

---

## 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。

閣下如已將名下全部渝港國際有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格(其內容構成本綜合文件所載要約條款及條件之一部分)一併閱讀。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之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，概不就因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部份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。

---

# YUGANG

FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED YUGANG INTERNATIONAL LIMITED

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

(渝港國際有限公司)\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 0613)

有關結好證券有限公司為及代表FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED  
就收購渝港國際有限公司的全部已發行股份  
(FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED 及  
其一致行動人士已擁有者除外)作出的有條件強制性現金要約  
之綜合文件

要約人之聯席財務顧問



VEDA | CAPITAL  
智略資本

獨立董事委員會之獨立財務顧問



---

結好證券函件載於本綜合文件第10至20頁，當中載有(其中包括)要約之條款及條件之詳情。董事會函件載於本綜合文件第21至24頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第25至26頁，當中載有其就要約致獨立股東之推薦建議及意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第27至52頁，當中載有其就要約致獨立董事委員會之推薦建議及意見。

要約之接納及交收程序載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。

要約之接納須不遲於二零一九年四月十八日(星期四)下午四時正，或要約人根據收購守則在執行人員同意之情況下，可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期前，送達股份過戶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22樓。

本封面頁使用之詞彙應具有本綜合文件「釋義」一節所界定之相同涵義。

二零一九年三月二十八日

\* 僅供識別

---

## 目錄

---

	頁次
預期時間表 .....	1
釋義 .....	3
結好證券函件 .....	10
董事會函件 .....	21
獨立董事委員會函件 .....	25
獨立財務顧問函件 .....	27
附錄一 — 要約之進一步條款及接納程序 .....	53
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	62
附錄三 — 本集團之一般資料 .....	67
附錄四 — 要約人之一般資料 .....	74

---

## 預期時間表

---

下文所載之預期時間表屬指示性質並可能出現變動。時間表之任何變動將由要約人與本公司於適當時聯合作出公佈。本綜合文件所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

二零一九年

本綜合文件及隨附之接納表格之

寄發日期以及要約之開始日期(附註1) ..... 三月二十八日(星期四)

於首個截止日期接納要約之

最後時間及日期(附註2) ..... 四月十八日(星期四)  
下午四時正前

首個截止日期(附註2及6) ..... 四月十八日(星期四)

於聯交所網站刊登要約結果之公告(附註2及6) ..... 四月十八日(星期四)  
下午七時正前

就於首個截止日期前所收到之要約之

有效接納寄發匯款之最後日期  
(假設要約於首個截止日期成為或宣佈成為無條件)(附註3及6) ..... 五月二日(星期四)

要約仍可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  
宣佈成為無條件)(附註4及6) ..... 五月二日(星期四)  
下午四時正前

要約之最後截止日期

(倘要約於首個截止日期成為或宣佈成為無條件) ..... 五月二日(星期四)

就於二零一九年五月二日(星期四)

(即假設要約在首個截止日期  
於所有方面成為或宣佈成為無條件時要約  
仍可供接納之最後日期)下午四時正或之前所收到  
之要約之有效接納寄發匯款之最後日期 ..... 五月十四日(星期二)

要約可宣佈成為無條件之最後日期(附註5及6) ..... 五月二十七日(星期一)  
下午七時正前

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 有條件要約乃於本綜合文件寄發日期作出，並自二零一九年三月二十八日(星期四)起至要約期於首個截止日期結束時可供接納。要約一經接納，即屬不可撤銷，亦不得撤回，惟於本綜合文件附錄一「撤銷權利」一節所載情況下除外。
2. 要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日仍可供接納。除非要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則要約將於首個截止日期下午四時正截止。本公司與要約人將於首個截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，載列要約之結果及要約有否作出修訂或延長或已屆滿。倘要約人決定要約將仍可供接納，則該公告將列明要約之下一個截止日期或要約將可供接納直至進一步通知為止。如屬後者，要約截止前最少14日，須向尚未接納要約之獨立股東發出書面通知。
3. 根據收購守則，要約項下要約股份之應付代價(經扣除賣方之從價印花稅後)匯款將盡快以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，惟於任何情況下須於要約成為或宣佈成為無條件當日與接獲已正式填妥之接納文件當日之較後日期起七(7)個營業日內寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔。

倘要約並未於首個截止日期起計21日內就接納成為無條件，要約接納人將有權撤銷其接納。然而，此項撤銷權僅於要約就接納成為或宣佈成為無條件後方可行使。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄一。

4. 根據收購守則，倘要約於所有方面成為或宣佈成為無條件，則要約須於其後最少14日內仍為可供接納。就此情況下，必須於要約截止前給予並無接納要約之獨立股東最少14日之書面通知。要約人有權在收購守則規限下延長要約至彼釐定或根據收購守則容許之日期。
5. 根據收購守則，除非獲得執行人員同意，要約不得於本綜合文件寄發當日後第60日之下午七時正後成為或於所有方面宣佈成為無條件。倘收購守則指定之期間之最後一日並非營業日，則該期間將延期至下一個營業日。因此，除非要約先前已就接納成為或宣佈為無條件，否則要約將於二零一九年五月二十七日(星期一)下午七時正後失效，惟執行人員同意延長期限者除外。
6. 倘於首個截止日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，且(i)並未及時取消以使聯交所於下午恢復買賣，則要約之截止時間及日期將延至香港並無懸掛該等警告訊號之下一個營業日下午四時正或執行人員可能批准之其他日期；或(ii)及時取消以使聯交所於下午恢復買賣，則要約之截止時間及日期將為同一日，即首個截止日期下午四時正。

---

## 釋義

---

除文義另有所指外，下列詞彙在本綜合文件中具有以下涵義：

「第一批銷售股份」	指	3,194,434,676股股份，由第一賣方於買賣協議日期及緊接購股完成前實益擁有，相當於買賣協議日期及緊接購股完成前本公司已發行股本總額約34.33%
「第一賣方」	指	中渝實業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司並由第三賣方、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有35%、30%、5%及30%。Prize Winner Limited由第三賣方及其聯繫人實益擁有。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由Palin Holdings Limited作為一項家族全權信託Palin Discretionary Trust的受託人持有，該信託的受益人包括第三賣方及其家族成員。第三賣方為Palin Holdings Limited的唯一股東
「第二批銷售股份」	指	851,955,056股股份，由第二賣方於買賣協議日期及緊接購股完成前實益擁有，相當於買賣協議日期及緊接購股完成前本公司已發行股本總額約9.16%
「第二賣方」	指	Timmex Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由第三賣方全資實益擁有
「第三批銷售股份」	指	53,320,000股股份，由第三賣方於買賣協議日期及緊接購股完成前實益擁有，相當於買賣協議日期及緊接購股完成前本公司已發行股本總額約0.57%

---

## 釋義

---

「第三賣方」或「張先生」	指	張松橋先生，董事會主席兼執行董事
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放以進行業務交易之日子
「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成立與運作之中央結算及交收系統
「港通控股」	指	港通控股有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00032)
「本公司」	指	渝港國際有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00613)
「綜合文件」	指	由要約人或代表要約人與本公司根據收購守則聯合刊發有關要約的本正式綜合文件，當中載有(其中包括)要約的詳細條款及接納表格(可能經修訂或補充，倘適用)
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋義

---

「產權負擔」	指	質押、抵押、留置權、按揭、抵押權益、優先購買權、購股權及任何其他產權負擔或第三方權利、權益或任何類別索償
「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授權代表
「首個截止日期」	指	二零一九年四月十八日，即要約之首個截止日期，為緊隨本綜合要約文件刊發日期起計第21日後之首個營業日
「接納表格」	指	有關要約的要約股份接納及過戶表格
「結好融資」	指	結好融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為要約人就要約的聯席財務顧問之一
「結好證券」	指	結好證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、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)受規管活動的持牌法團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由非執行董事李嘉士先生及全體獨立非執行董事陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生組成，乃由董事會成立以就要約的條款向獨立股東提供推薦建議

---

## 釋義

---

「獨立財務顧問」或「昇豪資本」	指	昇豪資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並由本公司根據收購守則規則2.1委任，就要約向獨立董事委員會提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約人及其一致行動人士以外的股東
「該聯合公告」	指	本公司及要約人共同刊發日期為二零一九年一月二十三日之聯合公告，內容有關(其中包括)買賣協議及要約
「最後交易日」	指	二零一九年一月十六日，即於股份暫停買賣以待刊發該聯合公告前股份的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年三月二十六日，即本綜合文件付印前可確定其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
「貸款融資」	指	結好證券向要約人授出最高712,000,000港元之貸款融資，為要約人於接納要約時應付金額撥資
「羅女士」	指	羅琪茵女士，直接及實益擁有要約人的100%
「要約」	指	結好證券為要約人及代表要約人根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)作出的有條件強制性現金要約
「要約期」	指	具有收購守則賦予該詞的相同涵義

---

## 釋義

---

「要約價」	指	以現金作出要約的每股要約股份的價格，即每股要約股份0.175港元
「要約股份」	指	5,152,849,024股股份，即所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有的股份除外)
「要約人」	指	Future Capital Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由羅女士全資及實益擁有
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「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
「保留股份」	指	購股完成後第一賣方實益擁有的4股股份，該等股份並不計入買賣協議項下
「股份過戶處」	指	本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「相關期間」	指	由二零一八年七月二十三日(即要約期開始前六個月當日)至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「買賣協議」	指	賣方及要約人於二零一九年一月十六日就買賣銷售股份所訂立的買賣協議(經補充信函修訂)

---

## 釋義

---

「銷售股份」	指	合共4,099,709,732股股份，於買賣協議日期及緊接購股完成前由賣方實益擁有，相當於本公司於買賣協議日期及緊接購股完成前的已發行股本總額約44.06%
「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
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份
「購股完成日期」	指	購股完成落實的日期，即二零一九年一月十七日
「補充信函」	指	由賣方及要約人簽訂日期為二零一九年一月二十三日的補充信函，內容有關(其中包括)由第一賣方作出不予接納有關保留股份的要約的承諾
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「智略資本」	指	智略資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為要約人就要約的聯席財務顧問之一

---

## 釋義

---

「賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方的統稱
「渝太」	指	渝太地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00075)
「%」	指	百分比

\* 僅供識別



結好證券有限公司  
香港  
皇后大道中183號  
新紀元廣場  
中遠大廈10樓

敬啟者：

**結好證券有限公司為及代表FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED  
就收購渝港國際有限公司的全部已發行股份  
(FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED及  
其一致行動人士已擁有者除外)作出的有條件強制性現金要約**

**緒言**

茲提述該聯合公告。

於二零一九年一月十六日(交易時段後)，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買銷售股份，即4,099,709,732股股份，總代價為717,449,203.10港元，相當於每股銷售股份0.175港元，代價乃經賣方及要約人公平磋商後協定，而購股完成於二零一九年一月十七日落實。銷售股份相當於 貴公司於買賣協議日期全部已發行股本約44.06%。

---

## 結好證券函件

---

訂立買賣協議之前及緊接購股完成前，羅女士擁有52,718,000股股份的權益，相當於 貴公司全部已發行股本約0.57%。緊隨購股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4,152,427,732股股份中擁有權益，相當於 貴公司全部已發行股本約44.62%。根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)作出有條件強制性全面現金要約。

本函件載列(其中包括)要約的主要條款，連同要約人的資料及要約人對 貴集團的意向。有關要約的條款及接納程序的進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

### 有條件強制性現金要約

#### 要約的主要條款

結好證券代表要約人遵守收購守則按以下基準作出要約，以收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)：

**每股要約股份 ..... 現金0.175港元**

要約價每股要約股份0.175港元相等於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價。根據要約將予收購的要約股份將為繳足股款形式，且概不附帶一切產權負擔及連同其所附帶的所有權利，包括收取於作出要約日期(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派的所有權利。

#### 要約條件

要約須待要約人接獲要約的有效接納，方可作實，要約連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購或同意將予收購的股份將導致要約人及其一致行動人士持有 貴公司超過50%的投票權。

### 價值比較

要約價每股要約股份0.175港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日在聯交所所報收市價每股股份0.177港元折讓約1.13%；
- (ii) 較股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.170港元溢價約2.94%；
- (iii) 較股份直至最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.168港元溢價約4.17%；
- (iv) 較股份直至最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.166港元溢價約5.42%；
- (v) 較股份直至最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.169港元溢價約3.55%；
- (vi) 較於二零一七年十二月三十一日(貴集團最近期經審核財務業績的編製日期)貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.300港元(根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算)折讓約41.67%；
- (vii) 較於二零一七年十二月三十一日(貴集團最近期經審核財務業績的編製日期)貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.170港元(根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算，並已就於二零一八年九月十九日以港通控股的51,179,018股股份及於二零一八年十一月二十三日以渝太的273,000,000股股份作出的實物分派作出調整)溢價約2.94%；及
- (viii) 與於二零一八年十二月三十一日(貴集團最近期未經審核財務業績的編製日期)貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約每股股份0.175港元(根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算)相同。

---

## 結好證券函件

---

誠如 貴公司於二零一八年八月二十四日、二零一八年九月十九日及二零一八年十月三十日所公告， 貴公司分別於二零一八年九月十九日及二零一八年十一月二十三日以實物分派的方式宣派及派付51,179,018股港通控股股份及273,000,000股渝太股份（統稱為「該等分派」）。由於該等分派於二零一七年十二月三十一日（即 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度經審核財務業績的編製日期）後作出，故需要於要約價與計入該等分派的影響後對已刊發於二零一七年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值作出的比較方為有意義。就上文第(vii)段而言， 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.170港元乃按 貴公司經調整經審核綜合資產淨值約1,577,517,000港元除以於最後實際可行日期9,305,276,756股已發行股份而達致。 貴公司經調整經審核綜合資產淨值約1,577,517,000港元指 貴公司於二零一七年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約2,792,004,000港元，乃經以下項目調整：(1)約660,209,000港元，即於二零一七年十二月三十一日51,179,018股港通控股股份的公平值，而 貴集團已將該等港通控股股份入賬為按公平值計入損益表的上市股本投資；及(2)約554,278,000港元，即於二零一七年十二月三十一日273,000,000股渝太股份的應佔資產淨值，而 貴集團已將該等渝太股份入賬為於一間聯營公司的投資。

### 股份的最高及最低價格

於相關期間內：

- (i) 股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一九年一月二十五日的每股股份0.208港元；及
- (ii) 股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一八年七月二十五日的每股股份0.108港元。

### 要約的價值

於最後實際可行日期，貴公司有9,305,276,756股已發行股份。貴公司並無任何尚未行使的購股權、衍生工具或認股權證或可轉換或交換為股份的其他證券，亦無訂立任何協議以發行貴公司的該等購股權、衍生工具或認股權證或其他證券。

基於要約價每股要約股份0.175港元，貴公司全部已發行股本的價值為1,628,423,432.30港元，並假設涉及5,152,849,024股要約股份的要約獲獨立股東悉數接納，則使要約生效所需的現金總額將為901,748,579.20港元。

### 要約人可動用的財務資源

要約人擬透過其內部資源及貸款融資撥支要約下的應付代價。根據貸款融資條款，(i) 根據要約將予收購的股份(其股款乃以根據貸款融資提取的款項撥付)及要約人根據買賣協議收購的銷售股份須及已由結好證券支付作為抵押，及(ii) 羅女士須及已就要約人於貸款融資項下的責任及負債簽立個人擔保。要約人根據貸款融資向結好證券支付利息及償還任何負債(或然或其他)將不會取決於貴集團的業務。結好融資及智略資本信納要約人有充足可動用的財務資源償付要約獲悉數接納的所需金額。

### 接納要約的影響

透過接納要約，獨立股東將向要約人出售其股份，且概不附帶一切產權負擔及連同所附帶或應計的所有權利，包括收取於作出要約日期(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派的所有權利。

### 香港印花稅

賣家就接納要約而須繳納的香港從價印花稅，乃按獨立股東就有關接納應付的代價或該等獲接納要約股份的市值(以較高者為準)的0.1%(或其部分)計算，將自應付接納要約的獨立股東的款項中扣除。

要約人將按照香港法例第117章印花稅條例代表接納要約的相關獨立股東安排繳納賣家從價印花稅，並就接納要約及轉讓要約股份繳納買方的香港從價印花稅。

### 付款

就接納要約支付的現金款項須儘早支付，但無論如何須於要約成為或獲宣佈為無條件之日或要約人(或其代理人)接獲有關該接納的相關所有權文件使各項該等接納為完整及有效之日(以較後者為準)後七(7)個營業日(定義見收購守則)內支付。

倘要約未能宣佈為無條件，則要約將告失效，而要約人須儘快惟無論如何不遲於10日內以平郵方式向接納要約的股東退回連同接納表格一併遞交的股票及／或任何其他所有權文件，郵誤風險概由股東自行承擔。

### 稅務意見

股東如對接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。要約人、要約人的一致行動人士、貴公司、結好證券、結好融資及智略資金以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不會就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 海外股東

要約人擬向全體獨立股東提出要約，包括海外股東。然而，向任何海外股東作出要約可能受到彼等居住的相關司法權區的適用法律法規影響。海外股東應遵守任何適用的法律或監管規定，及在有需要時諮詢彼等本身的專業顧問。有意接納要約的海外股東須自行全面遵守相關司法權區有關接納要約的法律法規(包括取得任何可能需要的政府或其他同意或進行其他必要手續，以及支付該等海外股東就該等司法權區應付的任何轉讓或其他稅項)。

### 接納及結算程序

務請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附的接納表格所載有關要約的接納及結算程序的進一步詳情。

### 強制收購

要約人不擬於要約截止後行使要約項下尚未行使及未獲收購的任何要約股份的任何強制收購權力。

### 貴公司證券的買賣及權益

除銷售股份外，要約人、其最終實益擁有人及與任何彼等一致行動人士概無於相關期間內買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券。

### 其他安排

除於該聯合公告「銷售股份的代價」一節所披露買賣協議項下的代價外，要約人、羅女士及／或與任何彼等、其各自的代名人及／或代表一致行動人士(「**要約人集團**」)並無就買賣協議或其他已付或將付予賣方及／或其各自最終實益擁有人(倘適用)及／或任何彼等、其各自的代名人及／或代表一致行動人士各自提供任何形式的其他代價。

## 結好證券函件

根據收購守則規則 25，要約人集團的任何成員(作為一方)與任何股東(包括其各自一致行動人士)(作為另一方)之間概無訂立特別交易。

要約人、羅女士及／或任何與其一致行動人士現時與任何董事、近期董事、股東或近期股東(包括賣方及彼等任何一方的一致行動人士)概無訂立任何關於或依賴買賣協議及／或要約的協議、安排或備忘錄(包括賠償安排)。

### 有關 貴集團的資料

貴公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。 貴公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務。 貴集團的主要業務為(i)財務管理；(ii)提供貸款；及(iii)物業租賃。

下表載列 貴集團分別截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的若干經審核財務資料以及截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴集團的已刊發未經審核財務資料的概要。

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 千港元
收益	30,114	34,293	65,958
除稅前溢利	26,034	142,785	90,366
本年度溢利	<u>21,848</u>	<u>127,505</u>	<u>109,180</u>
	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元	於二零一八年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
貴公司擁有人應佔綜合資產淨值	<u>2,791,417</u>	<u>2,792,004</u>	<u>1,632,379</u>

貴集團的進一步資料載於本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團的資料」一節以及附錄二及三。

### 有關要約人的資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由羅女士全資及直接實益擁有。羅女士為要約人的唯一董事。彼為香港及海外房地產投資(為 貴集團主要業務之一)(尤其是位於香港及美利堅合眾國的物業)及其他投資項目的資深投資者。於二零一四年，羅女士收購另一間於聯交所主板上市的公司(前稱確利達國際控股有限公司(股份代號：01332))的控股權益。要約人收購 貴公司的控股權益作兩至五年的中線投資，惟受不時市場環境狀況作出有關 貴公司的投資決定所限。羅女士不擬參與 貴集團的管理。

### 要約人對 貴公司的意向

於要約截止後，要約人擬繼續從事 貴集團的現有主要業務。要約人將檢討 貴公司的財務狀況及業務營運，並將制定 貴公司的長遠業務計劃及策略、開拓其他商機(例如由要約人不時所注意到而帶來的任何業務機會)以及考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務重整、業務撤資、集資、重組業務及／或業務多元化發展，以提升 貴公司的長遠增長潛力。於最後實際可行日期，要約人及董事會不擬亦無就(i)收購及／或制定任何新業務；及(ii)出售或縮減 貴公司現有業務及／或重大營運資產而訂立任何協議、安排及諒解。倘有關企業行動得以落實， 貴公司將根據上市規則另行刊發公告。於最後實際可行日期，要約人不擬(i)終止聘用 貴集團的任何僱員；或(ii)重新調配 貴公司的固定資產(於日常及一般業務過程中進行者除外)。

### 貴公司董事會組成部分

於最後實際可行日期，董事會包括九名董事，分別為張松橋先生(主席)、袁永誠先生(董事總經理)、張慶新先生、林曉露先生及梁啟康先生為執行董事；李嘉士先生為非執行董事；以及陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生為獨立非執行董事。預期所有董事會成員將於首個截止日期或要約成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後儘快辭任。

要約人擬根據 貴公司之公司細則、收購守則及上市規則，向董事會提名新董事，並於不早於根據收購守則獲批准當日生效。於最後實際可行日期，要約人尚未就獲提名為新董事及有關委任的時間達成任何最終決定，惟預期有關決定將於首個截止日期前達成。倘董事會組成部分有任何變動， 貴公司將根據上市規則的規定進一步刊發公告。

### 維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止時，由公眾人士所持股份少於 貴公司適用的最低規定百分比(即股份的25%)，或倘聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士所持股份不足以維持有秩序市場；

則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。將獲委任加入董事會的新董事及要約人的唯一董事羅女士將共同及個別地向聯交所作出承諾於要約截止後會採取適當步驟確保股份維持足夠公眾持股量。

---

## 結好證券函件

---

### 一般資料

凡由獨立股東發出、接收或寄發的所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的彌償保證)及支付要約項下應付代價所需款項將由彼等或其指定代理以平郵方式發出、接收或寄發，郵誤風險概由彼等承擔，而 貴公司、要約人、結好融資、智略資本及結好證券以及任何彼等各自的董事或參與要約的其他各方或任何彼等各自的代理概不就郵遞損失或因此而可能產生的任何其他負債承擔任何責任。進一步詳情載於本綜合文件附錄一及接納表格。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件所載的「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」、隨附的接納表格以及本綜合文件各附錄(構成本綜合文件的一部分)所載的其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
結好證券有限公司  
董事  
吳翰綏  
謹啟

二零一九年三月二十八日

**YUGANG**  
**YUGANG INTERNATIONAL LIMITED**  
**(渝港國際有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00613)

**執行董事:**

張松橋(主席)  
袁永誠(董事總經理)  
張慶新  
林曉露  
梁啟康

**非執行董事:**

李嘉士

**獨立非執行董事:**

陸宇經  
梁宇銘  
吳國富

**註冊辦事處:**

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

**香港總辦事處及**

**主要營業地點:**

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
25樓

敬啟者:

**結好證券有限公司為及代表 FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED  
就收購渝港國際有限公司的全部已發行股份  
(FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED 及  
其一致行動人士已擁有的者除外)作出的有條件強制性現金要約**

**1. 緒言**

茲提述該聯合公告。

---

## 董事會函件

---

本公司獲賣方(連同為於緊接購股完成前本公司的控股股東)知會於二零一九年一月十六日(交易時段後)，彼等與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買銷售股份，即4,099,709,732股股份，總代價為717,449,203.10港元，相當於每股銷售股份0.175港元，代價乃經賣方及要約人公平磋商後協定，而購股完成於二零一九年一月十七日落實。

根據收購守則規則26.1及於購股完成後，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)作出有條件強制性全面現金要約。

綜合文件(此函件為其中一部分)旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii)結好證券函件，當中載有(其中包括)有關要約的詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約是否公平合理以及接納要約致獨立股東的推薦建議；及(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見及推薦建議。

除非文義另有所指，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

### 2. 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，由非執行董事李嘉士先生及全體獨立非執行董事(即陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生)組成的獨立董事委員會已告成立，就要約是否公平合理及接納要約為獨立股東提供推薦建議。

經獨立董事委員會批准後，昇豪資本已獲委任為獨立財務顧問，就要約是否公平合理及接納要約為獨立董事委員會提供意見。

### 3. 要約

誠如綜合文件「結好證券函件」所披露，結好證券代表要約人遵守收購守則按以下基準作出要約，以收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)：

**每股要約股份..... 現金0.175港元**

要約的進一步詳情載於綜合文件「結好證券函件」及附錄一以及隨附的接納表格，當中載有要約的條款及條件以及若干相關資料。

### 4. 要約人對本公司的意向

務請閣下垂注綜合文件「結好證券函件」中「要約人對 貴公司的意向」一節，當中載有要約人對本集團的意向。

董事會欣然知悉所披露的要約人對本集團的意向。

### 5. 有關要約人的資料

務請閣下就有關要約人的資料垂注綜合文件「結好證券函件」中「有關要約人的資料」一節。

### 6. 有關本集團的資料

本公司為一家於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，本公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務，而本集團的主要業務為(i)財務管理；(ii)提供貸款；及(iii)物業租賃。

務請閣下另垂注綜合文件附錄二及三，當中分別載有本集團的財務資料及本集團的一般資料。

---

## 董事會函件

---

### 7. 維持本公司的上市地位

務請閣下垂注綜合文件「結好證券函件」中「維持 貴公司的上市地位」一節。

### 8. 額外資料

就要約及要約的接納及結算程序的資料，務請閣下細閱綜合文件「結好證券函件」及隨附的接納表格。另請閣下垂注載於綜合文件各附錄所載的其他資料。

### 9. 推薦建議

務請閣下垂注(i)綜合文件第25至26頁所載「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會就要約致獨立股東提供的推薦建議；及(ii)綜合文件第27至52頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問就要約致獨立股東及獨立董事委員會的意見及推薦建議，以及其達致其推薦建議前所考慮的主要因素。於採取有關要約的任何行動前，務請閣下細閱上述兩份函件及綜合文件所載的其他資料。

於考慮應就要約採取何種行動時，閣下亦應考慮本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命  
渝港國際有限公司  
董事總經理  
袁永誠  
謹啟

二零一九年三月二十八日

**YUGANG**  
**YUGANG INTERNATIONAL LIMITED**  
**(渝港國際有限公司)\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 00613)

敬啟者：

**結好證券有限公司為及代表 FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED**  
**就收購渝港國際有限公司的全部已發行股份**  
**(FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED 及**  
**其一致行動人士已擁有者除外)作出的有條件強制性現金要約**

**緒言**

吾等提述由要約人及本公司聯合刊發日期為二零一九年三月二十八日的綜合文件，本函件為其中的一部分。除非文義另有所指，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以成立獨立董事委員會，就吾等認為要約的條款對獨立股東而言是否屬公平合理及接納要約向閣下提供推薦建議。

吾等(作為獨立董事委員會成員)已聲明，吾等為獨立人士且並無有關要約的任何利益衝突，因此能考慮要約的條款並向獨立股東提供推薦建議。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經吾等批准後，昇豪資本已獲委任為獨立財務顧問，就要約的條款以及接納要約向吾等及獨立股東提供意見及推薦建議。其意見及推薦建議的詳情以及於達致其推薦建議時考慮的主要因素載於綜合文件「獨立財務顧問函件」內。

吾等亦務請閣下垂注綜合文件所載「結好證券函件」、「董事會函件」及其他資料，包括綜合文件附錄及隨附的接納表格。

### 推薦建議

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議，尤其是綜合文件「獨立財務顧問函件」所載的因素、理由及推薦建議後，吾等認同獨立財務顧問的意見，並認為要約的條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東接納要約。

儘管存在吾等的推薦建議，獨立股東仍獲強烈建議於決定變現或持有彼等於本公司的投資時，應視乎彼等本身的個人情況及投資目標而定。獨立股東如有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問以徵求專業意見。

此致

列位獨立股東 台照

代表

**渝港國際有限公司**  
**獨立董事委員會**

非執行董事  
**李嘉士先生**

獨立非執行董事  
**陸宇經先生**

獨立非執行董事  
**梁宇銘先生**

獨立非執行董事  
**吳國富先生**

謹啟

二零一九年三月二十八日

---

## 獨立財務顧問函件

---

下文載列獨立財務顧問昇豪資本就要約致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本綜合文件。



香港  
上環  
永樂街93-103號  
協成行上環中心  
11樓1106室

敬啟者：

**結好證券有限公司為及代表**  
**FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED**  
**就收購滙港國際有限公司的全部已發行股份**  
**(FUTURE CAPITAL GROUP LIMITED 及**  
**其一致行動人士已擁有者除外)作出的**  
**有條件強制性現金要約**

### 緒言

茲提述吾等獲委任為就要約的條款向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問，詳情載於 貴公司與要約人聯合向獨立股東發出日期為二零一九年三月二十八日的綜合文件，本函件(「函件」)為綜合文件其中一部分。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。

茲提述該聯合公告，於二零一九年一月十六日(交易時段後)，賣方與要約人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買銷售股份，即4,099,709,732股股份，相當於 貴公司於買賣協議日期及最後實際可行日期全部已發行股本約44.06%，總代價為現金717,449,203.10港元，相當於每股銷售股份0.175港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

購股完成於二零一九年一月十七日落實。緊隨購股完成後，要約人及其一致行動人士於合共4,152,427,732股股份中擁有權益，相當於 貴公司全部已發行股本約44.62%。

根據收購守則規則26.1，要約人須就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)作出有條件強制性全面現金要約。結好證券將代表要約人就全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)向全體獨立股東作出要約。

於最後實際可行日期，(i)已發行股份為9,305,276,756股股份；及(ii) 貴公司概無可轉換或交換為股份或其他類別股權的尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無就發行可轉換為股份的有關購股權、衍生工具、認股權證或相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)訂立任何協議。

根據收購守則規則2.8， 貴公司已成立由非執行董事李嘉士先生及全體獨立非執行董事(即陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生)組成的獨立董事委員會，以根據收購守則規則2.1就要約是否公平合理及接納要約向獨立股東作出推薦建議。

吾等(昇豪資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，根據收購守則規則2.1就要約是否公平合理及接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問。

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或要約人、或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士並無聯繫或關連。於緊接吾等獲委任為獨立財務顧問的日期前過往兩年及直至該日，除是次就要約獲委任為獨立財務顧問外，昇豪資本有限公司與 貴集團或要約人之間概無其他委聘。除就是次獨立財務顧問的委任而向吾等支付的一般專業費用外，概不存在吾等將會據此自 貴公司或要約人或彼等任何一致行動人士或假定一致行動人士收取任何費用或利益的安排。因此，吾等被視為合資格就要約提供獨立意見。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 吾等意見的基礎

於制定吾等向獨立董事委員會提供的意見時，吾等已依賴綜合文件內所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴公司高級管理層（「**管理層**」）向吾等作出的聲明。

吾等已假設由董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明（彼等就此承擔全部責任）於提供時均屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍屬真實準確，該等陳述、資料、意見及／或聲明如有任何重大變動，吾等將按照收購守則規則9.1儘快知會獨立股東。吾等亦已假設董事或要約人（視情況而定）於綜合文件內作出的一切信念、意見、預期及意向聲明均經審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑綜合文件所載的資料及事實的真實性、準確性及完整性，或懷疑吾等獲提供由 貴公司、要約人、彼等各自的顧問、董事及／或要約人董事所表達意見的合理性。吾等的意見乃根據董事所作出的 貴集團及／或要約人之間就要約並無未披露的私下協議／安排或暗示的共識的聲明及確認而作出。

董事願就綜合文件所載資料（有關要約人、羅女士及任何一方的一致行動人士的資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，綜合文件內所表達的意見（有關要約人、羅女士及彼等的一致行動人士所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且綜合文件概無遺漏其他事實致使綜合文件內所載的任何陳述（有關要約人及羅女士的陳述除外）產生誤導。

要約人的唯一董事及唯一股東，即羅女士，願就綜合文件所載資料（有關 貴集團、賣方及任何一方的一致行動人士的任何資料除外）的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，綜合文件內所表達的意見（有關 貴集團及賣方所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行達致，且綜合文件概無遺漏其他事實致使綜合文件內的任何陳述產生誤導。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料並已採取充足及必要的步驟，以就吾等的意見提供合理基準及達致知情意見，從而符合上市規則第13.80條。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核證，且吾等並無就 貴集團、賣方、要約人或彼等各自的附屬公司或聯營公司(倘適用)的業務及事務進行任何獨立調查。

吾等的意見乃基於當時的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期可獲得的資料。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確公正地從前述相關資料來源中摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

吾等並未考慮因要約而對 貴集團或獨立股東產生的稅務及監管影響，原因為有關影響視乎彼等個別情況而定。特別是，屬境外居民或須就證券買賣繳納境外稅項或香港稅項的獨立股東，應考慮彼等自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等自身的專業顧問。吾等將不會就任何人士因接納或不接納要約產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

### 所考慮的主要因素及理由

於制定吾等就要約而向獨立董事委員會提供的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 要約的背景及條款

##### 1.1 要約的條款

結好證券代表要約人遵守收購守則按以下基準向所有獨立股東作出要約，以收購全部已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有者除外)：

每股要約股份 . . . . . 現金0.175港元

## 獨立財務顧問函件

要約價每股要約股份0.175港元相等於要約人根據買賣協議支付的每股銷售股份購買價。要約須待要約人接獲要約的有效接納，方可作實，要約連同要約人及其一致行動人士於要約期之前或期間已收購或同意將予收購的股份將導致要約人及其一致行動人士持有 貴公司超過50%的投票權。

### 2. 貴集團的業務及財務資料

#### 2.1 貴集團的基本資料

貴公司為於百慕達註冊成立的有限公司，及其已發行股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期， 貴公司為一間投資控股公司，主要從事物業業務，而 貴集團的主要業務為(i)財務管理；(ii)提供貸款；及(iii)物業租賃。

#### 2.2 貴集團的過往財務表現

下文載列來自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度的全年業績(「二零一八年全年業績」)及 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零一七年年報」)的 貴集團綜合財務資料的摘錄。

貴集團的進一步財務資料載於綜合文件附錄二。

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
收益	30,114	34,293	65,958
其他收入及收益	2,411	137,228	31,636
應佔一間聯營公司溢利	121,577	18,696	28,048
除所得稅前溢利	26,034	142,785	90,366
股東應佔本年度溢利	21,848	127,505	109,180

## 獨立財務顧問函件

	於 二零一六年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元 (經審核)	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元 (未經審核)
資產總值	2,849,037*	2,831,197*	1,646,845
股東應佔資產淨值	2,791,417*	2,792,004*	1,632,379

\* 於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，貴公司已進行港通實物分派及渝太實物分派(定義見下文)。

### 截至二零一七年十二月三十一日止財政年度

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團的收益約為34,290,000港元，較上個財政年度增加約13.88%，其中約26,200,000港元及約8,100,000港元分別源自財務管理及物業租賃業務。收益增加乃由於總租金收入增加所致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的收益增加主要由於來自投資物業租賃之全年租金收入(該物業於二零一六年下旬由租賃物業作重新分類及由在二零一七年五月收購之兩間公司(各持有商業物業)開始產生收益而帶來之額外租金收入所致。貴集團亦確認其他收入及收益約137,230,000港元，而上個財政年度則約為2,410,000港元。該增加主要由於按公平值計入損益表之上市股本投資的公平值收益淨值增加約103,860,000港元及投資物業的公平值收益增加約28,890,000港元所致。

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，貴集團錄得除所得稅前溢利及本年度溢利分別為約142,790,000港元及127,510,000港元，較上個財政年度分別為增加約448.46%及約483.60%。溢利大幅增加主要由於其他收入及收益增加約134,820,000港元、行政費用減少約44,800,000港元及

---

## 獨立財務顧問函件

---

其他開支(即按公平值計入損益表之上市股本投資的公平值虧損)減少約35,440,000港元所致，惟由應佔一間聯營公司溢利(渝太地產集團有限公司(股份代號：00075.HK) (「渝太」))減少約102,880,000港元所抵銷。

其他收入及收益增加主要由截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴集團於港通控股投資的一筆過公平值收益貢獻約90,100,000港元(二零一六年：25,400,000港元)所致。應佔渝太的溢利減少乃由於溢利大幅減少所致，主要由於在上一年度確認出售持有兩項主要香港投資物業的附屬公司及渝太的相關物業服務公司的一筆過收益及於二零一六年完成由渝太進行的實物分派後概無來自其當時聯營公司(港通控股有限公司(股份代號：00032.HK) (「港通控股」))的溢利貢獻。

於二零一七年十二月三十一日， 貴集團錄得經審核資產總值約2,831,200,000港元，主要包括於一間聯營公司(即渝太)之投資約554,280,000港元、投資物業約437,300,000港元、可供出售投資約505,500,000港元及按公平值計入損益表之上市股本投資約1,080,210,000港元。於二零一七年十二月三十一日，股東應佔資產淨值約2,792,000,000港元。

### 截至二零一八年十二月三十一日止財政年度

於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度， 貴集團以實物分派之方式宣派特別股息：(i)其於港通控股股份之權益，相當於 貴集團於二零一八年九月於港通控股總投資約96.55% (「港通實物分派」)；及(ii)於二零一八年十一月其於渝太之全部權益(「渝太實物分派」)，因此渝太不再為聯營公司，亦不會透過應佔一間聯營公司損益為 貴集團作出貢獻。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度， 貴集團之收益約為65,960,000港元，較上一個財政年度增加約92.34%，其中約54,670,000港元及約11,290,000港元分別源自財務管理業務及物業租賃業務。收益

---

## 獨立財務顧問函件

---

增加主要由於出售按公平值計入損益表之上市股本投資的收益增加約14,550,000港元、應收貸款利息收入增加約8,960,000港元、股息收入增加約4,520,000港元及租金收入增加約3,190,000港元。

貴集團亦確認其他收入及收益約31,640,000港元，而上一個財政年度則約137,230,000港元。該大幅減少主要由於確認截至二零一七年十二月三十一日止年度於港通控股股份權益之一筆過公平值收益約90,100,000港元，其中貴集團於港通控股之總投資約96.55%為於二零一八年九月以實物分派方式作出之分派。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，貴集團錄得年內綜合溢利約109,180,000港元，較上一個財政年度減少約14.40%。該減少主要由於其他收入及收益因於二零一八年財政年度並無錄得上市股本投資之公平值收益(二零一七年：公平值收益103,860,000港元)而減少約105,590,000港元，然而，大部分因年內其他主要表現指標有所改善而抵銷，包括收益增加約31,670,000港元、行政開支減少約19,900,000港元、應佔渝太之一間聯營公司溢利(以渝太實物分派方式分派)增加約9,350,000港元及年內所得稅撥備差額34,100,000港元。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團錄得資產總值約1,646,850,000港元，包括投資物業約464,000,000港元、按攤銷成本計量於上市債務投資之投資約66,770,000港元、應收貸款約115,080,000港元、按公平值計入損益表之上市股本投資約818,480,000港元、定期存款以及現金及銀行結餘約168,880,000港元。於二零一八年十二月三十一日，股東應佔資產淨值約為1,632,380,000港元。

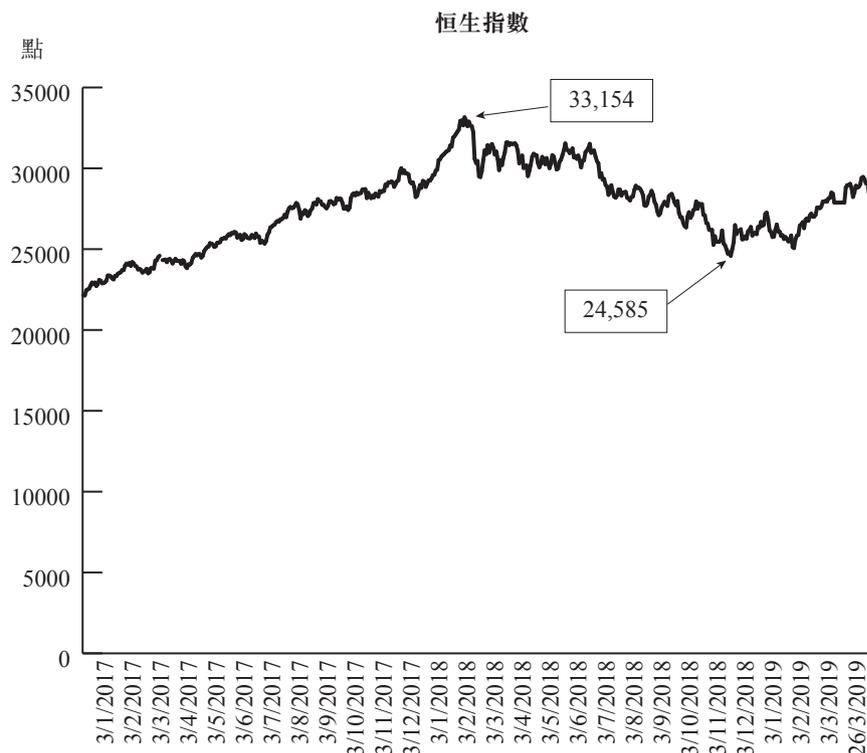
誠如上表所載，於二零一八年十二月三十一日之資產總值及資產淨值均較於二零一七年十二月三十一日同期減少，該減少主因為港通實物分派及渝太實物分派。於港通控股之總權益記錄為流動資產項下按公平值計入損益表之上市股本投資，於二零一七年十二月三十一日約為683,830,000港元。於二零一七年十二月三十一日，於聯營公司之權益錄得約554,280,000港元。

### 2.3 貴集團主要業務的行業前景

於過往兩個財政年度，貴集團大部分收益及收入來自財務管理業務分部。誠如二零一八年全年業績所示，(i)財務管理分部(不包括放債業務，作為「**財務投資**」)產生收益約39,420,000港元，相當於總收益的59.76%；(ii)放債業務(根據二零一八年全年業績分類為財務業務)產生利息收入約15,250,000港元，約佔總收益23.13%；及(iii)物業租賃業務錄得收益約11,290,000港元，相當於總收益的17.11%。吾等亦知悉，財務投資產生總收入及收益約為46,110,000港元，佔總收入及收益約47.24%。於二零一八年十二月三十一日，按公平值計入損益表之上市股本投資(即財務投資項下資產之一部分)之價值約為818,480,000港元，佔資產總值約49.70%。因此，財務投資業務(不包括提供貸款)為貴公司之主要業務部分。

於財務投資之業務的前景取決於整體投資環境。下文載列由二零一七年至最後實際可行日期的恒生指數。

圖表：恒生指數



誠如上圖描述，整體市場環境於二零一八年轉壞。於二零一七年開始至二零一八年初，恒生指數呈升勢，並於二零一八年一月二十六日以最高約33,154點收市。達致最高峰後，指數開始下跌並於二零一八年十月三十日跌至最低點約24,585點，較最高峰時下跌約25%。該變動主要由於在中美貿易糾紛下市場氣氛悲觀、中國經濟增長步伐減慢及美國聯邦儲備局於二零一八年大幅加息，導致加大恒生指數下行壓力。誠如國際貨幣基金組織於二零一九年一月刊發之世界經濟展望所述，於二零一八年全球增長估計為3.7個百分比，惟於二零一八年下半年放緩跡象導致若干經濟體下行調整。預測於二零一九年全球增長減少至3.5個百分比，較於二零一八年十月上一次預測低0.2個百分點。

儘管恒生指數於二零一九年一月起回升，惟並不保證其於宏觀經濟環境仍然不明朗的情況下將繼續回升，此乃由於中國經濟增長失去動力連同中美貿易磋商前景不明朗。因此，財務管理業務經營環境仍然存在挑戰。

---

## 獨立財務顧問函件

---

鑑於經濟環境不明朗且充滿挑戰，貴公司一直維持謹慎的投資策略。吾等知悉，於二零一八年下半年，貴集團宣佈於兩項優先票據進行投資，旨在為貴公司提供從其投資賺取穩定收入之機會。於二零一八年十二月，貴公司於市場上收購(i)由花樣年控股集團有限公司發行總金額為5,000,000美元(相當於約39,105,000港元)之優先票據，該票據將於二零二一年三月八日到期，年票息率為8.375%；(ii)由佳兆業集團控股有限公司發行總金額為4,000,000美元(相當於約31,284,000港元)之優先票據，該票據將於二零二一年六月三十日到期，年票息率為7.875%；及(iii)由佳兆業集團控股有限公司發行總金額為2,000,000美元(相當於約15,640,000港元)之優先票據，該票據將於二零二二年六月三十日到期，年票息率為8.5%。該等票據發行人均主要於中國從事物業開發及相關業務。有關上文票據之詳細資料載於貴公司日期為二零一八年十二月十三日及二零一八年十二月十四日的公告。

誠如二零一八年全年業績所述，鑑於各種經濟及地緣政治不明朗因素，貴集團採取防守策略，減少上市股本投資風險。此外，貴集團二零一九年企業策略為專注於維持穩定業務發展，主要透過增加投資物業以獲取經常且穩定租金收入及合理回報、增加固定收入債務投資以獲取穩定利息收入及擴大其放債業務以賺取利息收入供未來增長。

### 本節概要

吾等知悉，儘管貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度錄得溢利，惟錄得之溢利較截至二零一七年十二月三十一日止上一個財政年度減少，主要由於二零一七年確認貴公司於港通控股股份之一筆過公平值收益約90,100,000港元所致。吾等亦知悉貴集團自二零一八年財政年度起採納審慎投資策略，將為貴集團提供相對穩定收入來源。惟經計及上文所述及經考慮(i)於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度進行渝太實物分派及港通實物分派後於渝太停止投資及於港通控股投資大幅減少，渝太將不會於未來貢獻任何損益及於港通控股的投資於未來之貢獻將會減少；(ii)於財務投資之業務仍為貴公司之主要業務部分，並將受因於

---

## 獨立財務顧問函件

---

二零一九年全球經濟前景疲弱及金融市場潛在波動導致之不明朗市場狀況所影響，繼續影響金融市場之整體投資氣氛，吾等對 貴集團之短期前景保持審慎樂觀態度。

### 3. 有關要約人的資料及要約人對 貴集團的意向

#### 3.1 有關要約人的資料

誠如綜合文件中結好證券函件所載，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由羅女士全資及直接實益擁有。羅女士為要約人的唯一董事。彼為香港及海外房地產投資（為 貴集團其中一項主要業務）（尤其是位於香港及美利堅合眾國的物業）及其他投資項目的資深投資者。於二零一四年，羅女士收購另一間於聯交所主板上市的公司（前稱確利達國際控股有限公司（股份代號：01332））的控股權益。要約人收購 貴公司的控股權益作兩至五年的中線投資，惟受不時市場環境狀況而就於 貴公司之投資所作出的決定所限。羅女士不擬參與 貴集團的管理。

#### 3.2 要約人對 貴集團的意向

誠如綜合文件中結好證券函件所披露，要約人擬繼續從事 貴集團的現有主要業務。要約人不擬終止聘用任何僱員或重新調配 貴公司的固定資產（於日常業務過程中進行者除外）。

要約人將對 貴公司的財務狀況及業務營運進行檢討，並將制定 貴公司的長遠業務計劃及策略、開拓其他商機（例如由要約人不時所注意到而帶來的任何業務機會）以及考慮是否適宜進行任何資產出售、資產收購、業務合理化、業務撤資、集資、業務重組及／或業務多元化，以提升 貴公司的

---

## 獨立財務顧問函件

---

長遠增長潛力。誠如結好證券函件所載，於最後實際可行日期，要約人及董事會不擬亦無就(i)收購及／或制定任何新業務；及(ii)出售或縮減 貴公司現有業務及／或重大營運資產而訂立任何協議、安排及諒解。

### *強制收購及維持 貴公司的上市地位*

聯交所已表明，倘於要約截止後，由公眾人士所持股份少於 貴公司適用的最低規定百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士所持股份不足以維持有秩序市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

誠如綜合文件中結好證券函件所載，要約人擬維持 貴公司於聯交所的上市地位。將獲委任加入董事會的新董事及要約人的唯一董事羅女士將共同及個別地向聯交所作出承諾於要約截止後會採取適當步驟確保股份維持足夠公眾持股量。

誠如綜合文件中結好證券函件所載，要約人不擬於要約截止後行使要約項下尚未行使及未獲收購的任何要約股份的任何強制收購權力。

### *貴公司董事會組成部分*

於最後實際可行日期，董事會包括九名董事，分別為張松橋先生(主席)、袁永誠先生(董事總經理)、張慶新先生、林曉露先生及梁啟康先生為執行董事；李嘉士先生為非執行董事；以及陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生為獨立非執行董事。預期所有董事會成員將於首個截止日期或要約成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後儘快辭任。

---

## 獨立財務顧問函件

---

要約人擬根據 貴公司章程文件、收購守則及上市規則，向董事會提名新董事，並於不早於根據收購守則獲批准當日(即綜合文件寄發日期)生效。於最後實際可行日期，要約人尚未就獲提名為新董事的人選及有關委任的時間達成任何最終決定，惟預期有關決定將於首個截止日期前達成。倘董事會組成部分有任何變動， 貴公司將根據上市規則的規定進一步刊發公告。

根據上文的資料，經考慮(i)要約人於最後實際可行日期並無擬訂任何詳細業務計劃；(ii)預期董事會所有成員將於首個截止日期後儘快辭任，而要約人並無就將獲提名為新董事的人選達成任何最終決定，概不保證將獲委任的新董事將擁有 貴公司現時於財務管理、提供貸款及物業投資及租賃業務的主要業務方面的專業知識及經驗；及(iii)儘管唯一董事及要約人的擁有人羅女士於物業投資方面擁有經驗，惟彼已表明不擬參與 貴集團的管理；因此，吾等認為 貴集團於未來的營運及業務發展策略(包括上文所討論的投資策略)存在不確定因素。

#### 4. 有關要約及要約價的資料

##### 4.1 要約價

要約價每股要約股份0.175港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股股份0.177港元輕微折讓約1.13%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.170港元溢價約2.94%；
- (iii) 股份直至最後交易日(包括該日)前5個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.168港元溢價約4.17%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

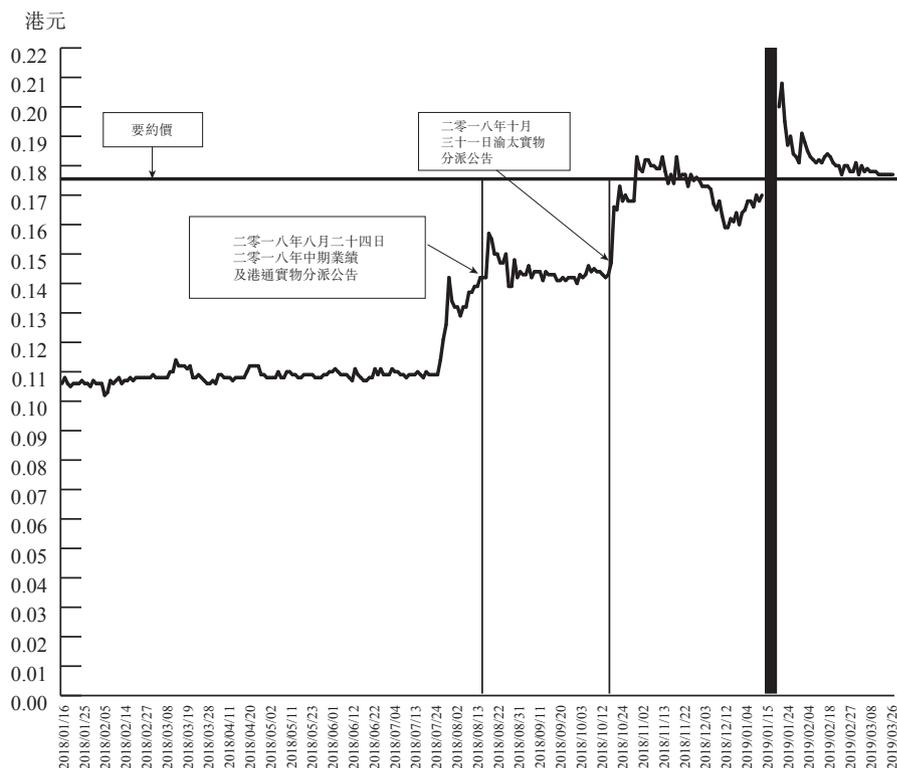
- (iv) 股份直至最後交易日(包括該日)前10個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.166港元溢價約5.42%；
- (v) 股份直至最後交易日(包括該日)前30個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份0.169港元溢價約3.55%；及
- (vi) 於二零一八年十二月三十一日(貴集團最近期財務業績的編製日期) 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值約每股股份0.175港元(根據於最後實際可行日期已發行股份數目計算)之金額接近相同。

誠如上文所披露，要約價較(i)股份於最後交易日在聯交所所報收市價輕微溢價；(ii)股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五(5)、十(10)及三十(30)個連續交易日在聯交所所報的相關收市價輕微溢價；及(iii)於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股股份綜合資產淨值接近相同。

### 4.2 股份價格的過往表現

下圖描述股份自二零一八年一月十六日至二零一九年一月十六日(即最後交易日)期間(即最後交易日前一年)及進一步截至最後實際可行日期(「回顧期間」)於聯交所所報的過往收市價。吾等認為，就進行股份過往收市價及要約價的合理比較而言，回顧期間足以說明最近期股份收市價的變動。股份每日收市價及要約價的比較列示如下：

圖表：要約價及股份收市價的比較



資料來源：聯交所網站

附註：於回顧期間，股份買賣於二零一九年一月十七日至二零一九年一月二十三日暫停，以待刊發該聯合公告。

誠如上圖所列，股份收市價於回顧期間開始時至二零一八年七月下旬維持穩定，介乎0.102港元至0.114港元。其後，股價出現大幅上升，由二零一八年八月一日的0.109港元上升至二零一八年八月二十七日的0.157港元。吾等注意到，貴公司於二零一八年八月宣佈建議的港通實物分派。

於貴公司公佈渝太實物分派後，於二零一八年十一月達致另一次股價大幅上升。於最後交易日前，股份收市價在二零一八年十一月二十三日及二零一八年十一月三十日達致其最高點0.183港元。

於最後交易日，股價以0.170港元收市，而於二零一九年一月二十四日恢復買賣後收市價上升至0.208港元，其後股價逐漸下跌，並維持相對穩定及稍高於要約價。吾等認為，緊隨刊發聯合公告後該股價上升可能由於貴公

---

## 獨立財務顧問函件

---

司控制權變動的市場反應，及概不保證於最後實際可行日期後或於要約截止後股價將會上升或繼續維持與要約價相同水平或以上。於回顧期間，股價範圍介乎0.102港元至0.208港元，平均價約為每股股份0.138港元。

經計及(i)於回顧期間的288個交易日當中有227個交易日為要約價高於收市價，而於回顧期間要約價較平均收市價約每股股份0.138港元溢價約26.81%；(ii)要約價較於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔綜合資產淨值約每股股份0.175港元接近相同；(iii)股份成交量淡薄(於下節討論)可能表明無法確定股份是否有足夠的流通量讓獨立股東於公開市場出售大量股份而不會對股份的市場價格水平造成不利影響；及(iv)於刊發該聯合公告後股價上升可能由於 貴公司控制權變動的市場反應，概不保證未來價格水平，吾等認為要約價就獨立股東而言屬公平合理。

**股東務請注意，上文所載資料並非股份的未來表現指標，且股份價格可能較其於最後實際可行日期的收市價上升或下跌。**

### 4.3 股份的過往成交流量

除股份的每日收市價外，吾等亦已審閱股份於回顧期間的每月日均成交量(「日均成交量」)，此常用於分析說明股份的流通量。

## 獨立財務顧問函件

月份	股份於有關 月份／期間的 日均成交量 (概約)	股份於有關 月份／期間的 日均成交量 佔於最後實際 可行日期 股份總數的 百分比 (概約%)	股份於有關 月份／期間的 日均成交量 佔於最後實際 可行日期 由公眾股東 持有股份 的百分比 (概約%) (附註3)
<b>二零一八年</b>			
一月 (附註1)	4,052,333	0.04%	0.08%
二月	1,757,889	0.02%	0.03%
三月	2,049,238	0.02%	0.04%
四月	5,074,211	0.05%	0.10%
五月	2,132,057	0.02%	0.04%
六月	1,817,000	0.02%	0.04%
七月	882,000	0.01%	0.02%
八月	7,296,957	0.08%	0.14%
九月	6,517,263	0.07%	0.13%
十月	3,258,952	0.04%	0.06%
十一月	2,589,091	0.03%	0.05%
十二月	959,474	0.01%	0.02%
<b>二零一九年</b>			
一月 (截至最後交易日)	1,034,000	0.01%	0.02%
一月 (最後交易日後)	36,125,333	0.39%	0.71%
二月	5,409,295	0.06%	0.11%
三月 (附註2)	7,565,889	0.08%	0.15%

資料來源：聯交所網站

---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

- (1) 於二零一八年一月的股份平均成交量由二零一八年一月十六日開始。
- (2) 於二零一九年三月的股份平均成交量為直至最後實際可行日期。
- (3) 根據於最後實際可行日期由公眾股東持有的5,067,449,020股股份。

如上表所示，股份於回顧期間最後交易日前的日均成交量介乎二零一八年七月的約882,000股股份至二零一八年八月的約7,296,957股股份，相當於最後實際可行日期股份總數約0.01%至約0.08%。於二零一九年一月刊發該聯合公告後，由二零一九年一月二十四日至二零一九年一月三十一日的股份日均成交量為36,125,333股股份，相當於股份總數約0.39%。吾等認為，該成交量增加可能由於 貴公司控制權變動的市場反應，且概不保證成交量可維持於該水平。鑑於於回顧期間每月(二零一九年一月，於刊發該聯合公告後除外)日均成交量佔於最後實際可行日期已發行股份總數的百分比低於0.1%，吾等認為股份於回顧期間的成交量相對較低及股份買賣並不活躍。

有關交投疏落可能表明無法確定股份流通量是否足以讓獨立股東在股份市價水平並無受不利影響的情況下經公開市場出售大量股份。因此，股份的市場成交價未必能夠反映獨立股東經公開市場出售彼等所持股份的可得款項。因此，要約向獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)提供確定的機會，依彼等意願按要約價出售彼等的部分或全部股份，且不會對股份的市場成交價造成巨大的下行壓力。

### 4.4 可資比較分析

為進一步評估要約價的公平性及合理性，吾等已進行市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）分析，均為公司估值的最常用基準，對要約價及其他可資比較公司市場估值進行比較。

就比較而言，吾等已搜索滿足以下標準的可資比較公司：(i) 於最後交易日在聯交所上市；(ii) 於最後實際可行日期市值不多於2,500,000,000港元及不少於100,000,000港元；(iii) 最近期財政年度的業務（即於財務業務之投資）與 貴集團的業務極具可比性；(iv) 自投資業務產生超過其綜合收益的50%，或就並無收益的公司而言，為按公平值計入損益表之金融資產的公平值產生的收益淨額；及(v) 於最近期刊發的全年業績／報告記錄的溢利。

根據上述甄選標準及根據吾等透過在聯交所網站刊載的資料進行的搜索，吾等已物色8間可資比較公司（「**可資比較公司**」）的詳盡名單。吾等的發現載於下表。

然而，應注意所有參與可資比較分析的標的公司或會在市值、財務狀況及投資策略上與 貴公司相比有所不同，該分析旨在涵蓋於聯交所上市的類似公司名單及形成合適樣本規模，以反映同業可資比較公司的價值。因此，吾等認為，市盈率分析及市賬率分析屬適當。

序號	公司名稱 (股份代號)	主要業務	市盈率 (附註1) (倍) (概約)	市賬率 (附註2) (倍) (概約)	市值 (百萬 港元) (概約)
1	招商局中國基金有限公司 (133.HK)	主要從事金融投資。	1.77 (附註3)	0.33 (附註3)	1,642.15

## 獨立財務顧問函件

序號	公司名稱 (股份代號)	主要業務	市盈率 (附註1)  (倍) (概約)	市賬率 (附註2)  (倍) (概約)	市值  (百萬 港元) (概約)
2	盛洋投資(控股)有限公司 (174.HK)	主要從事投資業務。	32.48	0.07	397.22
3	鼎立資本有限公司 (356.HK)	主要從事上市股權證券及非上市債務證券的投資。	25.53	1.02	205.15
4	東方網庫控股有限公司 (430.HK)	主要從事物業及證券業務。	1.34	0.19	270.00
5	環球大通投資有限公司 (905.HK)	主要從事證券投資。	5.37	0.33	142.17
6	國際資源集團有限公司 (1051.HK)	主要從事上市及非上市金融資產的投資、金融服務及物業投資。	8.49 (附註3)	0.19 (附註3)	2,082.76
7	國開國際投資有限公司 (1062.HK)	主要從事於股權工具及其他金融工具的投資。	3.15	0.32	557.23

## 獨立財務顧問函件

序號	公司名稱 (股份代號)	主要業務	市盈率 (附註1)  (倍) (概約)	市賬率 (附註2)  (倍) (概約)	市值  (百萬 港元) (概約)
8	中國創新投資有限公司 (1217.HK)	主要從事主要於香港及中華人民共和國(中國)上市及非上市公司的投資。	7.26	0.38	268.83
		<b>最高值</b>	32.48	1.02	
		<b>最低值</b>	1.34	0.07	
		<b>平均值</b>	10.68	0.35	
		<b>貴公司</b>	14.96 (附註4)	1.00 (附註5)	1,647.03

資料來源：來自聯交所網站的資料

附註：

- (1) 於吾等的分析，吾等已參考各公司最近期可得的全年業績／報告所載的各公司擁有人應佔溢利。
- (2) 可資比較公司的市賬率乃根據其各自於最後實際可行日期的市值除以其各自於最近期可得中期／全年業績／報告或未經審核資產淨值公告所載的公司擁有人應佔權益計算。
- (3) 由於國際資源集團有限公司及招商局中國基金有限公司的財務業績以美元計值，故吾等使用1美元：7.85港元的匯率計算其市盈率及市賬率。
- (4) 貴公司的隱含市盈率為要約價除以截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司普通股股權持有人應佔每股盈利。
- (5) 貴公司的隱含市賬率為要約價除以於二零一八年十二月三十一日 貴公司股權持有人應佔每股權益。

### 市盈率分析

誠如上表所說明，吾等注意到可資比較公司的市盈率介乎約1.34倍至約32.48倍，平均值為約10.68倍。

經參考要約項下的要約價每股要約股份0.175港元及於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股溢利約0.0117港元， 貴集團以要約價計算的隱含市盈率為約14.96倍，為於該範圍之內及高於可資比較公司的市盈率平均值。因此，吾等認為，根據市盈率分析，要約價對獨立股東而言屬公平合理。

### 市賬率分析

誠如上表所說明，吾等注意到可資比較公司的市賬率介乎約0.07倍至約1.02倍，平均值為約0.35倍。吾等亦注意到8間可資比較公司中僅有1間按較每股資產淨值有輕微溢價(即市賬率多於1)進行交易。

經參考要約項下的要約價每股要約股份0.175港元與於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔每股綜合資產淨值約0.175港元接近相同， 貴集團以要約價計算的隱含市賬率約為1.00倍，為於平均值之上及接近可資比較公司的市賬率的最高值。因此，吾等認為，根據市賬率分析，要約價對獨立股東而言屬公平合理。

## 4.5 本節概要

儘管要約價較於最後實際可行日期的收市價0.177港元有輕微折讓，而經考慮(i)要約價處於回顧期間的股份收市價範圍內；(ii)根據要約價計算的隱含市盈率及市賬率均分別於可資比較公司的市盈率及市賬率範圍內及高於平均值；及(iii)股份的過往成交量相對疏落，吾等認為要約價及要約就獨立股東而言屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮如上文所討論以下的主要因素及理由：

1. 於財務投資之業務仍為 貴公司之主要業務部分，並受上文所討論之不明朗市場狀況所影響，根據上文所討論面對現時宏觀經濟環境 貴集團之防守投資策略下，吾等對 貴集團的短期前景仍然保持審慎樂觀態度；
2. 於要約截止後，董事會的組成存在不確定因素，尤其是董事將會辭任及無法保證將獲委任的新董事將擁有 貴公司現時主要業務方面的專業知識及經驗，因此，吾等認為 貴集團於未來的營運及業務發展策略(包括投資策略)存在不確定因素；
3. 於回顧期間，要約價一般高於股份收市價，而要約價較股份於最後交易日及直至最後交易日(包括該日)前最後五(5)、十(10)及三十(30)個連續交易日在聯交所所報平均收市價溢價，介乎約2.94%至5.42%；
4. 要約價每股要約股份0.175港元較於最後實際可行日期收市價每股股份0.177港元輕微折讓約1.13%；
5. 於刊發該聯合公告後股價上升可能是由於 貴公司控制權變動的市場反應，並概不保證股份價格將於最後實際可行日期後或於要約截止後上升或繼續維持於相等或高於要約價的水平；
6. 股份成交量一直疏落，可能表明無法確定股份流通量是否足以讓獨立股東在股份市價水平並無受不利影響的情況下經公開市場出售大量股份；
7. 要約價0.175港元與於二零一八年十二月三十一日最近期 貴公司擁有人應佔每股綜合資產淨值接近相同；及

---

## 獨立財務顧問函件

---

8. 根據發售價的隱含市盈率及市賬率分別於可資比較公司的市盈率及市賬率的平均值範圍之內及高於平均值，

吾等認為，總括而言，要約的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會對獨立股東作出推薦建議，並建議獨立股東接納要約。

然而，謹此提醒擬接納要約的獨立股東於要約期密切監察股份市價及流通量。倘最終出售股份的所得款項淨額高於要約項下的應收款項，獨立股東可於計及其本身的情況後考慮於公開市場出售股份，而非接納要約。

另謹此提醒擬於公開市場上大量出售股份的獨立股東，由於股份成交量疏落，故可能難以在不對股價造成下行壓力的情況下於公開市場上出售其股份。

務請考慮繼續持有其全部或部分股份的獨立股東知悉，概無法保證股價的現時水平於要約期及要約期後將會持續。

---

## 獨立財務顧問函件

---

謹此提醒獨立股東，其作出有關出售或持有其於股份的投資的決定，應取決於其個人情況及投資目的。獨立股東如欲接納要約，務請細閱綜合文件所詳述的有關接納要約的程序、綜合文件附錄及隨附接納表格。

此致

渝港國際有限公司(「貴公司」)  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
昇豪資本有限公司

董事總經理                  董事  
周永昇                          曾愛珊  
謹啟

二零一九年三月二十八日

周永昇先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

曾愛珊女士為於證券及期貨事務監察委員會註冊以根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並於機構融資行業擁有超過10年經驗。

## 1. 要約之接納程序

- (a) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將填妥及簽署之接納表格，連同不少於有關閣下擬接納要約之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)，無論如何在不遲於首個截止日期下午四時正或要約人遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交股份過戶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22樓)。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份(無論全部或部分)而接納要約，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／或就此所需之任何滿意彌償保證)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，並要求將其填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)送交股份過戶處；或
- (ii) 透過股份過戶處安排本公司將股份登記於閣下名下，並按要求將其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／或就此所需之任何滿意彌償保證)送交股份過戶處；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) 倘閣下之股份已存放於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司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權閣下之指示。
- (c) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍應將填妥之接納表格，連同註明閣下已遺失一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)或其無法提供之函件一併送交股份過戶處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交股份過戶處。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，亦應致彌償保證書予股份過戶處，並應按所給予之指示填妥後交回股份過戶處。
- (d) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍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股份過戶處。此舉將被視為不可撤銷授權要約人及／或結好證券或彼等各自之

代理，代表閣下在相關股票發行時向本公司或股份過戶處領取，並代表閣下將相關股票送交股份過戶處，並授權及指示股份過戶處按照要約之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同接納表格一併送交股份過戶處。

- (e) 僅在股份過戶處在不遲於首個截止日期下午四時正之前(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)接獲經填妥之接納表格及股份過戶處已錄得接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)及倘該等股票並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之該等其他文件；或
  - (ii) 由登記股東或其個人代表送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以並無根據本(e)段另一分段計入之有關股份之接納為限)；或
  - (iii) 經股份過戶處或聯交所核證。
  - (iv) 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示股份過戶處滿意之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (f) 倘要約遭撤銷或失效，則要約人將盡快且無論如何於10日內以平郵方式將股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須作出之任何令人滿意之彌償保證)連同接納表格一併送交有關股東。

- (g) 概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／或就此所需之任何滿意彌償保證)發出收據。

## 2. 結算要約

待要約成為或宣佈成為無條件且倘接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何滿意彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回，且股份過戶處已於不遲於最後接納時間前接獲上述文件，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(減賣方從價印花稅)之支票將盡快，而無論如何於要約成為或宣佈成為無條件及股份過戶處接獲所有有關文件致使有關接納成為完整及有效當日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納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(除有關賣方從價印花稅之付款)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約人可能或聲稱享有針對該接納獨立股東之權利。

## 3. 接納期限及修訂

- (a) 所有接納必須根據接納表格上印列之指示在最後接納時間(即首個截止日期下午四時正)之前交回，除非要約成為或宣佈成為無條件或在執行人員同意後予以延長或修訂，則作別論。要約須待要約人就股份收到有效接納，而該等股份連同要約人及任何與其一致行動人士於要約期前或要約期已持有之股份將令要約人及任何與其一致行動人士持有超過50%股份，方可作

實。根據收購守則，倘要約成為或宣佈成為無條件，則自其後不少於 14 日內，要約將仍可供接納。要約人將於要約成為或宣佈成為無條件時作出公告。

- (b) 倘要約人修訂要約之條款(根據收購守則之相關規定)，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) 倘要約獲延期或修訂，有關延期或修訂之公告內將列明下一個截止日期，或倘要約已就接納成為無條件，表明要約將繼續開放直至另行通知。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，另將發出一份公告。經修訂要約須於其後開放最少 14 日。
- (d) 倘要約之首個截止日期獲延後，除非要約成為或宣佈成為無條件或已延期，本綜合文件及接納表格對首個截止日期之提述須(除文義另有所指外)被視為就經延後要約截止日期之提述。

#### 4. 公告

- (a) 在首個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其有關要約修訂、延期、屆滿或無條件之決定。要約人須在首個截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公告，列明(其中包括收購守則規則 19.1 規定之資料)要約是否已修訂、已延期、已屆滿或已成為或宣佈成為無條件。

該公告將列明下列各項涉及之股份總數及股份權利：

- (i) 收到要約接納書所涉及者；
- (ii) 要約人或與其一致行動人士於要約期前持有、控制或指引者；及

(iii) 要約人及與其一致行動人士於要約期收購或同意收購者。

該公告須載有要約人或任何與其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。該公告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。

- (b) 於計算接納所涉及之股份總數時，僅會計入股份過戶處於首個截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)前收訖之完整妥為交回之有效接納及達成本附錄第1段載列之接納條件。
- (c) 按收購守則所規定，有關要約之任何公佈(執行人員及聯交所已確認彼等並無有關其他意見)須根據收購守則及上市規則之要求發佈。

## 5. 撤銷權利

- (a) 獨立股東所提交之要約接納書不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文(b)所載情況，或須遵守收購守則規則17之撤回權利，倘要約在首個截止日期未成為無條件，則接納人有權於首個截止日期後21日內撤回其接納則除外。要約接納人可透過向股份過戶處或本公司(視情況而定)遞交經接納人書面簽署之通知(或其正式書面委任之代理，則透過出示代理委任證明連同通知)撤回其接納。
- (b) 倘要約人未能符合上文「公告」一段所載規定，執行人員可要求已提交要約接納書之獨立股東獲授撤銷權，條款須為執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

於此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，要約人須盡快(惟無論如何須於10日內)以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所須作出之任何令人滿意之彌償保證)退回予有關獨立股東。

## 6. 海外股東

要約人擬向所有獨立股東(包括海外股東)提出要約。然而，要約與在百慕達註冊成立之公司之證券相關，須符合香港之程序及披露規定，該等規定可能與其他司法權區不同。如欲參與要約而登記地址為香港以外地區之海外股東須符合及可能受限於彼等相關司法權區有關彼等參與要約之法律及規例。屬於香港以外司法權區公民、居民或國民之海外股東須遵守任何適用法律或監管規定，如有必要時請尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須負責全面遵守相關司法權區有關接納要約的法律及法規(包括取得可能需要的任何政府或其他同意或遵守其他必要程序及支付該等海外股東就有關司法權區的任何過戶或其他稅項)。

## 7. 印花稅

接納要約之獨立股東應付之賣方從價印花稅按(i)有關接納所涉及之要約股份之市值；或(ii)要約人須就要約之相關接納應付之代價(以較高者為準)之0.1%比率計算，將從要約人於要約獲接納時應向相關人士支付之款項中扣除。要約人將按照《印花稅條例》(香港法例第117章)之規定，安排代表接納之獨立股東支付賣方從價印花稅，且要約人將就接納要約及要約股份之過戶向印花稅署支付買方從價印花稅。

## 8. 稅務涵義

股東如對彼等接納或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。要約人、與要約人一致行動人士、本公司、結好證券、結好融資及智略資本以及彼等各自的最終實益擁有人、董事、行政人員、代理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所產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

## 9. 一般事項

- (a) 凡由獨立股東發出、接收或寄發之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納之彌償保證)及支付要約之代價所需款項將由彼等或其指定代理以平郵郵寄方式發出、接收或寄發，郵誤風險概由彼等承擔，而要約人、與要約人一致行動人士、本公司、結好證券、結好融資及智略資本以及任何彼等各自之董事或股份過戶處或參與要約之其他各方或任何彼等各自代理概不就郵遞損失或因此而可能產生之任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成要約條款及條件之一部分。
- (c) 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，不會使要約失效。
- (d) 要約及其所有接納將受香港法例管轄及按香港法例解釋。

- (e) 正式簽署接納表格將授權要約人、結好證券或要約人可能指示之該等人士，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人士可獲得該名人士就接納要約所涉及之股份。
- (f) 透過接納要約，獨立股東將在不附帶所有產權負擔及所有第三方權利之情況下向要約人出售其股份，而該股份連同於本綜合文件日期其所附帶之一切權利，包括收取於本綜合文件日期或之後所宣派、派付或作出之一切股息(如有)之權利。向登記地址在香港以外司法權區之人士提呈要約，或會受到相關司法權區適用法律所影響。登記地址在香港以外司法權區之海外股東應自行了解並遵守其本身司法權區之任何適用法律規定。
- (g) 任何代理人接納要約，將被視為構成該代理人向要約人保證，接納表格所列之股份數目，為該名代理人替接納要約之有關實益擁有人所持有之股份總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括要約的任何延長或修訂。
- (i) 獨立股東於接納表格作出的所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據收購守則許可者除外。
- (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. 本集團截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止四個年度各年之財務資料概要

下文載列本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度(摘錄自本公司二零一六年及二零一七年年報)以及截至二零一八年十二月三十一日止年度(摘錄自本公司二零一八年已刊發全年業績公告)之若干本集團綜合財務業績概要：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年 (未經審核) (千港元)	二零一七年 (經審核) (千港元)	二零一六年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)
<b>收益</b>	65,958	34,293	30,114	34,957
其他收入及收益(附註1)	31,636	137,228	2,411	27,093
行政開支	(26,814)	(46,687)	(91,484)	(81,073)
應收貸款之減值虧損	(5,912)	—	—	—
其他開支(附註2)	(2,110)	—	(35,438)	—
融資成本	(440)	(745)	(1,146)	(1,544)
應佔一間聯營公司溢利	28,048	18,696	121,577	182,428
<b>除稅前溢利</b>	90,366	142,785	26,034	161,861
所得稅抵免/(開支)	18,814	(15,280)	(4,186)	(32)
<b>本公司股權持有人應佔</b>				
<b>本年度溢利</b>	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>	<u>21,848</u>	<u>161,829</u>
<b>本公司普通股股權持有人應佔</b>				
<b>每股盈利</b>				
基本及攤薄	<u>1.17 港仙</u>	<u>1.37 港仙</u>	<u>0.23 港仙</u>	<u>1.74 港仙</u>

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年 (未經審核) (千港元)	二零一七年 (經審核) (千港元)	二零一六年 (經審核) (千港元)	二零一五年 (經審核) (千港元)
本年度溢利	109,180	127,505	21,848	161,829
其他全面收入／(虧損)				
在符合特定之條件下，其後將會 重新分類至損益表之項目：				
可供出售投資之公平值變動	—	(146,596)	(41,663)	278,623
應佔一間聯營公司之其他 全面收入／(虧損)	(20,957)	38,289	(65,489)	24,268
應佔一間聯營公司實物分派後 釋除其他儲備	230,861	—	—	—
	209,904	(108,307)	(107,152)	302,891
其後將不會重新分類至損益表之項目：				
由業主自用物業轉往投資物業時 物業重估之盈餘	—	—	49,211	—
本年度其他全面收入／(虧損)	209,904	(108,307)	(57,941)	302,891
本公司股權持有人應佔 本年度全面收入／(虧損)總額	<u>319,084</u>	<u>19,198</u>	<u>(36,093)</u>	<u>464,720</u>

附註1：截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年「其他收入及收益」項下項目之按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值收益淨值分別為26,100,000港元、零港元、103,900,000港元及零港元，並於截至二零一七年及二零一八年止年度錄得重大波動。截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年作為「其他收入及收益」項下項目之投資物業的公平值收益分別為1,000,000港元、1,100,000港元、29,990,000港元及24,920,000港元。截至二零一八年十二月三十一日止年度其他收入及收益亦包括按公平值計入損益表之上市股本投資之股份實物分派收益6,100,000港元。

附註2：截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年「其他開支」項下項目之按公平值計入損益表之上市股本投資之公平值虧損淨額分別為零港元、35,400,000港元、零港元及2,100,000港元。

除上文附註1及附註2所披露者外，截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，概無任何其他收入及收益以及其他開支之項目屬重大。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，概無非控股權益應佔之損益及本公司非控股權益應佔之全面收入。

截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止四個年度各年，每股股息分別為0.004港元、0.002港元、0.002港元及零港元。截至二零一五年、二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止四個年度，本公司宣派及派付之股息總額為74,440,000港元。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，本公司之核數師為安永會計師事務所。於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，其對本集團之綜合財務報表並無發出保留意見。

## 2. 經審核綜合財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述(i)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)；及(ii)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)中所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與上述財務資料之呈列有重大關連之相關已刊發財務報表之附註。

二零一七年財務報表載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第49至96頁，其刊發日期為二零一八年四月十七日。本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報已於聯交所及本公司網站登載，並可透過以下連結直接查閱：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0417/LTN20180417388\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0417/LTN20180417388_C.pdf)

二零一六年財務報表載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報第46至88頁，其刊發日期為二零一七年四月十二日。本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報已於聯交所及本公司網站登載，並可透過以下連結直接查閱：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0412/LTN20170412861\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0412/LTN20170412861_C.pdf)

二零一七年財務報表及二零一六年財務報表(但非其各自所列示的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報之任何其他部分)乃參考本綜合文件載入，並構成本綜合文件的一部分。

### **3. 截至二零一八年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團未經審核綜合財務資料**

截至二零一八年六月三十日止六個月本集團未經審核綜合財務報表載於本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告第11至30頁，其刊發日期為二零一八年九月十一日。本公司截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告已於聯交所及本公司網站登載，並可透過以下連結直接查閱：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0911/LTN20180911434\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0911/LTN20180911434_C.pdf)

截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團未經審核綜合業績載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公告第1至11頁，其刊發日期為二零一九年三月二十二日，並已於聯交所及本公司網站登載，並可透過以下連結直接查閱：

[http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0322/LTN20190322385\\_C.pdf](http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0322/LTN20190322385_C.pdf)

#### 4. 債務

於二零一八年十二月三十一日(即本綜合文件付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有總額約為150,000,000港元短期銀行融資(其可動用程度須受由銀行不時進行審閱所限)屬尚未動用,而本集團並無任何尚未償還借貸。於二零一八年十二月三十一日,本集團已就授予本集團之一般銀行融資而抵押其若干投資物業作為抵押品。

除上文或本綜合文件其他部分所披露者外,於二零一八年十二月三十一日營業時間結束時,本集團並無已發行及發行在外或同意發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

#### 5. 重大變動

董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製綜合財務資料及於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績公告(本公司於二零一九年三月二十二日公佈)中披露之日期,及直至並包括最後實際可行日期)起本集團之財務、交易狀況或前景出現任何重大變動。

## 1. 責任聲明

全體董事就本綜合文件所載資料(有關要約人、羅女士及與任何彼等一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(要約人、羅女士及與任何彼等一致行動人士所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載的任何陳述(要約人及羅女士所作出者除外)具誤導成份。

## 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
<u>50,000,000,000</u> 股 股份	<u>500,000,000</u>
已發行：	
<u>9,305,276,756</u> 股 股份	<u>93,052,768</u>

截至最後實際可行日期，本公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司上一個財政年度結束日)起概無發行股份。

所有已發行股份於所有方面享有同等權利，包括股本、股息及投票的權利。

除股份外，於最後實際可行日期，本公司概無尚未發行的股份、尚未行使的購股權(不論是否根據本公司於二零一五年五月二十一日採納的購股權計劃)、認股權證、衍生工具或可轉換或可交換為股份或其他類別的已發行股權的其他證券。

### 3. 權益披露及買賣證券

就本綜合文件附錄三第3段而言，「擁有權益」具有證券及期貨條例第XV部所賦予的相同涵義。

#### (a) 董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司已發行股本中的權益載列如下：

董事姓名	身份／權益性質	所持股份數目	概約股權百分比 (附註1)
張松橋先生	受控法團權益 (附註2)	4	0.00%
張慶新先生	實益擁有人	13,600,000	0.15%
林曉露先生	實益擁有人	41,800,000	0.45%
梁啟康先生	實益擁有人	30,000,000	0.32%

附註：

1. 本公司股權百分比經參考於最後實際可行日期的已發行股份數目(即9,305,276,756股股份)計算。
2. 於最後實際可行日期，第一賣方為保留股份的實益擁有人，而第一賣方由第三賣方、Peking Palace Limited (「**Peking Palace**」)、Miraculous Services Limited (「**Miraculous Services**」)及Prize Winner Limited (「**Prize Winner**」)分別擁有35%、30%、5%及30%。Prize Winner由第三賣方及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services由Palin Holdings Limited作為一項家族全權信託Palin Discretionary Trust的受託人持有，該信託的受益人包括第三賣方及其家族成員。第三賣方為Palin Holdings Limited的唯一股東。

除本第(a)分節所披露者外，概無本公司董事及最高行政人員於股份或本公司附投票權的其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

- (b) 於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於要約人的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有任何權益。
- (c) 於最後實際可行日期：
- (i) 除上文第(a)段所披露者外，董事概無在本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)擁有任何權益；
  - (ii) 本公司的附屬公司、本公司或本集團任何成員公司的退休基金或因收購守則項下「一致行動」定義的第(5)類而被推定與本公司一致行動的人士或因收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)類而屬本公司聯繫人(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或於相關期間內買賣任何本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
  - (iii) 概無與本公司或因收購守則項下「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定為與本公司一致行動的任何人士或因收購守則項下「聯繫人」定義的第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類型的任何安排的人士及概無有關人士於相關期間內買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
  - (iv) 概無本公司的有關證券(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(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理及彼等概無於相關期間買賣本公司的任何有關證券；

- (v) 就保留股份而言，第一賣方已承諾(其中包括)不接納有關保留股份及就三名執行董事(即張慶新先生、林曉露先生及梁啟康先生)分別實益擁有的13,600,000股股份、41,800,000股股份及30,000,000股股份的要約，張慶新先生不擬接納要約，而林曉露先生及梁啟康先生則有意接納要約。除上文所述者外，概無董事於本公司持有任何實益股權，而致令彼等有權接納或拒絕要約；及
  - (vi) 除已轉借或出售的任何借入股份外，概無本公司或任何董事已借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。
- (d) 於相關期間：
- (i) 根據買賣協議的條款，第一賣方、第二賣方及本公司執行董事兼主席張先生按每股股份0.175港元的價格出售4,099,709,732股股份。除該交易之外，於相關期間，概無董事買賣本公司的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以從中獲益；及
  - (ii) 本公司或董事概無買賣要約人的有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)以從中獲益。

#### 4. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無或將不會向任何董事提供利益(法定補償除外)以作為與要約有關的離職補償或其他方面的補償；
- (b) 概無存在任何董事與任何其他人士訂有以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關的任何協議或安排；及
- (c) 要約人並無訂立任何董事擁有重大個人利益的重大合約。

## 5. 與董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約，而有關合約為(i)於要約期開始前六個月內訂立或修訂的合約(包括持續及固定期限合約)；(ii)通知期達12個月或以上的持續合約；或(iii)有效期尚餘12個月以上(不論通知期長短)的固定期限合約。

## 6. 重大合約

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，本集團的任何成員公司於要約期開始前兩年起至最後實際可行日期止期間內並無訂立任何屬重大或可能屬重大的合約(並非由本集團的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)：

- (i) 誠如本公司日期為二零一七年三月十四日的公告所述，Joywell Holdings Limited(本公司的間接全資附屬公司)及Future Master Investments Limited訂立日期為二零一七年三月十四日的買賣協議，內容有關收購August Estate Limited股本中2股每股面值1.00美元的已發行股份，代價為144,600,000港元；及
- (ii) 誠如本公司日期為二零一七年三月十四日的公告所述，Joywell Holdings Limited(本公司的間接全資附屬公司)及Future Master Investments Limited訂立日期為二零一七年三月十四日的買賣協議，內容有關收購Supreme Access International Limited股本中2股每股面值1.00美元之已發行股份以及緊接完成前Supreme Access International Limited及Sharp Light International Limited結欠Future Master Investments Limited的尚未償還、無抵押、並無任何固定還款期之免息貸款(如有)，代價為136,100,000港元。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁且本集團的任何成員公司並無待決或面臨威脅或被提起的重大訴訟或申索。

## 8. 專家資格

以下為名列本綜合文件或本綜合文件載列其意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
昇豪資本	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

## 9. 同意書

名列上文「專家資格」一段的專家已各自就綜合文件的刊發發出書面同意書，同意以本綜合文件所載的形式及涵義分別轉載其意見、報告、建議、推薦建議及／或函件及／或引述其名稱及／或意見、報告、建議、推薦建議及／或函件，且迄今並無撤回同意書。

## 10. 備查文件

自二零一九年三月二十八日起至：(a) 首個截止日期；及 (b) 要約被撤銷或失效當天(以較早日期為準)止，以下文件的副本會於 (a) 香港中環遮打道18號歷山大廈5樓(逢星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分)，除非 (i) 懸掛或宣佈將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或 (ii) 發出或宣佈將會發出黑色暴雨警告信號；(b) 本公司網站 <http://www.yugang.com.hk/>；及 (c) 證監會網站 <http://www.sfc.hk> 可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及新公司細則；
- (ii) 本公司截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年報及本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告；
- (iii) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之全年業績公告；

- (iv) 「董事會函件」，其全文載於綜合文件第21頁至第24頁；
- (v) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於綜合文件第25頁至第26頁；
- (vi) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於綜合文件第27頁至第52頁；
- (vii) 綜合文件附錄三「同意書」一段所述由獨立財務顧問發出的書面同意；及
- (viii) 綜合文件附錄三「重大合約」一段所述的重大合約。

## 1. 責任聲明

本綜合文件所載有關要約人及其意向的資料乃由要約人提供。要約人的唯一董事對本綜合文件所載資料(與本集團、賣方及彼等任何一致行動人士有關的任何資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內表達的意見(本集團及賣方所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，導致本綜合文件任何聲明產生誤導。

## 2. 市價

下表顯示股份於(i)相關期間內每個曆月的最後交易日；(ii)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 港元
<b>二零一八年</b>	
七月三十一日	0.109
八月三十一日	0.147
九月二十八日	0.143
十月三十一日	0.166
十一月三十日	0.183
十二月三十一日	0.162
<b>二零一九年</b>	
最後交易日	0.170
一月三十一日	0.184
二月二十八日	0.177
最後實際可行日期	0.177

於相關期間：

- (i) 股份於聯交所所報的最高收市價為於二零一九年一月二十五日的每股股份0.208港元；及
- (ii) 股份於聯交所所報的最低收市價為於二零一八年七月二十五日的每股股份0.108港元。

資料來源：於最後實際可行日期聯交所網站

### 3. 權益披露

要約人為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於最後實際可行日期，要約人由羅女士全資直接擁有。羅女士為要約人的唯一股東。

除要約人及羅女士擁有合共4,152,427,732股股份外，於最後實際可行日期，概無要約人、其董事及任何彼等的一致行動人士於股份、購股權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券中持有或控制任何其他權益。

### 4. 股權及買賣本公司證券

- (a) 除根據買賣協議收購銷售股份外，概無要約人、其董事及任何彼等的一致行動人士於相關期間內買賣股份、尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券。
- (b) 於最後實際可行日期，除貸款融資外，要約人或其聯繫人或任何彼等一致行動人士與任何其他人士之間並無有關收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
- (c) 於最後實際可行日期，除第一賣方向要約人承諾其將不會接納有關保留股份的要約外，概無人士不可撤回地承諾接納或不接納要約。

- (d) 於最後實際可行日期，除貸款融資外，於相關期間，擁有或控制股份或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的人士與要約人或任何彼等一致行動人士之間並無有關收購守則規則22註釋8所述類別的安排。
- (e) 於最後實際可行日期，概無要約人或任何與其一致行動人士借入或借出本公司任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與要約人或其任何一致行動人士有關連的任何基金經理全權管理，而彼等概無於相關期間買賣本公司任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。
- (g) 結好證券的負責人兼董事岑建偉先生於二零一八年九月五日以每股股份0.265港元收購1,000,000股股份，並於二零一八年十月三十一日以每股股份0.223港元出售500,000股股份。岑先生現時持有500,000股股份，並僅於二零一九年一月七日方知悉最終達至買賣協議有關建議交易。

## 5. 有關要約的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除買賣協議外，要約人及與其一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東就或根據要約而訂立任何協議、安排或共識(包括任何賠償安排)；
- (b) 除買賣協議外，要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益的重大合約；
- (c) 要約人及與其一致行動人士並無參與訂立任何協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件的情況；

- (d) 除根據要約透過貸款融資項下提取金額撥付付款而將予收購的股份外，概無訂立根據要約已收購的證券將轉讓、押記或抵押予任何其他人士的協議、安排或共識；
- (e) 概無任何董事因要約而失去職位或其他事項而已獲或將獲提供利益作為補償；及
- (f) 並無訂立任何與股份(或本公司的其他有關證券)或要約人的股份(或要約人的其他有關證券)有關而對要約可能屬重大之安排(不論以購股權、賠償或其他方式)。

## 6. 資格及同意書

以下為於本綜合文件所載由要約人委聘以提供函件、意見及／或建議的專業顧問資格：

名稱	資格
結好融資	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人的聯席財務顧問之一
結好證券	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)、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)受規管活動的持牌法團，並代表要約人作出要約
智略資本	根據證券及期貨條例獲准進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約人的聯席財務顧問之一

於最後實際可行日期，上述顧問並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（無論是否可依法強制執行），亦無自二零一七年十二月三十一日（即本公司最新刊發之經審核綜合財務報表的編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

以上顧問已就刊發本綜合文件（包括收錄其意見、報告及／或按現有形式及內容提述其名稱）各自發出書面同意書，且迄今並無撤回同意書。

## 7. 其他資料

- (i) 要約人一致行動集團的主要成員為要約人及羅女士。
- (ii) 要約人的註冊辦事處位於 Coastal Building, Wichkham's Cay II, P.O. Box 2221, Road Town, Tortola, BVI。要約人及羅女士的通訊地址為香港北角馬寶道 28 號華匯中心 20 樓 2001 室。
- (iii) 結好證券及結好融資的註冊辦事處位於香港皇后大道中 183 號新紀元廣場中遠大廈 10 樓。
- (iv) 智略資本的註冊辦事處位於香港干諾道中 111 號永安中心 11 樓 1106 室。
- (v) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

**8. 備查文件**

自本綜合文件日期起至：(aa)首個截止日期；及(bb)要約被撤銷或失效當天止，以下文件的副本會於(a)香港北角馬寶道28號華匯中心20樓2001室(逢星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時三十分)，除非(i)懸掛或宣佈將會懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出或宣佈將會發出黑色暴雨警告信號；(b)證監會網站<http://www.sfc.hk>；及(c)本公司網站<http://www.yugang.com.hk>可供查閱：

- (a) 要約人的組織章程大綱及細則；
- (b) 補充信函；
- (c) 結好證券函件，其全文載於本綜合文件「結好證券函件」一節；及
- (d) 本附錄四所載「資格及同意書」一段所述結好證券、結好融資及智略資本各自的同意書。