

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本聯合公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聯合公告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。

本聯合公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，亦並無在不存檔登記聲明或獲得豁免登記的適用豁免或其他豁免的情況下發售、招攬或銷售將屬非法的任何司法權區銷售、購買或認購本公司證券。本聯合公告並非用於發佈、刊發或分發至將構成違反任何司法權區相關法律的相關司法權區。



Sinotrans Shipping Limited
中外運航運有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

Creative Enterprise Holdings Limited
創毅控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3992)

聯合公告

(1) 買賣創毅控股有限公司之約53.51%股份
及

(2) 招商證券(香港)有限公司
代表中外運航運有限公司

提出可能強制性無條件現金要約

**以收購創毅控股有限公司之全部已發行股份(中外運航運有限公司及其一
致行動人士已擁有及/或已同意收購者除外)(即無利害關係股份)**

要約人之財務顧問

CMS  **招商證券國際**

本公司之財務顧問

 **瓏盛資本**
Draco Capital

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **川盟融資有限公司**
Chanceton Capital Partners Limited

購股協議

董事會獲Genesis Group告知，於二零二一年三月五日(交易時段後)，Genesis Group、要約人及擔保人訂立購股協議，據此，要約人已有條件同意收購，及Genesis Group已有條件同意出售銷售股份(即267,562,500股股份，佔於本聯合公告日期本公司全部已發行股本之約53.51%)，當中並不附帶產權負擔及於完成日或之後其所附帶之一切權利，總代價為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元。

購股協議須待本聯合公告「購股協議—條件」一節所述之條件達成後，方告完成。

購股協議將於條件獲達成(或(倘適用)獲豁免)後第五個營業日(或購股協議訂約方可能書面協定之有關其他日期)完成。

可能強制性無條件現金要約

於本聯合公告日期，要約人及其一致行動人士並無於任何除購股協議項下的股份擁有權益。

緊隨股份銷售完成後，要約人及其一致行動人士將擁有合共267,562,500股股份，相當於本公司全部已發行股本約53.51%。因此，根據收購守則規則26.1，要約人將須就要約人及其一致行動人士未擁有或未同意收購之全部已發行股份(即無利害關係股份)作出強制性無條件現金要約。

待股份銷售完成後，招商證券(香港)將代表要約人根據收購守則按以下基準作出要約：

就每股要約股份而言..... 現金1.456港元

要約價每股要約股份1.456港元相等於要約人根據購股協議應付之每股銷售股份之購買價。本公司於本聯合公告日期或之後直至要約結束時宣派、派付、作出或同意派付或作出的任何股息淨額，將使要約價降低。直至要約截止後為止，本公司無意作出、宣派或派付任何未來股息或進行其他分派。

要約的主要條款載於本聯合公告「可能強制性無條件現金要約」一節。招商證券(香港)已就要約獲委任為要約人之財務顧問並信納要約人擁有足夠的財務資源以滿足銷售股份完成及悉數接納要約。

可能強制性收購及撤銷上市地位

根據收購守則規則2.11之規定，倘要約人於寄發綜合文件起計四個月內收購不少於90%的無利害關係股份，則要約人擬(但並無責任)行使開曼群島公司法第88條項下之權利，強制收購要約人未根據要約收購之無利害關係股份。

倘產生並悉數行使強制收購權，則本公司將成為要約人之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份在聯交所之上市地位。

於強制收購有效期內，倘根據要約有效交回以供接納的無利害關係股份少於無利害關係股份的90%，要約人將無權行使強制收購權利，因此，本公司不會從聯交所撤銷上市地位。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向獨立股東提供意見。川盟融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發綜合文件

根據收購守則規則8.2，綜合文件(載有(其中包括)要約、獨立董事委員會有關要約之意見函件及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供意見之意見函件)將於本聯合公告日期後21日內或執行人員可能批准的有關較後日期寄發予股東。由於作出要約須待銷售股份完成後方可作實，於必要時，本公司將根據收購守則規則8.2註釋2向執行人員提出申請，將綜合文件的寄發日期延至銷售股份完成後七(7)日內的任何時間。

警告

要約須待股份銷售完成落實後方始提出，而股份銷售完成須待購股協議所載先決條件達成及／或獲豁免後，方可作實。故此要約未必會提出。股東及本公司之有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘彼等對自身狀況有任何疑問，應諮詢其股票經紀人、銀行經理、律師或其他專業顧問。要約(倘作出)將按下述條款進行。

茲提述(i)本公司根據收購守則規則3.7於二零二零年十二月十四日刊發之公告，內容有關(其中包括)Genesis Group與SSH就銷售股份的可能買賣訂立諒解備忘錄；及(ii)本公司根據收購守則規則3.7分別於二零二一年一月十四日、二零二一年二月十六日及二零二一年三月二日刊發之每月最新資料公告，內容有關(其中包括)銷售股份的可能買賣的最新資料。

董事會獲Genesis Group告知，於二零二一年三月五日(交易時段後)，Genesis Group、要約人及擔保人訂立購股協議，據此，要約人已有條件同意收購，及Genesis Group已有條件同意出售銷售股份(即267,562,500股股份，佔於本聯合公告日期本公司全部已發行股本之約53.51%)，當中並不附帶產權負擔及其所附帶之一切權利(包括收取於完成日或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利)，總代價為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元。

購股協議

日期

二零二一年三月五日

訂約方

- (a) Genesis Group (作為賣方)；
- (b) 要約人 (作為買方)；及
- (c) 潘建良先生、李兆華先生、黎偉文先生及黃景祥先生 (統稱為擔保人)。

銷售股份

根據購股協議之條款，要約人已同意收購，及Genesis Group已同意出售銷售股份，當中並不附帶一切產權負擔及其所附帶之一切權利 (包括收取於完成日或之後宣派、作出或派付之所有股息及其他分派之權利)。

銷售股份 (合共267,562,500股股份) 佔於本聯合公告日期本公司全部已發行股本之約53.51%。

代價

銷售股份之代價 (包括保留金及補充保留金) 為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元。

代價乃由要約人與Genesis Group經考慮(i)本集團於二零二零年九月三十日之資產淨值；(ii)本集團之財務狀況；(iii)股份之現行市價 (進一步詳情載於下文「可能強制性無條件現金要約—要約價」一節)；(iv)股份銷售完成後要約人可獲得本公司之控股權益；及(v)本集團的發展潛力及業務前景，經公平磋商後釐定。

代價每股銷售股份1.456港元於二零二零年九月三十日較股東應佔本集團未經審核資產淨值約每股0.65港元溢價124.0%。其較股份於最後交易日在聯交所報市價每股1.54港元折讓5.5%。

代價支付方式

代價由要約人以現金按下列方式支付：

- (i) 股份銷售完成後，要約人應向Genesis Group支付相當於代價減(i)保留金(定義見下文)；及(ii)補充保留金(定義見下文)的金額；
- (ii) 要約人應向Genesis Group支付43,680,000港元(或經扣減(如有)後之餘額)，相當於二零二三年十二月三十一日後至二零二四年六月三十日前之某一日期按銷售價每股銷售股份1.456港元計算之30,000,000股銷售股份之價格(「保留金」)；及
- (iii) 倘於補充保留金發放期間收回任何有關金額，要約人應向Genesis Group支付及發放總額6,471,732.49港元(「補充保留金」，即本公司一間附屬公司的若干重大逾期應收款項的金額)的部分款項。

保留金將用於支付完成日至二零二四年六月二十九日期間因契約人違反任何保證、責任、契約或承諾而產生的任何索償(如有)、本集團任何成員公司因於完成日或之前發生的任何事實或情況而引致的任何訴訟、本集團結欠本集團任何附屬公司的僱員於完成日或之前受僱於本集團而產生的任何負債或責任、任何價值流失及／或與任何上述索償有關的成本或開支。任何有關結餘其後將支付予Genesis Group。倘保留金不足以支付有關索償項下的應付款項(包括任何價值流失產生的任何金額)，則Genesis Group應向要約人支付有關差額。

倘本公司之附屬公司於補充保留金發放期間能夠收回若干重大逾期應收款項(如本集團的年度經審核財務報表所反映)，則補充保留金(或其部分款項)將發放予Genesis Group；倘未能收回有關款項，則相當於任何不可收回款項的金額不得發放予Genesis Group。

保證及彌償

各契約人已同意以要約人為受益人作出若干基本保證。契約人作出的保證主要與銷售股份以及本公司及／或本集團的狀況及業務有關。契約人亦已共同及個別保證及承諾促使於二零二零年九月三十日至完成日期間概不會出現價值流失。否則，契約人應向要約人指定的本集團有關成員公司支付等同於有關價值流失的金額。

條件

購股協議之完成(即股份銷售完成)須待以下條件獲達成及餘下條件於最後截止日期或之前獲達成(或獲要約人豁免(倘適用))，方可作實：

- (i) 就落實購股協議項下擬進行之交易取得相關政府部門(包括聯交所及證監會)的所有必要同意、批准、許可及授權；
- (ii) 股份當前上市地位並未遭撤回，股份於完成日前繼續於聯交所買賣(僅與購股協議項下擬進行之交易有關之任何暫停買賣除外)，且聯交所及證監會概無表示彼等任何一方將因與購股協議有關或由購股協議引起的理由反對有關股份繼續上市；
- (iii) 於完成日之前的任何時間，香港或中國的任何政府部門並無發佈或作出任何決定、命令或判決，具有使轉讓銷售股份予要約人成為非法或在其他方面禁止或限制轉讓銷售股份予要約人的效力；
- (iv) 於股份銷售完成時，購股協議所載之保證均屬真實、準確及不具誤導性；
- (v) 聯交所及執行人員書面確認彼等對本聯合公告及其項下擬進行之交易以及要約並無其他意見，且本聯合公告已根據上市規則上載至聯交所網站；及
- (vi) 已就落實購股協議項下擬進行之交易獲取本集團若干貸款銀行各自之同意並以要約人信納之形式及條款(包括但不限於撤銷維持本公司上市地位之規定以及將於股份銷售完成或購股協議項下擬進行之交易完成後違反的任何其他契約、承諾或限制)。

要約人或會豁免上述(ii)、(iv)及(vi)條所列之條件。於本聯合公告日期，除條件(v)條外，餘下條件尚未獲達成或(視乎情況而定)獲豁免。於本聯合公告日期，要約人及Genesis Group概不知悉且無法合理預見上述(i)條所列必須之任何同意、批准、認可及授權。

承諾

各契約人已就(其中包括)以下各項向要約人提出承諾：(i)為本集團及其僱員獲取、重續及維持所需的物業管理牌照；(ii)本集團若干關鍵指定人員就彼等持續受聘與本集團訂立僱傭合約；(iii)就本集團之控制權、實益擁有權、董事、法定代表及／或授權簽署人之變更完成辦理相關備案及通知；(iv)本集團就緊接股份銷售完成前應付的所有款項向強制性公積金作出充足供款；(v) Genesis Group各股東提供不招攬及不競爭承諾書；及(vi)其他完成後責任(包括於股份銷售完成後十個營業日內交付實物股票及更新本集團相關成員公司的股東及董事名冊)。

完成

購股協議的完成將於完成日落實，即條件獲達成(或(倘適用)獲豁免)後第五個營業日(或購股協議訂約方可能書面協定之有關其他日期)。

本公司將於股份銷售完成後刊發進一步公告。

擔保

擔保人已向要約人擔保 Genesis Group 根據購股協議履行其義務及付款責任，直至 Genesis Group 達成其於購股協議項下之全部義務。

其他終止事項

倘(i)本集團僱員人數較於二零二零年九月三十日之僱員人數減少20%以上；(ii)本集團所管理任何項目下超過500名僱員、客戶、業主或住戶已對購股協議項下擬進行之交易表示不滿；(iii)任何政府部門已對本集團的任何成員公司、其董事或若干高級管理人員發起訴訟，而此將會對本集團任何成員

公司之財務狀況、業務、前景或經營業績或名譽造成任何重大不利影響；及(iv)本集團所管理之項目數量較本集團於二零二零年九月三十日所管理之項目數量減少五個以上，則要約人亦可於完成日或之前向Genesis Group發出通告以終止購股協議。

可能強制性無條件現金要約

於本聯合公告日期，要約人及其一致行動人士並無於購股協議項下股份之外的任何股份中擁有權益。

緊隨股份銷售完成後，要約人及其一致行動人士將擁有合共267,562,500股股份，相當於本公司全部已發行股本約53.51%。因此，根據收購守則規則26.1，要約人將須就要約人及其一致行動人士未擁有或未同意收購之全部已發行股份(即無利害關係股份)作出強制性無條件現金要約。

要約(倘作出)將按下述條款進行。

要約的主要條款

待股份銷售完成後，招商證券(香港)將代表要約人根據收購守則按以下基準作出要約：

就每股要約股份而言.....現金1.456港元

要約價每股要約股份1.456港元相等於要約人根據購股協議應付之每股銷售股份之購買價。倘於綜合文件寄發日期後，就股份宣佈、宣派或派付任何股息及／或其他分派及／或其他資本回報，要約價將因有關股息淨額、分派和／或(視乎情況而定)資本回報的全部或任何部分金額或價值而有所減少，於此情況下，本聯合公告、綜合文件或任何其他公告或文件中對要約價的任何提述，將被視為提述經如此扣除的要約價。

要約將在所有方面均為無條件，接納時並非以最低股份數目或任何其他條件為條件。

根據要約將收購的無利害關係股份應為繳足股款，且不附帶任何留置權、押記及產權負擔，且附帶所有該等股份所附帶或應歸屬之權益及權利，包括

(且不限於)有權收取於記錄日期為作出要約日期(即寄發綜合文件的日期)或其後的日期的所有股息及其他分派(如有)。

本公司確認，於本聯合公告日期，(a)尚未宣派記錄日期在綜合文件的預期寄發日期或之後的任何股息；及(b)直至要約截止後為止，其無意作出、宣派或派付任何未來股息或進行其他分派。

要約的總價值

於本聯合公告日期，本公司已發行股份總數為500,000,000股。基於每股要約股份1.456港元的要約價，本公司全部已發行股本的估值為728,000,000港元。

待股份銷售完成且緊隨股份銷售完成後，由於要約人及其一致行動人士將擁有合共267,562,500股股份，受要約規限的已發行股份總額將為232,437,500股，即獨立股東所持股份。倘要約獲全面接納，要約人根據要約應付最高總金額將為338,429,000港元。

要約價

要約價為每股要約股份1.456港元，較：

- (i) 股份於二零二零年十二月十一日(根據收購守則規則3.7作出首份公告刊發前的最後交易日)在聯交所所報之收市價每股1.90港元折讓約23.4%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股1.54港元折讓約5.5%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日之平均收市價每股約1.40港元溢價約4.0%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個交易日之平均收市價每股約1.41港元溢價約3.3%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後90個交易日之平均收市價每股約1.36港元溢價約7.1%；

(vi) 於二零二零年三月三十一日股東應佔本集團經審核資產淨值每股約0.57港元溢價約155.4%；及

(vii) 於二零二零年九月三十日股東應佔本集團未經審核資產淨值每股約0.65港元溢價約124.0%。

最高及最低股價

於緊接最後交易日(包括該日)前六個月期間，於二零二零九月七日股份在聯交所所報之每股最低收市價為0.97港元，而於二零二零十二月十一日股份在聯交所所報之每股最高收市價則為1.9港元。

確認財務資源

應作為購股協議項下銷售股份之代價支付予Genesis Group的現金金額總額為389,571,000港元。就接納要約將支付予股東的最高現金金額約為338,429,000港元，該金額乃基於要約價每股無利害關係股份1.456港元及232,437,500股無利害關係股份(付款款項須按下文所述上調至最接近的仙位數值)。就(i)購股協議下的銷售股份及(ii)要約應支付的現金代價總額將由內部資源撥付。

要約人的財務顧問招商證券(香港)信納要約人具備充足財務資源以(i)供完成股份銷售；及(ii)滿足全面接納要約時的資金需求。

接納要約之影響

在股份銷售完成發生之規限下，要約將成為無條件。透過接納要約，獨立股東將出售其股份，該等股份為繳足股款及不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，並且連同其所附帶之一切權利，包括有權全數收取於提出要約當日(即寄發綜合文件之日期)或之後所宣派、作出或派付之所有股息淨額及其他分派(如有)及／或(視情況而定)股本回報，除非要約人已就本公司於直至要約截止前所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派(如有)及／或(視情況而定)股本回報調減要約價。倘本公司決定於本聯合告日期或之後及直至要約截止前宣派、作出或派付或同意作出或派付任何股息、其他分派及／或(視乎情況而定)股本回報，則將按有關金額或價值之金額調減要約價。

獲獨立股東接納之股份要約將不可撤銷，亦不能收回決定，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

要約可提供性

要約人擬向全體獨立股東提出要約，包括該等登記地址位於香港境外的獨立股東。向並非在香港居住的人士提出要約可能受相關司法權區的適用法律影響，任何並非在香港居住的獨立股東如欲接納要約，應自行了解及遵守彼等司法權區的任何適用規定。並非在香港居住的獨立股東如欲接納要約，其有責任就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及規例(包括向任何政府或其他機構取得所需的同意，或辦理其他所需手續及繳納該等股東就有關司法權區應付的任何轉讓稅或其他稅項)，及在有需要時徵詢其本身的專業顧問。

倘任何相關法律或法規禁止海外獨立股東接收綜合文件，或只有在遵行要約人的董事認為是過度繁複或嚴苛(或不符合要約人最佳利益)的條件或要求後方能進行，在執行人員同意的前提下，綜合文件將不會向該等海外獨立股東寄發。為此，要約人屆時可根據收購守則規則8註釋3的規定申請豁免。只有在執行人員信納向該等海外獨立股東寄發綜合文件將會過度嚴苛的情況下，方會授出有關豁免。在授出豁免時，執行人員將關注該等獨立股東是否獲得綜合文件的所有重大資料。如執行人員授出任何有關豁免，要約人保留權利就非居於香港的獨立股東作出有關要約條款的安排。該等安排可能包括在報章刊登公告或廣告，就要約的任何事宜通知已登記海外地址的獨立股東，而該等報章可能會或可能不會在該等人士所居住司法權區中發行。即使該等獨立股東並無收到或閱讀該通告，有關通告仍將被視為已充分發出。

任何海外獨立股東接納要約，將被視為構成有關海外獨立股東向要約人作出其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。海外獨立股東如有疑問，應諮詢其專業顧問。

香港印花稅

賣方就接納要約而產生的香港從價印花稅，金額按就股東提出相關接納而應付的代價或(倘較高)股份市值的0.1%計算，將自須向接納要約的股東支付的款項中扣除。要約人將就接納要約安排代表接納要約的相關股東繳納賣方的從價印花稅及自行繳納買方的香港從價印花稅。

付款

有關接納要約的現金付款將會在無利害關係股份被有效提呈以供接納要約當日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內作出。要約人(或其代理人)必須接獲有關接納的相關股份所有權文件，致使各接納要約均屬完整及有效。

不足一仙之款項將不予支付，而應付予接納要約之股東之代價金額將向上約整至最接近仙位。

稅務意見

倘股東對接納或拒絕要約的稅務影響存有任何疑問，建議諮詢其自身的專業顧問。要約人及／或其一致行動人士、招商證券(香港)、本公司及彼等各自的董事、高級人員、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因彼等接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

證券安排及買賣

要約人確認，於本聯合公告日期：

- (i) 除銷售股份外，要約人及／或其一致行動人士概無擁有或控制或指示任何股份或可轉換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或其他證券之任何投票權或權利；

- (ii) 除銷售股份外，於要約期(定義見收購守則)(即二零二零年十二月十四日)開始前六個月期間直至本公告日期(包括該日)止，要約人、Genesis Group及／或彼等一致行動人士概無買賣任何股份、可轉換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或其他證券以換取價值；
- (iii) 除購股協議外，概無就要約人之股份或股份作出收購守則規則22註釋8所述可能對要約而言屬重大之任何類型之安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)；
- (iv) 除購股協議外，要約人及／或其任何一致行動人士概無訂立任何協議或安排，而當中涉及可能會或可能不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；
- (v) 要約人及／或其一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (vi) 要約人及／或其一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (vii) 要約人及／或其一致行動人士概無訂立有關本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (viii) 除購股協議項下之付款安排及代價外，要約人及其任何一致行動人士概無或將不會以任何形式就購股協議項下之銷售股份買賣向Genesis Group或彼等任何一方之一致行動人士支付其他代價、補償或利益；
- (ix) 並無由Genesis Group或彼等任何一方之一致行動人士(作為一方)與要約人及其一致行動人士(作為另一方)訂立之諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (x) 並無由(1)任何股東；與(2)(a)要約人及其任何一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司訂立之諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

可能強制性收購及撤銷本公司上市地位

根據收購守則規則2.11之規定，倘要約人於寄發綜合文件起計四個月內收購不少於90%的無利害關係股份，則要約人擬(但並無責任)行使開曼群島公司法第88條項下之權利，強制收購要約人未根據要約收購之無利害關係股份(「可能強制性收購」)。開曼群島公司法第88條亦規定，要約須獲不少於90%無利害關係股份之持有人接納。倘產生並悉數行使強制收購權，則本公司將成為要約人之全資附屬公司，並將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份在聯交所之上市地位。

根據收購守則規則2.11，除非執行人員同意，倘要約人尋求以要約及使用強制收購權之方式，收購本公司或將本公司私有化，則有關權利僅可在開曼群島公司法所施加的任何規定獲達成，以及接納要約及要約人及其一致行動人士於綜合文件寄發後四個月內購買的股份合共佔無利害關係股份90%或以上時，方可行使。

於強制收購有效期內，倘根據要約有效交回以供接納的無利害關係股份少於無利害關係股份的90%，要約人將無權行使強制收購權利，因此，本公司不會從聯交所撤銷上市地位。

本公司之公眾持股量

倘要約人並無進行上文所載之可能強制性收購(無論是由於並無收購90%之無利害關係股份或其他理由)，且公眾持有少於25%之已發行股份，或倘聯交所認為股份買賣存在或可能存在虛假市場，或公眾人士持有的股份不足以維持有序市場，則聯交所將考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至已採取適當措施恢復公眾人士持有股份的最低百分比。在此情況下，要約人將採取適當措施，以在要約截止後相應恢復足夠的股份公眾持股量。

有關本集團之資料

本集團主要於香港為公共及私人物業提供物業管理服務及其他相關服務。

下表概述本集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合業績，及本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績，乃分別摘錄自本公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個財政年度之年報及本公司截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告。

	截至二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至三月三十一日止年度 二零二零年 (經審核)	二零一九年 (經審核)
千港元			
收益	432,019	783,935	715,807
除所得稅前溢利	45,393	36,932	18,742
期內／年內溢利	40,561	29,919	13,357

	截至二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核)	截至三月三十一日止年度 二零二零年 (經審核)	二零一九年 (經審核)
千港元			
資產總值	437,521	392,813	360,557
總負債	114,028	110,282	99,803
資產淨值	323,493	282,531	260,754

有關本集團之進一步財務資料將載於將寄發予股東之綜合文件內。

本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於本聯合公告日期及緊接股份銷售完成前；及(ii)於緊隨股份銷售完成後之股權架構：

	於本聯合公告日期及 緊接股份銷售完成前		於緊隨股份銷售完成後 但於要約開始前 ^(附註12)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
要約人及其一致行動人士				
要約人(附註13)	—	—	267,562,500	53.51%
非公眾股東				
Genesis Group(附註1至11及13)	267,562,500	53.51%	—	—
蘇爾雅女士	32,812,500	6.56%	32,812,500	6.56%
小計	<u>300,375,000</u>	<u>60.07%</u>	<u>32,812,500</u>	<u>6.56%</u>
公眾股東				
	<u>199,625,000</u>	<u>39.93%</u>	<u>199,625,000</u>	<u>39.93%</u>
總計	<u>500,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>500,000,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- Genesis Group的已發行股份分別由李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生擁有約17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%。根據日期為二零一八年十一月五日的一致行動契據，上述人士各自確認彼等之一致行動協定。根據證券及期貨條例，李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生各自被視作於Genesis Group實益擁有的股份中擁有權益。
- 趙月英女士為執行董事李兆華先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於李兆華先生擁有權益的股份中擁有權益。
- 潘鄧巧持女士為執行董事潘建良先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於潘建良先生擁有權益的股份中擁有權益。
- 趙淑儀女士為執行董事胡家齊先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於胡家齊先生擁有權益的股份中擁有權益。

5. 黃佩恩女士為執行董事黎偉文先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黎偉文先生擁有權益的股份中擁有權益。
6. 黎金好女士為黃偉雄先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黃偉雄先生擁有權益的股份中擁有權益。
7. 鄭舜華女士為何耀東先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於何耀東先生擁有權益的股份中擁有權益。
8. 郭娟女士為執行董事林少鴻先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於林少鴻先生擁有權益的股份中擁有權益。
9. 馬惠君女士為鄧建成先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於鄧建成先生擁有權益的股份中擁有權益。
10. 林小方女士為執行董事黃景祥先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於黃景祥先生擁有權益的股份中擁有權益。
11. 陳妙紅女士為潘勝哲先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視作於潘勝哲先生擁有權益的股份中擁有權益。
12. 上表假設本公司的已發行股本自本聯合公告日期起至完成日將不會出現變動。
13. 鑒於有關保留金及補充保留金的安排，*Genesis Group*可能根據收購守則「一致行動」的定義第9類別假定為與要約人一致行動。要約人將向執行人員澄清及(倘適用)向執行人員提出申請，對股份銷售完成後所產生的要約人與*Genesis Group*之間的假定一致行動人士關係作出反駁。倘提出申請，其未必獲執行人員同意。

於本聯合公告日期，除上文所披露者外，本公司概無任何發行在外的購股權、認股權證或可換股證券，本公司亦無其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。於股份銷售完成後，*Genesis Group*及其股東(包括擔保人及該等股東之配偶)將不會於任何股份中擁有權益。

有關要約人之資料

要約人為於香港註冊成立的有限公司，其透過SSH、中國經貿船務有限公司及招商局投資發展有限公司由招商局集團間接全資擁有。要約人及其附屬公司主要從事提供投資服務、提供船舶管理服務、投資控股及船舶租賃。於本聯合公告日期，要約人董事會包括王有良先生及丁磊先生。

SSH為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其主要從事投資控股。

中國經貿船務有限公司為於中國成立的有限公司。其主要從事船舶貿易、船舶維修保養、船舶租賃及顧問服務、國際貨運代理及船舶信息諮詢服務。

招商局投資發展有限公司為一間於中國成立之有限責任公司，主要從事實業投資、企業併購重組、投資諮詢、企業管理諮詢及商業信息諮詢、自有物業租賃、計算機軟件及系統開發、計算機硬件設備銷售、數據處理及數據庫技術服務。

招商局集團為一間於一九八六年十月十四日根據中國法律成立，直屬國資委的國有獨資企業。招商局集團為一家業務多元的大型綜合企業，主要專注於綜合交通、特色金融、城市與園區綜合開發運營三大核心產業，並正實現由三大主業向實業經營、金融服務、投資與資本運營三大平台轉變。

要約人、SSH、中國經貿船務有限公司、招商局投資發展有限公司、招商局集團及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且並非彼等任何人士之一致行動人士。

收購銷售股份之理由及要約人對本集團之意向

經考慮物業管理行業的市場潛力後，要約人得以藉由該收購事項進軍香港的物業管理市場。通過該收購事項，要約人可利用本集團的物業管理經驗，藉此促使要約人將其業務範圍擴展至物業管理市場。

因此，於要約截止或失效後，要約人擬繼續經營本集團之現有主要業務。要約人無意(i)於要約截止或失效後對本集團之現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用本集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動本公司之固定資產（於日常及一般業務過程進行者除外）。要約人將繼續恪守良好企業管治，不時監察及檢討本集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升本集團的價值。然而，要約人保留對本集團業務及營運採取其認為必

要或適當之任何改動的權利，以提升本集團的價值。此外，誠如本公司日期為二零二一年三月二日之公告所披露，SSH將不會提名招商局積餘產業運營服務為購股協議項下的潛在買方。儘管如此，倘招商局積餘產業運營服務隨後提呈購買任何要約人於未來可能購買／持有的股份，招商局集團、SSH、要約人及招商局積餘產業運營服務將彼此溝通及協調以討論有關提案的可行性及(倘適用)確保有關提案的實施將符合適用的法律及法規。

建議更改本公司董事會組成

董事會現時由九名董事組成，包括六名執行董事，即潘建良先生、李兆華先生、林少鴻先生、黃景祥先生、黎偉文先生及胡家齊先生；及三名獨立非執行董事，即黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生。

於本聯合公告日期，要約人尚未決定董事會日後的組成。本公司將適時就此另行刊發公告。要約人擬保留潘建良先生為執行董事，並根據收購守則及上市規則提名新董事加入董事會。本公司將適時另行刊發公告。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

於本聯合公告日期，由全體獨立非執行董事(即黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生，彼等並無直接或間接於要約擁有權益)組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約向獨立股東提供意見。

於本聯合公告日期，經獨立董事委員會批准，川盟融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(特別是要約之條款是否公平合理及應否接納要約)向獨立董事委員會提供意見。

寄發綜合文件

要約人及董事會擬將要約文件及受要約人回應文件合併為一份綜合文件。

根據收購守則規則8.2，綜合文件(載有(其中包括)要約、獨立董事委員會有關要約之意見函件及獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供意見之意見函件)將於本聯合公告日期後21日內或執行人員可能批准的有關較後日期寄發予股東。由於作出要約須待銷售股份完成後方可作實，於必要時，本公司將根據收購守則規則8.2註釋2向執行人員提出申請，將綜合文件的寄發日期延至銷售股份完成後七(7)日內的任何時間。

要約人及本公司將適時就寄發綜合文件作出進一步公告。

交易披露

謹此提醒要約人及本公司之所有聯繫人(包括擁有或控制5%或以上任何類別有關證券之人士)須根據收購守則規則22披露彼等就本公司任何有關證券進行之交易。

根據收購守則規則3.8，收購守則規則22註釋11之全文轉載如下：

「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則22下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何7日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值(扣除印花稅和經紀佣金)少於100萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身份。」

警告

要約須待股份銷售完成落實後方始提出，而股份銷售完成須待購股協議所載條件達成及／或獲豁免後，方可作實。故此要約未必會提出。股東及本公司之有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。倘彼等對自身狀況有任何疑问，應諮詢其股票經紀人、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本聯合公告乃按照收購守則的規定而刊發，旨在(其中包括)知會股東及本公司有意投資者可能提出要約的可能性。

股東在決定是否接納要約之前，務請細閱綜合文件，包括獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見及獨立董事委員會就要約向股東提供的推薦建議。

股東及本公司之有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港向公眾開放營業的任何日子，惟並非星期六、星期日
「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(二零二一年修訂版)，經不時修改、修訂、補充或以其他方式修訂
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，根據中國法律成立並由國資委直接控制之國有全資企業，為要約人的間接控股股東
「招商證券(香港)」 或「要約人的財務顧問」	指	招商證券(香港)有限公司，根據證券及期貨條例註冊的機構，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並為要約人有關要約的財務顧問
「招商局積餘產業運營服務」	指	招商局積餘產業運營服務股份有限公司，一間根據中國法律註冊成立的公司及其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：001914.SZ)
「本公司」	指	創毅控股有限公司，於二零一八年五月十六日根據開曼群島法律於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3992)

「完成日」	指	股份銷售完成落實之日，即所有條件根據購股協議之條款及條件達成或獲豁免後第五個營業日（或要約人與Genesis Group可能書面同意的較後日期）
「綜合文件」	指	將由要約人與本公司根據收購守則聯合寄發有關要約之綜合要約及回應文件，當中載有（其中包括）要約之詳盡條款
「強制收購有效期」	指	綜合文件日期起至綜合文件日期後滿四個月當日（或執行人員為使要約人達致行使強制收購權利所需的接納水平而可能允許的較後日期）止的期間
「條件」	指	股份銷售完成之完成條件，進一步詳情載於本聯合公告「購股協議—條件」一節
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	要約人（作為買方）就根據購股協議買賣銷售股份而應付之代價最高389,571,000港元（包括保留金及補充保留金）
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「契約人」	指	Genesis Group及擔保人的統稱，各自為一名「契約人」
「董事」	指	本公司不時之董事

「無利害關係股份」	指	受要約規限之股份，為避免疑問，不包括於本聯合公告日期要約人將根據購股協議收購之股份，即232,437,500股股份
「產權負擔」	指	任何按揭、押記、質押、留置權、選擇權、限制、優先購買權、優先認購權、第三方權利或權益、其他任何種類之產權負擔或抵押權益、或具有類似效力之其他類型優先安排(包括但不限於產業轉讓或保留安排)以及設立或授出上述任何各項之任何協議或責任
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士
「補充保留金」	指	具有本聯合公告「購股協議一代價支付方式」一節賦予該詞的涵義
「補充保留金發放期間」	指	自完成日起至(i)二零二三年十二月三十一日；或(ii)主管司法權區法院就本集團某一附屬公司作為申索人／原告就若干重大賬齡應收款項提出的最後法律程序作出最終裁決的日期(以較後者為準)止期間
「政府部門」	指	任何司法權區及不論屬跨國性、國家性、區域性或地方性的任何主管政府、行政、監管、規管、司法、仲裁、裁決、懲戒、執法或徵稅實體、機構、機關、當局、部門、法院或法庭(包括任何相關證券交易所及證監會)

「Genesis Group」	指	Genesis Group Limited，一間於二零一八年五月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由李兆華先生、潘建良先生、胡家齊先生、黎偉文先生、黃偉雄先生、何耀東先生、林少鴻先生、鄧建成先生、黃景祥先生及潘勝哲先生分別擁有約17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%。於本聯合公告日期，Genesis Group Limited為本公司的控股股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	潘建良先生、李兆華先生、黎偉文先生及黃景祥先生之統稱，各自為一名為「擔保人」
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事（即黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生）組成，乃為就要約向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	川盟融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之註冊機構，並為本公司就要約委聘之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	無利害關係股份之持有人，為免生疑，該等持有人不包括要約人及其一致行動人士
「最後交易日」	指	二零二一年三月五日，即緊接本聯合公告日期前之最後交易日

「價值流失」	指	本集團於二零二零年九月三十日至完成日期間授予Genesis Group之任何付款、資產轉讓或任何其他利益，惟不包括要約人同意之事項或根據購股協議作出之任何付款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年五月三十一日下午五時正(或Genesis Group與要約人可能書面協定之其他日期)
「要約」	指	招商證券(香港)代表要約人按要約價就全部已發行股份(要約人及與其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)(即無利害關係股份)可能進行的強制性無條件現金要約
「要約價」	指	每股要約股份1.456港元
「要約人」	指	中外運航運有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為招商局集團最終全資擁有。
「可能強制性收購」	指	具有本聯合公告「可能強制性收購及撤銷本公司上市地位」一節所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「保留金」	指	具有本聯合公告「購股協議一代價支付方式」一節所賦予之涵義

「銷售股份」	指	由Genesis Group於本聯合公告日期及緊接股份銷售完成前合法及實益擁有之267,562,500股股份，合共佔於本聯合公告日期本公司全部已發行股本之約53.51%，各自為一股「銷售股份」
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「購股協議」	指	要約人、Genesis Group及擔保人就買賣銷售股份而訂立之日期為二零二一年三月五日之有條件購股協議
「股份銷售完成」	指	根據購股協議所載條款及條件完成該協議
「SSH」	指	Sinotrans Shipping (Holdings) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中國經貿船務有限公司直接全資擁有並由招商局集團最終全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

承董事會命
中外運航運有限公司
董事
王有良、丁磊

承董事會命
創毅控股有限公司
主席兼執行董事
潘建良

香港，二零二一年三月八日

於本聯合公告日期，董事會包括執行董事潘建良先生、李兆華先生、林少鴻先生、黃景祥先生、黎偉文先生及胡家齊先生；及獨立非執行董事黃松堅先生、鄧耀明先生及王思源先生。

董事就本聯合公告所載資料(與要約人及其一致行動人士有關的資料除外)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，據彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(要約人董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達至，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有所誤導。

於本聯合公告日期，要約人董事包括王有良先生及丁磊先生。

要約人董事就本聯合公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任(與本集團、董事、Genesis Group及擔保人有關之資料除外)，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本聯合公告所表達的意見(董事所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達至，且本聯合公告並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公告所載任何陳述有所誤導。