

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格的任何方面或應採取之行動有任何疑問，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港通控股有限公司之股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納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、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

謹請澳洲股東注意：此要約根據澳洲證券及投資委員會的企業(非應邀要約－外國買入)文書第2015/1070號(ASIC Corporations(Unsolicited Offers - Foreign Bids)Instrument 2015/1070)對註冊地址位於澳洲的股東(「澳洲股東」)提出。本綜合文件或未包括2001年聯邦企業法(Corporations Act 2001 (Cth))第7.9部第5A分部所規定的資料，其規管於澳洲作出以供購買證券的非應邀要約，並規定該等要約須以清晰、準確及有效的方式載列若干資料。任何澳洲股東如對應否接納要約有任何疑問，應諮詢專業顧問的意見。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容屬於本綜合文件所載要約之條款及條件之一部分。

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，並明確表示概不會就本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



ROSE DYNAMICS LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

港通控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：32)

**由海通國際證券有限公司
代表ROSE DYNAMICS LIMITED
收購港通控股有限公司全部已發行股份
(ROSE DYNAMICS LIMITED
及其一致行動人士已擁有或
同意收購者除外)
之自願性有條件全面現金要約
的綜合文件**

要約人之財務顧問



海通國際資本有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

海通國際證券函件載於本綜合文件第6至16頁，當中載有(其中包括)要約之條款詳情。董事會函件載於本綜合文件第17至22頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第23至24頁，當中載有其就要約條款是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供之推薦建議及意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第25至57頁，當中載有獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會提供之意見及推薦建議。

要約接納及結算之程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納最遲須於2020年11月23日(星期一)下午四時正(或要約人根據《收購守則》項下之要求可能釐定並公佈且獲執行人員同意之有關較後時間及／或日期)前由過戶登記處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)收訖。

任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)如將會或擬轉發本綜合文件及／或隨附接納表格至香港以外任何司法權區，應於採取行動前細閱本綜合文件附錄一「7.海外持有人」一段所載有關此方面之詳情。各海外持有人如欲接納要約，則有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法律，包括取得可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意或任何登記或存檔，以及遵從其他必要正式手續或法律規定，且須支付有關該等海外持有人就該司法權區應付之任何轉讓或其他稅項。務請各海外持有人就決定是否接納要約尋求專業意見。

2020年10月23日

目 錄

	頁次
預期時間表	ii
重要通知	v
釋義	1
海通國際證券函件	6
董事會函件	17
獨立董事委員會函件	23
創越融資函件	25
附錄一 — 要約之其他條款及接納程序	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 本集團之一般資料	III-1
附錄四 — 要約人之一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	

預 期 時 間 表

下文所載預期時間表僅屬指示性質並可予以變更。倘預期時間表有任何變動，要約人及本公司將於適當時候另行聯合刊發公佈。除另有指明外，本綜合文件提述之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事件	時間及日期
本綜合文件及隨附接納表格寄發日期及要約開始(附註1)	2020年10月23日(星期五)
首個截止日期(附註3及7)	2020年11月23日(星期一)
於首個截止日期接納要約之最後時間及日期(附註2及7)	2020年11月23日(星期一) 下午四時正前
於聯交所網站刊載於首個截止日期之要約結果公佈	2020年11月23日(星期一) 下午七時正前
就於首個截止日期下午四時正或之前 所收到之要約有效接納而寄發股款之最後日期 (假設要約於首個截止日期成為 或宣佈為無條件)(附註4及7)	2020年11月26日(星期四)
最後截止日期(倘要約於首個截止日期 成為或宣佈為無條件)(附註3、5及7)	2020年12月7日(星期一)
於最後截止日期要約維持公開以供接納 之最後時間及日期(假設要約於首個截止日期 成為或宣佈為無條件)(附註5及7)	2020年12月7日(星期一) 下午四時正前

預期時間表

於聯交所網站刊載於最後截止日期

之要約結果公佈..... 2020年12月7日(星期一)
下午七時正前

就於最後截止日期下午四時正或之前所

收到之要約有效接納而寄發股款之最後日期

(假設要約於首個截止日期成為或

宣佈於所有方面為無條件而要約維持公開

以供接納之最後日期)(附註4及7)..... 2020年12月10日(星期四)

就接納而言要約可成為或宣佈為無條件

之最後日期及時間(附註6)..... 2020年12月22日(星期二)
下午七時正前

附註：

- (1) 要約為有條件，乃於本綜合文件之寄發日期作出，且於2020年10月23日(即本綜合文件之寄發日期)並於該日及其後可予接納，直至要約期結束為止。
- (2) 於中央結算系統作為投資者戶口持有人直接持有股份或者透過經紀或託管商參與者間接持有股份之股份實益擁有人應留意按照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作出指示之時間規定(誠如本綜合文件附錄一所載)。
- (3) 要約初步將於2020年11月23日下午四時正前維持公開以供接納，除非要約人按照《收購守則》修訂或延長要約。根據《收購守則》，要約人有權將要約延長至要約人可能按照《收購守則》釐定(或執行人員按照《收購守則》允許)之有關日期。要約人將就要約之任何延長刊發公佈，當中列明下一個截止日期或說明要約將維持公開直至另行通知為止。如屬後者，尚未接納要約之獨立股東將於要約截止前獲發至少14日之書面通知。由於除遵守《收購守則》外，亦會根據適用美國要約《收購守則》於美國提呈要約，故此要約必須於寄發日期後最少20個美國營業日內維持公開。因此，倘於2020年11月9日(星期一)或之前宣佈要約在所有方面成為無條件，則最後截止日期為(但不早於)首個截止日期。
- (4) 待要約成為無條件後，涉及根據要約交出之要約股份應付現金代價(經扣除賣方從價印花稅)之股款將盡快，惟無論如何(i)於過戶登記處接獲所有相關文件以令要約之接納屬完整、有效及符合《收購守則》規則30.2註釋1之日期；及(ii)要約於各方面成為或宣佈為無條件之日期(以較遲者為準)後三(3)個營業日內，以平郵方式寄發予接納獨立股東(寄發至相關獨立股東之接納表格上所列地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。

預期時間表

- (5) 按照《收購守則》，當要約於各方面成為或宣佈為無條件時，要約應於其後不少於14日維持公開以供接納。在此情況下，必須於要約截止前發出至少14日之書面通知。在《收購守則》之規限下，要約人有權按照《收購守則》將要約延長至其可能釐定或執行人員允許之有關日期。要約人將就要約之任何延長刊發公佈，當中列明下一個截止日期，或倘要約當時已成為或為無條件，則要約將維持公開直至另行通知為止。
- (6) 按照《收購守則》，除非獲執行人員同意，否則要約不可於2020年12月22日（即寄發本綜合文件日期後第60日）下午七時正後就接納而言成為或宣佈為無條件。因此，除非要約先前已就接納而言成為無條件，否則要約將於2020年12月22日失效，惟經執行人員同意及按照《收購守則》延長則除外。
- (7) 倘懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或發出「黑色暴雨警告」：
- (a) 於接納要約之最後日期及於根據要約須就有效接納寄發股款之最後日期香港本地時間中午十二時正前生效，但於中午十二時正後不再生效，則接納要約之最後時間將仍為同一營業日下午四時正，而寄發股款之最後時間將仍為同一營業日；或
- (b) 於接納要約之最後日期及於根據要約須就有效接納寄發股款之最後日期香港本地時間中午十二時正至下午四時正生效，則接納要約之最後時間將重新安排至下一個營業日下午四時正，而寄發股款之最後時間將重新安排至下一個營業日下午四時正。

除上文所述者外，倘接納要約之最後時間並無於上述之日期及時間生效，上述之其他日期可能會受到影響。要約人及本公司將盡快刊發公佈，知會獨立股東預期時間表之任何變動。

致公司股份的美國持有人的通知

要約乃就一間於香港註冊成立的證券有限公司提出，並須遵守香港披露規定，且有別於美國的規定。本綜合文件內載有的財務資料或無法與美國公司的財務資料或根據美國公認會計原則編製財務報表的公司的財務報表相比。

要約將會根據適用美國要約《收購守則》於美國提出，並須另行遵守《證券及期貨條例》及《收購守則》的規定。因此，要約將受限於披露及其他程序規定，包括有別於根據美國國內要約收購程序及法律且有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間的規定。

就美國聯邦所得稅而言，美國股份持有人因要約收取現金或會根據適用州際及本地法律以及外國及其他稅法成為一項應課稅交易。各股份持有人應立即就接納要約的稅務後果諮詢其獨立專業顧問。

美國股份持有人或會於根據美國聯邦證券法強制執行其權利及提出任何因美國聯邦證券法引致的申索時遇上困難，原因為要約人及本公司均位於美國以外的國家，而其部分或全部高級行政人員及董事或為美國以外的國家的居民。美國股份持有人或未能於非美國法院就違反美國證券法控告非美國公司或其高級行政人員或董事。此外，美國股份持有人或難以令非美國公司及其聯屬公司遵守美國法院的判決。

有關前瞻性陳述的提示聲明

本綜合文件載有涉及風險及不確定因素以及假設的前瞻性陳述，可以字眼如「相信」、「預期」、「有意」、「計劃」、「尋求」、「將」、「將會」或意思相近的字眼作識別。有關歷史事實的陳述以外的所有陳述為均可被視為前瞻性陳述。本文載有的前瞻性陳述僅於最後實際可行日期作出。要約人及本公司概不負責更正或更新本綜合文件所載的前瞻性陳述或意見，惟適用法律或規例規定者除外，包括但不限於《上市規則》及／或《收購守則》。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具《收購守則》所賦予涵義
「聯繫人」	指	具《收購守則》所賦予涵義
「授權」	指	與要約或其實施有關的授權、批准、許可、豁免及同意及所有登記及存檔(包括但不限於根據或與任何適用法律或規例或本公司的任何牌照、許可或合約責任有關而屬必要或合宜者)
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及營運之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	首個截止日期或最後截止日期(視情況而定)
「本公司」	指	港通控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所主板上市(股份代號：32)
「綜合文件」	指	由要約人及本公司或代表彼等根據《收購守則》就要約聯合刊發之本綜合文件(由要約文件及受要約人董事會通函合併而成)，載有(其中包括)要約之詳細條款及接納表格(可能經適當修訂或補充)
「條件」	指	要約的條件，載於本綜合文件「海通國際證券函件」中「要約的條件」一段
「控股股東」	指	具《上市規則》所賦予涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或執行董事的任何代表
「融資」	指	海通國際證券授出以要約人為受益人及為數港幣2,540,000,000元的融資，由要約人根據要約將予收購的股份抵押作擔保

釋 義

「最後截止日期」	指	(i) 要約宣佈獲接納為無條件當日或(ii) 首個截止日期 (以較遲者為準) 後第 14 日當日，前提是要約將於綜合文件寄出後維持開放最少 20 個美國營業日以供接納
「首個截止日期」	指	2020 年 11 月 23 日，即本綜合文件註明為要約首個截止日期的日期，或要約人可能根據《收購守則》延後的其他較後日期
「接納表格」	指	本綜合文件隨附的有關要約的要約股份之接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「海通國際資本」	指	海通國際資本有限公司，就要約擔任要約人及其一致行動人士的財務顧問，根據《證券及期貨條例》可進行第 6 類 (就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團
「海通國際證券」	指	海通國際證券有限公司，為海通國際資本的同系附屬公司，根據《證券及期貨條例》可進行第 1 類 (證券交易) 及第 4 類 (就證券提供意見) 受規管活動的持牌法團
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港中央結算 (代理人) 有限公司」	指	香港中央結算有限公司之全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事 (即吳先生、陸宇經先生及梁宇銘先生) 組成的董事會獨立委員會，成立目的為就要約的條款是否屬公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見及作出推薦建議
「獨立財務顧問」或「創越融資」	指	創越融資有限公司，可從事《證券及期貨條例》項下第 1 類 (證券交易)、第 4 類 (就證券提供意見) 及第 6 類 (就機構融資提供意見) 受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就要約向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	股東 (要約人及要約人一致行動人士除外)

釋 義

「不可撤回承諾」	指	由黃先生、吳先生及梁女士已各自不可撤回地確認、知悉及承諾，(i)彼同意要約將不會就彼持有的股份向彼作出；及(ii)彼將不會出售、轉讓、抵押、質押或授出任何期權或以其他方式出售或增設任何產權負擔於彼在要約期屆滿前所持有的任何股份或任何股份的任何權益
「聯合公告」	指	本公司與要約人就要約聯合刊發日期為2020年9月17日的公告
「最後交易日」	指	2020年9月14日，即緊接股份短暫停牌以待聯合公告刊發前之股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2020年10月20日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《聯交所證券上市規則》
「張先生」	指	(i)主席兼執行董事及(ii)要約人之最終實益擁有人及唯一董事張松橋先生
「吳先生」	指	獨立非執行董事吳國富先生
「黃先生」	指	執行董事黃志強先生
「梁女士」	指	吳先生的配偶梁惠齡女士
「要約」	指	由海通國際證券代表要約人提呈的自願性有條件全面現金要約，以根據《收購守則》收購全部要約股份
「要約期」	指	具《收購守則》所賦予涵義，自2020年9月17日(即聯合公告刊發日期)起至截止日期(或要約方在執行人員同意下根據《收購守則》修訂或押後之其他較後日期)止期間
「要約價」	指	要約提出的每股要約股份價格，為每股要約股份港幣14元
「要約股份」	指	股份(要約人或任何要約人一致行動人士已擁有或將予收購者除外)，於最後實際可行日期為287,792,092股股份

釋 義

「要約人」	指	Rose Dynamics Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由 Windsor Dynasty 直接全資擁有，而 Windsor Dynasty 由張先生直接全資擁有
「要約人一致行動人士」	指	為及／或根據《收購守則》被視為就本公司而言與要約人一致行動的人士，於最後實際可行日期包括但不限於(i)張先生；(ii)Windsor Dynasty；及(iii)董事(連同彼等各自之近親、相關信託及由該等董事、彼等各自之近親及相關信託控制之公司)
「海外持有人」	指	本公司股東名冊所示地址為香港境外之獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「公眾人士」	指	具《上市規則》所賦予涵義
「過戶登記處」	指	本公司股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，為接收要約項下接納表格之代理
「有關期間」	指	自 2020 年 3 月 17 日(即聯合公告日期前滿六個月之日)起至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「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	本公司已發行普通股
「股東」	指	股份登記持有人
「股份期權計劃」	指	本公司於 2015 年 5 月 21 日採納之股份期權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具《上市規則》所賦予涵義
「《收購守則》」	指	香港公司收購及合併守則
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區

釋 義

「Windsor Dynasty」指 Windsor Dynasty Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由張先生直接全資擁有，為要約人的直接股東

「%」指 百分比



敬啟者：

**由海通國際證券有限公司
代表 ROSE DYNAMICS LIMITED
收購港通控股有限公司全部已發行股份
(ROSE DYNAMICS LIMITED
及其一致行動人士已擁有或
同意收購者除外)
之自願性有條件全面現金要約**

1. 緒言

茲提述有關要約的聯合公告。除另有界定外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定的具相同涵義。

本函件載列(其中包括)要約的主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對 貴集團之意向。有關要約條款以及接納及結算程序之進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。獨立股東於決定是否接納要約前務請審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「創越融資函件」各節所載資料以及本綜合文件所載各附錄。

於最後實際可行日期，(i) 貴公司有372,688,206股已發行股份；及(ii)股份期權計劃項下概無未行使的期權。除上述者外，貴公司並無任何未行使期權、認股權證、衍生工具及其他可轉換為或交換為股份或其他相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的證券。

2. 要約

海通國際證券現正為及代表要約人按以下基準提呈要約以收購所有要約股份：

每股要約股份 現金港幣 14 元

要約乃根據《收購守則》向全體獨立股東提呈。

要約項下將予收購的要約股份須繳足，且其收購不應附帶任何留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的其他第三方權利及利益，連同其於截止日期附帶或其後附帶的所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。貴公司已於2020年8月21日宣派第二季度中期股息每股股份港幣0.06元，並已於2020年9月16日派付予股東。假設貴公司將維持每年派付股息四次(每季一次)，參考過往慣例，貴公司可能於2020年11月或前後宣派第三季度中期股息。倘貴公司將宣派第三季度中期股息，而其記錄日期定於截止日期當日之前，則股東(包括於截止日期前提呈接納要約者)將有權保留第三季度中期股息，而已宣派股息不會降低要約價。

價值比較

要約價每股要約股份港幣14元較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣9.83元溢價約42.4%；
- (b) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後5個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣9.69元溢價約44.5%；
- (c) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣9.89元溢價約41.6%；
- (d) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣10.38元溢價約34.9%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣13.9元溢價約0.7%；
- (f) 摘錄自經審核綜合財務報表於2019年12月31日股東應佔每股綜合資產淨值約港幣19.71元(按於2019年12月31日(即貴公司最近期經審核綜合財務報表的編製日期)股東應佔貴集團綜合資產淨值約港幣7,343,940,000元除以372,688,206股已發行股份計算)折讓約29%；及

- (g) 於2020年6月30日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣20.19元(按於2020年6月30日(即 貴公司最近期未經審核綜合財務報表的編製日期)股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約港幣7,526,072,000元除以372,688,206股已發行股份計算)折讓約30.7%。

最高及最低股價

於有關期間內，每股股份於聯交所所報之最高收市價為分別於2020年10月6日及2020年10月15日的港幣13.94元，而每股股份於聯交所所報之最低收市價為於2020年9月9日的港幣9.58元。

要約之價值

於最後實際可行日期， 貴公司(i)擁有372,688,206股已發行股份，其中84,896,114股股份(佔已發行股份總數約22.78%)由要約人及要約人一致行動人士擁有；及(ii)於股份期權計劃項下概無尚未行使的期權。除上文所述者外，於最後實際可行日期， 貴公司並無任何尚未行使期權、認股權證、衍生工具及其他相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)。

根據不可撤回確認，各名要約人一致行動人士黃先生、吳先生及梁女士已不可撤回地承諾、知悉及確認，(i)彼同意要約將不會就彼持有的股份向彼作出及(ii)彼將不會就要約出售、轉讓、抵押、質押或授出任何期權或以其他方式出售或增設任何產權負擔於彼在要約期屆滿前所持有的任何股份或任何股份的任何權益。根據要約價每股要約股份港幣14元，假設要約獲全面接納及以287,792,092股要約股份(即於最後實際可行日期並非由任何要約人及要約人一致行動人士擁有的股份數目)為基準，要約的價值約為港幣4,029.1百萬元。

財務資源確認

要約人擬透過其內部現金資源及融資撥付要約人在要約項下應付的代價。

海通國際資本作為要約人之財務顧問，已信納要約人可獲得足夠的財務資源償付全面接納要約。

付款

就接納要約而以現金支付的款項(扣除賣方從價印花稅後)將盡快繳納，惟無論如何於(i)根據《收購守則》規則20.1及規則30.2註釋1，要約人(或其代理人)接獲正式填妥之要約接納及與有關接納有關之相關所有權文件，致使每一項有關接納屬完整及有效；及(ii)要約在所有方面成為或被宣佈為無條件之日期(以較遲者為準)後三(3)個營業日內支付。

不足一仙之數額將不予支付，應付予接納要約之獨立股東之現金代價金額(如適用)將上調至最接近之仙位。

要約之條件

要約須待下列條件獲達成或豁免(如適用)後，方告作實：

- (i) 於截止日期(或要約人可能根據《收購守則》的規則決定的有關較後時間或日期)下午四時正(香港時間)之前已接獲要約的有效接納(且並無在許可的情況下被撤銷)，其連同要約之前或期間已擁有、已收購或同意將予收購的股份將導致要約人及要約人一致行動人士合共擁有 貴公司50%以上的投票權；
- (ii) 所有授權已經取得(或已告完成，視情況而定)，且在未經修改的情況下仍具有十足效力及作用；及
- (iii) 香港或任何其他司法權區的有關政府、政府部門、準政府、法定或監管機構、法院或代理機構均未曾採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢(或頒佈、作出或建議，且並無持續尚未了結的任何法規、規例、索求或命令)，而會導致要約或按照其條款實施要約屬無效、不可執行、非法或不切實可行(或會就要約或按照其條款實施要約而施加任何重大及不利的條件或責任)。

要約人保留全部或部分豁免所有或任何上文所載條件(條件(i)除外)的權利。於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

就條件(ii)及(iii)而言，要約人目前並不知悉任何必要的授權或同意以及任何會構成違反條件(ii)及(iii)的其他事宜。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，除非出現援引任何有關條件的權利就要約而言對要約人構成重大影響的情況，否則要約人不應援引任何條件以導致要約失效。

根據《收購守則》規則15.3，要約人須於要約被接納在所有方面成為無條件時刊發公告。要約於要約在所有方面成為無條件後亦須維持可供接納至少十四(14)日。謹此提醒獨立股東，要約人並無任何責任維持要約可供接納至超過該14日期間。

根據《收購守則》，要約人保留修訂要約條款之權利。

警告：股東及 貴公司潛在投資者務請注意，要約須待條件獲達成或豁免(如適用)後，方告作實。因此，要約未必成為無條件。股東及 貴公司潛在投資者於買賣 貴公司證券時務請審慎行事。任何人士如對就要約應採取的行動有疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

海外持有人

於最後實際可行日期，根據受要約人之股東名冊紀錄及受要約人之內部紀錄，在香港以外，受要約人在英屬處女群島、開曼群島、澳洲、加拿大、日本、澳門、馬來西亞、中國、新加坡、英國及美利堅合眾國擁有四十七(47)名海外獨立股東。該等司法權區之當地律師已通知要約人，本綜合文件及接納表格可轉交予該等海外獨立股東，並將據此辦理。

要約人擬向全體獨立股東(包括海外持有人)作出要約。然而，向任何海外持有人提出要約可能受彼等所居住相關司法權區之適用法律及法規影響。海外持有人應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時諮詢其本身之專業顧問。有意接納要約之海外持有人有責任就接納要約全面遵守有關司法權區之法律法規(包括該名海外持有人須於相關司法權區取得可能所需之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續，及支付任何轉讓或其他應付稅費)。

任何海外持有人接納任何要約，將被視為構成有關海外持有人向要約人作出其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。海外持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

倘任何相關法律或法規禁止向任何海外持有人寄發本綜合文件，或僅於遵守過於繁重之條件或規定後方可寄發，則在獲執行人員豁免之情況下，本綜合文件將不會寄發予該等海外持有人。在此情況下，要約人將會根據《收購守則》規則8註釋3向執行人員申請可能規定之有關豁免。任何有關豁免將僅在執行人員信納向該等海外持有人寄發本綜合文件屬過份繁重的情況下方會授出。在授出豁免時，執行人員將關注該等海外持有人是否獲得本綜合文件的所有重大資料。倘執行人員授出任何有關豁免，要約方保留權利就該等海外持有

人根據有關要約條款作出安排。該等安排可能包括透過公告或於報章刊登廣告，知會該等海外持有人有關要約之任何事宜，而該等報章可能會或可能不會於該等海外持有人居住之司法權區傳閱。即使該等海外持有人未能收到或閱覽該通知或該等海外持有人難以收到或閱覽該通知，該通知將被視為已充分發出。

接納要約的影響

任何人士接納要約將構成該名人士或該等人士向要約人保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不附帶任何留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的其他第三方權利及利益，連同其於截止日期附帶或其後附帶的所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。

要約一經接納即不可撤銷亦不得撤回，除非出現《收購守則》許可之情況則除外。

香港印花稅

賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算(向上湊整至最接近之港幣1.00元)，將自接納要約時應付有關要約股份持有人之款項中扣除。要約人將自行承擔其本身部分之買方從價印花稅，稅率為要約股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%計算(向上湊整至最接近之港幣1.00元)，並將負責向香港印花稅署申報就買賣根據要約有效提呈以供接納之股份應付之所有印花稅。

稅務意見

倘獨立股東對彼等接納或拒絕要約所產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、貴公司、海通國際資本、海通國際證券，或(視情況而定)彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

貴公司之股權架構

於最後實際可行日期，已發行股份為372,688,206股，且股份期權計劃項下概無尚未行使的期權。

海 通 國 際 證 券 函 件

下表載列 貴公司於最後實際可行日期之股權架構：

股東	股份數目	概約持股量 (%)
要約人及要約人一致行動人士		
要約人(附註1)	84,572,621	22.69
董事		
黃先生	306,019	0.08
吳先生及其配偶梁女士(附註2)	17,474	0.01
小計	84,896,114	22.78
公眾股東	287,792,092	77.22
要約股份總數(附註3)	287,792,092	77.22
已發行股份總數	372,688,206	100.00

附註：

1. 除(i)要約人持有的84,572,621股股份；(ii)黃先生持有的306,019股股份；及(iii)吳先生及其配偶梁女士持有的17,474股股份外，概無其他要約人一致行動人士持有任何股份。
2. 吳先生及其配偶梁女士分別為9,708股股份及7,766股股份的法定及實益擁有人。
3. 要約股份總數為已發行股份總數(假設於要約截止前已發行股份總數並無變動)減要約人及要約人一致行動人士持有的股份數目。
4. 上表所述百分比均為約數。

要約人及要約人一致行動人士於股份中之權益

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共持有84,896,114股股份，佔已發行股份總數約22.78%。除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無要約人及要約人一致行動人士擁有、控制任何其他股份或就此擁有指示權或持有有關股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

其他協議或安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (i) 要約人或要約人一致行動人士並無接獲任何接納或拒絕要約之不可撤回承諾；
- (ii) 要約人或要約人一致行動人士並無就 貴公司證券訂立尚未行使衍生工具；
- (iii) 除要約人就要約人根據要約將予收購的要約股份以海通國際證券為受益人簽立之抵押契據以作為融資之抵押外，概無任何有關股份之安排（不論以期權、彌償保證或其他方式）（請參閱《收購守則》規則 22 註釋 8）；
- (iv) 除 (a) 要約人持有之 84,572,621 股股份；(ii) 黃先生持有之 306,019 股股份；及 (iii) 吳先生及其配偶梁女士持有的 17,474 股股份外，要約人及要約人一致行動人士概無擁有或控制股份之任何投票權或權利或就此擁有指示權或有關股份之可換股證券、期權、認股權證或衍生工具；
- (v) 除本函件中「2. 要約－要約的條件」一段所披露者外，要約人或任何要約人一致行動人士概無任何涉及其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之協議或安排；
- (vi) 要約人或要約人一致行動人士概無借入或借出 貴公司有關證券（定義見《收購守則》規則 22 註釋 4）；及
- (vii) 除不可撤回確認外，(a) 任何股東；與 (b)(i) 要約人及／或要約人一致行動人士或 (b)(ii) 貴公司、其附屬公司或其聯營公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易。

於有關期間內，概無要約人或要約人一致行動人士曾買賣任何股份、與股份有關之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

3. 有關 貴集團之資料

敬請 閣下垂注本綜合文件「董事會函件」中「4. 有關 貴集團之資料」一節所載 貴集團資料詳情。

4. 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由 Windsor Dynasty 直接全資擁有，而 Windsor Dynasty 由張先生直接全資擁有。於最後實際可行日期，要約人持有 84,572,621 股股份，佔已發行股份總數約 22.69%。

5. 要約人對 貴集團之意向

要約人擬於要約截止後持續經營 貴集團之現有業務，且並無計劃於可見將來對 貴集團之業務作出任何重大變動，包括任何重新調配固定資產或改變 貴集團任何主要物業之用途。

於最後實際可行日期，要約人無意 (i) 終止僱用 貴集團任何僱員或變更董事會成員組成；(ii) 重新部署 貴集團的固定資產 (於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或 (iii) 對 貴集團現有營運及業務進行任何重大變動。

6. 要約之理由及裨益

要約人認為，股份之交易量未能令人滿意。誠如本函件「2. 要約－價值比較」一段所載，每股要約股份港幣 14 元要約價較最後交易日之收市價及緊接最後交易日 (包括該日) 之 5、10 及 30 個交易日之平均收市價分別溢價約 42.4%、44.5%、41.6% 及 34.9%。儘管要約價較於 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 6 月 30 日的股東應佔每股綜合資產淨值分別約港幣 19.71 元及港幣 20.19 元折讓約 29% 及 30.7%，但考慮到股份的收市價始終較截至最後交易日 (包括該日) 止 6 個月期間的資產淨值折讓約 33.1% 至 52.6%，這可能意味著股東及股市投資者在決定股份的交易價格時，可能不會只根據資產淨值或根本不會根據資產淨值進行估值，而是會考慮 貴公司的其他基本因素 (如業務及財務表現) 以及未來前景。此外，截至最後交易日 (包括該日) 之六個月期間，股份平均每日交易量約為每日 81,486 股股份，僅佔於最後實際可行日期已發行股份總數約 0.02%。股份的低交易流通量可能令股東難以在不對股份價格造成不利影響的情況下在市場上大規模出售股份。

要約價乃經考慮 (其中包括) 股份於聯交所買賣之過往價格、 貴公司之過往業務及財務表現、近年之現行市況及氣氛及未來前景後釐定。

因此，要約為獨立股東提供一個即時機會，將彼等於股份的投資變現以換取即時現金，並將從接納要約所收取的現金重新調配至其他投資機會。

7. 公眾持股量

聯交所表示，倘於要約結束時，公眾持有的股份少於適用於 貴公司的最低指定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- (b) 公眾人士手頭持有之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。

要約人有意於要約結束後，維持股份在聯交所上市。要約人唯一董事已向聯交所承諾，將採取適當步驟確保於要約結束後有足夠公眾持股量(如有需要)。由於 貴公司及要約人於現階段未能確定獨立股東於要約項下之接納水平，彼等尚未決定將於要約結束後採取的確實步驟／行動以恢復股份的公眾持股量(如有需要)。儘管如此， 貴公司及要約人認為將採取之適當行動應包括要約人配售足夠數目之已接納股份及／或 貴公司為此發行新股份。 貴公司及要約人將於必要時就此另行刊發公佈。

8. 維持 貴公司之上市地位

要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。倘要約人收購的要約股份百分比達到其可強制收購全部已發行股份的所需百分比，則要約人無意行使強制收購餘下股份的權利。要約人將採取必要的有關措施以確保(或促使 貴公司採取必要的有關措施以確保) 貴公司維持足夠的公眾持股量，以遵守《上市規則》的適用規定。

9. 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要約進一步條款及條件、接納及結算程序及接納期間的進一步詳情。

10. 一般事項

所有文件及股款將以平郵方式寄發予獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照獨立股東在 貴公司股東名冊上所示之地址寄發予彼等，倘為聯名獨立股東，則寄發予在 貴公司股東名冊上名列首位之獨立股東。要約人、要約人一致行動人士、 貴公司、海通國際資本、海通國際證券以及彼等各自最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士將不會就任何送遞遺失或延誤或可能就此產生或與此有關之任何其他責任而負責。

11. 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附接納表格所載其他資料，有關資料構成本綜合文件之一部分。務請 閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、獨立董事委員會推薦建議、創越融資意見及推薦建議及有關 貴集團之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
海通國際證券有限公司
董事總經理
陳煊
謹啟

2020年10月23日



港通控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：32)

執行董事：

張松橋先生(主席)

楊顯中先生

袁永誠先生

黃志強先生

梁偉輝先生

董慧蘭女士

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈25樓

獨立非執行董事：

吳國富先生

陸宇經先生

梁宇銘先生

敬啟者：

由海通國際證券有限公司

代表 ROSE DYNAMICS LIMITED

收購港通控股有限公司全部已發行股份

(ROSE DYNAMICS LIMITED

及其一致行動人士已擁有或

同意收購者除外)

之自願性有條件全面現金要約

1. 緒言

茲提述有關要約的聯合公告。除另有界定外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會函件

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及要約之資料；(ii)海通國際證券函件，載有(其中包括)要約詳情；(iii)獨立董事委員會函件，載有致獨立股東有關要約的推薦建議；及(iv)創越融資函件，載有其就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議。

2. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

已成立由全體獨立非執行董事(即吳先生、陸宇經先生及梁宇銘先生)組成之本公司獨立董事委員會，以就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見及推薦建議。

此外，經獨立董事委員會批准，創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約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。

3. 要約

於最後實際可行日期，(i)本公司有372,688,206股已發行股份；及(ii)於股份期權計劃項下並無任何未行使期權。除上述者外，本公司並無任何未行使期權、認股權證、衍生工具及其他可轉換為或交換為股份或其他相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)的證券。

海通國際證券代表要約人按以下基準提呈要約以收購所有要約股份：

每股要約股份..... 現金港幣 14 元

要約乃根據《收購守則》向全體獨立股東提呈。

要約項下將予收購的要約股份須繳足，且其收購不應附帶任何留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的其他第三方權利及利益，連同其於截止日期附帶或其後附帶的所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。

接納要約之影響

任何人士接納要約將構成該名人士或該等人士向要約人保證該名人士或該等人士向要約人出售的要約股份不附帶任何留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的其他第三方權利及利益，連同其於截止日期附帶或其後附帶的所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。假設本公司將繼續每年支付四次(季度)股息，則本公司可參照過去慣例在2020年11月前後宣布第三季度中期股息。倘本公司宣派第三季度中期股息，則如有關記錄日期定為截止日期之前的日期，股東(包括於截止日期前遞交接納要約的人士)有權保留第三季度中期股息，且宣派股息不會降低要約價。

受限於《收購守則》條文，要約一經接納即不可撤銷亦不得撤回。

本公司之股權架構

下表載列本公司於最後實際可行日期之股權架構：

股東	股份數目	概約持股量 (%)
要約人及要約人一致行動人士		
要約人(附註1)	84,572,621	22.69
董事		
黃先生	306,019	0.08
吳先生及其配偶梁女士(附註2)	17,474	0.01
小計	84,896,114	22.78
公眾股東	287,792,092	77.22
要約股份總數(附註3)	287,792,092	77.22
已發行股份總數	372,688,206	100.00

附註：

- 除(i)要約人持有的84,572,621股股份；(ii)黃先生持有的306,019股股份；及(iii)吳先生及其配偶梁女士持有的17,474股股份外，概無其他要約人一致行動人士持有任何股份。
- 吳先生及其配偶梁女士分別為9,708股股份及7,766股股份的法定及實益擁有人。

3. 要約股份總數為已發行股份總數(假設於要約截止前已發行股份總數並無變動)減要約人及要約人一致行動人士持有的股份數目。
4. 上表所述百分比均為約數。

4. 有關本集團之資料

本公司之主要業務為投資控股。本公司旗下附屬公司、聯營公司及一間合營公司之主要業務為經營駕駛學校、財務管理及證券投資、經營隧道及電子道路收費系統。

本集團經營駕駛學校目前透過 Alpha Hero Limited (本集團擁有 70% 權益的附屬公司) 及其附屬公司 (統稱為「AHG」) 在香港多個地點經營，其中一個位於元朗南生圍(「元朗駕駛學校」)。元朗駕駛學校所在地段，根據先前獲准的南生圍分區規劃大綱第 S/YL-NSW/8 號在城市規劃委員會劃為「其他指定用途」，註明「綜合發展包括濕地修復區」的範圍內(「申請用地」)。元朗駕駛學校自 1994 年起根據暫定駕駛學校及輔助用途的規劃許可證在申請用地營運，許可證首次於 1992 年授出，並不時重續，現有許可證於 2022 年到期。於 2011 年，城市規劃委員會建議 AHG 將元朗駕駛學校搬遷至其他合適地點，以減低與該地區未來住宅發展的接合問題，並促使落實「其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)」區域。AHG 已跟隨城市規劃委員會的建議，採取行動物色其他合適的替代地塊。經考慮(其中包括)目前為止並無其他適合用作搬遷元朗駕駛學校的地塊後，本集團已向城市規劃委員會提交有關元朗駕駛學校於申請用地上的長遠發展連同保育濕地建議的計劃修訂申請，當中將會涉及重新劃分申請用地為其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)副區域及將「駕駛學校」引入以作為指定其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)副區域的准許用途。城市規劃委員會於其暫定於 2020 年 12 月 18 日舉行的會議上考慮該申請。

另外，據董事所知悉，自本集團於 1992 年收購申請用地起，除近期一名發展商於 2020 年將一份涵蓋申請用地的南生圍地區住宅發展申請提交予城市規劃委員會外，概無其他發展商向城市規劃委員會申請進行涵蓋申請用地的住宅發展。城市規劃委員會於其暫定在 2020 年 11 月 6 日舉行的會議上考慮該申請。本公司已就該申請提交一份反對書。考慮到所述申請已接獲超過六千份公眾意見(大多數為反對意見)，本公司認為，涉及申請用地重建計劃的成功機會不大。截至最後實際可行日期，本公司與香港政府(包括城市規劃委員會)尚未就有關經營駕駛學校的申請用地可能轉換為其他用途而作出任何討論及／或磋商。

有關本集團之進一步詳情載於本綜合文件中「附錄二 — 本集團之財務資料」及「附錄三 — 本集團之一般資料」內。

5. 有關要約人之資料

務請閣下垂注本綜合文件中「海通國際證券函件」項下「4. 有關要約人的資料」及「附錄四 — 要約人之一般資料」。

6. 要約人對本集團之意向

務請閣下垂注本綜合文件中「海通國際證券函件」項下「5. 要約人對貴集團之意向」。董事會對要約人對本集團的意向感到欣喜，因要約人無意(i)終止僱用本集團任何僱員或變更董事會成員組成；(ii)重新部署本集團的固定資產(於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或(iii)對本集團現有營運及業務進行任何重大變動。

7. 稅務意見

務請閣下垂注本綜合文件中「海通國際證券函件」項下「2. 要約 — 稅務意見」一段。

倘獨立股東對彼等接納或拒絕要約所產生之稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

要約人、要約人一致行動人士、本公司、海通國際資本、海通國際證券，或(視情況而定)彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不對任何人士因接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債承擔任何責任。

8. 公眾持股量

聯交所表示，倘於要約結束時，公眾持有的股份少於適用於上市發行人的最低指定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：

(a) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或

(b) 公眾人士手頭持有之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。

要約人有意於要約結束後，維持股份在聯交所上市。要約人唯一董事已向聯交所承諾，將採取適當步驟確保於要約結束後有足夠公眾持股量(如有需要)。由於本公司及要約人於現階段未能確定獨立股東於要約項下之接納水平，彼等尚未決定將於要約結束後採取

董事會函件

的確實步驟／行動以恢復股份的公眾持股量(如有需要)。儘管如此，本公司及要約人認為將採取之適當行動應包括要約人配售足夠數目之已接納股份及／或本公司為此發行新股份。本公司及要約人將於必要時就此另行刊發公佈。

9. 維持本公司之上市地位

要約人擬維持本公司於聯交所的上市地位。倘要約人收購的要約股份百分比達到其可強制收購全部已發行股份的所需百分比，則要約人無意行使強制收購餘下股份的權利。要約人將採取必要的有關措施以確保(或促使本公司採取必要的有關措施以確保)本公司維持足夠的公眾持股量，以遵守《上市規則》的適用規定。

10. 推薦建議及其他資料

敬請閣下垂注(i)本綜合文件第23至24頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載列致獨立股東有關要約條款是否公平合理及是否接納要約的推薦建議；及(ii)本綜合文件第25至57頁所載「創越融資函件」，當中載列致獨立董事委員會有關要約的意見及推薦建議以及其達致推薦建議所考慮的主要因素。

就要約之條款及接納及結算該等要約之程序而言，亦請閣下細閱本綜合文件第6至16頁所載「海通國際證券函件」、本綜合文件附錄一所載有關要約之進一步條款以及接納與結算程序以及隨附之接納表格。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命
港通控股有限公司
董事總經理
楊顯中
謹啟

2020年10月23日



港通控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：32)

敬啟者：

**由海通國際證券有限公司
代表 ROSE DYNAMICS LIMITED
收購港通控股有限公司全部已發行股份
(ROSE DYNAMICS LIMITED
及其一致行動人士已擁有或
同意收購者除外)
之自願性有條件全面現金要約**

吾等茲提述要約人與本公司於2020年10月23日聯合刊發由要約文件及受要約人董事會通函合併而成的綜合文件(「**綜合文件**」)(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件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，以考慮要約之條款及就吾等是否認為要約的條款就獨立股東而言屬公平合理，並就接納要約向閣下提出推薦建議。

鑒於吾等的批准，創越融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約及其條款和條件向吾等提供意見。敬請閣下垂注綜合文件第25至57頁所載之「創越融資函件」(當中載有其有關要約之意見、其就要約達致其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

吾等敬請閣下垂注綜合文件第6至16頁所載之「海通國際證券函件」(當中載有(其中包括)有關要約之資料)、綜合文件第17至22頁所載之「董事會函件」及綜合文件所載之其他資料，包括有關要約之條款以及要約之接納及結算程序之綜合文件各附錄及隨附之接納表格。

推薦建議

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

吾等建議獨立股東閱讀載於綜合文件之「創越融資函件」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，並強烈建議獨立股東根據其個人狀況及投資目標決定變現或持有其在本公司的投資。若有任何疑問，獨立股東應諮詢彼等本身的專業顧問以獲取專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

港通控股有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

吳國富先生

陸宇經先生

梁宇銘先生

2020年10月23日

創越融資函件

以下為創越融資向獨立董事委員會發出有關要約之意見函件全文，乃編製以供載入本綜合文件。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

**由海通國際證券有限公司
代表 ROSE DYNAMICS LIMITED
之自願性有條件全面現金要約
以收購港通控股有限公司全部已發行股份
(ROSE DYNAMICS LIMITED
及其一致行動人士已擁有或
同意收購者除外)**

緒言

謹此提述吾等獲委任為 貴公司獨立財務顧問，就要約向獨立董事委員會提供意見。要約之詳情載於要約人及 貴公司聯合刊發日期為2020年10月23日之綜合要約及回應文件(「**綜合文件**」)(本函件為其中一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

貴公司已根據《收購守則》規則2.1成立由全體獨立非執行董事(即吳國富先生、陸宇經先生及梁宇銘先生)(彼等於要約中並無直接或間接權益)組成之獨立董事委員會，以就要約之條款是否公平合理及應否接納要約向獨立股東作出推薦建議。吾等(創越融資)已獲 貴公司根據《收購守則》規則2.4委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

創 越 融 資 函 件

吾等與 貴公司或要約人、彼等各自之主要股東或任何與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之人士並不相關或亦無關連。因此，吾等被視為有資格就要約提供獨立意見。除吾等就是次委任應獲支付的一般專業費用外，現時概不存在吾等將藉以獲 貴公司或要約人、彼等各自的主要股東或與彼等任何一方一致行動或被推定為一致行動之人士的任何方面的任何費用或利益之安排。

於達致意見及建議時，吾等已依賴 貴公司執行董事及管理層（「**管理層**」）提供之資料及事實及彼等表達之意見，並已假設向吾等提供之資料及事實及表達之意見，於提供及表達時在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至最後實際可行日期在所有重大方面將仍屬真實、準確及完整。吾等已審閱（其中包括）(i)聯合公告；(ii)綜合文件；(iii) 貴公司截至2017年（「**2017年年報**」）、2018年（「**2018年年報**」）及2019年12月31日（「**2019年年報**」）止三個年度之年報；(iv) 貴公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告（「**2020年中期報告**」）；及(v)自公共領域取得之其他資料。吾等亦已尋求並獲管理層確認，吾等獲提供之資料及向吾等表達之意見概無遺漏任何重大事實。吾等已依賴該等資料，並認為吾等已獲取之資料足夠讓吾等達成知情意見，且吾等並無理由相信有任何重大資料遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴集團或要約人或彼等任何一方之聯繫人士之業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供之資料進行任何獨立核實。倘該等資料於要約期內出現任何其後重大變動， 貴公司將根據《收購守則》規則9.1在切實可行情況下盡快通知股東。倘本函件所載或提述之資料以及吾等於最後實際可行日期後及整段要約期內發表之意見有任何重大變動，亦應在切實可行情況下盡快通知股東。

就要約而言，吾等並無考慮獨立股東就接納或不接納要約的稅項影響，因為該等影響視乎彼等個別情況而定。尤其是身為海外居民，或須就買賣證券繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東，務請考慮彼等本身的稅務狀況，及如有任何疑問，務請諮詢彼等本身的專業顧問的意見。

所考慮之主要因素及理由

吾等就要約提供意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 要約之條款及條件

海通國際證券按下列基準代表要約人作出要約：

每股要約股份..... 現金港幣 14 元

要約將向全體股東(要約人及要約人一致行動人士除外)提呈。

要約項下將予收購的要約股份須繳足，且其收購不應附帶任何留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質的其他第三方權利及利益，連同其於截止日期附帶或其後附帶的所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。倘 貴公司將宣派任何未來股息，而其記錄日期定於截止日期當日之前，則股東(包括於截止日期前提呈接納要約者)將有權保留有關股息，而已宣派股息不會降低要約價。

要約須待綜合文件所載海通國際證券函件所述之條件達成後，方可作實。尤其是，要約須待於截止日期下午四時正(香港時間)(或要約人可能根據《收購守則》之規則決定之有關較後時間或日期)之前已接獲要約的有效接納(且並無在許可的情況下被撤銷)，其連同要約之前或期間已擁有、已收購或同意將予收購的股份將導致要約人及要約人一致行動人士合共擁有 貴公司50%以上的投票權。要約人保留全部或部分豁免所有或任何條件之權利，惟上述有關最低接納水平之條件除外。就其他條件而言，要約人並不知悉任何必要授權或同意，以及任何會構成違反該等條件的其他事宜。

有關要約之條款及條件之進一步詳情(包括接納程序)，載於綜合文件內海通國際證券函件、綜合文件附錄一以及隨附之接納表格。

創 越 融 資 函 件

2. 貴集團之主要業務

貴集團之主要業務包括(i)經營駕駛訓練中心(「**經營駕駛學校**」)；(ii)經營隧道(「**經營隧道**」)；(iii)投資及管理金融資產(「**財務管理業務**」)；及(iv)經營電子道路收費系統及提供汽車通訊系統服務(「**經營電子道路收費設施**」)。

下文載列 貴集團截至2017年(「**2017財年**」)、2018年(「**2018財年**」)及2019年12月31日(「**2019財年**」)止各三個財政年度以及截至2019年6月30日(「**2019年上半年**」)及2020年6月30日(「**2020年上半年**」)止六個月(統稱「**往績記錄期間**」)之分部收入明細：

	2017財年	2018財年	2019財年	2019年	2020年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	上半年	上半年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營駕駛學校	402,714	440,027	465,345	219,154	222,582
經營隧道	2,500	2,500	2,500	1,250	1,250
財務管理業務	40,670	182,696	211,258	110,259	144,612
經營電子道路收費設施	13,801	13,801	12,945	2,145	1,834
總分部收入	459,685	639,024	692,048	332,808	370,278
未分配總公司 及企業收入	1,906	1,913	3,889	963	4,462
總收入	461,591	640,937	695,937	333,771	374,740

2.1 經營駕駛學校

經營駕駛學校透過 貴集團擁有70%權益的附屬公司Alpha Hero Limited(「**AH**」，連同其附屬公司稱為「**AHG**」)進行。AHG之財務業績已於 貴集團之財務報表內綜合入賬。AH之餘下30%權益由Wilson Parking International Holdings Limited持有。來自經營駕駛學校的收入相當於 貴集團總收入之一大部分，並分別佔 貴集團於2017財年、2018財年、2019財年及2020年上半年總收入約87.2%、68.7%、66.9%及59.4%。

創 越 融 資 函 件

經營駕駛學校可追溯至1983年由香港政府指定成立的第一所駕駛學校香港駕駛學院。除為個別學員提供初學者課程及駕駛改進課程外，AHG亦為公司機構開設度身訂造的車隊司機培訓課程，如送貨員及機場後勤人員，以及中國司機訓練等。目前，經營駕駛學校項下共有四間駕駛學校正在香港經營，分別位於小瀝源（「**小瀝源駕駛學校**」）、元朗（「**元朗駕駛學校**」）、鴨脷洲（「**鴨脷洲駕駛學校**」）及觀塘（「**新觀塘駕駛學校**」）。AHG亦經營A1駕駛學校及駕駛改進學校。下文載列經營駕駛學校於往績記錄期間產生的收入明細：

	2017 財年	2018 財年	2019 財年	2019 年	2020 年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	上半年	上半年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
小瀝源駕駛學校	184,710	179,774	203,715	96,312	86,735
元朗駕駛學校	112,807	124,396	115,328	56,687	51,321
鴨脷洲駕駛學校	68,939	86,674	85,210	40,070	41,471
新觀塘駕駛學校	—	—	8,003	—	18,638
其他收益	36,258	49,183	53,089	26,085	24,417
	402,714	440,027	465,345	219,154	222,582

小瀝源駕駛學校、鴨脷洲駕駛學校及新觀塘駕駛學校乃在向香港政府租賃的土地上經營，而位於南生圍的元朗駕駛學校之土地則由AHG於1992年購入。此外，AHG亦已收購若干物業作為駕駛訓練中心、銷售點及教室。於2020年6月30日，AHG在香港不同地點擁有七項物業作上述用途。

於2020年6月30日，AHG擁有約370名駕駛導師之團隊及約610部訓練車輛之車隊，其中包括私家車、輕型貨車、中型貨車、電單車、巴士、模擬跣胎訓練之私家車／電單車及掛接車。

2.2 經營隧道

於往績記錄期間，經營隧道包括在香港經營的兩條隧道，即大老山隧道（「**大老山隧道**」）及西區海底隧道（「**西隧**」）。經營大老山隧道乃透過大老山隧道有限公司（「**大隧公司**」）（貴集團擁有39.5%權益之聯營公司）根據香港政府授出的30年專營權進行。專營權已於2018年7月屆滿，而大隧公司其後於2020年自願清盤。經營西隧乃透過貴集團擁有50%權益的聯營公司香港西區海底隧道有限公司（「**西隧公司**」）根據香港政府授出的30年專營權進行，專營權將於2023年8月屆滿。貴集團於往績記錄期間在經營隧道分部項下錄得的收入指貴集團向大隧公司及西隧公司提供若干一般管理服務的服務費。儘管此分部的收入金額並不重大，但由於貴集團透過權益法分佔該等聯營公司的溢利，經營隧道為貴集團於往績記錄期間之最大利潤貢獻者（進一步詳情請參閱下文「貴集團之過往財務業績」一段）。

西隧為一條雙管三線沉管隧道，並為第三條橫跨維多利亞港，連接西九龍油麻地與港島西營盤的行車隧道。其由西隧公司根據香港政府建議之建設－經營－轉讓模式建造。項目協議於1993年訂立，而西隧之建造工程已於1997年4月完成，總成本約為港幣70億元。當專營權於2023年8月屆滿後，西隧的擁有權將轉移至香港政府，而西隧公司將仍為貴公司之聯營公司。

2.3 財務管理業務

財務管理業務包括投資業務及財務業務以及管理於金融資產之投資（包括基金投資單位、上市及非上市股本及債務證券、計息工具以及現金及銀行結餘）。財務管理業務之投資目標為透過增加其投資價值以提升股東之回報。透過將不同類型投資工具分配於其投資組合中，包括上市及非上市股本及債務證券、計息工具以及基金投資，貴集團不僅尋求增加其他收入來源以減低來自其他特定來源收入減少之風險，亦透過盡量提升總收益及資本增值以及將其投資組合風險減至最低以實現一致之風險調整回報。

財務管理業務所產生之收入主要指來自債券、計息工具及銀行存款之利息收入以及股本證券之股息收入，分別佔貴集團於2017財年、2018財年、2019財年及2020年上半年總收入約8.8%、28.5%、30.4%及38.6%。根據貴集團之會計政策，金融資產按公允值（就股本證券、上市債券及非上市基金投資而言）或按攤銷成本（就非上市債券及計息工具而言）列賬。該等金融資產之公允值調整將透過損益或其他全面收益入賬，惟須視乎貴集團對金融資產性質的分類而定。

創 越 融 資 函 件

於2020年6月30日，貴集團有銀行存款及現金約港幣2,135.7百萬元以及於金融資產的其他投資約港幣4,971.8百萬元，其明細載列如下：

	港幣百萬元	佔總數百分比
<i>透過其他全面收益按公允值計量之金融資產</i>		
－上市股本證券	619.2	12.5
－上市債券	752.5	15.1
<i>透過損益按公允值計量之金融資產</i>		
－上市股本證券	1,258.4	25.3
－上市債券	392.4	7.9
－非上市基金投資	1,149.6	23.1
－非上市股本證券	132.9	2.7
<i>按攤銷成本計量之金融資產</i>		
－非上市債券	65.0	1.3
－計息工具	601.8	12.1
	4,971.8	100.0

於2020年6月30日，貴集團有上市及非上市股本證券合共約港幣2,010.5百萬元，佔貴集團總投資組合約40.5%。在股本證券中，貴集團持有(i)中國恒大集團(「**中國恒大**」)(股份代號：3333.HK) 22,902,000股股份(或約0.18%權益)，公允值約為港幣458.0百萬元，佔貴集團總投資組合約9.2%；及(ii)中國恒大新能源汽車集團有限公司(「**恒大汽車**」)(前稱恒大健康產業集團有限公司)(股份代號：708) 54,255,000股股份(或約0.63%權益)，公允值約為港幣563.2百萬元，佔貴集團總投資組合約11.3%。除該兩項上市證券外，貴集團亦持有20項其他上市及非上市股本證券，總公允值約為港幣989.3百萬元，佔貴集團總投資組合約20.0%，涵蓋金融、地產、自然資源、工業及基建以及零售等多個行業。

於2020年6月30日，貴集團持有上市及非上市債券合共約港幣1,209.9百萬元，佔貴集團總投資組合約24.3%。該等債券包括九項上市債券及一項非上市債券，票面年利率介乎6.35%至12%。彼等主要由在中國及英國經營房地產在聯交所上市之公司或其附屬公司(包括中國恒大之附屬公司)發行。

貴集團亦投資多項專注於不同行業、地區及資產類型之非上市基金。在基金投資中，於2020年6月30日，貴集團持有Diversified Absolute Return Fund (「**DARF**」)約41,805股A類股份(或25%權益)，公允值約為港幣465.5百萬元，佔貴集團總投資組合約9.4%。除**DARF**外，貴集團亦持有合共八項非上市基金，總公允值約為港幣684.1百萬元，佔貴集團總投資組合約13.7%。該等基金之相關投資包括上市及非上市股本工具、結構性融資產品及在不同地區(包括但不限於中國及香港)投資新創項目，當中並涵蓋多個行業，包括生物製藥、生物科技、醫療保健及相關服務、科技及電子商務等。

除上述投資外，貴集團於2020年6月30日亦投資合共七項未償還總金額(扣除減值虧損撥備)約為港幣601.8百萬元之計息工具，佔貴集團總投資組合約12.1%。該等工具按年利率介乎10%至12%計息，並將於2020年及2021年到期。

2.4 經營電子道路收費設施

經營電子道路收費設施由Autotoll (BVI) Limited (「**快易通**」，由貴集團擁有70%權益之附屬公司駕易通有限公司擁有其50%股權及Electronic Toll Systems Limited擁有其餘下50%股權之合營公司)進行。因此，貴集團於快易通擁有35%的實際權益。於往績記錄期間，貴集團將其於快易通的投資以合營公司入賬，並透過權益法分佔快易通的溢利。於往績記錄期間，經營電子道路收費設施分部的收入指貴集團向快易通提供若干一般管理及行政服務所產生的費用收入。

快易通為香港運輸及物流業之智能運輸系統(「**智能運輸系統**」)供應商。其自1992年起一直管理及經營香港電子道路收費設施(「**電子道路收費設施**」)系統，而由此產生的收入佔快易通於往績記錄期間總收入約44.3%至65.9%。此外，快易通亦提供全面物流支援服務，如透過於2004年8月推出汽車通訊系統服務平台提供全球定位系統(「**全球定位系統**」)服務。於往績記錄期間，非電子道路收費設施業務佔快易通總收入約34.1%至55.7%。

於2020年6月30日，香港有12條收費道路及隧道的61條自動收費行車線正營運中。於2020年6月底，電子道路收費設施服務的用戶總數約為357,400，而全球定位系統服務的用戶數目約為13,100。

創 越 融 資 函 件

3. 貴集團之過往財務業績

下文載列 貴集團於往績記錄期間之財務業績摘要，乃摘錄自 貴公司之年報及中期報告：

	2017 財年 (經審核) 港幣千元	2018 財年 (經審核) 港幣千元	2019 財年 (經審核) 港幣千元	2019 年 上半年 (未經審核) 港幣千元	2020 年 上半年 (未經審核) 港幣千元
總收入	461,591	640,937	695,937	333,771	374,740
其他收入	25	26	26	13	13
其他收益／(虧損)					
— 淨額	605,306	(390,724)	(45,375)	43,332	(155,836)
直接成本及營業費用	(178,142)	(199,420)	(214,295)	(124,726)	(127,146)
銷售及推銷費用	(30,655)	(29,282)	(32,366)	(14,183)	(16,597)
行政及公司費用	(152,634)	(176,681)	(218,629)	(58,181)	(52,162)
金融資產減值虧損 (撥備)／撥回	—	(5,970)	(17,779)	352	(22,753)
營業溢利／(虧損)	705,491	(161,114)	167,519	180,378	259
財務費用	(40)	(52)	(4,576)	(2,273)	(1,747)
所佔聯營公司溢利	596,244	609,028	616,536	297,546	201,929
所佔合營公司溢利	13,429	14,895	16,154	10,587	19,788
除稅前溢利	1,315,124	462,757	795,633	486,238	220,229
所得稅(開支)／抵免	(87,882)	32,710	(24,706)	(11,268)	(12,173)
本年度溢利	<u>1,227,242</u>	<u>495,467</u>	<u>770,927</u>	<u>474,970</u>	<u>208,056</u>
歸屬：					
股東	1,180,048	447,391	727,306	455,361	184,347
非控股權益	47,194	48,076	43,621	19,609	23,709
	<u>1,227,242</u>	<u>495,467</u>	<u>770,927</u>	<u>474,970</u>	<u>208,056</u>
每股盈利(港幣元)	<u>3.17</u>	<u>1.2</u>	<u>1.95</u>	<u>1.22</u>	<u>0.49</u>

3.1 總收入

貴集團之總收入主要指(i)經營駕駛學校之課程費用；(ii)財務管理業務收入，包括債券及計息工具之利息收入、股本證券之股息收入以及銀行存款之利息收入；及(iii)向貴集團之聯營公司及合營公司收取之管理服務費。

2017財年對比2018財年

總收入由2017財年約港幣461.6百萬元增加至2018財年約港幣640.9百萬元，主要由於(i)來自經營駕駛學校的收入由2017財年約港幣402.7百萬元增加約9.3%至2018財年約港幣440.0百萬元，原因為駕駛課程需求及所提供的駕駛課程數量有所增加；(ii)來自股本工具之股息收入由2017財年約港幣15.6百萬元增加約610.9%至2018財年約港幣110.9百萬元，其乃主要由於於2018財年收取來自太和控股有限公司(「太和」)(股份代號：718.HK)之股息收入約港幣71.5百萬元；及(iii)在2018財年購買的定息債券帶來額外利息收入，導致來自債券之利息收入由2017財年約港幣8.7百萬元增加約404.6%至2018財年約港幣43.9百萬元所致。

2018財年對比2019財年

總收入由2018財年約港幣640.9百萬元增加至2019財年約港幣695.9百萬元，主要由於(a)來自經營駕駛學校的收入由2018財年約港幣440.0百萬元增加約5.8%至2019財年約港幣465.3百萬元，原因為駕駛課程需求及所提供的駕駛課程數量增加；及(ii)由於在2018財年購買定息債券所帶來之全年影響，導致來自債券之利息收入由2018財年約港幣43.9百萬元增加約129.6%至2019財年約港幣100.8百萬元。

2019年上半年對比2020年上半年

總收入由2019年上半年約港幣333.8百萬元增加至2020年上半年約港幣374.7百萬元，主要由於計息工具之利息收入由2019年上半年約港幣15.4百萬元增加約181.2%至2020年上半年約港幣43.3百萬元。

3.2 其他收益或虧損

其他收益或虧損主要指非上市基金投資及上市債券或股本工具之公允值變動。

2017財年對比2018財年

貴集團於2018財年錄得其他虧損約港幣390.7百萬元，而2017財年則錄得其他收益約港幣605.3百萬元。2018財年的其他虧損乃主要來自(i)於中國恒大股份投資之公允值虧損約港幣102.2百萬元；(ii)於太和股份之投資之公允值虧損約港幣159.6百萬元；及(iii)於民眾金融科技控股有限公司(「**民眾金融科技**」)(股份代號：279.HK)股份投資之公允值虧損約港幣223.4百萬元，而2017財年的其他收益乃主要來自於中國恒大股份投資之公允值收益約港幣646.1百萬元。

2018財年對比2019財年

貴集團錄得其他虧損由2018財年約港幣390.7百萬元減少至2019財年約港幣45.4百萬元。2019財年的其他虧損乃主要來自非上市基金投資之公允值虧損約港幣52.0百萬元及上市證券之公允值虧損約港幣20.4百萬元。2018財年的其他虧損乃主要來自上述中國恒大、太和及民眾金融科技之公允值虧損。

2019年上半年對比2020年上半年

貴集團就2020年上半年錄得其他虧損約港幣155.8百萬元，而2019年上半年則錄得其他收益約港幣43.3百萬元。2020年上半年的其他虧損乃主要來自於中國地利集團(股份代號：1387.HK)股份投資之公允值虧損約港幣110百萬元以及於中國恒大股份投資之公允值虧損約港幣36.6百萬元。2019年上半年的其他收益乃主要來自於上市債券投資之公允值收益約港幣33.5百萬元以及於上市股本證券投資之公允值收益約港幣9.4百萬元。

3.3 直接成本及營業費用

直接成本及營業費用主要指與經營駕駛學校相關的直接成本及營業費用，如駕駛導師的員工成本、與租賃駕駛學校物業相關的使用權資產折舊以及訓練車輛的折舊費用。據管理層告知，該等費用由2017財年約港幣178.1百萬元增加至2018財年約港幣199.4百萬元，並進一步增加至2019財年約港幣214.3百萬元，與期內業務增長大致保持一致。與2019年上半年相比，該等費用於2020年上半年並無重大波動。

3.4 行政及公司費用

行政及公司費用主要指與總公司相關的行政費用，包括一般職工成本、董事酬金、與租賃辦公室相關的使用權資產折舊以及其他公司費用。該等費用由2017財年約港幣152.6百萬元增加至2018財年約港幣176.7百萬元，並於2019財年進一步增加至約港幣218.6百萬元，主要由於與經營駕駛學校有關的租賃相關費用所致。與2019年上半年相比，該等費用於2020年上半年並無重大波動。

3.5 所佔聯營公司溢利

貴集團之所佔聯營公司溢利分別指所佔西隧公司及大隧公司的溢利。

2017財年對比2018財年

貴集團於2018財年所佔聯營公司溢利包括大隧公司及西隧公司的溢利分別約港幣56.4百萬元及港幣552.6百萬元。西隧營業額增加及自2018年5月27日起調高隧道收費後，導致所佔西隧公司溢利由2017財年約港幣514.9百萬元有所增加。於2018財年所佔大隧公司溢利少於2017財年，原因為大老山隧道的專營權已於2018年7月屆滿。

2018財年對比2019財年

貴集團之所佔聯營公司溢利於2019財年輕微增加至約港幣616.5百萬元，此乃主要由於西隧營業額增加及自2019年6月1日起調高隧道收費導致隧道費收入增加約8.4%，令所佔西隧公司溢利增加所致。

2019年上半年對比2020年上半年

貴集團之所佔聯營公司溢利於2020年上半年較2019年上半年約港幣297.5百萬元減少至約港幣201.9百萬元，此乃主要由於隧道費收入於2020年上半年較2019年上半年約港幣963.4百萬元大幅減少約24.8%至約港幣724.1百萬元。儘管已自2019年6月1日起調高隧道收費，COVID-19疫情帶來的負面影響導致西隧通車量大幅下降約30.3%，更對西隧公司的收入及盈利能力造成負面影響。

3.6 所佔合營公司溢利

貴集團之所佔合營公司溢利指所佔快易通溢利，於往績記錄期間由2017財年約港幣13.4百萬元溫和增加至2019財年約港幣16.2百萬元，主要由於經營電子道路收費設施之行政費收入增加以及提供智能運輸系統方案之收入有所增加所致。

2020上半年所佔快易通溢利約港幣19.8百萬元，較2019上半年增加約86.9%，主要由於經營電子道路收費設施之行政費收入及快易通所賺取項目收入增加所致。

3.7 年度／期內股東應佔溢利

貴集團就2017財年、2018財年、2019財年及2020年上半年分別錄得股東應佔溢利約為港幣1,180.0百萬元、港幣447.4百萬元、港幣727.3百萬元及港幣184.3百萬元。下表概述 貴集團於往績記錄期間之分部業績：

	2017財年	2018財年	2019財年	2019年	2020年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	上半年	上半年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
經營駕駛學校	158,452	161,216	141,546	64,318	68,908
經營隧道	598,744	611,527	619,036	298,794	203,179
經營電子道路收費設施	27,003	28,471	28,867	12,732	21,508
財務管理業務	645,923	(214,653)	144,136	151,951	(35,003)
除稅前分部溢利	1,430,122	586,561	933,585	527,795	258,592
其他收入	25	26	26	13	13
未分配總公司及 企業收入及支出	(115,023)	(123,830)	(137,978)	(41,570)	(38,376)
除稅前溢利	1,315,124	462,757	795,633	486,238	220,229

上表顯示經營駕駛學校及經營電子道路收費設施的業績表現於整個往績記錄期間穩定。儘管於2020年上半年之溢利貢獻有所減少，經營隧道仍為 貴集團之主要溢利貢獻者，分別佔2017財年、2018財年、2019財年及2020年上半年的股東應佔溢利約45.5%、132.2%、77.8%及92.3%。撇除所佔經營隧道溢利， 貴集團於2018財年錄得虧損。 貴集團之財務業績波動主要由於財務管理業務的業績表現較為不穩定，原因為該分部較 貴集團的其他經營分部受到較大程度的市場波動影響。

4. 過往股息派付

貴公司於過去十年以來一直有派發股息的記錄。下表概述 貴公司於往績記錄期間的股息派付情況：

	2017 財年	2018 財年	2019 財年	2019 年 上半年	2020 年 上半年
每股股息 (港幣元)	0.38	0.40	0.42	0.12	0.12
股息派付比率 (附註 1)	12.0%	33.3%	21.5%	9.8%	24.5%
股息收益率 (附註 2)	2.95%	3.44%	3.47%	1.09%	1.09%

附註：

1. 股息派付比率按相關年度或期間的每股股息除以每股盈利計算得出。
2. 股息收益率按相關年度或期間的每股股息除以截至該年度或期間止股份收市價計算得出。

如上表所示， 貴公司於2017財年、2018財年及2019財年之股息派付比率分別約為12.0%、33.3%及21.5%。2020年上半年之每股中期股息與2019年上半年每股港幣0.12元相同。

每股要約價港幣14.0元根據2017財年、2018財年及2019財年之平均股息每股港幣0.40元轉換為股息收益率約2.86%。

創 越 融 資 函 件

5. 貴集團之財務狀況

以下載列 貴集團於2019年12月31日及2020年6月30日之財務狀況摘要，乃摘錄自 貴公司之年報及中期報告：

	2019年 12月31日 (經審核) 港幣千元	2020年 6月30日 (未經審核) 港幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	414,193	381,009
聯營公司權益	714,835	573,777
合營公司權益	108,949	128,768
其他金融資產	2,312,796	2,742,236
購入有形資產訂金	6,240	138
遞延稅項資產	4,964	5,504
	3,561,977	3,831,432
流動資產		
存貨	712	720
其他金融資產	2,479,236	2,229,542
應收貿易賬項、其他賬項、訂金及預付款項	101,341	107,856
應收合營公司款項	9,000	—
可收回稅項	5,597	—
應收股息	105,356	57,350
銀行存款及現金	1,926,867	2,135,725
	4,628,109	4,531,193
總資產	8,190,086	8,362,625
流動負債		
應付貿易賬項及其他賬項	108,581	60,621
合約負債	363,011	426,528
租賃負債	55,192	54,060
應付稅項	39,430	12,511
應付股息	646	25,571
	566,860	579,291
非流動負債		
租賃負債	116,481	89,004
遞延稅項負債	3,924	3,029
	120,405	92,033
總負債	687,265	671,324
權益總額	7,502,821	7,691,301
權益總額歸屬：		
股東	7,343,940	7,526,072
非控股權益	158,881	165,229
	7,502,821	7,691,301

5.1 資產

於2020年6月30日，貴集團之總資產約為港幣8,362.6百萬元。總資產的主要部分包括(i)其他金融資產(包括非上市基金投資、上市及非上市股本及債務證券以及計息工具)約港幣4,971.8百萬元，佔總資產約59.5%；(ii)銀行存款及現金約港幣2,135.7百萬元，佔總資產約25.5%；(iii)於聯營公司之權益(即貴集團於西隧公司投資之賬面值)約港幣573.8百萬元，佔總資產約6.9%；(iv)於合營公司之權益(即貴集團於快易通投資之賬面值)約港幣128.8百萬元，佔總資產約1.5%；及(v)物業、廠房及設備(主要指南生圍的租賃土地、八個自有物業、與小瀝源駕駛學校、鴨脷洲駕駛學校及新觀塘駕駛學校有關的使用權資產、汽車、傢俱、裝置及設備及用作經營駕駛學校的租賃物業裝修)約港幣381.0百萬元，佔總資產約4.6%。

於2020年6月30日，其他金融資產總值較2019年12月31日增加約港幣179.7百萬元，乃由於(i)收購包括上市及非上市債券、非上市基金投資、計息工具以及非上市股本證券的金融資產約港幣827.7百萬元之淨影響；(ii)出售包括非上市基金投資、非上市債券及計息工具的金融資產約港幣578.7百萬元之淨影響；及(iii)投資組合於2020年上半年之公允值虧損淨額約港幣69.2百萬元之淨影響所致。

於聯營公司之權益由2019年12月31日約港幣714.8百萬元減少至2020年6月30日約港幣573.8百萬元，主要由於西隧公司於2020年上半年派發股息達約港幣343.0百萬元，超過所佔西隧公司溢利約港幣201.9百萬元所致。

與2019年12月31日相比，貴集團之銀行存款及現金狀況以及物業、廠房及設備於2020年6月30日並無重大變動。於2020年6月30日，貴集團於一幅位於南生圍的租賃土地擁有70%權益，有關詳情於下文6.1「經營駕駛學校」一段進一步詳述，並就經營駕駛學校持有位於荃灣、長沙灣、旺角、土瓜灣及銅鑼灣的店舖或辦公室等七項物業。此外，貴集團於會景閣持有一間公寓以作商業住宅之用。該等租賃土地及物業主要供經營駕駛學校自用，並已於貴集團賬目中按成本確認。

5.2 負債

於2020年6月30日，貴集團之總負債約為港幣671.3百萬元，主要包括(i)合約負債(即預先收取之駕駛課程費用)約港幣426.5百萬元，佔總負債約63.5%；(ii)租賃負債，主要指有關駕駛學校之租賃物業剩餘租期之未來租賃付款約港幣143.1百萬元，佔總負債約21.3%；及(iii)應付貿易賬項及其他賬項約港幣60.6百萬元，佔總負債約9.0%。據管理層所告知，合約負債增加主要由於駕駛課程的報讀數量有所增加。當駕駛課程授課後，該等合約負債將逐步確認為貴集團之收入，而貴集團將無須作出任何現金費用以結清該等合約負債。租賃負債減少乃主要由於在2020年上半年結清租賃付款所致。

於2020年6月30日，貴集團並無任何債務或銀行貸款或重大或然負債。貴集團之承擔指非上市基金投資之資本承擔約港幣31.9百萬元。

5.3 股東應佔權益

股東應佔權益由2019年12月31日約港幣7,343.9百萬元增加至2020年6月30日約港幣7,526.1百萬元。增加乃主要由於(i)2020年上半年產生股東應佔溢利約港幣184.3百萬元；及(ii)透過其他全面收益按公允值計量之金融資產之公允值增加約港幣109.6百萬元。

根據於2020年6月30日372,688,206股已發行股份計算，於2020年6月30日，股東應佔每股權益(「資產淨值」)約為港幣20.19元。

6. 貴集團之業務前景

6.1 經營駕駛學校

於往績記錄期間，經營駕駛學校之駕駛課程就讀人數於2019財年及2020年上半年錄得溫和增長。2017財年及2018財年之就讀人數均約為27,800名，於2019財年增加至約33,400名。2020年上半年之就讀人數約為21,300名，相當於2019財年的約64%。據管理層所告知，增長主要由於新觀塘駕駛學校於2019年8月開始經營，以及對電單車培訓課程之需求增加，尤其是於2020年上半年。管理層預期，由於香港對外賣服務之需求不斷增長，可能產生對電單車培訓之需求，這抵銷了經濟下滑及來自其他駕駛學校和個人駕駛導師之競爭等其他負面因素，故駕駛學校之業務將維持穩定，惟未見有明顯的增長動力。

創 越 融 資 函 件

誠如上文「貴集團之主要業務」第二段所披露，小瀝源駕駛學校、鴨脷洲駕駛學校及新觀塘駕駛學校在租自香港政府並指定用作駕駛學校的土地上營運。吾等已經與管理層討論並得悉香港政府於2018年引入透過公開招標授出經營駕駛學校之校址之租賃。自小瀝源駕駛學校開始營運以來，其租賃一直獲成功無間斷重續，直至其最後租賃於2018年5月屆滿，現時之租賃透過公開招標連續授予AHG直至2023年2月。鴨脷洲駕駛學校之租賃亦自其開始營運以來獲成功無間斷重續，其現有租約將於2021年8月到期。AHG已就現時租賃提交連續租賃之標書，而於最後實際可行日期，AHG已投得鴨脷洲駕駛學校之連續租賃直至2023年8月。新觀塘駕駛學校現時之租賃(即其首份租賃)乃透過公開招標獲授直至2023年7月。凡獲邀投標，管理層將提交經營駕駛學校之校址租賃標書。

另一方面，誠如董事會函件所述，元朗駕駛學校所在地段，根據先前獲准的南生圍分區規劃大綱第S/YL-NSW/8號在城市規劃委員會劃為「其他指定用途」，註明「綜合發展包括濕地修復區」的範圍內(「申請用地」)。元朗駕駛學校自1994年起根據暫定駕駛學校及輔助用途的規劃許可證在申請用地營運，許可證首次於1992年授出，並不時重續，現有許可證於2022年到期。於2011年，城市規劃委員會建議AHG將元朗駕駛學校搬遷至其他適合地點，以減低與該地區未來住宅發展的接合問題，並促使落實「其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)」區域。AHG已跟隨城市規劃委員會的建議，採取行動識別其他適合的替代地塊。經考慮(其中包括)目前為止並無其他適合可作搬遷元朗駕駛學校的地塊後，已向城市規劃委員會提交有關元朗駕駛學校於申請用地上的長遠發展連同保育濕地建議的計劃修訂申請，當中將會涉及重新劃分申請用地為其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)副區域及將「駕駛學校」引入以作為指定其他指定用途(綜合發展區包括濕地修復區)副區域的准許用途。城市規劃委員會於其暫定於2020年12月18日舉行的會議上考慮該申請。

另外，據董事所知悉，自貴集團於1992年收購申請用地起，除近期一名發展商於2020年將一份涵蓋申請用地的南生圍地區住宅發展申請提交予城市規劃委員會外，概無其他發展商向城市規劃委員會申請進行涵蓋申請用地的住宅發展。城市規劃委員會於其暫定於2020年11月6日舉行的會議上考慮該申請。貴公司已就該申請提交一份反對書。考慮到所述申請已接獲超過六千份公眾意見(大多數為反對意見)，貴公司認為，涉及申請用地重建計劃的成功機會不大。截至最後實際可行日期，貴公司與香港政府(包括城市規劃委員會)尚未就有關經營駕駛學校的申請用地可能轉換為其他用途而作出任何討論及／或磋商。

由於需要大面積的駕駛訓練場地，對AHG而言，將經營駕駛學校搬遷至其他地方並不容易。倘任何駕駛學校之租賃及／或指定牌照未能獲授出或重續，或將進行任何有關元朗駕駛學校所在地之重新發展計劃但未能物色可供使用校址以取代現址，有關駕駛學校可能暫停或終止營運，而經營駕駛學校將受到不利影響。

6.2 經營隧道

誠如2019年年報所述，由於其他海底隧道之隧道收費較低，及連接來往西隧之道路路線不理想，致令西隧之使用量不足。下文載列近年駛經三條海底隧道(包括西隧)之車流量：

年度／月份	紅磡海底隧道	東區海底隧道	西隧	西隧之市場佔有率 ^(附註)
2015	42,238,498	27,546,065	23,843,658	25.5%
2016	41,972,669	27,730,541	24,677,967	26.1%
2017	41,527,796	28,173,747	24,666,847	26.1%
2018	41,040,724	28,485,605	25,214,599	26.6%
2019	38,937,866	28,823,264	25,469,064	27.3%
2019/01	3,532,352	2,497,313	2,227,618	27.0%
2019/02	3,139,242	2,122,429	1,766,140	25.1%
2019/03	3,546,161	2,513,407	2,322,834	27.7%
2019/04	3,370,805	2,269,819	2,055,635	26.7%
2019/05	3,483,557	2,439,186	2,204,555	27.1%
2019/06	3,305,516	2,341,850	1,998,448	26.1%
2019/07	3,389,551	2,355,763	2,003,698	25.9%
2019/08	3,323,507	2,357,398	1,983,538	25.9%
2019/09	3,327,810	2,396,918	2,043,655	26.3%
2019/10	3,391,594	2,436,660	2,122,927	26.7%
2019/11	1,794,173	2,730,211	2,672,642	37.1%
2019/12	3,333,598	2,362,310	2,067,374	26.6%
2020/01	3,348,971	2,337,247	1,938,110	25.4%
2020/02	2,976,241	1,888,880	1,213,834	20.0%
2020/03	3,213,876	2,071,378	1,346,502	20.3%
2020/04	2,991,559	1,905,713	1,144,434	18.9%
2020/05	3,291,946	2,263,105	1,484,515	21.1%
2020/06	3,308,682	2,375,463	1,685,246	22.9%

資料來源：香港運輸署

附註：西隧之市場佔有率乃以西隧之車流量除以紅磡海底隧道、東區海底隧道及西隧之車流量之和計算得出。

誠如上表所示，除於2019年11月錄得較高市場佔有率(可能因發生社會運動而導致紅磡海底隧道暫時關閉)外，於過往數年，西隧持續維持約25%至27%之市場佔有率。西隧於2020年上半年之車流量總數較2019年同期下跌，而於2020年2月至6月，西隧之市場佔有率亦下降至約19%至23%。據管理層所告知，車流量下跌主要由於爆發COVID-19疫情及香港政府實施的相關社交距離措施所致。由於該期間之道路交通總量整體下跌，使用者傾向轉用另外兩條隧道收費較西隧低之海底隧道，以致西隧於2020年上半年之市場佔有率下降。

誠如2019年年報所述，多項交通改善工程已於近日完成或即將完成，預期可吸引更多車輛使用西隧。例如於2019年2月啟用的中環及灣仔繞道，連接西隧與東區走廊，使由港島東前往西隧之交通更加快捷便利。4號幹線亦作改道，改為通過新地底隧道前往繞道，以緩解告士打道及干諾道周圍之交通狀況，令西隧中環出口之交通狀況變得更暢順。連接雅翔道與西隧南行收費廣場之行車道預期將於2020年竣工，此段新路將使西九龍地區前往西隧之交通更加便捷。香港政府計劃改善民祥街地下行車道與林士街天橋之間之交匯處，工程將於2020年竣工。西九文化區之持續發展以及各種藝術文化場所之開幕，將進一步吸引更多車流駛往西九龍地區，並於未來為西隧帶來更多車流。

考慮到上文所述及西隧過往之財務業績，管理層認為COVID-19疫情對西隧帶來的不利影響僅屬短期。當COVID-19疫情逐漸緩和後車流回復正常時及各區連接西隧之多項改善工程完成後，預期西隧能重奪其過往水平的市場佔有率，而直至專營權於2023年8月屆滿前經營隧道仍為 貴集團之穩定收益來源。吾等同意管理層對此之看法。

6.3 財務管理業務

財務管理業務之表現受多項風險因素影響，包括但不限於適用於特定個別行業及 貴集團投資組合內被投資公司之政治、經濟、科技及財務風險。誠如上文「貴集團之過往財務業績」一段所討論，財務管理業務於往績記錄期間之表現飄忽不定。儘管於往績記錄期間財務管理業務以利息及股息收入之形式為 貴集團貢獻重大收益，惟由於 貴集團所持投資組合之公允值波動，亦令業務影響到 貴集團之整體財務表現。與 貴集團其他業務分部比較，財務管理業務之未來表現較難預測。

6.4 經營電子道路收費設施

在電子道路收費設施之經營方面，近年標籤用戶錄得溫和淨增長，由2017年12月31日的332,609名增至2020年6月30日的357,462名。儘管如此，自2017年引入「停車拍卡」電子繳費系統以來，駕駛人士可以八達通或非接觸式信用卡支付路費，成為快易通電子道路收費設施服務的競爭對手，管理層預期快易通服務的需求可能受到不利影響。

誠如2019年年報所述，香港運輸署於2019年7月發布香港智慧出行路線圖，其中包括車內感應器（「**車內感應器**」）及不停車繳費系統（「**不停車繳費系統**」）等智慧出行措施。車內感應器是一種具備無線射頻辨識技術之標籤，該標籤使車輛能夠接收實時交通資訊，並可應用於新電子收費系統（即不停車繳費系統）。不停車繳費系統將在政府收費隧道和道路上分階段實施，並最終取代目前之電子道路收費系統。誠如管理層所告知，不停車繳費系統項目分為四個部分進行招標。截至最後實際可行日期，快易通已為不停車繳費系統後端系統投標，其結果尚不得而知。快易通亦有意就其他兩個不停車繳費系統公開招標時投標。

考慮到其業務性質獨特，吾等認為電子道路收費設施業務是一項穩定業務，與其他電子支付方式存在一定競爭。經營電子道路收費設施的增長似乎有賴於快易通成功中標新的智慧出行措施或香港政府提議實施的任何其他新收費系統的合約，惟現時尚未能確定。

6.5 吾等之意見

總括而言，吾等注意到，儘管COVID-19疫情對經營隧道造成短期影響，惟經營駕駛學校、經營隧道及經營電子道路收費設施的業務穩定並持續產生正數業績。然而，如上所述，該等各項業務仍然存在挑戰及不明朗因素。特別是，吾等留意到經營隧道專營權（作為貴集團的主要溢利來源）將於2023年8月屆滿。於最後實際可行日期，並無跡象表示專營權可能延長。待專營權屆滿後，西隧將轉讓予香港政府。誠如管理層所告知，於2023年8月經營西隧專營權屆滿後，西隧公司權益的處理方式將與大隧公司相近，大隧公司將繼續為貴集團聯營公司直至其解散為止。由於專營權屆滿後將不再經營隧道，西隧公司其後將不再為貴集團產生溢利，其將對貴集團盈利能力造成重大不利影響。根據經營西隧的資產的當前狀況，管理層預期當西隧擁有權轉讓予香港政府時，貴集團不會產生及承擔任何額外的重大成本。

此外，貴集團於往績記錄期間內的整體財務業績受財務管理業務業績波動影響。近日，財務管理業務正經歷市場大幅波動，而由於COVID-19疫情的影響及全球政治緊張局勢加劇，投資市場的整體前景黯淡。董事認為而吾等同意，本地及外地環境快速變化，可能對財務管理業務以至貴集團整體帶來意料之外的風險。

7. 有關要約人之資料及要約人之意向

7.1 要約人的背景

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由Windsor Dynasty直接全資擁有，而Windsor Dynasty由張先生全資實益擁有。於最後實際可行日期，要約人持有84,572,621股股份，佔已發行股份總數約22.69%。

7.2 要約人的意向

誠如載於綜合文件的海通國際證券函件所披露，於最後實際可行日期，要約人無意(i)終止僱用貴集團任何僱員或變更董事會成員組成；(ii)重新部署貴集團的固定資產(於其一般及日常業務過程中進行的重新部署除外)；或(iii)對貴集團現有營運及業務進行任何重大變動。

7.3 維持貴公司的上市地位

要約人擬維持貴公司於聯交所的上市地位。倘要約人收購的要約股份百分比達到其可強制收購全部已發行股份的所需百分比，則要約人無意行使強制收購餘下股份的權利。要約人將採取必要的有關措施以確保(或促使貴公司採取必要的有關措施以確保)貴公司維持足夠的公眾持股量，以遵守《上市規則》的適用規定。

8. 評估要約價

8.1 要約價與歷史股價比較

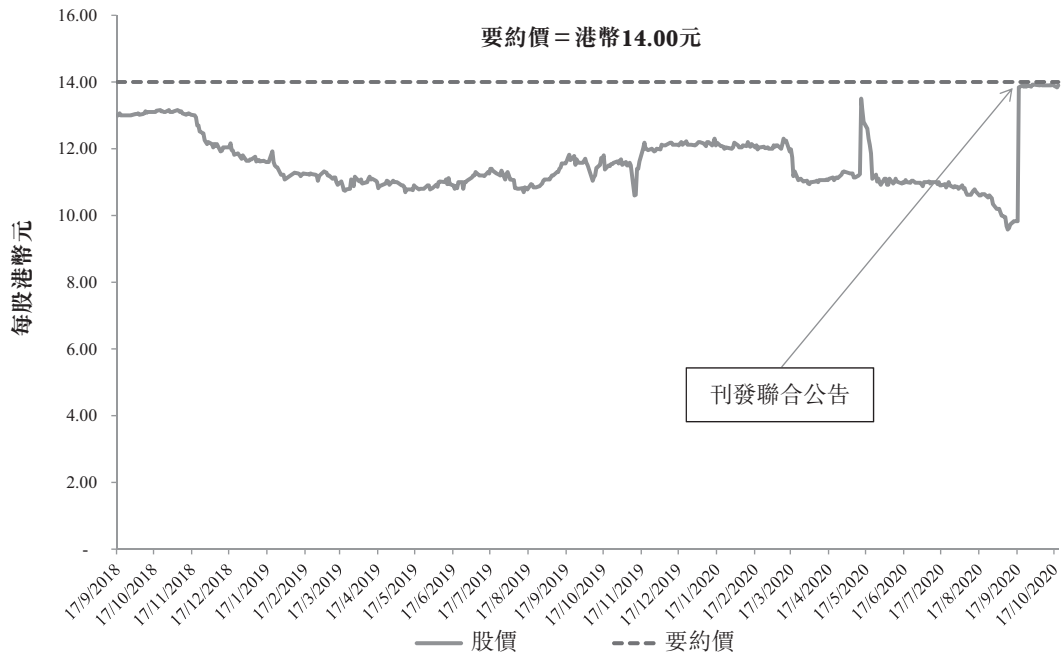
要約價港幣 14 元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股港幣 13.9 元溢價約 0.7%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份港幣 9.83 元溢價約 42.4%；
- (iii) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後 5 個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣 9.69 元溢價約 44.5%；
- (iv) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後 10 個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣 9.89 元溢價約 41.6%；
- (v) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後 30 個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣 10.38 元溢價約 34.9%；
- (vi) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後 90 個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣 10.91 元溢價約 28.3%；
- (vii) 根據股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後 180 個交易日在聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約每股股份港幣 11.33 元溢價約 23.6%；

如上所示，要約價較聯合公告前股份收市價有重大溢價。誠如下文進一步所述，要約價高於股份於最後交易日前整個兩年期間收市價，介乎每股港幣 9.58 元至港幣 13.50 元。

8.2 股份歷史價格走勢

下表顯示自2018年9月17日(即聯合公告日期前兩年期間當日)起至最後交易日(包括當日)(「回顧期間」)及自2020年9月18日(即聯合公告刊發後首個交易日)起至最後實際可行日期止期間股份在聯交所買賣的收市價。吾等認為，回顧期間對吾等分析歷史股價表現屬合適，原因為回顧期間涵蓋足夠長時間以反映 貴公司不時公佈的財務業績，並消除由於整體股市短期波動而引起的誤差。



資料來源：聯交所網站及彭博

股份於2018年9月17日至2018年11月19日的收市價約為港幣13元，並於2019年3月15日逐步下跌至港幣11元以下。其後及直至2019年11月中，股份收市價狹幅波動，於港幣11元徘徊，並於2019年11月11日達港幣10.6元的暫時低位。於2019年11月11日至2020年5月12日期間，股份收市價在港幣10.6元至港幣12.3元之間波動。吾等注意到，於2020年5月11日，貴公司公佈一名股東表示有意提名兩名個別人士於2020年5月18日舉行的股東週年大會選任董事，以代替兩名退任重選董事。繼有關公佈後，股份收市價由2020年5月12日的港幣11.24元大幅跳升至2020年5月13日的港幣13.5元。吾等已向管理層查詢，並了解其不知悉上述股份收市價突然飆升的任何原因。有關股價升幅並無持續，股價已告下跌並回復上述公告前相若水平，於2020年5月22日收報港幣11.10元。此後，股份收市價總體呈下跌趨勢，並於最後交易日前在回顧期間內於2020年9月9日跌至港幣9.58元的最低位。股價於最後交易日收市報港幣9.83元。

股份於2020年9月15日至2020年9月17日(包括首尾兩日)暫停買賣，以待刊發聯合公告。緊隨其後，股份於2020年9月18日(即聯合公告後首個交易日)的收市價飆升至港幣13.84元。此後，股份收市價維持在港幣13.89元至港幣13.94元之間，於最後實際可行日期收市報港幣13.9元。

於回顧期間內，股份收市價介乎港幣9.58元至港幣13.50元，而股份平均收市價約為港幣11.49元。如上圖所示，股份收市價在整個回顧期間內始終低於要約價。要約價較股份於回顧期間內的最低收市價、最高收市價及平均收市價溢價分別約46.1%、3.7%及21.8%。吾等認為，聯合公告刊發後股份收市價上漲很可能與市場對要約的反應有關。概無保證倘要約因任何原因而結束、失效或未能成為無條件，其收市價將維持在當前水平或繼續上漲。

創 越 融 資 函 件

8.3 股份流通量

下表載列股份於聯合公告日期前一年當日起直至最後實際可行日期(包括當日)止期間之成交量：

				各月份／ 期間 結束時日均 成交量佔 已發行 股份總數 百分比 ^(附註3)	各月份／ 期間結束時 日均成交量 佔公眾股東 所持有 股份總數 百分比 ^(附註4)
	有關月份／ 期間內 交易日數	月份／ 期間內總 成交量 ^(附註1)	月份／ 期間內日均 成交量 ^(附註2)		
2019年					
9月16日起至9月30日	11	661,556	60,141	0.0161%	0.0187%
10月	21	936,109	44,576	0.0120%	0.0138%
11月	21	31,772,303	1,512,966	0.4060%	0.5167%
12月	20	6,471,775	323,588	0.0868%	0.1123%
2020年					
1月	20	1,286,645	64,332	0.0173%	0.0224%
2月	20	1,239,539	61,976	0.0166%	0.0215%
3月	22	3,008,807	136,763	0.0367%	0.0475%
4月	19	2,395,540	126,081	0.0338%	0.0438%
5月	20	2,927,852	146,392	0.0393%	0.0509%
6月	21	1,136,550	54,121	0.0145%	0.0188%
7月	22	1,046,750	47,579	0.0128%	0.0165%
8月	21	473,162	22,531	0.0060%	0.0078%
9月1日起至最後交易日 聯合公告後首個交易日起 至最後實際可行日期	10 20	437,398 10,834,744	43,739 541,737	0.0117% 0.1454%	0.0152% 0.1882%
平均值				0.061%	0.078%

附註：

1. 總成交量以成交股份數量列示。
2. 日均成交量的計算方法為將月份／期間總成交量除以月份／期間內交易日數，扣除整個交易日在聯交所暫停買賣股份的任何交易日。
3. 根據各月份／期間結束時或最後實際可行日期的372,688,206股已發行股份得出。
4. 公眾人士所持有股份總數乃根據各月份／期間結束時或最後實際可行日期所持有已發行股份總數得出，不包括要約人及要約人一致行動人士所持有已發行股份總數。

如上表所示，日均成交量介乎22,531股至1,512,966股，相當於有關月份／期間結束時已發行股份總數約0.006%至0.406%，以及佔於有關月份／期間結束時公眾股東所持有股份總數百分比約0.0078%至0.5167%。吾等注意到，2019年11月的成交量特別高，誠如聯交所官方網站所披露，有關情況乃與要約人在市場上收購29,343,000股股份有關。有關收購導致要約人在貴公司的股份權益由約13.47%增至21.35%。自聯合公告刊發後直至最後實際可行日期止期間內，日均成交量有所增加，相當於已發行股份總數約0.1454%及公眾持股量的0.1882%。

吾等認為，於聯合公告日期前一年期間內股份流通量稀少。據此，獨立股東可能發現難以在股份價格並無下行壓力的情況下在公開市場上出售大量股份。

8.4 要約價與每股資產淨值的比較

要約價較：

- (i) 於2019年12月31日的經審核綜合資產淨值約每股港幣19.71元(乃按於2019年12月31日的經審核綜合資產淨值約港幣7,343,940,000元除以372,688,206股已發行股份計算)折讓約29.0%；及
- (ii) 於2020年6月30日的未經審核綜合資產淨值約每股港幣20.19元(乃按於2020年6月30日的未經審核綜合資產淨值約港幣7,526,072,000元除以372,688,206股已發行股份計算)折讓約30.7%。

創越融資函件

評估要約價相對於2020年6月30日的資產淨值時，吾等經考慮以下因素：

- (i) 歷史成交價相對於資產淨值－吾等注意到，股份在一段長時間內一直以資產淨值折讓價成交，過去十年間折讓介乎12.5%至50.0%。特別是，如下表所示，於往績記錄期間內股份買賣之資產淨值折讓顯示股份成交價與資產淨值增長並無聯繫：

年／期末	每股資產 淨值 ^(附註1) 港幣元	股份平均 收市價 ^(附註2) 港幣元	較每股資產 淨值折讓 ^(附註3) %
2017年12月31日	16.97	13.12	22.7%
2018年6月30日	16.62	12.22	26.5%
2018年12月31日	18.50	10.99	40.6%
2019年6月30日	19.24	11.80	38.7%
2019年12月31日	19.71	11.09	43.7%
2020年6月30日	20.19	10.10 ^(附註4)	50.0%

資料來源：聯交所網站及彭博

附註：

1. 為摘錄自 貴公司所刊發全年／中期業績公告的相應年度／期間結束日期經審核／未經審核綜合資產淨值。
2. 相當於 貴公司刊發經審核年度業績或未經審核中期業績(視情況而定)後的交易日起至其後刊發未經審核中期業績或經審核全年業績(視情況而定)的交易日止期間的股份平均收市價。
3. 相當於相應年度／期間結束日期的股份平均收市價對比每股資產淨值的折讓。
4. 指自2020年8月27日(即 貴公司刊發其未經審核2020年中期業績後的交易日)至最後交易日期間的股份平均收市價。

其代表投資者可能並無僅根據 貴集團資產的相關價值對股份進行估值；

- (ii) 貴集團資產的構成－誠如上文「貴集團之財務狀況」一段所述，貴集團資產包括大量金融資產投資組合(相當於資產總值約59.5%)以及其他資產，包括銀行存款及現金(相當於資產總值約25.5%)，投資於聯營公司及合營企業(相當於資產總值約8.4%)以及物業、廠房及設備(相當於資產總值約4.6%)；
- (iii) 投資組合的近期公允值變動－鑒於貴集團的金融資產相對於資產總值的重大規模及貢獻，以及貴集團賬戶中大部分金融資產乃按其公允值列賬，吾等已要求管理層提供於2020年6月30日後的投資組合及其最新公允值變動的最新資料。吾等注意到，根據於2020年8月31日的投資項目公允值，較2020年6月30日的公允值有公允淨值收益約港幣970.2百萬元，主要與恒大汽車股價上升有關。計及有關公允值變動，資產淨值約為港幣8,496.3百萬元(約相當於每股港幣22.8元)，要約價較有關資產淨值折讓約38.6%。儘管如此，於2020年9月，包括中國恒大及恒大汽車在內的貴集團若干股權投資市價大幅波動。於2020年9月25日，中國恒大及恒大汽車的股價大幅下跌，貴集團對此等股權所作投資的公允值較其於2020年8月31日的公允值分別下跌約23.8%及39.1%，大幅減少上述於2020年6月至8月間所錄得公允值未變現收益。儘管中國恒大及恒大汽車股價於2020年9月28日反彈回升，惟未能確定貴集團持有有關股份或其他金融資產投資的未來價格表現。吾等認為，資產淨值承受大幅市場波動，因此在評估要約價時不宜考慮未變現公允值變動，進一步詳情載於下文；
- (iv) 投資組合的規模及性質－截至2020年6月30日，其他金融資產的投資組合中約39.2%為非上市股權及債務證券、計息工具以及並無可隨時買賣市場的非上市基金投資。儘管其他金融資產的投資組合中其餘60.8%為上市證券，在市場上變現有關於投資的能力取決於市況及特定上市證券的流通量及市場情緒。由於整個投資組合的規模龐大，且經審閱個別上市股本證券的流通量與貴集團於該上市股本證券的持有量的比較後，故吾等認為貴公司不大可能在短時間內變現整個投資組合，而不會遭受貴集團財務報表中所述成本及公允值折讓，且有關公允值不一定代表貴集團或可收取變現投資之現金價值；及
- (v) 貴集團的業務－吾等注意到要約人有意繼續貴集團的現有業務並維持貴公司的上市地位。貴集團的若干資產，例如物業、廠房及設備以及聯營公司及合營公司權益，均在財務報表按其各自之賬面值列示。貴集團將上述資產變現而不會導致貴集團持續業務中斷或引致額外成本乃不切實際。

考慮到以上所述，吾等認為每股資產淨值未能公平代表 貴公司在持續經營或清盤情況下可能實際分派或回報股東的現金價值。特別是，於一段長時間內，股份未能以接近或高於資產淨值水平之價格買賣，顯示市場或不會僅參照資產淨值而評估股份價值，而獨立股東或不能透過市場交易按相等於或接近資產淨值的價格變現其於股份之投資。因此，在評估要約價時，僅應考慮要約價相對於資產淨值的折讓，並結合其他因素，包括但不限於 貴集團之財務業績及業務前景、要約人就 貴集團之未來意向，特別是要約價與過往及當前股價進行比較乃屬恰當，此舉由獨立股東的角度考慮彼等自股份投資中可獲回報更有關連。

8.5 與可資比較公司作比較

吾等曾考慮以主要從事與 貴集團類似業務的香港上市公司市值以評估要約價。然而，吾等無法識別出任何主要從事經營駕駛學校、經營隧道或經營電子道路收費設施的任何香港上市公司。AH（經營駕駛學校的控股公司）、西隧公司（經營隧道的控股公司）及快易通（經營電子道路收費設施的控股公司）的其他股東均為香港上市公司的聯營公司／附屬公司。根據此等公司已發佈的財務報告，其均為大型企業集團，而經營駕駛學校、經營隧道及經營電子道路收費設施對其整體業務規模而言並非重要部分，該等公司的其他業務與 貴集團的業務並不相似。因此，吾等認為不宜將此等上市集團視為 貴公司的可資比較公司，或參考此等公司的市值對要約價作出任何分析。在並無合適的可資比較公司下，吾等對要約價的分析集中於如上所述的 貴公司股價、交易業績及相關基本資料。

8.6 與收購先例作比較

為進行吾等對要約價的分析，吾等亦已根據以下標準從聯交所網站上識別近期市場上的收購先例（「先例」）：(i) 受要約影響的公司於聯交所公開上市；(ii) 相關要約屬自願性全面要約（不包括私有化建議）；(iii) 相關要約價格僅涉及現金代價；及(iv) 收購建議於2019年9月17日（即聯合公告日期前一年之日）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間首次公佈。下文所載先例清單根據上述條件而言屬詳盡，且被視為足以提供公平及具代表性的樣本作為有關要約條款之現行市場常規之一般參考。

創 越 融 資 函 件

公告日期	公司名稱及股份代號	要約價／ 初步要約價 港幣元	較下列價格 溢價或(折讓)			
			於最後 交易日的 每股 收市價 %	於直至 最後交易日 (包括該日) 止最後五個 交易日的 每股平均 收市價 %	於直至 最後交易日 (包括該日) 止最後10個 交易日的 每股平均 收市價 %	於直至 最後交易日 (包括該日) 止最後30個 交易日的 每股平均 收市價 %
2020年7月17日	中譽集團有限公司 (股份代號：985)	0.028	12.0	16.7	21.7	25.4
2020年5月14日	先施有限公司 (股份代號：244)	0.3806	8.7	20.4	24.0	38.3
2020年3月15日	易還財務投資有限公司 (股份代號：8079)	0.29	(27.5)	(22.3)	(20.1)	(20.1)
2020年2月21日	麗豐控股有限公司 (股份代號：1125)	8.99	(7.6)	(8.8)	(9.3)	(6.8)
2020年2月3日	揚科集團有限公司 (股份代號：1460)	0.05	25.0	17.9	14.4	7.2
2020年1月8日	AV Concepts Holdings Limited (股份代號：595)	0.35	12.9	14.0	20.1	27.2
		平均數	3.9	6.3	8.5	11.9
		中位數	10.4	15.3	17.3	16.3
		最大值	25.0	20.4	24.0	38.3
		最小值	(27.5)	(22.3)	(20.1)	(20.1)
2020年9月17日	要約	14.00	42.4	44.5	41.6	34.9

資料來源：聯交所網站及彭博

誠如上表所說明，要約價較股份於最後交易日的收市價及股份於連續五個、10個及30個交易日的平均收市價分別溢價約42.4%、44.5%、41.6%及34.9%，高於先例的最高溢價及平均溢價。

結 論 及 推 薦 建 議

經考慮上述主要因素及理由，特別是以下各項：

- (i) 要約價超過聯合公告前兩年期間股份的歷史收市價介乎每股港幣9.58元至港幣13.50元。該價格亦較股份的現行市價有重大溢價－較股份於最後交易日的收市價高42.4%，較股份於最後交易日(包括當日)前5日、30日、90日及180日期間的平均收市價高44.5%、34.9%、28.3%及23.6%。吾等認為，聯合公告後的股價上漲可能與要約有關，且不能保證如要約結束或失效，有關股價水平可以維持；
- (ii) 股份流通量整體非常薄弱，平均成交量分別少於股份已發行股本總額及公眾持股量的0.06%及0.07%。此低流通量令獨立股東難以在並無對股價造成下行壓力下在市場上出售其股份；
- (iii) 儘管 貴集團的業務過去曾錄得盈利，惟 貴集團仍面臨挑戰及不確定性。經營隧道的專營權(作為 貴集團的主要溢利來源)將於2023年到期，並無跡象表示該專營權可予延長。經營駕駛學校業務穩定，惟並無顯著增長動力。儘管經營電子道路收費設施表現穩定，惟預期來自其他電子支付方式的競爭加劇。無法保證快易通是否獲授不停車繳費系統或香港政府提議實施的任何其他新收費系統的任何招標，以為經營電子道路收費設施提供新收入來源。近日，財務管理業務正經歷市場大幅波動，而由於COVID-19疫情的影響及全球政治日益緊張，投資市場的整體前景黯淡；
- (iv) 要約人表示其無意於要約後對 貴集團業務作出任何重大變動；
- (v) 貴集團長期以來一直錄得穩定的派息記錄。然而，鑒於西隧的專營權到期，而該專營權過去為 貴集團帶來可觀溢利並產生可觀的股息及現金流，無法確定 貴公司能否按之前相同的比率宣派股息。尋求穩定經常性收入的獨立股東可考慮將接受要約的所得款項再投資於聯交所上市的其他公用事業公司，如其可提供的股息回報率與 貴公司的過往平均派息水平得出要約價所代表股息回報率約2.86%相近；
- (vi) 儘管要約價較2020年6月30日的資產淨值折讓約30.7%，該資產淨值主要包括對上市及非上市股本、債務及基金所作投資。鑒於整個投資組合的規模、個別上市股本證券的流通量與 貴集團於該上市股本證券的持有量的比較及近期股市波動影響組合中上市投資於市場可銷售性，以及若干投資為非上市且無可隨時買賣的

創越融資函件

市場，貴公司即時變現組合而沒有導致賬面值遭受折讓乃不切實際，加上貴公司須承擔與變現有關的時間及成本。由於貴公司將繼續作為持續經營公司經營業務並需要資金以應付其持續經營所需，且貴公司宣派股息的能力取決於其財務狀況以及業務的未來現金流量需求以及董事會將考慮的其他因素，故亦無法保證如此變現的所得款項(如有)將作為股息派付予股東；及

(vii) 另一方面，要約為獨立股東提供可明確按現金代價每股港幣14元收取的選擇權，如彼等有意退出對股份的投資，有關代價較歷史及當時市價有重大溢價，

吾等認為，就獨立股東而言，要約的條款乃屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

務請獨立股東留意，股份於最後實際可行日期的收市價低於要約價每股要約股份港幣14元，而股份成交價始終低於資產淨值。概不保證股份日後將以與資產淨值相當的價格買賣。謹此提醒有意變現其全部或部分對貴公司所作投資的獨立股東，在要約期內及結束之前，務請審慎並密切監察股份市價及流通量，如扣除所有交易成本後有關銷售之所得款項淨額高於要約下將收取的淨額，則考慮在公開市場出售而非接受要約。獨立股東亦請留意，要約人已表示無意於要約後對貴集團業務進行任何重大變動。對貴集團業務的未來前景及表現樂觀的該等獨立股東，應考慮保留彼等於股份的部分或全部投資。

接納要約的程序載於綜合文件附錄一及隨附接納表格。接受要約的截止日期及時間為是2020年12月7日下午四時正。務請獨立股東審慎閱覽綜合文件及其附錄，並在有意接受要約的情況下根據時間表採取行動。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

創越融資有限公司
企業融資董事總經理
龍松媚
謹啟

2020年10月23日

龍松媚女士為創越融資的負責人員，並為根據證監會登記的持牌人員，根據《證券及期貨條例》可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，以及曾就多項聯交所上市公司的交易參與提供財務顧問及獨立財務顧問服務。

1. 接納程序

- (a) 為接納要約，閣下應按隨附之接納表格所印列之指示填妥及簽署接納表格，有關指示構成要約之部分條款。
- (b) 倘有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將正式填妥及簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)以郵遞或專人送達之方式盡快，且無論如何須於不遲於截止日期下午四時正或要約人根據《收購守則》可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期前送達過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 倘有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本人以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下所持有之股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將正式填妥之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署之接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)送交過戶登記處；或
 - (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
 - (iv) 倘閣下之股份已寄存於在中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則須於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前透過中央結算系統電話系統或中央結算系統互聯網系統授出閣下之指示。

- (d) 倘閣下暫時無法提供及／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／或就此所需任何令人信納之彌償保證)(視情況而定)，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則亦應填妥接納表格，並連同聲明閣下已遺失或無法提供一份或多份閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)之函件送交過戶登記處。倘閣下尋獲或可提供有關文件，則應盡快將該等文件送交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，則亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，依據其指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已將閣下任何股份之過戶文件交回，以閣下名義登記，惟尚未收取閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則亦應填妥及簽署接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為向要約人及／或海通國際證券或彼等各自之代理人作出之一項不可撤銷授權(惟須受要約的條款及條件所規限)，授權彼等代表閣下在有關股票發出時向本公司或過戶登記處領取有關股票，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，猶如該等股票已連同接納表格一併送交過戶登記處。
- (f) 在過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正(或要約人可能釐定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及／或日期)前接獲已填妥之接納表格，且過戶登記處已記錄接納並已接獲《收購守則》所規定的任何相關文件，且滿足以下條件，要約之接納方會被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，及倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)並非以閣下之名義登記，則可確立閣下成為有關股份之登記持有人之權利之其他文件(如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件)；或
 - (ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(f)段其他分段並未計入之股份)；或
 - (iii) 經由過戶登記處或聯交所核證。
- (g) 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示足以令過戶登記處信納之適當授權證明文件(如授予遺囑認證或經核證授權書副本)。
- (h) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)概不獲發收據。

2. 要約之交收

- (a) 倘一份有效接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整及良好，且過戶登記處已於要約截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納要約之獨立股東就其根據要約交回股份之應收款項((向上約整至最接近之仙位)減賣方從價印花稅)之支票將盡快及無論如何須於以下兩者中之較遲者後三(3)個營業日內，以普通郵遞方式寄發予有關獨立股東：(i)過戶登記處接獲一切有關文件致使該接納為完整、有效及符合《收購守則》規則30.2註釋1當日；及(ii)要約在所有方面成為及宣佈成為無條件當日；郵誤風險概由其自行承擔。
- (b) 任何接納要約之獨立股東根據要約有權收取之代價將按照要約之條款悉數結算(惟支付賣方從價印花稅除外)，而不論要約人可能另外有權或聲稱有權向該等接納的獨立股東提出之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

3. 接納期限及修訂

- (a) 為使要約生效，接納表格必須根據其上印列之指示在截止日期下午四時正之前交回過戶登記處，除非要約在執行人員同意後予以延長或修訂。
- (b) 要約人保留權利在寄發本綜合文件後及直至其可能釐定之有關日期前，並在符合《收購守則》之情況下修訂要約之條款。倘要約人修訂要約之條款，全體獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂之條款接納經修訂要約。
- (c) 倘要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期，或表明要約將繼續有效直至另行通知。若屬後者，將於要約截止前向尚未接納要約之獨立股東發出最少14日書面通知，並將發出一份公佈。經修訂要約須於其後最少14日維持公開。
- (d) 倘要約之截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之任何提述須(除文義另有所指外)被視為經延後之要約截止日期。

4. 公佈

- (a) 在截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期)之前，要約人必須知會執行人員及聯交所有關要約修訂、延期或屆滿之決定。要約人須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列明(其中包括《收購守則》規則19.1規定之資料)要約是否已作修訂、延期或屆滿。

該公佈將列明下列各項涉及之股份總數：

- (i) 收到要約接納書所涉及者；
- (ii) 要約人或要約人一致行動人士於要約期前持有、控制或指示者；及
- (iii) 要約人及／或要約人一致行動人士於要約期收購或同意收購者。

該公佈須載有要約人及要約人一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券(定義見《收購守則》)之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份。

該公佈亦須列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

於計算接納所涉及之股份總數時，僅計入過戶登記處於截止日期下午四時正前收訖之完整、良好及符合本附錄第1段載列之接納條件之有效接納，除非要約在執行人員同意後予以延長或修訂。

- (b) 按《收購守則》所規定，有關要約之全部公佈須根據《收購守則》及《上市規則》(如適用)之規定發出。

5. 撤回權利

要約須待本綜合文件中「海通國際證券函件」所載之條件獲達成後，方告作實。除於下文(a)及(b)分段所載之情況外，要約一經獨立股東提交接納後，將不可撤銷及不可撤回：

- (a) 遵照《收購守則》規則17，其規定倘要約在首個截止日期(即2020年11月23日)起計21天後，就接納而言仍未成為無條件，要約之接納者有權撤回其同意。要約之接納者可透過向過戶登記處遞交經接納者(或其正式書面委任之代理人，而有關委任憑證須連同通告一同提交)簽署之書面通告撤回其接納；
- (b) 於《收購守則》規則19.2所載之情況(適用於倘要約人未能遵守上文「4. 公佈」一段所述就要約作出公佈之任何規定)，執行人員可以按照其可以接納之條款，要求接納者獲授予撤回權利，直至符合該等規定為止。

在此情況，倘獨立股東撤回其接納，則要約人須盡快但無論如何於撤回接納當日起計10日內，以普通郵遞方式向有關獨立股東發還與有關接納表格一併遞交之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需任何令人信納之彌償保證），郵誤風險概由彼等自行承擔。

6. 香港印花稅

賣方從價印花稅按要約股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）之0.1%計算（向上湊整至最接近之港幣1.00元），將自接納要約時應付有關要約股份持有人之款項中扣除。要約人將自行承擔其本身部分之買方從價印花稅，稅率為要約股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）之0.1%計算（向上湊整至最接近之港幣1.00元），並將負責向香港印花稅署申報就買賣根據要約有效提呈以供接納之股份應付之所有印花稅。

7. 海外持有人

向任何海外持有人提出要約可能受彼等所居住相關司法權區之適用法律及法規影響。海外持有人應遵守任何適用法律及監管規定，並於必要時諮詢其本身之專業顧問。有意接納要約之海外持有人有責任就接納要約全面遵守有關司法權區之法律法規（包括該名海外持有人須於相關司法權區取得可能所需之任何政府或其他同意或遵守其他必要手續，及支付任何轉讓或其他應付稅費）。

任何海外持有人接納任何要約，將被視為構成有關海外持有人向要約人作出其已遵守當地法律及規定之聲明及保證。海外持有人如有疑問，應諮詢其專業顧問。

倘任何相關法律或法規禁止向任何海外持有人寄發本綜合文件，或僅於遵守過於繁重之條件或規定後方可寄發，則在獲執行人員豁免之情況下，本綜合文件將不會寄發予該等海外持有人。在此情況下，要約人將會根據《收購守則》規則8註釋3向執行人員申請可能規定之有關豁免。任何有關豁免將僅在執行人員信納向該等海外持有人寄發本綜合文件屬過份繁重的情況下方會授出。在授出豁免時，執行人員將關注該等海外持有人是否獲得本綜合文件的所有重大資料。倘執行人員授出任何有關豁免，要約人保留權利就該等海外持有人根據有關要約條款作出安排。該等安排可能包括透過公告或於報章刊登廣告，知會該等海外持有人有關要約之任何事宜，而該等報章可能會或可能不會於該等海外持有人居住之司法權區傳閱。即使該等海外持有人未能收到或閱覽該通知或該等海外持有人難以收到或閱覽該通知，該通知將被視為已充分發出。

8. 代名人登記

為確保全體獨立股東得到公平對待，在實際可行之情況下，以代名人身份代表一名以上實益擁有人持有股份之獨立股東應分開處理各實益擁有人之股權。為使其投資登記於代名人名下之股份之實益擁有人接納要約，彼等向代名人發出其有關要約之意向之指示尤為重要。

9. 稅務意見

獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑慮，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、本公司、海通國際資本、海通國際證券或(視乎情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不會因彼等接納或拒絕要約而引致之任何稅務影響或負債對任何人士承擔任何責任。

10. 一般事項

- (a) 獨立股東送交或被寄發或彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及要約項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以普通郵遞方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、要約人一致行動人士、本公司、海通國際資本、海通國際證券或(視乎情況而定)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不會承擔任何郵資損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。
- (b) 倘要約在所有方面於《收購守則》所允許之時限內未能成為或未宣佈成為無條件，則過戶登記處所接獲相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)，將盡快以普通郵遞方式歸還予已接納要約之獨立股東，郵誤風險概由有關股東承擔，惟無論如何須於要約失效後10日內退還。
- (c) 接納表格所載之條文構成要約之條款及條件之一部分。
- (d) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出要約之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使要約在任何方面失效。
- (e) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。

- (f) 正式簽署接納表格將構成授權要約人、海通國際證券或要約人可能指示之有關人士，可代表接納要約之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使要約人或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納要約所涉及之股份。
- (g) 透過接納要約，獨立股東將在不附帶一切留置權、權益、按揭、押記、產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利及利益之情況下向要約人出售其股份，連同其於截止日期附帶或其後附帶之所有權利、利益及權益(包括收取及保留其記錄日期為截止日期當日或之後的全部股息及其他分派(如有)的權利)。
- (h) 任何代名人接納要約，將被視為構成該代名人向要約人保證，接納表格所列之股份數目為該代名人替接納要約之有關實益擁有人所持有之股份總數。
- (i) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括其任何延長或修訂。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

以下為本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度以及截至2020年6月30日止六個月之財務資料概要，分別摘錄自本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個財政年度之年報及本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告。

	於2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	截至12月31日止年度		
		2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
收入	374,740	695,937	640,937	461,591
其他(虧損)/收益淨額及				
收入	(155,823)	(45,349)	(390,698)	605,331
直接成本及營業費用	(127,146)	(214,295)	(199,420)	(178,142)
銷售及推銷費用	(16,597)	(32,366)	(29,282)	(30,655)
行政及企業費用	(52,162)	(218,629)	(176,681)	(152,634)
金融資產減值虧損	(22,753)	(17,779)	(5,970)	—
財務費用	(1,747)	(4,576)	(52)	(40)
所佔聯營公司溢利	201,929	616,536	609,028	596,244
所佔合營公司溢利	19,788	16,154	14,895	13,429
除稅前溢利	220,229	795,633	462,757	1,315,124
所得稅	(12,173)	(24,706)	32,710	(87,882)
本年度/期內之溢利	<u>208,056</u>	<u>770,927</u>	<u>495,467</u>	<u>1,227,242</u>
歸屬：				
本公司權益股東	184,347	727,306	447,391	1,180,048
非控股股東權益	23,709	43,621	48,076	47,194
本年度/期內之溢利	<u>208,056</u>	<u>770,927</u>	<u>495,467</u>	<u>1,227,242</u>
應付本公司權益股東之股息	<u>44,722</u>	<u>156,529</u>	<u>149,075</u>	<u>141,622</u>
本公司權益股東應佔每股溢利	<u>港幣0.49元</u>	<u>港幣1.95元</u>	<u>港幣1.20元</u>	<u>港幣3.17元</u>
每股股息	<u>港幣0.12元</u>	<u>港幣0.42元</u>	<u>港幣0.40元</u>	<u>港幣0.38元</u>

	於2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	截至12月31日止年度		
		2019年 千港元	2018年 千港元	2017年 千港元
本年度／期內之溢利	208,056	770,927	495,467	1,227,242
本年度／期內之其他全面收益				
將不會重新分類轉入損益之項目：				
— 歸類為透過其他全面收益按 公允值計量之金融資產 (不可迴轉)				
— 本年度／期內確認之股本 證券公允值變化	126,475	(141,052)	306,473	—
隨後可重新分類轉入損益之項目：				
— 歸類為透過其他全面收益按 公允值計量之金融資產 (可迴轉)				
— 本年度／期內確認之債務 證券公允值淨變化	(16,907)	10,714	(41,413)	—
— 可供出售證券：投資重估 儲備變動淨額	—	—	—	295,903
— 攤佔合營公司之其他全面 收益／(虧損)				
— 換算合營公司之海外 附屬公司財務報表產生之 匯兌差額	32	(130)	(166)	293
本年度／期內之全面收益總額	<u>317,656</u>	<u>640,459</u>	<u>760,361</u>	<u>1,523,438</u>
歸屬：				
本公司權益股東	293,938	596,877	712,335	1,476,156
非控股股東權益	<u>23,718</u>	<u>43,582</u>	<u>48,026</u>	<u>47,282</u>
本年度／期內之溢利	<u>317,656</u>	<u>640,459</u>	<u>760,361</u>	<u>1,523,438</u>

本公司核數師畢馬威會計師事務所就本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度之各份財務報表並無出具任何非無保留意見、強調事項或與持續經營相關的重大不確定因素。

2. 本集團財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述於(i)本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2019年財務報表**」)及(ii)本集團截至2020年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表(「**2020年中期財務報表**」)中所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與了解上述財務資料有重大關連的相關已刊發賬目的相關附註以及重大會計政策。

2019年財務報表及2020年中期財務報表已於以下報告中刊發：

- (a) 本公司截至2020年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表(包括所有隨附附註)載於本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告(「**2020年中期報告**」)第2至26頁，2020年中期報告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.crossharbour.com.hk>)，並可透過以下超連結查閱：
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0908/2020090800415_c.pdf)；
及
- (b) 本公司截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表(包括所有隨附附註)載於本公司截至2019年12月31日止年度之年報(「**2019年年報**」)第56至125頁，2019年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.crossharbour.com.hk>)，並可透過以下超連結查閱：
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900383_c.pdf)。

2019年財務報表及2020年中期財務報表(而非各自所屬的2019年年報或2020年中期報告的任何其他部分)以提述形式納入本綜合文件中並構成本綜合文件的一部分。

3. 重大變動

董事確認，除下列事宜外，自2019年12月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期止期間，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動。

- 誠如本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「**2020年中期報告**」)所披露，2020年上半年西區海底隧道(「**西隧**」)的日均通車量為48,421架次，較去年同期的69,476架次下降30.3%，本期間市場份額下降至約22%。鑑於香港出現第三波COVID-19疫情，以及可能進一步收緊保持社交距離措施，西隧的通車量及隧道費收入可能會繼續受到不利影響；及

- 誠如2020年中期報告進一步披露，本集團的投資組合總價值增加至約港幣49.718億元，佔本集團於2020年6月30日的綜合資產總值約59.45%，而於2019年12月31日則約為港幣47.92億元。有關變動是由於期內購買及出售金融資產以及投資的公允值變動的綜合影響所致。自2020年6月30日之後，本集團若干上市股本證券的市價出現大幅波動。於最後實際可行日期，上市股本證券較其於2020年6月30日的公允值有公允淨值收益約港幣544.1百萬元。本集團投資的公允值將繼續受市場波動及該等金融資產的相關市價的不可預測變動影響，直至其變現為止，而公允值的任何該等變動不一定會對本集團的財務狀況或前景造成影響。

4. 債務

於2020年7月31日(即於本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有租賃負債港幣142.4百萬元。

除上文所披露者及除集團間公司負債及於正常業務過程中一般貿易及其他應付款項外，於2020年7月31日，本集團概無任何重大未償還(i)債務證券(無論已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但尚未發行)或有期貸款(無論有擔保、無擔保、有抵押(無論該抵押由本集團或第三方提供)或無抵押)；(ii)其他借貸或包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)在內之借貸性質之債務或承兌信貸或租購承擔(無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人或任何要約人一致行動人士的資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見(要約人唯一董事以其作為要約人董事的身份或要約人任何一致行動人士所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，足以致令本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，以下董事於股份或相關股份(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分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據《證券及期貨條例》的條文被當作或視作擁有的任何權益)；(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記入該條所指登記冊的權益；(iii)根據《上市規則》附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「《標準守則》」)須知會本公司及聯交所的權益；或(iv)根據《收購守則》須披露的權益：

姓名	身份及 權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份總數之 概約百分比
張先生(附註1)	受控制法團之權益	84,572,621 (L)	22.69%
黃先生	實益擁有人	306,019 (L)	0.08%
吳先生(附註2)	實益擁有人 配偶權益	17,474 (L)	0.01%

附註：

1. 要約人為84,572,621股股份的實益擁有人，及為Windsor Dynasty全資附屬公司，而Windsor Dynasty由張先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，張先生被視為於要約人持有的84,572,621股股份中擁有權益。
2. 吳先生為9,708股股份的法定及實益擁有人，而其配偶梁女士為7,766股股份的法定及實益擁有人。根據《證券及期貨條例》，吳先生被視為於梁女士持有的7,766股股份中擁有權益。
3. 「L」代表股份的好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益（包括根據《證券及期貨條例》之條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之任何權益）；(ii)須根據《證券及期貨條例》第352條記錄於該條所述之登記冊內之任何權益；(iii)根據《標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益；或(iv)根據《收購守則》須予披露之任何權益。

於最後實際可行日期，除黃先生及吳先生外，概無其他董事於本公司擁有股權，因此，概無有關董事表示有意接納或拒絕要約。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，股東（非董事或本公司主要行政人員）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及第3分部及《收購守則》須知會本公司及聯交所及須記入本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置之登記冊的權益及淡倉如下：

名稱	身份及權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份總數之 概約百分比
要約人(附註1)	實益擁有人	84,572,621 (L)	22.69%
Windsor Dynasty (附註1)	受控制法團之權益	84,572,621 (L)	22.69%

附註：

1. 要約人為84,572,621股股份的實益擁有人，及為Windsor Dynasty全資附屬公司。根據《證券及期貨條例》，Windsor Dynasty被視為於要約人持有的84,572,621股股份中擁有權益。
2. 「L」代表股份的好倉。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，並無任何人士以股東（並非董事或本公司主要行政人員）身份於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分部及《收購守則》須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，及須記入根據《證券及期貨條例》第336條規定本公司存置之登記冊之權益或淡倉。

(a) 於要約人之權益

於最後實際可行日期，除要約人由張先生間接全資擁有外，本公司或其任何董事概無於股份、可換股證券、認股權證、期權或有關要約人之股份之衍生工具中擁有任何權益。

(b) 其他權益

於最後實際可行日期，除上文第2(a)及(b)節所披露者外：

- (a) 董事並無於股份、衍生工具、期權、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；
- (b) 本公司附屬公司、本集團退休基金或根據一致行動定義的第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》聯繫人釋定義第(2)類所指的為本公司聯繫人的人士(惟不包括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有關股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (c) 除張先生就要約人根據要約將予收購之要約股份簽立以海通國際證券為受益人之抵押契據中之權益作為融資之抵押外，根據一致行動定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或與本公司或與任何因屬於《收購守則》項下聯繫人之定義第(2)、(3)及(4)類而身為本公司聯繫人之人士並無訂立《收購守則》規則22註釋8所屬類型之安排；
- (d) 概無股份或任何涉及股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具由與本公司有關連之基金管理人按全權基準管理；
- (e) 本公司或任何董事概無借入或借出任何股份或任何其他涉及股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；及
- (f) 除不可撤回確認外，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諒解、安排或協議或特殊交易。

3. 交易披露

於有關期間，(i)董事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、期權或衍生工具以換取價值；及(ii)董事及本公司概無買賣要約人的任何股份或有關要約人股份的任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

於要約期及截至最後實際可行日期：

- (i) 本公司附屬公司、本集團退休基金或根據一致行動定義的第(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或根據《收購守則》聯繫人定義第(2)類所指的為本公司聯繫人的人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無買賣任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值；

- (ii) 概無與本公司或根據一致行動定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動的人士或屬於《收購守則》下聯繫人之第(2)、(3)及(4)類定義之本公司聯繫人之人士訂立《收購守則》規則22註釋8所述安排之人士，曾買賣任何股份或任何涉及股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具來換取價值；及
- (iii) 概無與本公司有關連並按全權基準管理基金之基金管理人曾買賣任何股份或任何涉及股份之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具以換取價值。

4. 本公司股本

於最後實際可行日期：

法定：	港元
1,000,000,000 股每股港幣 1 元之股份	1,000,000,000
已發行及繳足：	
372,688,206 股每股港幣 1 元之股份	372,688,206

所有現時已發行之股份在所有方面彼此均享有同等地位，尤其是包括在股息、表決權及股本方面。股份於聯交所主板上市及本公司證券並無於任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無正在或擬尋求有關上市或允許買賣。

自2019年12月31日(即最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)，本公司並無發行股份。

於最後實際可行日期，本公司並無任何可影響股份之尚未贖回期權、認股權證、衍生工具或其他換股權。

5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司或聯營公司概無與董事訂立以下服務合約：(i) 於要約期開始前六個月內訂立或修訂(包括連續及固定期限合約)；(ii) 通知期為12個月或以上之連續合約；或(iii) 剩餘期限超過12個月之固定期限合約(不論通知期多長)。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團概無成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司並無尚未了結或面臨或被提出之重大訴訟或申索。

7. 重大合約

本集團並無於緊接要約期開始之日前兩年起計及直至最後實際可行日期期間訂立任何屬於或可能屬於重大的合約（並非本公司或其任何附屬公司於日常業務期間進行或擬進行的合約）。

8. 專家資格及同意書

以下為獲本公司聘請及名列本綜合文件或本綜合文件載有所提供意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
創越融資	根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團

創越融資已就刊發本綜合文件發出同意書，同意以本綜合文件內收錄的形式及內容載入其函件、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

9. 備查文件

以下文件之副本將於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(ii)本公司網站(<http://www.crossharbour.com.hk>)；及(iii)本綜合文件日期起至截止日期（包括該日）止星期一至星期五（不包括公眾假期）之一般營業時間上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午四時三十分在本公司註冊辦事處（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度之年報；
- (c) 本公司截至2020年6月30日止六個月之中期報告；

- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件第 17 至 22 頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第 23 至 24 頁；
- (f) 創越融資函件，全文載於本綜合文件第 25 至 57 頁；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書；及
- (h) 本綜合文件。

10. 其他事宜

- (a) 於最後實際可行日期，現任董事並無或不會獲提供任何福利作為因要約而離職或其他方面之補償。
- (b) 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。
- (c) 於最後實際可行日期，除張先生於融資的權益、要約人就要約人根據要約將予收購的要約股份以海通國際證券為受益人簽立之抵押契據以作為融資之抵押，以及所有有關融資的附屬文件外，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。
- (d) 本公司註冊辦事處為香港灣仔港灣道 26 號華潤大廈 25 樓。
- (e) 本公司之股份登記及過戶處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。
- (f) 創越融資之主要營業地點為香港中環康樂廣場 1 號怡和大廈 15 樓 1501 室。
- (g) 本綜合文件及接納表格中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 責任聲明

要約人對本綜合文件所載資料(與本集團有關者除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據其所知，本綜合文件中表達之意見(董事以其董事身份表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，並確認本綜合文件並無遺漏任何其他事實，以令本綜合文件內任何聲明具誤導成分。

2. 權益披露

要約人及要約人一致行動人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，要約人及要約人一致行動人士合共擁有84,896,114股股份，相當於已發行股份總數約22.78%。除上文所述者外，要約人及要約人一致行動人士概無於任何股份、認股權證、期權、衍生工具或附帶權利可兌換認購權為股份之證券中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，於要約人及要約人一致行動人士所持有或控制之本公司股份、相關股份、債權證或其他相關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)之權益詳情如下：

要約人／要約人 一致行動人士名稱		身份及權益性質	股份數目	於最後實際 可行日期 佔已發行 股份總數之 概約百分比
要約人(附註1)		實益擁有人	84,572,621 (L)	22.69%
Windsor Dynasty (附註1)		受控制法團之權益	84,572,621 (L)	22.69%
張先生(附註1)		受控制法團之權益	84,572,621 (L)	22.69%
黃先生		實益擁有人	306,019 (L)	0.08%
吳先生及梁女士 (附註2)		實益擁有人 配偶權益	17,474 (L)	0.01%

附註：

1. 要約人為84,572,621股股份的實益擁有人，及為Windsor Dynasty全資附屬公司，而Windsor Dynasty由張先生全資擁有。根據《證券及期貨條例》，Windsor Dynasty及張先生各被視為於要約人持有的84,572,621股股份中擁有權益。
2. 吳先生及其配偶梁女士分別為9,708股股份及7,766股股份的法定及實益擁有人。
3. 「L」代表股份的好倉。

3. 權益及買賣的額外披露

於最後實際可行日期：

- (i) 除本附錄四「2. 權益披露」一段所披露者，要約人或要約人一致行動人士於有關期間概無(i)擁有或控制任何股份或與股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；或(ii)進行任何股份或與股份有關之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具之交易以換取價值；
- (ii) 除要約人就要約人根據要約將予收購的要約股份以海通國際證券(受抵押契據所限，於任何股份均無權益)為受益人簽立之抵押契據以作為融資之抵押外，並無向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購證券之協議、安排或諒解；
- (iii) 概無任何人士不可撤銷地承諾其接受或拒絕要約；
- (iv) 概無任何《收購守則》規則22註釋8所指要約人、要約人一致行動人士與任何人士，或要約人之任何其他聯繫人士與任何其他人士訂有任何形式的安排(不論是透過期權、彌償或其他形式的安排)；
- (v) 要約人或要約人一致行動人士概無借入或借出任何股份或本公司任何其他有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)；
- (vi) 概無任何董事已經或將會獲得任何利益(法定或先前已存在之合同賠償除外)作為涉及要約之離職補償或其他賠償；
- (vii) 除不可撤回確認外，要約人及要約人一致行動人士與任何董事、近任董事、股東或近任股東之間概無訂有任何涉及或依賴要約之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；
- (viii) 概無要約人參與訂立，與可能會或不會援引或試圖援引要約之先決條件或條件之情況相關的協議或安排；及
- (ix) 除不可撤回確認外，任何股東與要約人及／或要約人一致行動人士之間概無訂有任何諒解、安排或協議或特殊交易。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載函件及意見的專家資格：

名稱	資格
海通國際資本	可從事《證券及期貨條例》項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
海通國際證券	可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團

海通國際資本及海通國際證券各自就刊發本綜合文件發出同意書，表示同意按當中所載形式及內容載入其函件、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

5. 市價

下表列示股份於(a)有關期間內各曆月最後一個錄得交易的日子；(b)最後交易日；及(c)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股收市價 (港幣元)
2020年3月31日	10.96
2020年4月29日	11.32
2020年5月29日	10.92
2020年6月30日	10.98
2020年7月31日	10.8
2020年8月31日	10.2
最後交易日(2020年9月14日)	9.83
2020年9月30日	13.92
最後實際可行日期	13.9

於有關期間：

(i) 股份在聯交所所報最高收市價於2020年10月6日及2020年10月15日分別為每股港幣13.94元；及

(ii) 股份在聯交所所報最低收市價於2020年9月9日為每股港幣9.58元。

6. 其他事宜

- (a) 要約人一致行動人士主要成員為 Windsor Dynasty 及張先生。
- (b) 要約人、Windsor Dynasty 及張先生之通訊地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓。
- (c) 要約人及 Windsor Dynasty 各自之唯一董事為張先生。
- (d) 海通國際證券的主要營業地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓。
- (e) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

7. 備查文件

以下文件副本將自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間於(i)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；(ii)本公司網站(<http://www.crossharbour.com.hk>)；及(iii)星期一至星期五(公眾假期除外)正常營業時間上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午四時三十分在本公司之註冊辦事處(地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓)，可供查閱：

- (a) 要約人組織章程大綱及細則；
- (b) 海通國際證券函件，其全文載於本綜合文件第6至16頁；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書。