此乃要件　請即處理

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

閣下如已將名下之**川河集團有限公司**證券全部**出售或轉讓**，應立即將本綜合文件連同隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商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（其內容構成要約條款及條件之一部分）一併閱讀。倘此舉違反任何司法權區的相關法律，本綜合文件不會於或向該司法權區發佈、刊發或派發。

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

要約乃就香港公司之證券作出，並須遵守香港披露及程序規定，投資者應知悉該等規定與美國之規定不同。本文件所載之財務報表乃根據香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司之財務報表進行比較。

STEP FAMOUS INVESTMENT LIMITED
進譽投資有限公司
（於香港註冊成立之有限公司）

Tomson Group
川河集團有限公司
（於香港註冊成立之有限公司）
（股份代號：281）

綜合要約及回應文件

由
六福資本有限公司
代表
進譽投資有限公司
就收購
川河集團有限公司之全部已發行股份
（進譽投資有限公司與其一致行動人士
已擁有或將收購之股份除外）
作出之自願有條件一般現金要約

要約方之財務顧問
ABLE CAPITAL PARTNERS
六福資本有限公司

受要約方獨立財務顧問
HALCYON 鎧盛
鎧盛資本有限公司

除文義另有所指外，本綜合文件（包括本封面）所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

「六福資本函件」（當中載有（其中包括）要約之條款及條件詳情）載於本綜合文件第9頁至第24頁。「受要約方董事局函件」載於本綜合文件第25頁至第29頁。「受要約方獨立董事委員會函件」（當中載有其就要約致受要約方獨立股東之推薦意見）載於本綜合文件第30頁及第31頁。「受要約方獨立財務顧問函件」（當中載有其就要約致受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東之建議及推薦意見）載於本綜合文件第32頁至第61頁。

要約之接納及結算程序載於本綜合文件「附錄一 － 要約之進一步條款」及隨附之接納表格。要約之接納須不遲於二零一九年二月十一日（星期一）下午四時正或要約方可能根據《收購守則》釐定及公告之有關較後時間及／或日期送達過戶登記處。

受要約方獨立股東應自行了解並遵守任何適用法律、稅項或監管規定。謹請參閱本綜合文件第vi頁及第vii頁所載的「重要通告」。

將會或有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送香港以外任何司法權區的任何人士（包括（但不限於）託管人、代名人及受託人），在採取任何行動前，務請閱讀載於本綜合文件內「六福資本函件」中「海外受要約方獨立股東」一段所載的有關此方面之詳情。欲就要約採取任何行動之任何海外受要約方獨立股東須自行負責全面遵守及遵循相關司法權區之法律及法規，包括取得所有可能需要的政府、外匯管制或其他同意，並遵守所有必要手續或法律規定，以及該等海外受要約方獨立股東就於有關司法權區接納要約而支付應付的任何發行、轉讓或其他稅項。海外受要約方獨立股東於決定是否接納要約時務請尋求專業意見。

本綜合文件乃由要約方及受要約方聯合刊發。

本綜合文件及隨附之接納表格的中英文版本若有歧義，就詮釋目的而言，概以英文版本為準。

二零一九年一月十一日

目　錄

頁次

致全體受要約方獨立股東之重要通告 ii

預計時間表 iii

重要通告 vi

釋義 1

六福資本函件 9

受要約方董事局函件 25

受要約方獨立董事委員會函件 30

受要約方獨立財務顧問函件 32

附錄一　－　要約之進一步條款 I-1

附錄二　－　受要約集團之財務資料 II-1

附錄三　－　要約方之一般資料 III-1

附錄四　－　受要約集團之一般資料 IV-1

以下資料對全體受要約方獨立股東屬重要。

閣下務請細閱本綜合文件全文，包括其附錄及隨附之接納表格。

- ***要約價：***每股要約股份**現金0.55港元。要約價將不會上調，且要約方並不保留此權利。**

- ***接納要約之方式：***請將正式填妥及簽署之接納表格及相關文件交回過戶登記處。

- ***接納之最後期限：***除非另有修訂或延期，否則要約將於**二零一九年二月十一日（星期一）下午四時正**（首個截止日期）停止接納。

有關詳情，請參閱本綜合文件「附錄一 － 要約之進一步條款」。

- ***結算：*****現金付款將於**(a)要約在各方面成為或被宣佈為無條件之日期；及(b)根據《收購守則》收到 閣下有效接納本綜合文件及隨附之接納表格之日期（以較後者為準）後**七(7)個營業日內作出**。

- ***閣下務須即時行動：***除非根據《收購守則》另有修訂或延期，否則倘於二零一九年二月十一日（星期一）（即首個截止日期）下午四時正前，**並無**接獲（且未獲撤回（如可））**充足之有效要約接納書**所涉之要約股份**致令要約方及要約方一致行動人士合共持有受要約方50%以上投票權，要約將告失效。因此， 閣下應即時行動。**

需要協助？

倘 閣下對有關要約之日期、文件及程序等行政事宜有任何查詢，請於星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時正至下午五時正致電過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之客戶服務熱線（電話：(852) 2980-1333）。

諮詢熱線不能及不會就要約之利弊提供意見或推薦意見或提供財務或法律意見。倘 閣下對本綜合文件任何方面或將採取之行動存有任何疑問，應徵詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

預計時間表

以下所載時間表僅屬指示性質及可予變更。如以下時間表有任何變動，將另行作出公告。

事件	香港時間
本綜合文件及隨附之接納表格寄發日期	二零一九年一月十一日（星期五）
要約開始日期	二零一九年一月十一日（星期五）
首個截止日期*（附註1）*	二零一九年二月十一日（星期一）
於首個截止日期接納要約之最後時限*（附註2）*	二零一九年二月十一日（星期一）下午四時正
在聯交所網站公佈要約於首個截止日期之結果	不遲於二零一九年二月十一日（星期一）下午七時正
就截至首個截止日期收到的有效接納（假設要約於首個截止日期成為或被宣佈為無條件）而寄發要約項下應付金額的付款支票之最後日期*（附註3）*	二零一九年二月二十日（星期三）
接納要約的最後時限及日期（假設要約於首個截止日期於各方面成為或被宣佈為無條件）*（附註4）*	二零一九年二月二十五日（星期一）下午四時正
要約在接納方面可成為或被宣佈為無條件之最後時限及日期*（附註5）*	不遲於二零一九年三月十二日（星期二）下午七時正

附註：

(1) 除非要約方根據《收購守則》修訂或延長要約，否則要約將於二零一九年二月十一日（星期一）下午四時正停止接納。根據《收購守則》，要約方有權延長要約直至其在《收購守則》規限下可以釐定（或根據《收購守則》獲執行人員准許）之日期。倘要約於首個截止日期並無成為或並無被宣佈為無條件，要約方將刊發公告述明要約是否已失效或已獲修訂或延長。倘要約獲修訂或延長，有關修訂或延長之公告將列明下一個截止日期，倘就接納而言，要約成為或被宣佈為無條件，該公告將載明要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納要約的受要約方獨立股東發出至少十四(14)日之書面通知。倘條件於首個截止日期或任何後續截止日期未達成，則無責任延長要約。任何經修訂之要約須於寄發經修訂之要約文件當日後至少十四(14)日或（更長時間並以適用之美國法規規定為限）寄發經修訂之要約文件當日後至少十(10)個美國營業日內保持開放，且不得早於二零一九年二月十一日（星期一）之前截止。

(2) 倘　閣下有意接納要約，務請　閣下確保正式填妥及簽署之接納表格及相關文件於指定時間前送達過戶登記處。倘　閣下選擇郵寄該等文件，務請　閣下考慮郵寄所需的時間。

於中央結算系統以投資者戶口持有人直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等要約股份之要約股份實益擁有人，應留意有關根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則向中央結算系統作出指示之時間規定。

受要約方獨立股東於隨附之接納表格中作出之所有接納、指示、授權及承諾應屬不可撤回，惟《收購守則》所允許者除外。

(3) 根據要約就接納提呈的要約股份之代價付款（經扣除賣方從價印花稅後）將以平郵方式寄發予接納要約的受要約方獨立股東（郵誤風險概由彼等自行承擔）。付款將根據《收購守則》、本綜合文件及隨附之接納表格盡早作出，惟無論如何須於(a)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(b)過戶登記處接獲所有相關文件致令有關要約下各項接納為完整及有效之日（以較後者為準）後七(7)個營業日內作出。

(4) 根據《收購守則》規則15.3，最終截止日期應不得早於自要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日後十四(14)日。

(5) 根據《收購守則》，除非獲得執行人員同意，否則於本綜合文件寄發之日後第60日下午七時正後，要約就接納而言未必成為或被宣佈為無條件。因此，除非要約就接納而言先前已成為或被宣佈為無條件或已獲執行人員同意延長，否則要約將於二零一九年三月十二日（星期二）下午七時正失效。

惡劣天氣對接納要約之最後時限及／或寄發支票之最後日期之影響

倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告於下列期間任何時間內在香港生效：

(a) 於接納要約之最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期（視乎情況而定）中午十二時正前任何時間生效，惟於中午十二時正或之後除下，則接納要約之最後時限仍為同一營業日下午四時正及／或寄發支票之最後日期仍為同一營業日；或

(b) 於接納要約之最後日期及／或就有效接納寄發要約項下應付金額的支票的最後日期（視乎情況而定）中午十二時正至下午四時正內任何時間生效，則接納要約之最後時限將更改為下一個營業日的下午四時正及／或寄發支票之最後日期將更改為下一個營業日，而當天八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告不再生效。

美國投資者須知

要約乃就香港公司之證券作出，並須遵守香港披露及程序規定，該等規定與美國之規定不同。本綜合文件所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。要約乃根據若干適用的美國收購要約規則之豁免及以其他方式根據《證券及期貨條例》的規定於美國作出。因此，要約將須遵守香港的披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定有別於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方法律以及海外和其他稅法，要約股份之美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。各要約股份持有人務必立即就適用於其本身之要約稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約方位於美國以外之國家，且其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此要約股份之美國持有人可能難以強制執行其根據美國聯邦證券法所產生的權利及申索。要約股份之美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院的判決。

按照香港一般慣例及根據《美國交易法》第14e-5(b)條，要約方謹此披露其本身或其聯屬人士或其代名人或其經紀（作為代理行事）於要約可供接納之前或期間可在美國境外不時除依據要約之外所進行之若干購買或安排購買股份。該等購買可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟(i)任何有關購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行；及(ii)倘適用及相關豁免或例外（或《收購守則》）規定，上調要約價以便與於任何有關購買或安排所付之任何代價匹配。有關購買之任何資料將呈報予證監會，並在證監會向公眾公開之情況下刊登於證監會網站(http://www.sfc.hk)。倘有關資料須按適用監管規定於香港公開披露，該資料亦將（如適用）通過在聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)刊發而在美國公開披露。

關於前瞻性聲明之謹慎用語

本綜合文件載有若干「前瞻性陳述」。該等陳述乃基於要約方及／或受要約方（視情況而定）管理層之當前預期而作出，性質上存在不確定性及會因應情況而有所變動。

前瞻性陳述包括但不限於通常含有「意圖」、「預期」、「預計」、「目標」、「估計」、「設想」等及類似涵義詞彙之陳述。基於其性質使然，前瞻性陳述牽涉風險與不確定性，因為該等陳述涉及將來發生之事件，並取決於將來發生之情況。存在多項因素會導致實際結果及進展與該等前瞻性陳述所明示或暗示者大相逕庭。該等因素包括但不限於該等條件之達成情況以及額外因素，例如受要約集團經營所在國家及／或地區或其他國家及／或地區出現對受要約集團業務活動或投資構成影響之整體、社會、經濟及政治狀況，受要約集團經營所在國家及／或地區之利率、貨幣及利率政策，受要約集團經營所在國家及／或地區及全球通貨膨脹或通貨緊縮、外匯匯率、金融市場表現，受要約集團經營所在國家及／或地區之本地及國外法律、法規及稅務變動、競爭及定價環境變化，以及資產估值之地區或整體變化。其他未知或不可預測因素可能導致實際結果與該等前瞻性陳述所述者大相逕庭。

受限於適用法律、規則及法規（包括《收購守則》）之規定，要約方、受要約方或代任何一方行事之人士所作出之全部書面及口頭前瞻性陳述整體均受上述警示聲明之明確限制。本綜合文件所載前瞻性陳述僅在最後實際可行日期作出。受限於適用法律、規則及法規（包括《收購守則》）之規定，要約方、受要約方及代任何一方行事之人士概不就更正或更新本綜合文件所載之前瞻性陳述或意見承擔任何責任。

釋　義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下相同涵義：

「六福資本」	指	六福資本有限公司，要約方有關要約之財務顧問，可從事《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團；
「一致行動」	指	具有《收購守則》賦予該詞之涵義；
「聯繫人」	指	具有《上市規則》或《收購守則》（視情況而定）賦予該詞之涵義；
「輝昇」	指	輝昇有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，及因就徐女士於受要約方所持的若干股權作為代名人，故就受要約方而言，根據《收購守則》被推定與要約方一致行動；
「營業日」	指	聯交所開放辦理業務之日子；
「中央結算系統」	指	香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統；
「截止日期」	指	二零一九年二月十一日（星期一），即要約的首個截止日期，或要約方可能公佈並獲執行人員批准之任何其後截止日期；
「綜合文件」	指	要約方與受要約方根據《收購守則》就要約聯合刊發日期為二零一九年一月十一日之綜合要約及回應文件（按適當情況可能修訂或補充）；
「條件」	指	要約之條件，載於本綜合文件「六福資本函件」中「要約之條件」一段；
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；

「產權負擔」	指	任何性質之任何留置權、衡平權、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及其他第三方權利及權益；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或執行董事之任何受委人士；
「融資」	指	富邦銀行以要約方為受益人發出之最高本金額761,000,000港元的不可撤銷備用信用證（由富邦銀行向要約方授出之最高本金額761,000,000港元的定期貸款融資所補足）；
「融資函件」	指	日期為二零一八年十一月十六日有關融資之融資函件；
「接納表格」	指	本綜合文件隨附的有關要約之接納及過戶表格；
「富邦銀行」	指	富邦銀行（香港）有限公司，香港法例第155章《銀行業條例》所界定之認可機構；
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後交易日」	指	二零一八年十二月三日，即要約方公告刊發前之最後股份交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年一月八日（星期二），即本綜合文件付印前就確定載入本綜合文件的若干資料的最後實際可行日期；
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；

「徐女士」	指	徐楓，為湯子同先生及湯子嘉先生之母親，因湯臣及要約方受彼及其近親控制，故就受要約方而言，與及根據《收購守則》被推定與要約方、湯子同先生、湯子嘉先生及湯臣一致行動。徐女士亦為受要約方之執行董事。於最後實際可行日期，徐女士有權控制行使受要約方約12.257%之投票權。徐女士為湯臣之執行董事及董事總經理以及湯臣董事局之主席，及於最後實際可行日期，有權控制行使湯臣約31.736%之投票權；
「湯子同先生」	指	湯子同，為徐女士之子及湯子嘉先生之弟，因湯臣及要約方受彼及其近親控制，故就受要約方而言，與及根據《收購守則》被推定與要約方、徐女士、湯子嘉先生及湯臣一致行動。湯子同先生亦為受要約方之執行董事。於最後實際可行日期，湯子同先生有權控制行使受要約方約3.957%之投票權。湯子同先生為湯臣之執行董事及湯臣董事局之副主席，及於最後實際可行日期，有權控制行使湯臣約13.401%之投票權；

「湯子嘉先生」	指	湯子嘉，為徐女士之子及湯子同先生之兄長，因湯臣及要約方受彼及其近親控制，故就受要約方而言，與及根據《收購守則》被推定與要約方、徐女士、湯子同先生及湯臣一致行動。於最後實際可行日期，湯子嘉先生有權控制行使受要約方約3.957%之投票權。湯子嘉先生為湯臣之執行董事及湯臣董事局之副主席，及於最後實際可行日期，有權控制行使湯臣約13.681%之投票權；
「Nankeen」	指	Nankeen (Nominees) Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，及因就徐女士於受要約方所持的若干股權作為代名人，故就受要約方而言，根據《收購守則》被推定與要約方一致行動；
「Nomsec No. 1」	指	Nomsec No. 1 Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，及因就徐女士於受要約方所持的若干股權作為代名人，故就受要約方而言，根據《收購守則》被推定與要約方一致行動；
「Nomsec No. 2」	指	Nomsec No. 2 Limited，一家於香港註冊成立的有限公司，及因就徐女士於受要約方所持的若干股權作為代名人，故就受要約方而言，根據《收購守則》被推定與要約方一致行動；
「要約」	指	六福資本代表要約方根據本綜合文件及隨附的接納表格所載之條款及條件提出之自願有條件一般現金要約，以收購全部要約股份，以及根據《收購守則》對要約作出之任何後續修訂或延期；

「要約期間」	指	具有《收購守則》賦予該詞之涵義，及自二零一八年十二月四日（即要約方公告日期）起至(a)要約停止接納日期；及(b)要約失效日期止；
「要約價」	指	要約將據此進行之價格，即每股要約股份現金0.55港元；
「要約股份」	指	要約方或任何要約方一致行動人士已擁有或將收購之股份以外之股份，即於最後實際可行日期之1,826,720,023股股份；
「受要約方」	指	川河集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：281）；
「受要約方公告」	指	受要約方於二零一八年十二月四日發出有關要約方公告之公告；
「受要約方董事局」	指	受要約方之董事局；
「受要約方董事」	指	受要約方之董事；
「受要約集團」	指	受要約方及其附屬公司之統稱；
「受要約方獨立董事委員會」	指	受要約方之獨立董事委員會，包括受要約方全體非執行董事及獨立非執行董事（彼等於要約中並無擁有權益），即劉櫻女士、章宏斌先生、薛興國先生及洪偉隆先生，乃由受要約方董事局成立就要約向受要約方獨立股東提供推薦意見；
「受要約方獨立財務顧問」或「鎧盛資本」	指	鎧盛資本有限公司，可從事《證券及期貨條例》項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為就要約向受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東提供建議之獨立財務顧問；

「受要約方獨立股東」	指	要約方及要約方一致行動人士以外之股東；
「要約方」	指	進譽投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生合法及實益分別擁有66%、17%及17%。徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生各自亦為要約方之董事；
「要約方公告」	指	要約方於二零一八年十二月四日發出之有關要約的公告；
「要約方公告日期」	指	二零一八年十二月四日，即要約方公告之日期；
「要約方董事會」	指	要約方之董事會；
「要約方一致行動人士」	指	就受要約方而言，與要約方一致行動及／或根據《收購守則》被推定與要約方一致行動之人士之統稱，於最後實際可行日期包括(a)徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生、湯臣及由其中一名或多名人士控制之公司（包括湯臣集團）；(b)輝昇、Nankeen、Nomsec No. 1 及Nomsec No. 2，均就徐女士於受要約方所持的若干股權作為代名人；及(c)六福資本及控制六福資本或受六福資本控制或與其受同一控制之實體（為免生疑問，不包括於最後實際可行日期作為代理代表彼等各自之客戶持有之300,000股股份）；
「中國」	指	中華人民共和國（就本綜合文件而言，不包括香港、澳門及台灣）；
「公眾人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「過戶登記處」	指	受要約方之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；

「有關期間」	指	二零一八年六月四日(即要約方公告日期前六個月當日)起直至及包括最後實際可行日期止期間;
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會;
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》;
「購股權計劃」	指	受要約方於二零一二年六月一日採納之購股權計劃;
「股東」	指	股份現時之登記持有人;
「股份」	指	受要約方之已發行普通股股份;
「《印花稅條例》」	指	香港法例第117章《印花稅條例》;
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司;
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義;
「《收購守則》」	指	香港《公司收購及合併守則》;
「湯臣」	指	湯臣集團有限公司,一家於開曼群島註冊成立之有限公司,其普通股股份於聯交所主板上市(股份代號:258)。根據《收購守則》,因湯臣及要約方受徐女士及其近親控制,故就受要約方而言,根據《收購守則》被推定與要約方、徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生一致行動。於最後實際可行日期,湯臣有權控制行使佔受要約方約9.801%投票權之255,676,326股股份,而受要約方於最後實際可行日期持有湯臣之247,300,000股已發行普通股,佔湯臣約11.879%投票權;
「湯臣董事局」	指	湯臣之董事局;

「湯臣集團」	指	湯臣及其附屬公司之統稱；
「湯氏家族」	指	徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生之統稱；
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土及屬土、美國任何州及哥倫比亞特區；
「美國營業日」	指	星期六、星期日或美國聯邦假日以外的任何日子，包括東部時間上午十二時零一分至午夜十二時正的時間；
「《美國交易法》」	指	美國一九三四年《證券交易法》（經修訂）；及
「%」	指	百分比。

1. 除另有所指外，本綜合文件及隨附之接納表格所載之所有日期及時間均指香港日期及時間。

2. 本綜合文件所載若干金額及百分比數字已作出約整。

3. 本綜合文件所載若干中文名稱或詞彙的英文翻譯或若干英文名稱或詞彙的中文翻譯乃僅供參考及識別之用，不應分別視作該等中文名稱或詞彙的正式英文翻譯或該等英文名稱或詞彙的正式中文翻譯。

4. 除文義另有所指外，單數具有複數的涵義，反之亦然。

5. 凡對任何附錄、段落及分段之提述，均分別指本綜合文件之附錄及段落以及其任何分段。

6. 凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代（不論於本綜合文件日期之前或之後）之法例或法定條文。

7. 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。

8. 本綜合文件及隨附之接納表格之中英文版本的詮釋倘有歧義，概以英文版本為準。

六福資本有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈22樓2201室

敬啟者：

由
六福資本有限公司
代表
進譽投資有限公司
就收購
川河集團有限公司之全部已發行股份
（進譽投資有限公司與其一致行動人士
已擁有或將收購之股份除外）
作出之自願有條件一般現金要約

緒言

茲提述要約方公告，內容有關要約方擬令六福資本代其作出自願有條件一般現金要約，以要約價收購要約股份（「**要約**」）。於要約方公告日期，要約方及要約方一致行動人士合共持有779,274,488股股份，佔股份總數約29.874%。六福資本代表要約方就要約股份作出要約。

於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士合共持有781,826,488股股份，相當於股份總數約29.972%。要約將涉及1,826,720,023股要約股份。

本函件載列（其中包括）要約條款之詳情、進行要約之理由及裨益、要約方對受要約集團之意向及要約方之資料。要約條款之進一步詳情載於綜合文件（本函件構成其一部分）「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

受要約方獨立股東務請審慎考慮載於綜合文件第25頁至第29頁的「受要約方董事局函件」，載於綜合文件第30頁及第31頁的「受要約方獨立董事委員會函件」，及載於綜合文件第32頁至第61頁的「受要約方獨立財務顧問函件」，隨附之接納表格以及附錄（均構成綜合文件之一部分）所載之資料。

要約

六福資本代表要約方遵照《收購守則》按如下基準提出要約：

每股要約股份.....現金0.55港元

要約之對象擴及要約方及要約方一致行動人士（其中之一為湯臣）以外之全體股東。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不附帶產權負擔及連同於截止日期或之後附帶之一切權利、利益及權益，當中包括全數收取及保留記錄日期為截止日期或之後的所有股息及其他分派（如有）之權利。

不提價聲明

要約價將不會上調，且要約方並不保留此權利。

股東及受要約方之潛在投資者務請注意，根據《收購守則》規則18.3，作出此聲明後，除非出現絕對特殊情況，否則要約方將不得提高要約價。

價值比較

要約價0.55港元較：

(a) 每股股份於最後交易日於聯交所所報之收市價0.55港元相同；

(b) 根據每股股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.546港元溢價約0.73%；

(c) 根據每股股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.542港元溢價約1.48%;

(d) 根據每股股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.523港元溢價約5.16%;

(e) 根據每股股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後90個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.533港元溢價約3.19%;

(f) 根據每股股份於直至最後交易日(包括該日)前最後180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.564港元折讓約2.48%;

(g) 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價0.59港元折讓約6.78%;及

(h) 每股股份於二零一八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1.09港元(按受要約方擁有人應佔受要約集團於二零一八年六月三十日(即受要約集團之最近期未經審核綜合財務報表之編製日期)之未經審核綜合資產淨值總額約2,854,015,000港元除以於最後實際可行日期之2,608,546,511股股份計算)折讓約49.54%。

最高及最低股價

於有關期間,股份在聯交所所報之每股最高收市價為於二零一八年六月四日、二零一八年六月五日及二零一八年六月十一日之0.60港元,而股份在聯交所所報之每股最低收市價則為於二零一八年十月九日、二零一八年十月十二日、二零一八年十月二十二日、二零一八年十月二十三日、二零一八年十月二十五日、二零一八年十月二十九日、二零一八年十月三十日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十一月六日之0.50港元。

要約價值

於最後實際可行日期，有(a) 2,608,546,511股股份，其中合共781,826,488股股份由要約方及要約方一致行動人士持有（佔股份總數約29.972%）；及(b)購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。除上文所述者外，於最後實際可行日期，受要約方並無其他有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）。

根據要約項下每股要約股份0.55港元，股份於最後實際可行日期之總值約為1,434,700,000港元。

根據要約方按《收購守則》規則22作出的股份交易披露，於二零一八年十二月七日、二零一八年十二月十日、二零一八年十二月十一日及二零一八年十二月十三日，要約方於公開市場收購合共2,552,000股股份。假設要約獲全數接納及基於自最後實際可行日期至截止日期要約方及要約方一致行動人士持有之股份總數並無變動，要約將涉及合共1,826,720,023股要約股份。因此，要約價值約為1,004,700,000港元。

要約方可動用之財務資源

要約方可動用以滿足全數接納要約之財務資源包括(a)融資函件項下所記錄由富邦銀行以要約方為受益人發出之不可撤銷備用信用證（由富邦銀行提供之一筆定期貸款融資所補足）；及(b)要約方存放於富邦銀行其名下銀行賬戶之現有現金存款，均僅用於要約。要約方無意令支付融資項下任何負債（或然或其他）之利息、償還有關負債或為有關負債提供抵押在很大程度上依賴受要約集團之業務。

要約方有關要約之財務顧問六福資本信納，要約方具備足夠財務資源，按照要約之條款全數接納要約項下之1,826,720,023股要約股份（即於最後實際可行日期要約方及要約方一致行動人士之任何一方並未持有之股份數目）。

要約之條件

要約受下列條件約束：

(a) 於截止日期下午四時正（或要約方根據《收購守則》的規則可能決定之較後日期或時間）之前接獲（且未獲撤回（如可））之有效要約接納書所涉之要約股份（連同要約方及與其一致行動之人士於要約前或要約期間已持有、收購或同意收購之股份），將會導致要約方及要約方一致行動人士合共持有受要約方50%以上投票權；

(b) 截至截止日期為止（或（如較早）要約成為無條件當日），股份仍在聯交所上市及買賣（因要約而短暫停牌或暫停任何股份買賣除外），且於截止日期或之前（或（如較早）要約成為無條件當日）並無獲悉證監會及／或聯交所之意向，表示股份在聯交所之上市地位已經或很可能被撤銷；

(c) 概無發生任何事件可導致要約或收購任何要約股份變成無效、無法執行、違法或被禁止實施要約或將對要約或其任何部分施加任何額外重大條件或義務；

(d) 概無香港或任何其他司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門已作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查訊（或制訂、作出或擬訂及並無存續之任何法規、規例、要求或法令）可導致要約或按其條款執行要約變成無效、無法執行、違法或不切實際（或對於要約或按其條款執行要約施加任何重大及不利條件或義務）；及

(e) 自要約方公告日期起，受要約集團之業務、資產、財務或貿易狀況或前景或條件（無論經營、法律或其他方面）並無重大不利變動（以對受要約集團之整體變動屬重大為限）。

要約方有權全部或部分豁免上文所載全部或任何條件（條件(a)除外）。於最後實際可行日期，概無條件已達成或獲豁免。

根據《收購守則》規則30.1註釋2，要約方不應援引任何或全部條件致使要約失去時效。但如果產生該項援引條件的權利之情況，就要約而言，是對要約方極為重要的則例外。

按照《收購守則》規則15.3，當要約就接納而言成為無條件時，及在各方面均已成為無條件時，要約方須發出公告。要約就接納而言或在所有方面成為或宣佈為無條件後，要約亦應維持可供接納不少於十四(14)日。受要約方獨立股東務請注意，要約方並無責任維持要約於此十四(14)日期間後可供接納。

提示：股東及受要約方之潛在投資者務請注意，要約須待條件達成或獲豁免（如適用）後，方可作實。因此，要約未必一定成為無條件。股東及受要約方之潛在投資者於買賣受要約方證券時務請審慎行事。對要約應採取之行動有疑問之人士應諮詢其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。

海外受要約方獨立股東

於最後實際可行日期，根據受要約方股東名冊之記錄及受要約方的內部記錄，於香港以外，受要約方擁有二十四(24)名位於澳洲、加拿大、澳門、新西蘭、中國、新加坡、台灣及美國的海外受要約方獨立股東。要約方已獲該等司法權區當地的法律顧問告知，綜合文件及隨附之接納表格可寄發予該等海外受要約方獨立股東，且亦將如此行事。

向屬香港以外司法權區之公民、居民或國民之若干受要約方獨立股東作出要約可能須遵守相關司法權區之法律。該等海外受要約方獨立股東應清楚並遵守任何適用法律、稅務或監管規定。有意就要約採取任何行動之任何海外受要約方獨立股東有責任各自自行確定就此全面遵守有關司法權區之法律及法規，包括於該等司法權區取得可能需要的所有政府、匯兑管制或其他同意，及遵守所有必要手續或法律規定及就接納要約支付該等受要約方獨立股東應繳之任何發行、轉讓或其他稅項。該等海外受要約方獨立股東之任何接納將被視為構成該等人士向要約方、受要約方及彼等各自的顧問（包括要約方有關要約之財務顧問六福資本）聲明及保證，彼等已遵守該等司法權區之相關法律及監管規定。　閣下如對　閣下之情況有任何疑問，應諮詢　閣下之專業顧問。

美國投資者須知

要約乃就香港公司之證券作出，並須遵守香港披露及程序規定，該等規定與美國之規定不同。綜合文件所載之財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，因此未必可與美國公司或按美國公認會計準則編製其財務報表之公司之財務資料進行比較。要約乃根據若干適用的美國收購要約規則之豁免及以其他方式根據《證券及期貨條例》的規定於美國作出。因此，要約將須遵守香港的披露及其他程序規定，包括有關撤回權利、要約時間表、結算程序及付款時間，該等規定有別於美國本土收購要約程序及法律項下的適用規定。

就美國聯邦所得稅而言，並根據適用的美國州及地方法律以及海外及其他稅法，要約股份之美國持有人根據要約收取現金可能屬應課稅交易。各要約股份持有人務必立即就適用於其本身之要約稅務後果徵詢其獨立專業顧問之意見。

由於要約方位於美國以外之國家，且其部分或全部高級職員及董事可能是美國以外國家的居民，因此要約股份之美國持有人可能難以執行其根據美國聯邦證券法所產生之權利及申索。要約股份之美國持有人可能無法在非美國法院就違反美國證券法起訴一家非美國公司或其高級職員或董事。此外，可能難以強迫一家非美國公司及其聯屬人士服從美國法院之判決。

按照香港一般慣例及根據美國交易法第14e-5(b)條，要約方謹此披露其本身或其聯屬人士或其代名人或其經紀（作為代理行事）於要約可供接納之前或期間在美國境外可能不時進行若干購買或安排購買股份（依據要約進行者除外）。該等購買可能按現行價格於公開市場或按磋商價通過私人交易進行，惟(i)任何有關購買或安排均須遵守適用法律並於美國境外進行；及(ii)倘適用及相關豁免或例外（或《收購守則》）規定，上調要約價以便與於任何有關購買或安排所付之任何代價匹配。有關購買之任何資料將呈報予證監會，並在證監會向公眾公開之情況下刊登於證監會網站(http://www.sfc.hk)。倘有關資料須按適用監管規定於香港公開披露，本資料亦將（如適用）通過在聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)刊發而在美國公開披露。

稅務及獨立意見

誠如要約方公告所述，受要約方獨立股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，應諮詢本身之專業顧問。謹此強調，要約方、要約方一致行動人士及六福資本或彼等各自之任何董事、高級人員、聯繫人及任何其他參與要約之人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生之稅務影響或責任負責。

要約之其他條款

接納程序

為接納要約，　閣下應按隨附之接納表格所印備之指示正式填妥及簽署該表格，而有關指示構成要約條款的一部分。

正式填妥及簽署之接納表格，連同就接納提呈的要約股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）應盡快郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「川河集團有限公司－要約」，惟無論如何須在不遲於截止日期下午四時正或要約方根據《收購守則》可能釐定及公佈的較後日期及／或時間前送抵過戶登記處。

概不會就接納提呈的要約股份發出任何接納表格及／或股票及／或過戶收據及／或其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）收訖通知書。

務請　閣下垂注載於綜合文件附錄一之「要約之進一步條款」及隨附之接納表格有關接納及交收程序及接納期限之進一步詳情。

接納要約之影響

任何人士接納要約將構成該名人士或該等人士向要約方、受要約方及六福資本保證該名人士或該等人士向要約方出售的要約股份不附帶產權負擔及連同該等股份於截止日期或其後附帶的所有權利、利益及權益，當中包括收取及保留其記錄日期於截止日期或之後之所有股息及其他分派（如有）之權利。

要約遵照由執行人員負責行政管理之《收購守則》作出。要約一經接納即不可撤銷亦不得撤回，除非出現《收購守則》准許之情況則除外。

香港印花稅

按要約股份市值（由印花稅署署長根據《印花稅條例》釐定）或要約方就接納有關要約應付之代價（以較高者為準）0.1%計算之賣方從價印花稅（向上取整至最接近1.00港元之金額）將自接納要約時應向相關受要約方獨立股東支付之款項中扣除。要約方將會作出安排，按照《印花稅條例》就有關要約股份及轉讓要約股份代表接納要約之受要約方獨立股東支付賣方從價印花稅。

要約之截止

要約須受條件規限。倘條件(a)於截止日期或之前未達成，要約將失效。倘任何其他條件於截止日期或之前未達成（或獲豁免，如適用），要約可能會失效。根據《收購守則》，要約方將於截止日期下午七時正前刊發公告，載明要約是否已修訂或延期、到期或成為或被宣佈為無條件（及於此情況下，無論在接納方面或在各方面）。要約方可宣佈要約就接納而言成為無條件之時限為二零一九年三月十二日（星期二）下午七時正（即寄發綜合文件後第60日），或執行人員可能同意之較後日期。

倘條件達成（或獲豁免，如適用），則股東將獲於其後在實際可行情況下盡快透過一份遵照《收購守則》及《上市規則》的公告告知。

結算代價

要約方就要約接納所應付之代價將會盡快結算，惟無論如何將於(a)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(b)過戶登記處收訖正式填妥之接納表格連同一切相關文件令要約項下之有關接納為有效之日（以較後者為準）後七(7)個營業日內支付。

無須支付不足一仙之零碎款額，而應支付予接納要約（如適用）之受要約方獨立股東之現金代價金額將向上取整至最接近仙位。

有關受要約集團之資料

受要約方為一家於一九六四年五月四日在香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，受要約集團主要從事物業發展及投資，以及證券買賣及投資。

受要約集團之資料詳情載於綜合文件「受要約方董事局函件」。受要約集團之財務及一般資料分別載於綜合文件之附錄二及四。

受要約方之股權架構

於最後實際可行日期，有2,608,546,511股股份，且購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

下表載列受要約方(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨要約完成後（假設要約獲悉數接納及於最後實際可行日期至要約完成期間股份總數概無變動）之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨要約完成後（假設要約獲悉數接納及於最後實際可行日期至要約完成期間股份總數概無變動）	
股東	*股份數目*	*佔股份總數的概約股權百分比*	*股份數目*	*佔股份總數的概約股權百分比*
要約方				
－要約方	2,552,000	0.098	1,829,272,023	70.126
要約方－致行動人士				
－徐女士*(附註1)*	317,178,162	12.159	317,178,162	12.159
－湯子同先生	103,210,000	3.957	103,210,000	3.957
－湯子嘉先生	103,210,000	3.957	103,210,000	3.957
－湯臣*(附註2)*	255,676,326	9.801	255,676,326	9.801
小計	**781,826,488**	**29.972**	**2,608,546,511**	**100.000**
上海張江高科技園區開發股份有限公司*(附註3)*	779,955,407	29.900	–	–
公眾股東	1,046,764,616	40.128	–	–
要約股份總數*(附註4)*	**1,826,720,023**	**70.028**	**–**	**–**
股份總數	**2,608,546,511**	**100.000**	**2,608,546,511**	**100.000**

附註：

1. 於最後實際可行日期，該等股份部分由輝昇、Nankeen、Nomsec No. 1 及 Nomsec No. 2 （作為徐女士之代名人）持有。

2. 於最後實際可行日期，該等股份由國勝發展有限公司實益持有，而後者為湯臣之間接全資附屬公司。

3. 於最後實際可行日期，該等股份由 Best Central Developments Limited 實益持有，而後者為上海張江高科技園區開發股份有限公司之間接全資附屬公司。上海張江高科技園區開發股份有限公司為獨立於要約方、要約方一致行動人士（包括湯臣）及彼等各自之最終實益擁有人之第三方（惟上海張江高科技園區開發股份有限公司本身為受要約方之主要股東之一，而受要約方為湯臣之主要股東之一）。

4. 於最後實際可行日期的股份總數（假設股份總數於要約完成前並無變動）減要約方及要約方一致行動人士於最後實際可行日期所持股份總數等於要約所涉及之股份總數（假設股份總數於要約完成前並無變動）。

5. 上表內之所有百分比均為約數。

要約方及要約方一致行動人士於股份中的權益

於最後實際可行日期，要約方及要約方一致行動人士合共持有781,826,488股股份，相當於股份總數約29.972%。

除上述者外，於最後實際可行日期，概無要約方及要約方一致行動人士擁有、控制任何其他股份或就此擁有指示權或持有有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

有關受要約方之證券的交易

於有關期間，要約方曾買賣股份以從中獲益，有關詳情如下：

於聯交所交易日期	名稱	已購買／（出售）股份數目	每股股份價格（港元）	佔股份總數的概約百分比
二零一八年十二月七日	要約方	1,000,000	0.55	0.038
二零一八年十二月十日	要約方	540,000	0.55	0.021
二零一八年十二月十一日	要約方	1,000,000	0.55	0.038
二零一八年十二月十三日	要約方	12,000	0.55	0.0005

除上述者外，於有關期間，概無要約方、其董事及要約方一致行動人士買賣任何股份或有關股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以從中獲益。

有關要約方及湯氏家族之資料

要約方為一間於二零零五年五月十日在香港註冊成立之投資控股有限公司。要約方分別由徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生法定及實益擁有66%、17%及17%權益，而徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生各自亦為要約方之董事。

要約方乃由湯氏家族僅用於收購股份（包括作出要約），且於最後實際可行日期並無持有任何資產或負債（持有2,552,000股股份除外），亦無經營任何業務。

徐女士，68歲，自一九九零年一月起加入受要約方董事局及湯臣董事局，及出任受要約方及湯臣兩者之執行董事。彼(a)自二零零五年八月起獲委任為受要約方董事局轄下之執行委員會之主席，及自二零零三年十二月起獲委任為受要約方若干附屬公司之董事；及(b)自二零零一年十二月起獲委任為湯臣之董事總經理，自二零零五年六月起獲委任為湯臣董事局轄下之執行委員會之主席，及自一九九零年一月起獲委任為湯臣若干附屬公司之董事。彼並於二零零六年十二月起獲推選為湯臣董事局主席。徐女士在電影製作，及就台灣的物業發展和投資以及零售業方面擁有逾十年之經驗，並於過往二十多年專注於中國從事房地產開發，以及款客及消閒業務工作。彼亦為摩納哥公國駐上海市之名譽領事。

湯子同先生，35歲，(a)自二零零一年三月起獲委任為受要約方之執行董事，自二零零五年八月起獲委任為受要約方董事局轄下之執行委員會之成員，及自二零零一年三月起獲委任為受要約方若干附屬公司之董事；及(b)自二零零一年十二月起獲委任為湯臣之執行董事，自二零零五年六月起獲委任為湯臣董事局轄下之執行委員會及薪酬委員會之成員，及自二零零一年三月起獲委任為湯臣若干附屬公司之董事。彼並於二零零六年十二月獲推選為湯臣董事局副主席。彼多年來一直積極參與業務發展、企業管理、物業銷售及證券投資等工作。

湯子嘉先生，37歲，自二零零八年十月起獲委任為湯臣之執行董事及董事局轄下之執行委員會之成員，並於二零一零年十二月起獲推選為湯臣董事局副主席。彼自二零零零年十二月起加盟湯臣集團，並參與湯臣集團上海辦事處之物業銷售及業務管理事務。彼現主力從事中國之物業發展及銷售業務。此外，湯子嘉先生於二零一三年一月至二零一八年一月期間出任中國人民政治協商會議天津市第十三屆委員會委員。

於最後實際可行日期，(a)湯氏家族直接及間接擁有合共1,224,489,885股湯臣普通股，相當於湯臣已發行普通股約58.818%；及(b)受要約方擁有247,300,000股湯臣普通股，相當於湯臣已發行普通股約11.879%。

要約方對受要約集團之意向

倘要約根據其條款成為無條件，要約方計劃受要約集團將以其大致現狀繼續經營其業務。於要約截止後，要約方將詳細審視受要約集團之業務營運及組合、股權及資本架構以及財務狀況，以為受要約集團之長遠發展及資源調配制定可持續業務計劃或策略。受限於審視結果，要約方或會部署其他業務重心及商機以及考慮是否適合進行任何資產出售、資產收購、集資、業務重組及／或業務多樣化措施，以增強受要約方之長期增長潛力以及提升股東回報及價值。

儘管如上文所述，於最後實際可行日期，要約方尚未曾物色任何投資機會或商機，亦無就向受要約集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。要約方現時亦有意於要約完成後繼續僱用受要約集團現有僱員，惟於一般業務過程中作出之人員變動除外。

進行要約之理由及裨益

湯氏家族對受要約集團之未來前景表示樂觀，提呈要約印證了湯氏家族對受要約集團之信心和承諾。湯氏家族提呈要約之目的乃透過要約方作出要約，以增加其於受要約方之股權。倘要約根據其條款成為無條件，湯氏家族將成為受要約方之控股股東，在該情況下，湯氏家族得以於指引受要約集團未來發展之過程中擔任領導角色，長遠而言，旨在為股東創造更大價值。

此外，要約方認為股份之成交量一直未如理想。誠如本函件「要約」一段所載，於有關期間，每股股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一八年六月四日、二零一八年六月五日及二零一八年六月十一日之0.60港元，而每股股份於聯交所所報之最低收市價為於二零一八年十月九日、二零一八年十月十二日、二零一八年十月二十二日、二零一八年十月二十三日、二零一八年十月二十五日、二零一八年十月二十九日、二零一八年十月三十日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十一月六日之0.50港元。於直至最後交易日（包括該日）前九十個交易日股份之平均收市價約為每股0.533港元。於直至最後交易日（包括該日）前六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間，股份之平均每日成交量約為每日903,972股、每日1,651,425股及每日2,191,295股，僅分別相當於最後實際可行日期之股份總數約0.03%、0.06%及0.08%。股份長期的低流通量令股東難以在不會對股份價格造成不利影響之情況下在市場上大規模出售股份。因此，要約為受要約方獨立股東提供直接機會變現彼等於股份之投資，以即時取得現金回報，並將從接納要約收到的現金重新投入其他投資機會。

受要約方董事局之組成

要約方目前無意於緊隨(a)要約成為或被宣佈為無條件或(b)要約完成後向受要約方董事局提名新董事，惟要約方或不時根據受要約方《組織章程細則》行使其股東權利（包括就委任受要約方董事局董事提呈議案的權利）。

公眾持股量

根據《上市規則》，倘於要約截止後公眾人士持有之股份不足25%，或倘聯交所認為股份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，則聯交所將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

維持受要約方之上市地位

要約方擬維持受要約方於聯交所之上市地位。倘要約方收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，要約方無意行使強制收購餘下股份之權利。要約方將採取所需適當措施，或促使受要約方採取所需適當措施，以確保受要約方維持充足公眾持股量，以符合《上市規則》之適用規定。

就此而言，務請注意，於要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止，而要約方董事已共同地及個別地向聯交所承諾，待要約按其條款成為無條件後，盡其商業上之合理努力於要約截止後採取適當措施，以確保股份具備足夠之公眾持股量。

強制性收購

要約方無意行使任何權力，於要約截止後強制收購任何尚未根據要約購入的仍發行在外要約股份。

一般事項

為確保所有受要約方獨立股東獲得公平對待，作為代名人代表一名以上實益擁有人持有要約股份之受要約方獨立股東於實際可行情況下應獨立處理各實益擁有人之股權。投資以代名人名義登記的要約股份實益擁有人如欲接納要約，務須向其代名人提供彼等對要約之意向之指示。

所有文件及付款支票將以平郵方式按照受要約方獨立股東在受要約方股東名冊所示地址寄發予受要約方獨立股東，或倘為聯名受要約方獨立股東，則寄發予在受要約方股東名冊名列首位之受要約方獨立股東（如適用），郵誤風險概由彼等自行承擔。要約方、受要約方、六福資本及任何彼等各自之董事或參與要約之任何其他人士概不就任何送遞遺失或延誤或可能因此產生之任何其他責任負責。

其他資料

務請　閣下垂注綜合文件各附錄及隨附接納表格（構成綜合文件其中一部分）所載有關要約之其他資料。此外，亦務請　閣下垂注綜合文件所載的「受要約方董事局函件」、「受要約方獨立董事委員會函件」及「受要約方獨立財務顧問函件」所載之受要約方獨立財務顧問致受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東之建議及推薦意見函件。

此　致

列位受要約方獨立股東　台照

代表
六福資本有限公司
董事
林懷漢
謹啟

二零一九年一月十一日

Tomson Group

川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:281)

非執行主席:
劉　櫻女士

執行董事:
徐　楓女士
湯子同先生
王法華先生
范素霞女士

非執行董事:
宋四君先生

獨立非執行董事:
章宏斌先生
薛興國先生
洪偉隆先生

註冊辦事處:
香港
干諾道中111號
永安中心
15樓
1501-2室及1507-12室

敬啟者:

由
六福資本有限公司
代表
進譽投資有限公司
就收購
川河集團有限公司之全部已發行股份
(進譽投資有限公司與其一致行動人士
已擁有或將收購之股份除外)
作出之自願有條件一般現金要約

1. 緒言

茲提述要約方公告及受要約方公告,當中公佈六福資本代表要約方將作出自願有條件一般現金要約,以收購全部要約股份。

綜合文件(本函件為其中一部分)旨在向　閣下提供(其中包括)(a)有關受要約集團、要約方及要約之資料;(b)六福資本之函件,當中載有(其中包括)要約之詳情;(c)受要約方獨立董事委員會之函件,當中載有其就要約致受要約方獨立股東之推薦意見;及(d)受要約方獨立財務顧問之函件,當中載有其就要約向受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東提供之建議及推薦意見。

除文義另有所指外,本函件所用詞彙與綜合文件所界定者各自具有相同涵義。

2. 受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立財務顧問

根據《收購守則》規則2.8,受要約方獨立董事委員會成員為受要約方全體非執行董事及獨立非執行董事,彼等除作為股份(如有)之持有人外,並無於要約中擁有直接或間接權益。受要約方之非執行董事宋四君先生為湯臣之顧問,故不被視為向受要約方獨立股東提供建議或推薦意見之獨立人士。

根據《收購守則》規則2.1及2.8,由受要約方之全體非執行董事及獨立非執行董事(彼等概無於要約中擁有直接或間接權益,即劉櫻女士、章宏斌先生、薛興國先生及洪偉隆先生)組成之受要約方獨立董事委員會經已成立,以就要約是否公平合理及應否接納要約向受要約方獨立股東提供推薦意見。

經受要約方獨立董事委員會批准,鎧盛資本已獲委任為受要約方獨立財務顧問,以就要約向受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東提供建議。

3. 要約

誠如在綜合文件之「六福資本函件」所披露，六福資本代表要約方按如下基準提出要約：

每股要約股份 現金0.55港元

要約之對象乃擴及要約方及要約方一致行動人士（其中之一為湯臣）以外之全體股東。

有關要約之進一步詳情可參閱綜合文件內之「六福資本函件」及「附錄一 － 要約之進一步條款」及隨附之接納表格，該等資料一併載有要約之條款及條件以及若干相關資料。

4. 要約價值

謹請 閣下垂注綜合文件內之「六福資本函件」中「要約價值」分段，當中載有要約之價值。

5. 要約之條件

謹請 閣下垂注綜合文件內之「六福資本函件」中「要約之條件」一段所載有關要約之條件。

6. 要約方對受要約集團之意向

受要約方董事局得悉，倘要約按其條款成為無條件，要約方有意繼續以受要約集團大致現狀繼續經營業務，而於最後實際可行日期，要約方有意於要約完成後繼續僱用受要約集團現有僱員，惟於一般業務過程中作出之人員變動除外。

謹請 閣下垂注綜合文件內之「六福資本函件」中「要約方對受要約集團之意向」一段所載有關要約方對受要約集團之意向。

7. 有關要約方及湯氏家族之資料

謹請 閣下垂注綜合文件內之「六福資本函件」中「有關要約方及湯氏家族之資料」一段，內容有關要約方及湯氏家族之資料。

8. 有關受要約集團之資料

受要約方為一家於香港註冊成立之有限公司及股份於聯交所主板上市。於最後實際可行日期，受要約集團主要從事物業發展及投資以及證券買賣及投資。

亦謹請 閣下垂注綜合文件內之「附錄二 — 受要約集團之財務資料」及「附錄四 — 受要約集團之一般資料」分別所載受要約集團之財務及一般資料。

9. 維持受要約方之上市地位

根據綜合文件所載「六福資本函件」，受要約方董事局得悉，要約方有意讓受要約方於聯交所維持上市地位，且要約方董事已向聯交所共同地及個別地承諾，待要約按其條款成為無條件後，盡其商業上之合理努力於要約截止後採取適當行動，以確保股份具備充足之公眾持股量。

10. 進一步資料

謹請 閣下閱讀綜合文件內之「六福資本函件」及「附錄一 — 要約之進一步條款」及隨附之接納表格，以了解有關要約之資料、要約之接納及結算程序。亦謹請 閣下垂注綜合文件附錄所載之其他資料。

11. 推薦意見

受要約方獨立財務顧問認為，要約之條款對受要約方獨立股東而言**不屬**公平合理，因此，其建議受要約方獨立股東及推薦受要約方獨立董事委員會建議受要約方獨立股東**不**接納要約。

受要約方獨立董事委員會經考慮受要約方獨立財務顧問之建議及推薦意見以及綜合文件內之「受要約方獨立財務顧問函件」所載之主要因素及理由後認為，要約之條款對受要約方獨立股東而言**不屬**公平合理，並建議受要約方獨立股東**不**接納要約。

謹請　閣下垂注(a)綜合文件第30頁及第31頁所載之「受要約方獨立董事委員會函件」，當中載有其就要約致受要約方獨立股東之推薦意見；及(b)綜合文件第32頁至第61頁所載之「受要約方獨立財務顧問函件」，當中載有其就要約致受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東之建議及推薦意見及其達致其推薦意見前所考慮之主要因素。於採取有關要約之任何行動前，務請　閣下細閱上述兩份函件及綜合文件所載之其他資料。

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

此　致

列位受要約方獨立股東　台照

代表
川河集團有限公司
董事局
非執行主席
劉　櫻
謹啟

二零一九年一月十一日

Tomson Group

川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號:281)

敬啟者:

由
六福資本有限公司
代表
進譽投資有限公司
就收購
川河集團有限公司之全部已發行股份
(進譽投資有限公司與其一致行動人士
已擁有或將收購之股份除外)
作出之自願有條件一般現金要約

緒言

吾等提述由要約方及受要約方聯合刊發日期為二零一九年一月十一日的綜合文件,而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外,本函件所用詞彙與綜合文件所界定者各自具有相同涵義。

吾等已獲受要約方董事局委任成立受要約方獨立董事委員會,就吾等認為要約之條款是否對受要約方獨立股東而言屬公平合理以及應否接納要約向 閣下提供推薦意見。

吾等(作為受要約方獨立董事委員會成員)已聲明,吾等為獨立人士且並無有關要約之任何利益衝突,因此能考慮要約之條款並向受要約方獨立股東提供推薦意見。

經吾等批准，鎧盛資本已獲委任為受要約方獨立財務顧問，以就要約之條款及條件以及應否接納要約向吾等及受要約方獨立股東提供建議及推薦意見。其意見及推薦意見之詳情以及於達致其推薦意見時考慮之主要因素載於綜合文件內之「受要約方獨立財務顧問函件」內。

吾等亦希望　閣下垂注綜合文件所載之「六福資本函件」、「受要約方董事局函件」及其他資料，包括綜合文件附錄及隨附之接納表格。

推薦意見

經考慮受要約方獨立財務顧問之建議及推薦意見，尤其是「受要約方獨立財務顧問函件」所載之因素、理由及推薦意見後，吾等認同受要約方獨立財務顧問之意見及認為要約之條款對受要約方獨立股東而言**不屬**公平合理，並建議受要約方獨立股東**不**接納要約。

儘管存在吾等之推薦意見，仍強烈建議受要約方獨立股東於決定變現或持有彼等於受要約方之投資時，應視乎彼等本身的個人情況、投資期限及目標而定。受要約方獨立股東如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問以徵求專業意見。

此　致

列位受要約方獨立股東　台照

川河集團有限公司
獨立董事委員會

非執行主席	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
劉　櫻女士	**章宏斌先生**	**薛興國先生**	**洪偉隆先生**

謹啟

二零一九年一月十一日

以下為鎧盛資本致受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東之意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。

HALCYON鎧盛

香港
中環
雲咸街8號11樓

敬啟者：

由
六福資本有限公司
代表
進譽投資有限公司
就收購
川河集團有限公司之全部已發行股份
（進譽投資有限公司與其一致行動人士
已擁有或將收購之股份除外）
作出之自願有條件一般現金要約

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向受要約方獨立董事委員會提供意見。有關要約之詳情載於日期為二零一九年一月十一日的致受要約方獨立股東之綜合要約及回應文件（「**綜合文件**」），而本函件為綜合文件的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

於二零一八年十二月四日，要約方及受要約方分別公告（「**該等公告**」），於二零一八年十二月三日（交易時段後），六福資本通知受要約方董事局，要約方確實有意按照《收購守則》，透過六福資本作出自願有條件一般現金要約，以收購全部股份（要約方與要約方一致行動人士（其中一位為湯臣）已擁有或將收購之股份除外）。

根據要約方公告，根據要約接納的每股要約股份之要約價為現金0.55港元。

由受要約方全體非執行董事及獨立非執行董事(彼等並無於要約中擁有權益,即劉櫻女士、章宏斌先生、薛興國先生及洪偉隆先生)組成之受要約方獨立董事委員會已予成立,以就要約的條款是否屬公平合理及要約之接納向受要約方獨立股東提供意見。受要約方非執行董事宋四君先生為湯臣之顧問,故不被視為向受要約方獨立股東提供意見或推薦意見之獨立人士。受要約方獨立董事委員會已批准委任吾等為受要約方獨立財務顧問,以就此向受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東提供意見。

吾等與受要約方或要約方、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動或推定一致行動人士概無聯繫或關連,故被視為合資格就要約提供獨立意見。自吾等獲委任之日起計前兩年,吾等與受要約集團或要約方及要約方一致行動人士、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動或推定一致行動人士並無可合理視為與吾等的獨立性有關的關係或權益。除就吾等的委任應付予吾等的一般專業費用外,概不存在任何安排令吾等經已自受要約集團或要約方、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動或推定一致行動人士收取任何費用或利益。因此,吾等認為,根據《收購守則》規則2.6及《上市規則》第13.84條,吾等適合就要約向受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東提供獨立意見。

吾等意見之基礎

在達致吾等的意見時,吾等倚賴受要約方董事及/或受要約集團管理層向吾等提供的資料、財務資料及事實,以及彼等所發表的聲明,並假設吾等所獲或該等公告及日期為二零一九年一月十一日之綜合文件所述的一切資料、財務資料及事實及任何聲明(彼等須對此負全責)乃由受要約方董事及/或受要約集團管理層作出審慎周詳查詢後作出,且於作出時及於最後實際可行日期均為真實、準確及完整,並將保持真實,而於整個要約期間的任何重大變動將盡快告知受要約方獨立股東。吾等獲受要約方董事及/或受要約方管理層告知,已向吾等提供一切有關資料,且向吾等提供的資料及發表的聲明並無遺漏重大事實。吾等亦倚賴若干公眾可獲得的資料,並已假設該等資料屬準確及可靠。吾等並無理由懷疑有關公開資料的準確性及可靠性。

受要約方董事願就綜合文件所載資料(有關要約方及要約方一致行動人士之資料除外)之準確性共同地及個別地承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,綜合文件內所表達之意見(要約方董事會表達之意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致,且綜合文件並無遺漏其他事實,以致綜合文件所載任何陳述有所誤導,而於整個要約期間的任何重大變動將盡快告知受要約方獨立股東。

要約方董事願就綜合文件所載資料(有關受要約集團之任何資料除外)之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,綜合文件內所表達之意見(受要約集團或受要約方董事局所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致,且綜合文件並無遺漏其他事實,以致綜合文件所載任何陳述有所誤導。

吾等並無理由懷疑所獲提供資料及事實的完整性、真實性或準確性,吾等亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供的資料及作出的陳述變成不真實、不準確或有所誤導。吾等亦已向受要約方董事尋求,並獲確認向吾等提供的資料及表達的意見概無遺漏任何重大事實。

吾等的審閱及分析乃分別基於(其中包括)受要約集團所提供的資料(包括該等公告及綜合文件)及透過公開渠道獲得的若干已公佈資料(包括股份於聯交所及彭博的交投表現、綜合文件所載資料及受要約方截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年報及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告)。吾等認為吾等已審閱足夠資料,以達致知情意見及為吾等的意見提供合理基準。然而,吾等並無就有關資料進行任何獨立查核,亦無就受要約方或受要約集團或要約方、彼等各自的主要股東或彼等任何一致行動或推定一致行動人士及參與要約的各方的業務、事務、借貸及財務狀況或前景進行任何形式的深入調查。

吾等並無考慮要約對股東之稅務及監管影響，原因是有關影響因個人具體情況而異。尤其是，屬境外居民或須就買賣證券繳納境外稅項或香港稅項的受要約方獨立股東，應考慮自身的稅務地位及，如有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。

刊發本函件之目的僅在於供受要約方獨立董事委員會及受要約方獨立股東在考慮要約時作參考，故除載入綜合文件外，在未經吾等事先書面同意下，本函件之全部或部份不得引述或轉述，亦不得用作任何其他用途。

要約之主要條款

要約之主要條款概述如下：

受要約方董事局宣佈，於二零一八年十二月三日交易時段後，接獲六福資本日期為二零一八年十二月三日之信函，通知受要約方董事局，要約方確實有意按照《收購守則》，透過六福資本作出自願有條件一般現金要約，按每股要約股份現金0.55港元收購全部股份（要約方與要約方一致行動人士（其中一位為湯臣）已擁有或將收購之股份除外）。

要約方亦於要約方公告中公佈要約價將不會上調，且要約方並不保留此權利。股東及受要約方之潛在投資者務請注意，根據《收購守則》規則18.3，作出此聲明後，除非出現絕對特殊情況，否則要約方將不得提高要約價。

要約之對象將擴及要約方及要約方一致行動人士（其中一位為湯臣）以外之全體股東。

將根據要約收購之要約股份須為已繳足股款，且不得附帶任何性質之留置權、衡平權、按揭、押記、產權負擔、優先購買權及其他第三方權利及權益，惟應連同於截止日期或之後附帶之一切權利、利益及權益，當中包括收取及保留記錄日期為截止日期或之後的所有股息及其他分派（如有）之權利。

要約須待綜合文件及以下所載之條件達成(或獲豁免,如適用)後,方可完成,因此,要約可能或可能不會成為無條件。

根據綜合文件,要約受下列條件約束:

(i) 於截止日期下午四時正(或要約方根據《收購守則》的規則可能決定之較後日期或時間)之前接獲(並未被撤回(如可))之有效要約接納書所涉之要約股份(連同要約方及與其一致行動之人士在要約前或在要約期間已持有、收購或同意收購之股份),將會導致要約方及要約方一致行動人士合共持有受要約方50%以上投票權;

(ii) 截至截止日期為止(或(如較早)要約成為無條件當日),股份仍在聯交所上市及買賣(因要約而短暫停牌或暫停任何股份買賣除外),且於截止日期或之前(或(如較早)要約成為無條件當日)並無獲悉證監會及/或聯交所之意向,表示股份在聯交所之上市地位已經或很可能被撤銷;

(iii) 概無發生任何事件可導致要約或收購任何要約股份變成無效、無法執行、違法或被禁止實施要約或將對要約或其任何部分施加任何額外重大條件或義務;

(iv) 概無香港或任何其他司法權區之政府、官方機構、準官方機構、法定或監管機構、法院或部門已作出或展開任何行動、法律程序、訴訟、調查或查訊(或制訂、作出或擬訂及並無存續之任何法規、規例、要求或法令)可導致要約或按其條款執行要約變成無效、無法執行、違法或不切實際(或對於要約或按其條款執行要約施加任何重大及不利條件或義務);及

(v) 自要約方公告日期起,受要約集團之業務、資產、財務或貿易狀況或前景或條件(無論經營、法律或其他方面)並無重大不利變動(以對受要約集團之整體變動屬重大為限)。

要約方有權全部或部分豁免上文所載全部或任何條件（條件(i)除外）。根據《收購守則》規則30.1註釋2，要約方不應援引任何或全部條件致使要約失去時效。但如果產生該項援引條件的權利之情況，就要約而言，是對要約方極為重要的則例外。

於最後實際可行日期，受要約方並不知悉任何條件已達成或獲要約方豁免。

按照《收購守則》規則15.3，當要約就接納而言成為無條件時，及在各方面均已成為無條件時，要約方須發出公告。要約在所有方面成為無條件後，亦應維持可供接納不少於十四(14)日。受要約方獨立股東務請注意，要約方並無責任維持要約於此十四(14)日期間後可供接納。

有關要約的進一步條款及條件包括（其中包括）延及受要約方股東名冊所示地址位於香港境外的受要約方獨立股東、有關稅項的資料、接納及結算的條款及條件及手續及接納期載於綜合文件所載「六福資本函件」、綜合文件之附錄一及接納表格。

受要約方獨立股東務請細閱綜合文件，當中載有要約條款及重要資料之詳情。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關要約的推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 要約的理由及裨益

誠如要約方公告所載，要約的理由及裨益如下：

湯氏家族對受要約集團之未來前景表示樂觀，及提呈要約印證了湯氏家族對受要約集團之信心和承諾。湯氏家族提呈要約之目的乃透過要約方作出要約，以增加其於受要約方之股權。倘要約成為無條件，湯氏家族將成為受要約方之控股股東，在該情況下，湯氏家族得以於指引受要約集團未來發展之過程中擔任領導角色，長遠而言，旨在為股東創造更大價值。

此外，要約方認為股份之成交量一直未如理想。於直至最後交易日（包括該日）前六個月期間、十二個月期間及二十四個月期間，股份之平均每日成交量約為每日903,972股、每日1,651,425股及每日2,191,295股，僅分別相當於該等公告日期之股份總數約0.03%、0.06%及0.08%。股份長期的低流通量令股東難以在不會對股份價格造成不利影響之情況下在市場上大規模出售股份。

因此，要約方認為，要約為受要約方獨立股東提供直接機會變現彼等於股份之投資，以即時取得現金回報，並將從接納要約收到的現金重新投入其他投資機會。

2. 受要約集團之背景及資料

受要約方為一家於一九六四年五月四日在香港註冊成立之投資控股公司。受要約方於一九七三年一月於聯交所主板上市，而受要約集團主要從事證券買賣及投資以及物業發展及投資。

根據受要約方的中期報告，證券買賣及投資對受要約集團的貢獻主要源自股息收入以及出售待售證券投資之溢利及待售證券投資公平值變動所產生之未變現收益。於二零一八年六月三十日，受要約集團持有之投資包括於湯臣之11.87%權益之長期投資及其他待售證券投資，包括房地產投資信託基金、於綜合企業、電訊業及金融機構（即銀行）之股本證券。受要約集團亦透過於中國上海市的非全資附屬公司投資於多家非上市之初創合夥企業及公司以持作長期股本投資。

受要約集團亦於澳門及上海市從事物業發展及投資，包括透過非全資附屬公司持有位於上海市浦東新區張江高科技園區（「**張江園區**」）之住宅發展項目中之300多個停車位。收益源自出售及租賃有關停車位。受要約集團亦持有中國一家物業發展公司－上海張江微電子港有限公司（「**微電子港公司**」）的37%權益，微電子港公司主要於上海市從事住宅、辦公樓及商業物業發展及投資。除持有停車位作銷售及／或租賃用途外，微電子港公司於二零一八年六月三十日持有(i)張江園區內之張江微電子港之七幢辦公大樓；(ii)張江園區內之張江湯臣豪園之住宅樓面面積約65,400平方米；(iii)張江園區之商業廣場張江傳奇之樓面面積約26,300平方米；及(iv)位於上海市奉賢區作租賃用途之商業及辦公大樓。此外，於二零一八年六月三十日，微電子港公司持有一幅土地面積約15,000平方米之土地儲備，供發展張江傳奇第二期。

3. 受要約集團之財務資料分析

(i) 財務表現

以下載列受要約集團於截至二零一五年十二月三十一日(「**二零一五財年**」)、二零一六年十二月三十一日(「**二零一六財年**」)及二零一七年十二月三十一日(「**二零一七財年**」)三個年度各年及截至二零一七年六月三十日(「**二零一七年六個月**」)及二零一八年六月三十日(「**二零一八年六個月**」)止六個月的綜合損益表概要,乃摘錄自受要約集團之中期報告/年報:

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一七年	二零一八年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*	*千港元*
經營收益總額	**401,178**	**633,532**	**140,097**	**105,744**	**148,390**
收入	1,955	3,681	2,269	1,122	34,949
銷售成本	(581)	(1,046)	(398)	(283)	(1,937)
毛利	**1,374**	**2,635**	**1,871**	**839**	**33,012**
可供出售投資之股息收入	**19,118**	**38,220**	**86,000**	**86,000**	**–**
按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	**–**	**–**	**–**	**–**	**95,245**
其他收入	**20,909**	**12,802**	**8,980**	**4,001**	**7,001**
匯兑收益/(虧損)	**(14,305)**	**(10,571)**	**1,645**	**712**	**(318)**
待售投資收益淨額	**13,278**	**101,220**	**7,388**	**–**	**–**
按公平值計入損益之財務資產之收益	**–**	**–**	**–**	**4,518**	**6,341**
應佔一家聯營公司業績	**141,306**	**187,883**	**177,992**	**187,796**	**22,205**
銷售及行政費用	**(12,553)**	**(12,166)**	**(12,298)**	**(6,007)**	**(6,034)**
除稅前溢利	**169,127**	**320,023**	**271,578**	**277,859**	**157,452**
稅項	**5,463**	**(14,173)**	**9,743**	**(9,887)**	**(4,527)**
年度/期間溢利	**174,590**	**305,850**	**281,321**	**267,972**	**152,925**
受要約方權益持有人應佔年度/期間溢利	**174,126**	**305,586**	**281,142**	**267,917**	**152,824**

二零一六財年與二零一五財年比較

於二零一六財年，受要約集團之經營收益總額（包括(i)出售待售投資之銷售收益；及(ii)可供出售投資之股息收入；及(iii)待售投資之股息收入）由二零一五財年的401,200,000港元增加57.9%至二零一六財年的633,500,000港元。受要約集團經營收益總額增加主要歸因於出售待售投資之銷售收益增加以及可供出售投資及待售投資之股息收入增加。受要約集團於二零一六財年之綜合溢利主要來自應佔受要約集團一家聯營公司業績。該聯營公司主要於上海市從事物業發展及投資，受要約集團於二零一六財年應佔該聯營公司溢利187,900,000港元，較二零一五財年的141,300,000港元增加33.0%。

除受要約集團主要業務的業績外，受要約集團亦於二零一六財年收取利息收入12,700,000港元。因人民幣存款減值的影響，受要約集團亦於二零一六財年就換算為港元錄得匯兑虧損10,600,000港元。

由於上述原因，受要約方權益持有人於二零一六財年應佔受要約集團年度溢利增加75.5%。

二零一七財年與二零一六財年比較

於二零一七財年，受要約集團之經營收益總額由二零一六財年的633,500,000港元減少77.9%至二零一七財年的140,100,000港元。受要約集團經營收益總額減少主要歸因於出售待售投資之銷售收益由573,600,000港元減少至49,000,000港元。受要約集團於二零一七財年之綜合溢利繼續主要來自應佔受要約集團一家聯營公司業績。該聯營公司於上海市從事物業發展及投資，受要約集團於二零一七財年應佔該聯營公司溢利178,000,000港元，較二零一六財年的187,900,000港元減少5.3%。

此外，受要約集團亦於香港之證券買賣及投資業務錄得溢利增長，原因為於二零一七財年收取來自長期證券投資之股息收入86,000,000港元，而二零一六財年則為38,200,000港元，惟被受要約集團之待售證券投資之收益淨額由二零一六財年的101,200,000港元減少至二零一七財年的7,400,000港元所抵銷。

由於受要約集團管理層於二零一六年下半年調整於香港的人民幣現金結餘比重，受要約集團於二零一七財年錄得匯兑收益1,600,000港元，而於二零一六財年則錄得匯兑虧損10,600,000港元。

由於上述原因，受要約方權益持有人於二零一七財年應佔受要約集團年度溢利由二零一六財年的305,600,000港元減少8.0%至二零一七財年的281,100,000港元。

二零一八年六個月與二零一七年六個月比較

於二零一八年六個月，受要約集團錄得受要約方權益持有人應佔溢利152,800,000港元，較二零一七年六個月的267,900,000港元減少約43.0%。

於二零一八年六個月的業績下調主要歸因於應佔微電子港公司（一家於上海市從事物業發展及投資之受要約集團聯營公司）之溢利由二零一七年六個月的187,800,000港元減少至二零一八年六個月的22,200,000港元。根本而言，就主要從事物業發展及投資之公司而言，其可確認源自物業銷售及租賃之收入。收入及溢利貢獻將很大程度上受物業之供應量及有關物業之實際銷售或租賃所影響。於二零一七年六個月，受要約集團之聯營公司微電子港公司於上海市奉賢區之住宅物業項目之建築完工及交付已售物業後，主要透過出售該項目賺取收入。上述住宅發展項目已售罄及所有出售所得款項已於二零一七年確認，而於二零一八年六個月，出售停車位確認之款項較少及微電子港公司之收入主要來自物業租賃，因此於二零一八年六個月，應佔受要約集團聯營公司溢利大幅減少。微電子港公司目前持有之物業項目主要作租賃用途，因此該聯營公司之主要收入來源將來自租金收入而非出售所得。而受要約集團於二零一八年六個月之業績之有關減少被以下各項抵銷：(i)長期股本投資之股息收入由二零一七年六個月的86,000,000港元增加至二零一八年六個月的95,200,000港元；(ii)受要約集團待售證券投資之收益淨額由二零一七年六個月的4,500,000港元增加至二零一八年六個月的6,300,000港元；及(iii)因完成出售於澳門之零碎待售物業，於二零一八年六個月之毛利由二零一七年六個月的800,000港元增加至二零一八年六個月的33,000,000港元。

(ii) 財務狀況

以下載列受要約集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年六月三十日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自受要約集團於二零一八年六個月的中期報告：

	於二零一七年十二月三十一日	於二零一八年六月三十日
	千港元	*千港元*
於一家聯營公司之權益	975,284	984,905
按公平值計入其他全面收益之股本工具	–	743,279
可供出售投資	776,956	–
其他非流動資產	50,447	49,927
非流動資產總額	**1,802,687**	**1,778,111**
現金及銀行結餘	1,218,731	1,136,959
按公平值計入損益之財務資產	57,287	74,895
其他流動資產	42,388	38,819
流動資產總額	**1,318,406**	**1,250,673**
非流動負債	**(32,084)**	**(33,194)**
流動負債	**(130,602)**	**(131,680)**
資產淨值	**2,958,407**	**2,863,910**

資產

根據受要約集團的中期報告，受要約集團的主要資產包括證券投資以及現金及銀行結餘。受要約集團於二零一八年六月三十日持有上市證券投資794,500,000港元（包括上市股本投資及於房地產投資信託基金、綜合企業及電訊業的財務資產）。加上受要約集團的現金及銀行結餘1,137,000,000港元，受要約集團於二零一八年六月三十日的流動及有價資產合計為1,931,500,000港元。

經計及受要約方於二零一八年六月三十日的已發行股份數目2,608,546,511股及受要約集團於二零一八年六月三十日的現金及銀行結餘，受要約集團的每股現金約為0.44港元，而經計及受要約集團的流動及有價資產合計1,931,500,000港元，受要約集團的每股流動及有價資產約為0.74港元。

負債

於二零一八年六月三十日，受要約集團的總負債為164,900,000港元，主要包括應付稅項115,300,000港元及遞延稅項負債33,200,000港元。受要約集團並無計息借貸。

資產淨值

受要約方權益持有人應佔受要約集團的綜合資產淨值由於二零一七年十二月三十一日的2,947,200,000港元減少至於二零一八年六月三十日的2,854,000,000港元，主要歸因於確認按公平值計入其他全面收益之股本工具之公平值虧損114,000,000港元及派付股息117,400,000港元。

4. 受要約集團之未來前景

根據受要約集團之中期報告，受要約集團擬繼續以證券買賣及投資業務以及物業發展及投資業務作為其主要營運業務。

鑒於環球及香港金融市場之不穩定性，受要約集團管理層將密切關注市場狀況，並於管理受要約集團之證券買賣及投資組合時繼續審慎行事，以為股東帶來最大回報。受要約集團亦將制定目標物色適當機遇以擴大其投資組合，並亦將集中在投資於高收益之上市證券以取得穩定經常性收入及長期資本升值。

就物業發展及投資而言，受要約集團將繼續鎖定在中國提供予中產階層之住宅物業以及商業及辦公樓物業。預期受要約集團之聯營公司－微電子港公司之業績將繼續為受要約集團之主要溢利來源之一。相較二零一七財年，大部分待售物業已售出，故微電子港公司未來之主要收入來源將源自物業租金。由於微電子港公司未來數年之收入將主要來自租金收益，預期應佔該聯營公司業績相較二零一七財年之應佔業績將有所減少。就受要約集團之澳門物業投資而言，經計及澳門政府於二零一三年公佈之《氹仔北區都市化整治計劃修訂》，受要約集團將就其投資物業繼續探索及評估不同的可行性計劃，以實現其發展潛力。

受要約集團營運之市場概覽

由於證券買賣及投資分類（包括受要約集團之長期股本投資）佔受要約集團二零一七年度年報及二零一八年中期報告內分類資料所分別披露之受要約集團業績超過90%及75%，因此，除受要約集團應佔微電子港公司之業績外，受要約集團之財務業績將受受要約集團之證券買賣及投資表現（包括受要約集團之長期股本投資之表現）所影響。

由於受要約集團持有之全部待售證券及超過90%的長期股本投資於聯交所上市，受要約集團之整體表現將受香港股市狀況之影響。根據聯交所網站數據，於二零一八年一月一日及截至最後實際可行日期，恒生指數在24,585.3點至33,154.1點之間上落，於最後實際可行日期收報25,875.45點，較二零一八年一月一日所報30,515.31點下跌15.2%，而最高及最低點之間的差額為25.8%。鑒於二零一八年香港股市之表現持續波動，受要約集團之香港上市證券之投資回報可能會不時波動。

5. 要約方之意向

誠如綜合文件所載之「六福資本函件」所述，倘要約按其條款成為無條件，要約方計劃受要約集團將以其大致現狀繼續經營其業務。於要約截止後，要約方將詳細審視受要約集團之業務營運及組合、股權及資本架構以及財務狀況，以為受要約集團之長遠發展及資源調配制定可持續業務計劃或策略。受限於審視結果，要約方或會部署其他業務重心及商機以及考慮是否適合進行任何資產出售、資產收購、集資、業務重組及／或業務多樣化措施，以增強受要約方之長期增長潛力以及提升股東回報及價值。儘管如上文所述，於最後實際可行日期，要約方尚未曾物色任何投資機會或商機，亦無就向受要約集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或進行磋商。要約方現時亦有意於要約完成後繼續僱用受要約集團現有僱員，惟於一般業務過程中作出之人員變動除外。

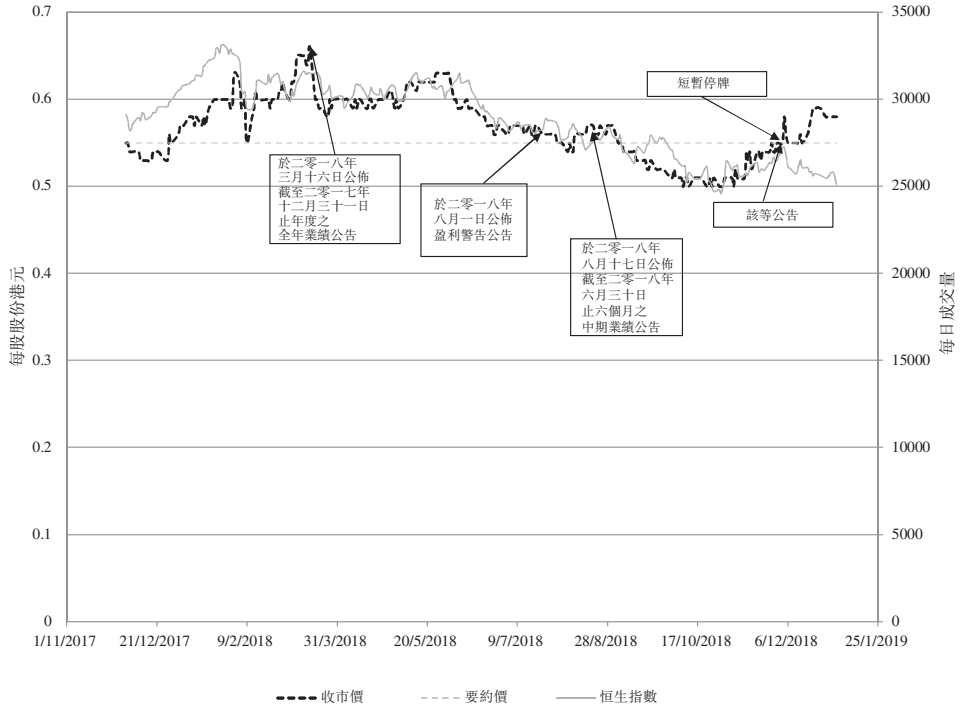
此外，誠如綜合文件所載之「六福資本函件」所述，要約方擬維持受要約方於聯交所之上市地位。倘要約方收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，要約方無意行使強制收購餘下股份之權利。要約方將採取所需措施，或促使受要約方採取所需措施，以確保受要約方維持充足公眾持股量，以符合《上市規則》之適用規定。

鑒於要約方擬維持受要約方於聯交所之上市地位，倘受要約方獨立股東決定不接納要約，受要約方獨立股東持有的股份將繼續合資格於聯交所買賣。

6. 股份之價格表現及交易流通量分析

(i) 過往股份價格表現

下圖載列於二零一七年十二月四日（即最後交易日前十二個月期間開始之日）直至二零一八年十二月三日（包括該日）（「**公告前期間**」）以及於二零一八年十二月四日之下午交易時段（即於二零一八年十二月四日中午刊發要約方公告後恢復股份買賣之交易時段）直至最後實際可行日期（包括該日）（「**公告後期間**」），股份於聯交所所報收市價與恒生指數（「**恒生指數**」）波動對比：



資料來源：聯交所網站

誠如上文所述，於公告前期間，股份處於每股股份最低價0.50港元（出現於二零一八年十月九日、二零一八年十月十二日、二零一八年十月二十二日至二零一八年十月二十三日之間、二零一八年十月二十九日至二零一八年十月三十一日之間及二零一八年十一月六日，乃因整體股價波動所致）及最高價0.66港元（於二零一八年三月十六日，乃因整體股價波動所致）之範圍內，平均價及中位數約為每股股份0.57港元。

於二零一八年二月九日，股份收市價為每股股份0.55港元，其後於二零一八年三月十六日上升至每股股份0.66港元，及於收市後，受要約方刊發受要約集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公告。受要約集團呈報受要約集團之二零一七年溢利較二零一六年同期略為減少約8.0%。接著，股票收市價於二零一八年三月十九日（受要約集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年業績公告後第一個完整交易日）下跌至每股股份0.60港元。於二零一八年四月至二零一八年五月期間，股份收市價維持相對穩定，接著自二零一八年五月起呈現整體下跌趨勢，並與整體市況維持一致（可由上圖所示之恒生指數走勢得以佐證）。

吾等注意到於公告前期間，鑒於截至二零一八年六月三十日止六個月受要約方權益持有人應佔期間溢利較二零一七年同期之267,900,000港元預期減少約45%，受要約方於二零一八年八月一日收市後刊發盈利警告公告。

於二零一八年八月十七日收市後，受要約方刊發受要約集團截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公告，受要約集團錄得受要約方權益持有人應佔溢利較二零一七財年同期減少42.96%。公告後，股份收市價呈整體下跌趨勢至二零一八年十月底。

此後，股份價格於刊發要約方公告前錄得整體上升趨勢。

股份於二零一八年十二月四日上午九時正至中午十二時正暫停買賣，以待刊發要約方公告。刊發要約方公告後，股份於二零一八年十二月四日下午一時正恢復買賣。

於公告後期間，股份收市價介乎最低價每股股份0.55港元（於二零一八年十二月六日至十二月十日之間及於十二月十四日錄得）至最高價每股股份0.59港元（於二零一八年十二月二十日、二十一日及二十四日以及最後實際可行日期錄得）。要約價介乎於公告前期間及公告後期間（「**回顧期間**」）之股份收市價範圍。就受要約方獨立股東之角度而言，要約價與後續分析所示之近期股份價格相比呈現相似價值。

價值比較

要約價0.55港元較：

(i) 每股股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價0.59港元折讓約6.78%；

(ii) 每股股份於最後交易日於聯交所所報之收市價0.55港元相同；

(iii) 根據每股股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後5個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.546港元溢價約0.73%；

(iv) 根據每股股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後10個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.542港元溢價約1.48%；

(v) 根據每股股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後30個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.523港元溢價約5.16%；

(vi) 根據每股股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後90個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.533港元溢價約3.19%；

(vii) 根據每股股份於直至最後交易日（包括該日）前最後180個交易日於聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價約0.564港元折讓約2.48% ；及

(viii) 每股股份於二零一八年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約1.09港元（按受要約方權益持有人應佔受要約集團於二零一八年六月三十日（即受要約方之最近期未經審核綜合財務報表之編製日期）之未經審核綜合資產淨值總額約2,854,015,000港元除以於二零一八年六月三十日之2,608,546,511股股份計算）折讓約49.54% 。

要約價較於二零一八年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值折讓約49.54%。按絕對值計，於二零一八年六月三十日，要約價與未經審核每股綜合資產淨值之折讓為0.54港元。按於最後實際可行日期之存續股份總數2,608,546,511股股份計算，該折讓約為1,410,000,000港元。

鑒於受要約集團主要從事證券買賣及投資業務，受要約集團持有之資產被認為較容易按市價計算，而要約價較二零一八年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值大幅折讓，故要約價被視作不可接納。

(ii) 交易流通量

下表載列於回顧期間之平均每日成交量、有關成交量與受要約方已發行股份總數之比較及有關成交量與受要約方公眾持股量之比較:

	股份總成交量	股份平均每日成交量 *(附註1)* (概約)	平均每日成交量佔股份總數百分比 *(附註2)* (概約)	平均每日成交量佔公眾股東所持股份總數百分比 *(附註3)* (概約)
公告前期間				
二零一七年				
十二月	13,554,000	753,000	0.03%	0.07%
二零一八年				
一月	39,080,000	1,776,364	0.07%	0.17%
二月	80,569,000	4,476,056	0.17%	0.43%
三月	89,266,000	4,250,762	0.16%	0.41%
四月	21,305,000	1,121,316	0.04%	0.11%
五月	43,066,000	2,050,762	0.08%	0.20%
六月	52,216,000	2,610,800	0.10%	0.25%
七月	12,961,345	617,207	0.02%	0.06%
八月	25,002,000	1,087,043	0.04%	0.10%
九月	11,461,808	603,253	0.02%	0.06%
十月	9,599,345	457,112	0.02%	0.04%
十一月	7,752,000	352,364	0.01%	0.03%
十二月(直至及包括最後交易日)	418,000	418,000	0.02%	0.04%
最低值	**418,000**	**352,364**	**0.01%**	**0.03%**
最高值	**89,266,000**	**4,476,056**	**0.17%**	**0.43%**
公告後期間				
二零一八年十二月四日	15,762,000	15,762,000	0.60%	1.50%
二零一八年十二月五日至二零一八年十二月三十一日	26,890,798	1,581,812	0.06%	0.15%
二零一九年一月二日至最後實際可行日期	2,418,000	483,600	0.02%	0.05%
最後實際可行日期	156,000	156,000	0.01%	0.01%

資料來源:聯交所網站

附註：

1. 按月／期間內總成交量除以月／期間內交易天數（不包括股份於聯交所暫停買賣之任何交易日）計算。

2. 按每月／期間末或最後實際可行日期（如適用）股份之日均成交量除以受要約方已發行股份總數計算。

3. 公眾股東所持股份總數按每月／期間末股份總數（不包括要約方及要約方一致行動人士持有之股份）計算。

股份於公告前期間每月／期間之每日平均成交量介乎約352,364股股份至約4,476,056股股份，分別相當於相關月／期間末股份總數約0.01%及約0.17%及於各月／期間末公眾股東所持股份總數約0.03%及0.43%。

股份成交量於二零一八年十二月四日（於要約方公告刊發後下半天交易日）增至15,762,000股股份。其後股份成交量減少，每日平均成交量約為1,581,812股及483,600股股份，分別相當於各月／期間末股份總數約0.06%及0.02%及各月／期間末公眾股東所持股份總數約0.15%及0.05%。股份於最後實際可行日期之成交量為156,000股股份，僅相當於最後實際可行日期股份總數約0.01%及最後實際可行日期公眾股東所持股份總數約0.01%。

如上表所載數據顯示，股份於回顧期間之整體流通量普遍較低。成交量自要約方公告發佈以來略有上浮，吾等認為此主要由於受要約方獨立股東／投資者對要約之即時反應所致。有意透過於市場出售變現股份投資之受要約方獨立股東，尤其是持有大量股份者務請注意，鑒於股份過往成交量相對稀薄，可能不會有充足成交量以吸納擬將出售之股份數量而不會對股份價格造成重大下行壓力。因此，股份市場成交價未必可反映受要約方獨立股東在公開市場出售彼等股份後可收取之所得款項。倘要約失效，要約方公告刊發後成交量改善之情況不大可能持續。

吾等認為，由於相比在市場上出售，接納要約將不會對股份成交價造成下行壓力，要約為受要約方獨立股東（尤其是持有大量股份者）提供套現機會，讓彼等可在無法以高於要約價的價格在市場變現投資的情況下，按意願以要約價將所持有股份變現。

7. 可資比較公司分析

可資比較公司分析之分析專注於市盈率倍數，乃由於吾等相信市盈率倍數為評估要約價是否公平合理之首選倍數，原因是其獲市場普遍採納及易於理解，且反映基本意見，即公司價值主要來自其對股東帶來之貢獻，即盈利。另一方面，市賬率倍數乃估值資本密集型企業或賬面資產充足企業最常用基準之一。由於受要約方主要從事之證券買賣及投資業務屬資本密集型，吾等之分析亦專注於市賬率倍數。吾等力求詳盡識別彭博之若干可資比較公司（「**可資比較公司**」），所依據之標準為(i)公司為於聯交所主板上市之公司；(ii)從事與受要約集團主營業務類似之證券買賣及投資業務（「**類似業務**」）；(iii)公司之最近財政年度逾70%淨收入來自類似業務，而受要約集團之二零一七年年報及二零一八年中期報告內分類資料所分別披露逾90%及75%業績來自證券買賣及投資業務（包括受要約集團之長期股本投資）；及(iv)經考慮受要約方於最後實際可行日期市值約1,500,000,000港元後，公司市值介乎750,000,000港元至2,250,000,000港元（根據最後實際可行日期之股份收市價計算）。吾等認為篩選標準可使吾等識別出擁有與受要約方類似業務性質及規模之可資比較公司。

公司	股份代號	於最後實際可行日期之股份收市價 *（港元）*	市值（根據最後實際可行日期之股份收市價計算） *（百萬港元）*	價格／盈利倍數α	價格／賬面值倍數β
東建國際控股有限公司	329	1.45	1,536.6	36.1	4.0
中國金融國際投資有限公司	721	0.19	2,084.6	不適用*	1.4
萬事昌國際控股有限公司	898	0.365	1,525.8	1.8	0.2
		平均值	**1,715.7**	**19.0**	**1.9**
		中位數	**1,536.6**	**19.0**	**1.4**
		最小值	**1,525.8**	**1.8**	**0.2**
		最大值	**2,084.6**	**36.1**	**4.0**
要約		**0.55**	**1,434.7**	**5.1**	**0.5**

資料來源：聯交所網站及彭博

附註：

* 最近報告期間錄得虧損。

α 價格／盈利倍數乃按於最後實際可行日期收市價計算之市值除以最近刊發經審核賬目所述之權益持有人應佔溢利計算。

β 價格／賬面值倍數乃按於最後實際可行日期收市價計算之市值除以最近刊發經審核賬目所述之資產淨值計算。

經考慮受要約集團二零一七財年之淨溢利，要約價0.55港元隱含之市盈率約為5.1，及經考慮受要約集團截至二零一八年六月三十日止六個月未經審核綜合資產淨值後，市賬率約為0.5。有關市盈率及市賬率均低於可資比較公司市盈率及市賬率之平均值及中位數。

8. 收購先例

吾等亦識別出過去兩年在市場上可得之公開收購先例，以確保在考慮要約條款之優點時計及有關先例。吾等已依據下列標準：(i)受要約公司在聯交所主板上市；(ii)僅以現金作為代價；(iii)僅屬自願一般要約；及(iv)收購建議乃於二零一七年一月一日至最後實際可行日期止期間首次公告，於彭博及聯交所網站識別出收購先例詳盡清單（「**收購先例**」）：

首次公告日期	公司（股份代號）	較平均股份收市價溢價／（折讓）於最後交易日	較平均股份收市價溢價／（折讓）最後交易日前五個交易日	較每股資產淨值溢價／（折讓）*
二零一八年九月二十六日	春泉產業信託(1426)	61.7%	55.0%	(19.8%)
二零一八年八月十日	高鵬礦業控股有限公司(2212)	(7.1%)	(7.0%)	430.0%#
二零一八年四月五日	香港紅星美凱龍全球家居有限公司(5278)	17.6%	22.6%	(15.4%)
二零一八年一月十日	Teamway International Group Holdings Limited (1239)	0%	2.9%	57.7%

首次公告日期	公司(股份代號)	較平均股份收市價溢價/(折讓)於最後交易日	較平均股份收市價溢價/(折讓)最後交易日前五個交易日	較每股資產淨值溢價/(折讓)*
二零一七年九月二十二日	九號運通有限公司(9)	5.9%	2.8%	(34.2%)
二零一七年七月十日	太睿國際控股有限公司(1010)	5.9%	9.6%	295.6%#
二零一七年七月七日	東方海外(國際)有限公司(316)	37.8%	41.1%	40.0%
二零一七年六月六日	新世界百貨中國有限公司(825)	50.4%	51.3%	(41.1%)
二零一七年四月十二日	樂遊科技控股有限公司(1089)	(1.8%)	(1.5%)	300.0%#
二零一七年四月十一日	富元國際集團有限公司(542)	6.0%	24.8%	111.9%
二零一七年二月十三日	企展控股有限公司(1808)	6.4%	5.3%	(6.5%)
二零一七年一月十三日	金衛醫療集團有限公司(801)	12.6%	13.6%	(10.4%)
全部收購先例	**平均值**	**16.3%**	**18.4%**	**92.3%**
	中位數	**6.2%**	**11.6%**	**16.7%**
	最高折讓	**(7.1%)**	**(7.0%)**	**(41.1%)**
	最高溢價	**61.7%**	**55.5%**	**430.0%**
就每股資產淨值剔除異常值後			**平均值**	**9.1%**
			中位數	**(10.4%)**
			最高折讓	**(41.1%)**
			最高溢價	**111.9%**
二零一八年十二月四日	**要約**	**0%**	**0.7%**	**(49.5%)**

資料來源:聯交所網站

* *按最近刊發財務報表內所述之資產淨值計算。*

\# *就每股資產淨值分析而言的異常值。*

誠如上表所載，收購先例就(i)各自公告前各最後交易日之平均收市價；(ii)各自最後交易日前五個交易日之平均收市價；及(iii)每股資產淨值分別平均溢價約為16.3%、18.4%及92.3%，而收購先例於(i)各自公告前各自最後交易日；(ii)各自最後交易日前五個交易日；及(iii)每股資產淨值較平均收市價溢價之中位數分別約為6.2%、11.6%及16.7%。

要約價較(i)最後交易日之股份收市價；(ii)緊接最後交易日前五個交易日之股份平均收市價；及(iii)於二零一八年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值之溢價／折讓均低於收購先例溢價／折讓之中位數及平均值（即使在剔除上表所示的異常值後）。總括而言，吾等認為要約價之溢價／折讓並無與收購先例一致。

9. 其他可能要約或要約價調高

《收購守則》規則31.1規定，除非執行人員同意，否則要約方或在原有要約期間或其後與其一致行動之人士，不可在前要約遭撤回或失效日期起計十二個月內，就受要約公司作出另一項要約，或取得受要約公司之任何投票權而導致須作出強制性一般要約。由於該項限制，若要約無法實施，則要約方或要約方一致行動人士概不得於未來十二個月內提出另一項要約。

此外，要約方已作出不提價聲明且並無保留提高要約價之權利，因此根據《收購守則》將不容許提高每股要約股份0.55港元之要約價。

10. 維持受要約方之上市地位

要約方擬維持受要約方於聯交所之上市地位。倘要約方收購之要約股份百分比，達到其可強制收購全部股份之所需百分比，要約方無意行使強制收購餘下股份之權利。要約方將採取所需措施，或促使受要約方採取所需措施，以確保受要約方維持充足公眾持股量，以符合《上市規則》之適用規定。

就此而言，務請注意，於要約截止後，可能出現股份公眾持股量不足之情況，因此可能須暫停股份買賣，直至公眾持股量達到足夠水平為止，而要約方已向聯交所承諾，待要約按其條款成為無條件後，盡其商業上之合理地努力於要約截止後採取適當措施，以確保股份具備足夠之公眾持股量。

意見及推薦建議

經考慮上文所述之主要因素及理由，包括但不限於：

a) 儘管要約價每股股份0.55港元較緊接最後交易日（包括該日）前最後五個、十個、三十個及六十個交易日之過往平均交易價格略有溢價，於最後實際可行日期，要約價低於股份價格；

b) 要約價較未經審核每股綜合資產淨值折讓約49.5%。按絕對值計，於二零一八年六月三十日，要約價與未經審核每股綜合資產淨值之折讓為0.54港元。按於最後實際可行日期之存續股份總數2,608,546,511股股份計算，該折讓約為1,410,000,000港元。鑒於受要約集團主要從事證券買賣及投資業務，受要約集團逾60%之資產（包括現金及銀行結餘及上市股本證券）被認為較容易按市價計算。有見及此，經計及受要約集團之投資於二零一八年六月三十日之市值，要約價較未經審核每股綜合資產淨值大幅折讓被認為不可接受。

c) 經計及受要約集團於二零一八年六月三十日之流通及可供出售資產合共1,931,500,000港元，受要約集團每股股份之流通及可供出售資產為0.74港元，遠高於要約價；

d) 要約價之市盈率及市賬率倍數均低於可資比較公司之平均市盈率及市賬率倍數；

e) 要約價較(i)最後交易日之股份收市價；(ii)緊接最後交易日前五個交易日之股份平均收市價；及(iii)於二零一八年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值之溢價／折讓均低於收購先例溢價／折讓之中位數及平均值；及

f) 要約方並無保留調高要約價之權利，吾等認為，就未能按高於要約價之市價出售彼等投資之受要約方獨立股東而言，要約項下每股要約股份0.55港元將是（至少在短期內將是如此）受要約方獨立股東唯一可套現於受要約方投資之要約，且倘要約失效，股東不預期要約方將於未來十二個月內提出另一項要約；

吾等認為，由於(i)於最後實際可行日期之市價高於要約價；(ii)要約價之市盈率及市賬率倍數均低於可資比較公司之平均市盈率及市賬率倍數；(iii)要約價較未經審核每股綜合資產淨值折讓約49.54%；(iv)要約價較最後交易日之股份收市價、緊接最後交易日前五個交易日之股份平均收市價及於二零一八年六月三十日之未經審核每股綜合資產淨值之溢價／折讓均低於收購先例溢價／折讓之中位數及平均值；及(v)誠如前文所述，要約價低於受要約集團每股股份之流通及可供出售資產，就受要約方獨立股東而言，要約之條款不屬公平合理，而吾等建議受要約方獨立股東及受要約方獨立董事委員會建議受要約方獨立股東不接納要約。

受要約方獨立股東如欲出售於受要約方之投資，彼等應密切關注股份市價及成交量，藉以把握當前股份價格及成交量水平，在市價高於要約價之情況下於市場上出售全部或部分股份，或倘無法按高於要約價之市價出售彼等股份則可考慮接受要約。

由於在公告前期間，股份之成交量淡薄，對持有大量股份且有意出售投資之受要約方獨立股東而言，如股份成交量無法支持該等受要約方獨立股東出售彼等股份，而不會對股份成交價造成重大下行壓力，同時無法令彼等以高於要約價之市價出售股份，該等受要約方獨立股東亦可考慮接受要約。

有意保留於受要約方之投資之受要約方獨立股東務請審閱受要約方的財務業績及交易狀況。香港股票市場於二零一八年一直處於波動之中，相比於二零一八年十二月三十一日的恒生指數收盤價，恒生指數自二零一九年開始交易起直至最後實際可行日期錄得最大跌幅約3.1%，故受要約集團於香港上市證券之投資之回報可能不時波動。受要約集團應佔於上海市從事物業發展及投資業務之聯營公司之業績（受要約集團溢利的主要來源之一）於二零一七財年及二零一八年六個月較往年同期一直處於下跌之中。此外，該聯營公司之待售物業大部分已售出，主要收入來源將為物業租賃。

於作出本推薦建議時，吾等亦述明，受要約方獨立股東可依個人喜好、投資範圍及目的自由接納要約，且彼等應向彼等本身之專業顧問諮詢彼等本身特有狀況之專業意見。此外，由於要約可能根據綜合文件載列之條款及條件失效，受要約方獨立股東亦可於考慮要約被宣佈成為無條件後但於要約期間結束前股份的市價後，考慮彼等是否或將採取的行動。於要約期間結束後，要約將不再可供接納。

鑒於要約可能根據綜合文件載列之條款及條件失效，受要約方獨立股東於買賣股份時務請審慎行事並密切關注市價及可能不會持續之成交量。

此　致

受要約方獨立董事委員會及
受要約方獨立股東　台照

代表
鎧盛資本有限公司
主席　*董事總經理*
陳志安　**朱逸鵬**

謹啟

二零一九年一月十一日

陳志安先生乃可從事《證券及期貨條例》項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之證監會持牌人士，且被視為鎧盛資本之負責人員，於企業融資界累積逾二十五年經驗。

朱逸鵬先生乃可從事《證券及期貨條例》項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之證監會持牌人士，且被視為鎧盛資本之負責人員，於企業融資界累積逾十八年經驗。

1. 接納要約之程序

為接納要約， 閣下應按隨附接納表格所印備之指示填妥及簽署該表格，而有關指示構成要約條款的一部分。

(a) 倘 閣下之要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以 閣下名義登記，而 閣下欲就 閣下的要約股份（無論全部或部分）接納要約，則 閣下必須盡快將正式填妥及簽署的接納表格，連同 閣下擬接納要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）郵寄或由專人遞交至過戶登記處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封註明「川河集團有限公司－要約」，惟無論如何須在不遲於截止日期下午四時正或要約方根據《收購守則》可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前送抵過戶登記處。

(b) 倘 閣下要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）乃以代名人公司名義或並非以 閣下本身名義登記，而 閣下欲就 閣下的要約股份（無論全部或部分）接納要約，則 閣下必須：

(i) 將 閣下擬接納要約之要約股份數目之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表 閣下接納要約，並要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同 閣下要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）在上述(a)段所設定期限或之前送交過戶登記處；或

(ii) 透過過戶登記處安排受要約方將要約股份登記於 閣下名下，並將正式填妥及簽署之接納表格，連同有關 閣下擬接納要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）在上述(a)段所設定期限或之前送交過戶登記處；或

(iii) 倘 閣下的要約股份已透過中央結算系統存放於 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限或之前，指示 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，授權香港中央結算（代理人）有限公司代表 閣下接納要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限， 閣下應向 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理 閣下指示所需時間，並按 閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求及彼等所設定期限或之前提交 閣下的指示；或

(iv) 倘 閣下的要約股份已存放於在中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統作出 閣下的指示。

(c) 倘 閣下已提交 閣下任何要約股份的過戶文件以登記於 閣下名下，而 閣下欲就該等要約股份接納要約，則 閣下仍應正式填妥並簽署接納表格，連同 閣下本人正式簽署的過戶收據（如有）及／或其他權證文件一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷地授權要約方及／或六福資本及／或彼等各自的代理，代表 閣下在有關股票發行時向受要約方或過戶登記處領取有關股票，並代表 閣下將該等股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有該等股票，惟須遵守要約的條款及條件，猶如該等股票乃連同接納表格一併送交過戶登記處。

(d) 倘 閣下的要約股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）無法即時提供及／或已遺失（視情況而定），而 閣下欲就 閣下的任何要約股份接納要約，則 閣下仍應將正式填妥的接納表格，連同聲明 閣下已遺失 閣下的要約股份的一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）或其無法即時提供有關文件的函件一併送交過戶登記處。倘 閣下尋回或可提供有關文件，則應在其後盡快將 閣下的要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）轉送至過戶登記處。倘 閣下已遺失 閣下的要約股份的股票及／或過戶收據及／或其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）， 閣下亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按指示填妥及簽署後交回過戶登記處。要約方可全權酌情決定有關無法及時提供及／或已丟失股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件之任何要約股份是否將獲要約方接納。

(e) 在過戶登記處於接納要約之最後時限或之前接獲已正式填妥及簽署的接納表格，而過戶登記處已記錄該項接納及按《收購守則》規則30.2註釋1所規定的任何有關文件已就此收訖，並在下列情況下，要約的接納方被視為有效：

(i) 隨附 閣下擬接納要約之要約股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）以及倘該等股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）並非以 閣下名義登記，則確立 閣下成為有關要約股份登記持有人的權利的該等其他文件（例如經登記持有人簽立且妥為加蓋印花的相關股份轉讓文件（空白或以接納人為受益人））；或

(ii) 由登記受要約方獨立股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以於本(e)段另一分段未被計入之要約股份有關的接納為限）；或

(iii) 經過戶登記處或聯交所核證。

(f) 倘接納表格由登記受要約方獨立股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。

(g) 接納要約的受要約方獨立股東按要約股份市值（由印花稅署署長根據《印花稅條例》釐定）或要約方就接納有關要約應付之代價（以較高者為準）0.1%計算之賣方從價印花稅（向上取整至最接近1.00港元）將自接納要約時應由要約方向有關受要約方獨立股東支付之款項中扣除。要約方將會作出安排，以按照《印花稅條例》代表接納要約之受要約方獨立股東支付賣方從價印花稅，及就接納要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

(h) 倘要約無效、被撤回或失效，要約方將盡快惟無論如何於其後十(10)日內以平郵方式將就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）連同正式註銷之接納表格退還予有關受要約方獨立股東，郵誤風險由 閣下自行承擔。

(i) 概不會就任何接納表格及／或 閣下就接納提呈的要約股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）發出收訖通知書。

2. 根據要約進行交收

(a) 待要約於各方面成為或被宣佈為無條件及倘正式填妥之接納表格及按《收購守則》規則30.2註釋1規定的有關要約股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他權證文件（及／或就此所需令人信納的任何彌償保證）屬完備及於各方面有效，且過戶登記處在要約結束前接獲，則就根據要約提呈的要約股份應付接納要約的各受要約方獨立股東的款項（經扣除賣方從價印花稅）的支票，將盡快惟無論如何於(i)要約於各方面成為或被宣佈為無條件之日；及(ii)過戶登記處收訖正式填妥之接納表格連同一切相關文件令要約項下之有關接納為有效之日（以較後者為準）後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關受要約方獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

(b) 任何受要約方獨立股東根據要約有權收取的代價將按照要約的條款悉數結算（惟有關賣方從價印花稅之付款除外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約方可能以其他方式享有或聲稱享有針對該受要約方獨立股東的其他類似權利。

(c) 毋須支付不足一仙之零碎款額，而（如適用）應支付予接納要約的受要約方獨立股東之現金代價金額將向上取整至最接近仙位。

(d) 支票如在相關支票簽發日期起計六個月內並無出具兑付，則有關支票將不獲兑現且再無效力，而在此情況下，支票持有人應聯絡要約方以收取款項。

3. 接納期間及修訂

(a) 除非取得執行人員同意根據《收購守則》就要約作出修訂或延期，否則接納表格須由過戶登記處根據其上印列及本綜合文件的指示於截止日期下午四時正前收取，方為有效。

(b) 倘要約獲修訂或延期，則要約方將須就要約的任何修訂或延期刊發公告，當中將列明下一個截止日期，倘就接納而言，要約成為或被宣佈為無條件，該公告將載明要約將仍然開放直至另行通知為止的聲明。倘屬後者，則須於要約截止前向尚未接納要約的受要約方獨立股東發出至少十四(14)日的書面通知。倘要約方在要約過程中修改要約的條款，則所有受要約方獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將有權根據經修訂條款接納經修訂之要約。任何經修訂之要約須於寄發經修訂之要約文件當日後至少十四(14)日或（更長時間並以適用之美國法規規定為限）寄發經修訂之要約文件當日後至少十(10)個美國營業日內保持開放，且不得早於二零一九年二月十一日（星期一）之前截止。倘要約獲修訂，且根據經修訂要約所提供之代價於該日並不構成減少要約原有或過往經修訂形式的價值，則有關經修訂要約的利益可按本綜合文件所載提供予要約原有或過往經修訂形式的接納人（下文稱「原接納人」）。由原接納人或其代表簽署之任何接納表格，將被視為構成接納經修訂的要約。

(c) 要約方可引入附加於要約條款的任何修訂或其後任何修訂的新條件，惟僅以落實經修訂要約所需為限及須獲執行人員同意後，方可作實。

(d) 倘截止日期獲延長，則本綜合文件及隨附之接納表格中有關截止日期的任何提述（除非文義另有所指）須被視為指其後截止日期。

(e) 倘條件未能於首個截止日期（即二零一九年二月十一日（星期一））達成，要約方並無義務延期要約。

4. 代名人登記

為確保所有受要約方獨立股東獲得公平對待，作為代名人代表一名以上實益擁有人持有要約股份之受要約方獨立股東於實際可行情況下應獨立處理各實益擁有人之持股。以代名人名義登記投資的要約股份實益擁有人務須向其代名人提供彼等對要約之意向之指示。任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向要約方保證，接納表格所示的要約股份數目為該代名人獲實益擁有人授權代表其接納要約之要約股份總數。

5. 公告

(a) 當要約就接納而言成為或被宣佈為無條件及當要約於各方面成為或被宣佈為無條件時，將為此作出公告。

(b) 截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許的較後時間及／或日期）之前，要約方必須知會執行人員及聯交所其有關要約修訂、延期、屆滿及無條件性的決定。要約方須根據《上市規則》在截止日期下午七時正前於聯交所網站刊登公告，列明要約的結果及要約是否已經修訂、延期、屆滿或已經成為或被宣佈為無條件（無論就接納而言或於各方面）。有關公告須列明下列各項：

(i) 獲取的要約接納所涉及的要約股份總數；

(ii) 要約方及其要約方一致行動人士於要約期間前持有、控制或擁有指示權的股份總數；

(iii) 要約方及要約方一致行動人士於要約期間已收購或同意將予收購的股份總數；及

(iv) 要約方及任何要約方一致行動人士已借入或借出的受要約方任何有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）之詳情，惟任何已轉借或售出的借入股份除外。

(c) 有關公告將載明該等要約股份數目代表的相關類別已發行股份之百分比及投票權百分比。

(d) 在計算接納所代表的要約股份總數時，僅計及已完備、妥當及符合本附錄一所載條件，並已於不遲於截止日期下午四時正（即接納要約的最後時限及日期）由過戶登記處接獲的有效接納。

(e) 根據《收購守則》的規定，有關要約的所有公告將根據《收購守則》及《上市規則》規定作出。

(f) 倘任何要約方、要約方一致行動人士或彼等各自之顧問於要約期間作出任何有關接納水平或接納受要約方獨立股東數目或百分比的任何聲明，要約方須遵照《收購守則》規則19註釋2的規定即時刊發公告。

6. 撤回權利

(a) 要約須待本綜合文件中「六福資本函件」所載之條件達成後，方可作實。受要約方獨立股東交回的要約接納不得撤銷及不可撤回，惟本段及下一段所述情況除外。《收購守則》規則17規定，如果要約在首個截止日期（該首個截止日期即二零一九年二月十一日（星期一））起的二十一(21)日後，就接納而言仍未成為無條件，要約之接納人有權於該日及直至要約就接納而言成為或被宣佈為無條件之時及寄發本綜合文件日期起第60日（即二零一九年三月十二日（星期二））（或要約方表明要約將不會延期至超過該日期的任何日子（如適用））下午四時正（以較早者為準）撤回其接納。

(b) 根據《收購守則》規則19.2，倘要約方未能遵守上文「公告」一段所載的規定，執行人員可按照其可以接納的條款，要求提呈接納要約之要約股份獲授予撤回的權利，直至符合該段所載的規定為止。

7. 香港印花稅

按要約股份市值(由印花稅署署長根據《印花稅條例》釐定)或要約方就接納有關要約應付之代價(以較高者為準)0.1%計算之賣方從價印花稅(向上取整至最接近之1.00港元金額)將自接納要約時應向相關受要約方獨立股東支付之款項中扣除。要約方將會作出安排,按照《印花稅條例》就有關要約股份及轉讓要約股份代表接納要約之受要約方獨立股東支付賣方從價印花稅。

8. 一般事項

(a) 所有通訊、通知、接納表格、有關股票、過戶收據、權證文件及/或授權憑證文件(及/或就此所需令人信納的任何彌償保證),倘由受要約方獨立股東或彼等指定的代理送交或向彼等郵寄或由彼等郵寄,郵誤風險由彼等自行承擔,而要約方、受要約方、六福資本及任何彼等各自的董事、過戶登記處及其他參與要約的人士以及任何彼等各自之代理,概不就任何寄失或郵遞延誤或就此可能產生的任何其他責任承擔任何責任。

(b) 隨附之接納表格所載條文構成要約條款及條件的一部分。

(c) 本綜合文件及/或接納表格或其中之一即使意外地漏寄予任何應獲要約的人士,將不會導致要約在任何方面失效。

(d) 要約及所有接納均受香港法例監管並按其詮釋。任何人士或其代表一經簽署接納表格,將構成該人士同意香港法院擁有獨家司法管轄權,處理要約可能產生的任何爭議。

(e) 正式簽署接納表格將賦予要約方、六福資本或要約方可能指示的有關人士權利,代表接納要約的人士填妥、修訂及簽署任何文件,及採取可能屬必要或權宜的任何其他行動,以令已接納要約的人士涉及的要約股份歸屬於要約方或其可能指示的有關人士。

(f) 待要約於各方面成為或被宣佈為無條件後，任何人士接納要約將被視為構成有關人士向：

(i) 要約方、受要約方及六福資本聲明及保證，有關人士向要約方出售之要約股份並無附帶產權負擔且連同於截止日期或其後所附帶之權利、利益及權益一併出售，包括悉數收取及保留就於截止日期或之後之記錄日期之所有股息及其他分派（如有）之權利；及

(ii) 要約方、受要約方及彼等各自之顧問（包括要約方就要約之財務顧問六福資本）聲明及保證，倘接納要約的有關受要約方獨立股東為香港以外司法權區公民、居民或國民，其已就接獲及接納要約及其任何修訂遵守有關海外受要約方獨立股東須遵守之所有適用法律及規定並獲准如此行事，及其已根據所有必要手續及監管或法律規定取得所有必要的政府、外匯管制或其他同意並進行所需的所有登記或備案，並已支付其就有關接納、交回及／或註銷於任何司法權區應付之所有發行、轉讓或其他稅項或其他規定付款，其亦無進行或不進行任何行為，而將或可能導致要約方、受要約方或彼等各自之顧問（包括要約方之財務顧問六福資本）或任何其他人士就要約或其接納違反任何司法權區之法律或監管規定，或有關接納、交回及／或註銷根據所有適用法律及規定應屬有效及具約束力。

(g) 根據要約之條款，要約股份將連同其於截止日期所附帶之一切權利、利益及權益或其於之後附帶權利獲收購，包括悉數收取及保留就於截止日期或之後之記錄日期之全部股息及其他分配（如有）之權利並不附帶一切產權負擔。

(h) 於本綜合文件及隨附之接納表格提述之要約應包括其任何延期及／或修訂。

(i) 於受要約方獨立股東作出有關要約之決定時，彼等應倚賴彼等自身對要約方、受要約集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）之研究。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般建議或推薦建議）連同隨附之接納表格不應詮釋為受要約方、要約方及／或六福資本提呈之任何法律或商業意見。受要約方獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。

(j) 本綜合文件及隨附之接納表格的中英文版本若有歧義，就詮釋目的而言，概以英文版本為準。

1. 受要約集團之財務資料概要

以下為(a)受要約集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務業績(摘錄自受要約集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之已刊發年報所載之各經審核綜合財務報表);及(b)受要約集團截至二零一八年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績(摘錄自受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)之概要。

	截至二零一八年六月三十日止六個月	截至十二月三十一日止年度		
		二零一七年	二零一六年	二零一五年
	千港元	*千港元*	*千港元*	*千港元*
	(未經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*	*(經審核)*
經營收益總額	148,390	140,097	633,532	401,178
收入	34,949	2,269	3,681	1,955
除稅前溢利	157,452	271,578	320,023	169,127
稅項	(4,527)	9,743	(14,173)	5,463
期間/年內溢利	152,925	281,321	305,850	174,590
期間/年內溢利分配如下:				
本公司權益持有人	152,824	281,142	305,586	174,126
非控股股東權益	101	179	264	464
全面收益(開支)總額				
分配如下:				
本公司權益持有人	24,196	511,017	386,684	101,005
非控股股東權益	(1,308)	965	(443)	(321)
每股盈利(港仙)-基本	5.86	10.78	11.71	6.68
每股股息(港仙)	無	4.5	5.0	2.0
期間/年內已付股息總額	無	117,385	130,427	52,171

受要約集團概無於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一八年六月三十日止六個月之綜合財務報表錄得因規模、性質或事件而產生之特殊項目。受要約方之核數師並未就受要約集團截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之任何一年之綜合財務報表發表任何保留意見。

2. 載入作參考之資料

受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月及截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務資料(包括受要約方之主要會計政策)已刊發於下列報告內:

(a) 受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表(包括所有隨附之附註)於受要約方之網站(http://www.rivera.com.hk/file/financial_report/tc/C_00281_IR_2018.pdf)刊登之受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告第29頁至第55頁內披露;及

(b) 受要約方截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(包括所有隨附之附註)於受要約方之網站(http://www.rivera.com.hk/file/financial_report/tc/C_AR_2017.pdf)刊登之受要約方截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報第60頁至第126頁內披露。

受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報已刊登於聯交所之網站(http://www.hkexnews.hk)及受要約方之網站(http://www.rivera.com.hk/financial_report_tc.asp)。

受要約方截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報中對「本公司」及「本集團」之提述分別指受要約方及受要約集團。

3. 債務、或然負債及承擔

於二零一八年十月三十一日(即本綜合文件刊發前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,除於日常業務過程中應付之一般貿易及賬款外,受要約集團並無持有任何已發行及尚未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款或租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

受要約方董事確認，除下列事項外，於最後實際可行日期，自二零一七年十二月三十一日（即受要約集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，受要約集團之財務或營業狀況或前景並無出現重大變動：

(a) 誠如受要約方於二零一八年八月十七日刊發之截至二零一八年六月三十日止六個月之中期業績公告及於二零一八年九月二十日刊發之截至二零一八年六月三十日之中期報告所披露，儘管受要約集團錄得收入及毛利增加，受要約集團呈報受要約方權益持有人應佔溢利約152,800,000港元，相當於較截至二零一七年六月三十日止六個月的約267,900,000港元減少約43.0%，及總權益較截至二零一七年十二月三十一日減少約3.2%。溢利減少主要由於受要約集團應佔一家聯營公司溢利大幅減少所致。該聯營公司於二零一八年上半年主要收入源自於上海市之物業租賃所得。相比之下，於二零一七年同期，該聯營公司在其上海市住宅發展項目竣工及交付買家後確認大額銷售所得款項。總權益減少主要由於在二零一八年六月派付截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息約117,400,000港元所致；

(b) 於受要約集團一家聯營公司之權益截至二零一八年十月三十一日之價值較截至二零一七年十二月三十一日之價值減少24.1%，該減少乃由於在二零一八年七月派付股息約221,800,000港元；及

(c) 於最後實際可行日期，經參考受要約集團上市股本投資及財務資產之收市價，受要約集團上市股本投資及財務資產之價值較二零一七年十二月三十一日之價值減少15.7%。

1. 責任聲明

本綜合文件之刊發已獲要約方董事批准，其願就本綜合文件所載資料（有關受要約集團之資料除外）之準確性共同地及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達之意見（受要約集團或受要約方董事局表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件並無遺漏其他事實，以致本綜合文件所載任何陳述有所誤導。

2. 受要約方之證券權益披露

就本綜合文件之本附錄三第2及第4段而言，「擁有權益」具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予之相同涵義。

於最後實際可行日期，除本綜合文件「六福資本函件」之「受要約方之股權架構」一段所披露者外：

(a) 要約方並無擁有任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

(b) 概無要約方董事就任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益；及

(c) 概無要約方一致行動人士擁有或控制任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

3. 市價

下表顯示股份於(a)有關期間內每個曆月的最後交易日；(b)緊接(i)要約期間開始日期及(ii)要約方公告日期前的營業日（亦為最後交易日）；及(c)最後實際可行日期在聯交所所報之收市價。

日期	每股股份收市價 *（港元）*
二零一八年六月二十九日	0.57
二零一八年七月三十一日	0.55
二零一八年八月三十一日	0.57
二零一八年九月二十八日	0.52
二零一八年十月三十一日	0.50
二零一八年十一月三十日	0.55
二零一八年十二月三日（即緊接(a)要約期間開始日期及(b)要約方公告日期前的營業日，及最後交易日）	0.55
二零一八年十二月三十一日	0.58
二零一九年一月八日（即最後實際可行日期）	0.59

於有關期間內，股份在聯交所所報之每股最高收市價為二零一八年六月四日、二零一八年六月五日及二零一八年六月十一日之0.60港元，而股份在聯交所所報之每股最低收市價為二零一八年十月九日、二零一八年十月十二日、二零一八年十月二十二日、二零一八年十月二十三日、二零一八年十月二十五日、二零一八年十月二十九日、二零一八年十月三十日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十一月六日之0.50港元。

4. 受要約方之證券交易

於有關期間，要約方曾買賣股份以從中獲益，詳情如下：

於聯交所交易日期	名稱	已購買／（出售）股份數目	每股股份價格（港元）	佔全部股份之概約百分比
二零一八年十二月七日	要約方	1,000,000	0.55	0.038
二零一八年十二月十日	要約方	540,000	0.55	0.021
二零一八年十二月十一日	要約方	1,000,000	0.55	0.038
二零一八年十二月十三日	要約方	12,000	0.55	0.0005

除上述者外，於有關期間，概無要約方、其董事及要約方一致行動人士曾買賣任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以從中獲益。

5. 有關要約之安排

於最後實際可行日期：

(a) 概無現任受要約方董事獲提供任何利益作為與要約有關之離職補償或其他方面之補償；

(b) 除徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生於受要約方及要約方之股權及／或董事職務外，要約方或任何要約方一致行動人士概無與受要約方任何董事或受要約方近期董事、股東或近期股東就或根據要約結果訂立任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；

(c) 要約方或任何要約方一致行動人士與任何其他人士概無訂立《收購守則》規則22註釋8所述有關類別之安排；

(d) 概無擁有或控制股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之人士已向要約方不可撤銷地承諾彼等將接納或不接納要約；

(e) 要約方或任何要約方一致行動人士概無借入或借出任何股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（已轉借或出售之借入證券（如有）除外）；

(f) 除本綜合文件「六福資本函件」之「要約之條件」一段所披露外，要約方或任何要約方一致行動人士概無訂立與其可能會或可能不會援引或尋求援引要約先決條件或條件之情況有關之協議或安排；

(g) 除根據要約方於二零一八年十一月二十一日訂立之資產押記（「**押記**」）之條款，以富邦銀行（在押記（定義見上文）之規限下，於任何股份中並無作為實益擁有人之權益）為受益人就根據要約將予收購之要約股份所授出以作為融資抵押之抵押（藉此有關抵押於（其中包括）以下情況發生前或發生後可無須發出通知而強制執行：(i)要約方未經富邦銀行事先書面同意而拖欠付款或未能遵守押記之條款（包括就已抵押要約股份進一步授出抵押、產權負擔或第三方權利之任何限制）、(ii)針對要約方展開之任何清盤程序或相關程序、(iii)針對要約方任何財產之任何查封、扣押或執行、(iv)對要約方頒發之法定要求或(v)富邦銀行認為要約方無法償還其債務，並應在要約方的要求下根據押記之條款在償還所有應付款項及履行押記項下所有義務及責任時解除）外，要約方無意根據要約將收購之任何股份轉讓、押記或質押予任何其他人士，亦無與任何第三方就此訂立任何協議、安排或諒解；及

(h) 概無受要約方獨立股東已收取或將收取來自要約方及要約方一致行動人士的任何其他代價及任何形式的利益。

6. 其他資料

(a) 要約方為一家於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期，由徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生合法及實益擁有66%、17%及17%。要約方之註冊辦事處地址為香港干諾道中111號永安中心15樓1507-12室。

(b) 於最後實際可行日期，要約方董事會由三名董事組成，即徐女士、湯子同先生及湯子嘉先生。

(c) 湯臣為一家於開曼群島註冊成立之有限公司。湯臣之註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。湯臣於香港之主要營業地址為香港干諾道中111號永安中心15樓1501-2室及1507-12室。於最後實際可行日期，湯臣由湯氏家族最終控制。

(d) 於最後實際可行日期，湯臣董事局由四名執行董事（徐女士、湯子同先生、湯子嘉先生及楊錦海先生）及三名獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生及王少劍先生）組成。

(e) 輝昇為一家於香港註冊成立之有限公司。輝昇之註冊辦事處地址為九龍尖沙咀柯士甸道140-142號瑞信集團大廈2樓。於最後實際可行日期，輝昇由偉民有限公司合法及實益擁有，而其董事為陸佩琪小姐及偉民有限公司。於最後實際可行日期，偉民有限公司之唯一董事兼股東為陸佩琪小姐。

(f) Nankeen 為一家於香港註冊成立之有限公司。Nankeen 之註冊辦事處地址為九龍尖沙咀柯士甸道140-142號瑞信集團大廈2樓。於最後實際可行日期，Nankeen 由偉民有限公司合法及實益擁有，而其董事為陸佩琪小姐及偉民有限公司。於最後實際可行日期，偉民有限公司之唯一董事兼股東為陸佩琪小姐。

(g) Nomsec No. 1 為一家於香港註冊成立之有限公司。Nomsec No. 1 之註冊辦事處地址為九龍尖沙咀柯士甸道140-142號瑞信集團大廈2樓。於最後實際可行日期，Nomsec No. 1 由偉民有限公司合法及實益擁有，而其董事為陸佩琪小姐及偉民有限公司。於最後實際可行日期，偉民有限公司之唯一董事兼股東為陸佩琪小姐。

(h) Nomsec No. 2 為一家於香港註冊成立之有限公司。Nomsec No. 2 之註冊辦事處地址為九龍尖沙咀柯士甸道140-142號瑞信集團大廈2樓。於最後實際可行日期，Nomsec No. 2 由偉民有限公司合法及實益擁有，而其董事為陸佩琪小姐及偉民有限公司。於最後實際可行日期，偉民有限公司之唯一董事兼股東為陸佩琪小姐。

(i) 六福資本之註冊辦事處位於香港皇后大道中183號中遠大廈22樓2201室。

1. 責任聲明

全體受要約方董事共同地及個別地就本綜合文件所載資料(不包括與要約方及要約方一致行動人士相關之資料)之準確性承擔全部責任及經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,於本綜合文件所表達之意見(不包括要約方董事會所表達之意見)乃經適當及審慎考慮後達致及本綜合文件並無遺漏其他事實而將令本綜合文件之任何陳述出現誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期,受要約方持有賬面值為442,240,000港元之2,608,546,511股股份。截至最後實際可行日期,受要約方自二零一七年十二月三十一日(即受要約方編製最近期刊發之經審核財務報表之日期)以來並無發行任何股份。

就資本、股息及投票權利而言,所有股份在各方面均具有同等地位。

除股份外,受要約方於最後實際可行日期並無其他存續之股份、購股權(不論是否根據購股權計劃)、認股權證、衍生工具或可轉換為或交換為股份之其他證券或其他已發行之股本權益類別。

3. 權益披露及證券交易

就本綜合文件之本附錄四第3段而言，「擁有權益」具有《證券及期貨條例》第XV部所賦予之相同涵義。

(a) 於最後實際可行日期，受要約方董事及受要約方行政總裁於受要約方或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會受要約方及聯交所的權益及淡倉（包括彼等遵照《證券及期貨條例》的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須遵照《證券及期貨條例》第352條登記於受要約方須存置的登記冊內的權益及淡倉；或(iii)須遵照《上市規則》附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**《標準守則》**」）知會受要約方及聯交所的權益及淡倉如下：

受要約方董事姓名	好倉／淡倉	身份	所持股份數目	持股之概約百分比 *(附註1)*
徐女士 *(附註2)*	好倉	實益擁有人	317,178,162	12.159%
		受控法團權益	1,829,272,023	70.126%
			2,146,450,185	82.285%
湯子同先生	好倉	實益擁有人	103,210,000	3.957%

附註：

1. 於受要約方之持股百分比乃參考於最後實際可行日期之股份數目（即2,608,546,511股股份）計算並約整至小數點後三個位。

2. 於該等2,146,450,185股股份中，徐女士實益擁有317,178,162股股份之權益，及由於徐女士實益擁有要約方66%已發行股份之權益，徐女士根據《證券及期貨條例》被視為於1,829,272,023股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，要約方持有2,552,000股股份及於要約股份（1,826,720,023股股份）中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無受要約方董事及受要約方行政總裁及彼等各自的聯繫人於受要約方或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須遵照《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會受要約方及聯交所的任何權益或淡倉（包括受要約方董事及受要約方行政總裁遵照《證券及期貨條例》的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）或須遵照《證券及期貨條例》第352條登記於受要約方須存置的登記冊內的任何權益或淡倉或須遵照《標準守則》知會受要約方及聯交所或須遵照《收購守則》予以披露的任何權益或淡倉。

(b) 於最後實際可行日期，除徐女士（即要約方之一名董事及擁有要約方66%股權之要約方之法定及實益擁有人）及湯子同先生（即要約方之一名董事及擁有要約方17%股權之要約方之法定及實益擁有人）外，受要約方或任何受要約方董事概無於要約方之有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中擁有任何權益。

(c) 於最後實際可行日期：

(i) 除上文(a)分段所披露者外，概無受要約方董事於受要約方有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）中擁有任何權益；

(ii) 概無受要約方之附屬公司、受要約方之退休基金或受要約集團之任何成員公司或因《收購守則》項下「一致行動」之定義第(5)類別而被推定與受要約方一致行動人士或因《收購守則》項下「聯繫人」之定義第(2)類別而屬受要約方聯繫人之人士（惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）於有關期間內擁有或控制任何受要約方之有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）或買賣任何受要約方之有關證券（定義見《收購守則》規則22註釋4）；

(iii) 概無與受要約方或因《收購守則》項下「一致行動」之定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定為與受要約方一致行動之任何人士或因《收購守則》項下「聯繫人」之定義第(2)、(3)及(4)類別而屬受要約方聯繫人之任何人士訂有《收購守則》規則22註釋8所指類型之任何安排的人士及概無有關人士於有關期間內買賣受要約方任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4);

(iv) 概無受要約方之有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)由與受要約方有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理及彼等概無於有關期間買賣受要約方之任何有關證券;

(v) 概無受要約方董事(徐女士及湯子同先生作為要約方一致行動人士成員除外)於受要約方持有任何實益股權,而令彼等有權接納或拒絕要約;

(vi) 除已轉借或出售的任何借入股份外,概無受要約方或任何受要約方董事已借入或借出受要約方之任何有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4);

(vii) 除本綜合文件內之「附錄三 — 要約方之一般資料」中「4. 受要約方之證券交易」一段所披露者外,於有關期間,概無受要約方董事買賣受要約方之有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)以從中獲益;及

(viii) 除(a)徐女士於二零一八年九月二十四日以1.00港元收購要約方之1股股份及以總額65.00港元認購要約方之65股新股;及(b)湯子同先生於二零一八年九月二十四日以總額17.00港元認購要約方之17股新股外,概無受要約方或任何受要約方董事買賣要約方之有關證券(定義見《收購守則》規則22註釋4)以從中獲益。

4. 影響受要約方董事之安排

於最後實際可行日期：

(a) 概無或將不會向任何受要約方董事提供利益（法定補償除外）以作為與要約有關之離職補償或其他方面之補償；

(b) 概無存在任何受要約方董事與任何其他人士訂有以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之任何協議或安排（除徐女士及湯子同先生各自就根據融資函件提供之融資所作出之個人擔保及資產押記外）；及

(c) 要約方並無訂立任何受要約方董事（除本綜合文件內之「六福資本函件」中「要約方可動用之財務資源」分段所披露之融資函件（連同附屬文件）外，而徐女士及湯子同先生作為要約方之法定及實益擁有人以彼等各自之身份於當中擁有權益）擁有重大個人利益之重大合約。

5. 與受要約方董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無受要約方董事與受要約方或其任何附屬公司或聯營公司訂有任何服務合約，而有關合約為(a)於要約期間開始前六個月內訂立或修訂之合約（包括持續及固定期限合約）；(b)通知期達12個月或以上之持續合約；或(c)有效期尚餘12個月以上（不論通知期長短）之固定期限合約。

6. 重大合約

於最後實際可行日期，受要約集團之任何成員公司於要約期間開始前兩年起至最後實際可行日期止期間並無訂立任何屬重大或可能屬重大之合約（並非由受要約集團之任何成員公司於已開展或擬開展之日常業務過程中訂立之合約）。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，就受要約方董事所知，受要約集團之任何成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁且受要約集團之任何成員公司並無待決或面臨威脅或被提起之重大訴訟或申索。

8. 專家資格

以下為名列本綜合文件或本綜合文件載列其意見或建議之各專家之資格：

名稱	資格
六福資本	根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
鎧盛資本	根據《證券及期貨條例》可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

9. 同意書

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

10. 備查文件

自二零一九年一月十一日起至：(a)截止日期；及(b)要約被撤銷或失效當天（以較早日期為準）止，以下文件之副本會在(a)受要約方之辦事處（位於香港干諾道中111號永安中心15樓1507室）（逢星期一至星期五（香港公眾假期除外）上午九時三十分至下午五時三十分），除非(i)懸掛或宣佈懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號；或(ii)發出或宣佈發出黑色暴雨警告；(b)受要約方網站(http://www.rivera.com.hk)；及(c)證監會網站(http://www.sfc.hk)可供查閱：

(i) 受要約方《組織章程細則》；

(ii) 受要約方截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度的年報及截至二零一八年六月三十日止六個月之中期報告；

(iii) 要約方《組織章程細則》；

(iv) 「六福資本函件」，其全文載於本綜合文件第9頁至第24頁；

(v) 「受要約方董事局函件」，其全文載於本綜合文件第25頁至第29頁；

(vi) 「受要約方獨立董事委員會函件」，其全文載於本綜合文件第30頁及第31頁；

(vii) 「受要約方獨立財務顧問函件」，其全文載於本綜合文件第32頁至第61頁；

(viii) 本綜合文件內之附錄四中「同意書」一段所述之書面同意；及

(ix) 融資函件。