
此乃要件 請即處理

閣下如對股份要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之毅德國際控股有限公司股份全部售出或轉讓，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，或送交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，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司、香港中央結算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，並明確表示概不會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。

本綜合文件應與隨附之接納表格(其內容構成股份要約條款及條件之一部份)一併閱覽。

CHINA GUANGDONG – HONG KONG
GREATER BAY AREA HOLDINGS
LIMITED
中國粵港灣區控股有限公司
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

Hydoo 毅德控股
HYDOO INTERNATIONAL HOLDING LIMITED
毅德國際控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1396)

有關中泰國際證券有限公司
為及代表中國粵港灣區控股有限公司
提出之強制性無條件現金要約
以收購毅德國際控股有限公司之全部已發行股份
(不包括中國粵港灣區控股有限公司
及其一致行動人士已擁有或同意
將予收購之股份)
之綜合要約及回應文件

要約人之財務顧問



中泰國際融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問



創富融資有限公司

本封面頁所用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

中泰證券函件載於本綜合文件第7至18頁，當中載有(其中包括)股份要約之主要條款。董事會函件載於本綜合文件第19至24頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第25至26頁，當中載有其就股份要約的推薦建議。創富融資函件載於本綜合文件第27至51頁，當中載有其就股份要約致獨立董事委員會之推薦建議以及達致其推薦建議時考慮之主要因素。

接納程序及有關股份要約的其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。接納表格須盡早送達過戶登記處，惟無論如何不得遲於2019年10月11日(星期五)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下由要約人可能釐定並由要約人與本公司聯合公告之較後時間及／或日期)。

2019年9月20日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
中泰證券函件.....	7
董事會函件.....	19
獨立董事委員會函件.....	25
創富融資函件.....	27
附錄一 — 接納股份要約之其他條款及程序.....	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

以下時間表僅供說明，並可予更改。時間表如有任何變動，要約人及本公司將作出聯合公告。

2019年

本綜合文件及隨附之接納表格之

寄發日期及股份要約之開始日期(附註1) 9月20日(星期五)

接納股份要約之最後時間及日期(附註2) 10月11日(星期五)
下午四時正

截止日期(附註2) 10月11日(星期五)

於聯交所網站刊發股份要約結果公告(附註2) 不遲於10月11日(星期五)
下午七時正

就根據股份要約接獲之有效接納

寄發股款之最後日期(附註3) 10月22日(星期二)

附註：

- (1) 股份要約(在各方面均為無條件)乃於本綜合文件之寄發日期作出，自該日起(包括該日)可供接納，直至截止日期為止。
- (2) 根據收購守則，股份要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。接納之最後時間及日期為2019年10月11日(星期五)下午四時正，除非要約人根據收購守則對股份要約作出修訂或延期。要約人及本公司最遲將於2019年10月11日(星期五)下午七時正透過聯交所及本公司之網站就股份要約有否延期、修訂或屆滿刊發聯合公告。倘要約人決定修訂或順延股份要約，必須於股份要約截止前以公告形式向尚未接納股份要約之要約股東發出至少14日通知。
- (3) 根據收購守則，就根據股份要約提交之要約股份而應付之現金代價匯款(扣除賣方從價印花稅後)，須盡早以平郵方式寄予接納股份要約之要約股東，惟無論如何須於過戶登記處收訖所有使相關接納手續完整及有效之相關文件當日後7個營業日內，郵誤風險概由彼等自行承擔。除根據收購守則獲許可外，股份要約一經接納即不可撤回及不可撤銷。有關在何種情況下可撤回接納之進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

預期時間表

- (4) 倘懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號：
- (a) 於接納股份要約之最後日期任何本地時間中午十二時正前在香港生效，但於中午十二時正後除下，則接納股份要約及寄發匯款之最後時間將仍為同一營業日下午四時正；
 - (b) 於接納股份要約之最後日期任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效，則接納股份要約之最後時間將順延至下一個於上午九時正至下午四時正期間任何時間再無懸掛任何該等警告信號之營業日下午四時正。

除上述者外，倘接納股份要約及寄發匯款之最後時間並無於上文所載日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會要約股東有關預期時間表之任何變動。

除另有指明外，本綜合文件及隨附接納表格所載之所有提述日期及時間均指香港日期及時間。

釋 義

於本綜合文件內，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日子
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運營之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2019年10月11日，即股份要約截止日期或倘股份要約獲延期，則為根據收購守則在獲執行人員同意下其後由要約人釐定並由要約人與本公司聯合公告之任何截止日期
「本公司」	指	毅德國際控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於主板上市(股份代號：1396)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成銷售股份之買賣
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則就股份要約向股東共同發出之綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)股份要約之詳情(隨附接納表格)以及獨立董事委員會及獨立財務顧問各自之意見函件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「可換股債券」	指	要約人發行之可換股債券，由要約人、債券持有人及中泰證券(作為配售代理)作出之日期為2019年7月25日之發行契據組成，詳情載於本綜合文件「中泰證券函件」中「股份要約-股份要約可用之財務資源」一節
「董事」	指	本公司董事
「頂昇」	指	頂昇有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由王雙德先生擁有
「產權負擔」	指	任何申索、購股權、押記(固定或浮動)、按揭、留置權、質押、股權、不利權益、產權負擔、收購權、優先購買權、優先取捨權、業權保留或任何其他第三方權利，或其他抵押權益或具有類似效力的任何協議或安排，或設立上述任何一項的任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關股份要約之要約股份接納及轉讓表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，由所有於股份要約並無直接或間接利益之非執行董事(即袁兵先生、趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生)組成，其成立旨在就股份要約向要約股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」 或「創富融資」	指	創富融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會就股份要約之獨立財務顧問
「不可撤回承諾」	指	頂昇以要約人為受益人作出之不可撤回承諾，承諾其將不會(其中包括)交回或以其他方式使任何彼等持有之股份就股份要約而言成為可供接納
「聯合公告」	指	要約人與本公司於2019年8月13日聯合刊發之公告，內容有關(其中包括)買賣銷售股份及股份要約
「最後交易日」	指	2019年7月26日，即緊接股份暫停交易以待刊發聯合公告前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2019年9月17日，即本綜合文件付印前就確定其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
「主板」	指	聯交所管理及經營之主板
「要約期」	指	由2019年8月13日(即聯合公告日期)至截止日期下午四時正(或要約人可能根據收購守則決定順延或修訂股份要約而另定之其他時間及/或日期)止期間
「要約股份」	指	股份要約所涉及之任何股份
「要約股東」	指	除要約人及其一致行動人士以外之股東
「要約人」	指	中國粵港灣區控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，為買賣協議之買方及股份要約之要約人

釋 義

「海外要約股東」	指	本公司股東名冊所示其地址位於香港境外之要約股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方擔保人」	指	曾雲樞先生及蔡鴻文先生
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	自2019年2月13日(即緊接要約期開始前滿六個月當日)起計直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人、要約人及買方擔保人就買賣銷售股份訂立之日期為2019年7月28日之有條件銷售股份買賣協議
「銷售股份」	指	根據買賣協議之條款及條件，賣方出售及要約人收購之2,070,000,000股股份(相當於本公司於聯合公告日期全部已發行股本之約51.56%)，及一股「銷售股份」指其中任何一股
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股

釋 義

「股份要約」	指	中泰證券代表要約人提出之強制性無條件現金要約，以根據收購守則收購要約人及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之所有已發行股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	至毅控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由王再興先生實益擁有約52.70%、王德文先生實益擁有約12.98%、王健利先生實益擁有約9.48%、王德開先生實益擁有約7.42%、黃德宏先生實益擁有約6.10%、王德盛先生實益擁有約6.10%、王全光先生實益擁有約3.48%及王雙德先生實益擁有約1.74%
「賣方擔保人」	指	王再興先生、王健利先生、王德開先生、黃德宏先生、王雙德先生及王全光先生
「中泰融資」	指	中泰國際融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為要約人就股份要約之財務顧問
「中泰證券」	指	中泰國際證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團，為代表要約人提出股份要約之代理
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有說明外，於本綜合文件內，以人民幣計值之金額乃以人民幣1元兌1.1351港元之匯率換算為港元(僅供說明)。該匯率僅作說明之用，並不表示任何人民幣或港元之金額已經或可能按該匯率換算。本綜合文件所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入湊整。



中泰國際證券有限公司

敬啟者：

**有關中泰國際證券有限公司
為及代表中國粵港灣區控股有限公司
提出之強制性無條件現金要約
以收購毅德國際控股有限公司之全部已發行股份
(不包括中國粵港灣區控股有限公司
及其一致行動人士已擁有或同意
將予收購之股份)**

緒言

於2019年8月13日，要約人及 貴公司聯合宣佈，於2019年7月28日，賣方、賣方擔保人、要約人及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及要約人已有條件同意購買2,070,000,000股股份(相當於 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本約51.56%)，總現金代價為631,350,000港元(相等於每股銷售股份0.305港元)。

緊隨完成(已於2019年9月11日進行)後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有合共2,070,000,000股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約51.56%)。因此，要約人須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(不包括要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份)提出強制性無條件現金要約。

本函件載列(其中包括)股份要約之主要條款，以及有關要約人之資料及要約人有關 貴集團之意向。股份要約之進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。閣下亦請垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、致要約股東之「獨立董事委員會函件」及致獨立董事委員會之「創富融資函件」。

股份要約

股份要約之主要條款

吾等為及代表要約人提出股份要約，以按下列基準收購要約股份：

每股要約股份 **現金0.305港元**

每股要約股份價格0.305港元與要約人根據買賣協議向賣方支付之每股銷售股份價格相同。

於最後實際可行日期，已發行股份為4,014,844,000股， 貴公司概無任何尚未行使之購股權、認股權證或衍生工具或可轉換為股份之證券。

股份要約之接納程序及進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

股份要約價

股份要約之要約價每股要約股份0.305港元較：

- (i) 股份於2019年7月26日(即最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.435港元折讓約29.9%；
- (ii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.397港元折讓約23.2%；
- (iii) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.396港元折讓約23.0%；
- (iv) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.364港元折讓約16.2%；
- (v) 股份於緊接最後交易日(包括該日)前連續60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.360港元折讓約15.3%；

中泰證券函件

- (vi) 2018年12月31日每股 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約1.481港元(乃基於2018年12月31日 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約5,946,597,000港元及於聯合公告日期4,014,844,000股已發行股份計算得出)折讓約79.4%；
- (vii) 2019年6月30日每股 貴公司擁有人應佔未經審核綜合資產淨值約1.483港元(乃基於2019年6月30日 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約5,955,965,000港元及於最後實際可行日期4,014,844,000股已發行股份計算得出)折讓約79.4%；及
- (viii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.370港元折讓約17.6%。

最高及最低股價

股份於有關期間在聯交所所報最高收市價為於2019年8月20日之每股0.500港元。

股份於有關期間在聯交所所報最低收市價為於2019年6月14日及2019年6月18日之每股0.295港元。

要約股份之總代價

假設 貴公司已發行股本並無變動，及基於要約價每股要約股份0.305港元及於最後實際可行日期之已發行股份為4,014,844,000股， 貴公司全部已發行股本之價值為1,224,527,420港元。由於要約人及其一致行動人士緊隨完成後持有合共2,070,000,000股股份，股份要約將涉及1,944,844,000股股份。基於要約價每股要約股份0.305港元，股份要約之代價為593,177,420港元。股份要約項下將予收購之要約股份應全額繳款，且概無附帶所有產權負擔，及連同隨附之一切權利及利益，包括於作出股份要約當日(即本綜合文件日期)或之後對任何已宣派、作出或派付股息或其他分派之所有權利。

倘 貴公司宣派任何股息，該等股息將不會用於抵銷股份要約項下應付要約股東之代價(或其任何部分)。

股份要約可用之財務資源

股份要約項下應付的最高現金代價(不包括要約人及其一致行動人士持有的2,070,000,000股股份及已作出不可撤回承諾的頂昇所持有的300,000,000股股份)為501,677,420港元。要約人擬全部以發行可換股債券之所得款項501,677,420港元撥付要約人就股份要約應付之現金。

中泰證券函件

可換股債券由2019年7月25日的發行契據所構成，其主要條款載列如下：

發行人：	要約人
債券持有人(「債券持有人」)：	Asian Income Fund，為傘形基金Diversified Strategies QIAIF ICAV的子基金，該基金乃根據ICAV法案於愛爾蘭註冊，由愛爾蘭中央銀行規管的基金經理MontLake Management Limited管理，而China Post Global (UK) Limited(受英國金融行為監管局規管的法團)為其投資經理(「投資經理」)，其職能涉及傘形基金(包括債券持有人作為其子基金)資產的委託全權投資管理，主要職能為提供投資意見及投資管理服務，並已獲委任就傘形基金(包括債券持有人作為其子基金)在若干司法轄區提供營銷及分銷服務
本金總額：	105,980,000美元
完成日期／發行日期：	2019年7月25日
期限：	自2019年7月25日開始三年，其後可由要約人延期三年
最終到期日：	2022年7月25日(可根據上述條款延期)
利息：	於第1及第2年年利率介乎2.20%至3.10%，第3年年利率介乎0.50%至1.20%(視乎有關可換股債券的本金額而定)，須每年支付

中泰證券函件

轉換：就各發行契據所構成的可換股債券而言，倘於緊接最終到期日前第二個營業日的無投票權股份（定義見下文）的資產淨值（「**最終資產淨值**」）於發行日期低於發行契據規定的貨幣限額，但高於無投票權股份（定義見下文）的資產淨值（「**初始資產淨值**」），則債券持有人可選擇於最終到期日將全部而非部分相關可換股債券轉換為要約人無投票權股份類別中的股份（「**無投票權股份**」），或由債券持有人全權酌情決定收取根據相關可換股債券條款計算的現金結算。倘最終資產淨值低於上述規定的貨幣限額且低於或等於初始資產淨值，則要約人可選擇於最終到期日將全部而非部分相關可換股債券轉換為無投票權股份，或由債券持有人全權酌情決定收取根據相關發行契據條款計算的現金結算。

提早贖回：就各發行契據所構成的可換股債券而言，要約人可於最終到期日前七天之前的任何時間，按根據相關發行契據條款釐定的公平市值贖回全部而非部分相關可換股債券。

債券持有人無權要求根據發行契據提早贖回可換股債券。

可轉讓性：可換股債券不可轉讓。

要約人認為，由於其為最近註冊成立的公司並未進行任何業務活動，且於發行可換股債券前並無任何資產（現金除外），其獲取銀行融資並不切實可行。此外，作為一間私人非上市公司，要約人目前及過往均無法向公眾籌集資金。鑑於發行可換股債券乃當時最實際可行的方式，要約人選擇涉及可換股債券的架構，藉以籌集資金用於收購銷售股份及股份要約。

中泰證券函件

要約人確認，其已安排三間於中國成立各自分別由蔡鴻文先生、張先生及曾勝先生的關聯方最終控制的公司(「**境內公司**」)，透過三項境內資產管理計劃(「**資產管理計劃**」)，分別以現金方式投資債券持有人人民幣431,880,000元(相當於約488,024,400港元，根據匯率人民幣1元兌1.13港元)、人民幣47,000,000元(相當於約53,110,000港元，根據匯率人民幣1元兌1.13港元)及人民幣263,600,000元(相當於約297,868,000港元，根據匯率人民幣1元兌1.13港元)，合共人民幣742,480,000元(相當於約839,002,400港元，根據匯率人民幣1元兌1.13港元)，其中中國持牌資產管理公司華泰證券(上海)資產管理有限公司(「**境內管理人**」)為資產管理人。由於中國對中國公司及國民直接投資境外基金的外匯限制，資產管理計劃作為跨境渠道設置的一部分，透過資產管理計劃，從中國向香港的要約人提供充足的資金，適當用於收購銷售股份及股份要約。債券持有人於上述設置中充當境外投資工具。債券持有人分別由三項資產管理計劃持有約58.2%、6.3%及35.5%，而資產管理計劃由境內管理人管理及由境內公司(由蔡鴻文先生、張先生及曾勝先生的關聯方最終控制)擁有。

債券持有人及投資經理的參與，其唯一目的為透過上述設置向要約人提供資金。

鑑於投資經理(以債券持有人的投資經理身份)、中郵創業國際資產管理有限公司(即投資經理的直接母公司)、債券持有人、境內管理人(以資產管理計劃的資產管理人身份)及華泰證券股份有限公司(即境內管理人的直接母公司，其H股於主板上市及A股於上交所上市)已為上述要約人促使資金的提供，彼等被視為與要約人一致行動的人士。

概無任何負債(或然或其他性質)之利息付款、還款或抵押安排將在任何重大程度上取決於 貴公司業務。

中泰融資(作為要約人之財務顧問)信納有充足之財務資源可供要約人撥付悉數接納股份要約應付之代價。

接納股份要約之影響

通過接納股份要約，要約股東將銷售其要約股份，不附帶一切產權負擔，但會連同其附帶之所有權利，包括收取於作出股份要約日期(即本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

任何要約股東接納股份要約將被視作構成有關人士作出如下擔保，即有關人士根據股份要約出售之全部要約股份不附帶一切產權負擔並連同其附帶之所有權利，包括收取於作出股份要約日期(即本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

股份要約在各方面均屬無條件，自本綜合文件日期至截止日期下午四時正可供接納。要約股東一經接納股份要約，即成為無條件及不可撤回，惟收購守則規則19.2所載情況則除外，詳情載於本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」。

付款

就接納股份要約支付之現金款項將盡快於接獲正式完成接納日期後七個營業日內支付。要約人或其代表必須收妥作為所有權憑證的相關文件，接納股份要約之程序方告完整及有效。

不足一仙的款額將不予支付，應付予接納要約的要約股東的現金代價金額將四捨五入至最接近仙位。

香港印花稅

賣方就有關接納股份要約而須繳納之從價印花稅，乃按要約股份之市值或要約人應付代價(以較高者為準)0.1%稅率計算，將自就接納股份要約應付予有關要約股東之款項中扣除。要約人將代表接納股份要約之有關要約股東安排繳納賣方從價印花稅，並就接納股份要約及轉讓要約股份繳納買方之從價印花稅。

海外要約股東

由於向並非居於香港之人士提出股份要約可能受該等人士所居住相關司法權區之法律影響，故屬於香港以外司法權區公民、居民或國民之海外要約股東須遵守任何適用法律或監管規

中泰證券函件

定，如有必要時請尋求法律意見。有意接納股份要約之海外要約股東須負責全面遵守相關司法權區有關接納股份要約之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意或遵守其他必要程序及支付就有關司法權區之任何過戶或其他稅項)。

倘任何適用法律及法規禁止海外要約股東收取綜合文件，或只有遵守該等海外司法權區屬過度嚴苛之條件或規定後方能收取綜合文件，在經執行人員同意之前提下，綜合文件將不會寄發予有關海外要約股東。於該等情況下，要約人屆時將根據收購守則規則8註釋3之有關規定，申請執行人員可能規定之任何豁免。於最後實際可行日期並無海外要約股東。

有關海外要約股東對股份要約之任何接納，將被視為構成該等海外要約股東對要約人作出聲明及保證已經遵守適用當地法律及規定，而該接納按照所有適用法律及規定均屬有效且具約束力。海外要約股東如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。海外要約股東倘就應採取之行為有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

稅務意見

要約股東如對接納或拒絕股份要約產生之稅務影響有任何疑問，務請諮詢其本身之專業顧問。要約人、要約人一致行動人士、貴公司、中泰融資、中泰證券及彼等各自之最終實益擁有人、董事、顧問、代理或聯繫人或參與股份要約之任何其他人士概不對因任何人士接納或拒絕股份要約而產生之任何稅務影響或責任而承擔任何責任。

有關 貴集團之資料

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，其已發行股份於主板上市(股份代號：1396)。 貴集團主要業務為在中國發展及運營大型商貿物流中心項目。

務請 閣下亦垂注載於本綜合文件之「董事會函件」之「有關 貴集團之資料」一節及附錄三之有關 貴集團之資料。

有關要約人之資料

要約人為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由瑞信海德控股有限公司（「瑞信海德控股」）、客天下國際集團有限公司（「客天下」）及寶裕資源有限公司（「寶裕資源」）分別擁有40%、40%及20%權益。要約人之董事為曾雲樞先生（「曾雲樞先生」）、蔡鴻文先生（「蔡鴻文先生」）及張宜環先生（「張先生」）。於最後實際可行日期，除訂立買賣協議外，要約人並無從事任何其他業務活動。

瑞信海德控股由君勝控股有限公司（「君勝控股」）擁有70%權益、曾雲樞先生擁有20%權益及魏海燕女士（「魏女士」）擁有10%權益。君勝控股為於香港註冊成立之公司，其全部已發行股份由曾勝先生（「曾勝先生」）擁有。君勝控股之董事為曾勝先生及曾雲樞先生。瑞信海德控股之董事為曾勝先生、曾雲樞先生及魏女士。曾雲樞先生為曾勝先生之父親。自2007年1月起至2012年6月，曾雲樞先生為鴻隆控股有限公司（現稱太陽城集團控股有限公司）（股份代號：1383）（「鴻隆」）之執行董事，該公司之股份於聯交所上市。曾勝先生自鴻隆於聯交所上市起至2010年10月5日為鴻隆之最終控股股東，自鴻隆於聯交所上市起直至2011年1月14日擔任鴻隆之執行董事。曾雲樞先生於物業開發及管理方面擁有豐富經驗而曾勝先生於物業投資及商業管理方面擁有豐富經驗。

客天下由蔡鴻文先生擁有60%權益、蔡雪峰先生（「蔡雪峰先生」）擁有20%權益及蔡雪山先生（「蔡雪山先生」）擁有20%權益。客天下之唯一董事為蔡鴻文先生。蔡鴻文先生為蔡雪峰先生及蔡雪山先生之父親。蔡鴻文先生擁有中國物業（包括旅遊度假區）開發及管理經驗。

寶裕資源之全部已發行股本由張先生之配偶羅雁玲女士（「羅女士」）擁有。寶裕資源之唯一董事為張先生。張先生及羅女士均擁有中國物業建造及物業租賃經驗。

誠如上文所披露，曾雲樞先生、蔡鴻文先生及張先生各自擁有 貴集團主要從事的中國物業發展行業的經驗。

於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士均為獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

要約人有關 貴集團之意向

緊隨完成後，要約人成為 貴公司之控股股東。

要約人有意繼續 貴集團現有主要業務。於最後實際可行日期，要約人及／或 貴公司無意且並無訂立任何協議、安排、諒解或磋商以收購／開發 貴公司任何新業務，或縮減或出售 貴公司現有業務或重大營運資產。於最後實際可行日期，要約人無意對 貴集團業務作出任何重大變動，包括(i)解僱 貴集團任何僱員(董事會組成建議變動尚未釐定除外)；或(ii)重新調配 貴集團於日常及一般業務過程以外之固定資產。

憑藉要約人董事在中國物業發展行業之經驗，要約人擬繼續物色商機以加強 貴集團現有業務，例如在中國及海外投資物業發展行業，並將於股份要約截止後審閱 貴集團之業務活動／營運及財務狀況，以制定 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略。根據審閱結果，要約人可探索物業發展行業之新業務機會，並考慮任何收購或出售是否合適，以提升 貴集團之長期增長潛力。倘有關公司行動落實，將根據上市規則作出進一步公告。要約人相信 貴集團將在新董事會之管理下繼續業務發展。

要約人擬向董事會提名新董事，自不早於收購守則准許之有關日期或要約人認為適當之有關較後日期起生效。於最後實際可行日期，要約人並無確定獲委任加入董事會之任何新董事候選人。董事會成員之任何變動將遵照收購守則及／或上市規則作出，並將於適當時候作出進一步公告。

公眾持股量及維持 貴公司之上市地位

聯交所已表明，倘於股份要約截止時，公眾所持股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為(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序市場，則其將考慮行使其酌情決定權暫停買賣股份。

中泰證券函件

要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾其將採取適當措施，以確保股份維持充足之公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司及要約人將於必要時就此另行刊發公告。

強制收購

要約人無意於截止日期後利用其任何自身權力強制收購任何股份要約項下發行在外及未被收購之要約股份。

股份要約接納及交收

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨付之接納表格所載有關股份要約接納及交收程序之詳情。

一般事項

為確保全體要約股東獲平等待遇，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份之要約股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。為了讓其投資以代名人名義登記之股份實益擁有人接納股份要約，彼等務必就彼等有關股份要約之意向向其代名人作出指示。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東於股東名冊上顯示之相關地址寄發，如屬聯名持有人，則寄予在上述股東名冊內排名首位之要約股東。要約人、其一致行動人士、貴公司、中泰融資、中泰證券、創富融資、過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與股份要約之任何人士概不就該等文件及匯款在郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

中泰證券函件

其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件附錄及隨附之接納表格(構成本綜合文件一部分)所載有關股份要約之其他資料。此外，亦請閣下垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「創富融資函件」所載創富融資就股份要約致獨立董事委員會之意見函件。

此 致

列位要約股東 台照

為及代表
中泰國際證券有限公司
執行董事
許士汶
謹啟

2019年9月20日



HYDOO INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

毅德國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

執行董事：

王健利先生(主席)

王德文先生

黃德宏先生

非執行董事：

袁兵先生

獨立非執行董事：

趙立華先生

林智遠先生

岳崢先生

註冊辦事處：

PO Box 309

Ugland House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

總部：

中國深圳市

南山區

大沖一路18號

華潤置地大廈

E座42層

香港主要營業地點：

香港九龍

海港城港威大廈

英國保誠保險大樓

23樓2305室

敬啟者：

有關中泰國際證券有限公司
為及代表中國粵港灣區控股有限公司
提出之強制性無條件現金要約
以收購毅德國際控股有限公司之全部已發行股份
(不包括中國粵港灣區控股有限公司
及其一致行動人士已擁有或同意
將予收購之股份)

緒言

茲提述聯合公告。

於2019年7月28日，賣方、賣方擔保人、要約人及買方擔保人訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及要約人已有條件同意購買2,070,000,000股股份(相當於本公司於聯合公告日期全部已發行股本約51.56%)，總現金代價為631,350,000港元(相等於每股銷售股份0.305港元)。

緊隨2019年9月11日完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有合共2,070,000,000股股份(相當於本公司全部已發行股本約51.56%)。因此，要約人於完成後須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(並非要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份)提出強制性無條件現金要約。

本綜合文件之目的乃向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約人及股份要約之資料；(ii)獨立董事委員會就股份要約條款及有關接納股份要約致獨立股東之推薦建議；及(iii)創富融資(獨立財務顧問)函件(當中載列其就股份要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議)。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，本公司已成立由非執行董事(即袁兵先生)及全體獨立非執行董事(即趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生)(彼等概無於股份要約擁有直接或間接權益)組成的獨立董事委員會，以就股份要約之條款及條件，尤其是股份要約之條款是否屬公平合理及應否接納股份要約而向獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.1，本公司於獨立董事委員會批准後亦已委任創富融資為獨立財務顧問，以就股份要約，尤其是股份要約對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納股份要約而向獨立董事委員會提供意見。

本綜合文件之目的乃向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及股份要約之資料，以

董事會函件

及載有獨立董事委員會函件(當中載列其就股份要約條款及有關接納致獨立股東之推薦建議)及創富融資函件(當中載列彼等就股份要約條款及有關接納致獨立董事委員會之意見)。

股份要約

股份要約之主要條款

「中泰證券函件」所載之股份要約條款摘錄如下。有關進一步詳情，建議閣下參閱「中泰證券函件」及接納表格。

中泰證券正為及代表要約人遵照收購守則規則26.1按以下條款提出股份要約：

每股要約股份 現金0.305港元

每股要約股份價格0.305港元與要約人根據買賣協議向賣方支付之每股銷售股份價格相同。

於最後實際可行日期，已發行股份為4,014,844,000股，本公司概無任何尚未行使之購股權、認股權證或衍生工具或可轉換為股份之證券。

於綜合文件日期，本公司尚未宣派任何股息，亦無意於要約期截止前作出、宣派或派付任何未來股息或作出其他分派。

有關股份要約之進一步詳情(包括股份要約之條款及接納程序)載於本綜合文件「中泰證券函件」及附錄一以及隨附之接納表格內。

不可撤回承諾

於最後實際可行日期，頂昇持有300,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約7.47%。頂昇已作出以要約人為受益人之不可撤回承諾，據此，頂昇已承諾，於不可撤回承諾日期直至股份要約截止日期(包括首尾兩日)，其將不會直接或間接：(i)就頂昇所持有之300,000,000股股份作出出售、抵押、質押、授出任何期權或另行處置或設立任何產權負擔；(ii)收購或同意收購本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的任何權益；或(iii)交回或以其他方式使其任何300,000,000股股份於股份要約項下成為可供接納。不可撤回承諾將繼續有效，直至股份要約遭撤回、失效或截止為止。除上文所披露者外，概無不可撤回承諾可能不再具有約束力之其他情況。

董事會函件

股份要約在所有方面均為無條件，毋須待收到最低股份數目之接納後方可作實。

有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司，股份於聯交所主板上市。本集團主要從事在中國發展及運營大型商貿物流中心項目。

謹請閣下垂註本綜合文件附錄二及三，當中載有本集團之若干進一步財務及一般資料。

本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構：

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
賣方(附註2)	2,070,000,000	51.56	–	–
頂昇(附註3)	300,000,000	7.47	300,000,000	7.47
要約人及其一致行動人士	–	–	2,070,000,000	51.56
悅峰控股有限公司(附註4)	587,134,000	14.62	583,064,000	14.52
其他公眾股東	1,057,710,000	26.35	1,061,780,000	26.45
	<u>4,014,844,000</u>	<u>100.00</u>	<u>4,014,844,000</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 本表格所載之若干百分比數字已經調整處理。因此，總計所示數字可能並非其上數字之算數總和。
2. 緊接完成前，賣方分別由王再興先生擁有約52.70%、王德文先生擁有約12.98%、王健利先生擁有約9.48%、王德開先生擁有約7.42%、黃德宏先生擁有約6.10%、王德盛先生擁有約6.10%、王全光先生擁有約3.48%及王雙德先生擁有約1.74%。
3. 緊接完成前，頂昇由王雙德先生全資擁有。
4. 緊接完成前及於最後實際可行日期，悅峰控股有限公司(「悅峰」)由Hony Capital Fund 2008, L.P.全資擁有，故Hony Capital Fund 2008 L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之普通合夥人，故Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.之普通合夥人，故Hony Capital Fund

董事會函件

2008 GP Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP Limited由Hony Group Management Limited全資擁有，故Hony Group Management Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Group Management Limited亦為Hony Capital 2008 Partners, L. P.之普通合夥人。Hony Capital 2008 Partners, L.P.控制Hony Capital 2008 GP. L.P.之99.44%權益，故Hony Capital 2008 Partners, L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Managing Partners Limited控制Hony Group Management Limited之80%股份，故Hony Managing Partners Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Managing Partners Limited由Exponential Fortune Group Limited全資擁有，故Exponential Fortune Group Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。趙令歡先生控制Exponential Fortune Group Limited之49%股份，故趙令歡先生被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。

有關要約人之資料

謹請閣下垂註本綜合文件所載之「中泰證券函件」內「有關要約人之資料」一節。

要約人及董事會有關本集團之意向

謹請閣下垂註本綜合文件所載之「中泰證券函件」內「有關要約人之資料」一節。

董事會欣然注意到，要約人有意繼續本集團現有主要業務。於最後實際可行日期，要約人及／或本公司無意且並無訂立任何協議、安排、諒解或磋商以收購／開發本公司任何新業務，或縮減或出售本公司現有業務或重大營運資產。董事會亦獲悉，於最後實際可行日期，要約人無意對本集團業務作出任何主要變動，包括(i)解僱本集團任何僱員(董事會組成建議變動尚未釐定除外)，或(ii)重新調配本集團於日常及一般業務過程以外之固定資產。

董事會亦獲悉，要約人擬繼續物色商機以加強本集團現有業務，例如在中國及海外投資物業發展行業，並將於股份要約截止後審閱本集團之業務活動／營運及財務狀況，以制定本集團未來業務發展之業務計劃及策略。根據要約人進行之審閱結果，要約人可探索物業發展行業之新業務機會，並考慮任何收購或出售是否合適，以提升本集團之長期增長潛力。董事會注意到，要約人相信，本集團將在新董事會之管理下繼續業務發展。倘董事會認為符合本公司及股東的整體利益，董事會願意與要約人進行合理的合作。

董事會函件

公眾持股量及維持本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於股份要約截止時，公眾所持股份少於適用於本公司之最低規定百分比（即已發行股份之25%），或倘聯交所認為(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序市場，則其將考慮行使其酌情決定權暫停買賣股份。

董事會自本綜合文件所載之「中泰證券函件」內「公眾持股量及維持 貴公司之上市地位」一節獲悉，要約人擬維持本公司於聯交所上市。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保股份維持足夠之公眾持股量。

推薦建議

謹請 閣下垂注本綜合文件第25至26頁所載之「獨立董事委員會函件」及本綜合文件第27至51頁所載之「創富融資函件」，當中載列(其中包括)其就股份要約之意見，以及彼等於達致有關推薦建議時考慮之主要因素。

其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。有關股份要約接納程序之進一步詳情，亦謹請 閣下細閱本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
毅德國際控股有限公司
主席兼執行董事
王健利
謹啟

2019年9月20日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就要約致獨立股東之函件全文，以供載入本綜合文件。

Hydoo[®] 毅德控股

HYDOO INTERNATIONAL HOLDING LIMITED

毅德國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1396)

敬啟者：

有關中泰國際證券有限公司
為及代表中國粵港灣區控股有限公司
提出之強制性無條件現金要約
以收購毅德國際控股有限公司之全部已發行股份
(不包括中國粵港灣區控股有限公司
及其一致行動人士已擁有或同意
將予收購之股份)

緒言

吾等謹此提述由要約人與本公司聯合刊發之日期為2019年9月20日之綜合文件，而本函件為其中一部分。除文義另有規定外，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，以考慮並就股份要約條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見及就是否接納股份要約作出推薦建議。

創富融資已獲委任為獨立財務顧問，以就上文所述者向吾等提供意見。其意見及達致推薦建議時所考慮之主要因素載於綜合文件第27至51頁之「創富融資函件」。

獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「中泰證券函件」及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

推薦建議

經考慮股份要約之條款及創富融資之意見後，吾等認為股份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股份要約。建議獨立股東閱讀本綜合文件所載「創富融資函件」全文。

然而，鑑於市況波動及當前不穩定社會狀況下之市場情緒，對於有意接納股份要約之獨立股東而言，強烈提醒彼等應密切監察股份於要約期內之市價及流通情況，倘於公開市場出售有關股份之所得款項淨額超出根據股份要約應收取之所得款項淨額，則應考慮於公開市場出售股份，而非接納股份要約。

儘管有吾等之建議，獨立股東應仔細考慮股份要約之條款。在任何情況下，強烈建議獨立股東於決定變現或繼續持有彼等股份時應視乎個人情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東應諮詢彼等本身之專業顧問以徵求專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表

毅德國際控股有限公司

獨立董事委員會

非執行董事

袁兵先生

獨立非執行董事

趙立華先生

獨立非執行董事

林智遠先生

獨立非執行董事

岳崢先生

謹啟

2019年9月20日

創富融資函件

以下為獨立財務顧問創富融資就股份要約致獨立董事委員會之意見函件全文，以供載入本綜合文件。



香港中環
干諾道中19-20號
馮氏大廈18樓

敬啟者：

**中泰國際證券有限公司
為及代表中國粵港灣區控股有限公司
提出之強制性無條件現金要約
以收購毅德國際控股有限公司之全部已發行股份
(不包括中國粵港灣區控股有限公司
及其一致行動人士已擁有或同意
將予收購之股份)**

緒言

吾等茲提述吾等獲 貴公司委任就股份要約向獨立董事委員會提供意見。有關股份要約之詳情載於日期為2019年9月20日之綜合文件，本函件構成其一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

茲提述日期為2019年8月13日之聯合公告，其中，賣方、賣方擔保人、要約人及買方擔保人於2019年7月28日訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售及要約人已有條件同意購買銷售股份(即2,070,000,000股股份，相當於 貴公司於聯合公告日期全部已發行股本約51.56%)，總現金代價為631,350,000港元(相等於每股銷售股份0.305港元)。

緊接完成前，要約人或其一致行動人士概無擁有或控制或指示 貴公司任何投票權或涉及 貴公司股份或可換股證券、認股權證、期權或任何涉及有關證券之衍生工具之權利。緊隨完成(已於2019年9月11日進行)後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士擁有合共

2,070,000,000股股份(相當於 貴公司全部已發行股本約51.56%)。要約人於完成後須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份(並非要約人及其一致行動人士已擁有或同意將予收購之股份)提出強制性無條件現金要約(即股份要約)。

獨立董事委員會

由非執行董事(即袁兵先生)及全體獨立非執行董事(即趙立華先生、林智遠先生及岳崢先生)(彼等概無於股份要約擁有直接或間接權益)組成之獨立董事委員會已按照收購守則規則2.1及2.8成立,以就股份要約之條款是否公平合理及是否接納股份要約向要約股東提供意見及作出推薦建議。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期,吾等與 貴公司、賣方、賣方擔保人、要約人、買方擔保人或彼等各自之關連人士或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動之任何人士在財務或其他方面概無任何會產生或可能產生利益衝突印象或合理可能影響吾等意見之客觀性之連繫。於過去兩年,除就此次就股份要約之委聘應向吾等支付之正常獨立財務顧問費用外,概不存在吾等曾經收取或將會收取 貴公司、賣方、賣方擔保人、要約人、買方擔保人或彼等各自之關連人士或與彼等一致行動或推斷為與彼等一致行動之任何人士任何費用或利益而合理可能被視為與吾等獨立性相關之安排。因此,吾等認為,根據收購守則規則2.6及上市規則第13.84條,吾等適合就股份要約向獨立董事委員會提供獨立意見。

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會之意見及推薦建議時,吾等已審閱(其中包括):

- (i) 聯合公告;
- (ii) 貴公司截至2019年6月30日止六個月(「半年度」)之中期報告(「2019年中期報告」);

創富融資函件

- (iii) 貴公司截至2018年12月31日止年度(「**財政年度**」)之年度報告(「**2018年年報**」)及截至2017年12月31日止年度之年度報告(「**2017年年報**」)；及
- (iv) 綜合文件所載之其他資料。

此外，吾等與 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱為「**管理層**」)已進行討論，並已審閱彼等提供予吾等有關 貴集團業務及前景之資料。

吾等依賴綜合文件所載或引述陳述、資料、意見及聲明，以及管理層向吾等提供之資料及所作聲明之真實性、準確性及完整性。吾等假設綜合文件所載或引述及管理層向吾等提供之所有資料及聲明在所有方面均為真實、準確及完整，且該等資料及聲明於提供或作出時不具誤導或欺詐成份，直至最後實際可行日期將繼續如是，管理層對此負上全責。倘於最後實際可行日期後向吾等提供及作出之資料及聲明出現重大變動(如有)，根據收購守則規則9.1，股東將獲盡快知會。吾等亦已假設管理層於綜合文件作出之一切信念、意見、預期及計劃陳述乃經盡職查詢及仔細考慮後作出，且綜合文件並無因沒有載列其他事實而導致綜合文件所載任何有關陳述具誤導成份。吾等並無理由懷疑提供予吾等之任何相關資料被扣起，或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或管理層向吾等所表達意見之合理性。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見，並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無獨立核實管理層提供之資料，亦無獨立調查 貴集團之業務、財務狀況及事務或其未來前景。

董事共同及個別地對所披露資料之準確性承擔全部責任，並確認已作出一切合理查詢，就彼等深知及盡悉，並無因本函件未予載入其他事實之遺漏導致本函件之任何陳述具誤導成份。

本函件僅向獨立董事委員會發出，與彼等考慮股份要約有關及／或以供彼等考慮股份要約，而除供載入綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全文或任何部分，或將本函件用於任何其他目的。

吾等並無考慮接納或不接納股份要約對要約股東之稅務及監管影響，原因是有關影響視乎

個人具體情況而異。尤其是，屬境外居民或就買賣證券須繳納境外稅項或香港稅項之要約股東，應考慮自身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問。

股份要約之主要條款

中泰證券正為及代表要約人遵照收購守則規則26.1提出要約如下：

1. 股份要約

每股要約股份 現金**0.305**港元

股份要約項下之要約價每股要約股份0.305港元(「要約價」)與要約人根據買賣協議向賣方支付之每股銷售股份購買價格相同。股份要約將按照收購守則向全體要約股東提呈。股份要約項下將予收購之要約股份應全額繳款，且收購概無附帶任何產權負擔，及連同隨附之一切權利及利益，包括作出股份要約當日(即綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

股份要約在所有方面均為無條件，毋須待收到最低股份數目之接納後方可作實。

2. 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，頂昇持有300,000,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份約7.47%。頂昇已向要約人作出不可撤回承諾，據此，頂昇已承諾，於不可撤回承諾日期直至股份要約截止日期(包括首尾兩日)，其將不會直接或間接：(i)就頂昇所持有之300,000,000股股份作出出售、抵押、質押、授出任何期權或另行處置或設立任何產權負擔；(ii)收購或同意收購 貴公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之任何權益；或(iii)交回或以其他方式使其任何300,000,000股股份於股份要約項下成為可供接納。不可撤回承諾在股份要約撤回、失效或關閉之前將繼續有效。除上文所披露者外，不存在其他不可撤回承諾可能不再具有約束力的情況。

吾等已審閱不可撤回承諾，並注意到不可撤回承諾將繼續有效，直至股份要約遭撤回、失效或截止為止。除上文所披露者外，概無不可撤銷承諾可能不再具有約束力之其他情況。

3. 股份要約之價值

假設 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本並無變動，於最後實際可行日期之已發行股份為4,014,844,000股。基於要約價每股要約股份0.305港元， 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本之價值為1,224,527,420港元。撇除要約人及其一致行動人士緊隨完成後持有之2,070,000,000股股份，股份要約涉及1,944,844,000股股份（於撇除不可撤回承諾所涉及之300,000,000股股份前）。基於要約價每股要約股份0.305港元，股份要約之代價為593,177,420港元。

倘 貴公司宣派任何股息，該等股息將不會用於抵銷股份要約項下應付要約股東之代價（或其任何部分）。

要約股東務請詳盡閱讀綜合文件之相關章節及其附錄。除非根據收購守則延長或修訂股份要約，否則接納股份要約之最後時間及日期為2019年10月9日下午四時正（香港時間）。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等對股份要約條款之意見時，吾等已考慮下列之主要因素及理由：

1. 貴集團之業務、財務表現及前景

A. 貴集團之業務

貴公司於開曼群島註冊成立為有限公司，股份已自2013年10月31日起於主板上市。 貴集團主要從事在中國開發及運營大型商貿物流中心。 貴集團力求將各商貿物流中心項目發展成為當地最大的一體化商業綜合體，批發及零售包括五金機電、建材、家俱及家飾、家電、服裝及小商品在內的各種產品。商貿物流中心的設計旨在整合獨立交易展示區物業與其他現場設施，如綜合交易展示區、會展中心、酒店、住宅及辦公場所、倉儲及其他物流設施。 貴集團目前在中國多個城市經營11個貿易中心，如寧鄉、濟寧、玉林、綿陽、贛州、梧州、荷澤、煙台、蘭州、佳木斯及柳州。

創富融資函件

B. 貴集團之財務資料

下文載列：(i)貴集團於2016財政年度、2017財政年度及2018財政年度之經審核綜合財務資料概要，摘錄自2017年年報及2018年年報，及(ii)截至2018半年度及2019半年度止六個月之未經審核綜合財務資料概要，摘錄自2019年中期報告：

表1：貴集團之財務資料

	2019 半年度 (人民幣千元) (未經審核)	2018 半年度 (人民幣千元) (未經審核)	2018 財政年度 (人民幣千元) (經審核)	2017 財政年度 (人民幣千元) (經審核)	2016 財政年度 (人民幣千元) (經審核)
收益	633,452	922,619	2,842,202	1,792,421	2,335,777
毛利	256,830	363,814	1,142,917	715,812	1,285,916
稅前利潤	103,094	152,962	416,620	713,981	712,463
股東應佔利潤	15,896	30,536	106,995	245,573	350,280
毛利率	40.5%	39.4%	40.2%	39.9%	55.1%
純利率	1.6%	3.8%	3.9%	14.2%	15.2%
	於6月30日 2019年 (人民幣千元) (未經審核)	2018年 (人民幣千元) (經審核)	於12月31日 2017年 (人民幣千元) (經審核)	2016年 (人民幣千元) (經審核)	
非流動資產	3,716,053	3,525,690	3,142,039	2,603,592	
流動資產	11,241,839	11,045,370	11,660,856	12,848,552	
流動負債	7,746,531	7,354,244	7,990,579	7,319,706	
流動資產淨值	3,495,308	3,691,126	3,670,277	5,528,846	
非流動負債	1,947,666	1,937,922	1,593,055	3,025,154	
股東應佔資產淨值 (「資產淨值」)	5,247,084	5,238,831	5,191,590	4,884,077	

資料來源：2019年中期報告、2018年年報及2017年年報

(i) 2017財政年度

於2017財政年度，貴集團錄得總收益約人民幣1,792.4百萬元，較2016財政年度錄得總收益約人民幣2,335.8百萬元減少約人民幣543.4百萬元或約23.3%，此乃主要由於物業銷售收益減少所致。於2017財政年度，物業銷售收益約為

人民幣1,697.3百萬元，較2016財政年度錄得收益約人民幣2,226.6百萬元減少約人民幣529.3百萬元或約23.8%。物業銷售收益減少乃主要由於已售物業之總建築面積（「總建築面積」）由2016財政年度395,823平方米（「平方米」）減少71,741平方米或約18.1%至2017財政年度324,082平方米所致。

於2017財政年度，貴集團亦錄得毛利約人民幣715.8百萬元，較2016財政年度毛利約人民幣1,285.9百萬元減少約人民幣570.1百萬元或約44.3%。由於貴集團之政府補貼減少導致抵銷部分貴集團之銷售成本，貴集團錄得之毛利率由2016財政年度約55.1%減少至2017財政年度約39.9%。

於2017財政年度，貴集團錄得股東應佔利潤約人民幣245.6百萬元，較2016財政年度約人民幣350.3百萬元減少約人民幣104.7百萬元或約29.9%。收益大幅減少之淨影響部分已由2017財政年度其他收入大幅增加約人民幣491.8百萬元所抵銷，較2016財政年度約人民幣22.0百萬元增加約人民幣469.8百萬元或20倍以上。其他收入增加主要來自：(i)一次性出售附屬公司（即懷遠毅德城發展有限公司及興寧毅德商貿物流城有限公司）及非流動金融資產約人民幣321.6百萬元；及(ii)物業發展項目之預付投資成本回報收入約人民幣178.6百萬元。

貴集團資產總值由2016年12月31日約人民幣155億元減少約人民幣649.2百萬元或約4.2%至2017年12月31日約人民幣148億元。減少乃主要由於存貨（待售物業）減少所致。貴集團負債總額亦由2016年12月31日約人民幣103億元減少約人民幣761.2百萬元或約7.4%至2017年12月31日約人民幣96億元。減少乃主要由於銀行貸款及其他借貸以及優先票據減少所致。股東應佔資產淨值由2016年12月31日約人民幣49億元輕微增加約人民幣307.5百萬元或約6.3%至2017年12月31日約人民幣52億元，原因為上述所討論之淨影響。

(ii) 2018財政年度

於2018財政年度，貴集團錄得總收益約人民幣2,842.2百萬元，較2017財政年度錄得總收益約人民幣1,792.4百萬元增加約人民幣1,049.8百萬元或約58.6%，此乃主要由於物業銷售增加所致。於2018財政年度，貴集團錄得物業銷售收益約人民幣2,712.5百萬元，較2017財政年度錄得收益約人民幣1,697.3百萬元大幅增加約人民幣1,015.2百萬元或約59.8%。物業銷售收益增加乃主要由於已售物業之平均銷售價格及已售物業之總建築面積增加所致。平均銷售價格由2017財政年度每平方米5,237元增加每平方米人民幣1,432元或約27.3%至2018財政年度每平方米人民幣6,669元，已售物業總建築面積由2017財政年度324,082平方米增加82,622平方米或約25.5%至2018財政年度406,704平方米。

於2018財政年度，貴集團錄得毛利約人民幣1,142.9百萬元，較2017財政年度毛利約人民幣715.8百萬元增加約人民幣427.1百萬元或約59.7%，此乃主要由於物業銷售增加所致。貴集團毛利率由2017財政年度約39.9%輕微上升至2018財政年度約40.2%。股東應佔利潤由2017財政年度約人民幣245.6百萬元減少至2018財政年度約人民幣107.0百萬元，較去年減少約人民幣138.6百萬元或約56.4%。儘管收益大幅增加，但收益對貴集團利潤之貢獻在很大程度上由以下方面之顯著減少而抵銷：(i)投資物業公平值收益由2017財政年度約人民幣387.9百萬元減少至2018財政年度約人民幣100.6百萬元，減幅約74.1%；及(ii)其他收入由2017財政年度約人民幣491.8百萬元減少至2018財政年度約人民幣92.4百萬元，減幅約81.2%。其他收入主要包括出售收益及物業開發項目預付投資成本回報收入。出售附屬公司及金融資產之收益由2017財政年度超過人民幣300百萬元減少至2018財政年度不足人民幣40百萬元。此外，預付投資成本回報收入亦由2017財政年度約人民幣178.6百萬元減少至2018財政年度零。

貴集團資產總值由2017年12月31日約人民幣148億元減少約人民幣231.8百萬元或約1.6%至2018年12月31日約人民幣146億元，此主要乃由於存貨及其他合約成本減少所致。貴集團負債總額由2017年12月31日約人民幣96億元減少約人民幣291.5百萬元或約3.0%至2018年12月31日約人民幣93億元，此主要乃由於貿易及其他應付款

項減少所致。由於上述原因，股東應佔資產淨值由2017年12月31日約人民幣5,191.6百萬元輕微增加約人民幣47.2百萬元或約0.9%至2018年12月31日約人民幣5,238.8百萬元。

(iii) 2019半年度

於2019半年度，貴集團錄得總收入約人民幣633.5百萬元，較2018半年度錄得的總收入約人民幣922.6百萬元減少約人民幣289.1百萬元或約31.3%，此乃主要由於物業銷售大幅減少所致。於2019半年度，貴集團錄得物業銷售收入約人民幣566.4百萬元，較2018半年度錄得收入約人民幣862.0百萬元大幅減少約人民幣295.6百萬元或約34.3%。物業銷售收入減少乃主要由於所售物業總建築面積及所售物業的平均銷售價格均下跌所致。所售物業總建築面積由2018半年度的139,257平方米減少39,273平方米，或約28.2%至2019半年度的99,984平方米，及平均銷售價格由2018半年度的每平方米人民幣6,190元減少每平方米人民幣525元，或約8.5%至2019半年度的每平方米人民幣5,665元。

貴集團於2019半年度錄得毛利約人民幣256.8百萬元，較2018半年度的毛利約人民幣363.8百萬元減少約人民幣107.0百萬元或約29.4%，此乃主要由於物業銷售減少所致。貴集團毛利率由2018半年度的約39.4%輕微上升至2019半年度的約40.5%。股東應佔溢利由2018半年度的約人民幣30.5百萬元減少至2019半年度的約人民幣15.9百萬元，較2018半年度下跌約人民幣14.6百萬元或約47.9%。雖然其他收入(主要包括出售附屬公司的淨收益)由2018半年度的約人民幣77.6百萬元增加約人民幣163.9百萬元或約211.2%至2019半年度的約人民幣241.5百萬元，惟增幅在很大程度上由投資物業公平值收益大幅減少所抵銷，投資物業公平值收益由2018半年度的約人民幣145.3百萬元減少至2019半年度的約人民幣30.7百萬元，減幅約為人民幣114.6百萬元或約78.9%。

貴集團總資產由2018年12月31日的約人民幣146億元增加約人民幣386.8百萬元或約2.7%至2019年6月30日的約人民幣150億元，此乃主要由於其他金融資產(主要包括並非持作買賣的非上市股本證券)增加所致。貴集團總負債由2018年12月31日的約人民幣93億元增加約人民幣402.0百萬元或約4.3%至2019年6月30日的約

人民幣97億元，此乃主要由於合約負債增加所致。有鑑於此，股東應佔資產淨值由2018年12月31日的約人民幣5,238.8百萬元輕微增加約人民幣8.3百萬元或約0.2%至2019年6月30日的約人民幣5,247.1百萬元。

(iv) 分析

於2017財政年度，貴集團大部分財務指標，例如收益、毛利、股東應佔溢利、毛利率及純利率均錄得減少。儘管貴集團於2018財政年度錄得收益及毛利增加，毛利率錄得由約39.9%小幅增加至40.2%，惟股東應佔溢利因投資物業公平值收益以及出售附屬公司及金融資產所得收益之其他收入大幅減少而繼續下滑。於2019半年度，貴集團大部分財務指標再次出現減少，如收入、毛利、股東應佔溢利及純利率，而僅有毛利率由約39.4%小幅上升至40.5%。吾等認為，出售附屬公司及金融資產所得收益於2019半年度、2018財政年度及2017財政年度貢獻大部分其他收入，由於其總額由2017財政年度人民幣300百萬元以上下降至2018財政年度不足人民幣40百萬元，並於2019半年度增加至人民幣200百萬元以上，故此乃一次性且大幅波動，將無法持續。同樣，鑑於目前物業發展行業不景氣(其詳情於下文分節討論)，貴集團投資物業於未來幾年是否會錄得公平值收益可能存在不確定性。

C. 行業概覽

於2015年至2017年，中國物業發展行業持續增長，而自2018年以來出現下滑跡象。根據中國國家統計局公佈之統計數據，於2016年、2017年及2018年，已售商業物業之年增長率分別約為19.5%、25.3%及0.7%。已售商業物業之年度總額由2015年約人民幣8,846億元增加至2018年約人民幣13,349億元。於2019年上半年，已售商業物業總額約為人民幣5,197億元，較2018年同期減少約人民幣577億元或約10.0%。就宏觀經濟發展而言，自2017年以來，中國國內生產總值(「國內生產總值」)之增長趨勢有所下降。2016年中國國內生產總值錄得約6.7%之年增長率，於2017年略微上升至約6.8%，但於2018年下降至約6.6%，而2019年上半年較2018年同期進一步下降至約6.3%。根據該等經濟統計數據，中國

經濟似乎已從快速增長階段轉變為以高質量發展為特徵之適度增長階段，其中包括零售、高科技製造業、大數據、互聯網行業。物業發展行業之已售商業物業金額及國內生產總值均出現下滑，此有助於解釋近年來物業發展行業大量庫存及低銷售額之現象。此外，吾等注意到2019年上半年物業發展行業出現下滑之明顯跡象：(i)房地產開發商之土地收購總建築面積較2018年同期減少約27.5%；(ii)按總建築面積計算，新開發房地產項目之竣工量較2018年同期減少約12.7%；及(iii)辦公樓宇及商業樓宇之銷售額較2018年同期分別減少約12.5%及10%。

由中國國家統計局公佈之「國房景氣指數」表明，中國房地產市場之前景可能不如投資者所認為之那樣樂觀。於2015年至2019年，相關指數於2018年9月達到102.02之穩定水平，並開始呈下降趨勢，並於2019年6月下降至100.89，九個月下降約1.1%。

D. 貴集團之業務前景

誠如2019年中期報告所述，於2019年上半年，中國物業開發及投資同比增長約10.9%，較第一季度增幅減少約0.9%。中國商品房銷售面積減少約1.8%，而中國商品房銷量同比增長約5.6%，與第一季度相比增長持平。

於2019年8月10日，中國銀行保險監督管理委員會（「中國銀保監會」）發佈《中國銀保監會辦公廳關於開展2019年銀行機構房地產業務專項檢查的通知》（「通知」）。誠如通知所述，中國銀保監會堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的定位。為防止房地產市場形成泡沫，中國銀保監會將對其業務主要集中在房地產行業之銀行機構進行內部控制及監管檢查。中國銀保監會嚴厲查處各種將資金通過非法渠道流入房地產行業之潛在違規行為。同時，中國銀保監會將落實土地開發貸款及土地儲備貸款之集中度管理，連同資金來源真實性審查及最低資金比例要求。新政策將進一步增加房地產開發商之融資成本及獲得融資之

難度。管理層預計，房地產企業的槓桿能力及靈活性將進一步受限，融資成本不斷增加必將是房地產開發商在2019年面臨的關鍵困境之一。

誠如2019年中期報告所述，為應對充滿挑戰的經濟形勢，貴集團採取策略清算其庫存並維持適當的發展步伐，以確保貴集團的持續穩定增長。於截至2019年6月30日止六個月，貴集團錄得合約銷售約人民幣1,471.6百萬元及合約銷售面積261,619平方米，分別增加約135.7%及138.3%。合約銷售增加主要與贛州、濟寧及梧州的住宅項目預售有關。就項目運營而言，貴集團努力增加營業額、整合銷售資源、加快庫存資產回收資金、降低成本，全面評估政策因素、項目開發階段及市場需求，合理安排產品結構及建設週期，並把握發展步伐以增強應對市場變化的能力。

貴公司對貴集團2019年中期報告的前景持不同看法。其認識到當前境內外經濟環境複雜而嚴峻，全球經濟增長放緩，外部不穩定因素及不確定因素增加，中國經濟面臨新一輪下行壓力，並出現了顯著的不平衡及國內增長不足。另一方面，貴公司注意到，在當前經營環境下，幾乎所有領先的房地產企業均選擇多元化的經營方向，包括將文化旅遊及健康服務要素等主題融入其物業項目，並涉足高科技產業及新能源產業。就此而言，貴集團在多元化方面的努力體現在(i)於2018年12月底與深圳產學研合作促進會(「**深圳產學研合作促進會**」)訂立戰略合作夥伴關係；及(ii)與深圳科技工業園(集團)有限公司訂立戰略合作協議。此外，貴公司於2019年中期報告中提及，貴集團一直積極尋求升級及豐富國家政策支持及推動的旅遊、健康服務及房地產行業等業務分部。

2. 股份要約之主要條款

要約價每股要約股份0.305港元較：

- (a) 股份於2019年7月26日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股0.435港元折讓約29.9%；
- (b) 股份於緊接最後交易日前(包括該日)連續5個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.397港元折讓約23.2%；
- (c) 股份於緊接最後交易日前(包括該日)連續10個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.396港元折讓約23.0%；
- (d) 股份於緊接最後交易日前(包括該日)連續30個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.364港元折讓約16.2%；
- (e) 股份於緊接最後交易日前(包括該日)連續60個交易日在聯交所所報平均收市價每股約0.360港元折讓約15.3%；
- (f) 2019年6月30日每股股東應佔未經審核綜合資產淨值約1.483港元(乃基於2019年6月30日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約5,956.0百萬港元及於最後實際可行日期4,014,844,000股已發行股份計算得出)折讓約79.4%；及
- (g) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.37港元折讓約17.6%。

A. 股份之過往價格表現

下文所載之圖表顯示股份於自2018年7月27日開始之期間(即最後交易日前之十二個月期間，直至及包括最後實際可行日期，「回顧期間」)在聯交所所報之每日收市價：

圖1：回顧期間內之股價表現



資料來源：聯交所

附註： 股份買賣已於2019年7月29日暫停，以待刊發聯合公告。

如上圖所述，於回顧期間內，股份之收市價介乎最低收市價每股0.295港元(記錄於2019年6月18日)至最高收市價每股0.610港元(記錄於2018年11月20日)，股份之平均價格約為0.425港元。要約價高於最後交易日之收市價，分別較最後交易日之股份收市價、最後實際可行日期之股份收市價及2019年6月30日之每股資產淨值折讓約29.9%、17.6%及79.4%。

於2018年7月27日至2018年10月26日期間，股份收市價在每股0.335港元至0.465港元之間波動。於2018年10月26日，股份收市價為每股0.350港元。

吾等已回顧此期間內之股價變動，並注意到下列顯著事件：(i)於2018年8月10日刊

發公告， 貴公司已發行本金額為27百萬美元之額外優先票據，按年利率12%計息並將於2020年到期；及(ii)於2018年8月30日刊發 貴公司2018半年度之未經審核中期業績公告。

自2018年10月26日每股0.350港元之低位以來，股份收市價呈上升趨勢，並於2018年11月20日達到回顧期間每股0.610港元之股價最高點。於2018年11月20日達到上述每股0.610港元之最高點後，股份收市價於七個月內螺旋式下跌，並於2019年6月18日逐步達到每股0.295港元之最低點。

吾等已審閱此期間之股價變動情況，並注意到以下重大事件：(i)於2018年12月7日刊發自願公告，內容有關 貴公司與深圳產學研合作促進會訂立戰略合作協議，據此， 貴公司與該協會同意建立戰略合作關係，以在平台、會議活動、業務及品牌等方面為彼此提供優先互相合作與支持；(ii)於2018年12月17日刊發有關完成贖回本金額為61,600,000美元之未償還優先票據之公告，該票據於2018年到期及按13.75%之利率計息；及(iii)於2019年3月28日刊發 貴公司於2018財政年度之年度業績公告。在此期間，與2017財政年度相比， 貴公司2018財政年度的股東應佔溢利大幅減少約56.4%。管理層並無知悉股份價格自2018年11月20日至2019年3月27日下行變動之任何具體原因。於2019年3月28日至2019年6月18日期間，發佈 貴公司2018財政年度之年度業績公告使該期間的股價變動情況更加清楚。誠如上文「1. 貴集團的業務、財務表現及前景」一節「B. 貴集團的財務資料」分節所討論，與2017財政年度相比， 貴集團股東應佔溢利錄得大幅下跌約56.4%。吾等認為，隨著2018財政年度 貴集團溢利產生能力的實質性惡化，市場將在此期間將 貴集團的基本經濟因素納入股價。

於2019年6月18日達到每股0.295港元之最低點後，股份收市價自2019年6月18日起呈上升趨勢，並於最後交易日達到每股0.435港元。吾等已審閱此期間之股價變動，且並未發現任何重大事件。管理層並不知悉上述期間直至及包括最後交易日股價上行變動之任何具體原因。

應 貴公司要求，股份於2019年7月29日至2019年8月13日暫停買賣，而聯合公告已於2019年8月13日刊發。於股份於2019年8月14日（「首個交易日」）恢復買賣後，股份收市價由最後交易日之每股0.435港元輕微上升至2019年8月14日之每股0.445港元，並於2019年8月15日（即聯合公告刊發後之第二個交易日）上升約7.9%至每股0.48港元，而前一日則為

創富融資函件

每股0.445港元。股份收市價隨後於0.36港元至0.50港元之間波動，於最後實際可行日期以0.37港元之股價收市。

首個交易日至2019年8月20日之股份收市價走勢上漲乃主要由於市場對股份要約之初步反應。於2019年8月20日後直至最後實際可行日期(包括該日)，股份收市價走勢隨後呈整體下跌，支持了吾等的觀點，即 貴集團的基本經濟基礎已被納股份收市價。

B. 股份之過往交易量

下表載列股份於回顧期間之交易量：

表2：股份於回顧期間之交易量

	總交易量 (股份數目)	交易日數	平均每日 交易量 (股份數目)	平均每日 交易量佔 已發行 股份總數 (概約百分比) (附註1)	平均每日 交易量佔 公眾股東 持股數目 (概約百分比) (附註2)
2018年					
7月(自七月二十七日)	4,586,000	3	1,528,667	0.038	0.145
8月	4,188,000	23	182,087	0.005	0.017
9月	9,479,999	19	498,947	0.012	0.047
10月	25,218,000	21	1,200,857	0.030	0.114
11月	53,958,000	22	2,452,636	0.061	0.232
12月	9,816,000	19	516,632	0.013	0.049
2019年					
1月	9,956,000	22	452,545	0.011	0.043
2月	4,462,000	17	262,471	0.007	0.025
3月	4,604,000	21	219,238	0.005	0.021
4月	3,524,000	19	185,474	0.005	0.018
5月	5,167,944	21	246,093	0.006	0.023
6月	15,122,000	19	795,895	0.020	0.075
7月(附註3)	16,914,000	19	890,211	0.022	0.084
8月(附註3)	30,304,441	13	2,331,111	0.058	0.220
9月(直至最後實際可行日期)	8,494,000	12	707,833	0.018	0.067

資料來源：聯交所

附註：

1. 基於股份之平均每日交易量除以相關期間已發行股份總數計算。
2. 根據綜合文件董事會函件「本公司股權架構」一節所載資料，基於股份之平均每日交易量除以公眾股東持有之股份數目計算。

創富融資函件

3. 股份自2019年7月29日至2019年8月13日暫停買賣及於2019年8月14日恢復買賣，故2019年8月僅有13個交易日。

如上表所述，於回顧期間相關月份／期間之平均每日交易量介乎約182,000股股份至2,453,000股股份，佔：(i)已發行股份總數約0.005%至約0.061%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.017%至約0.232%。

回顧期間首六個月(2018年7月27日至2019年1月31日)之平均每日交易量約為908,543股股份，為2019年2月1日至最後交易日之平均每日交易量約429,258股份之兩倍以上。交易量呈現下行趨勢，並於整個回顧期間大致相對淡靜，尤其是於2019年。

於首個交易日，股份交易量增加至約19,552,000股股份，相當於公眾股東所持股份數目之約1.85%。吾等相信，股份交易量之有關增幅很可能是市場對聯合公告之反應所致。儘管股份交易量於首個交易日活躍，平均每日交易量減少至8月之約2,331,111股股份及9月(直至最後實際可行日期)約707,833股股份，佔：(i)已發行股份總數約0.058%至約0.018%；及(ii)公眾股東所持股份數目約0.220%至約0.067%。

鑒於回顧期間股份之流動性大致為低，股份交易是否有充足之流動性以供要約股東在公開市場出售大量股份而不壓低股價仍屬未知之數。因此，吾等認為，倘要約股東(尤其是持有大量股份者)有意出售彼等部分或全部股份，股份要約為彼等提供具保證之退出選擇。

C. 與其他可資比較公司之比較

吾等了解到 貴集團主要從事在中國發展、運營及銷售大型商貿物流中心。於評估要約價之公平性及合理性時，吾等已根據以下甄選標準，識別從事與 貴集團類似主要業務活動之可資比較公司（「業內可資比較公司」）：

- (i) 於聯交所上市；
- (ii) 最近期呈報之年度收益逾75%產生自於中國商業物業開發及／或投資；
- (iii) 最近期呈報之年度收益逾50%與銷售商業物業（包括物流及貿易中心、門店、農業市場、店舖及商舖，不包括酒店及辦公室）有關；及
- (iv) 股份暫停買賣並無超過三個月以上。

吾等已採納上述準則乃由於主要業務位於中國的香港上市物業公司數目眾多，超過100家。該等公司中，大部分將開發及出售住宅物業作為主要收益及收入來源。眾多上市物業投資集團將其物業投資以商場、酒店及辦公室的形式出租以賺取租金。吾等認為，住宅及商業物業乃針對不同客戶群之兩種不同性質物業。因此，該等公司與 貴公司的主要業務幾乎並無相似之處，其中出售商業物業（並非住宅物業）的收益佔 貴集團2018財政年度及2017財政年度收益的50%以上。

根據上述甄選標準及吾等的最大努力，吾等確定了3家行業可資比較公司。鑑於商業物業發展及營運業之利基市場，儘管在聯交所上市及符合上述甄選標準的行業參與者數目有限，惟彼等仍為有關利基市場之充分代表。因此，吾等認為吾等所確定的3家行業可資比較公司雖然數量不多，且市值規模可能相差較大，但就與要約價進行有意義比較而言屬詳盡、適當及具代表性的數量。

為選擇估值倍數，吾等考慮了市銷率（「市銷率」）、市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）。吾等知悉市銷率反映目標公司的業務規模，但由於其在捕捉行業可資比較公司的成本結構方面存在不足，因此未在吾等的分析中採用。吾等注意到，3家行業可資比較公司中有2家在最近報告的財政年度中出現虧損，其餘行業可資比較公司被認為不足以為吾等的

創富融資函件

分析提供一般參考。因此，吾等的分析未採用市盈率。此外，吾等注意到，對於資產型公司進行估值時，市賬率相對有效，其中需要大量資本支出來啟動及運營此類業務，且其業務模式涉及需要重大前期資本投資的固定資產的所有權及／或租賃。基於以上所述，吾等認為市賬率乃最合適的方法。

下文載列3家業內可資比較公司連同相關市賬率。

表3：業內可資比較公司之詳情

編號	公司(股份代號)	公司描述	市值 (百萬港元) (附註1)	股東應佔 資產淨值 (百萬港元) (附註2及3)	市賬率 (倍)
1	首創鉅大有限公司 (1329)	首創鉅大有限公司主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。	1,163.5	6,202.0	0.19
2	華南城控股有限公司 (1668)	華南城控股有限公司之主要業務為在中國開發及經營大型綜合物流及商品交易中心。該公司亦銷售交易中心商舖，供企業展示和出售其產品。	8,036.0	35,990.6	0.22
3	中國農產品交易有限公司 (149)(「中國農產品」)	中國農產品主要在中國從事農產品交易市場之物業管理及銷售。	656.9	1,213.5	0.54
	最高				0.54
	最低				0.19
	平均值				0.32
	中位數				0.22
	貴公司(1396)		1,224.5 (附註4)	5,956.0	0.21

資料來源：聯交所

附註：

1. 該等市值乃截至最後實際可行日期之市值。
2. 股東應佔資產淨值乃摘錄自業內可資比較公司各自於最近期刊發之中期報告或年報。
3. 上述股東應佔資產淨值數字(倘適用)乃按人民幣1元 = 1.1351港元之匯率由人民幣兌換為港元。
4. 貴公司於股份要約下之隱含市值乃以要約價乘以截至最後實際可行日期之已發行股份數目(4,014,844,000股股份)計算得出。

吾等注意到，中國農產品於股份價格及成交量大幅上升後，於2019年9月12日中午左右刊發一份內幕消息公告，涉及一項須受收購守則所限之可能交易。中國農產品之收市價急劇上升，由2019年9月9日0.047港元增加至最後實際可行日期0.066港元，大幅增加約40.4%。

如上表所示，業內可資比較公司之市賬率介乎約0.19倍至約0.54倍，而市賬率之平均值約為0.32倍及市賬率之中位數約為0.22倍。吾等注意到，貴公司於股份要約項下之隱含市賬率約0.21倍屬於業內可資比較公司之市賬率範圍。儘管其低於業內可資比較公司市賬率之平均值，其非常接近業內可資比較公司市賬率之中位數。

3. 有關要約人之資料及要約人有關 貴集團之意向

A. 有關要約人之資料

誠如綜合文件所載之「中泰證券函件」所述，要約人為於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由瑞信海德控股有限公司(「**瑞信海德控股**」)、客天下國際集團有限公司(「**客天下**」)及寶裕資源有限公司(「**寶裕資源**」)分別擁有40%、40%及20%權益。要約人之董事為曾雲樞先生(「**曾雲樞先生**」)、蔡鴻文先生(「**蔡鴻文先生**」)及張宜環先生(「**張先生**」)。於最後實際可行日期，除訂立買賣協議外，要約人並無從事任何其他業務活動。

瑞信海德控股由君勝控股有限公司(「**君勝控股**」)擁有70%權益、曾雲樞先生擁有20%權益及魏海燕女士(「**魏女士**」)擁有10%權益。君勝控股為於香港註冊成立之公司，其全部已發行股份由曾勝先生(「**曾勝先生**」)擁有。君勝控股之董事為曾勝先生及曾雲樞先生。瑞

信海德控股之董事為曾勝先生、曾雲樞先生及魏女士。曾雲樞先生為曾勝先生之父。自2007年1月起至2012年6月，曾雲樞先生為鴻隆控股有限公司(現稱太陽城集團控股有限公司)(股份代號：1383)(「鴻隆」)之執行董事，該公司之股份於聯交所上市。曾勝先生自鴻隆於聯交所上市起至2010年10月5日為鴻隆之最終控股股東，自鴻隆於聯交所上市起直至2011年1月14日擔任鴻隆之執行董事。曾雲樞先生於物業開發及管理方面擁有豐富經驗而曾勝先生於物業投資及商業管理方面擁有豐富經驗。

客天下由蔡鴻文先生擁有60%權益、蔡雪峰先生(「蔡雪峰先生」)擁有20%權益及蔡雪山先生(「蔡雪山先生」)擁有20%權益。客天下之唯一董事為蔡鴻文先生。蔡鴻文先生為蔡雪峰先生及蔡雪山先生之父。蔡鴻文先生擁有中國物業(包括旅遊度假區)開發及管理經驗。

寶裕資源之全部已發行股本由張先生之配偶羅雁玲女士(「羅女士」)擁有。寶裕資源之唯一董事為張先生。張先生及羅女士均擁有中國物業建造及物業租賃經驗。

誠如上文所披露，曾雲樞先生、蔡鴻文先生及張先生各自擁有 貴集團主要從事之中國物業發展行業之經驗。

於最後實際可行日期，要約人、其最終實益擁有人及任何彼等之一致行動人士均為獨立於 貴公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

B. 要約人有關 貴集團之意向

誠如綜合文件所載之「中泰證券函件」內「要約人有關 貴集團之意向」一段所述，緊隨完成後，要約人成為 貴公司之控股股東。

要約人有意繼續 貴集團現有主要業務。於最後實際可行日期，要約人及／或 貴公司無意且並無訂立任何協議、安排、諒解或磋商以收購／開發 貴公司任何新業務，或縮減或出售 貴公司現有業務或重大營運資產。於最後實際可行日期，要約人無意對 貴

創富融資函件

集團業務作出任何重大變動，包括(i)解僱 貴集團任何僱員(董事會組成建議變動尚未釐定除外)；或(ii)重新調配 貴集團於日常及一般業務過程以外之固定資產。

憑藉要約人董事在中國物業發展行業之經驗，要約人擬繼續物色商機以加強 貴集團現有業務，例如在中國及海外投資物業發展行業，並將於股份要約截止後審閱 貴集團之業務活動／營運及財務狀況，以制定 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略。根據審閱結果，要約人可探索物業發展行業之新業務機會，並考慮任何收購或出售是否合適，以提升 貴集團之長期增長潛力。要約人相信 貴集團將在新董事會之管理下繼續業務發展。誠如綜合文件董事會函件所述，董事會表示，倘其認為符合 貴公司及股東的整體利益，董事會願意與要約人進行合理的合作。

要約人擬向董事會提名新董事，自不早於收購守則准許之有關日期或要約人認為適當之有關較後日期起生效。於最後實際可行日期，要約人並無確定獲委任加入董事會之任何新董事候選人。董事會成員之任何變動將遵照收購守則及／或上市規則作出，並將於適當時候作出進一步公告。

C. 維持 貴公司之上市地位

誠如綜合文件所載之「中泰證券函件」所述，聯交所已表明，倘於股份要約截止時，公眾所持股份少於適用於 貴公司之最低規定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為：(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序市場，則其將考慮行使其酌情決定權暫停買賣股份。

要約人擬維持 貴公司於聯交所之上市地位。要約人董事已共同及個別向聯交所承諾其將採取適當措施，以確保股份維持充足之公眾持股量，例如出售要約人或其一致行動人士所持股份及／或 貴公司就此發行額外股份。 貴公司及要約人將於必要時就此另行刊發公告。

推薦建議

鑒於上文所述，並且尤其考慮以下各項：

- (i) 貴集團於2018財政年度及2019半年度之財務表現不斷惡化，且並無出售附屬公司及金融資產之一次性出售收益及 貴集團投資物業之公平值收益，誠如上文「1. 貴集團之業務、財務表現及前景」一節「B. 貴集團之財務資料」一段所論述；
- (ii) 由於中國經濟所面臨之挑戰，2019年上半年物業開發行業出現了強勁下滑跡象，誠如上文「1. 貴集團之業務、財務表現及前景」一節「C. 行業概覽」及「D. 貴集團之業務前景」段落所論述；
- (iii) 吾等注意到，股份收市價於2018年11月20日後七個月內呈現下跌趨勢，並於2019年6月18日逐漸達至最低點每股0.295港元，低於發售價。儘管發售價較最後交易日在聯交所所報的收市價每股0.435港元折讓約29.9%，惟股價表現於2019年8月20日後及直至最後實際可行日期(包括該日)繼續呈整體下跌趨勢支持了吾等的觀點，即 貴集團的基本經濟基礎於物業發展行業出現下行及財務表現下滑已被納入股份收市價；
- (iv) 儘管 貴公司要約項下約為0.21倍之隱含市賬率低於業內可資比較公司市賬率之平均值，其非常接近業內可資比較公司市賬率之中位數；及
- (v) 回顧期間之股份交易量較低。股份是否有充足流動性以供要約股東在公開市場出售大量股份而不壓低股價仍屬未知之數，

吾等認為就要約股東而言股份要約條款屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會向要約股東建議接納股份要約。考慮到市況波動及社會狀況無法預測之當前市場氛圍，鄭重提醒有意接納股份要約之要約股東密切關注股份於要約期間之市價及流動性；倘經計及股份市價及流動性後於公開市場出售有關股份之所得款項淨額將超出股份要約下應收之所得款項淨額，則應考慮於公開市場出售彼等之股份，而非接納該股份要約。

創富融資函件

鑑於綜合文件所載「中泰證券函件」所詳述之要約人背景，被 貴集團未來前景所吸引或對其有信心之該等要約股東可考慮保留其全部或部分股份。鑑於股份之歷史流通量較低，且概不能保證股份價格之現行水平將於要約期間及之後維持，吾等謹此提醒要約股東，倘彼等考慮保留其股份或交回少於股份要約下之所有股份，彼等應審慎考慮股份要約結束後處置股份可能遇到之困難。吾等強烈建議要約股東，變現或繼續持有股份之決定乃取決於個人情況及投資目標。

此 致

毅德國際控股有限公司獨立董事委員會 台照

為及代表
創富融資有限公司
謹啟

執行董事
高貴艷

董事
張安杰

2019年9月20日

高貴艷女士為創富融資之執行董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。高女士於亞洲企業融資方面擁有逾17年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

張安杰先生為創富融資之董事，為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌負責人員。張先生於亞太區企業融資方面擁有逾10年經驗，曾參與及完成多項財務顧問及獨立財務顧問交易。

1. 接納股份要約之一般手續

為接納股份要約，閣下應按隨附接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成股份要約條款之一部分。

- (a) 倘與閣下之股份有關之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納股份要約，則閣下必須將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納股份要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)，盡快惟無論如何於截止日期下午四時正或要約人在執行人員同意的情況下根據收購守則可能釐定及要約人與本公司可能聯合公佈之有關較後時間及／或日期前，郵寄或專人送交過戶登記處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，信封註明「**毅德國際控股有限公司－股份要約**」。
- (b) 倘與閣下股份有關之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下之股份接納股份要約，則閣下必須：
 - (i) 將與閣下擬接納股份要約之股份數目相關之閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)存放於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股份要約，及要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下擬接納要約之股份數目相關之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「**毅德國際控股有限公司－股份要約**」；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，連同與閣下擬接納股份要約之股份數目相關之有關股票及／或

- 過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)送交過戶登記處，信封註明「毅德國際控股有限公司－股份要約」；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)有限公司代表閣下就閣下擬接納股份要約之股份數目接納股份要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，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／託管銀行之要求向其提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統開立之投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (c) 倘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／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)並非即時可交出及／或遺失，且閣下欲就閣下之股份接納股份要約，則接納表格仍須正式填妥及簽署，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併交回過戶登記處，並在信封上註明「毅德國際控股有限公司－股份要約」。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)應於其後盡快轉交過戶登記處。倘閣下遺失股票，則亦應致函過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上指示填妥及簽署後提交過戶登記處。
- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納股份要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至過戶登記處，並在信封上註明「毅德國際控股有限公司－股份要約」。有關行動將被視為於股份要約條款及條件規限下，對要約人及／或中泰證券

及／或彼等各自之代理之不可撤回授權，以於發行時代表閣下自本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如其乃連同接納表格交付予過戶登記處。

- (e) 接納股份要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則在執行人員同意下可能釐定及宣佈之有關較後時間及／或日期)收取經正式填妥及簽署接納表格，且過戶登記處記錄經已接獲本段所要求之接納及相關文件，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 隨附與閣下擬接納股份要約有關的股份數目有關之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)，而倘該／該等股票並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件；或
 - (ii) 由登記要約股東或其遺產代理人(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及之股份為限)；或
 - (iii) 經過過戶登記處或聯交所核證。
- (f) 倘接納表格乃由登記要約股東以外之人士簽立，則須出示過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (g) 本公司就接納股份要約通過過戶登記處轉讓以賣方名義登記之股份所產生之賣方從價印花稅將須由相關要約股東按(i)要約股份之市值；或(ii)要約人就有關接納股份要約應付之代價(以較高者為準)之0.1%繳付，其將自要約人就接納股份要約應付予有關要約股東之現金金額中扣除。要約人將安排代表接納股份要約之相關要約股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納股份要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章印花稅條例繳付買方從價印花稅。

- (h) 概不就接獲任何接納表格及／或股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證）給予任何收據。

2. 接納期間及修訂

- (a) 除非股份要約過往曾獲修訂或延長，在執行人員同意下，根據收購守則，接納表格必須根據相關接納表格上印列之指示於截止日期下午四時正前接收，而股份要約將於截止日期結束。
- (b) 要約人及本公司將在不遲於截止日期下午七時正通過聯交所及本公司網站聯合刊發公告，當中列明股份要約是否獲延長、修訂或已屆滿。
- (c) 倘要約人決定延長股份要約，則將會於接納股份要約之截止時間及日期前以公告方式向該等尚未接納股份要約之要約股東發出最少14日通知。
- (d) 倘要約人修訂股份要約條款，全體要約股東（不論彼等是否經已接納股份要約）將有權享有經修訂條款。經修訂之股份要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。
- (e) 倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述將被視作指如此經延長之截止日期。

3. 公告

- (a) 按照收購守則規則19所規定，於截止日期下午六時正前（或執行人員在例外情況下可能許可之有關較後時間及／或日期），要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延長股份要約或股份要約屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正前根據收購守則之規定刊登公告，列明股份要約是否獲延長、修訂或已屆滿。有關公告必須列明以下事項：
 - (i) 股份總數及就接獲接納股份要約之股份之所設權利；
 - (ii) 股份總數及由要約人及其一致行動人士於要約期前持有、控制或指示之股份之所設權利；

- (iii) 股份總數及就由要約人及其一致行動人士於要約期內收購或同意收購股份之所設權利；
 - (iv) 要約人及其一致行動人士已借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22注釋4)之詳情，惟任何已轉借或出售之借入股份除外；及
 - (v) 本公司已發行股本之相關類別百分比及相當於該等數目之本公司投票權百分比。
- (b) 於計算接納所佔股份總數時，僅過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納股份要約之截止時間及日期)前接獲之完整及完好之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則及上市規則所規定，任何有關股份要約之公告(執行人員已就此確認並無其他意見)將刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.hydoo.com.cn)。

4. 撤回權利

- (a) 要約股東提供之股份要約接納將屬不可撤銷及不可撤回，惟下文第(b)分段所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守本附錄一上文第3段「公告」所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求經已提交接納股份要約之要約股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至可符合收購守則規則19之規定為止。

在該情況下，當要約股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於十日內以平郵方式退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)予相關要約股東。

5. 股份要約交收

根據收購守則，在隨附股份之接納表格連同股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)屬有效、完整及完好，並經已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正前接獲之前提下，就根據股份要約提交之股份應付予各接納要約股東之金額(扣除其應付之賣方從價印花稅)之支票將盡快但無論如何於過戶登記處接獲所有相關文件致使有關接納屬完整及有效當日起計七個營業日內以平郵方式寄發予接納要約股東，郵誤風險概由彼等承擔。

任何接納要約股東根據股份要約有權獲得之代價交收將由要約人根據本綜合文件(包括本附錄一)及隨附之接納表格所載股份要約條款悉數支付(惟就支付賣方從價印花稅者除外)，而並無計及任何有權就有關要約股東享有之留置權、抵銷權利、反申索、要約人可能另行擁有之其他類似權利或申索。

6. 海外要約股東

向海外要約股東提出股份要約或會受彼等居住之有關司法權區法律禁止或影響。海外要約股東須於有關司法權區取得有關股份要約影響之適當法律意見或自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。該等欲接納股份要約之海外要約股東有責任自行就接納股份要約完全遵守所有有關司法權區之法律及法規(包括但不限於取得任何可能所需之政府、外匯管制或其他方面之同意及辦理任何註冊或存檔，以及辦理所有其他必要手續、遵守監管及／或法律規定及支付任何轉讓或其他稅項)。要約人、其一致行動人士、本公司、中泰證券、創富融資、過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與股份要約之任何人士均有權獲海外要約股東悉數賠償及毋須就有關海外要約股東可能須付之任何稅項承擔任何責任。任何海外要約股東如接納股份要約，即被視作該人士作出之保證，表示該人士根據所有適用法律及法規可收取及接納股份要約及任何有關修訂，而該接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。海外要約股東如有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。海外要約股東倘就應採取之行為有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

7. 稅務影響

要約股東如對彼等接納股份要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。謹此強調，要約人、其一致行動人士、本公司、中泰證券、創富融資、過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與股份要約之任何人士一概未能就彼等之個別稅務影響向要約股東提供意見，亦不會就任何一名或多名人士因接納股份要約而引起之任何稅務影響或負債承擔責任。

8. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自要約股東之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據及其他所有權文件及／或彌償保證及／或任何其他性質之所有權文件，將由或向彼等或彼等指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、其一致行動人士、本公司、中泰證券、創富融資、過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、聯繫人、代理或參與股份要約之任何人士概不就任何損失承擔任何責任或可能因此而產生之任何其他責任。
- (b) 任何一名或多名人士接納要約，將被視作構成該人士或該等人士向要約人及中泰證券保證，表示根據股份要約呈交之股份由要約股東出售或呈交，概無附帶所有產權負擔，及連同隨附的一切權利及利益，包括作出股份要約當日或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。
- (c) 任何代名人接納股份要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，接納表格所示之股份數目為有關代名人為接納股份要約之有關實益擁有人所持之股份總數。
- (d) 隨附接納表格所載之條文構成股份要約條款之一部分。
- (e) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或隨附接納表格或其中一項予任何獲作出股份要約之人士將不會令股份要約以任何方式失效。
- (f) 股份要約及所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。

- (g) 妥為簽立接納表格將構成不可撤回地授權要約人及／或中泰證券及／或任何彼等可能指示之有關一名或多名人士代表接納股份要約之人士完成及簽立，以及採取任何其他可能就使有關已接納股份要約之人士之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關一名或多名人士而言屬必要或合宜之行動。
- (h) 股份要約乃根據收購守則作出。
- (i) 本綜合文件及接納表格對股份要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (j) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文本如有歧義，概以彼等各自之英文本為準。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團於截至2018年12月31日止三個財政年度各年之財務資料概要，乃摘錄自(i)本公司於相關年度之已刊發年度報告；及(ii)本公司截至2019年6月30日止六個月之已刊發中期報告。

	截至2019年	截至2018年	截至12月31日止年度		
	6月30日	6月30日	2018年	2017年	2016年
	止六個月	止六個月	2018年	2017年	2016年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
收益	633,452	922,619	2,842,202	1,792,421	2,335,777
毛利	256,830	363,814	1,142,917	715,812	1,285,916
除稅前利潤	103,094	152,962	416,620	713,981	712,463
所得稅	(92,906)	(117,553)	(306,733)	(458,726)	(357,315)
除稅後利潤	10,188	35,409	109,887	255,255	355,148
以下各方應佔利潤					
— 本公司權益股東	15,896	30,536	106,995	245,573	350,280
— 非控股權益	(5,708)	4,873	2,892	9,682	4,868
以下各方應佔年內					
全面收入總額					
— 本公司權益股東	9,156	18,730	44,068	324,244	299,050
— 非控股權益	(5,708)	4,873	2,892	9,682	4,868
股息	—	—	—	—	—
每股盈利					
— 基本(人民幣分)	0.4	0.8	2.7	6.1	8.7
— 攤薄(人民幣分)	0.4	0.8	2.7	6.1	8.7

本公司截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度之核數師為畢馬威會計師事務所。其並未於核數師報告中就本公司於截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度各年之合併財務報表發出保留意見(修改或反對意見，或強調與持續經營相關的任何重大不確定性)。

重大例外收入／開支

除下文所披露者外，截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個年度各年並無任何有關本集團合併財務業績之任何重大收入或開支項目：

- (a) 於2016年有關分租安排之應計估計補償為人民幣43,000,000元；
- (b) 於2017年出售附屬公司之收益淨值約人民幣198,000,000元；
- (c) 於2017年出售其他非流動金融資產之收益淨值約人民幣123,000,000元；
- (d) 於2017年預付投資成本回報產生之收入約人民幣179,000,000元；
- (e) 於2018年已確認之減值虧損約人民幣47,000,000元；及
- (f) 於2018年已確認之於一間合營企業之權益之減值虧損約人民幣20,000,000元。

2. 本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務資料

本集團截至2019年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務報表（「**2019年中期財務報表**」）及其附註載於本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告（「**2019年中期報告**」）第43頁至第100頁，於2019年9月6日刊登於本公司網站（www.hydo.com.cn）及聯交所網站（www.hkexnews.hk），可通過以下超連結查閱：
<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0906/ltn20190906019.pdf>

2019年中期財務報表（而非其所屬之2019年中期報告之任何其他部分）被納入本綜合文件中並構成本綜合文件之一部分。

3. 本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度之經審核合併財務資料

本公司須於本綜合文件載列或提述於(i)本集團截至2016年12月31日止年度之經審核合併財務報表（「**2016年財務報表**」）；(ii)本集團截至2017年12月31日止年度之經審核合併財務報表

(「2017年財務報表」)；及(iii)本集團截至2018年12月31日止年度之經審核合併財務報表(「2018年財務報表」)中所示之合併損益表、合併財務狀況表、合併現金流量表及任何其他主要報表，連同與上述財務資料所呈列有重大關連的相關已刊發賬目之附註。

2016年財務報表載於本公司截至2016年12月31日止年度之年報(「2016年年報」)第128至267頁，於2017年4月7日刊登於本公司網站(www.hydo.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可通過以下超連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0407/ltn20170407055.pdf>

2017年財務報表載於本公司截至2017年12月31日止年度之年報(「2017年年報」)第137至295頁，於2018年4月6日刊登於本公司網站(www.hydo.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可通過以下超連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0406/ltn20180406003.pdf>

2018年財務報表載於本公司截至2018年12月31日止年度之年報(「2018年年報」)第150至351頁，於2019年4月15日刊登於本公司網站(www.hydo.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，可通過以下超連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0415/ltn20190415005.pdf>

2016年財務報表、2017年財務報表及2018年財務報表(而非各自所屬之2016年年報、2017年年報及2018年年報之任何其他部分)被納入本綜合文件中並構成本綜合文件之一部分。

4. 本集團之債務

下表載列本集團於2019年6月30日(即本債務聲明之最後實際可行日期)之債務：

債務	於2019年 6月30日 人民幣千元
非流動：	
銀行貸款及其他借款	697,711
優先票據	1,064,442
流動：	
銀行貸款及其他借款	618,680
優先票據	412,360
公司債券	261,671
	3,054,864
	3,054,864

或然負債

於2019年6月30日，本集團為若干銀行就本集團物業買方所訂立之按揭貸款而授出之按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則本集團須負責償還欠負按揭貸款連同違約買方應支付予銀行之任何應計利息及罰款。截至2019年6月30日，就授予買方按揭融資而向銀行提供之最高擔保金額為人民幣2,428,000,000元。

除上文披露者及集團內公司間之負債外，於2019年6月30日，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債權證、借貸資本、銀行透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購及融資租賃承擔、承兌負債或承兌信貸、或任何其他擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核合併財務報表之編製日期）以來及直至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

- (a) 誠如本公司日期為2019年3月20日之公告所載，本公司已進行以下董事會成員變動，於2019年3月20日生效：
 - (i) 王連洲先生退任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及策略審查委員會成員；及
 - (ii) 岳崢先生獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席、提名委員會成員及策略審查委員會成員；
- (b) 誠如本公司日期為2019年8月30日之公告所載，本集團已於2016年8月30日全數贖回向China Orient Alternative Investment Fund發行之所有已到期未償還之11%優先票據，本金總額為60,000,000美元加應計及未支付利息；
- (c) 誠如本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告（「**2019年中期報告**」）所載，於2019年4月9日，本集團以代價人民幣255,390,000元將其於兩間附屬公司，即北京毅德盈創企業管理有限公司及蘭州毅德盈創置業有限公司的100%股權出售予本公

司聯營公司，北京融創毅德企業管理有限公司（「**2019年出售事項**」）。2019年出售事項產生已出售實體應收代價約人民幣52,700,000元及應收已出售實體款項約人民幣32,200,000元，兩者均作為其他金融資產入賬。主要由於該應收聯營公司款項，本集團其他金融資產由2018年12月31日的約人民幣121,000,000元增加至2019年6月30日的約人民幣260,100,000元，增幅約為115.0%；

- (d) 誠如2019年中期報告所披露，本公司於截至2019年6月30日止六個月（「**半年度**」）錄得股東應佔純利約人民幣15,900,000元，較2018年同期減少約47.9%。股東應佔純利減少乃主要由於：(i)本集團毛利由2018半年度約人民幣363,800,000元減少約29.4%至2019半年度約人民幣256,800,000元（此乃由於2019半年度物業銷售收益因所售物業總建築面積減少及所售物業平均銷售價格下跌而減少所致）；及(ii)投資物業公平值收益由2018半年度約人民幣145,300,000元大幅減少約78.9%至2019半年度約人民幣30,700,000元所致，儘管2019半年度純利減少已部分被其他收入由2018半年度約人民幣77,600,000元大幅增加約211.2%至2019半年度約人民幣241,500,000元（主要由於2019年出售事項的淨收益約為人民幣220,700,000元）所抵銷；
- (e) 誠如2019年中期報告所披露，本集團錄得合約負債由2018年12月31日約人民幣1,843,500,000元增加至2019年6月30日約人民幣2,537,600,000元，增幅約為37.7%，此乃主要由於2019半年度合約銷售額及合約銷售面積增加所致。期內，本集團錄得合約銷售金額人民幣1,471,600,000元及合約銷售面積261,619平方米，分別較2018半年度增加約135.7%及138.3%，其增長主要來自於贛州、濟寧及梧州項目住宅的預售；
- (f) 誠如2019年中期報告所披露，本集團推進科技創新、產城融合的戰略部署。於2019年7月，本集團與深圳科技工業園(集團)有限公司（「**深圳科技園集團**」）簽署戰略合作

協議，深圳科技園集團擁有國內高科技產業園區及最優秀的運營團隊。深圳科技園集團在產業園區運營、科技領頭企業引入、科技產業成果轉化、科技人員引進與培養等方面具有非常豐富的經驗和資源。雙方旨在通過此次戰略合作，進一步提升雙方園區綜合開發運營能力，突出新型現代服務業的特徵、加快創新、科技驅動型園區建設與運營，在中高端及具備較強競爭力的產業體系與產業集群建設方面形成突破；及

- (g) 2019年中期報告進一步披露，本集團在原有商貿物流地產發展方向的基礎上，一直積極謀求產業形態的升級與豐富，特別是旅遊康養地產行業。當中提到本集團在國家政策支持與推動的旅遊康養地產方面寄望深遠。本集團進一步確認，於買賣協議完成後，要約人將為引入的新合作方，以達成和推進上述意願。要約人在文化旅遊、康養產業的開發和運營方面擁有充分的優勢和豐富的管理經驗，且富有出色的客戶粘性塑造能力，這與本集團在產業升級和產業形態豐富化方面一致。本集團未來發展的方向將側重於文旅項目和康養項目的投資發展。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人及其一致行動人士之資料除外)之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，本綜合文件內所表達之意見(要約人董事所表達意見除外)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陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>8,000,000,000股</u> 每股面值0.01港元之股份	<u>80,000,000</u>
<u>4,014,844,000股</u> 每股面值0.01港元之股份	<u>40,148,000</u>

於最後實際可行日期，概無任何可影響股份之尚未行使購股權、認股權證或換股權(包括授予有關持有人權利以認購、轉換或兌換為股份之任何衍生工具或其他證券)。

所有現有已發行股份繳足股款及在各方面彼此享有同等地位，包括有關資本、股息及投票之所有權利。

於2018年12月31日(即本公司最近期經審核合併財務報表之編製日期)已發行之股份數目為4,014,844,000股。

自2018年12月31日起及直至最後實際可行日期：

- (a) 本公司尚未發行任何股份、可影響股份之購股權、認股權證或換股權(包括授予有關持有人權利以認購、轉換或兌換為股份之任何衍生工具或其他證券)且並無就發行任何有關證券訂立任何協議；及
- (b) 本公司或其任何附屬公司概無發行或購回任何股份。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有或視作擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)須根據證券及期貨條例第352條記入於當中所指登記冊之任何權益或淡倉；或(c)須根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(d)根據收購守則之規定而須於本綜合文件披露之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據本公司任何董事或主要行政人員所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上權益之權益或淡倉。

股東名稱／姓名	身份	持有／擁有權益 之股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本總額概 約百分比 (附註2)
要約人	實益擁有人	2,070,000,000 (L)	51.56%
瑞信海德控股	受控制法團權益(附註3)	2,070,000,000 (L)	51.56%
君勝控股	受控制法團權益(附註3)	2,070,000,000 (L)	51.56%
曾勝先生	受控制法團權益(附註3)	2,070,000,000 (L)	51.56%

股東名稱／姓名	身份	持有／擁有權益 之股份數目 (附註1)	佔本公司已發行 股本總額概 約百分比 (附註2)
客天下	受控制法團權益(附註4)	2,070,000,000 (L)	51.56%
蔡鴻文先生	受控制法團權益(附註4)	2,070,000,000 (L)	51.56%
吳莉君女士	配偶權益(附註5)	2,070,000,000 (L)	51.56%
黃錦珍女士	配偶權益(附註6)	2,070,000,000 (L)	51.56%
悅峰控股有限公司	實益擁有人(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Capital Fund 2008, L.P.	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Capital Fund 2008 GP Limited	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Group Management Limited	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Capital 2008 Partners, L.P.	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Hony Managing Partners Limited	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
Exponential Fortune Group Limited	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%
趙令歡先生	受控制法團權益(附註7)	583,064,000 (L)	14.52%

股東名稱／姓名	身份	持有／擁有權益	佔本公司已發行
		之股份數目 (附註1)	股本總額概 約百分比 (附註2)
頂昇有限公司	實益擁有人(附註8)	300,000,000 (L)	7.47%
王雙德先生	受控制法團權益(附註8)	300,000,000 (L)	7.47%

附註：

- 字母「L」指個人或法團於股份之好倉。
- 該等百分比乃按於最後實際可行日期之4,014,844,000股已發行股份計算。
- 瑞信海德控股由君勝控股擁有70%權益，而君勝控股由曾勝先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾勝先生被視為於瑞信海德控股持有之所有股份中擁有權益。
- 客天下由蔡鴻文先生擁有60%權益。根據證券及期貨條例第XV部，蔡鴻文先生被視為於客天下持有之所有股份中擁有權益。
- 吳莉君女士為曾勝先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於曾勝先生擁有權益之股份中擁有權益。
- 黃錦珍女士為蔡鴻文先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於蔡鴻文先生擁有權益之股份中擁有權益。
- 悅峰控股有限公司(「悅峰」)由Hony Capital Fund 2008, L.P.全資擁有，故Hony Capital Fund 2008, L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.為Hony Capital Fund 2008, L.P.之普通合夥人，故Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP Limited為Hony Capital Fund 2008 GP, L.P.之普通合夥人，故Hony Capital Fund 2008 GP Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Capital Fund 2008 GP Limited由Hony Group Management Limited全資擁有，故Hony Group Management Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Group Management Limited亦為Hony Capital 2008 Partners, L.P.之普通合夥人。Hony Capital 2008 Partners, L.P.控制Hony Capital 2008 GP, L.P.之99.44%權益，故Hony Capital 2008 Partners, L.P.被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Managing Partners Limited控制Hony Group Management Limited之80%股份，故Hony Managing Partners Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。Hony Managing Partners Limited由Exponential Fortune Group Limited全資擁有，故Exponential Fortune Group Limited被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。趙令歡先生控制Exponential Fortune Group Limited之49%股份，故趙令歡先生被視為於悅峰持有之583,064,000股股份中擁有權益。
- 頂昇有限公司由王雙德先生全資擁有。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無人士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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條規定須記入本公司所保存登記冊之權益或淡倉。

4. 本公司與要約人之證券買賣

於有關期間及直至最後實際可行日期，

- (a) 除買賣協議項下之銷售股份外，本公司或董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券以獲取價值；
- (b) 除王健利先生(主席兼執行董事)、王德文先生(執行董事)及黃德宏先生(執行董事)於緊隨完成前於賣方持有之銷售股份中擁有權益外，概無董事擁有或控制任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券；
- (c) 本公司或董事概無擁有或控制，或買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購要約人股份之證券，以獲取價值。
- (d) 概無本公司附屬公司或本集團任何成員公司之退休金基金(如有)或因收購守則「一致行動」定義第(5)類別而假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之任何人士(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)買賣於股份之任何權益或本公司附帶投票權之其他證券或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；
- (e) 除買賣協議外，概無任何人士與本公司或根據收購守則項下「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動之任何人士或根據收購守則項下「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類為本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指之安排，且有關人士亦無擁有、控制或買賣本公司任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以獲取價值；

- (f) 概無股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理及該等人士並無買賣任何股份或有關本公司任何股份或證券之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (g) 概無本公司或董事借入或借出任何股份或有關任何股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (h) 除不可撤回承諾外，概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕股份要約；及
- (i) 任何股東(作為一方)與要約人及任何其一致行動人士，或本公司、其附屬公司或聯營公司(作為另一方)間概無任何諒解、安排、協議或特別交易。

5. 影響董事及與其有關之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無任何董事將獲提供利益(法定賠償除外)作為離職補償或涉及股份要約之其他賠償；
- (b) 除買賣協議外，概無任何董事與任何其他人士訂立任何以股份要約之結果作為條件或視乎股份要約之結果而落實或關乎股份要約之其他事宜之協議或安排；及
- (c) 除買賣協議外，要約人或其一致行動人士並無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何對本公司之營運構成重大不利影響之訴訟或仲裁或申索，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何對本公司之營運構成重大不利影響之尚未了結或面臨威脅之訴訟、仲裁或申索。

7. 董事服務合約

下列各董事已於要約期開始前六個月內與本公司訂立服務協議及於最後實際可行日期之固定任期超過12個月(不論通知期長短)，須受協議終止條文所規限並須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任：

董事姓名	合約期	董事袍金
王健利先生	2019年4月1日至2022年3月31日 止三年固定期限	每年人民幣100,000元
黃德宏先生	2019年4月1日至2022年3月31日 止三年固定期限	每年人民幣100,000元
林智遠先生	2019年3月20日至2022年3月19日 止三年固定期限	每年300,000港元
岳崢先生	2019年3月20日至2022年3月19日 止三年固定期限	每年300,000港元

王健利先生、黃德宏先生、林智遠先生及岳崢先生於彼等各自之固定期限董事服務合約中的董事袍金並無可變付款。

8. 重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接要約期開始日期前滿兩年之日期後直至最後實際可行日期概無訂立任何重大合約(於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約除外)：

- (a) 本公司、本公司若干附屬公司(作為附屬公司擔保人)及萬國寶通國際有限公司(作為受託人)於2018年5月9日訂立之契約，內容有關本公司發行本金總額為130,000,000美元於2020年5月到期之12.00%優先票據(「**2020年優先票據**」)，該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市及交易；及

- (b) 日期為2018年8月10日之購買協議，據此，本公司發行本金總額為27,000,000美元之額外2020年優先票據，該等票據與2020年優先票據予以合併及構成單一類別票據，因此，2020年優先票據之本金總額增加至157,000,000美元。

9. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載函件或意見之專家資格：

名稱	資格
創富融資	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家已就刊發本綜合文件發出同意書，並同意以本綜合文件所載列之形式及內容轉載其函件、意見或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無可自行認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論可否依法強制執行)。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。
- (b) 本公司之主要營業地點位於香港九龍海港城港威大廈英國保誠保險大樓23樓2305室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (d) 公司秘書為陳思翰先生，彼為香港會計師公會會員。
- (e) 創富融資之註冊辦事處位於香港中環干諾道中19-20號馮氏大廈18樓。
- (f) 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止，於(i)上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)之正常營業時間內，在本公司之主要營業地點(地址為香港九龍海港城港威大廈英國保誠保險大樓23樓2305室)；(ii)本公司網站(www.hydo.com.cn)；及(iii)證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度之年報以及本公司截至2019年6月30日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第19至24頁；
- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第25至26頁；
- (f) 中泰證券函件，其全文載於本綜合文件第7至18頁；
- (g) 創富融資函件，其全文載於本綜合文件第27至51頁；
- (h) 本附錄「董事服務合約」一段所述之服務合約；
- (i) 不可撤回承諾；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (l) 本綜合文件及隨附之接納表格。

1. 責任聲明

要約人之董事願就本綜合文件所載資料(有關賣方、其一致行動人士、賣方擔保人及本集團之任何資料除外)之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，本綜合文件內所表達之意見(董事、獨立董事委員會及獨立財務顧問所表達意見除外)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陳述產生誤導。

2. 買賣本公司證券及於當中之權益

於最後實際可行日期，要約人、其董事及其一致行動人士於本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中持有或控制之權益詳情如下：

要約人／其董事／ 其一致行動人士之 名稱／姓名	身份	持有／擁有權益 之股份數目 (附註1)	所佔權益 概約百分比 (附註6)
要約人	實益擁有人	2,070,000,000 (L)	51.56
瑞信海德控股	受控制法團權益(附註2)	2,070,000,000 (L)	51.56
君勝控股	受控制法團權益(附註2)	2,070,000,000 (L)	51.56
曾勝先生	受控制法團權益(附註2)	2,070,000,000 (L)	51.56
客天下	受控制法團權益(附註3)	2,070,000,000 (L)	51.56
蔡鴻文先生	受控制法團權益(附註3)	2,070,000,000 (L)	51.56
吳莉君女士	配偶權益(附註4)	2,070,000,000 (L)	51.56
黃錦珍女士	配偶權益(附註5)	2,070,000,000 (L)	51.56

附註：

- (1) 字母「L」指於股份之好倉。
- (2) 瑞信海德控股由君勝控股擁有70%權益，而君勝控股由曾勝先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾勝先生被視為於瑞信海德控股持有之所有股份中擁有權益。
- (3) 客天下由蔡鴻文先生擁有60%權益。根據證券及期貨條例第XV部，蔡鴻文先生被視為於客天下持有之所有股份中擁有權益。
- (4) 吳莉君女士為曾勝先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於曾勝先生擁有權益之股份中擁有權益。
- (5) 黃錦珍女士為蔡鴻文先生之配偶，根據證券及期貨條例第XV部，其被視為於蔡鴻文先生擁有權益之股份中擁有權益。
- (6) 計算乃基於最後實際可行日期之已發行股份數目。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，要約人、其董事及其一致行動人士概無於本公司之有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益。

3. 與股份要約有關之其他安排

要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 除要約人根據買賣協議以每股0.305港元向賣方收購銷售股份外，於有關期間，要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證或期權或任何涉及有關證券之衍生工具以換取價值；
- (b) 除買賣協議、不可撤回承諾及可換股債券外，概無作出收購守則規則22註釋8所指與要約人股份或股份有關及對要約而言可能屬重大之安排(不論以期權、彌償或其他形式作出)；
- (c) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無訂立涉及要約人可能會或不會援引或尋求援引股份要約之先決條件或條件之任何協議或安排；

- (d) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (e) 除不可撤回承諾外，要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無接獲任何表示接納或拒絕股份要約之不可撤回承諾；
- (f) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無訂立任何與本公司證券有關之尚未行使衍生工具；
- (g) 除根據買賣協議就買賣銷售股份支付予賣方之代價631,350,000港元外，要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無向賣方或與其一致行動之任何人士就買賣協議支付或將予支付任何形式之其他代價、補償或利益；
- (h) 要約人或與其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)概無與賣方及與其一致行動之任何人士進行諒解、安排或特別交易(定義見收購守則規則25)；
- (i) 概無(i)本公司任何股東；與(ii)(a)要約人及其一致行動之任何人士(包括但不限於其所有直接及間接股東、(倘有關股東為法團)有關股東之董事、債券持有人、投資經理及境內管理人以及彼等各自之直接母公司)或(ii)(b)本公司及其附屬公司或聯營公司(定義見收購守則)之間進行任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；

- (j) 概無根據股份要約收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；及
- (k) 除買賣協議及不可撤回承諾外，要約人或任何其一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無任何有關股份要約或依賴股份要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。

4. 市價

下表為於(i)有關期間各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所所報之收市價：

日期	每股股份收市價 (港元)
2019年2月28日	0.420
2019年3月29日	0.390
2019年4月30日	0.380
2019年5月31日	0.340
2019年6月28日	0.345
2019年7月26日(最後交易日)	0.435
2019年8月30日	0.465
2019年9月17日(最後實際可行日期)	0.370

5. 專家資格及同意書

以下為提供本綜合文件所載或所述函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
中泰證券	根據證券及期貨條例可從事第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
中泰融資	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家各自已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示之形式及內容載入其意見或建議及引述其名稱。

6. 其他事項

- (a) 曾勝先生之地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室；
- (b) 蔡鴻文先生之地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室；
- (c) 羅女士之地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室；
- (d) 要約人之註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。要約人之通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈9樓916室；
- (e) 中泰融資之註冊辦事處地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈19樓；
- (f) 中泰證券之註冊辦事處地址為香港德輔道中189號李寶椿大廈19樓；及
- (g) 本綜合文件及隨附之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

除本綜合文件附錄三「備查文件」一段所載文件外，以下文件副本由本綜合文件日期起直至截止日期(包括該日)期間(i)於正常營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)於香港九龍海港城港威大廈英國保誠保險大樓23樓2305室；(ii)於證監會網站www.sfc.hk；及(iii)於本公司網站www.hydo.com.cn可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 中泰證券函件，其全文載於本綜合文件第7至18頁；及
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書。