

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 Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及委派代表書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Chuang's 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)

(股份代號: 367)

非常重大出售事項：
建議出售銷售股份及銷售貸款
及股東特別大會通告

財務顧問

BALLAS
CAPITAL

董事會函件載於本通函第6至16頁。

本公司謹訂於2022年2月15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-2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標準有限公司，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。

視乎新型冠狀病毒之疫情發展，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。

2022年1月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 餘下集團之管理層討論與分析.....	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審計備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「協定物業估值」	指	根據買賣協議，該物業之協定物業價值為1,651,000,000港元
「銀行貸款」	指	宏豐佳於完成日期結欠一間香港持牌銀行之貸款及融資本金之未償還總額以及任何應計利息
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於上午九時正香港概無懸掛或維持懸掛「黑色暴雨警告信號」或八號或以上熱帶氣旋警告信號，而持牌銀行在香港向公眾人士開門營業之日(不包括星期六或星期日)
「動產」	指	於完成日期存在於該物業內、於該物業上或與該物業有關且用於該酒店營運及業務之家具、固定裝置、裝置、動產、貨品、存貨、設備及電器
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，由本公司委任對該物業進行估值之獨立估值師
「本公司」	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)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	根據買賣協議之條款及條件落實完成之日期

釋 義

「完成資產淨值」	指	相當於(a) Flying Dragon集團及「逸」公司於完成時之合併資產總值(該物業、動產、除外資產、該等賣方於完成後將收回之若干應收款項以及遞延稅項資產(如有)除外)；減去(b) Flying Dragon集團及「逸」公司於完成時之合併負債總額(銷售貸款、銀行貸款以及遞延稅項負債(如有)除外)之金額
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方就銷售股份及銷售貸款應付該等賣方之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，建議由該等賣方向買方出售銷售股份及銷售貸款
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，於最後實際可行日期持有907,453,332股股份，相當於已發行股份總數約54.26%
「除外資產」	指	包括(i)一架汽車；(ii)有關經營該酒店及品牌「sáv」、「逸」及任何其他關連品牌之現有註冊知識產權及商標；及(iii)於Sav Cebu之投資的統稱(均於買賣協議日期由目標公司實益擁有，並將由本集團保留及於完成前後(視乎情況而定)轉讓予本公司指定之全資附屬公司)
「Fanus」	指	Fanus Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司
「Flying Dragon」	指	Flying Dragon 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本公司間接全資附屬公司
「Flying Dragon集團」	指	Flying Dragon及宏豐佳

釋 義

「Flying Dragon 貸款」	指	Flying Dragon 集團於完成時結欠Fanus之股東貸款
「Flying Dragon 股份」	指	根據買賣協議，Fanus將向買方出售Flying Dragon之1股已發行普通股，即Flying Dragon全部股權
「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	目前於該物業營運之酒店，通常被稱為「逸•酒店 Hotel sám」
「酒店牌照」	指	該酒店之酒店牌照
「最後實際可行日期」	指	2022年1月19日，即本通函付印前確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2022年4月20日(或該等賣方與買方可能書面協定之較後日期)

釋 義

「重大不利變動」	指	導致(a)目標公司整體蒙受損失合共相等於或高於165,000,000港元；及/或(b)目標公司資產淨值總額整體減少超過165,000,000港元之任何事項、事件或情況，但不包括(i)任何目標公司及/或該物業之資產價值因折舊及/或其他重估虧損而減少；及/或(ii)香港物業及/或酒店市場之整體市場狀況及/或整體經濟環境(包括新型冠狀病毒)之任何重大不利變動；及/或(iii)於買賣協議日期後適用於任何目標公司及/或該物業及/或該酒店之任何重大法律變動，惟於(ii)及(iii)項事宜對目標公司整體之影響與對其他類似公司之影響嚴重不成比例者則除外
「宏豐佳」	指	宏豐佳有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為Flying Dragon之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	於土地註冊處登記位於香港九龍蕪湖街83號名為逸•酒店之所有地段及地塊，連同其上之宅院、搭建物及建築物
「買方」	指	VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd，於英屬處女群島註冊成立之公司
「餘下集團」	指	緊隨買賣協議項下擬進行之交易完成後的本集團
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	該等賣方與買方就出售事項所訂立日期為2021年12月20日之有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款之統稱，「銷售貸款」指其中任何一項
「銷售股份」	指	Flying Dragon股份及「逸」公司股份之統稱

釋 義

「Sav Cebu」	指	SAV Hotels and Resort Management Corporation，於菲律賓註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為「逸」公司之直接全資附屬公司，並無經營業務
「「逸」公司」	指	「逸」酒店管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司之直接全資附屬公司
「「逸」公司貸款」	指	「逸」公司於完成時結欠本公司之股東貸款
「「逸」公司股份」	指	根據買賣協議，本公司將向買方出售「逸」公司之1,000,000股已發行普通股，即「逸」公司全部股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供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
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Flying Dragon集團及「逸」公司
「該等賣方」	指	本公司及Fanus之統稱，而「賣方」指其中任何一方
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

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



Chuang's 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)

(股份代號: 367)

執行董事：

莊家彬先生，太平紳士

(主席及董事總經理)

洪定豪先生(副主席)

莊家豐先生(副董事總經理)

李美心小姐

羅莊家蕙女士

莊家淦先生

陳俊文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈

25樓

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士

方承光先生

邱智明先生

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士

謝偉銓先生，銅紫荊星章，太平紳士

敬啟者：

**非常重大出售事項：
建議出售銷售股份及銷售貸款**

緒言

於2021年12月20日(交易時段後)，董事會宣佈，該等賣方與買方訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓、而買方有條件同意購買及承讓銷售股份(即Flying Dragon股份及「逸」公司股份)及銷售貸款(即Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款)。

董事會函件

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該物業之物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iv)股東特別大會通告，會上將提呈必要決議案以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

2021年12月20日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司及Fanus(作為該等賣方)
- (2) VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd(作為買方)

本公司亦向買方就Fanus根據買賣協議的履約責任提供擔保。

主體事項

該等賣方有條件同意向買方出售銷售股份(即Flying Dragon股份及「逸」公司股份)及轉讓銷售貸款(即Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款)，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。

目標公司(包括Flying Dragon集團及「逸」公司)之進一步詳情載於下文「有關目標公司、該物業及該酒店之資料」一節。

代價

銷售股份及銷售貸款之代價估計將不高於1,651,000,000港元(可予調整)，乃基於(i)該物業之協定物業估值1,651,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數而達致。根據目標公司於2021年9月30日之財務資料及據董事所深知、

董事會函件

全悉及確信，目標公司完成資產淨值估計之最高金額將為負數，其絕對金額不高於約10,000,000港元。因此，代價之實際金額僅可於完成時釐定。

代價乃由該等賣方與買方經考慮(i)協定物業估值；及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商釐定。該物業之協定物業估值為1,651,000,000港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)可資比較物業之市值後公平磋商釐定。由本公司所委任之獨立估值師高力按市場法評估該物業於2021年11月30日之市場估值為1,621,000,000港元。該物業之協定物業估值較上述該物業之市場估值有約1.9%之溢價。有關該物業估值之進一步詳情載於本通函附錄四。

代價將由買方向該等賣方於香港以現金以下列方式支付：

- (i) 於簽立買賣協議時，已向該等賣方律師支付為數198,120,000港元之訂金(「訂金」)，訂金將於完成後作為部分代價付款；及
- (ii) 於完成時，買方須(a)直接支付予一間香港持牌銀行以悉數償還銀行貸款，並解除及取消該物業之抵押(「贖回金額」)；及(b)向本公司支付代價餘額(於扣除訂金及贖回金額後)。

先決條件

完成須待以下條件獲達成(及/或獲買方豁免)後，方告作實：

- (a) 該等賣方能夠根據買賣協議的條款按香港適用法律出示及提供該物業之業權，並且任何目標公司於完成日期並無收到任何香港政府當局關於收回該物業(或其任何部分)之命令；
- (b) 酒店牌照及厭惡性行業牌照於完成日期仍然有效、生效及存在；
- (c) 於完成日期或之前並無發生重大不利變動；
- (d) 該等賣方根據買賣協議作出之基本保證於完成日期前及於完成日期在各方面仍屬真實、準確及無誤導成分；及

董事會函件

(e) 買賣協議擬進行之交易已根據上市規則於股東特別大會上獲股東批准。

買方可於最後完成日期前任何時間以書面形式豁免上述(a)至(d)之任何條件。除上述情況外，上述其他先決條件概不得豁免。

倘任何條件(先前未獲買方豁免)於最後完成日期或之前未獲達成，或倘所有條件於最後完成日期或之前已獲達成或豁免(視情況而定)，惟當中任何條件於等待完成期間最終未獲達成(而當時未獲買方豁免)，買賣協議將於最後完成日期或(視情況而定)最後完成日期後任何條件未獲達成之相關日期自動終止。在此情況下，各方於買賣協議項下一切權利及義務將告失效且不再具有任何效力，而訂金將不計利息退還予買方。

本公司控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。於最後實際可行日期，EHL擁有已發行股份總數約54.26%。

於最後實際可行日期，上文所述條件均未達成或獲豁免。

完成

完成將於(a)所有先決條件獲達成或豁免後第十個營業日；及(b) 2022年2月18日(以較後者為準)；或該等賣方與買方可能書面協定之其他日期，於香港落實。

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司之財務業績以及資產及負債(不包括除外資產)將不再綜合計入本集團綜合財務報表內。於完成時，該物業將按現狀交付予買方，並受當時現有租約約束，而本集團將不再擁有或營運該酒店，該酒店屆時將由買方營運。此外，買方同意於完成日期後一個月內，促使(i)更改「逸」公司之現有名稱；及(ii)更改該物業之現有名稱，致使移除「sáv」、「逸」或任何其他關連品牌名稱之任何提述。

有關目標公司、該物業及該酒店之資料

Flying Dragon

Flying Dragon為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本公司之間接全資附屬公司。Flying Dragon主要從事投資控股。

宏豐佳

宏豐佳為於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為Flying Dragon之直接全資附屬公司。宏豐佳主要從事物業投資，為該物業之擁有人。

「逸」公司

「逸」公司為於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為本公司直接全資附屬公司。「逸」公司主要從事酒店營運及管理，其擁有酒店牌照，正營運及管理該酒店。

該物業及該酒店

該物業座落於紅磡之中心地段，毗鄰三個港鐵站，包括黃埔站、何文田站及紅磡站。其樓高24層，佔地面積約10,204平方呎，總樓面面積合共約122,108平方呎，於地下及一樓設有商舖，而較高樓層則為該酒店，名為逸•酒店，設有388間客房。

就地下及一樓總樓面面積合共約10,045平方呎之商舖，於最後實際可行日期均出租予多名獨立第三方(一個位於一樓總樓面面積約2,198平方呎之舖位(目標公司正採取法律行動終止其租約)及另一個位於一樓總樓面面積約4,745平方呎之空置舖位除外)，月租總額約為396,000港元(包括管理費但不包括差餉)，最後之租約將於2024年5月到期。

該酒店營運方面，自過去兩年以來，因新型冠狀病毒疫情而導致旅遊限制及隔離規定，其持續對香港旅遊業構成嚴重打擊。因此，該酒店入住率因欠缺遊客及商務旅客而受到不利影響。為擴大客戶群以穩定其收入來源，目標公司在此關鍵時刻採取措施宣傳其共享空間設施概念，以吸引更多大學生及基於不同用途入住之長期租戶，並為本地留港渡假的顧客及長期住宿/月租房客提供優惠套餐。目標公司亦在維持效率及服務水準之時一直繼續採取成本削減措施，以減輕對該酒店的影響。因此，該酒店之表現正逐步從新型冠狀病毒之影響中恢復，其截至2021年9月30日止六個月之平均入住率已有約61%。

董 事 會 函 件

以下為目標公司截至2021年3月31日止兩個年度及截至2021年9月30日止六個月之財務概要(摘錄自本通函附錄一第2節所載之未經審計財務資料)：

	截至3月31日止年度		截至2021年 9月30日
	2020年	2021年	止六個月
	千港元	千港元	千港元
收入	50,695	26,485	19,857
除稅前虧損(附註)	(125,945)	(96,235)	(26,249)
除稅後虧損(附註)	(125,945)	(101,235)	(26,249)

附註：有關金額包括截至2020年及2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月重估該物業商業部分(其以投資物業列賬)之公平值(虧損)/收益分別約(41,300,000)港元、(19,900,000)港元及7,000,000港元。

目標公司於2021年9月30日之資產淨值總額(不計及銀行貸款約859,000,000港元，和股東貸款及應付本集團之其他款項總額約52,000,000港元)約為1,262,000,000港元。目前該物業已抵押予一間香港持牌銀行作為向宏豐佳授予銀行貸款之按揭。根據買賣協議條款，於完成時將直接動用部分代價以悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業之抵押。

於2021年9月30日，該物業於目標公司財務報表中列示總額為約1,238,000,000港元，包括按折舊成本值列賬之「物業、廠房及設備」及「使用權資產」合共約950,000,000港元，以及按公平值列賬之「投資物業」約288,000,000港元。由本公司所委任之獨立估值師高力根據市場法對該物業於2021年11月30日之市場估值為1,621,000,000港元。該物業之協定物業估值較其於2021年11月30日之市場估值有約1.9%之溢價。有關該物業估值之進一步詳情載於本通函附錄四。

有關目標公司財務資料之進一步詳情載於本通函附錄一第2節。

有關該等賣方及本集團之資料

該等賣方為Fanus及本公司。

Fanus為於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期為本公司間接全資附屬公司。Fanus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：367)。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，貨品及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣以及融資業務。

有關買方之資料

買方VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於買賣協議日期：

- (i) 買方由AEW Value Investors Asia IV, L.P.(於盧森堡成立之封閉式私募基金)(「**AEW基金**」)及Crystal Investment Limited(於百慕達註冊成立之有限公司)(「**Crystal Investment**」)分別最終實益擁有90%及10%權益；
- (ii) AEW基金的普通合夥人為AEW VIA IV GP Partners S.à r.l.(「**AEW GP**」)，AEW基金有超過20名有限合夥人。AEW基金之有限合夥人主要包括退休基金。除兩個國際退休基金各自持有AEW基金之12.16%合夥權益外，其餘有限合夥人概無任何一名持有超過9%之AEW基金合夥權益。所有有限合夥人均為被動財務投資者，均無參與AEW基金之管理及營運；
- (iii) AEW GP由AEW Capital Management, L.P.(特拉華州有限合夥)(「**AEW Capital**」)最終實益擁有；
- (iv) AEW基金的持牌投資經理為AEW Asia Pte. Ltd.(根據新加坡法律註冊成立的公司)(「**AEW Asia**」)；
- (v) Crystal Investment為買方之10%少數股東，於買方中僅有有限之管理權力；
- (vi) 買方、AEW基金、AEW GP、AEW Capital及AEW Asia，以及Crystal Investment及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及
- (vii) 買方及其最終實益擁有人之主要業務均為投資控股。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於過去十二個月，(a)買方、其董事及法定代表以及買方之任何最終實益擁有人；及(b)本公司、於本公司之任何關連人士及/或Flying Dragon、宏豐佳及「逸」公司之任何關連人士之間概無重大貸款安排。

出售事項之理由及裨益

儘管香港市場於香港特區政府實施新型冠狀病毒疫苗計劃及電子消費券計劃後稍為回復，惟全球業務及經濟，特別是旅遊業及酒店業仍然受到新型冠狀病毒疫情之長期不利影響。在此宏觀經濟情況下，該酒店之入住率及平均房租於不久的將來將難免因此而繼續受到不利影響。誠如本公司過往年報所披露，本集團將尋找途徑出售該物業以加快此項投資之回報，為本集團作好準備尋求機會補充於香港之土地儲備，特別是豪宅及細價住宅市場。經考慮下文「出售事項之財務影響」一節所載出售事項之估計收益淨額後，董事會認為出售事項可為本集團提供寶貴機會變現該物業之投資價值並獲利，並為本集團帶來大量現金流入。此外，出售事項亦將為本集團減輕其銀行借款、改善其流動資金並加強整體財政狀況，使其可於機會出現時加快未來發展。

基於上文所述，董事認為買賣協議條款及其項下擬進行之交易均屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

所得款項用途

根據估計代價1,651,000,000港元，出售事項之現金所得款項淨額(於悉數償還銀行貸款及支付直接涉及出售事項之估計開支後)估計約為764,000,000港元。出售事項之現金所得款項淨額將可補充本集團之營運資金、改善其流動資金，並加強整體財政狀況使其可於機會出現時作出潛在投資及業務發展。儘管如此，於最後實際可行日期，除買賣協議及其項下擬進行之交易及除本通函所披露者外，本公司並無訂立任何協議、安排或承諾，且無意(i)收購任何新業務或資產；及(ii)出售、終止及/或縮減其現有業務及重大經營資產。

出售事項之財務影響

盈利

根據估計代價1,651,000,000港元及目標公司於2021年9月30日之資產淨值總額計算，預期本集團將自出售事項錄得估計收益淨額約361,100,000港元。有關收益淨額已計及除外資產之影響及出售事項之估計開支(包括印花稅、佣金、員工補償及專業費用)約27,900,000港元。然而，出售事項之實際收益淨額僅可於完成時按照目標公司之完成資產淨值釐定，並須經由本公司核數師審核。

根據本公司截至2021年3月31日止年度之年報，截至2021年3月31日止年度，本集團分別錄得經審計綜合溢利及本公司權益持有人應佔溢利約199,600,000港元及37,500,000港元。根據本通函附錄三所載「餘下集團之未經審計備考財務資料」，(i)經調整出售持有一項中國番禺物業項目之物業持有公司(其於2021年5月完成)連同其中所述之假設之影響後，截至2021年3月31日止年度，未經審計備考綜合溢利及本公司權益持有人應佔溢利分別約為1,288,400,000港元及697,500,000港元；及(ii)進一步假設完成已於2020年4月1日落實，截至2021年3月31日止年度，餘下集團之未經審計備考綜合溢利及本公司權益持有人應佔溢利將分別約為1,635,400,000港元及1,044,500,000港元。

資產及負債

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司之財務業績以及資產及負債(不包括除外資產)將不再綜合計入本集團之綜合財務報表內。

根據本公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告，本集團於2021年9月30日之未經審計綜合總資產及總負債分別約為21,617,400,000港元及7,956,600,000港元。根據本通函附錄三所載「餘下集團之未經審計備考財務資料」，假設完成已於2021年9月30日落實，餘下集團於2021年9月30日之未經審計備考綜合總資產及總負債將分別約為21,099,400,000港元及7,081,800,000港元。

一般事項

股東務請注意，上述財務影響僅供說明用途。出售事項之實際財務影響僅可於完成時按照目標公司之完成資產淨值釐定，且須經參考(其中包括)與出售事項相關之實際成本及開支，並須經由本公司核數師審核。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

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

本公司之控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案。於最後實際可行日期，EHL擁有已發行股份總數約54.26%。EHL由本公司榮譽主席莊紹綏先生實益擁有60%權益，由董事莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自實益擁有10%權益。

股東特別大會

本通函第SGM-1至SGM-2頁所載為訂於2022年2月15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考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議項下擬進行之交易。

為釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將由2022年2月10日(星期四)至2022年2月15日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年2月9日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

董事會函件

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

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

推薦建議

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

額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
主席及董事總經理
莊家彬
謹啟

2022年1月21日

1. 本集團之綜合財務報表

本集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個財政年度各年之經審計綜合財務報表及有關財務報表附註，以及本集團截至2021年9月30日止六個月之未經審計綜合中期財務資料皆於下列文件中披露，有關文件已於本公司網頁 www.chuang-s-consortium.com 及聯交所網頁 www.hkexnews.hk 刊載：

截至2019年3月31日止年度之年報(第128至236頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729240_c.pdf

截至2020年3月31日止年度之年報(第134至233頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900498_c.pdf

截至2021年3月31日止年度之年報(第138至238頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0728/2021072800410_c.pdf

截至2021年9月30日止六個月之中期報告(第45至70頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1215/2021121500258_c.pdf

2. 審閱本集團之歷史財務資料

本公司已委聘申報會計師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」及參考會計師公會頒佈的實務守則750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」，對列載於第I-3至I-19頁的本集團歷史財務資料(「歷史財務資料」)進行審閱。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令申報會計師可保證申報會計師將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，申報會計師不會發表審計意見。申報會計師已出具了無修訂意見審閱報告。

本集團綜合收益表

	截至3月31日止年度			(未經審計) 截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	619,238	598,987	2,106,779	1,847,298	496,613
銷售成本	(176,294)	(174,679)	(1,127,572)	(1,057,887)	(186,981)
毛利	442,944	424,308	979,207	789,411	309,632
其他收入及收益/(虧損)					
淨額	44,374	(151,687)	316,575	222,393	(567,433)
將物業從待售物業撥入投資					
物業產生之公平值收益	6,349	217,976	8,190	—	—
出售附屬公司之收益/(虧損)	461,208	—	(10,280)	(10,280)	1,178,948
銷售及推廣支出	(56,840)	(37,420)	(115,945)	(99,727)	(24,697)
行政費用及其他經營支出	(476,077)	(445,851)	(388,866)	(194,584)	(189,821)
投資物業之公平值變動	1,108,170	(458,133)	(442,093)	(436,570)	93,340
經營溢利/(虧損)	1,530,128	(450,807)	346,788	270,643	799,969
融資費用	(184,765)	(263,841)	(147,233)	(81,265)	(60,640)
攤佔聯營公司業績	2,573	2,020	(2,235)	(1,168)	(863)
攤佔合營企業業績	23,944	10,962	(3,382)	3,563	1,354
除稅前溢利/(虧損)	1,371,880	(701,666)	193,938	191,773	739,820
稅項(支出)/抵免	(79,212)	(77,041)	5,673	23,435	(150,051)
本年度/本期間溢利/(虧損)	<u>1,292,668</u>	<u>(778,707)</u>	<u>199,611</u>	<u>215,208</u>	<u>589,769</u>
應佔：					
權益持有人	1,226,643	(705,084)	37,452	49,237	287,295
非控制性權益	<u>66,025</u>	<u>(73,623)</u>	<u>162,159</u>	<u>165,971</u>	<u>302,474</u>
	<u>1,292,668</u>	<u>(778,707)</u>	<u>199,611</u>	<u>215,208</u>	<u>589,769</u>
	港仙	港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利/(虧損)					
(基本及攤薄)	<u>73.34</u>	<u>(42.16)</u>	<u>2.24</u>	<u>2.94</u>	<u>17.18</u>

本集團綜合全面收益表

	截至3月31日止年度			(未經審計) 截至9月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2020年	2021年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本年度/本期間溢利/(虧損)	<u>1,292,668</u>	<u>(778,707)</u>	<u>199,611</u>	<u>215,208</u>	<u>589,769</u>
其他全面收益：					
已重列/日後或會重列入 損益之項目：					
淨匯兌差額	(177,198)	(227,098)	284,987	164,506	53,123
攤佔一間合營企業之 匯兌儲備	(10,043)	(15,538)	19,596	9,886	4,063
出售附屬公司時之匯兌 儲備變現	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(22,712)</u>	<u>(22,712)</u>	<u>(27,353)</u>
已重列/日後或會重列入 損益之其他全面(虧損)/ 收益總額	<u>(187,241)</u>	<u>(242,636)</u>	<u>281,871</u>	<u>151,680</u>	<u>29,833</u>
日後或不會重列入損益之 項目：					
公平值反映於其他全面 收益之金融資產之 公平值變動	<u>(40,244)</u>	<u>(4,178)</u>	<u>24,567</u>	<u>14,969</u>	<u>7,213</u>
本年度/本期間其他全面 (虧損)/收益總額	<u>(227,485)</u>	<u>(246,814)</u>	<u>306,438</u>	<u>166,649</u>	<u>37,046</u>
本年度/本期間全面收益/ (虧損)總額	<u>1,065,183</u>	<u>(1,025,521)</u>	<u>506,049</u>	<u>381,857</u>	<u>626,815</u>
應佔全面收益/(虧損)總額：					
權益持有人	1,092,391	(860,991)	228,940	149,992	318,645
非控制性權益	<u>(27,208)</u>	<u>(164,530)</u>	<u>277,109</u>	<u>231,865</u>	<u>308,170</u>
	<u>1,065,183</u>	<u>(1,025,521)</u>	<u>506,049</u>	<u>381,857</u>	<u>626,815</u>

本集團綜合資產負債表

	於3月31日		(未經審計) 於2021年	
	2019年	2020年	2021年	9月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	488,223	469,226	441,307	419,507
投資物業	10,281,404	10,308,325	9,080,726	9,140,607
租用土地及土地使用權/ 使用權資產	709,627	701,054	691,440	670,227
待發展/發展中物業	979,295	1,054,166	508,523	510,362
墓園資產	282,534	260,624	285,376	290,328
聯營公司	69,274	60,518	58,183	57,320
合營企業	739,328	739,005	785,730	795,178
公平值反映於其他全面 收益之金融資產	131,570	128,730	154,190	161,569
貸款及應收賬款以及 其他訂金	386,735	396,135	419,879	468,884
遞延稅項資產	29,700	31,254	24,700	24,700
	<u>14,097,690</u>	<u>14,149,037</u>	<u>12,450,054</u>	<u>12,538,682</u>
流動資產				
待售物業	2,082,749	2,631,037	1,712,522	1,593,933
墓園資產	451,943	419,112	452,153	457,007
存貨	139,294	103,104	104,397	104,175
應收賬款及預付款項	179,340	242,608	288,609	268,186
公平值反映於損益之 金融資產	2,146,099	2,437,230	3,442,193	2,768,793
現金及銀行結存	3,492,271	2,520,301	2,296,665	3,886,574
	<u>8,491,696</u>	<u>8,353,392</u>	<u>8,296,539</u>	<u>9,078,668</u>
列為所持待售之出售組合 的資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>770,429</u>	<u>—</u>
	<u>8,491,696</u>	<u>8,353,392</u>	<u>9,066,968</u>	<u>9,078,668</u>

本集團綜合資產負債表(續)

	於3月31日		(未經審計) 於2021年	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	9月30日 千港元
流動負債				
應付賬款及應計費用	372,714	407,575	632,366	481,258
已收取售樓訂金	343,153	1,552,356	10,984	372
短期銀行借款	607,555	646,777	1,250,948	1,101,104
長期銀行借款之即期部份	1,350,290	1,481,741	4,781,697	4,611,780
應付稅項	219,728	224,315	68,414	79,444
	<u>2,893,440</u>	<u>4,312,764</u>	<u>6,744,409</u>	<u>6,273,958</u>
列為所持待售之出售組合 的負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>69,437</u>	<u>—</u>
	<u>2,893,440</u>	<u>4,312,764</u>	<u>6,813,846</u>	<u>6,273,958</u>
流動資產淨值	<u>5,598,256</u>	<u>4,040,628</u>	<u>2,253,122</u>	<u>2,804,710</u>
總資產減流動負債	<u>19,695,946</u>	<u>18,189,665</u>	<u>14,703,176</u>	<u>15,343,392</u>
非流動負債				
長期銀行借款	5,349,668	4,957,204	1,060,051	1,124,324
遞延稅項負債	494,896	519,168	441,615	433,494
與非控制性權益之貸款及 應付款項	24,879	47,472	47,688	47,572
其他非流動負債	36,726	60,034	80,917	77,213
	<u>5,906,169</u>	<u>5,583,878</u>	<u>1,630,271</u>	<u>1,682,603</u>
資產淨值	<u>13,789,777</u>	<u>12,605,787</u>	<u>13,072,905</u>	<u>13,660,789</u>
權益				
股本	418,138	418,138	418,138	418,138
儲備	<u>11,684,014</u>	<u>10,689,219</u>	<u>10,893,071</u>	<u>11,186,628</u>
股東資金	12,102,152	11,107,357	11,311,209	11,604,766
非控股權益	<u>1,687,625</u>	<u>1,498,430</u>	<u>1,761,696</u>	<u>2,056,023</u>
權益總額	<u>13,789,777</u>	<u>12,605,787</u>	<u>13,072,905</u>	<u>13,660,789</u>

本集團綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	
於2018年4月1日	418,138	1,329,947	9,404,032	11,152,117	1,746,944	12,899,061
採用香港財務報告準則第9號之調整	—	(2,743)	2,743	—	—	—
於2018年4月1日經重列	418,138	1,327,204	9,406,775	11,152,117	1,746,944	12,899,061
本年度溢利	—	—	1,226,643	1,226,643	66,025	1,292,668
其他全面收益：						
淨匯兌差額	—	(104,637)	—	(104,637)	(72,561)	(177,198)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	(5,183)	—	(5,183)	(4,860)	(10,043)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	—	(24,432)	—	(24,432)	(15,812)	(40,244)
本年度全面(虧損)/收益總額	—	(134,252)	1,226,643	1,092,391	(27,208)	1,065,183
與擁有人之交易：						
已付2018年末期股息	—	—	(83,628)	(83,628)	—	(83,628)
已付2019年中期股息	—	—	(58,539)	(58,539)	—	(58,539)
已付非控制性權益股息	—	—	—	—	(32,300)	(32,300)
增持一間附屬公司權益	—	—	(189)	(189)	189	—
於2019年3月31日	<u>418,138</u>	<u>1,192,952</u>	<u>10,491,062</u>	<u>12,102,152</u>	<u>1,687,625</u>	<u>13,789,777</u>

本集團綜合權益變動表(續)

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	
於2019年4月1日	418,138	1,192,952	10,491,062	12,102,152	1,687,625	13,789,777
本年度虧損	—	—	(705,084)	(705,084)	(73,623)	(778,707)
其他全面收益：						
淨匯兌差額	—	(145,350)	—	(145,350)	(81,748)	(227,098)
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	(8,018)	—	(8,018)	(7,520)	(15,538)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	—	(2,539)	—	(2,539)	(1,639)	(4,178)
本年度全面虧損總額	—	(155,907)	(705,084)	(860,991)	(164,530)	(1,025,521)
撥入法定儲備	—	570	(570)	—	—	—
與擁有人之交易：						
已付2019年末期股息	—	—	(108,716)	(108,716)	—	(108,716)
已付2020年中期股息	—	—	(25,088)	(25,088)	—	(25,088)
已付非控制性權益股息	—	—	—	—	(18,457)	(18,457)
收購附屬公司	—	—	—	—	(6,208)	(6,208)
於2020年3月31日及2020年4月1日	418,138	1,037,615	9,651,604	11,107,357	1,498,430	12,605,787
本年度溢利	—	—	37,452	37,452	162,159	199,611
其他全面收益：						
淨匯兌差額	—	180,250	—	180,250	104,737	284,987
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	10,113	—	10,113	9,483	19,596
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	—	(13,788)	—	(13,788)	(8,924)	(22,712)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	—	14,913	—	14,913	9,654	24,567
本年度全面收益總額	—	191,488	37,452	228,940	277,109	506,049
撥入法定儲備	—	20,063	(20,063)	—	—	—
與擁有人之交易：						
已付2021年中期股息	—	—	(25,088)	(25,088)	—	(25,088)
已付非控制性權益股息	—	—	—	—	(13,843)	(13,843)
於2021年3月31日	<u>418,138</u>	<u>1,249,166</u>	<u>9,643,905</u>	<u>11,311,209</u>	<u>1,761,696</u>	<u>13,072,905</u>

本集團綜合權益變動表(續)

	本公司權益持有人應佔				非控制性	總額 千港元
	股本 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	股東資金 千港元	權益 千港元	
(未經審計)						
於2020年4月1日	418,138	1,037,615	9,651,604	11,107,357	1,498,430	12,605,787
本期間溢利	—	—	49,237	49,237	165,971	215,208
其他全面收益：						
淨匯兌差額	—	100,353	—	100,353	64,153	164,506
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	5,102	—	5,102	4,784	9,886
出售一間附屬公司時之匯兌儲備變現	—	(13,788)	—	(13,788)	(8,924)	(22,712)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	—	9,088	—	9,088	5,881	14,969
本期間全面收益總額	—	100,755	49,237	149,992	231,865	381,857
於2020年9月30日	<u>418,138</u>	<u>1,138,370</u>	<u>9,700,841</u>	<u>11,257,349</u>	<u>1,730,295</u>	<u>12,987,644</u>
(未經審計)						
於2021年4月1日	418,138	1,249,166	9,643,905	11,311,209	1,761,696	13,072,905
本期間溢利	—	—	287,295	287,295	302,474	589,769
其他全面收益：						
淨匯兌差額	—	41,480	—	41,480	11,643	53,123
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	—	2,097	—	2,097	1,966	4,063
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	—	(16,606)	—	(16,606)	(10,747)	(27,353)
公平值反映於其他全面收益之 金融資產之公平值變動	—	4,379	—	4,379	2,834	7,213
本期間全面收益總額	—	31,350	287,295	318,645	308,170	626,815
出售附屬公司時之其他儲備變現	—	(66,122)	66,122	—	—	—
與擁有人之交易：						
2021年末期股息	—	—	(25,088)	(25,088)	—	(25,088)
非控制性權益股息	—	—	—	—	(13,843)	(13,843)
於2021年9月30日	<u>418,138</u>	<u>1,214,394</u>	<u>9,972,234</u>	<u>11,604,766</u>	<u>2,056,023</u>	<u>13,660,789</u>

本集團綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			(未經審計) 截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
經營活動所得現金					
經營活動(使用)/所得現金	(211,902)	(264,886)	(622,837)	(290,614)	401,394
已付利息	(196,982)	(273,944)	(145,690)	(83,295)	(63,019)
已付稅項	(50,860)	(7,819)	(187,572)	(92,659)	(147,615)
經營活動(使用)/所得現金 淨額	(459,744)	(546,649)	(956,099)	(466,568)	190,760
投資活動所得現金					
已收利息收入	30,961	60,410	18,353	12,101	2,964
已收從公平值反映於其他 全面收益之金融資產及 一間聯營公司之股息收入	5,024	3,747	7,569	7,469	7,469
購入物業、廠房及設備	(18,518)	(4,433)	(14,985)	(875)	(36)
投資物業增加	(89,376)	(122,022)	(17,365)	(16,484)	(224)
購入公平值反映於其他全面 收益之金融資產	—	(2,111)	—	—	—
收購附屬公司，扣除已購入 現金及銀行結存	—	(9,892)	—	—	—
出售物業、廠房及設備 所得款項	103	133	215	34	—
出售投資物業所得款項	—	22,002	29,203	17,463	59,696
出售附屬公司所得款項 淨額，扣除已出售現金及 銀行結存	1,293,640	—	962,164	962,164	1,458,001
與聯營公司之貸款及應收 款項變動，淨額	741	285	23	23	(7)
向合營企業投資及應收款項 變動，淨額	(18,151)	(7,491)	(28,480)	(10,629)	(3,685)
存放日期起計三個月後到期 之銀行存款減少/(增加)	1,940	(9)	485	503	(2,790)
投資活動所得/(使用)現金 淨額	1,206,364	(59,381)	957,182	971,769	1,521,388

本集團綜合現金流量表(續)

	(未經審計)		
	截至3月31日止年度		
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
融資活動所得現金			
新借銀行借款	2,209,725	1,513,917	867,665
償還銀行借款	(1,270,095)	(1,695,095)	(909,351)
已付股東股息	(142,167)	(133,804)	(25,088)
已付非控制性權益股息	(32,300)	(18,457)	(13,843)
與非控制性權益之貸款及 應付款項變動，淨額	3,779	5,093	—
租賃付款	—	(22,210)	(20,397)
融資活動所得/(使用)現金 淨額	768,942	(350,556)	(101,014)
現金及現金等值增加/ (減少)淨額	1,515,562	(956,586)	(99,931)
年初/期初現金及現金等值	1,984,130	3,489,988	2,518,009
現金及現金等值之匯兌差額	(9,704)	(15,393)	11,430
計入列為所持待售之出售 組合的資產的現金及 銀行結存	—	—	(134,650)
年終/期終現金及現金等值	3,489,988	2,518,009	2,294,858

歷史財務資料附註

A. 編製基準

歷史財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)(B)條編製，僅供收錄於本通函。本財務資料並不載有充足資料構成會計師公會頒佈的香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整財務報表，亦不構成香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告，並應與本公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度之年報及本公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告（「報告期間」）一併閱讀。

歷史財務資料乃根據本公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度之年報及本公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告所載的本集團採納之相關會計政策編製。除新訂會計準則、準則修訂及詮釋於生效時才應用於歷史財務資料外，該等政策於所有呈報期間皆貫徹應用。

- (a) 以下香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）新訂準則在本集團於2018年4月1日開始的財政年度強制生效，且適用於本集團：

(i) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

本集團已採納香港財務報告準則第9號允許之簡化方式，而採納之累計影響已於2018年4月1日於保留溢利的期初結餘中確認，且可比較數字並未重列。

(ii) 香港財務報告準則第15號「客戶合約之收益」

本集團已採納經修改追溯方式過渡至香港財務報告準則第15號，不須進行追溯調整，且此會計政策變動並無對於2018年4月1日之保留溢利產生影響。

- (b) 以下香港財務報告準則新訂準則在本集團於2019年4月1日開始的財政年度強制生效，且適用於本集團：

香港財務報告準則第16號「租賃」

本集團已採納香港財務報告準則第16號，但按該準則的特定過渡條文所允許，並無重列過往年度可比較數字。新租賃規則產生的重列及調整已於2019年4月1日的期初綜合資產負債表中確認。

- (c) 本公司已採納在本集團分別於2020年4月1日及2021年4月1日開始的財政年度強制生效，且適用於本集團的香港財務報告準則經修訂準則。採納該等經修訂準則對綜合財務報表並無重大影響，亦不會導致本集團之會計政策出現重大變動。

B. 出售交易及報告期間後事項

於2021年9月30日後發生以下事項：

出售目標公司

於2021年12月20日(交易時段後)，本集團與買方訂立買賣協議出售目標公司(其持有該物業及酒店牌照(其賬面淨值為零))，現金代價估計將不高於1,651,000,000港元(可予調整)。出售事項將根據買賣協議的條款及條件以出售銷售股份及轉讓銷售貸款的形式進行。於出售事項完成時，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，目標公司之財務業績以及資產及負債將不再綜合計入本集團綜合財務報表內。於最後實際可行日期，該交易尚未完成。

C. 目標公司之財務資料

由於目標公司於截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月一直受本公司控制，目標公司於2019年、2020年及2021年3月31日以及於2021年9月30日之未經審計資產負債表(包括所有與目標公司業務直接相關且獲明確識別的資產及負債)載列如下。目標公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月(「**相關期間**」)之未經審計全面收益表、未經審計權益變動表及未經審計現金流量表(包括目標公司業務直接產生或引起的所有收入、相關成本、支出及費用)載列如下。所有相關會計政策於所有期間(自首次採納香港財務報告準則以來)皆貫徹應用。

於2019年、2020年及2021年3月31日及2021年9月30日，目標公司之流動負債分別超出其流動資產約254,596,000港元、336,341,000港元、897,027,000港元及913,076,000港元。

本集團已確認倘出售事項未能完成，其將為目標公司提供足夠的財務資助，讓其於截至2019年、2020年及2021年3月31日止各年度及2021年9月30日後十二個月內(倘出售事項能夠完成，則直至交易完成日期止)可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。

買方亦已確認倘出售事項能夠完成，其將為目標公司提供足夠的財務資助，讓目標公司從出售事項完成日期起直到截至2021年9月30日止六個月後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。

因此，目標公司於相關期間之財務資料乃採用持續經營之基準編製。

目標公司未經審計全面收益表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	109,207	50,695	26,485	8,868	19,857
銷售成本	<u>(38,080)</u>	<u>(25,325)</u>	<u>(16,077)</u>	<u>(6,720)</u>	<u>(8,707)</u>
毛利	71,127	25,370	10,408	2,148	11,150
其他收入及收益淨額	—	1,462	410	400	—
銷售及推廣支出	(7,960)	(6,045)	(5,026)	(2,501)	(2,510)
行政費用及其他經營支出	(80,000)	(74,130)	(65,367)	(33,863)	(34,530)
投資物業之公平值變動	<u>5,000</u>	<u>(41,300)</u>	<u>(19,900)</u>	<u>(13,600)</u>	<u>7,000</u>
經營虧損	(11,833)	(94,643)	(79,475)	(47,416)	(18,890)
融資費用	<u>(18,734)</u>	<u>(31,302)</u>	<u>(16,760)</u>	<u>(9,314)</u>	<u>(7,359)</u>
除稅前虧損	(30,567)	(125,945)	(96,235)	(56,730)	(26,249)
稅項抵免/(支出)	<u>29,700</u>	<u>—</u>	<u>(5,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
本年度/本期間虧損及 全面虧損總額	<u>(867)</u>	<u>(125,945)</u>	<u>(101,235)</u>	<u>(56,730)</u>	<u>(26,249)</u>

目標公司未經審計資產負債表

	2019年 千港元	於3月31日 2020年 千港元	2021年 千港元	於2021年 9月30日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	407,920	381,943	358,995	347,479
投資物業	342,000	300,700	280,800	287,800
使用權資產	701,474	662,551	623,628	604,166
遞延稅項資產	29,700	29,700	24,700	24,700
	<u>1,481,094</u>	<u>1,374,894</u>	<u>1,288,123</u>	<u>1,264,145</u>
流動資產				
存貨	2,277	2,391	2,125	2,102
應收賬款及預付款項	8,460	3,859	3,264	3,892
現金及銀行結存	7,508	2,283	8,830	7,327
	<u>18,245</u>	<u>8,533</u>	<u>14,219</u>	<u>13,321</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	12,625	4,927	8,936	15,868
應付直接控股公司款項	236,216	42,147	57,473	51,624
短期銀行借款	—	235,800	236,615	236,905
長期銀行借款之即期部份	24,000	62,000	608,222	622,000
	<u>272,841</u>	<u>344,874</u>	<u>911,246</u>	<u>926,397</u>
流動負債淨額	<u>(254,596)</u>	<u>(336,341)</u>	<u>(897,027)</u>	<u>(913,076)</u>
總資產減流動負債	<u>1,226,498</u>	<u>1,038,553</u>	<u>391,096</u>	<u>351,069</u>
非流動負債				
長期銀行借款	622,000	560,000	13,778	—
資產淨值	<u>604,498</u>	<u>478,553</u>	<u>377,318</u>	<u>351,069</u>
權益				
合併股本	1,000	1,000	1,000	1,000
儲備	603,498	477,553	376,318	350,069
權益總額	<u>604,498</u>	<u>478,553</u>	<u>377,318</u>	<u>351,069</u>

目 標 公 司 未 經 審 計 權 益 變 動 表

	合 併 股 本 千 港 元	物 業、 廠 房 及 設 備 重 估 儲 備 千 港 元	保 留 溢 利 千 港 元	總 額 千 港 元
於 2018 年 4 月 1 日	1,000	41,765	562,600	605,365
本 年 度 虧 損 及 全 面 虧 損 總 額	—	—	(867)	(867)
於 2019 年 3 月 31 日 及 2019 年 4 月 1 日	1,000	41,765	561,733	604,498
本 年 度 虧 損 及 全 面 虧 損 總 額	—	—	(125,945)	(125,945)
於 2020 年 3 月 31 日 及 2020 年 4 月 1 日	1,000	41,765	435,788	478,553
本 年 度 虧 損 及 全 面 虧 損 總 額	—	—	(101,235)	(101,235)
於 2021 年 3 月 31 日	<u>1,000</u>	<u>41,765</u>	<u>334,553</u>	<u>377,318</u>

目標公司未經審計權益變動表(續)

	合併股本 千港元	物業、 廠房及設備 重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2020年4月1日	1,000	41,765	435,788	478,553
本期間虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(56,730)</u>	<u>(56,730)</u>
於2020年9月30日	<u>1,000</u>	<u>41,765</u>	<u>379,058</u>	<u>421,823</u>
於2021年4月1日	1,000	41,765	334,553	377,318
本期間虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(26,249)</u>	<u>(26,249)</u>
於2021年9月30日	<u>1,000</u>	<u>41,765</u>	<u>308,304</u>	<u>351,069</u>

目標公司未經審計現金流量表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
經營活動所得現金					
經營虧損	(11,833)	(94,643)	(79,475)	(47,416)	(18,890)
投資物業之公平值變動	(5,000)	41,300	19,900	13,600	(7,000)
物業、廠房及設備折舊	27,288	26,422	23,239	11,666	11,516
使用權資產折舊	38,923	38,923	38,923	19,462	19,462
營運資金變動前之經營溢利/(虧損)	49,378	12,002	2,587	(2,688)	5,088
存貨(增加)/減少	(7)	(114)	266	103	23
應收賬款及預付款項(增加)/減少	(136)	4,601	595	730	(628)
應付賬款及應計費用增加/(減少)	2,482	(7,698)	4,009	4,029	6,932
經營活動所得現金已付利息	51,717 (18,734)	8,791 (31,302)	7,457 (16,760)	2,174 (9,314)	11,415 (7,359)
經營活動所得/(使用)現金淨額	32,983	(22,511)	(9,303)	(7,140)	4,056
投資活動所得現金					
購入物業、廠房及設備	(1,604)	(445)	(291)	(158)	—
投資活動使用現金淨額	(1,604)	(445)	(291)	(158)	—
融資活動所得現金					
新借銀行借款	—	355,800	—	—	—
償還銀行借款	(24,000)	(144,000)	—	—	—
應付直接控股公司款項(減少)/增加	(12,364)	(194,069)	16,141	9,496	(5,559)
融資活動(使用)/所得現金淨額	(36,364)	17,731	16,141	9,496	(5,559)

目標公司未經審計現金流量表(續)

	截至3月31日止年度			截至9月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元
現金及現金等值(減少)/					
增加	(4,985)	(5,225)	6,547	2,198	(1,503)
年初/期初現金及現金等值	<u>12,493</u>	<u>7,508</u>	<u>2,283</u>	<u>2,283</u>	<u>8,830</u>
年終/期終現金及現金等值	<u><u>7,508</u></u>	<u><u>2,283</u></u>	<u><u>8,830</u></u>	<u><u>4,481</u></u>	<u><u>7,327</u></u>

3. 債務聲明

於2021年12月31日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時，本集團尚有未償還之債務總額約6,445,100,000港元，包括銀行借款約6,331,100,000港元(其中約5,102,200,000港元以本集團若干資產(包括物業、廠房及設備，投資物業，使用權資產，待發展/發展中物業，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1,228,900,000港元為無抵押)、非控股股東之無抵押借款約57,600,000港元及無抵押租賃負債約56,400,000港元。

於2021年12月31日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資提供約423,600,000港元之擔保，而本集團就其在中國所售物業之買家獲提供按揭銀行貸款而向有關銀行作出約8,000,000港元之擔保。

除上述者或本文另有披露者以及日常業務中集團內公司間之負債及一般業務應付賬款外，於2021年12月31日辦公時間結束時，本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般業務票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

除本公司截至2021年9月30日止六個月(「中期日期」)之中期報告中所披露有關本集團所持債券投資的表現；及於中期日期後，高收益債券市場持續波動，可能導致本集團所持債券投資的未變現會計公平值虧損有進一步重大撥備外，董事確認，自2021年3月31日(即本集團最近期刊發經審計綜合財務報表之結算日)起至最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

5. 營運資金聲明

經審慎周詳考慮後，董事認為計及本集團現有可供運用之財務資源，包括內部產生資金、現有借款、現有備用信貸融資以及出售事項之影響，在並無不可預見之情況下，本集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月之日常業務所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條項下之相關確認。

6. 餘下集團之財務及經營前景

展望未來，在新型冠狀病毒疫情(包括近期Omicron爆發)帶來的持續負面影響下，香港、中國乃至全球的營運環境將持續備受挑戰。餘下集團將密切留意有關動態，並採取適當措施以減低任何風險及把握未來的機遇。同時，餘下集團將繼續監察位於半山區寶珊道、中環結志街、香港仔鴨脷洲及旺角ONE SOHO各項目建築工程之進度及推廣工作，並不斷檢討餘下集團的投資物業的租戶狀況及租戶組合，以增加穩定及經常性租金收入。

從董事會函件中「所得款項用途」及「出售事項之財務影響」一節所示分析可見，餘下集團之資產淨值及財務狀況將於買賣協議項下擬進行之出售事項完成後進一步改善，這對餘下集團的長遠發展有利。此外，出售事項完成將有助餘下集團補充其於香港之土地儲備，特別是豪宅及細價住宅市場。

7. 估值對照表

高力(獨立估值師)已評估本集團將出售之該物業於2021年11月30日之價值。高力出具之函件及估值詳情全文已載於本通函附錄四。

以下為該物業於2021年9月30日之賬面淨值(載於本通函附錄一第2節)與該物業於2021年11月30日之市值(載於本通函附錄四之估值報告)之對照表。

	千港元	千港元
該物業(包括以下資產)於2021年9月30日之賬面淨值(載於本通函附錄一第2節)：		
物業、廠房及設備	347,479	
減：其他非該物業的固定資產	<u>(1,398)</u>	
		346,081
投資物業		287,800
使用權資產		<u>604,166</u>
		1,238,047
減：以下資產於2021年10月1日至2021年11月30日之折舊：		
物業、廠房及設備	(3,714)	
使用權資產	<u>(6,487)</u>	
		<u>(10,201)</u>
該物業於2021年11月30日之賬面淨值		1,227,846
估值盈餘		<u>393,154</u>
該物業於2021年11月30日之市值(載於本通函附錄四之估值報告)		<u><u>1,621,000</u></u>

於買賣協議項下擬進行之出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下載列餘下集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個財政年度各年以及截至2021年9月30日止六個月之管理層討論及分析。下文所載資料亦已計及(i)已於2020年9月1日完成出售一間持有一項英國投資物業之物業持有公司；及(ii)已於2021年5月14日完成出售持有一項中國番禺物業項目之物業持有公司。

分部資料

餘下集團設有七個業務分部，即物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及營運，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，融資業務以及其他。餘下集團各業務分部截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月之收入及溢利或虧損概述如下：

2019年3月31日	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
收入	246,679	385	14,383	59,802	136,423	7,774	—	465,446
年度溢利/(虧損)	1,359,179	4,975	60	(5,987)	123,623	5,117	(279,250)	1,207,717

截至2019年3月31日止年度，餘下集團之收入約為465,000,000港元，主要來自投資物業之租金及其他收入約220,000,000港元、貨品及商品銷售約60,000,000港元及債券投資利息收入約133,000,000港元。於2019年，餘下集團錄得年度溢利約1,208,000,000港元，主要由於年內錄得投資物業公平值收益以及出售附屬公司之收益所致。

2020年3月31日	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
收入	228,593	—	21,252	83,003	169,524	6,476	—	508,848
年度(虧損)/溢利	(298,307)	3,072	7,785	4,561	(66,371)	6,003	(222,349)	(565,606)

截至2020年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一年度增加約9%至約509,000,000港元。增加乃主要由於債券投資利息收入增加所致。於2020年，與上一年度錄得溢利相比，餘下集團錄得年度虧損約566,000,000港元，主要由於年內錄得重大之投資物業公平值虧損以及債券投資之未變現公平值虧損大幅增加所致。

2021年3月31日	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
收入	1,822,013	—	25,733	16,164	207,679	3,623	—	2,075,212
年度溢利/(虧損)	44,311	(2,225)	3,494	(1,761)	477,952	2,967	(231,713)	293,025

截至2021年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一年度增加約三倍至約2,075,000,000港元，主要由於香港發展物業之銷售增加所致。於2021年，與上一年度錄得虧損相比，餘下集團錄得年度溢利約293,000,000港元，主要由於年內確認來自香港發展物業之已完成銷售及溢利，以及錄得債券投資公平值收益所致。

2021年9月30日	物業發展、 投資及買賣 千港元	酒店經營 及管理 千港元	墓園 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	融資業務 千港元	其他及行政 千港元	總計 千港元
收入	344,220	—	20,803	7,125	102,605	776	—	475,529
期間溢利/(虧損)	1,217,497	(712)	6,226	(1,490)	(479,704)	658	(110,270)	632,205

截至2021年9月30日止六個月，餘下集團之收入約為476,000,000港元，主要來自香港發展物業之銷售。截至2021年9月30日止六個月，餘下集團錄得期間溢利約632,000,000港元，主要由於期間出售附屬公司之收益，以及錄得投資物業公平值收益所致，並已抵消了期間債券投資之未變現公平值虧損。

流動資金、財務資源及資本承擔

餘下集團之資產組合主要源自股東資金及銀行借款。

	於3月31日		於2021年	
	2019年	2020年	2021年	9月30日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
餘下集團之股東資金	10,655	10,050	10,175	11,202
餘下集團之銀行借款	6,156	5,766	6,234	5,978
餘下集團之銀行借款				
以下列貨幣為單位：				
港元	98%	97%	71%	69%
美元	—	1%	27%	29%
馬來西亞元及其他	2%	2%	2%	2%

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

	於3月31日		於2021年	
	2019年	2020年	2021年	9月30日
第一年內	23%	20%	78%	76%
第二年內	13%	59%	7%	4%
第三至第五年內	61%	18%	13%	18%
第五年後	3%	3%	2%	2%
銀行借款每年之實際利率	2.68%至 5.50%	1.75%至 5.50%	1.12%至 3.11%	1.09%至 2.57%

餘下集團全部銀行借款均按浮動利率計息。截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月，餘下集團目前並無就有關利率風險訂立任何利率對沖政策。餘下集團將持續監控其風險，並將於需要時考慮對沖利率風險。

	於3月31日		於2021年	
	2019年	2020年	2021年	9月30日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
餘下集團之流動資產淨值	5,338	4,038	2,581	3,666
餘下集團之現金及銀行結存以及持作買賣之投資	5,515	4,792	5,625	6,536

餘下集團之現金及銀行結存以及持作買賣之投資以下列貨幣為單位：

	於3月31日		於2021年	
	2019年	2020年	2021年	9月30日
港元、美元及其他貨幣	98%	98%	99%	98%
人民幣	2%	2%	1%	2%

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

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，餘下集團之資本承擔約為985,000,000港元、299,000,000港元、315,000,000港元及295,000,000港元。此等資本承擔主要與餘下集團物業項目之物業發展費用有關。

截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度以及截至2021年9月30日止六個月，本公司並無於聯交所購回任何股份。

重大投資和附屬公司及聯營公司之重大收購及出售

於2016年6月9日，餘下集團之一間全資附屬公司與一名獨立第三方訂立有條件協議，以代價2,100,000,000港元(可予調整)出售持有香港一項當時仍為在建中投資物業之全資附屬公司。有關代價約80%以現金支付，約20%則以轉讓一項中國物業予餘下集團之方式支付。於2018年11月，該項中國物業已轉讓予餘下集團，而本公司已於2018年11月20日公佈該項轉讓之詳情。於2018年11月26日，餘下集團與獨立第三方訂立一項補充協議，以修訂原協議之若干條款。本公司已於2018年11月26日公佈補充協議之詳情。於2019年2月28日，餘下集團已完成有關出售。本公司已於2019年2月28日公佈完成之詳情。

於2020年4月30日，餘下集團之間接非全資附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議，以出售一間持有一項英國投資物業之物業持有公司，代價約為93,800,000英鎊。有關交易詳情由本公司於2020年5月3日公佈及刊載於本公司日期為2020年6月3日之通函。出售事項已於2020年9月1日完成。

於2021年2月9日，餘下集團之間接非全資附屬公司與獨立第三方訂立買賣協議，以出售持有中國番禺物業項目之物業持有附屬公司，總代價約為人民幣1,574,900,000元。有關交易詳情由本公司於2021年2月11日公佈及刊載於本公司日期為2021年3月19日之通函。出售事項已於2021年5月14日完成。

截至2019年3月31日止年度，餘下集團持有以下債券組合：

股份代號	債券發行人	於2019年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2019年 3月31日 之市值 千港元	市 值 相 對 餘 下 集 團 於 2019年 3月31日資產 總值之百分比	截至2019年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2019年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2020年到期)	40,000	323,812	1.7%	—	10,053
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.3%		
	(a) 8.5%，2022年到期	4,400	32,775		2,932	(583)
	(b) 11.75%，2021年到期	2,000	16,173		—	466
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.6%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	79,157		4,706	1,127
	(b) 7.875%，2023年到期	5,000	40,300		—	15
2007	碧桂園控股有限公司			1.7%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	75,071		3,724	(1,548)
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	269,805		14,985	(4,826)
2777	怡略有限公司(廣州富力地產 股份有限公司之全資附屬公司)			2.1%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	396,198		22,773	6,246
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	16,530		697	927
3333	中國恒大集團			2.6%		
	(a) 7%，2020年到期	12,000	93,832		3,296	(1,309)
	(b) 7.5%，2023年到期	10,743	81,303		6,316	(3,117)
	(c) 8.25%，2022年到期	39,200	302,958		22,744	(10,437)
	(d) 8.75%，2025年到期	4,714	35,845		3,233	(2,074)
3380	龍光集團有限公司			0.5%		
	(a) 6.875%，2021年到期	4,000	32,771		1,077	1,503
	(b) 7.5%，2022年到期	5,000	40,826		—	1,468
	(c) 8.75%，2020年到期	2,000	16,827		—	(127)
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.5%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	77,394		4,021	(881)
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	14,464		—	327
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司) (5.25%，2021年到期)	4,300	33,635	0.2%	1,771	22
不適用	廣西金融投資集團有限公司 (5.75%，2021年到期)	13,000	99,802	0.5%	5,832	(1,670)
	年內贖回/出售之債券	—	—	—	35,120	—
		<u>265,157</u>	<u>2,079,478</u>	<u>10.7%</u>	<u>133,227</u>	<u>(4,418)</u>

截至2020年3月31日止年度，餘下集團持有以下債券組合：

股份代號	債券發行人	於2020年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	市 值 相 對 餘 下 集 團 於 2020年 3月31日資產 總值之百分比	截至2020年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2020年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 (7.5%，2022年到期)	8,000	58,580	0.3%	1,469	667
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,185	0.2%	—	1,250
846	明發集團(國際)有限公司 (a) 15%，2021年到期 (b) 15%，2020年到期	60,000 —	425,009 —	2.2%	— 37,000	(41,201) —
884	旭輝控股(集團)有限公司 (a) 6%，2025年到期 (b) 6.875%，2021年到期 (c) 7.625%，2021年到期	1,500 2,000 1,000	10,513 15,745 7,795	0.2%	— — —	(1,170) 706 411
1233	時代中國控股有限公司 (a) 5.75%，2022年到期 (b) 6.25%，2021年到期 (c) 6.75%，2023年到期	3,000 1,000 3,000	22,086 7,707 21,483	0.3%	676 489 791	(1,065) (354) (1,995)
1238	寶龍地產控股有限公司 (a) 4.875%，2021年到期 (b) 5.95%，2020年到期 (c) 6.95%，2021年到期 (d) 7.125%，2022年到期	2,000 2,000 4,000 200	14,068 15,460 30,135 1,450	0.3%	— — — —	(285) 249 60 (110)
1638	佳兆業集團控股有限公司 (a) 7.25%，2020年到期 (b) 7.875%，2021年到期 (c) 8.5%，2022年到期 (d) 11.25%，2022年到期 (e) 11.75%，2021年到期	10,000 2,000 6,400 6,000 4,000	77,609 14,282 42,222 44,017 30,198	1.1%	5,682 1,234 4,262 2,648 3,670	(2,705) (1,237) (5,934) (4,880) (2,216)
1813	合景泰富集團控股有限公司 (a) 6%，2022年到期 (b) 7.4%，2024年到期 (c) 7.875%，2023年到期	10,000 7,000 5,000	74,315 49,698 36,570	0.8%	4,692 2,427 3,081	(4,842) (4,842) (3,730)
2007	碧桂園控股有限公司 (a) 4.75%，2023年到期 (b) 5.625%，2026年到期	10,000 34,000	74,425 266,979	1.8%	3,714 14,989	(646) (2,826)

股份代號	債券發行人	於2020年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2020年 3月31日 之市值 千港元	市 值 相對於餘下集團 於2020年 3月31日資產 總值之百分比	截至2020年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2020年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
2777	怡略有限公司(廣州富力地產 股份有限公司之全資附屬公司)			1.9%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	358,253		22,932	(37,945)
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	14,823		1,388	(1,707)
3333	中國恒大集團			1.8%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	61,541		6,312	(19,762)
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	247,573		25,292	(55,385)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	26,748		3,231	(9,097)
	(d) 7%，2020年到期	—	—		6,423	—
3380	龍光集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.75%，2022年到期	5,000	37,739		2,251	(1,993)
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	31,494		2,157	(1,277)
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	38,242		2,928	(2,584)
	(d) 8.75%，2020年到期	2,000	15,781		1,372	(1,046)
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	71,410		4,003	(5,984)
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	13,604		943	(860)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司)			0.3%		
	(a) 5.25%，2021年到期	4,300	31,835		1,763	(1,800)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	19,452		688	(832)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	1,375		53	(188)
Z25	仁恒置地集團有限公司 (6.8%，2024年到期)	2,500	17,855	0.1%	661	(1,747)
	年內贖回/出售之債券	—	—	—	725	—
		<u>331,157</u>	<u>2,360,256</u>	<u>12.3%</u>	<u>169,946</u>	<u>(218,902)</u>

截至2021年3月31日止年度，餘下集團持有以下債券組合：

股份代號	債券發行人	於2021年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元	市 值 相對於餘下集團 於2021年 3月31日資產 總值之百分比	截至2021年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2021年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
754	合生創展集團有限公司 及其全資附屬公司			0.4%		
	(a) 5.8%，2022年到期	2,000	15,749		—	243
	(b) 7.5%，2022年到期	8,000	64,640		4,652	6,060
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,707	0.2%	1,980	521
846	明發集團(國際)有限公司 (15%，2021年到期) (到期時悉數贖回)	49,000	393,209	2.0%	—	13,322
884	旭輝控股(集團)有限公司			0.2%		
	(a) 5.5%，2023年到期	1,000	8,069		213	48
	(b) 6%，2025年到期	1,500	12,514		698	2,001
	(c) 6.875%，2021年到期	2,000	16,060		1,066	315
1030	新城發展控股有限公司			0.2%		
	(a) 6.15%，2023年到期	2,500	20,565		596	152
	(b) 6.45%，2022年到期	3,300	26,924		825	540
1233	時代中國控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.75%，2022年到期	4,000	32,177		1,560	2,048
	(b) 6%，2021年到期	2,000	15,964		465	502
	(c) 6.75%，2023年到期	3,000	24,545		1,570	3,062
1238	寶龍地產控股有限公司			0.4%		
	(a) 4.875%，2021年到期	2,000	15,660		756	1,592
	(b) 6.95%，2021年到期	4,000	32,138		2,158	2,003
	(c) 6.95%，2023年到期	3,400	27,944		1,833	525
	(d) 7.125%，2022年到期	200	1,667		110	217
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.9%		
	(a) 7.875%，2021年到期	2,000	15,886		1,221	1,604
	(b) 8.5%，2022年到期	14,400	116,352		4,217	9,362
	(c) 11.25%，2022年到期	6,000	50,715		5,233	6,698
1668	華南城控股有限公司			0.7%		
	(a) 6.75%，2021年到期	1,605	12,051		420	(101)
	(b) 10.75%，2023年到期	2,700	19,426		—	(2,231)
	(c) 10.875%，2022年到期	2,500	18,730		—	(618)
	(d) 11.5%，2021年到期	3,000	23,382		—	(87)
	(e) 11.5%，2022年到期	9,000	68,603		2,229	(1,779)

股份代號	債券發行人	於2021年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元	市值 相對餘下集團 於2021年 3月31日資產 總值之百分比	截至2021年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2021年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
1777	花樣年控股集團有限公司			0.9%		
	(a) 7.95%，2022年到期	1,000	7,668		—	(126)
	(b) 11.75%，2022年到期	17,000	141,837		—	(576)
	(c) 12.25%，2022年到期	2,000	16,676		—	(251)
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.9%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	79,576		4,651	5,261
	(b) 7.4%，2024年到期	7,000	57,386		4,016	7,688
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	40,302		3,053	3,731
1966	中駿集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.95%，2024年到期	3,500	26,945		—	(111)
	(b) 7.25%，2023年到期	6,150	50,656		1,728	663
2007	碧桂園控股有限公司			2.0%		
	(a) 4.75%，2023年到期	10,000	79,512		3,683	5,087
	(b) 5.625%，2026年到期	34,000	299,080		14,820	32,101
2768	佳源國際控股有限公司			0.2%		
	(a) 12.5%，2023年到期	4,000	31,085		—	714
	(b) 13.75%，2023年到期	2,000	16,842		—	296
2777	怡略有限公司(廣州富力地產 股份有限公司之全資附屬公司)			2.1%		
	(a) 5.75%，2022年到期	51,000	391,757		22,734	33,504
	(b) 8.875%，2021年到期	2,000	15,570		1,376	747
3301	融信中國控股有限公司			0.8%		
	(a) 7.35%，2023年到期	10,000	75,289		1,994	(3,157)
	(b) 8.1%，2023年到期	10,000	77,500		—	(1,441)
3333	中國恒大集團			2.0%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	73,645		6,246	12,103
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	291,325		25,075	43,752
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	30,143		3,198	3,395
3380	龍光集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.75%，2022年到期	5,000	39,974		2,229	2,235
	(b) 6.875%，2021年到期	4,000	32,094		2,132	600
	(c) 7.5%，2022年到期	5,000	40,046		2,907	1,804
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.5%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	79,310		3,973	7,901
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	14,436		935	833

股份代號	債券發行人	於2021年 3月31日 所持債券面值 千美元	於2021年 3月31日 之市值 千港元	市 值 相 對 餘 下 集 團 於 2021 年 3 月 31 日 資 產 總 值 之 百 分 比	截至2021年 3月31日 止年度 之利息收入 千港元	截至2021年 3月31日 止年度 之公平值 收益/(虧損) 千港元
6158	正榮地產集團有限公司			0.8%		
	(a) 5.35%，2022年到期	2,000	15,660		—	154
	(b) 5.95%，2021年到期	2,000	15,886		—	382
	(c) 8.3%，2023年到期	4,000	32,073		1,931	1,106
	(d) 8.7%，2022年到期	2,000	16,237		1,350	(173)
	(e) 9.15%，2023年到期	10,000	84,113		—	(318)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司)			0.2%		
	(a) 6.125%，2023年到期	2,950	19,788		700	(2,894)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	19,161		1,360	(292)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	1,313		105	(63)
Z25	仁恒置地集團有限公司			0.3%		
	(a) 6.75%，2023年到期	4,308	35,739		1,127	(369)
	(b) 6.8%，2024年到期	2,500	20,544		1,318	2,689
	年內贖回/出售之債券	—	—	—	63,037	—
		<u>420,770</u>	<u>3,334,845</u>	<u>17.1%</u>	<u>207,480</u>	<u>202,974</u>

截至2021年9月30日止六個月，餘下集團持有以下債券組合：

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021 年9月30日 之市值 千港元	市值 相對餘下集團 於2021年 9月30日資產 總值之百分比	截至2021年 9月30日 止期間 之利息收入 千港元	截至2021年 9月30日 止期間 之公平值 (虧損)/收益 千港元
754	合生創展集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.8%，2022年到期	2,000	15,651		448	(98)
	(b) 7%，2024年到期	13,000	98,330		—	(2,443)
813	世茂集團控股有限公司 (6.375%，2021年到期)	4,000	32,082	0.2%	991	(625)
1030	新城發展控股有限公司			0.2%		
	(a) 6.15%，2023年到期	2,500	19,771		598	(794)
	(b) 6.45%，2022年到期	3,300	25,807		826	(1,117)
1233	時代中國控股有限公司			0.7%		
	(a) 5.3%，2022年到期	2,000	15,694		—	158
	(b) 5.55%，2024年到期	8,000	59,102		—	(3,193)
	(c) 5.75%，2022年到期	4,000	31,484		894	(692)
	(d) 6.6%，2023年到期	5,000	38,685		724	(1,733)
1238	寶龍地產控股有限公司			0.1%		
	(a) 4%，2022年到期	3,000	23,234		—	3
	(b) 7.125%，2022年到期	200	1,598		55	(69)
1638	佳兆業集團控股有限公司			0.8%		
	(a) 8.5%，2022年到期	16,400	113,360		4,143	(18,038)
	(b) 9.75%，2023年到期	2,000	12,327		759	(3,543)
	(c) 11.25%，2022年到期	6,000	44,570		2,624	(6,145)
1668	華南城控股有限公司			0.6%		
	(a) 10.75%，2023年到期	2,700	13,666		264	(5,005)
	(b) 10.875%，2022年到期	2,500	16,601		703	(1,777)
	(c) 11.5%，2022年到期	16,000	101,338		6,859	(21,888)
1777	花樣年控股集團有限公司			0.6%		
	(a) 7.95%，2022年到期	1,000	3,382		163	(4,141)
	(b) 11.75%，2022年到期	17,000	92,243		1,502	(43,311)
	(c) 12.25%，2022年到期	2,000	6,012		95	(9,809)
	(d) 15%，2021年到期	2,000	11,484		1,164	(5,522)
1813	合景泰富集團控股有限公司			0.9%		
	(a) 6%，2022年到期	10,000	78,315		2,329	(1,261)
	(b) 7.4%，2024年到期	5,000	37,878		1,438	(3,151)
	(c) 7.875%，2023年到期	5,000	38,149		1,533	(2,152)
1918	融創中國控股有限公司 (8.35%，2023年到期)	9,000	63,578	0.3%	—	(10,637)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021 年9月30日 之市值 千港元	市值 相對餘下集團 於2021年 9月30日資產 總值之百分比	截至2021年 9月30日 止期間 之利息收入 千港元	截至2021年 9月30日 止期間 之公平值 (虧損)/收益 千港元
1966	中駿集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.95%，2024年到期	3,500	25,308		806	(1,621)
	(b) 7.25%，2023年到期	6,150	48,376		1,734	(2,281)
1996	弘陽地產集團有限公司			0.2%		
	(a) 7.3%，2024年到期	5,000	34,017		—	(4,556)
	(b) 9.7%，2023年到期	2,000	14,634		753	(2,152)
2007	碧桂園控股有限公司 (5.625%，2026年到期)	27,000	220,972	1.1%	5,894	(16,532)
2768	佳源國際控股有限公司			0.9%		
	(a) 11%，2024年到期	5,000	35,761		1,069	(1,753)
	(b) 12%，2022年到期	12,100	94,304		3,779	(4,543)
	(c) 12.5%，2023年到期	4,000	30,187		1,941	(898)
	(d) 13.75%，2023年到期	2,000	16,939		523	641
2772	中梁控股集團有限公司 (8.5%，2022年到期)	10,000	69,354	0.3%	—	(7,654)
2777	怡略有限公司(廣州富力地產 股份有限公司之全資附屬公司) (5.75%，2022年到期)	51,000	363,727	1.8%	11,382	(28,030)
3301	融信中國控股有限公司			0.6%		
	(a) 7.35%，2023年到期	10,000	60,462		2,876	(14,589)
	(b) 8.1%，2023年到期	10,000	55,718		1,408	(20,047)
	(c) 8.95%，2023年到期	2,000	11,851		695	(4,243)
3333	中國恒大集團			0.6%		
	(a) 7.5%，2023年到期	10,743	22,106		3,127	(51,539)
	(b) 8.25%，2022年到期	39,200	93,141		—	(198,183)
	(c) 8.75%，2025年到期	4,714	9,615		1,601	(20,529)
3380	龍光集團有限公司 (5.75%，2022年到期)	5,000	39,423	0.2%	1,116	(550)

股份代號	債券發行人	於2021年 9月30日 所持債券面值 千美元	於2021 年9月30日 之市值 千港元	市 值 相 對 餘 下 集 團 於 2021 年 9 月 30 日 資 產 總 值 之 百 分 比	截至2021年 9月30日 止期間 之利息收入 千港元	截至2021年 9月30日 止期間 之公平值 (虧損)/收益 千港元
3383	雅居樂集團控股有限公司			0.4%		
	(a) 5.125%，2022年到期	10,000	77,292		1,993	(2,018)
	(b) 6.7%，2022年到期	1,800	13,989		470	(448)
3883	中國奧園集團股份有限公司			0.8%		
	(a) 5.375%，2022年到期	3,000	21,206		628	(1,804)
	(b) 6.35%，2024年到期	16,000	107,287		3,945	(20,128)
	(c) 7.95%，2023年到期	6,000	42,986		1,854	(5,010)
6158	正榮地產集團有限公司			0.6%		
	(a) 5.35%，2022年到期	2,000	15,641		415	(20)
	(b) 5.95%，2021年到期	2,000	15,729		462	(157)
	(c) 5.98%，2022年到期	3,000	23,495		—	167
	(d) 8.7%，2022年到期	2,000	15,994		676	(243)
	(e) 9.15%，2023年到期	6,000	47,407		317	(1,342)
600606	綠地全球投資有限公司 (綠地控股集團股份有限公司 之全資附屬公司)			0.2%		
	(a) 6.125%，2023年到期	2,950	16,578		701	(3,211)
	(b) 6.75%，2022年到期	2,600	16,052		681	(3,109)
	(c) 6.75%，2023年到期	200	999		53	(314)
	期內贖回/出售之債券	—	—	—	23,660	—
		<u>410,557</u>	<u>2,654,891</u>	<u>13.1%</u>	<u>102,671</u>	<u>(563,679)</u>

各債券發行人之主要業務概要如下：

公司名稱	主要業務
合生創展集團有限公司	房地產開發、商業地產投資、物業管理、基建及投資業務
世茂集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及酒店經營
明發集團(國際)有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營
旭輝控股(集團)有限公司	物業銷售及其他物業相關服務、物業投資、物業管理及其他相關服務
新城發展控股有限公司	房地產開發、物業投資及商業物業管理
時代中國控股有限公司	房地產開發、市區重建業務及物業租賃
寶龍地產控股有限公司	房地產開發、物業投資、提供商業營運服務及住宅物業管理服務以及其他房地產開發相關業務
佳兆業集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務以及其他業務
華南城控股有限公司	房地產開發、物業投資及管理以及其他業務
花樣年控股集團有限公司	物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他
合景泰富集團控股有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營

公司名稱	主要業務
融創中國控股有限公司	物業開發及投資、文旅城建設及運營、物業管理服務及其他服務
中駿集團控股有限公司	房地產開發、物業投資、物業管理及項目管理
弘陽地產集團有限公司	物業開發、商業物業投資與經營以及酒店經營
碧桂園控股有限公司	房地產開發、建築及其他業務
佳源國際控股有限公司	物業開發、物業投資及提供物業管理服務
中梁控股集團有限公司	物業開發、物業租賃及管理諮詢服務
廣州富力地產股份有限公司	物業發展和銷售、物業投資、酒店經營及其他與物業發展相關的服務
融信中國控股有限公司	房地產開發
中國恒大集團	房地產開發、物業投資、物業管理及其他業務
龍光集團有限公司	房地產開發、物業投資、建築及裝飾及市區重建業務
雅居樂集團控股有限公司	房地產開發、物業管理、商業管理及環境保護
中國奧園集團股份有限公司	物業發展、物業投資及其他
正榮地產集團有限公司	房地產開發、物業租賃及商業物業管理

公司名稱	主要業務
綠地控股集團股份有限公司	房地產開發、物業投資、建築及酒店經營
廣西金融投資集團有限公司	提供微型及小額貸款、信用擔保、財產保險、融資租賃及其他
仁恒置地集團有限公司	房地產開發、物業投資及酒店經營以及物業管理

餘下集團有投資高收益債券，其被視為產生穩定收入來源的工具。然而，鑑於近期高收益債券市場欠佳及高波動性，餘下集團已逐漸縮減高收益債券投資組合規模，並且正尋求其他投資以分散投資組合。餘下集團將根據貨幣環境，同時參照餘下集團本身之財務狀況，密切監控投資組合之表現。

除本通函所披露者外，截至2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月，餘下集團概無進行任何附屬公司或聯營公司之重大收購或出售，亦無作出並非在餘下集團日常及一般業務過程中進行之任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，餘下集團分別聘有365名、325名、302名及305名僱員。餘下集團截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月之員工成本(包括董事酬金)分別約為131,000,000港元、142,000,000港元、108,000,000港元及56,000,000港元。

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

資產抵押

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，餘下集團將其賬面總值分別約為9,039,000,000港元、8,719,000,000港元、8,881,000,000港元及8,855,000,000港元之資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、租用土地及土地使用權、使用權資產、待發展/發展中物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)作為抵押，以擔保餘下集團附屬公司獲授之銀行融資。

有關重大資本資產之未來計劃

截至2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月，除所披露者外，餘下集團有關重大資本資產之未來計劃包括發展物業項目及墓園項目。餘下集團經已及擬以餘下集團之內部資源及銀行借款為此等未來計劃撥資。

負債與資本比率

負債與資本比率按餘下集團之銀行借款(扣除現金、銀行結存及債券及證券投資)除以其權益持有人應佔資產淨值之百分比計算。於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，餘下集團之負債與資本比率分別為6.0%、9.7%、5.7%及不適用(淨現金)。

匯兌波動風險及有關對沖

餘下集團在香港境外其他地方經營其業務，於有關地點之收入及主要成本項目均以當地外幣計值。因此，預計有關外幣匯率之任何波動對餘下集團之營運不會有重大影響。然而，由於餘下集團之綜合財務報表乃以港元呈列，餘下集團之財務狀況將受有關外幣之匯兌風險所影響。截至2019年、2020年及2021年3月31日止三個年度以及截至2021年9月30日止六個月，餘下集團並無作出任何有關對沖。餘下集團將不時密切監察有關風險狀況。

或然負債

於2019年、2020年及2021年3月31日以及2021年9月30日，餘下集團給予銀行分別約72,000,000港元、32,000,000港元、15,000,000港元及10,000,000港元之擔保，以獲該等銀行為餘下集團在中國所售物業之買家提供按揭貸款，及本公司已就合營企業獲取之銀行信貸融資分別提供約391,000,000港元、400,000,000港元、420,000,000港元及424,000,000港元擔保。

A. 餘下集團之未經審計備考財務資料**緒言**

下文所呈列之未經審計備考財務資料(「未經審計備考財務資料」)乃為說明(a)餘下集團之財務狀況(猶如買賣協議項下擬進行之出售事項(「出售事項」)已於2021年9月30日完成)；及(b)餘下集團截至2021年3月31日止年度之業績及現金流量(猶如出售持有中國番禺物業項目之物業持有附屬公司及出售事項已於2020年4月1日完成)而編製。編製本未經審計備考財務資料僅供作說明用途，並因其假設性質，可能不足以反映餘下集團於2021年9月30日或任何未來日期之真實財務狀況(假設出售事項已於2021年9月30日完成)或餘下集團截至2021年3月31日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(假設出售持有中國番禺物業項目之物業持有附屬公司及出售事項已於2020年4月1日完成)。

未經審計備考財務資料乃根據本集團於2021年9月30日之未經審計綜合資產負債表(摘錄自本公司2021年9月之中期報告所載本集團截至2021年9月30日止六個月之未經審計綜合財務資料)、本集團截至2021年3月31日止年度之經審計綜合全面收益表及經審計綜合現金流量表(摘錄自本公司2021年年報所載本集團截至2021年3月31日止年度之經審計綜合財務報表)以及持有中國番禺物業項目之物業持有附屬公司及目標公司之財務資料，經作出未經審計備考財務資料附註所述之備考調整，並按照上市規則第4.29條及14.68(2)(a)(ii)條之規定編製。

1. 餘下集團之未經審計備考綜合資產負債表

	本集團 於2021年 9月30日 千港元 附註1	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註3 千港元 附註6		餘下集團 於2021年 9月30日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	419,507	(347,479)		72,028
投資物業	9,140,607	(287,800)		8,852,807
使用權資產	670,227	(604,166)		66,061
待發展/發展中物業	510,362			510,362
墓園資產	290,328			290,328
聯營公司	57,320			57,320
合營企業	795,178			795,178
公平值反映於其他全面 收益之金融資產	161,569			161,569
貸款及應收賬款以及 其他訂金	468,884			468,884
遞延稅項資產	24,700	(24,700)		—
	<u>12,538,682</u>	<u>(1,264,145)</u>		<u>11,274,537</u>
流動資產				
待售物業	1,593,933			1,593,933
墓園資產	457,007			457,007
存貨	104,175	(2,102)		102,073
應收賬款及預付款項	268,186	(3,274)		264,912
公平值反映於損益之 金融資產	2,768,793			2,768,793
現金及銀行結存	3,886,574	(7,327)	758,908	4,638,155
	<u>9,078,668</u>	<u>(12,703)</u>	<u>758,908</u>	<u>9,824,873</u>

	本集團 於2021年 9月30日 千港元 附註1	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註3 千港元 附註6		餘下集團 於2021年 9月30日 千港元
流動負債				
應付賬款及應計費用	481,258	(15,868)		465,390
已收取售樓訂金	372			372
短期銀行借款	1,101,104		(236,905)	864,199
長期銀行借款之即期 部份	4,611,780		(622,000)	3,989,780
應付稅項	79,444			79,444
	<u>6,273,958</u>	<u>(15,868)</u>	<u>(858,905)</u>	<u>5,399,185</u>
流動資產淨值	<u>2,804,710</u>	<u>3,165</u>	<u>1,617,813</u>	<u>4,425,688</u>
總資產減流動負債	<u>15,343,392</u>	<u>(1,260,980)</u>	<u>1,617,813</u>	<u>15,700,225</u>
非流動負債				
長期銀行借款	1,124,324			1,124,324
遞延稅項負債	433,494			433,494
與非控制性權益之貸款 及應付款項	47,572			47,572
其他非流動負債	77,213			77,213
	<u>1,682,603</u>			<u>1,682,603</u>
資產淨值	<u>13,660,789</u>	<u>(1,260,980)</u>	<u>1,617,813</u>	<u>14,017,622</u>
權益				
股本	418,138			418,138
儲備	<u>11,186,628</u>	<u>(1,260,980)</u>	<u>1,617,813</u>	<u>11,543,461</u>
股東資金	11,604,766	(1,260,980)	1,617,813	11,961,599
非控制性權益	<u>2,056,023</u>			<u>2,056,023</u>
權益總額	<u>13,660,789</u>	<u>(1,260,980)</u>	<u>1,617,813</u>	<u>14,017,622</u>

2. 餘下集團之未經審計備考綜合全面收益表

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註5	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註7	餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
收入	2,106,779	(997)	2,105,782	(26,485)		2,079,297
銷售成本	(1,127,572)	354	(1,127,218)	16,077		(1,111,141)
毛利	979,207	(643)	978,564	(10,408)		968,156
其他收入及收益淨額	316,575	(62)	316,513	(410)		316,103
將物業從待售物業撥入 投資物業產生之公平值收益	8,190		8,190			8,190
出售附屬公司之(虧損)/ 收益	(10,280)	1,204,693	1,194,413		245,795	1,440,208
銷售及推廣支出	(115,945)		(115,945)	5,026		(110,919)
行政費用及其他經營支出	(388,866)	4,942	(383,924)	65,367		(318,557)
投資物業之公平值變動	(442,093)	15,151	(426,942)	19,900		(407,042)
經營溢利	346,788	1,224,081	1,570,869	79,475	245,795	1,896,139
融資費用	(147,233)		(147,233)	16,760		(130,473)
攤佔聯營公司業績	(2,235)		(2,235)			(2,235)
攤佔合營企業業績	(3,382)		(3,382)			(3,382)
除稅前溢利	193,938	1,224,081	1,418,019	96,235	245,795	1,760,049
稅項抵免/(支出)	5,673	(135,316)	(129,643)	5,000		(124,643)
本年度溢利	199,611	1,088,765	1,288,376	101,235	245,795	1,635,406
應佔：						
權益持有人	37,452	660,007	697,459	101,235	245,795	1,044,489
非控制性權益	162,159	428,758	590,917	—	—	590,917
	199,611	1,088,765	1,288,376	101,235	245,795	1,635,406

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註5	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註7	餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
本年度溢利	199,611	1,088,765	1,288,376	101,235	245,795	1,635,406
其他全面收益：						
已重列/日後或會重列入損益之項目：						
淨匯兌差額	284,987	17,600	302,587			302,587
攤佔一間合營企業之匯兌儲備	19,596		19,596			19,596
出售附屬公司時之匯兌儲備變現	(22,712)	(33,970)	(56,682)			(56,682)
已重列/日後或會重列入損益之其他全面收益/(虧損)總額	281,871	(16,370)	265,501			265,501
日後或不會重列入損益之項目：						
公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動	24,567		24,567			24,567
本年度其他全面收益/(虧損)總額	306,438	(16,370)	290,068			290,068
本年度全面收益總額	<u>506,049</u>	<u>1,072,395</u>	<u>1,578,444</u>	<u>101,235</u>	<u>245,795</u>	<u>1,925,474</u>
應佔全面收益總額：						
權益持有人	228,940	650,069	879,009	101,235	245,795	1,226,039
非控制性權益	<u>277,109</u>	<u>422,326</u>	<u>699,435</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>699,435</u>
	<u>506,049</u>	<u>1,072,395</u>	<u>1,578,444</u>	<u>101,235</u>	<u>245,795</u>	<u>1,925,474</u>

3. 餘下集團之未經審計備考綜合現金流量表

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註5	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註8	餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
經營活動所得現金						
經營溢利	346,788	19,388	366,176	79,475		445,651
銀行存款之利息收入	(15,565)		(15,565)			(15,565)
公平值反映於其他全面 收益之金融資產之股息收入	(7,469)		(7,469)			(7,469)
出售一間附屬公司之虧損	10,280		10,280			10,280
出售投資物業之虧損淨額	1,315		1,315			1,315
出售物業、廠房及設備之 虧損淨額	728		728			728
將物業從待售物業撥入 投資物業產生之公平值收益	(8,190)		(8,190)			(8,190)
投資物業公平值變動	442,093	(15,151)	426,942	(19,900)		407,042
存貨減值撥備之回撥	(2,300)		(2,300)			(2,300)
物業、廠房及設備折舊	44,107		44,107	(23,239)		20,868
使用權資產折舊	58,066		58,066	(38,923)		19,143
業務應收賬款減值撥備	3,197		3,197			3,197
營運資金變動前之經營溢利	873,050	4,237	877,287	(2,587)		874,700

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註5	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註8	餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
營運資金變動前之經營溢利	873,050	4,237	877,287	(2,587)		874,700
貸款及應收賬款以及其他 訂金增加	(19,036)		(19,036)			(19,036)
待發展/發展中物業及 待售物業減少	898,037	47,654	945,691			945,691
墓園資產減少	2,018		2,018			2,018
存貨減少	1,215		1,215	(266)		949
應收賬款及預付款項增加	(51,677)	(1,182)	(52,589)	(324)		(53,183)
公平值反映於損益之金融 資產增加	(999,842)		(999,842)			(999,842)
應付賬款及應計費用增加	215,372	(115,240)	100,132	(4,009)		96,123
已收取售樓訂金減少	(1,541,974)		(1,541,974)			(1,541,974)
經營活動使用現金	(622,837)	(64,531)	(687,368)	(7,186)		(694,554)
已付利息	(145,690)		(145,690)	16,760		(128,930)
已付稅項	(187,572)		(187,572)			(187,572)
經營活動使用現金淨額	(956,099)	(64,531)	(1,020,630)	9,574		(1,011,056)

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註5 千港元 附註8		餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
投資活動所得現金						
已收利息收入	18,353		18,353			18,353
已收從公平值反映於其他 全面收益之金融資產及 一間聯營公司之股息收入	7,569		7,569			7,569
購入物業、廠房及設備	(14,985)		(14,985)	291		(14,694)
投資物業增加	(17,365)		(17,365)			(17,365)
出售物業、廠房及設備 所得款項	215		215			215
出售投資物業所得款項	29,203		29,203			29,203
出售附屬公司所得款項 淨額，扣除已出售現金 及銀行結存	962,164	1,233,521	2,195,685	(2,283)	1,623,553	3,816,955
與聯營公司之貸款及應收 款項變動，淨額	23		23			23
向合營企業投資及應收 款項增加，淨額	(28,480)		(28,480)			(28,480)
存放日期起計三個月後 到期之銀行存款減少	485		485			485
投資活動所得現金淨額	<u>957,182</u>	<u>1,233,521</u>	<u>2,190,703</u>	<u>(1,992)</u>	<u>1,623,553</u>	<u>3,812,264</u>

	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元 附註2	番禺 出售事項 涉及之 備考調整 千港元 附註4	本集團 截至 2021年 3月31日 止年度 (經調整 番禺出售 事項後) 千港元 附註5	出售事項涉及之 備考調整 千港元 附註8	餘下集團 截至 2021年 3月31日 止年度 千港元
融資活動所得現金					
新借銀行借款	867,665		867,665		867,665
償還銀行借款	(909,351)		(909,351)	(857,800)	(1,767,151)
已付股東股息	(25,088)		(25,088)		(25,088)
已付非控制性權益股息	(13,843)		(13,843)		(13,843)
租賃付款	(20,397)		(20,397)		(20,397)
融資活動使用現金淨額	<u>(101,014)</u>		<u>(101,014)</u>	<u>(857,800)</u>	<u>(958,814)</u>
現金及現金等值(減少)/ 增加淨額	(99,931)	1,168,990	1,069,059	7,582	1,842,394
年初現金及現金等值	2,518,009		2,518,009		2,518,009
現金及現金等值之匯兌 差額	11,430		11,430		11,430
計入列為所持待售之出售 組合的資產的現金及 銀行結存	<u>(134,650)</u>	<u>134,650</u>	<u>—</u>		<u>—</u>
年終現金及現金等值	<u><u>2,294,858</u></u>	<u><u>1,303,640</u></u>	<u><u>3,598,498</u></u>	<u><u>7,582</u></u>	<u><u>4,371,833</u></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9月30日止六個月之中期報告所載本集團於2021年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所提述本公司截至2021年3月31日止年度之年報所載本集團截至2021年3月31日止年度之經審計綜合收益表、經審計綜合全面收益表及經審計綜合現金流量表。
3. 該等調整反映在出售事項於2021年9月30日完成之假設下剔除將予出售之目標公司於2021年9月30日之資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄一第2節所載目標公司於2021年9月30日之未經審計財務資料(已在本集團於2021年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表對銷之應付直接控股公司款項除外，有關金額將於完成時轉讓至買方)，當中不包括餘下集團所保留之目標公司資產及負債。

有關對賬如下所示：

	附錄一所載 目標公司 千港元	所保留之 資產及負債 千港元 (附註a)	將予出售之 資產及負債 千港元 (附註b)
非流動資產			
物業、廠房及設備	347,479		347,479
投資物業	287,800		287,800
使用權資產	604,166		604,166
遞延稅項資產	24,700		24,700
	<u>1,264,125</u>		<u>1,264,145</u>
流動資產			
存貨	2,102		2,102
應收賬款及預付款項	3,892	(618)	3,274*
現金及銀行結存	7,327		7,327*
	<u>13,321</u>	<u>(618)</u>	<u>12,703</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	15,868		15,868*
短期銀行借款	236,905	(236,905)#	—
長期銀行借款之即期部份	622,000	(622,000)#	—
	<u>874,773</u>	<u>(858,905)</u>	<u>15,868</u>
資產淨值	<u>402,693</u>	<u>858,287</u>	<u>1,260,980</u>

總和* = 負債淨額5,267,000港元 = 於2021年9月30日之完成資產淨值

總和# = 於2021年9月30日之銀行借款總額858,905,000港元

附註：

- (a) 該等資產及負債包括(i)由餘下集團保留的除外資產(彼等之賬面淨值為零)；(ii)未出售但將於完成後由餘下集團收回的若干應收款項總值；及(iii)將於完成時直接使用部分代價悉數償還的銀行借款。將由餘下集團承擔之轉移除外資產所產生的估計稅務開支及相關專業費用合共約800,000港元已計入下文附註6、7及8之「直接涉及出售事項之估計開支」內。
 - (b) 就「物業、廠房及設備」、「投資物業」、「使用權資產」及「存貨」而言，其主要反映目標公司將予出售的該物業及與該物業相關的動產。就「遞延稅項資產」而言，該金額反映目標公司部份未動用稅務虧損所產生的遞延稅項資產。
4. 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，以總代價約人民幣1,570,000,000元(相等於約1,900,000,000港元)出售持有中國番禺物業項目之物業持有附屬公司(「番禺附屬公司」)(「番禺出售事項」)。番禺出售事項已於2021年2月11日由本公司公佈，並於2021年3月19日刊載於通函。番禺出售事項已於2021年5月14日完成，其影響已反映於本公司截至2021年9月30日止六個月之中期報告所載本集團於2021年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表。因此就番禺出售事項對未經審計備考綜合資產負債表並無備考調整。番禺出售事項對未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表之影響如本文所示。

該等調整反映在番禺出售事項於2020年4月1日完成之假設下剔除將予出售之番禺附屬公司於截至2021年3月31日止年度之業績及現金流量。該等金額乃摘錄自番禺附屬公司截至2021年3月31日止年度之未經審計財務資料(已在本集團之經審計綜合現金流量表對銷之現金流量表內應付直接控股公司款項變動除外)，當中不包括源自本集團所保留之番禺附屬公司資產及負債之現金流量。

該等調整亦包括下文詳述之番禺出售事項估計收益(假設其已於2020年4月1日進行)。

	千港元	千港元
番禺出售事項之代價		1,889,569
減：把於2020年3月31日/2020年4月1日計入代價之 資產淨值之調整	(256,745)	
於2020年4月1日後產生並已計入代價之 番禺出售事項項目建築費金額	(38,792)	
		(295,537)
減：番禺出售事項之交易成本及相關費用		(37,913)
番禺出售事項之所得款項淨額		1,556,119
減：於2020年3月31日/2020年4月1日將予出售之番禺 附屬公司資產及負債淨值		(385,396)
加：於2020年3月31日/2020年4月1日進行番禺出售事 項時之匯兌儲備變現		33,970
番禺出售事項之除稅前估計收益		1,204,693
減：番禺出售事項之估計稅務開支		(131,528)
番禺出售事項之除稅後估計收益		1,073,165
其他全面收益：		
日後已重列入損益之項目：		
進行番禺出售事項時附屬公司之 匯兌儲備變現		(33,970)
本年度其他全面虧損		(33,970)
本年度全面收益總額		1,039,195

該等調整亦包括下文詳述之番禺出售事項估計現金流量(假設其已於2020年4月1日進行)。

	千港元
上述番禺出售事項之所得款項淨額	1,556,119
減：番禺出售事項之估計稅務開支	(131,528)
番禺出售事項之估計現金流入	1,424,591
減：將於番禺出售事項完成後收取之遞延代價及遞延稅項金額	(149,842)
	1,274,749
減：已出售現金及銀行結存	(41,228)
來自番禺出售事項之現金流入淨額	1,233,521

來自番禺出售事項之代價、稅務開支、收益及現金流量之確實金額已於番禺出售事項完成時及就稅務開支獲相關稅務機關清算時確定，與編製未經審計備考財務資料所用估計金額並無重大差異。

5. 該等調整反映在出售事項於2020年4月1日完成之假設下剔除將予出售之目標公司於截至2021年3月31日止年度之業績及現金流量。該等金額乃摘錄自本通函附錄一第2節所載目標公司截至2021年3月31日止年度之未經審計財務資料(已在本集團之經審計綜合現金流量表對銷之現金流量表內應付直接控股公司款項變動除外)，當中不包括源自餘下集團所保留之目標公司資產及負債之現金流量。

有關現金流量對賬如下所示：

	附錄一 所載 目標公司 千港元	源自所保留之 資產及負債 之現金流量 千港元	將予出售之 現金流量 千港元
經營活動所得現金			
經營虧損	(79,475)		(79,475)
投資物業公平值變動	19,900		19,900
物業、廠房及設備折舊	23,239		23,239
使用權資產折舊	38,923		38,923
營運資金變動前之經營溢利	2,587		2,587
存貨減少	266		266
應收賬款及預付款項減少	595	(271)*	324
應付賬款及應計費用增加	4,009		4,009
經營活動所得現金	7,457	(271)	7,186
已付利息	(16,760)		(16,760)
經營活動使用現金淨額	(9,303)	(271)	(9,574)
投資活動所得現金			
購入物業、廠房及設備	(291)		(291)
投資活動使用現金淨額	(291)		(291)
現金及現金等值減少淨額	(9,594)	(271)	(9,865)
年初現金及現金等值	2,283		2,283
年終現金及現金等值	(7,311)	(271)	(7,582)

* 指未出售但將於完成後由餘下集團收回的若干應收款項總值的現金流量變動

6. 該等調整反映於完成時於香港以現金支付之代價之估計總金額，其為下文所示金額，猶如出售事項已於2021年9月30日完成。

千港元

代價	1,651,000
就完成資產淨值作出之調整：	
計入於2021年9月30日之完成資產淨值(上文附註3總和*所載)	(5,267)
經調整代價^(附註)	1,645,733
減：直接涉及出售事項之估計開支	(27,920)
出售事項之估計現金流入	1,617,813
減：償還銀行借款(上文附註3總和#所載)	(858,905)
	758,908
減：上文附註3所述將予出售之現金及銀行結存	(7,327)
出售事項所得現金淨額	751,581

^ 將予出售之資產及負債不包括目標公司應付直接控股公司款項51,624,000港元，有關金額將於完成時由目標公司之資產及負債淨值轉讓至買方。

附註：經調整代價指倘出售事項已於2021年9月30日完成應收取之金額，乃經計及於2021年9月30日之完成資產淨值。

經調整代價、銀行借款及「儲備」所錄得之出售事項估計收益之確實金額須於完成時始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

7. 該等調整代表在出售事項已於2020年4月1日進行之假設下之出售事項估計收益：

千港元

代價 1,651,000

就完成資產淨值作出之調整：

計入於2020年3月31日/2020年4月1日之完成資產淨值
(下文附註a總和*所載)

473

經調整代價^(附註b) 1,651,473

減：直接涉及出售事項之估計開支 (27,920)

1,623,553

減：將予出售之目標公司之資產及負債於2020年3月31日/
2020年4月1日之淨值(不包括應付直接控股公司款項)^
(下文附註a所載)

(1,377,758)

出售事項之除稅前後估計收益及本年度全面收益總額 245,795

^ 將予出售之資產及負債不包括目標公司應付直接控股公司款項，有關金額將於完成時由目標公司之資產及負債淨值轉讓至買方。

附註：

(a) 於2020年3月31日/2020年4月1日之有關對賬如下所示：

	附錄一所載 目標公司 千港元	所保留之 資產及負債 千港元	將予出售之 資產及負債 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	381,943		381,943
投資物業	300,700		300,700
使用權資產	662,551		662,551
遞延稅項資產	29,700		29,700
	<u>1,374,894</u>		<u>1,374,894</u>
流動資產			
存貨	2,391		2,391
應收賬款及預付款項	3,859	(742)	3,117*
現金及銀行結存	2,283		2,283*
	<u>8,533</u>	<u>(742)</u>	<u>7,791</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	4,927		4,927*
短期銀行借款	235,800	(235,800)*	—
長期銀行借款之即期部份	62,000	(62,000)*	—
	<u>302,727</u>	<u>(297,800)</u>	<u>4,927</u>
非流動負債			
長期銀行借款	560,000	(560,000)*	—
資產淨值	<u>520,700</u>	<u>857,058</u>	<u>1,377,758</u>

總和* = 資產淨值473,000港元 = 於2020年3月31日/2020年4月1日之完成資產淨值

總和# = 於2020年3月31日/2020年4月1日之銀行借款總額857,800,000港元

(b) 經調整代價指倘出售事項已於2020年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2020年3月31日/2020年4月1日之完成資產淨值。

經調整代價及出售事項估計收益之確實金額須於完成時始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

8. 該等調整代表在出售事項已於2020年4月1日進行之假設下之出售事項估計現金流量：

千港元

代價	1,651,000
就完成資產淨值作出之調整：	
計入於2020年3月31日/2020年4月1日之完成資產淨值 (上文附註7附註a總和*所載)	473
經調整代價^(附註)	1,651,473
減：直接涉及出售事項之估計開支	(27,920)
出售事項之估計現金流入	1,623,553
減：償還銀行借款(上文附註7附註a總和#所載)	(857,800)
	765,753
減：於2020年3月31日/2020年4月1日將予出售之現金及銀行結存 (上文附註7附註a所載)	(2,283)
出售事項之估計現金流入淨額	763,470

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

附註：經調整代價指倘出售事項已於2020年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2020年3月31日/2020年4月1日之完成資產淨值。

經調整代價、銀行借款及出售事項之估計現金流入之確實金額須於完成時始能確定，可能與編製未經審計備考財務資料所用估計金額存有重大差異。

9. 就未經審計備考綜合資產負債表而言，除出售事項涉及之上述附註6外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2021年9月30日之後之任何經營業績或其他交易。
10. 就未經審計備考綜合全面收益表及未經審計備考綜合現金流量表而言，除番禺出售事項涉及之上述附註4及出售事項涉及之上述附註7及8外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2020年4月1日之後之任何經營業績或其他交易。
11. 除分別於附註4及附註5所述有關剔除將予出售之番禺附屬公司及目標公司截至2021年3月31日止年度之業績及現金流量之調整外，預期上述調整不會對餘下集團之未經審計備考綜合全面收益表及餘下集團之未經審計備考綜合現金流量表構成持續影響。

B. 有關餘下集團未經審計備考財務資料之報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



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 Consortium International Limited** (莊士機構國際有限公司) 列位董事

本所已對除持有已於2021年5月出售之中華人民共和國番禺物業項目(「番禺出售事項」)之物業持有附屬公司、Flying Dragon Limited及其附屬公司(「**Flying Dragon集團**」)以及「逸」酒店管理有限公司(「**逸公司**」)以外的Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事(「**貴公司董事**」)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 貴公司就擬出售Flying Dragon集團及「逸」公司(「**出售事項**」)而於刊發日期為2022年1月21日的通函(「**通函**」)中第III-1至III-17頁內所載有關於2021年9月30日的未經審計備考綜合資產負債表、截至2021年3月31日止年度的未經審計備考綜合全面收益表、截至2021年3月31日止年度的未經審計備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審計備考財務資料**」)。 貴公司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III-1至III-17頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明出售事項對 貴集團於2021年9月30日的財務狀況以及番禺出售事項及出售事項對 貴集團截至2021年3月31日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如出售事項已於2021年9月30日發生，以及番禺出售事項及出售事項已於2020年4月1日發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2021年9月30日止六個月的中期財務資料(載於中期報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，其中已就上述中期財務資料出具審閱報告；而 貴公司董事從 貴集團截至2021年3月31日止年度的財務報表中摘錄有關 貴集團財務表現和現金流量的資料，並已就上述財務報表刊發審計報告。

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

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「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。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

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。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第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貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

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

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

選擇的較早日期發生。因此，我們不對出售事項於2021年9月30日或番禺出售事項及出售事項於2020年4月1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鑒證業務，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 貴公司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，2022年1月21日

以下為接獲自獨立估值師高力就該物業於2021年11月30日之估值所發出函件全文及估值詳情，以供載入本通函。

The logo for Colliers, featuring the word "Colliers" in a bold, serif font, enclosed within a rectangular border with horizontal lines at the top and bottom.

有關：位於香港九龍紅磡蕪湖街83號名為逸•酒店(「該物業」)之物業估值

敬啟者：

指示、目的及估值日期

吾等茲遵照 閣下指示，評估位於香港之該物業之市值。吾等確認已作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就出售目的向 閣下提供吾等對該物業於2021年11月30日(「估值日期」)之價值之意見。

估值基準

吾等之估值乃以市值為基準提供，吾等對市值的定義為「資產或負債經過適當推銷後，由自願買家及自願賣家在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈的現行香港測量師學會估值準則及皇家特許測量師學會估值—全球準則(包括國際估值準則委員會的國際估值準則)進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載規定。

估值方法

吾等已按下列方式對該物業進行估值：

市場法

此方法透過比較於樓宇內類似權益或位於鄰近地區樓宇之近期銷售而估計物業價值。分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售時，已就比較有關銷售價格時之面積、地點、時間、設施及任何其他相關因素等事宜作出調整以評估目標資產之價值。此方法通常在可取得性質相若之物業之可靠出售數據情況下，用於評估一般物業。

資料來源

所有調查均獨立進行，並無在各方面受到任何第三方影響。吾等倚賴 貴公司所提供之資料，並已接納吾等所獲提供關於估用情況、業權、出租、法定通知、地役權、年期、合營協議及所有其他相關事宜之詳情。估值詳情中涵蓋之尺寸、量度及面積均以所提供資料為準，故此僅為概約值。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權，亦無確定於吾等所獲提供文件中並無出現之任何修訂是否存在，吾等就此概不承擔任何責任。

物業量度

吾等並無進行詳細實地量度，以查證有關該物業樓面面積之準確程度，惟已假設吾等所獲提供之文件及圖則所列示之面積均為正確。

實地視察

吾等已於2021年12月20日及2021年12月31日視察該物業之外部，並在情況許可下視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察時並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，故無法就服務該物業及其租戶之設備及機器是否足夠提供意見。吾等假設該物業之能源表現證書符合市場認可標準，並不會影響任何出售或出租。

假設及注意事項

吾等之估值已假設該物業將以現況附帶現有租約或交吉於公開市場上出售，並無包括任何可以影響該物業估值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等已就該物業逐一進行獨立評估，未有就將該物業作為投資組合出售予單一方面的任何折讓反映於估值之中，亦無反映如果同時出售該物業可能對價值產生之影響。

吾等按下列假設進行估值：

1. 吾等假設該物業並無及已償清任何及所有可能影響價值的繁重抵押、留置權及產權負擔。
2. 該物業之任何應付地價或其他作為收購、轉讓、出售、出租或抵押之相關費用已全部支付及償付。
3. 吾等假設已取得適當業權，而該物業及其估值權益可於市場上自由轉讓、抵押及出租。
4. 吾等獲提供及載於本報告之所有資料、估計及意見來自可靠來源，並相信屬真實及準確，惟吾等概不就其準確性承擔任何責任。

估值師

此次估值乃由估值及諮詢服務主管鄭亥延以及估值及諮詢服務助理董事陳美斯編製。

上述估值師於有關規模及性質之物業估值方面擁有充足經驗。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司概不知悉存在任何金錢利益或其他利益衝突可能會影響彼等就該物業價值提供公正及客觀意見之能力。

貨幣

除另有指明者外，本報告所述全部金額均以港元(港元)為單位。

隨函奉附估值詳情。

此 致

香港

中環遮打道18號

歷山大廈25樓

Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

陳美斯

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

中國註冊房地產估值師

估值及諮詢服務助理董事

鄭亥延

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)

估值及諮詢服務主管

2022年1月21日

謹 啟

附註：鄭亥延持有理學碩士學位及為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，在房地產行業積逾16年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港特別行政區、中國大陸及其他亞洲地區。

陳美斯為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估值師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估值師，於房地產行業擁有逾11年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港特別行政區、中國大陸及其他亞洲地區。

估值詳情

本公司正考慮出售用於投資目的之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 11月30日 之市值
香港九龍紅磡 蕪湖街83號名為 逸•酒店之物業 (「該物業」)	該物業佔地面積約10,204平方呎， 樓高24層並有一層地庫。 根據佔用許可證編號K36/96，該 物業於1996年建成。	按照本公司所提供 資料，於估值日期， 該物業地面及一樓 已根據不同租約出 租，最後之租約到期 日為2024年5月，而 根據租賃協議月租 合共約673,000港元， 包括管理費，惟不包 括政府差餉。於最後 實際可行日期，本集 團正採取法律行動 終止位於一樓一個 零售商舖的租約，而 另一個位於一樓之 零售商舖為空置。該 物業較高樓層為該 酒店，由本集團以 逸•酒店品牌營運及 管理。	1,621,000,000港元 (港幣拾陸億貳 仟壹佰萬元正)
地段編號： 紅磡內地段第 304、305、394、 428、443、452、 455、456、462、 466、470號、紅磡 內地段第440號A 分段及餘段	該物業總樓面面積(「總樓面面積」) 合共約為122,108平方呎，包括地 面及一樓總樓面面積合共約 10,045平方呎之零售商舖。該物業 於2015年翻新，較高樓層以該酒 店營運，包含388間客房、健身設 施及車位。 紅磡內地段第304、305、394、 428、443、452、455、456、462、 466、470號、紅磡內地段第440號 A分段及餘段是按多項重續條件、 政府租約及重批條件持有(詳情請 參閱下文附註3)，而全部年期均 由1887年4月4日起為期150年。上 述地段地租合共為每年約444港元。		

附註：

- 根據日期為1993年5月24日代價分別為60,000,000港元(註冊摘要編號UB5685951)、20,000,000港元(註冊摘要編號UB5685950)及200,000,000港元(註冊摘要編號UB5685949)之三份轉讓書，該物業的註冊業主為宏豐佳有限公司。
- 該物業由陳美斯於2021年12月20日及鄭亥延於2021年12月31日進行視察。
- 該物業位處13個地段，地段詳情如下：

地段編號	租賃文件名稱	租期
紅磡內地段第304號	重續條件第UB4761號	自1887年4月4日起為期 150年
紅磡內地段第305號	重續條件第UB4765號	同上
紅磡內地段第394號	政府租約	同上
紅磡內地段第428號	重批條件第UB6856號	同上
紅磡內地段第443號	重批條件第UB7193號	同上
紅磡內地段第452號	重批條件第UB7428號	同上
紅磡內地段第455號	重批條件第UB7968號	同上
紅磡內地段第456號	重批條件第UB7426號	同上
紅磡內地段第462號	重批條件第UB7457號	同上
紅磡內地段第466號	重批條件第UB7564號	同上
紅磡內地段第470號	重批條件第UB8036號	同上
紅磡內地段第440號A分段	重批條件第UB7167號	同上
紅磡內地段第440號餘段	重批條件第UB7167號	同上

4. 該物業有/受下列註冊/產權負擔所限：
- (a) 日期為1996年12月18日之佔用許可證(許可證編號K36/96)，註冊摘要編號UB7013001。
 - (b) 日期為2011年3月23日允許進行五類厭惡性行業之牌照(HHIL 394)，註冊摘要編號11051300770022。
 - (c) 日期為1998年1月26日之大廈名稱諒解備忘錄，註冊摘要編號UB7411365。
 - (d) 日期為2014年1月8日之更改大廈名稱諒解備忘錄，註冊摘要編號14011002350024。
 - (e) 日期為2015年3月27日並以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之債券，註冊摘要編號15041502400066。
 - (f) 日期為2015年3月27日並以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之收入及應收款項轉讓書(以賬戶作出抵押)，註冊摘要編號15041502400079。
5. 該物業位於2021年7月9日發出之紅磡分區計劃大綱草圖S/K9/27項下「其他指定用途(酒店)」地帶之內。
6. 該物業位於蕪湖街西南面，孖庶街及大沽街交界。鄰近發展項目包括舊式唐樓、住宅發展項目、公共屋邨、便利店及零售店。香港體育館距離該物業4分鐘車程。可分別步行4分鐘及9分鐘至黃埔站及何文田站。馬頭圍道及紅磡道沿途均可乘搭巴士、公共小巴及的士等公共交通工具。
7. 吾等就該物業地面零售商舖進行估值時，已考慮下列相關市場可得之地面零售商舖交易，分別位於馬頭角、土瓜灣及紅磡區。該等可資比較項目之單位價格介乎約47,727港元至74,648港元之間(按實際面積計算)。在對時間、位置、臨街面、大小、佈局、建築質量及景觀進行適當調整後，吾等採納每平方呎約62,920港元之單位價格(按實際面積計算)達至該物業地面零售商舖之市值180,000,000港元。

可資比較項目詳情如下：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
樓宇名稱	迎豐	德勝大廈	安寧大廈
地址	馬頭角道50號	譚公道50號	馬頭角道47-55號
地區	馬頭角	土瓜灣	馬頭角
樓層	G	G	G
單位	15	3	C
實用面積(平方呎)	284	181	220
建成年份	2017年	1993年	1981年
交易日期	2021年 9月16日	2021年 8月12日	2021年 3月16日
代價(港元)	21,200,000	12,800,000	10,500,000
單位價格(每平方呎港元)	74,648	70,718	47,727

	可資比較項目四	可資比較項目五
樓宇名稱	燕湖居	燕湖居
地址	燕湖街105-113號	燕湖街105-113號
地區	紅磡	紅磡
樓層	G	G
單位	A	C
實用面積(平方呎)	220	745
建成年份	2011年	2011年
交易日期	2021年 2月18日	2020年 7月17日
代價(港元)	10,800,000	44,600,000
單位價格(每平方呎港元)	49,091	59,866

8. 吾等就該物業一樓零售商舖進行估值時，已考慮下列相關市場可得之較高樓層零售商舖交易，分別位於尖沙咀、沙田、西貢及紅磡區。該等可資比較項目之單位價格介乎約18,755港元至25,715港元之間(按實際面積計算)。在對時間、位置、樓層、大小、樓齡、建築質量及佈局進行適當調整後，吾等採納每平方呎約23,273港元之單位價格(按實際面積計算)達至該物業一樓零售商舖之市值107,800,000港元。

可資比較項目詳情如下：

	可資比較項目一	可資比較項目二
樓宇名稱	H8	京瑞廣場二期
地址	厚福街8號	安群街1號
地區	尖沙咀	沙田
樓層	6	1
單位	全層	153
實用面積(平方呎)	1,405	3,111
建成年份	2011年	2016年
交易日期	2021年 6月22日	2021年 4月30日
代價(港元)	36,000,000	80,000,000
單位價格(每平方呎港元)	25,623	25,715

	可資比較項目三	可資比較項目四
樓宇名稱	西貢花園	海名軒
地址	親民街16號	環海街11號
地區	西貢	紅磡
樓層	1	6
單位	全層	全層
實用面積(平方呎)	19,105	22,805
建成年份	1991年	2001年
交易日期	2021年 1月7日	2019年 2月21日
代價(港元)	400,000,000	427,700,000
單位價格(每平方呎港元)	20,937	18,755

9. 吾等就該物業酒店部分進行估值時，已考慮下列相關市場可得之酒店交易，分別位於土瓜灣、尖沙咀、灣仔及大角咀區。該等可資比較項目之單位價格介乎約11,537港元至16,237港元之間(按總樓面面積計算)。在對時間、位置、大小、建築質量及設施進行適當調整後，吾等採納每平方呎約11,897港元之單位價格(按總樓面面積計算)達至該物業酒店部分之市值1,333,200,000港元。

可資比較項目詳情如下：

	可資比較項目一	可資比較項目二	可資比較項目三
酒店名稱	Le Hoteru	晉逸精品酒店	英皇駿景酒店
地址	譚公道103號	寶勒巷21-23號	皇后大道東373號
地區	土瓜灣	尖沙咀	灣仔
建成年份	2018年	1988年 (於2014年翻新)	2017年
層數	18	18	29
房間數目	99	158	299
總建築面積(平方呎)	29,349	68,557	115,728
交易日期	2021年8月	2021年8月	2021年1月
代價(港元)	380,000,000	980,000,000	1,500,000,000
單位價格(每平方呎港元)	12,948	14,295	12,961
	可資比較項目四	可資比較項目五	
酒店名稱	奧斯酒店	富薈旺角酒店	
地址	九龍城道42-46號	晏架街2號	
地區	土瓜灣	大角咀	
建成年份	2012年	2019年	
層數	20	18	
房間數目	151	288	
總建築面積(平方呎)	27,861	70,278	
交易日期	2021年1月	2019年5月	
代價(港元)	452,385,290	810,820,000	
單位價格(每平方呎港元)	16,237	11,537	

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事權益

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

(a) 於本公司之權益

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

(b) 於聯繫公司之權益

(i) 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%
羅莊家蕙女士 (「羅莊家蕙女士」)	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%

- (ii) 於Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「莊士中國」)之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
羅莊家蕙女士	實益擁有人	1,255,004	0.05%

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

於合約或安排之權益

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

於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於本集團任何成員公司自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)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

服務合約

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

其他競爭業務之權益

本公司披露，莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及莊家淦先生於若干私人公司持有權益及擔任董事。該等私人公司在香港從事豪宅物業投資和證券投資及買賣業務。

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

3. 訴訟

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(莊士中國之全資附屬公司)代表北海集團有限公司(「北海」，於聯交所上市之公司)對作為被告之若干北海執行董事及作為名義被告之北海展開衍生訴訟。衍生訴訟之實質審訊已如期於2020年11月9日在香港高等法院進行聆訊並正待法院作出判決。

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

4. 專家及同意書

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	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章財務匯報局條例項下註冊公眾利益實體核數師
高力	專業測量師及估值師

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

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)。

於最後實際可行日期，上述專家並無在本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)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中擁有任何權益。

5. 重大合約

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

- (a) 莊士中國之間接全資附屬公司Bizking Limited(「**BL**」)與Retain Prosper Limited(「**RPL**」)所訂立日期為2020年4月30日之買賣協議，內容有關BL向RPL出售Noble Title Limited全部已發行股本，代價約為94,215,000英鎊(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2020年5月3日及2020年6月3日之公佈及通函；
- (b) Chuang's China Realty Limited(莊士中國地產有限公司)(「**CCR**」)(莊士中國之直接全資附屬公司)、莊士中國、FS Dongguan No. 6 Ltd及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全部已發行股本及厚富有限公司結欠CCR之貸款全部金額，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；
- (c) 廣州恒陽投資諮詢服務有限公司(莊士中國之間接全資附屬公司)、首鑄(廣東)集團有限公司及首誠(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；
- (d) Energy Hero Limited及Fanus(作為賣方)、CCR(作為買方)、本公司及莊士中國所訂立日期為2021年6月29日之有條件買賣協議，內容有關買賣Central Treasure Investments Limited及易成企業有限公司各自的全部已發行股本以及結欠賣方之股東貸款總金額，估計代價為不超過約

586,000,000港元(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2021年6月29日及2021年8月20日之公佈及通函，而有關交易已失效，詳情載於本公司日期為2021年9月14日之公佈；及

(e) 買賣協議。

6. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李慧貞女士，彼為英國特許公司治理公會與香港公司治理公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司在香港之總辦事處及主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。
- (c) 本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附委派代表書之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 展示文件

下列文件文本將於截至本通函日期起計14日(包括該日)止期間在本公司網站(www.chuang-consortium.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上公佈：

- (a) 買賣協議；
- (b) 羅兵咸永道會計師事務所有關餘下集團之未經審計備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (c) 高力所編製估值報告，全文載於本通函附錄四；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書。

股東特別大會通告



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)

(股份代號: 367)

股東特別大會通告

茲通告 Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「本公司」) 謹訂於2022年2月15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，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 Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) 及 Fanus Limited (統稱「該等賣方」) 及 VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd (「買方」) 就(其中包括)該等賣方與買方以代價估計約為1,651,000,000港元(可按買賣協議之條款及條件作出調整)買賣 Flying Dragon Limited 及「逸」酒店管理有限公司各自之全部已發行股本及 Flying Dragon Limited 及「逸」酒店管理有限公司各自於緊接買賣協議完成前結欠該等賣方之全部股東貸款金額所訂立日期為2021年12月20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)及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司董事(包括任何獲董事會正式授權之委員會)在彼等認為就落實或完成買賣協議及/或更改、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 Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

公司秘書

李慧貞

香港，2022年1月21日

股東特別大會通告

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. 凡有權出席大會並於會上表決的股東有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及以按股數投票方式表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 依循規定格式之委派代表書連同簽署人之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須盡快及無論如何於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由2022年2月10日(星期四)至2022年2月15日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2022年2月9日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 如為本公司股份聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於任何大會上親身或委派代表以該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席任何大會，則於股東名冊內排名首位之有關聯名持有人方有權以該等股份投票。
5. 為保障出席股東及受委代表之健康及安全以及減低新型冠狀病毒(COVID-19)傳播風險，本公司將於大會採取以下預防措施：
 - (i) 強制量度體溫；
 - (ii) 必須佩戴外科手術口罩(敬請自備)；
 - (iii) 將不會提供茶點及派發公司禮物；
 - (iv) 任何須遵守香港特別行政區政府頒佈之強制檢疫令之人士均不獲准進場，任何並無遵守預防措施之人士亦可能會被拒絕進入會議場地；及
 - (v) 為確保保持適當社交距離，出席者將被分配於不同房間或分隔區域(附設電訊設施)就座(如適用)。

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

視乎新型冠狀病毒之疫情發展，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。