

# 此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件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。

閣下如已出售或轉讓名下全部創毅控股有限公司證券，應立即將本綜合文件及隨附接納表格送交買主或承讓人、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。

本綜合文件應與隨附接納表格一併閱讀，接納表格的內容構成要約條款的一部分。

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



**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)

## 綜合文件

招商證券(香港)有限公司  
代表中外運航運有限公司  
提出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



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

無利害關係股份的持有人應自行了解並遵守任何適用的法律或監管規定。請參閱本綜合文件第iv頁起的「重要通知」一節。

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)要約的條款及條件詳情的招商證券(香港)函件載列於本綜合文件第8至18頁。董事會函件載列於本綜合文件第19至27頁。載有就要約致獨立股東的推薦建議的獨立董事委員會函件載列於本綜合文件第28至29頁。載有就要約致獨立董事委員會的建議的獨立財務顧問函件載列於本綜合文件第30至53頁。

要約的接納程序及其他相關資料載列於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。本綜合文件所載要約的接納須由股份過戶登記處於二零二一年八月六日(星期五)下午四時正或要約人可能經執行人員同意並按照收購守則釐定及公佈的較遲日期或時間之前收到。

任何將會或有意將本綜合文件及/或接納表格轉交香港境外任何司法權區的人士(包括(但不限於)託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先閱讀本綜合文件「招商證券(香港)函件」中「要約可提供性」一節。各海外獨立股東如有意接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法權區的法律及規例，包括取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，遵守其他必要的正式手續或法律及監管規定以及支付任何海外接納股東就該海外司法權區應繳付之任何發行、轉讓或其他稅項或其他所需費用。海外獨立股東於決定是否接納要約時務請諮詢專業意見。

本綜合文件將於要約維持可供接納期間於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站([www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk))刊載。

二零二一年七月十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	ii
重要通告 .....	iv
釋義 .....	1
招商證券（香港）函件 .....	8
董事會函件 .....	19
獨立董事委員會函件 .....	28
獨立財務顧問函件 .....	30
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序 .....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 要約人的一般資料 .....	III-1
附錄四 — 本集團的一般資料 .....	IV-1

## 預期時間表

下文所載時間表僅供說明及可能作出變動。時間表的任何變動將由要約人及本公司適時公佈。

事件	香港時間
本綜合文件及隨附接納表格的寄發日期及 要約開始日期(附註1).....	二零二一年七月十六日(星期五)
接納要約的最後時間及日期(附註2、3及5).....	二零二一年八月六日(星期五) 下午四時正
截止日期(附註2及3).....	二零二一年八月六日(星期五)
於聯交所網站公佈要約結果 (或其延長或修訂(如有))(附註2).....	不遲於二零二一年八月六日(星期五) 下午七時正
就根據要約接獲之有效接納寄發應付股款之 最後日期(附註4及5).....	二零二一年八月十七日(星期二)

附註：

1. 要約(於所有方面為無條件)乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正可供接納。要約一經接納後則不可撤銷且無法撤回，惟屬本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所載的情況除外。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期起計最少21日內可供接納。要約將於截止日期停止接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則接納要約的最後日期及時間為二零二一年八月六日(星期五)下午四時正。要約人及本公司將於二零二一年八月六日(星期五)下午七時正前透過聯交所網站聯合發佈公告，說明要約是否已獲延長、修訂或停止接納。倘要約人決定延長或修訂要約及公告並無闡明下一個截止日期，將須於要約截止前至少14日以公告的方式向未接納要約之有關獨立股東發出通知。
3. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有無利害關係股份或透過經紀或託管商參與者間接持有無利害關係股份之無利害關係股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統發出指示之時間規定(載於本綜合文件附錄一)。
4. 就根據要約交回之無利害關係股份應付的現金代價(經扣除因此所產生的賣方從價印花稅)的股款，將盡快但無論如何須於股份過戶登記處接獲接納要約的獨立股東正式填妥的接納表格連同全部有效的所需文件當日後起計七個營業日內，以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

---

## 預期時間表

---

5. 倘於以下時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告：
- (a) 於接納要約的最後日期及就有效接納根據要約寄發應付股款的最後日期中午十二時正前任何香港本地時間在香港生效，但於中午十二時正後除下，則接納要約的最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而寄發股款匯款之最後日期將仍為同一營業日；或
  - (b) 於接納要約的最後日期及就有效接納根據要約寄發應付股款的最後日期中午十二時正至下午四時正期間任何香港本地時間在香港生效，則接納要約的最後時間將重新編排至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間再無懸掛任何該等警告的營業日的下午四時正，而寄發股款匯款之最後時間將為下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間再無懸掛任何該等警告的營業日。

---

## 重要通知

---

### 致香港以外的獨立股東的通知

向註冊地址為香港以外司法權區之人士提呈要約可能受有關司法權區之法律所禁止或影響。海外獨立股東須自行了解且遵守任何適用法律規定及(如有需要)尋求獨立法律意見。有意接納要約的任何有關人士有責任自行全面遵守相關海外司法權區與此相關的法律,包括取得可能必要的任何政府、外匯管制或其他方面的同意,或遵守其他必要的正式手續或法律規定,以及支付任何海外接納股東就該海外司法權區應繳付的任何發行轉讓款項或其他稅項或其他所需付款。

要約人及其一致行動人士、本公司、招商證券(香港)、瓏盛資本、川盟融資、股份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、專業顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士有權就有關人士可能需要支付的任何稅項獲有關人士提供全額彌償保證並確保不致遭受損害。

更多資料請參閱本綜合文件「招商證券(香港)函件」內之「要約可提供性」及「稅務意見」章節以及附錄一「7.海外獨立股東」一段。

### 有關前瞻性陳述的注意事項

本綜合文件載有前瞻性陳述,可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別,當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。本綜合文件所載前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。除根據適用法律或法規(包括但不限於上市規則及/或收購守則)的規定外,要約人及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的責任。

## 釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有以下涵義：

「一致行動」及「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	聯交所開門辦理業務的日子
「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
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	本綜合文件所載的日期，為要約的首次截止日期，或要約人及本公司可能公佈並根據收購守則獲執行人員批准的任何其後截止日期
「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)
「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，註冊可從事第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
「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)

---

## 釋 義

---

「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本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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「寄發日期」	指	二零二一年七月十六日，即寄發本綜合文件日期
「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，於最後實際可行日期為232,437,500股
「瓏盛資本」	指	瓏盛資本有限公司，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)受規管活動的持牌法團，為本公司有關要約的財務顧問
「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
「託管協議」	指	由(其中包括)託管代理、要約人、Genesis Group及擔保人於二零二一年六月三十日訂立的託管協議，內容有關購股協議及第二份補充協議項下的應付保留金及補充保留金
「託管安排公告」	指	要約人與本公司於二零二一年六月三十日聯合刊發的公告，內容有關(其中包括)訂立第二份補充協議及託管協議

---

## 釋 義

---

「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
「第一份3.7公告」	指	本公司於二零二零年十二月十四日根據收購守則規則3.7刊發之公告
「首次截止日期」	指	二零二一年八月六日，要約之首次截止日期
「第一份補充協議」	指	由(其中包括)要約人、Genesis Group及擔保人於二零二一年五月三十一日訂立的購股協議之第一份補充協議，內容有關(其中包括)延長購股協議之最後截止日期
「接納表格」	指	有關要約接納及轉讓無利害關係股份的表格
「補充保留金」	指	具有聯合公告「購股協議—代價支付方式」一節賦予該詞的涵義
「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，於購股協議日期由李兆華先生、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17.17%、16.26%、14.02%、11.21%、10.51%、7.00%、7.00%、6.31%、5.61%及4.91%。Genesis Group Limited於緊接股份銷售完成前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」
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

---

## 釋 義

---

「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任之獨立財務顧問
「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
「投資者戶口持有人」	指	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統之人士
「聯合公告」	指	要約人及本公司於二零二一年三月八日刊發的聯合公告，內容有關（其中包括）買賣銷售股份及要約
「最後交易日」	指	二零二一年三月五日，即緊接刊發聯合公告日期前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二一年七月十三日，即本綜合文件付印前就確定本綜合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
「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）進行的強制性無條件現金要約
「要約期」	指	由二零二零年十二月十四日（即第一份3.7公告日期）起至截止日期止期間
「要約價」	指	每股無利害關係股份1.456港元

---

## 釋 義

---

「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，並由招商局集團最終全資擁有
「可能強制性收購」	指	具有本綜合文件「招商證券(香港)函件」所載之「可能強制性收購及撤銷 貴公司上市地位」一節所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，即本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓
「有關期間」	指	二零二零年六月十四日(即要約期開始日期前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「保留金」	指	具有聯合公告「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，合共佔緊接股份銷售完成前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
「第二份補充協議」	指	要約人、Genesis Group及擔保人於二零二一年六月三十日訂立購股協議之第二份補充協議，內容有關(其中包括)與購股協議項下之保留金及補充保留金有關之託管安排
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「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，於二零二一年七月九日落實
「股東」	指	股份持有人
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

1. 本綜合文件及隨附接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。
2. 本綜合文件內若干金額及百分比數據已作約整。
3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或以「\*」為標識的英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。
4. 除文義另有所指外，表示單數的詞語包括複數，反之亦然。

---

## 釋 義

---

5. 凡對任何附錄、段落及其任何分段的提述，乃分別指本綜合文件各附錄、段落以及其任何分段。
6. 本文件提述之任何法規或法定條文包括本綜合文件日期之前或之後經修訂、合併或取代的法規或法定條文。
7. 本文件提述之性別指所有或任何性別。



敬啟者：

招商證券(香港)有限公司  
代表中外運航運有限公司  
提出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)

### 緒言

茲提述(1)日期為二零二一年三月八日之聯合公告，據此，要約人與 貴公司聯合公佈(其中包括)Genesis Group(作為賣方)、要約人(作為買方)及擔保人於二零二一年三月五日訂立購股協議，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，總代價為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元；(2)日期為二零二一年五月三十一日之聯合公告，內容有關(其中包括)購股協議項下之經修訂最後截止日期；及(3)日期為二零二一年六月三十日之託管安排公告，內容有關(其中包括)就有關保留金及補充保留金之託管安排訂立第二份補充協議及託管協議。

股份銷售完成於二零二一年七月九日落實。於股份銷售完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合共267,562,500股股份中擁有權益，相當於 貴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)作出要約。招商證券(香港)代表要約人作出要約。

本函件構成本綜合文件的一部分，其中載列(其中包括)要約的主要條款、有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向。要約的接納程序及其他相關資料載於本

---

## 招商證券（香港）函件

---

函件、本綜合文件附錄一及隨附接納表格。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

獨立股東務請審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載資料及本綜合文件所載各附錄，如有任何疑問，請於決定是否接納要約前諮詢其專業顧問。

### 要約

招商證券（香港）已根據收購守則按以下基準代表要約人作出要約：

**就每股無利害關係股份而言 . . . . . 現金 1.456 港元**

要約價每股無利害關係股份 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。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。

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，包括但不限於於作出要約日期（即寄發日期）或其後日期所宣派（如有）、作出或派付的任何股息（如有）或其他分派之所有權利。貴公司確認，於最後實際可行日期 (i) 尚未宣派記錄日期在寄發日期或之後的任何股息；及 (ii) 直至截止日期後為止，其無意作出、宣派或派付任何未來股息或進行其他分派。為免生疑，倘要約人於該記錄日期或之前根據要約收購相關無利害關係股份，則就該等無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬要約人所有及要約價 1.456 港元將成為每股無利害關係股份的代價。倘要約人於上述記錄日期後根據要約收購相關無利害關係股份，就該等無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬於記錄日期名列 貴公司股東名冊之獨立股東所有，而扣除股息淨值或其他分派後的其他要約價將成為有關獨立股東就每股無利害關係股份的代價。

### 要約的總價值

於最後實際可行日期，貴公司已發行股份總數為500,000,000股。基於每股無利害關係股份1.456港元的要約價，貴公司全部已發行股本的估值為728,000,000港元。

於股份銷售完成後及於最後實際可行日期，由於要約人及其一致行動人士擁有合共267,562,500股股份，受要約規限的已發行股份總數將為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

要約價每股無利害關係股份1.456港元，較：

- (i) 股份於二零二零年十二月十一日（根據第一份3.7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) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.46港元折讓約0.3%；
- (vii) 於二零二零年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核資產淨值每股股份約0.57港元溢價約155.4%；
- (viii) 於二零二一年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核資產淨值每股股份約0.69港元溢價約111.0%；及

(ix) 於二零二零年九月三十日股東應佔 貴集團未經審核資產淨值每股股份約 0.65 港元溢價約 124.0%。

### 最高及最低股價

於相關期間，於二零二零年七月十六日股份在聯交所所報之每股最低收市價為 0.86 港元，而於二零二零年十二月十一日股份在聯交所所報之每股最高收市價則為 1.90 港元。

### 確認財務資源

根據購股協議已／應支付予 Genesis Group 作為銷售股份代價的現金總額最高為 389,571,000 港元。於股份銷售完成後，要約人已向 Genesis Group 支付 339,419,267.51 港元並將保留金及補充保留金存放於獨立託管代理（詳情見託管安排公告）。就接納要約將支付予獨立股東的最高現金金額為 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已及將分別由要約人之內部資源撥付。

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滿足全面接納要約時的資金需求。

### 接納要約之影響

要約在所有方面為無條件。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（即寄發日期）或之後所宣派、作出或派付之所有股息及其他分派及／或（視情況而定）股本回報（如有）。 貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無宣派記錄日期為寄發日期或之後之任何股息；及(ii)其無意於要約截止日期前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。為免生疑，倘要約人於該記錄日期或之前根據要約收購相關無利害關係股份，則要約人將有權享有該等無利害關係股份所涉及之已宣派股息或其他分派及每股無利害關係股份之代價將為要約價 1.456 港元。倘要約人於上述記錄日期後根據要約收購有關無利害關係股份，則於記錄日期名列 貴公司股

東名冊之獨立股東將有權享有該等無利害關係股份所涉及之已宣派股息或其他分派，而要約價（經扣除股息淨額或其他分派）將成為該等獨立股東有關每股無利害關係股份之代價。

獲任何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

向並非在香港居住的任何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以及支付該等海外接納股東就有關司法權區應付的任何發行、轉讓或其他稅項），及在有需要時徵詢其本身的專業顧問。

於最後實際可行日期，並無登記地址位於香港以外司法權區的獨立股東。

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，應諮詢其自身的專業顧問。

### 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%（或（倘適用）0.13%，預期於二零二一年八月一日起生效）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獨立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。

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納及結算程序以及接納期間的進一步詳情。

### 付款

就根據要約交回之無利害關係股份應付的現金代價（經扣除所產生的賣方從價印花稅）的匯款，將盡快但無論如何須於股份過戶登記處接獲接納要約之獨立股東的已填妥接納表格連同全部所需文件當日起計七個營業日內，以平郵寄發予接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

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

### 稅務意見

倘獨立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）、貴公司、瓏盛資本、川盟融資、股份過戶登記處或任何彼等各自的最終實益擁有人，以及彼等各自的董事、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

務請閣下垂注本綜合文件附錄三「3.於本公司及要約人的權益以及與要約有關的安排」及「4.買賣證券及有關買賣的安排」各節。

### 有關 貴集團的資料

務請閣下垂注本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團的資料」一節。

### 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。作為要約人業務發展計劃之一部分，要約人之董事發生變更。因此，王有良先生及丁磊先生辭任。於二零二一年三月九日，要約人董事會提名及委任鄧偉棟博士及張翼先生為要約人董事會成員。除此之外，於最後實際可行日期，要約人之董事及股權並無其他變動。

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 貴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 貴集團之意向

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 貴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香港物業管理市場。

為充分利用 貴集團的物業管理經驗，於要約截止後，要約人擬繼續經營 貴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 貴集團之現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(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 貴集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升 貴集團的價值。然而，要約人保留對 貴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 貴集團的價值。

此外，誠如 貴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 貴公司董事會組成

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。除潘建良先生外，所有現有執行董事將根據購股協議的條款辭任，自不早於收購守則規則7項下所允許有關日期起生效。

要約人擬向董事會提名鄧偉棟博士、鍾濤先生、黃火欽先生及井濤博士作為新非執行董事及鄧偉棟博士將被任命為董事會主席，自本綜合文件刊發後生效。該等提名董事之履歷詳情載列如下：

**鄧偉棟博士**，54歲，已獲委任為 貴公司的非執行董事及董事會主席，自本綜合文件刊發後生效。鄧博士目前擔任招商局集團的資本運營部部長並自二零二一年三月九日起成為要約人的董事。鄧博士於一九九四年獲得中國南京大學自然地理學博士學位。隨後，彼於二零零二年獲得加拿大達爾豪西大學海洋管理碩士學位。

**鍾濤先生**，50歲，已獲委任為 貴公司的非執行董事，自本綜合文件刊發後生效。鍾先生於一九九三年加入招商局集團，自二零一五年起擔任招商局集團財務部副總經理，自二零零五年起擔任招商局國際財務有限公司總經理，以及自二零一七年起擔任招商局集團財務有限公司董事。鍾先生主要負責制定招商局集團的財務策略以及維繫及管理與財務機構的關係。

**黃火欽先生**，56歲，已獲委任為 貴公司的非執行董事，自本綜合文件刊發後生效。黃先生自二零一五年八月起擔任招商局集團人力資源部副部長。黃先生於一九九五年獲得亞洲（澳門）國際公開大學工商管理學士學位。

**井濤博士**，49歲，已獲委任為 貴公司的非執行董事，自本綜合文件刊發後生效。井博士於二零一二年六月加入招商局集團，目前擔任資本運營部的高級總監。

井博士自一九九四年起已成為一名中國合資格律師及自二零一零年起成為香港稅務學會資深會員。井博士分別於一九九二年及一九九五年獲得中國西南政法大學的法學學士學位及民法碩士學位。隨後，彼於二零零零年獲得香港大學普通法碩士學位，於二零零三年獲得比利時根特大學比較歐洲法碩士學位及於二零零零年獲得中國北京大學法學博士學位。

鄧偉棟博士、鍾濤先生、黃火欽先生及井濤博士各自已確認，概無須根據上市規則第13.51(2)(h)條至(v)條予以披露的其他資料。

要約人並不打算在要約期內改變獨立非執行董事的組成。要約人將會在要約期後重新考慮其組成。貴公司將根據上市規則另行刊發公告(如適用)。

### 可能強制性收購及撤銷 貴公司上市地位

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 貴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(1)條申請撤銷股份在聯交所之上市地位。儘管如此，倘要約人並無進行可能強制性收購，要約人擬繼續維持 貴公司的上市地位。

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 貴公司或將 貴公司私有化，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， 貴公司不會從聯交所撤銷上市地位。

## 貴公司之公眾持股量

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）及 貴公司仍於聯交所維持上市地位，聯交所已聲明，倘於要約截止時，公眾持有的股份少於上市發行人所適用的最低規定百分比（即已發行股份之25%），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。

倘要約人並無進行可能強制性收購，要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。要約人的董事及董事會將予委任的新董事已共同及個別向聯交所承諾於要約截止後會採取適當的措施確保足夠的股份公眾持股量。

## 接納及結算

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納及結算程序以及接納期間的進一步詳情。

## 一般資料

本綜合文件乃為遵照香港法例、收購守則及上市規則而編製，所披露之資料可能與假如本綜合文件根據香港以外司法權區之法律編製時所披露者不同。

為確保所有獨立股東獲得公平對待，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有無利害關係股份的該等登記獨立股東應在切實可行情況下分開處理各實益擁有人的股權。為接納要約，以代名人義登記投資的無利害關係股份實益擁有人必須就彼等對要約的意向向彼等的代名人發出指示。

所有文件及匯款將以普通郵遞方式寄發予獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔。除非股份過戶登記處所收到的已填妥及交回的隨附接納表格另有指明，否則此等文件及匯款將按彼等各自於股東名冊內所示的地址向彼等寄發；如屬聯名持有人，則寄發予於上述股東名冊內排名首位的獨立股東。要約人及其一致行動人

---

## 招商證券（香港）函件

---

士、貴公司、招商證券(香港)、瓏盛資本、川盟融資或其各自的任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士將不會就該等文件及匯款於傳送過程中發生的任何遺失或延誤或因此而可能引致的任何其他責任負責。

### 其他資料

務請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料，其構成本綜合文件的一部分。另請閣下仔細閱讀本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關貴集團之其他資料，如於決定是否接受要約前有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
招商證券(香港)有限公司  
董事總經理  
方松波  
謹啟

二零二一年七月十六日

**Creative Enterprise Holdings Limited**

**創毅控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3992)

執行董事：

潘建良先生(主席)

李兆華先生(執行總裁)

林少鴻先生

黃景祥先生

黎偉文先生

胡家齊先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

黃松堅先生

鄧耀明先生

王思源先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

新界

葵涌

打磚坪街49-53號

華基工業大廈

2座25樓E及F室

敬啟者：

招商證券(香港)有限公司  
代表中外運航運有限公司  
提出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)

**緒言**

茲提述(1)聯合公告；(2)日期為二零二一年五月三十一日的聯合公告，內容有關(其中包括)購股協議項下之經修訂最後截至日期；及(3)日期為二零二一年六月三十日之託管安排公告，內容有關(其中包括)訂立第二份補充協議及託管協議。

---

## 董事會函件

---

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，要約人有條件同意收購，而Genesis Group有條件同意出售待售股份，即267,562,500股股份，總代價為389,571,000港元，相當於每股待售股份1.456港元，該代價由要約人與Genesis Group經公平磋商後商定。股份銷售於二零二一年七月九日完成。待售股份(即Genesis Group持有的全部股份)佔本公司於購股協議日期的已發行股本總額約53.51%。於二零二一年六月三十日，Genesis Group、要約人及擔保人就購股協議項下保留金及補充保留金之託管安排訂立第二份補充協議及託管協議。緊隨股份銷售完成後，Genesis Group不再為股東。

緊隨股份銷售完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於合計267,562,500股股份中擁有權益，佔本公司全部已發行股本約53.51%。

本綜合文件(本函件構成其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)要約詳情(包括預期時間表及要約條款)；(ii)招商證券(香港)函件，當中載有要約之詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供有關要約之推薦建議；(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約之條款對獨立股東而言是否公平合理以及應否接納要約向獨立董事委員會提供之意見；及(v)有關要約人及本集團之進一步資料，連同接納表格。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1及2.8，董事會如接獲要約或就有意作出要約而被接洽，則須為股東利益成立獨立董事委員會，以就(i)要約是否屬公平合理；及(ii)應否接納作出推薦建議。

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。

此外，經獨立董事委員會批准，川盟融資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。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會致獨立股東之函件及獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件全文載於本綜合文件。閣下於就要約採取任何行動前，務請審慎細閱該等函件及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

### 要約

誠如「招商證券(香港)函件」所披露，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：

**就每股無利害關係股份 . . . . . 現金 1.456 港元**

要約價每股無利害關係股份 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。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。

將予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)所有收取於作出要約日期(即寄發的日期)或其後的日期宣派、作出或派付的任何股息(如有)或其他分派(如有)的權利。本公司確認，於最後實際可行日期，(i)尚未宣派記錄日期在寄發日期或之後的任何股息；及(ii)直至截止日期後，其無意作出、宣派或派付任何未來股息或進行其他分派。為免生疑惑及僅供說明，倘要約人根據要約於記錄日期或之前收購相關無利害關係股份，就有關無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬於要約人所有，而要約價 1.456 港元將成為各無利害關係股份的代價。倘要約人根據要約於上述記錄日期後收購相關無利害關係股份，就有關無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬於有關記錄日期名列本公司股東名冊之獨立股東所有，而扣除股息淨值或其他分派後要約價將成為有關獨立股東就各無利害關係股份的代價。

要約之進一步詳情載於「招商證券(香港)函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料及隨附之接納表格。

### 要約的總價值

於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為 500,000,000 股。基於每股無利害關係股份 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。

要約價

每股無利害關係股份1.456港元的要約價較：

- (i) 股份於二零二零年十二月十一日(第一份3.7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) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.46港元折讓約0.3%；
- (vii) 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股份約0.57港元溢價約155.4%；
- (viii) 於二零二一年三月三十一日股東應佔本集團經審核資產淨值每股股份約0.69港元溢價約111.0%；及
- (ix) 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%。

有關要約之進一步詳情

要約之進一步詳情包括(其中包括)其延展至海外獨立股東、有關接納及結算的稅項、條款及條件及程序以及接納期間的資料，可於本綜合文件「招商證券(香港)函件」及附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附的接納表格查閱。

## 董事會函件

### 有關本集團之資料

本集團主要於香港為住宅及商業樓宇、購物中心及工廠提供物業管理服務及為公共及私人物業提供其他相關服務。

有關本集團之進一步財務資料將載於本綜合文件附錄二「本集團之財務資料」及附錄四「本集團之一般資料」。

### 本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接股份銷售完成前；及(ii)緊隨股份銷售完成後及於最後實際可行日期之股權架構。

	緊接股份銷售完成前		緊隨股份銷售完成後及於 最後實際可行日期	
	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12)	—	—	267,562,500	53.51%
非公眾股東				
Genesis Group (附註1至11及12)	267,562,500	53.51%	—	—
蘇爾雅女士	<u>32,812,500</u>	<u>6.56%</u>	<u>32,812,500</u>	<u>6.56%</u>
小計	300,375,000	60.07%	300,375,000	60.07%
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

---

## 董事會函件

---

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。

2. 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。
3. 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。
4. 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. 誠如託管安排公告所述，經計及購股協議、第一份補充協議、第二份補充協議及託管協議項下的條文，自訂立託管協議起，Genesis Group不被推定為收購守則項下「一致行動」定義第9類所述之與要約人一致行動人士。

於最後實際可行日期，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）。於股份銷售完成後及於最後實際可行日期，Genesis Group及其股東（包括擔保人及該等股東之配偶）並無於任何股份中擁有權益。

### 有關要約人之資料

務請閣下垂注本綜合文件「招商證券（香港）函件」內「有關要約人之資料」一節及附錄三「有關要約人之一般資料」。

### 收購銷售股份之理由及要約人對本集團之意向

務請閣下垂注本綜合文件「招商證券(香港)函件」內「收購銷售股份之理由及要約人對本集團之意向」一節。

董事會注意到，於最後實際可行日期，除於招商證券(香港)函件所列「收購銷售股份之理由及要約人對本集團之意向」及「建議更改本公司董事會組成」章節所披露者外，於要約失效後，要約人無意對本公司董事會組成進行任何變動，或終止僱用本集團任何僱員。

董事會亦注意到，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。

董事會對要約人對本集團及本集團的僱員的意向感到滿意，並願意與要約人促成合理合作，此符合本集團及其股東之整體利益。

### 建議更改本公司董事會組成

務請閣下垂注本綜合文件「招商證券(香港)函件」內「建議更改董事會組成」一段。

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。除潘建良先生外，所有現任執行董事將根據購股協議之條款辭任，自不早於收購守則規則7許可的有關日期起生效。潘建良先生，董事會現任主席及執行董事，擬於本綜合文件寄發後辭任董事會主席職務，惟仍繼續保留其執行董事職務。董事會擬提名擬任非執行董事鄧偉棟博士為董事會新主席。本公司將根據上市規則及／或收購守則於適當時候或需要時就此方面作出進一步公告。

要約人擬提名鄧偉棟博士、鍾濤先生、黃火欽先生及井濤博士為董事會的新的非執行董事及鄧偉棟博士將獲委任為董事會主席，而有關提名自刊發本綜合文件後生效。有關提名董事的履歷詳情，請參閱招商證券(香港)函件中「建議更改貴公司董事會組成」一節。

---

## 董事會函件

---

要約人並不打算在要約期內改變獨立非執行董事的組成。要約人將會在要約期後重新考慮其組成。本公司將根據上市規則另行刊發公告(如適用)。

### 可能強制性收購及撤銷本公司上市地位

董事會注意到，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(即可能強制性收購)。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(1)條申請撤銷股份在聯交所之上市地位。儘管如此，倘要約人並無進行可能強制性收購，要約人擬繼續維持本公司的上市地位。

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，本公司將不會從聯交所撤銷上市地位。

### 本公司之公眾持股量

務請閣下垂注本綜合文件「招商證券(香港)函件」內「本公司之公眾持股量」一節。

### 推薦建議

概無獨立董事委員會成員於要約中擁有利益或參與要約。

務請閣下垂注(i)本綜合文件第28至29頁所載的「獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約向獨立股東提供的推薦建議；及(ii)本綜合文件第30至53頁所載的「獨

---

## 董事會函件

---

立財務顧問函件」，當中載有其向獨立董事委員會提供有關要約的意見，以及其達致推薦建議前考慮的主要因素。

獨立股東於就要約採取任何行動前，務請細閱有關函件。

### 其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件各附錄所載其他資料。有關接納要約的程序的進一步詳情，敬請閣下細閱本綜合文件附錄一「接納要約的其他條款及程序」及隨附接納表格。

於考慮就要約採取行動時，閣下亦應考慮閣下本身之稅務狀況（如有），且如有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
創毅控股有限公司  
主席兼執行董事  
潘建良先生  
謹啟

二零二一年七月十六日

---

## 獨立董事委員會函件

---

下文為獨立董事委員會就要約之推薦建議函件全文，以供載入本綜合文件。

### **Creative Enterprise Holdings Limited**

### **創毅控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3992)

敬啟者：

招商證券(香港)有限公司  
代表中外運航運有限公司  
提出強制性無條件現金股份要約  
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)

#### 緒言

吾等謹此提述要約人及本公司於二零二一年七月十六日聯合刊發之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之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，以考慮要約之條款，並就吾等認為要約之相關條款就獨立股東而言是否屬公平合理及就接納要約向閣下作出推薦建議。吾等已聲明，吾等乃獨立人士且概無於要約中擁有任何直接或間接權益，故能夠考慮要約之條款並就要約向獨立股東作出推薦建議及發表意見。

川盟融資已經吾等批准而獲委任為獨立財務顧問，以就要約之條款及接納要約向吾等提供意見。其意見及其於達致意見及推薦建議時所考慮之主要因素之詳情載於綜合文件之「獨立財務顧問函件」內，當中載有其有關要約之意見及其於達致推薦建議時所考慮之主要因素及理由之詳情。

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等亦提請閣下垂注本綜合文件之「董事會函件」、「招商證券(香港)函件」以及各附錄所載之其他資料。

### 推薦建議

經考慮要約之條款及川盟融資之獨立意見，以及於達致其推薦建議時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為要約之條款就獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東接納要約。

然而，考慮變現其全部或部分所持股份之獨立股東應監察股價變動直至臨近要約期結束時為止。倘股份市價超出要約價及銷售所得款項(扣除所有交易成本)超出要約項下之應收所得款項淨額，獨立股東應考慮於公開市場出售彼等之股份，而非接納要約。

建議獨立股東細閱本綜合文件之「獨立財務顧問函件」全文。儘管吾等已作出推薦建議，獨立股東應審慎考慮要約之條款及條件。

此 致

列位獨立股東 台照

創毅控股有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
黃松堅先生 鄧耀明先生 王思源先生  
謹啟

二零二一年七月十六日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文為獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



敬啟者：

招商證券(香港)有限公司  
代表中外運航運有限公司  
提出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)

### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。要約詳情載於 貴公司與要約人聯合刊發之日期為二零二一年七月十六日致股東之綜合文件，本函件為綜合文件其中一部分。除另有說明外，綜合文件所界定詞彙在本函件中之涵義相同。

誠如綜合文件所載，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 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本之約53.51%)，總代價為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元。股份銷售完成已於二零二一年七月九日落實。

根據收購守則規則26.1，要約人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)作出要約。招商證券(香港)代表要約人提出要約，以每股無利害關係股份1.456港元的現金要約價收購所有無利害關係股份。

於最後實際可行日期， 貴公司已發行500,000,000股股份，如「招商證券(香港)函件」所載，其中267,562,500股由要約人及其一致行動人士持有。於最後實際可行日

期，貴公司概無任何尚未行使認股權證、衍生工具、購股權或可能賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換股份之其他證券，且貴公司並無訂立任何有關發行股份或認股權證、衍生工具、購股權或可能賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換股份之其他證券的協議。按要約價每股無利害關係股份1.456港元計算，貴公司全部已發行股本之價值為728,000,000港元。

### 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，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。根據收購守則規則2.1，獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問。作為有關要約之獨立財務顧問，吾等之職責為就要約條款對獨立股東而言是否公平合理以及獨立股東應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

於最後實際可行日期，吾等獨立於貴公司、要約人、彼等各自之任何主要股東、或與任何一方一致行動或被推定為一致行動的人士，且與彼等概無關連。因此，吾等符合資格就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除就吾等獲委任為貴公司獨立財務顧問而應付予吾等之一般專業費用外，並不存在任何安排致使吾等將向要約人及貴公司或彼等各自之任何主要股東或任何與之一致行動人士、或視作與之一致行動人士收取任何其他費用或利益。

### 吾等意見之基礎

於總結意見時，吾等依賴綜合文件載列或提述之陳述、資料、意見、見解及聲明，以及貴集團、其顧問、其管理團隊(「管理層」)及／或董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設吾等賴以總結意見之該等資料及陳述以及向吾等作出之任何聲明於最後實際可行日期在各重大方面均屬真實、準確及完整，如有任何重大變動，根據收購守則規則9.1，股東將在可行情況下盡快接獲通知。

吾等亦假設貴集團、其顧問、管理層及／或董事在綜合文件所作出一切有關見解、意見、期望及意向之陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重要事實或資料遭隱瞞，或質疑綜合文件所載資料及事實是否真實、準

## 獨立財務顧問函件

確及完整，或 貴集團、其顧問、管理層及／或董事向吾等表達之意見是否合理。吾等之意見乃基於董事聲明及確認並無就要約與任何人士達成任何未予披露之私人協議／安排或默契。吾等認為吾等已採取足夠及所需步驟，以遵守收購守則規則2就吾等之意見取得合理基礎及詳盡觀點。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱所有在目前情況下可得之資料及文件，以就要約之條款達致詳盡見解，確定綜合文件所載資料之準確性值得信賴，足以作為吾等意見之合理基礎。吾等並無理由懷疑任何重要資料遭 貴集團、其顧問、管理層及／或董事隱瞞，或屬誤導、失實或不準確。然而，吾等並無就是次工作對 貴公司、Genesis Group、要約人及彼等各自之股東／夥伴及附屬公司或聯屬公司的業務或事務或未來前景，及其各自之歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自經營業務所在市場之前景進行任何獨立調查或審計。吾等之意見必然以最後實際可行日期當日金融、經濟、市場及其他方面之實際情況及吾等所獲資料為依據。本函件僅為獨立董事委員會及獨立股東提供參考而發出，以供彼等考慮要約之用。

### 無條件強制性現金要約

誠如綜合文件所載，緊隨股份銷售完成後，要約人及其一致行動人士擁有合共267,562,500股股份之權益，相當於 貴公司全部已發行股本約53.51%。根據收購守則規則26.1，要約人正在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)作出要約。

### 要約之主要條款

根據綜合文件，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：

每股無利害關係股份 . . . . . 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。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。

## 獨立財務顧問函件

誠如綜合文件內「招商證券(香港)函件」所載，要約人支付之要約價每股要約股份1.456港元較：

- (i) 股份於二零二零年十二月十一日(根據第一份3.7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) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股1.46港元折讓約0.3%；
- (vii) 於二零二零年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核資產淨值每股約0.57港元溢價約155.4%；
- (viii) 於二零二零年九月三十日股東應佔 貴集團未經審核資產淨值每股約0.65港元溢價約124.0%；及
- (ix) 於二零二一年三月三十一日股東應佔 貴集團經審核資產淨值每股約0.69港元溢價約111.0%。

於最後實際可行日期，貴公司有已發行股份500,000,000股，其中267,562,500股由要約人及其一致行動人士持有。於最後實際可行日期，概無任何尚未行使認股權證、購股權、衍生工具或可兌換為股份之其他證券，而貴公司亦無訂立任何協議以發行附帶權利可認購、兌換或交換為有關認股權證、購股權、衍生工具或可兌換為股份之其他證券。

按要約價每股要約股份1.456港元及已發行500,000,000股股份計算，貴公司全部已發行股本之價值為728,000,000港元。於最後實際可行日期，要約涉及的已發行股份總數將為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。

將予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，包括但不限於有權收取於作出要約日期(即寄發日期)或其後宣派、作出或派付的任何股息(如有)及其他分派(如有)的所有權利。為免生疑，倘要約人於相關記錄日期或之前根據要約收購相關無利害關係股份，則就有關無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬要約人所有及要約價1.456港元將成為每股無利害關係股份的代價。倘要約人於上述記錄日期後根據要約收購相關無利害關係股份，就該無利害關係股份所宣派的股息或其他分派將歸屬於記錄日期名列貴公司股東名冊之獨立股東所有，而扣除股息淨值或其他分派後要約價將成為有關獨立股東的每股無利害關係股份的代價。

任何獨立股東對要約之接納將為不可撤銷及無法撤回，惟在收購守則允許之情況下則作別論。

### 所考慮之主要因素及理由

就要約達致意見時，吾等已考慮以下主要因素：

#### 1. 貴集團之背景資料

##### 1.1 有關 貴集團之資料

貴集團為於開曼群島註冊成立之有限公司，股份自二零一八年十二月起在聯交所主板上市。貴集團主要於香港為住宅及商業樓宇、購物中心及工廠提供物業管理服務及為公共及私人物業提供其他相關服務。貴公司物業管理服務包括屋苑一般管理、租務管理、租金及管理費收取服務、護衛、潔淨、小型維修及保養、項目管理服務、法律及行政支持服務。貴集團的收益乃產生自向香港的客戶提供(i)物業管理服務；(ii)獨立

## 獨立財務顧問函件

護衛服務；(iii)獨立潔淨服務；及(iv)提供員工(包括物業主管及文員)借調服務。 貴集團的所有資產亦均位於香港。

### 1.2 貴集團過往之財務表現

下表概述 貴集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個財政年度之綜合財務業績，乃分別摘錄自 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度之年報(「二零二零年年報」)及截至二零二一年三月三十一日止年度之年報(「二零二一年年報」)。

	截至三月三十一日止年度		
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收益	<u>898,154</u>	<u>783,935</u>	<u>715,807</u>
除稅前溢利	64,713	36,932	18,742
所得稅開支	<u>(7,933)</u>	<u>(7,013)</u>	<u>(5,385)</u>
年內溢利	<u>56,780</u>	<u>29,919</u>	<u>13,357</u>
貴公司擁有人			
應佔年內全面收益總額	<u>63,120</u>	<u>21,777</u>	<u>9,234</u>

#### 截至二零二一年三月三十一日止年度之財務表現

如二零二一年年報所載， 貴集團之收益自截至二零一九年三月三十一日止年度的約783.9百萬港元增加約14.6%至截至二零二一年三月三十一日止年度的約898.2百萬港元。增長主要受以下因素綜合影響：(i)接獲香港衛生署授予的若干項檢疫設施潔淨服務合約，以提供額外抗疫潔淨服務；及(ii)成功接獲十四(14)份新訂的公共合約(三(3)份物業管理合約、九(9)份獨立護衛服務合約及兩(2)份員工借調合約)及四(4)份新私人物業管理合約，實現業務的自然增長。

由於 貴公司有機會透過於疫情爆發期間取得檢疫中心的潔淨服務合約以促進其業務發展，經調整經營溢利(不包括一次性政府補貼23.4百萬港元)由截至二零二零年三月三十一日止年度的約37.1百萬港

元大幅增加約11.7%至截至二零二一年三月三十一日止年度的約41.5百萬港元。貴集團保持穩定的經調整經營利潤率，截至二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二一年三月三十一日止年度分別為約4.7%及約4.6%。

### 截至二零二零年三月三十一日止年度之財務表現

如二零二零年年報所載，貴集團之收益總額由截至二零一九年三月三十一日止年度的約715.8百萬港元增加約9.5%至截至二零二零年三月三十一日止年度的約783.9百萬港元。該增加乃主要由於(i)獲得八(8)份公共新合約(一(1)份物業管理合約、兩(2)份獨立護衛服務合約、四(4)份獨立潔淨服務合約及一(1)份員工借調合約(佔截至二零二零年三月三十一日止年度共31份現有公共合約的很大一部分25.8%))，及獲得七(7)份新私人物業管理合約(佔截至二零二零年三月三十一日止年度64份現有私人物業管理服務合約的10.9%)產生的額外服務費收入；及(ii)貴集團現有部分合約根據該等合約指定的調整機制上調服務費。

貴集團之經調整經營溢利由截至二零一九年三月三十一日止年度的約32.6百萬港元(撇除一次性上市開支12.3百萬港元)增加14.4%至截至二零二零年三月三十一日止年度的約37.3百萬港元。貴集團維持穩定的經調整經營利潤率，於截至二零一九年三月三十一日止年度及截至二零二零年三月三十一日止年度分別為約4.6%及約4.8%。

## 獨立財務顧問函件

### 1.3 貴集團之歷史財務狀況

下表概述 貴集團於二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日之綜合財務狀況，乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報。

	於二零二一年 三月三十一日 (經審核)		於二零二零年 三月三十一日 (經審核)		於二零一九年 三月三十一日 (經審核)	
	估資產總值		估資產總值		估資產總值	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	23,176	5.3%	20,754	5.3%	21,426	5.9%
使用權資產	573	0.1%	1,102	0.3%	—	—
於保險合約中的投資	28,000	6.4%	27,119	6.9%	24,278	6.7%
貿易及其他應收款項	2,698	0.6%	3,604	0.9%	2,373	0.7%
遞延稅項資產	201	0.0%	192	0.0%	87	0.0%
	<u>54,648</u>	<u>12.4%</u>	<u>52,771</u>	<u>13.4%</u>	<u>48,164</u>	<u>13.4%</u>
<b>流動資產</b>						
貿易及其他應收款項	208,604	47.4%	205,166	52.2%	173,988	48.3%
可收回稅項	—	—	—	—	1,621	0.4%
已抵押銀行存款	53,754	12.2%	45,212	11.5%	39,095	10.8%
現金及銀行結餘	<u>122,981</u>	<u>28.0%</u>	<u>89,664</u>	<u>22.8%</u>	<u>97,689</u>	<u>27.1%</u>
	<u>385,339</u>	<u>87.6%</u>	<u>340,042</u>	<u>86.6%</u>	<u>312,393</u>	<u>86.6%</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>439,987</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>392,813</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>360,557</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

## 獨立財務顧問函件

	於二零二一年 三月三十一日 (經審核)		於二零二零年 三月三十一日 (經審核)		於二零一九年 三月三十一日 (經審核)	
	佔總負債		佔總負債		佔總負債	
	千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	百分比
<b>負債</b>						
非流動負債						
借款	—	—	—	—	277	0.3%
租賃負債	159	0.2%	543	0.5%	—	—
長期服務金負債	13,925	14.8%	20,066	18.2%	13,149	13.2%
遞延稅項負債	14	0.0%	21	0.0%	—	—
	<u>14,098</u>	<u>14.9%</u>	<u>20,630</u>	<u>18.7%</u>	<u>13,426</u>	<u>13.5%</u>
<b>流動負債</b>						
貿易及其他應付款項	71,578	75.9%	66,829	60.6%	57,634	57.7%
借款	6,919	7.3%	21,269	19.3%	27,778	27.8%
租賃負債	384	0.4%	506	0.5%	—	—
應付稅項	1,099	1.2%	790	0.7%	441	0.4%
應付關聯方款項	258	0.3%	258	0.2%	524	0.5%
	<u>80,238</u>	<u>85.1%</u>	<u>89,652</u>	<u>81.3%</u>	<u>86,377</u>	<u>86.5%</u>
<b>總負債</b>	<u>94,336</u>	<u>100.0%</u>	<u>110,282</u>	<u>100.0%</u>	<u>99,803</u>	<u>100.0%</u>
<b>權益</b>						
股本	5,000		5,000		5,000	
股份溢價	111,783		111,783		111,783	
儲備	<u>228,868</u>		<u>165,748</u>		<u>143,971</u>	
<b>權益總值</b>	<u>345,651</u>		<u>282,531</u>		<u>260,754</u>	

於二零二一年三月三十一日，貴集團總資產約為440.0百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應收款項佔總資產約47.4%；(ii)現金及銀行結餘佔總資產約28.0%；及(iii)已抵押銀行存款佔總資產約12.2%。

## 獨立財務顧問函件

於二零二一年三月三十一日，貴集團總負債約為94.3百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應付款項佔總負債約75.9%；(ii)長期服務金負債佔總負債約14.8%；及(iii)短期借款佔總負債約7.3%。

於二零二一年三月三十一日，貴集團錄得權益持有人應佔資產淨值約人民幣345.7百萬元。

於二零二零年三月三十一日，貴集團總資產約為392.8百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應收款項佔總資產約52.2%；(ii)現金及銀行結餘佔總資產約22.8%；及(iii)已抵押銀行存款佔總資產約11.5%。

於二零二零年三月三十一日，貴集團總負債約為110.3百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應付款項佔總負債約60.6%；(ii)長期服務金負債佔總負債約18.2%；及(iii)短期借款佔總負債約19.3%。

於二零二零年三月三十一日，貴集團錄得權益持有人應佔資產淨值約人民幣282.5百萬元。

於二零一九年三月三十一日，貴集團總資產約為360.6百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應收款項佔總資產約48.3%；(ii)現金及銀行結餘佔總資產約27.1%；及(iii)已抵押銀行存款佔總資產約10.8%。

於二零一九年三月三十一日，貴集團總負債約為99.8百萬港元，其中主要包括(i)貿易及其他應付款項佔總負債約57.7%；(ii)長期服務金負債佔總負債約13.2%；及(iii)短期借款佔總負債約27.8%。

於二零一九年三月三十一日，貴集團錄得權益持有人應佔資產淨值約人民幣260.8百萬元。

貴集團總資產由二零一九年三月三十一日約360.6百萬港元增加至二零二零年三月三十一日約392.8百萬港元以及進一步增加至二零二一年三月三十一日約440.0百萬港元。各日期不同資產佔貴集團總資產的比例維持相對穩定。貴集團總負債由二零一九年三月三十一日約99.8百萬港元增加至二零二零年三月三十一日約110.3百萬港元以及減少至二零二一年三月三十一日約94.3百萬港元。除(i)短期借款(於各期間均有所減少)；及(ii)貿易及其他應付款項(其比例因於二零二一年三月三十一日的總負債減少而增加)外，各日期其他負債佔貴集團總負債的比例維持相對穩定。鑒於上文「1.2 貴集團過往之財務表現」一段所述的貴集團的財務表現，貴集

團權益持有人應佔資產淨值由二零一九年三月三十一日約260.8百萬港元增加至二零二零年三月三十一日約282.5百萬港元以及進一步增加至二零二一年三月三十一日約345.7百萬港元。綜上所述，吾等認為 貴集團的財務狀況自二零一九年三月三十一日至二零二一年三月三十一日已有所改善。

### 1.4 貴集團之前景

誠如二零二一年年報所披露，自二零一九冠狀病毒病（「Covid-19」）爆發以來， 貴集團不斷增撥資源，提供必要的人力及資源。截至二零二一年三月三十一日止年度， 貴集團為5,000多名員工（包括辦公室、清潔及護衛員工）提供口罩及消毒用品等日常必需防護用品，並為加強的清潔工作提供消毒／清潔用品。預計疫情將持續相當長一段時間， 貴集團將繼續預留足夠資金以應付額外的人力及資源需求。 貴集團將持續觀察疫情的發展情況並評估其對財務狀況及營運的影響。

誠如與管理層所討論，儘管全年爆發Covid-19，但 貴集團致力於持續擴大客戶基礎。截至二零二一年三月三十一日止年度， 貴集團已成功獲得一(1)份新公共物業管理合約、兩(2)份新公共員工借調合約、五(5)份新獨立護衛服務合約、四(4)份新私人物業管理合約、一(1)份新居者有其屋計劃（「居者有其屋計劃」）物業管理合約，及五十一(51)份按月計短期檢疫潔淨服務合約。 貴集團亦成功續競得兩(2)份公共物業管理合約及四(4)份公共獨立護衛服務合約，並重續五(5)份私人物業管理合約。

於二零二一年三月三十一日，香港房屋委員會（「香港房委會」）仍為 貴集團之最大客戶，且 貴集團的現時物業管理組合包括三十二(32)份香港房委會合約（包括十四(14)份物業管理服務合約、十三(13)份獨立護衛服務合約、三(3)份獨立潔淨服務合約及兩(2)份員工借調合約）；一(1)份市區重建局獨立護衛服務合約；兩(2)份居者有其屋計劃物業管理合約；七十(70)份私人物業管理服務合約；三(3)份私人獨立潔淨服務合約；以及五(5)份按月計短期衛生署潔淨服務（檢疫中心）合約。

## 獨立財務顧問函件

吾等已比較 貴集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度按合約類別劃分的收益與同比變動(「同比」)，如下所示：

	二零二一年		二零二零年		二零一九年
	千港元	同比%	千港元	同比%	千港元
物業管理服務	649,812	5.4%	616,330	8.4%	568,629
獨立護衛服務	143,273	-3.5%	148,454	6.0%	140,090
獨立潔淨服務	74,153	305.0%	18,311	355.0%	4,024
員工借調服務收入	30,916	3,580.5%	840	-72.6%	—
驗窗服務(附註)	—	—	—	-100.0%	3,064
總計	<u>898,154</u>	<u>14.6%</u>	<u>783,935</u>	<u>9.5%</u>	<u>715,807</u>

附註：截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止年度，貴集團已停止提供驗窗服務。

誠如與管理層所討論，貴集團產生的收益主要來自物業管理服務，而來自物業管理服務的收益可保持穩定增長。鑒於上文所述獲得的新合約，來自物業管理服務的收益由截至二零二零年三月三十一日止年度的約616.3百萬港元增加約5.4%至截至二零二一年三月三十一日止年度的約649.8百萬港元，與二零二零年增長8.4%相差不大。除截至二零二一年三月三十一日止年度來自獨立護衛服務的收益輕微減少外，貴集團得以維持來自獨立潔淨服務的收益強勁增長並錄得來自員工借調服務收入的收益超常增長3,580.5%。

儘管有Covid-19疫情，截至二零二一年三月三十一日止年度，貴集團得以獲得上文所述的新合約，以及總收益增長14.6%超出截至二零二零年三月三十一日止年度的總收益增長9.5%。貴集團經調整純利(不包括一次性上市開支及一次性政府補貼)由截至二零一九年三月三十一日止年度的約25.7百萬港元增加至截至二零二零年三月三十一日止年度的約29.7百萬港元，並進一步增加至截至二零二一年三月三十一日止年度的約33.4百萬港元。

貴集團的收益、經調整經營溢利及純利、總資產及總權益(詳情載於上文「1.2 貴集團過往之財務表現」及「1.3 貴集團之歷史財務狀況」各段)的穩定增長表明，管理層已證明其有能力實現 貴集團業務在香港盈利及增長。吾等認為，儘管Covid-19疫情持續， 貴集團的前景依然樂觀及穩定。

儘管 貴集團自二零一八年十二月在聯交所主板上市以來持續實現盈利，然而，自其在聯交所主板上市以來， 貴公司並無向其股東宣派或分派任何股息，要約為該等股份持有人提供即時機會，以將其在股份中的投資變現為現金，並將從接納要約收到的現金重新投入其他投資機會。

### 2. 有關要約人之資料

誠如「招商證券(香港)函件」所載，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。

作為要約人業務發展計劃的一部分，要約人之董事職務變更。因此，王有良先生及丁磊先生辭任。於二零二一年三月九日，要約人董事會提名及委任鄧偉棟博士及張翼先生為要約人董事會成員。除此之外，於最後實際可行日期，要約人之董事職務及股權並無其他變動。

有關要約人之更多資料請參閱「招商證券(香港)函件」所載「有關要約人之資料」一段。

### 3. 要約人對 貴集團之意向及董事會組成之建議變動

以下有關要約人對 貴集團之意向之資料乃摘自「招商證券(香港)函件」。當中載明，於要約截止後，要約人擬繼續經營 貴集團之現有主要業務。要約人無意(i)於要約截止後對 貴集團的現有業務及營運作出任何重大變動；(ii)終止聘用 貴集團任何僱員；或(iii)出售或重新調動 貴公司之固定資產(於日常及一般業務過程中進行者除外)。

要約人將繼續恪守良好企業管治，不時監察及檢討 貴集團的業務及營運，並有可能採取其認為必要或適當的行動以提升 貴集團的價值。然而，要約人保留為提升 貴集團的價值而對 貴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。有關進一步詳情請參閱「招商證券(香港)函件」所載「收購銷售股份之理由及要約人對 貴集團之意向」一段。

「招商證券(香港)函件」亦載列，除潘建良先生外，所有現任執行董事將根據購股協議之條款辭任，而有關辭任生效日期不得早於收購守則規則7准許之有關日期。

要約人擬提名鄧偉棟博士、鍾濤先生、黃火欽先生及井濤博士為董事會新任非執行董事以供委任，而有關委任生效日期為綜合文件寄發後之日期。

要約人不擬於要約期內更改獨立非執行董事之組成。要約人將於要約期後重新審覽其組成。 貴公司將根據上市規則於適當時候作出進一步公告。

經審閱上述「招商證券(香港)函件」之摘錄，吾等注意到 貴公司未來的發展戰略存在不確定性，原因為(i)除潘建良先生外，所有現任執行董事均將辭任，(ii)謹請注意，要約人於 貴集團之業務及行業中既無過往經驗亦無背景，及(iii)要約人提名之新董事的背景似乎與 貴集團現時的業務並不完全相關。

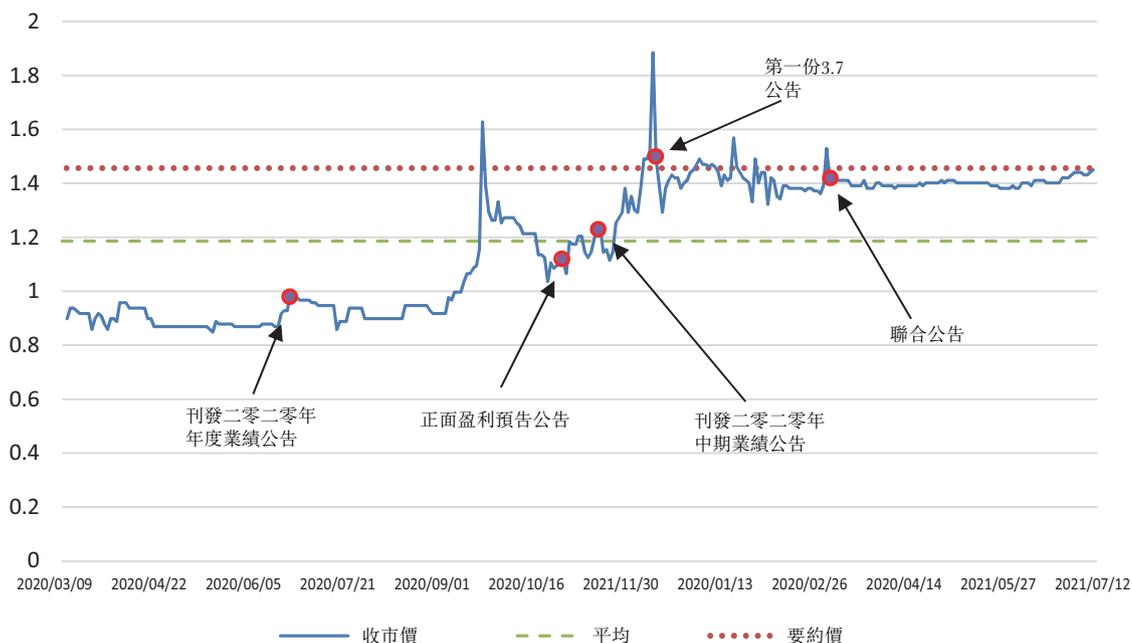
#### 4. 要約價分析

##### 4.1 股份過往股價表現

吾等已審閱及分析股份於緊接日期為二零二一年三月八日之聯合公告之前12個月期間之收市價。該段回顧期間於二零二零年三月九日開始，於最後實際可行日期終結(「回顧期間」)。回顧期間進一步分為兩段期間，(i)第一段期間於二零二零年三月九日開始，於二零二零年十二月十四日(即 貴公司就可能要約發出第一份3.7公告當日)(首尾兩日包括在內)終結

(「第一段回顧期間」)；及(ii)第二段期間於二零二零年十二月十五日(即緊隨第一份3.7公告日期後之交易日)開始，於最後實際可行日期(首尾兩日包括在內)終結(「第二段回顧期間」)。吾等之分析詳情載列如下：

回顧期間過往每日股份收市價



資料來源：聯交所

於回顧期間內，1.456港元之要約價高於1.189港元之股份平均收市價。儘管 貴集團財務表現穩定增長並持續盈利(誠如上文「1.2 貴集團過往之財務表現」、「1.3 貴集團之歷史財務狀況」及「1.4 貴集團之前景」各段所載)，要約價亦高於回顧期間332個交易日中313天的股份收市價。

於第一段回顧期間內，股份收市價介乎0.85港元(二零二零年五月十九日)至1.9港元(二零二零年十二月十一日)。股份於第一段回顧期間之平均收市價約為1.021港元(「第一段回顧期間平均收市價」)。自第一段回顧期間開始至二零二零年六月二十六日刊發二零二零年年度業績公告(「二零二零年年度業績公告」)當日止，股份收市價在0.85港元至0.99港元之間反覆波動。 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度之全年業績錄得 貴公司擁有人應佔溢利約29.9百萬港元，而上年度則約為13.4百萬港元。股份於

二零二零年三月九日(即第一段回顧期間開始時)之收市價為每股0.9港元，而於二零二零年六月二十九日(即刊發二零二零年年度業績公告後之交易日)則為0.97港元，上升約7.8%。

二零二零年六月二十九日至二零二零年九月三日，股份收市價在0.86港元至0.97港元之間徘徊。此後，股份收市價持續攀升，於二零二零年九月二十一日達至1.64港元。吾等已與管理層討論該等價格上漲的可能原因，彼等並不知悉可能導致上述股價上升的任何特定原因。

其後於二零二零年十一月二日，貴公司刊發正面盈利預告公告，表示相較截至二零一九年九月三十日止六個月之純利約17.1百萬港元，預期貴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純利將錄得不少於100%的大幅增加。股份於該日之收市價為1.12港元。

於二零二零年十一月十八日，貴公司刊發二零二零年中期業績公告(「二零二零年中期業績公告」)。貴集團截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績錄得未經審核溢利約40.6百萬港元，而截至二零一九年九月三十日止六個月同期錄得約17.1百萬港元。二零二零年中期業績公告刊發後，股份收市價短暫下降，隨後於二零二零年十二月十一日飆升至1.9港元。

吾等已查詢二零二零年中期業績公告刊發後股價波動的可能原因，並獲管理層告知，除二零二零年中期業績公告所載資料外，管理層並不知悉任何可能對股價有重大影響之事宜。有鑒於此，股價的顯著變動可能歸因於市場對二零二零年中期業績公告之反應。

於二零二零年十二月十四日，貴公司根據(其中包括)上市規則第13.09條及收購守則規則3.7刊發第一份3.7公告，表示貴公司獲其控股股東Genesis Group告知，Genesis Group已就可能出售Genesis Group所持267,562,500股股份(「可能出售事項」)(相當於第一份3.7公告日期貴公司全部已發行股本約53.51%)與一名獨立第三方(作為要約方)訂立諒解備忘錄(「備忘錄」)，交易倘付諸實行，可能導致貴公司之控制權出現變動及要約方須根據收購守則就貴公司全部已發行股份提出強制性全面要約。根據備忘錄，於備忘錄日期(包括該日)起計五個月為排他期限，期內Genesis

Group 僅可與有意買家商討可能出售事項。股份於(i)刊發第一份3.7公告之交易日及(ii)緊隨刊發第一份3.7公告後之交易日之收市價分別為每股1.5港元及每股1.4港元。

誠如日期為二零二一年三月八日之聯合公告所載，Genesis Group、要約人及擔保人就買賣銷售股份訂立購股協議。銷售股份之代價為389,571,000港元，相當於每股銷售股份1.456港元。股份於(i)刊發聯合公告之交易日；及(ii)緊隨刊發聯合公告後之交易日之收市價分別為每股1.42港元及每股1.44港元。

於第二段回顧期間，股份收市價介乎每股1.3港元至1.58港元。股份於最後實際可行日期之收市價為每股1.46港元。股份於第二段回顧期間之平均收市價約為每股1.416港元(「第二段回顧期間平均收市價」)。

要約價：

- (i) 較股份於第一段回顧期間之最高收市價1.9港元折讓約23.4%及較股份於第二段回顧期間之最高收市價1.58港元折讓約7.8%；
- (ii) 較股份於第一段回顧期間之最低收市價0.85港元溢價約71.3%及較股份於第二段回顧期間之最低收市價1.3港元溢價約12.0%；
- (iii) 較第一段回顧期間平均收市價約1.021港元溢價約42.6%及較第二段回顧期間平均收市價約1.416港元溢價約2.8%；及
- (iv) 較股份於最後實際可行日期之收市價1.46港元折讓約0.3%。

敬請股東垂注，以上所載資料並非股份未來表現之指標，且股份之價格可能較其於最後實際可行日期之收市價上升或下跌。

## 獨立財務顧問函件

### 4.2 股份之歷史流通量

下表列載股份於回顧期之平均每日及每月成交量、每月交易日數，以及股份平均每日成交量相對(i)於相關時間已發行股份總數；(ii)於最後實際可行日期公眾所持股份總數之百分比：

月份	交易日數	總成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 (股份數目)	平均每日 成交量 佔已發行 股份總數 概約百分比 (%) (附註1)	平均每日 成交量佔 最後實際 可行日期 公眾所持 股份總數 概約百分比 (%) (附註2)
<b>二零二零年</b>					
三月(附註3)	17	444,000	26,118	0.005%	0.013%
四月	19	448,000	23,579	0.005%	0.012%
五月	20	100,000	5,000	0.001%	0.003%
六月	21	9,794,000	466,381	0.093%	0.234%
七月	22	1,336,000	60,727	0.012%	0.030%
八月	21	2,154,000	102,571	0.021%	0.051%
九月	22	8,146,000	370,273	0.074%	0.185%
十月	18	13,332,000	740,667	0.148%	0.371%
十一月	21	9,988,000	475,619	0.095%	0.238%
十二月(附註4)	10	7,317,700	731,770	0.146%	0.367%
十二月(附註5)	12	7,238,000	603,167	0.121%	0.302%
<b>二零二一年</b>					
一月	20	2,576,000	128,800	0.026%	0.065%
二月	18	2,826,000	157,000	0.031%	0.079%
三月	13	22,272,000	968,348	0.194%	0.485%
四月	19	6,062,000	319,053	0.064%	0.160%
五月	20	5,828,000	291,400	0.058%	0.146%
六月	21	2,870,000	136,667	0.027%	0.068%
七月(直至及包括最後 實際可行日期)	8	5,074,000	634,250	0.127%	0.318%
第一段回顧期間	191	53,059,700	277,799	0.056%	0.139%
第二段回顧期間	141	54,746,000	388,270	0.078%	0.194%

資料來源：聯交所

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

- (1) 以 貴集團證券變動月報表所披露之已發行股份為依據。
- (2) 公眾股東所持股份以本綜合文件中董事會函件內「本公司之股權架構」一段所載資料為依據。
- (3) 由二零二零年三月九日起計。
- (4) 直至及包括二零二零年十二月十四日(即第一段回顧期間結束當日)。
- (5) 由二零二零年十二月十五日(即第二段回顧期間開始當日)起計。

上表顯示於第一段回顧期間內，(i) 股份平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比介乎約0.001% (二零二零年五月) 至0.148% (二零二零年十月) 之間，平均約0.056%；及(ii) 股份平均每日成交量佔公眾人士於最後實際可行日期所持股份總數之百分比介乎約0.003% (二零二零年五月) 至0.371% (二零二零年十月) 之間，平均約0.139%。於第二段回顧期間內，(i) 股份平均每日成交量佔已發行股份總數之百分比介乎約0.026% (二零二一年一月) 至0.194% (二零二一年三月) 之間，平均約0.078%；及(ii) 股份平均每日成交量佔公眾人士於最後實際可行日期所持股份總數之百分比介乎約0.065% (二零二一年一月) 至0.485% (二零二一年三月) 之間，平均約0.194%。吾等已與管理層討論二零二一年三月成交量波動的可能原因，除刊發日期為二零二一年三月八日的聯合公告外，彼等並不知悉可能導致上述成交量增加的任何特定原因。上述統計數字顯示股份於第一段回顧期間及第二段回顧期間交投淡靜，故回顧期間股份在公開市場之流通量普遍偏低。獨立股東可能會發現難以在公開市場上出售大量股份而不會對相關時間的股價水平造成下行影響。據此，要約為獨立股東提供以每股1.456港元的要約價出售其持股的機會。

#### 4.3 與可資比較公司作比較

為評估要約價是否公平合理，吾等於下文列載吾等就於聯交所主板及GEM上市且其於最近一個完整財政年度大部分收入乃源自旗下物業管理業務之公司之市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)所作分析結果。誠如二零二一年年報所載，截至二零二一年三月三十一日止年度，貴集團之收入主要源自其香港物業管理服務業務，貢獻截至二零二一年三月三十一日止年度之收入半數以上。

按要約價及於最後實際可行日期已發行股份500,000,000股計算，要約之規模及要約項下貴公司之引伸市值將約為728百萬港元。按截至二零二一年三月三十一日止年度貴公司權益持有人應佔溢利約56.8百萬港元計算，要約之引伸市盈率將約為12.82倍。據二零二一年年報所載經審核簡明綜合財務狀況表顯示，貴公司於二零二一年三月三十一日之資產淨值約為345.7百萬港元。基於上文所載，要約之引伸市賬率將約為2.11倍。經考慮上文所載貴集團之主要業務後，吾等謹此列載以下辨識可資比較公司之標準：(i)股份在聯交所主板或GEM上市；(ii)源自旗下物業管理業務(包括配套產品／服務)之收入佔其於最近一個完整財政年度(而其財務業績經已刊發)總收入逾50%；(iii)彼等於香港擁有龐大佔有率，於最近期完整財務年度從該地獲得超過50%收入(統稱「**標準**」)。吾等按照標準識別出三間可資比較公司(「**可資比較公司**」)，別無他選。

## 獨立財務顧問函件

下表載列對可資比較公司之分析：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	股價 (附註1) 港元	市值 (附註1) 百萬港元	資產淨值 (附註2) 百萬港元	溢利 (附註3) 百萬港元	市賬率 (概約) (附註4) 倍	市盈率 (概約) (附註5) 倍
昇捷控股有限公司 (2340)	提供物業及設施管理業務以及室內裝飾及特殊項目業務	0.248	105.4	145.5	14.2	0.72	7.41
雅居投資控股有限公司(8426)	提供物業管理服務	0.150	120.0	132.7	19.4	0.90	6.17
時時服務有限公司 (8181)	提供物業管理服務	0.164	168.3	319.0	15.9	0.53	10.62
					平均	0.72	8.07
貴公司	提供物業管理服務及其他相關服務	1.456 (附註6)	728 (附註7)	345.7	56.8	2.11 (附註8)	12.82 (附註9)

資料來源： 聯交所網站及有關上市公司各自之年報及業績公告(如適用)

附註：

- (1) 可資比較公司於最後實際可行日期之收市股價及市值乃以摘自聯交所網站之資料為依據。可資比較公司之市值乃按聯交所網站所載其各自之收市股價及已發行股份數目計算。
- (2) 可資比較公司之資產淨值乃摘錄自其各自最近期刊發的年報中最近期經審核之權益持有人應佔綜合資產淨值。
- (3) 可資比較公司之溢利乃摘錄自其各自最近期刊發的年報中最近期經審核之權益持有人應佔完整財政年度純利計算。
- (4) 可資比較公司之市賬率乃按其於最後實際可行日期之市值及其各自最近期刊發的年報中最近期經審核之權益持有人應佔綜合資產淨值計算。
- (5) 可資比較公司之市盈率乃按其於最後實際可行日期之市值及其各自最近期刊發的年報中最近期經審核之權益持有人應佔完整財政年度純利計算。
- (6) 要約價每股 1.456 港元。

## 獨立財務顧問函件

- (7) 吾等在確定 貴集團之隱含市值時乃採用要約價及 貴集團於最後實際可行日期之已發行股本500,000,000股股份計算。
- (8) 貴公司之市賬率乃按二零二一年年報所載於二零二一年三月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值約345.7百萬港元計算。
- (9) 貴公司之市盈率乃按二零二一年年報所載截至二零二一年三月三十一日止年度權益持有人應佔純利約56.8百萬港元計算。

誠如上表所示，可資比較公司之歷史市賬率介乎約0.53倍至0.90倍之間，平均約為0.72倍。要約之隱含市賬率約為2.11倍，高於可資比較公司之市賬率上限及平均市賬率。 貴集團於二零二一年三月三十一日之權益擁有人應佔經審核資產淨值約為345.7百萬港元，在可資比較公司中，與時時服務有限公司於二零二一年三月三十一日之權益擁有人應佔經審核資產淨值約319.0百萬港元最為接近。 貴集團之隱含市賬率約為2.11倍，高於時時服務有限公司之市賬率（約0.53倍）。務請獨立股東注意， 貴集團物業管理服務業務的營運並非屬資本密集型業務性質，因此市賬率分析並非評估該類業務的常用估值方法，且市賬率之分析結果可能不可用作要約價是否公平合理的指標。吾等亦就此進行了市盈率分析，其為用於比較的另一種常用方法。

誠如上表所示，可資比較公司之歷史市盈率介乎約6.17倍至10.62倍，平均約為8.07倍。要約之隱含市盈率約為12.82倍，高於可資比較公司之市盈率上限及平均市盈率。

儘管可資比較公司與 貴集團相比在市值、資產淨值及財務表現方面存在差異，但上述比較旨在涵蓋聯交所上市的可資比較公司名單，並形成合理的樣本量以反映同行業可資比較公司的價值。因此，吾等認為該等比較的結果在評估要約價的公平性及合理性時具有參考價值。

經考慮上述情況後，尤其是(i)要約價1.456港元高於回顧期間股份的平均收市價1.189港元；(ii)儘管上文「1.2 貴集團過往之財務表現」、「1.3 貴集團之歷史財務狀況」及「1.4 貴集團之前景」各段所載， 貴集團財務表現穩定增長並持續盈利，但要約價亦高於回顧期間332個交易日中313天的

股份收市價；(iii)要約價較第一段回顧期間平均收市價有顯著溢價及較第二段回顧期間平均收市價有溢價；(iv)一般而言，據上文「4.2 股份之歷史流通量」一段分析，股份之過往成交量交投淡靜（從股份於回顧期間之平均每日成交量可見一斑），且獨立股東可能難以在公開市場出售大量股份而不致對有關時間之股價水平造成下行影響。據此，要約為獨立股東提供以每股1.456港元的要約價出售其持股的機會；及(v)要約之隱含市盈率高於可資比較公司之市盈率上限以及平均市盈率。吾等認為，要約屬公平合理。

### 推薦建議

儘管如上文「1.4 貴集團之前景」一段所述，貴集團自其二零一八年十二月於聯交所主板上市以來持續錄得盈利，貴集團的未來前景將維持穩中向好，考慮到本函件所載之因素及理由，尤其是：

- (i) 貴公司自其於聯交所主板上市以來並無向其股東宣派或分派任何股息，要約為該等股份持有人提供變現其股份投資的直接機會，以將接受要約所得的現金重新調配到其他投資機會；
- (ii) 貴公司未來的發展戰略存在不確定性，原因為(i)除潘建良先生外，所有現任執行董事均將辭任，(ii)值得注意的是，要約人於貴集團之業務及行業中既無過往經驗亦無背景，及(iii)要約人提名之新董事的背景似乎與貴集團現時的業務並不完全相關；
- (iii) 要約價1.456港元高於股份於回顧期間的平均收市價1.189港元；
- (iv) 誠如上文「1.2 貴集團過往之財務表現」、「1.3 貴集團之歷史財務狀況」及「1.4 貴集團之前景」各段所載，儘管貴集團的財務表現穩定增長並持續盈利，要約價亦高於回顧期間332個交易日中的313天的股份收市價；
- (v) 要約價較第一段回顧期間平均收市價有顯著溢價及較第二段回顧期間平均收市價有溢價；

## 獨立財務顧問函件

(vi) 一般而言，據上文「4.2 股份之歷史流通量」一段分析，股份之過往成交量交投淡靜（從股份於回顧期間之平均每日成交量可見一斑），且獨立股東可能難以在公開市場出售大量股份而不致對有關時間之股價水平造成不利影響。按此基準，要約乃獨立股東可按要約價每股1.456港元出售名下股權之機會；及

(vii) 要約之隱含市盈率高於可資比較公司之市盈率上限以及平均市盈率，

吾等認為，要約之條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

儘管如此，獨立股東經細閱二零二一年年報及綜合文件後，對 貴集團要約後的未來財務表現持樂觀態度，可根據自身狀況考慮保留全部或任何部分股份。

獨立股東（尤其是有意接納要約者）務請注意，自聯合公告刊發後， 貴集團之股份曾以高於要約價之市價成交，獨立股東應繼續監察股份價格之波幅。吾等無法保證股份價格於接納要約期內及其後會否持續及會否高於要約價。有意接納要約之獨立股東務請密切留意股份於接納要約期內之市價及流通量，倘出售股份所得款項淨額高於根據要約可收取之款項，則應視乎本身情況、投資目標及風險偏好考慮於公開市場出售股份而非接納要約。

獨立股東如欲接納要約，務請細閱綜合文件、綜合文件各附錄及接納表格所詳述有關接納要約之手續。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

為及代表  
川盟融資有限公司  
董事總經理  
黃錦華  
謹啟

二零二一年七月十六日

黃錦華先生為證監會註冊之持牌人士，並為川盟融資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動，且於企業融資行業擁有逾十年經驗。

## 1. 要約之接納程序

為接納要約，閣下應按隨附之接納表格所印備之指示填妥及簽署接納表格，該等指示構成要約之一部分。

- (a) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納要約，則閣下必須填妥及簽署接納表格，並連同不少於閣下擬接受要約之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）以郵遞或以專人送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，信封面請註明「創毅控股有限公司一要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定及公告並經執行人員同意之較後時間及／或日期）前送達。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下本身以外之名義登記，而閣下有意就閣下全部或部分股份接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄存於該代名人公司或其他代名人，並發出指示授權彼代表閣下接納要約及要求彼將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放入註明「創毅控股有限公司一要約」之信封，一併送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司以閣下之名義登記股份，及將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放入註明「創毅控股有限公司一要約」之信封，一併送交過戶登記處；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則應指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司，

於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前，代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢有關處理閣下指示之所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其發出指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人賬戶，則應於香港中央結算(代理人)有限公司指定之最後限期或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)，而有意就閣下之股份接納要約，則仍然應填妥及簽署接納表格，並連同表明閣下已遺失或未能即時交出一份或以上閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)之函件放入註明「創毅控股有限公司一要約」之信封，一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或已可交出有關文件，則其後應盡早將有關文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失股票，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按其上指示填妥後交回過戶登記處。
- (d) 倘閣下已遞交有關將閣下任何股份以閣下名義登記之轉讓文件，但並未收到閣下股票，而有意就閣下之股份接納要約，則閣下仍然應填妥及簽署接納表格，並連同經閣下正式簽署之過戶收據放入註明「創毅控股有限公司一要約」之信封，一併交回過戶登記處。此舉將被視為不可撤回地分別指示並授權招商證券(香港)及／或要約人及／或彼等各自之任何代理人，代表閣下於相關股票發出後從本公司或過戶登記處領取有關股票，並將有關股票送交過戶登記處，以及授權並指示過戶登記處根據要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃與接納表格一併送交過戶登記處。

- (e) 要約的接納須待股份過戶登記處於截止日期下午4時正或要約人根據收購守則可能釐定及宣佈的相關較後時間及／或日期之前接獲正式填妥及簽署的接納表格，且股份過戶登記處之記錄顯示已收到接納表格及任何所需的相關文件，並符合下列各項後，方視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及(倘有關股票並非以閣下的名義登記)其他可確立閣下成為有關股份登記持有人權利的文件(例如登記持有人簽立的空白或以閣下為受益人並已繳交印花稅的相關股份過戶文件)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(e)段另一分段並無計入之股份之接納為限)；或
  - (iii) 在接納表格內填上相當於因接納要約而提交之股份(以股票代表)總數之股份總數。若無填上數目，或所填上數目超過或低於閣下就接納要約所提交之股票之股份數目且閣下已簽署接納表格，則接納表格將退回閣下作更正及再次提交。任何經更正接納表格必須在要約最後接納時限或之前再次提交並由股份過戶登記處收訖；或
  - (iv) 經股份過戶登記處或聯交所核證。

倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令股份過戶登記處信納之適當授權證明文件(例如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

- (f) 於香港，就接納要約產生之賣方從價印花稅應由相關獨立股東繳納，金額按無利害關係股份之市值或要約人就要約之相關接納所須支付之代價(以較高者為準)之0.1%(或(如適用)0.13%，預期自二零二一年八月一日起生效)計算，將自要約人於相關獨立股東接納要約時所須支付之現金金額(倘計得之印花稅中含有不足1港元之分數，則印花稅將向上約整至最接近港元)中扣除。要約人將安排代表接納要約之相關獨立股東繳納賣方從價印花稅，並就接納要約及股份過戶支付買方從價印花稅。

- (g) 不就接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收訖單據。
- (h) 股份過戶登記處的地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 2. 結算

- (a) 倘有效接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件及／或過戶收據(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)於接納最後時限前由股份過戶登記處收訖，則有關支票(就應付接納要約之各股東之金額，減其應付之賣方從價印花稅)將盡快及無論如何於股份過戶登記處接獲所有相關文件以使有關接納為完整及有效之日期後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (b) 任何股東於要約項下享有的代價結算將悉數根據要約的條款予以落實(有關支付賣方從價印花稅除外)，而不計要約人針對有關股東而可能另行享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

## 3. 接納期間及修訂

- (a) 所有要約接納須於截止日期二零二一年八月六日(星期五)下午4時正前送達股份過戶登記處，除非要約在執行人員同意下作出修訂或獲延長。要約為無條件。
- (b) 倘要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公告內將訂明下一個截止日期或要約將繼續開放直至另行通知。若屬後者，將於要約截止前至少14日向尚未接納要約之股東發出書面通知，並將就此發佈一份公告。倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂條款接納經修訂要約。先前已接納要約的任何獨立股東或其代表執行有關權利將視為構成接納經修訂要約，除非有關持有人有權撤銷其接納並適當地如此行事。

- (c) 倘截止日期延期，則除非文義另有所指，本綜合文件及接納表格任何有關截止日期的提述將視為經延期截止日期。

#### 4. 代名人登記

為確保平等對待所有獨立股東，作為代名人代表一名以上實益擁有人持有無利益關係股份之登記獨立股東於實際可行情況下應盡量單獨處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資之股份的實益擁有人務須給予其代名人指示，表明彼等對要約之意向。

#### 5. 公告

- (a) 於截止日期二零二一年八月六日(星期五)下午6時正(或執行人員可能於特殊情況下允許之較後時間及/或日期)之前，要約人須知會執行人員及聯交所，其對要約之到期、修訂或延期之決定。要約人須在截止日期下午7時正前於聯交所網站刊發公告，列明要約之結果及要約是否已截止、修訂或延期。

公告須列明下列各項：

- (i) 已收訖要約之接納的股份及股份權利總數；
- (ii) 要約人及其一致行動人士於要約期前已持有、控制或指示之股份及股份權利總數；及
- (iii) 要約人及其一致行動人士於要約期內已收購或同意將予收購的股份及股份權利總數。

公告亦須同時包括要約人一致行動人士已借入或借出(除已轉借或已出售之任何借入股份外)之本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，並列明有關數目所佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

- (b) 於計算接納所涉及股份總數時，僅應計入股份過戶登記處不遲於截止日期下午4時正(即接納要約的最後時間及日期)前收訖的完備良好及符合本附錄1(e)段所載接納條件的有效接納。

- (c) 根據收購守則之規定，所有有關要約之公告須根據收購守則及上市規則之規定作出。

## 6. 撤回權利

- (a) 任何獨立股東對要約的接納將為不可撤銷亦不可撤回，惟以下所載情況除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「5. 公告」一段所載規定，如收購守則規則19.2所載，執行人員可要求按執行人員可接受之條款向已接納要約之獨立股東授予撤回權利，直至符合該段所載規定為止。
- (c) 於該情況下，倘任何獨立股東撤回接納，則要約人及股份過戶登記處須儘快（惟無論如何於撤回接納起計十(10)日內）以平郵方式將連同接納表格一併送交之有關股票及／或過戶收據及／或與股份有關的其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄還予相關獨立股東。

## 7. 海外獨立股東

向海外獨立股東提出要約可能受彼等所居住有關司法權區之法例禁止或影響。海外獨立股東應就於有關司法權區內要約的影響取得適當法律意見或了解並遵守任何適用法律或監管規定。海外獨立股東如欲接納要約，有責任就接納要約自行全面遵守所有有關司法權區之法例及規例（包括但不限於獲得任何所需政府、外匯管制或其他方面之同意及任何登記或存檔，遵守所有其他必要的正式手續、法律及監管規定以及支付任何海外接納股東就該海外司法權區應繳付之任何發行、轉讓或其他稅項或其他所需費用）。

任何海外獨立股東接納要約將視為構成有關人士作出保證，其根據適用法律及規例獲允許接收及接納要約及其任何修訂，且有關接納根據所有適用法律及規例屬有效及具約束力。任何有關人士於決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。

## 8. 一般事項

- (a) 獨立股東將送交或將向彼等送交或彼等發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之彌償保證)及結算要約項下應付代價之匯款將由或向彼等或彼等指定之代理送交或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、招商證券(香港)、瓏盛資本、川盟融資、股份過戶登記處或彼等各自的任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、專業顧問及聯繫人以及參與要約的任何其他人士概不會承擔任何寄失或郵誤之任何責任，或可能因此引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款之一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予任何獲提呈收購要約之人士，將不會導致要約在任何方面失效。
- (d) 要約及一切接納事宜乃受香港法例管轄，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格後即構成不可撤回地授權要約人、招商證券(香港)、股份過戶登記處或彼等可能指定之人士，代表接納要約之人士填妥、修訂並簽立任何文件，並作出任何其他可能必要或適當行動，以將股份歸屬予要約人或其可能指示的一名或多名人士(就該名或該等人士已接納要約所涉及股份而言)。
- (f) 任何人士接納要約後，將視為構成有關人士向要約人、招商證券(香港)及本公司保證，將予出售之股份為繳足股款，不附帶一切留置權、抵押及產權負擔，並連同應計或其附帶之一切權利及權益，包括(但不限於)全數收取於作出要約日期(即寄發日期)或之後所宣派(如有)、作出或派付之一切股息(如有)或其他分派之權利。
- (g) 本綜合文件及接納表格內對要約之提述包括其任何修訂及／或延期。
- (h) 向海外獨立股東提出要約，可能會受到相關司法權區之法例禁止或影響。海外獨立股東應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。欲接納要約之各海外獨立股東須自行全面遵守所有相關司法權區在此方面之法例及法

規，包括但不限於取得任何可能需要之政府、外匯管制或其他同意及任何登記或存檔，並遵守所有必要正式手續、法律及監管規定。有關海外獨立股東須全面承擔有關海外獨立股東於相關司法權區內就接納要約應付的任何過戶費或其他稅項及徵費款項。海外獨立股東決定是否接納要約時，應諮詢專業意見。

- (i) 任何人士接納要約將視為構成有關人士作出保證，其根據適用法律及規例獲允許接收及接納要約及其任何修訂，且有關要約根據所有適用法律及規例屬有效及具約束力。任何有關人士須負責彼等應付的任何有關發行、轉讓及其他適用稅項或其他政府收費。
- (j) 受收購守則規限，要約人保留權利以公告方式，將任何事項(包括提呈要約)知會全部或任何登記地址位於香港境外之獨立股東或要約人或招商證券(香港)知悉為有關人士之代名人、受託人或託管人之人士，在此情況下，該通知將視為已經充分發出，即使任何有關獨立股東未能接獲或閱覽該通知亦然，且本綜合文件對書面通知之所有提述亦按此詮釋。
- (k) 在作出決定時，獨立股東應倚賴彼等本身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及之好處及風險)作出之評估。本綜合文件之內容(包括其所載之任何一般意見或推薦建議)連同接納表格不應詮釋為要約人、其一致行動人士、本公司或其最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、專業顧問及參與要約的任何其他人士之任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (l) 本綜合文件以及接納表格的中英文版本如在詮釋方面有歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個年度各年的財務資料概要

以下為本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務資料，乃分別摘錄自本集團截至二零二一年三月三十一日止兩個年度的年報。

業績

	截至三月三十一日止年度		
	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 (經審核)
收益	<u>715,807</u>	<u>783,935</u>	<u>898,154</u>
除稅前溢利	18,742	36,932	64,713
所得稅開支	<u>(5,385)</u>	<u>(7,013)</u>	<u>(7,933)</u>
年／期內溢利	<u>13,357</u>	<u>29,919</u>	<u>56,780</u>
以下各項應佔溢利：			
— 本公司擁有人	13,357	29,919	56,780
— 非控股權益	—	—	—
以下各項應佔年／期內全面收益總額			
— 本公司擁有人	9,234	21,777	63,120
— 非控股權益	—	—	—

## 資產及負債

	於三月三十一日		
	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 (經審核)
非流動資產	48,164	52,771	54,648
流動資產	<u>312,393</u>	<u>340,042</u>	<u>385,339</u>
資產總值減流動負債	274,180	303,161	359,749
非流動負債	<u>13,426</u>	<u>20,630</u>	<u>14,098</u>
資產淨值	<u>260,754</u>	<u>282,531</u>	<u>345,651</u>
每股盈利			
一基本及攤薄	3.23 仙	5.98 仙	11.36 仙
股息	5,000	無	無
每股股息	不適用 <sup>(附註)</sup>	無	無

附註：於截至二零一九年三月三十一日止年度，由於本集團進行重組，呈列每股股息被視為無意義。

本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所於本集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年三月三十一日止三個財政年度任一財政年度的核數師報告中並無發表任何保留意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

## 2. 本集團截至二零二一年三月三十一日止三個年度的經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述本集團截至二零一九年三月三十一日(「二零一九年度財務報表」)、二零二零年三月三十一日(「二零二零年度財務報表」)及二零二一年三月三十一日(「二零二一年度財務報表」)止年度的經審核綜合財務報表所示的綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同重大會計政策以及相關已刊發賬目附註中與理解上述財務資料有重大關連的內容。

二零一九年度財務報表載於二零二零年七月十一日刊發的二零一九年年報第57至115頁。二零一九年年報載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 ([www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk))，並可於以下超鏈接查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0711/ltn20190711358\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0711/ltn20190711358_c.pdf)

二零二零年財務報表載於二零二零年七月十日刊發之二零二零年年報第58至113頁。二零二零年年報載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.com>) 及本公司網站 ([www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk))，並可於以下超鏈接查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0710/2020071000417\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0710/2020071000417_c.pdf)

二零二一年財務報表載於二零二一年七月九日刊發之二零二一年年報第60至109頁。二零二一年年報載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 ([www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk))，並可於以下超鏈接查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0709/2021070901086\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0709/2021070901086_c.pdf)

二零一九年、二零二零年及二零二一年財務報表(但不包括二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年年報的任何其他部分)以提述方式納入本綜合文件，構成本綜合文件的一部分。

### 3. 重大變動

董事確認，自二零二一年三月三十一日(即本集團最新刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變化。

#### 4. 債務

於二零二一年五月三十一日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團的債務如下:

	於二零二一年 五月三十一日 千港元 (未經審核)
銀行借款	6,540
租賃負債	<u>458</u>
總債務	<u><u>6,998</u></u>

於二零二一年五月三十一日,授予本集團的銀行借款及銀行融資以本集團租賃土地及樓宇約15,115,682港元、保險合約投資約28,143,584港元、抵押銀行存款約58,179,412.22港元及本公司訂立的無限期擔保作抵押。

除上文所披露者外,於二零二一年五月三十一日營業時間結束時,即於本綜合文件付印前就本債務聲明之最後實際可行日期,除集團內公司間負債外,本集團並無任何已發行及未尚還(或同意發行)貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債務、按揭、抵押、租購承諾、擔保或或然負債。

## 1. 責任聲明

要約人的董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、董事、Genesis Group及擔保人者除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經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. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價。

日期	每股收市價 港元
二零二零年六月三十日	0.97
二零二零年七月三十一日	0.90
二零二零年八月三十一日	0.92
二零二零年九月三十日	1.28
二零二零年十月三十日	1.12
二零二零年十一月三十日	1.39
二零二零年十二月十一日 (即緊接第一份3.7公告前的最後營業日)	1.90
二零二零年十二月三十一日	1.46
二零二一年一月二十九日	1.50
二零二一年二月二十六日	1.39
二零二一年三月五日(即最後交易日)	1.54
二零二一年三月三十一日	1.40
二零二一年四月三十日	1.42
二零二一年五月三十一日	1.39
二零二一年六月三十日	1.43
二零二一年七月十三日(即最後實際可行日期)	1.46

於有關期間，股份於聯交所所報最高收市價為二零二零年十二月十一日的每股1.90港元，而股份於聯交所所報最低收市價則為二零二零年七月十六日的每股0.86港元。

資料來源：於最後實際可行日期的聯交所網站

### 3. 於本公司及要約人的權益以及與要約有關的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除待售股份外，要約人及／或與其一致行動人士概無擁有或控制或指示本公司任何投票權或涉及本公司股份或可換股證券、認股權證、購股權或任何涉及有關證券的衍生工具的權利或於其中擁有權益；
- (b) 除購股協議、第一份補充協議、第二份補充協議及託管協議外，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)；
- (c) 除購股協議、第一份補充協議、第二份補充協議及託管協議外，要約人、要約人的聯繫人(定義見收購守則)或其任何一致行動人士及任何其他人士之間，概不存在任何收購守則規則22註釋8第三段所指形式的安排；
- (d) 除購股協議、第一份補充協議、第二份補充協議及託管協議外，要約人及／或與其一致行動人士概無訂立任何協議或安排涉及要約人可能會或不尋求援引要約先決條件或條件的情況；
- (e) 要約人及／或與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)；
- (f) 要約人及／或與其一致行動人士概無接獲任何接納要約之不可撤回承諾；
- (g) 要約人及／或與其一致行動人士概無訂立任何有關本公司證券之未到期衍生工具；
- (h) 除購股協議、第二份補充協議及託管協議項下之付款安排及代價外，要約人及／或與其一致行動人士並無就買賣購股協議及第一份補充協議項下的待售股份向Genesis Group或與任何彼等一致行動的任何人士支付或將予支付任何形式的其他代價、賠償或利益；

- (i) 要約人及／或其一致行動人士與任何董事、近任董事、股東或近任股東之間並無訂立與要約有關連或依賴要約的任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (j) Genesis Group或其任何一致行動人士(作為一方)概無與要約人及與其一致行動人士(作為另一方)概無訂立諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (k) (1)任何股東；與(2)(a)要約人及任何與其一致行動人士或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立構成特別交易(定義見收購守則規則25)的諒解、安排或協議；
- (l) 概無就任何董事離職或與要約有關的其他事項向任何董事發放任何福利(法定補償除外)作為補償；及
- (m) 概無訂立任何協議、安排或諒解，致使根據要約收購的任何本公司證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士。

#### 4. 買賣證券及有關買賣的安排

於有關期間：

- (a) 除待售股份外，要約人及／或其一致行動人士概無買賣以獲取價值或擁有或控制任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可換股證券；
- (b) 要約人及其一致行動人士概無接獲任何表示接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (c) 除購股協議、第一份補充協議、第二份補充協議及託管協議外，概無人士與要約人及／或其一致行動人士有任何收購守則規則22註釋8所指類型的任何安排及就任何本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具進行交易；及
- (d) 要約人及／或其一致行動人士概無借入或借出本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

## 5. 專業顧問同意書及資格

以下為其函件或意見載於本綜合文件之專家資格：

名稱	資格
招商證券(香港)	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

招商證券(香港)已就本綜合文件的刊行發出同意書，表示同意按本綜合文件所載的形式及涵義引用其函件、意見或建議及名稱，且迄今並未撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，招商證券(香港)概無於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有任何權利(不論可否依法強制執行)以認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。

## 6. 一般資料

於最後實際可行日期：

- (a) 要約人董事為鄧偉棟博士及張翼先生。要約人之註冊辦事處位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈35樓。
- (b) 要約人一致行動集團之主要成員為：
  - (i) 要約人；
  - (ii) SSH，其註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands，而其香港主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈35樓01室。SSH的董事為鄧偉棟博士及張翼先生；
  - (iii) 鄧偉棟博士及張翼先生，彼等之通信地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈35樓；
  - (iv) 中國經貿船務有限公司的唯一董事為鄧偉棟博士。中國經貿船務有限公司的註冊辦公室為中國(上海)自由貿易試驗區張楊路800號20樓；及

- (v) 招商局投資發展有限公司的董事為周松先生、鄧偉棟博士、劉威武先生、熊賢良先生及楊國林先生。招商局投資發展有限公司的註冊辦公室及其董事的通訊地址為中國廣東深圳南山區蛇口望海路1166號招商局廣場30E。
- (c) 要約人之最終控股股東為招商局集團。招商局集團之董事為繆建民先生、胡建華先生、王崔軍先生、段湘暉女士、羅東江先生、貝克偉先生、任濱彥先生、吳安迪女士及陳佐夫先生。招商局集團之註冊辦事處位於中國北京市朝陽區建國路118號招商局大廈5樓A區及其香港主要營業地點位於香港上環信德中心招商局大廈37樓、39樓至40樓。
- (d) 招商證券(香港)之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場8號交易廣場一座48樓。
- (e) 本綜合文件及接納表格的中英文版如有任何歧義，概以其英文版本為準。

## 7. 備查文件

自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，以下文件副本將於(a)於星期一至五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分在本公司的香港主要營業地點香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈2座25樓E及F室；(b)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(c)本公司網站([www.cpssc.hk](http://www.cpssc.hk))可供查閱：

- (a) 購股協議；
- (b) 第一份補充協議；
- (c) 第二份補充協議；及
- (d) 託管協議。

## 1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別地承擔全部責任，並經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(要約人所表達意見除外)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. 股本

於最後實際可行日期：

	股份數目	金額
法定股本：		
普通股(每股0.01港元)	10,000,000,000	100,000,000 港元
已發行及繳足：		
普通股(每股0.01港元)	500,000,000	5,000,000 港元

現時所有已發行股份已繳足或已入賬列作繳足，且於各方面均享有同等地位，包括股息、投票權及資本方面的所有權利。股份於聯交所上市，概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無就此申請或擬申請有關上市或批准買賣。

本公司自二零二一年三月三十一日(即最近期已刊發經審核賬目的編製日期)起至最後實際可行日期(包括當日)止，並無發行股份。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使認股權證、衍生工具、購股權或其他可賦予持有人權利認購、轉換或交換成股份的證券，且本公司並無就發行任何股份或認股權證、衍生工具、購股權或其他可賦予持有人權利認購、轉換或交換成股份的證券訂立任何協議。

## 3. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於證券的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份、債券(定義見證券及期貨條例第XV部)中擁有(i)

根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益(包括本公司董事或主要行政人員根據證券及期貨條例有關條文視為或視作擁有的任何權益)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內的任何權益；或(iii)根據收購守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

**(b) 主要股東**

於最後實際可行日期，股東(並非本公司董事或主要行政人員)於股份及相關股份中根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內或根據收購守則須予披露的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	所持有股份 數目	本公司 已發行股本 概約百分比
要約人 <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	267,562,500(L) <sup>(附註2)</sup>	53.51
SSH <sup>(附註1)</sup>	受控法團的權益	267,562,500(L) <sup>(附註2)</sup>	53.51
中國經貿船務 有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受控法團的權益	267,562,500(L) <sup>(附註2)</sup>	53.51
招商局投資發展 有限公司 <sup>(附註1)</sup>	受控法團的權益	267,562,500(L) <sup>(附註2)</sup>	53.51
招商局集團 <sup>(附註1)</sup>	受控法團的權益	267,562,500(L) <sup>(附註2)</sup>	53.51
蘇爾雅女士	實益擁有人	32,812,500(L) <sup>(附註2)</sup>	6.56

附註：

1. 要約人由招商局集團透過SSH、中國經貿船務有限公司及招商局投資發展有限公司間接全資擁有，而招商局集團由國資委直接控制。根據證券及期貨條例，SSH、中國經貿船務有限公司、招商局投資發展有限公司及招商局集團各自被視為於要約人持有之股份中擁有權益。
2. 字母「L」指於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士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分部條文須知會本公司及聯交所或根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內或根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

**(c) 於要約人的權益**

於最後實際可行日期，本公司及其任何董事概無於有關要約人股份的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。

**(d) 本公司權益及有關要約的安排的額外披露**

於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人、Genisis Group及擔保人所訂立的購股協議外，董事於有關期間概無買賣任何股份或有關股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 董事及本公司於有關期間概無買賣要約人之任何股份或有關要約人股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (iii) 董事並無於股份、衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他可轉換或交換為股份之類似權利中擁有任何權益；
- (iv) 董事並無於本公司持有任何實益股權而將使彼等有權接納或拒絕要約；
- (v) 本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的養老基金或根據一致行動定義之第(5)類推定為與本公司一致行動的人士或根據收購守則聯繫人釋義第(2)類所指為本公司聯繫人之人士(惟獲豁免主要買賣商及獲豁免基金經理除外)概無擁有或控制任何股份或有關股份之任何其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具且彼等於有關期間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)以換取價值；

- (vi) 概無任何人士與本公司或與根據一致行動定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類推定為本公司一致行動人士或任何因屬於收購守則項下聯繫人定義的第(2)、(3)及(4)類而身為本公司聯繫人之人士訂立收購守則規則22註釋8所屬類型之安排且彼等於有關期間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)以換取價值；
- (vii) 概無本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)由與本公司有關連的基金經理按全權基準管理，且彼等於有關期間概無買賣本公司任何有關證券以換取價值；
- (viii) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份或任何有關股份之其他可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ix) 任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂有任何共識、安排、協議或特別交易；
- (x) 除於本綜合文件招商證券(香港)函件中「建議更改 貴公司董事會組成」一節所披露的新董事委任外，任何董事與任何其他人士之間概無訂立以要約結果作條件或視乎有關結果而定或以其他形式與要約結果有所關連的任何協議或安排；及
- (xi) 除全部執行董事擁有權益的購股協議外，要約人或其任何一致行動人士概無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

#### 4. 訴訟

於二零一七年十一月二十三日，受要約人間接擁有之附屬公司創毅物業服務顧問有限公司(作為原告)針對香港私人屋苑的業主立案法團就金額約為6百萬港元(與受要約人於二零一六年五月一日至二零一七年十一月三十日期間提供管理服務的未償還費用有關)向香港高等法院提起法律訴訟。於本通函日期，並無任何判決或和解。

於最後實際可行日期，除上述訴訟程序外，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且本集團任何成員公司亦無涉及未決或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

## 5. 重大合約

要約期開始前兩年內起直至最後實際可行日期，本集團成員公司概無訂立重大合約（並非由本集團任何成員公司於已進行或擬進行的日常業務過程中訂立的合約）。

## 6. 專家資格

以下為名列本綜合文件或於本綜合文件發表意見或建議的專家資格：

名稱	資格
瓏盛資本	可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司的財務顧問
川盟融資	可從事證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並就要約擔任獨立董事委員會的獨立財務顧問

## 7. 董事服務協議

下列各董事已於二零零一年七月一日與本公司一間附屬公司訂立僱傭合約，無固定任期。根據該附屬公司於二零二一年一月進行的年度審核，由於可能重新分配工作職責及新的僱傭安排，應付董事的每月酬金已於二零二一年一月一日予以修訂，並自二零二一年四月一日起作進一步調整：

董事姓名	二零二一年	二零二一年	二零二一年
	一月一日前 每月酬金 (港元)	一月一日至 二零二一年 三月三十一 日期間每月 酬金 (港元)	二零二一年 四月一日起 每月酬金 (港元)
潘建良	71,000	135,000	71,000
李兆華	55,000	110,000	55,000
黎偉文	48,000	75,000	48,000
黃景祥	42,500	75,000	42,500

下列各董事已於二零二一年七月九日與本公司一間附屬公司訂立補充僱傭合約，該等合約為通知期限為12個月或以上的連續合約，且受其中所載的終止條文規限：

董事姓名	合約期限	根據補充僱傭合約應付的固定酬金
潘建良 (「潘先生」)	補充僱傭合約可按以下任何方式予以終止：  (1) 本公司附屬公司向潘先生發出不少於一(1)個月的書面終止通知；或  (2) 潘先生發出不少於下文所述期限的書面終止通知：  (a) 於二零二一年七月九日至二零二四年七月八日期間，以下期間(以較長者為準)：  (i) 三十六(36)個月減在二零二一年七月九日之後於附屬公司完成僱傭工作的連續月數；或  (ii) 一(1)個月；或  (b) 二零二四年七月九日或之後一(1)個月。	71,000 港元

董事姓名	合約期限	根據補充僱傭合約應付的固定酬金
李兆華 （「李先生」）	補充僱傭合約可按以下任何方式予以終止：  (1) 本公司附屬公司向李先生發出不少於一(1)個月的書面終止通知；或  (2) 李先生發出不少於下文所述期限的書面終止通知：  (a) 於二零二一年七月九日至二零二四年七月八日期間，以下期間(以較長者為準)：  (i) 三十六(36)個月減在二零二一年七月九日之後於附屬公司完成僱傭工作的連續月數；或  (ii) 一(1)個月；或  (b) 二零二四年七月九日或之後一(1)個月。	55,000 港元

董事姓名	合約期限	根據補充僱傭合約應付的固定酬金
黎偉文 (「黎先生」)	補充僱傭合約可按以下任何方式予以終止：  (1) 本公司附屬公司向黎先生發出不少於一(1)個月的書面終止通知；或  (2) 黎先生發出不少於下文所述期限的書面終止通知：  (a) 於二零二一年七月九日至二零二四年七月八日期間，以下期間(以較長者為準)：  (i) 三十六(36)個月減在二零二一年七月九日之後於附屬公司完成僱傭工作的連續月數；或  (ii) 一(1)個月；或  (b) 二零二四年七月九日或之後一(1)個月。	48,000 港元

董事姓名	合約期限	根據補充僱傭合約應付的固定酬金
黃景祥先生 (「黃先生」)	補充僱傭合約可按以下任何方式予以終止： <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="475 476 1145 555">(1) 本公司附屬公司向黃先生發出不少於一(1)個月的書面終止通知；或</li> <li data-bbox="475 612 1145 1281">(2) 黃先生發出不少於下文所述期限的書面終止通知：               <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="539 746 1145 874">(a) 於二零二一年七月九日至二零二四年七月八日期間，以下期間(以較長者為準)：                   <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="603 932 1145 1059">(i) 三十六(36)個月減在二零二一年七月九日之後於附屬公司完成僱傭工作的連續月數；或</li> <li data-bbox="603 1117 874 1151">(ii) 一(1)個月；或</li> </ol> </li> <li data-bbox="539 1202 1145 1281">(b) 二零二四年七月九日或之後一(1)個月。</li> </ol> </li> </ol>	42,500 港元

上述董事的薪酬乃參考彼等於該附屬公司各自的職責及責任而釐定，並應由本公司該附屬公司進行年度審閱，各董事有權獲得由該附屬公司管理層參考該附屬公司的表現及彼等的貢獻而釐定的酌情年終花紅。除上述外，概無其他根據與本公司該附屬公司訂立的董事僱傭合約應付的可變薪酬。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，(i) 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服務合約而該等合約為(a)於有關期間內訂立或修改之合約(包括連續性及固定年期合約)；(b)通知期為12個月或以上之連續性合約；或(c)合約期尚有超過12個月之固定年期合約(不論通知期)；及(ii)概無董事與本集團任何成員

公司或本公司任何聯營公司訂有並非於一年內屆滿或不可由本集團之有關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何現有或建議服務合約。

## 8. 同意書

上述「專家資格」一段所提述的專家已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其各自所載形式及涵義在本綜合文件內收錄其意見、報告、建議、推薦及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告、建議、推薦及／或函件，且迄今並無撤回有關同意書。

## 9. 備查文件

自本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)，以下文件副本將(a)於星期一至五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分在本公司主要營業地點香港新界葵涌打磚坪街49-53號華基工業大廈2座25樓E及F室；(b)於本公司網站([www.cpsc.hk](http://www.cpsc.hk))；及(c)於證監會網站(<http://www.sfc.hk>)可供查閱：

- (i) 本公司經修訂及重列組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度的年報；
- (iii) 「招商證券(香港)函件」，全文載於本綜合文件第8至18頁；
- (iv) 「董事會函件」，全文載於本綜合文件第19至27頁；
- (v) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本綜合文件第28至29頁；
- (vi) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本綜合文件第30至53頁；
- (vii) 本附錄「同意書」一段所述瓏盛資本及獨立財務顧問的同意書；
- (viii) 要約人之組織章程細則；
- (ix) 綜合文件附錄三「專業顧問的同意書及資格」一段所述招商證券(香港)的同意書；

- (x) 「董事服務協議」一段所述潘先生、李先生、黎先生及黃先生日期均為二零二零一年七月一日的僱傭合約(分別於二零二一年一月一日及二零二一年四月一日修訂)；
- (xi) 「董事服務協議」一段所述潘先生、李先生、黎先生及黃先生日期均為二零二一年七月九日的補充僱傭合約；及
- (xii) 本綜合文件。

## 10. 其他事宜

- (i) 於最後實際可行日期，任何董事與任何其他人士之間並無任何以要約之結果為前提或取決於要約之結果或在其他方面與要約有關連之協議或安排；及
- (ii) 於最後實際可行日期，要約人並無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。