

## 此乃要件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件及／或隨附接納及轉讓表格的任何方面或應採取之任何行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國通商集團有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附接納及轉讓表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與接納及轉讓表格一併閱覽，其內容構成所載股份要約條款及條件之一部分。

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



**Hubei Port (Hong Kong) International Limited**  
湖北港口(香港)國際有限公司  
(於香港註冊成立之有限公司)

**China Infrastructure & Logistics Group Ltd.**  
中國通商集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：1719)

有關中國國際金融香港證券有限公司為及代表  
湖北港口(香港)國際有限公司作出之無條件強制性現金要約  
以收購中國通商集團有限公司全部已發行股份  
(湖北港口(香港)國際有限公司與其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購者除外)  
之  
綜合文件

湖北港口(香港)國際有限公司之財務顧問



中國通商集團有限公司  
獨立董事委員會之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本綜合文件(包括本封面頁)所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)股份要約條款之詳情的「中金公司函件」載於本綜合文件第7至19頁。「董事會函件」載於本綜合文件第20至25頁。「獨立董事委員會函件」載於本綜合文件第26至27頁，當中載有其就股份要約向要約股東提供的推薦建議。「獨立財務顧問函件」載於本綜合文件第28至54頁，當中載有其就股份要約向獨立董事委員會及要約股東提供的意見及推薦建議。

股份要約之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納及轉讓表格。股份要約之接納須不遲於二零二二年三月二十五日(星期五)下午四時正(香港時間)或要約人根據收購守則釐定及宣佈的較後時間及／或日期送達過戶登記處。

謹請股東自行了解並遵守任何適用之法律、稅收或法規要求。請參閱本綜合文件第iv及vi頁的「重要通告」。將會或擬向香港以外任何司法權區轉發本綜合文件及／或隨附接納及轉讓表格之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)在採取任何行動之前應參閱此方面之詳情(載於本綜合文件「中金公司函件」中「海外股東」一節)。任何欲就股份要約採取任何行動之海外股東須自行完全遵守相關司法權區的法律及法規，包括取得任何可能需要之所有政府、外匯管制或其他同意，及遵守所有必要手續或法律規定，以及海外股東就接納股份要約(如適用)在該司法權區應支付的任何發行、轉讓或其他應付稅款。海外股東在決定應否接納股份要約時應尋求專業意見。

本綜合文件由要約人及本公司聯合刊發。本綜合文件及隨附接納及轉讓表格之中英文版本如有任何歧義，就詮釋目的而言，概以英文版為準。

本綜合文件將於股份要約可供接納期間刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cilgl.com/chi/cindex.html>)。

香港，二零二二年三月四日

---

# 目錄

---

	頁次
預期時間表.....	ii
重要通告.....	iv
釋義.....	1
中金公司函件.....	7
董事會函件.....	20
獨立董事委員會函件.....	26
獨立財務顧問函件.....	28
附錄一 — 股份要約的進一步條款.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 本集團的一般資料.....	III-1
附錄四 — 要約人的一般資料.....	IV-1

---

## 預期時間表

---

下文所載時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘以下時間表有任何變動，本公司將於適當時另行刊發公告。

事件	香港日期及時間
本綜合文件及隨附接納及轉讓表格的寄發日期.....	二零二二年三月四日(星期五)
股份要約開始日期.....	二零二二年三月四日(星期五)
截止日期(附註1).....	二零二二年三月二十五日(星期五)
於截止日期接納股份要約的最後時間(附註2).....	二零二二年三月二十五日(星期五) 下午四時正
聯交所網站公佈股份要約結果(或其延長或修訂(如有))...	二零二二年三月二十五日(星期五) 下午七時正
於截止日期就接獲的有效接納而寄發根據股份 要約應付金額付款支票的最後日期(附註3).....	二零二二年四月六日(星期三)

附註：

- (1) 除非要約人根據收購守則修訂或延長股份要約，否則已在所有方面成為無條件的股份要約將於二零二二年三月二十五日(星期五)下午四時正(香港時間)停止接納。根據收購守則，要約人有權延長股份要約直至其遵照收購守則(或根據收購守則獲執行人員准許)可能釐定的有關日期。倘要約人決定延長股份要約而公告並未訂明下一個截止日期，則須於股份要約截止前向尚未接納股份要約的要約股東發出最少14日的公告通知。
- (2) 倘閣下有意接納股份要約，務請閣下確保正式填妥及簽署的接納及轉讓表格及相關文件於指定時間前送抵過戶登記處(就股份要約而言)。倘閣下選擇郵寄該等文件，務請閣下考慮郵寄所需的時間。

在中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等要約股份之要約股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統之一般規則及中央結算系統運作程序向中央結算系統作出指示之時間規定。

要約股東於接納及轉讓表格作出的所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟收購守則所允許者除外。

---

## 預期時間表

---

- (3) 根據收購守則，就根據股份要約提交的要約股份應付的現金代價(扣除賣方從價印花稅後)之匯款，將盡快但無論如何須於過戶登記處收到所有相關文件(其接納手續屬完整有效)之日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄予接納股份要約的要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。股份要約之接納概不得撤銷，亦不可撤回。

### 惡劣天氣對接納股份要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

- (a) 於接納股份要約的最後日期及／或就有效接納寄發股份要約項下應付金額的支票或電匯有關款項的最後日期(視情況而定)中午12時正(香港時間)前任何時間生效惟於中午12時正(香港時間)或之後除外，則接納股份要約之最後時限仍為同一營業日下午4時正(香港時間)及／或寄發支票或電匯有關款項之最後日期仍為同一營業日；或
- (b) 於接納股份要約的最後日期及／或就有效接納寄發股份要約項下應付金額的支票或電匯有關款項的最後日期(視情況而定)中午12時正(香港時間)至下午4時正(香港時間)內任何時間生效，則接納股份要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午4時正(香港時間)及／或寄發支票或電匯有關款項之最後日期將更改為沒有任何上述不利天氣警告的下一個營業日。

---

## 重要通告

---

以下資料對全體股東屬重要。

閣下務請細閱本綜合文件全文(包括附錄)及接納及轉讓表格。

- **要約價**：每股要約股份現金 1.15 港元。
- **接納股份要約之方式**：請將正式填妥及簽署之**接納及轉讓表格**及相關文件交回過戶登記處(就股份要約而言)。
- **接納之最後期限**：除非另有修訂或延期，否則股份要約將於二零二二年三月二十五日(星期五)(截止日期)下午四時正(香港時間)停止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一 — 股份要約的進一步條款」。

- **結算**：根據收購守則，就根據股份要約提交的要約股份應付的現金代價(扣除賣方從價印花稅後)之匯款，將盡快但無論如何須於過戶登記處收到所有相關文件(其接納手續屬完整有效)之日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄予接納股份要約的要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 海外股東須知

向身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的要約股東提出股份要約或會受到有關司法權區之法律或法規所規限。向該等要約股東提呈股份要約及彼等接納股份要約可能受到相關司法權區的法律或法規禁止或影響，且有意接納股份要約之相關要約股東有責任各自自行全面遵守相關司法權區有關接納股份要約之法律及法規，包括任何政府、外匯管制或其他同意之任何規定、任何備案及登記規定、任何必要手續、任何法律或監管規定及任何接納要約股東作出該等接納海外股東應付的付款之任何規定。

任何股東一經接納任何股份要約，將被視為構成有關股東對要約人及本公司作出聲明及保證已經遵守相關司法權區的法律及法規，且該股東可根據相關司法權區之法律及法規合法接納股份要約。股東如有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

---

## 重要通告

---

要約人及／或其一致行動人士、本公司、中金公司、泓博資本、過戶登記處或彼等各自之實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或牽涉股份要約之任何其他人士有權獲全面彌償保證及毋須就海外股東可能須支付之任何稅項承擔任何責任。請參閱本綜合文件「中金公司函件」中「海外股東」一節。

### 美國股東須知

股份要約為開曼群島公司之證券而作出，並須遵守香港之披露及其他程序規定，該等規定有別於美國證券法之有關規定。此外，股份之美國持有人應留意，本文件按香港之規格及樣式編製，有別於美國之規格及樣式。股份要約於美國作出將根據適用之美國收購要約規定或據此所獲之豁免及另行根據證券及期貨條例規定。因此，股份要約須遵守相關香港披露及其他程序規定，包括與適用於美國境內之收購要約程序及法律規定有差別之撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間等。

股份之美國持有人根據股份要約收取現金，就美國聯邦所得稅法而言及根據適用之美國各州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。謹請各股份持有人立刻就接納股份要約之稅務影響諮詢獨立專業顧問。

由於要約人及本公司位於美國境外之國家，且彼等各自部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故股份之美國持有人可能難以行使其權利以及執行根據美國聯邦證券法所產生之任何索償要求。股份之美國持有人可能無法就違反美國證券法之任何行為向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份之美國持有人亦難以在美國境內向要約人或本公司或彼等各自之高級職員或董事送達法律程序文件，或對彼等強制執行美國法院依據美國聯邦或州證券法作出之裁決。

根據收購守則及美國證券交易法第14e-5(b)條，中金公司之聯屬人士可繼續擔任於聯交所之股份獲豁免自營買賣商。請參閱本綜合文件「中金公司函件」中「美國股東」一節。

---

## 重要通告

---

### 有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約人及／或本公司（視乎情況而定）管理層之目前預測，因此存在不確定性且會因情況而有所改變。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「旨在」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之聲明。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等聲明涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。該等因素包括但不限於本集團經營所在國家或其他國家出現對本集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況、本集團經營所在國家的利率、貨幣及利率政策、本集團經營所在國家及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現、本集團經營所在國家的國內及國外法律、規例及稅法變動、競爭及定價環境變化，以及資產估價之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述情況存在重大差異。

在適用法律、規則及規例（包括收購守則）規定的規限下，要約人、本公司或代表其任何一方行事之人士所作出全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述慣常聲明之明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。根據適用法律、規則及規例（包括收購守則）規定，要約人或本公司概不承擔更正或更新本綜合文件所載前瞻性陳述或意見之任何責任。

---

## 釋義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日(不包括星期六及八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或持續懸掛，且於中午十二時正或之前並無除下或取消之任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中國國際金融 香港證券有限公司」 或「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問
「截止日期」	指	二零二二年三月二十五日(星期五)，即股份要約的截止日期，或倘股份要約根據收購守則獲延長或修訂，則為任何其後截止日期
「本公司」	指	中國通商集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1719)
「交割」	指	根據買賣協議交割出售待售股份
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就股份要約向股東聯合發出之綜合要約及回應文件

---

## 釋義

---

「代價」	指	要約人就收購待售股份而應付該等賣方之1,484,018,799.50港元代價
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	對或於任何物業、資產、證券或任何性質權利及就任何物業、資產、證券或任何性質權利而訂立之任何協議或安排之任何按揭、押記、質押、留置權、押貨預支或其他產權負擔、優先權或擔保權益、遞延採購、所有權保留、租賃、售後買回或售後租回安排
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事，以及該執行董事之任何授權人
「融資」	指	招商銀行股份有限公司根據融資協議向要約人提供總額最高為2,000,000,000港元之貸款融資
「融資協議」	指	要約人(作為借款人)與招商銀行股份有限公司(作為貸款人)就融資而訂立日期為二零二二年一月六日之融資協議
「第一賣方」	指	中國通商投資集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由第一擔保人全資擁有，而第一擔保人由第二擔保人全資擁有
「接納及轉讓表格」	指	本綜合文件隨附的有關股份要約的接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港中央結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

---

## 釋義

---

「湖北省港口集團」	指	湖北省港口集團有限公司(前稱武漢港航發展集團有限公司)，一間於中國註冊成立之有限公司，為要約人之唯一股東
「獨立董事委員會」	指	由在股份要約中並無直接或間接利益之所有非執行董事(即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生)組成之獨立董事委員會，旨在就股份要約(尤其就股份要約是否公平合理以及就接納股份要約)向要約股東提供意見及建議而成立
「獨立財務顧問」或 「滋博資本」	指	滋博資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第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，為獲委任的獨立財務顧問，其委任已獲獨立董事委員會批准，以就股份要約(就股份要約是否公平合理以及就接納股份要約)向獨立董事委員會及要約股東提供意見
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及彼等各自之關連人士及彼等各自之最終實益擁有人或彼等各自之聯繫人，且與彼等概無關連之人士，或就公司而言指該公司或其最終實益擁有人
「聯合公佈」	指	要約人及本公司就股份要約聯合刊發日期為二零二二年一月十日的公佈
「最後交易日」	指	二零二一年十二月二十九日，即聯合公佈發佈前股份於聯交所交易之最後一個交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二二年三月二日，即本綜合文件付印前為確定其所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋義

---

「承諾函」	指	湖北省港口集團(為要約人之唯一股東)向招商銀行股份有限公司提供作為融資之抵押之承諾函
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所維護及運作之主板
「諒解備忘錄」	指	由(其中包括)該等賣方及湖北省港口集團訂立日期為二零二一年十一月二十二日之不具法律約束力之諒解備忘錄，內容有關收購1,290,451,130股股份
「要約人」	指	湖北港口(香港)國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，為自聯合公佈日期起計直至截止日期(或要約人根據收購守則可能決定延長或修訂股份要約之其他時間及/或日期)止期間
「要約價」	指	就股份要約而言，每股要約股份1.15港元
「要約股份」	指	全部已發行股份，除要約人及/或與其一致行動人士已擁有或已協定將予收購之股份外
「要約股東」	指	要約人及與其一致行動人士以外之股東
「海外股東」	指	本公司股東名冊上顯示之地址在香港以外之股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣

## 釋義

「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室
「有關期間」	指	自聯合公佈日期前六個月當日(即要約期開始之日)起至最後實際可行日期(包括當日)止期間
「尾款」	指	相等於代價之10%之金額，假設並無作出任何調整，其中101,480,681.41港元為應付予第一賣方及46,921,208.53港元為應付予第二賣方
「買賣協議」	指	由(其中包括)該等賣方及要約人就收購待售股份而訂立日期為二零二一年十二月三十一日之買賣協議
「待售股份」	指	要約人根據買賣協議的條款從該等賣方收購的1,290,451,130股股份；及「待售股份」指其中任何一股股份
「第二賣方」或 「第一擔保人」 或「契諾人」	指	卓爾控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由第二擔保人全資擁有
「第二擔保人」	指	閻志先生，為第一賣方及第二賣方之最終實益擁有人
「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	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份押記」	指	要約人(作為押記人)與招商銀行股份有限公司(作為承押人)就(其中包括)要約人不時擁有之本公司全部已發行股份而於二零二二年二月十八日訂立以招商銀行股份有限公司為受益人之抵押契據，作為融資之抵押

---

## 釋義

---

「股份要約」	指	中金公司為及代表要約人根據收購守則就要約股份作出之無條件強制性現金要約
「購股權計劃」	指	股東於二零一八年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會上所批准之購股權計劃，有效期自購股權計劃獲採納當日(即二零一八年五月二十五日)起計10年
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會刊發之公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方



中國國際金融香港證券有限公司

敬啟者：

中國國際金融香港證券有限公司為及代表  
湖北港口(香港)國際有限公司作出之無條件強制性現金要約  
以收購中國通商集團有限公司全部已發行股份  
(湖北港口(香港)國際有限公司與其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購者除外)

緒言

茲提述聯合公佈，內容有關(其中包括)買賣協議及股份要約。該聯合公佈提及，於二零二一年十二月三十一日(交易時段後)，(其中包括)該等賣方與要約人訂立買賣協議，據此，第一賣方及第二賣方有條件地同意出售及要約人有條件地同意以總現金代價1,484,018,799.50港元(即每股待售股份1.15港元)收購待售股份(其中882,440,621股股份及408,010,509股股份分別來自第一賣方及第二賣方)，相當於 貴公司於聯合公佈日期已發行股本總值約74.81%。茲亦提述要約人及 貴公司於二零二二年一月十九日聯合發佈的公佈，該公佈宣佈於買賣協議中擬進行的買賣待售股份於二零二二年一月十八日完成。

交割前，除該等賣方(根據收購守則項下「一致行動」定義中第(9)類別假定下被視為於要約人悉數結清尾款前將與要約人一致行動之人士)持有之待售股份外，要約人及與其一致行動人士概無於任何股份中擁有權益。於交割後及於最後實際可行日期，要約人及與其一致行動人士持有1,290,451,130股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約74.81%。

---

## 中金公司函件

---

交割後，根據收購守則規則26.1，要約人須就所有已發行股份(已由要約人及／或與其一致行動人士擁有及／或收購的股份除外)作出股份要約。

本函件構成本綜合文件的一部分，並載列(其中包括)股份要約的詳情、有關要約人的資料以及要約人對 貴集團的意向。有關股份要約的條款及接納股份要約程序的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納及轉讓表格。

務請要約股東仔細考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」、本綜合文件附錄以及隨附接納及轉讓表格所載資料，並於作出是否接納股份要約決定前，諮詢彼等自己的專業顧問。

### 股份要約

於最後實際可行日期，1,725,066,689股股份已發行，其中1,290,451,130股股份(佔 貴公司全部已發行股本約74.81%)由要約人及與其一致行動人士持有。 貴公司並無根據購股權計劃發行任何購股權。於最後實際可行日期， 貴公司並無任何尚未行使認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為股份的證券，且並未就發行有關認股權證、購股權、衍生工具或可轉換為股份或賦予權利要求發行股份的證券訂立任何協議。

### 股份要約的主要條款

中金公司代表要約人並在遵守收購守則的情況下，按照本綜合文件所載條款作出收購全部要約股份的要約，基準如下：

每股要約股份..... 現金 1.15 港元

1.15港元的要約價，相當於要約人根據買賣協議應付的每股待售股份價格，該價格由要約人經考慮(其中包括)(i) 貴公司在聯交所買賣之股份的過往股價表現及(ii) 貴集團之過往財務表現後釐定。要約價將不會受到聯合公佈中「買賣協議－代價」一節所述之代價下調(如有)影響。

**要約人將不會提高要約價。股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高要約價，要約人並無保留提高要約價之權利。**

---

## 中金公司函件

---

股份要約於所有方面均為無條件，且不以就最低數目股份接獲接納或任何其他條件為條件。

### 價值比較

1.15 港元之要約價相當於要約人根據買賣協議應付之每股待售股份之價格，較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股 1.08 港元溢價約 6.5%；
- (b) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續五個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約 1.06 港元溢價約 8.5%；
- (c) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續十個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約 0.99 港元溢價約 16.2%；
- (d) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續 30 個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約 0.88 港元溢價約 30.7%；
- (e) 二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值每股約 0.44 港元溢價約 161.4%，計算方法為將二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約 767,527,000 港元除以最後實際可行日期之已發行股份 1,725,066,689 股；
- (f) 二零二一年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約 0.46 港元溢價約 150.0%，計算方法為將二零二一年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約 791,128,000 港元除以最後實際可行日期之已發行股份 1,725,066,689 股；及
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份 1.15 港元並無溢價或折讓。

---

## 中金公司函件

---

### 最高及最低股份價格

於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為二零二二年一月二十六日、二零二二年一月二十七日、二零二二年一月二十八日、二零二二年一月三十一日、二零二二年二月七日、二零二二年二月九日、二零二二年二月十四日、二零二二年二月十五日、二零二二年二月十七日、二零二二年二月十八日、二零二二年二月二十一日、二零二二年二月二十二日、二零二二年二月二十五日、二零二二年二月二十八日、二零二二年三月一日及二零二二年三月二日之每股1.150港元，股份在聯交所所報的最低收市價為二零二一年八月六日之每股0.70港元。

### 股份要約的價值及總代價

於最後實際可行日期，已發行的股份為1,725,066,689股。假設 貴公司已發行股本並無變動及按要約價為每股要約股份1.15港元計算，不包括要約人已持有的1,290,451,130股股份，股份要約將涉及434,615,559股股份。於全面接納股份要約的基礎上，按要約價計算，要約人根據股份要約應付的最高現金代價將為499,807,892.85港元。

### 接納股份要約的影響

透過接納股份要約，要約股東將向要約人出售彼等之股份，而不附帶一切產權負擔以及於股份要約作出當日或其後附帶之一切權利，包括收取於綜合文件寄發日期或之後宣派、派付或作出之所有股息(如有)之權利。

根據收購守則之規定，對股份要約之接納將不可撤回，亦不能撤銷。

### 海外股東

向登記地址位於香港以外司法管轄區之人士作出股份要約，可能受有關司法管轄區之適用法律影響。海外股東須遵守任何適用之法律及監管規定，應諮詢其本身之專業顧問(如需要)。有意接納股份要約之海外股東有責任確信其在接納股份要約時完全遵守相關司法管轄區之法律法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續以及支付該等海外股東就該等司法管轄區應付之任何轉讓或其他稅款)。

任何海外股東之任何接納將被視為構成該海外股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定。如有疑問，股東應諮詢彼等的專業顧問。

---

## 中金公司函件

---

### 美國股東

股份要約為開曼群島公司之證券而作出，並須遵守香港之披露及其他程序規定，該等規定有別於美國證券法之有關規定。此外，股份之美國持有人應留意，本文件按香港之規格及樣式編製，有別於美國之規格及樣式。股份要約於美國作出將根據適用之美國收購要約規定或據此所獲之豁免及另行根據證券及期貨條例規定。因此，股份要約須遵守相關香港披露及其他程序規定，包括與適用於美國境內之收購要約程序及法律規定有差別之撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間等。

股份之美國持有人根據股份要約收取現金，就美國聯邦所得稅法而言及根據適用之美國各州及地方以及外國及其他稅法，可能屬應課稅交易。謹請各股份持有人立刻就接納股份要約之稅務影響諮詢獨立專業顧問。

由於要約人及 貴公司位於美國境外之國家，且彼等各自部分或所有高級職員及董事可能為美國境外國家之居民，故股份之美國持有人可能難以行使其權利以及執行根據美國聯邦證券法所產生之任何索償要求。股份之美國持有人可能無法就違反美國證券法之任何行為向非美國法院起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，股份之美國持有人亦難以在美國境內向要約人或 貴公司或彼等各自之高級職員或董事送達法律程序文件，或對彼等強制執行美國法院依據美國聯邦或州證券法作出之裁決。

根據收購守則及美國證券交易法第 14e-5(b) 條，中金公司之聯屬人士可繼續擔任於聯交所之股份獲豁免自營買賣商。

---

## 中金公司函件

---

### 要約人可動用之財務資源

要約人擬以融資方式撥付及支付代價及股份要約，有關融資以股份押記及承諾函作抵押。根據股份押記條款，要約人(作為押記人)以招商銀行股份有限公司(作為承押人)為受益人，押記(其中包括)要約人所擁有之 貴公司股份中之一切權利、所有權及利益，作為融資之抵押(「股份抵押品」)。股份押記可予強制執行之前，要約人可行使要約人不時擁有 貴公司股份中之一切表決及其他權利及權力，條件為彼不可就以下各項以任何方式行使任何該等表決及其他權利及權力，或以其他方式允許或同意進行以下各項：(a)任何股份抵押品所附帶或賦予權利之任何更改、(b)任何公司、法團或實體之已發行股本、註冊股本或股權之任何增加，該等公司、法團或實體之股份、證券或股權已根據股份押記予以押記或受其規限，或以其他方式違反融資協議及相關文件之條款，或有可能損害或不利影響招商銀行股份有限公司(作為貸款人)或就此獲委任之任何接管人或代行人、代理、代理人或共同受託人之權益。在任何時候，在出現並持續出現違約事項(見融資協議詳述)；或股份押記下之強制執行權力獲行使後，由或根據股份押記建立之抵押乃即時可予強制執行，而招商銀行股份有限公司(作為承押人)可(按其全權酌情)直接或間接行使或禁止要約人行使或使要約人放棄行使股份抵押品所附帶任何表決或其他權利及權力之任何權利。

假設全面接納股份要約，要約人就股份要約及根據買賣協議收購待售股份應付之最高總金額將為1,983,826,692.35港元。截至最後實際可行日期，就根據買賣協議收購待售股份而言，代價之初步付款及第二筆付款(合共1,335,616,919.56港元，相當於代價的90%)已由要約人根據買賣協議之條款向該等賣方支付。根據買賣協議，尾款148,401,889.94港元(相當於代價的10%)在扣除資產淨值差額(定義見聯合公佈)(如有)後，須於交割日期(即二零二二年四月十八日或之前)後90日內，以現金方式(除非另行協定符合收購守則及上市規則之該等其他付款安排)向該等賣方支付。

中金公司(即要約人之財務顧問)信納要約人擁有並將繼續擁有足夠可動用財務資源，(i)以支付買賣協議項下之尾款；及(ii)償付全面接納股份要約所需之金額。

要約人不擬就支付融資之利息、償還貸款融資，或融資之抵押、有關融資之任何負債(不論或然與否)嚴重倚賴 貴公司業務。

---

## 中金公司函件

---

### 香港印花稅

要約股東於接納股份要約時應付之賣方香港從價印花稅按(i)要約股份市值；或(ii)要約人應付之代價(以較高者為準)之0.13%計算，將從要約人就接納股份要約應付有關人士之款項中扣除。

要約人將安排代表接納股份要約之相關要約股東支付賣方從價印花稅，並根據印花稅條例(香港法例第117章)支付買方有關接納股份要約及轉讓要約股份之香港從價印花稅。

### 付款

有關股份要約之現金付款將儘快進行，惟無論如何將在收取正式填妥之股份要約接納書之日期後七(7)個營業日(定義見收購守則)內進行。根據收購守則第30.2條註釋1，要約人(或其代理人)須收到該等接納書所有權之相關證明文件，以使各股份要約之接納書完整有效。

不足一港仙之金額將不予支付，應付予接納股份要約的股東之代價金額將向上約整至最接近的港仙。

### 稅務建議

倘要約股東對接納或拒絕股份要約之稅務影響有任何疑問，建議其諮詢其本身之專業顧問。要約人、貴公司、中金公司、滋博資本及(視情況而定)其各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人、顧問或聯繫人或參與股份要約之任何其他人士，均不對任何人士因接納或拒絕股份要約而產生之任何稅務影響或責任而承擔責任。

### 接納程序

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一所載的「股份要約的進一步條款」及隨附之接納及轉讓表格。

### 有關 貴公司及 貴集團之資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」中「有關本公司及本集團之資料」一節。

---

## 中金公司函件

---

### 有關要約人之資料

要約人為一間於二零二一年十二月三日於香港註冊成立之投資控股有限公司。其股份由湖北省港口集團有限公司擁有100%，而湖北省港口集團則由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約82.8571%之權益、由咸寧市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益、由鄂州市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益、由黃岡市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益及由黃石市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益。湖北省港口集團主要從事基礎設施投資建設、港口營運以及提供綜合物流、供應鏈管理等其他服務。

於最後實際可行日期，概無要約人、其各自之最終實益擁有人、其董事（即周薇女士）及其一致行動人士於任何股份或其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）（待售股份除外）中擁有權益。

### 要約人有關 貴集團之意向

於股份要約結束後，要約人擬繼續 貴集團的現有主要業務。

要約人將於股份要約截止後檢討 貴集團現有主要業務及財務狀況，以制定 貴集團未來發展及擴展 貴集團主要業務之業務計劃及策略，即投資、發展、營運及管理集裝箱及港口，以及提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易服務。根據檢討結果，要約人可能會探索其他商機，並考慮任何資產出售、資產收購、業務理順、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，從而提升 貴集團的長期增長潛力。倘該等公司行動獲執行， 貴公司將根據上市規則另行刊發公佈。

---

## 中金公司函件

---

除上文所載要約人對 貴集團的意向及下文「建議變更董事會之組成」一節詳述建議變更董事會之組成以及建議變更 貴集團若干附屬公司的若干董事及／或高級管理層外，於綜合文件日期，並無物色到任何投資機會或商機，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或談判，而要約人無意終止聘用 貴集團任何僱員，要約人於綜合文件日期亦無意重新調配 貴集團的任何固定資產（惟 貴集團日常及一般業務過程中所涉及者除外）。然而，要約人明確保留根據對審查 貴集團之結果而作出任何被視為必要、適當或方便之變更之權利，務求預備未來的發展，或更妥善地與 貴集團之其他業務整合、產生最大協同效應或全面發揮規模經濟。

鑒於 貴集團董事的建議變動（如下文「建議變更董事會之組成」一節所述），鑒於候任董事擁有在運營集裝箱碼頭、資產管理以及財務規劃及管理等方面之多年商務經驗；以及在國際物流及供應鏈管理方面之實在研究經驗，要約人認為，憑藉相關經驗及彼等廣泛的業務網絡， 貴集團的客戶群將得以擴大，亦可引進額外市場營銷渠道以推廣 貴集團。另外，鑒於董事會的候任董事擁有貨運碼頭管理、集裝箱處理、教育、企業管治及金融服務以及房地產等方面之不同背景，同時具備企業管理實踐經驗，我們認為董事會的候任董事將提高 貴集團開拓新商機的能力，並加強 貴集團的公司治理。

### 建議變更董事會之組成

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事彭池先生、謝炳木先生及張際偉先生、兩名非執行董事閻志先生及夏禹先生，以及三名獨立非執行董事李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生組成。要約人有意留聘毛振華博士為獨立非執行董事，並以要約人提名的新董事取代其餘董事會成員，詳情如下。取代任何現任董事將僅於不遲於收購守則規則7所允許日期之日（即股份要約截止日期之後）生效。

要約人已提名(i)李小明先生及喬雲先生出任董事會新任執行董事；(ii)周薇女士及徐傲凌先生出任董事會新任非執行董事；(iii)鄒國強先生及付新平先生出任董事會新任獨立非執行董事。新任董事的委任將於股份要約結束時生效。新任董事的任期僅至 貴公司第一次股東週年大會為止，並須於該大會上重選連任。董事會成員的任何變動將須符合收購守則及上市規則的規定。獲提名新任董事的履歷載列如下：

---

## 中金公司函件

---

### 獲要約人提名新任董事的履歷

李小明先生，51歲，自二零二零年十二月起擔任武漢港務集團有限公司的副總經理，該公司為湖北省港口集團的附屬公司，主要從事提供港口相關服務以及房地產及建築項目投資，彼主要負責監督及監察不同部門之總體運營。

李先生於一九九七年五月獲中華人民共和國財務部頒授之會計師資格。李先生於二零零五年十二月在中南財經政法大學完成會計本科課程。自二零零一年三月至二零零四年三月，李先生在武漢市委黨校成為經濟學研究生。李先生於一九九一年七月完成武漢水運工程學院財務會計學士文憑課程。

喬雲先生，50歲，自二零二零年十一月起擔任武漢新港漢江集裝箱股份有限公司的黨委書記及董事長，該公司由湖北省港口集團間接控制，主要從事提供貨運及倉儲物流相關服務。

喬先生於二零零五年十月獲武漢市人力資源和社會保障局頒授之高級工程師資格。喬先生於一九九四年六月獲得武漢交通科技大學學士學位，主修起重、運輸及工程機械。

周薇女士，34歲，為要約人之唯一董事。自二零二零年七月起，彼亦擔任湖北省港口集團投資發展部副部長。

周女士自二零一五年九月起為英國特許會計師公會會員。周女士於二零一一年十月獲得倫敦城市大學國際會計財務碩士學位。周女士於二零一零年七月獲得復旦大學管理學學士學位。

徐傲凌先生，46歲，自二零二一年十月起擔任湖北省港口集團財務金融部副部長。徐先生於二零一六年八月加入湖北省港口集團，擔任財務部高級主管。

徐先生於一九九七年七月在中南財經大學獲得經濟學學士學位。

---

## 中金公司函件

---

鄒國強先生，45歲，自二零二零年九月起擔任聯交所上市公司百得利控股有限公司(股份代號：6909)首席財務官，並於二零二零年十二月獲委任為執行董事，彼主要負責整體財務計劃及管理、公司秘書事務、投資者關係協調及行政工作。自二零零七年十一月至二零二零年一月及自二零零八年六月至二零二零年一月，鄒先生分別擔任聯交所上市公司卡姆丹克太陽能系統集團有限公司(股份代號：712)首席財務官及執行董事，負責其公司財務及一般管理。鄒先生亦(i)自二零一四年五月至二零一九年五月獲委任為聯交所及上海證券交易所雙重上市公司青島港國際股份有限公司(股份代號：6198、股份代號：601298)獨立非執行董事兼審計委員會主席；(ii)自二零一五年十月起擔任第九城市獨立董事，該公司股份於納斯達克以美國預託股份的形式掛牌(納斯達克股份代號：NCTY)；(iii)自二零一七年十月起擔任聯交所上市公司中國新華教育集團有限公司(股份代號：2779)獨立非執行董事兼審核委員會主席；(iv)自二零一八年十二月起擔任聯交所上市公司中煙國際(香港)有限公司(股份代號：6055)獨立非執行董事；(v)自二零一九年十二月至二零二一年八月擔任聯交所上市公司尚晉(國際)控股有限公司(股份代號：2528)獨立非執行董事兼審核委員會主席；(vi)自二零二零年四月起擔任張家口銀行股份有限公司獨立非執行董事；(vii)自二零二一年十月起擔任聯交所上市公司蘇州貝康醫療股份有限公司(股份代號：2170)獨立非執行董事兼審核委員會主席。鄒先生亦自二零一零年五月至二零一三年六月擔任德國軟件公司RIB Software AG(股份代號：RIB)監事會成員，該公司於法蘭克福證券交易所上市。

鄒先生自二零零二年六月起為英國特許公認會計師公會會員、自二零零三年九月起為特許金融分析師協會特許金融分析師及自二零零五年七月起為香港會計師公會會員。鄒先生亦於二零一七年八月取得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證書，並自二零二零年三月起獲中國銀行業監督管理委員會批准為中國銀行業機構合資格董事。鄒先生自二零二零年六月起為澳大利亞公共會計師協會及財務會計師公會資深會員。

鄒先生於一九九八年十二月獲得香港中文大學工商管理學士學位。

---

## 中金公司函件

---

付新平先生(原名傅新平)，59歲，自一九八七年七月起任職於武漢理工大學(其前身之一為武漢水運工程學院(其後更名為武漢交通科技大學))，現任經濟學院教授。

付先生於一九九九年十一月獲武漢交通科技大學專業技術職務評審委員會認可為運輸學教授。於一九九九年十二月，付先生亦獲得中國交通部認可為專業監理工程師。

付先生於一九八七年七月畢業於武漢水運工程學院管理工程系研究生班運輸管理工程專業。付先生於一九八三年七月獲得武漢水運工程學院船舶機械工程系工學學士學位。

除上文所披露者外，各候任董事(i)並無於 貴公司或其任何附屬公司擔任任何其他職位；(ii)於本綜合文件日期前三年並無於任何其他證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司擔任任何其他董事職務或直接或間接於該等公司已發行股本中擁有10%或以上權益；(iii)並無與 貴公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見上市規則)有任何關係；(iv)並無於 貴公司股份或相關股份(具證券及期貨條例第XV部所賦予的涵義)有任何權益。概無有關委任新董事的其他須予披露資料或彼等涉及任何須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條披露的事項，亦無其他須提呈股東垂注的事項。

### 強制收購

要約人並無計劃行使任何權利強制收購於股份要約截止後股份要約項下尚未收購的任何發行在外的要約股份。

### 公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

根據上市規則，倘於股份要約截止時，公眾持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比(即 貴公司已發行股本之25.0%)，或倘聯交所認為：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

---

## 中金公司函件

---

(b) 公眾手中所持股份不足以維持有序市場，

則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。因此請注意，在股份要約截止後，股份之公眾持股量可能不足，股份可能被暫停買賣，直至股份存有足夠的公眾持股量。要約人擬維持股份於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事及獲委任將加入董事會之新董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份要約截止後股份有足夠的公眾持股量。該等適當措施可能包括但不限於就此而言出售要約人或與其一致行動人士持有的股份及／或由 貴公司發行額外股份。 貴公司及要約人將於有需要時就此方面刊發進一步公告。

### 一般資料

將寄發予股東的所有文件及匯款均以平郵方式寄交要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東各自於 貴公司股東名冊所示地址寄出，如屬聯名股東，則寄交於股東名冊上排名首位的股東。要約人及其一致行動人士、 貴公司、中金公司、浚博資本、過戶登記處或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人或參與股份要約之任何其他人士將不會就轉交的任何遺失或延誤或任何因或就此產生的任何其他責任負責。

### 其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附接納及轉讓表格(構成本綜合文件之一部分)所載之有關股份要約的其他資料。此外，亦請 閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

此致

列位要約股東 台照

代表  
中國國際金融香港證券有限公司  
執行董事  
秦思良  
謹啟

二零二二年三月四日



**China Infrastructure & Logistics Group Ltd.**

**中國通商集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

執行董事：

彭池先生 (聯席主席)

謝炳木先生

張際偉先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Umland House

Grand Cayman, KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

閻志先生 (聯席主席)

夏禹先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環

交易廣場二座

21樓2101室

獨立非執行董事：

李鏡波先生

毛振華博士

黃煒強先生

敬啟者：

**中國國際金融香港證券有限公司為及代表  
湖北港口(香港)國際有限公司作出之無條件強制性現金要約  
以收購中國通商集團有限公司全部已發行股份  
(湖北港口(香港)國際有限公司與其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購者除外)**

緒言

茲提述聯合公佈及要約人及本公司日期為二零二二年一月十九日的聯合公佈。

---

## 董事會函件

---

誠如聯合公佈所披露，(其中包括)於二零二一年十二月三十一日，要約人與該等賣方訂立買賣協議，據此，第一賣方及第二賣方有條件地同意出售及要約人有條件地同意以總現金代價1,484,018,799.50港元(相當於每股待售股份1.15港元)收購待售股份，相當於本公司於聯合公佈日期已發行股本總值約74.81%。交割已根據買賣協議之條款及條件於二零二二年一月十八日落實。

於交割後，要約人與其一致行動人士持有合共1,290,451,130股股份，相當於在最後實際可行日期本公司全部已發行股本約74.81%。根據收購守則第26.1條，要約人須於交割後就全部已發行股份(要約人與其一致行動人士已擁有及／或同意將予收購之股份除外)作出無條件強制性現金要約。中金公司將遵照收購守則，代表要約人作出要約以換取現金。要約價為每股要約股份1.15港元。

本綜合文件(本函件為其中一部分)旨在為閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及股份要約的資料；(ii)中金公司函件(當中載有(其中包括)要約詳情)；(iii)獨立董事委員會函件(當中載有其就股份要約致要約股東的推薦建議)；(iv)獨立財務顧問函件(當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見)；及(v)接納股份要約程序。

有關股份要約的進一步詳情載於本綜合文件(本函件為其中一部分)附錄一及隨附接納及轉讓表格。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則第2.1條，由在股份要約中並無直接或間接利益之所有非執行董事(即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生)組成之獨立董事委員會已根據收購守則第2.8條成立，以就股份要約(尤其是股份要約是否公平合理以及是否接納股份要約)向要約股東提供意見及推薦建議。閻志先生及夏禹先生均為董事會之該等賣方代表，被視為於股份要約中擁有重大權益，因此不加入獨立董事委員會。

經獨立董事委員會批准，本公司已根據收購守則規則2.1委聘滋博資本有限公司出任獨立財務顧問，以就股份要約(股份要約條款是否公平合理以及是否接納股份要約)向獨立董事委員會提供意見。

獨立董事委員會致要約股東函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會及要約股東函件全文載於本綜合文件。在採取任何有關股份要約的行動之前，務請閣下仔細閱讀上述函件及本綜合文件附錄中的其他資料。

---

## 董事會函件

---

### 要約

於最後實際可行日期，已發行股份數目為1,725,066,689股。於最後實際可行日期，並無發行在外的可轉換為股份的認股權證、購股權、衍生工具或證券，且本公司並無為發行本公司的此類認股權證、購股權、衍生工具或證券訂立任何協議。

### 要約的主要條款

誠如本綜合文件第7至19頁的「中金公司函件」所述，中金公司為及代表要約人並在遵守收購守則的情況下，作出股份要約以收購全部要約股份，其條款載於本綜合文件中，基準如下：

**每股要約股份..... 現金 1.15 港元**

要約價1.15港元相等於要約人根據買賣協議應付之每股待售股份價格。要約價將不會受聯合公佈「買賣協議—代價」一節所述之代價下調(如有)影響。於最後實際可行日期，(i)本公司並無作出、宣派或派付任何股息；及(ii)本公司於截止日期後之前，本公司無意作出、宣派或派付任何未來股息／作出其他分派。

誠如「中金公司函件」所披露，要約人將不會提高要約價。股東及潛在投資者務請注意，於作出本聲明後，要約人將不得提高要約價，要約人並無保留提高要約價之權利。

股份要約(包括股份要約的條款及接納股份要約程序)的進一步詳情載於本綜合文件的「中金公司函件」及附錄一以及隨附的接納及轉讓表格。

### 有關本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事投資、發展、營運及管理集裝箱及港口，以及提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃及供應鏈管理及貿易服務。

有關本集團之財務及一般資料載於本綜合文件附錄二「本集團的財務資料」及附錄三「本集團的一般資料」。

## 董事會函件

### 本公司之股權架構

下表載列本公司(i)緊接交割前；及(ii)緊隨交割後及於最後實際可行日期之股權架構：

股東	權益性質	緊接交割前		緊隨交割後 及於最後實際可行日期	
		股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約人及其一致行動人士					
要約人	實益擁有人	–	–	1,290,451,130	74.806
第一賣方(附註1)	實益擁有人	882,440,621	51.154	–	–
第二賣方(附註2)	實益擁有人	408,010,509	23.652	–	–
小計		<b>1,290,451,130</b>	<b>74.806</b>	<b>1,290,451,130</b>	<b>74.806</b>
公眾股東	實益擁有人	434,615,559	25.194	434,615,559	25.194
合計		<b>1,725,066,689</b>	<b>100</b>	<b>1,725,066,689</b>	<b>100</b>

附註：

1. 第一賣方由第一擔保人直接全資擁有，而第一擔保人則由第二擔保人閻志先生全資擁有。根據證券及期貨條例，第二擔保人被視為於第一賣方持有之882,440,621股股份中擁有權益。根據買賣協議，由於尾款須由要約人於交割日期後90個營業日內支付予第一賣方，故根據收購守則「一致行動」定義中第(9)項類別，在要約人悉數償還尾款前，第一賣方被推定為與要約人一致行動。
2. 第二賣方由第二擔保人閻志先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，第二擔保人被視為於第二賣方持有之408,010,509股股份中擁有權益。根據買賣協議，由於第二筆付款及尾款須由要約人於交割後支付予第二賣方，故根據收購守則「一致行動」定義中第(9)項類別，在要約人悉數償還尾款前，第二賣方被推定為與要約人一致行動。

### 有關要約人之資料

閣下請垂注本綜合文件「中金公司函件—有關要約人之資料」一段及附錄三「要約人之資料」。

### 要約人對本集團之意向

有關要約人對本集團業務及管理意向之詳細資料，請參閱本綜合文件「中金公司函件」一節中「要約人有關本集團之意向」及「建議更改董事會組成」各段。

董事會欣然得悉，於股份要約結束後，要約人擬繼續本集團的現有主要業務。要約人可能會探索其他商機，並考慮任何資產出售、資產收購、業務理順、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，從而提升本集團的長期增長潛力。於綜合文件日期，並無物色到任何投資機會或商機，要約人亦無就向本集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或談判。

除「中金公司函件」一節中「建議變更董事會之組成」一段所述之董事會成員預期變更，以及建議更改本集團若干附屬公司的若干董事及／或高層管理人員外，本公司自要約人瞭解到彼等無意(i)終止聘用本集團任何僱員；或(ii)重新部署本集團固定資產(一般日常業務過程除外)。

綜上所述，董事會認為，要約人對本集團及其僱員的意向屬合理，因為這將確保本集團未來業務營運的連續性和穩定性，預計不會對本集團現有業務產生重大不利影響。董事會知悉要約人就本公司的意向，並願意於需要時與要約人進行合理合作以支持其意向，惟其須認為有關合作須對本公司及股東整體而言屬有利。

### 公眾持股量及維持本公司之上市地位

根據上市規則，倘於股份要約截止時，公眾持股量少於本公司適用之最低規定百分比(即本公司已發行股本之25.0%)，或倘聯交所認為：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾手中所持股份不足以維持有序市場，

則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

---

## 董事會函件

---

因此請注意，在股份要約截止後，股份之公眾持股量可能不足，股份可能被暫停買賣，直至股份存有足夠的公眾持股量。要約人擬維持本公司於聯交所之上市地位。董事會於綜合文件「中金公司函件」中注意到：(i) 要約人擬維持股份於聯交所之上市地位；及(ii) 要約人之唯一董事及獲委任將加入董事會之新董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份要約截止後股份有足夠的公眾持股量。該等適當措施可能包括但不限於就此而言出售要約人或與其一致行動人士持有的股份及／或由本公司發行額外股份。本公司及要約人將於有需要時就此方面刊發進一步公告。

### 推薦建議

閣下請垂注本綜合文件第26至27頁所載「獨立董事委員會函件」及本綜合文件第28至54頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)其就股份要約的意見以及彼等達致其推薦建議時所考慮的主要因素。要約股東就要約採取任何行動之前亦應細閱該等函件。

### 其他資料

閣下請垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。閣下亦應細閱本綜合文件附錄一「股份要約的進一步條款」連同隨附接納及轉讓表格以了解接納股份要約程序的更多詳情。

考慮就股份要約採取行動時，閣下應考慮本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此致

列位要約股東 台照

承董事會命  
中國通商集團有限公司  
聯席主席  
閻志  
謹啟

二零二二年三月四日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就要約致要約股東之推薦建議函件全文，以供載入綜合文件。



**China Infrastructure & Logistics Group Ltd.**

**中國通商集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1719)

敬啟者：

**中國國際金融香港證券有限公司為及代表  
湖北港口(香港)國際有限公司作出之無條件強制性現金要約  
以收購中國通商集團有限公司全部已發行股份  
(湖北港口(香港)國際有限公司與其一致行動人士已擁有及／或  
同意將予收購者除外)**

吾等提述本公司與要約人聯合刊發日期為二零二二年三月四日之綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件內所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮股份要約之條款，並就吾等認為股份要約條款對要約股東而言是否公平合理向閣下(即要約股東)提出意見及就是否接納股份要約提供推薦建議。

---

## 獨立董事委員會函件

---

滋博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約（尤其是股份要約的條款就要約股東而言是否公平合理）向吾等提供推薦建議及就應否接納股份要約提供推薦建議。有關其意見及推薦建議的詳情，連同其於達致有關推薦建議前所考慮的主要因素及理由，載於綜合文件第 28 至 54 頁「獨立財務顧問函件」。

吾等亦請閣下垂注綜合文件第 7 至 19 頁所載的「中金公司函件」，當中載有（其中包括）有關要約的資料。吾等亦請閣下垂注綜合文件第 20 至 25 頁所載的「董事會函件」及綜合文件所載的其他資料，包括綜合文件的附錄及隨附的接納及轉讓表格，內容有關股份要約的條款及要約的接納與結算程序。

### 推薦建議

經考慮要約條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議，吾等認為股份要約條款對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦要約股東接納股份要約。要約股東務請細閱綜合文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

然而，考慮變現其全部或部分所持股份的要約股東應於股份要約期密切關注市價及股份流通量。倘股份市價於股份要約期超過要約價及銷售所得款項（扣除交易成本）超過股份要約項下之應收所得款項淨額，要約股東應考慮於市場出售其股份，而非接納股份要約。

在任何情況下，要約股東務必注意，變現或持有其投資的決定須視乎個別情況及投資目的而定。如有疑問，要約股東應諮詢彼等自身的專業顧問以尋求意見。此外，吾等建議有意接納要約的要約股東細閱本綜合文件及隨附的接納及轉讓表格內詳述之接納股份要約程序。

此致

列位要約股東 台照

代表  
中國通商集團有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
李鏡波先生、毛振華博士、黃煒強先生  
謹啟

二零二二年三月四日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問浚博資本就股份要約致獨立董事委員會之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
浚博資本有限公司

敬啟者：

**中國國際金融香港證券有限公司為及代表湖北港口(香港)國際有限公司  
作出之無條件強制性現金要約以收購中國通商集團有限公司全部  
已發行股份(湖北港口(香港)國際有限公司與其一致行動人士已擁有  
及/或同意將予收購者除外)**

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就股份要約向獨立董事委員會提供意見，有關詳情載於日期為二零二二年三月四日致股東之本綜合文件「董事會函件」，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二一年十二月三十一日，要約人與該等賣方訂立買賣協議，據此，第一賣方及第二賣方有條件地同意出售及要約人有條件地同意以代價1,484,018,799.50港元(相當於每股待售股份1.15港元)收購待售股份(其中882,440,621股股份及408,010,509股股份分別來自第一賣方及第二賣方)，相當於 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總值約74.81%。交割已根據買賣協議之條款及條件於二零二二年一月十八日落實。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據收購守則第26.1條，於交割後，中金公司為及代表要約人作出股份要約，以每股要約股份1.15港元之要約價（相當於買賣協議項下之每股待售股份價格）收購全部要約股份。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事，即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生組成）已告成立，以就股份要約（股份要約是否公平合理及是否接納股份要約）向要約股東提供意見及推薦建議。閻志先生及夏禹先生均為董事會之該等賣方代表，被視為於股份要約中擁有重大權益。獨立董事委員會已就此批准委任滋博資本為獨立董事委員會之獨立財務顧問。

吾等與 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東及專業顧問或與彼等任何人士一致行動或推定一致行動之任何人士於財務或其他方面概無聯繫或關連。於要約期開始前最近兩年， 貴集團或要約人（作為一方）與吾等（作為另一方）之間並無訂約或關連。除就是次委任而應付予吾等之一般專業費用外，概不存在任何安排令吾等將自 貴公司、要約人、彼等各自之主要股東及財務或其他專業顧問或與彼等任何人士一致行動或推定一致行動之任何人士收取任何費用或利益。因此，吾等被視為合資格向獨立董事委員會發表獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等已考慮（其中包括）(i) 本綜合文件所載或提述之資料及事實；(ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；(iii) 董事及 貴集團管理層所提供之資料及意見；及(iv) 相關公開資料，包括(a) 中國國家統計局及中國交通運輸部之數據以及(b) 聯交所及彭博資訊網站之有關 貴公司及可資比較公司（定義見下文）之數據及財務資料。

吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或本綜合文件所載或提述之陳述及意見於本綜合文件日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已假設本綜合文件所載之所有聲明及作出或提述之陳述於作出時在所有重大方面皆屬真實，且於最後實際可行日期在所有重大方面仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之所有信念、意見及意向聲明以及本綜合文件所載或提述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷

---

## 獨立財務顧問函件

---

疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之有關資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求並獲確認本綜合文件所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或陳述於作出時及直至最後實際可行日期在所有重大方面為及持續為真實、準確、完整及無誤導成份。

倘於要約期內本綜合文件所披露資料有任何重大變動， 貴公司及吾等將盡快知會要約股東，在此情況下吾等將考慮是否有必要修訂吾等之意見及相應通知獨立董事委員會及要約股東。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之足夠資料以達致知情見解，並可倚賴本綜合文件所載資料之準確性，為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核實，亦無就 貴公司、要約人或彼等各自之任何附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

吾等並無考慮接納或不接納股份要約對要約股東之稅務及監管影響，乃由於有關影響視乎彼等個別情況而定。尤其是，屬境外居民或須就證券買賣繳納境外稅項或香港稅項之要約股東應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問應諮詢彼等本身之專業顧問。

### 股份要約之主要條款

中金公司為及代表要約人並在遵守收購守則的情況下按下述條款作出股份要約，以收購全部要約股份：

**每股要約股份..... 現金 1.15 港元**

要約價 1.15 港元相等於買賣協議項下之每股待售股份價格。要約價將不會受資產淨值差額（如有）自代價扣除之影響。

根據股份要約將予收購之要約股份須繳足且不附帶任何產權負擔連同其附帶之一切權利，包括於寄發本綜合文件當日或之後所宣派、作出或派付任何股息或其他分派之一切權利。 貴公司確認，於最後實際可行日期，(i) 其並無宣派任何尚未償付及尚未派付之股息；及 (ii) 其無意於股份要約截止前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

---

## 獨立財務顧問函件

---

股份要約於所有方面均為無條件，且不以就最低數目股份接獲接納或任何其他條件為條件。

股份要約之進一步詳情包括(其中包括)預期時間表及接納股份要約之條款及手續，載於本綜合文件「預期時間表」、「中金公司函件」及「股份要約之其他條款」各節以及接納及轉讓表格。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關股份要約之意見及推薦建議時，吾等已計及下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之資料及過往財務表現

貴集團主要從事(i)碼頭及相關業務，包括提供碼頭服務、集裝箱處理、儲存及其他服務以及散雜貨處理服務；(ii)綜合物流業務，包括提供代理及綜合物流服務，包括提供貨運代理、清關、集裝箱運輸及物流管理；(iii)物業業務，包括港口及倉庫租賃；及(iv)供應鏈管理及貿易業務，包括商品採購及貿易。貴集團業務主要透過其多個港口(包括位於中國湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港及石牌港)進行。

##### (i) 財務表現

下文載列(a) 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度(分別為「二零一九財年」及「二零二零財年」)之經審核財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零二零財年之年報(「二零二零年年報」)；及(b) 貴集團截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月(分別為「二零二零年中期」及「二零二一年中期」)之未經審核財務資料概要，乃摘錄自 貴公司二零二一年中期之中期報告(「二零二一年中期報告」)：

## 獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核) (經重列)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務 (附註1)</b>				
<b>收入</b>	352,021	443,550	75,233	122,512
— 碼頭服務	101,981	82,006	43,013	44,537
— 綜合物流服務	62,670	34,577	13,000	20,602
— 物業業務	8,617	13,455	5,267	4,526
— 集裝箱處理、 儲存及其他服務	25,129	24,839	12,050	11,578
— 散雜貨處理服務	7,232	13,515	1,903	8,148
— 供應鏈管理及貿易業務	19,922	249,470	—	33,121
— 建設服務 (附註2)	126,470	25,688	—	—
<b>毛利</b>	104,564	90,428	42,242	41,539
毛利率	29.7%	20.4%	56.1%	33.9%
其他收入	18,104	26,239	4,237	1,532
一般、行政及其他營運開支 (不包括折舊及攤銷)	(49,404)	(57,364)	(18,821)	(22,438)
<b>經營溢利</b>	73,264	59,303	27,658	20,633
融資成本 — 淨額	(19,554)	(35,039)	(9,658)	(14,050)
折舊及攤銷	(30,283)	(32,535)	(14,864)	(15,878)
投資物業之公平值變動	31,732	44,740	(10,828)	27,695
出售附屬公司之虧損	—	—	—	(5,988)
<b>除所得稅前溢利/(虧損)</b>	55,392	36,802	(7,987)	12,486
所得稅開支	(17,900)	(14,390)	(909)	(6,858)
<b>股東應佔溢利/(虧損)</b>	34,530	25,860	(8,151)	13,742
— 持續經營業務	34,530	25,860	(6,796)	7,352
— 已終止經營業務	—	—	(1,355)	6,390
<b>經營業務所產生/(所用)</b>				
現金淨額	49,867	8,635	(20,086)	21,881

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 於二零二一年三月一日，貴集團訂立協議，以出售其於沙洋縣國利交通投資有限公司之60%股權，該公司主要從事投資港口及物流基礎設施、建設以及相關項目之資本運作及管理。是項出售已於二零二一年三月完成。
2. 於二零二一年五月二十一日，貴集團訂立協議，以出售其於中基通商市政工程(武漢)有限公司(「中基通商工程」)之100%股權(即貴集團整個建設業務分部)。是項出售已於二零二一年六月完成。貴集團已終止提供建設服務之業務。因此，中基通商工程截至二零二一年六月三十日止六個月的業績呈列為已終止經營業務，並將比較數字重列。

(a) 二零二零財年與二零一九財年比較

於二零二零財年，貴集團之收入約為443,600,000港元，較二零一九財年約352,000,000港元增加約26.0%。有關增加乃主要由於(1)供應鏈管理及貿易業務之收入大幅增加約229,500,000港元，大部份是由於貴集團在二零二零年下半年開展水泥及有色金屬貿易業務所致；(2)物業業務收入增加約4,800,000港元，乃由於自二零一九年十一月起於武漢陽邏港開展堆場租賃所致；及(3)散雜貨處理服務之收入增加約6,300,000港元，乃由於就武漢經開港口由二零二零年一月開始之營運與武漢經開港口有限公司合作所致，但部份被以下各項抵銷：(1)由於二零二零年上半年2019冠狀病毒病疫情爆發，建設工程項目進度緩慢，導致建設服務收入大幅減少約100,800,000港元；(2)由於貴集團鑑於在2019冠狀病毒病疫情爆發的影響下，貴集團客戶的信用風險上升，而將其服務範圍由提供貨運代理、清關、集裝箱運輸及物流管理縮減至報關及驗收服務等僅服務鏈之若干部分，使該項收入減少約28,100,000港元；及(3)由於2019冠狀病毒病疫情爆發的影響，加上為與鄰近港口費率一致而下調費率，令碼頭服務收入減少約20,000,000港元。

毛利由二零一九財年約104,600,000港元減少約13.5%至二零二零財年約90,400,000港元，而毛利率由二零一九財年約29.7%下降至二零二零財年約20.4%。有關下降乃主要由於(1)毛利率較低之供應鏈管理及貿易業務之收

---

## 獨立財務顧問函件

---

入大幅增加；及(2)毛利率較高之碼頭服務之收入減少所致。經營溢利由二零一九財年約73,300,000港元減少至二零二零財年約59,300,000港元，與毛利減少一致。

股東應佔溢利由二零一九財年約34,500,000港元減少約25.1%至二零二零財年約25,900,000港元。有關減少主要由於：(1)上述經營溢利減少約14,000,000港元；(2)由於二零二零財年的在建工程因2019冠狀病毒病疫情而擱置，因此無將利息資本化(二零一九財年：約12,300,000港元利息被資本化)，銀行及其他借款之融資成本增加約15,500,000港元；及(3)主要由於受到2019冠狀病毒病疫情影響，非控制性權益分佔沙洋港及石牌港之虧損增加，但部份被投資物業之公平值變動增加約13,000,000港元抵銷所致。貴集團於二零一九財年及二零二零財年分別產生約49,900,000港元及8,600,000港元之經營業務所得現金淨額。

(b) 二零二一年中期與二零二零年中期比較

持續經營業務之收入由二零二零年中期約75,200,000港元增加約62.8%至二零二一年中期約122,500,000港元，主要由於2019冠狀病毒病疫情於二零二零年下半年得以控制後經濟復甦，令整體業務量有所增加。有關增加主要是由於(1)供應鏈管理及貿易業務的收入大幅增加約33,100,000港元，其中大部分來自於二零二零年下半年開始的水泥貿易業務；(2)漢南港業務量有所增加，令綜合物流服務收入增加約7,600,000港元；(3)碼頭服務業務收入增加約1,500,000港元，主要由於集裝箱吞吐量增加所致，但部份被下調整體集裝箱費率以與鄰近港口一致抵銷；及(4)漢南港及石牌港之散雜貨處理服務收入增加約6,200,000港元。據貴集團管理層所告知，受2019冠狀病毒病疫情影響，貴集團的業務活動在二零二零年中期普遍較少。由於二零二零年中期的基數較低及二零二零年下半年控制2019冠狀病毒病疫情後市場有所恢復，業務活動出現回升，導致二零二一年中期的收入較二零二零年中期的收入有所增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

毛利由二零二零年中期約42,200,000港元減少約1.7%至二零二一年中期約41,500,000港元，而毛利率由二零二零年中期約56.1%下降至二零二一年中期約33.9%。有關下降乃主要由於供應鏈管理及貿易業務之收入佔比較高，產生的毛利率明顯低於碼頭服務。來自碼頭服務的收入從二零二零年中期佔總收入約57.2%下降至二零二一年中期佔總收入約36.4%，而來自供應鏈管理及貿易業務之收入從二零二零年中期的零增加至二零二一年中期佔總收入約27.0%。

經營溢利由二零二零年中期約27,700,000港元減少約25.4%至二零二一年中期約20,600,000港元，此乃由於(1)如上所述毛利減少約700,000港元；(2)其他收入減少約2,700,000港元，主要由於 貴集團於二零二零年中期就與一名承租人的租賃糾紛獲得勝訴而向漢南港租戶收取之雜項收入減少約2,000,000港元；及(3)因2019冠狀病毒病疫情得到控制後員工復工而導致一般、行政及其他營運開支(不包括折舊及攤銷)增加約3,600,000港元。

二零二一年中期持續經營業務之股東應佔溢利約為7,400,000港元，相較二零二零年中期則錄得持續經營業務之股東應佔虧損約6,800,000港元。轉虧為盈乃主要由於二零二一年中期錄得投資物業公平值收益約27,700,000港元，而二零二零年中期則錄得投資物業公平值虧損約10,800,000港元，但部份被以下各項所抵銷：(1)如上所述經營溢利減少約7,000,000港元；(2)二零二一年中期融資成本淨額增加約4,400,000港元，乃因為並無利息支出被資本化所致(二零二零年中期：約7,600,000港元利息根據 貴集團未經審核綜合管理賬目被資本化)；由於發展因2019冠狀病毒病而擱置，所有二零二零年中期的資本化利息隨後於 貴集團二零二零財年之經審核綜合財務報表調整及確認為融資成本；(3)二零二一年中期出售附屬公司之虧損約6,000,000港元(二零二零年中期：並無出售附屬公司損益)；及(4)二零二一年中期所得稅開支增加約5,900,000港元。貴集團於二零二一年中期產生經營業務所得現金淨額約21,900,000港元，而二零二零年中期則錄得經營業務所用現金淨額約20,100,000港元。吾等認為二零二一年中期之投資物業公平值收益並非來自 貴集團的主要業務營運，於日後或不屬經常性。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 財務狀況

下文載列 貴集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日之綜合財務狀況表概要，乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年中期報告：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>非流動資產，包括：</b>	1,478,833	1,619,750	1,434,327
– 投資物業	676,878	768,298	809,040
– 物業、廠房及設備	545,662	590,827	546,733
– 在建工程	196,553	197,317	24,928
<b>流動資產，包括：</b>	350,637	250,476	225,823
– 應收賬款及其他應收款項	95,831	137,541	142,242
– 現金及現金等價物	93,327	38,180	36,844
<b>資產總值</b>	1,829,470	1,870,226	1,660,150
<b>流動負債，包括：</b>	599,725	634,627	433,159
– 應付賬款及其他應付款項	314,445	291,080	220,117
– 應付一名非控制性權益款項	53,357	59,410	–
– 應付控股股東款項	56,131	56,131	56,131
– 銀行借款	83,772	120,915	51,840
– 其他借款	62,084	76,447	85,007
<b>流動負債淨額</b>	249,088	384,151	207,336
<b>非流動負債，包括：</b>	387,419	313,294	321,019
– 銀行借款	172,605	116,820	153,360
– 其他借款	130,604	97,112	62,520
– 遞延稅項負債	78,520	95,112	101,480
<b>負債總額</b>	987,144	947,921	754,178
<b>資產淨值</b>	842,326	922,305	905,972
<b>股東應佔權益</b>	693,073	767,527	791,128
<b>流動比率(附註1)</b>	0.6	0.4	0.5
<b>淨資本負債比率(附註2)</b>	59.0%	56.4%	39.9%

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

1. 即流動資產除以流動負債。
2. 即計息借款總額(包括銀行借款、其他借款及應付一名非控制性權益款項)(扣除現金及現金等價物)除以股東應佔權益。

於二零二一年六月三十日，貴集團之資產總值約為1,660,200,000港元，主要包括(a)投資物業約809,000,000港元，包括(1)漢南港的港口及倉庫；(2)毗鄰沙洋港的物流中心；及(3)武漢陽邏港的堆場及若干倉庫；(b)物業、廠房及設備約546,700,000港元，包括港口設施及碼頭設備；(c)應收賬款及其他應收款項約142,200,000港元；及(d)現金及現金等價物約36,800,000港元。

於二零二一年六月三十日，貴集團之負債總額約為754,200,000港元，主要包括(a)應付賬款及其他應付款項約220,100,000港元；(b)應付控股股東款項約56,100,000港元，為無抵押、免息及須按要求償還；(c)銀行借款約205,200,000港元；(d)其他借款約147,500,000港元；及(e)遞延稅項負債約101,500,000港元。

於二零二一年六月三十日，貴集團已將若干附屬公司股權以及若干港口設施及碼頭設備、土地使用權、投資物業及受限制按金用作貴集團若干銀行及其他借款之抵押。貴集團之銀行借款由貴公司及貴集團若干附屬公司擔保，而貴集團之部分其他借款由(a)貴公司及第二賣方；或(b)貴集團之若干附屬公司提供擔保。

於二零二一年六月三十日，貴集團之流動負債淨額約為207,300,000港元，流動比率約為0.5倍。然而，誠如二零二一年中期報告所述，董事認為，鑑於貴集團目前及預計現金狀況以及當時之控股股東閻志先生持續提供之財務支持，貴集團能夠自二零二一年六月三十日起至少於未來十二個月內以持續經營基準營運，並將具備充裕財務資源以支持其現行業務及履行其到期之財務責任。於二零二一年六月三十日，貴集團之淨資本負債比率約為39.9%。據貴集團管理層所告知，預期要約人之唯一股東湖北省港口集團有限公司將自二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月向貴集團提供財務支持。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據二零二一年六月三十日之股東應佔未經審核權益約791,100,000港元及於最後實際可行日期之已發行股份1,725,066,689股計算，每股股份之資產淨值約為0.46港元。

### (iii) 整體評論

貴集團之收入主要來自(a)碼頭及相關業務，包括提供碼頭服務、集裝箱處理、儲存及其他服務以及散雜貨處理服務；及(b)供應鏈管理及貿易業務。與武漢其他港口相比，二零二零財年2019冠狀病毒病疫情對貴集團之影響相對較小，因為武漢陽邏港及通用港口被指定為抗疫生活必需品及防護用品及物資卸貨的主要港口。由於2019冠狀病毒病疫情於二零二零年下半年得到控制後經濟逐步復甦，貴集團於二零二一年中期的整體業務量有所增加。

於二零二零財年及二零二一年中期，貴集團之收入分別增長約26.0%及62.8%，但其毛利卻較上一年度或期間分別下降約13.5%及1.7%，主要是由於毛利率較低之供應鏈管理及貿易業務所產生之收入比例增加所致。於二零二零財年及二零二一年中期，貴集團之經營溢利減少，主要是由於毛利減少，以及整體收入增加令一般、行政及其他營運開支增加所致。股東應佔溢利主要受經營溢利、融資成本及投資物業公平值變動之影響。

鑑於二零二一年中期整體業務量增加及整體毛利率較二零二零財年有所回升，吾等預期，隨著經濟從2019冠狀病毒病疫情中逐步復甦，貴集團之財務表現將繼續穩步回升。然而，倘2019冠狀病毒病疫情惡化，貴集團的經濟及財務表現面臨可能再次受影響的風險。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 2. 有關要約人之資料及其有關 貴集團之意向

有關要約人之資料及其有關 貴集團意向之詳情載於本綜合文件「中金公司函件」內「有關要約人之資料」及「要約人有關 貴集團之意向」各節，概述如下：

#### (i) 有關要約人之資料

要約人為一間於二零二一年十二月三日於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份由湖北省港口集團擁有100%，而湖北省港口集團則由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會控制。湖北省港口集團主要從事基礎設施投資建設、港口營運以及提供綜合物流、供應鏈管理等其他服務。於交割前，要約人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### (ii) 要約人有關 貴集團之意向

##### (a) 業務

誠如本綜合文件「中金公司函件」所載，於股份要約截止後，要約人擬繼續 貴集團的現有主要業務。要約人將檢討 貴集團現有主要業務及財務狀況，以制定 貴集團未來發展及擴展 貴集團主要業務之業務計劃及策略。根據檢討結果，要約人可能會探索其他商機，並考慮任何資產出售、資產收購、業務理順、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化是否合適，從而提升 貴集團的長期增長潛力。

除上文所載要約人對 貴集團的意向外，於最後實際可行日期，並無物色到任何投資機會或商機，要約人亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或談判，而要約人於最後實際可行日期無意重新調配 貴集團的任何固定資產（惟 貴集團日常及一般業務過程中所涉及者除外）。然而，要約人明確保留根據對審查貴集團之結果而作出任何被視為必要、適當或方便之變更之權利，務求預備未來的發展，或更妥善地與 貴集團之其他業務整合、產生最大協同效應或全面發揮規模經濟。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(b) 董事會之組成

於最後實際可行日期，董事會由三名執行董事，即彭池先生、謝炳木先生及張際偉先生，兩名非執行董事，即閻志先生及夏禹先生，及三名獨立非執行董事，即李鏡波先生、毛振華博士及黃煒強先生組成。要約人有意留聘毛振華博士為獨立非執行董事，並以要約人提名的新董事取代其餘董事會成員，詳情如下。

要約人已提名(1)李小明先生及喬雲先生為新執行董事；(2)周薇女士及徐傲凌先生為新非執行董事；及(3)鄒國強先生及付新平先生為新獨立非執行董事。委任新董事將於股份要約截止時生效。新任董事的任期僅至 貴公司第一次股東週年大會為止，並須於該大會上重選連任。有關新董事之履歷詳情，請參閱本綜合文件「中金公司函件」內「建議變更董事會組成」一節。

鑑於(1)候任董事擁有在運營集裝箱碼頭、資產管理以及財務規劃及管理等方面之多年商務經驗以及在國際物流及供應鏈管理方面之實在研究經驗；(2)董事會的候任董事擁有貨運碼頭管理、集裝箱處理、教育、企業管治及金融服務以及房地產等方面之不同背景，同時具備企業管理實踐經驗及(3)要約人之控股公司湖北省港口集團從事與 貴集團相同之業務，擁有管理 貴集團業務之相關經驗，因此，吾等認為建議變更董事會成員不會對 貴集團之現有營運產生重大影響。

(c) 維持 貴公司之上市地位

誠如本綜合文件「中金公司函件」所述，要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人之唯一董事及獲委任將加入董事會之新董事已共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份要約截止後股份有足夠的公眾持股量。該等適當措施可能包括但不限於就此而言出售要約人或與其一致行動人士持有的股份及／或由 貴公司發行額外股份。

### 3. 行業概覽及展望

貴集團主要從事投資、發展、營運及管理集裝箱及港口，以及主要透過其多個港口（包括位於中國湖北省長江流域周邊地區之武漢陽邏港、通用港口、漢南港及石牌港）提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃、供應鏈管理及貿易業務。貴集團於二零一九財年、二零二零財年及二零二一年中期之收入全部來自位於中國之外部客戶。

#### (i) 中國及湖北省

下表載列中國及湖北省於所示年度或期間之實際國內／本地生產總值（「國內／本地生產總值」）增長：

實際國內／ 本地生產總值 按年比增長／ (收縮)	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
中國	6.7%	6.8%	6.6%	6.0%	2.2%	8.1%
湖北省	8.1%	7.8%	7.8%	7.3%	(5.0%)	12.9%

資料來源：中國國家統計局

於二零一七年至二零一九年，中國的實際國內生產總值增長逐步下滑。自二零二零年初以來，受2019冠狀病毒病疫情的不利影響，二零二零年中國的經濟增長顯著放緩至2.2%。由於二零二零年同期基數較低，加上2019冠狀病毒病疫情得以成功控制，於二零二一年，中國經濟以8.1%的增速快速增長，較2019冠狀病毒病疫情爆發前為高。根據國際貨幣基金組織（「國際貨幣基金組織」）於二零二一年十月發佈的《全球經濟展望》，預計中國經濟於二零二二年及二零二三年將分別增長5.6%及5.3%。

在中國所有省份中，湖北省受2019冠狀病毒病疫情的影響最大。為控制疫情擴散，湖北省多個城市被封城數月，包括貴集團港口所在的武漢市及荊門市。二零二零年湖北省的實際本地生產總值收縮5.0%。由於二零二零年同期基數較低，加上2019冠狀病毒病疫情得以成功控制，於二零二一年，湖北省經濟顯著增長約12.9%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### (ii) 港口行業

下表載列中國及湖北省於所示年度或期間之港口貨物吞吐量、集裝箱吞吐量及水路貨運量：

	二零一九年	二零二零年	二零二一年
<b>中國：</b>			
港口貨物吞吐量(百萬噸)	13,950.83	14,549.91	15,545.34
集裝箱吞吐量 (百萬二十英尺當量單位 (「標準箱」))	261.07	264.30	282.72
水路貨運量(百萬噸)	7,472.25	7,616.30	8,239.73
<b>湖北省：</b>			
港口貨物吞吐量(百萬噸)	306.61	379.76	488.31
集裝箱吞吐量 (百萬標準箱)	2.09	2.29	2.84
水路貨運量(百萬噸)	391.05	407.13	476.25

資料來源：中國交通運輸部

附註：

自二零一九年起，中國交通運輸部對港口統計範圍作出調整。於二零一九年之前的經調整統計數據不可用。

按港口貨物吞吐量、集裝箱吞吐量及水路貨運量計，湖北省港口行業的歷史增長整體高於全國的整體增長，如下所述：

---

## 獨立財務顧問函件

---

就中國而言，於二零二零年的港口貨物吞吐量增長約4.3%至約14,500,000,000噸，而於二零二一年進一步增長約6.8%至約15,500,000,000噸。於二零二零年，集裝箱吞吐量增長約1.2%至約264,300,000標準箱，而於二零二一年進一步增長約7.0%至約282,720,000標準箱。於二零二零年，水路貨運量增長約1.9%至約7,600,000,000噸，而於二零二一年進一步增長約8.2%至約8,200,000,000噸。

就湖北省而言，雖然經濟因2019冠狀病毒病疫情而後退，但二零二零年港口貨物吞吐量大幅增長約23.9%至約379,800,000噸，而於二零二一年進一步增長約28.6%至約488,300,000噸。於二零二零年，集裝箱吞吐量增加約9.6%至約2,300,000標準箱，而於二零二一年進一步增長約24.0%至約2,800,000標準箱。於二零二零年，水路貨運量增長約4.1%至約407,100,000噸，而於二零二一年進一步增長約17.0%至約476,300,000噸。

由於為滿足防疫要求而增加營運成本，近期中國多個港口(其中包括寧波港、上海港及廣州港)宣布上調收費。隨著自二零二一年底起2019冠狀病毒病的新變種奧密克戎在全球肆虐，預計中國港口營運商的營運成本以及收費將會進一步上漲。

### (iii) 展望

誠如二零二一年中期報告所述，在中國新發展格局下，武漢是「一帶一路」戰略及「長江經濟帶」之主要發展中心。十四五期間(二零二一年至二零二五年)，湖北省及武漢市相繼出台政策，支持港口和航運業發展。湖北省政府出台全省多式聯運發展三年行動方案，全力推進多式聯運發展，持續優化運輸結構，提升運輸效率，降低物流成本，推動該省加快建成國家多式聯運區域中心。

根據湖北省政府於二零二一年六月發佈的湖北省港口資源整合工作方案(「工作方案」)，湖北省政府正透過要約人的控股公司湖北省港口集團進行資產整合及業務重組，以整合港口資源。此次整合旨在打造湖北省的領先港口品牌，發揮集聚效應，推動長江中游乃至長江經濟帶航運中心的發展。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，2019冠狀病毒病疫情得到有效控制後，湖北經濟飛速增長，湖北省港口業發展迅速，國家政策利好，均有利於湖北省港口業的長遠發展。經過湖北省政府實施工作方案中的港口資源整合，預期 貴集團將能夠與湖北省港口集團經營的其他港口實現協同效應。

誠如二零二一年中期報告所披露，於過去數年， 貴集團面對陽邏港區鄰近港口營運商削價策略之競爭。吾等認為，由於工作方案下的港口資源整合，集裝箱費率之競爭或會而得以緩解，然而現階段難以量化上述整合所產生的潛在協同效應。

#### 4. 要約價比較

每股要約股份1.15港元之要約價較：

- (i) 股份於二零二一年十二月二十九日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股1.08港元溢價約6.5%；
- (ii) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續五個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約1.06港元溢價約8.5%；
- (iii) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續十個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.99港元溢價約16.2%；
- (iv) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續30個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.88港元溢價約30.7%；
- (v) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續60個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.81港元溢價約42.0%；

---

## 獨立財務顧問函件

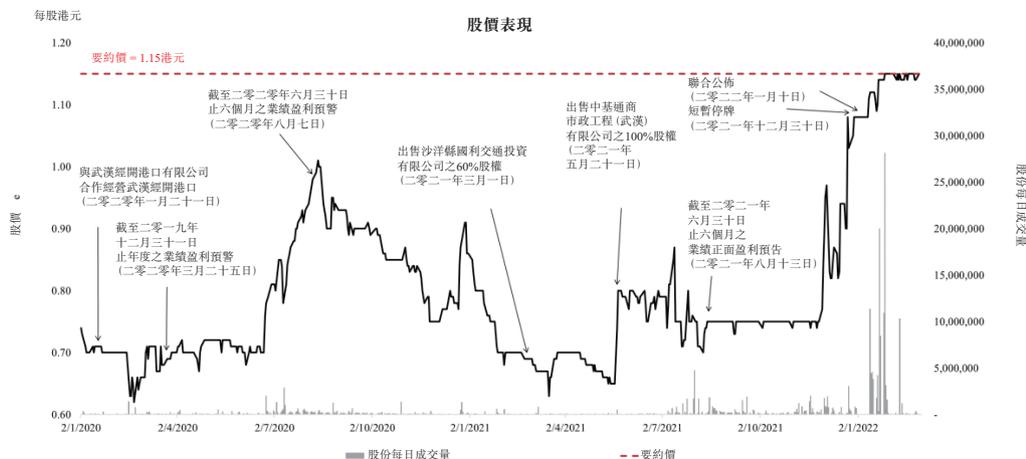
---

- (vi) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續90個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.79港元溢價約45.6%；
- (vii) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續180個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.77港元溢價約49.4%；
- (viii) 根據緊接最後交易日之前(包括該日)連續360個交易日在聯交所所報之每日收市價，每股平均收市價約0.79港元溢價約45.6%；
- (ix) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份1.15港元並無溢價或折讓；
- (x) 於二零二零年十二月三十一日股東應佔經審核綜合權益每股約0.44港元溢價約161.4%，計算方法為將二零二零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合權益約767,527,000港元除以最後實際可行日期之已發行股份1,725,066,689股；及
- (xi) 於二零二一年六月三十日股東應佔未經審核綜合權益每股約0.46港元溢價約150.0%，計算方法為將二零二一年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合權益約791,128,000港元除以最後實際可行日期之已發行股份1,725,066,689股。

## 5. 股份之交易表現

### (i) 歷史股價表現

下文載列股份於二零二零年一月二日至最後交易日（即二零二一年十二月二十九日）（即約兩年）直至最後實際可行日期（「回顧期間」）之收市價變動：



資料來源：彭博資訊

如以上所示，股份收市價於回顧期間波動。股份收市價由二零二零年一月二日之0.73港元下跌至二零二零年二月二十日之最低位0.62港元，隨後逐步上升，並於二零二零年八月十一日達至1.01港元。其後，股份收市價呈下跌趨勢，於二零二一年五月十七日跌至0.65港元後，於二零二一年五月十八日回升至0.74港元。於二零二一年五月十八日至二零二一年八月十三日期間，股價於0.70港元至0.87港元區間波動。之後股價一直保持相對穩定，維持於約0.75港元，直至二零二一年十一月二十五日。股份收市價由二零二一年十一月二十五日之0.75港元上升至最後交易日之1.08港元。於最後實際可行日期，股份以1.15港元收盤。

於二零二零年一月二日至最後交易日期間，(a) 股份收市價一直低於要約價；及 (b) 股份收市價在0.62港元至1.08港元之間波動，平均收市價及中位數分別約為0.77港元（「平均收市價」）及0.75港元。要約價較平均收市價溢價約49.4%。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 股份之流通性

下表載列股份於二零二零年一月一日至最後實際可行日期期間各月或期間之日均成交量，以及該等日均成交量佔已發行股份總數及公眾持有之股份總數之百分比：

	日均概約成交量	日均成交量佔 已發行股份總數之 概約百分比 (附註1)	日均成交量佔 公眾持有股份總數之 概約百分比 (附註2)
<b>二零二零年</b>			
一月	48,000	0.0028%	0.0110%
二月	124,400	0.0072%	0.0286%
三月	74,364	0.0043%	0.0171%
四月	70,526	0.0041%	0.0162%
五月	87,800	0.0051%	0.0202%
六月	189,012	0.0110%	0.0435%
七月	499,491	0.0290%	0.1149%
八月	267,429	0.0155%	0.0615%
九月	174,000	0.0101%	0.0400%
十月	157,333	0.0091%	0.0362%
十一月	57,162	0.0033%	0.0132%
十二月	109,636	0.0064%	0.0252%
<b>二零二一年</b>			
一月	67,400	0.0039%	0.0155%
二月	42,000	0.0024%	0.0097%
三月	52,823	0.0031%	0.0122%
四月	10,316	0.0006%	0.0024%
五月	47,800	0.0028%	0.0110%
六月	41,048	0.0024%	0.0094%
七月	602,301	0.0349%	0.1386%
八月	417,455	0.0242%	0.0961%
九月	358,533	0.0208%	0.0825%
十月	120,889	0.0070%	0.0278%
十一月	589,000	0.0341%	0.1355%
十二月	585,000	0.0339%	0.1346%
<b>二零二二年</b>			
一月	6,850,133	0.3971%	1.5761%
二月	753,176	0.0437%	0.1733%
三月一日至最後實際可行日期	432,000	0.0250%	0.0994%

資料來源：彭博資訊及聯交所網站

附註：

1. 基於 貴公司月報表所披露於各月末或期末之已發行股份總數。

---

## 獨立財務顧問函件

---

2. 基於公眾股東持有之股份數目(按於各月末或期末之已發行股份總數扣除第一賣方及第二賣方所持有之股份數目計算)。

如上所述，於聯合公佈刊發前上述期間內，各月或期間的日均成交量範圍介乎二零二一年四月約10,316股股份至二零二一年七月約602,301股股份，分別佔已發行股份總數約0.0006%至0.0349%及佔公眾持有之股份總數約0.0024%至0.1386%，顯示於聯合公佈刊發前交易流通量相對較少。

自聯合公佈於二零二二年一月十日刊發以來，股份於二零二二年一月的成交量激增，可能是由於市場對股份要約的反應所致。於二零二二年二月，日均成交量大幅減少至753,176股，分別佔已發行股份總數約0.0437%及佔公眾持有之股份總數約0.1733%。因此，吾等認為二零二零年一月股份的相對較高成交量可能無法持續。

由於如上所述股份的交易流通量整體上相對較少，倘要約股東有意於短期內在市場上出售其於 貴公司之重大股權，則有可能對股份之市價構成下行壓力。於此情況下，股份要約可能為持有 貴公司重大股權之要約股東按要約價變現其於 貴公司之投資之另一出路。然而，倘股份市價於要約期內高於要約價，且銷售所得款項(扣除交易成本後)高於股份要約項下應收之所得款項淨額，要約股東如欲於短期內出售 貴公司之證券，則其可考慮於公開市場出售其股份。

### 6. 可資比較分析

貴集團主要透過開發及營運位於長江的多個港口，從事提供港口相關、物流及其他服務，包括綜合物流、港口及倉庫租賃以及供應鏈管理及貿易服務。

#### 甄選估值倍數

市盈率(「**市盈率**」)倍數、市賬率(「**市賬率**」)倍數及市銷率(「**市銷率**」)倍數為公司估值中最常用的三種基準。市盈率常用於判斷盈利公司之估值。另一方面，市賬率一般用於評估資產負債表上持有重大有形資產且賬面值與其公平市值相若公司(例如房地產公司及銀行)之價值，而市銷率適用於估值具有波動盈利或虧損但收益相對穩定之公司(例如提供一般商品的零售商)。

## 獨立財務顧問函件

鑑於(i) 貴集團於二零一九財年、二零二零財年及二零二一年中期錄得盈利；及(b) 貴集團持有重大有形資產，包括於二零二一年六月三十日之投資物業約809,000,000港元及物業、廠房及設備約546,700,000港元，佔二零二一年六月三十日之總資產約81.7%，吾等認為，相較使用市銷率，採用市盈率及市賬率對 貴集團進行估值更為合適。

基於(i) 要約價每股要約股份1.15港元；(ii) 於最後實際可行日期之已發行1,725,066,689股股份；及(iii) 於截至二零二一年六月三十日止十二個月之股東應佔溢利約為47,800,000港元，要約價的隱含市盈率約為41.54倍（「隱含市盈率」）。

基於(i) 要約價每股要約股份1.15港元；(ii) 於最後實際可行日期之已發行1,725,066,689股股份；及(iii) 於二零二一年六月三十日之股東應佔未經審核權益約為791,100,000港元，要約價的隱含市賬率約為2.51倍（「隱含市賬率」）。

### 甄選可資比較公司

於評估要約價是否公平合理時，吾等已根據於彭博資訊及聯交所網站的查詢識別(i) 主要從事於中國經營港口及相關服務；及(ii) 股份於聯交所主板上市之公司（「可資比較公司」）詳盡名單。根據該等標準，吾等已識別九間可資比較公司。

下表載列可資比較公司詳情：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日		
		之市值 (百萬港元)	市盈率 (附註1) (倍)	市賬率 (附註1) (倍)
招商局港口控股有限公司（「招商局港口」）（香港股份代號：144）	招商局港口主要從事港口相關業務，包括港口業務及保稅物業業務	53,831.51	6.47	0.59
遼寧港口股份有限公司（「遼寧港口」）（香港股份代號：2880）	遼寧港口為東北地區最大的綜合港口營運商，主要從事港口及相關業務	43,597.05	24.12	1.00

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日		
		之市值 (百萬港元)	市盈率 (附註1) (倍)	市賬率 (附註1) (倍)
青島港國際股份有限公司(「青島港」)(香港股份代號：6198)	青島港主要提供港口相關服務，主要運營青島的四大港區，包括前灣港區、黃島油港區、董家口港區及大港港區	42,093.76	8.88	1.01
中遠海運港口有限公司(「中遠海運港口」)(香港股份代號：1199)	中遠海運港口主要從事碼頭業務，包括碼頭經營、集裝箱處理、運輸及儲存，以及集裝箱租賃、管理及銷售等相關業務	22,477.71	8.04	0.51
秦皇島港股份有限公司(「秦皇島港」)(香港股份代號：3369)	秦皇島港主要從事提供綜合港口服務，包括裝卸、堆存、倉儲、運輸及物流服務	17,056.63	14.26	0.89
天津港發展控股有限公司(「天津港發展」)(香港股份代號：3382)	天津港發展主要從事集裝箱及散雜貨裝卸業務、銷售業務及港口配套服務業務	3,817.96	4.58	0.28
廈門國際港務股份有限公司(「廈門國際」)(香港股份代號：3378)	廈門國際主要從事國內外貿易集裝箱裝卸及儲存、散貨／件雜貨裝卸及儲存以及港口綜合物流服務	2,235.48	5.19	0.31

## 獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主要業務	於最後交易日		
		之市值 (百萬港元)	市盈率 (附註1) (倍)	市賬率 (附註1) (倍)
日照港裕廊股份有限公司(「日照港」)(香港股份代號：6117)	日照港主要從事港口相關綜合服務，包括裝卸、泊位租賃、港口管理、儲存及物流代理服務	929.60	5.34	0.33
天源集團控股有限公司(「天源」)(香港股份代號：6119)	天源經營兩個碼頭，主要從事提供散雜貨裝卸服務、供應及出售油產品及相關配套增值港口服務	198.00	8.89	0.55
	<b>最高值</b>	53,831.51	24.12	1.01
	<b>最低值</b>	198.00	4.58	0.28
	<b>平均值</b>	20,693.08	9.53	0.61
	<b>中間值</b>	17,056.63	8.04	0.55
	<b>股份要約</b>	1,863.07	41.54	2.51
			(附註2)	(附註3) (附註4)

資料來源：彭博資訊及各可資比較公司的網站

附註：

1. 即各可資比較公司之市盈率，乃根據摘錄自彭博資訊的各自於最後交易日之市值除以於最後交易日之前最近十二個月各自之股東應佔溢利計算(「最近十二個月溢利」)。各可資比較公司之最近十二個月溢利乃根據其各自於最後交易日之前的最新可得第三季度報告、中期報告及／或年報所載之股東應佔溢利計算；及

即各可資比較公司之市賬率，乃根據摘錄自彭博資訊的各自於最後交易日之市值除以於最後交易日之前各自之最新股東應佔權益計算(「最新資產淨值」)。各可資比較公司之最新資產淨值乃摘錄自其各自於最後交易日之前的最新可得第三季度報告或中期報告。

2. 即 貴公司於最後交易日之市值。
3. 即隱含市盈率。
4. 即隱含市賬率。

---

## 獨立財務顧問函件

---

如上文所示，於最後交易日，可資比較公司之市盈率介乎約4.58倍至約24.12倍，平均值及中間值分別約為9.53倍及8.04倍。隱含市盈率約41.54倍，高於所有該等可資比較公司之市盈率。

另一方面，於最後交易日，可資比較公司之市賬率介乎約0.28倍至約1.01倍，平均值及中間值分別約為0.61倍及0.55倍。隱含市賬率約2.51倍，高於所有該等可資比較公司之市賬率。

吾等注意到，招商局港口、遼寧港口、青島港、中遠海運港口及秦皇島港於最後交易日之市值遠高於 貴集團市值。然而，由於(i)該等大型公司從事與 貴集團相同的行業，其市盈率及市賬率可為行內現行估值水平提供有效的參考行業，及(ii)隱含市盈率及隱含市賬率高於所有可資比較公司(包括該等大型公司)的市盈率及市賬率，顯示要約價在市盈率及市賬率方面可提供較同業大型公司有關方面更佳的估值，從而加強要約價的合理性及公平性，吾等認為，該等大型公司與 貴集團仍屬可資比較。

鑒於以上所述，吾等認為要約價就要約股東而言屬公平合理。

### 討論及分析

經整體考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項後，吾等認為，股份要約之條款(包括每股要約股份1.15港元之要約價)就要約股東而言屬公平合理：

- (i) 於二零二零年下半年，隨著2019年冠狀病毒病疫情得到控制，經濟逐步復甦， 貴集團整體業務量於二零二一年中期有所增長。儘管於二零二零財年及二零二一年中期 貴集團之收入分別增長約26.0%及62.8%，但其經營溢利卻分別下降約19.1%及25.4%，主要是由於來自毛利率較低的供應鏈管理及貿易業務之收入比例增加，以及因整體收入增加令一般、行政及其他營運開支增加，導致毛利減少。吾等預期，隨著經濟從2019冠狀病毒病疫情中逐步復甦， 貴集團之財務表現將繼續穩步回升。然而，倘2019冠狀病毒病疫情惡化， 貴集團的經濟及財務表現面臨可能再次受影響的風險；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 於二零一九財年、二零二零財年及二零二一年中期，貴集團之經營業務所得現金淨額分別約為49,900,000港元、8,600,000港元及21,900,000港元，而其流動負債淨額約為207,300,000港元，於二零二一年六月三十日之流動比率及淨資本負債比率分別約為0.5倍及39.9%，顯示貴集團正面臨流動資金壓力；
- (iii) 2019冠狀病毒病疫情得到有效控制後，湖北經濟飛速增長，湖北省港口業發展迅速，國家政策利好，均有利於湖北省港口業的長遠發展。經過湖北省政府實施工作方案中的港口資源整合，預期貴集團將能夠與湖北省港口集團經營的其他港口實現協同效應。吾等認為，由於工作方案下的港口資源整合，二零二一年中期報告所述的與鄰近港口之集裝箱費率競爭或會而得以緩解，然而現階段難以量化上述整合所產生的潛在協同效應；
- (iv) 由二零二零年一月二日至最後交易日之最近兩年內股份收市價始終低於要約價。要約價每股要約股份1.15港元較股份要約公佈刊發前連續360个交易日之各期間之股份收市價有大幅溢價，幅度介乎約6.5%至49.4%；
- (v) 要約價較二零二一年六月三十日每股股份未經審核資產淨值約0.46港元大幅溢價約150.0%；
- (vi) 於最後交易日，股份要約之隱含市盈率及隱含市賬率分別高於可資比較公司之所有市盈率及市賬率，顯示以要約價表示的貴公司估值高於所有同業公司；及
- (vii) 鑒於股份的交易流通量整體上相對較少，股份要約可能為持有貴公司重大股權之要約股東變現其於貴公司之投資之另一出路。

### 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為，股份要約之條款對要約股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議要約股東，且吾等本身亦建議要約股東接納股份要約。

---

## 獨立財務顧問函件

---

然而，倘股份市價於要約期內高於要約價，且銷售所得款項(扣除交易成本後)高於股份要約項下應收之所得款項淨額，則要約股東應考慮不接納股份要約，而於公開市場出售其股份。

此 致

獨立董事委員會 台照

為及代表  
宏博資本有限公司

董事總經理  
蔡丹義  
謹啟

二零二二年三月四日

蔡丹義先生是宏博資本有限公司之持牌人及負責人員，彼於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並擁有逾十年企業融資經驗。

## 1. 接納股份要約的程序

為接納任何股份要約，閣下應按隨附相關接納及轉讓表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成相關股份要約條款的一部分。

- (a) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)乃以閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的要約股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須將已填妥及簽署的接納及轉讓表格，連同閣下擬接納股份要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，以郵寄或專人送交的方式送交過戶登記處，信封面註明「中國通商集團有限公司－股份要約」，以便儘快送抵過戶登記處，惟無論如何不得遲於截止日期下午四時正(香港時間)或要約人經執行人員同意後根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期。
- (b) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)乃以代名人公司的名義或並非閣下的名義登記，而閣下有意就閣下的要約股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須：
  - (i) 將閣下有意接納股份要約的要約股份數目的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交該代名人公司或其他代名人，作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將已填妥及簽署的接納及轉讓表格，連同閣下就接納交回的要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處；或
  - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將要約股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的接納及轉讓表格，連同閣下有意接納股份要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的要約股份已透過中央結算系統寄存於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需的時間，並按閣下的持牌證券交易商／證券註冊機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出閣下的指示。
- (c) 倘閣下已遞交有關將閣下任何要約股份以閣下名義登記的過戶文件，但尚未收到閣下的股票，而閣下有意就該等要約股份接納股份要約，則閣下仍應填妥及簽署接納及轉讓表格，並連同閣下本人已妥為簽署的過戶收據(如有)及／或其他所有權文件(視乎情況而定)送交過戶登記處。有關行動將構成不可撤回地授權要約人及／或中金公司及／或彼等各自的代理，代表閣下在相關股票發出時向本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處，以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須受股份要約的條款及條件規限，猶如該等股票乃連同接納及轉讓表格一併送交過戶登記處。
- (d) 倘閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失(視乎情況而定)，而閣下有意就閣下的任何要約股份接納股份要約，則閣下仍應填妥及簽署接納及轉讓表格，並連同函件交回過戶登記處，當中表明閣下已遺失或未能即時提供閣下要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)。倘閣下其後尋回或可提供該等文件，則應在其後儘快將相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書表格，並應按所給予的指示填妥及簽署後交回過戶登記處。要約人可全權酌情決定是否接納股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件未能即時提供及／或已遺失的要約股份。

- (e) 股份要約的接納須待過戶登記處於截止日期下午四時正(香港時間)前接獲已填妥及簽署的接納及轉讓表格，且過戶登記處已記錄該項接納及收購守則規則30.2註釋1規定的任何相關文件已收訖，並符合下列各項後，方被視為有效：
- (i) 隨附閣下擬接納股份要約的要約股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)，及倘該(等)股票及／或任何其他所有權文件並非以閣下的名義登記，則隨附確立閣下成為相關要約股份登記持有人的權利的有關其他文件(例如登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章的相關股份過戶文件)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人作出(惟最多僅達登記持股的數額及僅以有關接納涉及本第(e)段另一分段並無計及的要約股份為限)；或
  - (iii) 由過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納及轉讓表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納的適當授權文件憑證(例如遺囑認證書或經核證的授權文件副本)。
- (g) 因接納股份要約而產生之賣方香港從價印花稅將由接納之要約股東按(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就接納有關要約應付之代價(以較高者為準)之0.13%稅率支付，並將自要約人向接納股份要約之要約股東支付之現金款項中扣除。要約人將會安排代表接納股份要約之相關要約股東支付賣方香港從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例繳納有關接納股份要約及轉讓要約股份之賣方香港從價印花稅。
- (h) 概不會就任何接納及轉讓表格及／或閣下就接納交回的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書)發出收訖通知書。

- (i) 過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心1712-1716室。
- (j) 要約股東於作出決定時，應依賴其本身對本集團及股份要約條款（包括所涉及好處及風險）所作評估。本綜合文件之內容（包括所載任何一般意見或推薦建議）連同接納及轉讓表格不應詮釋為要約人、本公司、中金公司及泓博資本或彼等各自專業顧問所提出之任何法律或商業意見。股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。

## 2. 股份要約項下的結算

### 股份要約

倘已填妥及簽署的接納及轉讓表格及收購守則規則30.2註釋1所規定相關要約股份的相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）在各方面均屬完整及完好，且不遲於截止日期下午四時正（香港時間）或要約人經執行人員同意後根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期送抵過戶登記處，要約人就其根據股份要約交回的要約股份而應付接納股份要約的各要約股東的款項（經扣除賣方從價印花稅後）的支票，將儘快但無論如何於過戶登記處接獲已填妥及簽署的接納及轉讓表格連同所有相關文件以使股份要約項下的有關接納有效當日後七（7）個營業日（定義見收購守則）內，以平郵方式寄發予相關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何要約股東根據股份要約有權收取的代價將按照其條款悉數結算（有關賣方從價印花稅的付款除外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人可能或聲稱享有針對該要約股東的其他類似權利。

不足一仙的零碎款額將不予支付，而應付接納股份要約的要約股東的代價金額將向上約整至最接近仙位。

支票如在相關支票發出日期起計六個月內未獲承兌，將不予兌現且再無效力，在此情況下，支票持有人應聯絡要約人要求付款。

### 3. 接納期及修訂

除非股份要約經執行人員同意後根據收購守則獲修訂或延長，否則接納及轉讓表格必須根據其上及本綜合文件所印備指示於截止日期下午四時正（香港時間）前分別交回過戶登記處及本公司，方為有效。

倘股份要約獲修訂或延長，要約人將就股份要約的有關修訂或延長刊發公告，該公告將列明下一個截止日期。要約人並無義務延長股份要約。倘要約人於股份要約過程中修訂股份要約的條款，則全體要約股東（不論彼等是否已接納股份要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂股份要約。任何經修訂股份要約須自寄發經修訂股份要約文件之日起維持可供接納至少十四（14）日。

倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納及轉讓表格中有關截止日期的任何提述（除非文義另有所指）須被視為其後截止日期。

### 4. 代名人登記

為確保所有股東獲得平等對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有要約股份的要約股東，應在實際可行情況下分開處理各實益擁有人的股權。以代名人義登記投資的要約股份實益擁有人務請向其代名人提供有關彼等對股份要約的意向的指示。任何代名人接納股份要約將被視為構成該代名人向要約人保證，股份要約接納及轉讓表格所示的要約股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代其接納股份要約的要約股份總數。

## 5. 公告

於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能允許的較後時間及／或日期)之前，要約人必須通知執行人員及聯交所其有關修訂或延長股份要約的決定。要約人須根據上市規則及收購守則於截止日期下午七時正或之前於聯交所網站刊發公告，列明股份要約的結果。有關公告須列明下列各項：

- (a) 股份要約中已收取的接納所涉及的要約股份總數；
- (b) 要約人及／或其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示的要約股份總數；
- (c) 要約人及／或其一致行動人士於要約期內收購或同意收購或註銷的要約股份總數；及
- (d) 要約人及／或其一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何已轉借或出售的借入要約股份除外。

該公告將列明要約股份數目佔已發行股本的百分比及投票權的百分比。

於計算接納所涉及的要約股份總數時，僅計入過戶登記處(就股份要約而言)於截止日期下午四時正(香港時間)(即接納股份要約的最後時間及日期)前收訖的完整、完好及符合本附錄一所載條件的有效接納。

根據收購守則的規定，有關股份要約的所有公告將根據收購守則及上市規則(如適用)的規定作出。

倘要約人及／或其一致行動人士或彼等各自的顧問於要約期內就接納水平或接納股東的人數或百分比作出任何聲明，則要約人須根據收購守則規則19註釋2即時刊發公告。

## 6. 撤回權

由於股份要約在所有方面均為無條件，要約股東提交股份要約接納為不可撤銷及不可撤回，惟下段所載情況除外。

根據收購守則規則 19.2，倘要約人未能遵守本附錄一上文「公告」一節所載的規定，執行人員可要求按執行人員可接受的條款向已提交相關股份要約接納的要約股東授出撤回權，直至符合該節所載的規定為止。在此情況下，倘要約股東撤回其接納，則要約人須儘快（惟無論如何須於十（10）日內）以平郵方式將連同接納及轉讓表格一併送交的股票及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）退回予相關要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

## 7. 香港印花稅

接納股份要約的要約股東將按 (i) 接納股份要約的代價或 (ii) 印花稅署署長根據香港法例第 117 章印花稅條例釐定的要約股份市值（以較高者為準）的稅率 0.13% 支付賣方從價印花稅，惟彼等的要約股份須於本公司的香港股東過戶登記分處登記。相關要約股東應付的相關印花稅款項將從根據股份要約應付該等要約股東的代價中扣除。要約人將代表接納要約股東就接納股份要約及轉讓要約股份安排支付賣方從價印花稅。

## 8. 一般事項

- (a) 倘要約股東或彼等的指定代理人以郵寄方式送交或接收或發出所有通訊、通告、接納及轉讓表格、股票、過戶收據、股份要約的所有權或權益文件及／或授權憑證文件（及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證書）及／或結算股份要約項下應付代價的支票，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、中金公司或彼等各自的任何董事、過戶登記處或參與股份要約的任何其他人士及彼等各自的任何代理人概不就任何寄失或郵遞延誤或可能因此產生的任何其他責任負責。
- (b) 接納及轉讓表格所載的條文構成股份要約條款的一部分。

- (c) 即使意外漏寄本綜合文件及／或接納及轉讓表格或其中任何一份文件予任何應獲提呈股份要約的人士，亦不會導致股份要約於任何方面失效。
- (d) 股份要約及所有接納均受香港法例管轄，並根據香港法例詮釋。任何人士或其代表簽立接納及轉讓表格，將構成該人士同意香港法院具有獨有司法管轄權，可解決就股份要約可能產生的任何爭議。
- (e) 正式簽立接納及轉讓表格將構成授權要約人、中金公司或要約人可能指示的有關人士，代表接納股份要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必要或權宜的行動，以使要約股份歸屬予要約人或其可能指示的一名或多名人士。
- (f) 任何人士接納股份要約將被視為構成該名或多名人士向以下人士聲明及保證：
  - (i) 向要約人、本公司及中金公司聲明及保證，有關人士向要約人出售的要約股份不附帶一切產權負擔，並連同於本綜合文件日期或其後附帶的所有權利一併出售，包括收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及分派(如有)的權利。
  - (ii) 向要約人、本公司及彼等各自的顧問(包括要約人有關股份要約的財務顧問中金公司)聲明及保證，倘接納股份要約的相關股東為香港境外司法權區的公民、居民或國民，彼已遵守有關海外股東收取及接納股份要約及其任何修訂的所有適用法例及法規，且彼已根據所有必要手續及監管或法律規定以及境外接納股東作出應付付款的所有規定取得所有必要政府、外匯管制或其他同意並作出所有必要登記或存檔，且彼並無採取或遺漏採取將會或可能導致要約人、本公司或其各自的顧問(包括要約人的財務顧問中金公司或任何其他人士)就股份要約或其接納違反任何司法權區的法律或監管規定的任何行動，且有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法例及法規屬有效及具約束力。

- (g) 於本綜合文件及於接納及轉讓表格提述的任何股份要約須包括其任何延長及／或修訂。
- (h) 於作出有關股份要約的決定時，要約股東應倚賴彼等本人自行對要約人、本集團及股份要約條款(包括所涉及的好處及風險)所作出的評估。本綜合文件的內容(包括當中所載的任何一般意見或推薦建議)連同接納及轉讓表格不得詮釋為要約人、本公司及／或中金公司一方的任何法律或商業意見。股東應向彼等本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (i) 就詮釋而言，本綜合文件及隨附的接納及轉讓表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (j) 股份要約乃根據收購守則提出。

## 1. 財務資料概要

下文載列截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度(摘錄自本公司之年報)及截至二零二一年六月三十日止六個月(摘錄自本公司之二零二一年中期報告)各自之財務資料概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	止六個月 二零二一年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>				
收入	262,505	352,021	443,550	122,512
提供服務及銷售貨品之成本	(131,628)	(247,457)	(353,122)	(80,973)
<b>毛利</b>	<b>130,877</b>	<b>104,564</b>	<b>90,428</b>	<b>41,539</b>
其他收入	32,894	18,104	26,239	1,532
投資物業之公平值變動	41,718	31,732	44,740	27,695
一般及行政開支	(50,712)	(51,473)	(57,711)	(23,038)
其他營運開支	(27,532)	(28,214)	(32,188)	(15,278)
融資成本—淨額	(21,880)	(19,554)	(35,039)	(14,050)
出售附屬公司之虧損	—	—	—	(5,988)
應佔一間聯營公司之溢利	755	233	333	74
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>106,120</b>	<b>55,392</b>	<b>36,802</b>	<b>12,486</b>
所得稅開支	(26,903)	(17,900)	(14,390)	(6,858)
<b>持續經營業務之年/期內溢利</b>	<b>79,217</b>	<b>37,492</b>	<b>22,412</b>	<b>5,628</b>
<b>已終止經營業務</b>				
已終止經營業務之年/期內溢利	—	—	—	6,390
<b>年/期內溢利</b>	<b>79,217</b>	<b>37,492</b>	<b>22,412</b>	<b>12,018</b>

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	二零二一年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	千港元
				(未經審核)
年/期內其他全面收益/(開支)				
將不會重新分類至損益之項目：				
將自置物業重新分類至投資物業產生之公平值變動	—	73,425	—	—
將自置物業重新分類至投資物業後重估盈餘產生之遞延稅項	—	(18,356)	—	—
其後可能會重新分類至損益之項目：				
換算海外業務財務報表而產生之匯兌收益/(虧損)				
— 持續經營業務	(41,091)	(23,121)	57,567	15,621
— 已終止經營業務	—	—	—	890
出售附屬公司時解除儲備	—	—	—	(4,089)
年/期內其他全面收益/(開支)	(41,091)	31,948	57,567	12,422
年/期內全面收益總額	38,126	69,440	79,979	24,440
以下人士應佔年/期內溢利/(虧損)：				
本公司擁有人				
— 持續經營業務	71,259	34,530	25,860	7,352
— 已終止經營業務	—	—	—	6,390
非控制性權益				
— 持續經營業務	7,958	2,962	(3,448)	(1,724)
	79,217	37,492	22,412	12,018

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔全面收益總額：				
本公司擁有人				
— 持續經營業務	37,156	61,966	74,454	16,321
— 已終止經營業務	—	—	—	7,280
非控制性權益				
— 持續經營業務	970	7,474	5,525	839
	<u>38,126</u>	<u>69,440</u>	<u>79,979</u>	<u>24,440</u>
本公司擁有人應佔每股基本 及攤銷盈利(港仙)				
— 持續經營業務	4.13	2.00	1.50	0.43
— 已終止經營業務	—	—	—	0.37
	<u>4.13</u>	<u>2.00</u>	<u>1.50</u>	<u>0.80</u>

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(3)個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六(6)個月，本公司並無派付或擬派股息。

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的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司審核，且既無包含任何保留或修改意見，亦無任何強調事項或與持續經營相關的的重大不確定性。除上文披露者外，概無就本公司截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三年各年度以及截至二零二一年六月三十日止六個月之綜合財務業績而言屬重大之任何收入或開支項目。

## 2. 綜合財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述最近期刊發經審核賬目所示綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱讀上述財務資料有重要關連的相關已刊發財務報表附註。

本集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務資料(「二零二一年中期財務資料」)載於二零二一年九月九日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之本公司截至二零二一年六月三十日止六個月中期報告第29至68頁。

另請參閱以下本公司二零二一年中期報告之快速連結

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900334\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0909/2021090900334_c.pdf)

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零二零年財務報表」)載於二零二一年四月二十一日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報第78至164頁。

另請參閱以下本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度年報之快速連結

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042100885\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0421/2021042100885_c.pdf)

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)載於二零二零年五月十二日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第76至162頁。

另請參閱以下本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度年報之快速連結

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200518\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0512/2020051200518_c.pdf)

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)載於二零一九年四月十九日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)公佈之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第76至160頁。

另請參閱以下本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報之快速連結

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn201904171205\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0417/ltn201904171205_c.pdf)

二零二一年中期財務資料、二零二零年財務報表、二零一九年財務報表及二零一八年財務報表(而非本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零二零年、二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報各自所載之任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件,並構成本綜合文件之組成部分。

## 3. 債務

於二零二一年十二月三十一日(即綜合文件刊發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,本集團之債務如下:

## 銀行及其他借款

於二零二一年十二月三十一日,本集團有銀行及其他借款達421,513,180港元,詳情如下:

	港元
銀行借款	
—無抵押但有擔保(附註2)	35,670,000
—有抵押(附註1)但無擔保	41,820,000
—有抵押(附註1)及有擔保(附註2)	151,167,000
	<hr/>
其他借款	
—無抵押及無擔保	71,620,000
—有抵押及有擔保(附註3)	121,236,180
	<hr/>
總計	421,513,180
	<hr/> <hr/>

## 附註1:

有抵押銀行借款以本集團若干附屬公司之股權及本集團資產(包括投資物業、物業、廠房及設備(港口設施及碼頭設備)及土地使用權作抵押。

## 附註2:

有擔保銀行借款由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。

## 附註3:

有抵押及有擔保其他借款以本集團之港口設施、投資物業、受限制按金及本集團若干附屬公司之股權作抵押及由本公司、第二賣方或本集團若干附屬公司提供擔保。

### 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團就本集團之使用權資產有尚未償還租賃負債達678,998港元。

除上文所述或本文件其他部分所披露者，以及集團內公司間之負債及一般業務過程中之正常應付賬款外，本集團於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，概無任何銀行透支或貸款，或其他同類債務、按揭、質押或擔保或其他重大或然負債。

## 4. 重大變動

董事確認，除下文披露者外，於自二零二零年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間內，本集團之財務或經營狀況或前景概無重大變動：

- (i) 誠如本公司日期為二零二一年三月一日之公佈所披露，武漢中基通用港口發展有限公司（本公司之全資附屬公司）與沙洋新港區投資發展中心訂立出售協議，以約人民幣47,100,000元（相當於約56,500,000港元）之代價出售沙洋縣國利交通投資有限公司（「沙洋國利」）之60%股權。沙洋國利主要從事投資、建設、開發、管理及營運港口及物流基礎設施。出售事項已於二零二一年三月完成，產生出售虧損約6,580,000港元；
- (ii) 誠如本公司日期為二零二一年五月二十一日之公佈所披露，通商實業投資集團有限公司（本公司之間接全資附屬公司）與武漢宏城時代建設有限公司訂立出售協議，以約人民幣46,800,000元（相當於約56,200,000港元）之代價出售中基通商市政工程（武漢）有限公司（「中基通商工程」）之100%股權。中基通商工程主要從事建設工程業務。出售事項已於二零二一年六月完成，產生出售收益約7,320,000港元。本集團已終止其提供建設服務之業務；

- (iii) 根據湖北省政府於二零二一年六月刊發的湖北省港口資源整合工作方案(「**工作方案**」)，湖北省政府正在透過要約人的控股公司湖北省港口集團，以資產整合及業務重組方式整合港口資源。該整合旨在於湖北建立領先港口品牌、發揮集聚效應，促進長江中游以至長江經濟帶航運中心的發展。透過湖北省政府實施的工作方案下的港口資源整合，預計本集團或可與湖北省港口集團經營的其他港口實現協同效應。雖然二零二一年中期報告所述鄰近港口過去多年之集裝箱費率競爭或會因按工作方案整合港口資源而有所舒緩，惟因為於最後實際可行日期，尚無有關整合之具體計劃，現階段難以量化上述整合所帶來之潛在協同效應；
- (iv) 誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月(「**二零二一年上半年**」)之中期報告(「**二零二一年中期報告**」)所披露，二零二一年上半年股東應佔溢利約為13,700,000港元，而於二零二零年相應期間(「**二零二零年上半年**」)則為股東應佔虧損約8,200,000港元，主要因為下文所述之淨影響所致：
- (a) 收入由二零二零年上半年約75,200,000港元增加約62.8%至二零二一年上半年約122,500,000港元，主要由於二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情自二零二零年下半年起出現放緩跡象後，經濟開始復甦，令整體業務量有所增加。收入整體增長主要是由於(1)供應鏈管理及貿易業務的收入大幅增加約33,100,000港元，其中大部分來自於二零二零年下半年開始的水泥貿易業務；(2)漢南港業務量有所增加，令綜合物流服務收入增加約7,600,000港元；(3)碼頭服務業務收入增加約1,500,000港元，儘管集裝箱吞吐量增加被下調整體集裝箱費率以與鄰近港口一致(本集團在過去多年一直面對持續的削價競爭)部分抵銷；及(4)漢南港及石牌港之一般及散雜貨處理服務收入增加約6,200,000港元；

- (b) 持續經營業務經營溢利由二零二零年上半年約27,700,000港元減少約25.4%至二零二一年上半年約20,600,000港元，此乃由於(1)毛利減少約700,000港元，主要由於所產生毛利率較碼關服務低很多的供應鏈管理及貿易業務收入佔比增加；(2)其他收入減少約2,700,000港元，主要由於本集團於二零二零年上半年就與一名承租人的租賃糾紛獲得勝訴而向漢南港租戶收取之雜項收入減少約2,000,000港元，而於二零二一年上半年並無錄得該等雜項收入；及(3)因員工於COVID-19疫情放緩後復工而導致一般、行政及其他營運開支(不包括折舊及攤銷)增加約3,600,000港元；
- (c) 二零二一年上半年之股東應佔溢利約為7,400,000港元，而於二零二零年上半年之股東應佔虧損則約為6,800,000港元。轉虧為盈乃主要由於因為武漢辦公室及倉庫物業市場的復甦，使二零二一年上半年之投資物業公平值收益約27,700,000港元，相比二零二零年上半年則為投資物業公平值虧損約10,800,000港元，部分受二零二一年上半年之下列各項所抵銷：(1)如上文所述，經營溢利減少約7,000,000港元；(2)二零二一年上半年融資成本淨額增加約4,400,000港元，乃因為並無利息支出被資本化所致(二零二零年上半年：約7,600,000港元利息根據本集團未經審核綜合管理賬目被資本化)。由於發展因2019冠狀病毒病而擱置，所有二零二零年上半年的資本化利息隨後於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表調整及確認為融資成本)；(3)二零二一年上半年出售附屬公司之虧損約6,000,000港元(二零二零年上半年：並無出售附屬公司損益)；及(4)所得稅開支增加約5,900,000港元；及
- (d) 股東應佔已終止經營業務(即提供建設服務)二零二一年上半年溢利約為6,400,000港元，而於二零二零年上半年則錄得股東應佔已終止經營業務虧損約1,400,000港元；
- (v) 誠如二零二一年中期報告所披露，本集團於二零二一年六月三十日之流動負債淨額約為207,300,000港元，流動比率約為0.5倍，而資產負債比率淨額約為39.9%。誠如二零二一年中期報告所述，鑑於本集團目前及預計現金狀況，以及當時之控股股東閻志先生提供持續財務支持，董事認為本集團能夠自二零二一年六月三十日起至少於未來十二個月內繼續以持續經營基準營運並將具備充裕財務資源以支持其現行業務及履行其到期之財務責任；

- (vi) 誠如二零二一年中期報告所披露，本集團於二零二一年上半年錄得經營活動所產生現金淨額約21,900,000港元，而於二零二零年上半年錄得經營活動所用現金淨額約20,100,000港元；
- (vii) 本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之總吞吐量為720,021標箱，較上一年度增加約12.1%，其中與上一年度相比，截至二零二一年十二月三十一日止年度之本地貨物的吞吐量減少約10.1%至285,048標箱，而轉運貨物的吞吐量增加約33.7%至434,973標箱；
- (viii) 本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務表現將受各種因素影響，其中包括：(a)與鄰近港口之持續集裝箱費率競爭；(b)由於年內終止有色金屬貿易業務，供應鏈管理及貿易業務之收入減少；(c)出售中基通商工程之收益約7,320,000港元；(d)投資物業之公平值變動；(e)應收賬款及應收票據以及應收政府資助之預期信貸虧損撥備；及(f)政府資助收入；及
- (ix) 據本集團管理層所告知，預期要約人之唯一股東湖北省港口集團有限公司將自二零二一年十二月三十一日起計未來十二個月向本集團提供財務支持。

## 1. 責任聲明

綜合文件載有遵照上市規則及收購守則之規定而提供有關本公司及要約人之資料。

董事共同及個別對綜合文件所載資料(與要約人及其一致行動人士有關的任何資料除外)之準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就其所深知,於綜合文件所表達之意見(要約人之唯一董事所表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出,且綜合文件概無遺漏任何其他事實令綜合文件內之任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司之股本

### (a) 法定股本

於最後實際可行日期,本公司之法定股本為200,000,000港元,分為2,000,000,000股每股面值0.1港元之普通股。

### (b) 已發行股份

於最後實際可行日期,本公司已發行股份總數如下:

#### *已發行及繳足股份*

1,725,066,689股股份

目前已發行之所有股份彼此之間在所有方面均享有同等地位,包括(特別是)與股本及股息以及投票有關的權利方面。

於最後實際可行日期,本公司自二零二零年十二月三十一日(即編製其最近期已刊發經審核財務報表之日期)以來概無發行任何新股份。

於最後實際可行日期,概無附有權利可轉換或兌換或認購本公司所發行股份或衍生工具之尚未行使認股權證或購股權或其他證券。

(c) 上市

股份乃在聯交所主板上市及買賣。概無任何部分股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 市價

- (a) 下表顯示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)緊接聯合公佈日期前的最後交易日；及(iii)有關期間內各個曆月末，在聯交所所報的收市價：

日期	每股收市價 港元
二零二一年六月三十日	0.790
二零二一年七月三十日	0.750
二零二一年八月三十一日	0.750
二零二一年九月三十日	0.740
二零二一年十月二十九日	0.740
二零二一年十一月三十日	0.890
二零二一年十二月二十九日(最後交易日)	1.080
二零二一年十二月三十一日	1.080
二零二二年一月三十一日	1.150
二零二二年二月二十八日	1.150
二零二二年三月二日(最後實際可行日期)	1.150

- (b) 於有關期間，股份在聯交所所報的最高收市價為二零二二年一月二十六日、二零二二年一月二十七日、二零二二年一月二十八日、二零二二年一月三十一日、二零二二年二月七日、二零二二年二月九日、二零二二年二月十四日、二零二二年二月十五日、二零二二年二月十七日、二零二二年二月十八日、二零二二年二月二十一日、二零二二年二月二十二日、二零二二年二月二十五日、二零二二年二月二十八日、二零二二年三月一日及二零二二年三月二日之每股1.150港元，股份在聯交所所報的最低收市價為二零二一年八月六日之每股0.700港元。

## 4. 權益披露

## (a) 董事

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人或本公司高級行政人員於本公司及／或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有須記錄於(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之任何權益及淡倉；或(c)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉；或(d)根據收購守則須於綜合文件披露之任何權益或淡倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，下列主要股東（並非董事或本公司高級行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊所記錄之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	附註	總數	佔本公司 已發行股本總數 之概約百分比 (%)
要約人	實益擁有人	1	1,290,451,130	74.81
湖北省港口集團	受控制法團之權益	1	1,290,451,130	74.81
武漢市人民政府國 有資產監督管理 委員會	受控制法團之權益	1	1,290,451,130	74.81

附註：

1. 該等股份以要約人的名義登記並由要約人實益擁有。要約人由湖北省港口集團全資擁有，而湖北省港口集團由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約82.86%。因此，根據證券及期貨條例第XV部，湖北省港口集團及武漢市人民政府國有資產監督管理委員會被視為於要約人持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事及本公司高級行政人員並不知悉任何人士於最後實際可行日期於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司及聯交所或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內或根據收購守則須予披露之權益或淡倉。

**(c) 於要約人之權益**

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於要約人之股份或涉及要約人股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具中擁有任何權益。

**(d) 於本公司權益之額外披露及有關股份要約之安排**

於最後實際可行日期：

- (i) 董事概無擁有股份、衍生工具、期權、認股權證之任何權益及轉換權或可轉換或交換為股份之其他類似權利；
- (ii) 董事概無於本公司擁有令彼等有權接納或拒絕股份要約之任何實益股權；

- (iii) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金或根據收購守則項下「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動之人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人之人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (iv) 概無任何人士與本公司或與根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (v) 與本公司有關連的基金經理(獲豁免基金經理除外)概無受全權委託管理任何股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；及
- (vi) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

## 5. 股份買賣

於有關期間，

- (a) 除(其中包括)該等賣方與買方訂立之買賣協議外，概無董事買賣任何股份、涉及任何股份的可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以獲取價值。
- (b) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的退休基金或因收購守則項下「一致行動」定義的第(5)類而被推定本公司的一致行動人士或因收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制任何股份或與股份有關之任何其他可換股證券、購股權或衍生工具，且彼等概無買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值。

- (c) 概無人士與本公司或因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為本公司的一致行動人士或因「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排，因此概無該等人士曾買賣股份及本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值。
- (d) 受全權委託管理基金的與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無買賣任何股份或涉及任何股份的任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以獲取價值。

## 6. 要約人股份買賣

於有關期間，本公司、其任何附屬公司或任何董事概無買賣要約人之任何股份或涉及要約人任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以獲取價值。

## 7. 影響董事之安排

- (a) 於最後實際可行日期，概無就董事將獲給予任何利益(法定賠償除外)作為離職補償或其他有關股份要約之補償作出任何安排。
- (b) 於最後實際可行日期，除綜合文件「中金公司函件」內所載「建議變更董事會之組成」一節所披露委任新董事外，任何董事與任何其他人士間概無訂立任何以股份要約之結果為條件或取決於股份要約結果或在其他方面與股份要約相關之協議或安排。
- (c) 於最後實際可行日期，除閻志先生於當中擁有權益之買賣協議外，概無任何董事於要約人訂立之重大合約中擁有重大個人權益。

## 8. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司與董事訂立之服務協議及委任書如下：

姓名	職務	期限	酬金金額	可變酬金
彭池	執行董事	自二零一九年九月十日起為期36個月	每年人民幣1,000,000元	—
謝炳木	執行董事	自二零二零年三月七日起為期36個月	每年人民幣300,000元	—
	首席執行長	自二零二一年一月一日起為期36個月	每年240,000港元	—
張際偉	執行董事	自二零一九年十月二十七日起為期36個月	每年人民幣300,000元	—
閻志	非執行董事	自二零二零年十一月二十日起為期36個月	每年人民幣300,000元	—
夏禹	非執行董事	自二零一九年十二月三十一日起為期36個月	每年人民幣300,000元	—
李鏡波	獨立非執行董事	自二零二一年五月二十五日起為期3年	每年人民幣300,000元	—
毛振華	獨立非執行董事	自二零二一年五月二十五日起為期3年	每年人民幣300,000元	—
黃焯強	獨立非執行董事	自二零二一年五月二十五日起為期3年	每年人民幣300,000元	—

於最後實際可行日期，謝炳木與本公司之全資附屬公司中國通商集團控股有限公司就擔任董事訂立服務合約，由二零二零年三月七日起為期36個月。服務合約項下之酬金為每年人民幣480,000元。服務合約項下並無應付可變酬金。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，其中包括：(i)於要約期開始前六個月內訂立或修訂之合約（包括持續及固定期限合約）；(ii)通知期達十二個月或以上之持續合約；或(iii)有效期尚餘十二個月以上（不論通知期長短）之固定期限合約。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，概無本公司及其任何附屬公司待決或可能提出或面臨之任何重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

除以下披露者外，於要約期開始前兩年內及截至最後實際可行日期（包括當日），本公司或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約（並非於本公司或其任何附屬公司進行或擬進行之日常業務過程中所訂立之合約）：

- (a) 於二零二一年三月一日，本公司間接全資附屬公司武漢中基通用港口發展有限公司與中國湖北省沙洋縣政府下屬機構沙洋新港區投資發展中心訂立出售協議，以約人民幣47,100,000元（相當於約56,500,000港元）之總代價出售沙洋縣國利交通投資有限公司之60%股權。
- (b) 於二零二一年五月二十一日，本公司間接全資附屬公司通商實業投資集團有限公司與一間於中國成立之有限公司武漢宏城時代建設有限公司訂立出售協議，以約人民幣46,800,000元（相當於約56,200,000港元）之總代價出售中基通商市政工程（武漢）有限公司之100%股權。

## 11. 專家

以下為提供綜合文件所載意見或建議之專家之名稱及資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	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

## 12. 同意書

獨立財務顧問已就刊發綜合文件發出其同意書，同意以其於綜合文件所載之形式及內容載入其函件全文及引述其名稱及標識，且並無撤回有關同意書。

## 13. 展示文件

自綜合文件日期起至截止日期，下列文件之副本(i)在證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(ii)在本公司網站(<http://www.cilgl.com/chi/cindex.html>)；及(iii)於一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正(星期六、星期日及香港憲報公佈之公眾假日除外)(香港時間)於香港中環康樂廣場8號交易廣場第二座21樓2101室可供查閱：

- (a) 本公司之經修訂及重述組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度各年之年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 董事會函件，全文載於綜合文件第20至25頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於綜合文件第26至27頁；

- (e) 獨立財務顧問函件，全文載於綜合文件第28至54頁；
- (f) 本附錄三第8段所述之服務合約；
- (g) 本附錄三第12段所述之同意書；及
- (h) 本附錄三第10段所述之重大合約。

## 1. 責任聲明

要約人的唯一董事及湖北省港口集團各董事願共同及個別地就本綜合文件所載資料(有關本集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司證券的權益披露

於最後實際可行日期，要約人持有1,290,451,130股股份，佔本公司已發行股本總額約74.81%。要約人為一間於二零二一年十二月三日於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份由湖北省港口集團擁有100%，而湖北省港口集團有限公司則由武漢市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約82.8571%之權益、由咸寧市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益、由鄂州市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益、由黃岡市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益及由黃石市人民政府國有資產監督管理委員會擁有約4.2857%之權益。湖北省港口集團主要從事基礎設施投資建設、港口營運以及提供綜合物流、供應鏈管理等其他服務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其各自之最終實益擁有人、其唯一董事(即周薇女士)及其一致行動人士概無擁有或控制任何本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

## 3. 本公司的證券買賣

於最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃發行任何購股權，且並無任何已發行認股權證、購股權、衍生工具、可換股證券或其他可轉換為股份的證券。

要約人確認，於最後實際可行日期，要約人及／或其一致行動人士合共持有1,290,451,130股股份，佔本公司已發行股本總額約74.81%。請參閱「中金公司函件」內「股份要約」一節。除上述者外，於最後實際可行日期，要約人、要約人之唯一董事及／或其一致行動人士概無對股份具有擁有權或控制權或指導權或持有本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

除待售股份外，要約人、要約人之唯一董事及／或其一致行動人士於有關期間概無買賣任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券以換取價值。

#### 4. 有關股份要約的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 除根據買賣協議買賣待售股份外，要約人、其董事及任何與其一致行動人士概無擁有任何投票權或於股份或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或與該等證券有關之任何衍生工具或其控制權或指示權；
- (b) 概無董事獲提供任何利益作為離職補償或與股份要約有關的其他補償；
- (c) 除諒解備忘錄及買賣協議外，要約人及／或其一致行動人士與任何董事或近期董事、股東或近期股東之間概無存在任何與股份要約有關或取決於股份要約的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (d) 除融資及其相關之抵押安排（包括股份押記及承諾函）外，與要約人或任何與其一致行動人士或要約的聯繫人均無訂立根據收購守則第22條附註8所述類型的任何安排；
- (e) 除融資及其相關的抵押安排（包括股份押記及承諾函）外，要約人及／或其一致行動人士及／或要約人的聯繫人（作為一方）概無與任何其他人士（作為另一方）就收購守則規則22註釋8所指之股份或本公司其他相關證券（定義見收購守則第22條註釋4）或要約人之其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）而作出任何類別安排（無論通過購股權、彌償或其他方式）；

- (f) 擁有或控制本公司任何股份、購股權或可換股證券、認股權證、購股權或有關股份的衍生工具的人士概無不可撤回地承諾接納或拒絕股份要約；
- (g) 要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士概無借入或借出任何股份、購股權或可換股證券、認股權證、購股權或有關股份的衍生工具；
- (h) 由於股份要約在所有方面均為無條件，要約人及／或其一致行動人士概無參與訂立任何涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引股份要約條件的情況的協議或安排；
- (i) 除融資及其相關的抵押安排（包括股份押記及承諾函）外，於有關期間內，概無人士（作為一方）與要約人及／或其一致行動人士或彼等的任何其他聯繫人（作為另一方）訂立收購守則規則22註釋8所述任何類別的安排；
- (j) 除買賣協議外，要約人及／或與其一致行動人士（作為一方）與該等賣方及與該等賣方一致行動人士（作為另一方）之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (k) 除買賣協議外，(i)任何股東；與(ii)(a)要約人及任何與其一致行動人士或(ii)(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (l) 除融資及其相關的抵押安排（包括股份押記及承諾函）外，要約人無意將根據股份要約收購的任何股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士，亦無就此與任何第三方訂立任何協議、安排或諒解；及
- (m) 除要約人及其一致行動人士向該等賣方支付的代價外，要約人及其一致行動人士概無就買賣待售股份已向該等賣方及與彼等一致行動人士支付或將向該等賣方及與彼等一致行動人士支付其他任何形式的代價、補償或利益。

- (n) 除買賣協議外，要約人或任何其一致行動人士（作為一方）與任何董事、本公司近期之董事、股東或本公司近期之股東（作為另一方）概無存在任何關於或取決於要約或在其他方面與股份要約相關之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。

## 5. 其他事項

- (a) 要約人為一間於香港註冊成立的有限公司。要約人的註冊辦事處地址為香港中環德輔道中61-65號華人銀行大廈6樓603室。
- (b) 要約人的董事會由一名董事組成，即周薇。
- (c) 湖北省港口集團董事會由涂山峰、陳伯虎、王大勝、楊業源、肖小秋、姜輝、胡勝新、付維法及夏紅亮九名董事經組成。
- (d) 湖北省港口集團之註冊辦事處位於中國武漢市新洲區陽邏經濟開發區平江大道特9號。
- (e) 中金公司的註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心第一期29樓。
- (f) 本綜合文件及隨附接納及轉讓表格之相應中英文文本如有歧義之處，概以英文版本為準。

## 6. 專業顧問的同意書及資格

以下為提供本綜合文件所載意見及推薦建議的專家的名稱及資格：

名稱	資格
中國國際金融香港證券有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

中金公司已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所載形式及涵義在本綜合文件載入其函件文本及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 7. 展示文件

自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)期間,以下文件副本(a)在證監會網站(<http://sfc.hk>);(b)本公司網站(<http://www.cilgl.com/chi/cindex.html>)及(c)於一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正(星期六、星期日及香港憲報公佈之公眾假日除外)(香港時間)於香港中環康樂廣場8號交易廣場第二座21樓2101室可供查閱:

- (a) 要約人的組織章程細則;
- (b) 中金公司函件,其全文載於本綜合文件第7至19頁;
- (c) 本附錄四「專業顧問的同意書及資格」一節所述的同意書;
- (d) 融資協議;
- (e) 承諾函;
- (f) 股份押記;及
- (g) 本綜合文件連同隨附接納及轉讓表格。