

此乃要件 請即處理

閣下如對收購建議、本綜合文件及／或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。

閣下如已售出或轉讓名下全部股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人，或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商，以便轉交買主或承讓人。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，有關內容乃屬當中所載之收購建議條款一部份。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及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。

卓爾基業投資 有限公司

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)



中國基建港口有限公司*

CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

廣發證券(香港)經紀有限公司



為及代表卓爾基業投資有限公司就

中國基建港口有限公司
全部已發行股份及註銷
所有尚未行使購股權
(卓爾基業投資有限公司及
其一致行動人士
所擁有者除外)而提出之
無條件強制現金收購建議之
綜合收購建議及回應文件

卓爾基業投資有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



卓亞(企業融資)有限公司

本頁面使用之詞彙與本綜合文件「釋義」一節中所界定者具有相同涵義。

廣發證券函件載於本綜合文件第9至19頁，當中收錄(其中包括)收購建議條款之詳情。

董事會函件載於本綜合文件第20至29頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第30至31頁，當中收錄其就收購建議致獨立股東及獨立購股權持有人之推薦建議。

卓亞函件載於本綜合文件第32至57頁，當中收錄其就收購建議致獨立董事委員會之意見。

收購建議之詳盡條款及接納程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一第I-1至I-8頁及隨附之接納表格內。收購建議之接納書須於二零一一年十一月十一日(星期五)下午四時正或收購人可能根據收購守則決定及公佈之較後日期及／或時間前送抵登記處。

凡身為(包括但不限於)託管商、代名人及受託人的人士如將或擬把本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送至香港以外任何司法權區，於作出任何行動前，應閱讀本綜合文件附錄一「6. 海外股東及海外購股權持有人」一段所載有關此方面之詳情。各海外股東或海外購股權持有人如欲接納收購建議，則有責任就此自行全面遵守有關司法權區之法例，包括取得可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意，以及符合其他所需正式手續或法律規定。茲建議各海外股東或海外購股權持有人於決定是否接納收購建議一事上尋求專業意見。

* 僅供識別

二零一一年十月二十一日

目 錄

	頁次
創業板之特色	1
釋義	2
預期時間表	8
廣發證券函件	9
董事會函件	20
獨立董事委員會函件	30
卓亞函件	32
附錄一 — 收購建議之詳盡條款及接納程序	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值報告	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
隨附文件 — 接納表格	
— 白色接納表格（供獨立股東填寫）	
— 粉紅色接納表格（供獨立購股權持有人填寫）	

創 業 板 之 特 色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門經營全面銀行業務之任何日子，惟不包括星期六、星期日、公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正任何時間懸掛8號或以上颱風信號或黑色暴雨警告之日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及運作之中央結算及交收系統
「Chow Holdings」	指	Chow Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由周先生最終實益擁有，為買賣協議項下其中一名賣方
「CIG China」	指	CIG China Holdings Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，並由周先生最終實益擁有，為買賣協議項下其中一名賣方
「該通函」	指	本公司將刊發載有(其中包括)(i)服務協議；(ii)有關服務協議之特別交易獨立董事委員會推薦建議函件及獨立財務顧問意見函件；及(iii)股東特別大會通告之通函
「截止日期」	指	二零一一年十一月十一日，或倘收購建議被修訂或延期，則指經收購人根據收購守則修訂或延期之收購建議之截止日期
「本公司」	指	中國基建港口有限公司(股份代號：8233)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份
「完成日」	指	進行完成之日

釋 義

「綜合文件」	指	收購人與本公司於二零一一年十月二十一日聯合刊發有關收購建議之本綜合收購建議及回應文件
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供特別交易獨立股東考慮並酌情批准服務協議
「產權負擔」	指	任何索償、押記、按揭、抵押、留置權、選擇權、衡平權益、出售權、擔保契約或其他第三方權利、業權保留、優先購買權、優先拒絕權或任何類別抵押權益
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何委派代表
「接納表格」	指	白色接納表格及／或粉紅色接納表格(視乎情況而定)
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「廣發融資」	指	廣發融資(香港)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類受規管活動之持牌法團，為收購人之財務顧問
「廣發證券」	指	廣發證券(香港)經紀有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類受規管活動之持牌法團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Harbour Master」	指	Harbour Master Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為The Yangtze Ventures II Limited(該公司為瑞安建業有限公司(股份代號：983)之間接非全資附屬公司)全資附屬公司，並為買賣協議項下其中一名賣方
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由黃月良先生以外所有非執行董事(即李佐雄先生、吳伯炎先生、李鏡波先生、黃天祐博士及范駿華先生)組成之獨立董事委員會，以就收購建議向獨立股東及獨立購股權持有人提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」或「卓亞」	指	卓亞(企業融資)有限公司，持牌進行第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(定義見證券及期貨條例)之法團，擔任獨立董事委員會及特別交易獨立董事委員會之獨立財務顧問，分別就收購建議及服務協議向獨立董事委員會及特別交易獨立董事委員會提供意見及推薦建議
「獨立購股權持有人」	指	收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士以外之購股權持有人
「獨立股東」	指	收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士以外之股東
「獨立第三方」	指	經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，獨立於董事、本公司最高行政人員或主要股東或任何附屬公司或彼等各自之聯繫人及與以上任何人士概無關連之人士
「該聯合公佈」	指	收購人與本公司於二零一一年九月三十日聯合刊發有關(其中包括)收購建議及服務協議之公佈
「該聯合澄清公佈」	指	收購人與本公司於二零一一年十月十二日聯合刊發有關澄清該聯合公佈若干內容之公佈
「最後交易日」	指	二零一一年九月二十一日，即緊接股份於在聯交所暫停買賣以待發表該聯合公佈前之股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十月十九日，即本綜合文件付印前就確定載入本綜合文件內的若干資料之最後實際可行日期

釋 義

「周先生」	指	周光暉先生，為Chow Holdings、CIG China及Unbeatable各公司之唯一執行董事及全部已發行股本之最終實益擁有人
「閻先生」	指	閻志先生，收購人之最終實益擁有人
「要約期」	指	自該聯合公佈日期開始直至(i)收購建議截止接納日期；及(ii)收購建議失效日期(以較後者為準)為止之期間
「收購股份」	指	已發行股份及本公司於該聯合公佈日期後可能發行之股份(收購人及其一致行動人士所擁有者除外)
「收購人」	指	Zall Infrastructure Investments Company Limited(卓爾基業投資有限公司*)，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由閻先生最終實益擁有
「收購建議」	指	股份收購建議及購股權收購建議
「購股權收購建議」	指	廣發證券根據收購守則將代表收購人就註銷尚未行使之購股權(收購人及其一致行動人士所擁有或將同意收購者除外)所作出之收購建議
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「海外購股權持有人」	指	按購股權持有人登記冊所示地址位於香港境外的獨立購股權持有人
「海外股東」	指	按本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「粉紅色接納表格」	指	就購股權收購建議隨附於本綜合文件的粉紅色購股權接納表格
「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
「登記處」	指	香港中央證券登記有限公司，為本公司之股份過戶登記分處及轉讓辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

釋 義

「有關期間」	指	自該聯合公佈日期要約期開始前六個月起直至最後實際可行日期(包括該日)止之期間
「買賣協議」	指	收購人、賣方、賣方擔保人及閻先生於二零一一年九月二十一日就買賣銷售股份而訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	收購人根據買賣協議之條款及條件向賣方收購之599,888,141股股份
「特別交易獨立董事委員會」	指	由五名非執行董事(即李佐雄先生、吳伯炎先生、李鏡波先生、黃天祐博士及范駿華先生)組成之獨立董事委員會，以就服務協議向特別交易獨立股東提供推薦意見而成立
「特別交易獨立股東」	指	除(i)賣方、其聯繫人及其中任何一方之一致行動人士；(ii)收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士以外之股東；及(iii)參與服務協議或據此擬進行之任何交易或於當中擁有利益以外之股東(包括周先生)
「服務協議」	指	周先生與本公司將於完成後就委聘周先生擔任本公司顧問而訂立之服務協議。有關服務協議之詳情將載於該通函
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份收購建議」	指	廣發證券為及代表收購人所提出之無條件強制性現金收購建議，以根據收購守則收購全部已發行股份(收購人及其一致行動人士所擁有或同意收購者除外)
「股份收購價」	指	將進行股份收購建議之價格，為每股收購股份0.360港元

釋 義

「購股權」	指	根據購股權計劃授出可認購股份之購股權
「購股權收購價」	指	收購人根據買賣協議已就每股銷售股份支付之價格與該批購股權相關之每股行使價兩者之差額
「購股權計劃」	指	本公司於二零零五年九月二日採納之購股權計劃
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有收購守則及創業板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
「交易日」	指	證券可於聯交所整段正常交易時間內在聯交所自由買賣之日，不論實際曾否出現任何交易
「Unbeatable」	指	Unbeatable Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由周先生最終實益擁有，為買賣協議項下其中一名賣方
「賣方」	指	Chow Holdings、CIG China、Harbour Master及Unbeatable之統稱
「賣方擔保人」	指	周先生
「白色接納表格」	指	就股份收購建議隨附於本綜合文件的白色股份接納及過戶表格
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別

預 期 時 間 表

下文所載之預期時間表僅供說明之用，且或有改動。本公司將於適當時另行作出公佈。

開始接納收購建議 二零一一年十月二十一日(星期五)

收購建議之截止接納日期及時間(附註1及3) 二零一一年十一月十一日(星期五)
下午四時正

截止日期(附註1) 二零一一年十一月十一日(星期五)

於聯交所網站公佈收購建議結果(附註1) 二零一一年十一月十一日(星期五)
下午七時正前

就根據收購建議所接獲之有效接納書寄發

根據收購建議應付股款之最後日期(附註2) . . . 二零一一年十一月二十一日(星期一)

附註：

1. 收購建議之截止接納時間為二零一一年十一月十一日(星期五)下午四時正。除非收購人根據收購守則修訂或延長收購建議，否則收購建議在各方面均成為無條件後，將於二零一一年十一月十一日(星期五)截止。收購人將於二零一一年十一月十一日(星期五)下午七時正前公佈收購建議有否被修訂、延期或屆滿，並就收購建議之任何延期情況，述明收購建議將仍可供接納直至另行通告之下個截止日期。
2. 根據收購建議就收購股份及購股權應付之現金代價款項(已扣除賣方之從價印花稅)，將盡快以普通郵遞方式寄發予接納獨立股東，郵誤風險由彼等自行承擔，惟無論如何於登記處收到所有相關文件致使該獨立股東及獨立購股權持有人根據收購建議作出之接納完整及有效當日起計10天內寄發。
3. 除本綜合文件附錄一第4段「撤回權利」所載情況外，收購建議之接納將為不可撤銷及不得被撤回。

本綜合文件所載對全部日期及時間之提述，均指香港日期及時間。



香港
皇后大道中183號
中遠大廈
2301-2305及2313室

敬啟者：

廣發證券(香港)經紀有限公司
為及代表卓爾基業投資有限公司就
中國基建港口有限公司
全部已發行股份及
註銷所有尚未行使購股權
(卓爾基業投資有限公司及
其一致行動人士所擁有者除外)而提出之
無條件強制現金收購建議

緒言

茲提述該聯合公佈及該聯合澄清公佈，內容有關(其中包括)收購建議及服務協議。

於二零一一年九月三十日，收購人與貴公司聯合宣佈，根據買賣協議，賣方已有條件地同意出售而收購人亦已有條件地同意收購合共599,888,141股股份(其中分別向Chow Holdings收購82,523,793股、向CIG China收購53,521,466股、向Harbour Master收購185,164,427股及向Unbeatable收購278,678,455股)，佔貴公司全部已發行股本約50.97%。銷售股份之總代價為215,959,730.76港元(相等於每股銷售股份0.36港元)，乃由收購人與賣方經公平磋商後協定。賣方擔保人(作為Unbeatable、Chow Holdings及CIG China之最終實益擁有人)已同意擔保賣方履行其於買賣協議下之責任；而閻先生(作為收購人之最終實益擁有人)亦已同意擔保收購人履行其於買賣協議之責任。

完成已於二零一一年十月三日(刊發該聯合公佈後首個營業日當日)生效，而收購人亦已於完成時向賣方支付總代價215,959,730.76港元。

緊接完成前，收購人擁有13,548,000股股份權益，佔貴公司當時之全部已發行股本約1.15%。基於收購銷售股份，故緊隨完成後，收購人擁有合共613,436,141股股份權益，佔貴公司當時之全部已發行股本約52.12%。根據收購守則第26.1條，收購人須就全

廣發證券函件

部已發行股份(收購人及其一致行動人士所擁有或同意收購者除外)以現金提出強制性無條件全面收購建議，以及註銷所有未行使購股權(並未由收購人及其一致行動人士擁有或同意收購者)。

本函件載有(其中包括)收購建議、有關收購人之資料及收購人對貴集團之意向之詳情。有關收購建議之條款及接納程序之進一步詳情載於本綜合文件(本函件屬其中部份)附錄一及隨附之接納表格。除文義另有指明外，本函件使用之詞彙具有本綜合文件所界定之相同涵義。獨立股東及獨立購股權持有人務必先行仔細考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「卓亞函件」所載之資料，才決定是否接納收購建議。

收購建議

廣發證券茲根據收購守則在各方面均無條件之情況下按下述條款代表收購人提出收購建議：

收購建議之主要條款

股份收購建議

股份收購價等同收購人根據買賣協議已就每股銷售股份支付之價格。

每股收購股份 現金**0.360**港元

購股權收購建議

購股權收購價為收購人根據買賣協議已就每股銷售股份支付之價格與該批購股權相關之每股行使價間之差額。

註銷每份行使價為**0.100**港元之**7,519,288**份未行使購股權 現金**0.260**港元

註銷每份行使價為**0.177**港元之**914,508**份未行使購股權 現金**0.183**港元

註銷每份行使價為**0.182**港元之**4,552,823**份未行使購股權 現金**0.178**港元

除周先生根據買賣協議已同意根據購股權收購建議向收購人出售其所持有之914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權外，於最後實際可行日期，收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士概無就涉及貴公司證券之未結算衍生工具達成任何安排或訂立任何合約，亦無擁有涉及貴公司任何證券之任何未結算衍生工具。

收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士概無借入或借出貴公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

價值比較

股份收購價為每股0.360港元，等同收購人根據買賣協議已就每股銷售股份向賣方支付之價格，並較：

- (a) 於二零一一年九月二十一日(即最後交易日)聯交所所報之股份收市價每股0.221港元溢價約62.9%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後五個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股0.210港元溢價約71.4%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後十個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股0.193港元溢價約86.5%；
- (d) 於最後實際可行日期聯交所所報之股份平均收市價每股0.355港元溢價約1.4%；及
- (e) 按貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所示，於二零一零年十二月三十一日貴公司權益股東應佔經審核綜合權益總額約每股0.113港元溢價約218.6%。

股份之最高及最低價格

於有關期間內，聯交所所報之股份最高及最低價格分別為每股0.360港元(於二零一一年十月四日及二零一一年十月十七日)及每股0.074港元(於二零一一年二月十五日)。

收購建議之價值

根據股份收購價每股收購股份0.360港元及於最後實際可行日期之已發行股份1,177,056,180股計算，貴公司全部已發行股本之價值為423,740,225港元。撇除收購人根據買賣協議所收購之599,888,141股股份及收購人於有關期間內所收購之40,888,000股股份後，536,280,039股股份涉及股份收購建議，而按股份收購價計算，價值為193,060,814港元。假設全部12,986,619份未行使購股權按購股權收購價交回(詳情見上文)，則收購人根據購股權收購建議應付之總金額約為2,932,772港元。

假設全部12,986,619份未行使購股權於截止日期前獲全數行使，則549,266,658股股份將涉及股份收購建議，而按股份收購價計算，價值為197,735,997港元。

收購人之備用財務資源

於最後實際可行日期，廣發融資信納，收購人具備足夠財務資源應付收購建議獲全數接納。收購建議將以收購人之內部資源支付。

接納收購建議之效用

凡任何股東及／或購股權持有人接納收購建議，將被視為表示該股東及／或購股權持有人保證，根據收購建議出售之所有現有股份及購股權並不附帶一切產權負擔，且連帶於完成日或之後之其應得或伴隨之所有權利，包括但不限於收取所宣派、派付或作出之所有股息及分派(如有)之權利。

除根據收購守則獲許可外，收購建議之接納須為無條件及不可撤銷，亦不得被撤回。收購建議之詳盡條款及接納程序載於本綜合文件附錄一。

印花稅

在香港，就接納股份收購建議而產生之賣方從價印花稅將須由有關股東支付，費率為(i)收購股份市值；或(ii)收購人就接納有關股份收購建議應付代價(以較高者為準)之0.1%，有關款項將自收購人代表接納股份收購建議之有關獨立股東應付之現金金額中扣除。收購人將根據香港法例第117章印花稅條例，安排代表接納股份收購建議之有關獨立股東支付賣方從價印花稅，並將就接納股份收購建議及進行收購股份轉讓支付買方從價印花稅。

接納購股權收購建議無須支付印花稅。

付款

根據收購守則第30.2條註釋1，接納收購建議須盡快但無論如何於收購人收到有關所有權文件當日起計十天內以現金付款，以使各有關接納完成及有效。

海外股東及海外購股權持有人

收購建議涉及於開曼群島註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。海外股東或海外購股權持有人如欲參與收購建議但登記地址為香港境外，亦須就其參與收購建議而遵守其各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。

廣發證券函件

海外股東及海外購股權持有人須全面承擔支付其就有關司法權區應付之任何轉讓款項或其他稅項及徵稅。

該人士接納收購建議，即表示該人士保證，其根據所有適用法例獲准接納收購建議及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法例為有效及具約束力。

於最後實際可行日期，除根據購股權計劃已授出(i)賦予承授人權利按行使價每股0.100港元認購合共7,519,288股股份之購股權；(ii)賦予承授人權利按行使價每股0.177港元認購合共914,508股股份之購股權；及(iii)賦予承授人權利按行使價每股0.182港元認購合共4,552,823股股份之購股權於本函件日期尚未行使外，貴公司並無其他未行使購股權、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券。

購股權

於最後實際可行日期，貴公司有12,986,619份未行使購股權，其中914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權由周先生持有，而其已根據買賣協議同意根據購股權收購建議向收購人出售。根據購股權計劃之條款，承授人(或(如適當)其合法遺產代理人)有權於收購人通知收購全部已發行股份(收購人及其一致行動人士所擁有或同意收購者除外)及註銷所有未行使購股權(收購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者)起計21日內(即二零一一年十月二十一日至二零一一年十一月十一日期間內任何時間)隨時全數(惟以尚未行使者為限)行使購股權，其後，購股權將根據購股權計劃之條款失效。

接納購股權收購建議之獨立購股權持有人，將被視為同意自完成日起購股權被註銷，以及沒收及交回購股權所產生或附帶之一切權利。

廣發證券函件

貴公司之已發行股份及購股權

下表載列貴公司(i)緊接完成前；及(ii)於最後實際可行日期之股權架構：

股東	緊接完成前		於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行股份 概約百分比 (附註1)	股份數目	佔已發行股份 概約百分比
Chow Holdings	82,523,793	7.01 %	—	—
CIG China	53,521,466	4.55 %	—	—
Harbour Master	185,164,427	15.73 %	—	—
Unbeatable	278,678,455	23.68 %	—	—
收購人及其一致 行動人士	<u>13,548,000</u>	<u>1.15 %</u>	<u>640,776,141</u>	<u>54.44 %</u>
小計	<u>613,436,141</u>	<u>52.12 %</u>	<u>640,776,141</u>	<u>54.44 %</u>
Ramweath Company Limited (附註2)	11,725,127	1.00 %	11,725,127	1.00 %
公眾股東	<u>551,894,912</u>	<u>46.89 %</u>	<u>524,554,912</u>	<u>44.56 %</u>
總計	<u><u>1,177,056,180</u></u>	<u><u>100.00 %</u></u>	<u><u>1,177,056,180</u></u>	<u><u>100.00 %</u></u>

附註：

- 由於數字湊整原因，百分比合計未必等於100%。
- 非執行董事李佐雄先生有權行使或控制行使Ramweath Company Limited股東大會之三分之一或以上投票權。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有Ramweath Company Limited所持全部股份之權益。

廣發證券函件

下表載列於最後實際可行日期之購股權詳情：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目	於最後 實際可行日期
董事				
周先生	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
黃月良	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
李佐雄	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
吳伯炎	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
李鏡波	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
黃天祐	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
范駿華	16.11.2009	0.177	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	<u>271,360</u>	<u>271,360</u>
小計			<u>8,301,076</u>	<u>8,301,076</u>
僱員(合計)	10.11.2008	0.100	11,990,216	2,032,240
	13.04.2010	0.182	<u>3,557,839</u>	<u>2,653,303</u>
小計			<u>15,548,055</u>	<u>4,685,543</u>
總計			<u>23,849,131</u>	<u>12,986,619</u>

貴公司證券交易

除收購人根據買賣協議所收購之599,888,141股股份及收購人於有關期間內所收購之40,888,000股股份外，收購人、閻先生及與收購人一致行動人士於有關期間內並無買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或附有權利認購、轉換或交換為股份之可轉換

或可交換證券。有關收購人於有關期間內進行股份交易之詳情，請參閱本綜合文件附錄四「5.證券交易」一節。

有關收購人之資料

收購人為一家於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。收購人由閻先生最終全資實益擁有。閻先生為收購人之唯一董事。於買賣協議日期前，收購人自註冊成立以來尚未進行任何業務，而除將用於結付收購建議代價之現金及其所持有之640,776,141股股份外，於最後實際可行日期並無任何重大資產。

閻先生，39歲，為卓爾發展(開曼)控股有限公司(一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：2098.HK)之控股股東兼執行董事。閻先生具備豐富的物流、項目規劃、業務及經營管理經驗。彼擁有約6年商用物業及批發商場行業經驗，以及約15年廣告及傳媒業及企業管理經驗。

有關貴集團之資料

貴集團主要從事港口興建及營運之業務，而管理層視港口興建及營運為唯一主要可呈報之經營分部。

貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度錄得貴公司權益持有人應佔經審核虧損約6,004,000港元，並於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得貴公司權益持有人應佔經審核虧損約2,930,000港元。於二零一一年六月三十日，貴公司權益持有人應佔未經審核虧損淨額約為4,040,000港元。有關貴集團之進一步財務資料載於本綜合文件附錄二。

於二零一一年四月八日，貴公司發表一份公佈，內容有關可能出售CIG Port Holdings Limited(貴公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司)全部股本權益予寧波港股份有限公司(為獨立於貴公司及其關連人士且概無關連之第三方)而訂立一份意向書(「該意向書」)。CIG Port Holdings Limited持有貴集團所有港口資產。

該意向書經已失效，而貴公司一直與寧波港股份有限公司就買賣協議之條款進行磋商，惟於最後實際可行日期尚未簽署任何具法律約束力之協議。倘可能進行之出售事項落實，則根據創業板上市規則，該項出售預期可能構成貴公司之須予公佈交易。

貴公司知悉，根據收購守則第4.1條，當董事會一經接獲收購建議時，在未獲股東於股東大會上批准前，董事會在貴公司事務上，不得採取任何行動，其效果足以阻撓該

項收購建議或剝奪股東判斷該項收購建議利弊之機會。特別是，在未經有關批准下，貴公司不得出售、處置或取得重大價值之資產或作出有關協議。

經考慮收購守則第4條之影響，以及尚未達成任何具法律約束力之協議，董事會一致議決擱置建議出售之磋商，直至董事會於收購建議結束後另行決定為止。

收購人對貴集團之意向

收購人擬定貴集團繼續經營其現有主要業務，無意只因收購建議而對貴公司之現有營運及業務引入任何重大改變或重新調配貴集團之僱員。收購人亦無意重新調配貴集團之固定資產。收購人將對貴集團之營運進行更詳盡的檢討，以制定合適貴集團之業務策略，並將探索其他商機。視乎檢討結果而定，收購人可能探索其他商機及考慮貴集團會否適合收購任何資產及／或業務以促進其增長。於最後實際可行日期，除日常業務外，收購人無意或並無計劃讓貴集團收購或出售任何資產及／或業務，或重大改變貴集團僱員之持續聘用。於最後實際可行日期，收購人並無就任何資產購置達成任何協議、安排、諒解或協商，亦無就注入任何資產作出協定或協商。由於閻先生具有豐富的物流業經驗，並有意開拓其於港口業務之投資，故收購人相信，對從事港口興建及營運業務之貴公司證券提出收購建議為商業上合理之舉。

建議改變董事會組成

董事會現由七名董事組成，當中包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

根據買賣協議，周先生及現任非執行董事黃月良先生將辭任董事職務，自有關請辭根據收購守則須生效之最早日期（即截止日期）生效。收購人已提名閻先生及段岩先生（「段先生」）加入董事會，分別擔任非執行董事及執行董事，生效日期不早於寄發本綜合文件之日。

收購人所提名之新董事簡歷載列如下：

閻先生，39歲，有關閻先生之履歷詳情載於本函件上文「有關收購人之資料」一段。

段先生，32歲，卓爾大新華物流有限公司執行董事及卓爾寶沃勤（武漢）物流有限公司主席。段先生亦為漢南港實業集團有限公司副總裁。此外，段先生為卓爾控有限

公司之主席助理。段先生持有倫敦密德薩斯大學(Middlesex University)電子商貿碩士學位，於物流及業務營運管理方面經驗豐富。

由於現任唯一執行董事周先生將辭任董事，為確保貴集團業務之持續性，茲建議在遵守收購守則第25條有關特別交易之規定下，周先生將與貴公司訂立服務協議，以委任其擔任貴公司之顧問，自周先生辭任執行董事職務起生效，為期兩年。有關服務協議之進一步詳情將載於該通函。

強制性收購

收購人無意行使其根據香港法例第32章公司條例之條文可能享有之權利，於股份收購建議結束後強制收購並未根據股份收購建議收購之任何發行在外之收購股份。

維持貴公司之上市地位

收購人擬於收購建議結束後維持股份於聯交所之上市地位。於最後實際可行日期，收購人擁有貴公司已發行股本約54.44%權益，故合共524,554,912股股份(佔貴公司已發行股本約44.56%)由公眾人士持有。收購人及貴公司向聯交所承諾將採取適當措施，以確保於收購建議結束後按創業板上市規則之規定，恢復或維持(按適用)貴公司全部已發行普通股本不少於25%之最低公眾持股量。

聯交所已指出，倘於收購建議結束時，公眾人士持有之貴公司已發行股本低於現適用於貴公司之指定最低百分比，或倘聯交所相信：

- 股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使其酌情權以暫停股份之買賣。就此而言，務請注意，待收購建議結束時，股份之公眾持股量可能不足，股份之買賣可能因而暫停直至獲得足夠之公眾持股量。

收購人及貴公司將採取適當措施(包括但不限於配售現有股份及/或發行新股份)，以確保公眾人士將持有不少於貴公司全部已發行普通股本25%，以符合有關創業板上市規則及收購守則。

於最後實際可行日期，貴公司及收購人並無落實任何安排以恢復公眾持股量。

一般事項

獨立股東及獨立購股權持有人接納收購建議，將被視為表示該人士向收購人保證，根據收購建議獲收購之有關收購股份乃由該獨立股東及獨立購股權持有人售出，並不附帶一切產權負擔，且連帶於完成日或之後應得或伴隨或其後所會伴隨之所有權利，包括但不限於收取於完成日或之後所宣派、派付或作出之所有未來股息及／或其他分派(如有)之權利。

為確保所有獨立股東獲得公平對待，以代名人身份為超過一名實益擁有人持有任何收購股份之登記獨立股東及獨立購股權持有人應盡可能獨立處理各實益擁有人之持股。投資登記於代名人名下之收購股份實益擁有人如欲接納收購建議，必須向其代名人就其對收購建議之意向作出指示。登記地址位於香港以外司法權區之獨立股東及獨立購股權持有人，敬希垂注本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

其他資料

敬希閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東及獨立購股權持有人 台照

代表
廣發證券(香港)經紀有限公司
董事總經理
溫家雄
謹啟

二零一一年十月二十一日



中國基建港口有限公司*
CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

執行董事：
周光暉先生

非執行董事：
黃月良先生
吳伯炎先生
李佐雄先生

獨立非執行董事：
李鏡波先生
黃天祐博士
范駿華先生

註冊辦事處：
P.O. Box 309
GT Uglund House
South Church Street
George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心2909A室

敬啟者：

廣發證券(香港)經紀有限公司
為及代表卓爾基業投資有限公司就
中國基建港口有限公司
全部已發行股份及
註銷所有尚未行使購股權
(卓爾基業投資有限公司及
其一致行動人士所擁有者除外)而提出之
無條件強制現金收購建議

緒言

茲提述該聯合公佈及該聯合澄清公佈，內容有關(其中包括)收購建議及服務協議。

於二零一一年九月三十日，收購人與本公司聯合宣佈，根據買賣協議，賣方已有條件地同意出售而收購人亦已有條件地同意收購合共599,888,141股股份(其中分別向Chow Holdings收購82,523,793股、向CIG China收購53,521,466股、向Harbour Master收購

董事會函件

185,164,427股及向Unbeatable收購278,678,455股)，佔本公司全部已發行股本約50.97%。銷售股份之總代價為215,959,730.76港元(相等於每股銷售股份0.360港元)，乃由收購人與賣方經公平磋商後協定。賣方擔保人(作為Unbeatable、Chow Holdings及CIG China之最終實益擁有人)已同意擔保賣方履行其於買賣協議下之責任；而閻先生(作為收購人之最終實益擁有人)亦已同意擔保收購人履行其於買賣協議之責任。

完成已於二零一一年十月三日(刊發該聯合公佈後首個營業日當日)生效，而收購人亦已於完成時向賣方支付總代價215,959,730.76港元。

緊接完成前，收購人擁有13,548,000股股份權益，佔本公司當時之全部已發行股本約1.15%。基於收購銷售股份，故緊隨完成後，收購人擁有合共613,436,141股股份權益，佔本公司當時之全部已發行股本約52.12%。根據收購守則第26.1條，收購人須就全部已發行股份(收購人及其一致行動人士所擁有或同意收購者除外)以現金提出強制性無條件全面收購建議，以及註銷所有未行使購股權(並未由收購人及其一致行動人士擁有或同意收購者)。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)與本集團、收購人及收購建議有關之資料，以及載列「獨立董事委員會函件」(當中載有獨立董事委員會就收購建議向獨立股東及獨立購股權持有人提供之推薦建議)及「卓亞函件」(當中載有卓亞就收購建議向獨立董事委員會提供之意見)。

收購建議

廣發證券茲根據收購守則在各方面均無條件之情況下按下述條款代表收購人提出收購建議：

收購建議之主要條款

股份收購建議

股份收購價等同收購人根據買賣協議已就每股銷售股份支付之價格。

每股收購股份 現金0.360港元

購股權收購建議

購股權收購價為收購人根據買賣協議已就每股銷售股份支付之價格與該批購股權相關之每股行使價間之差額。

註銷每份行使價為**0.100**港元之**7,519,288**份未行使購股權 現金**0.260**港元

註銷每份行使價為**0.177**港元之**914,508**份未行使購股權 現金**0.183**港元

註銷每份行使價為**0.182**港元之**4,552,823**份未行使購股權 現金**0.178**港元

除周先生根據買賣協議已同意根據購股權收購建議向收購人出售其所持有之914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權外，於最後實際可行日期，收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士概無就涉及本公司證券之未結算衍生工具達成任何安排或訂立任何合約，亦無擁有涉及本公司任何證券之任何未結算衍生工具。

收購人、閻先生及其中任何一方之一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

價值比較

股份收購價為每股0.360港元，等同收購人根據買賣協議已就每股銷售股份向賣方支付之價格，並較：

- (a) 於二零一一年九月二十一日(即最後交易日)聯交所報之股份收市價每股0.221港元溢價約62.9%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後五個交易日聯交所報之股份平均收市價每股0.210港元溢價約71.4%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後十個交易日聯交所報之股份平均收市價每股0.193港元溢價約86.5%；
- (d) 於最後實際可行日期聯交所報之股份平均收市價每股0.355港元溢價約1.4%；及
- (e) 按本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所示，於二零一零年十二月三十一日本公司權益股東應佔經審核綜合權益總額約每股0.113港元溢價約218.6%。

股份之最高及最低價格

於有關期間內，聯交所所報之股份最高及最低收市價分別為每股0.360港元（於二零一一年十月四日及二零一一年十月十七日）及每股0.074港元（於二零一一年二月十五日）。

收購建議之價值

根據股份收購價每股收購股份0.360港元及於最後實際可行日期之已發行股份1,177,056,180股計算，本公司全部已發行股本之價值為423,740,225港元。撇除收購人根據買賣協議所收購之599,888,141股股份及收購人於有關期間內所收購之40,888,000股股份後，536,280,039股股份涉及股份收購建議，而按股份收購價計算，價值為193,060,814港元。假設全部12,986,619份未行使購股權按購股權收購價交回（詳情見上文），則收購人根據購股權收購建議應付之總金額約為2,932,772港元。

假設全部12,986,619份未行使購股權於截止日期前獲全數行使，則549,266,658股股份將涉及股份收購建議，而按股份收購價計算，價值為197,735,997港元。

收購人之備用財務資源

於最後實際可行日期，廣發融資信納，收購人具備足夠財務資源應付收購建議獲全數接納。收購建議將以收購人之內部資源支付。

接納收購建議之效用

凡任何股東及／或購股權持有人接納收購建議，將被視為表示該股東及／或購股權持有人保證，根據收購建議出售之所有現有股份及購股權並不附帶一切產權負擔，且連帶於完成日或之後之其應得或伴隨之所有權利，包括但不限於收取所宣派、派付或作出之所有股息及分派（如有）之權利。

除根據收購守則獲許可外，收購建議之接納須為無條件及不可撤銷，亦不得被撤回。收購建議之詳盡條款及接納程序載於本綜合文件附錄一。

印花稅

在香港，就接納股份收購建議而產生之賣方從價印花稅將須由有關股東支付，費率為(i)收購股份市值；或(ii)收購人就接納有關股份收購建議應付代價(以較高者為準)之0.1%，有關款項將自收購人代表接納股份收購建議之有關獨立股東應付之現金金額中扣除。收購人將根據香港法例第117章印花稅條例，安排代表接納股份收購建議之有關獨立股東支付賣方從價印花稅，並將就接納股份收購建議及進行收購股份轉讓支付買方從價印花稅。

接納購股權收購建議無須支付印花稅。

付款

根據收購守則第30.2條註釋1，接納收購建議須盡快但無論如何於收購人收到有關所有權文件當日起計十天內以現金付款，以使各有關接納完成及有效。

海外股東及海外購股權持有人

收購建議涉及於開曼群島註冊成立公司之證券，並須遵守香港之程序及披露規定，而有關規定或有別於其他司法權區。海外股東或海外購股權持有人如欲參與收購建議但登記地址為香港境外，亦須就其參與收購建議而遵守其各自司法權區之法律及法規，並可能須受其所限。

海外股東及海外購股權持有人須全面承擔支付其就有關司法權區應付之任何轉讓款項或其他稅項及徵稅。

該人士接納收購建議，即表示該人士保證，其根據所有適用法例獲准接納收購建議及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法例為有效及具約束力。

於最後實際可行日期，除根據購股權計劃已授出(i)賦予承授人權利按行使價每股0.100港元認購合共7,519,288股股份之購股權；(ii)賦予承授人權利按行使價每股0.177港元認購合共914,508股股份之購股權；及(iii)賦予承授人權利按行使價每股0.182港元認購合共4,552,823股股份之購股權於本函件日期尚未行使外，本公司並無其他未行使購股權、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之可轉換或可交換證券。

董事會函件

購股權

於最後實際可行日期，本公司有12,986,619份未行使購股權，其中914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權由周先生持有，而其已根據買賣協議同意根據購股權收購建議向收購人出售。根據購股權計劃之條款，承授人(或(如適當)其合法遺產代理人)有權於收購人通知收購全部已發行股份(收購人及其一致行動人士所擁有或同意收購者除外)及註銷所有未行使購股權(收購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購者)起計21日內(即二零一一年十月二十一日至二零一一年十一月十一日期間內任何時間)隨時全數(惟以尚未行使者為限)行使購股權，其後，購股權將根據購股權計劃之條款失效。

接納購股權收購建議之獨立購股權持有人，將被視為同意自完成日起購股權被註銷，以及沒收及交回購股權所產生或附帶之一切權利。

本公司之已發行股份及購股權

下表載列本公司(i)緊接完成前；及(ii)於最後實際可行日期之股權架構：

股東	緊接完成前		於最後實際可行日期	
	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 (附註1)	股份數目	佔已發行 股份概約 百分比
Chow Holdings	82,523,793	7.01%	—	—
CIG China	53,521,466	4.55%	—	—
Harbour Master	185,164,427	15.73%	—	—
Unbeatable	278,678,455	23.68%	—	—
收購人及其一致行動人士	<u>13,548,000</u>	<u>1.15%</u>	<u>640,776,141</u>	<u>54.44%</u>
小計	<u>613,436,141</u>	<u>52.12%</u>	<u>640,776,141</u>	<u>54.44%</u>
Ramweath Company Limited (附註2)	11,725,127	1.00%	11,725,127	1.00%
公眾股東	<u>551,894,912</u>	<u>46.89%</u>	<u>524,554,912</u>	<u>44.56%</u>
總計	<u>1,177,056,180</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,177,056,180</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 由於數字湊整原因，百分比合計未必等於100%。
- 非執行董事李佐雄先生有權行使或控制行使Ramweath Company Limited股東大會之三分之一或以上投票權。因此，根據證券及期貨條例，李先生被視為擁有Ramweath Company Limited所持全部股份之權益。

董 事 會 函 件

下表載列於最後實際可行日期之購股權詳情：

董事姓名	授出日期	每股 行使價港元	購股權數目	於最後實際 可行日期
董事				
周先生	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
黃月良	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
李佐雄	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
吳伯炎	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
李鏡波	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
黃天祐	10.11.2008	0.100	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	271,360	271,360
范駿華	16.11.2009	0.177	914,508	914,508
	13.04.2010	0.182	<u>271,360</u>	<u>271,360</u>
小計			<u>8,301,076</u>	<u>8,301,076</u>
僱員(合計)	10.11.2008	0.100	11,990,216	2,032,240
	13.04.2010	0.182	<u>3,557,839</u>	<u>2,653,303</u>
小計			<u>15,548,055</u>	<u>4,685,543</u>
總計			<u>23,849,131</u>	<u>12,986,619</u>

有關收購人之資料

收購人為一家於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。收購人由閻先生最終全資實益擁有。閻先生為收購人之唯一董事。於買賣協議日期前，收購人自註冊成立以來尚未進行任何業務，而除將用於結付收購建議代價之現金及其所持有之640,776,141股股份外，於最後實際可行日期並無任何重大資產。

董事會函件

閻先生，39歲，為卓爾發展(開曼)控股有限公司(一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：2098.HK)之控股股東兼執行董事。閻先生具備豐富的物流、項目規劃、業務及經營管理經驗。彼擁有約6年商用物業及批發商場行業經驗，以及約15年廣告及傳媒業及企業管理經驗。

有關本集團之資料

本集團主要從事港口興建及營運之業務，而管理層視港口興建及營運為唯一主要可呈報之經營分部。

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度錄得本公司權益持有人應佔經審核虧損約6,004,000港元，並於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度錄得本公司權益持有人應佔經審核虧損約2,930,000港元。於二零一一年六月三十日，本公司權益持有人應佔未經審核虧損淨額約為4,040,000港元。有關本集團之進一步財務資料載於本綜合文件附錄二。

於二零一一年四月八日，本公司發表一份公佈，內容有關可能出售CIG Port Holdings Limited(本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司)全部股本權益予寧波港股份有限公司(為獨立於本公司及其關連人士且概無關連之第三方)而訂立一份意向書(「該意向書」)。CIG Port Holdings Limited持有本集團所有港口資產。

該意向書經已失效，而本公司一直與該有意買家就買賣協議之條款進行磋商，惟於最後實際可行日期尚未簽署任何具法律約束力之協議。倘可能進行之出售事項落實，則根據創業板上市規則，該項出售預期可能構成本公司之須予公佈交易。

本公司知悉，根據收購守則第4.1條，當董事會一經接獲收購建議時，在未獲股東於股東大會上批准前，董事會在本公司事務上，不得採取任何行動，其效果足以阻撓該項收購建議或剝奪股東判斷該項收購建議利弊之機會。特別是，在未經有關批准下，本公司不得出售、處置或取得重大價值之資產或作出有關協議。

經考慮收購守則第4條之影響，以及尚未達成任何具法律約束力之協議，董事會一致議決擱置建議出售之磋商，直至董事會於收購建議結束後另行決定為止。

收購人對本集團之意向

董事會從「廣發證券函件」中「收購人對貴集團之意向」一段注意到，收購人擬定本集團繼續經營其現有主要業務，無意只因收購建議而對本公司之現有營運及業務引入任何重大改變或重新調配本集團之僱員。收購人亦無意重新調配本集團之固定資產。收購人將對本集團之營運進行更詳盡的檢討，以制定合適本集團之業務策略，並將探索其他

董事會函件

商機。視乎檢討結果而定，收購人可能探索其他商機及考慮本集團會否適合收購任何資產及／或業務以促進其增長。於最後實際可行日期，除日常業務外，收購人無意或並無計劃讓本集團收購或出售任何資產及／或業務，或重大改變本集團僱員之持續聘用。於最後實際可行日期，收購人並無就任何資產購置達成任何協議、安排、諒解或協商，亦無就注入任何資產作出協定或協商。

建議改變董事會組成

董事會現由七名董事組成，當中包括一名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

根據買賣協議，周先生及現任非執行董事黃月良先生將辭任董事職務，自有關請辭根據收購守則須生效之最早日期（即截止日期）生效。收購人已提名閻先生及段岩先生（「段先生」）加入董事會，分別擔任非執行董事及執行董事，生效日期不早於寄發本綜合文件之日。

收購人所提名之新董事簡歷載列如下：

閻先生，39歲，有關閻先生之履歷詳情載於本函件上文「有關收購人之資料」一段。

段先生，32歲，卓爾大新華物流有限公司執行董事及卓爾寶沃勤（武漢）物流有限公司主席。段先生亦為漢南港實業集團有限公司副總裁。此外，段先生為卓爾控股有限公司之主席助理。段先生持有倫敦密德薩斯大學（Middlesex University）電子商貿碩士學位，於物流及業務營運管理方面經驗豐富。

由於現任唯一執行董事周先生將辭任董事，為確保本集團業務之持續性，茲建議在遵守收購守則第25條有關特別交易之規定下，周先生將與本公司訂立服務協議，以委任其擔任本公司之顧問，自周先生辭任執行董事職務起生效，為期兩年。有關服務協議之進一步詳情將載於該通函。

維持本公司之上市地位

收購人擬於收購建議結束後維持股份於聯交所之上市地位。於最後實際可行日期，收購人擁有本公司已發行股本約54.44%權益，故合共524,554,912股股份（佔本公司已發行股本約44.56%）由公眾人士持有。收購人及本公司向聯交所承諾將採取適當措施，以

董事會函件

確保於收購建議結束後按創業板上市規則之規定，恢復或維持(按適用)本公司全部已發行普通股本不少於25%之最低公眾持股量。

聯交所已指出，倘於收購建議結束時，公眾人士持有之本公司已發行股本低於現適用於本公司之指定最低百分比，或倘聯交所相信：

- 一 股份之買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 一 公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，

則其將考慮行使其酌情權以暫停股份之買賣。就此而言，務請注意，待收購建議結束時，股份之公眾持股量可能不足，股份之買賣可能因而暫停直至獲得足夠之公眾持股量。

收購人及本公司將採取適當措施(包括但不限於配售現有股份及／或發行新股份)，以確保公眾人士將持有不少於本公司全部已發行普通股本25%，以符合有關創業板上市規則及收購守則。

於最後實際可行日期，本公司及收購人並無落實任何安排以恢復公眾持股量。

推薦建議

敬希閣下垂注獨立董事委員會函件及卓亞函件，當中載有兩者分別就收購建議提供之推薦建議及意見，以及達致其推薦建議前所考慮之主要因素。

其他資料

閣下務應同時閱覽本綜合文件連同隨附之接納表格，以了解收購建議之接納及交收程序。另請閣下垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

此 致

列位獨立股東及獨立購股權持有人 台照

代表董事會
中國基建港口有限公司
執行董事
周光暉

二零一一年十月二十一日

* 僅供識別



中國基建港口有限公司*
CIG Yangtze Ports PLC

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8233)

敬啟者：

廣發證券(香港)經紀有限公司
為及代表卓爾基業投資有限公司就
中國基建港口有限公司
全部已發行股份及
註銷所有尚未行使購股權
(卓爾基業投資有限公司及
其一致行動人士所擁有者除外)而提出之
無條件強制現金收購建議

茲提述本公司與收購人於二零一一年十月二十一日聯合刊發之綜合文件，本函件屬其中部份。除文義另有指明外，本綜合文件所界定之詞彙於本函件中使用時具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，以及就吾等認為收購建議之條款對獨立股東及獨立購股權持有人而言是否公平合理，向閣下提供意見。卓亞已獲委聘就此方面向吾等提供意見，而其意見之詳情及其達致推薦建議所考慮之主要因素，載於本綜合文件第32至57頁卓亞函件內。

茲同時謹請閣下垂注董事會函件、廣發證券函件，以及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮收購建議之條款及卓亞之意見後，吾等認為，收購建議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及獨立購股權持有人接納收購建議。

此致

列位獨立股東及獨立購股權持有人 台照

中國基建港口有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
李鏡波先生

獨立非執行董事
范駿華先生

獨立非執行董事
黃天祐博士

非執行董事
李佐雄先生

非執行董事
吳伯炎先生

二零一一年十月二十一日

以下為獨立財務顧問就收購建議發出之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



ASIAN CAPITAL
(CORPORATE FINANCE) LIMITED

卓亞(企業融資)有限公司

香港
中環夏慤道12號
美國銀行中心1006室

敬啟者：

**廣發證券(香港)經紀有限公司
為及代表卓爾基業投資有限公司就
中國基建港口有限公司
全部已發行股份及
註銷所有尚未行使購股權
(卓爾基業投資有限公司及
其一致行動人士所擁有者除外)而提出之
無條件強制現金收購建議**

緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，分別就收購建議之有關條款是否公平合理及獨立股東及獨立購股權持有人應否就收購建議作出接納，向中國基建港口有限公司獨立董事委員會提供意見。於二零一一年十月二十一日，貴公司及收購人向股東及購股權持有人寄發綜合文件，而本函件屬其中部份。除文義另有所指外，本函件使用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等獨立於貴公司、收購人或其中任何一方之任何一致行動人士，且與彼此概無關連，故就收購守則第2.1條而言，吾等被視為符合資格向獨立董事委員會、獨立股東及獨立購股權持有人提供獨立意見。吾等之任命已經由獨立董事委員會批准。

吾等將就收購建議擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問而向貴公司收取費用。除就此項任命及就服務協議之相關任命應付吾等上述之一般專業費用外，並不存在任何要求我們將向貴公司、收購人或其中任何一方之任何一致行動人士收取任何費用或利益之安排。

背景資料

於二零一一年九月三十日，收購人與 貴公司聯合宣佈(其中包括)以下事項：根據收購人(作為買方)、賣方、賣方擔保人及閻先生訂立之買賣協議，賣方已有條件地同意出售而收購人亦已有條件地同意收購合共599,888,141股股份(其中分別向Chow Holdings收購82,523,793股、向CIG China收購53,521,466股、向Harbour Master收購185,164,427股及向Unbeatable收購278,678,455股)，佔 貴公司全部已發行股本約50.97%。銷售股份之總代價為215,959,730.76港元(相等於每股銷售股份0.360港元)，乃由收購人與賣方經公平磋商後協定。賣方擔保人(作為Unbeatable、Chow Holdings及CIG China之最終實益擁有人)已同意擔保賣方履行其於買賣協議下之責任；而閻先生(作為收購人之最終實益擁有人)亦已同意擔保收購人履行其於買賣協議下之責任。完成已於二零一一年十月三日(刊發該聯合公佈後首個營業日當日)生效，而收購人亦已於完成時向賣方支付總代價215,959,730.76港元。

緊接完成前，收購人擁有13,548,000股股份權益，佔 貴公司當時之全部已發行股本約1.15%。基於收購銷售股份，故緊隨完成後，收購人擁有合共613,436,141股股份權益，佔 貴公司當時之全部已發行股本約52.12%。

根據收購守則第26.1條，收購人須向獨立股東提出股份收購建議，以收購收購人及其一致行動人士並未擁有或同意收購之全部股份。此外，根據收購守則第13條，收購人亦有責任向獨立購股權持有人提出購股權收購建議，以註銷並非由收購人及其一致行動人士所持有之所有購股權。

吾等意見之基準及假設

吾等意見之達致，依賴於 貴公司、董事會及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實。吾等假設交予吾等或於該聯合公佈、該聯合澄清公佈及綜合文件所述之一切資料、事實、意見、意向及聲明，於交予吾等之時在各重要方面均為真實、完備及準確，且直至綜合文件日期之時仍屬真實準確，而吾等亦對此給予信賴，作為吾等所作意見及建議之基準。吾等亦假設董事經作出適當查詢及考慮後，方作出該聯合公佈、該聯合澄清公佈及綜合文件所載有關信念、意見及意向之一切陳述及聲明。吾等知悉，董事已確認願對該聯合公佈、該聯合澄清公佈及綜合文件之內容(與收購人、收購建議之條款及條件及收購人對 貴集團之意向相關者除外)承擔全部責任，並已作出一切合理查詢，確定交予吾等之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等並無理由質疑任何重要事實或資料遭隱瞞，或懷疑該聯合公佈、該聯合澄清公佈及綜合文件所載之事實及資料與 貴公司、董事會及／或 貴集團管理層交付吾等之資料及聲明是否真實、準確或完備。此外，吾等並無理由懷疑交予吾等有關 貴公司、董事會及／或 貴集團管理層所發表之意見及聲明之合理性。然而，如同正常慣例，吾等並無對交予吾等之事實及資料進行任何獨立核證程序，亦無獨立調查 貴集團之業務及事務、財務狀況及未來前景。吾等認為，吾等已審閱足夠資料使吾等達致知情意見，以及就吾等對收購建議所作之意見提供合理基準。

由全體非執行董事李佐雄先生、吳伯炎先生、李鏡波先生、黃天祐博士及范駿華先生(除黃月良先生外)組成之獨立董事委員會經已成立，旨在就收購建議(尤其是收購建議之有關條款是否公平合理及收購建議可否接納)向獨立股東及獨立購股權持有人提供意見。由於餘下之非執行董事黃月良先生為Harbour Master(買賣協議中其中一名賣方)之董事，於收購建議之要約期開始前兩年內與Harbour Master及 貴公司關係密切，可能會合理地影響其意見之客觀性，故其將不會擔任獨立董事委員會成員。

收購建議之主要條款

根據收購守則，收購建議為無條件的，而收購建議之主要條款載列如下：

1. 股份收購建議

股份收購價為每股0.360港元，等同收購人根據買賣協議就每股銷售股份支付之價格，為收購人於有關期間內所支付之最高價格。

每股收購股份 現金0.360港元

股份收購建議中將被收購的收購股份將會被全數繳足，並不附帶一切留置權、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何其他第三方權利，且連帶於完成日所伴隨之所有權利，包括於完成日或之後所宣派、作出或派付之所有股息及分派。

2. 購股權收購建議

有關購股權收購價為股份收購價與該批購股權相關之每股行使價間之差額。

註銷每份行使價為0.100港元之7,519,288份未行使購股權 現金0.260港元

註銷每份行使價為0.177港元之914,508份未行使購股權 現金0.183港元

註銷每份行使價為0.182港元之4,552,823份未行使購股權 現金0.178港元

主要考慮因素及理由

吾等達致關於收購建議之意見時，已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之過往業績

貴集團之主要業務為透過武漢國際集裝箱轉運有限公司(「武漢國際集裝箱」，由貴集團擁有85%權益)之港口(「武漢陽邏港」)進行投資、發展、營運及管理集裝箱碼頭。

以下為貴集團之收益表概要，乃摘錄自貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一一年中期報告」)、截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報(「二零一零年年報」)、截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報(「二零零九年年報」)及截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報(「二零零八年年報」)。有關貴集團之業績及其他財務資料之進一步詳情載於綜合文件附錄二。

卓亞函件

列表1 — 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度
及截至二零一一年六月三十日止六個月之收益表概要

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) (千港元)	二零一零年 (經審核) (千港元)	二零零九年 (經審核) (千港元)	二零零八年 (經審核) (千港元)
收入	41,918	57,291	54,136	42,304
所提供服務成本	<u>(21,581)</u>	<u>(33,851)</u>	<u>(27,518)</u>	<u>(19,213)</u>
毛利	20,337	23,440	26,618	23,091
毛利率	49%	41%	49%	55%
其他收入	308	11,793	6,865	6,429
其他營運開支	(3,479)	(6,783)	(9,870)	(5,785)
一般及行政開支	(13,693)	(23,356)	(21,125)	(23,353)
融資成本	<u>(7,522)</u>	<u>(7,193)</u>	<u>(8,455)</u>	<u>(10,845)</u>
除稅前虧損	(4,049)	(2,099)	(5,967)	(10,463)
換算海外業務之財務 報表而產生之匯兌 收益	<u>1,194</u>	<u>3,703</u>	<u>23</u>	<u>6,393</u>
年／期內全面虧損 總額	<u>(2,855)</u>	<u>1,604</u>	<u>(5,944)</u>	<u>(4,070)</u>
以下人士應佔年內 虧損：				
貴公司股東	(4,043)	(2,930)	(6,004)	(10,516)
少數股東權益	<u>(6)</u>	<u>831</u>	<u>37</u>	<u>(53)</u>
	<u>(4,049)</u>	<u>(2,099)</u>	<u>(5,967)</u>	<u>(10,463)</u>
以下人士應佔全面 虧損總額：				
貴公司股東	(3,008)	263	(5,981)	(5,074)
少數股東權益	<u>153</u>	<u>1,341</u>	<u>37</u>	<u>1,004</u>
	<u>(2,855)</u>	<u>1,604</u>	<u>(5,944)</u>	<u>(4,070)</u>
貴公司股東應佔虧損 之每股基本及攤薄 虧損	<u>0.35 港仙</u>	<u>0.25 港仙</u>	<u>0.58 港仙</u>	<u>1.11 港仙</u>

卓亞函件

按以上列表1所載，儘管收入持續增加，但 貴集團一直錄得股東應佔虧損。

吾等注意到，自截至二零零九年十二月三十一日止財政年度起， 貴集團之一般及行政開支持續上升，並已就此與 貴集團管理層討論。按 貴集團管理層表示，這主要是由於 貴集團所處理之轉運貨物數量持續增加，不僅導致 貴集團營業額上升，亦增加了一般及行政開支。

根據與 貴集團管理層之討論，吾等知悉，為解決此問題， 貴集團管理層一直致力處理更多費率更高之本地貨物，故錄得較高利潤率，另一方面亦可控制 貴集團成本。儘管目前 貴公司並無具體措施來降低營運成本（按以上列表1所示）， 貴公司股東應佔虧損持續下降。

貴集團之收入主要來自四類相關業務／服務，分別為集裝箱處理服務、代理服務、綜合物流服務及散雜貨處理服務。以下為截至二零一零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月 貴集團按不同業務／服務劃分之收入分析，乃摘錄自 貴公司有關年報及中期報告。

**列表2 — 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度
及截至二零一一年六月三十日止六個月之收入分析**

	截至二零一一年 六月三十日		截至十二月三十一日止年度					
	止六個月		二零一零年		二零零九年		二零零八年	
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
一 集裝箱處理服務	21,125	(50)	27,855	(49)	26,939	(50)	26,249	(62)
一 代理服務	12,506	(30)	19,627	(34)	15,979	(30)	5,479	(13)
一 綜合物流服務	7,552	(18)	8,758	(15)	8,450	(15)	7,654	(18)
一 散雜貨處理服務	735	(2)	1,051	(2)	2,768	(5)	2,922	(7)
總計	<u>41,918</u>	<u>(100)</u>	<u>57,291</u>	<u>(100)</u>	<u>54,136</u>	<u>(100)</u>	<u>42,304</u>	<u>(100)</u>

附註：() 佔所產生總收入之百分比。

以下為吾等對 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止三個年度及截至二零一一年六月三十日止六個月之財務表現作出之分析。

(i) 截至二零零八年十二月三十一日止財政年度

按以上列表1及列表2所示，截至二零零八年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約42,300,000港元，較上一財政年度約33,500,000港元增加約8,800,000港元或26%。誠如董事會於二零零八年年報中闡述，截至二零零八年十二月三十一日止年度之營業額增加，主要是由於處理額外集裝箱以及收取平均費率上升帶來額外收入所致。

吾等注意到，來自代理服務之收入有所減少。據貴集團管理層表示，有關減少主要是由於供應不穩定及價格控制問題導致肥料進口下降所致。此外，綜合物流服務收入增加，反映已在陽邏地區（武漢陽邏港所在地）建立廠房之廠商對保稅倉庫服務之需求增加。

據貴集團管理層闡釋，由於所處理之集裝箱數量增加、平均集裝箱費率有所上升，以及來自散雜貨處理、代理及綜合物流服務業務分部之持續貢獻，故貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得毛利約23,100,000港元，較截至二零零七年十二月三十一日止年度之15,400,000港元大幅改善。

儘管貴集團錄得營業額增長，但基於推廣武漢陽邏港而進行更多市場推廣及業務發展工作導致一般及行政開支增加、資本開支及利率增加導致融資成本增加及攤銷支出增加，故貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度錄得虧損約10,500,000港元。

(ii) 截至二零零九年十二月三十一日止財政年度

截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團之收入約為54,100,000港元，較二零零八年約42,300,000港元增加約11,800,000港元或28%。吾等從二零零九年年報得知，收入增加主要是由於在回顧年度內處理額外集裝箱帶來額外收入，以及與航運公司訂立更多代理協議增加代理服務收入所致。

儘管貴集團營業額增加，但據貴集團管理層闡釋，基於處理更多費率較低之轉運集裝箱，故貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得毛利約26,600,000港元，毛利率由截至二零零八年十二月三十一日止年度約55%下降至約49%。

然而，營業額及毛利所增加之金額不敷 貴集團之營運開支及融資成本。截至二零零八年十二月三十一日止年度，股東應佔虧損由約10,500,000港元減少約4,500,000港元或約43%至約6,000,000港元。據 貴集團管理層表示，這是由於很多因素的結合，包括收入增加、中國地方政府發放補貼、執行節流措施令一般及行政開支減少，以及利率下降令融資成本減少所致。

(iii) 截至二零一零年十二月三十一日止財政年度

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團之收入約為57,300,000港元，較上一財政年度約54,100,000港元增長約6%。據 貴集團管理層表示，收入增加主要是由於處理額外集裝箱帶來額外收入，以及 貴集團就拓展服務與航運公司訂立更多代理協議增加代理服務收入所致。

按以上列表2之 貴集團收入分析所載，來自集裝箱處理及代理服務之收入分別較二零零九年增長約27,900,000港元及19,600,000港元，增幅分別約3%及23%。來自集裝箱處理及代理服務之收入分別佔 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之營業額約49%及34%。截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得散雜貨處理服務收入約1,100,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度約2,800,000港元減少約62%。

儘管收入增加，但由於 貴集團處理更多費率較低之轉運集裝箱及營運成本上升，故 貴集團錄得毛利約23,400,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度約26,600,000港元減少約3,200,000港元。吾等獲 貴公司管理層告知，毛利率減少主要是由於毛利率一般偏低之代理服務增加所致。

雖然 貴集團其他收入增加(主要來自地方政府發放之補貼)及產生之其他營運開支及融資成本減少，但由於毛利率下降及一般及行政開支提高(主要由於 貴集團之集裝箱處理量增加及所產生之港口設施折舊開支提高)，故 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損約2,900,000港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度約6,000,000港元減少約51%。

(iv) 截至二零一一年六月三十日止六個月

截至二零一一年六月三十日止六個月，貴集團之收入約為41,900,000港元，較二零一零年同期約26,800,000港元增長約15,200,000港元或約57%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，貴集團在每一業務分部均錄得增長。從以上列表2可見，截至二零一一年六月三十日止六個月，來自集裝箱處理服務之收入增加至約21,100,000港元，較二零一零年同期增加約63%。誠如二零一一年中期報告披露，於二零一一年五月與一名主要客戶訂立新費率協議後，二零一一年初費率被提高。此外，據貴集團管理層表示，由於更多長江上游的集裝箱在武漢陽邏港進行轉運，故轉運集裝箱吞吐量增加。費率及吞吐量上升帶動截至二零一一年六月三十日止六個月之集裝箱處理服務收入增加。此外，武漢本地集裝箱的增長令綜合物流服務(大部分包括拆箱拼箱、存倉及運輸等服務)錄得大幅增長。其次，更多的化肥正在入口拆包及存倉。代理服務收入亦隨著生意量增加而增長。

截至二零一一年六月三十日止六個月之毛利約為20,300,000港元，較二零一零年同期增長約9,300,000港元。截至二零一一年六月三十日止六個月之毛利率約為49%，而二零一零年同期之毛利率約為41%。上述主要反映平均費率上升及吞吐量增加。

截至二零一一年六月三十日止六個月之虧損約為4,100,000港元，較二零一零年同期約7,900,000港元減少約3,900,000港元或約49%。截至二零一一年六月三十日止六個月之股東應佔虧損淨額約為4,000,000港元，較二零一零年同期約7,200,000港元減少約3,200,000港元或約44%。此乃主要由於毛利貢獻增加而同時部份被一般及行政以及其他營運成本增加抵銷所致。

2. 行業概覽

貴集團乃透過建於陽邏港之武漢陽邏港經營業務。陽邏港為武漢之主要口岸，為長江唯一自然深水港灣，全長200公里。誠如二零一零年年報所載，貴集團管理層認為，武漢陽邏港乃位於長江中游之深水地區性集裝箱樞紐港及往上海港口之支線船舶碼頭，在往返武漢及沿長江流域周邊地區(包括重慶市境內屬長江上游之地區及周邊各省)之集裝箱貨物運輸方面起著重要之作用。

由於長江上游地區受到固有水深限制，令大型船隻無法直接往返海外及上海，武漢國際集裝箱提供之轉運服務為武漢周邊地區提供更具經濟效益之解決方案，利用大型船隻運載集裝箱貨物，運載更多集裝箱穿梭上海與海外。武漢國際集裝箱提供服務之周邊地區包括湖南、貴州、重慶、四川、山西、河南、湖北及陝西省。武漢政府最近為航運公司及武漢陽邏港推出新的策略性措施，以恢復江海直達至上海洋山港，加強鞏固武漢陽邏港作為長江中游中轉港口之地位。

根據武漢陽邏經濟開發區政府網站公佈之資料，截至二零一零年底，武漢新港之貨物吞吐量創出逾1億噸之新高，而集裝箱吞吐量亦達到650,000個二十呎標準貨櫃單位（「TEU」）。地方政府擬將武漢陽邏港發展成中國其中一個主要地區物流樞紐。根據《武漢新港總體規劃》及《武漢新港“十二五”發展規劃》，地方政府擬定武漢陽邏港之貨物吞吐量及集裝箱吞吐量到二零一五年將分別達到2億噸及2百萬TEU，到二零二零年將分別達到2.3億噸及5百萬TEU，到二零三零年將分別達到4.3億噸及1,300萬TEU。

誠如二零一零年年報所載，武漢擁有強大且完善之工業基礎，多個主要工業營運商亦在此投產，包括日產、本田、雪鐵龍、雷諾及康明斯等汽車及引擎製造商，以及液晶體顯示屏、電子產品製造商如富士康科技集團及冠捷科技有限公司以及建材及農產品業務營運商，彼等經已並將繼續成為武漢陽邏港之武漢本地集裝箱貨物之主要供應商。該等國際企業大部份製造／裝配廠房處於業務發展初期，預期彼等擴充生產計劃將可帶動武漢陽邏港之吞吐量進一步增長。

據 貴集團管理層表示，集裝箱業務不斷發展及增長之際， 貴集團亦一直發展代理及綜合物流業務以擴闊收入來源，包括保稅倉庫、清關、拆箱包裝及配送。

3. 貴集團之業務前景

以下載列 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月所處理之集裝箱吞吐量(以TEU計)及散雜貨吞吐量(以噸計)，乃摘錄自 貴公司有關年報及中期報告。

列表3 — 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一一年六月三十日止六個月所處理之集裝箱及散雜貨吞吐量

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 六月三十日 止六個月 (TEU)	二零一零年 (TEU)	二零零九年 (TEU)	二零零八年 (TEU)
集裝箱吞吐量				
— 武漢本地	42,551	59,503	57,730	45,451
— 轉運	<u>113,824</u>	<u>206,276</u>	<u>193,298</u>	<u>114,586</u>
總計	<u>156,375</u>	<u>265,779</u>	<u>251,028</u>	<u>160,037</u>
	(噸)	(噸)	(噸)	(噸)
散雜貨	<u>30,253</u>	<u>43,015</u>	<u>143,231</u>	<u>139,384</u>

集裝箱業務不斷發展及增長之際， 貴集團亦一直發展代理及綜合物流業務以擴闊收入來源。從以上列表3可見，由於武漢國際集裝箱管理層於市場推廣及業務發展之成就，以及其於武漢鄰近及上游省份處理轉運貨物之能力，故截至二零零九年十二月三十一日止年度， 貴集團之吞吐量達到251,028 TEU，較截至二零零八年十二月三十一日止年度之160,037 TEU高出約57%。

貴集團之吞吐量持續增長至截至二零一零年十二月三十一日止年度之265,779 TEU，並達到截至二零一一年六月三十日止六個月之156,375 TEU，較二零一零年同期之119,244 TEU增加37,131 TEU或31%。

然而，貴集團所處理之散雜貨吞吐量由截至二零零八年十二月三十一日止年度約139,384噸減少至截至二零一零年十二月三十一日止年度之43,015噸。截至二零一一年六月三十日止六個月處理之散雜貨總吞吐量為30,253噸。據貴集團管理層表示，隨著集裝箱吞吐量的增長，集裝箱處理及代理服務將繼續對貴集團之收入作出重大貢獻，而來自散雜貨業務之收入將不再被視為貴集團之主要收入來源之一。

根據中國港口協會秘書處編撰之《中國主要港口集裝箱碼頭吞吐量快報》(吾等可找到之唯一官方資料)，截至二零一一年六月三十日止六個月，貴集團於整個武漢所處理之總吞吐量360,235 TEU(二零一零年：301,119 TEU)中之市場佔有率由40%增至43%。隨著競爭對手港口漢陽港搬遷至陽邏區，武漢陽邏港可首次與其處於同等的競爭地位，爭取費率較高的武漢本地集裝箱，自此提高貴集團於武漢本地貨櫃市場的佔有率。截至二零一一年六月三十日止六個月的吞吐量數據已部份顯示，武漢陽邏港已在爭取武漢本地集裝箱的競爭中取得進展。貴集團預期，其業務增長及財務表現將持續改善。

誠如二零一零年年報所披露，儘管貴集團已於武漢國際集裝箱項目開始時獲中國合營夥伴(為武漢市政府機關)授予發展武漢陽邏港第二期的優先權，且於二零零五年訂立一份綱要性協議(連同於二零零七年四月簽署的補充協議)並獲中國中央政府於隨後批准相關發展計劃，令貴集團持有第二期發展項目的44%股本權益及由武漢國際集裝箱兩間中國合營夥伴持有其餘股本權益，惟就該合資協議條款的磋商最終破裂，導致貴集團未能如願參與該項目的開發。

儘管貴集團有權參與第二期項目之發展，但依靠武漢市政府的支持，武漢國際集裝箱的兩間中國合營夥伴接管了第二期發展的設計及建設。據貴集團管理層表示，第二期港口已自二零一一年六月起投入營運。漢陽港因此結束營運，並已遷往新址。

據 貴集團管理層表示， 貴集團已獲取作多用途碼頭發展之124畝中的25畝土地，並等待武漢新洲區政府完成餘下居民的搬遷，以為獲取其餘土地就開展建設前期工作作準備。

此外，根據 貴公司與一名有意買家(「有意買家」)就可能出售CIG Port Holdings Limited(「目標公司」)全部股本權益(「可能出售事項」)所訂立之一份意向書(「意向書」)，有意買家獲授獨家盡職調查及磋商期，自意向書訂立日期(即二零一一年四月八日)起為期90日。目標公司持有武漢國際集裝箱85%權益及武漢中基通用港口發展有限公司(「通用港口」)全部股本權益。武漢國際集裝箱及通用港口均於中國註冊成立，並於中國武漢從事集裝箱及散雜貨港口發展及營運業務。武漢國際集裝箱自二零零四年二月起開始營運，而通用港口目前正處於開發及建設階段。意向書經已失效，而 貴公司曾與有意買家就一份買賣協議之條款進行磋商，但於 貴公司得悉收購建議及收購守則第4.1條之影響後，加上尚未達成任何具法律約束力協議，董事會一致議決擱置可能出售事項之磋商，直至董事會於收購建議結束後另行決定為止。

雖然 貴集團之收入日益增長，但 貴集團所產生之毛利卻不足敷一般及行政開支、其他營運開支及融資成本。基於 貴集團之往績記錄、行業前景及收購人並無制定與 貴集團未來發展相關之實質方案(惟透過服務協議挽留周先生除外)， 貴集團可否即時扭轉財務表現為未知之數。

4. 貴集團之財務狀況

以下為 貴集團於二零一一年六月三十日、二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之財務狀況，乃摘錄自 貴公司有關年報及中期報告。

卓亞函件

列表4 — 貴集團於二零一一年六月三十日、二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之財務狀況

	於二零一一年		於十二月三十一日	
	六月三十日 (未經審核) (千港元)	二零一零年 (經審核) (千港元)	二零零九年 (經審核) (千港元)	二零零八年 (經審核) (千港元)
非流動資產				
物業、廠房及設備	286,894	285,067	284,109	282,755
土地使用權	8,551	8,588	8,538	8,756
在建工程	<u>20,358</u>	<u>14,125</u>	<u>6,926</u>	<u>4,518</u>
	<u>315,803</u>	<u>307,780</u>	<u>299,573</u>	<u>296,029</u>
流動資產				
存貨	1,773	1,062	921	933
應收賬款	27,807	14,840	14,478	11,252
預付款項、按金及其他應收款項	12,357	5,923	4,656	2,727
應收政府補貼	17,029	17,082	14,393	11,115
現金及現金等價物	<u>19,975</u>	<u>49,648</u>	<u>26,644</u>	<u>8,611</u>
	<u>78,941</u>	<u>88,555</u>	<u>61,092</u>	<u>34,638</u>
流動負債				
計提費用及其他應付款項	9,344	11,239	8,718	8,728
計息借貸之短期部份	—	—	28	28,566
	<u>9,344</u>	<u>11,239</u>	<u>8,746</u>	<u>37,294</u>
流動資產淨值(負債淨額)	<u>69,597</u>	<u>77,316</u>	<u>52,346</u>	<u>(2,656)</u>
總資產減流動負債	385,400	385,096	351,919	293,373
非流動負債				
長期計息借貸	<u>(237,941)</u>	<u>(235,400)</u>	<u>(204,060)</u>	<u>(171,028)</u>
資產淨值	<u>147,459</u>	<u>149,696</u>	<u>147,859</u>	<u>122,345</u>
權益				
股本	117,706	117,015	117,015	50,149
儲備	12,570	15,651	15,155	56,544
貴公司股東應佔權益	130,276	132,666	132,170	106,693
少數股東權益	<u>17,183</u>	<u>17,030</u>	<u>15,689</u>	<u>15,652</u>
權益總額	<u>147,459</u>	<u>149,696</u>	<u>147,859</u>	<u>122,345</u>

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，貴集團之總資產分別約為330,700,000港元、360,700,000港元、396,300,000港元及394,700,000港元。物業、廠房及設備(主要

包括港口設施及碼頭設備)為 貴集團主要資產之一，於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日佔 貴集團總資產分別約85.5%、78.8%、71.9%及72.7%。

據 貴集團管理層表示， 貴集團以內部財務資源、長期及短期銀行借貸撥付營運資金及資本開支。於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日， 貴集團之未償還銀行借貸總額分別約為199,500,000港元、204,100,000港元、235,400,000港元及237,900,000港元。銀行貸款乃由中國一家銀行提供，並以 貴集團之港口設施、土地使用權、 貴公司之企業擔保作抵押或無抵押。

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日， 貴集團之淨資本負債比率分別約為1.8倍、1.3倍、1.4倍及1.7倍。淨資本負債比率之計算方法乃根據銀行借貸總額扣除 貴集團持有之現金及現金等價物後除以於有關日期 貴公司股東應佔權益總額計算。

5. 股份收購價

股份收購價為0.360港元，較：

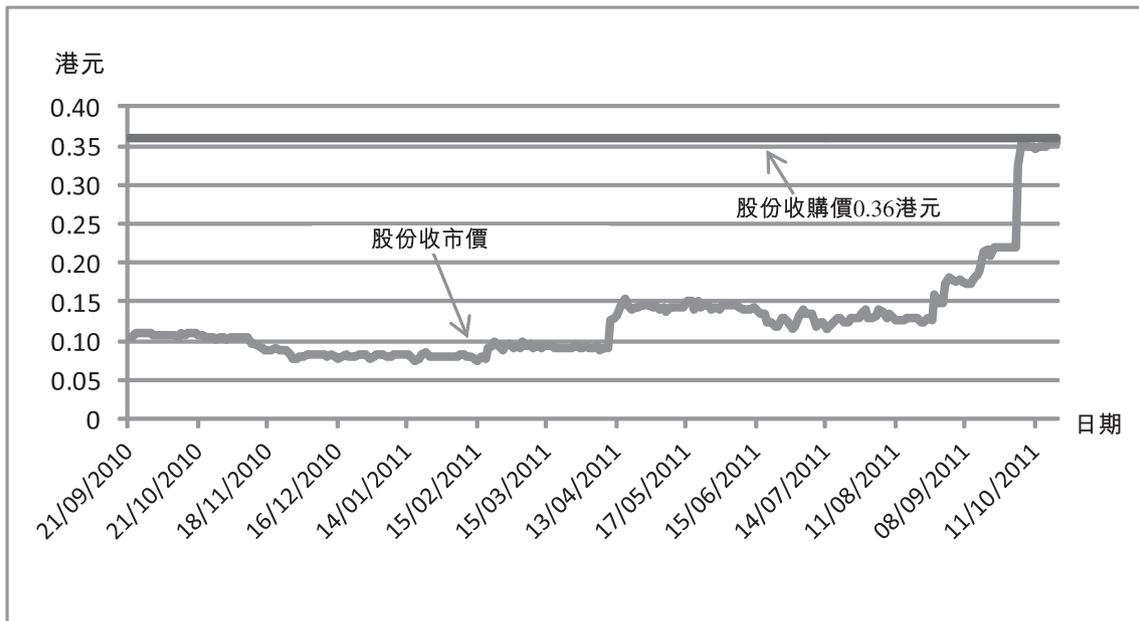
- (a) 於二零一一年九月二十一日(即最後交易日)聯交所所報之股份收市價每股0.221港元溢價約62.9%；
- (b) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後五個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股0.210港元溢價約71.4%；
- (c) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後十個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股0.193港元溢價約86.5%；
- (d) 截至最後交易日(包括該日)止連續最後30個交易日聯交所所報之股份平均收市價每股0.160港元溢價約125.0%；
- (e) 於最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價每股0.355港元溢價約1.4%；及
- (f) 於二零一一年六月三十日 貴公司之未經審核每股綜合資產淨值(不包括非控制性權益)(「資產淨值」)0.111港元(根據於最後實際可行日期之未經審核資產淨值130,276,000港元及已發行股份1,177,056,180股計算)溢價約224.3%。

吾等對股份收購價之分析如下：

(i) 過往股價變動

以下圖表顯示於二零一零年九月二十一日(即最後交易日前12個月)至最後實際可行日期期間(「回顧期間」)內創業板所報之股份收市價變動情況。吾等認為，回顧期間之長度為吾等提供足夠數據以分析股份之過往表現，同時避免因任何短期市場波動以致分析結果可能出現之任何扭曲情況。

圖表1 一 回顧期間創業板所報之股份收市價變動情況



資料來源：聯交所網站

從二零一零年九月二十一日至二零一一年九月二十一日最後交易日期間(「公佈前期間」)創業板所報之股份收市價波動情況可知，股份收購價遠高於公佈前期間內之股份市價。股份市價於二零一一年四月初躍升，即緊隨 貴公司於二零一一年四月八日交易時段後宣佈 貴公司與有意買家就目標公司(貴公司之全資附屬公司，持有武漢國際集裝箱85%權益及通用港口全部股本權益)全部股本權益進行可能出售項目而訂立意向書後發生。於二零一一年四月十一日，即緊隨上述公佈後之交易日，股份以0.127港元之價格收市，較二零一一年四月八日之收市價0.090港元升約41.1%。誠如該聯合公佈所述， 貴公司已擱置有關可能出售事項之磋商，直至董事會於收購建議結束後再作決定。

此外，股份市價於二零一一年八月底呈現升勢。於二零一一年八月二十六日，股份以0.159港元之價格收市，較二零一一年八月二十五日之收市價0.126港元升約26.2%。於二零一一年八月二十八日，貴公司宣佈，除貴公司於貴公司日期為二零一一年四月八日、二零一一年七月七日及二零一一年八月七日之公佈中披露有關意向書之資料外，董事會不知悉成交價及成交量上升之原因。於二零一一年九月二十一日後，當交易應貴公司要求暫停以待刊發有關(其中包括)買賣協議及收購建議之時，升勢止步。於二零一一年九月二十一日之收市價為0.221港元，較二零一一年四月二十五日及二零一一年八月二十六日分別之收市價0.126港元及0.159港元進一步升約75.4%及約39.0%。

儘管股價出現上述升幅，但股份收購價仍高於公佈前期間內之收市價，較公佈前期間內之股份最高收市價(二零一一年九月二十一日之0.221港元)高出約62.9%。

股份於二零一一年九月二十二日至二零一一年九月三十日之六個交易日暫停買賣，以待刊發該聯合公佈。發表該聯合公佈後，股份於二零一一年十月三日復牌。股份市價於二零一一年十月三日曾創新高達0.350港元，收報0.325港元，較二零一一年九月二十一日收市價上升約47.1%。自二零一一年十月三日(股份恢復買賣之日)起至最後實際可行日期止，股份之成交價介乎每股0.295港元至0.360港元之間。吾等認為，於二零一一年十月三日至最後實際可行日期內股份市價上升乃受收購建議所帶動，且並不代表並無進行收購建議所達致之正常價格。

(ii) 股份成交量

以下列表及圖表載列股份於回顧期間內之成交量。

列表5 — 股份於回顧期間內之成交量

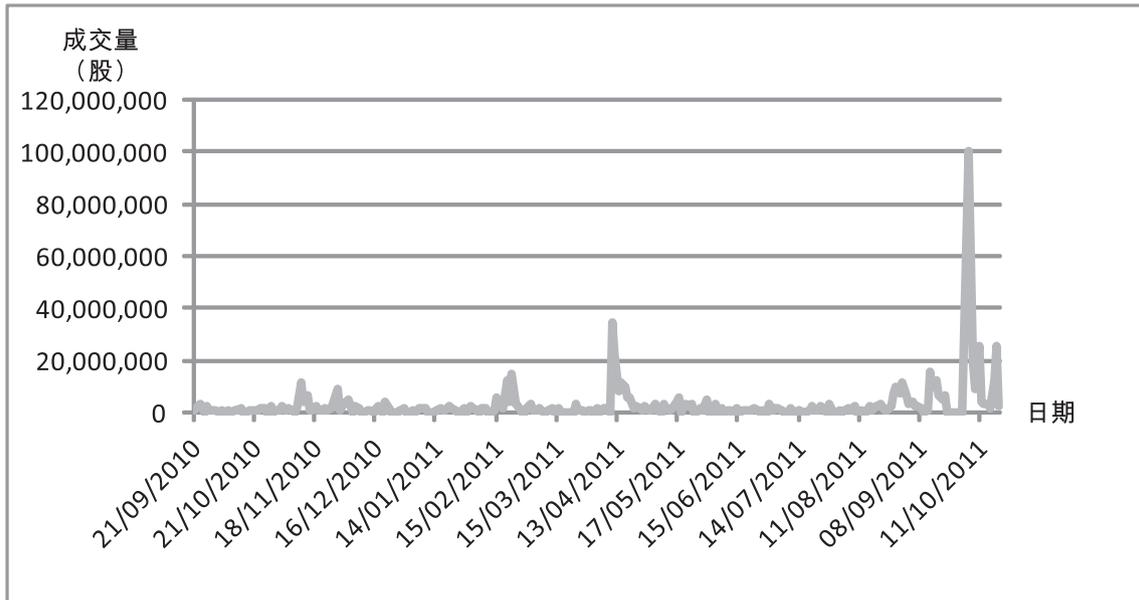
	月／期內 總成交量 (股)	月／期內平均 每日成交量 (附註1) (股)	平均每日 成交量佔 於最後實際 可行日期 已發行股份數目 之百分比 (附註2) (%)	平均每日成交 量佔於最後實 際可行日期公 眾持股量之百 分比 (附註3) (%)
二零一零年				
九月(自二零一零年 九月二十一日起)	11,548,000	1,649,714	0.14%	0.31%
十月	15,964,510	798,226	0.07%	0.15%
十一月	53,259,332	2,420,879	0.21%	0.46%
十二月	29,129,666	1,324,076	0.11%	0.25%
二零一一年				
一月	18,614,000	886,381	0.08%	0.17%
二月	52,835,435	2,935,302	0.25%	0.56%
三月	19,778,666	859,942	0.07%	0.16%
四月	113,882,254	6,326,792	0.54%	1.21%
五月	38,941,558	1,947,078	0.17%	0.27%
六月	20,079,912	956,186	0.08%	0.18%
七月	17,832,458	891,623	0.08%	0.17%
八月	57,563,850	2,502,776	0.21%	0.48%
九月(附註4)	76,325,608	5,451,829	0.46%	1.04%
十月(截至最後實際 可行日期 (包括該日))	273,699,298	22,808,275	1.94%	4.35%

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 平均每日成交量乃根據月／期內總成交量除以月／期內股份交易日數(不包括股份於完整交易日在聯交所暫停買賣之任何交易日)計算。
2. 此欄所列數字乃根據於最後實際可行日期之已發行股份1,177,056,180股計算。
3. 此欄所列數字乃根據於最後實際可行日期獨立股東持有之股份524,554,912股計算。
4. 股份於二零一一年九月二十二日至二零一一年九月三十日暫停買賣。

圖表2 — 股份於回顧期間內之成交量



資料來源：聯交所網站

附註：股份於二零一一年九月二十二日至二零一一年九月三十日暫停買賣。

從以上列表5及圖表2可見，股份於回顧期間內之平均每日成交量介乎約798,226股至約22,808,275股，分別佔於最後實際可行日期之已發行股份總數約0.07%至1.94%，以及分別佔於最後實際可行日期獨立股東所持之股份總數約0.15%至4.35%。二零一一年十月三日（即緊隨發表該聯合公佈後之股份首個交易日）之成交量尤其放大，為66,665,548股。於二零一一年十月三日至最後實際可行日期期間內，股份總成交量漲至273,699,298股，較於回顧期間內及刊發該聯合公佈前各月份所錄得之總成交量相對高企。吾等認為，於二零一一年十月三日至最後實際可行日期期間內成交量處於高水平乃受收購建議所帶動，且並不代表並無進行收購建議所達致之正常價格。

鑒於上文所述，吾等認為，除二零一一年十月份外，在正常情況下之回顧期間內，股份之整體流通性偏低。因此，股東或會發現難以在公開市場上大手沽售股份，而不對股份市價形成下調壓力。吾等認為股份收購建議為股東實現股份投資之另一出路。

(iii) 與市場可比較公司比較

吾等對股份收購價達致意見時，曾考慮採納多種常用之估值標準，即市盈倍數、淨資產倍數及股息倍數，但鑒於 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度內錄得淨虧損且無宣派任何股息，故吾等認為，市盈倍數及股息倍數不適用於評定 貴公司之價值。故此，吾等依賴市賬倍數（「市賬率」），市賬率亦為普遍採納之交易倍數，並運用企業價值與銷售的倍數（「企值／銷售比率」）進行分析，原因為：(i) 貴公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得淨虧損；及(ii)企值／銷售比率可消除該等公司資本結構與資本開支水平變化之影響，以作比較。

吾等茲提請獨立股東注意，市場上沒有更近似可比較公司意味著吾等能夠搜尋作比較之實例擁有更大之營運規模，極其量只可作說明用途。故此，由此而得之比率之比較價值有限，應作特殊考慮。

貴集團之主要業務為發展、營運及管理集裝箱碼頭。截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自集裝箱處理及代理服務之收入分別佔 貴集團收入約49%及34%。根據聯交所網站之公開資料，吾等覓得五家公司（「可比較公司」）(i)現於聯交所創業板或主板上市；及(ii)主要從事碼頭營運及集裝箱處理業務。雖然所有此等可比較公司之規模遠較 貴公司龐大，但鑒於可比較公司之主要業務及市場特點相近，可採納市賬率、企值／銷售比率及市值較資產淨值溢價／（折讓）（見以下列表說明），故吾等認為可比較公司可作為公平之例子以作比較。以下列表載列以股份收購價所隱含之 貴公司估值統計數據與可比較公司於最後實際可行日期成交之市場估值之比較。

卓 亞 函 件

列表6 — 與市場可比較公司比較

公司名稱 (股份代號)	主要業務	概約市值 (附註1) 百萬港元	概約 資產淨值 (附註2) 百萬港元	企業價值 (附註3) 百萬港元	市賬率 (附註4) 倍	市值較 資產淨值 溢價/ (折讓) 百萬港元	企值/ 銷售比率 (附註5) 倍
招商局國際有限公司(144)	港口業務、保稅物流及冷鏈業務。	52,394	39,042	85,351	1.34	13,352	14.69
中遠太平洋有限公司(1199)	碼頭的管理及經營、集裝箱租賃、管理及銷售、集裝箱製造，及其相關業務。	25,843	26,055	36,579	0.99	(212)	10.53
大連港股份有限公司(2880) (附註6)	提供油品及液體化工品碼頭及物流服務、集裝箱碼頭物流服務及港口增值服務，包括拖、引航、理貨及資訊科技服務。	14,104	14,505	22,914	0.97	(401)	5.67
廈門國際港務股份有限公司(3378)	集裝箱、散貨和件雜貨裝卸業務、配套增值服務、建材製造、加工及銷售，工業產品貿易以及長線投資業務。	1,085	4,761	2,973	0.23	(3,675)	1.09
天津港發展控股有限公司(3382)	提供集裝箱裝卸及散雜貨裝卸、提供燃料及銷售材料，其他港口配套服務，包括拖輪服務、代理服務、理貨及其他服務。	6,158	9,165	24,313	0.67	(3,007)	1.62
最高					1.34	13,352	14.39
最低					0.23	(3,675)	1.09
平均數					0.84	1,211	6.72
中位數					0.97	(401)	5.67
貴公司(8233) (附註7)	發展、營運及管理集裝箱碼頭	424	133	638	3.19	291	11.13

資料來源： 聯交所網站及彭博

附註：

1. 市值乃根據於最後實際可行日期聯交所網站顯示可比較公司每股收市價計算。
2. 指扣除非控制性權益(摘錄自有關公司之最新年報)後之資產淨值。
3. 企業價值指加回少數股東權益及債務並扣除銀行及現金結餘(摘錄自有關公司之最新年報)後之市值。
4. 市賬率指於最後實際可行日期可比較公司之市值除以有關公司最近年報所示之資產淨值。
5. 企值／銷售比率指可比較公司之企業價值除以其經審核綜合收入(見其各自最新年報呈報)。
6. 大連港股份有限公司之市值已計入已發行H股及A股之市值。
7. 有關數字指根據股份收購價計算之 貴公司假定市場價值。
8. 於適當情況下，已採用1港元兌人民幣0.8205元及1港元兌0.1285美元之匯率進行貨幣換算。

(a) 市賬率

從以上列表6可見，可比較公司之交易市賬率介乎約0.23倍至1.34倍，平均數約為0.84倍。 貴公司之隱含市賬率約為3.19倍，即股份收購價除以 貴公司於二零一零年十二月三十一日之經審核每股資產淨值0.113港元，遠高於可比較公司之平均市賬率，故此乃獨立股東應考慮之重要因素。

(b) 企值／銷售比率

可比較公司之企值／銷售比率介乎1.09倍至14.69倍，而可比較公司之平均數約為6.72倍。 貴公司以股份收購價計算之隱含企值／銷售比率約為11.13倍，高於可比較公司之平均企值／銷售比率。

鑒於(i) 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度及截至二零一一年六月三十日止六個月出現虧蝕；(ii) 股份收購價高於二零一零年十二月三十一日最近期之經審核每股資產淨值；(iii) 以股份收購價代表之隱含市賬率及隱含企值／銷售比率高於可比較公司之平均數；及(iv) 股份收購建議為獨立股東實現股份投資之另一出路，故吾等認為，股份收購價為公平合理。

(iv) 股息

自截至二零零六年十二月三十一日止財政年度以來，貴公司並無宣派或建議派發任何股息。貴公司於可見將來會否宣派及派付任何股息為未知之數。

6. 有關收購人之背景資料、其對貴集團將來之意向

(i) 收購人之背景資料

收購人為一家於二零一一年七月五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司。收購人由閻先生最終全資實益擁有。閻先生為收購人之唯一董事。於買賣協議日期前，收購人自註冊成立以來尚未進行任何業務，而除將用於結付代價及收購建議之現金外，於該聯合公佈日期並無任何重大資產。

閻先生，39歲，為卓爾發展(開曼)控股有限公司(一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：2098.HK)之控股股東兼執行董事。閻先生並無擁有集裝箱碼頭營運之直接經驗，惟彼具備豐富的物流、項目規劃、業務及經營管理經驗。彼擁有約六年商用物業及批發商場行業經驗，以及約15年廣告及傳媒業及企業管理經驗。

(ii) 進行收購建議之理由及收購人之意向

收購人擬定貴集團繼續經營其現有主要業務，無意只因收購建議而對貴公司之現有營運及業務引入任何重大改變或重新調配貴集團之僱員。收購人將對貴集團之營運進行更詳盡的檢討，以制定合適貴集團之業務策略，並將探索其他商機。視乎檢討結果而定，收購人可能探索其他商機及考慮貴集團會否適合收購任何資產及／或業務以促進其增長。於最後實際可行日期，除日常業務外，收購人無意或並無計劃讓貴集團收購或出售任何資產及／或業務，或重大改變貴集團僱員之持續聘用。於最後實際可行日期，收購人並無就任何資產購置達成任何協議、安排、諒解或協商，亦無就注入任何資產作出協定或協商。

收購人無意解僱貴集團之僱員(惟作出董事會組成變動外)或出售或重新部署其日常業務以外之資產。於該聯合公佈日期，收購人並無計劃對貴公司注入任何資產或業務。

根據買賣協議，周先生及現任非執行董事黃月良先生將辭任董事職務，自有關請辭根據收購守則須生效之最早日期(即截止日期)生效。收購人已提名閻先生及段岩先生(「段先生」)加入董事會，分別擔任非執行董事及執行董事，生效日期不早於寄發綜合文件之日。有關段先生之進一步詳情載於「廣發證券函件」內。

由於現任唯一董事周先生將辭任董事，為確保 貴集團業務之持續性，茲建議在遵守收購守則第25條有關特別交易之規定下，周先生將與 貴公司訂立服務協議，以委任其擔任 貴公司之顧問，自周先生辭任執行董事職務起生效，為期兩年。此外，收購人現正物色其他合適人選擔任董事職務。待委任任何新董事時，將另行刊發公佈。有關候任董事之詳情載於「董事會函件」及「廣發證券函件」內。

有關服務協議之進一步詳情載於該通函內，而股東特別大會上將按照收購守則第25條之規定提呈決議案，以批准服務協議。

推薦建議

股份收購建議

經考慮：

- (i) 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年及截至二零一一年六月三十日止六個月一直錄得股東應佔虧損；
- (ii) 基於 貴集團之往績記錄、行業前景及收購人並無制定與 貴集團未來發展相關之實質方案(惟透過服務協議挽留周先生除外)， 貴集團可否即時扭轉財務表現為未知之數；
- (iii) 截至二零一零年十二月三十一日止過去三個財政年度並無向股東宣派及分派任何股息，以及於可見將來會否宣派及派付任何股息為未知之數；
- (iv) 股份收購價高於公佈前期間內之股份市價；
- (v) 股份收購價亦較於二零一一年六月三十日之未經審核每股資產淨值0.111港元及資產淨值133,000,000港元溢價224.3%或291,000,000港元；及

(vi) 鑒於股份於公佈前期間內之成交量不足，股東或會發現難以在公開市場上大手沽售股份，而不對股份價格形成下調壓力，故股份收購建議讓股東有機會實現於 貴公司股份之投資。

故吾等認為，股份收購建議之條款對獨立股東而言誠屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納股份收購建議。

鑒於近期香港股市異常不穩及下滑，務請獨立股東(尤其是有意接納股份收購建議者)緊記留意股份市價最近之波動情況。並不保證目前之市價於要約期內及其後將會或將不會持續及將會或將不會高於股份收購價。務請有意接納股份收購建議之獨立股東緊記密切留意股份於要約期內之市價及流通性；倘於公開市場上沽售其股份之所得款項淨額將高於根據股份收購建議應收之代價淨額，則於顧及其本身之處境及投資目標後，應考慮沽售其股份取代接納股份收購建議。

獨立股東如認為 貴集團及／或收購人或其他之未來前景有吸引力及充滿信心，或如欲保留其於 貴公司之權益，則應審慎考慮收購人對 貴集團之未來意向，並評估 貴集團於股份收購建議結束後在收購人控制下之前景。

另請獨立股東緊記，於決定沽售或持有其於股份之投資前，應先行考慮其個人處境及投資目標。

購股權收購建議

有關之購股權收購價為股份收購價與該批購股權相關之每股行使價間之差額。此「透視」方法為普遍被視為涉及普通股全面收購建議之任何可轉換工具之最低收購價。因此，吾等認為有關購股權收購價之釐定基準可以接受，以及有關購股權收購價對獨立購股權持有人而言誠屬公平合理。故此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立購股權持有人接納購股權收購建議。

誠如「董事會函件」所披露，根據購股權計劃之條款，承授人(或(如適當)其合法遺產代理人)有權於收購人發出有關收購建議之通知起計21日內(即二零一一年十月二十一日至二零一一年十一月十一日期間內任何時間)隨時全數(惟以尚未行使者為限)行使購股權，其後，購股權將根據購股權計劃之條款失效。

卓亞函件

茲建議欲接納購股權收購建議之獨立購股權持有人，倘於要約期內每股股份之市價高於其行使價，而倘於公開市場上沽售行使其購股權後所得之股份之所得款項淨額(扣除所有交易成本後)將高於根據購股權收購建議應收之淨金額，則應行使購股權並於公開市場上沽售有關新股份。

獨立購股權持有人如認為 貴集團及／或收購人或其他之未來前景有吸引力且充滿信心，或如欲保留其於 貴公司之權益，則應考慮於購股權失效前行使其購股權之部份或全部認購權，並因而保留其股份。然而，彼等應審慎考慮收購人對 貴集團之未來意向，並評估 貴集團於購股權收購建議結束後在收購人控制下之前景。

一般事項

獨立股東及獨立購股權持有人如欲接納收購建議，敬請分別細閱股份收購建議及購股權收購建議之接納程序，詳見綜合文件、綜合文件各附錄及接納表格。

此 致

中國基建港口有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
卓亞(企業融資)有限公司
董事總經理
楊佳鋁
謹啟

二零一一年十月二十一日

1. 收購建議之接納程序

A. 股份收購建議

- (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／或就此所需之任何充分彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納股份收購建議，則閣下必須盡快將已填妥及簽妥之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)，以郵遞或專人方式送交登記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1712-16號舖，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」，惟無論如何不得遲於二零一一年十一月十一日(星期五)下午四時正或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間送抵登記處。
- (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／或就此所需之任何充分彌償保證)乃以代名人公司名義或閣下本身以外名義登記，而閣下欲就閣下之全部或部份股份接納股份收購建議，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／或就此所需之任何充分彌償保證)遞交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股份收購建議，以及要求其將已填妥及簽妥之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)交付登記處，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」；或
- (ii) 安排本公司經登記處將股份登記於閣下名下，以及將已填妥及簽妥之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)交付登記處，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」；或
- (iii) 倘閣下之股份已經中央結算系統遞交閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管商銀行，則須於香港中央結算(代理人)有限公司訂定之限期或之前，指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管商銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份收購建議。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司所訂定之限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管商

銀行查詢處理 閣下指示之時間，以及按其要求向 閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管商銀行發出 閣下之指示；或

- (iv) 倘 閣下之股份已存入 閣下於中央結算系統設立之投資者戶口持有人股份賬戶內，則須於香港中央結算(代理人)有限公司訂定之限期或之前，透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權 閣下之指示。
- (c) 倘 閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)不可即時提供及／或已遺失，而 閣下欲就 閣下之股份接納股份收購建議，亦應填妥白色接納表格，並連同述明 閣下已遺失 閣下一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)或不可即時提供之函件，一併交付登記處，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」。當 閣下尋回或可提供有關文件時， 閣下應隨後盡快轉交登記處。倘 閣下已遺失 閣下之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件， 閣下亦應致函登記處索取彌償保證書，並於按照所提供之指示填妥後交回登記處。
- (d) 倘 閣下已遞交過戶文件將 閣下任何股份登記於 閣下名下，但尚未收到 閣下之股票，而 閣下欲就 閣下之股份接納股份收購建議， 閣下亦應填寫及簽署白色接納表格，並連同 閣下親筆正式簽署之過戶收據一併交付登記處，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」。上述行動將被視為不可撤銷地指示及授權廣發證券及／或收購人及／或其各自任何代理，於有關股票發行時代表 閣下向本公司或登記處領取，並向登記處交付有關股票，以及授權及指示登記處按照股份收購建議之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票已連同白色接納表格交付登記處。
- (e) 股份收購建議之接納書，僅會於已填妥之白色接納表格於截止日期下午四時正或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間前送抵登記處，以及登記處已登記所接獲之白色接納表格及所需之任何有關文件，並符合下列情況後，方被視有效：
- (i) 連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)；而倘有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)並非以 閣下名

義登記，則須連同確立閣下成為有關股份登記持有人權利之其他文件(如有關股份已繳妥印花稅之不記名或由有關登記持有人所簽立之閣下為受益人之過戶文件)；或

- (ii) 由登記股東或其遺產代理人發出(惟最多僅佔登記持有之數額，並僅以並無根據本段(e)另一分段所計入之有關股份所涉及之接納為限)；或
- (iii) 經由登記處或聯交所核證。

倘白色接納表格乃由登記股東以外人士簽立，則必須出示登記處信納之適當授權證明文件(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。

- (f) 在香港，就接納股份收購建議而產生之賣方從價印花稅將須由有關獨立股東支付，費率為收購股份市值或收購人就接納有關股份收購建議應付代價(以較高者為準)之0.1%，有關款項將自收購人向接納股份收購建議之有關獨立股東應付之現金金額中扣除。收購人將安排代表接納股份收購建議之有關獨立股東支付賣方從價印花稅，並將就接納股份收購建議及進行股份轉讓支付買方從價印花稅。
- (g) 概不會就任何白色接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)發出收據。
- (h) 倘股份收購建議被撤回或失效，則收購人將盡快但無論如何於該日起計10天內，以普通郵遞方式向有關股東退回連同白色接納表格一併遞交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)。

B. 購股權收購建議

- (a) 倘閣下接納購股權收購建議，則應按照粉紅色申請表格所印列之指示填妥該表格，而有關指示屬於購股權收購建議條款及條件之一部份。
- (b) 已填妥之粉紅色接納表格連同列明不少於根據閣下擬接納購股權收購建議所涉及之購股權可行使之股份數目所涉及之購股權之有關所有權文件(如有)，應盡快以郵遞或專人方式送交本公司之公司秘書，地址為香港中

環夏慳道12號美國銀行中心2909A室，信封面須註明「中國基建港口有限公司股份收購建議」，且無論如何不得遲於截止日期下午四時正或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間，以便送達上述地址遞交本公司之公司秘書。

- (c) 印花稅將不會自支付予接納購股權收購建議之有關購股權持有人之款項中扣除。
- (d) 概不會就任何粉紅色接納表格及／或購股權所有權文件(如有)發出收據。
- (e) 倘購股權收購建議被撤回或失效，則收購人將盡快但無論如何於該日起計10天內，以專人或普通郵遞方式向有關獨立購股權持有人退回連同粉紅色接納表格一併遞交之購股權所有權文件(如有)。

2. 接納期及修訂

除非收購建議曾在執行人員同意下被修訂或延期，否則所有接納表格必須於截止日期下午四時正前根據該表格上印列之指示送抵登記處。

倘收購建議被延期或修訂，則有關延期或修訂公佈將述明經修訂截止日期，以及收購建議將仍可供接納，接納期由向獨立股東及獨立購股權持有人寄發書面通知及／或公佈有關延期或修訂起計不少於14天，而除曾經被延期或修訂外，將須於其後之截止日期結束。倘收購人修訂收購建議之條款，則所有獨立股東及獨立購股權持有人(不論是否已接納收購建議)將有權根據經修訂條款接納經修訂收購建議。

收購人可於收購建議條款任何修訂文件或其任何後續修訂文件內加入新條件，惟僅以執行經修訂收購建議所需者為限，並須經由執行人員同意。

倘截止日期被延期，則除文義另有所指外，綜合文件及接納表格內每逢對截止日期提述之處，均被視為指已被延期之收購建議之截止日期。

3. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正(或執行人員可能在特殊情況下容許之較後日期及／或時間)前，收購人必須就其對收購建議之修訂、延期或屆滿之意向通知執行人

員及聯交所。收購人必須於截止日期下午七時正前刊發及在聯交所網站公佈收購建議之結果，述明收購建議是否已被修訂、延期或屆滿。

該公佈必須列明涉及下列各項之股份總數及股份權利：

- (i) 已接獲之收購建議接納書；
- (ii) 收購人及其一致行動人士於要約期(定義見收購守則)前所持有、控制或指示者；及
- (iii) 收購人及其任何一致行動人士於要約期(定義見收購守則)內所收購或同意收購者。

該公佈必須包含收購人及其任何一致行動人士已借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)之詳情，惟已轉借或出售之任何借入證券除外。

該公佈亦必須列明本公司已發行股本有關類別之百分比及此等股份數目所佔之本公司投票權百分比。

- (b) 就公佈而言，於計算接納書所佔之股份總數時，並非在各方面均為完備良好或有待核實之接納書，僅會於符合本附錄第1(e)段下之接納條件時方獲計算在內。
- (c) 按收購守則及創業板上市規則之規定，所有有關收購建議之公佈於執行人員及(如適用)聯交所已確認其不再對該公佈作出任何意見後，將刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.news.hk>)及本公司網站(<http://www.cigyangtzeports.com>)內。

4. 撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所載之情況外，獨立股東及獨立購股權持有人(視乎情況而定)或其各自代理作為其各自代表所提交之收購建議接納書為不可撤銷及不得撤回。
- (b) 倘收購人未能符合收購守則第19條之規定，執行人員可能要求按執行人員可接受之條款向已提交收購建議接納書之獨立股東及獨立購股權持有人授予撤回權利，直至符合有關規定為止。

5. 交收

A. 股份收購建議

- (a) 在有關白色接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)在各方面均完備良好，並已於截止日期下午四時正或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間送抵登記處之前提下，一張金額相當於就各接納獨立股東根據股份收購建議所交回收購股份而向其應付之現金代價減賣方從價印花稅之支票，將盡快但無論如何於登記處接獲所有有關文件致使有關接納完整及有效之日期起計10天內，以普通郵遞方式寄發予各接納獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。
- (b) 任何獨立股東根據股份收購建議有權收取之代價結算，將根據股份收購建議之條款全面執行，而不論收購人可能因其他原因或聲稱有權對該獨立股東行使之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

B. 購股權收購建議

- (a) 在有關粉紅色接納表格及有關購股權所有權文件(如有)在各方面均完備良好，並已於截止日期下午四時正或收購人根據收購守則可能決定及公佈之較後日期及／或時間送抵登記處之前提下，一張金額相當於就各接納獨立購股權持有人根據購股權收購建議所交回購股權而向其應付之現金代價之支票，將盡快但無論如何於本公司接獲所有有關文件致使有關接納完整及有效之日期起計10天內，以普通郵遞方式寄發予各接納獨立購股權持有人，郵誤風險概由其自行承擔。
- (b) 任何獨立購股權持有人根據購股權收購建議有權收取之代價結算，將根據購股權收購建議之條款全面執行，而不論收購人可能因其他原因或聲稱有權對該獨立購股權持有人行使之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

6. 海外股東及海外購股權持有人

由非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區的人士提出收購建議或作出有關接納，可能受有關司法權區之法律禁止或影響。獨立股東及獨立購股權持有人如屬香港以外司法權區之公民或居民或國民，則應自行了解及遵守其本身司法權區之任何適用法律規定。

凡任何有關人士如欲接納收購建議，則有責任就此自行全面遵守有關司法權區之所有適用法律及監管規定，包括取得可能必須之任何政府、外匯管制或其他同意，或符合其他所需法正式手續及支付其就該司法權區應付之任何轉讓款項或其他稅項。任何人士作出任何接納，將被視為表示該人士向收購人及／或廣發證券聲明及保證，當地之法律及規定已獲全面遵守，以及該項接納根據適用法律為有效及具有約束力。獨立股東及獨立購股權持有人如有任何疑問，應諮詢其各自之專業顧問。

7. 一般事項

- (a) 獨立股東及獨立購股權持有人所交付或獲發或發出之所有通訊、通告、接納表格、股份股票及購股權證書(如有)、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何充分彌償保證)及支付根據收購建議應付代價之款項，將由其或其指定代理以普通郵遞方式交付或獲發或發出，郵誤風險概由其自行承擔，本公司、收購人、廣發融資、廣發證券、卓亞、登記處及其各自任何董事或代理或參與收購建議之其他各方概不會就此可能產生之任何郵資損失或郵遞延誤或任何其他義務承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載之條文屬收購建議條款及條件之一部份。
- (c) 意外遺漏寄發本綜合文件及／或接納表格或任何有關文件予收購建議之任何受邀人士，將不會使收購建議在任何方面失效。
- (d) 收購建議受香港法例管轄並按其詮釋，而所有接納書亦將受其管轄並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格，即表示授權收購人、廣發證券或其中任何一方可能指示之人士代表接納收購建議之人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及作出可能必要或權宜之任何其他行動，以使已接納收購建議之人士所涉及之股份及購股權歸屬收購人或其可能指示之人士。

- (f) 凡任何人士接納收購建議，將被視為表示該人士向收購人及廣發證券保證，根據收購建議所收購之股份乃由任何有關人士售出，並不附帶任何第三方權利、留置權、索償、押記及產權負擔，且連帶其所伴隨之一切權利，包括但不限於收取根據於完成日或之後之記錄日期就股份所宣派、派付或作出之所有未來股息及／或其他分派(如有)。
- (g) 收購人不擬於收購建議結束後行使其可能應有之任何權利，以強制收購並非根據收購建議收購之任何股份及／或股份權利。
- (h) 於本綜合文件及接納表格內每逢提述收購建議之處，均包括其任何引伸及／或修訂。
- (i) 凡任何代名人作出收購建議之接納，將被視為表示該代名人向收購人及廣發證券保證，接納表格內所表明有關接納所涉及之股份數目，為該代名人就接納收購建議之實益擁有人而持有之股份總數。
- (j) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務概要

以下為截至二零一零年十二月三十一日止三個年度本公司及其附屬公司之經審核綜合業績概要，乃摘錄自本公司有關年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業績			
營業額	<u>57,291</u>	<u>54,136</u>	<u>42,304</u>
除稅前虧損	(2,099)	(5,967)	(10,463)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損	<u>(2,099)</u>	<u>(5,967)</u>	<u>(10,463)</u>
以下人士應佔：			
本公司擁有人	(2,930)	(6,004)	(10,516)
非控制性權益	<u>831</u>	<u>37</u>	<u>53</u>
	<u>(2,099)</u>	<u>(5,967)</u>	<u>(10,463)</u>
每股虧損(港仙)			
— 基本	<u>0.25</u>	<u>0.58</u>	<u>2.10</u>
— 攤薄	<u>0.25</u>	<u>0.58</u>	<u>2.10</u>

附註：

- 截至二零一零年十二月三十一日止三個年度，本集團並無宣派任何股息。
- 截至二零一零年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團並無任何在規模、性質或事件上屬特殊之項目。

2. 經審核財務報表

以下為本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報。本公司截至二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度之核數師莊栢會計師行(前稱均富會計師行)(執業會計師)及截至二零一零年十二月三十一日止年度之京都天華(香港)會計師事務所(執業會計師)已發出無保留意見。

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入	5	57,291	54,136
所提供服務成本		<u>(33,851)</u>	<u>(27,518)</u>
毛利		23,440	26,618
其他收入	6	11,793	6,865
其他營運開支		(6,783)	(9,870)
一般及行政開支		(23,356)	(21,125)
融資成本	10	<u>(7,193)</u>	<u>(8,455)</u>
除所得稅前虧損	7	(2,099)	(5,967)
所得稅開支	11	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度虧損		(2,099)	(5,967)
其他全面收益			
換算海外業務而產生之匯兌收益		<u>3,703</u>	<u>23</u>
本年度全面收益／(虧損)總額		<u>1,604</u>	<u>(5,944)</u>
以下人士應佔本年度(虧損)／收益：			
本公司股東	12	(2,930)	(6,004)
非控制性權益		<u>831</u>	<u>37</u>
		<u>(2,099)</u>	<u>(5,967)</u>
以下人士應佔全面收益／(虧損)總額：			
本公司股東		263	(5,981)
非控制性權益		<u>1,341</u>	<u>37</u>
		<u>1,604</u>	<u>(5,944)</u>
本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損	13	<u>0.25港仙</u>	<u>0.58港仙</u>

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	285,067	284,109
土地使用權	16	8,588	8,538
在建工程	17	<u>14,125</u>	<u>6,926</u>
		<u>307,780</u>	<u>299,573</u>
流動資產			
存貨	18	1,062	921
應收賬款	19	14,840	14,478
預付款項、按金及其他應收款項		5,923	4,656
應收政府補貼	20	17,082	14,393
現金及現金等價物	21	<u>49,648</u>	<u>26,644</u>
		<u>88,555</u>	<u>61,092</u>
流動負債			
計提費用及其他應付款項	22	11,239	8,718
計息借貸之短期部份	23	<u>—</u>	<u>28</u>
		<u>11,239</u>	<u>8,746</u>
流動資產淨額		<u>77,316</u>	<u>52,346</u>
總資產減流動負債		385,096	351,919
非流動負債			
長期計息借貸	23	<u>(235,400)</u>	<u>(204,060)</u>
資產淨值		<u>149,696</u>	<u>147,859</u>
權益			
股本	24	117,015	117,015
儲備	25	<u>15,651</u>	<u>15,155</u>
本公司股東應佔權益		132,666	132,170
非控制性權益		<u>17,030</u>	<u>15,689</u>
權益總額		<u>149,696</u>	<u>147,859</u>

財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	26	<u>50,897</u>	<u>50,897</u>
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		150	150
應收一家附屬公司款項	26	<u>116,779</u>	<u>118,051</u>
		<u>116,929</u>	<u>118,201</u>
流動負債			
計提費用及其他應付款項	22	<u>141</u>	<u>110</u>
流動資產淨額		<u>116,788</u>	<u>118,091</u>
資產淨值		<u>167,685</u>	<u>168,988</u>
權益			
股本	24	117,015	117,015
儲備	25	<u>50,670</u>	<u>51,973</u>
權益總額		<u>167,685</u>	<u>168,988</u>

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
來自經營業務之現金			
除所得稅前虧損		(2,099)	(5,967)
調整：			
折舊及攤銷		11,513	10,377
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損		(26)	70
銀行利息收入		(113)	(43)
融資成本		13,219	12,114
以股份支付之交易		233	175
應收政府補貼之減值虧損		—	3,420
未計營運資金變動前之經營溢利		22,727	20,146
應收賬款減少/(增加)		108	(3,226)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(1,100)	(1,929)
應收政府補貼增加		(2,257)	(6,698)
存貨(增加)/減少		(111)	12
計提費用及其他應付款項增加/(減少)		2,206	(10)
營運所產生現金		21,573	8,295
已付利息		(13,219)	(12,114)
經營業務所產生/(所耗)現金淨額		8,354	(3,819)
來自投資活動之現金			
已收利息		113	43
購買物業、廠房及設備		(2,457)	(5,008)
出售物業、廠房及設備所得之款項		357	—
支付在建工程開支		(8,355)	(8,983)
投資活動所耗現金淨額		(10,342)	(13,948)
來自融資活動之現金			
股份發行開支付款		—	(2,150)
發行股本所得之款項		—	33,433
償還融資租賃承擔		(28)	(66)
提取銀行貸款		105,342	161,424
償還銀行貸款		(80,625)	(156,864)
融資活動所得現金淨額		24,689	35,777
現金及現金等價物之增加淨額		22,701	18,010
於一月一日之現金及現金等價物		26,644	8,611
外匯匯率變動的影響		303	23
於十二月三十一日之現金及現金等價物	21	49,648	26,644

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔之部份					總計 千港元	非控制 性權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	以股份 支付儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零零九年一月一日	50,149	98,601	234	15,245	(57,536)	106,693	15,652	122,345
本年度虧損	—	—	—	—	(6,004)	(6,004)	37	(5,967)
本年度其他全面收益	—	—	—	23	—	23	—	23
本年度全面收益 ／(虧損)總額	—	—	—	23	(6,004)	(5,981)	37	(5,944)
供股發行	33,433	—	—	—	—	33,433	—	33,433
紅股發行	33,433	(33,433)	—	—	—	—	—	—
股份發行開支	—	(2,150)	—	—	—	(2,150)	—	(2,150)
以股份支付之交易	—	—	175	—	—	175	—	175
解除沒收購股權	—	—	(23)	—	23	—	—	—
與擁有人之交易	66,866	(35,583)	152	—	23	31,458	—	31,458
於二零零九年 十二月三十一日及 二零一零年一月一日	117,015	63,018	386	15,268	(63,517)	132,170	15,689	147,859
本年度虧損	—	—	—	—	(2,930)	(2,930)	831	(2,099)
本年度其他全面收益	—	—	—	3,193	—	3,193	510	3,703
本年度全面收益 ／(虧損)總額	—	—	—	3,193	(2,930)	263	1,341	1,604
以股份支付之交易	—	—	233	—	—	233	—	233
與擁有人之交易	—	—	233	—	—	233	—	233
於二零一零年 十二月三十一日	117,015	63,018	619	18,461	(66,447)	132,666	17,030	149,696

財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

中國基建港口有限公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之註冊辦事處位於GT Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, the Cayman Islands。本公司之主要營業地點為香港中環夏慤道12號美國銀行中心2909A室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。

本公司之主要業務為投資控股，而武漢國際集裝箱轉運有限公司(「武漢陽邏港」，本集團之主要營運附屬公司)之主要業務則為興建及營運港口。

2. 採納新訂或經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團首次採納國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈，與其於二零一零年一月一日開始之年度期間之財務報表相關，且於該期間生效之國際會計準則第27號 – 綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)。採納該新準則對如何編製及呈列當前及過往期間之業績及財務狀況並無重大影響，因此無需對過往期間作出調整。

於此等財務報表獲授權刊發當日，若干新訂及經修訂國際財務報告準則已經公佈但尚未生效，而本集團並無提早採納有關國際財務報告準則。本公司董事目前正評估該等國際財務報告準則之影響，但尚未能確定其是否會對本集團之財務報表造成任何重大影響。

3. 主要會計政策

3.1 合規聲明

本財務報表乃根據國際會計準則委員會頒佈之《國際財務報告準則》編製。

本財務報表亦納入香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板證券上市規則」)所適用的披露規定及香港公司條例的披露規定。

3.2 計量基準

編製本財務報表所用之計量基準為歷史成本法。

務請注意，編製財務報表須採用會計估計及假設。儘管該等估計及假設乃根據管理層對現有事件及行動之深切認識而作出之最佳判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計及假設。該等涉及高度判斷或極度複雜之範疇或有關假設及估計對財務報表至關重要之範疇已於附註3.22披露。

3.3 綜合賬目基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年十二月三十一日止之財務報表。

附屬公司指本集團有權控制其財務及營運決策以從其活動中得益之實體(包括特殊目的實體)。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

於綜合財務報表中，年內購入或售出之附屬公司業績自有關收購生效日期起計及截至出售生效日期止（視適用情況而定）計入綜合全面收益表內。

本集團公司間的交易、結餘及公司間未變現收益及虧損的交易已於編製綜合財務報表時對銷。

非控制性權益指於附屬公司權益中並非由本公司直接或間接應佔之部份，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言，本集團可選擇以公平值或非控股股東於附屬公司可認別淨資產中所佔相應份額來計量任何非控制性權益。

非控制性權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司擁有人應佔的股權分開呈列。於本集團業績內的非控制性權益在綜合全面收益表內以年內分配予非控制性權益與本公司擁有人的總溢利或虧損及全面總收益方式列報。

本集團於一間附屬公司的權益變動（並無導致失去控制權）列作權益交易，並對合併權益中的控股股東及非控制性權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何收益或虧損。

於本公司之財務狀況報表之中，附屬公司乃按成本減以任何減值列賬。附屬公司之業績乃按於報告日之已收及應收股息計入本公司賬目。所有股息（不論是否自被投資公司之收購前或後溢利中收取）均於本公司之損益內確認。

3.4 外幣換算

財務報表以港元（本公司功能貨幣）列值。

就經綜合實體各自之財務報表而言，外幣交易按交易當日之匯率換算為該個別實體之功能貨幣。於報告日，以外幣計值之貨幣資產及負債按該日適用之匯率換算。因結算有關交易及於報告日重新換算貨幣資產及負債而產生之匯兌收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值及按公平值列賬之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算。以外幣計值及按歷史成本列賬之非貨幣項目不會進行重新換算。

於綜合財務報表內，所有外國業務各自以本集團呈報貨幣以外之貨幣列值之財務報表，均已換算為港元。其中，資產及負債按報告日之收市匯率換算為港元，而收入及支出則按交易日期之適用匯率或按報告期間之平均匯率（倘匯率並無大幅上落）換算為港元。此程序產生之任何差額已確認為其他全面收入，並於權益中之外匯儲備內獨立累計。

當出售海外業務時，於權益中確認之累計匯兌差額重新分類至損益內並確認為出售收益或虧損之一部份。

3.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及任何使資產達至可使用狀態及現存地點作原定用途而產生之直接應佔成本。

其後之成本僅在項目之相關未來經濟利益很可能流入本集團，而且能可靠地計量該等成本之情況下，方會計入有關資產之帳面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他成本，如修理及保養費則在其產生之財務期間在損益中扣除。

物業、廠房及設備之折舊乃按以下估計可用年期撇銷成本值減餘值計算：

港口設施 — 地基工程	以餘下經營期間計算，直線法
— 其他	生產單位法
碼頭設備	5至20年，直線法
傢俬及設備	1至5年，直線法
汽車	5年，直線法
租賃物業裝修	餘下租約期或可使用年期之中較短者

融資租賃項下所持有之資產乃以與自有資產相同之基準按其估計可使用年期或相關租約年期(以較短者為準)予以折舊。

資產之餘值、折舊方法及可使用年期會於各報告日作出檢討及調整(如適合)。

報廢或出售產生之盈利或虧損會以出售所得收入與該資產之賬面值之差額釐定，並於損益內確認。

3.6 在建工程

在建工程指興建中之港口設施及碼頭設備，並按成本減以減值虧損列賬。此成本值包括建築成本、廠房及設備資產及其他直接成本(如物料成本、直接勞工及借貸成本)。

在建工程在有關資產可供使用後會轉撥至物業、廠房及設備，此前不作折舊準備。

3.7 土地使用權

土地使用權指已付收購位於中華人民共和國(「中國」)使用期為50年之土地使用權之金額。土地使用權乃確認為經營租賃之預付款項，並會於租賃期內於損益內攤銷。

3.8 金融資產

管理層於首次確認金融資產時依據收購金融資產之目的確定其分類，並於獲允許及適當時，於每一報告日重新評估指定分類。

所有金融資產只會在本集團成為有關工具之契約條文一方時，方予確認。金融資產於初步確認時按公平值計算，如並非按公平值計入損益賬之金融資產，則加上直接應佔交易成本。

當收取資產產生之現金流量之權利屆滿或已被轉讓，及絕大部份擁有權之風險及收益轉讓時，將解除確認有關金融資產。

金融資產會於各報告日進行檢討，以評估有否顯示減值之客觀跡象。倘有該等跡象，則會按該金融資產之分類釐定及確認減值虧損。

本集團之金融資產主要包括貸款及應收款項。貸款及應收款項為具有固定或可確定付款但在活躍市場中並無報價之非衍生金融資產。貸款及應收款項其後以實際利率法按攤銷成本減去任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購之折扣或溢價後計算，且包括屬實際利率及交易成本不可或缺部份之費用。

金融資產減值

於各報告日會審閱金融資產以釐定是否有任何客觀減值證據出現。

個別金融資產客觀減值證據包括本集團注意到有關下列一項或多項虧損事件之可觀察數據：

- (a) 債務人之重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如拖欠或延遲償還利息或本金款；
- (c) 債務人可能將會破產或經歷其他財務重整；及
- (d) 技術、市場、經濟及法律環境之重大改變對債務人有負面影響。

有關某一組金融資產之虧損事件包括有可觀察數據顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅。該等可觀察數據包括但不限於本集團內債務人之付款狀況惡化，以及與本集團內資產拖欠情況有關聯之國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘出現客觀證據，則減值虧損之金額以金融資產之賬面值與估算未來之現金流量按當前市場上類似金融資產值之回報率折現之現值兩者之間差額計量。該減值虧損不會於往後期間撥回。虧損之金額乃於發生減值之期間之損益內確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而減幅與減值確認後發生之事件有客觀關連，則之前確認之減值虧損會被撥回，惟須不會導致金融資產於減值撥回日期之賬面值超逾在並無確認減值情況下之攤銷成本。撥回金額於撥回期間之損益內確認。

金融資產(不包括按攤銷成本列賬之應收賬款)之減值虧損將直接與相關資產撇銷。若應收賬款被認為有可能但並非不能收回，該應收款項之減值虧損將記入撥備賬。若本集團相信應收賬款之可收回性極低，則被認為不可收回之金額將直接自應收賬款撇銷，並撥回就該應收款項已記入撥備賬之任何金額。先前計入撥備賬之金額如在其後收回，則從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前已撇銷之金額，均直接在損益確認。

3.9 存貨

存貨乃按成本值或可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有採購成本及使存貨達至目前地點和現狀之其他成本(如適用)，按加權平均法計算。

3.10 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款以及原到期日為三個月或以下、可隨時變換為已知數額之現金且價值變動風險不大之短期高度流動投資。

就現金流量表之呈列而言，現金及現金等價物包括須於要求時償還之銀行透支(構成本集團現金管理之整體一部份)。

3.11 金融負債

本集團之金融負債包括計提費用及其他應付款項、銀行貸款以及融資租賃負債。該等負債已計入財務狀況表流動或非流動負債項下之計提費用及其他應付款項或借貸項目。

金融負債在本集團成為有關工具之契約條文一方時確認。所有與利息相關之支出均根據本集團就借貸成本之會計政策確認(見附註3.19)。

當負債項下之責任獲解除、註銷或已屆滿時，則解除確認金融負債。

倘一項現有金融負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他負債取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改會被視作解除確認原有負債及確認一項新負債，且各賬面值之間差額會在損益中確認。

融資租賃負債

融資租賃負債乃按初始價值減償還融資租約之資本部份計算。

借款

借款初步按扣除所產生之交易成本後之公平值確認。借款其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值兩者間之差額，乃以實際利息法於借貸期間在損益內予以確認。

除非本集團有權利將負債之結算無條件遞延至報告日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

其他應付款項

其他應付款項初步以其公平值確認，其後採用實際利率法按經攤銷成本計量。

3.12 租約

倘本集團斷定某項安排乃於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串付款，則該項包括一項交易或一連串交易之安排屬於或包含一項租賃。該項斷定乃基於安排實質內容之評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

倘根據租約本集團持有資產，而租約把所有權之絕大部份風險及利益轉移至本集團，則該等資產劃歸為根據融資租賃持有。而所有權之絕大部份風險及回報並未轉移至本集團之租賃則分類為經營租賃。

根據融資租賃收購之資產

倘本集團根據融資租賃使用資產，則會將相當於租賃資產公平值或(如為較低數額)該等資產之最低租賃付款現值之金額列入物業、廠房及設備，而相應負債(扣除財務費用後)則記錄為融資租賃之債務。

對根據融資租賃協議持有之資產之其後會計處理與同類之已收購資產所應用者一致。相應之融資租賃負債按租金付款減融資費用而減少。

租賃付款內含之財務費用會於租賃期內從損益中扣除，以使各會計期間之餘下租務責任產生固定之週期開支率。或有租金將於其產生之會計期間列在損益內支銷。

作為承租人之經營租賃開支

倘本集團有權使用根據經營租賃持有之資產，則租賃款項以直線法按有關租約之年期於損益內扣除，除非有另一種更能反映租賃資產所衍生利益之時間模式之基準則另作別論。所獲租賃減免在損益內確認為已付淨租金總額其中一部份。或有租金將於所產生之會計期間自損益扣除。

3.13 股本

普通股歸類為權益，股本按已發行股份於報告日之面值釐定。

發行股份時產生之任何交易成本(減去任何相關所得稅優惠)於股份溢價賬扣除，惟以該權益交易應佔之直接成本增幅為限。

3.14 收入確認

收入包括因所提供服務而已收或應收之代價以及其他人士使用本集團資產所獲得利息之公平值。收入乃按以下基準，於經濟利益有可能歸於本集團及收入與成本(如適用)能夠可靠計量時確認入賬：

貨物處理及相關服務費於提供服務時確認。

利息收入按時間比例基準使用實際利率法確認。

3.15 政府補貼

政府補貼於有理由確定將能收取以及本集團將能符合所有附帶條件後，按公平值確認。與成本有關之政府資助乃遞延及按擬補償之成本配合所需期間於損益確認。與購買資產有關之政府補貼乃於財務狀況表中計入負債並呈列為遞延政府補貼，並於相關資產之預計年期內以直線法於損益確認。補償本集團所產生開支之政府補貼乃與相關開支抵銷。

政府補貼產生之相關總收入呈列於損益內「其他收入」。

3.16 非金融資產減值

物業、廠房及設備、土地使用權、在建工程及於附屬公司之投資於發生顯示資產賬面值可能未能收回之時進行減值測試。

當資產賬面值高於其可收回金額時，有關差額將為減值虧損並即時確認為開支。可收回金額為公平值(反映市場條件減以銷售成本)與使用價值中之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映金錢時間值及資產特定風險之現行市場評估之稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產未能帶來大致上獨立於其他資產之現金流入，則會就可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層面進行測試。

就現金產生單位確認之減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不可調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額之估計數字出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

3.17 僱員福利

退休福利計劃

退休福利乃透過界定供款計劃向僱員提供。

本集團根據強制性公積金計劃條例實行一界定供款之強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，對象為合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按僱員基本薪金之百分比或強積金計劃所規定之最高強制性供款而作出，並根據強積金計劃之規則於供款須予支付時自損益賬扣除。強積金計劃之資產乃置存在獨立管理之基金內，與本集團之資產分開處理。本集團之僱主供款存入強積金計劃時全數歸屬於僱員，惟本集團之僱主自願性供款除外，根據強積金計劃之規則，倘僱員於全數歸屬該等供款前離職，該等自願性供款將退還予本集團。

武漢陽邏港之所有全職僱員均有權獲取相等於彼等於退休當日基本薪金之年度退休金。中國政府承擔支付退休員工之退休金責任。武漢陽邏港同意每年按僱員薪金之20%或當地社區平均薪金之三倍(兩者中之較低者)向國家監管的退休金計劃作出供款。

短期僱員福利

僱員的每年休假權益於僱員休假時確認。本集團就僱員每年休假承擔相應責任(乃因僱員向本集團提供服務)，並已就直至報告日的有關估計每年假期責任作出撥備。

病假及產假等非累積性帶薪休假直至告假時方予確認。

3.18 以股份支付之僱員酬金

本集團設有股本結算之以股份支付酬金計劃，以酬賞其僱員及董事以換取彼等提供之服務。本集團授予股份支付酬金而獲得之所有僱員服務均按公平值計量，以所授出購股權之價值間接計算。價值於授出日期評估及不計入非市場歸屬條件之影響。

所有以股份支付之酬金於歸屬期內在損益賬中確認為開支（若歸屬條件適用），或於已授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，除非有關賠償符合資格確認為資產，並在權益內以股份支付之儲備中相應增加。倘若歸屬條件適用，則會於歸屬期內按照預期歸屬之股本工具數目之最佳可得估計確認該項開支。於假設預期將歸屬之股本工具數目時會將非市場歸屬條件包含在內。倘有任何跡象顯示預期歸屬之股本工具數目與過往之估計不同，則會於其後修訂估計。

行使購股權時，之前在以股份支付儲備確認之款項將轉撥至股份溢價。歸屬日期後，倘已歸屬之購股權其後被沒收或於到期日仍未行使，先前於以股份支付儲備內確認之金額將轉入累計虧損。

3.19 借貸成本

因收購、興建或生產任何合格資產而產生之借貸成本乃於須完成及將資產準備作其擬定用途之期間內資本化。合格資產乃指必需消耗一段長時間準備作其擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時列為開支。

借貸成本乃於資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行之時資本化為合格資產成本之一部份。在使合格資產投入擬定用途或銷售所必須之絕大部份準備工作完成時，則會終止借貸成本資本化。

3.20 所得稅之會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括即期或上個報告期間應向稅務機關支付或提出而於報告日尚未支付之責任或索償，乃根據其有關財政期間之適用稅率及稅務法例，按照本年度之應課稅溢利計算。所有即期稅項資產或負債之變動於損益賬確認為稅項開支一部份。

遞延稅項乃就於報告日財務報表內資產及負債之賬面值與其相關稅基間之暫時差額，按負債法計算。一般就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、可結轉稅項虧損及其他未動用稅項抵免確認，惟須有應課稅溢利（包括現有應課稅暫時差額）可用作抵銷可扣減暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

遞延稅項不予貼現，並按預期應用於償還負債或變現資產期間之稅率計算，惟稅率須於報告日為已頒佈或實際上已頒佈。

遞延稅項資產或負債之變動在損益內確認，惟倘與在其他全面收益表中或直接在權益扣除或入賬之項目有關，則有關變動確認為其他全面收入或直接於權益確認。

3.21 關連人士

就本財務報表而言，與本集團有關連之人士指：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介人控制本集團、或能對本集團之財務及營運決策行使重大影響力、或於本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團及該名人士受到共同控制；
- (iii) 該人士乃本集團之聯營公司或該人士乃合營企業，而本集團為合營方；
- (iv) 該人士乃本集團或其母公司之主要管理人員，或該人員之近親，或受該人員控制、共同控制或重大影響之實體；
- (v) 該名人士為第(i)項所述人士的近親或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該名人士乃為本集團或屬本集團關連人士的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。

有關人士之近親是指在處置有關實體時預期能對該人士施加重大影響，或能被該人士施加重大影響的家庭成員。

3.22 重大會計預計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素(包括在具體情況下對未來事件的合理預期)作出預計及判斷，並持續對其進行評估。

(i) 應用實體會計政策之重要判斷

應收賬款及其他應收款項減值

本集團應收賬款及其他應收款項之減值乃根據管理層對應收賬款及其他應收款項之可收回程度評估而釐定。於評估該等應收款項之最終可收回程度時，需作出大量判斷，包括評估個別客戶及債務人之當時信用評級及過往付款紀錄。倘該等客戶或債務人之財務狀況將會惡化，導致其付款能力受損，則需作出額外備抵。

(ii) 重大會計預計及假設

資產減值

本集團就未來作出預計和假設，所得的會計預計如其定義，甚少會與其相關實際結果相同。具有導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整之重大風險的預計和假設討論如下：

港口設施、碼頭設備及在建工程乃基於其賬面值可能不可收回之事件發生或情況變動時審視是否會出現減值。釐定資產是否出現減值及減值之金額時涉及管理層就未確定事項(如武漢陽邏港吞吐量及其起卸費可能出現變動等)之預測。審閱及計算減值時乃根據與本集團業務計劃一致之假設進行。

4. 分部信息

本集團主要從事港口興建及營運之業務，而管理層視港口興建及營運為唯一主要可呈報之經營分部。本集團所有收入及經營業務虧損均源自其於中國經營港口之主要業務，因此並無呈列分部信息。

二零一零年及二零零九年之全部收入乃源自位於中國之外部客戶。此外，於報告日，本集團非流動資產中有超過99%(二零零九年：99%)實質上位於中國。

於二零一零年，與三家客戶各自之交易均超過本集團收入之10%。來自該三家客戶之收入總額佔本年度本集團收入之44%(二零零九年：43%)。於報告日，該三家客戶結欠之應收賬款總額佔有關結餘之44%(二零零九年：49%)。

5. 收入

收入相等於本年度內提供集裝箱處理、散雜貨處理、代理及綜合物流服務之公平值。

6. 其他收入

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行利息收入	113	43
出售物業、廠房及設備之收益	26	—
雜項收入	460	597
政府補貼	<u>11,194</u>	<u>6,225</u>
	<u>11,793</u>	<u>6,865</u>

政府補貼為湖北省及武漢市政府向本集團授出之補貼，以補貼其附屬公司產生之經營虧損及融資成本。

7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
員工成本(包括董事酬金)		
— 薪金及津貼	16,081	14,364
— 以股份支付之交易	233	175
— 退休金供款	726	664
	<u>17,040</u>	<u>15,203</u>
已提供服務之成本	40,877	32,955
政府補貼	(7,026)	(5,437)
	<u>33,851</u>	<u>27,518</u>
核數師酬金	394	400
攤銷土地使用權預付租金	227	218
確認為開支之存貨成本	7,691	5,517
折舊		
— 所擁有資產	11,286	10,101
— 租賃資產	—	58
應收政府補貼之減值虧損	—	3,420
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	(26)	70
外匯(收益)／虧損淨額	(32)	3
經營租約租金	949	919

8. 董事酬金

根據創業板上市規則及香港公司條例第161條所披露之本年度之董事酬金如下：

	董事數目	
	二零一零年	二零零九年
執行董事	1	1
非執行董事	3	3
獨立非執行董事	3	4
	<u>7</u>	<u>8</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情如下：

董事姓名	職位	薪金、津貼及以股份支付之交易				退休金供款	總計
		袍金 千港元	實物利益 千港元	之交易 千港元	千港元		
周光暉	執行董事	—	1,350	8	12	1,370	
黃月良	非執行董事	—	—	8	—	8	
李佐雄	非執行董事	—	—	8	—	8	
吳伯炎	非執行董事	—	—	8	—	8	
黃天祐	獨立非執行董事	160	—	8	—	168	
李鏡波	獨立非執行董事	160	—	8	—	168	
范駿華	獨立非執行董事	160	—	57	—	217	
		<u>480</u>	<u>1,350</u>	<u>105</u>	<u>12</u>	<u>1,947</u>	

截至二零零九年十二月三十一日止年度之董事酬金詳情如下：

董事姓名	職位	薪金、津貼及以股份支付之交易				退休金供款	總計
		袍金 千港元	實物利益 千港元	之交易 千港元	千港元		
周光暉	執行董事	50	1,400	16	12	1,478	
黃月良	非執行董事	53	—	16	—	69	
李佐雄	非執行董事	50	—	16	—	66	
吳伯炎	非執行董事	50	—	16	—	66	
黃天祐	獨立非執行董事	160	—	16	—	176	
李鏡波	獨立非執行董事	160	—	16	—	176	
范駿華	獨立非執行董事	133	—	10	—	143	
梁廣灝	獨立非執行董事	27	—	—	—	27	
		<u>683</u>	<u>1,400</u>	<u>106</u>	<u>12</u>	<u>2,201</u>	

年內，本集團並無向任何董事支付薪金作為加入或於加入本集團時之獎金或離職補償(二零零九年：無)。

於本年度及過往年度，董事並無安排放棄或同意放棄任何酬金。

已授予董事之購股權價值乃根據附註3.18本集團有關以股份支付僱員酬金之會計政策計量。該等實物福利之詳情，包括已授出購股權之主要條款及數目已在董事會報告「購股權」一段內披露。

9. 五名最高薪人士

於本年度，本集團五名最高薪人士包括一名董事(二零零九年：一名董事)，其酬金反映於上文附註8呈列之分析。年內應付其他四名(二零零九年：四名)人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及津貼	1,721	2,240
以股份支付之交易	58	59
退休金供款	12	12
	<u>1,791</u>	<u>2,311</u>

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，各非董事及最高薪僱員之酬金範圍為零港元至1,000,000港元。

10. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	5,426	10,696
毋須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	7,788	1,406
融資租賃承擔之財務費用	5	12
	<u>13,219</u>	<u>12,114</u>
減：政府補貼	<u>(6,026)</u>	<u>(3,659)</u>
	<u>7,193</u>	<u>8,455</u>

11. 所得稅開支

根據適用於在中國從事興建港口及船塢逾15年之中外合營企業之有關所得稅法例，倘獲稅務局批准，武漢陽邏港可五年免繳中國企業所得稅(「五年稅項豁免優惠」)，並於其後五年免繳50%所得稅(「五年稅項減半優惠」)。已於二零零八年一月一日起開始之五年稅項豁免優惠將於二零一二年十二月三十一日完結，期間不論武漢陽邏港獲利與否；五年稅項減半優惠將於二零一三年一月一日起開始至二零一七年十二月三十一日完結，應繳稅項將以12.5%計算。

於本年度，由於本公司及其須繳納香港利得稅之附屬公司均錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。

稅項開支及按適用稅率計算之會計虧損對賬：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除所得稅前虧損	<u>(2,099)</u>	<u>(5,967)</u>
就除所得稅前虧損按有關稅務司法權區適用稅率計算之稅項	114	(794)
不可扣稅開支的稅務影響	737	1,404
毋須課稅收入的稅務影響	(22)	(3)
未確認稅項虧損的稅務影響	910	1,354
未確認暫時性差額的稅務影響	(74)	(763)
稅務優惠	<u>(1,665)</u>	<u>(1,198)</u>
所得稅開支	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團並無就稅項虧損61,579,000港元(二零零九年：72,135,000港元)確認遞延稅項資產。根據現行稅務條例，稅項虧損16,058,000港元(二零零九年：32,130,000港元)可自虧損產生之年度起結轉至其後五年。根據現行稅務條例，稅項虧損45,521,000港元(二零零九年：40,005,000港元)不會逾期失效。所有稅項虧損須取得有關稅務局之同意。

12. 本公司股東應佔年度虧損

本公司股東應佔截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損，其中1,536,000港元(二零零九年：1,474,000港元)，已於本公司財務報表處理。

13. 每股虧損

本年度之每股基本虧損乃根據本公司股東應佔本年度虧損2,930,000港元(二零零九年：6,004,000港元)，以及於年內已發行普通股加權平均數1,170,146,564股(二零零九年：1,037,907,764股)計算。

由於行使購股權具有反攤薄效應，故並未呈列每股攤薄虧損。(二零零九年：無)。

14. 股息

董事不建議就本年度派付股息(二零零九年：無)。

15. 物業、廠房及設備

	港口設施 千港元	碼頭設備 千港元	傢俬及 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日						
成本	258,596	50,192	3,743	2,837	194	315,562
累計折舊	(15,934)	(12,773)	(2,373)	(1,694)	(33)	(32,807)
賬面淨值	<u>242,662</u>	<u>37,419</u>	<u>1,370</u>	<u>1,143</u>	<u>161</u>	<u>282,755</u>
截至二零零九年十二月三十一日 止年度						
年初之賬面淨值	242,662	37,419	1,370	1,143	161	282,755
添置	184	3,937	250	637	—	5,008
自在建工程轉撥	4,619	1,941	15	—	—	6,575
出售	—	(42)	(28)	—	—	(70)
折舊	(4,924)	(3,768)	(503)	(934)	(30)	(10,159)
年終之賬面淨值	<u>242,541</u>	<u>39,487</u>	<u>1,104</u>	<u>846</u>	<u>131</u>	<u>284,109</u>
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日						
成本	263,399	55,984	3,779	3,474	194	326,830
累計折舊	(20,858)	(16,497)	(2,675)	(2,628)	(63)	(42,721)
賬面淨值	<u>242,541</u>	<u>39,487</u>	<u>1,104</u>	<u>846</u>	<u>131</u>	<u>284,109</u>
截至二零一零年十二月三十一日 止年度						
年初之賬面淨值	242,541	39,487	1,104	846	131	284,109
添置	286	1,298	145	728	—	2,457
從在建工程轉撥	1,325	56	—	—	—	1,381
出售	—	(157)	(41)	(133)	—	(331)
折舊	(6,634)	(3,811)	(342)	(472)	(27)	(11,286)
綜合賬目時之匯兌差額	7,405	1,282	33	14	3	8,737
年終之賬面淨值	<u>244,923</u>	<u>38,155</u>	<u>899</u>	<u>983</u>	<u>107</u>	<u>285,067</u>
於二零一零年十二月三十一日						
成本	273,050	58,879	3,722	3,524	197	339,372
累計折舊	(28,127)	(20,724)	(2,823)	(2,541)	(90)	(54,305)
年終之賬面淨值	<u>244,923</u>	<u>38,155</u>	<u>899</u>	<u>983</u>	<u>107</u>	<u>285,067</u>

賬面淨值為261,570,000港元(二零零九年：261,548,000港元)之物業、廠房及設備已作為武漢陽邏港獲授銀行貸款之抵押。

於二零一零年十二月三十一日，賬面淨值為零港元(二零零九年：78,000港元)之汽車乃以融資租賃方式持有。

16. 土地使用權

本集團於土地使用權之權益指預付經營租賃款項，其賬面淨值變動分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
年初之賬面淨值	8,538	8,756
綜合賬目時之匯兌差額	277	—
攤銷	<u>(227)</u>	<u>(218)</u>
年終之賬面淨值	<u>8,588</u>	<u>8,538</u>
於報告日		
成本	10,057	9,741
累計攤銷	<u>(1,469)</u>	<u>(1,203)</u>
年終之賬面淨值	<u>8,588</u>	<u>8,538</u>

賬面淨值為8,588,000港元(二零零九年：8,538,000港元)之土地使用權已作為武漢陽邏港獲授銀行貸款之抵押。所有土地使用權均位於香港以外地區，以為期10至50年之租約持有。

17. 在建工程

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按成本		
於年初	6,926	4,518
綜合賬目時之匯兌差額	225	—
添置	8,355	8,983
轉撥至物業、廠房及設備	<u>(1,381)</u>	<u>(6,575)</u>
於年終	<u>14,125</u>	<u>6,926</u>

18. 存貨

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
消耗品，按成本	<u>1,062</u>	<u>921</u>

19. 應收賬款

根據發票日期，應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 – 30日	5,114	4,504
31 – 60日	4,684	3,611
61 – 90日	3,481	3,233
90日以上	<u>1,561</u>	<u>3,130</u>
	<u>14,840</u>	<u>14,478</u>

本集團給予貿易客戶60至120日信貸期。本集團已就所有應收賬款之減值跡象進行評估，並無就截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止兩年度之應收賬款確認任何減值。

本集團於報告日已逾期但並無出現減值之應收賬款按到期日之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期1 - 90日	1,446	2,736
逾期90日以上	95	—
	<u>1,541</u>	<u>2,736</u>

於二零一零年十二月三十一日，應收賬款13,299,000港元(二零零九年：11,742,000港元)既無逾期亦無出現減值。該等賬款與近期無違約記錄的眾多不同類型客戶有關。

逾期但未減值之應收賬款與多名獨立客戶有關，而於本集團之記錄中該等客戶具有良好還款記錄。根據過往信貸歷史，管理層相信，由於該等客戶之信貸質素並無任何顯著變化，因此毋須就該等應收賬款作出減值撥備，並認為該等結餘仍可全額收回。本集團並無就該等已逾期但未減值之應收賬款持有任何抵押品。

20. 應收政府補貼

該等補貼為湖北省及武漢市政府授予武漢陽邏港之補貼。

21. 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及現金49,648,000港元(二零零九年：26,644,000港元)。銀行結餘根據每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。

22. 計提費用及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付予承建商及設備供應商 之款項	1,011	996	—	—
計提費用及其他應付款項	<u>10,228</u>	<u>7,722</u>	<u>141</u>	<u>110</u>
	<u>11,239</u>	<u>8,718</u>	<u>141</u>	<u>110</u>

根據發票日期，計提費用及其他應付款項之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日以內	5,295	3,248	141	110
31–60日	2,007	1,325	—	—
61–90日	738	1,194	—	—
91–180日	211	154	—	—
180日以上	2,988	2,797	—	—
	<u>11,239</u>	<u>8,718</u>	<u>141</u>	<u>110</u>

計入180日以上之結餘2,988,000港元中之693,000港元乃與建造武漢陽邏港港口及相關設施之質量保證金有關。

23. 計息借款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行貸款		
無抵押	70,620	68,400
有抵押	<u>164,780</u>	<u>135,660</u>
	235,400	204,060
融資租賃負債	<u>—</u>	<u>28</u>
	<u>235,400</u>	<u>204,088</u>
短期部份	—	28
長期部份	<u>235,400</u>	<u>204,060</u>
	<u>235,400</u>	<u>204,088</u>

銀行貸款

於報告日期，本集團應償還之銀行貸款如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應償還款項：		
第二年	23,540	68,400
第三至第五年	70,620	22,800
五年後	<u>141,240</u>	<u>112,860</u>
	<u>235,400</u>	<u>204,060</u>

授予武漢陽邏港之70,620,000港元(人民幣60,000,000元)(二零零九年：68,400,000港元(人民幣60,000,000元))的無抵押銀行貸款由本公司向銀行提供最高金額達77,682,000港元(人民幣66,000,000元)之公司擔保作支持。有關就有抵押銀行貸款向銀行提供抵押之詳情載於財務報表附註33。所有銀行貸款按年利率5.6厘至6.14厘(二零零九年：5.4厘至5.94厘)計息。所有借款均以人民幣計值。

融資租賃負債

本集團之融資租賃負債分析如下：

	最低租金		最低租金現值	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應付款項：				
一年內	<u>—</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>28</u>
	—	33	—	28
未來財務費用	<u>—</u>	<u>(5)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	(5)	—	—
租賃承擔現值	<u><u>—</u></u>	<u><u>28</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>28</u></u>
	—	28	—	28

24. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定股本：				
每股面值0.1港元之普通股	<u><u>2,000,000,000</u></u>	<u><u>200,000</u></u>	<u><u>2,000,000,000</u></u>	<u><u>200,000</u></u>
已發行及繳足：				
於年初	1,170,146,564	117,015	501,491,386	50,149
供股發行	—	—	334,327,589	33,433
紅股發行	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>334,327,589</u>	<u>33,433</u>
於年終	<u><u>1,170,146,564</u></u>	<u><u>117,015</u></u>	<u><u>1,170,146,564</u></u>	<u><u>117,015</u></u>

在本公司於二零零九年七月十六日舉行之股東特別大會上，股東批准按每持有三股現有股份可獲發兩股供股權及每接納一股供股股份可獲發一股紅股之基準發行紅股之決議案。緊隨批准根據供股而發行之新股上市後，已按面值向認購供股之股東發行合共668,655,178股股份，而本公司已發行股份之總數達1,170,146,564股。該等股份與現有股份在各方面均享有同等地位。

25. 儲備

本公司

	股份溢價 千港元	以股份支付 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	98,601	234	(9,980)	88,855
紅股發行	(33,433)	—	—	(33,433)
股份發行開支	(2,150)	—	—	(2,150)
以股份支付之交易	—	175	—	175
解除沒收購股權	—	(23)	23	—
本年度虧損	—	—	(1,474)	(1,474)
於二零零九年十二月三十一 日及二零一零年一月一日	63,018	386	(11,431)	51,973
以股份支付之交易	—	233	—	233
本年度虧損	—	—	(1,536)	(1,536)
於二零一零年 十二月三十一日	<u>63,018</u>	<u>619</u>	<u>(12,967)</u>	<u>50,670</u>

股份溢價

股份溢價賬之運用須受開曼群島公司法監管。本公司之股份溢價僅可於符合本公司組織章程大綱及細則之規定下分派予股東。

外匯儲備

外匯儲備包括一切由於換算外國業務而產生之外匯差額。該等儲備乃根據財務報表附註3.4所載之政策處理。

可供分派盈利

本公司於中國之主要附屬公司武漢陽邏港之法定財務報表按中國公認會計原則編製，該等原則與國際財務報告準則存在差異。武漢陽邏港所派付之任何股息將按其法定財務報表所呈報之溢利計算。因此，可供分派保留盈利將限於武漢陽邏港之法定財務報表所記錄之可供保留盈利金額。

於二零一零年十二月三十一日，董事認為可供分派予本公司股東之儲備總額為50,051,000港元(二零零九年：51,587,000港元)。

其他儲備

根據中外合資合營企業之相關法例及法規，武漢陽邏港作為於中國成立之合營企業，必須設有用於特定用途之各項法定儲備，包括一般儲備基金、企業發展基金以及員工福利與獎勵基金。武漢陽邏港之董事會將按年釐定每年撥往法定儲備之金額。

26. 於附屬公司之權益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本值	50,897	50,897
應收一家附屬公司款項	<u>116,779</u>	<u>118,051</u>
	<u>167,676</u>	<u>168,948</u>

於二零一零年十二月三十一日，主要附屬公司之詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立及 營運地點／國家	企業類型	已發行及繳足股本 之詳情	本公司 持有之已發行 股本百分比		主要業務
				直接	間接	
CIG Port Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	12,000股每股面值 1美元之普通股	100%	—	投資控股
Wuhan Investment Holdings Limited	英屬處女群島	有限責任公司	100股每股面值 1美元之普通股	100%	—	暫無營業
CIG Yangtze Corporate and Project Finance Limited	香港	有限責任公司	100股每股面值 1港元之普通股	100%	—	提供財務、一般及 行政服務予本集 團旗下各公司
武漢國際集裝箱 轉運有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本：人民幣 130,000,000元	—	85%	港口興建及營運
武漢中基通用港口 發展有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本：人民幣 8,000,000元	—	100%	港口興建及營運
武漢陽邏港報關 服務有限公司	中國	有限責任公司	註冊資本：人民幣 1,500,000元	—	85%	提供報關服務

應收一家附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

27. 購股權計劃

於本公司在創業板上市及進行配售及公開發售股份後，根據本公司股東於二零零五年九月二日通過之決議案，本公司設有一項購股權計劃（「購股權計劃」），可授出最多34,537,974股股份（佔上市日期已發行股份總數345,379,747股之10%），惟須受限於若干條款及條件。董事會議決分別於二零零八年十一月十日、二零零九年十一月十六日及二零一零年四月十三日根據購股權計劃授出購股權，其詳情載列如下：

27.1 於二零零八年十一月十日授出之購股權

於二零零八年十一月十日，根據購股權計劃向本集團全體董事及若干僱員授出可認購合共10,850,000股股份之購股權。行使獲授予之購股權之主要條款及條件如下：

適用於所有購股權持有人之一般條件

- (i) 行使獲授予之購股權而將予配發之股份之認購價（「認購價」或「行使價」）為每股0.13港元（未計經紀佣金及聯交所交易徵費（如適用），並可能須於本公司資本結構出現變動時作出相應調整）。

因根據於二零零九年七月十六日舉行之股東特別大會上批准進行之供股，導致原認購價每股0.13港元根據購股權計劃之條款規定相應調整至每股0.064港元。

- (ii) 自授出日期二零零八年十一月十日（「二零零八年十一月購股權授出日期」）至二零零九年四月九日期間（包括首尾兩日）不得行使任何購股權，而緊隨其後之十二個月期間不得行使超過50%之購股權。所有購股權將於二零零八年十一月購股權授出日期起計第三週年失效；及
- (iii) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或董事或本集團旗下任何公司之替任董事，方有權行使購股權。

適用於本集團主席及其他僱員之特定條件

行使購股權之權利須待董事會向該等購股權持有人確認武漢陽邏港已達成於截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得純利之目標方可作實。

因股東於二零零九年七月十六日舉行之股東特別大會上批准進行之供股，根據購股權計劃之條款及條件之規定，原認購價每股0.13港元相應地調整至每股0.064港元，而餘下未獲行使購股權之數目則自8,600,000份調整至17,477,264份。

經調整之認購價每股0.064港元低於授出該等購股權以供認購之股份面值，而創業板上市規則第23章及補充指引禁止將購股權行使價設定或調整為低於授出該等購股權以供認購之股份面值，因此，根據購股權計劃之條款及條件，本公司進一步將17,477,264份尚未行使之購股權之認購價從每股0.064港元調整至每股0.10港元，並通過按行使價0.182港元授出額外5,185,999份購股權，將餘下購股權數目從17,477,264份調整至22,663,263份。有關詳情載於本公司於二零一零年四月二十日發出之澄清公佈。

27.2 於二零零九年十一月十六日授出之購股權

於二零零九年十一月十六日，根據購股權計劃向本集團一名董事授出可認購合共914,508股股份之購股權（「二零零九年十一月購股權」）。行使獲授予之購股權之主要條款及條件如下：

- (i) 因行使獲授予之購股權而將予配發之股份之認購價為每股0.177港元（未計經紀佣金及聯交所交易徵費（如適用），並可能須於本公司資本結構出現變動時作出相應調整）；
- (ii) 自授出日期二零零九年十一月十六日（「二零零九年十一月購股權授出日期」）至二零一一年四月十六日（包括首尾兩日）止期間不得行使任何購股權，而緊隨其後之十二個月期間不得行使50%以上之購股權。所有購股權將於二零零九年十一月購股權授出日期起計第三週年失效；及
- (iii) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或董事或本集團旗下任何公司之替任董事，方有權行使購股權。

27.3 於二零一零年四月十三日授出之購股權

於二零一零年四月十三日，根據購股權計劃向本集團一名董事授出可認購合共271,360股股份之購股權（「二零一零年四月購股權」）。行使獲授予之購股權之主要條款及條件如下：

- (i) 因行使獲授予之購股權而將予配發之股份之認購價為每股0.182港元（未計經紀佣金及聯交所交易徵費（如適用），並可能須於本公司資本結構出現變動時作出相應調整）；
- (ii) 自授出日期二零一零年四月十三日（「二零一零年四月購股權授出日期」）至二零一一年四月十六日（包括首尾兩日）止期間不得行使任何購股權，而緊隨其後之十二個月期間不得行使50%以上之購股權。所有購股權將於二零一二年十一月十六日失效；及
- (iii) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或董事或本集團旗下任何公司之替任董事，方有權行使購股權。

所有以股份支付之報酬將以權益償付。除透過發行本公司普通股之方式外，本集團並無法律或推定責任回購或清償購股權。

截至二零一零年十二月三十一日止年度本公司購股權之變動如下：

合資格參與者	授出日期	每股行使價	於二零一零年一月一日	於年內授出	供股調整	於年內行使	於年內失效或註銷	於二零一零年十二月三十一日	尚未行使之購股權於二零一零年十二月三十一日仍可予行使之期間
董事	10.11.2008	0.100 港元	5,487,048	—	—	—	—	5,487,048	(a), (c), (d)
	16.11.2009	0.177 港元	914,508	—	—	—	—	914,508	(e)
	13.4.2010	0.182 港元	—	—	1,628,160	—	—	1,628,160	27.1
	13.4.2010	0.182 港元	—	271,360	—	—	—	271,360	(f)
僱員	10.11.2008	0.100 港元	11,990,216	—	—	—	—	11,990,216	(a), (c), (d)
	13.4.2010	0.182 港元	—	—	3,557,839	—	—	3,557,839	27.1
			<u>18,391,772</u>	<u>271,360</u>	<u>5,185,999</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,849,131</u>	

截至二零零九年十二月三十一日止年度本公司購股權之變動如下：

合資格參與者	授出日期	每股行使價	於二零零九年一月一日	於年內授出	供股調整	於年內行使	於年內失效或註銷	於二零零九年十二月三十一日	尚未行使之購股權於二零零九年十二月三十一日仍可予行使之期間
董事	10.11.2008	0.064 港元	2,700,000	—	2,787,048	—	—	5,487,048	(a), (c), (d)
	10.11.2008	0.130 港元	450,000	—	—	—	(450,000)	—	(b)
	16.11.2009	0.177 港元	—	914,508	—	—	—	914,508	(e)
僱員	10.11.2008	0.064 港元	7,400,000	—	6,090,216	—	(1,500,000)	11,990,216	(a), (c), (d)
			<u>10,550,000</u>	<u>914,508</u>	<u>8,877,264</u>	<u>—</u>	<u>(1,950,000)</u>	<u>18,391,772</u>	

附註：

- (a) 於二零零八年十一月十日購股權獲授出之日期前，本公司之股份之收市價為0.13港元。購股權之認購價其後因本公司進行供股而調整至0.064港元及0.10港元。

- (b) 梁廣灝先生辭任本公司獨立非執行董事，自二零零九年二月二十八日起生效。於彼辭任後，根據購股權計劃授予梁先生之所有購股權失效及已不能再行使。
- (c) 於二零一零年四月十日至二零一一年四月九日(包括首尾兩天)之間可予行使50%；於二零一一年四月十日至二零一一年十一月九日(包括首尾兩天)之間可予行使50%。
- (d) 年內並無購股權失效。(二零零九年：年內失效之購股權之加權平均行使價為0.13港元)。
- (e) 於二零零九年十一月十六日，董事會批准向本公司獨立非執行董事范駿華先生授出購股權，以供按行使價每股0.177港元認購914,508股每股面值0.10港元之普通股。除不得於授出日期起計十二個月期間內行使購股權及不得於緊隨其後之十二個月期間行使超過50%購股權，以及所有購股權於其授出日期起計第三週年失效外，所有條款及條件均與於二零零八年十一月十日授出之購股權相同。
- (f) 於二零一零年四月十三日，董事會批准向本公司獨立非執行董事范駿華先生授出購股權，以供按行使價每股0.182港元認購271,360股每股面值0.10港元之普通股。除不得於購股權授出日期至二零一一年四月十六日(包括首尾兩天)之間行使購股權及不得於緊隨其後之十二個月期間行使超過50%購股權，以及所有購股權於二零一二年十一月十六日失效外，所有條款及條件均與於二零零九年十一月十日授出之購股權相同。
- (g) 所有已授出購股權的公平值乃採用Black-Scholes期權定價模式計算得出，有關公平值之計算已計及95%之本公司股份價格波動率及1.16%之無風險利率。本公司股份價格波動率乃經參照自上市以來根據本公司股份每月價格之平均波幅後釐定。
- (h) 於二零一零年十二月三十一日未獲行使購股權之加權平均剩餘約定年期約為1.12年(二零零九年：1.9年)。

流動資金風險

流動資金風險指本集團未能應對其短期債務之風險。流動資金風險以配對付款及收款週期之方式管理，並於有需要時就短期債務進行再融資。本集團之業務主要以股本、經營現金流量及計息借款提供資金。

本公司已就授予本公司一間附屬公司之銀行貸款向一間銀行提供金額為77,682,000港元(二零零九年：75,240,000港元)之擔保，其中已動用70,620,000港元(二零零九年：68,400,000港元)。根據擔保協議，倘銀行未能悉數收回借款附屬公司之貸款還款，本公司須向銀行償還最多擔保款項之金額。根據銀行貸款之條款，銀行貸款之最早償還日期於二零一三年。於報告日，由於董事認為概無可能出現拖欠貸款還款之情況，故並無就本公司於該擔保協議項下之責任計提撥備。

本集團根據未貼現約定到期日進行之金融負債分析如下：

	1年內 到期 千港元	於1年後 但2年內 到期 千港元	於2年後 但5年內 到期 千港元	5年後 千港元	總計 千港元
於二零一零年 十二月三十一日					
計提費用及其他應付款項	11,239	—	—	—	11,239
銀行貸款	—	25,816	77,053	197,480	300,349
	<u>11,239</u>	<u>25,816</u>	<u>77,053</u>	<u>197,480</u>	<u>311,588</u>
於二零零九年 十二月三十一日					
計提費用及其他應付款項	8,718	—	—	—	8,718
銀行貸款	—	73,539	26,355	166,946	266,840
融資租賃承擔	33	—	—	—	33
	<u>8,751</u>	<u>73,539</u>	<u>26,355</u>	<u>166,946</u>	<u>275,591</u>

外幣風險

本集團之申報貨幣為港元。本集團之外幣風險主要與其中國附屬公司有關，其業務主要以人民幣進行。因此，本集團並無面對任何重大外幣風險。

信貸風險

本集團之信貸風險指客戶未有履行其償還應付予本集團款項之責任而導致本集團出現損失之風險。

本集團就已確認金融資產所承受最大信用風險之額度乃以彼等於報告日之賬面值為限。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	14,840	14,478
其他應收款項	2,036	1,506
應收政府補貼	17,082	14,393
現金及現金等價物	<u>49,648</u>	<u>26,644</u>
	<u>83,606</u>	<u>57,021</u>

本集團給予客戶60至120日之信貸期。在提供信貸展期予客戶時，本集團將審慎評估各客戶之信用及財務狀況。管理層亦密切注視所有未償還債項及定期審閱該等應收賬款能否收回。有關客戶與本集團進行之主要交易詳情載於財務報表附註4。

公平值

所有金融工具之面值與其於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之公平值並無重大分別。

29. 資本管理

本集團於管理資本方面之目標為保障本集團繼續持續經營之能力，從而為股東提供回報，並為其他相關人士提供裨益，同時保持資本結構於理想之狀況，務求減低資金成本。

本集團基於資本負債比率審視其資本結構。資本負債比率是根據銀行借貸總額除以本公司股東應佔權益計算。為保持或調整資本結構，本集團可能會發行新股份、具有股本性質或其他與股本相關之工具，又或出售資產以減低負債。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率如下：

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本負債比率約為1.8倍(二零零九年：1.5倍)，淨資本負債比率約為1.4倍(二零零九年：1.3倍)。總資本負債比率是根據分別於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之銀行借貸總額除以本公司股東應佔權益總額計算。淨資本負債比率之計算方法乃與總資本負債比率的一致，惟銀行借貸總額須扣除於二零一零年及二零零九年十二月三十一日本集團持有之現金及現金等價物。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸總額	<u>235,400</u>	<u>204,088</u>
現金及現金等價物	<u>(49,648)</u>	<u>(26,644)</u>
	<u>185,752</u>	<u>177,444</u>
本公司股東應佔權益	<u>132,666</u>	<u>132,170</u>
總資本負債比率	<u>1.8</u>	<u>1.5</u>
淨資本負債比率	<u>1.4</u>	<u>1.3</u>

30. 經營租約承擔

於報告日，本集團根據不可撤銷土地及樓宇經營租約應付之未來最低租金總額：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	1,269	1,180
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,914</u>	<u>174</u>
	<u>3,183</u>	<u>1,354</u>

本集團根據經營租賃租用多項物業及設備。該等租賃初始租期為2至5年，並無任何或然租金。

31. 資本承擔

以下項目於十二月三十一日未撥備之尚未償還資本承擔：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
興建港口設施及收購土地	<u>18,017</u>	<u>20,283</u>

32. 關連人士交易**主要管理人員**

本集團主要管理人員之酬金(包括向本公司執行董事及五名最高薪僱員中若干名僱員支付之金額，分別披露於附註8及附註9)乃披露如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金、津貼及實物利益	3,896	4,506
股本結算之以股份支付酬金	90	93
離職後福利	<u>86</u>	<u>74</u>
	<u>4,072</u>	<u>4,673</u>

33. 資產抵押

本集團已將武漢陽邏港所擁有賬面淨值總額分別約為261,570,000港元(二零零九年：261,548,000港元)及8,588,000港元(二零零九年：8,538,000港元)之港口設施及土地使用權用作武漢陽邏港所獲授之銀行貸款抵押。

34. 或有負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大或有負債。

35. 財務報表之批准

截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零一一年三月三十日獲董事會批准刊發。

3. 未經審核財務資料

以下為本集團截至二零一零年及二零一一年六月三十日止三個月及六個月之未經審核財務報表，乃摘錄自本公司之二零一一年中期報告。截至二零一零年及二零一一年六月三十日止三個月及六個月，本集團並無任何在規模、性質或事件上屬特殊之項目。截至二零一零年六月三十日及二零一一年六月三十日止六個月各期間，本集團並無派發任何股息。

簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日 止六個月		截至六月三十日 止三個月	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核)
收入	3	41,918	26,758	24,495	15,799
所提供服務成本		<u>(21,581)</u>	<u>(15,690)</u>	<u>(12,359)</u>	<u>(9,551)</u>
毛利		20,337	11,068	12,136	6,248
其他收入		308	458	133	114
其他營運開支		(3,479)	(3,306)	(1,741)	(1,653)
一般及行政開支		(13,693)	(9,667)	(6,757)	(4,457)
融資成本		<u>(7,522)</u>	<u>(6,449)</u>	<u>(3,819)</u>	<u>(3,257)</u>
除稅前虧損	4	(4,049)	(7,896)	(48)	(3,005)
稅項	5	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期內虧損		(4,049)	(7,896)	(48)	(3,005)
其他全面收益					
換算海外業務而產生 之匯兌收益		<u>1,194</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
期內全面虧損總額		<u>(2,855)</u>	<u>(7,896)</u>	<u>(48)</u>	<u>(3,005)</u>
以下人士應佔期內 虧損：					
股東		(4,043)	(7,221)	(304)	(2,791)
非控制性權益		<u>(6)</u>	<u>(675)</u>	<u>256</u>	<u>(214)</u>
		<u>(4,049)</u>	<u>(7,896)</u>	<u>(48)</u>	<u>(3,005)</u>
以下人士應佔全面 收益／(虧損)總額：					
股東		(3,008)	(7,221)	(304)	(2,791)
非控制性權益		<u>153</u>	<u>(675)</u>	<u>256</u>	<u>(214)</u>
		<u>(2,855)</u>	<u>(7,896)</u>	<u>(48)</u>	<u>(3,005)</u>
股東應佔期內每股基本 虧損	7	<u>0.35 港仙</u>	<u>0.62 港仙</u>	<u>0.03 港仙</u>	<u>0.24 港仙</u>

簡明財務狀況表

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一一年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		286,894	285,067
土地使用權		8,551	8,588
在建工程		20,358	14,125
		<u>315,803</u>	<u>307,780</u>
流動資產			
存貨		1,773	1,062
應收賬款	8	27,807	14,840
預付款項、按金及其他應收款項		12,357	5,923
應收政府補貼		17,029	17,082
現金及現金等價物		19,975	49,648
		<u>78,941</u>	<u>88,555</u>
流動負債			
計提費用及其他應付款項	9	9,344	11,239
		<u>9,344</u>	<u>11,239</u>
流動資產淨值		<u>69,597</u>	<u>77,316</u>
總資產減流動負債		385,400	385,096
非流動負債			
長期計息借貸		237,941	235,400
資產淨值		<u>147,459</u>	<u>149,696</u>
權益			
股本	10	117,706	117,015
儲備		12,570	15,651
股東應佔權益		130,276	132,666
非控制性權益		17,183	17,030
權益總額		<u>147,459</u>	<u>149,696</u>

綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	本公司股東應佔之部份					總計 千港元	非控制 性權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	以股份支 付儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零一零年一月一日	117,015	63,018	386	15,268	(63,517)	132,170	15,689	147,859
期內全面虧損總額	—	—	—	—	(7,221)	(7,221)	(675)	(7,896)
以股份支付之交易	—	—	117	—	—	117	—	117
與擁有人之交易	—	—	117	—	(7,221)	(7,104)	(675)	(7,779)
於二零一零年 六月三十日	<u>117,015</u>	<u>63,018</u>	<u>503</u>	<u>15,268</u>	<u>(70,738)</u>	<u>125,066</u>	<u>15,014</u>	<u>140,080</u>
於二零一一年一月一日	117,015	63,018	619	18,461	(66,447)	132,666	17,030	149,696
期內虧損	—	—	—	—	(4,043)	(4,043)	(6)	(4,049)
期內其他全面收益	—	—	—	1,035	—	1,035	159	1,194
期內全面收益/ (虧損)總額	—	—	—	1,035	(4,043)	(3,008)	153	(2,855)
以股份支付之交易	—	—	31	—	—	31	—	31
解除沒收購股權	—	—	(104)	—	—	(104)	—	(104)
行使購股權	691	—	—	—	—	691	—	691
與擁有人之交易	691	—	(73)	—	—	618	—	618
於二零一一年 六月三十日	<u>117,706</u>	<u>63,018</u>	<u>546</u>	<u>19,496</u>	<u>(70,490)</u>	<u>130,276</u>	<u>17,183</u>	<u>147,459</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
經營業務(所耗)／所得現金淨額	(14,153)	7,997
投資活動所耗現金淨額	(16,151)	(6,279)
融資活動所得現金淨額	<u>631</u>	<u>33,617</u>
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	(29,673)	35,335
於一月一日之現金及現金等價物	<u>49,648</u>	<u>26,644</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u><u>19,975</u></u>	<u><u>61,979</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

1. 編製基準

本集團之未經審核綜合業績乃按照國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。所採納之會計政策與本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所載者一致。

半年業績乃未經審核，惟已經本公司之審核及薪酬委員會審閱。

2. 分部信息

本集團主要從事港口興建及營運之業務，而管理層視港口興建及營運為唯一主要可呈報之經營分部。本集團所有收入及經營業務虧損均源自其於中國經營港口之主要業務，因此並無呈列分部信息。

3. 收入

收入乃指期內提供集裝箱處理、散雜貨處理、代理及綜合物流服務之公平值。

收入之分析如下：

	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止三個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
集裝箱處理	21,125	12,947	13,454	6,900
代理收入	12,506	8,891	7,084	5,806
綜合物流服務	7,552	4,198	3,654	2,781
散雜貨	<u>735</u>	<u>722</u>	<u>303</u>	<u>312</u>
	<u>41,918</u>	<u>26,758</u>	<u>24,495</u>	<u>15,799</u>

4. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除以下各項後達致：

	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止三個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
折舊及攤銷	<u>6,050</u>	<u>5,426</u>	<u>3,029</u>	<u>2,708</u>

5. 稅項

根據適用於在中國從事興建港口及船塢而經營年期超逾15年之中外合營企業之有關所得稅法例，倘獲稅務局批准，武漢陽邏港可五年免繳中國企業所得稅(「五年稅項豁免優惠」)，並於其後五年免繳50%所得稅(「五年稅項減半優惠」)。已於二零零八年一月一日起開始之五年稅項豁免優惠將於二零一二年十二月三十一日完結，不論武漢陽邏港在期間獲利與否；五年稅項減半優惠將於二零一三年一月一日起開始至二零一七年十二月三十一日完結，應課稅利潤將以12.5%計算。

由於本公司及其須繳納香港利得稅之附屬公司於申報期間均錄得稅項虧損，故並無就香港利得稅計提撥備。

6. 股息

董事建議不派付二零一一年上半年之股息(二零一零年：無)。

7. 每股虧損

截至二零一一年六月三十日止三個月及六個月之每股基本虧損乃分別根據各期間股東應佔之虧損淨額及期內之已發行股份加權平均數分別1,171,642,829股(二零一零年：1,170,146,564股)及1,170,898,830股(二零一零年：1,170,146,564股)計算。

由於行使購股權具有反攤薄效應，故並未呈列每股攤薄虧損(二零一零年：無)。

8. 應收賬款

本集團之政策給予其客戶平均60至90日信貸期。

於結算日應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
30日以內	7,768	5,114
31-60日	7,001	4,684
61-90日	5,415	3,481
90日以上	<u>7,623</u>	<u>1,561</u>
	<u>27,807</u>	<u>14,840</u>

9. 計提費用及其他應付款項

	於二零一一年 六月三十日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
應付予承建商及設備供應商之款項	1,005	1,011
計提費用及其他應付款項	<u>8,339</u>	<u>10,228</u>
	<u>9,344</u>	<u>11,239</u>

於結算日計提費用及其他應付款項之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 千港元	於二零一零年 十二月三十一日 千港元
30日以內	3,040	5,295
31-60日	2,025	2,007
61-90日	643	738
91-180日	671	211
180日以上	<u>2,965</u>	<u>2,988</u>
	<u>9,344</u>	<u>11,239</u>

於180日以上之賬款2,965,000港元中，871,000港元為與建造武漢陽邏港港口及相關設施之質量保證金有關。

10. 股本

	二零一一年六月三十日		二零一零年十二月三十一日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.10港元之 普通股	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：				
於年初	1,170,146,564	117,015	1,170,146,564	117,015
行使購股權	<u>6,909,616</u>	<u>691</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於結算日	<u>1,177,056,180</u>	<u>117,706</u>	<u>1,170,146,564</u>	<u>117,015</u>

4. 債項

借貸

於二零一一年八月三十一日(即本綜合文件付印前就本債項聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為237,941,000港元，為某中國銀行所提供之銀行貸款約237,941,000港元(約人民幣199,950,000元)，其中約71,388,000港元(約人民幣59,990,000港元)為無抵押銀行貸款，約166,553,000港元(約人民幣139,960,000元)為有抵押銀行貸款。約71,388,000港元(約人民幣59,990,000港元)之無抵押銀行貸款乃批授予武漢國際集裝箱，由本公司向該銀行提供金額高達約78,540,000港元(約人民幣66,000,000元)之企業擔保作支持。約166,553,000港元(約人民幣139,960,000元)之有抵押銀行貸款以本集團賬面值約為258,703,000港元(約人民幣217,397,000元)之若干物業、廠房及設備及本集團賬面值約為8,531,000港元(約人民幣7,169,000元)之若干土地使用權作抵押。

承擔

於二零一一年八月三十一日，本集團就興建港口設備及購入土地而作出已訂約但未撥備之資本承擔約7,077,000港元(約人民幣5,947,000元)。

或然負債

於二零一一年八月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

除上文所披露及集團內公司間負債及一般商業票據及應付賬款外，於二零一一年八月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行之任何借貸資本、其他借貸或屬借貸性質之債項，包括銀行透支、債務證券或其他類似債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、押記、擔保或重大或然負債。董事已確認，自二零一一年八月三十一日以來，本集團之債項及或然負債並無重大變動。就上述債項聲明而言，外幣金額乃按於二零一一年八月三十一日營業時間結束時之適用匯率換算為港元。

5. 重大變動

於最後實際可行日期，董事確認，自二零一零年十二月三十一日(本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或經營狀況或前景並無重大變動。

以下為戴德梁行有限公司就其對本集團於二零一一年九月三十日所持物業之市值所作意見而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本綜合文件而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照指示，對中國基建港口有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）所持有位於香港及中華人民共和國（「中國」）之物業（「物業」）之市值進行估值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及收集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對物業於二零一一年九月三十日（「估值日期」）現況下之市值之意見。

市值之定義

吾等對各物業之估值乃代表其市值，而所謂「市值」，根據香港測量師學會之物業估值準則所下定義是指「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期達成物業交易之公平交易估計金額，而雙方是在知情、審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

吾等對各物業之估值已排除透過諸如非一般融資、售後租回安排、任何與該銷售相關人士給予之特別代價或優惠，或任何特殊價值元素等特別條款或情況，所導致估值之漲價或跌價。

於評估位於中國之物業過程中，吾等假設就物業之特定期限按象徵式年度土地使用費計算之可轉讓土地使用權已出讓及任何應付地價已悉數支付。吾等依賴 貴集團提供之資料及意見以及 貴公司之中國法律顧問湖北熾升律師事務所有關物業業權及 貴集團於物業中之權益之意見。於評估物業中，吾等假設業主擁有物業之可強制執行業權，以及於整個獲授之未屆滿年期內有權自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業。

吾等之估值並無考慮物業之任何抵押、按揭或欠負債項或出售時可能涉及之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

根據 貴集團之財務資料(僅作說明)及依照於最後實際可行日期之現行規則及可得資料，於中國出售物業所產生之潛在稅務負債，為中國營業稅(約5%)及中國土地增值稅(增值金額約30%至60%)(如有)。根據吾等所制定之慣例，於估值中，吾等並無核證或考慮上述稅務負債。準確之稅務影響將視乎出售時之現行規則及法規而定。

物業之第一類及第二類分別由 貴集團持有作業主佔用及未來發展之用，有關稅務負債於短期內能夠予以確定之可能性甚微。

估值方法

在對 貴集團於中國持有作業主自用之物業進行估值之過程中，吾等採用折舊重置成本法(「折舊重置成本法」)進行評估。折舊重置成本法乃按現時使用土地之市值，加進行裝修之現時總重置成本，減實質損耗費用及所有有關形式陳舊。吾等為土地估值時假設以交吉形式出售，並參考相關市場內可供參考之可資比較銷售證據。總重置成本界定為於有關日期以現行價格興建樓宇或與現有樓宇面積相同之其他現代替代樓宇之估計成本。此數字包括於建築期間應付之費用及財務收費及其他直接與樓宇建築有關之相聯費用。一般而言，對於特別性質及設計之樓宇，在市場上缺乏可資比較之銷售情況時，折舊重置成本法可提供最為可靠之物業估值。折舊重置成本法受業務是否有足夠潛在盈利能力所規限。

於評估 貴集團於中國持作未來發展之物業時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上公開之可比較銷售個案。

貴集團於中國及香港租賃之物業並無商業價值，主要由於物業禁止轉讓、分租或缺乏可觀之租金利潤。

在評估物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第八章、證券及期貨事務監察委員會所頒佈之公司收購、合併及股份購回守則第11條及香港測量師學會制定之《物業估值準則》(二零零五年第一版)所載之規定。

資料來源

吾等在相當程度上倚賴 貴集團所提供之資料及中國法律顧問所提供之意見。吾等已獲給予有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物業識別、佔用詳情、發展計劃、建築成本、租約詳情、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲通知，提供予吾等之資料並無遺漏重大事項。

吾等謹此指出，所獲提供文件乃主要以中文編寫，吾等按所了解之內容而將其譯為英文。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件之原中文版，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴集團提供文件副本或摘要。然而，吾等並無查閱文件正本驗證所有權及確定任何修訂。所有文件僅作參考用途而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地勘察

吾等已視察各物業之外觀，在可能情況下，亦曾視察其內部。然而，吾等並無進行實地勘察，以確定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時，假設此等方面理想，且於建築期內將不會產生任何額外成本或延誤。此外，吾等並無進行結構測量，但在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構上之損壞，亦無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等未能進行詳細之實地量度以核實該等物業之地盤及樓面面積，吾等假定提供予吾等之文件所載之面積均為正確。

貨幣

除另有說明外，吾等估值中所列之所有金額乃以中國法定貨幣人民幣或（如適當）以香港法定貨幣港元計價。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心2909A室
中國基建港口有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊叡
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
Msc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一一年十月二十一日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾20年香港及中國物業估值之經驗。

參與估值之多家戴德梁行武漢辦事處之中國估值師均擁有專業資格，其中包括但不限於中國房地產估價師及中國土地估價師資格。

物業	估值概要		
	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益 %	貴集團之 權益應佔於 二零一一年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
第一類—貴集團於中國持作業主佔用之物業			
1. 中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏經濟開發區 平江路8號 武漢陽邏港一期 土地及樓宇部份	160,000,000	85%	136,000,000
第二類—貴集團於中國持作未來發展之物業			
2. 中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏經濟開發區 水產村 陽邏街 武漢陽邏港一期附近之 多用途港口之 兩幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
	總計：		
	<u>160,000,000</u>		<u>136,000,000</u>

第2項物業之附註一吾等發現並未領有國有土地使用權證，而故假設國有土地使用權證將於適當時候發出，地價已全數清付，該物業於二零一一年九月三十日現況下之市值為人民幣26,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣26,000,000元）。

估值概要

於二零一一年
九月三十日
現況下之市值

物業

第三類一貴集團於中國租賃之物業

3. 中國 無商業價值
湖北省
武漢市
江漢區
建設大道568號
新世界國貿大廈
I座4306室

第四類一貴集團於香港租賃之物業

4. 香港 無商業價值
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
2909A室及第4033號泊車位

估值證書

第一類一貴集團於中國持作業主佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
1. 中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏經濟開發區 平江路8號 武漢陽邏港一期 土地及樓宇部份	<p>估值範圍包括武漢陽邏港一期土地及樓宇部份，總地盤面積為213,361.07平方米（320.04畝），於二零零四年至二零零六年間分三期完成。</p> <p>武漢陽邏港一期包括堆存區、貨倉／物流中心、集裝箱貨運站、行政大樓、維修工場及附屬建築物。</p>	<p>武漢陽邏港一期目前作港口用途。</p> <p>規劃建築面積為2,427平方米之物流中心檢查區正在施工，預定於二零一一年十二月竣工。</p>	<p>人民幣160,000,000元</p> <p>(貴集團應佔85%權益： 人民幣136,000,000元)</p>
	<p>五座大樓之總建築面積為6,971平方米(75,036平方呎)。土地上亦分別建有無業權證書之三層高綜合大廈，總建築面積為1,980平方米(21,313平方呎)及兩個單層貨倉，總建築面積分別為3,570平方米(38,427平方呎)及1,637平方米(17,621平方呎)。吾等認為該兩幢樓宇並無商業價值。</p>		
	<p>根據 貴集團提供之資料，規劃建築面積為2,427平方米之物流中心檢查區將告建成。</p>		
	<p>根據中國法律意見，武漢陽邏港一期獲批之土地使用權為期五十年，將於二零四八年十二月十五日屆滿，作港口用途。</p>		

附註：

- (1) 根據新洲縣人民政府於一九九八年十二月十六日頒發之國有土地使用權證第(1998)006號，一幅地盤面積為86,667.10平方米(130畝)之土地之土地使用人為武漢國際集裝箱轉運有限公司。土地使用期限為五十年，作港口用途。

根據新洲縣人民政府於一九九八年十二月十六日頒發之國有土地使用權證第(1998)008號，一幅地盤面積為126,693.97平方米((190.04畝)，包括道路面積約為19.89畝)之土地之土地使用人為武漢國際集裝箱轉運有限公司。土地使用期限為五十年，作港口用途。

- (2) 根據武漢新洲區土地管理局於二零零四年八月二十六日發出之五份房屋所有權證，五幢樓宇之法定所有權歸屬於武漢國際集裝箱轉運有限公司。詳情概述如下：

證書編號	層數	建築面積 (平方米)	用途
200431526	1	564.2	工場
200431527	1	2,718.0	倉庫
200431528	4	3,026.0	辦公室
200431529	2	468.4	控制大樓
200431530	1	194.4	工場
		<u>6,971.0</u>	

- (3) 於一九九七年十二月十八日訂立之合營合約及於二零零一年十二月二十日、二零零二年十二月一日、二零零三年六月十八日、二零零七年十月十二日及二零零八年七月十九日訂立之合營合約修訂規定以下主要條件：

- (i) 合營公司名稱 : 武漢國際集裝箱轉運有限公司
- (ii) 訂約方 : 甲方—武漢陽邏開發有限公司(「陽邏開發」)(獨立方)
 乙方—武漢港口集團有限責任公司(「武漢港口集團」)(獨立方)
 丙方—CIG Port Holdings Limited(「中基港口」)(由 貴公司全資擁有)
- (iii) 合營期 : 自頒發營業執照之日期起五十年。
- (iv) 施工項目 : 據第(1994)250號、第(1995)453號及第(1999)389號批文，已批准兩個泊位
- (v) 總投資額 : 人民幣310,000,000元
 甲方及乙方均以人民幣出資。
 丙方以外匯出資。
- (vi) 註冊資本 : 人民幣130,000,000元
- (vii) 投資比例 : 甲方—9.91%
 乙方—5.09%
 丙方—85%

- (4) 根據武漢市新洲區國土資源和規劃局於二零一零年十一月二十九日發出之建設工程規劃許可證第(2010)041號，總建築面積為2,271.15平方米之物流中心檢查區之建設工程符合城市規劃規定之要求。

- (5) 根據武漢市新洲區國土資源和規劃局於二零一一年八月一日發出之建設工程竣工規劃許可證第(2011)014號，建於一幅地盤面積為1,354.9平方米之土地上建築面積為2,427.00平方米之物流中心檢查區之建設工程符合規劃規定。
- (6) 根據日期為二零一一年六月二十一日之施工許可證第4201172010112201814BJ4001號，物流中心檢查區已獲批准施工，總建築面積為2,408.00平方米。
- (7) 根據貴集團提供之資料，完成發展興建物流中心檢查區之估計總建築成本約為人民幣12,683,000元；於二零一一年九月三十日，發展該物業所動用之建築成本約為人民幣10,462,000元。吾等於估值中已計及上述已動用建築成本。

根據上文附註(4)、(5)及(6)所述日期分別為二零一零年十一月二十九日、二零一一年八月一日及二零一一年六月二十一日之批文，物流中心檢查區之規劃及興建已獲得有關政府機關同意。批文或同意並無附有影響價值之任何條件。倘物流中心檢查區樓宇部份建成，則於二零一一年九月三十日之估計市值為人民幣12,700,000元。

- (8) 根據營業執照第420100400003206號，武漢國際集裝箱轉運有限公司成立時之註冊資本為人民幣130,000,000元，有效經營期自一九九八年四月十六日至二零四八年四月十六日為期五十年。
- (9) 根據貴集團中國法律顧問之法律意見：
- (i) 武漢國際集裝箱轉運有限公司已取得營業執照並已根據中國法律成立，註冊資本為人民幣130,000,000元；
- (ii) 中國基建港口有限公司擁有武漢國際集裝箱轉運有限公司之85%權益。武漢國際集裝箱轉運有限公司之溢利及債務分配將根據其注資比例釐定；
- (iii) 武漢國際集裝箱轉運有限公司已取得地盤面積分別為86,667.10平方米(130畝)及126,693.25平方米(190.04畝)之第(1998)006及(1998)008號國有土地使用權證。武漢陽邏港一期已獲授土地使用權，於二零四八年十二月十五日屆滿；
- (iv) 武漢國際集裝箱轉運有限公司擁有武漢陽邏港一期之適當合法產權並已全數支付相關土地出讓金；
- (v) 武漢國際集裝箱轉運有限公司已取得五份房屋所有權證(總建築面積為6,971平方米)；
- (vi) 第(1998)006號國有土地使用權證及第200431530、200431529及200431526號房屋所有權證已被抵押，受益人為交通銀行股份有限公司武漢江南支行；
- (vii) 第(1998)008號國有土地使用權證及第200431527及200431528號房屋所有權證已被抵押，受益人為交通銀行股份有限公司武漢江南支行；
- (viii) 武漢國際集裝箱轉運有限公司有權使用及出租武漢陽邏港一期之土地使用權及房屋所有權。然而，武漢陽邏港一期受抵押所限，土地使用權或房屋所有權之轉讓須取得抵押權人之批准；及
- (ix) 武漢國際集裝箱轉運有限公司尚未取得兩個面積為2,427平方米之三層高物流中心檢查區、一幢面積為1,980平方米之三層綜合樓宇及一座面積為3,570平方米之單層倉庫之房屋所有權證。建議完成有關手續。

(10) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權狀況及主要批文及執照授予情況如下：

國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有(部份)
合營合同	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程竣工規劃許可證	有
施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

第二類一貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
2. 中國 湖北省 武漢市 新洲區 陽邏經濟開發區 水產村 陽邏街 武漢陽邏港一期附近之 多用途港口之 兩幅土地	該物業包括兩幅鄰近武漢陽邏港一期之相連土地，總地盤面積為82,430平方米(123.65畝)(其中一幅之地盤面積為16,493.33平方米(24.74畝)，另一幅土地之地盤面積為65,936.67平方米(98.91畝))。 有關土地計劃用作重特大件碼頭，附設堆存區及附屬建築物。 根據中國法律意見，土地獲批授之土地使用權為期五十年，作港口用途。	該物業有一個池塘，另於其上建有多幢暫時空置之樓宇。 該物業為空置，有待發展。	無商業價值 (請參閱附註(1))

附註：

- (1) 吾等發現概無國有土地使用權證獲領取，而假設國有土地使用權證將於適當時候發出，地價已全數清付，該物業於二零一一年九月三十日現況下之市值為人民幣26,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣26,000,000元)。
- (2) 日期為二零零九年九月三十日之國有土地使用權出讓合同及其補充協議訂明以下主要條件：
- (i) 受讓人名稱：武漢中基通用港口發展有限公司
- (ii) 地點：武漢新洲區水產村陽邏街
- (iii) 地盤面積：82,430平方米(123.65畝)
- (iv) 土地用途：港口(興建重特大件碼頭項目)
- (v) 土地使用年期：50年
- (vi) 地價：人民幣12,129,575元(地盤面積每平方米人民幣147.15元)
- (vii) 預付按金(將抵扣地價)：人民幣1,200,000元
- (viii) 土地招拍掛程序：簽署本合約起計60日內
- (ix) 土地交割期：交易確認書起計六個月

- (3) 日期為二零一零年六月三日之國有土地使用權出讓合同第WH(XZ)-2010-0012號訂明以下主要條件：
- (i) 受讓人名稱 : 武漢中基通用港口發展有限公司
 - (ii) 地點 : 武漢新洲區水產村陽邏街第P(2010)12號地段
 - (iii) 地盤面積 : 16,493.33平方米(24.74畝)
 - (iv) 土地用途 : 交通運輸
 - (v) 土地使用年期 : 二零一一年六月三十日起計50年
 - (vi) 地價 : 人民幣2,970,000元(地盤面積每平方米人民幣180元), 須於二零一一年六月三十日前支付
 - (vii) 預付按金(將抵扣地價) : 人民幣1,500,000元
 - (viii) 土地交割期 : 二零一一年六月三十日
 - (ix) 地積比率 : 不少於或等於0.5
 - (x) 備註 : 該項目主要作工業建設; 地盤面積7%(約1,150平方米)可供作非生產性附屬用途, 如住宅、旅館及培訓中心。
 - (xi) 建築規約 : 於二零一一年十二月三十一日前動工, 並於二零一四年十二月三十一日前竣工。
- (4) 日期為二零一零年十二月二十七日之新增建設用地預付土地押金協議訂明以下主要條件：
- (i) 受讓人名稱 : 武漢中基通用港口發展有限公司
 - (ii) 地點 : 武漢新洲區水產村陽邏街
 - (iii) 地盤面積 : 65,936.67平方米(98.91畝)
 - (iv) 項目 : 武漢陽邏通用港口新增建設項目
 - (v) 預付按金(將抵扣地價) : 人民幣4,945,500元
 - (vi) 土地招拍掛程序 : 土地須再經土地招拍掛程序取得; 倘武漢中基通用港口發展有限公司未能透過上述程序取得上述土地, 則預付按金將獲退還。
- (5) 上文附註(2)及(3)之國有土地使用權出讓合同並無附有影響價值之任何條件。該物業仍為空置土地, 有待進行土地出讓程序及辦理所有權證書申請。並未就該物業之發展取得建設工程規劃許可證或施工許可證; 該物業亦尚未作出任何具體發展方案, 因此, 吾等無法賦予該物業倘建成時之估計市值。
- (6) 根據營業執照第420100400012926號, 武漢中基通用港口發展有限公司成立時之繳足資本為人民幣9,600,000元, 有效經營期由二零零八年八月六日起至二零五八年八月六日止, 為期50年。

- (7) 根據 貴集團中國法律顧問之法律意見：
- (i) 武漢中基通用港口發展有限公司已領有營業執照，乃根據中國法律成立，繳足資本為人民幣9,600,000元；
 - (ii) 中國基建港口有限公司全資擁有武漢中基通用港口發展有限公司；
 - (iii) 國有土地使用權出讓合同及其補充協議、新增建設用地預付土地押金協議均為合法有效。土地獲批授之土地使用權為期50年，作港口用途；
 - (iv) 武漢中基通用港口發展有限公司已透過掛牌程序領有地盤面積為16,493.33平方米之第P(2010)12號地段之土地使用權。由於地價與土地招拍掛程序及原來的國有土地使用權出讓合同不同，故地方政府同意補償差價。武漢中基通用港口發展有限公司已全數清付該16,493.33平方米土地之所有地價。於完成有關程序後，武漢中基通用港口發展有限公司應辦理國有土地使用權證之申請；
 - (v) 武漢中基通用港口發展有限公司應進一步透過土地招拍掛程序取得地盤面積為98.91畝之土地之土地使用權，武漢中基通用港口發展有限公司已支付按金人民幣4,945,500元。

- (8) 根據 貴集團提供之資料及上述法律意見，業權及主要批文及執照之批授情況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	有(部份)
新增建設用地預付土地押金協議	有
營業執照	有

估值證書

第三類一貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
3. 中國 湖北省 武漢市 江漢區 建設大道568號 新世界國貿大廈 I座4306室	<p data-bbox="544 495 1166 555">該物業包括於二零零四年完工之53層高(另有地庫)商業/辦公樓43樓之一個辦公室單位。</p> <p data-bbox="544 597 1166 657">該物業建築面積約196.56平方米(2,116平方呎)，目前由 貴集團佔用作為辦公室。</p> <p data-bbox="544 700 1166 798">該物業目前由 貴集團租用，租期自二零零九年十二月一日至二零一一年十二月三十一日。目前應付月租為人民幣16,511.04元，包括管理費。</p> <p data-bbox="544 840 1166 898">根據中國法律意見，武漢中基通用港口發展有限公司享有該物業之承租權。</p>	無商業價值

估值證書

第四類一貴集團於香港租賃之物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年 九月三十日 現況下之市值
4. 香港 中環 夏愨道12號 美國銀行中心 2909A室及第4033號 泊車位	<p data-bbox="544 495 1161 555">該物業包括於一九七五年完工之37層高(另有地庫)商業/辦公樓29樓之一個辦公室單位及4樓一個泊車位。</p> <p data-bbox="544 597 1161 657">該辦公室單位樓面面積約172.24平方米(1,854平方呎),目前由 貴集團佔用作為辦公室。</p> <p data-bbox="544 700 1161 798">該辦公室單位目前由 貴集團租用,租期自二零一零年十一月九日至二零一三年十一月八日為期三年。目前應付月租為87,000港元,不包括差餉、地租及管理費。</p> <p data-bbox="544 840 1161 934">該泊車位目前許可 貴集團使用,自二零一零年一月一日至二零一一年十二月三十一日為期兩年。目前應付每月許可費為3,800港元,包括差餉及管理費。</p>	無商業價值

1. 責任聲明

本綜合文件的資料乃遵照收購守則而刊載，旨在向股東提供有關本集團、收購人及收購建議之資料。

本綜合文件所載之資料(惟與收購人、收購建議之條款及條件及收購人對本集團之意向有關之資料除外)乃由董事提供。董事願就本綜合文件所載資料(惟與收購人、收購建議之條款及條件及收購人對本集團之意向有關之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件所發表之意見(惟收購人所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本綜合文件並無遺漏其他事實，致令本綜合文件任何內容產生誤導。

本綜合文件所載與收購人、收購建議之條款及條件及收購人對本集團之意向有關之資料乃由收購人提供。收購人之唯一董事願就本綜合文件所載資料(惟與本集團、賣方及其中任何一方之一致行動人士有關之資料除外)之準確性承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後，確認就其所知，本綜合文件所發表之意見(惟本集團及其聯繫人所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，本綜合文件並無遺漏其他事實，致令本綜合文件任何內容產生誤導。

2. 本公司之股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.10港元之普通股		
法定：	<u>2,000,000,000</u>	<u>200,000</u>
已發行及繳足：	<u>1,177,056,180</u>	<u>117,706</u>

除根據購股權計劃已授出(i)賦予承授人權利按行使價每股0.100港元認購合共7,519,288股股份之購股權；(ii)賦予承授人權利按行使價每股0.177港元認購合共914,508股股份之購股權；及(iii)賦予承授人權利按行使價每股0.182港元認購合共4,552,823股股

份之購股權尚未行使外，於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、認股權證或附帶權利認購、轉換或交換為股份之其他可轉換或可交換證券。

所有現有已發行股份均已繳足股款，並在各方面均互相享有同等權益，包括與股息、投票及資本有關之所有權利。

除因兩名購股權持有人分別於二零一一年六月十五日及二零一一年六月二十日行使購股權而發行分別5,283,824股及1,625,792股新股份外，自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近期經審核財務報表之編製日期）以來直至最後實際可行日期（包括該日）止，並無發行任何股份。自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核賬目日期）以來，本公司並無發行任何股份。

3. 權益披露

(a) 董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及高級行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條規定存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉；或(d)須根據收購守則附表II第2(ii)條作出披露之權益及淡倉如下：

(i) 普通股份之好倉

董事姓名	權益類別	股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
李佐雄	歸屬權益(附註)	11,725,127	1.00%

附註：此等股份以Ramweath Company Limited之名義登記，而李佐雄先生有權行使或控制行使該公司股東大會之三分之一或以上投票權。

(ii) 相關股份之好倉一購股權

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目	於最後實際 可行日期	於最後實際 可行日期 尚未行使之 購股權之 行使條件及 行使期
董事					
周先生	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
黃月良	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
李佐雄	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
吳伯炎	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
李鏡波	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
黃天祐	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(a) (a)
范駿華	16.11.2009 13.04.2010	0.177 0.182	914,508 271,360	914,508 271,360	(b) (c)
小計			8,301,076	8,301,076	
僱員(合計)	10.11.2008 13.04.2010	0.100 0.182	11,990,216 3,557,839	2,032,240 2,653,303	(a) (a)
小計			15,548,055	4,685,543	
合計			23,849,131	12,986,619	

附註：

- (a) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或本集團旗下任何公司之董事或替任董事，方有權行使購股權。受限於上述條件，於二零零八年十一月十日授出之購股權，由二零一零年四月十日至二零一一年四月九日(包括首尾兩日)期間不得行使50%以上之購股權，且所有購股權將於二零一一年十一月十一日失效；而於二零一零年四月十三日授出之購股權，由二零一零年四月十三日至二零一一年四月九日(包括首尾兩日)期間不得行使50%以上之購股權，且所有購股權將於二零一一年十一月十一日失效。

於二零零八年十一月十日授出購股權之行使價初步設定為每股0.13港元，其後於二零零九年八月調整至每股0.064港元，而於二零一零年四月進一步調整至每股0.10港元，有關詳情已載於本公司日期為二零零九年八月七日及二零一零年四月二十日之公佈內。

- (b) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或本集團旗下任何公司之董事或替任董事，方有權行使購股權。於自授出日期起計十二個月期間不得行使購股權，而於緊隨之十二個月期間不得行使50%以上之購股權，所有購股權將於二零一二年十一月十六日失效。

- (c) 購股權持有人於行使購股權當日必須為本集團僱員或本集團旗下任何公司之董事或替任董事，方有權行使購股權。自購股權授出日期至二零一一年四月十六日(包括首尾兩日)不得行使購股權，而於緊隨之十二個月期間不得行使50%以上之購股權，所有購股權將於二零一二年十一月十六日失效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及高級行政人員概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)須列入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何其他權益或淡倉；或(c)根據創業板上市規則第5.46至5.67條有關上市發行人董事進行證券交易之規定須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司之有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)中擁有任何權益。

(b) 主要股東於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，據董事及本公司高級行政人員所知悉，除董事或本公司高級行政人員外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下在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10%或以上之權益，而各有關人士於該等證券之權益數額如下：

股東名稱	權益類別	股份數目	佔本公司現有 已發行股本 概約百分比
卓爾基業投資有限公司	實益	640,776,141 ^(L)	54.44%
卓爾控股有限公司	受控法團權益	640,776,141 ^(L)	54.44%
閻志	受控法團權益	640,776,141 ^(L)	54.44%

字母「L」指好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事及本公司高級行政人員所知悉，並無任何其他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及第3分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利於任何情況下在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10%或以上之權益，或該股份所涉及之任何購股權。

4. 本集團及收購人股權披露

於最後實際可行日期：

- (i) 除收購人擁有之640,776,141股股份(佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約54.44%)外，收購人、閻先生及其中任何一方之任何一致行動人士概無擁有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具；
- (ii) 除周先生已根據買賣協議同意根據購股權收購建議向收購人出售其所持之914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權外，收購人及其任何一致行動人士概無獲得任何不可撤銷承諾以接納或拒絕收購建議；
- (iii) 除周先生已根據買賣協議同意根據購股權收購建議向收購人出售其所持之914,508份行使價為每股0.100港元之未行使購股權及271,360份行使價為每股0.182港元之未行使購股權外，並無任何人士與收購人及其任何一致行動人士達成收購守則第22條註釋8所述性質之安排；
- (iv) 收購人及其任何一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具(定義見收購守則第22條註釋4)；
- (v) 本公司及董事概無持有收購人任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具之權益；
- (vi) 本公司之附屬公司及本公司或本集團任何成員公司之任何退休基金及根據收購守則對聯繫人所下定義第(2)類所指之本公司顧問概無擁有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具；
- (vii) 並無股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具乃由與本公司有關連之基金經理全權管理；

- (viii) 並無任何與本公司或與根據收購守則對聯繫人所下定義第(1)、(2)、(3)及(4)類身為本公司聯繫人之任何人士達成收購守則第22條註釋8所述性質之安排之人士，擁有或控制任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具；
- (ix) 董事周先生擬接納購股權收購建議；
- (x) 董事李佐雄先生擬接納收購建議；
- (xi) 董事黃月良先生擬接納購股權收購建議；
- (xii) 董事吳伯炎先生擬接納購股權收購建議；
- (xiii) 董事李鏡波先生擬接納購股權收購建議；
- (xiv) 董事黃天祐博士擬接納購股權收購建議；
- (xv) 董事范駿華先生擬接納購股權收購建議；
- (xvi) 除上文(ix)及(xv)所披露者外，概無董事於本公司擁有任何實益股權，故彼等無權參與收購建議；
- (xvii) 本公司及董事概無借入或借出任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具；
- (xviii) 除買賣協議外，收購人並無達成任何協議或安排，乃涉及其可能或不可能援引或尋求援引收購建議先決條件或條件之情況；及
- (xix) 於最後實際可行日期，並無生效之協議、安排或諒解乃涉及向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據收購建議將收購之任何股份或購股權。

5. 證券交易

於有關期間內：

- (a) 除下文所披露之股份交易及收購人根據買賣協議收購銷售股份外，收購人、閻生（為收購人之唯一董事）及其一致行動人士概無進行任何交易，以換取任何股份或本公司附有投票權之其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之價值：

交易日期	收購股份數目	每股價格 (港元)
二零一一年十月三日	5,000,000	0.300
	768,000	0.310
	400,000	0.315
	2,380,000	0.320
	3,000,000	0.325
	2,000,000	0.330
二零一一年十月四日	8,160,000	0.340
	8,000,000	0.345
	3,800,000	0.355
二零一一年十月十日	2,380,000	0.345
	5,000,000	0.350

- (b) 除Unbeatable、CIG China及Chow Holdings（均為受周先生控制之公司）出售合共414,723,714股股份外，本公司及董事概無買賣收購人或本公司之任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (c) 並無任何與本公司有關連之基金經理已進行任何交易，以換取任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具之價值；
- (d) 並無任何於本寄發綜合文件前已自行不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議之人士已進行任何交易，以換取任何股份或附有投票權之其他本公司證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之價值；
- (e) 並無任何與收購人或其任何一致行動人士達成收購守則第22條註釋8所述性質之安排之人士已進行任何交易，以換取任何股份或附有投票權之其他本公司證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之價值；及

- (f) 並無本公司之附屬公司、本公司或任何本集團成員公司之退休基金，或按收購守則對聯繫人所下定義第(2)類列明之本公司顧問已進行交易，以換取任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具之價值；及
- (g) 並無任何已與本公司或與收購守則對聯繫人所下定義第(1)、(2)、(3)及(4)類身為本公司聯繫人之任何人士達成收購守則第22條註釋8所述性質之安排之人士已進行交易，以換取任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及涉及股份之衍生工具之價值。

6. 市場價格

下表列示於(i)有關期間內各曆月內所進行交易之最後一日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期聯交所所報之股份收市價：

日期	每股收市價 港元
二零一一年三月三十一日	0.091
二零一一年四月二十九日	0.142
二零一一年五月三十一日	0.145
二零一一年六月三十日	0.117
二零一一年七月二十九日	0.139
二零一一年八月三十一日	0.173
二零一一年九月二十一日(最後交易日)	0.221
二零一一年九月三十日	停牌
二零一一年十月十九日(即最後實際可行日期)	0.355

附註：股份於二零一一年九月二十二日至九月三十日暫停買賣，以待刊發該聯合公佈。

於有關期間內聯交所所報之股份最高及最低收市價分別為於二零一一年十月四日及二零一一年十月十七日之每股0.360港元及於二零一一年二月十五日之每股0.074港元。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司及其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟。

8. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務合約，(a)為於要約期展開前六個月內訂立或被修訂者(包括連續性或固定年期合約)；(b)為通知期達12個月或以上之連續性合約；或(c)為有效期達12個月以上之固定年期合約(而不論通知期為何)。

董事概無與本公司訂立任何服務合約或具有未屆滿服務合約，為於一年內本公司無須支付補償(法定補償除外)予以終止之合約。

本公司或其附屬公司並無訂立任何對本集團業務而言屬重大而本公司董事於當中擁有重大利益(不論直接或間接)之合約，乃於年末或年內任何時間仍然生效。

收購人並無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

9. 重大合約

除本公司與寧波港股份有限公司(為獨立於本公司及其關連人士且與其概無關連之第三方)於二零一一年四月八日訂立該意向書外，於該聯合公佈日期前兩年內及直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之成員公司並無已訂立且屬或可能屬重大之重大合約(並非日常業務合約)。根據該意向書，寧波港股份有限公司可能收購CIG Port Holdings Limited(一家由本公司於英屬處女群島註冊成立之全資附屬公司)全部股本權益，以及寧波港股份有限公司獲授獨家盡職調查及磋商期，自該意向書訂立日期起為期90日。倘於二零一一年七月六日或各方可能協定之較後日期或之前並無簽訂最終買賣協議，則該意向書將相應失效。因此該意向書已於二零一一年八月五日失效(有關該意向書條款之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零一一年四月八日之公佈)。

10. 同意及資格

以下為提供於本綜合文件所載意見或建議之專家各自之資格：

名稱	資格
廣發融資(香港)有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團
廣發證券(香港)經紀有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第1類(證券交易)受規管活動之法團
卓亞(企業融資)有限公司	根據證券及期貨條例持牌進行第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)受規管活動之法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，廣發融資、廣發證券、卓亞及戴德梁行概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，或直接或間接於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(本公司最近期公佈經審核財務報表之編製日期)以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之資產中擁有任何權益。

廣發融資、廣發證券、卓亞及戴德梁行各自己就本綜合文件之刊行發出同意書，同意按當中所載之形式及涵義轉載其意見或函件及引述其名稱及標徽，且迄今並無撤回有關同意書。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309 GT Uglan House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心2909A室。
- (c) 收購人之註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。於最後實際可行日期，收購人之全部已發行股本乃由閻先生全資實益擁有。收購人之唯一董事為閻先生。收購人及閻先生於香港之通訊地址為香港九龍尖沙咀東麼地道66號尖沙咀中心東翼8樓811室。

- (d) 廣發融資及廣發證券之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號中遠大廈2301-2305及2313室。
- (e) 卓亞之註冊辦事處位於香港中環夏慤道12號美國銀行中心1006室。
- (f) 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。
- (g) 本公司之公司秘書為張子良先生，彼為加拿大註冊會計師協會會員。
- (h) 於最後實際可行日期，將不會向任何董事提供任何利益(法定補償除外)作為離職或與收購建議有關之補償。
- (i) 於最後實際可行日期，除服務協議外，收購人或其任何一致行動人士與任何董事、前任董事、股東或前任股東並無達成涉及或取決於收購建議之結果或與此有關之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。
- (j) 於最後實際可行日期，董事概無與任何其他人士達成須以收購建議之結果為條件或據此作決定或與收購建議有關之任何協議或安排。
- (k) 於最後實際可行日期，除買賣協議及服務協議外，收購人並無訂立任何董事於當中擁有重大個人利益之重大合約。

12. 備查文件

由本綜合文件日期起直至收購建議結束止，下列文件之副本於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.cigyangtzeports.com)，以及於上午九時正至下午五時正之一般辦公時間(不包括星期六、星期日及公眾假期)內前往本公司之香港總辦事處可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 收購人之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (d) 本公司截至二零一一年三月三十一日止三個月之第一季度報告；
- (e) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (f) 廣發證券函件(全文載於本綜合文件)；

- (g) 獨立董事委員會函件(全文載於本綜合文件)；
- (h) 卓亞函件(全文載於本綜合文件)；
- (i) 戴德梁行編製日期為二零一一年十月二十一日之本公司土地及樓宇估值報告(全文載於本綜合文件)；
- (j) 本附錄「9. 重大合約」一節所述之重大合約；及
- (k) 本附錄所述之同意書。