(3966)	1,354.2	27.5	57.8	61.9	52.3	38.9
		主要從事光伏發電業務及照明產品業務						

規則3.5/3.7公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務 (附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
17	二零二零年 六月十七日	金衛醫療集團 有限公司(801)	1,808.5	41.9	48.6	53.6	61.3	39.1
		主要從事(i)生產及銷售醫療設備及相關 醫療設備耗材；(ii)提供醫院管理服務及 醫院營運；(iii)提供醫保信息管理服務； (iv)中草藥之研發、製造及銷售；及(v)提 供細胞、組織儲存及基因檢測服務						
18	二零二零年 六月十二日	金茂(中國)酒店投資 管理有限公司(6139)	7,360.0	30.4	57.8	72.8	82.6	64.6
		主要於中國擁有及投資於酒店組合，擁有 多元化收入來源及客戶組合和優質酒店 及商用物業組合，包括八家酒店及一個綜 合用途開發物業金茂大廈						
19	二零二零年 六月五日	凱普松國際電子有限 公司(469)	282.9	79.1	89.3	94.2	88.4	76.1
		主要從事電容器製造及銷售業務						

規則3.5/3.7公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	最後90個 交易日 (附註2及3)
20	二零二零年 六月一日	華電福新能源股份 有限公司(816)	12,696.0	65.6	82.2	85.9	87.9	85.3
		主要從事開發、管理及經營福建省的水電 項目及煤電廠，以及全中國的風電及其他 清潔能源項目						
21	二零二零年 四月二十日	聯合地產(香港) 有限公司(56) (「聯合地產」) (附註4)	9,741.4	34.3	36.6	40.6	39.5	30.1
		其主要附屬公司之主要業務為物業投資 及發展、酒店相關業務、提供財務融資以 及上市與非上市證券投資						
22	二零二零年 四月三日	依利安達集團 有限公司(1151) (「依利安達」) (附註5)	1,981.4	67.5	46.5	44.3	39.0	41.9
		主要從事設計、開發、生產及分銷高精密 度印刷線路板、雙層印刷線路板及多層印 刷線路板						
23	二零二零年 三月二十日	利豐有限公司(494)	4,269.5	150.0	157.7	135.6	95.2	62.1
		專門(i)為全球各地領先的零售商和品牌 負責任地管理高價值、時間敏感性的貨物 供應鏈；及(ii)專注於打造未來供應鏈並 透過其電子平台加速供應鏈的發展						

規則3.5(3.7)公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日	最後10個 交易日	最後30個 交易日	最後90個 交易日
24	二零二零年 一月二十日	BBI生命科學 有限公司(1035)	1,664.8	16.3	23.8	31.4	42.5	47.9
		主要從事提供DNA合成品、基因工程服 務、生命科學研究耗材及蛋白質和抗體相 關產品及服務						
25	二零一九年 十二月十二日	Joyce Boutique Group Limited (647)	237.1	91.8	91.3	95.8	82.2	50.5
		主營業務為主要根據獨家特許經營協議， 零售及批發分銷國際名牌時裝、配飾及美 容產品品牌						
26	二零一九年 十一月二十七日	中國糧油控股 有限公司(606)	16,676.4	34.1	35.6	40.9	53.2	72.5
		為中國領先的農產品加工生產商和供應 商，其主要業務為油籽加工、大米加工及 貿易、小麥加工及啤酒原料						
27	二零一九年 十一月一日	華地國際控股 有限公司(1700)	2,777.7	63.1	67.9	64.4	56.8	53.2
		主要於中國(多於大長江三角洲區)經營百 貨店及超市						



規則3.5/3.7公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	最後90個 交易日 (附註2及3)
28	二零一九年 十月二十日	大昌行集團有限公司 (1828)	5,087.5	37.5	37.3	42.4	54.9	54.2
		於12個亞洲經濟體經營綜合汽車和消費 品分銷業務，並擁有廣泛覆蓋之物流網絡						
29	二零一九年 十月二日	中航國際控股股份 有限公司(161)	8,128.1	29.1	43.8	58.1	81.3	100.2
		主要從事平板顯示屏、印製電路板及手 錶的製造與銷售、國際工程及貿易物流業 務、船舶業務以及工程、採購及建設項目						
30	二零一九年 九月二日	華能新能源股份 有限公司(958)	22,929.4	46.1	51.0	56.2	55.7	51.3
		一間主要專注於電力生產的綜合能源公 司						
31	二零一九年 八月十二日	冠捷科技有限公司 (903)	6,403.6	41.4	46.8	50.8	54.5	87.4
		其是一些最知名的電視和個人電腦品牌 的原始設計製造商，也在世界大部分地區 分銷其自有品牌「AOC」、「Envision」和獲 得許可的飛利浦顯示器、電視機、行動電 話和平板產品						

規則3.5(3.7)公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%)				
				最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	最後90個 交易日 (附註2及3)
32	二零一九年 六月二十七日	亞洲衛星控股 有限公司(1135)	3,239.1	23.4	31.5	33.4	44.4	56.5
33	二零一九年 六月十八日	卜峰蓮花有限公司 (121)	1,101.9	10.0	10.2	12.0	29.4	26.5
34	二零一九年 五月三日	中國自動化集團 有限公司(569)	1,241.8	24.0	27.3	36.9	47.8	46.6
35	二零一九年 四月四日	中國恒石基業 有限公司(1197)	2,260.0	10.6	14.6	16.8	17.5	24.4

規則3.5/3.7公告 的日期	公司 (股份代號)	主要業務(附註6)	於最後交易日 之市值 (百萬港元) (附註7)	最後交易日 (附註2及3)	最後5個 交易日 (附註2及3)	最後10個 交易日 (附註2及3)	最後30個 交易日 (附註2及3)	最後90個 交易日 (附註2及3)	要約價/註銷價較公佈私有化建議前之 收市價/平均股價溢價(%) (附註1)
36	二零一九年 三月二十八日	中國電力清潔能源 發展有限公司(735)	4,556.7	41.9	54.9	60.9	78.4	101.8	
		主要於中國從事開發、建設、擁有、經營 及管理清潔能源發電廠，其中包括但不限 於以下能源發電類型：風力發電、水力發 電、垃圾發電、天然氣發電、光伏發電和 其他清潔能源發電項目等							
				150.0	157.7	135.6	135.5	173.0	
				4.5	5.9	5.7	8.3	20.3	
				40.5	47.9	51.3	56.8	63.7	
				37.8	36.7	37.5	52.4	57.4	
									該建議

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

1. 除非另有說明，否則未經調整。
2. 以湊整差額為準。
3. 截至及包括刊發規則3.5公告或規則3.7公告(如適用)前股份的最後交易日。
4. 聯合地產的相關溢價乃根據相當於協議安排代價及特別股息總數的總價計算。
5. 依利安達的相關溢價乃根據除息要約價計算。
6. 主要業務乃以規則3.5條公告為準。
7. 市值乃根據規則3.5公告所披露按股份於聯交所的最後交易日所報之收市價乘以已發行股份總數(包括(i)已於其他證券交易所上市的股份；及(ii)非上市股份)計算。

私有化先例所涉及標的公司的主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與貴公司有所不同。導致標的公司進行私有化的情況亦可能有別於貴公司的相關情況。然而，吾等認為，上表載列有關股東就主板上市公司於香港成功私有化的歷史股價區間所接納溢價水平的一般指引。此外，吾等於該期間內共找出36宗私有化先例，樣本數量充足。在此基礎上，吾等將私有化先例視為市場上可接受的私有化溢價範圍的相關基準，亦是吾等於評估註銷價是否屬公平合理時認為有意義的因素之一。

該建議的註銷價所隱含較最後交易日、最後5個交易日、最後10個交易日、最後30個交易日及最後90個交易日的平均股價溢價分別約為37.8%、36.7%、37.5%、52.4%及57.4%，儘管低於相應的平均值，惟仍處於私有化先例的相應溢價範圍內。

## 4. 股價及成交量

## (i) 股價

下文股價表闡述自二零一九年一月一日起截至最後實際可行日期(包括首尾兩日)於聯交所所報之每股股份每日收市價：



(資料來源：彭博)

誠如上圖股價表所示，股份收市價於回顧期間一直低於註銷價。吾等亦自彭博得悉，從二零零八年一月一日(為應對二零零八年全球金融危機，於該年實施了全球貨幣寬鬆政策及刺激計劃)至最後交易日(剛滿12年)，股份收市價介乎0.23港元至2.33港元。因此，註銷價較過去12年股份收市價為高。於二零一九年一月一日至二零二零年一月二十日(即刊發 貴公司日期為二零二零年一月二十一日之可能強制性有條件現金要約(「過往現金要約」)公告前的最後交易日)期間，股份收市價在0.76港元至1.32港元的範圍內波動。過往現金要約的要約價為每股要約股份1.21港元，且強制性有條件現金要約於二零二零年五月八日結束。於二零二零年一月二十二日(即貴公司發佈過往現金要約公告後股份恢復買賣的日期)至二零二零年五月八日期間，股份收市價在1.1港元至1.22港元的範圍內波動。

貴公司於二零二零年七月九日午膳時間刊發盈利預警公告，貴集團預期於截至二零二零年六月三十日止六個月期間錄得虧損將逾約人民幣40百萬元，而截至二零一九年六月三十日止六個月則錄得溢利約人民幣31百萬元。股份收市價概無受不利影響，二零二零年七月九日股份收市價為1.28港元，上個交易日收市價則為1.27港元。

自二零二零年八月初及直至最後交易日，股份收市價呈上升趨勢。於二零二零年十二月四日(星期五)，股份收市價為1.87港元，成交量約為1.12百萬股股份。貴公司於二零二零年十二月四日交易時段後刊發日期為二零二零年十二月四日的最新業務資料公告，內容有關董事會已議決促使珠海高速客輪有限公司(貴集團附屬公司)停運海洋旅遊航線，預計將於二零二一年一月一日或前後生效。海洋旅遊航線涉及中國珠海九洲港開往中國深圳蛇口方向(但不停靠蛇口港)之觀光客輪航線，會途經港珠澳大橋並返回中國珠海九洲港。刊發此最新業務資料公告後，股份於二零二零年十二月七日(星期一)收市價為1.95港元，成交量約為43.97百萬股。除此之外，吾等未能識別任何在此期間公開刊發的貴公司公告可解釋股價為何相對較高。經貴公司管理層確認，彼等並不知悉貴集團任何事宜可解釋在此期間股價為何相對較高。

股份於最後交易日收市價為2.22港元，且收市價於(緊隨聯合公告刊發後)二零二一年一月二十五日飆升至2.94港元。此後及直至最後實際可行日期，股份收市價介乎2.91港元至2.97港元，即收市價主要由註銷價釐定。於最後實際可行日期，股份收市價為2.93港元。

每股計劃股份3.06港元的註銷價較：

- 股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股2.93港元溢價約4.44%；
- 股份於最後交易日於聯交所所報收市價2.22港元溢價約37.84%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續5個交易日於聯交所所報平均收市價約2.238港元溢價約36.73%；

- 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2.226港元溢價約37.47%；
- 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2.008港元溢價約52.39%；及
- 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1.944港元溢價約57.41%。

回顧期內，股份在市場上以低於註銷價每股計劃股份3.06港元的價格水平買賣。吾等認為，緊隨聯合公告發佈後的近期股價飆升主要乃主要由於該建議獲公佈。概無保證倘該計劃不獲批准或因任何原因失效或未能成為無條件，股份價格仍可維持現有水平。



**(ii) 成交量**

下表載列股份於二零一九年一月一日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間之每月總成交量、於最後實際可行日期的每月成交量佔 貴公司已發行股本之百分比以及於最後實際可行日期的每月成交量佔公眾持股量之百分比：

	股份每月 總成交量 (附註1)	於最後實際 可行日期的 每月總成交量 佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2) %	於最後實際 可行日期的 每月總成交量 佔公眾 持股量之 概約百分比 (附註3) %
<b>二零一九年</b>			
一月	12,338,200	0.86	2.24
二月	10,080,150	0.71	1.83
三月	11,887,600	0.83	2.16
四月	6,730,000	0.47	1.22
五月	6,492,000	0.45	1.18
六月	5,948,000	0.42	1.08
七月	5,318,000	0.37	0.97
八月	15,967,300	1.12	2.91
九月	6,990,000	0.49	1.27
十月	8,800,000	0.62	1.60
十一月	20,742,000	1.45	3.77
十二月	104,344,122	7.31	18.98
<b>二零二零年</b>			
一月	42,962,000	3.01	7.82
二月	29,240,000	2.05	5.32
三月	128,414,000	8.99	23.36
四月	40,440,000	2.83	7.36
五月	16,914,000	1.18	3.08
六月	10,173,000	0.71	1.85
七月	10,912,000	0.76	1.99
八月	31,626,000	2.22	5.75
九月	58,116,000	4.07	10.57
十月	70,432,000	4.93	12.81
十一月	100,196,000	7.02	18.23
十二月	87,450,000	6.12	15.91

	股份每月 總成交量 (附註1)	於最後實際 可行日期的 每月總成交量 佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註2) %	於最後實際 可行日期的 每月總成交量 佔公眾 持股量之 概約百分比 (附註3) %
<b>二零二一年</b>			
一月	66,274,000	4.64	12.06
二月	31,862,000	2.23	5.80
三月	26,640,000	1.87	4.85
四月至最後實際 可行日期	2,562,000	0.18%	0.47%

附註：

1. 資料來源：彭博
2. 按於最後實際可行日期的已發行股份數目1,427,797,174股計算
3. 如 貴公司告知，按於最後實際可行日期的公眾所持股份數目549,642,065股計算

二零一九年年度股份每月成交量相對較低，成交量普遍低於最後實際可行日期(除二零一九年十二月外)公眾持股量的4%。吾等從權益披露中注意到，一位股東於二零一九年十二月五日的交易中出售60百萬股股份。這導致二零一九年十二月的成交量增加。貴公司於二零二零年一月二十一日就可能強制性有條件現金要約發佈聯合公告，該要約已於二零二零年五月八日結束。這可能導致二零二零年一月至二零二零年四月的成交量較高。此外，於二零二零年三月三十日的聯合公告中提述，要約人已於二零二零年三月二十七日在公開市場購入合共約34百萬股股份。這進一步提升了二零二零年三月的成交量。隨着強制性有條件現金要約的結束，於二零二零年五月至二零二零年七月，每月成交量跌至低於最後實際可行日期公眾持有之股份的4%。股份成交量於二零二零年八月至十二月期間處於高位，股份的每月總成交量佔於最後實際可行日期 貴公司公眾持股量的百分比介乎約5.75%至18.23%範圍內。吾等從權益披露中注意到，一名股東於二零二零年九月三十日的交易中出售約46.4百萬股股份。此外，貴公司於二零二

零年十二月四日(星期五)刊發最新業務資料公告後，二零二零年十二月七日(星期一)的每日成交量激增至約43.97百萬股股份。經 貴公司管理層確認，除本權益披露及最新業務資料公告外，彼等並不知悉有任何原因導致二零二零年八月至二零二零年十二月期間成交量較大。

吾等認為，於二零二一年一月的高成交量很可能由於公佈該建議。二零二一年二月、三月及四月(截至最後實際可行日期)股份成交量有所回落，股份每月總成交量佔 貴公司公眾持股量的百分比介乎約0.47%至5.80%範圍內。誠如上文所述，鑒於成交量整體較低(若干特定期間除外)，倘計劃股東(尤其是持股量較多的計劃股東)希望於短期內在市場上出售大量股份，股份的市場價格可能會承受下行壓力。吾等認為，倘若該計劃因任何原因不獲批准或失效或未成為無條件，聯合公告刊發後的較高成交量可能難以持續。因此，該建議為計劃股東提供按其本身意願以溢價變現彼等於 貴公司投資以換取現金的機會。

### 意見及建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為該建議及該計劃之條款就計劃股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議計劃股東投票贊成將於法院會議及股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准及落實該建議及該計劃。儘管吾等已作出推薦意見，務請計劃股東注意，彼等於法院會議及股東特別大會上的投票決定應視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，計劃股東應諮詢彼等本身的專業顧問以尋求專業意見。此外，計劃股東於作出投票決定前，務請仔細閱讀計劃文件內所載資料。

自最後交易日起至最後實際可行日期，收市價一直低於註銷價每股計劃股份3.06港元。然而，計劃股東務請密切監察股份於二零二一年五月二十日(即預期股份在聯交所買賣的最後一日)前的交易價格及流通量，並因應本身之情況，倘出售股份的所得款項淨額(扣除所有交易成本後)將高於預期根據該計劃收取的所得款項淨額，則應考慮於公開市場出售彼等的股份。

此 致

獨立董事委員會 台照

代 表

鼎珮證券有限公司

董事總經理－企業融資部

陳綺薇

董事總經理－企業融資部

梁泉輝

謹啟

二零二一年四月二十一日

陳綺薇女士為於證監會註冊的持牌人士及鼎珮證券有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行及企業融資行業擁有超過20年經驗。

梁泉輝先生為於證監會註冊的持牌人士及鼎珮證券有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行及企業融資行業擁有超過15年經驗。

本說明函件構成公司法第100條所規定的聲明。

**協議安排**  
(根據公司法第99條)

## 1. 緒言

茲提述(i)聯合公告；及(ii)要約人及本公司所刊發日期為二零二一年三月二十二日有關達成所有先決條件之聯合公告。

要約人及本公司聯合宣佈，於二零二一年一月十七日，要約人要求董事會(須待先決條件獲達成)向計劃股東提呈關於根據公司法第99條以協議安排方式將本公司私有化之該建議。於二零二一年三月十九日，所有先決條件已獲達成。

倘該計劃生效：

- (a) 計劃股東所持有之全部計劃股份將以每股計劃股份3.06港元的註銷價予以註銷，註銷價應以現金支付；
- (b) 將會向要約人發行與已註銷計劃股份相對應的新股份，該等新股份將入賬列作繳足，致使一致行動集團將合共持有本公司全部已發行股本(當中要約人將持有約83.53%本公司已發行股本及珠海九洲控股將持有餘下約16.47%本公司已發行股本)；及
- (c) 根據上市規則第6.15(2)條將於緊接生效日期後撤銷股份在聯交所的上市地位。

本說明函件旨在說明該建議的條款及影響，並向計劃股東提供有關該建議的其他相關資料，尤其是提供要約人對本公司的意向及本公司於該計劃前後的股權架構。

## 2. 該建議之條款

### 該計劃

待下文「4.該建議及該計劃的條件」一節所述的條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議方會實施以及該計劃方會生效及對本公司及所有股東具約束力。根據該建議，倘該計劃生效，計劃股份將予以註銷，且各計劃股東將有權以現金收取每股已註銷計劃股份3.06港元的註銷價作為有關代價。

### 不會提高註銷價

註銷價將不會提高，且要約人亦無保留此項權利。股東及潛在投資者務須注意，在作出本聲明後，要約人將不得上調註銷價。

### 價值比較

註銷價每股計劃股份3.06港元較：

- (a) 股份於二零二一年四月十九日(即最後實際可行日期)於聯交所所報收市價每股2.930港元溢價約4.44%；
- (b) 股份於二零二一年一月十五日(最後交易日)於聯交所所報收市價每股2.220港元溢價約37.84%；
- (c) 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2.238港元溢價約36.73%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續10個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.226港元溢價約37.47%；
- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續30個交易日在聯交所所報平均收市價約每股2.008港元溢價約52.39%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續90個交易日在聯交所所報平均收市價約每股1.944港元溢價約57.41%；
- (g) 股份於二零一九年十二月三十一日之每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值約1.544港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及本公司日期為二零二零年四月二十八日之年報所披露本集團於二零一九年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣1,974,504,000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)溢價約98.19%；

- (h) 股份於二零二零年六月三十日之每股股份的股東應佔未經審核綜合資產淨值約1.444港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及本公司日期為二零二零年九月二十四日之中期報告所披露本集團於二零二零年六月三十日之股東應佔未經審核綜合資產淨值人民幣1,883,330,000元以及中國人民銀行於二零二零年六月三十日所報匯率人民幣0.91344元兌1港元計算)溢價約1.12倍；
- (i) 股份於二零二零年十二月三十一日之每股股份的股東應佔經審核綜合資產淨值約1.735港元(按最後實際可行日期之已發行股份總數1,427,797,174股及二零二零年業績公告所披露本集團於二零二零年十二月三十一日之股東應佔經審核綜合資產淨值人民幣2,084,541,000元以及中國人民銀行於二零二零年十二月三十一日所報匯率人民幣0.84164元兌1港元計算)溢價約76.37%；及
- (j) 股份之每股股份的股東應佔未經審核經調整綜合資產淨值約3.899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、股東應佔本集團的未經審核經調整綜合資產淨值人民幣4,645,537,000元(本計劃文件之附錄一「5.經調整資產淨值」一節所指)以及中國人民銀行於二零二一年二月二十八日前最後一個工作日所報匯率人民幣0.83449元兌1港元計算)折讓約21.52%。

#### 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二零二一年二月九日及二零二一年二月十一日每股2.970港元；及
- (b) 股份於聯交所所報最低收市價為於二零二零年七月二十四日每股1.290港元。

#### 釐定註銷價之基準

註銷價乃考慮到(其中包括)股份於聯交所所報最近及過往收市價、本集團之財務狀況，以及參考香港近年進行的其他私有化交易後，按商業基準釐定。



### 本公司派付股息

於最後實際可行日期，本公司並無任何已宣派而仍未派付的股息，亦無意在生效日期或該計劃不獲批准之日或該建議失效之日（視情況而定）之前宣派及／或派付任何股息。

倘於最後實際可行日期後及於生效日期或之前作出或支付有關註銷股份的任何股息、分派及／或資本歸還（視情況而定），要約人保留權利從註銷價中扣除相當於該等股息、分派及／或資本歸還的全部或任何部分的金額。

### 3. 該建議價值及財務資源

#### 該建議價值

於最後實際可行日期，本公司已發行股份為1,427,797,174股。於最後實際可行日期，一致行動集團合共擁有878,155,109股股份，相當於本公司已發行股本總額約61.50%。

經計及一致行動集團於最後實際可行日期已經擁有878,155,109股股份，該建議涉及作出註銷549,642,065股計劃股份的要約，以換取每股計劃股份3.06港元現金的註銷價。

假設本公司已發行股本概無變動，按註銷價每股計劃股份3.06港元以及1,427,797,174股已發行股份計算，本公司之已發行股本總額之價值為4,369,059,352.44港元。按549,642,065股計劃股份以及註銷價每股計劃股份3.06港元計算，全面實施該建議所需的現金總額將為1,681,904,718.90港元。

#### 要約人可獲得之財務資源

要約人擬以招商銀行股份有限公司香港分行發放的貸款融資撥付及償付該計劃項下之應付代價，該貸款融資乃以（其中包括）一致行動集團擁有之股份作抵押。要約人確認，並無訂立與貸款融資有關的安排而據此有任何負債（或然或其他）的利息付款、還款或擔保在很大程度上將取決於本公司的業務。

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其有關全面實施該建議之責任。

#### 4. 該建議及該計劃的條件

待下列條件達成或獲豁免(如適用)後，該建議方會實施以及該計劃方會生效及對本公司及所有股東具約束力：

- (a) 該計劃獲親身或委派代表出席法院會議並於會上投票，且持股不少於計劃股東所持計劃股份價值四分之三的大多數計劃股東批准(以投票方式表決)；
- (b) (i)該計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票，且持有計劃股東所持計劃股份所附至少75%票數的計劃股東批准(以投票方式表決)；及(ii)親身或委派代表出席法院會議並在法院會議上投票的計劃股東投票(以投票方式表決)反對批准該計劃之決議案的票數不超過全體計劃股東所持所有計劃股份所附票數的10%；
- (c) 股東在股東特別大會上通過：(i)批准透過註銷計劃股份以削減本公司已發行股本的特別決議案；及(ii)將因註銷計劃股份產生的儲備用於向要約人配發及發行數目相等於被註銷計劃股份股數的新股份(入賬列為已繳足)，從而同時恢復本公司已發行股本的普通決議案；
- (d) 法院批准該計劃(無論有否修訂)並且向公司註冊處處長交付法院命令的副本以供登記；
- (e) 符合公司法第46(2)條項下有關削減本公司已發行股本的程序要求及條件(如有)；
- (f) (i)因適用法律或本集團任何成員公司的任何牌照、許可或合約義務而就該建議所需的；及(ii)就本集團(整體)而言屬重大的所有批准均已取得(或視情況而定，已辦理完成)，並且直至及於生效日期仍然具有十足效力及作用，並無作出任何變更；
- (g) 位於任何司法管轄區的職權部門概無採取或展開任何行動、程序、訴訟、調查或查詢(或頒布或提呈，亦無有待落實的任何法規、條例、要

求或命令)，而其在各情況會導致該建議無效、不可執行、非法或不可行(或會對該建議施加任何重大及不利的條件或責任)；

- (h) 直至及於生效日期，該建議符合所有適用法律，而任何職權部門亦概無就該建議施加適用法律中並無明文規定的(或屬於適用法律中明文規定的要求之上)的法律或監管規定，而該等規定就本集團(整體)而言具重大性；
- (i) 自聯合公告日期以來，本集團的業務、資產、財務或經營狀況各自整體上均無重大不利變動；
- (j) 概無針對本集團任何成員公司提起的訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，亦概無針對任何該等成員公司之以書面威脅進行的相關程序(且概無任何政府、半政府機構、超國家機構、監管或調查機構或法院就任何該等成員公司或其從事之業務以書面威脅進行、宣佈或提起的調查)，且在各情況下均就本集團整體而言及就該建議而言屬重大及不利；及
- (k) 除與實施該建議有關外，股份在聯交所的上市地位並無被撤銷，且並無接獲執行人員及／或聯交所表示股份在聯交所的上市地位已經或相當可能會被撤銷。

上文第(a)至(f)段(包括首尾兩段)及(h)段的條件均不可豁免。要約人保留全面或部分豁免上文所有或任何條件的權利(第(a)至(f)段及(h)段的條件除外)。本公司無權豁免任何條件。上述所有條件必須於最後截止日期當日或之前達成或獲豁免(如適用)，否則該建議將告失效。

根據收購守則規則30.1註釋2，要約人不應援引任何或所有條件從而導致該建議失效，除非產生援引任何該等條件的權利的情況對要約人就該建議而言極為重要。

於最後實際可行日期，要約人及本公司並不知悉存在可能導致上文第(g)、(i)至(k)段(包括首尾兩段)的任何條件不能達成的任何情況。於最後實際可行日期，根據要約人所得的資料，要約人亦並不知悉有任何如上文第(f)段的條件載列所需的其他批准。

於最後實際可行日期，概無任何條件已獲達成或獲豁免(如適用)。

倘條件達成或獲有效豁免(如適用)，該計劃將對全體股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會，或在上述會議上表決。

警告：股東及潛在投資者應注意，該建議的實施有待條件達成或獲豁免(倘適用)後方可作實。因此，該建議可能會亦可能不會實施，該計劃可能會亦可能不會生效。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。如任何人士對應採取的行動有疑問，應諮詢其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。

## 5. 計劃及法院會議

根據公司法第99條，倘公司與其成員公司或任何類別成員公司之間擬達成一項安排，則於該公司或該公司任何成員公司提出申請時，法院可頒令按照法院指示的方式召開該公司成員公司或類別成員公司(視情況而定)的會議。

公司法第99條明確訂定，如果親身或委派代表出席一個會議(或上述由法院指示舉行的多個會議，視情況而定)並於會上投票的人數佔多數且代表四份之三股份價值的股東或類別股東(視情況而定)同意任何安排，則該項安排(如獲法院批准)將對所有股東或類別股東(視情況而定)及該公司具有約束力。

## 6. 收購守則規則2.10所訂明的其他規定

除符合法律所訂明的任何規定(見上文概述)(除非經執行人員同意免除遵守或嚴格遵守，則不在此限)外，收購守則規則2.10亦規定該計劃只可在符合下述情況下實施：

- (a) 該計劃獲親身或委派代表在法院會議上投票，且持有計劃股東所持計劃股份所附至少75%票數的計劃股東批准(以投票方式表決)；及
- (b) 親身或委派代表出席法院會議並在法院會議上投票的計劃股東投票(以投票方式表決)反對批准該計劃之決議案的票數不超過全體計劃股東所持所有計劃股份所附票數的10%。

## 7. 計劃之約束力

倘該計劃根據公司法第99條及收購守則規則2.10的規定(如上文所述)於法院會議獲批准，並獲法院批准，且其他條件亦已達成或獲有效豁免(如適用)，該

計劃將對本公司及全體股東具約束力，不論彼等是否出席法院會議或股東特別大會，或在上述會議上表決。

## 8. 本公司之股權架構

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相關證券(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。

於最後實際可行日期，一致行動集團合共擁有878,155,109股股份，相當於本公司已發行股本總額約61.50%。

### 本公司之股權架構

假設於最後實際可行日期及緊隨該建議完成後本公司之股權架構概無變動，下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨該建議完成及該計劃生效後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨該建議完成及 該計劃生效後	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
珠海九洲控股(附註)	235,200,000	16.47	235,200,000	16.47
要約人(附註)	642,955,109	45.03	1,192,597,174	83.53
一致行動集團小計	878,155,109	61.50	1,427,797,174	100.00
計劃股東	549,642,065	38.50	-	-
總計	<u>1,427,797,174</u>	<u>100.00</u>	<u>1,427,797,174</u>	<u>100.00</u>

附註：235,200,000股股份由珠海九洲控股實益持有，而642,955,109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，而後者則由珠海國資委全資擁有。

## 9. 進行該建議之理由及裨益

### 為計劃股東提供變現投資之機會

該計劃向計劃股東提供以相對於本公司於最後實際可行日期及最後交易日之市價之溢價變現其股份之好機會。每股計劃股份3.06港元之註銷價較於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份2.930港元溢價約4.44%、較於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份2.220港元溢價約37.84%，以及較於截至並包括最後交易日之30及90個交易日之平均收市價每股股份約2.008港元及1.944港元分別溢價約52.39%及57.41%。

### 深化國有企業改革，提升國有資產管理效率

為深化國有企業改革及採用資本管理方式，要約人作為國有投資控股公司，正在積極探索改革國有資本投資公司之新舉措，提高國有資產之管理效率。

### 促進長期增長

實施該建議將允許要約人及本公司作出著重於長期增長及利益之策略決策，而不受作為公眾上市公司產生之監管限制、市場期望壓力及股價波動之影響。預期該建議(涉及本公司除牌)將減少與維持遵守監管規定相關之管理資源，從而為要約人及本公司管理本集團之業務提供更大靈活性。

### 透過節省上市成本降低成本

此外，股份上市要求本公司承擔行政、合規及其他上市相關成本及開支；倘能消滅該等成本及開支，節省下來之資金可用於本公司之業務營運。

## 10. 要約人有關本集團之意向

要約人擬繼續經營本集團現有業務，且不擬對本集團業務引入任何重大變動(包括對本集團固定資產進行任何重新部署)。

要約人不擬對本集團僱員之持續聘任作任何重大變動。

## 11. 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642,955,109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45.03%。

珠海九洲控股乃於中國成立之國有企業，由珠海國資委全資擁有。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、張險峰先生、李桂波先生、鄒超勇先生、黃建斌先生及吳生保先生組成。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本公司已發行股本總額約16.47%。

## 12. 有關本公司之資料

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、物業發展及經營高爾夫球會、提供保理服務、提供河道整治設施及提供河道維護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。

## 13. 股票、買賣及上市

該計劃生效後，所有計劃股份將被註銷及剔除且計劃股份之股票此後不再



具有作為所有權文件或證據之效力。本公司將根據上市規則第6.15(2)條向聯交所申請撤銷股份於聯交所之上市地位，緊接生效日期後生效。

計劃股東將透過公告獲通知股份於聯交所之最後買賣日期，以及該計劃與股份於聯交所撤銷上市地位之生效日期之確實日期。有關該建議的指示性預期時間表載於本計劃文件第三部分。

#### 14. 倘該建議不獲批准或失效

在收購守則規定之規限下，倘任何條件並未於最後截止日期或之前達成或獲豁免(如適用)，該計劃將失效。倘該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效，則不會撤銷股份於聯交所之上市地位。

倘該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效，則根據收購守則，其後作出要約須受到限制，即要約人或在該建議過程中與其一致行動之人士(或在其後與上述任何人一致行動之人士)，均不可於該計劃不獲批准或該建議在其他情況下失效當日起計之十二(12)個月內宣佈就本公司作出要約或可能要約，惟獲執行人員同意則除外。

#### 15. 計劃成本

根據收購守則規則2.3，倘該建議於法院會議不獲批准及(i)未獲獨立董事委員會推薦或(ii)未獲獨立財務顧問建議為公平合理，要約人將承擔本公司就該計劃產生之所有成本及開支。

#### 16. 登記及付款

假設計劃記錄日期為二零二一年六月十五日(星期二)，則本公司擬定於二零二一年六月一日(星期二)(或股東可能以公告方式獲通知的有關其他日期)起暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定享有該計劃項下權益的資格。為符合資格享有該計劃項下之權利，計劃股東應確保不遲於二零二一年五月三十一日(星期一)下午四時三十分(香港時間)將股份過戶登記送交股份過戶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)，以登記在其本身或其代名人的名下。

根據收購守則規則20.1(a)，於該計劃生效後，註銷計劃股份的代價將盡快支付予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊的計劃股東，惟無論如何將於生效日



期後七(7)個營業日內支付。假設該計劃於二零二一年六月十五日(星期二)(百慕達時間)生效，預期支付註銷價的支票將於二零二一年六月二十四日(星期四)或之前寄發。

支付註銷價的支票將以普通郵遞方式，以預付郵費的信封寄往有權收取的人士的各自的登記地址，或如為聯名持有人，則寄往於本公司的股東名冊內就有關聯名持股排名首位的聯名持有人的登記地址。就透過登記擁有人(香港中央結算(代理人)有限公司除外)持有計劃股份的實益擁有人而言，以登記擁有人為收款人所開立的支票將放入預付郵費的信封內，並以普通郵遞方式寄予登記擁有人。就其計劃股份寄存於中央結算系統並登記於香港中央結算(代理人)有限公司名下的實益擁有人而言，支票將放入信封內，寫上香港中央結算(代理人)有限公司名稱，供其領取。香港中央結算(代理人)有限公司於收到支票後，將根據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則安排把該款項存入相關中央結算系統參與者的指定銀行賬戶內。寄發所有該等支票的郵誤風險將由有權收取的人士承擔，而要約人、本公司、安信融資、獨立財務顧問及股份過戶登記處以及彼等各自之董事、僱員、高級職員、代理人、顧問、聯繫人及聯屬人士以及涉及該建議之任何其他人士，均不會就任何遺失或寄發延誤負責。

於註銷價之支票寄發日期後滿六(6)個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或取消尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票的付款，並將有關支票所代表之全部款項存入要約人所選的香港持牌銀行中以要約人名義開立的存款賬戶內。

要約人須持有以未兌現支票之有關款項直至生效日期起計六(6)年屆滿為止，並於該日前須從該等款項中向令要約人信納為分別有權收取者之人士支付根據該計劃應付之款項，而彼等為收款人之支票尚未獲兌現。於生效日期起計六(6)年屆滿當日，要約人將獲免除履行根據該計劃支付任何款項的任何其他義務，而要約人可全權支配於其名下存款賬戶中當時獲得進賬的任何餘額(如有)，包括應計利息，惟(倘適用)須扣除利息、稅項或任何預提稅的任何扣減，或法律規定的任何其他扣減及已產生開支。

假設該計劃生效，本公司的股東名冊將隨之更新，以反映註銷所有計劃股份及計劃股份的所有現有股票將於生效日期(預期為二零二一年六月十五日(星期二)(百慕達時間))起不再作為所有權文件或憑證。

任何計劃股東有權享有的註銷價將根據該建議的條款悉數結清，而毋須理

會任何留置權、抵銷權、反索償或要約人對該等計劃股東可能享有或聲稱享有的其他類似權利。

## 17. 海外股東

向非香港居民之計劃股東提出該建議及其實行，可能受該等計劃股東所處之有關司法管轄區之法律的約束。欲就該建議分別採取任何行動之任何海外計劃股東須自行信納其本身已全面遵守有關司法管轄區之相關法律，包括取得任何政府、外匯管制或其他可能需要的同意，或履行其他必要手續及支付任何發行、轉讓之付款或該司法管轄區之其他應繳納的稅項。就計劃股東而言，實施該建議將被視為包含該等人士向要約人、本公司及彼等各自之顧問(包括要約人的財務顧問安信融資)的聲明及保證，該等法例及規例已獲遵從。

居於香港以外司法管轄區的計劃股東如對下述事宜有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問：任何司法管轄區、其地方或地區的法例或規例的任何條文或司法或監管決定或詮釋的潛在適用性或後果，尤其是對股份的購買、留存、出售或其他方面是否存在任何限制或禁令。謹此強調，要約人、與要約人一致行動之人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人或參與該建議之任何其他人士，概不對上述事宜承擔任何責任。

## 18. 稅項

由於該計劃不涉及買賣香港股票，故根據印花稅條例於該計劃生效後將毋須就計劃股份的註銷繳納印花稅。

計劃股東(不論身處香港或其他司法管轄區)如對該計劃的稅務影響(尤其是在根據該計劃收取註銷價會否令該計劃股東須繳付香港或其他司法管轄區的稅項方面)有任何疑問，謹請諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，要約人、與要約人一致行動之人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人或參與該建議之任何其他人士，概不就任何人士因接納或拒絕該建議而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 19. 法院會議及股東特別大會

法院已指示本公司召開法院會議，以考慮及酌情通過一項決議案，批准該計劃(不論有否修訂)。

如獲相當於出席法院會議並於會上投票(親身或委派代表)的大多數計劃股東(其所持計劃股份價值佔所有親身或委派代表出席法院會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三)投票贊成該計劃，有關決議案將根據公司法獲通過。然而，根據收購守則，只有在(i)持有至少75%票數的計劃股東親身或委派代表在法院會議上，透過其所持有的計劃股份隨附之票數批准該計劃(以表決方式)；及(ii)親身或委派代表出席法院會議並於法院會議上投票反對通過該計劃的決議案之計劃股東所投的票數(以表決方式)，不多於全部計劃股份隨附的票數的10%，該計劃方被視為已獲批准。

就根據公司法第99條釐定該計劃於法院會議上是否獲本公司大多數股東通過而言，只有於會議記錄日期以自身名義於本公司股東名冊上登記其計劃股份之計劃股東方會被釐定為本公司股東。根據公司法第99條，就計算「大多數」的規定而言，一名計劃股東將被釐定為一名本公司股東。根據法院的指示，就計算「大多數」的規定而言，香港中央結算(代理人)有限公司將計為一名股東，並可根據其接獲之大多數投票指示投票贊成或反對該計劃。贊成該計劃之票數及指示其投贊成票之中央結算系統參與者之數目，以及反對該計劃之票數及指示其投反對票之中央結算系統參與者之數目，將向法院披露，並可能成為法院決定是否應行使酌情權批准該計劃之考慮因素。

股東特別大會將召開以考慮及酌情通過(i)一項特別決議案，批准及落實(其中包括)註銷所有計劃股份而削減本公司已發行股本；及(ii)一項普通決議案，以運用註銷計劃股份所產生的儲備，透過向要約人配發及發行相當於已註銷計劃股份數目之同等數目的入賬列作已繳足之新股份，從而同時恢復本公司已發行股本。

於會議記錄日期名列本公司股東名冊之所有股東將有權親身或委派代表出席股東特別大會並於會上投票。

根據收購守則及上市規則的規定，法院會議及股東特別大會之表決將以投票方式進行。

要約人及本公司將根據收購守則規則19.1就法院會議及股東特別大會的結果刊發公告(視乎情況所需)。有關公告將載列投票贊成及投票反對該計劃之票數以及指示投票贊成或反對之中央結算系統參與者數目之資料。

法院會議通告及股東特別大會通告分別載於本計劃文件附錄七及附錄八。

## 20. 推薦建議

敬請閣下垂注以下函件：

- (a) 載列於本計劃文件第五部分的獨立董事委員會函件；及
- (b) 載列於本計劃文件第六部分的獨立財務顧問函件。

## 21. 應採取的行動

計劃股東應採取的行動載列於本計劃文件第二部分。

## 22. 進一步資料

進一步資料載於本計劃文件內各附錄及其他章節，該等內容全部構成本說明函件的一部分。閣下應僅倚賴本計劃文件所載的資料。

要約人、與要約人一致行動之人士、本公司、安信融資、獨立財務顧問或彼等各自的任何董事、高級職員、僱員、顧問、代理或聯屬人或參與該建議之任何其他人士概無授權任何人向閣下提供與本計劃文件所載者不同的資料。

## 23. 一般事項

本計劃文件及隨附的代表委任表格的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 1. 本集團財務資料概要

下文載述本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務業績概要，乃摘錄自本公司二零一九年年報以及二零二零年業績公告：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	9,248,350	11,812,280	9,862,623
銷售成本	(7,919,357)	(10,568,230)	(8,553,472)
毛利	1,328,993	1,244,050	1,309,151
其他收入及收益，淨額	71,263	88,060	102,750
銷售及分銷開支	(149,118)	(135,813)	(91,693)
行政開支	(236,748)	(230,299)	(237,883)
其他開支	(5,858)	(2,107)	(2,892)
金融資產減值虧損淨額	(560)	(5,005)	(59,794)
財務開支	(9,346)	(23,763)	(40,152)
分佔盈利／(虧損)：			
合營企業	469	(2,105)	2,733
聯營公司	4,464	3,449	(7,662)
除稅前盈利	1,003,559	936,467	974,558
所得稅開支	(606,715)	(656,139)	(735,796)
本年度盈利	<u>396,844</u>	<u>280,328</u>	<u>238,762</u>
歸屬於以下人士的盈利：			
本公司擁有人	177,028	81,069	44,353
非控股權益	<u>219,816</u>	<u>199,259</u>	<u>194,409</u>
	<u>396,844</u>	<u>280,328</u>	<u>238,762</u>
本年度全面收益總額歸屬於：			
本公司擁有人	124,822	54,288	110,037
非控股權益	<u>216,764</u>	<u>198,549</u>	<u>195,968</u>
	<u>341,586</u>	<u>252,837</u>	<u>306,005</u>
派付予股東之股息	24,701	25,130	—
本公司擁有人應佔本年度每股盈利 (人民幣分)	12.40	5.68	3.11
年度每股股息(港仙)	2	—	—

除上文經審核綜合財務業績披露者外，概無任何就本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年之綜合財務報表而言屬重大之收入或開支項目。

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年之核數師報告內，概無載有修訂意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定性。

## 2. 藉提述而載入的資料

本集團於及截至二零二零年十二月三十一日止年度的附加財務資料已於下列報告內刊出：

- (a) 本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面收益表，載於本公司網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))刊發的二零二零年業績公告第1頁至第3頁內。
- (b) 本集團及本公司於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況表，載於本公司網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))刊發的二零二零年業績公告第4頁至第5頁內。

## 3. 債務聲明

於二零二一年二月二十八日(即刊發本計劃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。除下述者及於一般業務過程中之集團內負債及一般應付貿易帳款及其他應付款項外，於二零二一年二月二十八日，本集團並無任何銀行透支或貸款、或其他類似的債務、按揭、抵押、擔保或其他重大或有負債。

### 3.1 計息銀行借款

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之計息銀行借款概要如下：

	於 二零二一年 二月二十八日 人民幣千元
有抵押及有擔保	1,227,152
有抵押及無擔保	60,000
無抵押及有擔保	435,771
無抵押及無擔保	<u>1,105,332</u>
總計	<u><u>2,828,255</u></u>

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之有抵押及有擔保計息銀行借款人民幣1,000,547,000元由約人民幣10,447,000元就銀行賬戶之押記及本公司若干附屬公司提供的公司擔保作抵押。餘下結餘人民幣226,605,000元以本集團賬面值約人民幣41,158,000元之物業、廠房及設備中之若干租賃樓宇及本公司提供的公司擔保作抵押。

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之有抵押及無擔保計息銀行借款乃由服務特許經營協議下之權利及收入作抵押。

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之無抵押及有擔保計息銀行借款乃由本公司、本公司股東珠海九洲控股及本公司多家附屬公司擔保。

### 3.2 應付一名股東款項

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之無抵押及無擔保應付一名股東款項約為人民幣6,746,000元。

### 3.3 應付關連公司款項

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之無抵押及無擔保應付關連公司款項約為人民幣1,032,000元。



### 3.4 租賃負債

於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，本集團之租賃負債約為人民幣6,570,000元。

### 3.5 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。於二零二一年二月二十八日營業時間結束時，就按揭融資之財務擔保所涉及或然負債約為人民幣1,380,030,000元。

## 4. 重大變動

董事確認，除以下事項外，於最後實際可行日期，本集團自二零二零年十二月三十一日(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：

- 1) 本計劃文件所載之該建議及該計劃；
- 2) 誠如二零二零年業績公告所披露，本集團所經營之二零二零年業務於COVID-19疫情(「本次疫情」)期間受到巨大沖擊。由於本次疫情尚未結束，本集團的業務及經營仍受二零二零年業績公告所載之多項因素影響，包括能有效遏制疫情蔓延之所需時間、香港及珠海客輪航線服務恢復時間、海外及本地消費者於疫情過後對旅行及消費習慣能否恢復信心以及疫情對燃油運輸及市場需求產生之後續影響；
- 3) 於本公司日期為二零二一年一月十五日及二零二一年二月二日之公告中提述，珠海九控房地產有限公司(「珠海九控房地產」，本公司之附屬公司)及珠海九洲物業管理有限公司(「珠海九洲物業管理」，珠海九洲控股之附屬公司)訂立日期為二零二一年一月十五日之物業服務協議，據此，珠海九洲物業管理自二零二一年四月一日起至二零二三年三月三十一日，須就本集團的若干物業向珠海九控房地產提供物業服務(包括保安、清潔、售樓接待及管理服務)，估算服務費約為人民幣7,700,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月十五日及二零二一年二月二日之公告；



- 4) 於本公司日期為二零二一年一月二十九日之公告中提述，於二零二一年一月二十九日，珠海高速客輪有限公司(「客輪公司」，入賬列為本公司之附屬公司且為本公司關連附屬公司)及珠海九洲藍色幹線投資控股有限公司(「九洲藍色幹線投資」，珠海九洲控股之附屬公司)訂立兩份客輪租賃協議，據此，客輪公司同意向九洲藍色幹線投資租賃多艘客輪，以供(i)九洲港與蛇口之間之客輪航線；及(ii)九洲港與中港客運碼頭或港澳客輪碼頭之間之客輪航線。兩份客輪租賃協議項下應付之預期租賃費用總額上限約為人民幣56,000,000元，而租賃客輪所涉及使用權資產之總值約為人民幣54,900,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年一月二十九日之公告；
- 5) 於本公司日期為二零二一年二月二十四日之公告中提述，客輪公司(入賬列為本公司之附屬公司且為本公司關連附屬公司)及其兩家附屬公司與珠海國際度假旅行社有限公司(「珠海旅行社」，本公司之附屬公司)於二零二一年二月二十四日訂立三份市場推廣服務代理協議，據此，珠海旅行社將自二零二一年三月一日起至二零二二年二月二十八日向客輪公司及其兩家附屬公司提供有關客輪航線及旅遊航線之市場推廣服務。截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，該三份市場推廣服務代理協議之年度上限約為人民幣8,100,000元及人民幣1,600,000元。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年二月二十四日之公告；

- 6) 於本公司日期為二零二一年三月十二日之公告中提述，於二零二一年三月十二日，本公司作為借款人與一間銀行(「銀行A」)訂立一份貸款協議，據此，銀行A已同意向本公司授予最高達300,000,000港元的貸款，到期日為根據貸款協議提取日期起12個月。作為貸款安排的一部分，珠海九洲控股已向銀行A承諾(其中包括)，在本公司悉數償還貸款前，(i) 珠海九洲控股將保持其作為本公司控股股東的地位，並有責任在轉讓本公司任何股份時，事先取得銀行A的書面批准；及(ii) 珠海九洲控股將(a)繼續支持本公司的經營並維持本公司的財務狀況，以便及時償還貸款項下的任何未償還款項；及(b)向本公司提供流動資金支持，以滿足本公司在貸款項下的還款責任。於最後實際可行日期，已提取本金285,000,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月十二日之公告；及
- 7) 於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告中提述，於二零二一年三月二十六日，本公司作為借款人與一間銀行(「銀行B」)訂立一份貸款函件，據此，銀行B已同意向本公司授予最高達500,000,000港元的定期貸款，到期日為本公司每次根據貸款函件提取日期起滿兩年之日。根據貸款函件，本公司已向銀行B作出契諾及承諾(其中包括)在貸款之整段年期內(i) 珠海國資委須直接或間接保持其作為本公司單一最大股東的地位，或保持對本公司之管理之控制權；及(ii) 本公司根據該建議撤銷股份在聯交所上市地位後，珠海九洲控股將出具一份格式獲銀行B信納之安慰函，藉以保證貸款將會妥為償還。於最後實際可行日期，已提取本金500,000,000港元。進一步詳情載於本公司日期為二零二一年三月二十六日之公告。

## 5. 經調整資產淨值

下文載列(i)本集團；及(ii)股東應佔之未經審核經調整綜合資產淨值，有關調整計及本計劃文件附錄二所載估值報告所述本集團於二零二一年二月二十八日之物業之市值：

	本集團 概約 (人民幣千元)	股東應佔 概約 (人民幣千元)
二零二零年業績公告所披露於二零二零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值	3,841,066	2,084,541
減：本集團物業於二零二零年十二月三十一日之賬面值	(7,933,023)	(5,552,714)
加：基於獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司所編製估值報告之本集團物業於二零二一年二月二十八日之市值	12,256,710	8,113,710
未經審核經調整綜合資產淨值	<u>8,164,753</u>	<u>4,645,537</u>

## 6. 重大會計政策

就詮釋本集團財務報表屬主要相關之重大會計政策(及隨附之附註)載於以下由本公司刊發之文件內：

- (a) 本公司網站(www.0908.hk)刊發的二零二零年業績公告第6頁開始；
- (b) 本公司網站(www.0908.hk)刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報第132頁開始；及
- (c) 本公司網站(www.0908.hk)刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報第110頁開始。

除本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報(第133頁開始)所披露本集團綜合財務報表自二零一九年一月一日起採用香港財務報告準則第16號「租賃」外，本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之會計政策概無變動而會導致綜合財務報表之數字在重大程度上不可比較。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司所發出其就本集團所持有物業權益於二零二一年二月二十八日之估值而編製之函件全文、物業估值報告及估值概要，以供載入本計劃文件。



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](http://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」)擁有之該等物業進行估值，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二零二一年二月二十八日(「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(二零二零年版)》。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、8及10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及9項物業進行估值時，吾等已按持續經營為基礎評估各項該等物業，且吾等已參考其過去數年的歷史表現採用收入法進行估值。於估值期間，吾等依賴於同期酒店經營所得的經營溢利總額並參考與投資類似之形式的所需回報率進行估值。

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11及12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13、14、15及16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。吾等依賴就該等物業之業權 貴集團所提供的資料及其中國法律顧問北京大成(珠海)律師事務所所提供日期為二零二一年三月十日的書面法律意見(「法律顧問之意見」)。

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法律顧問之意見。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的外部及(盡可能)內部，有關視察由吾等估值師羅偉恆於二零二一年三月進行，並無發現嚴重瑕疵。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及公用設施等是否適合。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。

## 市況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將COVID-19疫情定性為「全球大型流行病」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動資金水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

COVID-19疫情以及相關防疫措施繼續影響本土及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓吾等作估值意見基礎之水平。

## 重大估值不確定性

於估值日期，吾等仍然面臨著COVID-19疫情構成的前所未見的狀況，並缺少相關／充足的市場憑證，以作為吾等判斷之基礎。因此，吾等的估值乃基於《皇家特許測量師學會估值—全球準則》VPS 3及VPGA 10的「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，吾等的估值存在較低確定性且 閣下閱覽時應當更為謹慎。



為免生疑問，本解釋附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示閣下不能依賴有關估值。相反，本函件載入本解釋附註，乃為提供有關吾等於編製估值意見時的市場狀況的進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制COVID-19疫情或因疫情再度爆發的變動而急速變化，吾等須強調估值日期的重要性。

### 潛在稅項負債

誠如貴公司所告知，就第1至10及13至16項物業而言，倘出售物業權益，則可能產生潛在稅項負債。倘出售位於中國的物業權益，隨之產生的潛在稅項負債可能包括增值稅(交易金額的5%或9%)、城市維護建設稅(增值稅的7%)、教育附加費(增值稅的3%)、地方教育附加費(增值稅的2%)、企業所得稅(出售後溢利淨額的25%)、印花稅(交易金額的0.05%)及土地增值稅(適用稅率介乎淨增加金額減可扣減項目後之30%至60%)。就第1至10項物業而言，由於貴公司尚無具體計劃出售該等物業，故相關稅項負債被實體化的可能性為微。就第13至16項物業而言，該等物業將適時出售。因此，相關稅項負債被實體化的可能性甚高。

### 備註

於編製吾等的估值報告時，吾等已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(二零二零年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》以及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號相關條文以及證券及期貨事務監察委員會之公司收購及合併守則規則11的所載規定。

貨幣

估值所載之全部金額均為人民幣。

隨附吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港

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

二零二一年四月二十一日

備註：梁偉明，MFin MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP) 為合資格估值師，於亞太地區(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28年物業估值及諮詢服務經驗。

## 估值概要

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 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 珠海度假村酒店之別墅部分	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 珠海度假村酒店之酒店部分	人民幣 167,000,000 元	100%	人民幣 167,000,000 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 16,110,000 元	100%	人民幣 16,110,000 元
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 16,100,000 元	100%	人民幣 16,100,000 元

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之市值
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「夢幻水城」 部分之樓宇及構築物)	人民幣 319,000,000元	100%	人民幣 319,000,000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 寧槐路133號 101至105號商舖	人民幣 5,700,000元	60%	人民幣 3,420,000元
8 中國 廣東省 珠海市 高新區 寧槐路133號 4棟2單元101室	人民幣 400,000元	60%	人民幣 240,000元

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之市值
9 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 珠海度假村星海樓酒店及建 於其上之體育中心	人民幣 716,000,000元	100%	人民幣 716,000,000元
10 中國 廣東省 珠海市 高新區 凱旋路818號46棟之201號 零售單位	人民幣 2,400,000元	60%	人民幣 1,440,000元
	小計		
	人民幣 1,633,710,000元		人民幣 1,588,310,000元

## 第二類 一 貴集團於中國持作經營之物業

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之市值
11 中國 廣東省 珠海市 香洲區 港灣大道 唐家樂園15號樓101、 201、302、401及402房	無商業價值		無商業價值
12 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 貴集團於中國所持發展中之物業

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之市值
13 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮 金鳳路翠湖高爾夫球會 (不包括第7、8及10項物業) 之擬建房地產發展項目	人民幣 9,538,000,000元	60%	人民幣 5,722,800,000元
14 中國 廣東省 珠海市 吉大區石花東路之 一幅土地及建於其上 之商業樓一期	人民幣 118,000,000元	100%	人民幣 118,000,000元
15 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路之 一幅土地及 將建於其上之擬建綜合 商業樓及附屬設施(包括 第二及三期的土地)	人民幣 261,000,000元	100%	人民幣 261,000,000元
	小計		
	人民幣 9,917,000,000元		人民幣 6,101,800,000元

## 第四類 一 貴集團於中國持作發展之物業

物業	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零二一年 二月二十八日 貴集團應佔 現況下之市值
16 中國	人民幣	60%	人民幣
廣東省	706,000,000 元		423,600,000 元
珠海市			
金灣區			
平沙鎮			
慶平路北側、			
升平大道南側			
之一塊土地			
	人民幣		人民幣
小計	706,000,000 元		423,600,000 元
	人民幣		人民幣
總計：	12,256,710,000 元		8,113,710,000 元



## 估值報告

## 第一類 — 貴集團於中國持作投資的竣工物業

1	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
	中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 珠海度假村酒店 之別墅部分	<p data-bbox="528 506 879 846">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。</p> <p data-bbox="528 889 879 1017">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。</p>	<p data-bbox="911 506 1134 708">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。</p> <p data-bbox="911 751 1134 878">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。</p>	<p data-bbox="1190 506 1366 676">人民幣 286,000,000元 (人民幣 貳億捌仟 陸佰萬元正)</p> <p data-bbox="1190 719 1366 878">(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 286,000,000元)</p> <p data-bbox="1190 921 1366 953">(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、9、14及15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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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，該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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	於二零二一年 二月二十八日 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 之酒店部分	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39%。	人民幣 167,000,000元 (人民幣 壹億陸仟 柒佰萬元正)  (貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 167,000,000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、9、14及15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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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，該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
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	577	6.50%

吾等已參考類似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460元至人民幣790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。經考慮類似物業之市場收益率，資本化率非不合理。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
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14,000元(不包括管理費)。	人民幣 16,110,000元 (人民幣 壹仟陸佰壹拾 壹萬元正)  ( 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 16,110,000元)

## 附註：

- 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。
- 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。
- 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 附註2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；
  - 該物業無抵押及產權負擔；及
  - 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
- 於估值時，吾等已就該物業採納2.25%資本化率，且吾等認為其屬合理並與市場一致。

			於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
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25,000元（不包括管理費，但包括稅項）。	人民幣 16,100,000元 (人民幣 壹仟陸佰 壹拾萬元正)  ( 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 16,100,000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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
5. 於估值時，吾等已就該物業採納2.25%資本化率，且吾等認為其屬合理並與市場一致。

5	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
	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 「夢幻水城」 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「夢幻水城」，並作為一個單獨的創收實體營運。夢幻水城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4,150.24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二零二四年六月屆滿，每月總租金約為人民幣321,000元(包括稅項)。</p> <p>總建築面積約12,797.63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九月屆滿，每月租金約為人民幣787,000元(包括稅項)。</p>	<p>人民幣 319,000,000元 (人民幣 叁億壹仟 玖佰萬元正)</p> <p>(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 319,000,000元)</p> <p>(請參閱 附註5及7)</p>

附註：

1. 根據營業執照統一社會信用代碼第9144040061823751XH號，珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司註冊成立，其由九洲旅遊發展有限公司全資擁有，而後者則由 貴公司擁有，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 貴公司全資附屬公司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 貴公司全資附屬公司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；因此我們並無就有關物業部分賦予任何商業價值。
6. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註3所述土地之土地使用權記錄由珠海市人民政府收回且於有關記錄註銷前不得以其他方式合法轉讓或處理；
  - (ii) 除附註5及6(i)所述之部分物業外，附註2所述珠海經濟特區圓明新園旅遊有限公司及九洲旅遊發展有限公司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；
  - (iii) 部分物業須受抵押所規限；及
  - (iv) 除附註5及6(i)所述之部分物業外，該物業可合法轉讓、租賃或以其他方式處置，惟須遵守相關法律及法規，以及取得承押人批准。
7. 鑒於附註6(i)，因此吾等並無賦予附註3所述的土地任何商業價值。
8. 於估值時，吾等已就該物業的出租部分採納7-15%資本化率，且吾等認為其屬合理並與市場一致。



物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 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	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。  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。  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。	該物業現作為高爾夫球場營運。	人民幣 105,000,000元 (人民幣 壹億伍佰 萬元正)  ( 貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 63,000,000元)  (請參閱附註5)

## 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；因此我們並無就有關物業部分賦予任何商業價值。
- 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 除附註5所述之部分物業外，附註2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；
  - 該物業無抵押及產權負擔；及
  - 除附註5所述之部分物業外，該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，惟須遵守相關法律及法規。

			於二零二一年 二月二十八日 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 寧槐路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8,000元(不包括稅項)。 該物業其餘部分目前空置。	人民幣 5,700,000元 (人民幣 伍佰柒拾 萬元正)  ( 貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 3,420,000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至二零四四年六月八日止。
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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。
4. 於估值時，吾等已就該物業採納7%資本化率，且吾等認為其屬合理並與市場一致。

			於二零二一年 二月二十八日 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 寧槐路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 單元，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至二零四四年六月八日止。
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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。

9	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
	中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路 珠海度假村星海 樓酒店及建於其 上之體育中心	該物業包括一幅總佔地面積約174,341.88平方米之地塊。  該物業為酒店發展項目，包括一幢建於一個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層地庫。該物業已於二零二零年竣工。	該物業目前由 貴集團作為五星級酒店、康體中心及停車場經營。  於估值日期，該酒店之入住率約為55%。	人民幣 716,000,000元 (人民幣 柒億壹仟陸佰 萬元正)  ( 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 716,000,000元)
		該物業建築面積之詳情如下：		(請參閱附註5)
			概約 建築面積 (平方米)	
		酒店 康體中心	30,686.00 <u>7,607.00</u>	
		<b>總計</b>	<b><u>38,293.00</u></b>	
		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。
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、14及15項物業共享，無法清晰劃定。
6. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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。
7. 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	900	6.50%

吾等已參考類似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880元至人民幣1,200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。經考慮類似物業之市場收益率，資本化率非不合理。

			於二零二一年 二月二十八日 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 高新區 凱旋路818號 46棟之201號 零售單位	該物業包括位於住宅大樓2樓的零售單元，總建築面積約為217.09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，作住宅用途。	該物業目前由業主擁有作為食堂。	人民幣 2,400,000元 (人民幣 貳佰肆拾 萬元正)  ( 貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 1,440,000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至二零四四年六月八日止。
2. 根據珠海市國土資源局簽發日期為二零一九年八月二十九日之不動產權證粵2019珠海市不動產權第0085218號，建築面積為217.09平方米之部分物業的房屋所有權及總佔地面積為437,187.24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，歸屬於珠海九控房地產有限公司。
3. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置。

## 第二類 一 貴集團於中國持作經營之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
11 中國 廣東省 珠海市 香洲區 港灣大道 唐家樂園15號樓 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號樓之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。  該物業已獲授土地使用權，並無指定年期，以分配性質作住宅用途。	部分物業現時須受制於一份於二零二一年五月到期之租約，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：

- 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。
- 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珠核變通內字[2009]第0900147886號以及珠核變通內字[2013]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)。
- 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - 附註1所述珠海九洲能源有限公司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
  - 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。
- 鑒於附註3(ii)，因此吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。

			於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12 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。  該物業乃按臨時基準獲批土地使用權年期，將於二零二二年一月五日屆滿。	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，貴公司擁有49%權益之附屬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(2009)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《香洲區臨時用地合同書》珠香府(臨時)第2020-66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6,217.77平方米之灣仔碼頭地塊。合約有效期由二零二一年一月六日起至二零二二年一月五日止。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. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註3所述珠海市九洲郵輪有限公司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。
5. 鑒於附註4(i)，因此吾等於估值時並無賦予該物業任何商業價值。



## 第三類 一 貴集團於中國所持發展中之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
13 中國 廣東省 珠海市 金鼎鎮 金鳳路 翠湖高爾夫球會 之擬建房地產 發展項目	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。  該物業乃為該發展項目作 擬建房地產發展項目規劃 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 二零二一年至二零二三年 分期竣工。	已竣工部分目前 空置。  該物業之其餘部 分目前正在建設 中。	人民幣 9,538,000,000元 (人民幣 玖拾伍億叁仟 捌佰萬元正)  (貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 5,722,800,000元)  (請參閱 附註5、6及7)
	已竣工部分包括於二零二 零年竣工之19,533.16平方米 別墅。		
	如 貴集團告知，其餘部分 之擬建概約建築面積列示 如下：		
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	別墅	209,103.69	
	公寓	177,216.80	
	酒店	18,710.50	
	商業	65,082.81	
	<b>總計</b>	<b><u>470,113.80</u></b>	
	竣工後，其餘部分亦將包括 1,150個停車位及總建築面 積為2,427.68平方米的地下 室。		
	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，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64份建築工程規劃許可證，總建築面積約1,131,670.07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二零二零年之間的24份建築工程施工許可證，總建築面積約1,457,052.24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平方米之部分物業已竣工並無償歸還予政府。於吾等的估值過程中，吾等並無包括該部分。
6. 根據貴公司提供之資料，總建築面積約為114,127.49平方米之該物業住宅部分、總建築面積約為536.30平方米之該物業地下室，以及8個停車位已於估值日期之前預售，總代價約為人民幣3,285,688,031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，該物業之其餘部分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3,272,000,000元及人民幣2,601,000,000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14,080,000,000元。
8. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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。

14	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
	中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路之 一幅土地及 建於其上之 商業樓一期	<p data-bbox="528 338 882 431">該物業包括一幅總佔地面積約185,720.24平方米之地塊。</p> <p data-bbox="528 476 882 644">該物業計劃將發展為建於一個地下停車場上之4幢商業樓，總建築面積為12,000.00平方米，預期於二零二一年竣工。</p> <p data-bbox="528 689 882 751">竣工後，該物業亦將包括343個停車位。</p> <p data-bbox="528 795 882 921">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。</p>	該物業目前正在建設中。	<p data-bbox="1190 338 1366 506">人民幣 118,000,000元 (人民幣 壹億壹仟捌 佰萬元正)</p> <p data-bbox="1190 551 1366 719">(貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 118,000,000元)</p> <p data-bbox="1235 763 1366 821">(請參閱 附註6及7)</p>

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貴公司全資附屬公司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興建。
4. 根據日期分別為二零二零年十一月十七日之建築工程規劃許可證建字第2018-060號，總建築面積約31,861.94平方米之該物業的建築工程已獲准發展。
5. 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動工。
6. 如貴公司告知，該物業之佔地面積與第1、2、9及15項物業共享，無法清晰劃定。
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69,000,000元及人民幣161,000,000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328,000,000元。
8. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值														
15 中國 廣東省 珠海市 吉大區 石花東路之一幅 土地及將建於其 上之擬建綜合商 業樓及附屬設施 (包括第二及三 期的土地)	<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為商業發展項目，包括一幢19層高辦公大樓，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層高酒店式辦公樓，以及一個加油站，預計將於二零二三年竣工。</p> <p>該物業擬建概約建築面積之詳情如下：</p>	該物業目前正在建設中。	<p>人民幣 261,000,000元 (人民幣 貳億陸仟壹佰 萬元正)</p> <p>( 貴集團 應佔100% 權益： 人民幣 261,000,000元)</p> <p>(請參閱 附註6及7)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>45,400.27</td> </tr> <tr> <td>酒店式辦公樓</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><b>總計</b></td> <td><b><u>93,598.94</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 (平方米)	辦公樓	45,400.27	酒店式辦公樓	20,174.94	零售	25,000.00	附屬設施	2,068.00	加油站	955.73	<b>總計</b>	<b><u>93,598.94</u></b>		
用途	概約 建築面積 (平方米)																
辦公樓	45,400.27																
酒店式辦公樓	20,174.94																
零售	25,000.00																
附屬設施	2,068.00																
加油站	955.73																
<b>總計</b>	<b><u>93,598.94</u></b>																
	<p>竣工後，該物業亦將包括800個停車位。</p> <p>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。</p>																

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貴公司全資附屬公司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興建。
4. 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動工。
5. 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440402202001080299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動工。
6. 如貴公司告知，該物業之佔地面積與第1、2、9及14項物業共享，無法清晰劃定。
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126,000,000元及人民幣1,702,000,000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2,614,000,000元。
8. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
  - (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 二月二十八日 現況下之市值
16	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 之一塊土地	該物業包括一幅佔地面積 約72,674.22平方米之地塊。  該物業擬發展為住宅發展 項目。  該物業擬建概約建築面積 之詳情如下：	人民幣 706,000,000元 (人民幣 柒億陸佰 萬元正)  (貴集團 應佔60% 權益： 人民幣 423,600,000元)  (請參閱附註6)
		用途	概約 建築面積 (平方米)
		住宅	142,923.45
		零售	2,100.00
		附屬設施	6,760.00
		<b>總計</b>	<b><u>151,783.45</u></b>
		竣工後，該物業亦將包括 1,518個停車位。	
		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。	



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
- 根據珠海市國土資源局簽發之4份不動產權證，四幅總佔地面積為72,674.22平方米之地塊的土地使用權獲授予珠海平沙九洲開發有限公司，土地使用權年期將於二零八八年十一月一日屆滿，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
粵(2020)珠海市不動產權0011869號	35,741.91	住宅	二零九零年二月三日
粵(2020)珠海市不動產權0011518號	26,350.84	住宅／零售商業	二零九零年二月三日(住宅)／ 二零六零年二月三日(零售商業)
粵(2020)珠海市不動產權0011870號	4,071.07	城村道路	二零七零年二月三日
粵(2020)珠海市不動產權0011870號	6,510.40	公園及綠化區	無指定

- 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，該物業已獲准興建。
- 根據2份日期分別為二零二零年十一月二日及二零二零年十一月四日之建築工程規劃許可證建字第(高欄)2020-076號及建字第(高欄)2020-077號，總建築面積約204,592.52平方米之該物業的建築工程已獲准動工。
- 如貴公司告知，該物業於估值日期並無產生建築成本及預計尚未償還建築成本約為人民幣976,000,000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2,150,000,000元。

7. 吾等已獲提供法律顧問之意見，當中(其中包括)載有以下資料：
- (i) 附註2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) 該物業可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置，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。

## 1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則提供的詳情，旨在向計劃股東提供有關該建議、要約人及本集團的資料。

要約人及珠海九洲控股董事願就本計劃文件所載資料(有關本集團的資料除外)的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，本計劃文件所表達的意見(由董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表載列於(i)有關期間內各曆月最後一個進行交易的日子；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報的股份收市價。

日期	每股收市價 (港元)
<b>二零二零年</b>	
七月三十一日	1.37
八月三十一日	1.78
九月三十日	1.96
十月三十日	1.92
十一月三十日	1.88
十二月三十一日	1.97
<b>二零二一年</b>	
一月十五日(即最後交易日)	2.22
一月二十九日	2.94
二月二十六日	2.94
三月三十一日	2.92
四月十九日(即最後實際可行日期)	2.93

### 股份之最高及最低收市價

於有關期間，

- (a) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零二一年二月九日及二零二一年二月十一日的每股2.97港元；及

- (b) 股份於聯交所所報之最低收市價為於二零二零年七月二十四日的每股1.29港元。

### 3. 要約人權益披露

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2)
要約人(附註1)	實益擁有人	642,955,109	45.03%
珠海九洲控股(附註1)	實益擁有人及 受控法團權益	878,155,109	61.50%
珠海市國資委(附註1)	受控法團權益	878,155,109	61.50%

附註：

- 235,200,000股股份由珠海九洲控股實益持有，而642,955,109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。

### 4. 其他權益及交易披露

要約人確認，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)。

要約人確認，於最後實際可行日期：

- 無一致行動集團成員接獲有關於法院會議及／或股東特別大會上投票之任何不可撤銷承諾；
- 一致行動集團概無訂立有關本公司證券之發行在外衍生工具；

- (c) 概無有關要約人或本公司之股份並可能對該建議及該計劃具有重大影響的任何收購守則規則22註釋8所提述之類別的安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (d) 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該建議及該計劃之某項先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (e) 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)；
- (f) 概無董事已經或將會獲得任何利益(法定賠償除外)以作為離職補償或其他與該建議及該計劃有關之補償；
- (g) 一致行動集團成員與任何董事、前任董事、股東或前股東之間概無訂立與該建議有任何關連或取決於該建議之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (h) 除本計劃文件第七部分所載之「3.該建議價值及財務資源」一節項下「要約人可獲得之財務資源」一段披露對要約人及珠海九洲控股持有之股份作押記外，並無協議、安排或諒解可能導致根據該建議及該計劃將予收購的本公司證券轉讓、押記或質押予任何其他人士；
- (i) 一致行動集團成員與任何其他人士之間，概不存在任何收購守則規則22註釋8第三段所提述之類別的安排；
- (j) 除註銷價外，一致行動集團成員並無支付亦將不會支付有關該計劃之任何其他代價、補償或利益(不論任何形式)；及
- (k) (1)任何股東；及(2)(a)一致行動集團任何成員或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

## 5. 專業顧問及同意書

以下為本計劃文件載有或提述其向要約人提供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

安信融資已就刊發本計劃文件發出同意書，同意按本計劃文件所載形式及涵義載入其建議及引述其名稱及標誌，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、珠海九洲控股及珠海市國資委。

(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、金濤先生、張險峰先生、李桂波先生、鄒超勇先生、黃建斌先生及吳生保先生。

(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) 安信融資為要約人之財務顧問。
- (j) 安信融資之註冊辦事處及聯絡地址為香港中環交易廣場第一座39樓。

## 1. 責任聲明

本計劃文件載有遵照收購守則所披露有關本公司的資料。

各董事願就本計劃文件所載有關本集團之資料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，本計劃文件所發表之意見(要約人董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本計劃文件並無遺漏其他事實，致使本計劃文件內任何陳述產生誤導。

就有關「獨立財務顧問函件」，董事會的唯一責任是確保其所載有關本集團之事實為各重大方面公平準確。

## 2. 股本

本公司乃根據公司法在百慕達註冊成立。於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的法定股本為400,000,000.00港元，分為4,000,000,000股股份；
- (b) 本公司已發行及繳足股本為142,779,717.40港元，由1,427,797,174股已發行股份組成；
- (c) 所有股份在資本、股息及投票權等各方面享有同等權利；
- (d) 概無任何影響本公司股份且尚未行使的可轉換為本公司股份或附帶投票權的證券的工具、認購本公司股份或附帶投票權的證券的權證、或關於本公司股份或附帶投票權的證券的期權；及
- (e) 本公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期發佈的經審核財務報表的結算日)起並無發行任何股份。

## 3. 權益披露

就本節而言，「擁有權益」的涵義與證券及期貨條例第XV部所賦予者相同。



### 3.1 確認

於最後實際可行日期，

- (a) 本公司概無擁有要約人任何股份或有關要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 董事概無擁有要約人任何股份或有關要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (c) 董事概無擁有本公司任何股份或附帶本公司投票權的證券之權益，亦無擁有有關本公司股份的或有關附帶本公司投票權的其他證券的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (d) 本公司附屬公司、或本公司或本集團其他成員公司之退休基金、或根據收購守則項下「一致行動」的定義第(5)類別被推定與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」的定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士，概無擁有或控制本公司任何股份或有關本公司股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (e) 概無任何與本公司或根據收購守則項下「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被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」的定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所提述性質的安排的人士擁有或控制本公司任何股份或有關本公司股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (f) 概無與本公司有關連的不獲豁免全權基金經理擁有，控制或管理本公司任何股份或有關本公司股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具；及
- (g) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份或有關本公司股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具。

#### 4. 股份買賣

- (a) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、附帶本公司投票權的證券、或有關本公司股份的或有關附帶本公司投票權的其他證券的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。
- (b) 於要約期間及直至最後實際可行日期，本公司附屬公司、或本公司或本集團任何成員公司之退休基金、或根據收購守則項下「一致行動」的定義第(5)類別被推定與本公司一致行動或根據收購守則項下「聯繫人」的定義第(2)類別屬本公司聯繫人之人士(但不包括獲豁免的主要交易商及獲豁免的基金經理)，概無買賣任何股份或有關股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。
- (c) 於要約期間及直至最後實際可行日期，與本公司或根據收購守則項下「一致行動」的定義第(1)、(2)、(3)或(5)類別被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」的定義第(2)、(3)或(4)類別屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所提述性質的安排的任何人士，概無買賣任何股份或有關股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。
- (d) 於要約期間及直至最後實際可行日期，與本公司有聯繫的不獲豁免全權基金經理概無買賣任何股份或有關股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

#### 5. 要約人股份買賣

於有關期間，本公司或任何董事概無買賣要約人任何股份或有關要約人股份的任何可轉換證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

#### 6. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何符合以下描述的服務合約：

- (a) 在有關期間內已訂立或修訂的合約(包括連續性及訂明限期的合約)；
- (b) 通知期達12個月或以上的連續性合約；或

- (c) 有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明限期合約。

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。

## 7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，(i)本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償；及(ii)概無尚未了結或對本集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

## 8. 重大合約

本集團成員公司於二零二一年一月二十二日(即要約期開始日期)前兩年當日起直至最後實際可行日期止，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. 其他確認事項

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事已經或將會獲得任何利益，以補償其失去職位或其他與該建議有關損失。
- (b) 於最後實際可行日期，董事與任何其他人士概無任何協議或安排是以該建議的結果作為先決條件或取決於該建議的結果或關乎該建議的其他事宜。
- (c) 於最後實際可行日期，要約人概未曾訂立任何董事在當中擁有重大私人利益的重大合約。

**10. 專業顧問之資格及同意書**

以下為本計劃文件所提述之或提供載於本計劃文件之意見或建議之各個專業顧問之資格(按英文字母排序)：

名稱	資格
鼎珮證券有限公司	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)受規管活動之持牌法團
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

上述專業顧問各自己就刊發本計劃文件發出同意書，表示同意按本計劃文件現時刊發之形式及涵義，收錄其建議、意見、報告及／或函件及／或引述其名稱及／或建議、意見、報告及／或函件，且迄今並無撤回其同意書。

## 備查文件

下列文件的文本由本計劃文件日期至生效日期或該計劃失效或撤回日期(以較早者為準)止期間可於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；及(ii)本公司網站(www.0908.hk)查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度之年報及二零二零年業績公告；
- (d) 本計劃文件的文本；
- (e) 董事會函件，全文載於本計劃文件第四部分；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本計劃文件第五部分；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本計劃文件第六部分；
- (h) 萊坊測量師行有限公司就本集團持有的物業所編製的物業評估報告，全文載於本計劃文件附錄二；
- (i) 本計劃文件附錄三「5.專業顧問及同意書」一段所述的同意書；及
- (j) 本計劃文件附錄四「10.專業顧問之資格及同意書」一段所述的同意書。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭

二零二一年：第88號  
有關  
珠海控股投資集團有限公司  
及  
一九八一年公司法第99條

珠海控股投資集團有限公司  
與  
計劃股東之  
協議安排

---

序言

(A) 於本協議安排內，除非與主旨或文義不符，否則下列詞彙具有以下涵義：

「營業日」	指	聯交所進行業務交易的日子
「註銷價」	指	每股計劃股份3.06港元的註銷價
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂
「本公司」	指	珠海控股投資集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：908)
「一致行動集團」	指	要約人及其一致行動人士(包括珠海九洲控股)
「條件」	指	說明函件所載「該建議及該計劃的條件」一節中載列的該建議的條件
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就批准該計劃進行之呈請聆訊

「法院會議」	指	按照法院指示將召開的計劃股東會議，會上將就該計劃(不論是否修訂)進行表決，或該會議的任何續會
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	法院根據公司法第99條將批准該計劃所發出的指令的正式文本及有關執行指令送達公司註冊處處長進行登記，以使該計劃生效的日期
「安信融資」	指	安信融資(香港)有限公司，根據香港法例第571章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，就該建議擔任要約人的財務顧問
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會的企業融資部執行董事或執行董事的任何授權代表
「說明函件」	指	本計劃文件所載之說明函件
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月十九日，即寄發計劃文件前為確定計劃文件所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日期」	指	二零二一年九月十五日(或待安信融資批准後要約人與本公司可能協定或(倘適用)法院可能指示並(在各情況下)獲執行人員批准的任何其他日期)
「會議記錄日期」	指	二零二一年五月十八日或將向股東公佈的較後日期，即確定計劃股東出席法院會議並於會上投票的權利及股東出席股東特別大會並於會上投票的權利的記錄日期
「要約人」	指	Longway Services Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，乃珠海九洲控股的直接全資附屬公司以及一致行動集團的成員
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址為香港以外地區的計劃股東
「該建議」	指	根據計劃文件所述的條款並以其所述的條件為前提，要約人以該計劃方式將本公司私有化的建議
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長
「該計劃」	指	本公司與計劃股東根據公司法第99條將提出的協議安排，涉及註銷全部計劃股份，可經法院批准或施加任何修訂、增補或條件並受其規限
「計劃文件」	指	要約人和本公司向全體股東發出的綜合計劃文件，當中載有(其中包括)該建議的進一步詳情
「計劃記錄日期」	指	二零二一年六月十五日，或將向股東公佈的有關較後日期，即為釐定計劃股東享有該計劃項下權利的資格之記錄日期



「計劃股份」	指	所有已發行股份，已由一致行動集團擁有的股份除外
「計劃股東」	指	於計劃記錄日期的計劃股份的登記持有人
「股東特別大會」	指	為通過有關(其中包括)註銷計劃股份的特別決議案及發行新股份的普通決議案的所有必要決議案而將召開的本公司股東特別大會或其任何續會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的香港公司收購及合併守則
「珠海九洲控股」	指	珠海九洲控股集團有限公司，於中華人民共和國成立的有限責任國有企業，為一致行動集團的成員及要約人的唯一股東
「%」	指	百分比

- (B) 本公司於一九九八年一月二十八日在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為400,000,000港元，分為4,000,000,000股股份，其中1,427,797,174股股份按已繳足或入賬列作繳足形式發行。
- (C) 要約人已同意委派 Appleby (Bermuda) Ltd 出席批准該計劃之呈請聆訊，並已向法院承諾受該計劃所約束，並訂立、作出及促使訂立及作出要約人認為必需或權宜之所有該等文件、行動及事宜以使該計劃生效。
- (D) 該計劃之主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份及向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目之新股份，以令本公司將由(i)要約人擁有約83.53%；及(ii)珠海九洲控股擁有約16.47%。

---

該計劃

---

第一部分

註銷計劃股份

1. 於生效日期同時達成：
  - a. 所有計劃股份均須被註銷；及
  - b. 本公司須向要約人發行相等於已註銷計劃股份數目之新股份，而本公司須將其賬冊內因註銷計劃股份產生之進項用於按面值悉數繳足該等新股份。

第二部分

註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，各計劃股東應有權就每股已註銷計劃股份收取註銷價。

第三部分

一般事項

3. 有關註銷價之支票須盡快，惟無論如何於生效日期起計七個營業日內寄發予於計劃記錄日期名列本公司股東名冊之計劃股東。
4. 於註銷價的支票寄發日期後滿六個曆月當日或之後，要約人將有權註銷或撤銷尚未兌現或已退回但未兌現之任何支票之付款，並將有關支票所代表之款項悉數存入於要約人所選的香港持牌銀行以要約人名義開立之存款賬戶內。
5. 要約人將保留未兌現支票的全部款項至生效日起計六年屆滿為止，且於該日期前，從該等款項中向要約人信納各自有權收取該等款項及彼等為抬頭人的支票並未兌現之人士支付根據該計劃須支付的款項。自生效日起計六年屆滿時，要約人將獲解除該計劃項下支付任何款項的任何進一步責任，

而要約人將絕對享有當時於以其名義開立之存款賬戶內之進賬款項結餘(如有)，包括應計利息，惟受限於(如適用)扣除利息、稅項或任何預扣稅或任何其他法例規定的扣減及所產生的開支。

6. 於生效日期，有關計劃股份之股票就任何目的而言不再具有效力。
7. 該計劃將在法院根據公司法第99條批准該計劃而發出之法令副本送呈公司註冊處處長以作登記後隨即生效。
8. 本公司及要約人可共同代表所有計劃股東，同意法院酌情批准或施加於該計劃之任何修訂或增補或任何條件。
9. 除非該計劃於最後截止日期或之前生效，否則該計劃將告失效。
10. 根據收購守則之規定，有關人士須自行承擔有關該計劃及其附帶之成本、費用及開支。

百慕達最高法院  
民事案件  
商業法庭  
二零二一年：第88號  
有關  
珠海控股投資集團有限公司  
及  
一九八一年公司法(經修訂)第99條

珠海控股投資集團有限公司  
與  
計劃股東之  
協議安排

法院會議通告

茲通告百慕達最高法院(「法院」)已於二零二一年四月八日就上述事宜頒佈法令(「法令」)，指示召開並舉行計劃股東(定義見下文所述之該計劃)會議(「法院會議」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)由珠海控股投資集團有限公司(「本公司」)與計劃股東之間建議訂立之一項協議安排(「該計劃」)，而法院會議訂於二零二一年五月十八日(星期二)中午十二時正(香港時間)假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行，全體計劃股東均獲邀出席。

該計劃及一九八一年公司法(經修訂)第100條規定之說明函件為綜合計劃文件之一部分，其亦包括本通告及其他資料，計劃股東可於本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，索取綜合計劃文件之文本。

計劃股東可於法院會議上親身投票，或可委任另一名人士(不論是否本公司之股東)為代表，代其出席會議並於會上投票。適用於法院會議之粉紅色代表委任表格已隨附於綜合計劃文件內。

如屬股份之聯名持有人，凡排名首位之持有人已作出投票(不論其為親身或委派代表投票)，其投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票則概不受理，就此而言，排名先後乃以本公司股東名冊上有關該聯名持股之排名次序為準。如計劃股東為法團，計劃股東可透過其董事或其他管治機構的決議案授權其認為合適的有關人士擔任法院會議之法團代表及代表法團計劃股東行使同等權力，猶如法團計劃股東為本公司之個別計劃股東。

粉紅色代表委任表格應於二零二一年五月十六日(星期日)中午十二時正(香港時間)前送達本公司的香港股份過戶登記分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，惟倘粉紅色代表委任表格並未按上述方式交回，亦可於法院會議上送交法院會議主席(其有絕對酌情權決定是否接納有關表格)。

法院已根據法令委任許照中先生擔任法院會議主席，如其未能擔任主席，則由本公司任何其他董事擔任法院會議主席，法院亦已指示法院會議主席須向法院呈報法院會議之結果。

該計劃其後須經法院批准，方始生效。

日期：二零二一年四月二十一日

承法院命  
本公司之律師  
Appleby (Bermuda) Ltd  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM 12  
Bermuda

附註：

鑑於現時新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，為保護出席法院會議的計劃股東、員工及持份者免受感染風險，本公司將於法院會議實施(包括但不限於)以下預防措施：

- (a) 每名計劃股東、受委代表及其他出席者於會場的每個入口處必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將被拒絕進入會場，但可於會場入口處向監票員以提交投票紙的方式投票；
- (b) 每名出席的計劃股東、受委代表及其他出席者於法院會議期間必須正確佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離；
- (c) 法院會議將不會供應茶點；及
- (d) 每名出席者可被查詢其是否(i)於緊接法院會議前的過去14天內曾到訪香港以外地區；及(ii)正接受香港政府規定的任何檢疫隔離。任何人於上述問題的回應為確定，可被拒絕進入會場，或被要求離開會場，但可於會場入口向監票員以提交投票紙的方式投票。

任何不符合預防措施之人士或正接受香港政府規定的任何檢疫隔離之人士，可被拒絕進入會場。鑒於香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(經不時修訂、補充及/或修改)及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席法院會議的計劃股東人數有上限。而出席的計劃股東(或彼等的受委代表)將按先到先得的方式進入會場。

本公司提醒所有計劃股東，可行使在法院會議投票之權利，委任法院會議主席為其代表，以在法院會議就相關決議案表決，代替親身出席法院會議。就行使表決權而言，親身出席法院會議並非必要。填妥及交回法院會議之代表委任表格後，計劃股東其後仍可依願親身出席法院會議或其任何續會，並於會上投票。

本公司將密切留意並確定香港政府的規例以及所推行或將推行的措施，而倘有必要，將會就有關法院會議上所實行預防措施的任何資料更新作出進一步公告。

## 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)

茲通告珠海控股投資集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月十八日(星期二)中午十二時三十分或緊隨按百慕達最高法院指示於同日同地點召開之法院會議結束或續會後假座香港灣仔港灣道一號香港君悅酒店君悅廳I、II及III舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為特別決議案及普通決議案：

## 特別決議案

1. 「動議為致使日期為二零二一年四月二十一日的綜合計劃文件(「計劃文件」)所載本公司與計劃股東之間的協議安排(「該計劃」)生效，及在計劃股東於生效日期在法院會議上批准該計劃的前提下，批准透過註銷計劃股份，削減本公司已發行股本。」

## 普通決議案

2. 「動議：
  - (A) 批准在受限於註銷計劃股份並在其當時，本公司按面值繳足本公司將向要約人發行的新股份所用計劃股份註銷而動用本公司賬冊內進賬恢復本公司的已發行股份數額，並授權董事據此配發及發行本公司的新股份；
  - (B) 待該計劃生效後，批准撤銷本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的上市地位；及
  - (C) 無條件授權本公司董事，就實施該計劃而採取彼認為必須或適宜之任何行動及事宜及／或簽署任何文件，包括但不限於(i)在該計劃生效的前提下，向聯交所申請撤銷本公司股份於聯交所的上市地位；(ii)本公司已發行股本之削減；(iii)上文所述配發及發行本公司股份；及(iv)代表本公司同意實施獲百慕達最高法院認為適宜施加於該計劃的任何修

改或增補，並就實施該計劃或就有關整體而言透過該計劃由要約人對本公司進行建議私有化而言，彼等認為必需或合宜的一切其他行動及事宜及／或簽署有關文件。」

承董事會命  
珠海控股投資集團有限公司  
主席  
曾建平

香港，二零二一年四月二十一日

於本通告日期，董事會包括執行董事曾建平先生、金濤先生、葉玉宏先生及李文軍先生；非執行董事鄒超勇先生；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。

附註：

- (1) 除本通告另有界定或文義另有所指外，於日期為二零二一年四月二十一日的綜合計劃文件所界定詞彙與本通告所用者具有相同涵義。
- (2) 除根據上市規則由大會主席作出決定，容許與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，於大會上提呈之決議案將以投票方式表決。投票結果將按照上市規則之規定分別於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.0908.hk](http://www.0908.hk))登載。
- (3) 凡有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。親身或委派代表出席的股東，每持有一股可投一票。
- (4) 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或該等授權書或其他授權文件經公證人核證之副本，最遲須於大會舉行時間48小時前(即不遲於二零二一年五月十六日(星期日)中午十二時三十分)或其任何續會同等時限前(視情況而定)送達股份過戶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，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。於此情況下，上述代表委任表格將被視為撤銷論。
- (5) 本公司將於二零二一年五月十三日(星期四)至二零二一年五月十八日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行股份轉讓登記。為符合資格出席大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人應確保，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二一年五月十二日(星期三)下午四時三十分前交回股份過戶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。
- (6) 倘若懸掛黑色暴雨警告信號或八號或更高熱帶氣旋警告信號或超強颱風後極端情況於二零二一年五月十八日(星期二)上午十時正或之後生效，則大會將予自動延期至下一個營業日(上午十時正至中午十二時正並無懸掛黑色暴雨警告信號或八號或更高熱帶氣旋警告信號或超強颱風後極端情況)，而於有關情況下，大會將於香港上環干諾道中168-200號信德中心西座37樓3709-10室於該營業日的中午十二時三十分舉行。倘若三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號懸掛或生效，大會將如期舉行。



在惡劣天氣下，股東應因其本身之情況，自行決定是否出席大會，如選擇出席，則務請小心注意安全。

- (7) 鑑於現時新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，為保護出席大會的股東、員工及持份者免受感染風險，本公司將於大會實施(包括但不限於)以下預防措施：
- (a) 每名股東、受委代表及其他出席者於會場的每個入口處必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將被拒絕進入會場，但可於會場入口處向監票員以提交投票紙的方式投票；
  - (b) 每名出席的股東、受委代表及其他出席者於大會期間必須正確佩戴外科口罩，並在座位之間保持安全距離；
  - (c) 大會將不會供應茶點；及
  - (d) 每名出席者可被查詢其是否(i)於緊接大會前的過去14天內曾到訪香港以外地區；及(ii)正接受香港政府規定的任何檢疫隔離。任何人於上述問題的回應為確定，可被拒絕進入會場，或被要求離開會場，但可於會場入口向監票員以提交投票紙的方式投票。

任何不符合預防措施之人士或正接受香港政府規定的任何檢疫隔離之人士，可被拒絕進入會場。鑒於該規例及須遵守保持社交距離的規定以確保出席者的健康及安全，出席大會的股東人數有上限。而出席股東(或彼等的受委代表)將按先到先得的方式進入會場。

本公司提醒所有股東，可委任大會主席為其代表，以在大會就相關決議案表決，代替親身出席大會。就行使表決權而言，親身出席大會並非必要。填妥及交回大會之代表委任表格後，股東其後仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將密切留意並確定香港政府的規例以及所推行或將推行的措施，而倘有必要，將會就有關大會上所實行預防措施的任何資料更新作出進一步公告。

- (8) 大會將以中文進行，不會提供翻譯服務。
- (9) 本通告所提及的時間及日期均為香港時間及日期。