

## 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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



## 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)

(1) 主要及關連交易：  
建議收購銷售股份及銷售貸款  
(涉及發行代價股份)；  
及  
(2) 股東特別大會通告

莊士中國投資有限公司之財務顧問

**BALLAS**  
CAPITAL

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**HALCYON** 鎧盛  
鎧盛資本有限公司

本封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至23頁。

獨立董事委員會函件(載有其向獨立股東提供之推薦建議)載於本通函第24至25頁。獨立財務顧問函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第26至67頁。

本公司謹訂於2021年9月14日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心舉行股東特別大會，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，本公司將於股東特別大會採取以下預防措施：

- (i) 強制度量體溫；
- (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股東特別大會主席為受委代表，以根據其表明之投票指示投票，以代替親身出席股東特別大會。

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8月20日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二A — Central Treasure 集團之會計師報告 .....	IIA-1
附錄二B — 易成之會計師報告.....	IIB-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論與分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審計備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 香港項目及九龍項目之估值 .....	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，下列詞彙及表述具有下列涵義：

「協定物業估值」	指	香港項目之協定物業價值579,000,000港元及九龍項目之協定物業價值426,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門營業以辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，或於上午九時正至下午五時正期間任何時間在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」的日子)
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「Central Treasure」	指	Central Treasure Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方一之直接全資附屬公司
「Central Treasure 集團」	指	Central Treasure 及其附屬公司
「莊士機構」或 「該等賣方擔保人」	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(包括本集團)
「本公司」或「買方擔保人」	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，莊士機構集團擁有本公司約60.71%之權益
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議交易

## 釋 義

「完成資產淨值」	指	包括下列各項之總和：  (i) Central Treasure集團於完成日期之所有資產總額(不包括香港項目及與退回印花稅有關之應收款項約36,900,000港元)減去所有負債及撥備總額(不包括Central Treasure銷售貸款)；及  (ii) 易成於完成日期之所有資產總額(不包括九龍項目)減去所有負債及撥備總額(不包括易成銷售貸款)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款應付之代價，金額不多於586,000,000港元
「代價股份」	指	根據買賣協議之條款，於完成後，本公司將按發行價0.55港元向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行最多1,065,454,545股股份
「董事」	指	本公司之董事
「易成」	指	易成企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方二之直接全資附屬公司
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，其於買賣協議日期持有899,253,332股莊士機構股份，相當於莊士機構當時之全部已發行股本約53.77%
「經擴大集團」	指	因加入將於完成後成為本公司附屬公司之Central Treasure集團及易成而擴大之本集團
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「總樓面面積」	指	總樓面面積

## 釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「鎧盛資本」或 「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，根據證券及期貨條例獲發牌照進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，就建議交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就建議交易向獨立股東發表意見
「獨立股東」	指	Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生以及其各自之聯繫人以外之股東
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，獲本公司委任對香港項目及九龍項目進行估值之獨立估值師
「最後交易日」	指	2021年6月29日，即於簽訂買賣協議前股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2021年8月18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
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	2021年12月31日(或該等賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「莊先生」	指	莊士機構控股股東莊紹綏先生
「李先生」	指	李世慰先生，莊先生之妹夫，為莊士機構及本公司若干附屬公司之董事

## 釋 義

「羅莊家蕙女士」	指	羅莊家蕙女士，莊先生之女，為莊士機構執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「Profit Stability」	指	Profit Stability Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之直接全資附屬公司
「香港項目」	指	位於香港結志街16號、18號及20號之物業發展項目
「九龍項目」	指	位於香港九龍元州街165號之步陞工商業大廈
「建議有條件莊士中國特別現金分派」	指	董事會宣派現金分派每股股份港幣8.5仙，須待建議交易完成後，方須派付
「建議交易」	指	買賣協議項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份
「買方」	指	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	該等賣方、買方、莊士機構及本公司所訂立日期為2021年6月29日之有條件買賣協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「Central Treasure 銷售貸款」	指	於完成日期Central Treasure集團結欠賣方一之貸款或債項總額
「易成銷售貸款」	指	於完成日期易成結欠賣方二之貸款或債項總額
「銷售貸款」	指	包括Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款

## 釋 義

「銷售股份」	指	一股Central Treasure股份及兩股易成股份，即各間目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上尋求配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Central Treasure及易成
「賣方一」	指	Energy Hero Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之間接全資附屬公司
「賣方二」	指	Fanus Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



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)  
莊家淦先生  
羅博文先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事：

黎慶超先生

香港主要辦事處：

香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈  
25樓

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

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易：**  
**建議收購銷售股份及銷售貸款**  
**(涉及發行代價股份)；**  
**及**  
**(2) 股東特別大會通告**

**緒言**

於2021年6月29日(交易時段後)，董事會在與莊士機構發表之聯合公佈中宣佈，該等賣方(莊士機構之間接全資附屬公司)、買方(本公司之直接全資附屬公司)、莊士機構及本公司訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份(即各目標公司全部已發行股本)及銷售貸款。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就建議交易提供之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)香港項目及九龍項目之估值報告；及(v)就考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份)而召開股東特別大會之通告。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

#### 日期

2021年6月29日(交易時段後)

#### 訂約方

該等賣方： Energy Hero Limited及Fanus Limited，均為莊士機構之間接全資附屬公司

買方： 莊士中國地產有限公司，本公司之直接全資附屬公司

該等賣方擔保人： 莊士機構國際有限公司

買方擔保人： 莊士中國投資有限公司

莊士機構及本公司為買賣協議之訂約方，就該等賣方及買方各自根據買賣協議履約提供擔保。

#### 主旨事項

根據買賣協議，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份及銷售貸款，不附帶產權負擔但連同於完成日期其中所附帶、累計或應計之所有權利及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。

#### 代價

估計銷售股份及銷售貸款之代價將不高於586,000,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，乃基於以下各項而達致：(i)香港項目及九龍項目之協定物業估值合共約1,005,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數，

## 董事會函件

估計不少於負債淨額約419,000,000港元，乃經參考Central Treasure集團及易成於2021年3月31日之財務狀況，並計及自2021年3月31日至完成日期之日常交易(實際及預期)得出。因此，代價估計不多於586,000,000港元，乃按協定物業估值減完成資產淨值的絕對金額計算得出，因完成資產淨值小於零。代價之實際金額將於完成日期釐定。於2021年3月31日，Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款的賬面值(連同應付莊士機構集團之其他貸款及款項)分別約為585,400,000港元及129,700,000港元。

香港項目及九龍項目之協定物業估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元。協定物業估值乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)可資比較物業之市值以及莊士機構及本公司各自指示之獨立估值師發出之各市場估值。莊士機構委任之獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元，與協定物業估值相同。本公司委任之獨立估值師萊坊按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元，較香港項目及九龍項目之協定物業估值各自有溢價約1.0%及2.1%。有關萊坊評估之市場估值詳情，請參閱本通函附錄五所載之估值報告。

計算完成資產淨值時，該等賣方及買方同意，由於買賣協議項下擬進行交易乃出售銷售股份而非出售物業，故香港項目相關可退回印花稅將不會計入為由買方收購之資產。印花稅性質是Central Treasure集團以前收購香港項目時所支付之買家印花稅，而Central Treasure集團已向稅務局申請退稅，預期將於2021年底前結付。於完成後收取有關印花稅退稅後，買方將促使Central Treasure集團向賣方一退還所收款項。

代價將由本公司向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行代價股份全數支付，發行價為每股代價股份0.55港元。經參考代價不高於586,000,000港元，預期將發行不多於1,065,454,545股代價股份。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 莊士機構股東批准建議交易；
- (ii) 獨立股東批准建議交易；
- (iii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 股份於完成前任何時間及於完成時一直在聯交所上市及買賣，惟因聯交所審批就(其中包括)建議交易刊發公佈而出現不超過七個連續營業日的任何停牌或暫停買賣除外；
- (v) 於完成日期或之前聯交所並無表示可能撤銷或反對(或將會或可能附加條件)股份上市，包括但不限於因完成或就買賣協議之條款或任何原因所致；
- (vi) Central Treasure集團及易成分別擁有香港項目及九龍項目之有效業權；
- (vii) 該等賣方及買方已遵守所有法定、政府及監管責任，並已取得致使完成生效所需的所有監管、法定及政府同意及豁免；及
- (viii) 融資銀行授予所需同意及豁免(如適用)，以於建議交易下繼續向目標公司提供銀行借款，並解除莊士機構作為銀行借款擔保人的責任。

於買賣協議日期，已取得當時持有莊士機構全部已發行股本約53.77%的EHL的書面批准以批准建議交易。因此，第(i)項條件於買賣協議日期已獲達成。

根據第(viii)項條件，倘任何融資銀行不同意於完成後解除莊士機構對目標公司之銀行借款擔保責任，本公司須向莊士機構作出彌償，以彌償莊士機構於完成後因有責任提供有關擔保而可能蒙受或產生的所有損失。因此，買方可全權酌情豁免第(viii)項條件。

## 董事會函件

該等賣方及買方均不得豁免餘下條件。倘買賣協議之任何先決條件於截止日期或之前未獲達成或豁免，訂約各方於買賣協議項下之權利及責任將告失效且不再具有效力。

於最後實際可行日期，除第(i)項條件外，上述其他條件均未獲達成或豁免。

### 完成

買賣協議須待(i) (a)達成或豁免(如適用)買賣協議項下先決條件後或(b)建議有條件莊士中國特別現金分派記錄日期後(以較後者為準)的第三個營業日；或(ii)該等賣方與買方可能書面協定的其他日期完成。

### 代價股份

將配發及發行最多1,065,454,545股代價股份，相當於最後實際可行日期本公司現有已發行股本約45.4%，以及經配發及發行代價股份擴大的本公司已發行股本約31.2% (假設自最後實際可行日期起至完成日期止，本公司已發行股本概無其他變動)。

發行價為每股代價股份0.55港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；
- (ii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.464港元有溢價約18.5%；
- (iii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.461港元有溢價約19.3%；
- (iv) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.459港元有溢價約19.8%；
- (v) 股份於最後交易日(包括該日)前在聯交所所報五十二個星期平均收市價每股0.410港元有溢價約34.1%；

## 董事會函件

(vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；及

(vii) 股份於2021年3月31日的最新經審計每股資產淨值(即每股股份1.88港元)折讓約70.7%。

發行價為每股代價股份0.55港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)股份當時之市價、每股股份最後錄得高於0.55港元之收市價乃於2018年6月，以及當時市況後經公平磋商而釐定。因此，董事(包括獨立董事委員會成員)認為，儘管發行價較於2021年3月31日股份最新經審計每股資產淨值折讓約70.7%，惟發行價0.55港元較上述平均收市價有溢價17.0%至34.1%，而按有關發行價配發及發行代價股份乃屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

本公司將根據擬向獨立股東尋求授出之特別授權以配發及發行代價股份。

本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份一經發行及繳足股款後，將就所有方面在彼此間及與配發及發行代價股份時之已發行股份享有同地位，惟代價股份之持有人無權收取建議有條件莊士中國特別現金分派，以及其記錄日期為配發及發行代價股份當日前所宣佈、派付或作出的任何股息、分派或權利。

## 董事會函件

### 建議交易對本公司股權架構之影響

下表列示本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份最高數目後之股權架構(假設自最後實際可行日期起至完成日期止，本公司之已發行股本概無其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行 代價股份最高數目後	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
<b>股東</b>				
莊士機構(附註1)	1,426,074,923	60.71	2,491,529,468	72.97
羅莊家蕙女士(附註2)	1,255,004	0.05	1,255,004	0.04
李先生(附註3)	870,879	0.04	870,879	0.03
彭振傑先生(附註4)	930,000	0.04	930,000	0.03
<b>小計</b>	<b>1,429,130,806</b>	<b>60.84</b>	<b>2,494,585,351</b>	<b>73.07</b>
公眾股東	919,704,510	39.16	919,704,510	26.93
<b>總計</b>	<b>2,348,835,316</b>	<b>100.00</b>	<b>3,414,289,861</b>	<b>100.00</b>

附註1：莊士機構於本公司的權益現時並將會透過莊士機構的直接全資附屬公司Profit Stability持有。

附註2：羅莊家蕙女士為莊士機構執行董事。

附註3：李先生為莊士機構及本公司若干附屬公司之董事。

附註4：彭振傑先生已辭任且不再擔任本公司執行董事，自2021年7月30日起生效。

假設除配發及發行代價股份外，自最後實際可行日期起至完成日期止本公司之已發行股本並無任何變動，本公司之控制權不會出現任何變動。

### 有關該等賣方及莊士機構之資料

Energy Hero Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

Fanus Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

## 董事會函件

莊士機構為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)。

莊士機構集團之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣以及融資業務。

於最後實際可行日期，莊士機構集團持有本公司已發行股本總額約60.71%。

### 有關買方及本公司之資料

莊士中國地產有限公司為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，其主要業務為投資控股。

本公司為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，本公司為莊士機構集團間接持有約60.71%權益之非全資附屬公司。

本集團之主要業務為物業發展、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。

### 有關目標公司、香港項目及九龍項目之資料

#### Central Treasure及香港項目

Central Treasure為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方一直接全資擁有。Central Treasure集團主要從事物業投資及發展，其主要資產為香港項目，即位於中環結志街16-20號的物業發展項目。莊士機構集團以往一直透過與個別賣家訂立私人契約以逐一收購結志街16-20號的個別單位。經過多年努力，莊士機構集團最終於2019年透過私人契約收購結志街20號的全部業權，以及結志街16號及18號分別約達94.4%及87.5%業權。隨著於2019年3月申請強制收購結志街16-18號的餘下3個單位，而有關申請已於2020年5月獲香港土地審裁處批准，並於2020年7月中進行拍賣。強制收購其後已於2020年8月完成。據此，莊士機構集團已統一結志街16-20號業權，並成功合併相關項目。莊士機構集團的總收購成本(不包括可退回印花稅約36,900,000港元)約560,400,000港元。

## 董事會函件

香港項目的總地盤面積為3,591平方呎，其上建有兩棟6層高之樓宇。該兩棟樓宇的拆卸工程已經展開，預期將在2021年第三季度完成。香港項目的重建計劃及建築規劃已獲香港屋宇署批准。按照最新之建築規劃，目前計劃發展一棟總樓面面積約為35,396平方呎的住宅/商業大樓。倘買方於完成後作出有關決定，則地基工程將立即展開。

下表載列Central Treasure集團財務摘要(已就與莊士機構集團的集團內公司間交易作出調整)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	6,499	1,667
除稅前虧損	(744)	(2,419)
除稅後虧損	(744)	(2,419)

下表列出本通函附錄二A所載Central Treasure集團於截至2020年及2021年3月31日止財政年度之虧損及全面虧損總額與上文所披露Central Treasure集團於截至2020年及2021年3月31日止財政年度經就與莊士機構集團進行之集團內公司間交易作出調整後之除稅前/後虧損之對賬。

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
附錄二A所載之虧損及全面虧損總額	(26,220)	(20,498)
就以下集團內公司間交易作出調整(附註)：		
一間中間控股公司收取之企業成本	11,081	7,960
一間聯屬公司貸款之利息開支	14,395	10,119
經就上述集團內公司間交易作出調整後之 除稅前/後虧損	<u>(744)</u>	<u>(2,419)</u>

附註：有關與莊士機構集團(不包括本集團)之集團內公司間交易於完成後將不會繼續。

Central Treasure集團於2021年3月31日的綜合資產淨值(不計及股東貸款及應付莊士機構集團的其他款項，總金額約為585,400,000港元，亦不包括可退回印

## 董事會函件

花稅約36,900,000港元)約為392,800,000港元。於2021年3月31日，Central Treasure集團的銀行借款賬面總值約為170,700,000港元。

於2021年3月31日，香港項目於Central Treasure集團綜合財務報表中按成本列示為約565,000,000港元。由本公司委任之獨立估值師萊坊根據市場法對香港項目於2021年5月31日之市場估值為585,000,000港元，較協定物業估值有溢價約1.0%。有關香港項目估值之進一步詳情載於本通函附錄五。

### 易成及九龍項目

易成為於香港註冊成立之有限公司，由賣方二直接全資擁有。易成主要從事物業投資，其主要資產為九龍項目，名為步陞工商業大廈。莊士機構集團於2017年7月收購九龍項目，總成本約為330,000,000港元。

九龍項目為工業/辦公室樓宇，鄰近長沙灣港鐵站，享有便利交通網絡，距離南昌地標購物中心V-Walk不足1.5公里。該項目佔地約3,920平方呎，其上建有一棟13層樓宇，總樓面面積約為47,258平方呎。現時，約90%之九龍項目已出租予多名獨立第三方，最長租期將於2024年2月到期。所有租賃協議均包含中斷條款，易成作為業主可在易成重新開發該物業時發出3個月通知終止有關租約。香港屋宇署已批准重新發展九龍項目為總樓面面積約35,280平方呎的住宅/商業物業的建築規劃。

下表載列易成財務摘要(已就與莊士機構集團的集團內公司間交易作出調整)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	8,171	8,675
除稅前虧損(附註)	(23,542)	(5,104)
除稅後虧損(附註)	(23,542)	(5,104)

附註：有關金額包括截至2020年及2021年3月31日止財政年度重估九龍項目的公平值虧損分別20,000,000港元及4,000,000港元。

## 董事會函件

下表列出本通函附錄二B所載易成於截至2020年及2021年3月31日止財政年度之虧損及全面虧損總額與上文所披露易成於截至2020年及2021年3月31日止財政年度經就與莊士機構集團進行之集團內公司間交易作出調整後之除稅前/後虧損之對賬。

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
附錄二B所載之虧損及全面虧損總額	(36,256)	(15,595)
就以下集團內公司間交易作出調整(附註)：		
一間中間控股公司收取之企業成本	10,133	8,860
一間聯屬公司貸款之利息開支	2,581	1,631
經就上述集團內公司間交易作出調整後之 除稅前/後虧損	<u>(23,542)</u>	<u>(5,104)</u>

附註：有關與莊士機構集團(不包括本集團)之集團內公司間交易於完成後將不會繼續。

易成於2021年3月31日之資產淨值(不計及股東貸款及應付莊士機構集團之其他款項，總額約為129,700,000港元)約為174,200,000港元。於2021年3月31日，易成的銀行借款賬面值約為251,800,000港元。

於2021年3月31日，九龍項目於易成財務報表中以公平值列示為約426,000,000港元。由本公司委任之獨立估值師萊坊根據市場法對九龍項目於2021年5月31日的市場估值為435,000,000港元，較協定物業估值有溢價約2.1%。有關九龍項目估值之進一步詳情載於本通函附錄五。

### 進行建議交易的原因及裨益

物業開發乃本集團的業務重點之一。早年，本集團的土地儲備主要位於中國。自2015年起，本集團開始在香港進行物業發展項目。屯門弦海(The Esplanade)是本集團在香港發展的首個項目，約117,089平方呎作住宅用途及約25,813平方呎作商業用途。截至2021年3月31日止年度，銷售總額約1,647,500,000港元已確認為收入，產生毛利約609,100,000港元，毛利率約為37%。弦海的兩層高商場由本集團持有作收租用途。本集團在香港以各種方式積極補充土地儲備，包括公開招標及私人協議。在香港市場競爭激烈下，本集團的規模及財務資源

## 董事會函件

有限，直至2019年才成功新增鴨脷洲地皮，地盤面積約4,320平方呎，可發展總樓面面積約40,000平方呎。該物業交吉後已展開拆卸工程，並已於2021年3月完成。地基工程正在進行中。

鴨脷洲項目乃本集團現時在香港唯一的發展項目，其有意補充土地儲備，以維持來自物業發展的未來業務收入。過去數月，本集團曾參與市區重建局的多個公開招標項目，惟未有成功中標。董事會認為，建議交易符合上述業務策略及本集團主要業務，可藉由收購優質資產組合，即分別位於中環黃金地段的香港項目及鄰近長沙灣港鐵站便利位置的九龍項目，為本集團得以補充其香港物業發展土地儲備組合的一個具吸引力的機會。建議交易亦可讓本集團在無需參與競爭激烈的拍賣程序下進一步擴大其物業發展組合。

由於目前香港項目及九龍項目的重建計劃及建築方案已獲香港屋宇署批准，故建議交易所涉物業發展的執行風險相對較低。此外，九龍項目現時已出租予多名租戶，在本集團向全體租戶發出三個月終止通知以落實執行重建計劃前，仍為其提供經常性租金收入。因此，本集團於推行有關重建計劃(如有)的時間表具靈活彈性，並同時可繼續賺取自九龍項目的租金收入。

本集團將透過發行代價股份支付建議交易代價，而非動用現金資源，從而節省有關未動用現金資源以用於其一般營運資金所需，並繼續物色土地儲備機會。

決定建議發行代價股份以償清代價時，董事會已考慮並評估其他支付方案。特別是，董事會認為，以現金及/或銀行借款償清代價將降低本集團之現金資源及/或提高其債務水平，因而影響其在有機會補充土地儲備時的靈活彈性及能力。董事會亦曾考慮以配股或供股方式進行其他股本集資的選項，但認為該等集資方案較建議發行代價股份的支付方式遜色，原因為配股及供股發行價通

## 董事會函件

常較股份的當前成交價有所折讓，而代價股份發行價則較股份當前市價有相當溢價。雖然供股可使參與之股東維持其股本權益，從而避免攤薄，但董事會認為，在目前不利的經濟環境下，向現有股東推行集資的做法並不可取。

考慮到上述因素，特別是建議交易大大提升本集團的物業土地儲備組合，同時節省運用現金資源以用於進一步業務機會及營運資金，故董事(包括獨立董事委員會成員)認為，建議交易符合本集團的業務策略，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 建議交易對本集團之財務影響

於完成後，Central Treasure集團及易成將成為本公司之間接全資附屬公司，而其資產、負債及業績將併入本集團之財務報表綜合計算。

### 盈利

於完成後，易成將於九龍項目展開重建前為本集團帶來租金收入，因而加強本集團之收入來源。按照香港項目及九龍項目之協定物業估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元，而萊坊評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元計算，預期完成建議交易將在扣除建議交易之開支後為本集團帶來淨收益約7,700,000港元(包括代表本集團所取得對香港項目及九龍項目之市場估值高於協定物業估值之溢價總額及扣除相關遞延稅項負債後之負商譽)。然而，實際金額於完成時始能確定。

此外，視乎股份於買賣協議之先決條件獲達成或豁免(倘適用)當日在聯交所所報之收市價(「完成股價」)，本集團亦可能錄得相當於完成股價與發行價每股代價股份0.55港元兩者間之差額乘以所發行之代價股份數目的負商譽或商譽。當完成股價低於0.55港元之發行價時，本集團將在綜合收益表確認負商譽。當完成股價高於0.55港元之發行價時，本集團則在綜合資產負債表初步確認商譽，且須接受減值評估。任何商譽減值將在本集團之綜合收益表確認。有關負商譽或商譽之實際金額於建議交易成為無條件時始能確定。

## 資產及負債

根據本公司截至2021年3月31日止年度之年報，本集團於2021年3月31日之經審計綜合總資產及總負債分別為約7,305,300,000港元及2,762,000,000港元。按照本通函附錄四所載「經擴大集團之未經審計備考財務資料」及編製該等未經審計備考財務資料時所計及之基準及假設(已考慮建議有條件莊士中國特別現金分派的影響，但不包括(i)於2021年5月14日完成出售持有中國番禺物業項目之附屬公司之影響；及(ii)上文所述可能在綜合資產負債表確認之商譽(當完成股價高於0.55港元之發行價時而產生及並無減值)，假設完成已於2021年3月31日落實，按備考基準，經擴大集團於2021年3月31日之未經審計備考綜合總資產及總負債將分別為約8,115,400,000港元及3,192,000,000港元。因此，按備考基準計算，經擴大集團於2021年3月31日之未經審計備考綜合資產淨值將增加約380,100,000港元至約4,923,400,000港元，主要因合併Central Treasure集團及易成之資產淨值及支付建議有條件莊士中國特別現金分派所致。然而，確實金額僅可於完成時確定。進一步詳情載於本通函附錄四。

## 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)Central Treasure集團及易成於完成時之財務狀況及完成股價後才能確定，並且有待審計。

## 建議有條件莊士中國特別現金分派

於2021年3月31日，本集團之現金及銀行結存約為679,000,000港元、債券投資約為1,220,000,000港元，而銀行借款總額約為1,816,300,000港元。於2021年5月完成出售中國廣州番禺區之物業項目後，本集團在支付交易稅後增加現金約1,471,900,000港元。按此備考計算，扣除銀行借款後之現金及銀行結存總額約為334,600,000港元及債券投資約為1,220,000,000港元。

董事會認為，雖然保留現金資源以用於日後業務擴展乃十分重要，但同時亦需要考慮與股東分享回報。鑒於建議交易實際上是收購兩項市值約1,005,000,000港元的香港物業發展項目，但毋須以現金支付收購事項，此舉可提高董事會考慮以特別現金分派方式向股東提供回報的靈活彈性。

## 董事會函件

因此，董事會宣佈，待建議交易完成後，本公司將向於記錄日期名列本公司股東名冊之股東作出建議有條件莊士中國特別現金分派每股股份港幣8.5仙。特別現金分派總額約為200,000,000港元，而根據於最後實際可行日期在聯交所報收市價每股股份0.47港元計算，建議作出的特別現金分派每股股份港幣8.5仙相當於豐厚息率約18.1%。為免疑慮，代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。

### 先決條件

派付建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方告作實。

倘買賣協議之先決條件於截止日期或之前未獲達成(或獲豁免)，則建議交易將不會進行。在此情況下，本公司將致力透過其他途徑收購香港土地儲備，如政府或市區重建局公開招標或私人協議交易，均需要以現金資源支付。因此，建議有條件莊士中國特別現金分派將不可行且不會進行。

於最後實際可行日期，建議有條件莊士中國特別現金分派付款之先決條件尚未獲達成。

### 暫停過戶登記、記錄日期及支付日期

董事會宣佈，待建議交易完成後，本公司將於2021年10月5日(星期二)向於2021年9月27日(星期一)名列本公司股東名冊之股東作出建議有條件莊士中國特別現金分派每股股份港幣8.5仙。為釐定獲發建議有條件莊士中國特別現金分派之權利，本公司將由2021年9月23日(星期四)至2021年9月27日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格享有建議有條件莊士中國特別現金分派，所有股份過戶文件連同有關股票須於2021年9月21日(星期二)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記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。

### 進一步公佈

本公司將就建議有條件莊士中國特別現金分派的進一步詳情刊發進一步公佈，內容有關：

## 董事會函件

- (i) 倘建議交易及特別授權於2021年9月14日之股東特別大會上獲獨立股東批准，再度確認董事會所釐定建議有條件莊士中國特別現金分派之截止過戶日期、記錄日期及付款日期；或
- (ii) 倘建議交易及特別授權於2021年9月14日之股東特別大會上不獲獨立股東批准，建議有條件莊士中國特別現金分派將不會進行。

建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方須派付。

### 上市規則涵義

於最後實際可行日期，莊士機構透過其直接全資附屬公司Profit Stability擁有本公司已發行股本約60.71%。

由於就本公司而言有關建議交易之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，建議交易構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

此外，由於莊士機構於本公司之上述股權，莊士機構為本公司之關連人士，因此，建議交易亦構成本公司之非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准規定。

於股東特別大會上，任何於建議交易中有重大權益之股東須就批准上述事項之決議案放棄投票。因此，(i) Profit Stability；(ii) 羅莊家蕙女士，彼透過其於EHL之權益於莊士機構股份享有權益；及(iii) 李先生，彼透過其配偶莊秀霞女士及其本身之權益於莊士機構之約4.98%已發行股本中享有權益，以及彼等各自之聯繫人須於股東特別大會上就批准上述事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，在須於股東特別大會上放棄投票之人士中，Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生分別持有本公司已發行股本之約60.71%、0.05%及0.04%。

據董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生外，概無其他股東於建議交易中擁有重大權益而須按上文所述就於股東特別大會上提呈以批准上述事項之決議案放棄投票。

## 董事會函件

由於(i)莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及莊家淦先生為莊士機構之執行董事；(ii)羅博文先生為羅莊家蕙女士之配偶，而羅莊家蕙女士透過其於EHL之權益於莊士機構之股份享有權益；(iii)石禮謙先生為莊士機構之獨立非執行董事；及(iv)黎慶超先生為就建議交易向本集團提出建議之律師行之合夥人，各人已於本公司之董事會會議上就建議交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事因於建議交易中擁有重大權益而須於本公司之董事會會議上就考慮及批准建議交易之董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

石禮謙先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，石禮謙先生已被排除在獨立董事委員會外。

因此，由本公司獨立非執行董事范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士組成的獨立董事委員會已告成立，以就建議交易向獨立股東提供意見。

鎧盛資本已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本通函第SGM-1至SGM-3頁所載為訂於2021年9月14日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心十樓統一會議中心舉行股東特別大會之通告，會上將提呈普通決議案以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份。

釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利之記錄日期將為2021年9月6日(星期一)。所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年9月6日(星期一)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及於會上投票，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

## 董事會函件

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。於股東特別大會提呈之決議案將以按股數投票之方式表決。

### 推薦建議

敬請留意本通函第24至25頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第26至67頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(載述有關建議交易之意見和於達致有關意見時考慮之主要因素及理由)。

董事認為建議交易之條款公平合理，並符合一般商業條款，而建議交易於本公司日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上就動議批准買賣協議及其項下擬進行交易(包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份)之決議案投贊成票。於決定如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投票表決前，敬請閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

### 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8月20日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會編製之意見函件全文，以供收錄於本通函。



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)

敬啟者：

**主要及關連交易：  
建議收購銷售股份及銷售貸款  
(涉及發行代價股份)**

吾等提述Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)於2021年8月20日刊發之股東通函(「通函」)，本函件乃收錄其中。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會之成員，以根據買賣協議之條款及條件考慮建議交易(其為關連交易)，並就該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理及訂立買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

鎧盛資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

敬請留意通函第6至23頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)建議交易之資料，以及通函第26至67頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就建議交易提供之意見。敬請亦留意通函所載之其他資料。

## 獨立董事委員會函件

經考慮進行建議交易之主要因素及理由和獨立財務顧問之意見後，吾等認為買賣協議之條款及條件屬公平合理，並符合一般商業條款，而買賣協議乃於本公司日常及一般業務過程中訂立且符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東就於股東特別大會上提呈有關建議交易、買賣協議及其項下擬進行交易之普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
范駿華 李秀恒 吳傑莊  
獨立非執行董事  
謹啟

2021年8月20日

以下為鎧盛資本致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供收錄於本通函。



鎧盛資本有限公司

香港

中環

雲咸街8號

11樓

敬啟者：

主要及關連交易：  
建議收購銷售股份及銷售貸款  
(涉及發行代價股份)

緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款提供意見，有關詳情載於日期為2021年8月20日 貴公司致股東的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，本函件乃收錄於通函。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據買賣協議，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份(即各目標公司之全部已發行股本)及銷售貸款，代價不高於586,000,000港元。代價將以配發及發行每股0.55港元的代價股份悉數支付。銷售股份相當於各目標公司(即Central Treasure及易成)各自於完成日期之全部已發行股本，而銷售貸款相當於Central Treasure集團及易成各自於完成日期結欠莊士機構集團(不包括 貴集團、Central Treasure集團及易成)之貸款或債項總額。

## 獨立財務顧問函件

Central Treasure為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方一直接全資擁有。Central Treasure集團主要從事物業投資及發展，其主要資產為香港項目，即位於中環結志街16-20號的物業發展項目。

易成為於香港註冊成立之有限公司，由賣方二直接全資擁有。易成主要從事物業投資，其主要資產為九龍項目，名為步陞工商業大廈，位於香港九龍元州街165號。

與此同時，待完成後，貴公司將向於記錄日期名列貴公司股東名冊之股東作出建議有條件莊士中國特別現金分派每股港幣8.5仙。為免疑慮，代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。

由於莊士機構於最後實際可行日期(透過莊士機構直接持有之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited)擁有貴公司已發行股本約60.71%之權益，故根據上市規則第14A.07(1)條，莊士機構為貴公司之關連人士。基於上述關係，建議交易構成貴公司根據上市規則第14A.25條的一項關連交易。由於有關建議交易之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率均少於100%，故根據上市規則，建議交易亦構成貴公司之主要交易。

成員包括范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士(均為並無兼任莊士機構獨立非執行董事職務之獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議之條款及條件是否公平合理及是否符合一般商業條款訂立，以及訂立買賣協議是否符合貴公司及股東之整體利益及獨立股東應如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等已就買賣協議及其項下擬進行交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為(i)就買賣協議是否符合一般商業條款並在貴集團日常及一般業務過程中訂立且符合貴集團及股東之整體利益，以及其條款(包括配發及發行代價股份)對貴公司及獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)就應如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

## 獨立財務顧問函件

自本函件日期起計過去兩年，貴集團與鎧盛資本或莊士機構與鎧盛資本之間概無委聘關係。鑑於吾等的獨立角色及收取正常專業費用，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等乃獨立於貴公司。

### 吾等意見之基礎

於達致提供予致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等倚賴董事及/或貴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，並假設吾等所獲或通函所載的一切該等資料、財務資料及事實及任何聲明於作出時在各重大方面均為真實、準確及完整，並直至通函刊發日期仍屬真實、準確及完整，且已妥善摘錄自有關相關會計記錄(就財務資料而言)及由董事及/或貴集團管理層作出審慎查詢後方作出。貴集團管理層經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，彼等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。吾等亦倚賴若干公開資料，並已假設該等資料屬準確及可靠。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，而吾等亦不知悉有任何事實或情況將導致該等所獲提供的資料及作出的聲明成為失實、不確或含有誤導成份。

吾等之審閱及分析乃基於(其中包括)貴集團提供之資料，包括買賣協議、貴公司截至2021年3月31日止年度年報(「**2021年年報**」)、香港項目及九龍項目之估值報告(「**估值報告**」)、Central Treasure及易成截至2021年3月31日止三個年度之會計師報告(分別為「**Central Treasure會計師報告**」及「**易成會計師報告**」)、本通函以及若干已刊發之公開資料。

吾等亦已與董事及/或貴集團管理層討論買賣協議之條款及訂立理由，且認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見，且就吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證或評價有關資料，亦無對貴集團、莊士機構、Central Treasure集團、易成、香港項目、九龍項目或彼等各自之任何附屬公司或聯屬公司之業務、事務、財務狀況、盈利能力或前景進行任何形式深入調查。本函件之全部內容概不應視作持有、出售或購買貴公司或莊士機構股份或任何其他證券之推薦建議。

## 主要考慮因素及理由

在達致吾等對買賣協議及其項下擬進行交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 有關 貴集團之資料

#### 1.1 主要業務

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、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。

於截至2021年3月31日止年度內，貴集團已將大部分住宅單位(全部371個住宅單位其中365個住宅單位)交付予屯門弦海的最終買家，並已完成出售位於英國倫敦的投資物業。於2021年3月31日，貴集團有兩個位於香港的物業發展項目，包括屯門弦海。

誠如2021年年報中進一步載述，於2021年3月31日後，貴集團亦已完成出售位於中國廣州市番禺的物業項目。

誠如2021年年報所述，貴集團將專注於香港及中國的物業項目，除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，貴集團亦將繼續物色合適的投資項目，以擴大其投資物組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。貴集團將在香港物色機遇，同時亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。貴集團將繼續採取行動以擴大收益來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

## 1.2 財務摘要

### (i) 財務表現

以下載列 貴集團截至2021年3月31日止兩個年度主要財務資料之概要(摘錄自2021年年報)：

	截至3月31日止年度	
	2021年 百萬港元 (經審計)	2020年 百萬港元 (經審計)
收入	1,780	177
銷售成本	<u>(1,061)</u>	<u>(44)</u>
毛利	<u>719</u>	<u>133</u>
除稅前溢利/(虧損)	401	(160)
稅項抵免/(開支)	<u>14</u>	<u>(30)</u>
年內溢利/(虧損)	<u><b>415</b></u>	<u><b>(190)</b></u>

#### 截至2021年3月31日止年度

截至2021年3月31日止年度，貴集團錄得收入約1,779,700,000港元，而2020年同期約為177,500,000港元，股東應佔溢利約為419,000,000港元，而2020年同期則錄得虧損約192,400,000港元。根據2021年年報，收入大幅增加乃主要由於發展物業銷售額顯著增至約1,651,600,000港元，而2020年同期則約為42,400,000港元，主要由於香港屯門弦海在物業落成後交付予買家而確認之已完成銷售額。

貴集團毛利由截至2020年3月31日止年度約133,100,000港元大幅增至截至2021年3月31日止年度約718,800,000港元，乃主要由於收入增加。

截至2021年3月31日止年度，貴集團錄得年內溢利約415,400,000港元，而截至2020年3月31日止年度則錄得年內虧損約190,000,000港元。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 分部收入及收益及溢利淨額

以下是載列 貴集團各分部應佔截至2021年3月31日止兩個年度各年的分部收入及收益或虧損淨額之分析(摘錄自2021年年報)：

	截至3月31日止年度			
	2021年		2020年	
	百萬港元	佔總額 百分比	百萬港元	佔總額 百分比
分部收入				
物業發展、投資及買賣	1,691	95.0	109	61.6
墓園	26	1.5	21	11.9
銷售貨品及商品	—	—	2	1.1
證券投資及買賣	63	3.5	45	25.4
	<u>1,780</u>	<u>100.0</u>	<u>177</u>	<u>100.0</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,780</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>177</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

	截至3月31日止年度	
	2021年	2020年
	百萬港元	百萬港元
各分部應佔年內溢利/(虧損)淨額		
物業發展、投資及買賣	353	(97)
墓園	0	5
銷售貨品及商品	(0)	0
證券投資及買賣	149	(26)
企業及其他	(87)	(72)
	<u>415</u>	<u>(190)</u>
<b>總計</b>	<b><u>415</u></b>	<b><u>(190)</u></b>

誠如2021年年報所載述， 貴集團收入顯著增加約9倍至1,779,700,000港元(2020年：177,500,000港元)，包括如下：

- 發展物業銷售額顯著增加約38倍至約1,651,600,000港元(2020年：42,400,000港元)，主要由於香港屯門弦海在物業落成後交付予買家而確認之已完成銷售額；

## 獨立財務顧問函件

- 租金及管理費收入減少39.7%至約39,900,000港元(2020年：66,200,000港元)，主要由於於2020年9月1日完成出售英國投資物業令錄得的租金收入減少；
- 來自證券投資及買賣之收入增加37.4%至約62,500,000港元(2020年：45,500,000港元)，此乃由於 貴集團持有的債券投資組合較去年同期有所增加；及
- 於中國的墓園資產銷售額增加21.2%至約25,700,000港元(2020年：21,200,000港元)，主要由於銷量整體上升。

貴集團截至2021年3月31日的溢利淨額主要來自物業發展、投資及買賣分部以及證券投資及買賣分部。

### (iii) 財務狀況

誠如2021年年報所述，貴集團於2021年3月31日錄得強勁流動資產淨值狀況約2,828,800,000港元及資產淨值約4,543,300,000港元，其中包括現金及銀行結存約679,000,000港元、公平值反映於損益之金融資產約1,321,900,000港元，及列為所持待售之出售組合的資產約770,400,000港元。然而，待售物業由年初約2,162,200,000港元減少至約677,800,000港元。

此外，誠如董事會信函所述，於2021年5月完成出售中國廣州番禺區之物業項目後，貴集團在支付交易稅後增加現金約1,471,900,000港元。按此備考計算，扣除銀行借款後之現金及銀行結存總額約為334,600,000港元及債券投資約為1,220,000,000港元。

由於 貴集團已於截至2021年3月31日止年度交付屯門弦海的大部分住宅單位，以及如上所述，除屯門弦海外，貴集團在香港僅餘一個物業發展項目，其位於鴨脷洲。根據2021年年報，鴨脷洲項目已於截至2021年3月31日止年度全部交吉予 貴集團，圍板及拆卸工程已於2021年3月竣工。地基工程正在展開中，預計將於截至2022年3月31日止財政年度結束時竣工。

## 2. 有關目標公司之資料

### 2.1 Central Treasure

#### (i) 主要業務

Central Treasure 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方一直接全資擁有，因此為莊士機構之全資附屬公司。Central Treasure 集團主要從事物業投資及發展，其主要資產為香港項目，即位於中環結志街16-20號的物業發展項目。

誠如董事會函件及估值報告所述，香港項目的總地盤面積為3,591平方呎，其上建有兩棟6層高之樓宇。該兩棟樓宇的拆卸工程已經展開，預期將在2021年第三季度完成。香港項目的重建計劃及建築方案已獲香港屋宇署批准。誠如估值報告所述，該物業計劃重新發展為一棟總樓面面積約為34,937平方呎的高層綜合大樓。根據估值報告，香港項目於2021年5月31日的市值為585,000,000港元。

#### (ii) 財務摘要

以下為Central Treasure集團截至2021年3月31日止三個年度的主要經審計綜合財務資料摘要，乃摘錄自通函附錄二A所載的Central Treasure會計師報告：

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元 (經審計)	2020年 千港元 (經審計)	2019年 千港元 (經審計)
收入	1,667	6,499	7,526
銷售成本	(233)	(579)	(453)
毛利	<u>1,434</u>	<u>5,920</u>	<u>7,073</u>
除稅前虧損	(20,498)	(26,220)	(25,910)
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內虧損	<u><b>(20,498)</b></u>	<u><b>(26,220)</b></u>	<u><b>(25,910)</b></u>

## 獨立財務顧問函件

誠如通函附錄二A中Central Treasure會計師報告所載及據 貴公司另告知，Central Treasure的業績已計及(其中包括)莊士機構集團的若干集團內費用(「莊士機構集團內部收費」)，預期於完成後其不會按綜合基準於 貴集團重現。以下為Central Treasure集團就莊士機構集團內部收費作出調整後的經調整溢利或虧損對賬：

	<b>截至3月31日止年度</b>		
	<b>2021年</b>	<b>2020年</b>	<b>2019年</b>
	千港元	千港元	千港元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)
年內虧損	(20,498)	(26,220)	(25,910)
就以下項目作出調整：			
莊士機構集團內部收費	18,079	25,476	26,581
	<u>18,079</u>	<u>25,476</u>	<u>26,581</u>
<b>年內經調整(虧損)/溢利</b>	<b><u>(2,419)</u></b>	<b><u>(744)</u></b>	<b><u>671</u></b>

截至2021年3月31日止年度

Central Treasure集團的收入由截至2020年3月31日止年度約6,500,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約1,700,000港元，主要由於香港項目的已出租單位減少，導致截至2021年3月31日止年度所錄得租金收入減少。於截至2021年3月31日止年度，Central Treasure集團亦錄得行政及其他經營支出約9,100,000港元，而截至2020年3月31日止年度則約為11,500,000港元，以及融資費用約12,800,000港元，而截至2020年3月31日止年度則約為20,600,000港元。年內產生的支出及融資費用中，約18,100,000港元為莊士機構集團內部收費，而截至2020年3月31日止年度則約為25,500,000港元。除稅後虧損由截至2020年3月31日止年度約26,200,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約20,500,000港元。虧損減少乃主要由於融資費用由截至2020年3月31日止年度約20,600,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約12,800,000港元，主要由於銀行貸款及來自一間同系附屬公司貸款的實際利率下降所致，惟被上述收入減少所略為抵銷。

截至2020年3月31日止年度

Central Treasure集團的收入由截至2019年3月31日止年度約7,500,000港元輕微減少至截至2020年3月31日止年度約6,500,000港元。減少乃主要由於香港項目的已出租單位減少，導致截至2020年3月31日止年度所錄得租金收入減少。截至2020年3月31日止年度，Central Treasure集團亦錄得行政及其他經營支出約11,500,000港元，而截至2019年3月31日止年度則約為9,100,000港元，以及融資費用約20,600,000港元，而截至2019年3月31日止年度則約為23,900,000港元。年內產生的支出及融資費用中，約25,500,000港元為莊士機構集團內部收費，而截至2019年3月31日止年度則約為26,600,000港元。截至2020年3月31日止年度的除稅後虧損約為26,200,000港元，較截至2019年3月31日止年度約25,900,000港元輕微增加。

資產淨值

以下為摘錄自通函附錄二A的Central Treasure集團於2021年3月31日的經審計綜合資產淨值分析：

	於2021年 3月31日 千港元
非流動資產	—
流動資產	602,010
流動負債	411,885
非流動負債	345,773

於2021年3月31日，Central Treasure集團錄得經審計綜合負債淨額約155,600,000港元，其中香港項目之賬面值約為565,000,000港元、應付莊士機構集團(不包括 貴集團、Central Treasure集團及易成)款項及來自莊士機構集團貸款(即Central Treasure銷售貸款)約為585,400,000港元，及銀行貸款約為170,700,000港元。

此外，根據通函附錄五所載估值報告，香港項目於2021年5月31日的市值為585,000,000港元。

## 2.2 易成

### (i) 主要業務

易成為於香港註冊成立之有限公司，由賣方二直接全資擁有。易成主要從事物業投資，其主要資產為九龍項目，名為步陞工商業大廈。

誠如董事會函件及估值報告所述，九龍項目為工業/辦公室樓宇，鄰近長沙灣港鐵站（「港鐵站」），享有便利交通網絡，距離南昌地標購物中心V-Walk不足1.5公里。該項目佔地約3,920平方呎，其上建有一棟13層樓宇，總樓面面積約為47,258平方呎。現時，約90%之九龍項目已出租予多名獨立第三方，最長租期將於2024年2月到期。所有租賃協議均包含中斷條款，易成作為業主可在易成重新開發該物業時發出3個月通知終止有關租約。香港屋宇署已批准重新發展九龍項目為總樓面面積約35,280平方呎的住宅/商業物業的建築方案。根據估值報告，九龍項目於2021年5月31日之市值為435,000,000港元。

### (ii) 財務摘要

以下為易成截至2021年3月31日止三個年度的主要經審計綜合財務資料摘要，乃摘錄自通函附錄二B所載的易成會計師報告：

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元 (經審計)	2020年 千港元 (經審計)	2019年 千港元 (經審計)
收入	8,675	8,171	7,498
銷售成本	(2,291)	(3,268)	(1,773)
毛利	<u>6,384</u>	<u>4,903</u>	<u>5,725</u>
除稅前(虧損)/溢利	(15,595)	(36,256)	93,372
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年內(虧損)/溢利	<u><u>(15,595)</u></u>	<u><u>(36,256)</u></u>	<u><u>93,372</u></u>

## 獨立財務顧問函件

誠如通函附錄二B中易成會計師報告所載及據 貴公司另告知，易成的業績已計及(其中包括)九龍項目公平值變動及莊士機構集團內部收費。以下為易成就九龍項目公平值變動及莊士機構集團內部收費作出調整後的經調整溢利或虧損對賬：

	截至3月31日止年度		
	2021年 千港元 (經審計)	2020年 千港元 (經審計)	2019年 千港元 (經審計)
年內(虧損)/溢利	(15,595)	(36,256)	93,372
就以下項目作出調整：			
投資物業公平值			
虧損/(收益)	4,000	20,000	(108,000)
莊士機構集團內部收費	<u>10,491</u>	<u>12,714</u>	<u>12,188</u>
<b>年內經調整虧損</b>	<b><u>(1,104)</u></b>	<b><u>(3,542)</u></b>	<b><u>(2,440)</u></b>

如上所述，目前約90%之九龍項目已出租予多名獨立第三方，最長租期將於2024年2月屆滿。據 貴公司管理層所示，於截至2021年3月31日止三個年度，易成的收入主要來自九龍項目的租金收入及管理費。

### 截至2021年3月31日止年度

易成於截至2021年3月31日止年度錄得收入約8,700,000港元，較截至2020年3月31日止年度約8,200,000港元有所增加。據 貴公司所示，收入增加乃主要由於出租率及租金收入有所增加。於截至2021年3月31日止年度，易成亦錄得行政費用及其他經營支出約10,900,000港元，而截至2020年3月31日止年度則約為10,200,000港元，以及融資費用約5,900,000港元，而截至2020年3月31日止年度則約為10,900,000港元。年內產生的支出及融資費用中，約10,500,000港元為莊士機構集團內部收費，而截至2020年3月31日止年度則約為12,700,000港元。另一方面，易成亦錄得其他虧損淨額約1,100,000港元，主要來自截至2021年3月31日

止年度之匯兌虧損及投資物業之公平值虧損約4,000,000港元，而截至2020年3月31日止年度之其他收入之金額並不大及投資物業之公平值虧損為20,000,000港元。

基於上述各項，易成的業績有所改善，於截至2021年3月31日止年度錄得虧損約15,600,000港元，而截至2020年3月31日止年度則錄得虧損約36,300,000港元。

#### 截至2020年3月31日止年度

易成於截至2020年3月31日止年度錄得收入約8,200,000港元，較截至2019年3月31日止年度約7,500,000港元有所增加。據貴公司所示，收入增加乃主要由於出租率及平均租金有所增加。於截至2020年3月31日止年度，易成亦錄得行政費用及其他經營支出約10,200,000港元，而截至2019年3月31日止年度則約為11,000,000港元，以及融資費用約10,900,000港元，而截至2019年3月31日止年度則約為9,400,000港元。年內產生的支出及融資費用中，約12,700,000港元為莊士機構集團內部收費，而截至2019年3月31日止年度則約為12,200,000港元。另一方面，易成亦錄得截至2020年3月31日止年度之投資物業公平值虧損約20,000,000港元，而截至2019年3月31日止年度之投資物業公平值收益則約為108,000,000港元。

基於上述各項，易成於截至2020年3月31日止年度錄得虧損約36,300,000港元，而截至2019年3月31日止年度則錄得溢利約93,400,000港元。

資產淨值

以下為摘錄自通函附錄二B的易成於2021年3月31日的經審計綜合資產淨值分析：

	於2021年 3月31日 千港元
非流動資產	426,000
流動資產	2,544
流動負債	82,061
非流動負債	302,062

於2021年3月31日，易成有經審計綜合資產淨值約44,400,000港元，其中九龍項目之賬面值約為426,000,000港元、應付莊士機構集團(不包括 貴集團、Central Treasure集團及易成)款項及來自莊士機構集團貸款(即易成銷售貸款)約為129,700,000港元，及銀行貸款約為251,800,000港元。

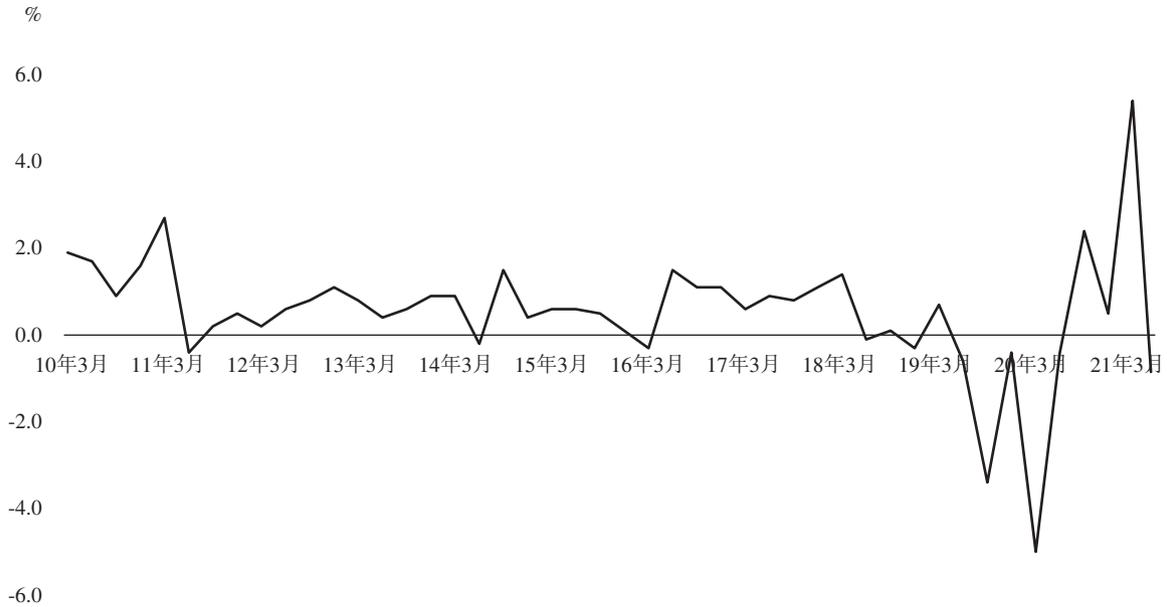
此外，根據通函附錄五所載估值報告，九龍項目於2021年5月31日的市值為435,000,000港元。

**3. 整個行業對香港物業市場的展望**

由於九龍項目為一幢工業/辦公室樓宇，其建築方案將重建為住宅/商業物業，而香港項目的兩幢樓宇經已展開拆卸工程，其建築方案已獲批准重建為住宅/商業樓宇，為評估建議交易是否公平合理，吾等亦已檢討(i)香港經濟環境；(ii)香港私人住宅單位的租金指數和空置率；及(iii)香港私人住宅單位的平均價格及預測供應量。

### 3.1 香港經濟環境

以下為自2010年以來經季節性調整後實質本地生產總值按季度變動幅度：



資料來源：政府統計處

如上所示，自2010年至2019年中，實質本地生產總值按季度變動幅度介乎2.7%至-0.6%。自2019年中以來，實質本地生產總值按季度變動幅度顯著收窄，自2019年第二季度至2020年第二季度的實質本地生產總值按季度變動幅度連續錄得負值。自2020年第三季度以來，實質本地生產總值連續三季錄得正數按季度變動幅度，並於2021年第一季度錄得5.5%的按季度正數增長，而其後實質本地生產總值於2021年第二季度按季微跌約0.9%。

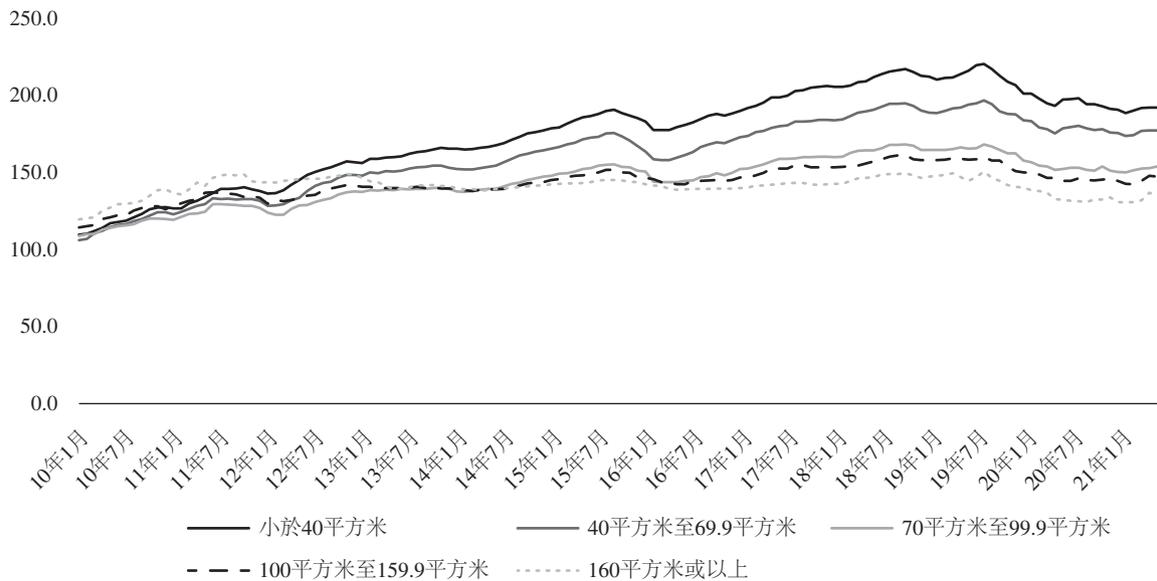
根據香港政府所發表《2021年半年經濟報告》（「**2021年上半年經濟報告**」），於2021年第二季，與上一年度低位相比，實質本地生產總值顯著增長7.6%（由原先估計7.5%作修訂），較上一季度增加8.0%。按經季節性調整後的季度間比較，於上一季度因貨物出口特殊快速擴張而錄得5.5%的強勁增長後，實質本地生產總值於第二季度溫和下跌0.9%（由原先估計-1.0%作修訂）。然而，經濟復蘇並不平均。

此外，根據2021年上半年經濟報告，在低息環境、堅挺的終端用戶需求及經濟前景改善支持下，住宅物業市場於第二季相當活躍。住宅物業交易數目（按土地註冊處接獲的住宅物業買賣協議總數）較上一季顯著增加21%或較上一年度增加29%至第二季的22,000宗，乃自2012年

第二季以來錄得的最高數目。根據政府經濟顧問辦公室於2021年5月31日編製的《香港經濟近況及短期展望》，考慮到經濟復蘇步伐不平衡，加上疫情仍然為復蘇進程帶來不確定性，政府維持在《2021至22年度財政預算案》中公布2021年實質本地生產總值增長3.5%至5.5%的預測。不過，倘若本地疫情持續改善，實際表現可望接近預測範圍的上限。

### 3.2 香港私人住宅單位租金指數及佔用率

以下為自2010年至2021年6月香港每月私人住宅單位租金指數：

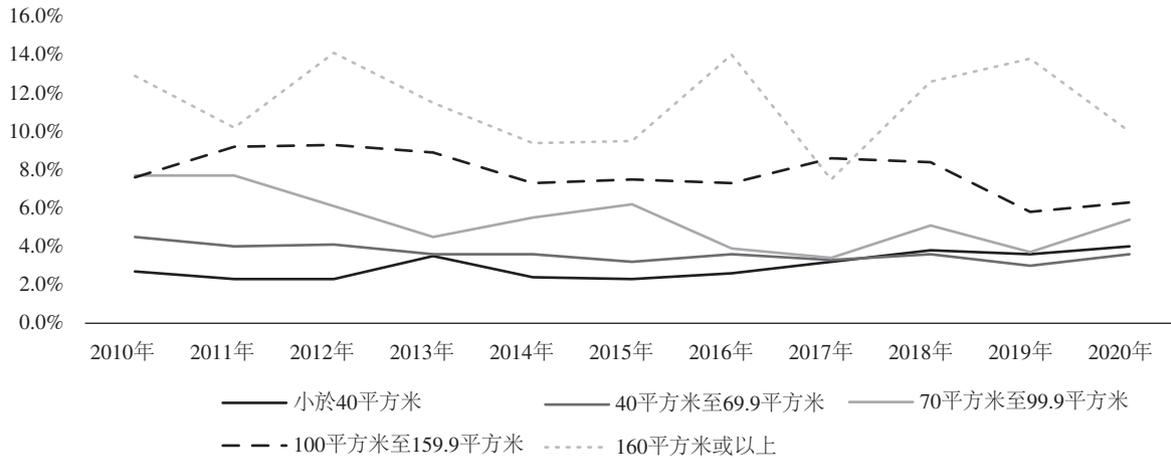


附註： 根據香港政府差餉物業估價署，2021年4月至2021年6月的數字為臨時數字。

資料來源：香港政府差餉物業估價署

誠如上圖所示，自2010年至2019年下半年，所有規模的私人住宅單位的租金指數呈整體上升趨勢，同時吾等注意到，小於40平方米及40平方米至69.9平方米的私人住宅單位的表現優於市場。然而，自2019年下半年以來，所有規模的私人住宅單位的租金指數呈下降趨勢，但在2021年上半年出現復蘇趨勢，與同期實質本地生產總值的變動一致。

以下為自2010年至2020年的香港私人住宅單位的空置率：

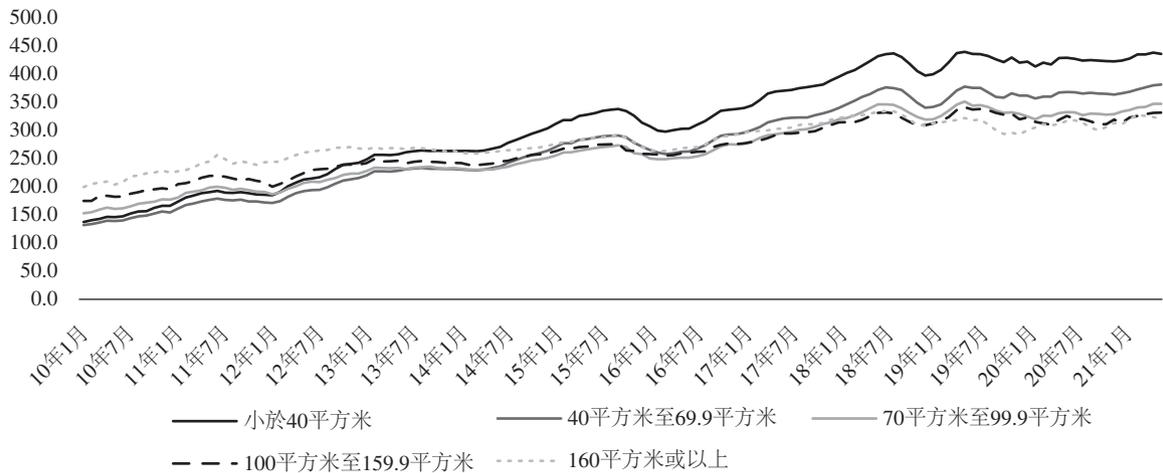


資料來源：香港政府差餉物業估價署

誠如上圖所示，除160平方米或以上的私人住宅單位外，近年香港私人住宅單位的空置率相對穩定，而小型私人住宅單位的空置率普遍低於大型私人住宅單位空置率。小於40平方米及40平方米至69.9平方米的私人住宅單位空置率自2010年以來一直維持在5%以下。

### 3.3 香港私人住宅單位平均價格及預測供應量

以下為自2010年1月至2021年6月香港私人住宅單位每月價格指數：



附註： 根據香港政府差餉物業估價署，2021年4月至2021年6月的數字為臨時數字。

資料來源：香港政府差餉物業估價署

誠如上圖所示，自2010年以來，私人住宅單位的價格指數呈整體增長趨勢。與租金指數不同，2019年下半年及2020年私人住宅單位的價格指數並無明顯下降，而2021年上半年的價格指數開始呈現升勢，與2021年上半年實質本地生產總值變動一致。

以下為2020年私人住宅單位總存量及2021年至2022年預測落成量：

	小於 40平方米	40平方米至 69.9平方米	70平方米至 99.9平方米	100平方米至 159.9平方米	160平方米 或以上	總計
<b>港島區</b>						
2020年總存量	111,293	138,013	39,722	27,695	16,280	333,003
2021年預測落成量	864	447	149	260	335	2,055
2022年預測落成量	839	74	21	1	—	935
小計	112,996	138,534	39,892	27,956	16,615	335,993
2021年至2022年預測落成量 相對於2020年總存量百分比	1.5%	0.4%	0.4%	0.9%	2.1%	0.9%

## 獨立財務顧問函件

	小於 40平方米	40平方米至 69.9平方米	70平方米至 99.9平方米	100平方米至 159.9平方米	160平方米 或以上	總計
<i>九龍區</i>						
2020年總存量	138,044	171,175	42,747	19,232	3,252	374,450
2021年預測落成量	2,692	2,705	582	81	41	6,101
2022年預測落成量	2,784	2,813	1,085	206	130	7,018
小計	143,520	176,693	44,414	19,519	3,423	387,569
2021年至2022年預測落成量 相對於2020年總存量百分比	4.0%	3.2%	3.9%	1.5%	5.3%	3.5%
<i>新界區</i>						
2020年總存量	138,256	282,368	67,500	22,032	8,239	518,395
2021年預測落成量	3,488	4,836	1,489	197	62	10,072
2022年預測落成量	5,053	4,915	1,433	535	95	12,031
小計	146,797	292,119	70,422	22,764	8,396	540,498
2021年至2022年預測落成量 相對於2020年總存量百分比	6.2%	3.5%	4.3%	3.3%	1.9%	4.3%

資料來源：香港政府差餉物業估價署

就上表而言，2020年的港島區、九龍區及新界區私人住宅單位總存量分別約為0.3百萬個、0.4百萬個及0.5百萬個，而2021年至2022年的港島區、九龍區及新界區預測落成總量分別約為2020年總存量的0.9%、3.5%及4.3%。吾等注意到，港島區於2021年及2022年的預測落成量大幅低於九龍區及新界區。同時，吾等亦注意到，私人住宅單位的預測落成量主要來自相對較小型單位(小於40平方米及40平方米至69.9平方米)，佔預測落成量的80%以上，惟於2020年港島區及九龍區的此類較小型單位的預測落成量仍佔有關總存量少於5%。

自上述分析可見，(i)香港實質本地生產總值於2021年上半年呈復蘇趨勢；(ii)私人住宅單位租金指數自2019年中開始呈普遍下降趨勢，並於2021年上半年呈復蘇跡象，與上述實質本地生產總值好轉一致；(iii)私人住宅單位空置率維持相對穩定；及(iv)2021年及2022年私人住宅單位預測落成量佔2020年總存量少於5%。因此，吾等同意 貴公司的觀點，認為目前並無(a)重大經濟下行壓力跡象，因而可能對私人住宅單位租金指數或價格指數造成不利影響；或(b)私人住宅單位預測供應量大增加，因而可能對市場供應造成重大影響。

#### 4. 進行建議交易的原因及裨益

##### 補充 貴公司的香港土地儲備

誠如董事會函件所述，物業開發乃 貴集團的業務重點之一。早年， 貴集團的土地儲備主要位於中國。自2015年起， 貴集團開始在香港進行物業發展項目。屯門弦海(The Esplanade)是 貴集團在香港發展的首個項目，約117,089平方呎作住宅用途及約25,813平方呎作商業用途。截至2021年3月31日止年度，銷售總額約1,647,500,000港元已確認為收入，產生毛利約609,100,000港元，毛利率約為37%。弦海的兩層高商場由 貴集團持有作收租用途。 貴集團在香港以各種方式積極補充土地儲備，包括公開招標及私人協議。在香港市場競爭激烈下， 貴集團的規模及財務資源有限，直至2019年才成功新增鴨脷洲地皮，地盤面積約4,320平方呎，可發展總樓面面積約40,000平方呎。該物業交吉後已展開拆卸工程，並已於2021年3月完成。地基工程正在進行中。

鴨脷洲項目乃 貴集團現時在香港唯一的發展項目，其有意補充土地儲備，以維持來自區內物業發展的未來業務收入。過去數月， 貴集團曾參與市區重建局的多個公開招標項目，惟未有成功中標。董事會認為，建議交易符合上述業務策略及 貴公司主要業務，可藉由收購優質資產組合，即分別位於中環黃金地段的香港項目及鄰近長沙灣港鐵站便利位置的九龍項目，為 貴集團得以補充其香港物業發展土地儲備組合的一個具吸引力的機會。建議交易亦可讓 貴集團在無需參與競爭激烈的拍賣程序下進一步擴大其物業發展組合。

香港項目及九龍項目的重建計劃及建築方案已獲香港屋宇署批准。此外，九龍項目的建築方案已獲批准，現時已出租予多名租戶，在 貴集團向全體現有租戶發出三個月終止通知以落實執行重建計劃前，仍為其提供經常性租金收入。因此， 貴集團於推行有關重建計劃(如實行)的時間表具靈活彈性，並同時可繼續賺取自九龍項目的經常性租金收入。

## 獨立財務顧問函件

根據2021年年報，物業發展、投資及買賣分部為 貴集團最大收入貢獻分部，於截至2020年及2021年3月31日止年度分別為 貴集團收入貢獻約61.6%及95.0%。具體而言，截至2021年3月31日止年度的發展物業銷售額增加至約1,651,600,000港元，主要由於香港屯門弦海在物業落成後交付予買家而確認之已完成銷售額，而 貴集團於截至2021年3月31日止年度自物業發展、投資及買賣分部錄得純利約353,000,000港元。 貴集團於截至2021年3月31日止年度所錄得純利為 貴集團於最近五個財政年度中錄得的第二最高純利貢獻。如上所述，由於 貴集團已於截至2021年3月31日止年度內交付屯門弦海的大部分住宅單位，目前鴨脷洲項目是 貴集團在香港的唯一發展項目。吾等同意 貴公司之意見，認為建議交易與 貴集團的主要業務一致，可讓 貴集團得以補充其香港物業發展土地儲備組合。

另一方面，根據香港政府差餉物業估價署所發表《香港物業報告2021》（「物業報告2021」），於2020年落成的私人住宅單位中，僅約19%及7%分別位於九龍區及港島區；於2021年，僅約33%及11%分別來自九龍區及港島區；而於2022年，60%的新供應將來自新界區。此外，根據物業報告2021，於2020年終時中西區及深水埗區的私人住宅單位空置率分別約為3.9%及2.6%，較香港私人住宅單位整體空置率約4.3%為低。

此外，進一步考慮到(i)香港項目及九龍項目所在位置；及(ii)香港項目及九龍項目各自的重建計劃及建築方案已獲批准，吾等同意 貴公司意見，認為建議交易可讓 貴集團在無需參與競爭激烈的拍賣程序下進一步擴大其九龍區及港島區的物業發展組合（相對於新界區的私人住宅單位供應較少，空置率相對較低）。

### 建議交易並無產生即時現金流出

誠如董事會函件所述， 貴集團建議將透過發行代價股份支付建議交易代價，而非動用現金資源，從而節省更多現金資源以用於其一般營運資金所需，並繼續物色其他土地儲備機會。

決定建議發行代價股份以償清代價時，董事會已考慮並評估其他支付方案。特別是，董事會認為，以現金及/或銀行借款償清代價將降低貴集團之現金資源及/或提高其債務水平，因而影響其在有機會補充土地儲備時的靈活彈性及能力。董事會亦曾考慮以配股或供股方式進行其他股本集資的選項，但認為該等集資方案較建議發行代價股份的支付方式遜色，原因為配股及供股發行價通常較股份的當前成交價有所折讓，而現時建議代價股份發行價較股份當前市價有相當溢價。雖然供股可使參與之股東維持其股本權益，從而避免攤薄，但董事會認為，在目前不利的經濟環境下，向全體現有股東推行集資的做法並不可取。

考慮到代價將透過配發及發行代價股份悉數償付，而無須支付任何現金代價，吾等同意貴公司意見，認為建議交易的支付方案可讓貴集團得以保留相當數量的現金，以繼續物色即將出現的土地儲備機會。與此同時，吾等已盡最大努力在聯交所網站已刊發資料中，搜尋於建議交易公佈日期2021年6月29日(「該公佈」)前三個月內，由聯交所主板上市公司公佈(且於該公佈刊發後並無暫停超過一個月)的所有供股、公開發售、根據特定授權認購股份及根據特定授權配售股份(「參考集資活動」)。儘管參考集資活動的規模相對於代價金額可能有所不同，但吾等仍認為，就比較新股份的有關發行價或認購價及有關股份於最近數月的成交價而言，參考集資活動乃公平及具代表性的樣本。

## 獨立財務顧問函件

吾等將相關溢價/折讓價對比(i)有關公佈所述有關集資活動的相關最後交易日的參考集資活動股份收市價(「最後交易日溢價/(折讓價)」)；及(ii)有關公佈所述參考集資活動股份於最後連續五(5)個交易日的平均收市價(「五日溢價/(折讓價)」)。以下為吾等的調查結果摘要：

公司	股份代號	公佈日期	最後交易日 溢價/ (折讓價) %	五日 溢價/ (折讓價) %
<i>供股</i>				
中國環保能源投資有限公司	986	21年6月16日	(5.7)	(2.3)
麗新製衣國際有限公司	191	21年6月11日	(65.0)	(65.1)
允升國際控股有限公司	1315	21年6月1日	(60.8)	(60.5)
中國互聯網投資金融集團 有限公司	810	21年5月20日	(51.2)	(53.1)
冠軍科技集團有限公司	92	21年5月18日	8.7(附註2)	6.4(附註2)
大洋集團控股有限公司	1991	21年5月13日	(22.2)	(21.1)
國華集團控股有限公司	370	21年5月11日	(45.2)	(47.0)
長城一帶一路控股有限公司	524	21年5月11日	(18.9)	(23.5)
酷派集團有限公司	2369	21年5月4日	(41.1)	(41.2)
中國投資開發有限公司	204	21年5月4日	(10.3)	(11.1)
聖馬丁國際控股有限公司	482	21年4月28日	(16.0)	(16.0)
金力集團控股有限公司	3919	21年4月9日	(21.4)	(20.7)
國能集團國際資產控股 有限公司	918	21年4月8日	(22.2)	(24.2)
		平均數	(28.6)	(29.2)
		最高	8.7	6.4
		最低	(65.0)	(65.1)

## 獨立財務顧問函件

公司	股份代號	公佈日期	最後交易日 溢價/ (折讓價) %	五日 溢價/ (折讓價) %
<i>配售事項</i>				
江西贛鋒鋰業股份有限公司	1772	21年6月11日	(5.0)	(8.6)
福耀玻璃工業集團股份有限公司	3606	21年5月2日	(5.0)	(8.5)
新確科技有限公司	1063	21年4月23日	(13.0)	(1.8)
		平均數	(7.7)	(6.3)
		最高	(5.0)	(1.8)
		最低	(13.0)	(8.6)
<i>認購</i>				
香港資源控股有限公司	2882	21年5月31日	(15.3)	(15.3)
新焦點汽車技術控股有限公司	360	21年5月28日	(30.6)	(24.0)
中基長壽科學集團有限公司	767	21年5月10日	(12.2)	(16.5)
易居(中國)企業控股有限公司	2048	21年4月28日	0.0	(0.1)
財訊傳媒集團有限公司	205	21年4月20日	3.2	3.3
美團	3690	21年4月20日	(5.3)	(4.0)
		平均數	(10.0)	(9.4)
		最高	3.2	3.3
		最低	(30.6)	(24.0)

*附註：*

1. 於該公佈日期前三個月內，聯交所主板上市公司並無公佈進行公開發售(且於該公佈刊發後並無暫停超過一個月)。
2. 根據冠軍科技集團有限公司日期為2021年5月18日的公佈，有關供股的認購價為每股供股股份0.1港元，相當於其面值。

根據吾等所進行研究，曾進行22項參考集資活動，包括13項供股、3項配售事項及6項認購事項。於22項參考集資活動中，僅有兩項活動(即冠軍科技集團有限公司及財訊傳媒集團有限公司進行的相關活動)乃以

輕微最後交易日溢價及五日溢價進行，而大部分參考集資活動乃以最後交易日折讓價及五日折讓價進行。吾等注意到，冠軍科技集團有限公司的供股認購價為0.1港元，相當於其股份面值。同時，吾等亦注意到，全體股東有權參與的供股的平均最後交易日折讓價及五日折讓價，較並非全體股東有權參與的配售事項及認購事項有較大折讓。與此同時，吾等亦注意到，上述供股乃以非包銷方式進行，因而對最終集資金額造成不確定因素，或須支付介乎1.0%至7.07%的包銷佣金。

因此，吾等同意董事會意見，認為透過配售股份或供股的其他股權集資方案較發行代價股份的建議支付方案更為不利，原因為配售股份及供股的發行價一般較當前之股份成交價有所折讓，而代價股份的建議發行價則較股份之當前市價有相當溢價。

## 5. 買賣協議之主要條款

於2021年6月29日，該等賣方(莊士機構之間接全資附屬公司)、買方(貴公司之直接全資附屬公司)、貴公司及莊士機構訂立買賣協議，買賣協議之主要條款載於董事會函件，並包括以下各項：

### 5.1 將予收購資產

根據買賣協議，該等賣方有條件同意出售及轉讓(或促使出售)，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份及銷售貸款，不附帶產權負擔但連同於完成後任何時間其所產生之所有權利及利益。

### 5.2 代價

根據買賣協議，代價將為相當於協定物業估值的金額，並就以下各項作出調整：(a)加入完成資產淨值金額(如完成資產淨值為正數)；或(b)扣減完成資產淨值金額(如完成資產淨值為負數)。

誠如董事會函件所述，估計銷售股份及銷售貸款之代價將不高於586,000,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，乃基於(i)香港項目及九龍項目之協定物業估值合共約1,005,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值估計淨負債不少於約419,000,000港元(參考Central

Treasure集團及易成於2021年3月31日之財務狀況並計及自2021年3月31日起至完成日期止的日常交易(實際及預計)之總數而達致。因此,由於完成資產淨值低於零,代價(估計將不超過586,000,000港元)將按協定物業估值減完成資產淨值之絕對金額計算。代價之實際金額將於完成日期釐定。香港項目及九龍項目之協定物業估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元。於2021年3月31日,Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款之賬面值分別約為585,400,000港元及129,700,000港元。

協定物業估值乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定,已參考(其中包括)可資比較物業之市值以及莊士機構及貴公司各自指示之獨立估值師發出之各初步市場估值。莊士機構委任之獨立估值師按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之初步市場估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元,與協定物業估值相同。貴公司委任之獨立估值師按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元,較香港項目及九龍項目之協定物業估值各自有溢價約1.0%及2.1%。

代價將由貴公司向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行代價股份全數支付,發行價為每股代價股份0.55港元。經參考代價不高於586,000,000港元,預期將發行不多於1,065,454,545股代價股份。

#### 吾等對代價之分析

#### 代價及香港項目與九龍項目之估值

根據買賣協議,代價將為相當於協定物業估值的金額,並就以下各項作出調整:(a)加入完成資產淨值金額(如完成資產淨值為正數);或(b)扣減完成資產淨值金額(如完成資產淨值為負數)。根據買賣協議,完成資產淨值相當於(i)於完成日期Central Treasure之綜合資產總值(香港項目及印花稅退稅應收款項除外)減Central

Treasure之綜合負債總額(Central Treasure銷售貸款除外)；及(ii)於完成日期易成之資產總值(九龍項目除外)減易成之負債總額(易成銷售貸款除外)。

根據通函附錄二A所載之Central Treasure會計師報告，於2021年3月31日Central Treasure之經審計綜合負債淨額約為155,600,000港元，香港項目之賬面值約為565,000,000港元，印花稅退稅應收款項約為36,900,000港元，及應付莊士機構集團款項(不包括 貴集團、Central Treasure集團及易成)約為585,400,000港元。

根據通函附錄二B所載之易成會計師報告，於2021年3月31日易成之經審計綜合資產淨值約為44,400,000港元，九龍項目之賬面值約為426,000,000港元，及應付莊士機構集團款項(不包括 貴集團、Central Treasure集團及易成)約為129,700,000港元。

僅供說明用途，根據Central Treasure集團及易成於2021年3月31日之經審計財務資料及通函附錄四所載之備考財務資料，倘完成已於2021年3月31日落實，則代價約為581,000,000港元，而代價最終金額乃根據完成資產淨值釐定。

如上所述，代價乃根據(其中包括)協定物業估值而釐定。誠如董事會函件所披露，由 貴公司委任之獨立估值師萊坊按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元，較香港項目及九龍項目之協定物業估值各自有溢價約1.0%及2.1%。

在評估代價是否公平合理時，吾等已進一步取得並審閱香港項目及九龍項目之估值報告(詳情載於通函附錄五)。根據估值報告，香港項目及九龍項目於2021年5月31日之估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元。

吾等已審閱估值報告，並與萊坊討論估值報告所載香港項目及九龍項目市值估計所採用之方法、基準及假設。吾等注意到，萊坊已視察香港項目及九龍項目。香港項目及九龍項目之估值由萊坊

採用市場法進行，並經參考近期公開市場可取得之銷售證據（「可資比較交易」）。透過分析該等出售，萊坊會於比較有關售價時就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估香港項目及九龍項目之價值。

吾等已獲萊坊告知，於對具重建潛力之住宅/商業物業進行估值時，業內普遍採用上述估值方法。同時，再計及(i)香港項目及九龍項目各自的建築計劃已獲批核；(ii) 貴集團意向為將香港項目及九龍項目重建為住宅/商業樓宇；(iii)萊坊已識別可資比較交易(2017年至2021年)；及(iv)與收入法及剩餘法相比，市場法一般涉及較少主觀輸入數據及假設。有鑒於此，吾等認為萊坊進行香港項目及九龍項目估值所採納的估值方法屬合適。

吾等已取得估值所採納可資比較交易之進一步詳情，例如相關交易日期、地盤地址、代價及樓面價。吾等注意到萊坊就位於香港之香港項目參照於2017年至2021年期間進行之五項可資比較交易以及就位於九龍之九龍項目參照於2019年及2020年進行之三項可資比較交易，其詳情摘錄自通函附錄五所載的估值報告，並載列如下：

香港項目之可資比較交易：

地址	交易日期	代價 (千港元)	地盤面積 (平方呎)	最大樓面 面積 (平方呎)	樓面地價 (每平方呎 港元)
羅便臣道105號	2021年3月25日	2,505,000	27,530	137,650	18,198
德輔道西326-332號 及西安里11A-11D號 IL5286及IL5287號 地段	2020年5月20日	700,000	6,172	55,548	12,602
鴨脷洲鴨脷洲海旁道 內地段137號	2020年5月27日	1,332,800	12,150	88,282	15,097
灣仔堅尼地道35號	2019年5月3日	463,024	4,443	22,215	20,843
堅道73-73E號	2017年10月17日	1,049,250	6,781	59,605	17,603

## 獨立財務顧問函件

九龍項目之可資比較交易：

地址	交易日期	代價 (千港元)	地盤面積 (平方呎)	最大樓面 面積 (平方呎)	樓面地價 (每平方呎 港元)
昌華街7-9A號	2020年4月29日	268,000	2,250	19,440	13,786
青山道300號	2019年6月25日	118,000	1,175	10,576	11,157
福全街31號	2019年5月27日	410,000	4,403	39,628	10,346

據萊坊另告知，所有可資比較交易的擬定用途均為住宅用途。吾等進一步注意到，根據城市規劃委員會，所有可資比較交易、香港項目及九龍項目之劃區均分類於住宅範圍內。吾等進一步取得並審閱萊坊所作出之調整，其經考慮時間因素、位置因素及規模因素。誠如通函附錄五所載的估值報告所披露，就時間因素而言，萊坊已參考市場研究、銷售記錄及差餉物業估價署發佈的私人住宅一各類單位售價指數(全港) A、B及C類，據萊坊告知，其影響範圍就香港項目的可資比較交易而言約為-0.7%至14.7%，就九龍項目的可資比較交易而言約為-0.7%至4.6%。在考慮位置因素時，萊坊已參考交通便利程度、鄰近公共交通設施及所在地情況，據萊坊告知，其影響範圍就香港項目的可資比較交易而言約為-5.0%至10.0%，就九龍項目的可資比較交易而言約為-10.0%至10.0%。就規模因素而言，地盤面積較大者在單位組合的靈活彈性及效率比例方面享有優勢，據萊坊告知，其影響範圍就香港項目的可資比較交易而言約為-20.5%至2.5%，就九龍項目的可資比較交易而言約為-0.9%至4.9%。萊坊進一步確認，所有應用的調整都符合市場慣例。吾等已核對萊坊所編製的相關計算結果，並注意到所應用的調整均一般符合上述基礎及原因，吾等認為其屬公平合理。同時，萊坊已就2017年進行的香港項目的可資比較交易的時間因素應用約14.7%調整，而我們進一步注意到，根據差餉物業估價署，於2017年至2020年，香港島不同類別的私人住宅平均價格增幅約為8.7%至18.1%，萊坊所採用的調整因素屬於此範圍。考慮到可資比較交易之交易時間、劃區及地點，吾等認同萊坊，認為有關可資比較對象屬公平及具代表性。同時，

經計及差餉物業估價署為政府機構，其職能包括但不限於差餉評估、政府租金評估及物業估值服務，吾等認為萊坊參考該資料屬公平合理。

此外，吾等從估值報告中注意到，香港項目及九龍項目的估計建築總成本(包括拆卸成本及專業費用)分別約為276,000,000港元及206,000,000港元。就香港項目及九龍項目的該等估計成本而言，(i)吾等已取得並審閱 貴公司所編製的該等成本計算方法；(ii)吾等注意到該金額中建築成本(「**建築成本**」)應佔約94%，而其餘約6%與專業費用有關；(iii)吾等進一步注意到 貴公司已預留10%緩衝作為建築成本的應急措施；(iv)香港項目的上蓋建築的估計建築成本約為195,400,000港元(「**香港項目建造成本**」)，佔相關建築成本(扣除應急撥備)約82.6%，以及九龍項目的上蓋建築的估計建築成本約為145,000,000港元(「**九龍項目建造成本**」)，佔相關建築成本(扣除應急撥備)約82.5%；(v)吾等已取得並審閱由一間自然及建築資產全球設計及諮詢公司(其股份於阿姆斯特丹泛歐交易所上市)於2021年發布、有關中國及相關建築成本的手冊(「**手冊**」)；及(vi)經考慮(a)手冊中所載香港的一般標準至高檔公寓的建築成本範圍；(b)手冊中所載香港一般標準至高檔公寓的機電成本範圍；(c)手冊中所載香港住宅樓宇的空調及機械通風成本範圍；(d)根據香港測量師學會公佈的香港私營發展項目的建築成本估算表，倘發展規模樓面面積低於5,000平方米，平均建築成本將增加20%至30%；及(e)根據 貴公司所告知，香港項目及九龍項目的估計建築面積，上蓋建築的估計建築成本，就香港項目而言為142,500,000港元至235,600,000港元，就九龍項目而言為136,000,000港元至224,900,000港元。吾等注意到香港項目建造成本及九龍項目建造成本均於各自的相應範圍內。

吾等亦查詢(i) 貴公司與萊坊訂立之委聘條款(包括其獨立性)；(ii)萊坊在評估同類香港物業權益及編製估值報告方面之專業資格及經驗；及(iii)萊坊在進行香港項目及九龍項目之估值時所採取之步驟及執行之工作。根據萊坊所提供之相關資料及依據吾等與彼

等之晤談，吾等信納萊坊之委聘條款以及彼等於編製估值報告之專業資格及經驗。萊坊亦已確認彼等獨立於 貴集團及莊士機構集團。

據萊坊確認，所有主要基準及假設已載入估值報和，且計及(i)吾等對該等基準及假設之審閱(載於估值報告)(ii)吾等與萊坊之討論；(iii)估值基準遵從香港測量師學會出版之《香港測量師學會估值準則》(2020年版)及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》；(iv)完成之先決條件包括賣方及買方(a)符合所有法定、政策及監管責任以及取得使完成生效所需之一切監管、法定及政府同意及豁免；及(b)Central Treasure集團及易成各自對香港項目及九龍項目有有效所有權；及(v)貴集團意向為重建香港項目及九龍項目，吾等並無識別到任何重大因素，致令吾等懷疑香港項目及九龍項目之估值所採用之主要基準及假設或有關資料的公平性及合理性。

儘管如此，股東務請注意，物業估值通常涉及假設，因此香港項目及九龍項目之估值未必能準確反映香港項目及九龍項目之真實市值。有關香港項目及九龍項目之估值之基準及假設詳情載於通函附錄五之估值報告。

### 5.3 先決條件

買賣協議須待以下條件獲達成(或獲豁免，如適用)後，方告完成：

- (i) 莊士機構股東批准建議交易；
- (ii) 獨立股東批准建議交易；
- (iii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 股份於完成前任何時間及於完成時一直在聯交所上市及買賣，惟因聯交所審批就(其中包括)建議交易刊發公佈而出現不超過七個連續營業日的任何停牌或暫停買賣除外；

- (v) 於完成日期或之前聯交所並無表示可能撤銷或反對(或將會或可能附加條件)股份上市，包括但不限於因完成或就買賣協議之條款或任何原因所致；
- (vi) Central Treasure集團及易成分別擁有香港項目及九龍項目之有效業權；
- (vii) 該等賣方及買方已遵守所有法定、政府及監管責任，並已取得致使完成生效所需的所有監管、法定及政府同意及豁免；及
- (viii) 融資銀行授予所需同意及豁免(如適用)，以於建議交易下繼續向目標公司提供銀行借款，並解除莊士機構作為銀行借款擔保人的責任。

根據第(viii)項條件，倘任何融資銀行不同意於完成後解除莊士機構對目標公司之銀行借款擔保責任，貴公司須向莊士機構作出彌償，以彌償莊士機構於完成後因有責任提供有關擔保而可能蒙受或產生的所有損失。因此，買方可全權酌情豁免第(viii)項條件。該等賣方及買方均不得豁免餘下條件。截至最後實際可行日期，除第(i)項條件外，其他先決條件均未獲達成或豁免。

倘買賣協議之任何先決條件於截止日期或之前未獲達成或豁免，訂約各方於買賣協議項下之權利及責任將告失效且不再具有效力。

#### 5.4 完成

買賣協議須待(i)(a)達成或豁免(如適用)買賣協議項下先決條件後；或(b)建議有條件莊士中國特別現金分派記錄日期後(以較後者為準)的第三個營業日；或(ii)該等賣方與買方可能書面協定的其他日期完成。於完成後，Central Treasure集團及易成將成為貴公司之間接全資附屬公司。

## 5.5 代價股份

將配發及發行最多1,065,454,545股代價股份，相當於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本約45.4%，以及經配發及發行代價股份擴大的 貴公司已發行股本約31.2%（假設自最後實際可行日期起至完成日期止， 貴公司已發行股本概無其他變動）。

發行價為每股代價股份0.55港元，較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；
- (ii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.464港元有溢價約18.5%；
- (iii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.461港元有溢價約19.3%；
- (iv) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.459港元有溢價約19.8%；
- (v) 股份於最後交易日前在聯交所所報五十二個星期平均收市價每股0.410港元有溢價約34.1%；
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；及
- (vii) 股份於2021年3月31日的最新經審計每股資產淨值(即每股股份1.88港元)折讓約70.7%。

發行價為每股代價股份0.55港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)股份當時之市價、每股股份最後錄得高於0.55港元之收市價乃於2018年6月，以及當時市況後經公平磋商而釐定。因此，董事認為，儘管發行價較於2021年3月31日股份最新經審計每股資產淨值折讓約70.7%，惟發行價0.55港元較上述平均收市價有溢價17.0%至34.1%，而按有關發行價配發及發行代價股份乃屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

## 6. 評估代價股份

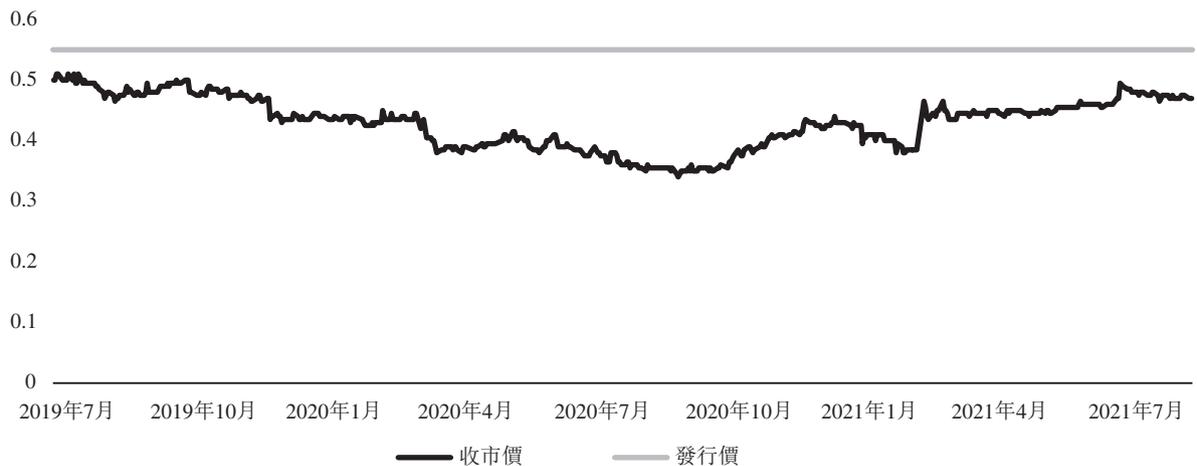
### 6.1 過往股份成交價

誠如上文所披露，估計銷售股份及銷售貸款之代價將不高於586,000,000港元，將以配發及發行不多於1,065,454,545股代價股份之方式悉數償付。

於評估代價股份發行價是否公平合理時，吾等已比較於回顧期間內股份在聯交所所報過往收市價，以及發行價每股代價股份0.55港元。

以下為於2019年7月1日至最後實際可行日期(包括當日)(「回顧期間」)內股份每日收市價與發行價之比較：

股份價格(港元)



資料來源：彭博

於回顧期間內，股份最高收市價及最低收市價分別為0.51港元(於2019年7月4日、5日、12日、16日及19日)及0.34港元(於2020年9月1日)，平均收市價約為0.430港元。自回顧期間開始，股份收市價維持普遍下跌趨勢，直至2021年初。於2021年2月11日交易時段後，貴公司公佈建議出售厚富有限公司及廣州市凱翔物業管理有限公司，有關建議出售構成非常重大出售事項，且如有關公佈進一步所述，貴集團預期自出售事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元。股份收市價由2021年2月11日的每股0.385港元升至2021年2月16日的0.465港元。自當時起直至

最後交易日(「公佈前買賣期間」)，股份收市價相對穩定，介乎每股0.435港元至0.47港元。

吾等自上圖進一步注意到，在整個回顧期間內，股份收市價低於代價股份發行價，而代價股份發行價0.55港元較每股最低收市價有溢價約61.8%，較每股最高收市價有溢價約7.8%，及較回顧期間內每股平均收市價有溢價約27.9%；而代價股份發行價0.55港元，較於公佈前買賣期間內每股最低收市價有溢價約26.4%，及較每股最高收市價有溢價約17.0%。

與此同時，誠如董事會函件所述，代價股份無權收取建議有條件莊士中國特別現金分派。倘股份收市價按建議有條件莊士中國特別現金分派除權基準作出調整，則於回顧期間及公佈前買賣期間的除權收市價範圍將分別為每股0.255港元至0.425港元及每股0.35港元至0.385港元，較代價股份發行價每股0.55港元有更大折讓。

## 6.2 市場可資比較公司

另一方面，儘管於回顧期間內每股代價股份發行價較每股收市價有溢價，惟誠如董事會函件所述，每股代價股份發行價每股0.55港元較於2021年3月31日最近期經審計每股資產淨值折讓約70.7%。按每股代價股份發行價0.55港元及經審計每股綜合資產淨值1.88港元計算，代價股份隱含市賬率(「市賬率」)約為0.29倍。為評估代價是否公平合理，吾等亦已分析代價股份發行價的隱含市賬率。

## 獨立財務顧問函件

計及 貴集團近年的收入構成、 貴集團過去年度的收入水平及資產總值，吾等認為以下公司適合吾等之分析目的：(i)主要從事物業開發及投資業務，且於最近期財政年度，其收入中不少於30%來自房地產業主及開發商部分；(ii)於最近期財政年度，其收入中不少於10%來自香港；(iii)於最近期財政年度，錄得來自中國之收入；(iv)於最近期財政年度年末，總資產不少於1,000,000,000港元，但不多於15,000,000,000港元；(v)於最近期財政年度的收入不少於80,000,000港元；及(vi)於聯交所主板上市(「可資比較公司」)。根據上述甄選準則及吾等盡最大努力在彭博搜尋資料，吾等已識別出吾等認為屬公平且具代表性的五間公司的詳盡名單，其相關資料載列如下：

公司(股份代號)	於最後 實際可行 日期之 收市價 港元	市值 百萬港元	市賬率 (附註)
德祥地產集團有限公司(199)	0.92	883.4	0.25
高山企業有限公司(616)	0.460	428.5	0.15
廖創興企業有限公司(194)	8.25	3,123.3	0.24
迪臣發展國際集團 有限公司(262)	0.114	111.5	0.07
宏基資本有限公司(2288)	0.74	277.8	0.22
		<b>最高</b>	<b>0.25</b>
		<b>最低</b>	<b>0.07</b>
		<b>平均數</b>	<b>0.19</b>
代價股份			0.29

資料來源：聯交所網站及彭博

附註： 可資比較公司的市賬率乃根據其各自於最後實際可行日期的收市價，及摘錄自其各自之最近期已刊發財務狀況表的可資比較公司股東應佔資產淨值除以其各自之財務狀況表日期的已發行股份總數計算得出。

誠如上表所示，可資比較公司的市賬率範圍約為0.07倍至0.25倍。與代價股份發行價有關的隱含市賬率為0.29倍，高於可資比較公司的

## 獨立財務顧問函件

最高市賬率，並較可資比較公司的平均市賬率約0.19倍溢價約52.6%。

與此同時，倘每股資產淨值就建議有條件莊士中國特別現金分派作進一步調整，則當前之代價股份發行價隱含市賬率將進一步提高至約0.306倍。

考慮到上述分析，吾等認為代價股份發行價屬公平合理。

### 7. 貴公司之股權架構

下表列示 貴公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份最高數目後之股權架構(假設自最後實際可行日期起至完成日期止，貴公司之已發行股本概無其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行 代價股份最高數目後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>股東</b>				
莊士機構(附註1)	1,426,074,923	60.71	2,491,529,468	72.97
羅莊家蕙女士(附註2)	1,255,004	0.05	1,255,004	0.04
李先生(附註3)	870,879	0.04	870,879	0.03
彭振傑先生(附註4)	930,000	0.04	930,000	0.03
小計	1,429,130,806	60.84	2,494,585,351	73.07
公眾股東	919,704,510	39.16	919,704,510	26.93
<b>總計</b>	<b><u>2,348,835,316</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>3,414,289,861</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- 莊士機構於 貴公司的權益現時並將會透過莊士機構的直接全資附屬公司Profit Stability持有。
- 羅莊家蕙女士為莊士機構執行董事。
- 李先生為莊士機構及 貴公司若干附屬公司之董事。

4. 彭振傑先生已退任及不再擔任 貴公司執行董事，自2021年7月30日起生效。

根據買賣協議，最高代價586,000,000港元將由 貴公司按發行價每股代價股份0.55港元配發及發行不多於1,065,454,545股代價股份之方式支付。如上所述，發行及配發代價股份將使現有公眾股東的持股量由約39.16%攤薄至約26.93%。考慮到(i)發行價較於回顧期間及公佈前買賣期間的股份收市價有溢價；(ii)發行代價股份可支付全部代價，而 貴集團並無即時大量現金流出，從而為 貴集團保留財務資源以發展業務；及(iii)建議交易讓 貴集團得以補充其土地儲備，誠如董事會函件所述，過去數月 貴集團曾參與多個公開招標項目及/或私人協議，惟未有取得成功(如上文「4.進行建議交易的原因及裨益」一節中進一步討論)，故吾等認為，對獨立股東持股權的潛在攤薄影響屬合理。

## 8. 建議交易之財務影響

誠如董事會函件所述，於完成後，Central Treasure集團及易成將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其資產、負債及業績將於 貴集團之財務報表綜合入賬。

### 8.1 盈利

根據2021年年報， 貴集團於截至2021年3月31日止年度錄得純利約415,400,000港元。根據通函附錄二A所載Central Treasure會計師報告及通函附錄二B所載易成會計師報告，於截至2021年3月31日止年度Central Treasure集團及易成分別錄得虧損淨額約20,500,000港元及15,600,000港元。據 貴公司所示及誠如董事會函件所披露，於截至2021年3月31日止年度，Central Treasure集團及易成之莊士機構集團內部收費分別約為18,100,000港元及10,500,000港元，而於完成後Central Treasure集團及易成之 貴集團其他成員公司所有集團內費用將按綜合基準撇銷。假設目標公司業績自2020年4月1日起已於 貴公司綜合財務報表綜合入賬，所有莊士機構集團內部收費已在 貴公司的綜合財務報表撇銷，而目標公司持有之投資物業之公平值概無變動，則 貴集團純利會減少不多於4,000,000港元，相當於 貴集團於截至2021年3月31日止年度的純利不多於1%。

與此同時，由於(i)代價乃根據協定物業估值及完成資產淨值釐定；(ii)估值報告所載香港項目及九龍項目之公平值較協定物業估值有溢價；及(iii)代價股份發行價較近期股份收市價有溢價，視乎香港項目及九龍項目的公平值及股份成交價的變動，以及如通函附錄四所載經擴大集團之未經審計備考財務資料所進一步說明，貴集團可於完成時確認一次性負商譽，有關負商譽將根據貴集團就建議交易的代價公平值及所收購資產公平值釐定。然而，實際影響僅可於完成時確定。

## 8.2 資產及負債

根據2021年年報，貴集團於2021年3月31日之經審計綜合總資產及總負債分別為約7,305,300,000港元及2,762,000,000港元。按照通函附錄四所載「經擴大集團之未經審計備考財務資料」及編製該等未經審計備考財務資料時所計及之基準及假設(已考慮建議有條件莊士中國特別現金分派的影響，不包括(其中包括)於2021年5月14日完成出售持有中國番禺物業項目之附屬公司之影響)，假設完成已於2021年3月31日落實及已支付建議有條件莊士中國特別現金分派，按備考基準，經擴大集團於2021年3月31日之未經審計備考綜合總資產及總負債將分別為約8,115,400,000港元及3,192,000,000港元。因此，按備考基準計算，經擴大集團於2021年3月31日之未經審計備考綜合資產淨值將增加約380,100,000港元至約4,923,400,000港元，主要因綜合目標公司之資產及負債，及代價將透過配發及發行代價股份悉數支付並透過支付建議有條件莊士中國特別現金分派部分抵銷所致。

## 8.3 資產負債比率

根據2021年年報，於2021年3月31日，貴集團有現金、銀行結存及債券投資合共約1,899,000,000港元，超出其借款金額，因此不存在淨債務狀況。

根據通函附錄四所載「經擴大集團之未經審計備考財務資料」及編製有關未經審計備考財務資料所計及基準及假設(不包括出售持有中國番禺物業項目之附屬公司之影響，該項目已於2021年5月14日完成)，假設完成已於2021年3月31日落實，則貴集團的未經審計備考綜合銀行借款達約2,238,800,000港元。再考慮到通函附錄四所載備考綜合現金及

銀行結存減少約201,300,000港元(主要源自建議有條件莊士中國特別現金分派約199,700,000港元)及 貴公司權益持有人應佔備考綜合資產淨值約4,799,800,000港元， 貴集團當時之資產負債率(以扣除現金、銀行結餘及持作買賣投資後的銀行借款佔 貴公司權益持有人應佔資產淨值之百分比列示)約為11.3%。

#### 8.4 營運資金

根據2021年年報，於2021年3月31日， 貴集團的現金及銀行結存約為679,000,000港元，債券投資約為1,220,000,000港元。

根據通函附錄四所載「經擴大集團之未經審計備考財務資料」及編製有關未經審計備考財務資料所計及基準及假設(已考慮建議有條件莊士中國特別現金分派的影響，但不包括出售持有中國番禺物業項目之附屬公司之影響，該項目已於2021年5月14日完成)，假設完成已於2021年3月31日落實及已支付建議有條件莊士中國特別現金分派約199,700,000港元，則未經審計備考綜合現金及銀行結存減少約201,300,000港元。有關減少主要源自支付建議有條件莊士中國特別現金分派。然而，據 貴公司所示， 貴公司現時有意主要以外部銀行貸款撥付重建成本。因此，目前預期 貴集團不會因重建香港項目及九龍項目產生大量現金流出。

另一方面，誠如董事會信函所述，於2021年5月完成出售中國廣州番禺區之物業項目後， 貴集團在支付交易稅後增加現金約1,471,900,000港元。董事會宣佈，待完成後， 貴公司將向於釐定收取有關現金分派權利之記錄日期名列 貴公司股東名冊之股東作出建議有條件莊士中國特別現金分派，預期建議有條件莊士中國特別現金分派總額約為200,000,000港元，相當於(i)於2021年3月31日的現金及銀行結存約679,000,000港元及債券投資約1,220,000,000港元；及(ii)完成出售中國廣州番禺區之物業項目後支付交易稅後的增加現金約1,471,900,000港元的總和之5.9%。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是包括：

- (i) 貴集團現時的香港土地儲備中僅有一個項目，而建議交易將補充 貴集團在香港的土地儲備，與 貴集團的業務策略一致；
- (ii) 代價相當於香港項目及九龍項目之協定物業估值，以及Central Treasure集團及易成於完成時之所有資產(香港項目及九龍項目及Central Treasure集團一項印花稅應收款項除外)減去所有負債(銷售貸款除外)之總額；
- (iii) 估值報告所載香港項目及九龍項目之估值較協定物業估值略有溢價；
- (iv) 代價乃以配發及發行代價股份悉數支付，讓 貴集團可節省更多現金資源為其一般營運資金提供資金，並讓 貴集團可繼續物色其他土地儲備機會；
- (v) 代價股份發行價較回顧期間及公佈前買賣期間內股份收市價有溢價，而吾等認為代價股份發行價屬公平合理；
- (vi) 近年私人住宅單位的空置率維持相對穩定，2021年及2022年私人住宅單位的預測落成量相當於2020年總存量5%以下；
- (vii) 儘管目標公司於其各自之最近期財政年度錄得虧損，而 貴公司主要視此等項目為重新開發的土地儲備，而假設目標公司業績已自2020年4月1日起於 貴公司綜合財務報表合併入賬，所有莊士機構集團內部收費已在 貴公司的綜合財務報表對銷，且目標公司所持有投資物業公平值概無變動， 貴集團純利將減少不多於4,000,000港元，僅相當於 貴集團截至2021年3月31日止年度的純利不多於1%；及
- (viii) 儘管 貴集團的資產負債比率將因建議交易而有所上升，考慮到已於2021年5月完成出售中國廣州番禺區之物業項目， 貴集團就此在支付交易稅後取得約1,471,900,000港元的額外現金，吾等認為就補充土地儲備而言，建議交易導致 貴集團的資產負債比率有所上升為可接受；

## 獨立財務顧問函件

吾等認為(i)透過不同方式(包括但不限於公開投標、私人契約或建議交易)收購土地作物業發展用途乃於 貴集團一般及日常業務過程進行；(ii)買賣協議之條款屬一般商業條款；及(iii)買賣協議之條款對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，且訂立買賣協議符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准建議交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
鎧盛資本有限公司  
陳志安 黎振良  
主席 董事

2021年8月20日

陳先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及鎧盛資本的負責人員。鎧盛資本為根據證券及期貨條例從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構。陳先生曾就多間聯交所上市公司的各類交易提供獨立財務顧問服務。

黎先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及鎧盛資本的負責人員。鎧盛資本為根據證券及期貨條例從事第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌機構。黎先生曾就多間聯交所上市公司的各類交易提供獨立財務顧問服務。

## 1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度各年之綜合財務報表及有關附註分別載於本公司截至2019年3月31日(第100至195頁)、2020年3月31日(第106至197頁)及2021年3月31日(第110至200頁)止財政年度之年報,並以引述方式收錄於本通函。

上述之本公司年報於以下互聯網連結在本公司網站[www.chuang-s-china.com](http://www.chuang-s-china.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)可供查閱:

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725410\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725410_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/2021/0726/2021072600834\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0726/2021072600834_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於2021年6月30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,經擴大集團尚有未償還之債務總額約2,967,100,000港元,包括銀行借款約2,190,200,000港元(其中約1,085,500,000港元以經擴大集團若干資產(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1,104,700,000港元為無抵押但由本公司及莊士機構作擔保)、非控股股東之無抵押借款約58,000,000港元,以及應付Central Treasure集團及易成各自之直接控股公司的無抵押款項分別約588,800,000港元及130,100,000港元。該等應付Central Treasure集團及易成各自之直接控股公司之款項將於完成後在經擴大集團內對銷。

於2021年6月30日,經擴大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2,600,000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6月30日辦公時間結束時,經擴大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2021年3月31日(即編製本集團最近期刊發經審計綜合財務報告之結算日)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，董事認為計及經擴大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、現有可用信貸融資以及建議交易之影響，在並無不可預見之情況下，經擴大集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期起至少十二個月之日常業務所需。本公司已獲得按上市規則第14.66(12)條規定的有關確認。

### 5. 經擴大集團之財務及經營前景

隨著新型冠狀病毒疫苗的推出，預計中國及香港的經濟前景將持續改善。展望未來，經擴大集團將專注於香港及中國的物業項目，除尋求新機遇擴充土地儲備以供物業發展外，經擴大集團亦將繼續物色合適的投資項目，以擴大其投資物業組合，藉以增加穩定及經常性租金收入。經擴大集團將在香港物色機遇，同時亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。經擴大集團將繼續採取行動以擴大收益來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

此外，預期經擴大集團將可於完成時在九龍項目重新發展前錄得來自易成的額外租金收入。

### 6. 估值對照表

萊坊(獨立估值師)已評估本集團將購入之香港項目及九龍項目於2021年5月31日之價值。獨立估值師出具的函件及估值證書全文已載於本通函附錄五。

以下為香港項目於2021年3月31日之賬面值(見載於本通函附錄二A)與香港項目於2021年5月31日之市值(見載於本通函附錄五之估值報告)之對照表。

	千港元
本通函附錄二A所載香港項目於2021年3月31日之賬面值	564,953
估值盈餘	<u>20,047</u>
香港項目於2021年5月31日之市值(見載於本通函附錄五之估值報告)	<u><u>585,000</u></u>

以下為九龍項目於2021年3月31日之賬面值(見載於本通函附錄二B)與九龍項目於2021年5月31日之市值(見載於本通函附錄五之估值報告)之對照表。

	千港元
本通函附錄二B所載九龍項目於2021年3月31日之賬面值	426,000
估值盈餘	<u>9,000</u>
九龍項目於2021年5月31日之市值(見載於本通函附錄五之估值報告)	<u><u>435,000</u></u>

以下第IIA-1至IIA-3頁為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED(莊士中國投資有限公司) 列位董事就歷史財務資料出具之會計師報告

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就Central Treasure Investments Limited(「**Central Treasure**」)及其附屬公司(統稱為「**Central Treasure 集團**」)之歷史財務資料作出報告(載於第IIA-4至IIA-28頁)，此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年3月31日之綜合及公司資產負債表，截至該等日期止各有關年度(「**往績記錄期間**」)之綜合全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「**Central Treasure 集團歷史財務資料**」)。第IIA-4至IIA-28頁所載之Central Treasure 集團歷史財務資料為本報告之組成部分，其編製以供收錄於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「**貴公司**」)日期為2021年8月20日就 貴公司擬收購Central Treasure之全部股本權益(「**建議交易**」)而刊發之通函(「**通函**」)內。

### 董事就Central Treasure 集團歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據Central Treasure 集團歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製真實而中肯之Central Treasure 集團歷史財務資料，並對其認為為使Central Treasure 集團歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

作為Central Treasure 集團歷史財務資料基礎之Central Treasure 集團於往績記錄期間之綜合財務報表(「**Central Treasure 集團相關財務報表**」)，是由 貴公司董事負責根據Central Treasure 及其附屬公司於往績記錄期間之過往已發佈財務

報表及管理賬目編製。相關公司之董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製相關公司的真實而中肯之財務報表，並對其認為為使相關公司財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

### 申報會計師之責任

我們的責任是對Central Treasure集團歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號，投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對Central Treasure集團歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關Central Treasure集團歷史財務資料所載金額及披露之證據。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致Central Treasure集團歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據Central Treasure集團歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製真實而中肯之Central Treasure集團歷史財務資料相關之內部控制，以設計適合具體情況之程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性，以及評價Central Treasure集團歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，Central Treasure集團歷史財務資料已根據Central Treasure集團歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準，真實而中肯地反映於2019年、2020年及2021年3月31日Central Treasure之財務狀況及Central Treasure集團之綜合財務狀況，以及其於往績記錄期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具之報告

調整

於編製Central Treasure集團歷史財務資料時，未對Central Treasure集團相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月20日

**I CENTRAL TREASURE 集團歷史財務資料**

以下載列為 Central Treasure 集團歷史財務資料，其為本會計師報告之組成部分。

Central Treasure 集團相關財務報表 (Central Treasure 集團歷史財務資料以之為依據) 由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

Central Treasure 集團歷史財務資料乃以港元呈列，除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位 (千港元)。

## 綜合全面收益表

	附註	截至3月31日止年度		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	5	7,526	6,499	1,667
銷售成本		<u>(453)</u>	<u>(579)</u>	<u>(233)</u>
毛利		7,073	5,920	1,434
行政費用及其他經營支出		<u>(9,069)</u>	<u>(11,507)</u>	<u>(9,113)</u>
經營虧損	6	(1,996)	(5,587)	(7,679)
融資費用	8	<u>(23,914)</u>	<u>(20,633)</u>	<u>(12,819)</u>
本年度虧損及全面虧損總額		<u><u>(25,910)</u></u>	<u><u>(26,220)</u></u>	<u><u>(20,498)</u></u>

## 綜合資產負債表

		於3月31日		
	附註	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>				
待發展/發展中物業	11	530,027	561,223	—
<b>流動資產</b>				
待售物業	11	—	—	564,953
應收賬款及預付款項	12	1,900	674	36,923
現金及銀行結存		380	207	134
		2,280	881	602,010
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	13	2,390	1,291	1,544
應付直接控股公司款項	14	81,221	119,796	187,490
應付一間聯屬公司款項	14	27,599	41,994	52,113
長期銀行貸款之即期部分	15	23,550	188,400	170,738
		134,760	351,481	411,885
流動(負債淨額)/資產淨值		(132,480)	(350,600)	190,125
總資產減流動負債		397,547	210,623	190,125
<b>權益</b>				
股本*	16	—	—	—
累計虧損		(108,930)	(135,150)	(155,648)
股東虧絀		(108,930)	(135,150)	(155,648)
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款	15	188,400	—	—
來自一間聯屬公司貸款	14	318,077	345,773	345,773
		506,477	345,773	345,773
		397,547	210,623	190,125

\* 少於1,000港元

## CENTRAL TREASURE 資產負債表

		於3月31日		
	附註	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>				
於附屬公司之投資	10	46,638	46,638	46,638
應收附屬公司款項	10	34,550	73,119	140,804
		<u>81,188</u>	<u>119,757</u>	<u>187,442</u>
<b>流動負債</b>				
應計費用		1	1	1
應付直接控股公司款項	14	81,221	119,796	187,490
		<u>81,222</u>	<u>119,797</u>	<u>187,491</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(81,222)</u>	<u>(119,797)</u>	<u>(187,491)</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(34)</u>	<u>(40)</u>	<u>(49)</u>
<b>權益</b>				
股本*	16	-	-	-
累計虧損	17	(34)	(40)	(49)
<b>股東虧絀</b>		<u>(34)</u>	<u>(40)</u>	<u>(49)</u>

\* 少於1,000港元

## 綜合現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營虧損		(1,996)	(5,587)	(7,679)
業務應收賬款減值撥備		—	270	257
營運資金變動前之經營虧損		(1,996)	(5,317)	(7,422)
待發展/發展中物業及 待售物業增加		—	(31,196)	(40,637)
應收賬款及預付款項 (增加)/減少		(390)	956	401
應付賬款及應計費用 增加/(減少)		386	(1,099)	253
經營活動所用現金		(2,000)	(36,656)	(47,405)
已付利息		(5,146)	(6,238)	(2,700)
經營活動所用現金淨額		(7,146)	(42,894)	(50,105)
<b>融資活動所得現金流量</b>				
應收/應付直接控股公司 款項變動	21	198,151	38,575	67,694
應付一間聯屬公司 款項減少	21	(12,329)	—	—
來自一間聯屬公司 貸款(減少)/增加	21	(155,001)	27,696	—
償還銀行貸款	21	(23,550)	(23,550)	(17,662)
融資活動所得現金淨額		7,271	42,721	50,032
現金及現金等值增加/(減少) 淨額		125	(173)	(73)
年初現金及現金等值		255	380	207
年終現金及現金等值*		380	207	134

\* 現金及銀行結存乃以港元計值。

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2018年4月1日	–	(83,020)	(83,020)
年度虧損及全面虧損總額	–	(25,910)	(25,910)
於2019年3月31日	–	(108,930)	(108,930)
年度虧損及全面虧損總額	–	(26,220)	(26,220)
於2020年3月31日	–	(135,150)	(135,150)
年度虧損及全面虧損總額	–	(20,498)	(20,498)
於2021年3月31日	–	(155,648)	(155,648)

## II CENTRAL TREASURE 集團歷史財務資料附註

### 1 一般資料

Central Treasure Investments Limited (「**Central Treasure**」) 及其附屬公司(統稱「**Central Treasure 集團**」) 主要從事物業投資及發展，因此僅有一個單一分部。Central Treasure 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為 Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。Central Treasure 集團之香港主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓2501室。

Central Treasure 集團歷史財務資料乃以港元呈列，港元為 Central Treasure 之功能及呈列貨幣。除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位(千港元)。

### 2 主要會計政策概要

以下為編製 Central Treasure 集團歷史財務資料時所採納之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於往績記錄期間，且其與 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「**貴公司**」) 之集團會計政策相符。

#### (a) 編製基準

Central Treasure 集團歷史財務資料採用歷史成本法編製，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)。

編製符合香港財務報告準則之 Central Treasure 集團歷史財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用 Central Treasure 集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對 Central Treasure 集團歷史財務資料有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

#### (i) 採納新訂準則、準則修訂及新詮釋

Central Treasure 集團已於往績記錄期間內生效之新訂準則、準則修訂及新詮釋的個別生效日期予以採納。採納此等新訂準則、準則修訂及新詮釋對 Central Treasure 集團之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

## (ii) 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於Central Treasure集團業務且Central Treasure集團始於2021年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟Central Treasure集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項(自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項(自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 (自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號 (修訂本)	利率基準改革—第二階段 (自2021年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	對概念框架之提述(自2022年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資(無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免 (自2020年6月1日起生效)
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則(修訂本)	保險合約(自2023年1月1日起生效) 對2018至2020年期間香港財務報告準則之年度完善(自2022年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類(自2023年1月1日起生效)
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計 (自2022年1月1日起生效)

Central Treasure集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，預期有關新訂準則及準則修訂不會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

(iii) 於2019年、2020年及2021年3月31日，Central Treasure集團有股東虧絀分別約108,930,000港元、135,150,000港元及155,648,000港元，而於2019年及2020年3月31日則有流動負債淨額分別約132,480,000港元及350,600,000港元。於2019年、2020年及2021年3月31日，Central Treasure有股東虧絀分別約34,000港元、40,000港元及49,000港元，以及流動負債淨額分別約81,222,000港元、119,797,000港元及187,491,000港元。Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) 已確認，倘若建議交易未能完成，其將為Central Treasure集團及Central Treasure提供充足的財務資助，以使Central Treasure集團及Central Treasure可應付其所有到期負債及責任，及使Central Treasure集團及Central Treasure可於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度後12個月內(倘建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)繼續經營業務。貴公司亦已確認，倘若建議交易能夠完成，其將為Central Treasure集團及Central Treasure提供充足的財務資助，以使Central Treasure集團及Central Treasure可應付其所有到期負債及責任，及使Central Treasure集團及Central Treasure從建議交易完成日期起直至截至2021年3月31日止年度後12個月結束為止繼續經營業務。因此，Central Treasure集團歷史財務資料乃採用持續經營基準編製。

**(b) 綜合列賬**

Central Treasure 集團歷史財務資料包括 Central Treasure 及其附屬公司截至各往績記錄期間結束止之財務報告。

**(c) 附屬公司**

附屬公司為 Central Treasure 擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當 Central Treasure 因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則 Central Treasure 對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至 Central Treasure 集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

於一間附屬公司之投資乃按成本值扣除減值虧損列賬。Central Treasure 根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於一間附屬公司之投資的股息時，若股息超逾該附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額或若於獨立財務報表內投資賬面金額超逾綜合財務報表內投資對象資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須就有關投資進行減值測試。

**(d) 待發展/發展中物業及待售物業**

待發展/發展中物業按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本值包括發展項目應佔之使用權資產、已支銷之發展及建築費用，以及任何資本化借貸成本及其他直接成本。可變現淨值乃按估計之銷售收益扣除估計銷售開支及竣工成本釐定。

待發展/發展中物業乃於流動資產下列為待售物業，惟若有關發展項目之建築期預計於正常之營運周期後才完結則除外。

**(e) 業務應收賬款**

業務應收賬款為日常業務過程中提供服務而應收客戶之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)可收取業務應收賬款，其將列為流動資產，否則，即列為非流動資產。

由於 Central Treasure 集團持有業務應收賬款之目的為收取合約現金流量，且該等現金流量僅為支付本金及利息，故業務應收賬款初步按無條件代價數額確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。Central Treasure 集團之減值政策載於附註 2(f)。業務應收賬款之賬面值透過使用撥備賬削減，而有關撥備數額則在綜合全面收益表內之行政費用及其他經營支出中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會作為業務應收賬款在撥備賬內撇銷。先前已撇銷之款項如其後收回，將計入綜合全面收益表內。

**(f) 金融資產**

持作收回合約現金流量而該等現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於綜合全面收益表內確認，並與匯兌損益於其他收入呈列。減值虧損(如屬重大)，則在全面收益表內呈列為獨立項目。

Central Treasure 集團按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失(「預期信用損失」)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就業務應收賬款而言，Central Treasure 集團應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，其中規定預期全期損失須自首次確認應收賬款起確認。

Central Treasure 集團的其他金融資產按攤銷成本列賬。按攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告日期後十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的全期預期信用損失的其中一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據全期預期信用損失作出撥備。

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結算有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入綜合資產負債表。具有法定執行效力之權利必須不取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在 Central Treasure 集團或交易對手違約、無力償債或破產之情況下執行。

**(g) 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用須於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**(h) 撥備**

若目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前貼現率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關貼現率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因隨著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

**(i) 借款**

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在綜合全面收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部分或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部分或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非Central Treasure集團有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列入流動負債。

**(j) 股本**

股份乃列為權益。

**(k) 即期及遞延稅項**

稅項在綜合全面收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦直接在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據Central Treasure集團經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關繳納稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於財務報告之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產僅就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

**(l) 現金及現金等值**

就現金流量表而言，現金及現金等值包括現金及銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行存款。

**(m) 收入**

收入包括就所供應貨品已收取或應收取代價之公平值，回扣及折扣、信貸撥備以及其他削減收入因素後列賬。

當未來經濟利益有可能流入Central Treasure集團，即確認收入。估計乃根據往績並考慮客戶類別、交易類別和每項安排之具體情況作出。

租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。

**(n) 借貸成本**

凡建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部分成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合全面收益表內扣除。

**(o) 僱員福利**

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制公積金計劃)之供款乃於有關供款之財政期間在綜合全面收益表內扣除。Central Treasure集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若Central Treasure集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須自結算日起十二個月內支付。

**(p) 外幣換算**

Central Treasure集團歷史財務資料所載外幣交易換算乃按Central Treasure集團業務所在主要經濟環境之貨幣計量。Central Treasure集團歷史財務資料乃以Central Treasure之功能貨幣港元呈列，除另有指明者外，所有價值已約整至最接近千位數(千港元)。外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按報告日期匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在綜合全面收益表內確認。

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

Central Treasure集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險，以及現金流量利率風險。Central Treasure集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對Central Treasure集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

##### (i) 信貸風險

最大之信貸風險為資產負債表所列每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。Central Treasure集團的信貸風險主要來自應收賬款及銀行結存。Central Treasure集團已制定信貸政策，並持續監測信貸風險。

Central Treasure集團所承受源自應收賬款之信貸風險載於附註12。Central Treasure集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，就全部業務應收賬款計提全期預期損失撥備。

為計量預期信用損失，業務應收賬款乃基於共同信貸風險特徵及逾期日數進行劃分。預期損失率基於過往付款情況及相應的過往信用損失釐定。過往損失率會作出調整以反映影響債務人清償未結清餘額能力之宏觀因素及行業趨勢之當前及前瞻性資料。

Central Treasure集團透過監察有關銀行之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行。

物業之租戶會按租務協議預先支付租金。Central Treasure集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約訂金。

此外，Central Treasure集團訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。Central Treasure集團定期審視個別債務人之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。因客戶眾多，Central Treasure集團並無過度集中之信貸風險。管理層認為預期信用損失並非重大。

##### (ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指Central Treasure集團未能履行現有到期之付款責任之風險。Central Treasure集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其長期投資。除銀行貸款外，Central Treasure集團自其直接控股公司取得免息資金以及自一間聯屬公司取得計息貸款，以為其營運提供資金。

Central Treasure集團及Central Treasure已獲莊士機構確認，倘若建議交易未能完成，其將為Central Treasure集團及Central Treasure提供充足的財務資助，以使Central Treasure集團及Central Treasure可應付其所有到期負債及責任，及使Central

Treasure集團及Central Treasure於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度後12個月(倘建議交易能夠完成,則直至交易完成日期止)繼續經營業務。Central Treasure集團及Central Treasure亦已獲 貴公司確認,倘若建議交易能夠完成,其將為Central Treasure集團及Central Treasure提供充足的財務資助,以使Central Treasure集團及Central Treasure可應付其所有到期負債及責任,及使Central Treasure集團及Central Treasure從交易完成日期起直到截至2021年3月31日止年度結束後12個月繼續經營業務。

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析Central Treasure集團及Central Treasure將予償還之金融負債。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息支出。

#### Central Treasure 集團

	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
2019年3月31日					
應付賬款及應計費用	2,390	-	-	-	2,390
應付直接控股公司款項	81,221	-	-	-	81,221
應付一間聯屬公司款項	27,599	-	-	-	27,599
長期銀行貸款	31,369	193,661	-	-	225,030
來自一間聯屬公司貸款	12,714	12,714	38,142	330,791	394,361
	<u>155,293</u>	<u>206,375</u>	<u>38,142</u>	<u>330,791</u>	<u>730,601</u>
2020年3月31日					
應付賬款及應計費用	1,291	-	-	-	1,291
應付直接控股公司款項	119,796	-	-	-	119,796
應付一間聯屬公司款項	41,994	-	-	-	41,994
長期銀行貸款	192,922	-	-	-	192,922
來自一間聯屬公司貸款	11,349	11,349	34,047	357,122	413,867
	<u>367,352</u>	<u>11,349</u>	<u>34,047</u>	<u>357,122</u>	<u>769,870</u>
2021年3月31日					
應付賬款及應計費用	1,544	-	-	-	1,544
應付直接控股公司款項 (附註14)	187,490	-	-	-	187,490
應付一間聯屬公司款項 (附註14)	52,113	-	-	-	52,113
長期銀行貸款(附註15)	171,276	-	-	-	171,276
來自一間聯屬公司貸款 (附註14)	8,123	8,123	24,369	353,896	394,511
	<u>420,546</u>	<u>8,123</u>	<u>24,369</u>	<u>353,896</u>	<u>806,934</u>

## Central Treasure

	一年內 千港元
2019年3月31日	
應計費用	1
應付直接控股公司款項	81,221
	<u>81,222</u>
2020年3月31日	
應計費用	1
應付直接控股公司款項	119,796
	<u>119,797</u>
2021年3月31日	
應計費用	1
應付直接控股公司款項(附註14)	187,490
	<u>187,491</u>

## (iii) 現金流量利率風險

利率風險乃指Central Treasure集團之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響之風險。Central Treasure集團之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

Central Treasure集團之利率風險主要源自計息之銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款。按浮動利率計息之貸款令Central Treasure集團承受現金流量利率風險。Central Treasure集團並無對沖其現金流量利率風險。董事會持續監察Central Treasure集團之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於2019年、2020年及2021年3月31日，若利率上升/下降0.5%，而所有其他變數維持不變，則Central Treasure集團之除稅前業績應已增加/減少分別約3,096,000港元、2,671,000港元及2,626,000港元。

## (b) 資本風險管理

Central Treasure集團管理資本之目的為保障Central Treasure集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及保持理想之資本結構以減低資本成本。

Central Treasure集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率按Central Treasure集團銀行貸款與總資產之百分比計算。於2019年、2020年及2021年3月31日，資本負債比率分別為39.8%、33.5%及28.4%。

**(c) 公平值估計**

長期銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款為浮息貸款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用、應付直接控股公司及一間聯屬公司款項及長期銀行貸款之即期部分)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

**4 重大會計估計及判斷**

Central Treasure集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製Central Treasure集團歷史財務資料所使用之估計及判斷作出評估。Central Treasure集團對未來作出估計及假設。以下為對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設之論述：

**待發展/發展中物業及待售物業的可收回性**

Central Treasure集團根據待發展/發展中物業及待售物業之估計可收回金額或可變現淨值評估其賬面值，而有關可變現淨值乃根據本集團對此等物業之變現能力進行的評估釐定，並計及分別根據過往經驗及當時市況估算之完工成本及銷售淨值。若有事件或情況變動顯示有關賬面值或許未能變現時，會作出減值撥備。此項評估須運用判斷及估算。

就可收回性評估而言，待發展/發展中物業及待售物業之估值乃根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」及「香港測量師學會估值準則2020年版」進行。

**5 收入**

往績記錄期間內確認之收入如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
來自其他來源之收入			
租金收入	7,526	6,499	1,667

## 6 經營虧損

經營虧損已扣除以下各項後呈列：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
核數師酬金	52	52	102
中間控股公司所收取公司成本 (附註)	7,813	11,081	7,960
業務應收賬款減值撥備	–	270	257
有關物業之支出	453	579	233
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

附註：截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度，公司成本(包括員工成本分別2,419,000港元、3,793,000港元及2,550,000港元)由若干聯屬公司與Central Treasure集團按實際情況分攤，而管理服務費分別零元、281,000港元及194,000港元則由一間中間控股公司收取(附註20)。

## 7 董事福利及權益

### (a) 董事酬金

- (i) 於往績記錄期間內，概無就任何人士出任董事所提供服務已付或應收的酬金、退休福利、付款或福利，亦無就管理Central Treasure及其附屬公司事務提供董事之其他服務。
- (ii) 於往績記錄期間內，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

### (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

任何董事概無於Central Treasure參與訂立與Central Treasure集團業務有關連而於相關往績記錄期間結束時或往績記錄期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 8 融資費用

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
銀行貸款利息開支	5,146	6,238	2,700
來自一間聯屬公司貸款之 利息開支(附註14及20)	18,768	14,395	10,119
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>23,914</u>	<u>20,633</u>	<u>12,819</u>

## 9 稅項

由於往績記錄期間內Central Treasure集團並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

Central Treasure集團年內虧損之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
年內虧損	<u>(25,910)</u>	<u>(26,220)</u>	<u>(20,498)</u>
按稅率16.5%計算之稅項抵免	4,275	4,326	3,382
不可扣稅之開支	(1)	(1)	(1)
未確認之稅務虧損	<u>(4,274)</u>	<u>(4,325)</u>	<u>(3,381)</u>
稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 10 投資於附屬公司及應收附屬公司款項

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
投資於附屬公司，按成本	<u>46,638</u>	<u>46,638</u>	<u>46,638</u>

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
應收附屬公司款項	<u>34,550</u>	<u>73,119</u>	<u>140,804</u>

應收附屬公司款項以港元為單位，無抵押、不計息及須應要求償還。有關金額將不會於各結算日後十二個月內要求償還。

於2019年、2020年及2021年3月31日之附屬公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行股本	持有權益 百分比	主要業務
家龍有限公司	香港	1股面值1港元	100%	物業投資及發展
Favour Day Limited	英屬處女群島/ 香港	1股面值1美元	100%	物業投資及發展

## 11 待發展/發展中物業及待售物業

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
於年初	530,027	530,027	561,223
增加	–	31,196	40,637
轉撥至應收賬款及預付款項 (附註12)	–	–	(36,907)
於年終	<u>530,027</u>	<u>561,223</u>	<u>564,953</u>
呈列(附註c)：			
–非流動資產項下待發展/ 發展中物業	530,027	561,223	–
–流動資產項下待售物業	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>564,953</u>

- (a) Central Treasure 集團之待開發/開發中物業及待售物業均位於香港。
- (b) 於2019年、2020年及2021年3月31日，分別為數530,027,000港元、530,027,000港元及564,953,000港元的待開發/開發中物業及待售物業已予抵押，作為Central Treasure 集團獲授銀行借貸融資之抵押品(附註15)。
- (c) 於截至2021年3月31日止年度，由於該物業項目之建築期預期將於正常營運週期內落成，故該等物業已重新分類為流動資產項下之待售物業。
- (d) 於2021年3月31日，為數564,953,000港元的待售物業預期將於結算日起計超過十二個月後落成。

## 12 應收賬款及預付款項

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
業務應收賬款	264	401	–
印花稅應收款項(附註11)	–	–	36,907
預付款項	157	67	–
訂金及其他應收賬款	<u>1,479</u>	<u>206</u>	<u>16</u>
	<u>1,900</u>	<u>674</u>	<u>36,923</u>

租金收入乃預先收取。業務應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
少於30天	62	142	—
31至60天	39	138	—
61至90天	31	25	—
超過90天	132	96	—
	<u>264</u>	<u>401</u>	<u>—</u>

Central Treasure集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信用損失，對所有業務應收賬款採用全期預期損失作出撥備。業務應收賬款乃根據共同信貸風險特徵及上述逾期日數劃分。

Central Treasure集團組合信貸風險特徵類似的業務應收賬款，考慮當前經濟環境，對其收回賬款的可能性進行集體評估，從而確定預期信用損失撥備。對於與長期拖欠重大金額或已知無力償債或不回應收款行動的金額有關的業務應收賬款，則會個別評估其減值撥備。

業務應收賬款於往績記錄期間的減值虧損撥備變動如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
於年初	—	—	270
減值虧損撥備	—	270	257
撇銷業務應收賬款	—	—	(527)
於年終	<u>—</u>	<u>270</u>	<u>—</u>

印花稅應收款項36,907,000港元指Central Treasure集團在過往年度收購香港若干發展物業時支付的可退還印花稅。於截至2021年3月31日止年度，由於預期可於正常營業週期內收取可退還印花稅，故已自待開發/開發中物業及待售物業中轉出有關款項。

於結算日最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。應收賬款及預付款項以港元為單位。

### 13 應付賬款及應計費用

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
業務應付賬款	—	114	—
其他應付賬款及應計支出	708	296	1,516
租約訂金	1,682	881	28
	<u>2,390</u>	<u>1,291</u>	<u>1,544</u>

業務應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
超過60天	-	114	-

於2019年、2020年及2021年3月31日，Central Treasure集團的其他應付賬款及應計費用包括Central Treasure集團物業項目的應付建築成本及應計費用為零元、零元及1,343,000港元。

應付賬款及應計費用以港元為單位。

#### 14 來自一間聯屬公司貸款以及應付直接控股公司及一間聯屬公司款項

來自一間聯屬公司貸款為無抵押、按當前市場利率計息及毋須於各結算日起計十二個月內償還。該款項以港元為單位。

應付直接控股公司及一間聯屬公司款項為無抵押、不計利息且須按通知償還。該款項以港元為單位。

於2021年3月31日後，來自一間聯屬公司貸款及應付一間聯屬公司款項已以來自直接控股公司之資金悉數償還。

#### 15 長期銀行貸款

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
有抵押銀行貸款	211,950	188,400	170,738
列入流動負債之即期部分			
一年內到期之部分	(23,550)	(188,400)	(170,738)
	<u>188,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

銀行貸款乃以待發展/發展中物業及待售物業(附註11)及其租金收入之轉讓作為抵押，亦以莊士機構出具之企業擔保作為抵押。於2019年、2020年3月31日，銀行貸款以港元為單位，實際年利率分別約為3.91%、3.20%及1.26%。銀行借貸款之賬面值與其公平值相若，有關公平值乃納入公平值之第二等級。

銀行貸款根據貸款協議載列之協定還款日期須於以下期間償還：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
第一年內	23,550	188,400	170,738
第二年內	188,400	—	—
	<u>211,950</u>	<u>188,400</u>	<u>170,738</u>

於2019年、2020年及2021年3月31日，銀行貸款承受之利率變動風險及合約重新定價日期為六個月內。

於2021年3月31日後及買賣協議日期前，Central Treasure集團已將現有銀行貸款續期三年，總額為446,800,000港元，其中包括為項目重建成本預備的額外備用銀行融資貸款。

## 16 股本

	於3月31日		
	2019年 港元	2020年 港元	2021年 港元
已發行及繳足股款：			
1股	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

## 17 CENTRAL TREASURE 儲備變動

	累計虧損 千港元
於2018年4月1日	(27)
年內全面虧損總額	<u>(7)</u>
於2019年3月31日	(34)
年內全面虧損總額	<u>(6)</u>
於2020年3月31日	(40)
年內全面虧損總額	<u>(9)</u>
於2021年3月31日	<u>(49)</u>

## 18 遞延稅項

於往績記錄期間，Central Treasure 集團之遞延稅項資產及負債變動（於抵銷同一稅務司法權區之結餘前）如下：

	加速折舊免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於2018年4月1日	446	(446)	—
扣除自/(計入)綜合全面收益表	<u>127</u>	<u>(127)</u>	<u>—</u>
於2019年3月31日	573	(573)	—
扣除自/(計入)綜合全面收益表	<u>127</u>	<u>(127)</u>	<u>—</u>
於2020年3月31日	700	(700)	—
扣除自/(計入)綜合全面收益表	<u>127</u>	<u>(127)</u>	<u>—</u>
於2021年3月31日	<u>827</u>	<u>(827)</u>	<u>—</u>

於2019年、2020年及2021年3月31日，就未動用稅務虧損約62,617,000港元、88,830,000港元及109,320,000港元產生遞延稅項資產約10,332,000港元、14,657,000港元及18,038,000港元並無於Central Treasure 集團歷史財務資料中確認。有關稅務虧損並無到期日。

## 19 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就有關物業應收取之最低租約租金收入可於下列期間收取：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
第一年內	4,593	1,980	—
第二年內	<u>1,268</u>	<u>45</u>	<u>—</u>
	<u>5,861</u>	<u>2,025</u>	<u>—</u>

## 20 關連方交易

除 Central Treasure 歷史財務資料其他部分所披露之關連方交易外，Central Treasure 集團於往績記錄期間曾與一間中間控股公司及一間聯屬公司進行以下交易：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
支付予一間中間控股公司之 管理服務費(附註)	-	281	194
來自一間聯屬公司貸款之 利息開支(附註14)	18,768	14,395	10,119

附註：於截至2020年及2021年3月31日止年度，Central Treasure 集團就提供之管理服務向一間中間控股公司支付管理服務費。管理費之條款乃參考當前市場價格釐定。

上述所有關連方交易將於建議交易完成後終止。

## 21 來自融資活動之負債對賬

	銀行借款		來自一間 聯屬公司 貸款 千港元	應付一間 聯屬公司 款項 千港元	(應收)/應付 直接控股 公司款項 千港元	總計 千港元
	非即期 千港元	即期 千港元				
於2018年4月1日	211,950	23,550	473,078	21,160	(116,930)	612,808
現金流入	-	-	-	-	198,151	198,151
現金流出	-	(23,550)	(155,001)	(12,329)	-	(190,880)
非現金變動：						
重新分類	(23,550)	23,550	-	-	-	-
來自一間聯屬公司 貸款之利息支出	-	-	-	18,768	-	18,768
於2019年3月31日	188,400	23,550	318,077	27,599	81,221	638,847
現金流入	-	-	27,696	-	38,575	66,271
現金流出	-	(23,550)	-	-	-	(23,550)
非現金變動：						
重新分類	(188,400)	188,400	-	-	-	-
來自一間聯屬公司 貸款之利息支出	-	-	-	14,395	-	14,395
於2020年3月31日	-	188,400	345,773	41,994	119,796	695,963
現金流入	-	-	-	-	67,694	67,694
現金流出	-	(17,662)	-	-	-	(17,662)
非現金變動：						
來自一間聯屬公司 貸款之利息支出	-	-	-	10,119	-	10,119
於2021年3月31日	-	170,738	345,773	52,113	187,490	756,114

**22 或然負債及擔保**

於2019年、2020年及2021年3月31日，Central Treasure集團並無任何或然負債及擔保。

**23 資本承擔**

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
已訂約但不撥備之相關物業 發展開支	-	-	10,667

**24 控股公司**

董事視Energy Hero Limited (於英屬處女群島註冊成立之公司)為直接控股公司及莊士機構 (於百慕達註冊成立之公司，於香港聯合交易所有限公司主板上市)為最終控股公司。

**25 報告日後之事項**

除Central Treasure集團歷史財務資料所披露者外，於2021年3月31日後及截至本報告日期止，並無任何重大事項。

**III 報告日後之財務報告**

Central Treasure或其附屬公司並無就2021年3月31日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審計財務報告。Central Treasure或其附屬公司並無就2021年3月31日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下第IIB-1至IIB-3頁為本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED(莊士中國投資有限公司) 列位董事就歷史財務資料出具之會計師報告

### 緒言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就易成企業有限公司(「易成」)之歷史財務資料作出報告(載於第IIB-4至IIB-26頁)，此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年3月31日之資產負債表，截至該等日期止各有關年度(「往績記錄期間」)之全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「易成歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-26頁所載之易成歷史財務資料為本報告之組成部分，其編製以供收錄於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)日期為2021年8月20日就 貴公司擬收購易成之全部股本權益(「建議交易」)而刊發之通函(「通函」)內。

### 董事就易成歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據易成歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製真實而中肯之易成歷史財務資料，並對其認為為使易成歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

易成歷史財務資料是由 貴公司董事根據易成於往績記錄期間之過往已發佈財務報表編製。易成董事須根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製易成的真實而中肯之財務報表，並對其認為為使易成財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

## 申報會計師之責任

我們的責任是對易成歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對易成歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關易成歷史財務資料所載金額及披露之證據。所選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致易成歷史財務資料存在重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據易成歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製真實而中肯之易成歷史財務資料相關之內部控制，以設計適合具體情況之程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計之合理性，以及評價易成歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們獲取之證據屬充分及適當，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，易成歷史財務資料已根據易成歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準，真實而中肯地反映易成於2019年、2020年及2021年3月31日之財務狀況，以及其於往績記錄期間之財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具之報告

調整

於編製易成歷史財務資料時，未對易成之過往已發佈財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月20日

**I 易成歷史財務資料**

以下載列為易成歷史財務資料，其為本會計師報告之組成部分。

易成之過往已發佈財務報表(易成歷史財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審計。

易成歷史財務資料乃以港元呈列，除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位(千港元)。

## 全面收益表

	附註	截至3月31日止年度		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	5	7,498	8,171	8,675
銷售成本		<u>(1,773)</u>	<u>(3,268)</u>	<u>(2,291)</u>
毛利		5,725	4,903	6,384
其他收入及虧損淨額	6	12	2	(1,095)
行政費用及其他經營支出		(10,956)	(10,220)	(10,949)
投資物業之公平值變動	11	<u>108,000</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(4,000)</u>
經營溢利/(虧損)	7	102,781	(25,315)	(9,660)
融資費用	9	<u>(9,409)</u>	<u>(10,941)</u>	<u>(5,935)</u>
本年度溢利/(虧損)及 全面收入/(虧損)總額		<u>93,372</u>	<u>(36,256)</u>	<u>(15,595)</u>

## 資產負債表

	附註	於3月31日		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	11	450,000	430,000	426,000
<b>流動資產</b>				
應收賬款及預付款項	12	2,277	2,526	310
現金及銀行結存		1,076	663	2,234
		3,353	3,189	2,544
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	13	2,508	2,924	2,627
應付直接控股公司款項	14	33,811	52,756	66,220
應付一間聯屬公司款項	14	3,590	6,171	7,802
長期銀行貸款之即期部分	15	5,400	5,400	5,412
		45,309	67,251	82,061
<b>流動負債淨額</b>		(41,956)	(64,062)	(79,517)
<b>總資產減流動負債</b>		408,044	365,938	346,483
<b>權益</b>				
股本*	16	—	—	—
保留溢利		96,272	60,016	44,421
<b>權益總額</b>		96,272	60,016	44,421
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款	15	256,050	250,200	246,340
來自一間聯屬公司貸款	14	55,722	55,722	55,722
		311,772	305,922	302,062
		408,044	365,938	346,483

\* 少於1,000港元

## 現金流量表

	附註	截至3月31日止年度		
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>				
經營溢利/(虧損)		102,781	(25,315)	(9,660)
匯兌虧損	20	—	—	1,102
投資物業之公平值變動		(108,000)	20,000	4,000
營運資金變動前之經營虧損		(5,219)	(5,315)	(4,558)
應收賬款及預付款項 (增加)/減少		(989)	(249)	2,216
應付賬款及應計費用 增加/(減少)		851	416	(297)
經營活動所用現金 已付利息		(5,357)	(5,148)	(2,639)
		(6,892)	(8,360)	(4,304)
經營活動所用現金淨額		(12,249)	(13,508)	(6,943)
<b>融資活動所得現金流量</b>				
應付直接控股公司款項增加	20	18,079	18,945	13,464
償還銀行貸款	20	(5,400)	(5,850)	(4,950)
融資活動所得現金淨額		12,679	13,095	8,514
<b>現金及現金等值</b>				
增加/(減少)淨額		430	(413)	1,571
年初現金及現金等值		646	1,076	663
年終現金及現金等值*		1,076	663	2,234

\* 現金及銀行結存乃以港元計值。

## 權益變動表

	股本 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元
於2018年4月1日	—	2,900	2,900
年度溢利及全面收益總額	<u>—</u>	<u>93,372</u>	<u>93,372</u>
於2019年3月31日	—	96,272	96,272
年度虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(36,256)</u>	<u>(36,256)</u>
於2020年3月31日	—	60,016	60,016
年度虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(15,595)</u>	<u>(15,595)</u>
於2021年3月31日	<u>—</u>	<u>44,421</u>	<u>44,421</u>

## II 易成歷史財務資料附註

### 1 一般資料

易成企業有限公司(「易成」)主要從事物業投資，因此僅有一個單一分部。易成為於香港註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓2501室。

易成歷史財務資料乃以港元呈列，港元為易成之功能及呈列貨幣。除另有說明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位(千港元)。

### 2 主要會計政策概要

以下為編製易成歷史財務資料時所採納之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於往績記錄期間，且其與Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)之集團會計政策相符。

#### (a) 編製基準

易成歷史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，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

編製符合香港財務報告準則之易成歷史財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用易成會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對易成歷史財務資料有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

#### (i) 採納新訂準則、準則修訂及新詮釋

易成已於往績記錄期間內生效之新訂準則、準則修訂及新詮釋的個別生效日期予以採納。採納此等新訂準則、準則修訂及新詮釋對易成之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

## (ii) 尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於易成業務且易成始於2021年4月1日或該日以後之會計期間必須採納，惟易成尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 (自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生之資產及負債相關之遞延稅項(自2023年1月1日起生效)
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項(自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履行合約之成本 (自2022年1月1日起生效)
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	利率基準改革—第二階段 (自2021年1月1日起生效)
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架之提述 (自2022年1月1日起生效)
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資 (無強制生效日期)
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與新型冠狀病毒疫情相關之租金減免 (自2020年6月1日起生效)
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則(修訂本)	保險合約(自2023年1月1日起生效) 對2018至2020年期間香港財務報告準則 之年度完善(自2022年1月1日起生效)
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對包含按要求償還條款之有期貸款之分類(自2023年 1月1日起生效)
經修訂會計指引第5號	共同控制合併之合併會計 (自2022年1月1日起生效)

易成將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納，預期有關新訂準則及準則修訂不會對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

(iii) 於2019年、2020年及2021年3月31日，易成有流動負債淨額分別約41,956,000港元、64,062,000港元及79,517,000港元。Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「莊士機構」) 已確認，倘若建議交易未能完成，其將為易成提供充足的財務資助，以使易成可應付其所有到期負債及責任，及使易成可於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度後12個月內(倘建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)繼續經營業務。貴公司亦已確認，倘若建議交易能夠完成，其將為易成提供充足的財務資助，以使易成可應付其所有到期負債及責任，及使易成從建議交易完成日期起直至截至2021年3月31日止年度後12個月結束為止繼續經營業務。因此，易成歷史財務資料乃採用持續經營基準編製。

(iv) 易成歷史財務資料包含有關截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度的財務資料，並不構成易成於相關年度的法定年度財務報表，惟乃摘錄自此等財務報表。根據香港法例第622章香港公司條例第436條須予披露有關此等法定財務報表的進一步資料載列如下：

由於易成並非公眾公司，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。

易成之核數師已就易成截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度之財務報表發表報告。核數師報告並無保留意見；並無包含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宜之指述；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) 投資物業**

為長期租金收益或資本增值或為此兩個目的持有而非由易成集團佔用之物業乃列為投資物業。符合投資物業定義之所有租賃均列為投資物業並按公平值計量。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本)計算。就收購、興建或建設合資格投資物業而支銷之借貸成本將資本化為該物業之部分成本。於收購或興建正在積極進行時，借貸成本將作資本化，當有關資產已大致完成建設時即終止資本化，或若暫停有關資產之發展，即暫停資本化。

透過租賃獲得的投資物業初步按就於開始日期或之前支付的任何租賃款項(扣除任何已收租賃優惠)作出調整的租賃負債金額及易成產生的任何初步直接成本計算。

於初步確認後，投資物業將按公平值列賬。公平值將以持有認可及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據，其具備近期評估與投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為易成歷史財務資料之賬面值的根據。

當認為能夠可靠計量在建物業之公平值時，才對有關物業採用公平值計量。

有時或會難以可靠釐定在建投資物業之公平值。為評估能否可靠釐定在建投資物業之公平值，管理層會考慮(其中包括)下列因素：

- 建築合約之條文
- 工程完成階段
- 有關項目/物業是否屬於標準(為市場典型者)或非標準類型
- 落成後現金流入之可靠程度
- 有關物業所涉特別之發展風險
- 過往有關同類建築之經驗
- 建築許可證之狀況

投資物業之公平值反映近期交易的可資比較物業之市值，且就任何可能影響價格之質量差異(例如樓宇位置、樓面面積、質素及竣工情況以及其他相關因素)作出調整。

當有關物業之未來經濟利益有可能流入易成，且能夠可靠計量其成本時，日後之開支才會於物業之賬面值資本化。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在全面收益表內支銷。

投資物業之公平值變動將在全面收益表內確認。當已出售或永久棄用投資物業，且預計其出售並無任何之未來經濟利益流入，即終止確認投資物業。

**(c) 業務應收賬款**

業務應收賬款為日常業務過程中提供服務而應收客戶之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)可收取業務應收賬款，其將列為流動資產，否則，即列為非流動資產。

由於易成持有業務應收賬款之目的為收取合約現金流量，且該等現金流量僅為支付本金及利息，故業務應收賬款初步按無條件代價數額確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算。易成之減值政策載於附註2(d)。業務應收賬款之賬面值透過使用撥備賬削減，而有關撥備數額則在全面收益表內之行政費用及其他經營支出中確認。如有應收賬款無法收回，此款項會作為業務應收賬款在撥備賬內撇銷。先前已撇銷之款項如其後收回，將計入全面收益表內。

**(d) 金融資產**

持作收回合約現金流量而該等現金流量僅為支付本金及利息之資產按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入採用實際利率法計入其他收入。因終止確認而產生之任何收益或虧損直接於全面收益表內確認，並與匯兌損益於其他收入呈列。減值虧損(如屬重大)，則在全面收益表內呈列為獨立項目。

易成按前瞻性原則，對按攤銷成本列賬的金融資產相關的預期信用損失(「**預期信用損失**」)進行評估。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就業務應收賬款而言，易成應用香港財務報告準則第9號允許之簡化方法，其中規定預期全期損失須自首次確認應收賬款起確認。

易成的其他金融資產按攤銷成本列賬。按攤銷成本列賬的其他金融資產之減值虧損根據十二個月的預期信用損失計量。十二個月的預期信用損失是指於報告日期後十二個月內就一項金融工具有可能發生的違約事件導致的全期預期信用損失的其中一部分。然而，當信貸風險由初始評估後大幅提升，會根據全期預期信用損失作出撥備。

當具有法定執行效力之權利可將已確認數額抵銷，且有意按淨額結算或同時變現有關資產及結算有關負債，則將金融資產與負債抵銷，並將所得淨額列入資產負債表。具有法定執行效力之權利必須不取決於未來事件，且必須可在一般業務過程中及在易成或交易對手違約、無力償債或破產之情況下執行。

**(e) 應付賬款及應計費用**

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用須於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

**(f) 撥備**

若目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前貼現率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關貼現率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因隨著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

**(g) 借款**

借款初步以公平值確認，扣除支銷之交易成本。交易成本為收購、發行或出售金融負債直接應佔之新增成本，包括向代理商、顧問、經紀及交易商支付之費用及佣金、監管機構及證券交易所徵費，以及轉讓稅項及徵稅。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項扣除交易成本後與贖回價值之任何差額於借款期內採用實際利息法在全面收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用，於可能提取部分或全部融資時確認為貸款之交易成本。在此情況下，有關費用將遞延至提取融資為止。倘若並無任何證據顯示將會提取部分或全部融資，則有關費用將資本化作流動資金服務的預付款項，並在融資的相關期間攤銷。

除非易成有權無條件延遲償還負債直至結算日後至少十二個月，否則借款列入流動負債。

**(h) 股本**

普通股乃列為權益。

**(i) 即期及遞延稅項**

稅項在全面收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦直接在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據易成經營業務及賺取應課稅收入所在國家於結算日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期向稅務機關繳納稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於財務報告之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於結算日經已實施或具體實施並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產僅就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

#### (j) 現金及現金等值

就現金流量表而言，現金及現金等值包括現金及銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行存款。

#### (k) 收入及收益確認

收入包括就所供應貨品已收取或應收取代價之公平值，並於扣除增值稅、退貨、回扣及折扣、信貸撥備以及其他削減收入因素後列賬。

當未來經濟利益有可能流入易成，即確認收入。估計乃根據往績並考慮客戶類別、交易類別和每項安排之具體情況作出。

租金收入於扣除給予承租人之獎勵金後按個別租約年期以直線法確認。

管理費於提供服務時確認。

#### (l) 借貸成本

凡建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部分成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在全面收益表內扣除。

#### (m) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制公積金計劃)之供款乃於有關供款之財政期間在全面收益表內扣除。易成於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時，預付供款將確認為資產。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至結算日。僱員應得之病假及產假不予確認，直至取假為止。

若易成目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任，且可對有關責任作出可靠估計，即就該等花紅確認撥備。該等花紅須自結算日起十二個月內支付。

(n) 外幣換算

易成歷史財務資料所載外幣交易換算乃按易成業務所在主要經濟環境之貨幣計量。易成歷史財務資料乃以易成之功能貨幣港元呈列，除另有指明者外，所有價值已約整至最接近千位數(千港元)。外幣交易按交易日匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按報告日期匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在全面收益表內確認。

### 3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

易成業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險、現金流量利率風險及匯兌風險。易成之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對易成財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

最大之信貸風險為資產負債表所列每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。易成的信貸風險主要來自應收賬款及銀行結存。易成已制定信貸政策，並持續監測信貸風險。

易成所承受源自應收賬款之信貸風險載於附註12。易成應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，就全部業務應收賬款計提全期預期損失撥備。

為計量預期信用損失，業務應收賬款乃基於共同信貸風險特徵及逾期日數進行劃分。預期損失率基於過往付款情況及相應的過往信用損失釐定。過往損失率會作出調整以反映影響債務人清償未結清餘額能力之宏觀因素及行業趨勢之當前及前瞻性資料。

易成透過監察有關銀行之信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行。

投資物業之租戶會按租務協議預先支付租金及管理費。易成訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約訂金。

此外，易成訂有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。易成定期審視個別債務人之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。因客戶眾多，易成並無過度集中之信貸風險。管理層認為預期信用損失並非重大。

## (ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指易成未能履行現有到期之付款責任之風險。易成已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其長期投資。除銀行貸款外，易成自其直接控股公司取得免息資金以及自一間聯屬公司取得計息貸款，以為其營運提供資金。

易成已獲莊士機構確認，倘若建議交易未能完成，其將為易成提供充足的財務資助，以使易成可應付其所有到期負債及責任，及使易成於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度後12個月(倘建議交易能夠完成，則直至交易完成日期止)繼續經營業務。易成亦已獲 貴公司確認，倘若建議交易能夠完成，其將為易成提供充足的財務資助，以使易成可應付其所有到期負債及責任，及使易成從交易完成日期起直到截至2021年3月31日止年度結束後12個月繼續經營業務。

下表按結算日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析易成將予償還之金融負債。下表所列之款項為合約未貼現計算之現金流量並已包括利息支出。

	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
2019年3月31日					
應付賬款及應計費用	2,508	—	—	—	2,508
應付直接控股公司款項	33,811	—	—	—	33,811
應付一間聯屬公司款項	3,590	—	—	—	3,590
長期銀行貸款	12,507	12,355	260,246	—	285,108
來自一間聯屬公司貸款	2,842	2,842	8,525	58,564	72,773
	<u>55,258</u>	<u>15,197</u>	<u>268,771</u>	<u>58,564</u>	<u>397,790</u>
2020年3月31日					
應付賬款及應計費用	2,924	—	—	—	2,924
應付直接控股公司款項	52,756	—	—	—	52,756
應付一間聯屬公司款項	6,171	—	—	—	6,171
長期銀行貸款	12,216	12,063	247,319	—	271,598
來自一間聯屬公司貸款	2,979	2,979	8,937	58,701	73,596
	<u>77,046</u>	<u>15,042</u>	<u>256,256</u>	<u>58,701</u>	<u>407,045</u>

	第一年內 千港元	第二年內 千港元	第三至 第五年內 千港元	第五年後 千港元	總額 千港元
2021年3月31日					
應付賬款及應計費用	2,627	—	—	—	2,627
應付直接控股公司款項 (附註14)	66,220	—	—	—	66,220
應付一間聯屬公司款項 (附註14)	7,802	—	—	—	7,802
長期銀行貸款	8,549	247,374	—	—	255,923
來自一間聯屬公司貸款 (附註14)	1,309	1,309	3,927	57,031	63,576
	<u>86,507</u>	<u>248,683</u>	<u>3,927</u>	<u>57,031</u>	<u>396,148</u>

## (iii) 現金流量利率風險

利率風險乃指易成之財務狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響之風險。易成之政策涉及緊密監察利率走勢，把握有利之訂價時機轉換及洽商新銀行信貸。

易成之利率風險主要源自計息之銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款。按浮動利率計息之貸款令易成承受現金流量利率風險。易成並無對沖其現金流量利率風險。董事會持續監察易成之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於2019年、2020年及2021年3月31日，若利率上升/下降0.5%，而所有其他變數維持不變，則易成之除稅前業績應已於2019財政年度減少/增加約1,599,000港元，並於2020及2021財政年度增加/減少分別約1,557,000港元及1,547,000港元。

## (iv) 匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債。

易成僅在香港經營業務。除於2021年3月31日以美元(「美元」)計值的銀行貸款251,752,000港元外，其以功能貨幣以外的外幣交易有限，因此並無重大匯兌風險。

於2021年3月31日，若港元兌美元升值或貶值1%，而所有其他變數維持不變，則易成之除稅前業績將減少/增加約324,000港元。

## (b) 資本風險管理

易成管理資本之目的為保障易成之持續經營能力，以為股東帶來回報及保持理想之資本結構以減低資本成本。

易成根據資本負債比率監控資本。資本負債比率按易成銀行貸款與總資產之百分比計算。於2019年、2020年及2021年3月31日，資本負債比率分別為57.7%、59.0%及58.8%。

#### (c) 公平值估計

長期銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行貸款及來自一間聯屬公司貸款為浮息貸款，故其賬面值接近其公平值。

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用、應付直接控股公司及一間聯屬公司款項及長期銀行貸款之即期部分)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

投資物業納入公平值第三等級計量並見述於附註11。

#### 4 重大會計估計及判斷

易成根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製易成歷史財務資料所使用之估計及判斷作出評估。易成對未來作出估計及假設。以下為對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設之論述：

##### 投資物業公平值的估算

投資物業之估值乃根據香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則2017年版」及「香港測量師學會估值準則2020年版」進行。判斷及假設詳情已於附註11披露。

#### 5 收入

往績記錄期間內確認之收入如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
隨時間確認客戶合約收入			
管理費	365	421	525
來自其他來源之收入			
租金收入	7,133	7,750	8,150
	<u>7,498</u>	<u>8,171</u>	<u>8,675</u>

## 6 其他收入及虧損淨額

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
雜項收入	12	2	7
匯兌虧損	—	—	(1,102)
	<u>12</u>	<u>2</u>	<u>(1,095)</u>

## 7 經營溢利/(虧損)

經營溢利/(虧損)已扣除以下各項後呈列：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
核數師酬金	5	5	5
中間控股公司所收取公司成本(附註)	9,671	10,133	8,860
有關投資物業之支出	1,431	2,246	1,132
員工成本			
工資及薪酬	326	973	1,093
退休福利成本	16	49	66
	<u>16</u>	<u>49</u>	<u>66</u>

附註：截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度，公司成本(包括員工成本2,385,000港元、3,275,000港元及2,493,000港元)由若干聯屬公司與易成按實際情況分攤，而管理服務費零元、263,000港元及230,000港元則由一間中間控股公司收取(附註19)。

## 8 董事福利及權益

## (a) 董事酬金

- (i) 於往績記錄期間內，概無就任何人士出任董事所提供服務已付或應收的酬金、退休福利、付款或福利，亦無就管理易成事務提供董事之其他服務。
- (ii) 於往績記錄期間內，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

## (b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

任何董事概無於易成參與訂立與易成業務有關連而於相關往績記錄期間結束時或往績記錄期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

## 9 融資費用

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
銀行貸款利息開支	6,892	8,360	4,304
來自一間聯屬公司貸款之利息開支 (附註14及19)	2,517	2,581	1,631
	<u>9,409</u>	<u>10,941</u>	<u>5,935</u>

## 10 稅項

由於往績記錄期間內易成並無估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

易成年內溢利/(虧損)之稅項與採用香港稅率計算之理論數額相差如下：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
年內溢利/(虧損)	<u>93,372</u>	<u>(36,256)</u>	<u>(15,595)</u>
按稅率16.5%計算之稅項支出/(抵免)	15,406	(5,982)	(2,573)
毋須課稅之收入	(17,820)	—	—
不可扣稅之開支	—	3,300	842
未確認之稅務虧損	2,414	2,682	1,731
稅項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 11 投資物業

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
於年初	342,000	450,000	430,000
公平值變動	<u>108,000</u>	<u>(20,000)</u>	<u>(4,000)</u>
於年終	<u>450,000</u>	<u>430,000</u>	<u>426,000</u>

(a) 該投資物業為於香港持有的已落成工商物業，由獨立專業物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司按公開市值基準於2019年、2020年及2021年3月31日進行重估。

(b) 該投資物業已予抵押，以取得易成的銀行貸款(附註15)。

## (c) 易成之估值過程

易成之投資物業由持有相關認許專業資格及對所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分別於2019年、2020年及2021年3月31日進行重估。投資物業將於日後重新開發後達致其最高及最佳用途。

莊士機構集團之財務部及物業部就財務報告工作審視獨立估值師進行之估值，並直接向莊士機構集團之高層管理人員匯報。管理層與估值師至少每六個月一次討論估值過程及結果。財務部及物業部會：

- 核實獨立估值報告內之所有主要數據；
- 與過往期間之估值報告作出比較，評估物業估值變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

#### (d) 估值方法

於往績記錄期間內，投資物業之公平值採用剩餘法釐定。剩餘法基本上參考物業之發展潛力進行估值，當中會扣除落成物業所需之發展成本及易成從假設已於估值日落成之擬定發展物業的估計資本值所得之溢利及承擔之風險。

於往績記錄期間內，除於2019財政年度將估值技術由直接比較法改為剩餘法以反映易成對未來重新發展潛力的意向外，估值技術概無變動。

#### (e) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

單位銷售價、預計落成物業所需之成本和發展商要求之溢利，乃由估值師按照已根據剩餘法進行估值之香港投資物業分別於2019年、2020年及2021年3月31日之市況作出估計。有關估計大致與易成根據管理層之經驗及對市況之認識而內部擬定之預算相符。單位銷售價越高，公平值就越高。成本越高，公平值就越低。預期發展商之溢利越高，公平值就越低。

以下單位銷售價、預計落成物業所需之成本和發展商要求之溢利為用於根據剩餘法估值之投資物業：

	於3月31日		
	2019年	2020年	2021年
單位銷售價(每平方呎港元)	零售：	零售：	零售：
	21,241至	19,172至	18,910至
	47,215	42,605	41,986
	住宅：	住宅：	住宅：
	24,402	25,021	25,021
	預計落成物業所需之成本 (每平方呎港元)	4,655	4,960
發展商要求之溢利	15%	15%	15%

## 12 應收賬款及預付款項

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
業務應收賬款	63	282	7
預付款項	360	252	144
訂金及其他應收賬款	1,854	1,992	159
	<u>2,277</u>	<u>2,526</u>	<u>310</u>

租金收入及管理費乃預先收取。業務應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
少於30天	63	183	4
31至60天	—	48	3
61至90天	—	51	—
	<u>63</u>	<u>282</u>	<u>7</u>

易成應用香港財務報告準則第9號簡化方法以計量預期信用損失，對所有業務應收賬款採用全期預期損失作出撥備。業務應收賬款乃根據共同信貸風險特徵及上述逾期日數劃分。

易成組合信貸風險特徵類似的業務應收賬款，考慮當前經濟環境，對其收回賬款的可能性進行集體評估，從而確定預期信用損失撥備。

於結算日最大之信貸風險為上述各類應收款項之賬面值。應收賬款及預付款項以港元為單位。

### 13 應付賬款及應計費用

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
業務應付賬款	100	315	79
其他應付賬款及應計支出	341	495	330
租約訂金	2,067	2,114	2,218
	<u>2,508</u>	<u>2,924</u>	<u>2,627</u>

業務應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
少於30天	51	49	37
31至60天	49	48	42
超過60天	—	218	—
	<u>100</u>	<u>315</u>	<u>79</u>

應付賬款及應計費用主要以港元為單位。

**14 來自一間聯屬公司貸款以及應付直接控股公司及一間聯屬公司款項**

來自一間聯屬公司貸款為無抵押、按當前市場利率計息及毋須於結算日起計十二個月內償還。該款項以港元為單位。

應付直接控股公司及一間聯屬公司款項為無抵押、不計利息且須按通知償還。該款項以港元為單位。

於2021年3月31日後，來自一間聯屬公司貸款及應付一間聯屬公司款項已以來自直接控股公司之資金悉數償還。

**15 長期銀行貸款**

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
有抵押銀行貸款	261,450	255,600	251,752
列入流動負債之即期部分			
一年內到期之部分	<u>(5,400)</u>	<u>(5,400)</u>	<u>(5,412)</u>
	<u>256,050</u>	<u>250,200</u>	<u>246,340</u>

銀行貸款乃以投資物業(附註11)及其租金收入之轉讓作為抵押，亦以莊士機構出具之企業擔保作為抵押。於2019年及2020年3月31日，銀行貸款以港元為單位，實際年利率分別介乎約2.70%至2.81%及2.59%至2.85%。於2021年3月31日，銀行貸款以美元為單位，實際年利率介乎約1.25%至1.27%。銀行借貸款之賬面值與其公平值相若，有關公平值乃納入公平值之第二等級。

銀行貸款根據貸款協議載列之協定還款日期須於以下期間償還：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
第一年內	5,400	5,400	5,412
第二年內	5,400	5,400	246,340
第三至第五年內	<u>250,650</u>	<u>244,800</u>	<u>—</u>
	<u>261,450</u>	<u>255,600</u>	<u>251,752</u>

於2019年、2020年及2021年3月31日，銀行貸款承受之利率變動風險及合約重新定價日期為六個月內。

## 16 股本

	於3月31日		
	2019年 港元	2020年 港元	2021年 港元
已發行及繳足股款：			
2股普通股	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

## 17 遞延稅項

於往績記錄期間，易成之遞延稅項資產及負債變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下：

	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於2018年4月1日	660	(660)	—
扣除自/(計入)全面收益表	<u>663</u>	<u>(663)</u>	<u>—</u>
於2019年3月31日	1,323	(1,323)	—
扣除自/(計入)全面收益表	<u>663</u>	<u>(663)</u>	<u>—</u>
於2020年3月31日	1,986	(1,986)	—
扣除自/(計入)全面收益表	<u>663</u>	<u>(663)</u>	<u>—</u>
於2021年3月31日	<u>2,649</u>	<u>(2,649)</u>	<u>—</u>

於2019年、2020年及2021年3月31日，就未動用稅務虧損約109,344,000港元、125,599,000港元及136,092,000港元產生遞延稅項資產約18,042,000港元、20,724,000港元及22,455,000港元並無於易成歷史財務資料中確認。有關稅務虧損並無到期日。

## 18 應收經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就有關投資物業應收取之最低租約租金收入可於下列期間收取：

	於3月31日		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
第一年內	7,399	5,961	7,389
第二年內	5,440	995	4,708
第三年內	<u>420</u>	<u>221</u>	<u>285</u>
	<u>13,259</u>	<u>7,177</u>	<u>12,382</u>

## 19 關連方交易

除易成歷史財務資料其他部分所披露之關連方交易外，易成於往績記錄期間曾與一間中間控股公司及一間聯屬公司進行以下交易：

	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
支付予一間中間控股公司之管理服務費 (附註)	—	263	230
來自一間聯屬公司貸款之利息開支 (附註14)	2,517	2,581	1,631

附註：於截至2020年及2021年3月31日止年度，易成就提供之管理服務向一間中間控股公司支付管理服務費。管理費之條款乃參考當前市場價格釐定。

上述所有關連方交易將於建議交易完成後終止。

## 20 來自融資活動之負債對賬

	銀行借款		應付 直接控股 公司款項	總計 千港元
	非即期 千港元	即期 千港元	千港元	
於2018年4月1日	261,450	5,400	15,732	282,582
現金流入	—	—	18,079	18,079
現金流出	—	(5,400)	—	(5,400)
非現金變動：				
重新分類	(5,400)	5,400	—	—
於2019年3月31日	256,050	5,400	33,811	295,261
現金流入	—	—	18,945	18,945
現金流出	—	(5,850)	—	(5,850)
非現金變動：				
重新分類	(5,850)	5,850	—	—
於2020年3月31日	250,200	5,400	52,756	308,356
現金流入	—	—	13,464	13,464
現金流出	—	(4,950)	—	(4,950)
非現金變動：				
匯兌差額	1,102	—	—	1,102
重新分類	(4,962)	4,962	—	—
於2021年3月31日	246,340	5,412	66,220	317,972

## 21 或然負債及擔保

於2019年、2020年及2021年3月31日，易成並無任何或然負債及擔保。

## 22 控股公司

董事視Fanus Limited(於英屬處女群島註冊成立之公司)為直接控股公司及莊士機構(於百慕達註冊成立之公司,於香港聯合交易所有限公司主板上市)為最終控股公司。

## 23 報告日後之事項

除易成歷史財務資料所披露者外,於2021年3月31日後及截至本報告日期止,並無任何重大事項。

## III 報告日後之財務報告

易成並無就2021年3月31日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審計財務報告。易成並無就2021年3月31日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下載列Central Treasure集團及易成截至2021年3月31日止三個年度各年之管理層討論及分析。

## 1. CENTRAL TREASURE 集團

### 截至2021年3月31日止年度

#### 財務及業務回顧

截至2021年3月31日止年度，Central Treasure集團透過其全資附屬公司於香港從事物業投資及發展，而其主要資產為香港項目。Central Treasure集團之收益由截至2020年3月31日止年度約6,500,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約1,700,000港元。減少主要由於香港項目出租單位數目減少，導致截至2021年3月31日止年度錄得租金收入減少。年內虧損由截至2020年3月31日止年度約26,200,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約20,500,000港元。虧損減少主要由於融資成本由截至2020年3月31日止年度約20,600,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約12,800,000港元。

#### 流動資金、財務狀況及資本結構

Central Treasure集團之總資產由2020年3月31日約562,100,000港元增加至2021年3月31日約602,000,000港元。增加主要由於截至2021年3月31日止年度收購於香港項目之單位，故待發展/發展中物業增加約40,600,000港元。於2021年3月31日，Central Treasure集團之負債淨額及流動資產淨值分別約為155,600,000港元及190,100,000港元，而銀行結存約為100,000港元。

Central Treasure集團之總負債由2020年3月31日約697,300,000港元增加至2021年3月31日約757,700,000港元。增加主要由於應付直接控股公司款項由2020年3月31日約119,800,000港元增加至2021年3月31日約187,500,000港元。於2021年3月31日，Central Treasure集團之銀行貸款約為170,700,000港元，而資產負債比率(定義為銀行貸款總額除以總資產)約為28.4%。

截至2021年3月31日止年度，Central Treasure集團於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值。因此，Central Treasure集團並無因其資產及負債而產生重大匯兌風險。Central Treasure集團並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。Central Treasure集團將不時密切監控其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2021年3月31日，Central Treasure集團並無任何僱員。截至2021年3月31日止年度，僱員薪酬約為2,600,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的間接費用。

### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於香港項目之權益外，Central Treasure集團並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。並無就Central Treasure集團有任何新業務計劃。

### 或然負債及資產抵押

於2021年3月31日，除由香港項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，Central Treasure集團並無其他或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

截至2021年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 截至2020年3月31日止年度

### 財務及業務回顧

截至2020年3月31日止年度，Central Treasure集團透過其全資附屬公司於香港從事物業投資，而其主要資產為香港項目。Central Treasure集團之收益由截至2019年3月31日止年度約7,500,000港元減少至截至2020年3月31日止年度約6,500,000港元。減少主要由於香港項目出租單位數目減少，導致截至2020年3月31日止年度錄得租金收入減少。年內虧損由截至2019年3月31日止年度約25,900,000港元略增至截至2020年3月31日止年度約26,200,000港元。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

Central Treasure集團之總資產由2019年3月31日約532,300,000港元增加至2020年3月31日約562,100,000港元。增加主要由於截至2020年3月31日止年

度收購於香港項目之單位，故待發展/發展中物業增加約31,200,000港元。於2020年3月31日，Central Treasure集團之負債淨額及流動負債淨額分別約為135,200,000港元及350,600,000港元，而銀行結存約為200,000港元。

Central Treasure集團之總負債由2019年3月31日約641,200,000港元增加至2020年3月31日約697,300,000港元。增加主要由於與2019年3月31日相比，於2020年3月31日來自一間聯屬公司之貸款及應付直接控股公司款項增加。於2020年3月31日，Central Treasure集團之銀行貸款約為188,400,000港元，而資產負債比率(定義為銀行借款總額除以總資產)約為33.5%。

截至2020年3月31日止年度，Central Treasure集團於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值。因此，Central Treasure集團並無因其資產及負債而產生重大匯兌風險。Central Treasure集團並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。Central Treasure集團將不時密切監控其風險。

#### 僱傭及薪酬政策

於2020年3月31日，Central Treasure集團並無任何僱員。截至2020年3月31日止年度，僱員薪酬約為3,800,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的間接費用。

#### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於香港項目之權益外，Central Treasure集團並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。並無就Central Treasure集團有任何新業務計劃。

#### 或然負債及資產抵押

於2020年3月31日，除由香港項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，Central Treasure集團並無其他或然負債或資產抵押。

#### 收購或出售附屬公司及聯營公司

截至2020年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 截至2019年3月31日止年度

### 財務及業務回顧

截至2019年3月31日止年度，Central Treasure集團透過其全資附屬公司於香港從事物業投資，而其主要資產為香港項目。Central Treasure集團之收益約為7,500,000港元，指香港項目之租金收入。截至2019年3月31日止年度之年內虧損約為25,900,000港元。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

於2019年3月31日，Central Treasure集團之總資產約為532,300,000港元，主要包括待發展/發展中物業約530,000,000港元。於2019年3月31日，Central Treasure集團之負債淨額及流動負債淨額分別約為108,900,000港元及132,500,000港元，而銀行結存約為400,000港元。

於2019年3月31日，Central Treasure集團之總負債約為641,200,000港元，主要包括銀行貸款約212,000,000港元及來自一間聯屬公司之貸款約318,100,000港元。於2019年3月31日，資產負債比率(定義為銀行貸款總額除以總資產)約為39.8%。

截至2019年3月31日止年度，Central Treasure集團於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值。因此，Central Treasure集團並無因其資產及負債而產生重大匯兌風險。Central Treasure集團並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。Central Treasure集團將不時密切監控其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2019年3月31日，Central Treasure集團並無任何僱員。截至2019年3月31日止年度，僱員薪酬約為2,400,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的間接費用。

### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於香港項目之權益外，Central Treasure集團並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。並無就Central Treasure集團有任何新業務計劃。

### 或然負債及資產抵押

於2019年3月31日，除由香港項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，Central Treasure集團並無其他或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

截至2019年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 2. 易成

### 截至2021年3月31日止年度

#### 財務及業務回顧

截至2021年3月31日止年度，易成於香港從事物業投資，而其主要資產為九龍項目。易成之收益約為8,700,000港元，較截至2020年3月31日止年度增加約6.2%，主要由於年內九龍項目之出租率及租金收入增加。年內虧損由截至2020年3月31日止年度約36,300,000港元減少至截至2021年3月31日止年度約15,600,000港元，主要由於年內錄得投資物業公平值虧損額較截至2020年3月31日止年度減少。

#### 流動資金、財務狀況及資本結構

易成之總資產由2020年3月31日約433,200,000港元減少至2021年3月31日約428,500,000港元。於2021年3月31日，易成之資產淨值及流動負債淨額分別約為44,400,000港元及79,500,000港元，而銀行結存約為2,200,000港元。

易成之總負債由2020年3月31日約373,200,000港元增加至2021年3月31日約384,100,000港元。增加主要由於應付直接控股公司款項由2020年3月31日約52,800,000港元增加至2021年3月31日約66,200,000港元。於2021年3月31日，易成之長期銀行貸款約為251,800,000港元，而資產負債比率(定義為銀行貸款總額除以總資產)約為58.8%。

截至2021年3月31日止年度，易成於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值，惟銀行貸款約251,800,000港元以美元計值除外。因此，

易成之財務狀況受制於美元風險。易成並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。易成將不時密切監控其風險。

#### 僱傭及薪酬政策

於2021年3月31日，易成並無任何僱員。截至2021年3月31日止年度，僱員薪酬約為3,700,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的直接及間接費用。

#### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於九龍項目之權益外，易成並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。截至2021年3月31日，除重建九龍項目外，並無就易成有任何新業務計劃。

#### 或然負債及資產抵押

於2021年3月31日，除由九龍項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，易成並無其他或然負債或資產抵押。

#### 收購或出售附屬公司及聯營公司

截至2021年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

#### 截至2020年3月31日止年度

##### 財務及業務回顧

截至2020年3月31日止年度，易成於香港從事物業投資，而其主要資產為九龍項目。易成之收益約為8,200,000港元，較2019年增加約9.0%，主要由於年內租金收入整體上升。截至2020年3月31日止年度年內虧損約為36,300,000港元，而截至2019年3月31日止年度則為年內溢利約93,400,000港元，主要由於截至2020年3月31日止年度錄得投資物業公平值虧損約20,000,000港元，而截至2019年3月31日止年度則錄得投資物業公平值收益108,000,000港元。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

易成之總資產由2019年3月31日約453,400,000港元減少至2020年3月31日約433,200,000港元。減少主要由於年內投資物業公平值減少。於2020年3月31日，易成之資產淨值及流動負債淨額分別約為60,000,000港元及64,100,000港元，而銀行結存約為700,000港元。

易成之總負債由2019年3月31日約357,100,000港元增加至2020年3月31日約373,200,000港元，主要由於應付直接控股公司款項增加。於2020年3月31日，易成之長期銀行貸款約為255,600,000港元，而資產負債比率(定義為銀行貸款總額除以總資產)約為59.0%。

截至2020年3月31日止年度，易成於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值。因此，易成並無因其資產及負債而產生重大匯兌風險。易成並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。易成將不時密切監控其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2020年3月31日，易成並無任何僱員。截至2020年3月31日止年度，僱員薪酬約為4,300,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的直接及間接費用。

### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於九龍項目之權益外，易成並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。並無就易成有任何新業務計劃。

### 或然負債及資產抵押

於2020年3月31日，除由九龍項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，易成並無其他或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

截至2020年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

## 截至2019年3月31日止年度

### 財務及業務回顧

截至2019年3月31日止年度，易成於香港從事物業投資，而其主要資產為九龍項目。易成之收益約為7,500,000港元，包括九龍項目之租金收入及管理費收入。截至2019年3月31日止年度之年內溢利約為93,400,000港元，包括投資物業公平值收益108,000,000港元。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

於2019年3月31日，易成之總資產約為453,400,000港元，主要包括投資物業450,000,000港元。於2019年3月31日，易成之資產淨值及流動負債淨額分別約為96,300,000港元及42,000,000港元，而銀行結存約為1,100,000港元。

於2019年3月31日，易成之總負債約為357,100,000港元，主要包括銀行貸款約261,500,000港元及來自一間聯屬公司之貸款約55,700,000港元。於2019年3月31日，資產負債比率(定義為銀行貸款總額除以總資產)約為57.7%。

截至2019年3月31日止年度，易成於香港經營其業務，其主要資產及負債項目以港元計值。因此，易成並無因其資產及負債而產生重大匯兌風險。易成並無正式貨幣政策，亦無訂立任何形式之財務安排以作對沖用途。易成將不時密切監控其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2019年3月31日，易成並無任何僱員。截至2019年3月31日止年度，僱員薪酬約為2,700,000港元。有關薪金開支指自莊士機構集團分配的直接及間接費用。

### 所持重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除其於九龍項目之權益外，易成並無持有任何重大投資，亦無於其日常及一般業務過程中就重大投資或資本資產有任何未來計劃。並無就易成有任何新業務計劃。

*或然負債及資產抵押*

於2019年3月31日，除由九龍項目作抵押之銀行貸款及莊士機構給予之企業擔保外，易成並無其他或然負債或資產抵押。

*收購或出售附屬公司及聯營公司*

截至2019年3月31日止年度，並無收購或出售附屬公司及聯營公司。

**A. 經擴大集團之未經審計備考財務資料**

以下為供說明用途之經擴大集團未經審計備考綜合資產負債表(「未經審計備考財務資料」)，乃按下文所載附註基準及根據上市規則第4.29(1)條而編製，旨在說明建議交易對本集團之影響，以供載入本通函。

未經審計備考財務資料乃為說明建議交易對本集團於2021年3月31日之財務狀況之影響而編製，猶如建議交易已於2021年3月31日進行。

編製未經審計備考財務資料僅供作說明用途，並因其假設性質，可能不足以反映經擴大集團於建議交易在2021年3月31日或任何未來日期已完成情況下之真實財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本公司截至2021年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團之歷史財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

## 附錄四

## 經擴大集團之未經審計備考財務資料

	於2021年 3月31日 本集團之 經審計綜合 資產負債表 千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註4	建議交易後 之經擴大集團 之未經審計 備考綜合 資產負債表 千港元 附註5及6
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	45,560				45,560
投資物業	1,635,636		426,000		2,061,636
使用權資產	1,674				1,674
待發展/發展中物業	148,393				148,393
墓園資產	302,489				302,489
聯營公司	3,795				3,795
合營企業	362,498				362,498
公平值反映於其他全面收益之金融資產	154,190				154,190
貸款及應收賬款以及其他訂金	217,108				217,108
	<u>2,871,343</u>		<u>426,000</u>		<u>3,297,343</u>
<b>流動資產</b>					
待售物業	677,837	585,000			1,262,837
墓園資產	778,286				778,286
存貨	49,795				49,795
應收賬款及預付款項	156,754	16	310		157,080
公平值反映於損益之金融資產	1,321,870				1,321,870
				(4,000) <sup>(i)</sup>	
				(199,651) <sup>(ii)</sup>	
現金及銀行結存	679,001	134	2,234	(203,651)	477,718
	<u>3,663,543</u>	<u>585,150</u>	<u>2,544</u>	<u>(203,651)</u>	<u>4,047,586</u>
列為所持待售之出售組合的資產	<u>770,429</u>				<u>770,429</u>
	<u>4,433,972</u>	<u>585,150</u>	<u>2,544</u>	<u>(203,651)</u>	<u>4,818,015</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	346,509	1,544	2,627		350,680
已收取售樓訂金	10,984				10,984
短期銀行借款	411,052				411,052
長期銀行借款之即期部分	700,557	170,738	5,412		876,707
應付稅項	66,620				66,620
	<u>1,535,722</u>	<u>172,282</u>	<u>8,039</u>		<u>1,716,043</u>
列為所持待售之出售組合的負債	<u>69,437</u>				<u>69,437</u>
	<u>1,605,159</u>	<u>172,282</u>	<u>8,039</u>		<u>1,785,480</u>
流動資產淨值	<u>2,828,813</u>	<u>412,868</u>	<u>(5,495)</u>	<u>(203,651)</u>	<u>3,032,535</u>
總資產減流動負債	<u>5,700,156</u>	<u>412,868</u>	<u>420,505</u>	<u>(203,651)</u>	<u>6,329,878</u>
<b>非流動負債</b>					
長期銀行借款	704,733		246,340		951,073
遞延稅項負債	367,188	3,308			370,496
與非控制性權益之貸款及應付款項	47,688				47,688
其他非流動負債	37,223				37,223
	<u>1,156,832</u>	<u>3,308</u>	<u>246,340</u>		<u>1,406,480</u>
資產淨值	<u>4,543,324</u>	<u>409,560</u>	<u>174,165</u>	<u>(203,651)</u>	<u>4,923,398</u>
<b>權益</b>					
股本	117,442			52,821 <sup>(i)</sup>	170,263
				528,212 <sup>(i)</sup>	
				(1,308) <sup>(i)</sup>	
				526,904 <sup>(i)</sup>	
				(199,651) <sup>(ii)</sup>	
儲備	<u>4,302,311</u>			<u>327,253</u>	<u>4,629,564</u>
股東資金	4,419,753			380,074	4,799,827
非控股權益	123,571				123,571
權益總額	<u>4,543,324</u>	<u>409,560</u>	<u>174,165</u>	<u>380,074</u>	<u>4,923,398</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所提述本公司截至2021年3月31日止年度年報所載本集團於2021年3月31日之經審計綜合資產負債表。
2. 該等調整反映在建議交易於2021年3月31日完成之假設下計入本集團將收購之Central Treasure集團可識別資產及負債。建議交易完成後，Central Treasure集團之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之收購會計法，按公平值於本集團綜合財務報表入賬。該等金額乃摘錄自本通函附錄二A所載Central Treasure集團於2021年3月31日之歷史財務資料(應付直接控股公司及一間聯屬公司之款項以及來自一間聯屬公司之貸款除外，該等金額將予收購惟於經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表中對銷)，不包括不會收購之印花稅退稅。

有關對賬如下所示：

	附錄二A 所載Central Treasure集團 千港元	不包括 印花稅退稅 千港元 (附註a)	公平值 調整淨額 千港元 (附註b)	將予收購之 資產及負債 千港元 (附註c)
<b>流動資產</b>				
待售物業	564,953		20,047	585,000
應收賬款及預付款項	36,923	(36,907)		16*
現金及銀行結存	134			134*
	<u>602,010</u>	<u>(36,907)</u>	<u>20,047</u>	<u>585,150</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	1,544			1,544
長期銀行借款之即期部分	170,738			170,738
	<u>172,282</u>			<u>172,282*</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	—		3,308	3,308
<b>資產淨值</b>	<u>429,728</u>	<u>(36,907)</u>	<u>16,739</u>	<u>409,560</u>

總和\* = 負債淨額 172,132,000 港元 = 於2021年3月31日之Central Treasure集團完成資產淨值

附註：

- (a) 根據買賣協議，印花稅退稅36,907,000港元未計入為將予收購之資產。反之，於完成後收到有關印花稅退稅(預期於2021年末收回)後，Central Treasure集團將向賣方一退還所收款項。
- (b) 參照本通函附錄五所載由本公司委聘之獨立估值師萊坊所編製估值報告，香港項目於2021年5月31日估值為585,000,000港元。就未經審計備考財務資料而言，董事預期香港項目於2021年3月31日、2021年5月31日及本通函日期之估值不會有任何重大差異。上述公平值與香港項目於2021年3月31日之賬面值及相關遞延稅項負債之間之差額分別約20,047,000港元及3,308,000港元已記錄為公平值調整淨額。
- (c) 應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用及銀行借款之賬面值與其公平值相若。就未經審計備考財務資料而言，假設融資銀行同意解除莊士機構擔任銀行借款之擔保人及假設Central Treasure集團之銀行借款於完成時由Central Treasure集團存續。

根據買賣協議，Central Treasure集團之所有資產及負債金額(香港項目及有關印花稅退稅之應收款項(已於上文附註2(a)調整)除外)將合計為Central Treasure集團之完成資產淨值，並調整至完成日期之代價。Central Treasure集團於2021年3月31日之完成資產淨值金額為負債淨額172,132,000港元。Central Treasure集團之完成資產淨值實際金額於完成時方可確定。

3. 該等調整反映在建議交易於2021年3月31日完成之假設下計入本集團將收購之易成可識別資產及負債。建議交易完成後，易成之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按公平值於本集團綜合財務報表入賬。有關金額乃摘錄自本通函附錄二B所載易成於2021年3月31日之歷史財務資料(應付直接控股公司及一間聯屬公司之款項以及來自一間聯屬公司之貸款除外，該等金額將予收購惟於經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表中對銷)。

下文列示節錄：

	附錄二B所載 易成 千港元 (附註a及b)
<b>非流動資產</b>	
投資物業	426,000
<b>流動資產</b>	
應收賬款及預付款項	310
現金及銀行結存	2,234
	<u>2,544*</u>

附錄二B所載  
易成  
千港元  
(附註a及b)

**流動負債**

應付賬款及應計費用	2,627
長期銀行借款之即期部分	5,412
	<u>8,039*</u>

**非流動負債**

長期銀行借款	246,340*
--------	----------

**資產淨值**

174,165

總和\* = 負債淨額251,835,000港元 = 於2021年3月31日之易成完成資產淨值

附註：

- (a) 參照本通函附錄五所載由本公司委聘之獨立估值師萊坊所編製估值報告，九龍項目於2021年5月31日估值為435,000,000港元。倘建議交易於2021年5月31日完成，將予收購之投資物業公平值將增至435,000,000港元，有關增加價值9,000,000港元將確認為九龍項目之負商譽，猶如建議交易於2021年5月31日完成。負商譽之實際金額於完成時方可確定。
- (b) 應收賬款及預付款項、現金及銀行結存、應付賬款及應計費用及銀行借款之賬面值與其公平值相若。就未經審計備考財務資料而言，假設融資銀行同意解除莊士機構擔任銀行借款之擔保人及假設易成之銀行借款於完成時由易成存續。

根據買賣協議，易成之所有資產及負債金額(九龍項目除外)將合計為易成之完成資產淨值，並調整至完成日期之代價。易成於2021年3月31日之完成資產淨值金額為負債淨額251,835,000港元。易成之完成資產淨值實際金額於完成時方可確定。

4. (i) 該等調整反映在建議交易於2021年3月31日完成之假設下之建議交易代價估計金額(將透過由本公司配發及發行代價股份全數償付)及就建議交易將以現金支付之開支:

	千港元	千港元
代價		586,000
就Central Treasure集團及易成完成資產淨值作出之調整:		
於代價剔除Central Treasure集團及易成完成資產淨值之估計總金額(579,000,000港元 + 426,000,000港元 - 586,000,000港元)	419,000	
計入上文附註2及3所示於2021年3月31日之Central Treasure集團及易成完成資產淨值之總金額(-172,100,000港元 - 251,800,000港元)	(423,967)	
		<u>(4,967)</u>
於2021年3月31日之經調整總代價(將透過由本公司配發及發行代價股份全數償付)(附註)		<u>581,033</u>
附註: 假設建議交易於2021年3月31日完成, 本公司將按每股0.55港元配發及發行1,056,423,636股代價股份以支付經調整代價581,033,000港元。		

千港元

**購買代價**

上文所述經調整代價(附註a)

581,033

按公平值列賬所收購可識別資產及所承擔負債之已確認金額:	附註2所載 Central Treasure 集團 千港元	附註3所載 易成 千港元	總計 千港元
投資物業	—	426,000	426,000
待售物業	585,000	—	585,000
應收賬款及預付款項	16	310	326
現金及銀行結存	134	2,234	2,368
應付賬款及應計費用	(1,544)	(2,627)	(4,171)
銀行借款	(170,738)	(251,752)	(422,490)
遞延稅項負債	(3,308)	—	(3,308)
所收購可識別資產淨值總額	<u>409,560</u>	<u>174,165</u>	<u>583,725</u>
負商譽			<u>(2,692)</u>
			<u>581,033</u>

千港元

於2021年3月31日之建議交易估計虧損淨額分析：

負商譽	2,692
減：將以現金支付之建議交易直接應佔估計開支(附註b)	(4,000)

於2021年3月31日之建議交易估計虧損淨額	<u>(1,308)</u>
------------------------	----------------

附註：

- (a) 於2021年3月31日本公司發行1,056,423,636股代價股份作為購買代價將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」按公平值於本集團綜合財務報表入賬。就未經審計備考財務資料而言，由於須按香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」計算之1,056,423,636股代價股份之公平值有待按買賣協議項下先決條件達成或獲豁免日期(如適用)聯交所所報每股收市價(「完成股價」)釐定，而有關數額尚未能取得，故假設本公司將配發及發行之1,056,423,636股代價股份公平值與按發行價0.55港元計算之總值之間並無重大差異。當完成股價低於0.55港元之發行價時，本集團將在綜合收益表確認負商譽。當完成股價高於0.55港元之發行價時，本集團則在綜合資產負債表初步確認商譽，且須接受減值評估。任何商譽減值將在本集團之綜合收益表確認。有關負商譽或商譽之實際金額於建議交易成為無條件時始能確定。

就未經審計備考財務資料中所假設經調整代價581,033,000港元而言，每股面值為0.05港元之1,056,423,636股代價股份之總金額52,821,182港元將確認為本公司股本，而528,211,818港元之差額將相應確認為本公司股份溢價。

- (b) 建議交易應佔估計律師及專業費用及交易開支約為4,000,000港元，將以現金支付。

經調整代價、代價股份公平值及總值、相關負商譽/商譽及股份溢價之實際金額於完成時方可確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額有重大差異。此調整並無持續效力。

- (ii) 該等調整指「董事會函件」所述「建議有條件莊士中國特別現金分派」。董事會宣佈待完成建議交易後，本公司將向股東派發建議有條件莊士中國特別現金分派每股港幣8.5仙。代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。因此，按本公司於2021年3月31日已發行股份總數2,348,835,316股計算，建議有條件莊士中國特別現金分派約為199,651,000港元。

建議有條件莊士中國特別現金分派於完成建議交易後方予支付。此調整並無持續影響。

5. 於2021年2月9日，本集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售持有物業的附屬公司(該等公司持有位於中國廣州番禺的物業項目)，總代價為人民幣1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)(可予調整)(「番禺出售事項」)。本公司於2021年2月11日公佈番禺出售事項，並於2021年3月19日刊發通函。如上文所呈列未經審計備考財務資料所示，於2021年3月31日，已收到訂金人民幣100,000,000元(相等於約118,300,000港元)並記錄為「應付賬款及應計費用」。如上文所呈列未經審計備考財務資料所示，出售集團的所有相關資產及負債分別重新分類為2021年3月31日的「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。番禺出售事項於2021年4月13日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。該交易其後根據買賣協議之條款及條件於2021年5月14日完成，代價約人民幣1,346,400,000元(相等於約1,615,700,000港元)已於完成時收訖。預期將自該交易產生估計淨收益約10億港元。由於番禺出售事項於2021年3月31日後才完成且並非本通函之主旨事項，番禺出售事項並未計入上文所示經擴大集團之未經審計備考綜合資產負債表。
6. 除上文附註4(ii)及附註5外，概無作出其他調整(包括上文附註5所述番禺出售事項)以反映於2021年3月31日後之任何交易結果或本集團進行之其他交易。
7. 本未經審計備考財務資料所包括有關易成截至2021年3月31日止年度之財務資料不會構成易成該年度之法定財務報表，惟乃自有關財務報表計算得出。有關根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露之法定財務報表之進一步資料如下：

由於易成並非公眾公司，其毋須按香港公司條例(第622章)第622條及第3部附表6規定，向公司註冊處提交其財務報表。

易成之核數師已就易成截至2021年3月31日止年度之財務報表出具報告。有關核數師報告無保留意見；亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項；也沒有任何根據香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或407(3)條的陳述。

**B. 有關經擴大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所發出有關經擴大集團未經審計備考財務資料之報告全文，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鑒證報告**

致Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)列位董事

本所已對Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)以及Central Treasure Investments Limited(「Central Treasure」)及其附屬公司(「Central Treasure集團」)及易成企業有限公司(「易成」)(統稱「經擴大集團」)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)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就建議收購Central Treasure及易成全部股權(涉及發行代價股份)(「建議交易」)而於2021年8月20日刊發的通函中第IV-1至IV-8頁內所載有關於2021年3月31日的未經審計備考綜合資產負債表及相關附註(「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-8頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明建議交易對 貴集團於2021年3月31日的影響，猶如建議交易於2021年3月31日已經發生。在此過程中，董事從 貴集團截至2021年3月31日止年度的經審計綜合財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就此刊發審計報告。

**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

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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鑒證業務」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，我們並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，我們不對建議交易對於2021年3月31日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8月20日

以下為接獲自獨立估值師萊坊就其有關香港項目及九龍項目於2021年5月31日之估值所編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司  
香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

敬啟者：

位於香港之兩項物業之估值

### 指示

吾等遵照指示，對Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「**貴公司**」)將收購之物業(「**該等物業**」)進行估值。吾等確認吾等曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就公開披露目的向閣下提供吾等對該等物業於2021年5月31日(「**估值日期**」)現況下之市值之意見。

### 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「**香港測量師學會**」)出版之《香港測量師學會估值準則》(2020年版)及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行資產或負債交易之估計金額。」

「資產之估計交易價格，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。」

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

吾等之估值符合《香港測量師學會估值準則》(2020年版)及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—二零二零年全球準則》所載規定。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規定。

## 估值方法

進行吾等之估值時已使用合適估值方法及吾等之專業判斷。於吾等之估值中，吾等通過參照公開市場上可取得之近期市場銷售證據而採納市場法。已就該等物業與可資比較物業在特徵上的任何差異作適當調整。吾等亦考慮開發成本，包括 貴公司所提供建築成本、融資成本、專業費用及發展商盈利，反映與發展該等物業相關之風險。

## 估值假設及條件

吾等之估值受以下假設及條件規限。

## 業權文件及產權負擔

於吾等之估值中，吾等已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善編備。吾等亦假設物業權益不受任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷規限。該等假設被 貴公司視為有效。 貴公司擬遵照規限該等物業之相關契諾及/或限制(包括下文更具體說明之分區規劃及政府租賃)重建該等物業。

## 出售成本及負債

吾等之報告並無就該等物業欠付之任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。

## 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重大之資料是否真實準確。吾等已接納 貴公司所提供有關規劃許可或法定通告、地役權、年期、業權、佔用詳情、建築成本、樓面及地盤面積、發展計劃等事宜以及所有其他有關事宜之意見。估值報告所載尺寸、量度和面積乃基於吾等獲提供之文件所載資料，故僅為約數。吾等於核實所獲提供之地盤及樓面面積時已進行盡職審查，核對所獲提供之相關文件。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

## 視察

方耀明先生(MRICS MHKIS MCIREA RPS(GP) RICS註冊估值師)已於2021年6月10日視察該等物業。

## 結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該等物業是否不存在任何緊急或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該等物業的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該等物業維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他損毀，以及設施狀況理想。

## 遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等假設該等物業的興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通告。除另有說明外，吾等進一步假設，使用構成本報告基礎的該等物業時，已取得任何及一切規定的牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

## 貨幣

除另有說明外，吾等估值中列示之所有金額均以港元計值。

隨函附奉吾等估值報告。

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) 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

方耀明

MRICS MHKIS MCIREA RPS(GP) RICS

註冊估值師

估值及諮詢部高級董事

林浩文

FRICS FHKIS MCIREA RPS(GP) RICS

註冊估值師

執行董事，估值及諮詢部主管

謹啟

2021年8月20日

附註：林浩文先生為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的市場研究、估值及顧問服務擁有逾21年豐富經驗。

方耀明先生為一名合資格估值師，在中國、香港、澳門及亞太區的物業估值擁有15年豐富經驗。

## 估值概要

項目	物業	於2021年5月31日 現況下之市值
1	香港中環結志街16號、18號及20號	585,000,000 港元
2	香港九龍長沙灣元州街165號步陞工商業大廈	<u>435,000,000 港元</u>
		總計： <u><u>1,020,000,000 港元</u></u>

## 估值

## 貴公司將收購作投資及發展之物業

物業	概況	估用詳情	於2021年5月31日 現況下之市值
1 香港中環結志街16號、18號及20號  內地段187號A段餘段以及內地段188號A段、B段及餘段(IL187 s.A RP. & IL188 s.A, s.B & RP.)	結志街16號、18號及20號位於結志街與香港中環嘉咸街交界西南側。其包括總地盤面積約為3,591平方呎(或333.6平方米)之三幅土地。地盤上建有兩棟6層高物業大廈，總銷售面積約為10,665平方呎。該兩棟大廈分別於1969年及1966年落成。  該物業包括內地段188號整個餘段、A段及B段及內地段187號A段餘段。  內地段188號A段、B段及餘段按政府租契持有，年期由1844年8月31日起為期999年。內地段187號A段餘段按政府租契持有，年期由1850年5月17日起為期999年。該物業地租為每年約156港元。	根據吾等之視察，該物業正進行拆卸。根據最新經批核建築計劃，該物業可重建為高層綜合大樓，總樓面面積約為34,937平方呎。	585,000,000港元 (伍億捌仟伍佰萬港元)。

## 附註：

- (1) 根據土地註冊處查冊，該物業於估值日期的登記業主為Favour Day Limited及家龍有限公司，均為Central Treasure Investments Limited之全資附屬公司。
- (2) 根據吾等最近的搜查，該物業受下列登記產權負擔規限：
 

結志街16號：

  - (i) 日期為1970年2月23日的大廈通行權公契，註冊摘要編號UB728286。
  - (ii) 日期為1970年5月1日的大廈公契，註冊摘要編號UB741215。

- (iii) 日期為2020年7月14日的買賣協議備忘錄(公開拍賣)，註冊摘要編號20081102160192。
- (iv) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資所有款項之抵押，註冊摘要編號為20090701850185。
- (v) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為20090701850190。
- (vi) 日期為2021年4月16日根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(2)條作出政府公告2021年4月16日第2153號，註冊摘要編號為21042301970019。

結志街18號：

- (i) 日期為1970年2月23日的大廈通行權公契，註冊摘要編號UB728286。
- (ii) 日期為1970年5月1日的大廈公契，註冊摘要編號UB741215。
- (iii) 日期為2020年7月14日的買賣協議備忘錄(公開拍賣)，註冊摘要編號20081102160192。
- (iv) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資所有款項之抵押，註冊摘要編號為20090701850185。
- (v) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為20090701850190。

結志街20號：

- (i) 日期為1966年12月10日的大廈公契，註冊摘要編號UB564796。
  - (ii) 日期為2021年7月5日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資所有款項之抵押，註冊摘要編號為21071602600340。
  - (iii) 日期為2021年7月5日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為21071602600355。
- (3) 於估值日期，該物業位於日期為2020年11月3日的經核准西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/34項下劃為「住宅(甲類)9」的範圍內。此外，使用及發展該物業受內地段第187及188號之政府租契監管。租契下有非厭惡性行業條款。
- (4) 根據 貴公司所提供經批准建築計劃，該物業計劃重建為26層綜合大廈，包括3層商業平台，總樓面面積約為34,937平方呎。預期該物業於2024年7月完成重建。

- (5) 吾等已就所進行估值參考多個可資比較地盤。吾等已計及位於半山區及港島南的5個可資比較地盤。吾等已就估值作出適當調整，以反映該等物業與可資比較地盤的特點(如時間、地盤地點及地盤面積)之間差異，以得出吾等對市值的意見。可資比較單位詳情如下：

地址	交易日期	代價 (港元)	地盤面積 (平方呎)	最大樓面 面積 (平方呎)	樓面地價 (每平方呎 港元)
羅便臣道105號	2021年3月25日	2,505,000,000	27,530	137,650	18,198
德輔道西326-332號及西安里11A-11D號 IL5286及IL5287號地段	2020年5月20日	700,000,000	6,172	55,548	12,602
鴨洲鴨洲海旁道內地段137號	2020年5月27日	1,332,800,000	12,150	88,282	15,097
灣仔堅尼地道35號	2019年5月3日	463,024,000	4,443	22,215	20,843
堅道73-73E號	2017年10月17日	1,049,250,000	6,781	59,605	17,603

就時間因素而言，吾等已參考市場研究、銷售記錄及差餉物業估價署發佈的私人住宅—各類單位售價指數(全港)A、B及C類。在考慮位置因素時，吾等已參考交通便利程度、鄰近公共交通設施及所在地情況。就規模因素而言，地盤面積較大者在單位組合的靈活彈性及效率比例方面享有優勢。於吾等所作估值中，所採用的可資比較項目的樓面地價介乎約每平方呎12,602港元至20,843港元，而吾等所得出估值為585,000,000港元，相當於樓面地價每平方呎16,744港元。

- (6) 根據由 貴公司提供之資料及經參考專業工料測量師於2021年6月所發佈的成本數據，估計的總建築成本(包括拆卸成本及專業費用)約為276,000,000港元，而於估值日期，未支付建築成本為269,000,000港元。建議發展的估計總發展價值合共為1,030,000,000港元(拾億叁仟萬港元)，已假設按即時空置基準承擔整個發展地盤的100%權益及假設有關於發展根據估值日期所提供建議發展計劃完成。

## 估值

## 貴公司將收購作投資及發展之物業

物業	概況	佔用詳情	於2021年5月31日 現況下之市值
2 香港九龍長沙灣 元州街165號步陞 工商業大廈  新九龍內地段第 432號餘段(NKIL 432 RP.) (「該地 段」)	元州街165號位於元州街與九龍 長沙灣營盤街交界西南側。其包 括地盤面積約3,920平方呎(或 364.2平方地)之一幅地塊。該物業 為13層高商業及工業大廈(包括 地下)，總銷售面積約為40,109平 方呎，於1970年落成。  該物業包括新九龍內地段第432 號餘段全段。  該地段按政府租契持有，年期由 1898年7月1日起為期75年，可續 租24年，有關租契已延長至2047 年6月30日。該物業地租相等於每 年應課差餉租值3%。	據 貴公司告知， 現有大廈按多項 租約租出，有關 租約最遲於2024 年2月屆滿。月租 總額約為669,514 港元，不包括牌 照費、差餉、管理 費及水電費。	435,000,000港元 (肆億叁仟伍佰 萬港元)。

## 附註：

- (1) 根據土地註冊處查冊，該物業於估值日期的登記業主為易成企業有限公司，該物業由易成企業有限公司於2017年7月13日按代價301,200,000港元收購。
- (2) 根據吾等最近的搜查，該物業受下列登記產權負擔規限：
  - (i) 日期為2017年7月31日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，作為所有款項之抵押，註冊摘要編號為17082202130031。
  - (ii) 日期為2017年7月31日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的租金及銷售所得款項轉讓，註冊摘要編號為17082202130042。
- (3) 於估值日期，該物業位於日期為2016年12月6日的經核准長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/37項下劃為「住宅(甲類)7」的範圍內。此外，使用及發展該物業受九龍內地段第432號之政府租契監管。租契下有非厭惡性行業條款。
- (4) 根據 貴公司所提供重建計劃，該物業獲准重建為25層綜合大廈，包括2層商業平台，總樓面面積約為35,280平方呎。估計施工期約為3年。

- (5) 吾等已就所進行估值參考多個可資比較地盤。吾等已計及位於九龍西的3個可資比較地盤。吾等已就估值作出適當調整，以反映該等物業與可資比較地盤的特點(如時間、地盤地點及地盤面積)之間差異，以得出吾等對市值的意見。可資比較單位詳情如下：

地址	交易日期	代價 (港元)	地盤面積 (平方呎)	最大樓面 面積 (平方呎)	樓面地價 (每平方呎 港元)
昌華街7-9A號	2020年4月29日	268,000,000	2,250	19,440	13,786
青山道300號	2019年6月25日	118,000,000	1,175	10,576	11,157
福全街31號	2019年5月27日	410,000,000	4,403	39,628	10,346

就時間因素而言，吾等已參考市場研究、銷售記錄及差餉物業估價署發佈的私人住宅一各類單位售價指數(全港)A、B及C類。在考慮位置因素時，吾等已參考交通便利程度、鄰近公共交通設施及所在地情況。就規模因素而言，地盤面積較大者在單位組合的靈活彈性及效率比例方面享有優勢。於吾等所作估值中，所採用的可資比較項目的樓面地價介乎約每平方呎10,346港元至13,786港元，而吾等所得出估值為435,000,000港元，相當於樓面地價每平方呎12,330港元。

- (6) 根據由 貴公司提供之資料及經參考專業工料測量師於2021年6月所發佈的成本數據，估計的總建築成本(包括拆卸成本及專業費用)約為206,000,000港元。建議發展的估計總發展價值合共為779,000,000港元(柒億柒仟玖佰萬港元)，已假設按即時空置基準承擔整個發展地盤的100%權益及假設有關於發展根據估值日期所提供建議發展計劃完成。

## 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，致令本通函或其任何聲明有所誤導。

## 2. 股本

本公司(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨配發及發行代價股份最高數目後之法定及已發行股本(假設自最後實際可行日期起至完成日期止，本公司之已發行股本概無其他變動)如下：

### (a) 最後實際可行日期

港元

法定股本：

<u>18,000,000,000</u> 股	每股面值0.05港元之股份	<u>900,000,000.00</u>
-------------------------	---------------	-----------------------

已發行及繳足股款：

<u>2,348,835,316</u> 股	每股面值0.05港元之股份	<u>117,441,765.80</u>
------------------------	---------------	-----------------------

### (b) 緊隨配發及發行代價股份最高數目後

港元

法定股本：

<u>18,000,000,000</u> 股	每股面值0.05港元之股份	<u>900,000,000.00</u>
-------------------------	---------------	-----------------------

已發行及繳足股款：

2,348,835,316 股	於最後實際可行日期	117,441,765.80
<u>1,065,454,545</u> 股	將予發行之代價股份最高數目	<u>53,272,727.25</u>
<u>3,414,289,861</u> 股		<u>170,714,493.05</u>

所有已發行股份在所有方面(包括在股本、股息及投票方面之權利)在彼此間享有同等地位。

代價股份一經發行及繳足股款後，將就所有方面在彼此間及與配發及發行代價股份時之已發行股份享有同地位，惟代價股份持有人無權收取建議有條件莊士中國特別現金分派，以及其記錄日期為配發及發行代價股份當日前所宣佈、派付或作出的任何股息、分派或權利。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。待代價股份獲准於聯交所上市及買賣且符合香港結算之股份收納規定後，代價股份將獲香港結算接納為合資格證券，自代價股份開始於聯交所買賣當日或香港結算釐定之其他日期起於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日之交易須於其後第二個交易日於中央結算系統內進行交收。中央結算系統內之所有活動均受不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則所限制。股東如對該等結算安排之詳情及有關安排將如何影響彼等之權利及權益有疑問，應尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問之意見。

### 3. 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(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及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)根據證券及期貨條例第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：

## (i) 於本公司之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
羅博文先生	配偶(附註)	1,255,004	0.05%

附註：該等權益透過其配偶羅莊家蕙女士之權益而產生。

## (ii) 於聯繫公司之權益

## (a) EHL

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	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	配偶(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。

## (b) 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(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及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)根據證券及期貨條例第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。

### 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立而與經擴大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經擴大集團任何成員公司自2021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)以來收購或出售或租用或建議收購或出售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經擴大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。

#### 4. 訴訟

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，本集團收到最高人民法院的終審判決，指最高人民法院接受本集團的部分上訴意見和要求，並將判決款項修改為對本集團有利。中方合作夥伴應在收到終審判決後起計30日內支付經修訂的判決款項，惟彼等並無於此30日期間內作出該等付款。就此，本集團已向法院作出申請以強制執行終審判決。法院於2021年3月接受強制執行申請，目前強制執行工作正在進行中。

本公司分別於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，經擴大集團概無牽涉任何重大訴訟或索償，且據董事所知，經擴大集團成員公司並無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

#### 5. 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	香港法例第50章專業會計師條例項下執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例的註冊公眾利益實體核數師
萊坊	專業測量師及估值師
鎧盛資本	根據證券及期貨條例獲准從事第6類受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家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、建議及意見並引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有經擴大集團任何成員公司之股權或可認購或委派他人認購經擴大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)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在經擴大集團任何成員公司自2021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)以來收購或出售或租用或建議收購或出售或租用之任何資產中擁有任何權益。

## 6. 重大合約

以下為經擴大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(並非在經擴大集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 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；
- (ii) 買方、FS Dongguan No. 6 Ltd、本公司與First Sponsor Group Limited所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議，內容有關出售厚富有限公司(「厚富」)全部已發行股本及厚富結欠買方之全部貸款金額，代價不多於約人民幣1,564,000,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2021年2月11日及2021年3月19日之公佈及通函；
- (iii) 廣州恒陽投資諮詢服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、首鑄(廣東)集團有限公司與首誠(東莞)房地產有限公司所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議，內容有關出售廣州市凱翔物業管理有限公司全部已發行股本，代價不多於約人民幣10,500,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2021年2月11日及2021年3月19日之公佈及通函；及

(iv) 買賣協議。

## 7. 一般事項

(i) 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公司治理公會資深會員。

(ii) 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。

(iii) 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。

(iv) 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。

## 8. 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2019年、2020年及2021年3月31日止年度之年報；

(iii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第24至25頁；

(iv) 鎧盛資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第26至67頁；

(v) Central Treasure集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二A；

(vi) 易成之會計師報告，全文載於本通函附錄二B；

(vii) 羅兵咸永道會計師事務所有關經擴大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；

- (viii) 萊坊就香港項目及九龍項目編製之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (ix) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (x) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (xi) 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9月14日(星期二)上午十時正假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「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) (「買方」)、Energy Hero Limited 及 Fanus Limited (統稱「賣方」)、本公司(作為買方擔保人)及 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (作為賣方擔保人)就(其中包括)賣方與買方以估計代價約為586,000,000港元(可按買賣協議之條款及條件作出調整)買賣 Central Treasure Investments Limited (「**Central Treasure**」)及易成企業有限公司(「易成」)全部已發行股本以及 Central Treasure 及易成於緊接買賣協議完成前結欠各賣方之全部股東貸款金額所訂立日期為2021年6月29日之有條件買賣協議(「買賣協議」，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)、其條款及其項下擬進行之交易；
- (ii) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准本公司將發行用以支付買方根據買賣協議應付代價之普通股(「代價股份」)上市及買賣後，授予本公司董事特別授權配發及發行代價股份，並就使之生效而言屬必要或權宜而採取一切步驟及作出一切行動；及

## 股東特別大會通告

- (iii) 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(a)落實或完成買賣協議及其項下擬進行交易及/或(b)更改、修訂或豁免買賣協議之條款而言屬必要、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8月20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

附註：

1. 凡有權出席股東特別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股東特別大會或其任何續會(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. 釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格之記錄日期將為2021年9月6日(星期一)。所有股份過戶文件連同相關股票須於2021年9月6日(星期一)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股東特別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股東特別大會，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。

## 股東特別大會通告

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，本公司將於股東特別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股東特別大會主席為受委代表，以根據其表明之投票指示投票，以代替親身出席股東特別大會。

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。