

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，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下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，應立即將本通函及隨附之委派代表書送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



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

**有關**  
**買賣WINFRED INVESTMENT LIMITED之**  
**全部股本權益**  
**及出讓其股東貸款之主要及關連交易**  
**及**  
**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

**鎧盛**  
鎧盛資本有限公司

董事會函件載於本通函第5至17頁。

獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議書載於本通函第23至24頁，而鎧盛資本(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)有關建議交易之意見書載於本通函第25至45頁。

現謹訂於2018年1月31日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。茲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，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書及簽署，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2018年1月11日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
概覽－中國於馬來西亞之直接投資.....	18
獨立董事委員會函件 .....	23
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄一－本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二－有關Central Plaza集團之會計師報告.....	II-1
附錄三－管理層有關Central Plaza集團之論述及分析 .....	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－有關Central Plaza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

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人士」； 「關連人士」； 「關連交易」； 「百分比比率」； 及「附屬公司」	指	上市規則界定此等詞語之各自涵義
「董事會」	指	董事會
「工作天」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日(星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時候香港懸掛或仍然懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外)
「莊士機構」	指	Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)，於百慕達註冊成立之公司，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
「Central Plaza」	指	位於馬來西亞吉隆坡(郵編50250)蘇丹依斯邁路34號之商業物業，又稱中央廣場
「Central Plaza集團」	指	Central Plaza Holdco及其全資附屬公司Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd.，於馬來西亞註冊成立之有限公司
「Central Plaza Holdco」	指	Winfred Investment Limited，於利比里亞共和國註冊成立之有限公司及莊士機構之間接全資附屬公司
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司就建議交易而委任之獨立估值師
「本公司」	指	Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)，於百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)
「交易完成」	指	買賣協議所擬定之交易根據買賣協議之條款及條件完成
「交易完成賬目」	指	Central Plaza集團於交易完成日期之綜合財務報告

## 釋 義

「交易完成日期」	指	最後一項先決條件達成(或倘若適用，獲豁免)後第三個工作天，或莊士機構與本公司以書面協定之其他日期
「交易完成資產淨值」	指	於交易完成賬目所列示於交易完成時Central Plaza集團之所有資產總額(不包括Central Plaza)減去所有負債及撥備總額(不包括出售貸款)
「代價」	指	本公司根據買賣協議就購入出售股份及出售貸款將支付予莊士機構之總代價
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	本集團及Central Plaza集團之成員公司(該等公司將於交易完成後成為本公司之附屬公司)
「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，根據證券期貨條例經營第6類(就企業融資提供意見)受監管業務之持牌公司，並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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將就建議交易向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括范駿華先生及李秀恒博士
「獨立股東」	指	股東(莊士機構及其聯繫人士除外)
「1月交易」	指	本公司根據本公司與勤達於2017年1月21日訂立之買賣協議向勤達進行之收購事項，交易詳情載於莊士機構、本公司及勤達日期為2017年1月22日之聯合公佈
「最後實際可行日期」	指	2018年1月8日，即本通函付印前可確定其所載若干資料之最後實際可行日期

## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勤達」	指	Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司#)，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：1172)
「按揭貸款」	指	授予Central Plaza集團之Central Plaza現有按揭貸款
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「建議交易」	指	本公司根據買賣協議向莊士機構購入出售股份及出售貸款
「買賣協議」	指	本公司與莊士機構於2017年12月7日就建議交易訂立之有條件買賣協議
「出售貸款」	指	Central Plaza Holdco於交易完成時尚欠其股東之全數股東貸款
「出售股份」	指	Central Plaza Holdco於交易完成時之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	將就考慮並酌情通過所需決議案以批准(其中包括)買賣協議及其擬定交易而召開之本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	於2017年11月30日，高力按市場法對Central Plaza之估值175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)
「總樓面面積」	指	總樓面面積

## 釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「馬來西亞元」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞元
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

在本通函內，馬來西亞元款額已按1.00馬來西亞元兌1.92港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換。

\* 僅供識別



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：

李美心小姐(副主席)  
莊家彬先生(董事總經理)  
莊家豐先生(副董事總經理)  
彭振傑先生  
莊家淦先生

非執行董事：

黎慶超先生

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士(主席)  
朱幼麟先生，銀紫荊星章，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

敬啟者：

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

有關  
買賣 WINFRED INVESTMENT LIMITED 之  
全部股本權益  
及出讓其股東貸款之主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

緒言

於2017年12月7日，董事會在與莊士機構之聯合公佈中公佈，於2017年12月7日，本公司與莊士機構訂立買賣協議，據此莊士機構有條件同意出售或促成出售而本公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

## 董事會函件

於買賣協議日期，石禮謙先生及朱幼麟先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及朱幼麟先生納入為成員。成員包括范駿華先生及李秀恒博士(均為獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，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。

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)鎧盛資本就建議交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；(iv) Central Plaza之估值報告；及(v)為考慮並批准買賣協議及其擬定交易而召開股東特別大會之通告。

### 買賣協議

#### 日期

2017年12月7日(交易時段後)

#### 協議雙方

買方：莊士中國投資有限公司

賣方：莊士機構國際有限公司

#### 交易資產

根據買賣協議，莊士機構有條件同意出售或促成出售而本公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

#### 代價

建議交易之代價為(可予調整)不多於175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。代價乃經買賣協議雙方參考(1) Central Plaza集團於交易完成時之綜合負債淨額(不包括Central Plaza及出售貸款)及(2) Central Plaza之估值(即175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元))，以公平原則磋商釐定。根據本通函附錄二所載的Central Plaza集團之會計師報告，於2017年9月30日，Central Plaza集團之綜合負債淨額(不包括Central Plaza及出售貸款)約為150,000,000港元。

## 董事會函件

根據買賣協議，於交易完成時之代價將根據下列公式調整，並將由本公司於交易完成時從其內部資源向莊士機構以現金支付：

$$\begin{aligned} \text{代價} &= \text{Central Plaza之估值(即175,000,000馬來西亞元} \\ &\quad \text{(相等於約336,000,000港元))} \\ &\quad + \text{交易完成資產淨值} \end{aligned}$$

上述公式的基準已參考Central Plaza之估值及Central Plaza集團於交易完成時之所有資產總額(不包括Central Plaza)減去所有負債(不包括出售貸款)。

倘本公司維持按揭貸款，代價將扣除於交易完成時按揭貸款之未償還款項(預計將為約75,800,000馬來西亞元(相等於約145,500,000港元))。經計及此，交易完成時之代價預期將為約99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)。有關按揭貸款之詳情，請參閱以下「有關Central Plaza集團及Central Plaza之資料」一節。

根據本通函附錄二所載Central Plaza集團截至2017年9月30日之最近期綜合財務資料，以及經計及於交易完成時按揭貸款預期待償還金額，倘按揭貸款將繼續維持，預計交易完成資產淨值將為負數約150,000,000港元；倘按揭貸款已獲償還，則為負數約7,800,000港元，僅供說明。據此，不論按揭貸款是否於交易完成前償還，交易完成資產淨值均預期為負數。然而，代價的實際金額僅可於交易完成日期視乎Central Plaza集團當時的綜合財務狀況而釐定。

### 先決條件

買賣協議須待下列條件達成(或倘若適用，獲豁免)後方可完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准、授權及認許本公司訂立買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- (b) 本公司及莊士機構根據買賣協議分別作出之陳述、保證、承諾及彌償在各主要方面仍屬真確，且在各主要方面並無誤導成份；及
- (c) 本公司及莊士機構已履行所有法定、政府及監管機構規定之責任，並已取得所有必要之監管、法定、政府機構及第三者同意及豁免，以使建議交易得以完成。

## 董事會函件

本公司及莊士機構均可以書面通知對方豁免上述條件(b)有關對方所作出之陳述、保證、承諾及彌償。當建議交易進行時，本公司及莊士機構將視乎當時之情況(就本公司而言，於考慮本公司及股東整體之最佳利益後，而前提為有關豁免將不會影響建議交易之實質內容)就條件(b)行使其豁免權。餘下條件均不可豁免。於最後實際可行日期，所有先決條件均未達成或獲豁免。

若買賣協議之任何先決條件於2018年6月30日或之前(或買賣協議雙方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用，獲豁免)，則協議雙方在買賣協議下之權利及責任將告作廢，且再無任何效力。

### 其他條款

莊士機構及本公司將盡力在本公司可接受之條款下，取得Central Plaza集團之按揭銀行之同意，於交易完成時仍維持按揭貸款。倘於2018年1月31日(或買賣協議雙方可能以書面協定之其他日期)未能取得有關同意，莊士機構將於交易完成前促使償還按揭貸款。

就此而言，按揭銀行已表示，待本公司於交易完成前簽立若干貸款文件後，按揭銀行將同意於交易完成後維持授予Central Plaza集團之Central Plaza的現有按揭貸款。本公司將會接納條款，因此於交易完成後，本公司就Central Plaza集團於按揭貸款下的責任及負債提供擔保。

### 交易完成

交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期，出售股份及出售貸款將從莊士機構集團轉讓至本集團。

有關 CENTRAL PLAZA 集團及 CENTRAL PLAZA 之資料



Central Plaza Holdco 為於利比里亞共和國註冊成立之有限公司及莊士機構之間接全資附屬公司。Central Plaza Holdco 透過其全資附屬公司於馬來西亞從事投資控股及物業投資業務，其主要資產為一座名為 Central Plaza 之物業。

Central Plaza 位於吉隆坡市中心的商業區，毗鄰蘇丹依斯邁路之地標購物中心 Pavilion KL (柏威年廣場\*)，位處吉隆坡中心商業區及黃金購物地段的核心。

## 董事會函件

Central Plaza 所在地區之公共交通服務極其便利。兩個單軌火車站(Raja Chulan 站及 Bukit Bintang 站) 距離 Central Plaza 不足 400 米，於 2017 年 7 月，更開通了最新的 MRT Sungai Buloh-Kajang 地鐵線，地鐵站與 Central Plaza 相距不足 5 分鐘步程。

以下地圖顯示了 Central Plaza 的位置連同附近的單軌或地鐵站點。



## 董事會函件

Central Plaza為一幢建於永久業權土地上之29層高辦公大樓，總樓面面積約為382,000平方呎，包括總樓面面積約254,000平方呎的商舖及寫字樓(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，以及總樓面面積約為128,000平方呎的298個停車位。於2017年11月30日，Central Plaza之出租率約為71%，分別租予多個租戶，租約最遲到期日為2020年5月31日。根據於2017年11月30日之估值及每月租金和其他收益約875,000馬來西亞元(相等於約1,700,000港元)計算，Central Plaza之總租金收益率約為6%。

於最後實際可行日期，Central Plaza已抵押予一家銀行，作為授予Central Plaza集團按揭貸款之抵押品，其未償還餘額約為76,000,000馬來西亞元(相等於約145,900,000港元)。該按揭貸款現時之年息率為4.75%，乃按馬來西亞基準貸款利率減2%釐定。該按揭貸款須按下列明細於每月首日償還。最後到期日為2022年5月1日。

期間	期內本金還款總額	
	馬來西亞千元	千港元
2018年2月1日至2018年5月31日	800	1,536
2018年6月1日至2020年5月31日	6,000	11,520
2020年6月1日至2021年5月31日	3,600	6,912
2021年6月1日至2022年4月30日	5,610	10,771
2022年5月1日	59,990	115,181
	76,000	145,920

有關交易完成時之按揭貸款詳細安排，請參閱上文「買賣協議—其他條款」一節。

以下為Central Plaza集團截至2017年3月31日止兩個財政年度及截至2017年9月30日止6個月之財務概要：

	截至3月31日 止財政年度		截至 2017年 9月30日
	2016年 千港元 (經審計)	2017年 千港元 (經審計)	止6個月 千港元 (經審計)
除稅前溢利	15,597	4,008	3,023
除稅後溢利	14,029	2,911	2,480

## 董事會函件

於2017年9月30日，Central Plaza集團之經審計綜合資產總值及權益持有人應佔資產淨值(包括股東貸款約64,200,000港元)分別約為327,500,000港元及170,200,000港元。於2017年9月30日，Central Plaza集團賬目所示Central Plaza之經審計賬面值為173,000,000馬來西亞元(相等於約332,000,000港元)。

根據本公司委任之獨立估值師高力所進行之估值，於2017年11月30日，Central Plaza按市場法計算之估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。該估值若按可出租商舖及寫字樓淨面積之平均價計算約為每平方呎897.4馬來西亞元(相等於約1,723.0港元)。估值包括：

- (a) 148,000,000馬來西亞元(相等於約284,200,000港元)為可出租商舖及寫字樓淨面積，即平均價約為每平方呎759.0馬來西亞元(相等於約1,457.3港元)；及
- (b) 27,000,000馬來西亞元(相等於約51,800,000港元)為298個停車位，即平均價約為每個停車位90,604.0馬來西亞元(相等於約173,959.7港元)。

有關Central Plaza估值之進一步資料載於本通函「附錄五－有關Central Plaza之估值」。

### 有關莊士機構之資料

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)。

於最後實際可行日期，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，床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，融資業務以及資訊科技業務。

### 進行建議交易之理由及好處

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60.7%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(包括手錶配件及藝術品)製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

## 董事會函件

誠如本公司截至2017年9月30日止6個月之中期報告所述，從「一帶一路」的倡議以至「粵港澳大灣區」的啟動，有關政策帶來的宏觀經濟動力令本集團大感鼓舞。本集團將積極緊隨中國政府的國策，沿相關政策所倡議的地區擴展業務領域。從地理上而言，本集團將不限於在香港、中國及英國尋找機遇，亦會將業務擴展至其他發展成熟國家。

「一帶一路」指絲綢之路經濟帶和21世紀海上絲綢之路，為中國政府推行之重大發展戰略，旨在推動一帶一路建議路線上沿線國家之經濟合作，當中包括Central Plaza所在的馬來西亞。馬來西亞為積極參與「一帶一路」的主要夥伴之一。馬來西亞享有重要之地理位置並將可從中國實施之「一帶一路」獲益，其中不但受惠於整體連通性，更可借助「一帶一路」推動馬來西亞當地經濟發展。

董事會認為建議交易與上述業務策略相符，且為本公司帶來機遇，透過收購位於吉隆坡黃金地段之物業作投資，善用其手頭現金並投資及開拓馬來西亞市場。除地域上的擴展外，收購Central Plaza亦將擴大本集團之物業投資組合，並提高本集團之經常性租金收入。

誠如獨立專家Euromonitor International Limited (環球領先之策略市場研究資訊獨立供應商)進行之市場研究所顯示，董事會認為，由於更多中國及馬來西亞公司已經於「一帶一路」下探索合作機會，隨著「一帶一路」倡議帶來的更多項目的進展及完成，預期大量中國投資將會在馬來西亞持續。因「一帶一路」而增加之該等合作產生之溢出效應將推動對住房及馬來西亞內部消費的需求，從而促成各行業而產生經濟乘數效應。有關中國於馬來西亞之直接投資(摘錄自獨立專家報告)的進一步資料載於本通函「概覽－中國於馬來西亞之直接投資」一節。

此外，於交易完成後，本集團將密切跟進市況考慮優化Central Plaza之投資回報。鑒於(a) Central Plaza位處優質核心地點並且人氣旺盛，帶動零售、商業及旅遊業的發展；(b)最新的地鐵路線帶來的連通性進一步提升了交通便利；及(c)在中期內「一帶一路」將推動中國於馬來西亞之投資持續增長，本集團將對市場潛力進行詳盡檢討。本集團將不時就物業改建或改造進行評估。然而，本集團目前並無就潛在改建制定具體計劃。

## 董事會函件

因應按揭銀行已表示，待本公司於交易完成前簽立若干貸款文件後，按揭銀行將同意於交易完成後維持授予Central Plaza集團之Central Plaza的現有按揭貸款，預期於交易完成時，本公司應付之現金代價將不超過約99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)，及Central Plaza集團將繼續持有按揭貸款約75,800,000馬來西亞元(相等於約145,500,000港元)。

經考慮上述因素及建議交易對本集團之財務影響(誠如下文「建議交易對本集團之財務影響」一節所討論)後，董事認為建議交易屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 建議交易對本集團之財務影響

交易完成後，Central Plaza將由本集團持有作投資物業，而Central Plaza集團將成為本公司之全資附屬公司，Central Plaza集團之資產、負債及業績亦將綜合計入本集團之財務報告。

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審計備考財務資料以及編製該未經審計備考財務資料時計及之基準及假設，若交易完成已於2017年9月30日發生，則經擴大集團之備考未經審計綜合資產總值將增加至約6,820,800,000港元；而其備考未經審計綜合負債總額將增加至約2,621,600,000港元。因此，經擴大集團於2017年9月30日之未經審計備考綜合資產淨值將減少約3,000,000港元至約4,199,200,000港元，主要由於就建議交易支付之開支。有關經擴大集團之未經審計備考財務資料之詳情載於本通函「附錄四－經擴大集團之未經審計備考財務資料」。

交易完成後，Central Plaza將為本集團貢獻租金收入，並將提升本集團之收入來源。經計及Central Plaza將產生之租金收入，本集團之盈利預期因建議交易而增加。有關Central Plaza集團之詳情，請參閱本通函「附錄二－有關Central Plaza集團之會計師報告」及「附錄三－管理層有關Central Plaza集團之論述及分析」。

股東及本公司潛在投資者務請注意，建議交易對本集團之實際財務影響可能有別於上文所述，並僅於交易完成時方可根據Central Plaza集團當時之綜合財務狀況加以確定。

## 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，莊士機構(透過其直接持有之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited)擁有本公司已發行股本約60.7%之權益。

因就本公司而言其中一項或多項適用於建議交易(連同1月交易合計)之百分比比率超過25%但低於100%，建議交易構成本公司一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

此外，基於上述莊士機構於本公司持有之股本權益，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一項非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

因此，建議交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。莊士機構(透過其全資附屬公司於最後實際可行日期持有1,426,074,923股股份，相當於本公司已發行股本約60.7%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

鑑於莊家淦先生、黎慶超先生及李秀恒博士之董事委任僅於2017年12月1日起生效，故彼等於2017年11月30日就建議交易舉行之董事會會議上未為董事會成員。因莊家彬先生及莊家豐先生均為莊士機構之執行董事，而石禮謙先生及朱幼麟先生均為莊士機構之獨立非執行董事，彼等已於本公司之董事會會議上放棄表決有關建議交易之董事會決議案。除上文所披露者外，概無董事於建議交易擁有重大權益並須於本公司之董事會會議上放棄表決有關考慮及批准建議交易之董事會決議案。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

石禮謙先生及朱幼麟先生同時為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，石禮謙先生及朱幼麟先生均不會納入獨立董事委員會。

另外兩位獨立非執行董事范駿華先生及李秀恒博士已成立獨立董事委員會，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-2頁所載為訂於2018年1月31日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會之通告，會上將考慮及酌情通過有關批准買賣協議及其擬定交易之普通決議案。

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2018年1月26日(星期五)至2018年1月31日(星期三)(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2018年1月25日(星期四)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

茲隨本通函附上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，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書及簽署，並最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於股東特別大會上將以按股數投票之方式表決所提呈之決議案。

## 推薦建議

敬請留意本通函第23至24頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第25至45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批准買賣協議及其擬定交易之決議案投贊成票。於決定如何投票表決將於股東特別大會上提呈之決議案前，敬請閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事會函件

其他資料

敬請留意本通函各附錄所載之其他資料。

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)  
董事總經理  
莊家彬  
謹啟

2018年1月11日

# 僅供識別

## 概覽－中國於馬來西亞之直接投資

以下為Euromonitor International Limited (「**Euromonitor**」) 致Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)之報告摘要。

免責聲明：本概覽所載資料乃由Euromonitor編製，反映以公開資料來源及行業意見調查為根據之市況估計數據，並主要作為一項市場研究工具。引述Euromonitor不應視為Euromonitor評價投資於本公司的安全或恰當性之意見。董事相信本概覽所載資料乃來自適當之來源，並已以合理審慎之方式複述有關資料。董事並無任何理由認為有關資料屬於虛假或引致誤導的資料，或遺漏任何重大事實致令有關資料變得虛假或引致誤導。Euromonitor並不就有關資料之準確性發表任何聲明，故不應依賴有關資料以作出或避免作出任何投資決定。

研究方法：於編製及擬備本報告時，Euromonitor採用多種方法以搜集多種來源，核實所搜集之數據及資料，並就受訪者提供之資料及看法作出交叉驗證。

預測基準及假設：有關市場研究乃於2017年12月完成，本報告所載之一切統計數據乃以編製報告時可得之資料為根據。Euromonitor之預測數據已與公認之行業數據及行業專家之訪談作出交叉驗證。

### 中國於馬來西亞之直接投資

#### 關係回暖及近年來中國資金大量流入馬來西亞

於2012年至2016年，中國於馬來西亞之投資顯著增加，2016年中國於馬來西亞之外商直接投資存量達致159億馬來西亞元，複合年增長率為37.2%。

表1： 中國於馬來西亞之過往直接投資(2012年至2016年)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年*
中國於馬來西亞之直接投資 存量(馬來西亞百萬元)	4,486.2	7,293.3	7,806.8	9,755.5	15,887.7

資料來源：中國國家統計局

\* 倘發現相關官方來源於研究過程中將刊發最新的2016年過往數據集，則Euromonitor將載列該等過往數據集

中國過去於馬來西亞最大之投資是在製造業。例如，旗濱集團及信義玻璃控股有限公司已投資馬來西亞之當地生產廠基地，令馬來西亞由玻璃產品進口國轉變為出口國。此外，中國太陽能產品製造商(如西安隆基硅材料股份有限

公司及晶澳太陽能有限公司)已於檳城及沙撈越進行大量投資。因此，馬來西亞已成為僅次於中國內地及台灣的全球第三大太陽能電池生產商。最近，浙江吉利控股集團更宣佈收購馬來西亞的汽車製造商Proton。

中國被視為馬來西亞達致高收入國家標準之重要合作夥伴。隨著「一帶一路」倡議帶來的更多項目的進展及完成，預期大量中國投資將會在馬來西亞持續。

### 「一帶一路」倡議已帶動基礎設施建設

在「一帶一路」倡議下來自中國的公司已探索與馬來西亞公司之合作機會。於2017年5月，在北京舉行之「一帶一路」論壇上，馬來西亞與中國公司簽訂了9份諒解備忘錄及協議。其中的主要項目包括位於彭亨之馬來西亞－中國關丹產業園、Melaka Gateway、東海岸鐵路及廈門大學馬來西亞分校。

2017年8月，中國與馬來西亞動工建設130億美元的東海岸鐵路項目，令馬來西亞半島東西海岸相連接。該項目是馬來西亞最大規模的基建項目，亦是北京推動「一帶一路」基礎設施建設之重要部分。所規劃的688公里東海岸鐵路將連接南中國海並以東臨泰國邊境及西至馬六甲海峽海岸的戰略運輸通道。

在「一帶一路」倡議下，將受惠增加於馬來西亞各基礎設施建設，包括海、陸、空運輸及能源基礎設施之投資，亦將為當地建築業帶來龐大商機。儘管「一帶一路」倡議下之大部分基礎設施項目近期均由中國企業投得，但馬來西亞政府亦規定要求將一定比例的分包工程需授予馬來西亞公司因以促進就業機會。

### 基礎設施建設及「一帶一路」倡議產生的整體溢出效應

儘管於短期內，「一帶一路」倡議的效益會在基礎設施建設領域中最为顯著。但是其他領域(如製造、油氣、房地產、旅遊等)亦將受惠於中國的投資以及中國與馬來西亞在經濟及地理方面的密切融合。

「一帶一路」倡議的五個層面包括政策協調、連通基礎設施、促進貿易暢通、金融一體化及促進人與人之間的關係。前四個層面相互結合將提升馬來西亞於物流行業之競爭力，從而促進貿易，並可為當地製造業創造需求。此外，配合馬來西亞政府已在實施的地區促進計劃(如區域中心促進計劃)，馬來西亞將可成為跨國公司之區域商業中心。

「一帶一路」各項目所帶動的市場關注及發展，將提升馬來西亞作為旅遊目的地之吸引力。馬來西亞擁有龐大的華人社區，並且與本土華人擁有部分共同的文化見解。「一帶一路」項目旨在促進民心相通，如廈門大學馬來西亞分校將於此基礎上設立，並令兩國人民(尤其是年輕一代)之間建立密切關係。隨著加強文化交流及促進互相了解，預期中國遊客人數將有所增加。「一帶一路」為一項跨區域性合作的倡議，將推動不同區域的經濟發展。因此，就長遠而言，隨著鄰近發展中國家的經濟改善，可以預期帶動各國間之旅遊。旅遊業可產生巨大的積極溢出效應，有望帶動零售、旅遊、房地產、製造等相關行業發展。

此外，隨著廈門大學馬來西亞分校的成立，馬來西亞人將可多一所優質高等教育學府的選擇，亦將有助於推動知識轉移，並為企業培訓更多專材隊伍。此外，由於新增多項不同的外商投資項目，預期會有外籍人士引進馬來西亞。此將推動對住房及刺激馬來西亞內部消費的需求，從而促成各行業而產生經濟乘數效應。

### 吉隆坡將間接受益於「一帶一路」倡議

目前而言，「一帶一路」倡議的項目均位於不同地區而非吉隆坡，例如，東海岸鐵路擬改善彭亨、登嘉樓、吉蘭丹之間的連通性，以推動當地經濟發展。儘管如此，吉隆坡作為馬來西亞的商業中心，相信可間接從「一帶一路」中受益。

作為該國的首都，吉隆坡通常是跨國公司考慮於馬來西亞建立辦事處的首選。這亦是該國最優秀人才的聚居地，並建有該國最先進的基礎設施。隨著連接吉隆坡至新加坡的高鐵項目發展，吉隆坡作為主要商業樞紐的地位得以鞏固。按全球機構投資的官方數據顯示，跨國公司就於吉隆坡設立辦事處存著濃厚興趣。例如，中國交通建設股份有限公司近期宣佈其有意於吉隆坡設立東盟地區的樞紐。隨著更多跨國公司於吉隆坡設立其辦事處，預期可產生其他積極的影響，如創造就業機會、增加對商業及住宅物業的需求、改善企業及消費者信心等。此均會對當地經濟作出積極貢獻。

吉隆坡不僅是一個有利於開設辦事處的地點，亦是備受歡迎的旅遊城市，於萬事達卡2016年全球旅遊目的地城市指數中位居第7名。因此，該城市將可受惠於旅遊業的增長，並預期吉隆坡是首著先機，享有眾多旅客到訪。

### 中國投資者是推動吉隆坡物業市場發展的主要因素

外商直接投資於吉隆坡物業市場的數額巨大。當地物業市場內部需求雖然不斷下滑，惟許多項新住宅物業開發吸引了不少外商投資，例如鄰近國家新加坡及印度尼西亞等。除此以外，外商投資物業市場更再擴展至資金充裕的經濟體，如中國、日本及台灣。值得關注的是，現金充裕的中國散戶投資者正不斷成為吉隆坡住宅物業市場外商直接投資的主要來源。

與澳大利亞、香港及中國的住宅物業價格相比，中國散戶投資者被馬來西亞相對實惠的住宅物業價格所吸引。馬來西亞元貶值亦有助於該趨勢的發展，多家馬來西亞物業開發商於中國主要城市舉辦路演，以期推廣市場招徠以增加意向及銷售額。然而，中國最近加強實施資本管治，令有意於海外置業的中國散戶投資者帶來衝擊，引致吉隆坡住宅物業市場的主要動力增長放緩，並令未來前景蒙上陰影。

### 中國物業開發商被友好的政治制度、稅收減免及未開發的潛力所吸引

馬來西亞歡迎外商直接投資，房地產業亦一樣。中國開發商享有稅收減免，且其項目不受本地配額的監管限制。正在進行的「一帶一路」倡議亦鼓勵中國物業開發商進入市場，讓彼等有信心於友好的政治環境及可接受的監管制度下投資於馬來西亞，並於該國引領大型物業開發項目。

中國開發商亦已作出評估，在馬來西亞開發大型房地產開發項目方面仍有巨大潛力，這些項目都是中國主流買家所能負擔的，而他們對這些項目的銷售目標亦很清楚。於「一帶一路」倡議下公佈的多個大型項目(如東海岸鐵路、Melaka Gateway及馬來西亞－中國關丹產業園)亦提高了馬來西亞作為中國物業開發商的主要投資途徑之知名度。

於良好的投資氛圍下，市場人士目睹碧桂園集團、綠地集團、廣州富力地產及雅居樂集團控股等中國大型物業開發商已進入馬來西亞物業市場，推出大型及宏偉的物業開發項目(大多位於新山地區)。該等項目包括新山的森林城市(由碧桂園集團開發)、新山馬來西亞伊斯干達的綠地地不佬及綠地金海灣(由綠地集團開發)、新山的富力公主灣(由廣州富力地產開發)。在新山外，雅居樂集團控股正在吉隆坡開發10英畝的雅居樂滿家樂豪華公寓項目。

## 概覽－中國於馬來西亞之直接投資

中國物業開發商進入馬來西亞市場的另一方式為與馬來西亞物業開發商合作或向其注資。例如，福建省合信元通投資有限公司向Paramount Blossom Sdn Bhd於森美蘭芙蓉的住宅項目注資達650,000,000馬來西亞元。

最近，中國建築承包商於吉隆坡的出現愈來愈引人注目。例如，今年年初，中國華西企業有限公司通過為M101 Skywheel(其中中國華西企業有限公司亦為總分包商)撥資50,000,000馬來西亞元與當地的綜合物業開發商M101 Group進行合作。

有跡象表明中國新的開發商正開始直接進入吉隆坡的物業市場。例如，萬科企業股份有限公司最近中標拉惹朱蘭路(該城市的中心)的7.4英畝地塊，此乃由通過於今年註冊成立的當地公司Malola Garden City Sdn Bhd獲得。據悉該開發商計劃在該地盤上建設六座附有逾4,000間服務式公寓的樓宇。

### 市場展望

由於全球經濟放緩、燃油業低迷、政治醜聞及物業供應過剩等等因素，導致馬來西亞以及吉隆坡的物業市場近年來相對低迷，內部非黃金地段的辦公室及零售單位的空置率居高不下，以及新推出的豪華住宅錄得低入住率。

總體而言，馬來西亞擁有良好的經濟基礎，具備經得起考驗的經濟體，且預期未來將繼續保持良好勢頭。該國政府積極鼓勵外商投資，但同時致力保障本國人民的福祉。就當前狀況而言，當地人及外國人所定位及可負擔的物業類別之間似乎有著明確的區分。因此，預期有關外商於房地產投資的規定將呈現一定程度的穩定性。

儘管物業市場的若干類別存在供過於求的問題，惟馬來西亞開放的外國投資政策將有助於其消化過剩的供應。「一帶一路」倡議已引致多個大型基礎設施建設項目。儘管該等項目可能不會即時對吉隆坡的房地產行業產生積極影響，惟有關發展被認為將提高該國的競爭力及整體吸引力，而吉隆坡作為首都將為主要受益者。總括而言，儘管面臨短期障礙，吉隆坡房地產行業仍具有區域競爭力，且應就其長期潛力而予以考慮，隨著行業發展，有關潛力將得以釋放。



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：

有關  
買賣 WINFRED INVESTMENT LIMITED 之  
全部股本權益  
及出讓其股東貸款之主要及關連交易

吾等提述 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) 於 2018 年 1 月 11 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，本函件所用之詞語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。

鎧盛資本有限公司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。

敬請留意通函第 5 至 17 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 25 至 45 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通函所載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，而訂立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股東特別大會上將予提呈有關批准建議交易、買賣協議及其擬定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  
獨立非執行董事  
謹啟

2018年1月11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：

有關  
買賣 WINFRED INVESTMENT LIMITED 之  
全部股本權益  
及出讓其股東貸款之主要及關連交易

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，以就買賣協議及其擬定交易之條款提供意見，有關詳情載於日期為2018年1月11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，莊士機構有條件同意出售或促成出售而 貴公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款，代價為（可予調整）不多於175,000,000馬來西亞元（相等於約336,000,000港元）。出售股份即Central Plaza Holdco於交易完成時之全部已發行股本，而出售貸款即Central Plaza Holdco於交易完成時尚欠其股東之全數股東貸款。

Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事投資控股及物業投資業務，其主要資產為一座名為Central Plaza，位於吉隆坡市中心的商業區之物業。

## 獨立財務顧問函件

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60.7%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。

成員包括范駿華先生及李秀恒博士(均為唯一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擬定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。

自本函件日期起計過去兩年，除分別兩次獲委任為 貴公司當時獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問(詳情已載於 貴公司日期為2017年1月19日之公告內「獨立財務顧問之意見」一節及 貴公司日期為2017年3月8日之通函內的獨立財務顧問函件)外， 貴集團與鎧盛資本並無其他委聘關係。鑑於吾等的獨立角色及收取正常專業費用，吾等認為此關係將不會影響吾等就買賣協議及其擬定交易作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。

### 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。

吾等之審視及分析乃基於(其中包括) 貴集團所提供之資料，包括買賣協議、貴公司截至2017年3月31日止年度之年報(「**2017年年報**」)、貴公司截至2017年9月30日止6個月之中期報告(「**2017/8年中期報告**」)、Central Plaza之估值報告(「**估值報告**」)、Central Plaza集團截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月之會計師報告(「**會計師報告**」)、通函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 Plaza集團、Central Plaza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擬定交易之意見時，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(包括手錶配件及藝術品)製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

截至2017年3月31日止年度，貴集團繼續管理其海外投資物業組合，並於2016年11月購入位於英國的寫字樓物業及於2017年3月收購在中國的墓園業務。根據2017/8年中期報告，貴集團將堅守其策略，集中一線城市的房地產開發，並進一步分散至其他收入穩定的業務或物業。貴集團將不

## 獨立財務顧問函件

懈尋覓投資機遇，進一步擴大 貴集團的收入來源，藉以提升 貴集團的強盈利能力，為其股東帶來最大回報。從地理上而言， 貴集團將不限於在香港、中國及英國尋找機遇，亦會將業務擴展至其他發展成熟國家。

於2017年9月30日， 貴集團持有三項位於中國及英國投資物業之權益。截至2017年3月31日止年度， 貴集團之租金及管理費收入增加約61.3%至約30,800,000港元，主要來自 貴集團於2016年11月在英國購入寫字樓物業所得之額外租金收入。展望未來，誠如2017年年報所述，預期 貴集團於截至2018年3月31日止年度之收入將主要來自租金收入及管理費、貨品及商品銷售和證券投資及買賣。

### 1.2 財務摘要

#### (i) 財務表現

以下載列 貴集團截至2017年3月31日止兩個年度以及截至2016年及2017年9月30日止6個月主要財務資料之概要(摘錄自2017年年報及2017/8年中期報告)：

	截至3月31日止年度		截至9月30日止6個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
	(經審計)	(經審計)	(經審計)	(經審計)
收入及收益淨額	470	491	432	92
收入	463	471	424	83
收益淨額(附註)	7	20	8	9
銷售成本	(279)	(275)	(253)	(23)
毛利	191	216	179	69
除稅前溢利	217	1,640	149	102
稅項	(129)	(192)	(60)	(5)
年度/期間溢利	<b>88</b>	<b>1,448</b>	<b>89</b>	<b>97</b>

附註：此代表 貴集團公平值反映於損益之金融資產之收益淨額。

截至2017年9月30日止6個月

截至2017年9月30日止6個月，貴集團分別錄得收入及收益淨額約91,700,000港元及股東應佔溢利約96,400,000港元，而2016年同期則分別為約432,200,000港元及約87,700,000港元。根據2017/8年中期報告，收入及收益淨額減少主要由於來自發展物業銷售之收入因可供出售之物業發展項目進度放緩，而由截至2016年9月30日止6個月約391,800,000港元減至截至2017年9月30日止6個月約28,000,000港元。有關之收入減少被來自所有其他分部之收入增加所部分抵銷。

儘管收入大幅減少，但貴集團之期間溢利依然由截至2016年9月30日止6個月約89,300,000港元增至截至2017年9月30日止6個月約96,800,000港元。

截至2017年3月31日止年度

截至2017年3月31日止年度，貴集團分別錄得收入約491,300,000港元及股東應佔溢利約1,452,000,000港元，而2016年同期則分別為約470,000,000港元及約85,000,000港元。根據2017年年報，收入增加主要由於來自租金及管理費收入和證券投資及買賣收入之收入分別由截至2016年3月31日止年度約19,100,000港元及9,400,000港元增至截至2017年3月31日止年度約30,800,000港元及51,300,000港元，而有關收入增加被發展物業銷售之收入由截至2016年3月31日止年度約440,500,000港元減至截至2017年3月31日止年度約408,300,000港元所部分抵銷。

年度溢利由截至2016年3月31日止年度約88,100,000港元增加約1,360,200,000港元至截至2017年3月31日止年度約1,448,300,000港元。

## 獨立財務顧問函件

### (ii) 分部收入及收益淨額和溢利

以下載列 貴集團截至2017年3月31日止兩個年度各年以及截至2016年及2017年9月30日止6個月分部收入及收益淨額和各分部應佔溢利或虧損淨額之分析(摘錄自2017年年報及2017/8年中期報告)：

	截至3月31日止年度				截至9月30日止6個月			
	2016年		2017年		2016年		2017年	
	百萬港元	佔總額 百分比	百萬港元	佔總額 百分比	百萬港元	佔總額 百分比	百萬港元	佔總額 百分比
分部收入及收益淨額								
物業發展、投資及買賣								
買賣	459.7	97.8	439.1	89.4	402.2	93.1	51.1	55.7
墓園	-	-	-	-	-	-	8.1	8.8
貨品及商品銷售	0.9	0.2	0.9	0.2	0.9	0.2	2.2	2.4
證券投資及買賣	9.4	2.0	51.3	10.4	29.1	6.7	30.3	33.1
<b>總額</b>	<b>470.0</b>	<b>100.0</b>	<b>491.3</b>	<b>100.0</b>	<b>432.2</b>	<b>100.0</b>	<b>91.7</b>	<b>100.0</b>

	截至3月31日止年度		截至9月30日止6個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
各分部應佔溢利或 (虧損)淨額				
物業發展、投資及買賣	156.8	1,275.4	106.0	122.3
墓園	-	206.5	-	(6.5)
貨品及商品銷售	(1.6)	(11.2)	(2.0)	0.1
證券投資及買賣	8.7	52.2	29.0	30.3
企業及其他	(75.8)	(74.5)	(43.7)	(49.4)
<b>總額</b>	<b>88.1</b>	<b>1,448.4</b>	<b>89.3</b>	<b>96.8</b>

誠如上表所示，物業發展、投資及買賣分部乃為 貴集團帶來最高收入及收益淨額和溢利淨額之分部，分別佔 貴集團截至2017年3月31日止兩個年度各年以及截至2016年及2017年9月30日止6個月收入及收益淨額約55.7%至97.8%。就相關年度/期間內之收入及溢利而言，物業發展、投資及買賣分部仍為 貴集團主要業務板塊。

(iii) 財務狀況

誠如2017/8年中期報告所述，貴集團於2017年9月30日錄得雄厚流動資產淨值約3,111,700,000港元及資產淨值約4,202,200,000港元，當中包括現金及銀行結存約1,074,400,000港元及公平值反映於損益之金融資產約704,700,000港元。

基於上述各點，吾等認為，貴集團透過持續管理其物業投資組合並在海外開拓新機遇，已在不同國家的物業投資界累積經驗，且已於相關年度維持相對強勁的財務狀況。

2. 有關建議收購目標之資料

**2.1 Central Plaza集團及Central Plaza之背景**

(i) 主要業務

Central Plaza Holdco為於利比里亞共和國註冊成立之有限公司及莊士機構之間接全資附屬公司。Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事投資控股及物業投資業務，其主要資產為一座名為Central Plaza之物業。

誠如董事會函件及估值報告所載，Central Plaza位於吉隆坡市中心的商業區，為一幢建於永久業權土地上並於1996年落成的29層高辦公大樓，總樓面面積約為382,000平方呎，包括總樓面面積約254,000平方呎的商舖及寫字樓(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎)，以及總樓面面積約為128,000平方呎的298個停車位。於2017年11月30日，Central Plaza的出租率約為71%，分別租予多個租戶，租約最遲到期日為2020年5月31日。根據於2017年11月30日的估值約175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)和每月租金及其他收益約875,000馬來西亞元(相等於約1,700,000港元)計算，Central Plaza的總租金收益率約為6%。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務摘要

以下載列Central Plaza集團截至2017年3月31日止三個年度以及截至2016年及2017年9月30日止6個月主要經審計綜合財務資料之概要(摘錄自通函附錄二所載之會計師報告)：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元 (經審計)	2016年 千港元 (經審計)	2017年 千港元 (經審計)	2016年 千港元 (經審計)	2017年 千港元 (經審計)
收入	23,363	20,916	20,814	11,263	9,625
銷售成本	<u>(11,349)</u>	<u>(10,051)</u>	<u>(9,509)</u>	<u>(4,924)</u>	<u>(4,414)</u>
毛利	12,014	10,865	11,305	6,339	5,211
毛利率	51.4%	51.9%	54.3%	56.3%	54.1%
除稅前溢利	13,657	15,597	4,008	2,363	3,023
稅項(附註1)	<u>(1,405)</u>	<u>(1,568)</u>	<u>(1,097)</u>	<u>(642)</u>	<u>(543)</u>
年度/期間溢利	<u><b>12,252</b></u>	<u><b>14,029</b></u>	<u><b>2,911</b></u>	<u><b>1,721</b></u>	<u><b>2,480</b></u>
				<b>截至</b>	
				<b>2017年</b>	
				<b>9月30日</b>	
				<b>止6個月</b>	
				<b>千港元</b>	
				<b>(經審計)</b>	
年度/期間溢利	12,252	14,029	2,911	2,480	
調整為：					
投資物業之公平值 (收益)/虧損	(11,098)	(12,475)	38	(1,298)	
公平值收益相關 遞延稅項負債 增加/(減少)(附註1)	<u>555</u>	<u>624</u>	<u>(2)</u>	<u>65</u>	
經調整年度/期間溢利	<u><b>1,709</b></u>	<u><b>2,178</b></u>	<u><b>2,947</b></u>	<u><b>1,247</b></u>	

附註：

1. 公平值收益相關遞延稅項開支計入Central Plaza集團截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月之部分稅項開支。
2. Central Plaza集團之功能貨幣為港元及馬來西亞元，而以上載列之財務資料以港元呈列。因此，Central Plaza集團之財務業績受港元與馬來西亞元之間的外匯波動影響，其於截至2017年3月31日止兩個年度及截至2017年9月30日止6個月相對穩定。

如上所示，Central Plaza集團截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月分別錄得收入（即Central Plaza集團之租金收入及管理費）約23,400,000港元、20,900,000港元、20,800,000港元及9,600,000港元。吾等注意到，除截至2017年3月31日止年度投資物業公平值輕微虧損約38,000港元外，Central Plaza集團自2015年起均錄得投資物業公平值變動收益，截至2016年3月31日止兩個年度分別約為11,100,000港元及12,500,000港元，而截至2017年9月30日止6個月則約為1,300,000港元。即使撇除投資物業公平值變動及相關遞延稅項之影響，Central Plaza集團於截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月仍分別錄得經調整溢利淨額約1,700,000港元、2,200,000港元、2,900,000港元及1,200,000港元。

#### 截至2017年9月30日止6個月

Central Plaza集團截至2017年9月30日止6個月之收入較2016年同期減少約1,600,000港元至約9,600,000港元，主要由於數份租約屆滿及馬來西亞元略微貶值。投資物業公平值變動由截至2016年9月30日止6個月的投資物業公平值變動虧損約40,000港元增至截至2017年9月30日止6個月的投資物業公平值變動收益約1,300,000港元。Central Plaza集團於截至2017年9月30日止6個月期間之溢利增加約44.1%至約2,500,000港元，主要由於期內已確認公平值變動有所改善。

#### 截至2017年3月31日止年度

Central Plaza集團截至2017年3月31日止年度之收入較2016年同期減少約0.5%至約20,800,000港元，主要由於馬來西亞元略微貶值。Central Plaza集團之毛利及毛利率分別由截至2016年3月31日止年度

約10,900,000港元及51.9%增至截至2017年3月31日止年度約11,300,000港元及54.3%，主要由於銷售成本下降。Central Plaza相關銷售成本主要為與產生租金收入相關之營運開支。

儘管毛利增加，年度溢利由截至2016年3月31日止年度約14,000,000港元減少約11,100,000港元至截至2017年3月31日止年度約2,900,000港元，主要由於截至2017年3月31日止年度投資物業公平值已確認輕微虧損約38,000港元，而截至2016年3月31日止年度則錄得投資物業公平值收益12,500,000港元。

*截至2016年3月31日止年度*

Central Plaza集團截至2016年3月31日止年度之收入約為20,900,000港元，較2015年同期減少約10.5%，主要由於馬來西亞元貶值。Central Plaza集團之毛利主要因收入減少而由截至2015年3月31日止年度約12,000,000港元減至截至2016年3月31日止年度約10,900,000港元。

儘管毛利減少，年度溢利增加約1,800,000港元至截至2016年3月31日止年度約14,000,000港元，主要由於投資物業公平值變動增加約1,400,000港元。

*截至2015年3月31日止年度*

Central Plaza集團之收入約為23,400,000港元，當中主要包括來自Central Plaza之租金收入及管理費。截至2015年3月31日止年度，投資物業公平值變動相當於來自Central Plaza之公平值收益，約佔Central Plaza集團截至2015年3月31日止年度溢利之約90.6%。融資成本主要為其銀行借款(即按揭貸款)所收取之利息支出。年度溢利約為12,300,000港元。

資產淨值

摘自通函附錄二之Central Plaza集團於2017年9月30日之經審計綜合資產淨值明細載列如下：

	於2017年 9月30日 千港元
非流動資產	320,476
流動資產	6,995
流動負債	76,093
非流動負債	145,316

於2017年9月30日，Central Plaza集團擁有經審核綜合資產淨值約106,100,000港元，其中應付Central Plaza Holdco直接控股公司之款項(即出售貸款)約64,200,000港元及銀行借款約142,100,000港元(即按揭貸款)。按揭貸款由Central Plaza抵押而企業擔保由莊士機構出具。

於最後實際可行日期，Central Plaza已抵押予一家銀行，作為授予Central Plaza集團按揭貸款之抵押品，其未償還餘額約為76,000,000馬來西亞元(相等於約145,900,000港元)。該按揭貸款現時之年息率為4.75%，乃按馬來西亞基準貸款利率減2%釐定。該按揭貸款須按董事會函件所載明細於每月首日償還，及最後到期日為2022年5月1日。

根據通函附錄五所載估值報告，於2017年11月30日，Central Plaza市值為175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。

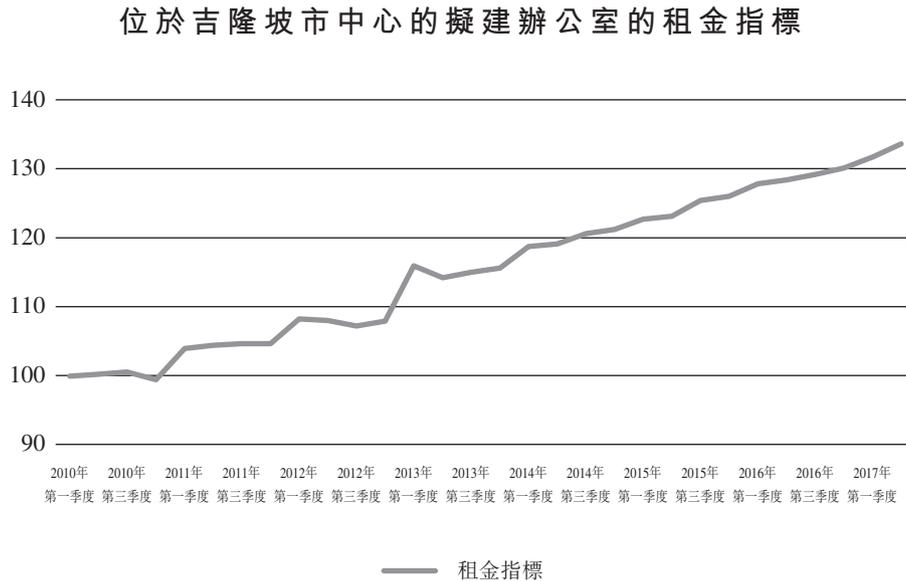
截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月，Central Plaza集團經營活動所得現金淨額(已計入已付融資費用)分別約為7,800,000港元、2,600,000港元、3,200,000港元及1,200,000港元。Central Plaza集團經營現金流入主要來自其租金收入及管理費，而經營現金流出主要包括其已付經營成本及融資成本。

### 3. 吉隆坡辦公室物業的整體行業前景

由於Central Plaza為一座位於吉隆坡市中心商業區的辦公大樓，為評估建議交易的公平性和合理性，吾等已審閱位於吉隆坡市中心的擬建辦公室(即作辦公用途面積不少於淨可出租面積75%的擬建辦公大樓)的租金指標及租用率。

#### 3.1 吉隆坡的辦公室物業

下表載列自2010年第一季度至2017年第二季度止位於吉隆坡市中心的擬建辦公室的租金指標：



資料來源：國家房產資料中心(National Property Information Centre) (「NPIC」)，一個由馬來西亞財政部估算及物業服務處設立及管理的物業資料中心

如上圖所示，位於吉隆坡市中心的擬建辦公室的租金指標(「租金指標」)自2010年第一季度的99.9點整體增加至2017年第二季度的133.6點，相當於約33.7%的增幅。2014年至2017年間租金指標的複合年增長率(「複合年增長率」)約為2.6%，而租金指標自2016年第二季度的128.4點增長約4.0%至2017年第二季度的133.6點。此外，根據由NPIC發布的一份吉隆坡物業市場報告，吉隆坡市中心的擬建辦公室的租用率及計劃供應分別自2016年上半年的約80.7%及245,808平方米增加至2017年上半年的約83.0%及546,643平方米。於2017年上半年，546,643平方米的計劃供應佔吉隆坡市中心的擬建辦公室的現有供應約8.1%。

### 3.2 馬來西亞物業市場的市場前景

根據通函所載「概覽－中國於馬來西亞之直接投資」，由於全球經濟放緩、燃油業低迷、政治醜聞及物業供應過剩等等因素，導致馬來西亞以及吉隆坡的物業市場近年來相對低迷，內部非黃金地段的辦公室及零售單位的空置率居高不下，以及新推出的豪華住宅錄得低入住率。

總體而言，馬來西亞擁有良好的經濟基礎，具備經得起考驗的經濟體，且預期未來將繼續保持良好勢頭。該國政府積極鼓勵外商投資，但同時致力保障本國人民的福祉。就當前狀況而言，當地人及外國人所定位及可負擔的物業類別之間似乎有著明確的區分。因此，預期有關外商於房地產投資的規定將呈現一定程度的穩定性。

儘管物業市場的若干類別存在供過於求的問題，惟馬來西亞開放的外國投資政策將有助於其消化過剩的供應。因基礎設施建設及「一帶一路」下中國與馬來西亞公司合作增加而產生之溢出效應將推動對住房及國內消費的需求，因而於馬來西亞各行業內產生經濟乘數效應。吉隆坡作為馬來西亞的首都，其通常是跨國公司考慮於馬來西亞建立辦事處的首選。隨著更多跨國公司於吉隆坡設立其辦事處，預期可產生其他積極的影響，如創造就業機會、增加對商業及住宅物業的需求、改善企業及消費者信心等。就中國於馬來西亞之直接投資的進一步資料，請參閱通函所載「概覽－中國於馬來西亞之直接投資」。

由上述分析可知，(i)租金指標自2010年第一季度至2017年第二季度整體增加以及吉隆坡市中心的擬建辦公室的租用率自2016年上半年的約80.7%增加至2017年上半年的約83.0%；及(ii)儘管2017年上半年計劃供應546,643平方米(佔現有供應約8.1%)及馬來西亞物業市場中的若干類別正處於物業相對供過於求的狀況，惟因基礎設施建設及「一帶一路」下中國與馬來西亞公司合作增加而產生之溢出效應將推動對住房及國內消費的需求，從而促成對馬來西亞各行業內產生經濟乘數效應。因此，吾等同意董事的意見，建議交易乃 貴公司善用其手頭現金並投資及開拓至馬來西亞市場的機會，預期馬來西亞將憑藉其重要之地理位置從中國實施之「一帶一路」中獲益。除受惠於整體連通性外，更可借助「一帶一路」推動馬來西亞當地的經濟發展。

#### 4. 建議交易之背景及理由

誠如2017/8年中期報告所述，貴集團正物色能帶來穩定收入的投資機遇。就此方面，據董事向吾等透露，貴集團已界定Central Plaza之收購能提升其物業投資組合並增強貴集團產生穩定租金收入之能力。考慮到Central Plaza位處黃金地段，位於吉隆坡市中心的商業區，毗鄰蘇丹依斯邁路之地標柏威年購物中心(Pavilion Shopping Mall)，位處吉隆坡中心商業區及黃金購物地段的核心，董事認為建議交易與貴集團之業務策略及主要業務相符。貴集團擬持有Central Plaza作投資用途，並於交易完成後繼續出租Central Plaza以收取租金。

此外，2017/8年中期報告亦載述，從「一帶一路」的倡議以至「粵港澳大灣區」的啟動，有關政策帶來的宏觀經濟動力令貴集團大感鼓舞。從地理上而言，貴集團將不限於在香港、中國及英國尋找機遇，亦會將業務擴展至其他發展成熟國家。誠如董事會函件所述，「一帶一路」指絲綢之路經濟帶和21世紀海上絲綢之路，為中國政府推行之重大發展戰略，旨在推動一帶一路建議路線上沿線國家之經濟合作，當中包括Central Plaza所在的馬來西亞。馬來西亞為積極參與「一帶一路」的主要夥伴之一。馬來西亞享有重要之地理位置並將可從中國實施之「一帶一路」獲益，其中不但受惠於整體連通性，更可借助「一帶一路」推動當地經濟發展。董事會認為建議交易與上述業務策略相符，且為貴公司帶來機遇，透過收購位於吉隆坡黃金地段之物業作投資，投資並開拓馬來西亞市場。除地域上的擴展外，收購Central Plaza亦將擴大貴集團之物業投資組合，並提高貴集團之經常性租金收入。

誠如獨立專家Euromonitor International Limited(環球領先之策略市場研究資訊獨立供應商)進行之市場研究所顯示，董事會認為，由於更多中國及馬來西亞公司已經於「一帶一路」下探索合作機會，隨著更多「一帶一路」項目開工，預期大量中國投資流將會持續。因「一帶一路」而增加之合作產生之溢出效應將推動對住房及國內消費的需求，因而於馬來西亞各行業內產生經濟乘數效應。

茲提述通函所載「概覽－中國於馬來西亞之直接投資」及本函件「3.吉隆坡辦公室物業的整體行業前景」一節所載之理由及分析，吾等認為吉隆坡辦公室物業具備進一步增長的潛力。

此外，根據Klang Valley地鐵開發商(Mass Rapid Transit Corporation Sdn Bhd)的網站，全線51公里的Sungai Buloh-Kajang地鐵線(「地鐵線」)以位於吉隆坡西北的Sungai Buloh為起點，貫穿吉隆坡市中心直至終點Kajang，地鐵線第一期由Sungai Buloh站至Semantan站已於2016年12月16日開始運營，而地鐵線第二期由Semantan站至Kajang站(途經兩個單軌火車站(Raja Chulan站及Bukit Bintang站)，其距離Central Plaza不足400米)，則於2017年7月17日開始運營。鑒於地鐵線竣工，預期該等站點附近辦公室需求將增長。由於於2017年11月，Central Plaza之出租率約為71%，故Central Plaza出租率仍有進一步上升空間。

考慮到上文所述，吾等認同董事會認為建議交易與上述業務策略相符，將增強貴集團物業投資組合，且為貴公司帶來機遇，透過收購位於吉隆坡黃金地段之物業作投資用途以投資及開拓馬來西亞市場。

## 5. 買賣協議主要條款

於2017年12月7日，貴公司與莊士機構訂立買賣協議。買賣協議主要條款載於董事會函件，並包括以下內容：

### 5.1 將予購入的資產

根據買賣協議，莊士機構有條件同意出售或促成出售而貴公司有條件同意購入或促成購入出售股份(即Central Plaza Holdco於交易完成日期之全部已發行股份)及出售貸款(即Central Plaza Holdco於交易完成日期尚欠莊士機構集團之全數股東貸款)。

### 5.2 代價

誠如董事會函件所述，建議交易之代價為(可予調整)不多於175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)，且將由貴公司於交易完成時從其內部資源向莊士機構以現金支付。代價乃經買賣協議雙方參考(i) Central Plaza集團於交易完成時之綜合負債淨額(不包括來自Central Plaza之總資產及來自出售貸款之總負債)及(ii) Central Plaza之估值(即175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元))後以公平原則磋商釐定。根據通函附錄二所載會計師報告，於2017年9月30日，Central Plaza集團之綜合負債淨額(不包括來自Central Plaza之總資產及來自出售貸款之總負債)約為150,000,000港元。

## 獨立財務顧問函件

根據買賣協議，代價將根據下列公式調整：

$$\text{代價} = \text{Central Plaza之估值(即175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元))} + \text{交易完成資產淨值}$$

上述公式之基準乃經考慮於交易完成時Central Plaza之估值加Central Plaza集團之所有資產總額(Central Plaza除外)及減去所有負債(出售貸款除外)。倘 貴公司於交易完成時繼續持有按揭貸款約75,800,000馬來西亞元(相等於約145,500,000港元)，按揭貸款將計入計算交易完成資產淨值之部分總負債，故交易完成資產淨值將以同等金額減少，並對代價產生負面調整影響，反之亦然。

同時，吾等從通函附錄二所載Central Plaza集團會計師報告注意到，Central Plaza、出售貸款及按揭貸款為Central Plaza集團之主要資產及負債。假設Central Plaza集團於交易完成時其他資產之賬面值等同其他負債(上述主要部分除外)，而倘 貴公司於交易完成時繼續持有按揭貸款，則按揭貸款於交易完成時之賬面值將相當於交易完成資產淨值，故代價於交易完成時預期約為99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)。根據通函附錄二所載Central Plaza集團截至2017年9月30日之最近期綜合財務資料，以及經計及於交易完成時按揭貸款預期末償還金額，倘按揭貸款將繼續維持，預計交易完成資產淨值將為負數約150,000,000港元；倘按揭貸款已獲償還，則為負數約7,800,000港元，僅供說明。據此，不論按揭貸款是否於交易完成前償還，交易完成資產淨值均預期為負數。然而，代價的實際金額僅可於交易完成日期視乎Central Plaza集團當時的綜合財務狀況而釐定。

誠如董事會函件進一步所述，因按揭銀行已表示，待 貴公司於交易完成前簽立若干貸款文件後，按揭銀行將同意於交易完成後維持授予Central Plaza集團之Central Plaza的現有按揭貸款，預期於交易完成時， 貴公司應付之現金代價將如上文所述，不超過約99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)，及Central Plaza集團將繼續持有按揭貸款約75,800,000馬來西亞元(相等於約145,500,000港元)。

於評估代價的公平性和合理性時，吾等進一步獲取並審閱高力之估值報告(有關詳情載於通函附錄五)。根據該估值報告，於2017年11月30日，Central Plaza之估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。該估值若按可出租商舖及寫字樓淨面積之平均價計算約為每平方呎897.4馬來西亞元(相等於約1,723.0港元)。估值包括：(i) 148,000,000馬來西亞元(相等於約284,200,000港元)為可出租商舖及寫字樓淨面積，即平均價約為每平方呎759.0馬來西亞元(相等於約1,457.3港元)；及(ii) 27,000,000馬來西亞元(相等於約51,800,000港元)為298個停車位，即平均價約為每個停車位90,604.0馬來西亞元(相等於約173,959.7港元)。

吾等已審閱估值報告，並與高力討論估值報告所載Central Plaza市值估計所採用之方法、基準及假設。吾等注意到，高力已視察Central Plaza之外部，在可行情況下亦已視察其內部。Central Plaza之估值由高力採用市場法進行，該方法透過比較Central Plaza與價格資料可獲得之相同或類似資產而提供價值指標。分析該等出售時，高力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Central Plaza之價值。

吾等已獲高力告知，於評估商業物業時，業內普遍採用上述估值方法。有鑒於此，吾等認為高力進行Central Plaza估值所採納的估值方法屬合適。

吾等亦查詢(i) 貴公司與高力訂立之委聘條款(包括其獨立性)；(ii)高力在評估同類馬來西亞物業權益及編製估值報告方面之專業資格及經驗；及(iii)高力在進行Central Plaza之估值時所採取之步驟及執行之工作。根據高力所提供之相關資料及依據吾等與彼等之晤談，吾等信納高力之委聘條款以及彼等於編製估值報告之專業資格及經驗。高力亦已確認彼等獨立於 貴集團及莊士機構集團。

在與高力之討論中，吾等並無識別到任何重大因素，致令吾等懷疑Central Plaza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Central Plaza之估值未必能準確反映Central Plaza之真實市值。有關Central Plaza之估值之基準及假設詳情載於估值報告。

不論按揭貸款是否於交易完成前償還，代價(根據公式調整)等於Central Plaza之估值加交易完成資產淨值，即為於交易完成時，Central Plaza集團所有資產總額(不包括Central Plaza)減去所有負債及撥備總額(不包括出售貸款)之結果。倘 貴公司繼續持有按揭貸款，代價於交易完成時將以按揭貸款未償還金額(估計為75,800,000馬來西亞元(相等於145,500,000港元))減少，此乃由於按揭貸款將計入計算交易完成資產淨值之總負債的一部份。鑒於購入出售股份之代價及出售貸款將按上述公式調整，即Central Plaza之估值加於交易完成時，Central Plaza集團所有資產總額(Central Plaza除外)減去所有負債(出售貸款除外)，吾等認為該代價調整公式屬公平合理。

### 5.3 先決條件

買賣協議須待下列條件達成(或倘若適用，獲豁免)後方告完成：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准、授權及認許 貴公司訂立買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- (b) 貴公司及莊士機構根據買賣協議分別作出之陳述、保證、承諾及彌償在各重大方面仍屬真確，且在各重大方面並無誤導成份；及
- (c) 貴公司及莊士機構已履行所有法定、政府及監管機構規定之責任，並已取得所有必要之監管、法定、政府機構及第三者同意及豁免，以使交易完成得以落實。

貴公司及莊士機構均可以書面通知對方豁免上述條件(b)有關對方所作出之陳述、保證、承諾及彌償。根據董事會函件，當建議交易進行時，貴公司及莊士機構將視乎當時之情況(就 貴公司而言，於考慮 貴公司及股東之整體最佳利益後，而前提為有關豁免將不會影響建議交易之實質內容)行使其條件(b)之豁免權。餘下條件均不可豁免。於最後實際可行日期，所有先決條件均未達成或獲豁免。

若買賣協議之任何先決條件於2018年6月30日或之前(或買賣協議雙方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用,獲豁免),則協議雙方在買賣協議下之權利及責任將告作廢,且再無任何效力。

#### 5.4 其他條款

莊士機構及 貴公司將盡力在 貴公司可接受之條款下,取得Central Plaza集團之按揭銀行之同意,於交易完成時仍維持按揭貸款。倘於2018年1月31日(或買賣協議雙方可能以書面協定之其他日期)未能取得有關同意,莊士機構將於交易完成前促使償還按揭貸款。

就此而言,按揭銀行已表示,待 貴公司於交易完成前簽立若干貸款文件後,按揭銀行將同意於交易完成時仍維持授予Central Plaza集團之Central Plaza的現有按揭貸款。誠如董事會函件所述,鑑於條款為 貴公司可接納之條款,於交易完成後,將由 貴公司就Central Plaza集團於按揭貸款下的責任及負債提供擔保。

#### 5.5 交易完成

交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況,獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期,出售股份及出售貸款將從莊士機構集團轉讓至 貴集團。

### 6. 建議交易之財務影響

以下建議交易之財務影響乃基於按揭貸款按 貴公司可接受之條款維持之假設而編製。

#### 6.1 盈利

於完成後,Central Plaza集團之業績將綜合計入 貴集團收益表。鑒於截至2017年3月31日止年度,Central Plaza集團錄得溢利且經調整溢利淨額正數(經扣除投資物業之公平值變動及公平值收益遞延稅項計入之影響),倘交易完成於2016年4月1日落實,則 貴集團將可獲得Central Plaza集團截至2017年3月31日止年度之盈利。

#### 6.2 資產及負債

根據2017/8年中期報告, 貴集團於2017年9月30日之總資產及總負債分別約為6,666,600,000港元及2,464,300,000港元。

根據通函附錄四所載之 貴集團未經審計備考財務資料，假設建議交易已於2017年9月30日完成， 貴集團之總資產及負債將分別增加至約6,820,800,000港元及2,621,600,000港元。有關增加乃主要由於就Central Plaza集團之資產及負債綜合入賬所致，部分被 貴集團就結算代價預期支付之現金以及 貴集團就建議交易承擔之交易成本抵銷。由於建議交易將由 貴集團內部資源提供資金，代價為Central Plaza之估值加於交易完成時，Central Plaza集團所有資產總額(Central Plaza除外)減去所有負債(出售貸款除外)，除了 貴集團就建議交易應承擔之交易成本不能由 貴集團資本化外，建議交易不會影響 貴集團之資產淨值。因此， 貴集團之資產淨值預期會減少，以相關交易成本總額為限。

### 6.3 資產負債比率

於2017年9月30日， 貴集團銀行借款約為1,452,900,000港元及 貴集團權益總額約為4,202,200,000港元，導致資產負債比率(即 貴集團銀行借款總額除以權益總額)約為0.35。

假設建議交易於2017年9月30日完成，倘按揭貸款按 貴公司可接受之條款維持，預期資產負債比率將略為上升至約0.38，主要由於綜合按揭貸款所致。

### 6.4 營運資金

根據2017/8年中期報告， 貴集團於2017年9月30日擁有現金及銀行結存約1,074,400,000港元。

根據通函附錄四所載之 貴集團未經審計備考財務資料，預期 貴集團之現金水平將因建議交易完成而減少約170,600,000港元，其主要包括(i) 貴集團用以支付代價之現金175,000,000馬來西亞元減去於2017年9月30日之負債淨額(不包括Central Plaza及出售貸款之賬面值)；(ii)將轉讓予 貴集團之Central Plaza集團現金及銀行結存約6,300,000港元；及(iii) 貴集團就建議交易應承擔之交易成本共約3,000,000港元。假設建議交易於2017年9月30日完成， 貴集團之現金水平或將下降至約903,800,000港元。

## 推薦意見

經考慮上述討論的主要因素及理由，其中主要包括(i)建議交易將增強 貴集團物業投資組合，符合 貴集團之業務策略並能令 貴集團產生穩定租金收入；(ii)代價為Central Plaza之估值加於交易完成時，Central Plaza集團所有資產總額(Central Plaza除外)減去所有負債(出售貸款除外)；(iii)實施「一帶一路」或將推動對馬來西亞住房及國內消費的需求；及(iv) Central Plaza集團過往正面財務表現，即Central Plaza集團於截至2017年3月31日止三個年度及截至2017年9月30日止6個月錄得溢利及經調整溢利淨額正數及經營現金流量正數，吾等認為(i) Central Plaza集團的主要業務(即物業投資)亦為 貴集團之主要業務之一；(ii)買賣協議之條款符合一般商業條款；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，且訂立買賣協議乃符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東及(ii)獨立股東於股東特別大會上就批准建議交易之普通決議案投贊成票。

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                      陳佩明  
主席                              董事

2018年1月11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。

陳女士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。陳女士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. 本集團之財務資料

本集團截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年之經審計綜合財務報告及有關附註分別載於本公司截至2015年(第71至144頁)、2016年(第68至144頁)及2017年(第88至173頁)3月31日止財政年度之年報，而本集團截至2017年9月30日止6個月之未經審計綜合財務報告乃載於本公司截至2017年9月30日止期間之中期報告(第24至44頁)，並以引述方式收錄於本通函。

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

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727494\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727494_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0727/LTN20160727458\\_C.PDF](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0727/LTN20160727458_C.PDF)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725212\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0725/LTN20170725212_C.pdf)

[http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1212/LTN20171212278\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/1212/LTN20171212278_C.pdf)

## 2. 債務聲明

於2017年11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借款總額約1,817,800,000港元，包括銀行借款約1,606,800,000港元(其中約1,414,800,000港元以經擴大集團若干資產之固定質押作為抵押，包括賬面總值約2,356,000,000港元之投資物業、待售物業及公平值反映於損益之金融資產)、非控制性股東之無抵押借款約28,900,000港元、應付一間聯屬公司之無抵押款項約118,100,000港元以及應付Central Plaza集團直接控股公司之無抵押款項約64,000,000港元。應付Central Plaza集團直接控股公司之無抵押款項將在交易完成後於經擴大集團對銷。

於2017年11月30日，經擴大集團就其在中國所售物業之買家獲銀行提供之按揭貸款而向有關銀行作出約342,100,000港元之擔保。

除上述者或本節另有披露者以及日常業務過程中之集團內公司間負債及一般業務應付賬款外，於2017年11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同意發行之貸款資本、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2017年3月31日(即編製本集團最近期刊發經審計核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，經計及經擴大集團現有可供運用之財務資源(包括內部產生資金及現有可用信貸)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，足可應付自本通函日期起至少十二個月之日常業務所需。

### 5. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團於中國東莞、番禺及鞍山以及英國倫敦均持有投資物業組合。本集團將進一步物色投資物業的投資機會，收取穩定的經常性租金收入：

在廈門市，本集團擁有廈門佻家的59.5%權益，而其持有一幢樓高六層共100間客房的酒店大樓(總面積為9,780平方米)及30幢別墅(總樓面面積合共約9,376平方米)。另外21幢別墅之出租事宜正在洽談。

在廣州市，莊士·映蝶藍灣的可供出售住宅物業及停車位約為人民幣167,800,000元(約相等於198,500,000港元)。至於發展項目的餘下部份(第三期)，本集團將向相關中國部門密切跟進餘下51,700平方米的土地指標。本集團將準備開始約114,300平方米部份的開發籌備工作，亦將探討其他方案(包括出售)以加快從該項目的投資取得資本回報。

在東莞市，本集團於東莞市長安核心地段擁有土地面積約20,000平方米，並建有總樓面面積約39,081平方米的工業物業。隨著該地塊已新規劃為「住宅用途」，本集團將密切跟進土地變性的相關手續，並訂定策略適時提出申請。

在鞍山市，本集團持有位於鐵東區核心地段的第二幅土地。為了把握土地價格不斷上升所帶來的機遇，本集團將探討其他可行方案(包括出售)以加快獲取於該物業之投資回報。

在屯門，發展項目的建築藍圖已獲批准。地基工程已竣工，而上蓋工程亦已動工。前期市場推廣將於近期展開，並計劃於2018年第一季度開始預售。

在四會市，本集團將密切跟進約23.4畝之額外土地配額及批出土地之相關程序。至於餘下197.8畝，本集團將向當地部門緊密跟進，務求獲分配批出土地使用權的土地配額。此外，本集團將就餘下347.8畝土地之土地補償與當地部門進行洽商。

在證券投資方面，本集團持有年化平均收益率為7%的高收益債券組合。一般而言，債券價格及利率會呈反比例關係，即倘利率上升，債券價格通常下跌。而且，於截至2018年3月31日止財政年度的下半年，本集團持有的一隻債券將由債券發行人按低於2017年9月30日之價格贖回。倘及於該等情況發生時，高利息收入將被利率上升及提前贖回的影響所抵銷。本集團擬繼續投資於高收益債券，此乃產生穩定收入來源的一大工具，並將不時監察債券組合之表現。

本集團將不懈尋覓投資機遇，進一步擴大本集團的收益來源，藉以提升本集團的盈利能力，為其股東帶來最大回報。

此外，於交易完成後，預期本集團將錄得從Central Plaza集團之額外租金收入。

## 6. 估值對照表

高力(獨立估值師)已評估本集團將購入之物業權益於2017年11月30日之價值。獨立估值師出具的函件及估值證書已載於本通函附錄五。

以下為本集團將購入之物業權益於2017年9月30日之賬面淨值(見載於本通函附錄二)與本集團將購入之物業權益於2017年11月30日之市值(見載於本通函附錄五之估值報告)之對照表。

	馬來西亞千元	千港元 (附註)
本集團將予購入之物業權益 於2017年9月30日之賬面淨值	173,000	332,160
估值盈餘	<u>2,000</u>	<u>3,840</u>
物業權益於2017年11月30日之市值 (見載於本通函附錄五之估值報告)	<u>175,000</u>	<u>336,000</u>

附註：本估值對照表以匯率1.00馬來西亞元兌1.92港元換算。

以下第II-1至II-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 Winfred Investment Limited (「Central Plaza Holdco」)及其附屬公司(統稱為「Central Plaza 集團」)之歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-37頁)，此等歷史財務資料包括於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日之綜合及公司資產負債表，截至該等日期止各有關期間(「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「歷史財務資料」)。第II-4至II-37頁所載之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」)於2018年1月11日就貴公司擬收購 Central Plaza Holdco 之全部股本權益(「建議交易」)而刊發之通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料，並對其認為為使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。

作為歷史財務資料基礎之 Central Plaza 集團往績記錄期間之綜合財務報告(「相關財務報告」)，是由貴公司董事負責根據 Central Plaza Holdco 及其附屬公司往績記錄期間之過往已發佈財務報告及管理賬目編製。各公司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(「香港財務準則」)編製各公司真實而中肯之財務報告，並對其認為為使各公司財務報告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(如適用)。

## 申報會計師之責任

我們的責任是對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情序以獲取有關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，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準，真實而中肯地反映Central Plaza Holdco於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日之財務狀況，以及Central Plaza集團於該等日期之綜合財務狀況及其於往績記錄期間之綜合財務表現及綜合現金流量。

**審閱追加期間之比較財務資料**

我們已審閱Central Plaza集團追加期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至2016年9月30日止6個月之綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及其他附註解釋資料(「追加期間之比較財務資料」)。 貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準，編製追加期間之比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間之比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號，由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故無法令我們保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就會計師報告而言，追加期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2(a)所載之編製基準編製。

**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**

於編製歷史財務資料時，未對相關財務報告作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2018年1月11日

**I CENTRAL PLAZA 集團歷史財務資料**

以下載列為歷史財務資料，其為本會計師報告之組成部分。

相關財務報告(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。

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			截至9月30日止6個月	
		2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
收入	5	23,363	20,916	20,814	11,263	9,625
銷售成本		<u>(11,349)</u>	<u>(10,051)</u>	<u>(9,509)</u>	<u>(4,924)</u>	<u>(4,414)</u>
毛利		12,014	10,865	11,305	6,339	5,211
其他收入，淨額	6	131	254	269	81	190
行政費用及其他 經營支出		(787)	(512)	(576)	(322)	(320)
投資物業之 公平值變動	11	<u>11,098</u>	<u>12,475</u>	<u>(38)</u>	<u>(40)</u>	<u>1,298</u>
經營溢利	7	22,456	23,082	10,960	6,058	6,379
融資費用	9	<u>(8,799)</u>	<u>(7,485)</u>	<u>(6,952)</u>	<u>(3,695)</u>	<u>(3,356)</u>
除稅前溢利		13,657	15,597	4,008	2,363	3,023
稅項	10	<u>(1,405)</u>	<u>(1,568)</u>	<u>(1,097)</u>	<u>(642)</u>	<u>(543)</u>
年度/期間溢利		12,252	14,029	2,911	1,721	2,480
其他全面收入： 日後或會重列 入損益之 項目： 淨匯兌差額		<u>(25,016)</u>	<u>(9,828)</u>	<u>(20,253)</u>	<u>(9,111)</u>	<u>8,930</u>
年度/期間其他 全面(虧損)/ 收入		<u>(25,016)</u>	<u>(9,828)</u>	<u>(20,253)</u>	<u>(9,111)</u>	<u>8,930</u>
年度/期間全面 (虧損)/收入 總額		<u>(12,764)</u>	<u>4,201</u>	<u>(17,342)</u>	<u>(7,390)</u>	<u>11,410</u>

## 綜合資產負債表

		於3月31日		於	
	附註	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 9月30日 千港元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	11	344,652	339,150	302,342	320,188
廠房及設備	12	183	282	210	288
遞延稅項資產	19	2,273	1,178	—	—
		<u>347,108</u>	<u>340,610</u>	<u>302,552</u>	<u>320,476</u>
<b>流動資產</b>					
應收賬款及 預付款項	14	1,207	1,265	1,150	703
現金及銀行結存	15	7,554	8,736	8,074	6,292
		<u>8,761</u>	<u>10,001</u>	<u>9,224</u>	<u>6,995</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及 應計費用	16	8,536	8,214	7,576	6,629
應付直接控股 公司款項	17	64,172	64,218	64,916	64,166
長期銀行借款 之即期部份	18	—	3,944	4,219	4,812
應付稅項		—	—	—	486
		<u>72,708</u>	<u>76,376</u>	<u>76,711</u>	<u>76,093</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(63,947)</u>	<u>(66,375)</u>	<u>(67,487)</u>	<u>(69,098)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>283,161</u>	<u>274,235</u>	<u>235,065</u>	<u>251,378</u>
<b>非流動負債</b>					
長期銀行借款	18	167,104	153,800	132,890	137,329
遞延稅項負債	19	8,264	8,441	7,523	7,987
		<u>175,368</u>	<u>162,241</u>	<u>140,413</u>	<u>145,316</u>
<b>資產淨值</b>		<u>107,793</u>	<u>111,994</u>	<u>94,652</u>	<u>106,062</u>
<b>權益</b>					
股本	20	—	—	—	—
儲備		<u>107,793</u>	<u>111,994</u>	<u>94,652</u>	<u>106,062</u>
<b>股東資金</b>		<u>107,793</u>	<u>111,994</u>	<u>94,652</u>	<u>106,062</u>

## CENTRAL PLAZA HOLDCO 之資產負債表

		於 3 月 31 日		於 2017 年 9 月 30 日	
	附註	2015 年 千港元	2016 年 千港元	2017 年 千港元	2017 年 千港元
<b>非流動資產</b>					
於一間附屬公司之投資	13	15,000	15,000	15,000	15,000
應收一間附屬公司款項	13	<u>50,174</u>	<u>50,216</u>	<u>50,911</u>	<u>50,158</u>
		<u>65,174</u>	<u>65,216</u>	<u>65,911</u>	<u>65,158</u>
<b>流動負債</b>					
應計費用		–	–	1	1
應付直接控股公司款項	17	<u>64,172</u>	<u>64,218</u>	<u>64,916</u>	<u>64,166</u>
		<u>64,172</u>	<u>64,218</u>	<u>64,917</u>	<u>64,167</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(64,172)</u>	<u>(64,218)</u>	<u>(64,917)</u>	<u>(64,167)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,002</u>	<u>998</u>	<u>994</u>	<u>991</u>
<b>權益</b>					
股本	20	–	–	–	–
保留溢利	21	<u>1,002</u>	<u>998</u>	<u>994</u>	<u>991</u>
<b>股東資金</b>		<u>1,002</u>	<u>998</u>	<u>994</u>	<u>991</u>

## 綜合現金流量表

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
				(未經審計)	
<b>經營活動所得現金流量</b>					
除稅前溢利	13,657	15,597	4,008	2,363	3,023
銀行存款之利息收入	(131)	(254)	(269)	(81)	(193)
折舊	173	76	70	41	43
出售廠房及設備之虧損	-	-	-	-	3
融資費用	8,799	7,485	6,952	3,695	3,356
投資物業之公平值變動	(11,098)	(12,475)	38	40	(1,298)
	<u>11,400</u>	<u>10,429</u>	<u>10,799</u>	<u>6,058</u>	<u>4,934</u>
營運資金變動前之 經營溢利	11,400	10,429	10,799	6,058	4,934
應收賬款及預付款項 減少/(增加)	2,945	(178)	(76)	202	552
應付賬款及應計費用 增加/(減少)	2,295	(148)	(534)	(770)	(924)
	<u>16,640</u>	<u>10,103</u>	<u>10,189</u>	<u>5,490</u>	<u>4,562</u>
經營活動所得現金	16,640	10,103	10,189	5,490	4,562
已付融資費用	(8,799)	(7,485)	(6,952)	(3,695)	(3,356)
	<u>7,841</u>	<u>2,618</u>	<u>3,237</u>	<u>1,795</u>	<u>1,206</u>
經營活動所得現金淨額	7,841	2,618	3,237	1,795	1,206
<b>投資活動所得現金流量</b>					
已收銀行存款之利息收入	131	254	269	81	193
投資物業增加	(461)	(994)	(38)	(40)	(525)
購入廠房及設備	(104)	(183)	(26)	(17)	(112)
存放日期起計三個月後 到期之銀行存款 (增加)/減少	(23)	(4,676)	(460)	(521)	2,534
	<u>(457)</u>	<u>(5,599)</u>	<u>(255)</u>	<u>(497)</u>	<u>2,090</u>
投資活動(使用)/所得 現金淨額	(457)	(5,599)	(255)	(497)	2,090

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
<b>融資活動所得現金流量</b>					
新借銀行借款	16,850	-	-	-	-
償還銀行借款	-	-	(3,679)	(1,534)	(2,187)
應付直接控股公司款項 (減少)/增加	(18,605)	46	698	277	(750)
融資活動(使用)/所得 現金淨額	(1,755)	46	(2,981)	(1,257)	(2,937)
<b>現金及現金等值增加/ (減少)淨額</b>					
	5,629	(2,935)	1	41	359
年初/期初現金及現金等值	2,193	7,011	3,432	3,432	2,906
現金及現金等值之匯兌差額	(811)	(644)	(527)	(272)	158
年終/期終現金及現金 等值	<u>7,011</u>	<u>3,432</u>	<u>2,906</u>	<u>3,201</u>	<u>3,423</u>
<b>現金及現金等值分析</b>					
現金及銀行結存	7,554	8,736	8,074	8,756	6,292
存放日期起計三個月後 到期之銀行存款	(543)	(5,304)	(5,168)	(5,555)	(2,869)
現金及現金等值	<u>7,011</u>	<u>3,432</u>	<u>2,906</u>	<u>3,201</u>	<u>3,423</u>

## 來自融資活動之負債對照表

	於2017年	現金流量	非現金變動		於2017年
	4月1日		外匯變動	重新分類	9月30日
	千港元				千港元
長期銀行借款之即期部分	4,219	(2,187)	228	2,552	4,812
長期銀行借款	132,890	-	6,991	(2,552)	137,329
應付直接控股公司款項	64,916	(750)	-	-	64,166
	<u>202,025</u>	<u>(2,937)</u>	<u>7,219</u>	<u>-</u>	<u>206,307</u>

## 綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2014年4月1日	—	(86,186)	206,743	120,557
年度溢利	—	—	12,252	12,252
其他全面虧損 淨匯兌差額	—	(25,016)	—	(25,016)
年度全面(虧損)/收入總額	—	(25,016)	12,252	(12,764)
於2015年3月31日	—	(111,202)	218,995	107,793
年度溢利	—	—	14,029	14,029
其他全面虧損 淨匯兌差額	—	(9,828)	—	(9,828)
年度全面(虧損)/收入總額	—	(9,828)	14,029	4,201
於2016年3月31日	—	(121,030)	233,024	111,994
年度溢利	—	—	2,911	2,911
其他全面虧損 淨匯兌差額	—	(20,253)	—	(20,253)
年度全面(虧損)/收入總額	—	(20,253)	2,911	(17,342)
於2017年3月31日	—	(141,283)	235,935	94,652

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於2017年3月31日	<u>—</u>	<u>(141,283)</u>	<u>235,935</u>	<u>94,652</u>
期間溢利	—	—	2,480	2,480
其他全面收入 淨匯兌差額	<u>—</u>	<u>8,930</u>	<u>—</u>	<u>8,930</u>
期間全面收入總額	<u>—</u>	<u>8,930</u>	<u>2,480</u>	<u>11,410</u>
於2017年9月30日	<u>—</u>	<u>(132,353)</u>	<u>238,415</u>	<u>106,062</u>
於2016年4月1日	<u>—</u>	<u>(121,030)</u>	<u>233,024</u>	<u>111,994</u>
期間溢利(未經審計)	—	—	1,721	1,721
其他全面虧損 淨匯兌差額(未經審計)	<u>—</u>	<u>(9,111)</u>	<u>—</u>	<u>(9,111)</u>
期間全面(虧損)/收入總額 (未經審計)	<u>—</u>	<u>(9,111)</u>	<u>1,721</u>	<u>(7,390)</u>
於2016年9月30日 (未經審計)	<u>—</u>	<u>(130,141)</u>	<u>234,745</u>	<u>104,604</u>

## II CENTRAL PLAZA 集團歷史財務資料附註

### 1 一般資料

Winfred Investment Limited (「Central Plaza Holdco」) 及其附屬公司 (統稱「Central Plaza 集團」) 主要從事物業投資，因此僅有一個單一分部。Central Plaza Holdco 為於利比里亞共和國註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為 80 Broad Street, Monrovia, Liberia 及其主要經營地點為馬來西亞吉隆坡 (郵編 50250) 蘇丹依斯邁路 34 號 Central Plaza 16 樓 1605 室。

Central Plaza 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)。

### 2 主要會計政策概要

以下為編製 Central Plaza 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

- (i) Central Plaza 集團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 Central Plaza 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 Plaza 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 Plaza 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。

#### 採納新訂準則、準則修訂及新詮釋

Central Plaza 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 Plaza 集團之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

#### 尚未生效但獲提早採納之準則修訂

以下準則修訂獲 Central Plaza 集團於 2017 年 4 月 1 日起提早採納：

香港會計準則第 40 號 (修訂本) 投資物業—投資物業轉讓

香港會計準則第 40 號 (修訂本) 釐清，當投資物業轉入或轉出時，物業用途須有所改變。用途改變將涉及 (a) 該物業是否符合投資物業定義的評估；及 (b) 物業用途已更改的支持憑證。該修訂亦將準則列明的一系列情況重新歸類

為一非詳盡的例子列表。Central Plaza集團認為此準則修訂更好地反映Central Plaza集團物業之擬定用途，並已提早採納此準則修訂。Central Plaza集團於往績記錄期間提早採納此準則修訂，並無對其造成任何重大影響。

尚未生效之新訂準則、準則修訂及新詮釋

以下為已頒佈及適用於Central Plaza集團業務惟尚未生效，且Central Plaza集團尚未提早採納之新訂準則、準則修訂及新詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具(自2018年1月1日起生效)
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收入 (自2018年1月1日起生效)
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號之澄清 (自2018年1月1日起生效)
香港財務報告準則第16號	租約(自2019年1月1日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22條	外幣交易及預付代價 (自2018年1月1日起生效)
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23條	所得稅處理之不確定性 (自2019年1月1日起生效)

對Central Plaza集團之會計政策及綜合財務報告之呈列可能產生影響之該等新訂準則、準則修訂及新詮釋之主要發展載述如下：

香港財務報告準則第15號將取代涵蓋產品及服務合約之香港會計準則第18號及涵蓋建築合約之香港會計準則第11號。根據香港財務報告準則第15號，收入於產品或服務之控制權轉移至客戶時確認。Central Plaza集團預計該準則將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入一個新模式—預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式，為對香港會計準則第39號已產生虧損模式之改變。香港財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初步確認後金融資產信貸質素之變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。香港財務報告準則第9號於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效，並允許提早應用。Central Plaza集團預期該準則將不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響，惟其可能會導致提早確認信貸虧損。

Central Plaza集團將於上述新訂準則、準則修訂及新詮釋生效時予以採納。預期上述各項概不會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

- (ii) 於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，Central Plaza集團之流動負債淨額分別約為63,947,000港元、66,375,000港元、67,487,000港元及69,098,000港元。於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，Central Plaza Holdco之流動負債淨額分別約為64,172,000港元、64,218,000港元、64,917,000港元及64,167,000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 Plaza集團及Central Plaza Holdco提供充足的財務資助，以使Central Plaza集團及Central Plaza Holdco可應付其所有到期負債及責任，及使Central Plaza集團及Central Plaza Holdco可於截至2015年、2016年及2017年3月31日止有關年度

及截至2017年9月30日止期間起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 Plaza集團及Central Plaza Holdco提供充足的財務資助,以使Central Plaza集團及Central Plaza Holdco可應付其所有到期負債及責任,及使Central Plaza集團及Central Plaza Holdco從建議交易完成日期起直至截至2017年3月31日止年度及截至2017年9月30日止期間後12個月結束為止繼續經營業務。因此,Central Plaza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 Plaza集團歷史財務資料包括Central Plaza Holdco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 Plaza Holdco擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當Central Plaza Holdco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 Plaza Holdco對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至Central Plaza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 Plaza Holdco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) 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Central Plaza集團佔用之物業乃列為投資物業。

投資物業初步按成本值(包括有關交易成本及借貸成本)計算。於初步確認後,投資物業按公平值列賬。公平值將以持有認許及相關專業資格之專業估值師進行之估值為根據,其具備近期與所評估投資物業同地區及同類別之物業的經驗。有關估值將作為列於Central Plaza集團歷史財務資料之賬面值的根據。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Central Plaza集團,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綜合全面收益表內支銷。投資物業之公平值變動在綜合全面收益表內確認。

**(e) 廠房及設備**

廠房及設備按歷史成本扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入Central Plaza集團，並能可靠計量資產成本，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。被取代部份之賬面值將予終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合全面收益表內支銷。

廠房及設備之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撤銷至剩餘價值：

租賃物業裝修、傢具及裝置	10%至30%
廠房及機器	20%

Central Plaza集團於每個報告日審閱及調整(如屬適當)資產之剩餘價值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撤減至其估計可收回金額。

出售之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在綜合全面收益表內確認。

**(f) 金融資產**

貸款及應收賬款為設有固定或可確定付款額，且非在活躍市場上市之非衍生金融資產。此等項目計入流動資產內，惟於或預計將於報告日起計超過十二個月後結算之數額則劃分為非流動資產。貸款及應收賬款採用實際利率法按攤銷成本列賬。

Central Plaza集團於每個報告日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。

**(g) 業務應收賬款**

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

業務應收賬款初步按公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本及扣除任何減值撥備計算，有關撥備於出現客觀證據顯示Central Plaza集團無法按應收賬款之原有條款收回所有到期金額時確認。欠款人出現嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為應收賬款已出現減值之跡象。撥備金額在綜合全面收益表內確認。

**(h) 非金融資產減值**

若有事件發生或情況變動顯示可能不能收回資產的賬面值，即須對有關資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用及使用價值(以較高者為準)。於評估減值時，資產按最小單

位以獨立可識別現金流量(現金產生單位)分類。出現減值之資產(商譽除外)將於每個報告日檢討是否可能回撥減值。

**(i) 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貨品或商品或服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言,在正常之業務營運週期內)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。

**(j) 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。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量,有關折扣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。

**(k) 股本**

普通股乃列為權益。

**(l) 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率法在綜合全面收益表內確認。

設立貸款融資支付的費用,於可能提取部份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份或全部融資,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 Plaza集團有權無條件延遲償還負債直至報告日後至少十二個月,否則借款則列為流動負債。

**(m) 即期及遞延稅項**

往績記錄期間之稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合全面收益表內確認，惟與在其他全面收入或直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益內確認。

即期所得稅支出乃根據Central Plaza集團經營業務及賺取應課稅收入所在國家於報告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應向稅務機關支付之稅款設定撥備。

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Central Plaza集團歷史財務資料之賬面值之短暫差異確認。遞延稅項按於報告日經已實施或具體實施並在變現有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。

遞延稅項資產就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項負債按於一間附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟Central Plaza集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於一間附屬公司之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

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。

**(n) 收入及收益確認**

收入按已收取或應收取代價之公平值計量，為就所提供服務應收取之金額，並於扣除銷售稅、退貨、回扣及折扣、信貸撥備以及其他削減收入因素後列賬。若能可靠計量收入數額；未來經濟利益有可能流入有關實體；且已符合Central Plaza集團各項活動之特定準則(如下文所述)，Central Plaza集團即確認收入。Central Plaza集團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估計。

(i) 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。

(ii) 管理費收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入按時間比例採用實際利率法根據未償還之本金額及適用之利率確認。

**(o) 借貸成本**

凡直接與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份成本。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。

**(p) 僱員福利**

支付予界定供款退休金計劃(如馬來西亞僱員公積金之供款)乃於有關供款之財政期間在綜合全面收益表內扣除。Central Plaza集團於支付供款後即再無付款責任。

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報告日。僱員應得之病假及產假則不予確認，直至取假為止。

若Central Plaza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。該等花紅須於報告日後十二個月內支付。

**(q) 現金及現金等值**

現金及現金等值包括銀行結存及存放日期起計三個月內到期之銀行存款。

**(r) 外幣換算**

Central Plaza集團在歷史財務資料內所列交易乃按Central Plaza集團業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。Central Plaza Holdco及其附屬公司之功能貨幣分別為港元及馬來西亞元。Central Plaza集團歷史財務資料以港元呈列，除另有註明外，所有數值均四捨五入至最接近千位(千港元)。

外幣交易按交易日之匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按報告日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。

倘Central Plaza集團任何成員公司之功能貨幣與歷史財務資料之呈列貨幣不同，其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣：

- (i) 呈列於每份資產負債表之資產及負債將按報告日之匯率換算；
- (ii) 每份全面收益表之收支以平均匯率換算，惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值，則收支將於交易日換算；及
- (iii) 所有匯兌差額將於其他全面收入確認。

於編製綜合賬目時，換算海外實體任何投資淨額以及換算被指定為此等投資的對沖項目的借款及其他金融工具均於其他全面收益確認。當出售海外業務或償還構成該投資淨額部分的任何貸款，相關的匯兌差額於損益賬重新歸類為出售的部分收益或虧損。

### 3 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

Central Plaza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、現金流量利率風險及外匯風險。Central Plaza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 Plaza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書面政策。

##### (i) 信貸風險

最大之信貸風險為綜合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 Plaza集團之信貸風險主要源自應收賬款及銀行存款。Central Plaza集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

Central Plaza集團所承受源自應收賬款之信貸風險載於附註14。

Central Plaza集團透過監察有關銀行的信貸評級，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行，以管理其銀行存款。

至於與客戶有關之信貸風險，租戶會按租約協議預先支付投資物業之租金。Central Plaza集團訂有政策確保要求租戶於起租前支付租約按金。

此外，Central Plaza集團設有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。Central Plaza集團定期審視個別應收賬款之可收回款項，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。由於客戶分散，Central Plaza集團並無過度集中之信貸風險。

##### (ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指Central Plaza集團未能履行現有到期之付款責任。Central Plaza集團已訂有政策，獲取長期銀行信貸以配合其長期投資。除銀行借款外，Central Plaza集團從其直接控股公司獲得免息資金以為其營運提供資金。

Central Plaza Holdco及Central Plaza集團已獲莊士機構確認，倘若建議交易未能完成，其將為Central Plaza Holdco及Central Plaza集團提供充足的財務資助，以使Central Plaza Holdco及Central Plaza集團可應付其所有到期負債及責任，及使Central Plaza Holdco及Central Plaza集團於截至2015年、2016年及2017年3月31日止有關年度及截至2017年9月30日止期間起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。Central Plaza Holdco及Central Plaza集團亦已獲貴公司確認，倘若建議交易能夠完成，其將為Central Plaza Holdco及Central Plaza集團提供充足的財務資助，以使Central Plaza Holdco及Central Plaza集團可應付其所有到期負債及責

任，及使 Central Plaza Holdco 及 Central Plaza 集團從交易完成日期起直到截至 2017 年 3 月 31 日止年度及截至 2017 年 9 月 30 日止期間後 12 個月結束為止繼續經營業務。

下表按各報告日計至合約到期日之剩餘償還期限組別分析 Central Plaza 集團及 Central Plaza Holdco 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 Plaza 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
2015年3月31日					
應付賬款及 應計費用	8,536	–	–	–	8,536
應付直接控股 公司款項	64,172	–	–	–	64,172
銀行借款	8,105	12,181	39,842	159,401	219,529
	<u>80,813</u>	<u>12,181</u>	<u>39,842</u>	<u>159,401</u>	<u>292,237</u>
2016年3月31日					
應付賬款及 應計費用	8,214	–	–	–	8,214
應付直接控股 公司款項	64,218	–	–	–	64,218
銀行借款	11,499	12,077	38,932	137,074	199,582
	<u>83,931</u>	<u>12,077</u>	<u>38,932</u>	<u>137,074</u>	<u>272,014</u>
2017年3月31日					
應付賬款及 應計費用	7,576	–	–	–	7,576
應付直接控股 公司款項	64,916	–	–	–	64,916
銀行借款	10,631	11,289	38,352	106,768	167,040
	<u>83,123</u>	<u>11,289</u>	<u>38,352</u>	<u>106,768</u>	<u>239,532</u>
2017年9月30日					
應付賬款及 應計費用	6,629	–	–	–	6,629
應付直接控股 公司款項	64,166	–	–	–	64,166
銀行借款	11,450	11,943	146,938	–	170,331
	<u>82,245</u>	<u>11,943</u>	<u>146,938</u>	<u>–</u>	<u>241,126</u>

## Central Plaza Holdco

	第一年內 千港元
2015年3月31日 應付直接控股公司款項	<u>64,172</u>
2016年3月31日 應付直接控股公司款項	<u>64,218</u>
2017年3月31日 應計費用 應付直接控股公司款項	<u>1</u> <u>64,916</u>
	<u>64,917</u>
2017年9月30日 應計費用 應付直接控股公司款項	<u>1</u> <u>64,166</u>
	<u>64,167</u>

## (iii) 現金流量利率風險

利率風險乃指Central Plaza集團之狀況可能會因市場利率變動而受到不利影響之風險。Central Plaza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 Plaza集團之利率風險主要源自計息之銀行存款及銀行借款。按浮動利率計息之銀行存款及銀行借款使Central Plaza集團承受現金流量利率風險。Central Plaza集團目前並無就利率風險制定任何利率對沖政策。董事會持續監察Central Plaza集團之風險，在有需要時將考慮對沖利率風險。

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，若利率上升/下降0.5%，而所有其他變數維持不變，則Central Plaza集團之除稅前溢利應已分別減少/增加約883,000港元、770,000港元、727,000港元及353,000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；因將財務報告數額換算為Central Plaza集團呈列貨幣而產生之差額則不予考慮。

Central Plaza集團主要在馬來西亞經營業務。因甚少進行成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，其承受之外幣匯兌風險不大。

**(b) 資本風險管理**

Central Plaza集團管理資本之目的為保障Central Plaza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 Plaza集團根據資本負債比率監控資本。資本負債比率按Central Plaza集團銀行借款與總資產之百分比計算。於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，資本負債比率分別為47.0%、45.0%、44.0%及43.4%。

**(c) 公平值估計**

長期銀行借款之公平值評估，乃按市場利率貼現計算預期未來付款。長期銀行借款為浮息借款，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、應付直接控股公司款項及長期銀行借款之即期部分)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。

**(d) 分類呈列之金融工具****Central Plaza集團**

	資產			
	貸款及應收賬款			於
	2015年	於3月31日		2017年
	千港元	2016年	2017年	9月30日
		千港元	千港元	千港元
應收賬款及預付款項， 不包括預付款項	542	598	520	518
現金及銀行結存	7,554	8,736	8,074	6,292
	<u>8,096</u>	<u>9,334</u>	<u>8,594</u>	<u>6,810</u>
		負債		
		按攤銷成本列賬之金融負債		
		於3月31日		於
	2015年	2016年	2017年	2017年
	千港元	千港元	千港元	9月30日
		千港元	千港元	千港元
應付賬款及應計費用	8,536	8,214	7,576	6,629
應付直接控股公司款項	64,172	64,218	64,916	64,166
銀行借款	167,104	157,744	137,109	142,141
	<u>239,812</u>	<u>230,176</u>	<u>209,601</u>	<u>212,936</u>

## Central Plaza Holdco

	資產			
	貸款及應收賬款			
	於3月31日			於
	2015年	2016年	2017年	2017年
千港元	千港元	千港元	9月30日	
			千港元	
應收一間附屬公司款項	50,174	50,216	50,911	50,158
	<u>50,174</u>	<u>50,216</u>	<u>50,911</u>	<u>50,158</u>
	負債			
	按攤銷成本列賬之金融負債			
	於3月31日			於
	2015年	2016年	2017年	2017年
千港元	千港元	千港元	9月30日	
			千港元	
應計費用	-	-	1	1
應付直接控股公司款項	64,172	64,218	64,916	64,166
	<u>64,172</u>	<u>64,218</u>	<u>64,917</u>	<u>64,167</u>

## 4 重大會計估計及判斷

Central Plaza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)，不斷對編製歷史財務資料所使用之估計及判斷作出評估。Central Plaza集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

## (a) 投資物業公平值的估算

投資物業之估值乃根據馬來西亞估值師、估價師及房地產代理局發表之「Manual of Valuation Standards」進行。判斷及假設詳情已於附註11披露。

## (b) 應收款項的減值

Central Plaza集團根據應收款項之可收回程度之評估及賬齡分析以及管理層就各客戶之信譽及過往付款表現所作出之判斷，評估應收款項之賬面值。Central Plaza集團採用適用之貼現率估計未來現金流量之幅度及時間，並據此作出呆賬撥備。此等應收款項之可收回情況及現金流量之最終結果將影響需要減值之數額。

## (c) 所得稅及遞延稅項

Central Plaza集團主要須繳付馬來西亞之所得稅及遞延稅項，包括房地產業盈利稅。Central Plaza集團各實體之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

有關稅項虧損之遞延稅項資產乃於管理層認為有可能將未來應課稅溢利與稅項虧損抵銷而確認。其實際抵銷結果或會存在差異。

## 5 收入

於往績記錄期間確認之收入如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
租金收入及管理費收入	<u>23,363</u>	<u>20,916</u>	<u>20,814</u>	<u>11,263</u>	<u>9,625</u>

## 6 其他收入，淨額

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
銀行存款之利息收入	131	254	269	81	193
出售廠房及設備之虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3)</u>
	<u>131</u>	<u>254</u>	<u>269</u>	<u>81</u>	<u>190</u>

## 7 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
其他核數師之核數師酬金	55	46	50	26	25
折舊	173	76	70	41	43
水電費	3,882	3,169	2,911	1,627	1,423
地稅	2,133	1,828	1,723	921	765
維修及保養費用	1,429	1,598	1,465	654	573
支付予一間聯屬公司之管理費	1,110	924	993	460	602
員工成本					
工資及薪酬	986	1,103	945	464	415
退休福利成本	<u>104</u>	<u>109</u>	<u>99</u>	<u>52</u>	<u>47</u>

附註：銷售成本主要由水電費、地稅、維修及保養費用以及若干員工成本組成。

## 8 董事之福利及權益

## (a) 董事酬金

- (i) 於往績記錄期間，並無就個人以董事身份服務Central Plaza Holdco及其附屬公司企業和董事在管理有關公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金、退休福利、款項或福利。
- (ii) 於往績記錄期間，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

Central Plaza Holdco任何董事概無於Central Plaza Holdco參與訂立與Central Plaza集團業務有關連而於各往績記錄期間結束時或於往績記錄期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中擁有重大權益(不論直接或間接)。

## 9 融資費用

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
銀行借款之利息支出	<u>8,799</u>	<u>7,485</u>	<u>6,952</u>	<u>3,695</u>	<u>3,356</u>

## 10 稅項

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
馬來西亞企業所得稅	-	-	-	-	478
遞延稅項(附註19)	<u>1,405</u>	<u>1,568</u>	<u>1,097</u>	<u>642</u>	<u>65</u>
	<u>1,405</u>	<u>1,568</u>	<u>1,097</u>	<u>642</u>	<u>543</u>

截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度及截至2016年9月30日止6個月，由於Central Plaza集團承前之稅項虧損足可抵銷該等年度及期間之估計應課稅溢利，故並無作出馬來西亞企業所得稅撥備。截至2017年9月30日止6個月，馬來西亞之企業所得稅跟據該期間估計應課稅溢利按24%之稅率計算。

Central Plaza集團除稅前溢利之稅項與採用馬來西亞適用稅率計算之理論數額相差如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
除稅前溢利	<u>13,657</u>	<u>15,597</u>	<u>4,008</u>	<u>2,363</u>	<u>3,023</u>
2015年按稅率25% 以及2016年及 2017年按稅率24% 計算之稅務支出 (附註a)	3,414	3,743	962	567	726
不可扣稅之開支	211	111	128	67	64
稅率變動(附註a)	-	84	-	-	-
房地產業盈利稅 稅率不同之影響 (附註b)	<u>(2,220)</u>	<u>(2,370)</u>	<u>7</u>	<u>8</u>	<u>(247)</u>
稅項	<u>1,405</u>	<u>1,568</u>	<u>1,097</u>	<u>642</u>	<u>543</u>

附註：

- (a) 馬來西亞之企業所得稅法定稅率由2015年之25%改為2016年起之24%。因此，約84,000港元稅務支出已獲確認，此為早前按25%稅率確認之稅項虧損產生之遞延稅項資產，其因稅率減少而相應減少。
- (b) 房地產業盈利稅就出售持有5年以上之馬來西亞物業之盈利以5%稅率徵收。

## 11 投資物業

	於3月31日			於9月30日	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
於年初/期初	380,528	344,652	339,150	339,150	302,342
增加	461	994	38	40 <sup>(i)</sup>	525
公平值變動	11,098	12,475	(38)	(40) <sup>(i)</sup>	1,298
匯率變動	<u>(47,435)</u>	<u>(18,971)</u>	<u>(36,808)</u>	<u>(16,598)<sup>(i)</sup></u>	<u>16,023</u>
於年末/期末	<u>344,652</u>	<u>339,150</u>	<u>302,342</u>	<u>322,522<sup>(i)</sup></u>	<u>320,188</u>

<sup>(i)</sup> 未經審計

附註：

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
投資物業的支出					
產生租金收入 的投資物業 直接營運 費用	8,862	8,048	7,400	3,969	3,349
不產生租金 收入的投資 物業直接 營運費用	<u>2,487</u>	<u>2,003</u>	<u>2,109</u>	<u>955</u>	<u>1,065</u>

- (b) 投資物業為於馬來西亞之一幢已竣工商業物業，由獨立專業物業估值師VPC Alliance (KL) Sdn. Bhd.分別於2015年、2016年及2017年3月31日以及2016年及2017年9月30日按公開市值基準進行重估。
- (c) 於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，投資物業分別就Central Plaza集團獲取銀行借款作為抵押(附註18)。
- (d) Central Plaza集團之估值過程

Central Plaza集團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2015年、2016年及2017年3月31日以及2016年及2017年9月30日進行重估。投資物業之現有用途為最高及最佳用途。

Central Plaza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Central Plaza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。

- (e) 估值方法

投資物業之公平值採用直接比較法釐定。直接比較法將擬進行估值之物業直接與近期交易之其他可資比較物業進行比較。然而，鑒於房地產物業之性質各異，一般會就任何性質差異(可能影響所考慮物業將有可能實現之價格)作出適當調整(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)。

於往績記錄期間，估值方法並無任何變動。

(f) 用以釐定公平值之重大而未可觀察的數據

估值師參考可資比較售價，並考慮重大而未可觀察的數據，包括樓宇位置、樓面面積、質素及竣工情況以及其他相關因素之調整。下表概述估值師在歷史財務資料所考慮之可資比較售價範圍：

	於3月31日		於9月30日		
	2015年	2016年	2017年	2017年 (未經審計)	
可資比較售價 (每平方呎)	649馬來西亞元至 961馬來西亞元	895馬來西亞元至 1,400馬來西亞元	813馬來西亞元至 895馬來西亞元	895馬來西亞元至 1,400馬來西亞元	788馬來西亞元至 1,323馬來西亞元

可資比較售價越低，則公平值越低。

## 12 廠房及設備

	租賃物業 裝修、傢具 及裝置 千港元	廠房及機器 千港元	總額 千港元
成本值			
於2014年4月1日	482	777	1,259
增加	104	–	104
匯率變動	(68)	(95)	(163)
於2015年3月31日	518	682	1,200
增加	148	35	183
匯率變動	(26)	(38)	(64)
於2016年3月31日	640	679	1,319
增加	26	–	26
匯率變動	(71)	(73)	(144)
於2017年3月31日	595	606	1,201
增加	112	–	112
出售	(5)	–	(5)
匯率變動	34	32	66
於2017年9月30日	736	638	1,374

	租賃物業 裝修、傢具 及裝置 千港元	廠房及機器 千港元	總額 千港元
累積折舊			
於2014年4月1日	343	637	980
年度折舊	49	124	173
匯率變動	(46)	(90)	(136)
於2015年3月31日	346	671	1,017
年度折舊	65	11	76
匯率變動	(19)	(37)	(56)
於2016年3月31日	392	645	1,037
年度折舊	61	9	70
匯率變動	(46)	(70)	(116)
於2017年3月31日	407	584	991
期間折舊	40	3	43
出售	(2)	—	(2)
匯率變動	23	31	54
於2017年9月30日	468	618	1,086
賬面淨值			
於2015年3月31日	172	11	183
於2016年3月31日	248	34	282
於2017年3月31日	188	22	210
於2017年9月30日	268	20	288

### 13 於一間附屬公司之投資及應收一間附屬公司款項

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
於一間附屬公司之投資， 按成本值	15,000	15,000	15,000	15,000

附屬公司持有總值5,000,000馬來西亞元之5,000,000股已發行股份並已繳足。

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
應收一間附屬公司款項	50,174	50,216	50,911	50,158

應收一間附屬公司款項以港元為單位、無抵押、不計利息且須按通知收回。該款項將於各往績記錄期末十二個月後方可收回。

附屬公司於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	所持權益之百分比	主要業務
Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd.	馬來西亞	100%	物業投資

#### 14 應收賬款及預付款項

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
業務應收賬款	445	344	302	425
預付款項	665	667	630	185
按金及其他應收賬款	97	254	218	93
	<u>1,207</u>	<u>1,265</u>	<u>1,150</u>	<u>703</u>

租金收入及管理費收入乃預先收取。

業務應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
少於30天	307	276	132	314
31至60天	11	54	65	56
61至90天	127	14	2	55
超過90天	—	—	103	—
	<u>445</u>	<u>344</u>	<u>302</u>	<u>425</u>

上述所有業務應收賬款為已逾期惟並未減值。此等款項涉及多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶。由於業務應收賬款並無獲授信貸期，故賬齡分析與上文所示者相同。

於各報告日期信貸風險之最高風險為上述各類應收賬款之賬面值。應收賬款及預付款項以馬來西亞元為單位。

## 15 現金及銀行結存

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
銀行存款及現金	2,094	1,795	1,540	2,128
存放日期起計三個月內 到期之短期存款	4,917	1,637	1,366	1,295
現金及現金等值	7,011	3,432	2,906	3,423
存放日期起計三個月後 到期之短期存款	543	5,304	5,168	2,869
	<u>7,554</u>	<u>8,736</u>	<u>8,074</u>	<u>6,292</u>

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，短期存款實際年利率分別介乎2.4%至3.5%、2.2%至4.4%、2.9%至6.9%及2.9%至4.1%，該等存款之到期日分別介乎13至365日、12至366日、30至365日及90至365日。

現金及銀行結存主要以馬來西亞元為單位。

## 16 應付賬款及應計費用

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
業務應付賬款	514	785	797	398
其他應付賬款及應計費用	1,498	1,351	1,275	1,039
租戶按金	6,524	6,078	5,504	5,192
	<u>8,536</u>	<u>8,214</u>	<u>7,576</u>	<u>6,629</u>

業務應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析如下：

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
少於30天	369	624	666	352
31至60天	91	61	4	4
超過60天	54	100	127	42
	<u>514</u>	<u>785</u>	<u>797</u>	<u>398</u>

應付賬款及應計費用以馬來西亞元為單位。

## 17 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、不計利息且須按通知償還。該款項以港元為單位。

## 18 長期銀行借款

	於3月31日			於
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 9月30日 千港元
有抵押長期銀行借款	167,104	157,744	137,109	142,141
列入流動負債之即期部份				
一年內到期之部份	–	(3,944)	(4,219)	(4,812)
非即期部份	167,104	153,800	132,890	137,329

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，銀行借款乃以投資物業(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2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，銀行借款以馬來西亞元為單位，於報告日之實際年利率分別為約4.85%、4.85%、4.75%及4.75%。銀行借款之賬面值與其公平值相若，且乃納入公平值之第二等級。

銀行借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			於
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2017年 9月30日 千港元
第一年內	–	3,944	4,219	4,812
第二年內	4,178	4,732	5,098	5,552
第三至第五年內	17,337	18,534	21,444	131,777
第五年後	145,589	130,534	106,348	–
總額	167,104	157,744	137,109	142,141

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，銀行借款承受之利率變動風險及合約重新定價日期為六個月內。

## 19 遞延稅項

於往績記錄期間，Central Plaza 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：

	遞延稅項資產			遞延稅項 負債
	稅項虧損 千港元	加速 折舊免稅額 及其他 千港元	總額 千港元	公平值收益 千港元
於2014年4月1日	3,115	348	3,463	(8,838)
匯率變動	(330)	(10)	(340)	1,129
扣除自綜合全面收益表 (附註10)	(509)	(341)	(850)	(555)
於2015年3月31日	2,276	(3)	2,273	(8,264)
匯率變動	(150)	(1)	(151)	447
扣除自綜合全面收益表 (附註10)	(914)	(30)	(944)	(624)
於2016年3月31日	1,212	(34)	1,178	(8,441)
匯率變動	(82)	3	(79)	916
(扣除自)/計入綜合全面 收益表(附註10)	(1,130)	31	(1,099)	2
於2017年3月31日	-	-	-	(7,523)
匯率變動	-	-	-	(399)
扣除自綜合全面收益表 (附註10)	-	-	-	(65)
於2017年9月30日	-	-	-	(7,987)

遞延稅項負債已採用負債法按馬來西亞現行之房地產業盈利稅之適用稅率就短暫差異作出全數撥備，並預期將於各往績記錄期間結束起計超過十二個月後繳付。

於往績記錄期間各期末，概無尚未撥備遞延稅項。

## 20 股本

	2015年 港元	於3月31日 2016年 港元	2017年 港元	於 2017年 9月30日 港元
已發行：				
2股無面值股份	-	-	-	-

## 21 Central Plaza Holdco 之儲備變動

	保留溢利 千港元
於2014年4月1日	1,006
年度全面虧損總額	(4)
於2015年3月31日	1,002
年度全面虧損總額	(4)
於2016年3月31日	998
年度全面虧損總額	(4)
於2017年3月31日	994
期間全面虧損總額	(3)
於2017年9月30日	991

## 22 應收經營租約租金

租期介乎1年至3年，且絕大多數租約協議可於租賃期結束時按市場租金續約。租戶須向Central Plaza集團支付相等於3個月租金之按金。該等租賃概無營業額租金。

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：

	2015年 千港元	於3月31日 2016年 千港元	2017年 千港元	於 2017年 9月30日 千港元
第一年內	15,736	17,309	14,174	12,574
第二至第五年內	12,862	16,053	11,782	6,864
	<u>28,598</u>	<u>33,362</u>	<u>25,956</u>	<u>19,438</u>

## 23 關連方交易

(a) Central Plaza集團於往績記錄期間曾與一間聯屬公司進行以下交易：

	截至3月31日止年度			截至9月30日 止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元
支付予一間聯屬公司之管理費 (附註i)	1,110	924	993	460	602
源自一間聯屬公司之租金收入 (附註ii)	298	273	249	130	124
	<u>298</u>	<u>273</u>	<u>249</u>	<u>130</u>	<u>124</u>

附註：

- (i) Central Plaza集團就提供之管理服務向一間聯屬公司支付管理費。管理費之條款由雙方釐定及協定。
- (ii) Central Plaza集團就向一間聯屬公司租賃辦公室單位收取租金收入。條款由雙方釐定及協定。

上述所有關連方交易將於建議交易完成後終止。

(b) 主要管理人員報酬

主要管理人員為Central Plaza集團附屬公司之行政總裁。就僱員服務而向主要管理人員支付或應付之報酬如下：

	截至3月31日止年度			截至9月30日止6個月	
	2015年 千港元	2016年 千港元	2017年 千港元	2016年 千港元 (未經審計)	2017年 千港元
薪酬	587	489	467	243	231
退休福利成本	51	42	41	21	20
	<u>638</u>	<u>531</u>	<u>508</u>	<u>264</u>	<u>251</u>

上述薪酬由一聯屬公司代表Central Plaza集團支付，且該聯屬公司透過上文附註23(a)(i)所述以管理費方式向Central Plaza集團收回該等款項。

## 24 或然負債及擔保

於2015年、2016年及2017年3月31日以及2017年9月30日，Central Plaza集團並無任何或然負債及擔保。

## 25 控股公司

董事視莊士地產國際有限公司(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。

## 26 報告日後之事項

於2017年9月30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 Plaza Holdco或其附屬公司並無就2017年9月30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 Plaza Holdco或其附屬公司並無就2017年9月30日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為管理層有關Central Plaza集團截至2017年3月31日止三個年度各年及截至2017年9月30日止6個月之論述及分析。

### 截至2017年9月30日止6個月

#### 財務及業務回顧

於截至2017年9月30日止6個月，Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事物業投資，其主要資產為一座名為Central Plaza之物業。Central Plaza集團截至2017年9月30日止6個月之收入較2016年同期減少約14.5%至約9,600,000港元，主要由於出租率減少所致。截至2017年9月30日止6個月之除稅後溢利約為2,500,000港元，較2016年同期之約1,700,000港元增加約44.1%，主要由於Central Plaza之公平值變動上升。

#### 流動資金、財務狀況及資本結構

於2017年9月30日之資產總值約為327,500,000港元，較於2017年3月31日之資產總值增加約5.0%。增加乃主要由於Central Plaza之公平值變動。於2017年9月30日，Central Plaza集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為106,100,000港元及69,100,000港元，而現金及銀行結存約為6,300,000港元。

於2017年9月30日之負債總額穩定在約221,400,000港元，而2017年3月31日則約為217,100,000港元。於2017年9月30日，Central Plaza集團之銀行借款約為142,100,000港元，資本負債比率(界定為銀行借款總額除以總資產)約為43.4%。

於截至2017年9月30日止6個月，Central Plaza集團在馬來西亞經營業務，其主要資產及負債項目均以馬來西亞元為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受馬來西亞元之匯兌風險。Central Plaza集團並無正式的庫務政策且並無就對沖訂立任何形式的財務安排。Central Plaza集團將不時密切留意其風險。

#### 僱傭及薪酬政策

於2017年9月30日，Central Plaza集團聘有14名僱員。於截至2017年9月30日止6個月，支付予僱員之薪酬約為500,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗及能力制定。

### 所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於 Central Plaza 所持之權益外，Central Plaza 集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。Central Plaza 集團並無有關新業務之計劃。

### 或然負債及資產抵押

於 2017 年 9 月 30 日，除以 Central Plaza 抵押之銀行借款及最終控股公司提供的企業擔保外，Central Plaza 集團並無任何或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至 2017 年 9 月 30 日止 6 個月，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

### 截至 2017 年 3 月 31 日止年度

#### 財務及業務回顧

於截至 2017 年 3 月 31 日止年度，Central Plaza Holdco 透過其全資附屬公司於馬來西亞從事物業投資，其主要資產為 Central Plaza。Central Plaza 集團截至 2017 年 3 月 31 日止年度之收入穩定在約 20,800,000 港元，而截至 2016 年 3 月 31 日止年度則約為 20,900,000 港元。截至 2017 年 3 月 31 日止年度之除稅後溢利約為 2,900,000 港元，較 2016 年減少約 79.3%，主要由於 Central Plaza 之公平值變動下降。

#### 流動資金、財務狀況及資本結構

於 2017 年 3 月 31 日之資產總值約為 311,800,000 港元，較於 2016 年 3 月 31 日之資產總值減少約 11.1%。減少乃主要由於馬來西亞元於年內貶值。於 2017 年 3 月 31 日，Central Plaza 集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為 94,700,000 港元及 67,500,000 港元，而現金及銀行結存約為 8,100,000 港元。

於 2017 年 3 月 31 日，Central Plaza 集團錄得負債總額約 217,100,000 港元，較於 2016 年 3 月 31 日之負債總額減少約 21,500,000 港元，主要由於銀行借款減少及年內馬來西亞元貶值。於 2017 年 3 月 31 日，Central Plaza 集團之銀行借款約為 137,100,000 港元，資本負債比率(界定為銀行借款總額除以總資產)約為 44.0%。

於截至2017年3月31日止年度，Central Plaza集團在馬來西亞經營業務，其主要資產及負債項目均以馬來西亞元為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受馬來西亞元之匯兌風險。Central Plaza集團並無正式的庫務政策且並無就對沖訂立任何形式的財務安排。Central Plaza集團將不時密切留意其風險。

#### 僱傭及薪酬政策

於2017年3月31日，Central Plaza集團聘有14名僱員。於截至2017年3月31日止年度，支付予僱員之薪酬約為1,000,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗及能力制定。

#### 所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於Central Plaza所持之權益外，Central Plaza集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。Central Plaza集團並無有關新業務之計劃。

#### 或然負債及資產抵押

於2017年3月31日，除以Central Plaza抵押之銀行借款及最終控股公司提供的企業擔保外，Central Plaza集團並無任何或然負債或資產抵押。

#### 收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至2017年3月31日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

#### 截至2016年3月31日止年度

#### 財務及業務回顧

於截至2016年3月31日止年度，Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事物業投資，其主要資產為Central Plaza。Central Plaza集團截至2016年3月31日止年度之收入較2015年減少約10.5%至約20,900,000港元，主要由於馬來西亞元於年內貶值。截至2016年3月31日止年度之除稅後溢利約為14,000,000港元，較2015年增加約1,800,000港元，主要由於Central Plaza之公平值變動上升。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

於2016年3月31日之資產總值穩定在約350,600,000港元，而於2015年3月31日之資產總值則約為355,900,000港元。於2016年3月31日，Central Plaza集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為112,000,000港元及66,400,000港元，而現金及銀行結存約為8,700,000港元。

於2016年3月31日，Central Plaza集團錄得負債總額約238,600,000港元，較於2015年3月31日之負債總額減少約9,500,000港元，主要由於馬來西亞元於年內貶值。於2016年3月31日，Central Plaza集團之銀行借款約為157,700,000港元，資本負債比率(界定為銀行借款總額除以總資產)約為45.0%。

於截至2016年3月31日止年度，Central Plaza集團在馬來西亞經營業務，其主要資產及負債項目均以馬來西亞元為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受馬來西亞元之匯兌風險。Central Plaza集團並無正式的庫務政策且並無就對沖訂立任何形式的財務安排。Central Plaza集團將不時密切留意其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2016年3月31日，Central Plaza集團聘有14名僱員。於截至2016年3月31日止年度，支付予僱員之薪酬約為1,200,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗及能力制定。

### 所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於Central Plaza所持之權益外，Central Plaza集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。Central Plaza集團並無有關新業務之計劃。

### 或然負債及資產抵押

於2016年3月31日，除以Central Plaza抵押之銀行借款及最終控股公司提供之企業擔保外，Central Plaza集團並無任何或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至2016年3月31日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

## 截至2015年3月31日止年度

### 財務及業務回顧

於截至2015年3月31日止年度，Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事物業投資，其主要資產為Central Plaza。Central Plaza集團之收入約為23,400,000港元，主要包括租金收入及管理費收入。截至2015年3月31日止年度之除稅後溢利約為12,300,000港元。

### 流動資金、財務狀況及資本結構

Central Plaza集團於2015年3月31日之資產總值約為355,900,000港元，其主要包括投資物業約344,700,000港元。於2015年3月31日，Central Plaza集團之資產淨值及流動負債淨額分別約為107,800,000港元及63,900,000港元，而現金及銀行結存約為7,600,000港元。

於2015年3月31日，Central Plaza集團錄得負債總額約248,100,000港元，其主要包括銀行借款約167,100,000港元及應付直接控股公司款項約64,200,000港元。資本負債比率(界定為銀行借款總額除以總資產)約為47.0%。

於截至2015年3月31日止年度，Central Plaza集團在馬來西亞經營業務，其主要資產及負債項目均以馬來西亞元為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受馬來西亞元之匯兌風險。Central Plaza集團並無正式的庫務政策且並無就對沖訂立任何形式的財務安排。Central Plaza集團將不時密切留意其風險。

### 僱傭及薪酬政策

於2015年3月31日，Central Plaza集團聘有12名僱員。於截至2015年3月31日止年度，支付予僱員之薪酬約為1,100,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗及能力制定。

### 所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於Central Plaza所持之權益外，Central Plaza集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。Central Plaza集團並無有關新業務之計劃。

### 或然負債及資產抵押

於2015年3月31日，除以Central Plaza抵押之銀行借款及最終控股公司提供之企業擔保外，Central Plaza集團並無任何或然負債或資產抵押。

### 收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至2015年3月31日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

**A. 經擴大集團之未經審計備考財務資料**

以下為僅供說明用途之經擴大集團之未經審計備考綜合資產及負債表(「未經審計備考財務資料」)，乃根據下文所載附註基準及上市規則第4.29(1)條編製，以說明建議交易對本集團之影響，以供收錄於本通函。

編製未經審計備考財務資料，旨在說明建議交易對本集團於2017年9月30日之財務狀況的影響(假設建議交易已於2017年9月30日發生)。

編製此未經審計備考財務資料僅供說明之用，由於其屬假設性質，或許未能真實反映經擴大集團之財務狀況(假設建議交易已於2017年9月30日或任何未來日期完成)。

未經審計備考財務資料應與本公司截至2017年3月31日止年度之已刊發年報及本公司截至2017年9月30日止期間之已刊發中期報告所載本集團之歷史財務資料及本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團於 2017年 9月30日 之未經審計 綜合資產及 負債表 千港元 附註1	備考調整		經擴大集團 於建議交易 後之未經 審計備考 綜合資產及 負債表 千港元 附註4
		千港元 附註2	千港元 附註3	
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	61,710	288		61,998
投資物業	1,339,259	320,188		1,659,447
商譽	-	3,702		3,702
土地使用權	3,375			3,375
待發展/發展中物業	146,782			146,782
墓園資產	545,127			545,127
聯營公司	21,402			21,402
合營企業	336,812			336,812
可供出售之金融資產	168,435			168,435
貸款及應收賬款	11,756			11,756
	<u>2,634,658</u>	<u>324,178</u>		<u>2,958,836</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	1,413,699			1,413,699
墓園資產	528,963			528,963
存貨	51,865			51,865
應收賬款及預付款項	258,276	703		258,979
公平值反映於損益之 金融資產	704,703			704,703
現金及銀行結存	1,074,396	6,292	(173,930)	903,758
	<u>4,031,902</u>	<u>6,995</u>	<u>(176,930)</u>	<u>3,861,967</u>
<b>流動負債</b>				
應付賬款及應計費用	256,057	6,629		262,686
已收取售樓按金	3,056			3,056
短期銀行借款	121,000			121,000
長期銀行借款之即期部份	304,126	4,812		308,938
應付稅項	235,999	486		236,485
	<u>920,238</u>	<u>11,927</u>		<u>932,165</u>
流動資產淨值	<u>3,111,664</u>	<u>(4,932)</u>	<u>(176,930)</u>	<u>2,929,802</u>
總資產減流動負債	<u>5,746,322</u>	<u>319,246</u>	<u>(176,930)</u>	<u>5,888,638</u>
<b>非流動負債</b>				
長期銀行借款	1,027,764	137,329		1,165,093
遞延稅項負債	311,396	7,987		319,383
應付一間聯屬公司之款項	116,980			116,980
與非控制性權益之貸款及 應付款項	27,253			27,253
其他非流動負債	60,711			60,711
	<u>1,544,104</u>	<u>145,316</u>		<u>1,689,420</u>
<b>資產淨值</b>	<u>4,202,218</u>	<u>173,930</u>	<u>(176,930)</u>	<u>4,199,218</u>

附註：

1. 該等金額乃摘錄自本公司截至2017年9月30日止期間之中期報告所載本集團於2017年9月30日之未經審計簡明綜合資產負債表。
2. 此項調整代表計入本集團將購入之Central Plaza集團的可識別資產及負債(假設建議交易於2017年9月30日完成)。於建議交易完成後，Central Plaza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」以收購會計法按公平值於本集團之綜合財務報告列賬。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載Central Plaza集團於2017年9月30日之歷史財務資料(惟應付直接控股公司款項除外，該款項將予購入但於經擴大集團未經審計備考綜合資產及負債表內對銷)，並就商譽作出調整(假設建議交易於2017年9月30日完成)。

以下為相關之對照表：

	附錄二所載之 Central Plaza 集團 千港元	商譽 千港元 (附註a)	將予購入之 資產及負債 千港元 (附註b)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	288*	—	288
投資物業	320,188	—	320,188
商譽	—	3,702	3,702
	<u>320,476</u>	<u>3,702</u>	<u>324,178</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及預付款項	703	—	703
現金及銀行結存	6,292	—	6,292
	<u>6,995*</u>	<u>—</u>	<u>6,995</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	6,629	—	6,629
長期銀行借款之即期部份	4,812	—	4,812
應付稅項	486	—	486
	<u>11,927*</u>	<u>—</u>	<u>11,927</u>
流動負債淨額	<u>(4,932)</u>	<u>—</u>	<u>(4,932)</u>
總資產減流動負債	<u>315,544</u>	<u>3,702</u>	<u>319,246</u>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行借款	137,329	—	137,329
遞延稅項負債	7,987	—	7,987
	<u>145,316*</u>	<u>—</u>	<u>145,316</u>
<b>資產淨值</b>	<u>170,228</u>	<u>3,702</u>	<u>173,930</u>

\*之總和=(149,960,000港元)=交易完成資產淨值

附註：

- (a) 代價與將予購入之Central Plaza集團可識別淨資產公平值之差額約3,702,000港元乃以備考調整列為商譽。就本未經審計備考財務資料而言，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」載列之準則評估預計於收購中產生之商譽是否有任何減值。根據董事評估，董事認為以上載列商譽概無減值。

經參考本通函附錄五所載高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)(本公司委任之獨立估值師)編製之估值報告，Central Plaza於2017年11月30日之估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約323,890,000港元，按2017年9月30日之匯率1.00馬來西亞元兌1.8508港元換算)。倘建議交易於2017年11月30日完成，將予收購之投資物業公平值將增至約323,890,000港元且概無確認商譽。商譽之實際金額僅能於交易完成時方可釐定。

- (b) 物業、廠房及設備、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。就本未經審計備考財務資料而言，Central Plaza之銀行借款於交易完成時假定由Central Plaza集團繼續維持。

根據買賣協議，Central Plaza集團(Central Plaza除外)之所有資產及負債將於交易完成日期匯總為交易完成資產淨值並於代價中調整。於2017年9月30日，交易完成資產淨值金額為(149,960,000港元)。交易完成資產淨值之實際金額僅能於交易完成時方可釐定。

3. 此項調整代表建議交易將予支付之代價及開支(假設建議交易已於2017年9月30日發生)：

	附註	千港元	千港元
代價(175,000,000馬來西亞元)*			323,890
減：銀行借款		(142,141)	
Central Plaza集團其他資產及負債， 不包括Central Plaza及銀行借款		(7,819)	
			<u>(149,960)</u>
於2017年9月30日之交易完成資產淨值	2(b)		<u>(149,960)</u>
將予支付之代價淨額			173,930
建議交易直接應佔之估計開支	a		<u>3,000</u>
將就建議交易支付之款項總額			<u><u>176,930</u></u>

\* 代價175,000,000馬來西亞元按2017年9月30日之匯率1.00馬來西亞元兌1.8508港元由馬來西亞元換算為港元。

附註：

- (a) 建議交易應佔之估計法律及專業費用以及交易開支為約3,000,000港元。

交易完成資產淨值之實際金額及將就建議交易支付之款項總額僅能於交易完成時方可釐定。此項調整並無持續影響。

4. 並無作出其他調整以反映本集團於2017年9月30日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

**B. 有關經擴大集團之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)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



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鑑證報告**

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Winfred Investment Limited及其附屬公司(「Central Plaza集團」)(統稱「經擴大集團」)之未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議收購Central Plaza集團之所有權益(「建議交易」)而於2018年1月11日刊發的通函中第IV-1至IV-4頁內所載有關於2017年9月30日的未經審計備考綜合資產及負債報表以及相關附註(「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第IV-1至IV-4頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明建議交易對貴集團於2017年9月30日的財務狀況可能造成的影響，假設建議交易已於2017年9月30日發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2017年9月30日止期間的未經審計簡明綜合財務資料中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務資料已發出相關的審閱報告。

**貴公司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(「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。

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、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頒佈的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 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。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

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鑑證業務執行我們的工作。該準則要求我們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就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在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，假設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，我們並未在貴集團財務狀況方面對建議交易於2017年9月30日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，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已對未經調整財務資料作出的適當調整。

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，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

#### 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，2018年1月11日

以下為高力國際物業顧問(香港)有限公司(獨立估值師)就Central Plaza於2017年11月30日之估值發出之函件全文及估值證書，以供收錄於本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
公司執照編號：C-006052

香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室



敬啟者：

## 指示、目的及估值日

茲提述吾等遵照閣下指示，對Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「貴公司」) 將購入位於馬來西亞吉隆坡蘇丹依斯邁路34號名為Central Plaza之辦公大樓(「該物業」)之市值進行評估。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢及查冊，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2017年11月30日(「估值日」)之市值之意見。

## 估值基準

吾等基於市值基準進行估值。根據香港測量師學會之定義，市值為「資產或負債經適當推廣後，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，於估值日進行公平交易之估計金額」。

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

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

## 估值方法

在得出吾等有關該物業市值之意見時，吾等採用市場法並參考市場之出租及銷售交易。

市場法透過比較該物業與可獲得價格資料之相同或相似資產而提供價值指標。

透過分析自願買家與賣家間符合以「公平原則」交易進行之物業銷售，當比較有關銷售價格以評估交易資產之價值時，已就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整。若存在可靠的同類性質資產的銷售數據，此方法為常用之資產估值方法。

## 估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並已包含國際估值準則之英國皇家特許測量師學會估值—全球準則(2017年)、國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之規定進行。

## 土地年限及產權調查

吾等已獲提供有關該物業產權之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核實送交予吾等之副本可能未有顯示之任何修訂。吾等在相當程度上依賴 貴公司所提供之資料。

吾等亦依賴 貴公司之法律顧問Tay & Partners就位於馬來西亞之該物業產權所提供之意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載該物業之法定產權之任何法律事項概不負責。

## 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司及其法律顧問就位於馬來西亞之該物業產權所提供之資料。吾等亦已接納就該物業的認定、佔用情況、法定通告、地役權、土地年限、地盤面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之呎吋、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴公司通知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充分之資料以達致知情看法。吾等認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言乃屬重大之資料的真實性及準確性。

### 實地量度

吾等並無進行實地量度，以查證該物業地盤面積之準確性，惟假設交予吾等之文件及圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅作參考用途，而所有呎吋、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等已視察該物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

### 估值假設

吾等之估值乃假設賣方於市場出售該物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營安排、管理協議或任何類似安排等利益影響該物業之價值。

吾等之報告中並無考慮進行估值之該物業所附帶之任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。除非另有說明，吾等假設該物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及開支。

本報告及其結論僅供 貴公司就 貴公司於2017年12月7日公佈之建議交易作價值參考，而不作其他用途。估值報告將隨附於 貴公司致其股東之通函。

吾等於估值時已作出以下假設：

- (i) 貴公司提供有關該物業之所有資料均屬準確；
- (ii) 該物業已取得合規及可執行之產權，而倘若備妥產權文件，該物業可在市場中自由轉讓、抵押、分租或以其他方式處置，而毋須支付任何土地出讓金或繁重費用；

- (iii) 該物業維修、管理及維護良好，適於作擬定用途，且未來將繼續按此標準管理及維護；及
- (iv) 該物業之現有租賃均為良好契約，並將按當前合約租金水平完成其整個租賃年期。

### 貨幣

除非另有說明，本報告所載之全部金額均以馬來西亞元為單位。

吾等謹此證明，吾等現時並無且日後亦不會於該物業或所呈報之價值中擁有權益。

茲隨附吾等之估值證書。

此 致

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

代表  
高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚  
註冊專業產業測量師  
BSc(Hons) MBA FRICS MHKIS MISC M HKSI  
副常務董事  
估值及諮詢服務—亞洲  
謹啟

**Datuk Sr Sidsapesan Sittampalam (Siders)**  
BSc, MBA, FRICS, FRISM, ICVS, MPEPS, MMIPPM  
常務董事  
PPC International Sdn. Bhd.  
謹啟

2018年1月11日

附註：張翹楚先生持有工商管理碩士學位，為註冊專業產業測量師，於房地產及資產評估方面積逾20年經驗。彼於馬來西亞、香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家擁有豐富的評估經驗。張先生為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。張先生名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會之註冊商業評估師。

附註：Sidsapesan Sittampalam先生持有城市房地產管理學理學士學位，為馬來西亞估值師、評估師及地產代理委員會年資逾30年之註冊估值師(V-292)。彼於房地產行業之估值經驗涵蓋馬來西亞及其他亞洲國家。Sittampalam先生為皇家特許測量師學會及馬來西亞皇家測量師學會資深會員。

## 估值證書

貴公司將於馬來西亞購入作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於2017年 11月30日 之市值																																																																					
馬來西亞吉隆坡蘇丹伊斯邁路34號 Central Plaza (「該物業」)	<p>該物業(名為 Central Plaza)位於 Lot No. 1262 Seksyen 57 (編號 Geran 65303 之永久業權土地，地盤面積為 25,241 平方呎)。該物業位於市中心的商業區。</p> <p>該物業於 1996 年落成，為 29 層之高層辦公大樓，包括一層夾層及一層地庫。</p> <p>根據提供之資料，該物業有 298 個停車位，總樓面面積約為 381,466 平方呎，包括樓面面積約 253,622 平方呎之辦公室/商舖樓面(淨可出租面積總額約為 194,964 平方呎)及樓面面積約 127,844 平方呎之停車場。用途及淨可出租面積明細載列如下：</p>	<p>根據提供之資料及吾等之視察，該物業由多名租戶租用，作辦公室及零售用途，最遲之到期日為 2020 年 5 月 31 日。</p> <p>於 2017 年 11 月 30 日，該物業之每月租金及其他收入約為 875,570 馬來西亞元(包括管理費，但不包括其他開支)。</p> <p>其出租率約為 71%。</p>	175,000,000 馬來西亞元 (壹億柒仟伍佰萬馬來西亞元) (見附註7)																																																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>淨可出租面積 (平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>29層</td><td>辦公室</td><td>10,861</td></tr> <tr><td>28層</td><td>辦公室</td><td>11,970</td></tr> <tr><td>27層</td><td>辦公室</td><td>11,130</td></tr> <tr><td>26層</td><td>辦公室</td><td>11,173</td></tr> <tr><td>25層</td><td>辦公室</td><td>11,227</td></tr> <tr><td>23層</td><td>辦公室</td><td>10,075</td></tr> <tr><td>22層</td><td>辦公室</td><td>10,388</td></tr> <tr><td>21層</td><td>辦公室</td><td>10,420</td></tr> <tr><td>20層</td><td>辦公室</td><td>10,463</td></tr> <tr><td>19層</td><td>辦公室</td><td>10,506</td></tr> <tr><td>18層</td><td>辦公室</td><td>10,549</td></tr> <tr><td>17層</td><td>辦公室</td><td>10,592</td></tr> <tr><td>16層</td><td>辦公室</td><td>10,635</td></tr> <tr><td>15層</td><td>辦公室</td><td>10,021</td></tr> <tr><td>13層</td><td>辦公室</td><td>10,721</td></tr> <tr><td>12層</td><td>辦公室</td><td>10,764</td></tr> <tr><td>11層</td><td>辦公室</td><td>10,907</td></tr> <tr><td>1層-10層</td><td>停車場</td><td>-</td></tr> <tr><td>夾層</td><td>商舖</td><td>2,670</td></tr> <tr><td>地下</td><td>商舖</td><td>4,844</td></tr> <tr><td>地庫</td><td>商舖</td><td>5,048</td></tr> <tr><td>總計</td><td></td><td><u>194,964</u></td></tr> </tbody> </table>	樓層	用途	淨可出租面積 (平方呎)	29層	辦公室	10,861	28層	辦公室	11,970	27層	辦公室	11,130	26層	辦公室	11,173	25層	辦公室	11,227	23層	辦公室	10,075	22層	辦公室	10,388	21層	辦公室	10,420	20層	辦公室	10,463	19層	辦公室	10,506	18層	辦公室	10,549	17層	辦公室	10,592	16層	辦公室	10,635	15層	辦公室	10,021	13層	辦公室	10,721	12層	辦公室	10,764	11層	辦公室	10,907	1層-10層	停車場	-	夾層	商舖	2,670	地下	商舖	4,844	地庫	商舖	5,048	總計		<u>194,964</u>		
樓層	用途	淨可出租面積 (平方呎)																																																																						
29層	辦公室	10,861																																																																						
28層	辦公室	11,970																																																																						
27層	辦公室	11,130																																																																						
26層	辦公室	11,173																																																																						
25層	辦公室	11,227																																																																						
23層	辦公室	10,075																																																																						
22層	辦公室	10,388																																																																						
21層	辦公室	10,420																																																																						
20層	辦公室	10,463																																																																						
19層	辦公室	10,506																																																																						
18層	辦公室	10,549																																																																						
17層	辦公室	10,592																																																																						
16層	辦公室	10,635																																																																						
15層	辦公室	10,021																																																																						
13層	辦公室	10,721																																																																						
12層	辦公室	10,764																																																																						
11層	辦公室	10,907																																																																						
1層-10層	停車場	-																																																																						
夾層	商舖	2,670																																																																						
地下	商舖	4,844																																																																						
地庫	商舖	5,048																																																																						
總計		<u>194,964</u>																																																																						

該物業以永久業權方式持有。

附註：

1. 該物業由廖天蕙(MRICS)於2017年11月6日進行視察。
2. 該物業之估值由鄭亥延(MRICS MHKIS)及張翹楚(FRICS MHKIS RPS(GP) MISC M MHKSI)以及Datuk Sr Sidsapesan Sittampalam (FRICS FRISM ICVS MPEPS MMIPPM)編製。
3. 根據Tanah Kuala Lumpur之Pendaftar Hakmilik於2009年4月27日授出之編號為GRN 65303之土地業權文件，該物業之土地授予Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd. (「Central Plaza附屬公司」)作為商業大樓，僅作辦公室用途，屬永久年期。Central Plaza附屬公司為Winfred Investment Limited之直接全資附屬公司，而Winfred Investment Limited為Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)之間接全資附屬公司。
4. 約398/27,469平方呎之土地已於2001年8月2日註冊出租予Tenaga Nasional Berhad作變電站用途，租期自1998年10月2日起至2028年10月1日止為期30年。
5. 該物業已抵押予聯昌國際銀行以獲得按揭貸款(參見日期為2014年4月24日之匯報第13129/2014號)及受聯昌國際銀行登錄的私人凍結令約束(參見日期為2014年3月24日之匯報第4374/2014號)。
6. 該物業之一般概況及市場資料概列如下：

地點	：	該物業位於吉隆坡中心商業區蘇丹依斯邁，步行至Raja Chulan單軌站及Pavilion等主要購物中心不足五分鐘行程。
交通	：	Raja Chulan單軌站距離該物業270米。
周邊地區性質	：	主體地區主要為高層辦公室、商舖、餐廳、酒店及購物中心環繞之商業區。
7. 該物業以整體進行評值，估計停車場(1樓至10樓)與辦公室/商舖樓面(所有剩下樓層)之價值分別為27,000,000馬來西亞元及148,000,000馬來西亞元。
8. 吾等獲Tay & Partners提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：
  - (a) 該物業之土地業權文件屬有效、合法及具有依據馬來西亞法律之執行效力；
  - (b) Central Plaza附屬公司為該物業之唯一合法擁有人；
  - (c) Central Plaza附屬公司有權自由使用、佔有及出租該物業；及
  - (d) 該物業可由Central Plaza附屬公司以聯昌國際銀行為受益人予以抵押，於抵押貸款悉數償還及解除後，Central Plaza附屬公司有權自由轉讓或出售該物業。

## 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

姓名	權益性質	股份數目	持股概約百分比
彭振傑先生	實益擁有人	930,000	0.04

#### (ii) 於莊士機構之權益

姓名	權益性質	普通股數目	持股概約百分比
莊家彬先生 (「莊家彬先生」)	實益擁有人	1,299,678	0.08

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司及其聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有任何(a)根據證券期貨條例第XV部第7及8

節須通知本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第352條規定須登記於其所述之登記冊；或(c)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

#### 主要股東於本公司之權益及主要股東於本集團其他成員公司之權益

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

##### (i) 股份好倉

姓名/名稱	權益性質	股份數目	持股概約百分比
Profit Stability Investments Limited (「PSL」) (附註1)	實益擁有人	1,426,074,923	60.71
莊士機構 (附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71
Evergain Holdings Limited (「Evergain」) (附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71
莊紹綏先生 (「莊先生」) (附註1)	受控制法團權益	1,426,074,923	60.71
莊賀碧諭女士 (附註2)	配偶權益	1,426,074,923	60.71

附註：

- 1,426,074,923股股份權益為PSL於最後實際可行日期實益擁有之權益。PSL為莊士機構之全資附屬公司。莊先生透過其實益擁有之公司Evergain在莊士機構之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。莊家彬先生為PSL、莊士機構及Evergain之董事。莊家豐先生為莊士機構及Evergain之董事。莊家淦先生為Evergain之董事。
- 該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

## (ii) 於本集團其他成員公司之好倉

本公司非全資附屬公司之名稱	主要股東姓名/名稱	主要股東於本公司附屬公司所持權益之概約百分比
Gold Capital Profits Limited	范小漢先生	14.6
新時代投資有限公司	范小漢先生	10
湖南漢業房地產開發有限公司	周長春小姐	10
龍富投資有限公司	諾林投資有限公司	15
廈門佻家濱海度假村有限公司	廈門旅遊集團有限公司	30
Profitable Industries Limited	China Utilities Limited	12.5

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

## 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事在任何與經擴大集團整體業務有重大關連且仍然存續之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2017年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報告之日)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經擴大集團於一年內終止而毋須作出任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

### 於其他競爭業務之權益

本公司披露，莊家彬先生及莊家豐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知及所信，概無董事及其各自之緊密聯繫人士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

於最後實際可行日期，據董事所知，經擴大集團任何成員公司概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

以下為意見收錄於本通函之專家的專業資格：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
高力	專業測量師及估值師
Tay & Partners	馬來西亞法律顧問
鎧盛資本	根據證券期貨條例經營第六類(就企業融資提供意見)受監管業務之持牌公司

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所、高力、Tay & Partners及鎧盛資本概無擁有本集團旗下任何公司之股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否具有法律執行效力)，亦無在經擴大集團任

何成員公司自2017年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報告之日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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

## 5. 重大合約

以下為經擴大集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非在日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 本公司及金利豐證券有限公司於2016年3月17日就本公司進行供股而訂立之包銷協議(「包銷協議」)(在是次供股中，本公司發行810,571,772股新股份以供股東按照包銷協議及本公司2016年4月7日刊發之供股章程文件所載之條款認購)；
- (b) 莊士中國地產有限公司(「莊土地產」，本公司之全資附屬公司)、本公司、景榮企業有限公司(「景榮」)及恒宙國際有限公司於2016年8月25日訂立之買賣協議，據此莊土地產以代價約人民幣1,330,400,000元(可予調整)向景榮出售莊士發展(東莞)有限公司之全部已發行股本及其負欠之股東貸款，有關詳情已分別載於本公司2016年8月28日刊發之公佈及2016年9月26日刊發之通函；
- (c) Noble Title Limited(本公司間接持有之全資附屬公司)及Standard Life Assurance Limited於2016年11月4日(英國時間)就以代價約79,000,000英鎊收購倫敦市一幢商業物業訂立之買賣協議，有關詳情已分別載於本公司2016年11月6日刊發之公佈及2016年12月9日刊發之通函；
- (d) 廣州莊士投資諮詢服務有限公司(於買賣協議(釋義見後文)日期為本公司間接持有之全資附屬公司)及深圳市滙聰投資有限公司於2017年1月5日就以代價人民幣64,500,000元出售深圳市同心投資基金股份公司約3.1%股權訂立之買賣協議(「買賣協議」)，有關詳情已載於本公司2017年1月5日刊發之公佈；

- (e) 於2017年1月21日訂立有關1月交易之買賣協議；及
- (f) 買賣協議。

## 6. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李慧貞女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司於香港之主要辦事處為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。
- (c) 本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處為卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 7. 備查文件

下列文件文本於本通函日期起直至本通函日期後14日止(包括首尾兩日)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：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止各年度之年報及本公司截至2017年9月30日止期間之中期報告；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第23至24頁；
- (d) 鎧盛資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，全文載於本通函第25至45頁；
- (e) 有關Central Plaza集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 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；

- (g) 高力編製有關Central Plaza之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (j) 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2018年1月31日(星期三)上午十時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)本公司將予提呈之下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)以買方身份與Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (「賣方」，連同其附屬公司(惟在此情形下不包括本集團)統稱「賣方集團」)以賣方身份於2017年12月7日訂立之買賣協議(「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)及買賣協議所擬定之交易，據此根據並依照本公司日期為2018年1月11日之通函(「通函」)所披露之條款及條件，本集團將購入而賣方集團將出售Winfred Investment Limited (「目標公司」)之全部已發行股本及目標公司負欠賣方集團之全數貸款，總代價不超過175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)，將以現金支付；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)按其全權酌情認為必要、合適、恰當或權宜而簽署一切有關之其他文件和採取一切有關之行動及步驟，以執行及/或使買賣協議及其擬定之交易全面生效及作出或同意作出董事會認為符合本公司利益之有關改動、修訂或豁免。」

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

香港，2018年1月11日

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

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。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名受委代表代表其本人，並於進行按股數投票表決時代其表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 依循規定格式之委派代表書連同簽署人之任何授權書或其他授權文件(如有)或經證明之授權書或授權文件副本，必須盡快及無論如何於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。股東填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席大會或其續會並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委派代表書將被視為已予撤回。
3. 為釐定出席大會及於會上投票之權利，本公司將由2018年1月26日(星期五)至2018年1月31日(星期三)(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2018年1月25日(星期四)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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22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。