
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的創建集團(控股)有限公司之證券全部出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



主要交易

關於出售新能源汽車及 物流業務以及融資租賃業務

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節中所定義者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至16頁。

根據上市規則第14.44條，出售事項已通過股東書面批准方式取得批准，以代替召開本公司股東大會。本通函僅寄發予股東作參考之用。

二零二二年一月二十一日

目 錄

| | 頁次 |
|----------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 緒言 | 5 |
| 購股協議 | 6 |
| 出售事項的財務影響 | 10 |
| 所得款項用途 | 11 |
| 有關本公司及買方的資料 | 11 |
| 有關立東集團的資料 | 12 |
| 有關華耀集團的資料 | 13 |
| 進行出售事項的理由及裨益 | 13 |
| 上市規則之涵義 | 15 |
| 推薦意見 | 16 |
| 附加資料 | 16 |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 | 17 |
| 附錄二 — 一般資料 | 21 |

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「茂田」 | 指 | 茂田貿易拓展有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「茂田發售股份」 | 指 | 10,000股茂田股份，相當於其全部已發行股本 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「中光」 | 指 | 中光集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「本公司」 | 指 | 創建集團(控股)有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1609) |
| 「完成」 | 指 | 根據購股協議的條款及條件完成出售事項 |
| 「條件」 | 指 | 購股協議項下完成的條件 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據購股協議就立東發售股份、立東股東貸款、華耀發售股份及華耀股東貸款應付的代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據購股協議所載條款及條件並在其規限下出售立東發售股份及華耀發售股份以及轉讓立東股東貸款及華耀股東貸款 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「融資租賃業務」 | 指 | 本集團於中國提供融資租賃服務 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港財務報告準則」 | 指 | 香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |
| 「華耀融資租賃」 | 指 | 華耀融資租賃(深圳)有限公司(僅供識別, 英文名稱為Hua Yao Finance Lease (Shenzhen) Limited), 一間根據中國法律註冊成立及存續的中外合資合營企業, 其中本公司實際持有其約95%股本權益 |
| 「華耀集團」 | 指 | 包括茂田、華耀深圳及華耀融資租賃的公司集團, 主要業務為融資租賃業務 |
| 「華耀發售股份」 | 指 | 茂田發售股份及華耀深圳發售權益 |
| 「華耀股東貸款」 | 指 | 華耀集團結欠中光的款項 |
| 「華耀深圳」 | 指 | 華耀實業(深圳)有限公司(僅供識別, 英文名稱為Hua Yao Industrial (Shenzhen) Limited), 一間根據中國法律註冊成立及存續的中外合資合營企業, 其中本公司間接持有其93.34%股本權益 |
| 「華耀深圳發售權益」 | 指 | 華耀深圳93.34%股本權益 |
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零二二年一月十四日, 即本通函刊發前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零二一年十二月三十一日或本公司與買方協定的其他日期 |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「張先生」 | 指 | 張瑜文，一名自然人，並為買方的最終實益擁有人 |
| 「新能源汽車」 | 指 | 新能源汽車 |
| 「新能源汽車及物流業務」 | 指 | 涉及本集團於中國銷售新能源汽車、租賃新能源汽車及提供物流相關服務的業務 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「Prestige Rich」 | 指 | Prestige Rich Holdings Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其中張金兵先生為其唯一股東及唯一董事 |
| 「君澤」 | 指 | 君澤投資有限公司，一間根據香港法例註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「買方」 | 指 | TRIUMPH SYSTEM INCORPORATED，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，由張先生全資擁有 |
| 「購股協議」 | 指 | 本公司與買方就出售事項所訂立日期為二零二一年十月二十二日的購股協議 |
| 「股份」 | 指 | 本公司每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「立東」 | 指 | 立東投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司 |
| 「立東集團」 | 指 | 包括立東、君澤、中軍及其附屬公司的公司集團，主要業務為新能源汽車及物流業務 |
| 「立東發售股份」 | 指 | 兩股立東股份，相當於其全部已發行股本 |
| 「立東股東貸款」 | 指 | 立東集團結欠本公司的款項 |

釋 義

| | | |
|-------|---|---|
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「中軍」 | 指 | 中軍凱旋汽車租賃公司(僅供識別，英文名稱為Zhong Jun Kai Xuan Automotive Leasing Company)，一間根據中國法律註冊成立及存續的外商獨資企業，並為本公司間接非全資附屬公司，其中本公司實際持有其90%股本權益 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



CHONG KIN GROUP HOLDINGS LIMITED

創建集團（控股）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1609)

執行董事：

張金兵先生(主席)

仇沛沅先生

梁志光先生

獨立非執行董事：

譚炳權先生

李亦非博士

陳維潔女士

註冊辦事處：

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

68樓6808室

敬啟者：

主要交易

**關於出售新能源汽車及
物流業務以及融資租賃業務**

茲提述本公司日期為二零二一年十月二十二日的公告。

緒言

於二零二一年十月二十二日聯交所交易時段後，本公司與買方訂立購股協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及買方有條件同意購買立東發售股份及立東股東貸款；及(ii)本公司有條件

董事會函件

同意促使其直接全資附屬公司中光出售及買方有條件同意購買華耀發售股份及華耀股東貸款，代價總額為180,000,000港元。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項的進一步詳情，包括本集團的財務及一般資料。

購股協議

日期

二零二一年十月二十二日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 買方。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方的最終實益擁有人為張瑜文先生；及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

將予出售的權益

- (1) 立東發售股份(實際持有中軍90%股本權益)及立東股東貸款；及
- (2) 華耀發售股份(實際持有華耀融資租賃約95%股本權益)及華耀股東貸款。

代價

代價合共180,000,000港元，已經由買方按下列方式以現金向本公司支付：

- (1) 20,000,000港元，即於二零二一年十月二十九日已經向本公司支付的不可退回按金；
及
- (2) 160,000,000港元已經於二零二一年十一月四日完成後向本公司支付。

代價基準

代價乃本公司與買方公平磋商後釐定，當中參考(i)立東集團於二零二一年八月三十一日的未經審核負債淨額約7,827,000港元，及已就獨立估值師華信評估及諮詢有限公司所評估由立東集團擁有的新能源汽車於二零二一年八月三十一日的市值為約26,000,000港元之減少，對立東集團的賬簿內所示新能源汽車於二零二一年八月三十一日的賬面值約43,040,000港元作出向下調整約17,040,000港元。該新能源汽車的市值乃基於立東集團過往的新能源汽車出售交易而評估；(ii)華耀集團於二零二一年八月三十一日的未經審核資產淨值約10,511,000港元；及(iii)於二零二一年八月三十一日立東股東貸款約166,135,000港元及華耀股東貸款約58,495,000港元的金額。

代價較立東集團及華耀集團資產淨值以及立東股東貸款及華耀股東貸款總額約227.3百萬港元折讓約20.8%。

誠如本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報所披露，受到國內宏觀經濟政策對本土經濟結構的影響，及成本增加等挑戰，令中國內地的新能源汽車及物流業務正面臨著下行的壓力。鑒於考慮到2019冠狀病毒疫情的爆發及中國內地政府對新能源汽車的財政支持政策有變，本集團決定不再購買新能源汽車作銷售用途。此外，誠如本公司日期為二零二零年十月二十日的公告所披露，本公司委聘獨立外部估值師審閱立東集團截至二零二零年三月三十一日止財政年度的商譽減值（「審閱」）。審閱工作利用涵蓋五年期的現金流量預測，基於立東間接非全資附屬公司經營的新能源汽車及物流業務（「現金產生單位」）的使用價值計算進行，而當可收回金額低於賬面值時，便產生減值虧損。現金流量預測內的現金產生單位的主要收入來源包括(i)新能源汽車銷售；(ii)提供物流相關服務；及(iii)新能源汽車租賃服務。基於審閱，現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，因此，已就截至二零二一年三月三十一日止年度確認商譽的重大減值虧損為數約119,459,000港元。

因此，董事認為，新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務一直錄得虧損，而新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務於短期內轉虧為盈的前景未必樂觀（於下文「進行出售事項的理由及裨益」一節進一步討論）。董事認為，如下文「出售事項的財務影響」一節所進一步討論，出售事項為本集團變現其錄得虧損投資的機會，而本集團就出售事項確認的虧損為約67,123,000港元。經

董事會函件

考慮本集團將就本集團業務的持續發展而能夠獲得現金所得款項淨額約179,188,000港元，尤其是現有混凝土澆注業務，董事認為，權衡利害後，出售事項的代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

條件

出售事項須待下列條件達成及於完成時仍然獲信納後方告完成：

- (i) 已向相關政府及監管機關取得關於購股協議項下擬進行交易的一切批准、同意、授權及牌照(只要屬必要)；
- (ii) 已遵照上市規則就購股協議及其項下擬進行的交易獲得必需的股東批准；
- (iii) 買方信納，於購股協議日期起至完成止，立東集團及華耀集團並無任何重大不利變動；及
- (iv) 本公司根據購股協議作出的陳述、保證及／或承諾仍屬真實準確，且並無誤導成份。

除條件(i)及(ii)不得豁免外，買方或會全權酌情隨時以書面豁免所訂明的任何條件。倘所有條件未能於最後截止日期下午五時正前達成或獲豁免(視情況而定)，購股協議將告終止，本公司將有權保留買方已付為數20,000,000港元的不可退回按金，而據此，訂約各方的所有義務將停止及告終，除先前違反購股協議項下任何義務外，訂約方不應對另一方提出任何申索。

於最後可行日期，所有條件已經達成。

於最後可行日期，由於本公司已獲得張金兵先生及Prestige Rich的股東書面批准(進一步詳情載於下文「上市規則之涵義」一節)，條件(ii)已經達成。

完成

購股協議及其項下擬進行的交易已於二零二一年十一月四日(「**完成日期**」)完成。

董事會函件

於二零一八年十月收購立東集團時立東賣方及立東集團投資者獲發行代價股份

按照本公司於二零一八年六月至十月就收購立東集團所刊發的公告，本公司發行合共152.96百萬股代價股份（「代價股份」）以清付該收購的代價，而代價股份於發行及配發時一直以託管方式持有，只有在每年20,000,000港元純利符合立東集團截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度的溢利保證（「溢利保證」）的情況下，方會發放予立東集團的賣方及／或投資者。

由於立東集團符合截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的溢利保證，50,986,666股代價股份已發放予立東集團的賣方。根據立東集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表，立東集團已產生重大虧損約人民幣21.8百萬元（相等於約26.2百萬港元），且未能達成截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的溢利保證。因此，本公司並無向立東集團的賣方及投資者發放現時作託管安排的有關50,986,666股代價股份（「二零二零年代價股份」），除非本公司根據下公式獲得補償：

$$\text{補償金額(港元)} = (20,000,000 \text{ 港元} - \text{實際純利}) \times 22.944$$

由於補償金額相等於本集團於收購立東集團時已付的代價，本公司認為，該安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於最後可行日期，本公司尚未收取立東集團賣方或投資者的任何補償，而二零二零年代價股份仍以託管方式持有。該代價股份將予以出售以獲取銷售所得款項或由本公司購回並註銷，各方式均獲適當法律、上市規則以及公司收購、合併及股份購回守則許可，當中不會向立東集團的賣方或投資者給予任何現金或其他分派。本公司仍在評估處理二零二零年代價股份的適當方式，當中參考(i)本集團營運的財務需要；(ii)股份當時市價；及(iii)股份在市場上的流通量（合稱「該等因素」）。

董事會函件

鑒於如「進行出售事項的理由及裨益」一節所述，立東集團財務表現每況愈下，預期立東集團將不能夠符合截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的溢利保證。只有在本公司依照上述公式獲全數補償的情況下，本公司方會向立東集團的賣方及投資者發放餘下50,986,668股代價股份（「二零二一年代價股份」）或其中部分，否則，本公司將參考該等因素評估處理二零二一年代價股份的適當方式。本公司將在適當時候就截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利保證狀況以及處理二零二零年代價股份及二零二一年代價股份的方式另行刊發公告。

出售事項的財務影響

盈利

參照(i)於完成日期，立東集團股東應佔未經審核負債淨額約8,803,000港元及立東股東貸款約166,135,000港元；(ii)於完成日期，收購立東集團所產生商譽的未經審核賬面值約20,112,000港元；及(iii)於完成日期，華耀集團股東應佔未經審核資產淨值約10,372,000港元及華耀股東貸款約58,495,000港元，扣除有關出售事項的開支約812,000港元後，出售事項的虧損淨額約67,123,000港元（有關金額有待就截至二零二二年三月三十一日止財政年度審核）。

資產及負債

完成後，立東集團及華耀集團將不再為本公司的附屬公司，而立東集團及華耀集團的財務業績、資產及負債將不再計入本公司的綜合財務報表內。

本集團就出售事項的總虧損淨額約為67,123,000港元，預料本集團綜合負債淨額於完成後將按相關金額減少。按此基準，完成後，本集團綜合資產總值減少約53.9百萬港元，及本集團綜合負債總額減少約31.5百萬港元。

董事會函件

所得款項用途

| 所得款項淨額用途 | 所得款項 計劃用途 千港元 | 自完成日期 起至最後 可行日期 所得款項 實際用途 千港元 | 未動用金額 千港元 | 動用餘下 所得款項 淨額之 預期時間表 (附註1) |
|----------------|---------------------|--|---------------|---------------------------------------|
| 出售事項 | | | | |
| 混凝土業務(附註2) | 100,000 | (100,000) | – | 二零二二年年底 |
| 潛在投資及未來機會(附註3) | 45,000 | – | 45,000 | 二零二二年年底 |
| 一般營運資金(附註4) | 34,188 | – | 34,188 | 二零二二年年底 |
| | <u>179,188</u> | <u>(100,000)</u> | <u>79,188</u> | |

附註：

1. 動用餘下所得款項淨額之預期時間表乃根據本公司之最佳估算而編製，當中計及(其中包括)現行及未來市況以及業務發展及需求，因此可能會出現變動。
2. 於最後可行日期，本集團已簽訂了十二個建築項目，並已獲批授額外四個建築項目。此外，本集團已就另外十二個建築項目提交標書。本集團亦將發掘商機，為本集團的混凝土業務擴大增值服務。因此，出售事項所得款項淨額中100百萬港元計劃撥作上述混凝土業務的擴充及發展之用，當中涉及增加購入建築材料、招聘直接勞工及租賃機械及設備。
3. 於最後可行日期，本集團尚未覓得任何潛在投資及未來機會。
4. 本集團一般營運資金主要包括企業員工成本、法律及專業費用、辦公用品及公司開支。

有關本公司及買方的資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；(ii)提供新能

董事會函件

源汽車及物流業務；(iii)提供融資租賃業務；(iv)於英國提供匯款及外匯服務以及於香港提供貸款融資業務；及(v)於格林納達開發房地產。

完成後，本集團將不再從事提供新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務。

中光

中光為根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司，其持有根據香港法例第163章放債人條例發出的放債人牌照，於香港進行放債業務。

買方

買方為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。買方的最終實益擁有人於中國投資及業務管理方面擁有豐富經驗。

有關立東集團的資料

立東集團主要從事新能源汽車及物流業務，當中包括(i)銷售新能源汽車；(ii)租賃新能源汽車；及(iii)提供物流相關服務。

立東集團根據香港財務報告準則所編製截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料概要載列如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | |
|------------|-------------|--------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (98,278) | 23,812 |
| 除稅後(虧損)/溢利 | (95,153) | 17,858 |

截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止年度，本集團錄得收購立東集團所產生商譽的減值虧損分別約254.6百萬港元及119.5百萬港元。

於二零二一年八月三十一日，立東集團的股東應佔未經審核綜合負債淨額為約7,827,000港元，及立東股東貸款總數為約166,135,000港元。

董事會函件

有關華耀集團的資料

華耀集團主要從事融資租賃業務，涉及於中國向立東集團的新能源汽車客戶及其他第三方提供融資租賃服務。

華耀集團根據香港財務報告準則所編製截至二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止兩個年度的未經審核合併財務資料概要載列如下：

| | 截至三月三十一日止年度 | |
|------------|-------------|-------|
| | 二零二一年 | 二零二零年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 除稅前(虧損)/溢利 | (22,859) | 1,511 |
| 除稅後(虧損)/溢利 | (22,912) | 1,482 |

於二零二一年八月三十一日，華耀集團的股東應佔未經審核合併資產淨值為約10,511,000港元，及華耀股東貸款總數為約58,495,000港元。

進行出售事項的理由及裨益

由於二零一九年及二零二零年政府政策有變，降低購買新能源汽車的政府補貼，帶來負面影響，導致新能源汽車的購買價於二零一八年上漲，故此，本公司已作出審慎之舉，透過賣斷當時現有手頭存貨及不再積存新供應，以縮減新能源汽車銷售業務，並靜待新能源汽車市場的營業環境更加適應新政府政策。

誠如本公司日期為二零二一年十月二十日的公告所披露，中央及地方政府關於新能源汽車購買補貼的政策對立東集團的策略性決定具有重大影響。根據於二零二零年四月二十三日公佈的《關於完善新能源汽車推廣應用財政補貼政策》的通知－財建[2020]86號(「二零二零年政策」)及於二零一九年三月二十七日公佈的《關於進一步完善新能源汽車推廣應用財政補貼政策》的通知－財建[2019]138號(「二零一九年政策」)，與《新能源汽車推廣補貼方案及產品技術要求》－財建[2018]18號相比，購買補貼對最終用家及立東集團而言，並非如以往般有利。二零一九年政策顯示政府有意從質上逐步減少購買補貼。二零二零年政策從量上表明減少購買補貼，並限制了能夠獲得購買補貼的車輛數量。

董事會函件

根據深圳市發展和改革委員會關於印發《深圳市2019–2020年新能源汽車推廣應用財政補貼實施細則》的通知中的補貼標準部分，這是繼二零一九年政策之後的深圳市地方政策，就二零一九年一月一日之後上牌的新能源汽車的最高適用購買補貼相當於二零一八年標準的50%，適用的購買補貼正在逐漸減少，並且二零一九年八月七日之後上牌的新能源汽車並無補貼。

二零一九年政策及二零二零年政策造成銷售新能源汽車的購買補貼減少，這意味著汽車製造商將不再能夠享受生產成本的補償，因此預期購買價格將會上漲，毛利率將下降，原因是在當前的經濟條件下，立東集團將無法同時推高售價和銷量。立東集團於截至二零一九年三月三十一日止財政年度出售的新能源汽車乃於二零一八年購買，而汽車製造商已考慮採購時的購置補貼並為立東集團提供了大宗採購折扣。

據估計，實施二零一九年政策及二零二零年政策後，立東集團二零一八年購買的類似車型的購買價格將上漲33.4%或以上，有關上漲包括增值稅稅率自二零一九年四月起由16%變更為13%以及汽車功能的輕微調整，而取消購買補貼則對購買價格上漲產生最重大的影響。

融資租賃業務自二零一九年四月起展開營運。由於承租人拖延付款及有若干未能償還利息的情況，融資租賃業務的收益受到影響。鑒於2019冠狀病毒爆發，很多租戶未能於中國內地經營運送業務，無法償還利息及貸款，故融資租賃業務於二零二一年三月三十一日確認融資租賃應收款項的減值撥備約37,304,000港元。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，立東集團及華耀集團產生的總收益由379.4百萬港元大幅減少約84.8%至57.7百萬港元，主要歸因於銷售新能源汽車的收益顯著下降。大幅減少的主要原因是立東集團採取縮減新能源汽車銷售規模的措施，以回應上文所述政府政策變動、中美貿易糾紛及2019冠狀病毒爆發造成的不利影響。截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止財政年度，新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務均錄得分部虧損，當中包括經營業績及商譽減值虧損。

董事會函件

於二零一八年後期收購立東集團之時，導致新能源汽車及物流業務發展低迷的因素，包括關於新能源汽車補貼的政府政策變動、中美貿易糾紛(已對中國宏觀經濟及整體市場氣氛造成影響)及2019冠狀病毒爆發，均超出本公司預料之外。鑒於此等因素會對新能源汽車及物流業務造成負面影響，董事預料，在宏觀經濟營業狀況下，新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務的財務表現於短期內將仍舉步維艱，因此，新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務於短期內轉虧為盈的前景未必樂觀。鑒於此等各項，董事認為，出售錄得虧損的業務符合本公司及其股東的利益。完成後，本公司將劃撥資源以持續發展本公司的現有主要業務，尤其是混凝土澆注業務。

董事認為，購股協議及其項下擬進行的交易的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章遵守申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，可接受股東書面批准以代替舉行股東大會以批准購股協議及其項下擬進行的交易，條件為(i)倘本公司舉行股東大會以批准購股協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票；及(ii)已獲得合共持有已發行股份50%以上，且有權於股東大會上投票以批准購股協議及其項下擬進行交易的一名股東或一組緊密聯繫股東批准。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東或其任何聯繫人於購股協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准購股協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

董事會函件

於二零二一年十月二十二日，張金兵先生自行及透過Prestige Rich持有合共633,600,000股股份，相當於本公司已發行股本57.84%，並已根據上市規則第14.44條就購股協議及出售事項發出股東書面批准，而該書面批准已獲接受，以代替舉行股東大會。因此，就批准購股協議及其項下擬進行的交易而言，本公司將不會召開股東特別大會。

推薦意見

董事會認為，購股協議的條款屬公平合理，乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東整體利益。倘將舉行股東大會，董事將推薦股東投票贊成有關出售事項的決議案。

附加資料

務請閣下垂注本通函附錄所載附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
主席
張金兵
謹啟

二零二二年一月二十一日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年三月三十一日、二零二零年三月三十一日及二零二一年三月三十一日止三個財政年度的經審核綜合財務報表，及本集團截至二零二一年九月三十日止期間的未經審核綜合財務報表乃於下列本公司在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.chongkin.com.hk>)刊發的年報及截至二零二一年九月三十日止期間的中期報告內披露：

- (1) 本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第58至第134頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0725/ltn20190725254_c.pdf
- (2) 本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第65至第148頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0727/2020072700729_c.pdf
- (3) 本公司截至二零二一年三月三十一日止年度的年報(第61至第155頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0730/2021073000580_c.pdf
- (4) 本公司截至二零二一年九月三十日止期間的中期報告(第11至第38頁)：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1214/2021121400635_c.pdf

2. 營運資金

董事認為，經考慮(i)本集團目前可動用的內部財務資源；及(ii)出售事項的所得款項淨額為數約179,188,000港元，及在無不可預見的情況下，本集團將具備充足的營運資金以應付由本通函日期起計未來最少十二個月的目前所需。

3. 債務

於二零二一年十二月三十一日(即本通函付印前就此債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的債務分析如下：

債務工具

於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何現有銀行或信貸融資、借款及未償還可換股票據。

承擔

於二零二一年十二月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

本集團於其日常業務過程中牽涉數宗不時產生的申索、訴訟、調查及法律程序。儘管本集團預期任何此等法律程序的結果個別或共同不會對其財務狀況或經營業績構成重大不利影響，惟訴訟本性上難以預料。因此，本集團或須面臨判決或訂立申索和解，而此可能會對其於特定期間的經營業績或現金流量造成不利影響。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

租賃責任

於二零二一年十二月三十一日，本集團根據香港財務報告準則第16號就不可撤銷經營租賃合約確認的租賃負債總額為約8,088,000港元。

除上文所披露者及集團內公司間之負債外，於最後可行日期，本集團並無任何已授權或已增設但尚未發行、已發行但尚未償還或已同意發行之任何債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債務證券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、有擔保、無擔保、有抵押或無抵押的借款或債務或其他重大或然負債。

4. 出售事項後本集團之財務及經營前景

本集團主要從事以下營運分部的業務：(i)作為分包商為屋宇及基建相關公私營項目提供混凝土澆注及其他配套服務；(ii)提供新能源汽車及物流業務；(iii)提供融資租賃業務；(iv)於英國提供匯款及外匯服務以及於香港提供貸款融資業務；及(v)於格林納達開發房地產。

緊隨完成後，本公司將不再提供新能源汽車及物流業務以及融資租賃業務。

於二零二一年十一月二十六日(香港時間)，格林納達政府(作為賣方)與哈特曼教育產業有限公司(「哈特曼教育」，為根據格林納達法律註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司(作為買方))訂立日期為二零二一年十一月二十六日(香港時間)的協議，據此，訂約方相互協定終止訂約方就收購一幅位於格林納達州聖喬治教區哈特曼山、測量面積為148英畝的土地所訂

立日期為二零二一年一月十四日的買賣協議(「該買賣協議」)，及格林納達政府須於二零二二年第一季度或前後向哈特曼教育退回代價合共20,000,000美元(相等於約156,000,000港元)。於二零二一年十一月二十六日終止該買賣協議後，本公司不再於格林納達從事房地產開發業務。

於二零二一年十二月十七日，本公司已向一名獨立於本公司及其關連人士的第三方出售本公司全資附屬公司Newport Services (UK) Limited(「Newport」)，代價為1.1百萬英鎊(相等於約11.0百萬港元)(「Newport出售事項」)。Newport主要於英國從事跨境支付及貨幣匯兌服務。自此，本公司不再從事於英國提供跨境支付及匯兌服務的業務。

本公司將繼續經營混凝土澆注業務及於香港提供貸款融資業務。

於二零二一年上半年，透過租賃設備及以日薪招聘建築相關人力以管理項目利潤，對本集團混凝土澆注業務而言，被視為更加具成本效益。本公司已接洽數間提供混凝土澆注機械租賃服務的公司，新項目一經展開，便可向本集團出租機械及設備。於最後可行日期，本公司直接全資附屬公司創建永光工程有限公司已簽訂了十二個建築項目(包括四個公營項目)，並已獲批授額外四個建築項目，總合約價值約為528.5百萬港元。於二零二一年上半年，14個項目已經動工，並為本集團帶來收益。

於最後可行日期，本集團亦已就十個建築項目提交標書。本集團亦一直與多家主要分包商積極商討，致力在可預見的將來簽署更多工程項目。本集團將繼續善用其資源，積極為香港的公私營行業提供混凝土相關工程。本集團亦將發掘商機，為其他混凝土相關項目擴大增值服務，同時不斷令本集團混凝土澆注業務的經營模式更臻完善。

本集團於香港的貸款融資業務繼續為本集團帶來穩定收入，截至二零二一年九月三十日止期間的收入為4,000,000港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度為5,134,000港元。

5. 重大變動

除本通函披露者外，董事並不知悉自二零二一年三月三十一日(即本公司已刊發最近期經審核財務報表之編製日期)起直至及包括最後可行日期期間，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

6. 上市覆核委員會的決定的最新進展

誠如日期為二零二一年九月五日的公告所披露，上市委員會於二零二一年八月二十四日舉行的覆核聆訊(「覆核聆訊」)中，維持聯交所的決定，指出雖然過去36個月控制權並無變動，但在本公司於二零二一年一月向本公司前控股股東出售創建集團有限公司後，本公司的主營業務已變更為提供物流相關服務，包括新能源汽車銷售及租賃、公路貨運及提供其新能源汽車的融資租賃服務(「**新能源汽車與物流及融資租賃業務**」)，且全部均於27個月內進行。此外，新能源汽車與物流及融資租賃業務並不符合上市規則第8.05條的新上市要求。聯交所認為，出售創建集團有限公司為一系列交易及安排的一部分，構成實現新能源汽車與物流及融資租賃業務上市的企圖，以及規避上市規則第8章新上市要求的方式。因此，出售創建集團有限公司、本公司於二零一八年十月及二零一九年四月收購新能源汽車與物流及融資租賃業務以及於二零一八年十二月對合共1,847輛新能源汽車的相關收購應視為猶如一項交易，並構成上市規則第14.06B條項下的反向收購。於二零二一年六月十五日，本公司已根據上市規則向聯交所上市委員會提出書面要求對該決定進行覆核。於二零二一年九月三日，上市委員會向本公司發出決定(「**上市委員會的決定**」)，通知本公司其維持該決定。於二零二一年九月十三日，本公司根據上市規則第2B.06(2)條的規定，向上市覆核委員會(「**覆核委員會**」)提交覆核上市委員會的決定的要求。

於二零二一年十一月十日，覆核委員會於接獲本公司的申請後進行覆核聆訊，以覆核上市委員會於其日期為二零二一年九月五日的函件內所載上市委員會的決定。有關上市委員會的決定詳情，請參閱本公司日期為二零二一年九月五日的公告。

於二零二一年十二月一日，本公司接獲覆核委員會的函件，當中載列其決定。經審慎考慮所有事實及證據，以及本公司及上市科提交的所有呈交文件(書面或口頭)，覆核委員會決定，本公司的情況與上市委員會的決定當時的情況有重大差異，在覆核委員會作出任何最終及具約束力的覆核決定之前，首先就已變更的情況取得上市委員會再三考慮的決定，為適合做法。覆核委員會因而已行使酌情權，將有關事件交回上市委員會儘速進行再聆訊。有關詳情請參閱本公司日期為二零二一年九月五日、二零二一年九月十三日及二零二一年十二月一日的公告。

1. 責任聲明

本通函就提供有關本公司資料載有遵照上市規則之詳情，董事願就此共同及個別承擔全責。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何聲明或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

董事於股份之權益

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例被當作或視為任何有關本公司董事或行政總裁擁有之權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條，須載入該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

| 董事姓名 | 身份／性質 | 持有／ 擁有權益的 股份數目 | 股權百分比 |
|-------|--------------|----------------------|--------|
| 張金兵先生 | 受控制公司權益(附註1) | 609,100,000 | 55.61% |
| | 實益擁有人 | 24,500,000 | 2.24% |
| | 總計： | 633,600,000 | 57.54% |
| 馬超先生 | 受控制公司權益(附註2) | 21,860,781 | 2.00% |
| 仇沛沅先生 | 受控制公司權益(附註3) | 38,300,000 | 3.50% |
| 李亦非博士 | 實益擁有人(附註4) | 200,000 | 0.19% |

附註：

- (1) 609,100,000股股份由Prestige Rich持有。張金兵先生實益擁有Prestige Rich全部已發行股本，而Prestige Rich實益擁有本公司56%股權。張金兵先生為本公司主席兼執行董事以及提名委員會及風險管理委員會主席。張金兵先生亦為Prestige Rich的董事。
- (2) 21,860,781股股份由JLB Capital Limited(由馬超先生(「馬先生」)獨資擁有)持有。馬先生於二零二一年十一月二十九日辭任本公司聯席主席兼行政總裁。
- (3) 38,300,000股股份由Fortune Box International Limited(由仇沛沅先生(「仇先生」)控制)持有。仇先生為本公司執行董事。
- (4) 李亦非博士為本公司獨立非執行董事。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及／或債權證中，概無擁有任何須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為任何有關本公司董事或行政總裁擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條，須載入該條例所述登記冊之權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人進行證券交易的標準守則，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所示，以及據董事所知悉，下列人士(並非本公司董事或行政總裁)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部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帶權利可於任何情況下在本公司之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

| 股東名稱 | 身份 | 持有 | | 概約權益百分比 |
|--|-----------|--------------|-------------|---------|
| | | 股份數目 (好倉) | 持有 股份總數 | |
| Prestige Rich | 實益擁有人(附註) | 609,100,000 | 609,100,000 | 55.60% |
| Prosperous East International Limited | 實益擁有人 | 99,424,000 | 99,424,000 | 9.08% |

附註：該等609,100,000股股份以Prestige Rich之名義登記並由其實益擁有，而張先生乃Prestige Rich之唯一實益擁有人及唯一董事。因此，就證券及期貨條例而言，張先生被視為或當作於Prestige Rich所持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所示，以及據董事所知，董事並無知悉任何其他人士（並非本公司董事或行政總裁）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部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帶權利可於任何情況下在本公司之股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 訴訟

於最後可行日期，本公司收到一份由聲稱債權人發出日期為二零二零年五月四日之法定要求償債書（「法定要求償債書」），要求立東支付聲稱總金額為94,047,123港元（「該聲稱債務」）。法定要求償債書所提述的聲稱尚未償還債務指一筆據稱由立東根據日期為二零一七年十二月一日的貸款協議借取的60百萬港元貸款，加上上文所聲稱本金的利息。該聲稱債務發生於二零一八年六月十二日向興東國際有限公司收購立東全部已發行股本之前。由於法定要求償債書只有立東為一方，該聲稱債務只有在本公司於二零二一年十一月四日完成後不再擁有任何權益時方屬於立東，故於完成後，故該聲稱債務對本公司並無任何影響。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，及董事並無知悉本公司或其任何附屬公司有任何待決或面臨威脅之重大訴訟或索償。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，除將於一年內屆滿或本集團相關成員公司可於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約外，董事與本集團任何成員公司之間概無訂有或建議訂立任何服務合約。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有根據上市規則須予披露之權益。

7. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

於最後可行日期，概無董事於本集團之任何成員公司自二零二一年三月三十一日（即本集團最近期刊發的經審核賬目的編製日期）以來所(i)收購或出售或；或(ii)租賃；或(iii)擬收購或出售；或(iv)擬租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

下列合約（並非於本集團日常業務過程中訂立或擬訂立之合約）已由本集團於緊接本通函日期前兩年內訂立且屬於或可能屬於重大：

- (a) 本公司、港利資本控股有限公司（「港利」）及楊雲耀先生、洪清偉先生及霍子俊先生（作為擔保人）個別及共同訂立日期為二零二零年八月六日的有條件購股協議（「宏康創投協議」），內容有關購買由港利合法實益擁有及持有且以港利名義登記的宏康創投有限公司（「宏康創投」）股本中已發行一股普通股，相當於宏康創投全部已發行股本，代價為112,000,000港元；
- (b) 本公司與認購方訂立日期為二零二零年十二月六日或二零二零年十二月七日的認購協議，據此，上述認購方有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共109,726,000股新股份，認購價為每股股份2.3港元；
- (c) 本公司與宏康創投就終止宏康創投協議訂立日期為二零二零年十二月十六日的終止協議；
- (d) 本公司間接全資附屬公司哈特曼教育產業有限公司（作為買方）與格林納達政府（作為賣方）訂立日期為二零二一年一月十四日的買賣協議，內容有關收購位於格林納達州聖喬治教區哈特曼山的地塊，測量面積為148英畝，代價為20,000,000美元（相當於約156,000,000港元）；

- (e) 本公司(作為賣方)與Pioneer Investment Limited(作為買方)訂立日期為二零二一年一月二十一日的買賣協議，內容有關本公司向Pioneer Investment Limited出售創建集團有限公司全部已發行股本，代價為113,169,081港元；
- (f) 本公司全資附屬公司中光集團有限公司(「中光」)(作為貸款人)、彩領創投有限公司(「彩領」)(作為借款人)與楊雲耀先生(作為擔保人)訂立日期為二零二一年三月十六日的融資協議，據此，中光將借出及彩領將借取40,000,000港元，並以彩領合法及實益擁有位於香港之若干上市公司證券作抵押；
- (g) 本公司與認購方訂立日期為二零二一年四月二十六日的認購協議，據此，上述認購方有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共45,490,000股新股份，認購價為每股股份5.8港元；及
- (h) 購股協議。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為執業律師李綺華女士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Winward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港總部及主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場68樓6808室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如存有歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

購股協議副本將於本通函日期起14日於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.chongkin.com.hk>)刊載。