

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、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 **Chuang's China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) 之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及委派代表書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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通函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。



**Chuang's China Investments Limited**  
**(莊士中國投資有限公司)**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號: 298)

**非常重大出售事項**  
**有關建議出售**  
**(I) 銷售股份及銷售貸款；**  
**及 (II) 中國銷售股份**  
**及股東特別大會通告**

本公司之財務顧問

**八方** 金融有限公司  
**OCTAL Capital Limited**

Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) 董事會函件載於本通函第8至21頁。

本公司謹訂於2021年4月13日(星期二)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附委派代表書按其上印備之指示填妥，並在可行情況下盡快惟無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

**股東特別大會之預防措施**

為保障出席股東及受委代表之健康及安全以及減低新型冠狀病毒(Covid-19)傳播風險，本公司將於大會採取以下預防措施：

- (i) 強制量度體溫；
- (ii) 必須佩戴外科手術口罩(敬請自備)；
- (iii) 將不會提供茶點及派發公司禮物；
- (iv) 任何須遵守香港特別行政區政府頒佈之強制檢疫令之人士均不獲准進場，任何並無遵守預防措施之人士亦可能會被拒絕進入會議場地；及
- (v) 為確保保持適當社交距離，出席者將被分配於不同房間或分隔區域(附設電訊設施)就座(如適用)。

謹此強烈勸喻股東委任本公司大會主席為受委代表，以根據其表明之投票指示投票，以代替親身出席本公司大會。

視乎Covid-19之疫情發展，本公司或會再作更改及實行進一步預防措施，並可能於適當時候就有關措施另行刊發公佈。

2021年3月19日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二A — 厚富集團之財務資料 .....	IIA-1
附錄二B — 凱翔之財務資料.....	IIB-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審計備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 物業估值 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	中國、香港及新加坡持牌銀行於其正常營業時間在中國、香港及新加坡開放進行一般銀行業務之日(星期六、星期日或中國、香港或新加坡公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時候香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之任何日子除外)
「莊士機構」	指	Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「莊士機構集團」	指	莊士機構及其附屬公司
「莊士機構股東特別大會」	指	莊士機構將召開之股東特別大會，以供莊士機構股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B及其項下擬進行之交易
「莊士機構股東」	指	莊士機構之股東
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，獲本公司委任以就第三期項目、存貨及水晶會所進行估值之獨立估值師
「本公司」	指	Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)。於最後實際可行日期，本公司由莊士機構集團擁有60.71%權益
「完成」	指	完成買賣協議A
「代價」	指	買方就根據買賣協議A出售銷售股份及銷售貸款應付予賣方之總代價

## 釋 義

「建築費返還」	指	番禺項目公司於完成前產生及支付之第三期項目協定建築費，買方須根據買賣協議A之條款及條件向賣方支付作為返還，估計於完成時不多於約人民幣99,760,418元(相當於約119,700,000港元)
「水晶會所」	指	由凱翔擁有之核心資產，位於該項目第一期總樓面面積約為809平方米之會所，以及一個停車位
「遞延代價」	指	人民幣99,868,000元(相當於約119,800,000港元)，相當於買賣協議A項下第三期項目協定價值之8%
「遞延稅項金額」	指	買方應付予賣方之上限金額人民幣25,000,000元(相當於約30,000,000港元)
「訂金」	指	買方根據買賣協議A已付之訂金
「董事」	指	本公司之董事
「厚富」	指	厚富有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「厚富完成資產淨值」	指	厚富集團於完成日期之所有其他資產(不包括第三期項目、存貨、建築費返還、保留資產、保留別墅、保留車位及已出售別墅)之總和減厚富集團所有負債及撥備(不包括銷售貸款及遞延稅項負債)之總和，受買賣協議A所載其他調整原則規限
「厚富集團」	指	厚富及番禺項目公司
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元

## 釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「存貨」	指	包括(i)該項目之15幢未售出別墅，總樓面面積合共約為4,764平方米；(ii)該項目368個未售出車位；及(iii)該項目之商用單位，總樓面面積約為821平方米
「凱翔」	指	廣州市凱翔物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為中國賣方之直接全資附屬公司
「凱翔完成資產淨值」	指	凱翔於完成日期之所有其他資產(不包括水晶會所)之總和減凱翔所有負債及撥備(不包括遞延稅項負債(如有))之總和
「最後實際可行日期」	指	2021年3月17日，即本通函付印前確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	(i) 2021年7月31日；或(ii)如因新型冠狀病毒(Covid-19)導致任何延遲而無法在合理可行情況下在2021年7月31日達成先決條件，或如在2021年7月31日前未能取得賣方稅務責任評估，則為2021年9月30日；或(iii)倘未能於2021年9月30日前取得賣方稅務責任評估，則為買方可能延長的有關其他日期；或(iv)買方與賣方根據買賣協議A書面協定的其他日期

## 釋 義

「重大不利影響」	指	對厚富集團整體業務、營運、資產(包括第三期項目及存貨，可就正常損耗作出調整)、財政狀況或經營業績的任何重大不利影響或違反買賣協議A保證及任何條文，導致厚富集團價值減少超過人民幣300,000,000元(相當於約360,000,000港元)，惟主要因整體市場環境及/或一般經濟環境(包括Covid-19)所造成影響及/或於買賣協議A日期後中國的適用法律及/或適用措施及/或指令的任何重大變動除外
「馬來西亞元」	指	馬來西亞之法定貨幣馬來西亞令吉
「番禺項目公司」	指	廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，為厚富之直接全資附屬公司
「第三期項目」	指	包括莊士映蝶藍灣第三期，位於中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號，合共佔地約95,771平方米，用作未來發展之總樓面面積合共約為175,011平方米及可出售總樓面面積約為162,958.64平方米。有關約85,588平方米之建築工程已展開
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國代價」	指	中國買方集團根據買賣協議B就出售中國銷售股份應付予中國賣方之代價
「中國買方1」	指	首鑄(廣東)集團有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為買方擔保人之間接全資附屬公司
「中國買方2」	指	首誠(東莞)房地產有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，由獨立第三方舒枯先生全資擁有

## 釋 義

「中國買方集團」	指	中國買方1及中國買方2
「中國銷售股份」	指	凱翔之全部已發行股本
「中國賣方」	指	廣州恒陽投資諮詢服務有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「該項目」	指	名為莊士映蝶藍灣之物業發展項目，位於中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號，包括(i)第一期及第二期，已由番禺項目公司開發；及(ii)第三期項目
「買方」	指	FS Dongguan No. 6 Ltd，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為買方擔保人之全資附屬公司
「買方擔保人」	指	First Sponsor Group Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於新加坡交易所證券交易有限公司上市(股份代號：ADN)
「餘下集團」	指	除分別根據買賣協議A及買賣協議B項下擬買賣厚富集團及凱翔外之本集團
「保留資產」	指	包括(i)六部汽車；及(ii)可移動辦公室設備(包括電腦及伺服器)之其他資產，現時全部由番禺項目公司擁有
「保留車位」	指	包括該項目第一期及第二期之10個未出售車位
「保留別墅」	指	包括(i)該項目第二期總樓面面積約318平方米之一幢已全面裝修別墅；及(ii)該項目第二期之四個停車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	緊接買賣協議A完成前厚富結欠賣方之無抵押免息貸款全部金額，於2020年9月30日為數約89,800,000港元
「銷售股份」	指	厚富之全部已發行股本

## 釋 義

「賣方稅務責任」	指	賣方產生自或有關買賣協議A項下擬進行交易之中國稅務責任金額，不得超過人民幣200,000,000元
「證券期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供本公司股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之股份
「股東」	指	本公司之股東
「已出售別墅」	指	該項目第二期總樓面面積約318平方米之一幢別墅，根據一項買賣協議出售予一名獨立第三方，而有關買賣協議於最後實際可行日期尚未完成
「買賣協議A」	指	賣方、買方、本公司與買方擔保人就建議出售銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議
「買賣協議B」	指	中國賣方與中國買方集團就建議出售中國銷售股份所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Chuang's China Realty Limited (莊士中國地產有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

## 釋 義

除另有指明外，於本通函內以人民幣列值之金額乃以人民幣1.0元兌1.2港元之概約匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應視作有關款額已經、可能已經或可以按任何特定匯率兌換。



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

執行董事：

莊家彬先生，太平紳士(主席)

李美心小姐(副主席)

莊家豐先生(董事總經理)

彭振傑先生

莊家淦先生

羅博文先生

非執行董事：

黎慶超先生

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士

范駿華先生，太平紳士

李秀恒博士，金紫荊星章，太平紳士

吳傑莊博士，榮譽勳章

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈

25樓

敬啟者：

**非常重大出售事項  
有關建議出售  
(I) 銷售股份及銷售貸款；  
及(II) 中國銷售股份**

**緒言**

董事會宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方擔保人)與買方擔保人訂立買賣協議A，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即厚富全部已發行股本)及銷售貸款。

## 董事會函件

與此同時，董事會宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，中國賣方(本公司之間接全資附屬公司)與中國買方集團訂立買賣協議B，據此，中國買方集團有條件同意收購而中國賣方有條件同意出售中國銷售股份(即凱翔全部已發行股本)。

由於就本公司而言出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

本通函旨在向股東提供出售事項進一步資料、第三期項目、存貨及水晶會所估值報告、上市規則規定之其他資料及股東特別大會通告，會上將提呈必要決議案以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B以及其項下擬進行之交易。

### 買賣協議A

#### 1. 日期

2021年2月9日(交易時段後)

#### 2. 訂約方

賣方：莊士中國地產有限公司

賣方擔保人：本公司

買方：FS Dongguan No. 6 Ltd

買方擔保人：First Sponsor Group Limited

本公司及買方擔保人共同作為買賣協議A之訂約方，以分別就賣方及買方履行買賣協議A項下責任作出擔保。

#### 3. 將予出售之資產

根據買賣協議A，賣方將向買方出售之資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

賣方已有條件同意向買方出售銷售股份及銷售貸款，而不附帶一切產權負擔，惟連同於完成日期所附帶、已累計或應累計之一切權利，並連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

#### 4. 代價

賣方將向買方收取之代價估計不多於約人民幣1,564,141,479元(相當於約1,877,000,000港元)(可予調整),即(i)第三期項目之協定價值人民幣1,248,350,000元(相當於約1,498,000,000港元)(較本通函附錄五之估值折讓約12.1%,詳情請參閱本函件「有關厚富集團及該項目之資料」一段);(ii)存貨之協定價值人民幣85,489,830元(相當於約102,600,000港元);(iii)建築費返還不多於人民幣99,760,418元(相當於約119,700,000港元);(iv)遞延稅項金額不多於人民幣25,000,000元(相當於約30,000,000港元);及(v)厚富完成資產淨值之總和。根據厚富集團於2020年9月30日之綜合財務資料及截至完成止作出之估計調整,厚富完成資產淨值之估計最高金額將不多於約人民幣105,541,231元(相當於約126,700,000港元),主要為番禺項目公司於完成時之銀行結餘(經扣除負債及撥備)。代價之實際金額將於完成日期釐定。

代價將由買方按以下方式於香港以現金向賣方支付:

- (a) 於簽訂買賣協議A時,支付人民幣100,000,000元(相當於約120,000,000港元)之訂金;
- (b) 約人民幣1,339,273,479元(相當於約1,607,200,000港元(可予調整)),即代價減訂金、遞延代價及遞延稅項金額)將於完成日期支付,而全部銷售貸款亦將同時悉數轉讓;
- (c) 人民幣99,868,000元(相當於約119,800,000港元,即遞延代價)將於緊隨完成日期起計12個月屆滿後之營業日支付。於完成後十二個月內,賣方須悉數支付賣方稅務責任,而買方有權自遞延代價中抵銷有關未付稅款,以向有關中國稅務機關付款;及
- (d) 遞延稅項金額將按下文「5.遞延稅項金額」所述方式支付。

代價乃由賣方與買方經考慮(i)類近第三期項目及存貨之住宅物業之現行售價;(ii)根據原有土地成本得出之番禺項目公司可扣稅憑證;(iii)建築費返還,即於完成前番禺項目公司就第三期項目產生及已付之協定實際建築成本;(iv)就遞延稅項金額方面,番禺項目公司之稅務虧損;及(v)厚富完成資產淨值後公平磋商釐定。

## 5. 遞延稅項金額

賣方向買方聲明、保證及承諾，於完成時番禺項目公司之稅項虧損將不少於人民幣115,000,000元(相當於約138,000,000港元)。根據中國稅務法律，按該等稅項虧損可供番禺項目公司動用五年為基準計算，稅項抵免價值上限為人民幣25,000,000元(相當於約30,000,000港元)，即須向賣方支付之遞延稅項金額如下：

- (i) 倘動用稅項虧損之任何部分抵銷任何應課稅收入，買方須於動用部分遞延稅項金額起計十個營業日內向賣方支付相當於已動用稅項虧損乘以25%之款額；
- (ii) 倘餘下稅項虧損之任何部分尚未動用，買方須於完成日期起計四年內向賣方支付減去根據上文(i)已付金額後之遞延稅項金額，其中已考慮到出售存貨及發展第三期項目之時間表；及
- (iii) 倘根據上文(ii)於向賣方作出最後一筆付款後七年內，經中國有關稅務機關評估或確定，稅務虧損少於據此釐定及支付予賣方之遞延稅項金額，賣方須於十個營業日內向買方支付相等於差額乘以25%之金額。

## 6. 賣方所保留資產

賣方將保留(其中包括)下列各項：(i)保留別墅及保留資產，將於完成前轉讓予賣方指定公司；(ii)保留車位，將於完成時轉讓予賣方指定公司或於完成後出售予第三方，而番禺項目公司所收取相關銷售所得款項將於收款後14個營業日內轉撥予賣方；及(iii)已出售別墅，將於最終買家在2021年12月31日或之前完成買賣後轉讓予最終買家，而番禺項目公司所收取相關銷售所得款項將於收款後14個營業日內轉撥予賣方。根據買賣協議A，倘若銷售保留車位或轉讓已出售別墅是在完成後發生，買方須提供協助，按賣方指引為其利益執行有關交易及使其生效。賣方將密切監察保留車位及已出售別墅之狀況，並與買方保持緊密聯繫。經考慮保留車位及已出售別墅之估計總值僅約為人民幣7,500,000元，董事會認為於買賣協議A項下買方擔保人所提供擔保足以保障本集團利益。

## 7. 先決條件

完成須待下列條件達成及/或獲豁免後，方可作實：

- (a) 股東及莊士機構股東根據上市規則批准買賣協議A項下擬進行之交易；及
- (b) 截至完成日期時並無重大不利影響。

買方可於最後完成日期前隨時向賣方發出書面通知豁免上文(b)段所指先決條件。除上述者外，概無其他上文之先決條件可獲豁免。

倘於最後完成日期或之前未能達成買賣協議A之先決條件，買賣協議A訂約各方之權利及責任將告失效且並無進一步效力，而訂金(連同任何應計利息)將退還予買方。

莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability Investments Limited (「**Profit Stability**」)已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於最後實際可行日期，Profit Stability擁有本公司約60.71%權益。

莊士機構之控股股東Evergain Holdings Limited (「**EHL**」)已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於最後實際可行日期，EHL擁有莊士機構約53.54%權益。

於最後實際可行日期，概無上述條件已達成或獲豁免。

## 8. 買賣協議A之其他條款

於釐定代價時，賣方已考慮有關中國第7號公告稅項之賣方稅務責任，其基於賣方稅務責任為根據中國法律出售外資所持中國實體時賣方應付之正常交易成本。於完成前，賣方須就賣方稅務責任取得中國的稅務評估。倘賣方不滿意相關稅務機關作出之賣方稅務責任評估並決定不接納有關評估金額，賣方將通知買方有關賣方終止買賣協議A之決定(「**賣方通知**」)。倘買方通知賣方有關買方負責支付超過人民幣200,000,000元之賣方稅務責任金額之決定(「**買方通**

知」)，則賣方之終止權將失效。倘買方未於接獲賣方通知後7個營業日內發出買方通知，買賣協議A項下訂約各方之權利及責任將告失效且不再具有進一步效力，而訂金(連同任何應計利息)將退還予買方。

## **9. 完成**

完成將於不遲於以下日期(以較後者為準)後第十個營業日當日在香港落實：  
(i)先決條件達成及/或獲豁免之日期；及(ii)根據買賣協議A由賣方通知買方已滿意賣方稅務責任或賣方給予豁免之日期；或(iii)買方通知之日期；惟完成日期不得遲於2021年10月18日，除非買方延遲最後完成日期或除非在其他情況下賣方與買方以書面方式共同協定延遲最後完成日期則除外。

## **買賣協議B**

### **1. 日期**

2021年2月9日(交易時段後)

### **2. 訂約方**

中國賣方：                    廣州恒陽投資諮詢服務有限公司

中國買方1：                  首鑄(廣東)集團有限公司

中國買方2：                  首誠(東莞)房地產有限公司

### **3. 將予出售之資產**

根據買賣協議B，中國賣方將向中國買方1及中國買方2出售之資產分別相當於95%及5%之中國銷售股份。

中國賣方已有條件同意向中國買方集團出售中國銷售股份，而不附帶一切產權負擔，惟連同於完成日期所附帶、已累計或應累計之一切權利，並連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

### **4. 代價**

中國賣方將向中國買方集團收取之中國代價估計不多於約人民幣10,500,000元(相當於約12,600,000港元)(可予調整)，即(i)水晶會所之協定價值人民幣9,573,705元(相當於約11,500,000港元)；及(ii)凱翔完成資產淨值之總和。根據凱翔於2020年9月30日之財務資料及截至完成止作出之估計調整，凱翔完成資產

## 董事會函件

淨值之估計最高金額將不多於約人民幣926,295元(相當於約1,100,000港元)，主要為凱翔於買賣協議B完成時之銀行結餘(經扣除負債及撥備)。中國代價之實際金額將於完成日期釐定。

中國代價將於完成日期由中國買方集團在中國以現金向中國賣方支付。

中國代價乃由中國賣方與中國買方集團經參考(i)經計及鄰近地區類似物業市價後所得出水晶會所之市值；及(ii)凱翔完成資產淨值後公平磋商釐定。

### 5. 先決條件

買賣協議B須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 股東及莊士機構股東根據上市規則批准買賣協議B項下擬進行之交易；及
- (b) 完成買賣協議A。

概無上文之先決條件可獲豁免。倘於最後完成日期或之前未能達成買賣協議B之先決條件，買賣協議B訂約各方之權利及責任將告失效且並無進一步效力。

由於凱翔擁有之唯一核心資產為位於該項目第一期的水晶會所，訂約方認為，倘買賣協議A之出售事項並無落實完成，則買賣協議B亦不會完成。因此，倘買賣協議A已根據其條款終止，則買賣協議B將同時終止。

於最後實際可行日期，概無上述條件已達成。

### 6. 完成

於上文所述先決條件達成及中國賣方收訖中國代價後，中國賣方及中國買方集團將申請更改凱翔之營業執照。買賣協議B將於完成變更凱翔之營業執照後五個營業日內完成。

## 董事會函件

### 有關厚富集團、該項目及凱翔之資料

#### 有關厚富集團及該項目之資料

厚富為於香港註冊成立之公司，並由賣方直接全資擁有。番禺項目公司(厚富之全資附屬公司)為位於中國廣州市番禺區之該項目土地使用權擁有人，為一個綜合商住發展項目。番禺項目公司已完成該項目第一期及第二期之發展(包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位)，總樓面面積合共約為260,800平方米。除存貨、保留別墅及保留車位外，第一期及第二期所有物業經已售出。

第三期項目佔地約95,771平方米，其總樓面面積合共為175,011平方米及可出售樓面面積約為162,958.64平方米。番禺項目公司已開始發展第三期項目，並已完成住宅樓宇地庫(總樓面面積合共約79,813平方米)及幼稚園及公共設施(總樓面面積合共約5,775平方米)之地基工程。近期番禺項目公司以第三人身份得悉鄰近樓宇之若干業主向廣州市規劃和自然資源局提出行政訴訟，就該規劃局批准於番禺項目公司之地盤興建若干公用設施(垃圾收集站、公廁及燃氣供應站)之地點表示不滿。本集團將留意索償人與上述規劃局之間就此事件之發展。幼稚園上蓋工程亦已完成。

於完成時，厚富集團之主要資產為(i)第三期項目；及(ii)存貨，包括15幢未售出別墅，總樓面面積合共約為4,764平方米，368個未售出車位以及一個商用單位，總樓面面積約為821平方米。存貨目前空置。

厚富集團截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止六個月之未經審計綜合財務資料概要如下：

	截至以下日期止年度		截至2020年
	2019年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元	9月30日 止六個月 千港元
收入	73,330	38,100	4,273
除稅前溢利/(虧損)	23,071	(46,041)	(22,469)
除稅後虧損	(2,972)	(52,226)	(23,735)

## 董事會函件

厚富集團於2020年9月30日之綜合資產淨值(不包括應付賣方之金額約89,800,000港元)約為465,000,000港元。獨立估值師高力根據剩餘法評估第三期項目於2021年1月31日之估值為人民幣1,419,400,000元(相當於約1,703,300,000港元)，當中已扣除已產生建築費人民幣90,587,000元(按本通函附錄五第V-9頁附註5所載)。估值報告載於本通函附錄五。然而，估值並無計及潛在土地增值稅。由於買賣協議A項下擬進行交易包括出售銷售股份而非出售第三期項目，買方將不會就第三期項目協定價值獲得應稅憑證。番禺項目公司賬目所記錄較低原有土地成本將在完成後用作評估土地增值稅。因此，番禺項目公司將於日後推出已落成物業以供銷售時承擔額外增值稅約人民幣720,000,000元，此乃根據按第三期項目之協定價值與番禺項目公司賬目所記錄較低原有土地成本之差額計算得出，而在達致第三期項目協定價值人民幣1,248,350,000元時已考慮有關因素。因此，董事會認為，第三期項目協定價值較估值折讓約12.1%(約人民幣171,000,000元)乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並已經考慮因參考區內物業的現行售價及第三期項目的較低原有賬面成本後，按中國適用的高土地增值稅率約60%計算番禺項目公司將須支付上述額外土地增值稅約人民幣720,000,000元此因素，故屬公平合理。

獨立估值師高力評估存貨於2021年1月31日之估值為人民幣159,100,000元(相當於約190,900,000港元)。估值報告載於本通函附錄五。存貨協定價值人民幣85,489,830元(相當於約102,600,000港元)乃根據應收現金淨額(經扣除適用於銷售存貨之中國相關稅項約28%及一次性出售較緩慢存貨之批量折扣約25%後)達致。董事會認為，存貨估值與協定價值之間的差額實屬合理，並反映在中國按批量折扣銷售存貨及應付稅項。於考慮一次性出售存貨之批量折扣25%時，賣方已考慮存貨自2012年起由番禺項目公司推出售賣，惟售賣進度緩慢。根據過往銷售進度，或需時五年甚至更長時間各別出售所有存貨。因此，本公司認為批量折扣25%乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，由於其有助本集團根據買賣協議A於出售存貨後取得即時現金流量，故屬公平合理。

## 董事會函件

### 有關凱翔之資料

凱翔於中國註冊成立，並為中國賣方之直接全資附屬公司。凱翔主要從事物業管理及投資，其資產包括水晶會所。水晶會所位於項目第一期內，總樓面面積約809平方米，現正租予一名獨立第三方，月租為人民幣27,600元(相當於約33,120港元)，租期於2027年3月屆滿。

凱翔截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止六個月之未經審計財務資料概要如下：

	截至以下日期止年度		截至2020年 9月30日 止六個月 千港元
	2019年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元	
收入	—	227	188
除稅前(虧損)/溢利	(562)	(1,212)	170
除稅後(虧損)/溢利	(943)	(876)	170

凱翔於2020年9月30日之資產淨值約為9,800,000港元。獨立估值師高力評估水晶會所於2021年1月31日之估值為人民幣9,600,000元(相當於約11,500,000港元)，與買賣協議B項下水晶會所協定價值相若。估值報告載於本通函附錄五。

### 有關賣方、中國賣方及本集團之資料

賣方為於百慕達註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

中國賣方為於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。中國賣方主要從事投資控股。

本集團主要從事物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品(包括藝術品)銷售，以及證券投資及買賣。於最後實際可行日期，本公司為莊士機構集團擁有約60.71%權益之非全資附屬公司。

## 有關買方、買方擔保人及中國買方集團之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方擔保人為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於新加坡交易所證券交易有限公司上市。於買賣協議A日期，買方為買方擔保人之全資附屬公司。

中國買方集團為於中國註冊成立之有限責任公司。於買賣協議B日期，中國買方1為買方擔保人之全資附屬公司，而中國買方2由舒枯先生全資擁有。舒枯先生為買方擔保人集團廣東業務之行政總裁。

就董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方、買方擔保人、中國買方集團及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其各自之關連人士(定義見上市規則)之第三方；(ii)買方及中國買方集團主要從事投資控股；及(iii)買方擔保人主要從事投資控股，而買方擔保人集團主要從事物業發展及銷售、物業投資、酒店擁有及營運以及提供物業融資服務。

## 進行出售事項之理由及裨益

本集團透過厚富集團擁有一個綜合商住社區，並分期進行開發。總樓面面積合共約260,800平方米之第一及第二期的發展項目已完成。該項目包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。於最後實際可行日期，第一及第二期的住宅單位絕大部分已售出。第一及第二期之餘下物業為存貨、水晶會所、保留別墅及保留車位。

第三期項目為一幅面積約95,771平方米的土地，可出售總樓面面積約為162,958.64平方米。本集團已分階段開展第三期項目，約85,588平方米之範圍正進行建築工程。

誠如本公司截至2020年9月30日止期間之中期報告所述，本集團將探討方案出售厚富集團，以加快從該項目的投資取得資本回報。根據代價及中國代價估計總額約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)，本集團預期自出售事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元(詳情載於下文「出售事項之財務影響」)，而出售事項之現金所得款項淨額估計約為人民幣1,328,600,000元(相當於約1,594,300,000港元)。

## 董事會函件

鑑於環球經濟因打擊Covid-19之封鎖措施而面對不確定因素，董事會認為出售事項乃本集團加快取得該項目之投資及可觀盈利回報之良機，亦可於完成時獲取重大現金流入。基於上文所述，董事會認為買賣協議A及買賣協議B之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東整體利益。

### 出售事項之財務影響

#### 盈利

根據代價及中國代價估計總額合共約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)(可予調整)及於2020年9月30日厚富集團(不包括應付賣方的款項，即完成時之銷售貸款)及凱翔之綜合資產淨值合共約474,800,000港元(並計及自2020年9月30日至買賣協議A及買賣協議B日期止的交易)，本集團預期自出售事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元。有關收益淨額已計及本集團之保留資產、保留別墅及保留車位之影響、有關出售事項之估計開支(包括印花稅、中國適用稅項、厚富集團及凱翔員工退休金及專業費用)約156,400,000港元、變現匯兌儲備之估計收入約46,900,000港元及回撥遞延稅項負債之估計收入約67,000,000港元。然而，出售事項收益淨額的實際金額於完成時始能確定。

本集團截至2020年3月31日止年度之經審計虧損約為189,900,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團之未經審計備考財務資料」，假設買賣協議A及買賣協議B已於2019年4月1日完成，餘下集團截至2020年3月31日止年度之未經審計備考綜合溢利將約為892,800,000港元。

#### 資產及負債

於完成時，厚富集團及凱翔將不再為本公司之附屬公司，而厚富集團(保留資產、保留別墅、保留車位及已出售別墅所產生者除外)及凱翔之財務業績、資產及負債將不再綜合計入本集團之綜合財務報表內。

根據本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告，本集團於2020年9月30日之未經審計綜合資產總值及負債總額分別約為7,103,800,000港元及2,646,100,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團之未經審計備考財務資料」，

## 董事會函件

假設買賣協議A及買賣協議B於2020年9月30日完成，餘下集團於2020年9月30日之未經審計備考綜合資產總值及負債總額將分別約為7,977,200,000港元及2,482,900,000港元。

### 一般事項

股東務須注意，上述財務影響僅供說明用途，並將在編製本公司之綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項相關之實際成本及開支後才能確定，並且有待審計。

### 所得款項用途

根據代價及中國代價估計總額合共約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)(可予調整)，出售事項之現金所得款項淨額估計約為人民幣1,328,600,000元(相當於約1,594,300,000港元)。誠如本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團除繼續在香港物色機遇外，亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。出售厚富集團及凱翔之所得款項將為本集團帶來額外營運資金，於機會出現時把握潛在投資，從而讓本集團擴大收入來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，賣方及中國賣方為本集團之全資附屬公司，而本公司為莊士機構集團擁有約60.71%之間接非全資附屬公司。

由於就本公司而言出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無股東須就於股東特別大會提呈以批准買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於最後實際可行日期，Profit Stability擁有本公司約60.71%權益。

## 董事會函件

### 股東特別大會

本通函第SGM-1至SGM-3頁所載為訂於2021年4月13日(星期二)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會之通告，會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B以及其項下擬進行之出售事項。

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將由2021年4月8日(星期四)至2021年4月13日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年4月7日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本通函隨附股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附委派代表書按其上印備之指示填妥及簽署，並在可行情況下盡快惟無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

根據上市規則第13.39(4)條之規定，決議案將於股東特別大會以按股數投票之方式表決，而本公司將依照上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈有關投票結果。

### 推薦建議

董事會相信買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東就股東特別大會提呈有關買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案投贊成票。

### 額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
主席  
莊家彬  
謹啟

2021年3月19日

## 1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度各年以及截至2020年9月30日止六個月之綜合財務報表及有關附註分別於本公司截至2018年3月31日(第98至193頁)、2019年3月31日(第100至195頁)及2020年3月31日(第106至197頁)止財政年度之年報和本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告(第34至56頁)內披露,並以引述方式收錄於本通函。

上述之本公司年報及中期報告於以下互聯網連結在本公司網站www.chuang-s-china.com及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0723/ltm20180723274\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0723/ltm20180723274_c.pdf)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltm20190725410\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltm20190725410_c.pdf)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700482\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700482_c.pdf)

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100379\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1211/2020121100379_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2021年1月31日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時,本集團尚有未償還之債務總額約1,784,900,000港元,包括銀行借款約1,726,700,000港元(其中約552,500,000港元以本集團若干資產(包括投資物業,待售物業和公平值反映於損益之金融資產)之固定質押作為抵押及約1,174,200,000港元為無抵押但由本公司及莊士機構作擔保)及非控股股東之無抵押借款約58,200,000港元。

於2021年1月31日,本集團就其在中國所售物業之買家獲提供按揭銀行貸款而向有關銀行作出約16,000,000港元之擔保。

除上述者或本文另有披露者以及日常業務中集團內公司間之負債及一般業務應付賬款外,於2021年1月31日辦公時間結束時,本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般業務票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 重大不利變動

董事確認，自2020年3月31日(即本集團最近期刊發經審計綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金聲明

經審慎周詳考慮後，董事認為計及本集團現有可供運用之財務資源，包括內部產生資金、現有借款、現有備用信貸融資以及買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之影響，在並無不可預見之情況下，本集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月之日常業務所需。

### 5. 餘下集團之財務及經營前景

隨著新型冠狀病毒(Covid-19)疫苗推出，中國及香港之經濟前景可望逐步改善。餘下集團之主要投資物業組合如下：

1. 於鞍山市，莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約29,600平方米。在該裙樓上建有兩座分別為27及33層高的雙子大廈(AB座及C座)，總樓面面積合共約62,700平方米。該項目已取得竣工入伙紙並正招租該物業。
2. 由餘下集團擁有59.5%權益之合營公司持有位於廈門市之酒店大樓及30幢別墅。由於新型冠狀病毒疫情導致廈門旅遊業經營環境非常艱難，當中21幢別墅的租戶自2019年最後一個季度以來已未能支付租金。由於持續欠租，餘下集團已終止有關租約，並從租戶收回21幢全面裝修的別墅作為調解之安排。餘下集團將就出租該21幢裝修別墅進行招租。
3. 於東莞市，餘下集團於長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米之工業樓宇。目前，該物業出租予一名獨立第三方，直至2023年為止。該地塊已規劃為「住宅用途」，而位於長安之該物業地點具有策略價值，並受惠於粵港澳大灣區。餘下集團將密切跟進土地變性的相關手續並按策略適時提出申請。

4. 位於東莞沙田之4層高商業樓宇之總樓面面積合共約為4,167平方米，作商業、零售及寫字樓用途。當中一層已出租作為寫字樓用途。就出租該物業餘下單位之招商正在進行中。
5. 位於馬來西亞吉隆坡之莊士大廈為一幢29層高辦公大樓，設有商舖及寫字樓，已出租予多個租戶，租用率約為70%。大堂翻新工程及若干樓宇維修工程已完成。餘下集團將繼續審視該物業之租戶組合，並考慮對樓宇內部進行進一步升級工程，以進一步提高其租金回報率及租用率。

除上述投資物業外，餘下集團將物色合適機會擴大投資物業組合，以增加經常性及穩定收入。

就餘下集團之物業發展業務方面，其發展物業組合如下：

1. 屯門項目「弦海」(The Esplanade)設有兩層高商業裙樓、會所、47個停車位及一幢20層高的住宅大廈，共有371個住宅單位。已出售大部分住宅單位及4個停車位並交付予最終買家。餘下集團將繼續推廣餘下未售住宅單位及未售停車位。兩層高商業裙樓方面，其設有約16個商舖，其中6個商舖已出租予獨立第三方。餘下集團將繼續推廣餘下舖位，以賺取租金收入。
2. 位於香港的鴨脷洲項目地盤面積約為4,320平方呎，可發展總樓面面積約為40,000平方呎。該項目的建築圖則已獲批准，可興建一幢27層高的商住大廈，包括住客會所設施，以及設於基座之商舖。圍板及拆卸工程已動工。
3. 莊士廣場毗鄰位於鞍山市之莊士•中心城，為餘下集團透過政府土地拍賣收購所得之第二幅土地。由於政府機關與當地鐵路公司尚未能妥善整合若干面積之土地業權，故餘下集團的土地面積因被當地鐵路公司佔用而有所減少。鑑於鞍山市的經濟前景低迷，餘下集團將評估將該土地售回於當地部門之可能性或餘下集團可接納之其他補救方案。
4. 餘下集團之聚福寶華僑陵園於四會市經營墓園，具備全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。其將繼續銷售仍未售出之3,277幅墓地及533個骨灰龕位。聚福寶將檢討

其銷售及市場推廣策略，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。就有關查詢閒置土地檢查程序之政府通知，聚福寶已回覆有關部門，並將與有關部門保持緊密聯絡，以匯報最新發展狀況。

除物業投資及發展業務外，餘下集團繼續進行證券投資，主要投資於高收益債券，賬面總值約為139,900,000美元(相當於約1,084,200,000港元)。餘下集團將根據貨幣環境及參考餘下集團之財務狀況，密切監察債券組合表現。

從董事會函件「進行出售事項之理由及裨益」一節所載之分析可見，於買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項完成後，餘下集團之資產淨值及財務狀況將顯著提升，此乃有利於餘下集團之長遠發展。再者，完成出售事項亦將有助餘下集團物色新業務機遇，包括把握時機進行(其中包括)土地收購及物業投資。

## 厚富集團之財務資料

以下載列厚富集團於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日之未經審計綜合資產負債表，以及厚富集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止六個月之未經審計綜合全面收益表、未經審計綜合權益變動表及未經審計綜合現金流量表和若干解釋附註（「財務資料」）。財務資料已根據財務資料附註1所載之基準呈列，並根據本公司截至2020年3月31日止年度之年報所示本公司採納之會計政策、本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所示本公司採納之新會計政策和上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段之規定編製。財務資料由董事編製，僅就買賣協議A項下擬進行之出售事項（「出售事項」）而收錄於本通函。本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第IIA-1至IIA-11頁所載厚富集團之財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故未能令申報會計師獲保證其將知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師並未發表審計意見。申報會計師已發出無保留意見之審閱報告。

## 1. 未經審計綜合全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入	2	19,704	73,330	38,100	9,949	4,273
銷售成本		<u>(4,049)</u>	<u>(43,911)</u>	<u>(19,758)</u>	<u>(3,388)</u>	<u>(1,440)</u>
毛利		15,655	29,419	18,342	6,561	2,833
其他收入及收益/(虧損)						
淨額	3	686	144	(2,974)	422	(1,172)
將物業從待售物業撥入投資						
物業產生之公平值收益	5	209,669	2,664	—	—	—
銷售及推廣支出		(1,295)	(3,527)	(1,337)	(326)	(306)
行政費用及其他經營支出		(8,949)	(6,095)	(12,038)	(8,533)	(2,541)
投資物業之公平值變動	4	<u>592</u>	<u>466</u>	<u>(48,034)</u>	<u>(563)</u>	<u>(21,283)</u>
除稅前溢利/(虧損)		216,358	23,071	(46,041)	(2,439)	(22,469)
稅項支出	6	<u>(59,902)</u>	<u>(26,043)</u>	<u>(6,185)</u>	<u>(3,495)</u>	<u>(1,266)</u>
本年度/本期間溢利/(虧損)		156,456	(2,972)	(52,226)	(5,934)	(23,735)
其他全面收益：						
日後或會重列入						
損益之項目：						
淨匯兌差額		<u>23,460</u>	<u>(25,239)</u>	<u>(23,885)</u>	<u>(17,123)</u>	<u>12,542</u>
本年度/本期間全面						
收益/(虧損)總額		<u>179,916</u>	<u>(28,211)</u>	<u>(76,111)</u>	<u>(23,057)</u>	<u>(11,193)</u>

## 2. 未經審計綜合資產負債表

		於3月31日		於2020年
	附註	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
				9月30日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		194	183	173
投資物業	4	326,592	318,934	228,733
		<u>326,786</u>	<u>319,117</u>	<u>228,906</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	5	485,153	429,925	397,788
應收賬款及預付款項		7,231	4,884	4,004
現金及銀行結存		19,023	15,713	41,106
		<u>511,407</u>	<u>450,522</u>	<u>442,898</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用		41,989	20,147	21,001
已收取售樓訂金		2,476	1,123	9,548
應付直接控股公司款項	7	9,826	33,011	16,634
應付稅項		186,470	149,111	153,865
		<u>240,761</u>	<u>203,392</u>	<u>201,048</u>
流動資產淨值		<u>270,646</u>	<u>247,130</u>	<u>241,850</u>
總資產減流動負債		<u>597,432</u>	<u>566,247</u>	<u>470,756</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	6	106,688	103,714	84,334
資產淨值		<u>490,744</u>	<u>462,533</u>	<u>386,422</u>
<b>權益</b>				
股本*		—	—	—
儲備		490,744	462,533	386,422
		<u>490,744</u>	<u>462,533</u>	<u>386,422</u>

\* 1,000港元以下

## 3. 未經審計綜合權益變動表

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2017年4月1日	—	149,495	161,333	310,828
本年度溢利	—	—	156,456	156,456
其他全面收益： 淨匯兌差額	—	23,460	—	23,460
本年度全面收益總額	—	23,460	156,456	179,916
於2018年3月31日	—	172,955	317,789	490,744
本年度虧損	—	—	(2,972)	(2,972)
其他全面收益： 淨匯兌差額	—	(25,239)	—	(25,239)
本年度全面虧損總額	—	(25,239)	(2,972)	(28,211)
於2019年3月31日	—	147,716	314,817	462,533
本年度虧損	—	—	(52,226)	(52,226)
其他全面收益： 淨匯兌差額	—	(23,885)	—	(23,885)
本年度全面虧損總額	—	(23,885)	(52,226)	(76,111)
於2020年3月31日	—	123,831	262,591	386,422

	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2020年4月1日	<u>—</u>	<u>123,831</u>	<u>262,591</u>	<u>386,422</u>
本期間虧損	—	—	(23,735)	(23,735)
其他全面收益：				
淨匯兌差額	<u>—</u>	<u>12,542</u>	<u>—</u>	<u>12,542</u>
本期間全面收益/(虧損)總額	<u>—</u>	<u>12,542</u>	<u>(23,735)</u>	<u>(11,193)</u>
於2020年9月30日	<u>—</u>	<u>136,373</u>	<u>238,856</u>	<u>375,229</u>
於2019年4月1日	<u>—</u>	<u>147,716</u>	<u>314,817</u>	<u>462,533</u>
本期間虧損	—	—	(5,934)	(5,934)
其他全面收益：				
淨匯兌差額	<u>—</u>	<u>(17,123)</u>	<u>—</u>	<u>(17,123)</u>
本期間全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(17,123)</u>	<u>(5,934)</u>	<u>(23,057)</u>
於2019年9月30日	<u>—</u>	<u>130,593</u>	<u>308,883</u>	<u>439,476</u>

## 4. 未經審計綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前溢利/(虧損)	216,358	23,071	(46,041)	(2,439)	(22,469)
銀行存款之利息收入	(62)	(90)	(47)	(22)	(23)
出售投資物業之虧損淨額	—	—	3,426	—	1,243
出售一間附屬公司之收益	(616)	—	—	—	—
將物業從待售物業撥入投資					
物業產生之公平值收益	(209,669)	(2,664)	—	—	—
投資物業之公平值變動	(592)	(466)	48,034	563	21,283
物業、廠房及設備折舊	52	1	4	1	3
	<u>5,471</u>	<u>19,852</u>	<u>5,376</u>	<u>(1,897)</u>	<u>37</u>
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)	5,471	19,852	5,376	(1,897)	37
待售物業(增加)/減少	(26,498)	13,443	11,710	8,095	(28,862)
應收賬款及預付款項減少	1,378	1,929	574	1,116	227
應付賬款及應計費用(減少)/增加	(34,205)	(19,403)	2,236	2,377	(2,615)
已收取售樓訂金增加/(減少)	1,374	(1,210)	8,716	2,723	(4,190)
	<u>(52,480)</u>	<u>14,611</u>	<u>28,612</u>	<u>12,414</u>	<u>(35,403)</u>
經營(使用)/所得現金	(52,480)	14,611	28,612	12,414	(35,403)
已付稅項	(1,807)	(49,987)	(4,681)	(2,991)	(92,503)
	<u>(54,287)</u>	<u>(35,376)</u>	<u>23,931</u>	<u>9,423</u>	<u>(127,906)</u>
經營活動(使用)/所得現金淨額	(54,287)	(35,376)	23,931	9,423	(127,906)

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>投資活動所得現金流量</b>					
已收取利息收入	62	90	47	22	23
出售投資物業所得款項	—	9,885	19,502	—	17,464
出售一間附屬公司所得款項， 扣除已出售現金及銀行結存	582	—	—	—	—
投資活動所得現金淨額	<u>644</u>	<u>9,975</u>	<u>19,549</u>	<u>22</u>	<u>17,487</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>					
應付直接控股公司款項增加/(減少)	47,086	23,185	(16,377)	55	73,177
融資活動所得/(使用)現金淨額	<u>47,086</u>	<u>23,185</u>	<u>(16,377)</u>	<u>55</u>	<u>73,177</u>
<b>現金及現金等值(減少)/增加淨額</b>	<u>(6,557)</u>	<u>(2,216)</u>	<u>27,103</u>	<u>9,500</u>	<u>(37,242)</u>
年/期初現金及現金等值	23,480	19,023	15,713	15,713	41,106
現金及現金等值淨匯兌差額	<u>2,100</u>	<u>(1,094)</u>	<u>(1,710)</u>	<u>(1,158)</u>	<u>1,742</u>
年/期終現金及現金等值	<u><u>19,023</u></u>	<u><u>15,713</u></u>	<u><u>41,106</u></u>	<u><u>24,055</u></u>	<u><u>5,606</u></u>
<b>現金及現金等值分析</b>					
現金及銀行結存	<u>19,023</u>	<u>15,713</u>	<u>41,106</u>	<u>24,055</u>	<u>5,606</u>

## 5. 財務資料附註

### 1. 編製基準

厚富集團之財務資料乃根據本公司截至2020年3月31日止年度之年報所示本公司採納之會計政策、本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所示本公司採納之新會計政策和上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段之規定編製。財務資料由董事編製，僅供收錄於本通函。

財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業按公平值重估而作出修訂。

財務資料並不載有充足資料構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

財務資料乃以港元呈列。

本財務資料所載有關截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度之財務資料並不構成厚富集團於該等年度的法定年度財務報表，惟取材自該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於厚富並非公眾公司，其毋須依據香港法例第622章香港公司條例第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交其財務報表。

厚富之核數師已就厚富截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度之獨立財務報表作出報告。由於厚富於截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度已符合香港法例第622章香港公司條例第379(3)(a)條所載之豁免規定，故並無編製任何經審計綜合財務報表。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港法例第622章香港公司條例第406(2)條、407(2)條或407(3)條規定作出之陳述。

### 2. 收入

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
銷售物業	17,713	71,468	37,018	9,358	3,948
租金收入及管理費	1,991	1,862	1,082	591	325
	<u>19,704</u>	<u>73,330</u>	<u>38,100</u>	<u>9,949</u>	<u>4,273</u>

## 3. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行存款之利息收入	62	90	47	22	23
出售一間附屬公司之收益	616	—	—	—	—
出售投資物業之虧損淨額	—	—	(3,426)	—	(1,243)
其他	8	54	405	400	48
	<u>686</u>	<u>144</u>	<u>(2,974)</u>	<u>422</u>	<u>(1,172)</u>

## 4. 投資物業

	截至3月31日止年度			截至2020年9月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	千港元
	千港元	千港元	千港元	千港元
於年/期初	18,950	326,592	318,934	228,733
匯率變動	11,480	(18,732)	(19,239)	8,691
撥自待售物業	295,570	20,493	—	—
出售	—	(9,885)	(22,928)	(18,707)
公平值變動	592	466	(48,034)	(21,283)
於年/期終	<u>326,592</u>	<u>318,934</u>	<u>228,733</u>	<u>197,434</u>

投資物業之估值乃根據香港測量師學會估值準則(2017年版)進行。

## (a) 厚富集團估值過程

厚富集團之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師於2018年、2019年及2020年3月31日以及2019年及2020年9月30日進行重估。投資物業之現有用途等同於最高及最佳用途。

本公司之財政部及物業部為執行財務報表工作而審視獨立估值師進行之估值，並直接向厚富集團之高層管理人員報告。管理層將至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果。財政部及物業部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

**(b) 估值方法**

投資物業之公平值採用收入資本化法釐定。

收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及復歸潛力資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止六個月，估值方法並無任何變動。

**5. 待售物業**

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
落成物業	79,872	51,001	33,651	33,178
待發展/發展中物業	405,281	378,924	364,137	403,958
	<u>485,153</u>	<u>429,925</u>	<u>397,788</u>	<u>437,136</u>

截至2018年及2019年3月31日止年度，於擬定用途變更後，厚富集團分別將若干為數85,901,000港元及17,829,000港元之落成物業按公平值總額分別295,570,000港元及20,493,000港元從待售物業撥入投資物業。轉撥該等物業產生之公平值收益分別209,669,000港元及2,664,000港元及有關遞延稅項分別52,417,000港元及666,000港元均已分別入賬。

**6. 稅項**

稅項指中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅項。中國企業所得稅乃根據年/期內估計應課稅溢利按25%稅率計提。中國土地增值稅根據土地升值(即物業銷售收益減去可扣除支出，包括土地成本和發展費用)按30%至60%之遞增率徵收。

遞延稅項負債主要由收購該項目當日及重估厚富集團所持投資物業所產生。

於2020年9月30日，自未動用稅務抵免約95,500,000港元產生之遞延稅項資產約23,000,000港元尚未於財務資料內確認，乃因透過未來應課稅溢利動用相關稅務優惠並不可能。

**7. 應付直接控股公司款項**

應付直接控股公司款項以港元計值、無抵押、免息及按要求償還。於2020年9月30日後，有關款項之固定還款期為於2023年2月7日償還。根據買賣協議A，應付直接控股公司款項(即銷售貸款)將於完成後悉數轉讓予買方。

## 8. 財務擔保

	於3月31日		於2020年	
	2018年	2019年	2020年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
就厚富集團在中國所售物業之買家 獲提供按揭貸款而作出擔保	<u>81,131</u>	<u>35,841</u>	<u>16,188</u>	<u>12,708</u>

厚富集團提供之財務擔保為厚富集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保。根據擔保條款，若有關買家未能償還按揭付款，厚富集團須向有關銀行償還違約買家負欠之本金連應計利息及罰款，而厚富集團將可接收有關物業之法定所有權及擁有權。該等擔保將於(i)物業所有權證發出(通常於買家接收有關物業後六個月至一年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)時終止。由於厚富集團可出售其物業以收回厚富集團已付予銀行之任何款項，估計厚富集團須償付之款項淨額及有關財務擔保之公平值並不重大，故並未在財務資料內確認。

## 凱翔之財務資料

以下載列凱翔於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日之未經審計資產負債表，以及凱翔截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止六個月之未經審計全面收益表、未經審計權益變動表及未經審計現金流量表和若干解釋附註（「財務資料」）。財務資料已根據財務資料附註1所載之基準呈列，並根據本公司截至2020年3月31日止年度之年報所示本公司採納之會計政策、本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所示本公司採納之新會計政策和上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段之規定編製。財務資料由董事編製，僅就買賣協議B項下擬進行之出售事項（「出售事項」）而收錄於本通函。本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第IIB-1至IIB-9頁所載凱翔之財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故未能令申報會計師獲保證其將知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師並未發表審計意見。申報會計師已發出無保留意見之審閱報告。

## 1. 未經審計全面收益表

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日 止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收入		111	—	227	64	188
銷售成本		—	—	(68)	(4)	(11)
毛利		111	—	159	60	177
其他收入及收益淨額		4	14	25	25	—
行政費用及其他經營支出		(73)	(1,066)	(54)	(42)	(7)
投資物業之公平值變動	2	—	490	(1,342)	(1,352)	—
除稅前溢利/(虧損)		42	(562)	(1,212)	(1,309)	170
稅項(支出)/抵免		—	(381)	336	338	—
本年度/本期間溢利/(虧損)		42	(943)	(876)	(971)	170
其他全面收益：						
日後或會重列入 損益之項目：						
淨匯兌差額		3	252	(683)	(604)	387
本年度/本期間全面 收益/(虧損)總額		45	(691)	(1,559)	(1,575)	557

## 2. 未經審計資產負債表

	附註	於3月31日 2018年 千港元	於3月31日 2019年 千港元	於2020年 2020年 千港元	於2020年 9月30日 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	2	—	10,390	8,397	8,753
<b>流動資產</b>					
待售物業		—	—	79	79
應收賬款及預付款項		—	66	23	32
應收直接控股公司款項	3	—	747	698	728
現金及銀行結存		260	124	122	334
		<u>260</u>	<u>937</u>	<u>922</u>	<u>1,173</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用		10	161	69	113
應付直接控股公司款項	3	191	—	—	—
		<u>201</u>	<u>161</u>	<u>69</u>	<u>113</u>
流動資產淨值		<u>59</u>	<u>776</u>	<u>853</u>	<u>1,060</u>
總資產減流動負債		<u>59</u>	<u>11,166</u>	<u>9,250</u>	<u>9,813</u>
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債		—	381	24	30
資產淨值		<u>59</u>	<u>10,785</u>	<u>9,226</u>	<u>9,783</u>
<b>權益</b>					
股本	4	625	12,042	12,042	12,042
儲備		(566)	(1,257)	(2,816)	(2,259)
		<u>59</u>	<u>10,785</u>	<u>9,226</u>	<u>9,783</u>

## 3. 未經審計權益變動表

	附註	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2017年4月1日		625	5	(616)	14
本年度溢利		—	—	42	42
其他全面收益：					
淨匯兌差額		—	3	—	3
本年度全面收益總額		—	3	42	45
於2018年3月31日		625	8	(574)	59
注資	4	11,417	—	—	11,417
本年度虧損		—	—	(943)	(943)
其他全面收益：					
淨匯兌差額		—	252	—	252
本年度全面收益/(虧損) 總額		—	252	(943)	(691)
於2019年3月31日		12,042	260	(1,517)	10,785
本年度虧損		—	—	(876)	(876)
其他全面收益：					
淨匯兌差額		—	(683)	—	(683)
本年度全面虧損總額		—	(683)	(876)	(1,559)
於2020年3月31日		12,042	(423)	(2,393)	9,226

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2020年4月1日	<u>12,042</u>	<u>(423)</u>	<u>(2,393)</u>	<u>9,226</u>
本期間溢利	—	—	170	170
其他全面收益：				
淨匯兌差額	<u>—</u>	<u>387</u>	<u>—</u>	<u>387</u>
本期間全面收益總額	<u>—</u>	<u>387</u>	<u>170</u>	<u>557</u>
於2020年9月30日	<u><u>12,042</u></u>	<u><u>(36)</u></u>	<u><u>(2,223)</u></u>	<u><u>9,783</u></u>
於2019年4月1日	<u>12,042</u>	<u>260</u>	<u>(1,517)</u>	<u>10,785</u>
本期間虧損	—	—	(971)	(971)
其他全面收益：				
淨匯兌差額	<u>—</u>	<u>(604)</u>	<u>—</u>	<u>(604)</u>
本期間全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(604)</u>	<u>(971)</u>	<u>(1,575)</u>
於2019年9月30日	<u><u>12,042</u></u>	<u><u>(344)</u></u>	<u><u>(2,488)</u></u>	<u><u>9,210</u></u>

## 4. 未經審計現金流量表

	附註	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
		2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>						
除稅前溢利/(虧損)		42	(562)	(1,212)	(1,309)	170
銀行存款之利息收入		(1)	(3)	—	—	—
投資物業之公平值變動		—	(490)	1,342	1,352	—
<b>營運資金變動前之</b>						
經營溢利/(虧損)		41	(1,055)	130	43	170
待售物業增加		—	—	(81)	(81)	—
應收賬款及預付款項 (增加)/減少		—	(66)	39	53	(8)
應付賬款及應計費用 增加/(減少)		4	151	(83)	(57)	40
經營活動所得/(使用) 現金淨額		45	(970)	5	(42)	202
<b>投資活動所得現金流量</b>						
投資物業增加		—	(9,885)	—	—	—
銀行存款利息收入		1	3	—	—	—
投資活動所得/(使用) 現金淨額		1	(9,882)	—	—	—
<b>融資活動所得現金流量</b>						
注資	4	—	11,417	—	—	—
直接控股公司之結餘 增加/(減少)	5	4	(925)	—	—	—
融資活動所得現金淨額		4	10,492	—	—	—
現金及現金等值增加/ (減少)淨額		50	(360)	5	(42)	202
年/期初現金及現金等值		188	260	124	124	122
現金及現金等值淨匯兌差額		22	224	(7)	(7)	10
年/期終現金及現金等值		260	124	122	75	334
<b>現金及現金等值分析</b>						
現金及銀行結存		260	124	122	75	334

## 5. 財務資料附註

### 1. 編製基準

凱翔之財務資料乃根據本公司截至2020年3月31日止年度之年報所示本公司採納之會計政策、本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所示本公司採納之新會計政策和上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段之規定編製。財務資料由董事編製，僅供收錄於本通函。

財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業按公平值重估而作出修訂。

財務資料並不載有充足資料構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。

財務資料乃以港元呈列。

### 2. 投資物業

	截至3月31日止年度			截至
	2018年	2019年	2020年	2020年
	千港元	千港元	千港元	9月30日
				止六個月
				千港元
於年/期初	—	—	10,390	8,397
匯率變動	—	15	(651)	356
增加	—	9,885	—	—
公平值變動	—	490	(1,342)	—
	<u>—</u>	<u>10,390</u>	<u>8,397</u>	<u>8,753</u>
於年/期終	—	10,390	8,397	8,753

投資物業之估值乃根據香港測量師學會估值準則(2017年版)進行。

#### (a) 凱翔估值過程

凱翔之投資物業已由持有相關認許專業資格及對估值投資物業之所在地點及類型具備近期評估經驗之獨立專業估值師於2019年及2020年3月31日以及2019年及2020年9月30日進行重估。投資物業之現有用途等同於最高及最佳用途。

本公司之財政部及物業部為執行財務報表工作而審視獨立估值師進行之估值，並直接向凱翔之高層管理人員報告。管理層將至少每六個月一次與估值師討論估值過程及結果。財政部及物業部：

- 核實獨立估值報告之所有主要輸入數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值之變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

**(b) 估值方法**

投資物業之公平值採用收入資本化法釐定。

收入資本化法乃採用合適的資本化利率將收入淨額及復歸潛力資本化，而合適的資本化利率乃以出售交易之分析及估值師對投資者當時之要求或期望的詮釋為根據。估值所採用之當時市值租金乃以相關物業及其他可資比較物業之近期租賃為參考。

截至2019年及2020年3月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止六個月，估值方法並無任何變動。

**3. 應收/應付直接控股公司款項**

應收/付直接控股公司款項以人民幣計值、無抵押、免息及按要求收取/償還。根據買賣協議B，應收直接控股公司款項將於完成前由中國賣方償還。

**4. 股本**

截至2019年3月31日止年度，中國賣方向凱翔注資人民幣10,000,000元(相當於約11,417,000港元)。

## 5. 來自融資活動之負債對賬

	應付/(應收) 直接控股 公司款項 千港元
於2017年4月1日	170
現金流入	182
現金流出	(178)
非現金變動：	
匯兌差額	<u>17</u>
於2018年3月31日	191
現金流出	(925)
非現金變動：	
匯兌差額	<u>(13)</u>
於2019年3月31日	(747)
非現金變動：	
匯兌差額	<u>49</u>
於2020年3月31日	(698)
非現金變動：	
匯兌差額	<u>(30)</u>
於2020年9月30日	<u>(728)</u>
於2019年4月1日	(747)
非現金變動：	
匯兌差額	<u>44</u>
於2019年9月30日	<u>(703)</u>

於買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下載列餘下集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個財政年度各年以及截至2020年9月30日止六個月之管理層討論及分析。下文所載資料亦計及已於2020年9月1日完成出售一間持有一項英國投資物業之物業控股公司。

## 分部資料

餘下集團設有五個業務分部，即物業發展、投資及買賣，墓園發展及營運，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，以及其他。餘下集團各業務分部截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月之收入及溢利或虧損概述如下：

2018年3月31日	物業發展、 投資及 買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 企業 千港元	總計 千港元
收入	70,148*	16,038	2,211	44,754	—	133,151
年度溢利/(虧損)	61,738*	(5,310)	(128)	38,072	(99,337)	(4,965)

\* 所示收入及年度溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一期及第二期所產生金額。

截至2018年3月31日止年度，餘下集團之收入約為133,000,000港元，主要源自在中國之發展物業銷售及債券投資利息收入。於2018年，餘下集團錄得些微年度虧損約5,000,000港元。

2019年3月31日	物業發展、 投資及 買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 企業 千港元	總計 千港元
收入	97,971*	14,383	—	42,877	—	155,231
年度溢利/(虧損)	173,489*	(2,173)	(246)	28,985	(118,361)	81,694

\* 所示收入及年度溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一期及第二期所產生金額。

截至2019年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一個年度增加約17%至155,000,000港元。增幅主要由於在中國之發展物業銷售增加。於2019年，與去年所錄得些微虧損相比，餘下集團錄得年度溢利約82,000,000港元，主要由於2019年所錄得投資物業公平值收益增加所致。

2020年3月31日	物業發展、 投資及 買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 企業 千港元	總計 千港元
收入	69,172*	21,252	2,170	45,485	—	138,079
年度(虧損)/溢利	(10,338)*	4,919	21	(25,526)	(71,815)	(102,739)

\* 所示收入及年度溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一期及第二期所產生金額。

截至2020年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一個年度減少約11%至138,000,000港元。減少主要由於中國之發展物業銷售減少。於2020年，與去年所錄得溢利相比，餘下集團錄得年度虧損約103,000,000港元，主要由於2020年錄得之投資物業公平值收益減少及債券投資之未變現公平值虧損大幅增加所致。

2020年9月30日	物業發展、 投資及 買賣 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 企業 千港元	總計 千港元
收入	1,629,295*	11,319	—	27,440	—	1,668,054
期間溢利/(虧損)	388,251*	1,727	(164)	85,166	(45,342)	429,638

\* 所示收入及期間溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一期及第二期所產生金額。

截至2020年9月30日止六個月，餘下集團之收入約為1,668,000,000港元，主要源自在香港之發展物業銷售。截至2020年9月30日止六個月，餘下集團錄得期間溢利約430,000,000港元，主要由於年內確認來自香港發展物業之已完成銷售額及溢利。

## 流動資金、財務資源及資本承擔

餘下集團之資產組合主要源自股東資金及銀行借款。

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	9月30日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
餘下集團之股東資金	3,486	3,253	2,885	3,876
餘下集團之銀行借款	1,072	1,576	1,439	1,666
餘下集團之銀行借款 以下列貨幣為單位：				
港元	80%	91%	88%	79%
美元	—	—	3%	13%
人民幣	6%	—	—	—
馬來西亞元	14%	9%	9%	8%

根據貸款協議所載之協定預設還款日期，且不計及任何按通知還款條文之影響，餘下集團之銀行借款須於下列期間償還：

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	9月30日
第一年內	31%	50%	13%	47%
第二年內	42%	7%	38%	8%
第三至第五年內	27%	43%	49%	39%
第五年後	—	—	—	6%
銀行借款每年之 實際利率	1.57%至 8.08%	2.68%至 5.10%	1.75%至 4.57%	1.18%至 4.44%

餘下集團全部銀行借款均按浮動利率計息。截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月，餘下集團目前並無就有關利率風險訂立任何利率對沖政策。餘下集團將持續監控其風險，並將於需要時考慮對沖利率風險。

	於3月31日			於2020年
	2018年	2019年	2020年	9月30日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
餘下集團之流動資產淨值	2,092	1,657	1,647	2,428
餘下集團之現金及銀行結存 以及持作買賣之投資	1,169	1,548	1,374	2,052

餘下集團之現金及銀行結存以及持作買賣之投資以下列貨幣為單位：

港元、美元及其他貨幣	91%	89%	89%	95%
人民幣	9%	11%	11%	5%

財務政策方面，餘下集團管理資本之目標為保持餘下集團持續經營之能力，並維持最佳資本結構以降低資本成本。餘下集團一般以內部產生資源及銀行提供之借款為其營運提供資金。餘下集團致力通過其財務部門監察其現金流量狀況，並提高資金計劃之成本效益。

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日，餘下集團之資本承擔為669,000,000港元、480,000,000港元、102,000,000港元及23,000,000港元。此等資本承擔主要與餘下集團物業項目之物業發展費用有關。

截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度以及截至2020年9月30日止六個月，本公司於聯交所分別購回約18,300,000股、零股、零股及零股股份，總額分別約為11,000,000港元、零港元、零港元及零港元。所購回股份已於購回後註銷。

### 重大投資和附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於2017年12月7日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，以收購持有一項位於馬來西亞之投資物業的公司之全部股權，代價淨額約為92,000,000馬來西亞元。有關交易詳情載於本公司日期分別為2017年12月7日及2018年1月11日之公佈及通函。

於2020年4月30日，餘下集團之間接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售一間持有一項英國投資物業之物業控股公司，代價約為93,800,000英鎊。有關交易詳情載於本公司日期分別為2020年5月3日及2020年6月3日之公佈及通函。

截至2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月，餘下集團於中國廈門擁有59.5%權益之合營企業投資，即廈門佻家。其包括一幢設有100間客房之六層高酒店大樓(總面積約9,780平方米)及30幢別墅(總建築面積約9,376平方米)。於2020年9月30日，酒店大樓及30幢別墅已全部出租。於2020年9月30日，餘下集團於該合營企業之總投資成本約為171,000,000港元。該酒店大樓連同三幢別墅已出租予廈門佻家鷺江酒店有限公司(為合營企業夥伴之附屬公司)，並作為鷺江·佻家酒店經營。餘下27幢別墅已出租予獨立第三方，其中21幢別墅作為亞朵S酒店經營。截至2020年3月31日止三個年度之租金及管理費收入分別約為人民幣12,400,000元、人民幣25,700,000元及人民幣26,400,000元。截至2020年9月30日止六個月，租金及管理費收入約為人民幣13,200,000元。

截至2018年3月31日止年度，餘下集團持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

股份代號	債券發行人	於2018年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2018年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2018年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2018年 3月31日 止年度之 公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2018年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
813	世茂集團控股有限公司 (8.375%，2022年到期)	19,000	162,138	3.2%	(4,761)	12,428
1813	合景泰富集團控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	39,012	0.8%	(1,556)	2,342
2007	碧桂園控股有限公司 (a) 5.625%，2026年到期 (b) 7.5%，2023年到期	14,000 —	113,084 已出售	2.2%	(1,562) —	6,140 4,097
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期 (b) 8.25%，2022年到期 (c) 8.75%，2025年到期 (d) 8.75%，2018年到期 (e) 12%，2020年到期	10,743 11,600 4,714 — —	84,420 93,893 37,919 已出售 已出售	4.2%	579 (4,260) 1,130 — —	3,148 7,490 1,612 227 4,806
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	78,275	1.5%	(842)	1,970
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	8,000	62,451	1.2%	(29)	—
不適用	青海省投資集團有限公司 (6.3%，2018年到期)	2,000	15,705	0.3%	86	494
		<u>85,057</u>	<u>686,897</u>	<u>13.4%</u>	<u>(11,215)</u>	<u>44,754</u>

截至2019年3月31日止年度，餘下集團持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

股份代號	債券發行人	於2019年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2019年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2019年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2019年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2019年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
1638	佳兆業集團控股有限公司 (8.5%，2022年到期)	4,400	32,775	0.5%	(583)	2,932
1813	合景泰富集團控股有限公司 (6%，2022年到期)	5,000	39,579	0.7%	567	2,353
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	111,096	1.9%	(1,987)	6,170
2777	怡略有限公司(廣州富力 地產股份有限公司之 全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	1,000	7,769	0.1%	597	225
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期 (b) 8.25%，2022年到期 (c) 8.75%，2025年到期	10,743 11,600 4,714	81,303 89,651 35,845	3.5%	(3,117) (4,241) (2,074)	6,316 7,493 3,233
3380	龍光集團有限公司 (a) 6.875%，2021年到期 (b) 8.75%，2020年到期	4,000 2,000	32,771 16,827	0.8%	1,503 (127)	1,077 —
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	77,394	1.3%	(881)	4,021
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份 有限公司之全資附屬公司) (5.25%，2021年到期)	4,300	33,635	0.6%	22	1,771

股份代號	債券發行人	於2019年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2019年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2019年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2019年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2019年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	8,000	61,417	1.0%	(1,005)	3,578
	年內贖回/出售之債券	—	—	—	—	3,708
		<u>79,757</u>	<u>620,062</u>	<u>10.4%</u>	<u>(11,326)</u>	<u>42,877</u>

截至2020年3月31日止年度，餘下集團持有以下高收益債券組合，年化平均收益率約為7%：

股份代號	債券發行人	於2020年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2020年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	36,613	0.5%	625	881
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,092	0.2%	1,021	—
884	旭輝控股(集團)有限公司 (a) 6%，2025年到期 (b) 6.875%，2021年到期	1,500 2,000	10,513 15,745	0.4%	(1,170) 706	— —

股份代號	債券發行人	於2020年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2020年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	2,000	14,724	0.2%	(720)	451
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 6.95%，2021年到期 (b) 7.125%，2022年到期	2,000 200	15,067 1,450	0.2%	584 (110)	— —
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 7.25%，2020年到期 (b) 7.875%，2021年到期 (c) 8.5%，2022年到期 (d) 11.25%，2022年到期	4,000 2,000 4,400 3,000	31,044 14,282 29,028 22,008	1.4%	(808) (1,237) (3,747) (2,460)	2,272 1,234 2,930 1,324
1813	合景泰富集團控股有限公司 (a) 6%，2022年到期 (b) 7.4%，2024年到期	5,000 2,000	37,157 14,199	0.8%	(2,422) (1,271)	2,346 694
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	109,932	1.7%	(1,164)	6,170
2777	怡略有限公司(廣州富力 地產股份有限公司之 全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	1,000	7,025	0.1%	(744)	450
3333	中國恒大集團 (a) 7.5%，2023年到期 (b) 8.25%，2022年到期 (c) 8.75%，2025年到期	10,743 11,600 4,714	61,541 73,261 26,748	2.5%	(19,762) (16,390) (9,097)	6,312 7,484 3,231
3380	龍光集團有限公司 (a) 6.875%，2021年到期 (b) 8.75%，2020年到期	4,000 2,000	31,494 15,781	0.7%	(1,277) (1,046)	2,157 1,372

股份代號	債券發行人	於2020年 3月31日 所持債券 面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 3月31日 資產總值 之百分比	截至 2020年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 3月31日 止年度之 利息收入 千港元
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%，2022年到期)	10,000	71,410	1.1%	(5,984)	4,003
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份 有限公司之全資附屬公司) (5.25%，2021年到期)	4,300	31,835	0.5%	(1,800)	1,763
	年內出售之債券	—	—	—	—	411
		<u>97,457</u>	<u>686,949</u>	<u>10.3%</u>	<u>(68,273)</u>	<u>45,485</u>

截至2020年9月30日止六個月，餘下集團持有以下高收益債券組合，年化平均收益約為7%：

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	5,000	39,548	0.6%	2,935	1,454
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	2,000	16,498	0.3%	406	495
884	旭輝控股(集團)有限公司			0.6%		
	(a) 5.5%，2023年到期	1,000	7,931		(90)	—
	(b) 6%，2025年到期	1,500	11,881		1,368	349
	(c) 6.875%，2021年到期	2,000	16,150		405	533

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元
1030	新城發展控股有限公司			0.6%		
	(a) 6.15%，2023年到期	2,500	19,982		(431)	—
	(b) 6.45%，2022年到期	2,300	18,384		(249)	—
1233	時代中國控股有限公司 (5.75%，2022年到期)	3,000	23,873	0.4%	1,105	446
1238	寶龍地產控股有限公司			0.7%		
	(a) 6.95%，2021年到期	2,000	16,103		1,036	540
	(b) 6.95%，2023年到期	3,400	27,329		(90)	916
	(c) 7.125%，2022年到期	200	1,646		196	55
1638	佳兆業集團控股有限公司			1.2%		
	(a) 7.875%，2021年到期	2,000	15,805		1,523	610
	(b) 8.5%，2022年到期	4,400	34,230		5,202	1,450
	(c) 11.25%，2022年到期	3,000	25,086		3,078	1,309
1668	華南城控股有限公司			0.5%		
	(a) 6.75%，2021年到期	1,605	12,051		(101)	—
	(b) 11.5%，2022年到期	3,000	23,512		(383)	—
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.9%		
	(a) 6%，2022年到期	5,000	39,559		2,402	1,163
	(b) 7.4%，2024年到期	2,000	16,032		1,833	574
1966	中駿集團控股有限公司 (7.25%，2023年到期)	4,150	33,795	0.5%	(199)	—
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	14,000	121,888	1.9%	11,956	3,050

股份代號	債券發行人	於2020年 9月30日 所持債券 面值 千美元	於2020年 9月30日 之市值 千港元	債券市值 相對餘下 集團於 2020年 9月30日 資產總值 之百分比	截至 2020年 9月30日 止期間 之公平值 收益/(虧損) 千港元	截至 2020年 9月30日 止期間之 利息收入 千港元
2777	怡略有限公司(廣州富力地產股份有限公司之全資附屬公司) (5.75%, 2022年到期)	1,000	7,186	0.1%	161	223
3301	融信中國控股有限公司 (7.35%, 2023年到期)	5,000	38,735	0.6%	(363)	—
3333	中國恒大集團			2.7%		
	(a) 7.5%, 2023年到期	10,743	68,198		6,657	3,123
	(b) 8.25%, 2022年到期	11,600	80,153		6,892	3,709
	(c) 8.75%, 2025年到期	4,714	29,472		2,724	1,599
3380	龍光集團有限公司			0.7%		
	(a) 6.875%, 2021年到期	4,000	32,384		890	1,066
	(b) 8.75%, 2020年到期	2,000	16,087		306	678
3383	雅居樂集團控股有限公司 (5.125%, 2022年到期)	10,000	78,469	1.2%	7,059	1,986
6158	正榮地產集團有限公司			0.6%		
	(a) 8.3%, 2023年到期	3,000	24,132		918	—
	(b) 8.7%, 2022年到期	2,000	16,054		(357)	675
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司之全資附屬公司)			0.6%		
	(a) 5.25%, 2021年到期	4,300	33,500		1,665	875
	(b) 6.125%, 2023年到期	1,000	7,625		(64)	—
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.75%, 2023年到期)	4,308	35,638	0.6%	(470)	—
	期內贖回之債券	—	—	—	—	562
		<u>127,720</u>	<u>988,916</u>	<u>15.3%</u>	<u>57,920</u>	<u>27,440</u>

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理、 基建及股本投資業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理以及 項目管理及其他與物業有關的服務
新城發展控股有限公司	房地產開發及物業投資
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務、物業租賃 及物業管理
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資以及提供商業 營運服務及其他業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店 及餐飲業務以及其他業務
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資以及物業管理及 其他業務
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業 管理
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、 土地開發及項目管理
碧桂園控股有限公司	房地產開發及建築
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營 及其他與物業發展相關的服務
融信中國控股有限公司	房地產開發

公司名稱	主要業務
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務
龍光集團有限公司	物業開發、物業投資、建築及裝飾及市區重建業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、酒店經營及物業管理及環境保護
廣西金融投資集團有限公司	提供小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他
青海省投資集團有限公司	生產鋁、發電、開採及銷售煤炭以及其他配套業務(包括房地產開發及物業管理)
正榮地產集團有限公司	房地產開發、物業租賃及商業物業管理
綠地控股集團股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
仁恒置地集團有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營

餘下集團擬繼續投資於高收益債券，此乃產生穩定收入來源之重要工具，並將根據貨幣環境，不時密切監察債券組合之表現。

除本通函所披露者外，截至2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月，餘下集團概無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售，亦無作出並非在餘下集團日常及一般業務過程中進行之任何重大投資。

### 僱員及薪酬政策

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日，餘下集團分別聘有167名、153名、134名及134名僱員。餘下集團截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月之員工成本(包括董事酬金)分別約為50,000,000港元、50,000,000港元、48,000,000港元及19,000,000港元。

餘下集團深諳保留人才及能幹員工之重要性，一直以來皆參考當前市況及個人表現以為僱員提供合適之薪酬組合。

### 資產抵押

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日，餘下集團將其賬面總值分別1,651,000,000港元、1,176,000,000港元、1,001,000,000港元及1,142,000,000港元之資產(包括投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以擔保餘下集團附屬公司獲授之銀行融資。

### 有關重大資本資產之未來計劃

截至2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月，除所披露者外，餘下集團有關重大資本資產之未來計劃包括發展中國及香港物業項目及墓園項目。餘下集團經已及擬以餘下集團之內部資源及銀行借款為此等未來計劃撥資。

### 負債與資本比率

負債與資本比率按餘下集團之銀行借款(扣除現金、銀行結存及持作買賣之投資)除以其權益持有人應佔資產淨值之百分比計算。於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日，餘下集團之負債與資本比率分別為不適用(現金淨額)、0.9%、2.3%及不適用(現金淨額)。

### 匯兌波動風險及有關對沖

餘下集團在中國及馬來西亞經營其業務，於有關地點之收入及主要成本項目均以當地外幣計值。因此，預計有關外幣匯率之任何波動對餘下集團之營運不會有重大影響。然而，由於餘下集團之綜合財務報表乃以港元呈列，餘下集團之財務狀況將受有關外幣之匯兌風險所影響。截至2018年、2019年及2020年3月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止六個月，餘下集團並無作出任何有關對沖。餘下集團將不時密切監察有關風險狀況。

### 或然負債

於2018年、2019年及2020年3月31日以及2020年9月30日，餘下集團給予銀行分別約316,000,000港元、72,000,000港元、32,000,000港元及17,000,000港元之擔保，以獲該等銀行為餘下集團在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

**A. 餘下集團之未經審計備考財務資料****緒言**

下文所呈列之未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)乃為說明(a)餘下集團之財務狀況(猶如買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項(「出售事項」)已於2020年9月30日完成);及(b)餘下集團截至2020年3月31日止年度之業績及現金流量(猶如出售事項已於2019年4月1日完成)而編製。編製本未經審計備考財務資料僅供作說明用途,並因其假設性質,可能不足以反映餘下集團於2020年9月30日或任何未來日期之真實財務狀況(假設出售事項已於2020年9月30日完成)或餘下集團截至2020年3月31日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(假設出售事項已於2019年4月1日完成)。

未經審計備考財務資料乃根據本集團於2020年9月30日之未經審計綜合資產負債表(摘錄自本公司2020年9月之中期報告所載本集團截至2020年9月30日止六個月之未經審計綜合財務資料)、本集團截至2020年3月31日止年度之經審計綜合全面收益表及經審計綜合現金流量表(摘錄自本公司2020年年報所載本集團截至2020年3月31日止年度之經審計綜合財務報表)以及厚富集團及凱翔之財務資料,經作出未經審計備考財務資料附註所述之備考調整,並按照上市規則第4.29條及14.68(2)(a)(ii)條之規定編製。

## 1. 餘下集團之未經審計備考綜合資產負債表

	本集團			餘下集團	
	於2020年 9月30日		備考調整	於2020年 9月30日	
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註7	千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	52,564				52,564
投資物業	1,599,899	(168,587)	(8,753)		1,422,559
使用權資產	1,607				1,607
待發展/發展中物業	142,817				142,817
墓園資產	289,661				289,661
聯營公司	3,949				3,949
合營企業	355,671				355,671
公平值反映於其他全面收益 之金融資產	144,170				144,170
貸款及應收賬款以及 其他訂金	215,187			149,842	365,029
	<u>2,805,525</u>	<u>(168,587)</u>	<u>(8,753)</u>	<u>149,842</u>	<u>2,778,027</u>
<b>流動資產</b>					
待售物業	1,387,901	(436,971)	(79)		950,851
墓園資產	752,155				752,155
存貨	49,795				49,795
應收賬款及預付款項	50,727	(3,941)	(32)		46,754
公平值反映於損益之 金融資產	1,065,935				1,065,935
現金及銀行結存	991,763	(5,606)	(1,062)	1,348,576	2,333,671
	<u>4,298,276</u>	<u>(446,518)</u>	<u>(1,173)</u>	<u>1,348,576</u>	<u>5,199,161</u>

	本集團 於2020年 9月30日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3	備考調整 千港元 附註4	千港元 附註7	餘下集團 於2020年 9月30日 千港元
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	301,820	(19,211)	(113)		282,496
已收取售樓訂金	28,711				28,711
短期銀行借款	211,660				211,660
長期銀行借款之即期部份	829,222				829,222
應付稅項	148,333	(76,883)			71,450
	<u>1,519,746</u>	<u>(96,094)</u>	<u>(113)</u>		<u>1,423,539</u>
流動資產淨值	<u>2,778,530</u>	<u>(350,424)</u>	<u>(1,060)</u>	<u>1,348,576</u>	<u>3,775,622</u>
總資產減流動負債	<u>5,584,055</u>	<u>(519,011)</u>	<u>(9,813)</u>	<u>1,498,418</u>	<u>6,553,649</u>
<b>非流動負債</b>					
長期銀行借款	625,000				625,000
遞延稅項負債	417,798	(66,980)	(30)		350,788
與非控制性權益之貸款 及應付款項	47,822				47,822
其他非流動負債	35,763				35,763
	<u>1,126,383</u>	<u>(66,980)</u>	<u>(30)</u>		<u>1,059,373</u>
資產淨值	<u>4,457,672</u>	<u>(452,031)</u>	<u>(9,783)</u>	<u>1,498,418</u>	<u>5,494,276</u>
<b>權益</b>					
股本	117,442				117,442
儲備	<u>4,219,578</u>	<u>(452,031)</u>	<u>(9,783)</u>	<u>1,498,418</u>	<u>5,256,182</u>
股東資金	4,337,020	(452,031)	(9,783)	1,498,418	5,373,624
非控制性權益	<u>120,652</u>				<u>120,652</u>
權益總額	<u>4,457,672</u>	<u>(452,031)</u>	<u>(9,783)</u>	<u>1,498,418</u>	<u>5,494,276</u>

## 2. 餘下集團之未經審計備考綜合全面收益表

	本集團 截至 2020年 3月31日 止年度 千港元 附註2	千港元 附註5	備考調整 千港元 附註6	千港元 附註8	餘下集團 截至 2020年 3月31日 止年度 千港元
收入	177,523	(1,082)	(227)		176,214
銷售成本	(44,384)	6	68		(44,310)
毛利	133,139	(1,076)	(159)		131,904
其他收入及(虧損)/收益淨額	(51,058)	(47)	(25)	1,193,304	1,142,174
銷售及推廣支出	(27,212)				(27,212)
行政費用及其他經營支出	(125,084)	11,965	54		(113,065)
投資物業之公平值變動	(25,793)	33,104	1,342		8,653
經營(虧損)/溢利	(96,008)	43,946	1,212	1,193,304	1,142,454
融資費用	(73,957)				(73,957)
攤佔聯營公司業績	(1,139)				(1,139)
攤佔一間合營企業業績	11,049				11,049
除稅前(虧損)/溢利	(160,055)	43,946	1,212	1,193,304	1,078,407
稅項支出	(29,840)	(8,276)	(336)	(147,113)	(185,565)
本年度(虧損)/溢利	(189,895)	35,670	876	1,046,191	892,842
其他全面收益：					
已重列/日後或會重列入損益 之項目：					
淨匯兌差額	(227,194)	22,835	683		(203,676)
攤佔一間合營企業之 匯兌儲備	(15,538)				(15,538)
出售附屬公司時之 匯兌儲備變現	—			(58,530)	(58,530)
已重列/日後或會重列入損益 之其他全面虧損總額	(242,732)	22,835	683	(58,530)	(277,744)
日後或不會重列入損益 之項目：					
公平值反映於其他全面收益 之金融資產之公平值變動	(4,178)				(4,178)
本年度其他全面虧損總額	(246,910)	22,835	683	(58,530)	(281,922)
本年度全面(虧損)/收益總額	(436,805)	58,505	1,559	987,661	610,920

## 3. 餘下集團之未經審計備考綜合現金流量表

	本集團			餘下集團	
	截至 2020年 3月31日 止年度 千港元 附註2	千港元 附註5	備考調整 千港元 附註6	千港元 附註9	截至 2020年 3月31日 止年度 千港元
經營活動所得現金					
經營虧損	(96,008)	43,946	1,212		(50,850)
銀行存款之利息收入	(10,984)	47			(10,937)
公平值反映於其他全面收益 之金融資產之股息收入	(3,647)				(3,647)
出售投資物業之虧損淨額	2,127				2,127
出售物業、廠房及設備之 收益淨額	(78)				(78)
投資物業公平值變動	25,793	(33,104)	(1,342)		(8,653)
其他訂金減值撥備之回撥	(2,813)				(2,813)
物業、廠房及設備折舊	21,774				21,774
使用權資產折舊	3,552				3,552
業務應收賬款減值撥備	462				462
營運資金變動前之經營 虧損	(59,822)	10,889	(130)		(49,063)

	本集團			餘下集團	
	截至 2020年 3月31日 止年度 千港元 附註2	千港元 附註5	備考調整 千港元 附註6	千港元 附註9	截至 2020年 3月31日 止年度 千港元
營運資金變動前之經營虧損	(59,822)	10,889	(130)		(49,063)
貸款及應收賬款以及其他訂金增加	(14,315)				(14,315)
待發展/發展中物業及待售物業增加	(885,215)	4,941	81		(880,193)
墓園資產減少	8,131				8,131
存貨減少	2,070				2,070
應收賬款及預付款項增加	(67,387)	(574)	(39)		(68,000)
公平值反映於損益之金融資產增加	(81,869)				(81,869)
應付賬款及應計費用增加	26,476	(2,236)	83		24,323
已收取售樓訂金增加	1,209,583				1,209,583
經營活動所得現金	137,652	13,020	(5)		150,667
已付利息	(85,252)				(85,252)
已付稅項	(5,781)				(5,781)
經營活動所得現金淨額	46,619	13,020	(5)		59,634
投資活動所得現金					
已收利息收入	10,755	(47)			10,708
已收從公平值反映於其他全面收益之金融資產之股息收入	3,647				3,647
購入物業、廠房及設備	(3,014)				(3,014)
投資物業增加	(102,130)				(102,130)
購入公平值反映於其他全面收益之金融資產	(2,111)				(2,111)
收購附屬公司，扣除已購入現金及銀行結存	(9,892)				(9,892)
出售物業、廠房及設備所得款項	133				133
出售投資物業所得款項	22,002				22,002
出售附屬公司所得款項淨額，扣除已付稅項、已出售現金及銀行結存	—	(15,713)	(124)	1,254,371	1,238,534
向一間聯營公司提供貸款增加於一間合營企業之投資增加及應收一間合營企業之款項減少(淨額)	(46)				(46)
	17,949				17,949
投資活動(使用)/所得現金淨額	(62,707)	(15,760)	(124)	1,254,371	1,175,780

	本集團			餘下集團	
	截至			截至	
	2020年			2020年	
	3月31日			3月31日	
	止年度			止年度	
	千港元	千港元	備考調整 千港元	千港元	千港元
	附註2	附註5	附註6	附註9	
<b>融資活動所得現金</b>					
新借銀行借款	780,469				780,469
償還銀行借款	(920,341)				(920,341)
已付股東股息	(46,977)				(46,977)
與非控制性權益之貸款及 應付款項變動，淨額	5,093				5,093
租賃付款	(3,574)				(3,574)
融資活動使用現金淨額	(185,330)				(185,330)
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(201,418)	(2,740)	(129)	1,254,371	1,050,084
年初現金及現金等值	919,000				919,000
現金及現金等值之匯兌差額	(14,290)	1,710	7		(12,573)
年終現金及現金等值	<u>703,292</u>	<u>(1,030)</u>	<u>(122)</u>	<u>1,254,371</u>	<u>1,956,511</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所述述本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告所載本集團於2020年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所述述本公司截至2020年3月31日止年度之年報所載本集團截至2020年3月31日止年度之經審計綜合收益表、經審計綜合全面收益表及經審計綜合現金流量表。
3. 該等調整反映在出售事項於2020年9月30日完成之假設下剔除將予出售之厚富集團於2020年9月30日之資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載厚富集團於2020年9月30日之未經審計財務資料(已在本集團於2020年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表對銷之應付直接控股公司款項除外，有關金額將於完成時轉撥至買方)，不包括餘下集團所保留之厚富集團資產及負債。

有關對賬如下所示：

	附錄二A 所載厚富 集團 千港元	所保留之 資產及負債 千港元 (附註a)	將予出售之 資產及負債 千港元 (附註b及c)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	177	(177)	—
投資物業	197,434	(28,847)	168,587
	<u>197,611</u>	<u>(29,024)</u>	<u>168,587</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	437,136	(165)	436,971
應收賬款及預付款項	3,941		3,941*
現金及銀行結存	5,606		5,606*
	<u>446,683</u>	<u>(165)</u>	<u>446,518</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	19,211		19,211*
已收取售樓訂金	5,656	(5,656)	—
應付稅項	76,883		76,883*
	<u>101,750</u>	<u>(5,656)</u>	<u>96,094</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	77,504	(10,524)	66,980
<b>資產淨值</b>	<u>465,040</u>	<u>(13,009)</u>	<u>452,031</u>

總和\* = 負債淨額86,547,000港元 = 於2020年9月30日之厚富完成資產淨值

附註：

- (a) 該等資產及負債涉及將由餘下集團保留之該項目的第一期及第二期(包括保留別墅、保留車位及已出售別墅，但不包括存貨)及保留資產。將由餘下集團承擔轉移保留別墅、保留車位及保留資產所產生估計稅務開支約5,631,000港元已計入下文附註7、8及9之「直接涉及出售事項之估計開支」內。
- (b) 就「投資物業」及「待售物業」而言，該等金額主要指將予出售之第三期項目、存貨及厚富集團之建築費返還。就「遞延稅項負債」而言，該金額指主要自收購該項目當日起出現之遞延稅項。
- (c) 根據買賣協議A，代價已於買賣協議A日期就建築費返還及厚富完成資產淨值之估計金額作出調整，並將於完成日期再作調整。
4. 該等調整反映在出售事項於2020年9月30日完成之假設下剔除將予出售之凱翔於2020年9月30日之資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載凱翔於2020年9月30日之未經審計財務資料。

有關對賬如下所示：

	附錄二B 所載凱翔 千港元	償還 千港元 (附註a)	將予出售之 資產及負債 千港元 (附註b)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8,753		8,753
<b>流動資產</b>			
待售物業	79		79
應收賬款及預付款項	32		32*
應收直接控股公司款項	728	(728)	—
現金及銀行結存	334	728	1,062*
	1,173	—	1,173
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	113		113*
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	30		30
<b>資產淨值</b>	<b>9,783</b>	<b>—</b>	<b>9,783</b>

總和\* = 981,000港元 = 於2020年9月30日之凱翔完成資產淨值

附註：

- (a) 根據買賣協議B，應收直接控股公司款項將於完成前由餘下集團之中國賣方償還。
- (b) 根據買賣協議B，中國代價已於買賣協議B日期就凱翔完成資產淨值之估計金額作出調整，並將於完成日期再作調整。
5. 該等調整反映在出售事項於2019年4月1日完成之假設下剔除將予出售之厚富集團於截至2020年3月31日止年度之業績及現金流量。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載厚富集團截至2020年3月31日止年度之財務資料(已在本集團之經審計綜合現金流量表對銷之應付直接控股公司款項變動除外)，不包括源自餘下集團所保留之厚富集團資產及負債之業績及現金流量。

有關對賬如下所示：

	附錄二A 所載厚富 集團 千港元	源自所保留 資產及負債 之損益 千港元 (附註)	將予出售 之損益 千港元
收入	38,100	(37,018)	1,082
銷售成本	(19,758)	19,752	(6)
毛利	18,342	(17,266)	1,076
其他收入及淨額虧損	(2,974)	3,021	47
銷售及推廣支出	(1,337)	1,337	—
行政費用及其他經營支出	(12,038)	73	(11,965)
投資物業之公平值變動	(48,034)	14,930	(33,104)
除稅前虧損	(46,041)	2,095	(43,946)
稅項	(6,185)	14,461	8,276
本年度虧損	(52,226)	16,556	(35,670)
其他全面收益：			
日後或會重列入損益之項目：			
淨匯兌差額	(23,885)	1,050	(22,835)
本年度其他全面虧損	(23,885)	1,050	(22,835)
本年度全面虧損總額	(76,111)	17,606	(58,505)

附註：該等損益項目乃於截至2020年3月31日止年度交易所得，源自餘下集團所有之該項目的第一期及第二期(但不包括存貨)及保留資產。

	附錄二A 所載厚富 集團 千港元	源自所保留 資產及負債 之現金流量 千港元	將予出售 之現金流量 千港元
<b>經營活動所得現金</b>			
除稅前虧損	(46,041)	2,095	(43,946)
銀行存款之利息收入	(47)	—	(47)
出售投資物業之虧損淨額	3,426	(3,426)	—
投資物業公平值變動	48,034	(14,930)	33,104
物業、廠房及設備折舊	4	(4)	—
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)	5,376	(16,265)	(10,889)
待售物業減少/(增加)	11,710	(16,651)	(4,941)
應收賬款及預付款項減少	574	—	574
應付賬款及應計費用增加	2,236	—	2,236
已收取售樓訂金增加	8,716	(8,716)	—
經營活動所得/(使用)現金	28,612	(41,632)	(13,020)
已付稅項	(4,681)	4,681	—
經營活動所得/(使用)現金淨額	23,931	(36,951)	(13,020)
<b>投資活動所得現金</b>			
已收利息收入	47	—	47
出售投資物業所得款項	19,502	(19,502)	—
投資活動所得現金淨額	19,549	(19,502)	47
<b>現金及現金等值增加/(減少)淨額</b>	43,480	(56,453)	(12,973)
年初現金及現金等值	15,713	—	15,713
現金及現金等值之匯兌差額	(1,710)	—	(1,710)
<b>年終現金及現金等值</b>	<u>57,483</u>	<u>(56,453)</u>	<u>1,030</u>

6. 該等調整反映在出售事項於2019年4月1日完成之假設下剔除將予出售之凱翔於截至2020年3月31日止年度之業績及現金流量。該等金額乃摘錄自本通函附錄二B所載凱翔截至2020年3月31日止年度之財務資料。

7. 該等調整反映於完成時以現金支付之代價及中國代價之估計總金額為下文所示金額(根據買賣協議A之條款將於完成後支付之遞延代價及遞延稅項金額除外)，猶如出售事項已於2020年9月30日完成：

	千港元	千港元
代價及中國代價(人民幣1,574,600,000元)		1,889,569
就厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值 作出之調整：		
扣除代價及中國代價當中之厚富完成資產淨值 及凱翔完成資產淨值估計最高總額 (126,700,000港元+ 1,100,000港元)	(127,761)	
計入上文附註3及4所示於2020年9月30日之 厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值總額 (-86,500,000港元+ 900,000港元)	<u>(85,566)</u>	
		(213,327)
減：就2020年9月30日後之第三期項目所產生建築費 估計金額對代價作出調整		<u>(21,428)</u>
經調整總代價 <sup>^</sup> (附註)		1,654,814
減：直接涉及出售事項之估計開支 估計賣方稅務責任		<u>(14,914)</u> <u>(141,482)</u>
出售事項之估計現金流入		1,498,418
減：上文附註3及4所述出售之現金及銀行結存		<u>(6,668)</u>
出售事項所得款項淨額		<u><u>1,491,750</u></u>
出售事項之估計現金流入包括：		
將於完成時收取列入「現金及銀行結存」 之所得現金淨額		1,348,576
將於完成後收取列入「貸款及應收賬款以及其他 訂金」之遞延代價及遞延稅項金額		<u>149,842</u>
		<u><u>1,498,418</u></u>

<sup>^</sup> 將予出售之資產及負債不包括厚富應付直接控股公司之款項，有關金額將於完成時由厚富之資產及負債淨值轉撥至買方。

附註：經調整總代價指倘出售事項已於2020年9月30日完成應收取之金額，乃經計及於2020年9月30日之厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值以及於2020年9月30日第三期項目所產生建築費得出。

出售附屬公司時之匯兌儲備變現約46,891,000港元於未經審計備考財務資料重列入損益(即儲備之內)。

就本未經審計備考財務資料而言，已假設遞延代價及遞延稅項金額之折讓影響並不重大，故並無計及有關金額。並已假設並無本通函董事會函件「買賣協議A—5.遞延稅項金額」分節所述須支付予買方之不足遞延稅項金額。

經調整總代價、賣方稅務責任及列入「保留溢利」之出售事項收益之確實金額須於完成時及就賣方稅務責任獲相關稅務機關清算後始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

8. 該等調整代表在出售事項已於2019年4月1日進行之假設下之出售事項估計收益：

	千港元	千港元
代價及中國代價(人民幣1,574,600,000元)		1,889,569
就厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值 作出之調整：		
扣除代價及中國代價當中之厚富完成 資產淨值及凱翔完成資產淨值估計最高總額 (126,700,000港元+ 1,100,000港元)	(127,761)	
計入於2019年4月1日之厚富完成資產淨值及 凱翔完成資產淨值總額(將作出調整)	(147,885)	
		(275,646)
減：就2019年4月1日後之第三期項目所產生建築費 估計金額對代價作出調整		(53,314)
經調整總代價^(附註)		1,560,609
減：直接涉及出售事項之估計開支(不包括稅務開支)		(9,283)
		1,551,326
減：將予出售之厚富集團資產及負債於2019年 4月1日之淨值(不包括應付直接控股公司 款項)^(本通函附錄二A所載)	(495,544)	
剔除將由餘下集團保留之該項目第一期及 第二期涉及之資產及負債(存貨除外) 及保留資產	89,777	
將予出售之凱翔資產及負債於 2019年4月1日之淨值(本通函附錄二B所載)	(10,785)	
		(416,552)
加：於2019年4月1日出售事項之匯兌儲備變現		58,530
出售事項之除稅前估計收益		1,193,304
減：估計賣方稅務責任	(141,482)	
直接涉及出售事項之估計開支 (附註3(a)之稅務開支)	(5,631)	
		(147,113)
出售事項之除稅後估計收益		1,046,191
其他全面收益：		
日後已重列入損益之項目：		
出售附屬公司時之匯兌儲備變現		(58,530)
本年度其他全面虧損		(58,530)
本年度全面收益總額		987,661

^ 將予出售之資產及負債不包括厚富應付直接控股公司之款項，有關金額將於完成時由厚富之資產及負債淨值轉撥至買方。

附註：經調整總代價指倘出售事項已於2019年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2019年4月1日之厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值以及於2019年4月1日第三期項目所產生建築費得出。

就本未經審計備考財務資料而言，已假設遞延代價及遞延稅項金額之折讓影響並不重大，故並無計及有關金額。並已假設並無本通函董事會函件「買賣協議A—5.遞延稅項金額」分節所述須支付予買方之不足遞延稅項金額。

經調整總代價、賣方稅務責任及出售事項收益之確實金額須於完成時及就賣方稅務責任獲相關稅務機關清算後始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

9. 該等調整代表在出售事項已於2019年4月1日進行之假設下之出售事項估計現金流量：

	千港元	千港元
代價及中國代價(人民幣1,574,600,000元)		1,889,569
就厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值 作出之調整：		
扣除代價及中國代價當中之厚富完成資產淨值 及凱翔完成資產淨值估計最高總額 (126,700,000港元+ 1,100,000港元)	(127,761)	
計入於2019年4月1日之 厚富完成資產淨值及凱翔完成資產 淨值總額(將作出調整)	<u>(147,885)</u>	
		(275,646)
減：就2019年4月1日後之第三期項目所產生 建築費估計金額對代價作出調整		<u>(53,314)</u>
經調整總代價(附註)		1,560,609
減：直接涉及出售事項之估計開支 估計賣方稅務責任		<u>(14,914)</u> <u>(141,482)</u>
出售事項之估計現金流入		<u>1,404,213</u>
減：將於完成後收取之遞延代價及遞延稅項金額		<u>(149,842)</u>
於完成時之出售事項所得現金淨額		<u><u>1,254,371</u></u>

附註：經調整總代價指倘出售事項已於2019年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2019年4月1日之厚富完成資產淨值及凱翔完成資產淨值以及於2019年4月1日第三期項目所產生建築費得出。

經調整總代價、賣方稅務責任及出售事項現金流量之確實金額須於完成時及就賣方稅務責任獲相關稅務機關清算後始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

10. 就未經審計備考綜合資產負債表而言，除出售事項涉及之上述附註7(包括建築費估計金額之調整)外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2020年9月30日之後之任何經營業績或其他交易。
11. 就未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，除出售事項涉及之上述附註8及9(包括建築費估計金額之調整)外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2019年4月1日之後之任何經營業績或其他交易。
12. 除附註5及6所述調整外，預期上述調整不會對餘下集團之未經審計備考綜合全面收益表及餘下集團之未經審計備考綜合現金流量表構成持續影響。
13. 本未經審計備考財務資料所載厚富集團截至2020年3月31日止年度之財務資料並不構成厚富集團該年度的法定年度財務報表，惟取材自該等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例第436條須予披露有關該等法定財務報表的進一步資料如下：

由於厚富並非公眾公司，故毋須按香港法例第622章香港公司條例第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長呈交其財務報表。

厚富之核數師已就厚富截至2020年3月31日止年度之獨立財務報表作出報告。由於厚富於截至2020年3月31日止年度符合香港法例第622章香港公司條例第379(3)(a)條所載之豁免規定，故並無編製任何經審計綜合財務報表。有關核數師報告並無保留意見，並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港法例第622章香港公司條例第406(2)條、407(2)條或407(3)條規定作出之陳述。

**B. 有關餘下集團未經審計備考財務資料之報告**

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所就餘下集團之未經審計備考財務資料所發出之報告全文，以供載入本通函。

**羅兵咸永道****獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的監證報告****致CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED(莊士中國投資有限公司)列位董事**

本所已對除厚富有限公司及其附屬公司(「厚富集團」)以及廣州市凱翔物業管理有限公司(「凱翔」)以外的Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)(統稱「餘下集團」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，並僅供說明用途)完成監證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬出售厚富集團及凱翔(「出售事項」)而於2021年3月19日刊發的通函中第IV-1至IV-16頁內所載有關於2020年9月30日的未經審計備考綜合資產負債表、截至2020年3月31日止年度的未經審計備考綜合全面收益表、截至2020年3月31日止年度的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1至IV-16頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於2020年9月30日的財務狀況以及 貴集團截至2020年3月31日止年度的財務表現和現金流量的影響，猶如出售事項分別於2020年9月30日及2019年4月1日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2020年9月30日止六個月的綜合財務資料中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已刊發審閱報告，及從 貴集團截至2020年3月31日止年度之綜合財務報表摘錄有關 貴集團財務表現及現金流量之資料，並已就此公佈審計報告。

### 董事對未經審計備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

### 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於與編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的監證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明

為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對出售事項對 貴集團於2020年9月30日的財務狀況及 貴集團於2019年4月1日的財務表現和現金流量的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據是充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2021年3月19日

以下為接獲自獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就其有關該等物業於2021年1月31日之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



敬啓者：

### 指示、用途及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)旗下全資附屬公司將予出售位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業權益(詳情載於隨附之估值細節)(「該等物業」)之市值(「市值」)。吾等證實曾視察該等物業、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就出售目的向閣下提供吾等對該等物業於2021年1月31日(「估值日」)之市值之意見。

### 估值標準

估值乃根據現行估值標準皇家特許測量師學會估值—全球準則，並加入國際估值準則委員會之國際估值準則及參考香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》(2020年版)。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

### 估值基準

吾等之估值乃以市值為基準，市值之定義為資產或負債經過適當推銷後，由自願買家與自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日按公平原則進行交易之估計金額。

市值根據理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計的資產或負債價值。

此估計明確剔除因與銷售有關之任何人士所授予的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而有所增減之估計價格。

### 估值假設

- 吾等之估值乃假設賣家於公開市場出售該等物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排等利益影響該等物業之價值。
- 吾等之估值並無考慮該等物業任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。
- 除非文義另有所指，吾等假設該等物業並無且已償清任何及所有可能影響其價值之繁重抵押、留置權及產權負擔。
- 假設就收購、轉讓、出售、出租或抵押該等物業應付之任何土地出讓金或其他費用已悉數支付及清償。
- 吾等假設已取得正式業權，而該等物業及當中估值權益可在市場自由轉讓、抵押及出租。
- 吾等並不知悉任何可能影響該等物業之地役權或通道權，亦假設概不存在該等權利。
- 吾等假設獲提供及本報告內所載全部資料、估計及意見(包括 貴集團所提供之全部資料)屬真實及正確、適合作估值用途及來自可靠來源。吾等不能就其準確性承擔責任。
- 吾等並無進行任何詳細實地量度以核實面積是否正確，亦無測試任何服務及設施。吾等假設所獲文件所示面積屬正確，而服務及設施運作良好。
- 吾等假設該等物業並無任何污染及環境問題或災難。

### 估值方法

吾等已採用市場法釐定第1項及第3項物業之市值及第2項物業之發展總值。市場法透過比較鄰近地區同類物業之近期出售交易估計物業價值。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將該等出售交易與某項物業作出比較時，便可就面積、地點、時間、樓齡、質素及其他有關因素作出調整。若取得可靠之出售數據，此方法通常用於評估一般物業。

吾等採用剩餘法評估第2項物業在現狀下之市值，此估值法乃參考資產、土地或物業之發展潛力評估其價值。該價值為建議發展計劃於完成(按發展期遞延至所有資產或物業已在公開市場上出售)時扣除發展成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及風險及利潤撥備)後之剩餘發展總值。

### 實地視察

吾等已於2021年1月27日視察該等物業之外部，在情況許可下亦已視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察時並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，故無法就服務該等物業及其租戶之設備及機器是否足夠提供意見。吾等假設該等物業之能源表現證書符合市場認可標準，並將不會影響任何出售或出租。

### 資料來源

吾等依賴 貴集團就該等物業之業權文件、大綱圖則及面積量度提供之資料，並已就進行本估值得接納其為準確資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料是否真實準確。吾等亦已向 貴集團求證所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

### 物業量度

吾等依賴 貴集團提供之量度，故並無自行進行實地量度。

吾等並無進行仔細實地量度，以核實該等物業之地盤/樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及正式地盤/樓面圖則所示之地盤/樓面面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，所有尺寸、量度和面積均為約數。

### 業權調查

吾等已取得該等物業之業權文件。然而，吾等並無查閱文件正本，亦無核實任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂。在估值過程中，就該等物業之業權，吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及其中國法律顧問金杜律師事務所(「貴集團中國法律顧問」)發出之法律意見。

## 貨幣

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以中國人民幣為單位。

茲隨附估值細節。

此 致

香港中環  
遮打道18號歷山大廈25樓  
Chuang's China Investments Limited  
(莊士中國投資有限公司)  
董事會 台照

代表  
高力國際物業顧問(香港)有限公司  
鄭亥延  
*MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)*  
估值及諮詢服務  
主管  
謹啟

2021年3月19日

附註： 鄭亥延持有理學碩士學位及為皇家特許測量師學會會員，在房地產行業積逾16年經驗。彼之估值經驗涵蓋英國、中西亞、大中華、韓國、香港及其他地區。鄭亥延為香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。

## 估值細節

## 貴集團考慮出售之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 之市值 人民幣								
中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號莊士映蝶藍灣第一期及第二期之未售出部分(「第1項物業」, 即存貨)	<p>第1項物業包括15幢別墅(享有70年土地使用權)、1個供作商業用途之商用單位(享有40年土地使用權)及368個停車位。</p> <p>第1項物業之概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15幢別墅</td> <td>4,763.90</td> </tr> <tr> <td>兩層高商用單位</td> <td>821.06</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b><u>5,584.96</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>第1項物業約於2012年落成。</p>	用途	概約建築面積(平方米)	15幢別墅	4,763.90	兩層高商用單位	821.06	<b>總計：</b>	<b><u>5,584.96</u></b>	於估值日，第1項物業仍屬空置。	159,110,000 (一億伍千九百一十一萬元)
用途	概約建築面積(平方米)										
15幢別墅	4,763.90										
兩層高商用單位	821.06										
<b>總計：</b>	<b><u>5,584.96</u></b>										

附註：

1. 房屋所有權證詳情如下：

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米) (概約)	土地使用權 屆滿	物業用途	業主名稱
<b>15幢別墅：</b>				
粵(2018)廣州市不動產權 第07061077號	318.22	2067年11月	住宅	廣州市番禺區 莊士房地產 開發有限公司 (「番禺項目 公司」)
粵(2018)廣州市不動產權 第07061074號	318.22	2067年11月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061335號	317.57	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061333號	317.12	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061316號	317.12	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061314號	317.12	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061313號	317.12	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061310號	317.12	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061309號	317.57	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061489號	317.57	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061483號	318.22	2068年3月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061480號	318.22	2068年6月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061462號	317.57	2068年6月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061460號	317.57	2068年6月	住宅	
粵(2018)廣州市不動產權 第07061456號	317.57	2068年6月	住宅	
	4,763.90			
<b>1個商用單位：</b>				
粵房地權證穗字第0220092777號	821.06	2037年11月	商業	
<b>總計</b>	<b>5,584.96</b>			

2. 第1項物業旗下之15幢別墅、1個商用單位及303個停車位持作出售。另有65個公用停車位並無商業價值。
3. 高力國際物業顧問(香港)有限公司經理姜焱MSc於2021年1月27日視察第1項物業。
4. 本證書由鄭亥延MRICS MHKIS RPS(GP)編製。
5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關第1項物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
  - (i) 第1項物業之房屋所有權證為有效、合法及可根據中國法律強制執行；
  - (ii) 番禺項目公司為第1項物業之唯一合法土地使用者；
  - (iii) 番禺項目公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售第1項物業；及
  - (iv) 相關土地使用權之全部土地出讓金均已支付及清償。

6. 根據貴集團所提供資料及貴集團中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權授出合同	有
竣工驗收證	有
房屋所有權證	有

7. 該物業位於番禺區石樓鎮，石樓鎮為一個舊住宅區，與番禺其中一個最大型發展項目亞運城距離5公里。鄰近發展項目包括舊式本地樓宇及社區設施、零售店(包括便利店、超級市場及幼稚園)等。物業約2公里外有名為海鷗島之旅遊景點。蓮港大道沿途設有公共汽車及計程車等公共運輸設施。
8. 於吾等進行估值時，已參考鄰近該物業之可資比較物業於2020年第四季度之開價。吾等已採納每平方米人民幣28,000元至人民幣31,000元(別墅)、每平方米人民幣11,300元至人民幣15,200元(零售)及每車位人民幣105,000元至人民幣160,000元(車位)之單位價格範圍。於吾等之估值中分別採納之平均單位價格為每平方米人民幣25,026元(別墅)、每平方米人民幣11,708元(零售)及每車位人民幣100,000元(車位)，吾等於估值過程中所採納單位價格與上述參考價格一致。

別墅、零售及車位的單位價格已作出適當調整，以反映所有可資比較物業的索價性質等因素，因此，吾等已作出下調以反映有關開價可予磋商。吾等於別墅估值過程中已作出樓齡下調，乃由於所有開價之可資比較物業樓齡均較估值別墅為新；建築質素亦已作出下調，乃由於所有可資比較物業之品質均優於估值別墅。就零售部分而言，吾等已對可資比較物業作出下調，乃由於其地理位置均優於估值零售單位，吾等亦已下調可資比較物業之樓齡，乃由於大部分可資比較物業與估值零售單位相比較新。就車位而言，吾等於估值時僅採納其地理位置之下調，乃由於可資比較物業之地理位置優於估值車位。

## 估值細節

## 貴集團考慮出售之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 之市值 人民幣										
中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號莊士映蝶藍灣第三期之發展地盤(「第2項物業」，即第三期項目)	<p>第2項物業包括3幅享有70年土地使用權及地盤面積共約95,771平方米之地塊。第2項物業之概約地盤面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用權證編號</th> <th>概約地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>G09-001005</td> <td>32,833</td> </tr> <tr> <td>G09-001007</td> <td>29,738</td> </tr> <tr> <td>G09-001008</td> <td>33,200</td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td><b>95,771</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該項物業之總容積比率建築面積為約175,011平方米。可售樓面面積約162,958.64平方米。</p>	土地使用權證編號	概約地盤面積 (平方米)	G09-001005	32,833	G09-001007	29,738	G09-001008	33,200	<b>總計：</b>	<b>95,771</b>	第2項物業為一個空置地盤，並計劃分階段發展。第2項物業部分已展開建設工程。	1,510,000,000 (十五億 一千萬元) (參考附註5)
土地使用權證編號	概約地盤面積 (平方米)												
G09-001005	32,833												
G09-001007	29,738												
G09-001008	33,200												
<b>總計：</b>	<b>95,771</b>												

附註：

1. 土地使用權證詳情如下：

土地使用權證 編號	地盤面積 (平方米) (概約)	土地使用權 屆滿	土地用途	業主名稱
G09-001005	32,833	2062年12月	住宅、商業及	廣州市番禺區莊士房 地產開發有限公司 (「番禺項目公司」)
G09-001007	29,738	2067年1月	其他用途	
G09-001008	33,200	2062年12月		
<b>總計：</b>	<b>95,771</b>			

2. 第2項物業持作發展。
3. 高力國際物業顧問(香港)有限公司經理姜淼MSc於2021年1月27日視察第2項物業。
4. 本證書由鄭亥延MRICS MHKIS RPS(GP)編製。
5. 第2項物業之市值已計及截至2021年1月31日所產生之建築成本人民幣90,587,000元(剔除所產生之建築成本後，第2項物業之估值為人民幣1,419,413,000元)。
6. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關第2項物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 第2項物業之土地使用權證為有效、合法及可根據中國法律強制執行；
- (ii) 番禺項目公司為第2項物業之唯一合法土地使用者；
- (iii) 番禺項目公司有權自由出租、轉讓、按揭及出售第2項物業；及
- (iv) 相關土地使用權之全部土地出讓金均已支付及清償。
7. 根據 貴集團所提供資料及 貴集團中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權授出合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	無
竣工驗收證	無

8. 該物業位於番禺區石樓鎮，石樓鎮為一個舊住宅區，與番禺其中一個最大型發展項目亞運城距離5公里。鄰近發展項目包括舊式本地樓宇及社區設施、零售店(包括便利店、超級市場及幼稚園)等。物業約2公里外有名為海鷗島之旅遊景點。蓮港大道沿途設有公共汽車及計程車等公共運輸設施。
9. 於吾等評估該物業之總發展價值時，已參考鄰近該物業之可資比較物業於2020年第四季度至2021年第一季度之開價。吾等已採納每平方米人民幣22,300元至人民幣28,000元(公寓)、每平方米人民幣29,500元至人民幣32,500元(別墅)、每平方米人民幣9,800元至人民幣15,600元(零售)及每車位人民幣105,000元至人民幣160,000元之單位價格範圍。於吾等之估值中分別採納之平均單位價格為每平方米人民幣22,260元(公寓)、每平方米人民幣29,340元(別墅)、每平方米人民幣11,800元(零售)及每車位人民幣100,000元，吾等於估值過程中所採納單位價格與上述參考價格一致。

公寓、別墅、零售及車位的單位價格已作出適當調整，以反映所有可資比較物業的索價性質等因素，因此，吾等已作出下調以反映有關開價可予磋商。吾等於公寓及別墅估值過程中已作出樓齡上調，乃由於所有開價之可資比較物業樓齡均較估值公寓及別墅為舊；建築質素亦已作出上調，乃由於所有可資比較物業之品質均遜於估值公寓及別墅。吾等亦已下調可資比較公寓的大小，乃由於其小於估值公寓。就零售部分而言，吾等已對可資比較物業作出下調，乃由於其地理位置均優於估值零售單位，吾等亦上調可資比較物業之樓齡，乃由於大部分可資比較物業與估值零售單位相比較為陳舊。就車位而言，吾等於估值時採納其地理位置之下調，乃由於可資比較物業之地理位置優於估值車位。

## 估值細節

貴集團考慮出售之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年1月31日 之市值 人民幣
中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號莊士映蝶藍灣第一期之水晶會所(「第3項物業」, 即水晶會所)	第3項物業包括一個享有40年土地使用權之會所及一個停車位。  第3項物業之概約建築面積詳情如下：  用途	第3項物業之一層高會所附有一項於2027年3月屆滿之租約，目前每月租金為人民幣27,600元。	9,580,000 (九百五十八萬元)
	概約建築面積 (平方米)		
	一層高會所	809.28	
	第3項物業約於2012年落成。		

附註：

1. 房屋所有權證詳情如下：

房屋所有權證 編號	建築面積 (平方米) (概約)	土地使用權 屆滿	物業用途	業主名稱
粵(2019)廣州市 不動產權 第07011367號	809.28	2037年11月	商業	廣州市凱翔物業管理 有限公司(「凱翔」)

2. 第3項物業旗下之會所及一個停車位持作出售。
3. 高力國際物業顧問(香港)有限公司經理姜淼MSc於2021年1月27日視察第3項物業。
4. 本證書由鄭亥延MRICS MHKIS RPS(GP)編製。
5. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關第3項物業業權之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 第3項物業之房屋所有權證為有效、合法及可根據中國法律強制執行；
- (ii) 凱翔為第3項物業之唯一合法土地使用者；
- (iii) 凱翔有權自由出租、轉讓、按揭及出售第3項物業；及
- (iv) 相關土地使用權之全部土地出讓金均已支付及清償。
6. 根據 貴集團所提供資料及 貴集團中國法律顧問之意見，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- |             |   |
|-------------|---|
| 國有土地使用權證    | 有 |
| 國有土地使用權授出合同 | 有 |
| 竣工驗收證       | 有 |
| 房屋所有權證      | 有 |
7. 該物業位於番禺區石樓鎮，石樓鎮為一個舊住宅區，與番禺其中一個最大型發展項目亞運城距離5公里。鄰近發展項目包括舊式本地樓宇及社區設施、零售店(包括便利店、超級市場及幼稚園)等。物業約2公里外有名為海鷗島之旅遊景點。蓮港大道沿途設有公共汽車及計程車等公共運輸設施。
8. 於吾等進行估值時，已參考鄰近該物業之可資比較物業於2020年第四季度至2021年第一季度之開價。吾等已採納每平方米人民幣11,300元至人民幣15,200元(零售)及每車位人民幣105,000元至人民幣160,000元之單位價格範圍。於吾等之估值中分別採納之平均單位價格為每平方米人民幣11,708元(零售)及每車位人民幣100,000元，吾等於估值過程中所採納單位價格與上述參考價格一致。

零售及車位的單位價格已作出適當調整，以反映所有可資比較物業的索價性質等因素，因此，吾等已作出下調以反映有關開價可予磋商。吾等已對零售可資比較物業作出下調，乃由於其地理位置均優於估值零售單位，吾等亦已下調可資比較物業之樓齡，乃由於大部分可資比較物業與估值零售單位相比較新。就車位而言，吾等於估值時已採納其地理位置之下調，乃由於可資比較物業之地理位置優於估值車位。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且亦無遺漏任何其他事項，致令本通函或其內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### 董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券期貨條例第XV部第7及8節須通知本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (a) 於本公司之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
彭振傑先生	實益擁有人	930,000	0.04%
羅博文先生 (「羅博文先生」)	(附註)	1,255,004	0.05%

附註：該等權益透過其配偶羅莊家蕙女士(「羅莊家蕙女士」)之權益而產生。

## (b) 於聯繫公司之權益

## (i) Evergain Holdings Limited (「Evergain」)

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊家彬先生 (「莊家彬先生」)	實益擁有人	1	10.00%
莊家豐先生	實益擁有人	1	10.00%
莊家淦先生	實益擁有人	1	10.00%
羅博文先生	附註	1	10.00%

附註：有關權益透過其配偶羅莊家蕙女士之權益而產生。

## (ii) 於莊士機構之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊家彬先生	實益擁有人	1,299,678	0.08%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(a)根據證券期貨條例第XV部第7及8節須通知本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

### 主要股東於本公司之權益及主要股東於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有該等股本所涉及之任何購股權：

#### (i) 股份好倉

姓名/名稱	權益性質	股份數目	股權百分比
Profit Stability Investments Limited (「Profit Stability」)(附註1)	實益擁有人	1,426,074,923	60.71%
莊士機構(附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71%
Evergain(附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71%
莊紹綏先生 (「莊紹綏先生」) (附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71%
莊賀碧諭女士(附註2)	配偶權益	1,426,074,923	60.71%

附註：

- 1,426,074,923股股份權益為Profit Stability於最後實際可行日期實益擁有之權益。Profit Stability為莊士機構之全資附屬公司。莊紹綏先生透過Evergain(莊紹綏先生實益擁有60%)可在莊士機構之股東大會行使或控制行使三分之一或以上之表決權。莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及莊家淦先生均為莊士機構之董事及Evergain之董事兼股東，而莊家彬先生亦為Profit Stability之董事。李美心小姐亦為莊士機構之董事。
- 該等權益透過其配偶莊紹綏先生之權益而產生。

## (ii) 於本集團其他成員公司之好倉

本公司非全資 附屬公司之名稱	主要股東姓名/名稱	主要股東於 本公司附屬公司 所持概約股權 百分比
Gold Capital Profits Limited	范小漢先生	14.6%
新時代投資有限公司	范小漢先生	10%
湖南漢業房地產開發 有限公司	周長春小姐	10%
龍富投資有限公司	諾林投資有限公司	15%
廈門佻家濱海度假村 有限公司	廈門旅遊集團有限公司	30%
Profitable Industries Limited	China Utilities Limited	12.5%
Versilcraft Holdings Limited	Repute Rise Limited	33.3%

除上文所披露者外，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份及相關股份中擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文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可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有該等股本所涉及之任何購股權。

## 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立而與本集團整體業務有重大關連且仍然存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於本集團任何成員公司自2020年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報表之日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

### 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 其他競爭業務之權益

本公司披露，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及莊家淦先生於莊士機構擔任董事，莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生於若干私人公司持有權益及擔任董事。莊士機構之主要業務包括在香港進行物業發展和證券投資及買賣，而該等私人公司之主要業務包括證券投資及買賣。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被視為於直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 3. 訴訟

據本公司於2018年11月9日、2019年6月26日、2019年7月10日及2019年12月30日所公佈，本公司接獲中國長沙附屬公司之少數股東針對本公司、一名本公司執行董事及該附屬公司法定代表人發出之民事起訴狀。民事起訴狀已於2020年7月及2020年8月由湖南法院聆訊。根據本公司之法律意見，民事起訴狀並無足夠事實及/或法律依據支持，故本公司具有充足理據就民事起訴狀進行強烈抗辯。

據2019年12月12日所公佈，本集團接獲四川省高級人民法院之判決，解除本集團與中方合作夥伴之間就成都合營企業項目訂立之多項協議。另據2019年12月31日之公佈，中方合作夥伴就其中一項判決款項提出上訴，而本集團亦就增加判決款項提出上訴。誠如2021年2月10日所公佈，本集團近日收到最高人

民法院有關該項索償的終審判決。最高人民法院接受本集團的部份上訴意見和要求，並將判決款項修改為對本集團有利。

本公司於2017年6月22日、2017年11月22日、2017年12月13日、2018年4月25日及2019年2月12日公佈，Chinaculture.com Limited(本公司之全資附屬公司)代表北海集團有限公司(「北海」，於聯交所上市之公司)對作為被告之若干北海執行董事及作為名義被告之北海展開衍生訴訟。衍生訴訟之實質審訊已如期於2020年11月9日在香港高等法院進行聆訊並正待法院作出判決。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 4. 專家及同意書

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
高力	專業測量師及估值師
金杜律師事務所(「金杜」)	中國法律顧問

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所、高力及金杜概無擁有本集團旗下任何公司之股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)，亦無在本集團任何成員公司自2020年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報表之日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

羅兵咸永道會計師事務所、高力及金杜已分別就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及/或報告及/或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

## 5. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(並非在本集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司之間接全資附屬公司Bizking Limited(「BL」)與Retain Prosper Limited(「RPL」)所訂立日期為2020年4月30日之買賣協議，內容有關BL向RPL出售Noble Title Limited全部已發行股本，代價約為94,215,000英鎊(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2020年5月3日及2020年6月3日之公佈及通函；
- (b) 買賣協議A；及
- (c) 買賣協議B。

## 6. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李慧貞女士，彼為英國特許公司治理公會與香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司在香港之總辦事處及主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。
- (c) 本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處為卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 7. 備查文件

下列文件文本於截至本通函日期起計14日(包括該日)止期間一般辦公時間內(不包括星期六及公眾假期)在本公司之辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓)可供查閱：

- i. 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- ii. 本公司截至2018年、2019年及2020年3月31日止年度之年報及本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告；

- iii. 羅兵咸永道會計師事務所有關餘下集團之未經審計備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- iv. 高力編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- v. 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- vi. 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- vii. 本公司日期為2020年6月3日之通函；及
- viii. 本通函。



Chuang's China Investments Limited

(莊士中國投資有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 298)

股東特別大會通告

茲通告 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 謹訂於2021年4月13日(星期二)上午十一時三十分假座香港中環德輔道中77號盈置大廈7樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (i) 批准、認許及確認 Chuang's China Realty Limited (莊士中國地產有限公司) (「賣方」)、FS Dongguan No. 6 Ltd (「買方」)、本公司(作為賣方擔保人)與First Sponsor Group Limited (作為買方擔保人)就(其中包括)賣方與買方以代價估計約為人民幣1,564,141,479元(相當於約1,877,000,000港元)(可按買賣協議A之條款及條件作出調整)買賣厚富有限公司(「厚富」)全部已發行股本及厚富於緊接買賣協議A完成前結欠賣方之全部股東貸款金額所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議(「買賣協議A」，其註有「A」字樣之印本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資鑑別)及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司董事(包括任何獲董事會正式授權之委員會)在彼等認為就落實或完成買賣協議A及/或更改、修訂或豁免買賣協議A之條款而言屬必要、恰當或權宜之情況下作出所有相關事宜及行動，及簽署一切有關文件。」

## 股東特別大會通告

(2) 「動議：

- (i) 批准、認許及確認廣州恒陽投資諮詢服務有限公司(「中國賣方」)、首鑄(廣東)集團有限公司與首誠(東莞)房地產有限公司(統稱「中國買方集團」)就(其中包括)中國賣方與中國買方集團以代價估計約為人民幣10,500,000元(相當於約12,600,000港元)(可按買賣協議B之條款及條件作出調整)買賣廣州市凱翔物業管理有限公司全部已發行股本所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議(「買賣協議B」,其註有「B」字樣之印本已提呈本大會,並由本大會主席簡簽以資鑑別)及其項下擬進行之交易;及
- (ii) 授權本公司董事(包括任何獲董事會正式授權之委員會)在彼等認為就落實或完成買賣協議B及/或更改、修訂或豁免買賣協議B之條款而言屬必要、恰當或權宜之情況下作出所有相關事宜及行動,及簽署一切有關文件。」

承董事會命  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
公司秘書  
李慧貞

香港, 2021年3月19日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港總辦事處及  
主要營業地點：  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈  
25樓

## 股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上表決的股東有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及以按股數投票方式表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 依循規定格式之委派代表書連同簽署人之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須盡快及無論如何於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由2021年4月8日(星期四)至2021年4月13日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年4月7日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 如為本公司股份聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於任何大會上親身或委派代表以該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則於股東名冊內排名首位之有關聯名持有人方有權以該等股份投票。
5. 為保障出席股東及受委代表之健康及安全以及減低新型冠狀病毒(Covid-19)傳播風險，本公司將於大會採取以下預防措施：
  - (i) 強制量度體溫；
  - (ii) 必須佩戴外科手術口罩(敬請自備)；
  - (iii) 將不會提供茶點及派發公司禮物；
  - (iv) 任何須遵守香港特別行政區政府頒佈之強制檢疫令之人士均不獲准進場，任何並無遵守預防措施之人士亦可能會被拒絕進入會議場地；及
  - (v) 為確保保持適當社交距離，出席者將被分配於不同房間或分隔區域(附設電訊設施)就座(如適用)。

謹此強烈勸喻股東委任本公司大會主席為受委代表，以根據其表明之投票指示投票，以代替親身出席本公司大會。

視乎Covid-19之疫情發展，本公司或會再作更改及實行進一步預防措施，並可能於適當時候就有關措施另行刊發公佈。