

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

- (1) 有關收購廣州市祥景陵園有限公司59%股權之
非常重大收購事項及關連交易；
- (2) 涉及新上市申請之反收購；
- 及
- (3) 有關貸款轉讓之須予披露及關連交易

本公司之財務顧問



本公司新上市申請之獨家保薦人

MESSIS 大有融資

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月二十一日，本公司(作為買方)、賣方與擔保人訂立協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，即目標公司59%股權。收購事項的代價為142,407,107港元，部分由本公司以現金支付，部分以向賣方進行貸款轉讓之方式支付。

目標公司主要於中國廣州從事提供殯葬服務，其經營位於廣州黃埔祥景陵園土地之祥景陵園。於往績記錄期間，目標公司分別錄得未經審核除稅後純利約人民幣36.9百萬元(相當於約39.9百萬港元)、人民幣40.3百萬元(相當於約43.5百萬港元)、人民幣35.3百萬元(相當於約38.1百萬港元)及人民幣39.0百萬元(相當於約42.1百萬港元)。

有關目標公司的公司資料、歷史及發展、業務、財務資料及其他重大資料載於本公告「有關目標集團的資料」一節。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

由於賣方由擔保人間接最終及全資擁有，而擔保人為董事會主席兼執行董事以及實益擁有合共633,600,000股股份權益(其中24,500,000股股份由擔保人直接持有及609,100,000股股份由擔保人實益全資擁有之公司Prestige Rich持有)(於本公告日期佔本公司已發行股本總額約64.9%)之控股股東，賣方及擔保人因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

貸款轉讓實際上為本公司向賣方出售資產。由於有關貸款轉讓之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，貸款轉讓構成本公司之須予披露交易。鑒於賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，貸款轉讓亦構成本公司之關連交易。因此，貸款轉讓須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14.06(6)條，收購事項亦構成本公司一項反收購行動。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理，故收購事項須待上市委員會批准本公司之新上市申請後，方可作實。目標公司須符合上市規則第8.04及第8.05條的規定，及經擴大集團須符合上市規則第8章所載的所有新上市規定。目前正在落實新上市申請，預期將在可行情況下於二零二三年十二月之目標時限內盡快提交。

由於擔保人被視為於收購事項中擁有重大權益，其已就有關收購事項之董事會決議案放棄投票。除擔保人外，概無其他出席董事會會議之董事於收購事項中擁有重大權益，而須就有關決議案放棄投票。

獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

大有融資有限公司已獲委任為有關新上市申請之獨家保薦人。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議及據此擬進行的交易(包括貸款轉讓)之條款向獨立股東提供意見。中泰國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項(包括貸款轉讓)之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之資料，包括但不限於其歷史及發展、業務、財務及其他重大資料；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；(v)股東特別大會通告；(vi)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(vii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二四年三月十五日或之前寄發予股東，此乃經計及本公司編製載於通函內所有有關資料所需之估計時間後釐定。本公司將在適當時候就寄發通函另行刊發公告。

股東特別大會

將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易(包括貸款轉讓)。

除賣方，擔保人及彼等各自之聯繫人須就於股東特別大會上提呈以批准協議及據此擬進行之交易(包括貸款轉讓)之有關決議案放棄投票外，概無其他股東擁有與其他股東有別之重大權益，而須於股東特別大會放棄投票。

繼續停牌

股份自二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續停牌，直至另行通知。

警告

股東及潛在投資者務請注意，完成須待協議項下之條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實。此外，上市委員會不一定批准本公司將提出之新上市申請。倘本公司之新上市申請不獲批准，協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。由於不一定達致完成，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本公司之復牌限期為二零二三年十一月十二日。倘本公司未能於復牌限期前符合所有復牌指引及恢復其股份買賣，聯交所有權根據第6.01A條將本公司除牌。

本公告之刊發並不代表聯交所之任何決定或結論，亦不保證將獲聯交所批准復牌。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月二十一日，本公司(作為買方)、賣方與擔保人訂立協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，即目標公司59%股權。收購事項的代價為142,407,107港元，部分由本公司以現金支付，部分以向賣方進行貸款轉讓之方式支付。

目標公司主要於中國廣州從事提供殯葬服務，其經營位於廣州黃埔祥景陵園土地之祥景陵園。於往績記錄期間，目標公司分別錄得未經審核除稅後純利約人民幣36.9百萬元(相當於約39.9百萬港元)、人民幣40.3百萬元(相當於約43.5百萬港元)、人民幣35.3百萬元(相當於約38.1百萬港元)及人民幣39.0百萬元(相當於約42.1百萬港元)。

協議詳情於下文「協議」一節概述。有關目標公司的公司資料、歷史及發展、業務、財務資料及其他重大資料載於下文「有關目標公司的資料」一節。

收購事項之背景

茲提述本公司日期為二零二二年六月二日的公告，內容有關聯交所之復牌指引(「復牌指引」)，當中載列(其中包括)本公司須遵守上市規則第14.54條項下規定，另亦載列本公司須在獲聯交所信納的情況下符合復牌指引及全面遵守上市規則，並於二零二三年十一月十二日前恢復股份買賣。根據上市規則第14.54條(其中包括)，目標為反收購而進行之收購事項將被視為新上市申請處理，且必需符合上市規則第8.04及第8.05條之規定。自接獲復牌指引後，本公司一直努力積極地物色合適之收購目標。本公司竭誠盡最大努力以識別潛在目標，以符合上市規則第14.54條載列之規定。

自二零二二年一月一日起，第8.05(1)(a)條之最低溢利規定已增加，致令新申請人最近年度之股東應佔溢利必需不少於35,000,000港元，及過去兩年合計不少於45,000,000港元（「溢利規定」）。本公司於物色能符合新溢利規定之合適收購目標方面迎臨多項重大挑戰。此等挑戰更因中國及香港經濟放緩而加遽，經濟放緩乃歸因於多項因素之合併影響，例如COVID-19疫情之持續影響及影響中國物業市場之流動資金危機。儘管面對重重困難，本公司仍然致力實踐物色合適目標之目的，繼續於複雜之市況下前行，務求達成復牌計劃。

於二零二二年十二月，本公司作出重大舉措，委任保薦人，以對似乎符合溢利規定之潛在收購目標展開盡職審查。然而，本公司未能就買賣目標公司股權之條款與潛在賣家達成協議。因此，即使已付出逾五個月之竭誠努力，本公司已放棄收購。整個過程甚具挑戰性且耗費時間，惟最終未能達致理想結果。

儘管本公司於盡快完成上述收購及提交A1申請時面對多種挑戰，其仍然致力為其股東之最佳利益行事。本公司深明符合復牌指引之重要性，故堅定不懈地物色符合溢利規定之合適收購目標。

於二零二三年六月，本公司覓得合適之收購目標（即目標公司），並進行初步評估，以釐定目標公司能否符合溢利規定。隨後於二零二三年八月，本公司隨即委任另一名保薦人（即大有融資有限公司）及其他專業人士，以對目標公司進行盡職審查。

誠如下文「有關目標公司的資料－歷史及發展」分節所進一步討論，廣州灝泰（為獨立第三方及銷售權益前擁有人）面對財政困難，其在一名債權人提出清盤呈請後進入行政管理程序。因此，廣州市破產管理人協會在阿里巴巴司法拍賣平台上舉辦拍賣會以拍賣銷售權益。本公司面對若干障礙，未能參與拍賣會及就銷售權益出價。其中一項主要原因為須完成交易之時限短促。此外，本公司進行收購須達成若干條件，包括信納盡職審查結果之規定。此盡職審查過程對確保目標公司將符合上市規則第8.04及第8.05條所載必需準則方面非常重要。鑒於此等因素，本公司未能獨立地於拍賣會上出價。

在此等情況下，賣方主動於二零二三年九月二十八日在拍賣會上收購銷售權益，旨在促成本公司隨後自行收購銷售權益。藉此，賣方之目的為支持本公司復牌計劃及為其整體目標付出貢獻。賣方之行動擔綱關鍵角色，確保銷售權益最終將由本公司獲取，從而令復牌計劃得以實行。

考慮到截至本公告日期止之盡職審查結果，本公司認為，目標公司將能符合上市規則第8.04及第8.05條之規定。因此，本公司訂立協議以進行收購事項，旨在致使本集團符合復牌指引。雖然需要額外時間落實新上市申請，預期新上市申請將在可行情況下於二零二三年十二月之目標時限內盡快提交。目前認為支持新上市申請而向聯交所提交之資料將大致上完成，惟基於其性質使然而只可於較後日期落實及納入其中之資料除外。

協議

日期

二零二三年十一月二十一日

訂約方

- (i) 本公司(作為買方)；
- (ii) 賣方；及
- (iii) 擔保人，保證賣方根據協議履行責任。

賣方為投資控股公司，並由擔保人間接最終及全資擁有。擔保人為董事會主席兼執行董事以及實益擁有合共633,600,000股股份權益(其中24,500,000股股份由擔保人直接持有及609,100,000股股份由擔保人實益全資擁有之公司Prestige Rich持有)(於本公告日期佔本公司已發行股本總額約64.9%)之控股股東，賣方及擔保人因而為本公司之關連人士。

將予收購之資產

根據協議，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售權益，即目標公司59%股權。

將予收購之銷售權益不會附帶留置權、產權負擔及其他申索，惟連同於協議日期所附一切權利，包括收取於協議日期後宣派、作出或派付股息及分派之權利。

代價

收購事項之代價為142,407,107港元，將由本公司按照下列方式支付：

- (i) 本公司須於協議日期起計五個營業日內向賣方支付可退還現金按金14,241,000港元(「按金」)；
- (ii) 本公司於完成時以指讓及轉讓應收貸款予賣方之方式支付109,804,839港元作為部分付款及進一步付款；及
- (iii) 本公司將於完成後向賣方以現金支付餘額18,361,268港元。

應收貸款指本集團於其一般及日常業務過程中授予兩名獨立第三方之兩筆貸款。首筆貸款之尚未償還本金額連同計至本公告日期之未付利息為67,200,000港元，由位於香港沙田盈力工業中心之多個工廠單位作抵押，且已於二零二二年三月十六日到期。至於第二筆貸款，未償還本金額連同計至本公告日期之未付利息為42,604,839港元，並無抵押，且已於二零二三年七月一日到期。

代價乃由本公司與賣方根據賣方於二零二三年九月二十八日在拍賣會上收購銷售權益所支付的購買價人民幣131,072,000元(相當於約141,557,760港元)、完成拍賣會之直接成本人民幣786,432元(相當於約849,347港元)及匯率人民幣1元兌1.08港元經公平磋商後釐定。如上文所述，賣方於拍賣會上收購銷售權益乃旨在促成本公司收購銷售權益，因此，代價與拍賣會上之成交價相同。

於評估代價是否公平合理時，董事已考慮(i)目標公司於往績記錄期間之財務表現及目標公司之業務發展及前景；及(ii)獨立估值師以市場法就目標公司進行於二零二三年九月三十日(「業務價值估值日期」)之初步估值。

本公司已委聘獨立估值師以就目標公司進行業務估值。考慮到預期目標公司將於可預見未來維持其現行業務營運，估值師於估值中採用市場法，並應用一份可資比較聯交所上市公司(所從事業務與目標公司相若)(「可資比較公司」)之詳盡列表內企業價值倍數相對過去十二個月經常性除息稅前利潤倍數(「EV/EBIT率」)，以計算目標公司之估值。可資比較公司之詳情如下：

股份代號	可資比較公司	主要業務	企業價值 百萬港元	過去十二個月經常性除息稅前利潤 ([EBIT]) 百萬港元	EV/EBIT率 倍	市值 百萬港元	所採用 規模溢價 %	經調整 EV/EBIT率 倍
922	安賢園中國控股有限公司	提供殯葬服務及維護服務	131.46	123.71	1.06	389.5	0.00	1.06
1448	福壽園國際集團有限公司	提供殯葬服務、喪禮服務及其他相關服務	10,020.75	1,559.45	6.43	12,351.1	1.84	5.75
6966	中國萬桐園(控股)有限公司	銷售墓地、提供其他殯葬相關服務、墓園維護服務及喪禮服務	152.72	24.83	6.15	398.4	0.00	6.15
							平均值	4.32

各可資比較公司之企業價值及過去十二個月經常性EBIT乃摘錄自於業務價值估值日期之S&P Capital IQ。透過將企業價值除以EBIT，估值師取得各可資比較公司之EV/EBIT率。由於可資比較公司之規模或有別於目標公司，已採用規模溢價，以調整EV/EBIT率，及計算各可資比較公司之經調整EV/EBIT率。

基於未經審核財務資料，目標公司過去十二個月EBIT為約人民幣78.55百萬元。將目標公司之EBIT乘以可資比較公司之平均經調整EV/EBIT率，所得出目標公司之隱含企業價值(「隱含EV」)為約人民幣339.3百萬元。估值師其後按下列各項調整隱含EV (i)因欠缺市場流通性而折讓；(ii)目標公司之現金及債務，包括

下文「地價及賣方融資－估計地價」分節所進一步討論由獨立估值師估計之地價（「估計地價」）人民幣139.2百萬元；(iii)目標公司之其他非營運資產及負債；及(iv)控制權溢價，並計算出目標公司100%股權於業務價值估值日期之估值將為約人民幣224.1百萬元，其中59%為約人民幣132.2百萬元。有關估值所涉及計算方法、基準及假設之進一步詳情載於即將寄發予股東之通函。

經計及目標公司之財務表現及財務狀況（於下文「有關目標公司的資料－財務資料」分節中進一步披露）以及目標公司59%股權之初步估值約人民幣132.2百萬元（當中已考慮估計地價之影響），董事認為，代價屬公平合理。

代價之現金部分將由本集團內部資源撥付。

協議之先決條件

完成須待下列條件獲達成或獲豁免後（視情況而定），方可作實：

- (i) 本公司已完成並全權酌情信納就目標公司進行的盡職審查結果；
- (ii) 賣方及目標公司已就協議及據此擬進行之交易向任何政府部門或其他第三方取得必需獲取之一切必要同意、牌照及批准，且該等同意、牌照及批准仍具有十足效力及生效；
- (iii) 本公司已就協議及據此擬進行之交易向任何政府部門或其他第三方取得必需獲取之一切必要同意、牌照及批准，且該等同意、牌照及批准仍具有十足效力及生效；
- (iv) 協議所載保證在所有重大方面仍屬真實準確且並無誤導成份，猶如在協議日期至完成止任何時間重述有關保證；及
- (v) 獨立股東已通過必要決議案，惟根據上市規則須於即將召開及舉行之股東特別大會上就批准協議及據此擬進行交易之所有或任何決議案放棄投票之股東除外；

- (vi) 已向聯交所提交復牌申請，並已獲聯交所批准，而該批准隨後並無遭撤銷或撤回；
- (vii) 已向聯交所提交新上市申請，並已獲上市委員會原則上批准新上市申請，而該批准隨後並無遭撤銷或撤回；
- (viii) 本公司接獲有關目標公司法律註冊地點及有效存續而以本公司信納之方式及內容出具之中國法律意見；
- (ix) 自協議日期以來，(a)概無發生對目標公司有重大不利影響之事宜；及(b)自協議日期以來概無頒佈、生效、開展、授出或發出與目標公司相關並於截至完成日期存續或待決且合理預期將會或可能禁止或限制協議項下擬進行之交易完成之法規、規例、法律程序或法令；
- (x) 地價不應超過人民幣140百萬元，並已由目標公司支付；
- (xi) 目標公司已獲得祥景陵園土地之有關國有土地使用權證；及
- (xii) 目標公司之組織章程細則已獲修訂，以致目標公司過半數董事將由本公司委任。

就上文條件(iii)而言，除須向聯交所(於上文條件(iv)及(vii)具體載列)及獨立股東(於上文條件(v)所述)取得之批准外，預期本公司毋須就協議及據此擬進行之交易取得任何其他同意、牌照及批准。除條件(i)、(iv)、(viii)、(ix)及(x)可獲本公司豁免外，所有其他條件均不可豁免。

倘上述所有條件於截止日期(即二零二四年六月三十日)當日下午五時正之前尚未達成或豁免，協議(當中訂明之條文除外)將告失效且不再具有效力，而賣方須於三(3)個營業日內向本公司退回按金，且除任何先前違反外，訂約各方將獲解除協議項下一切責任(不包括協議所訂明條文項下責任)。

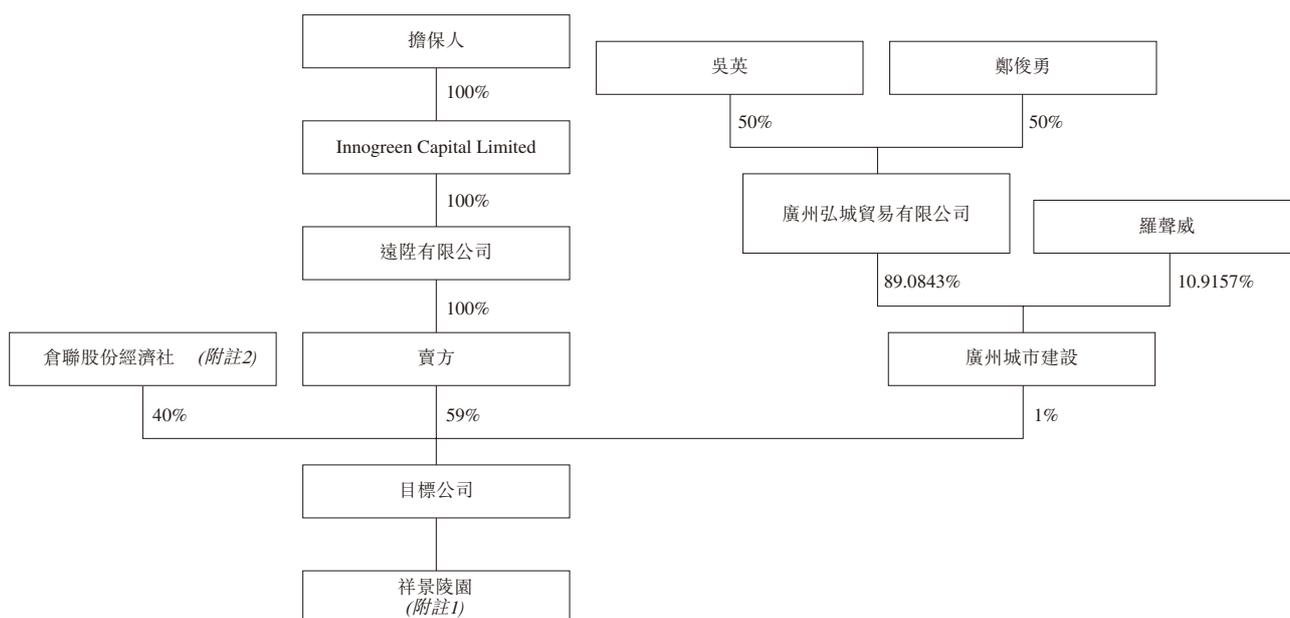
完成

完成將於協議所載所有先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後第五(5)個營業日或協議訂約各方可能書面協定之其他日期作實。

有關目標公司之資料

公司架構

下文載列目標公司於本公告日期之公司架構：



附註：

1. 目標公司只經營祥景陵園，當中並無持股關係。
2. 倉聯股份經濟社為村級集體經濟組織，代表倉聯社區內五條村莊之村民。

公司資料

目標公司於二零零五年十二月二十二日在中國成立為有限公司，於本公告日期由賣方、倉聯股份經濟社及廣州城市建設分別持有59%、40%及1%權益。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，倉聯股份經濟社及廣州城市建設以及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司主要於中國廣州從事提供殯葬服務，並為祥景陵園之營運商。其並無任何附屬公司。

歷史及發展

目標公司的歷史可追溯至一九八四年，當時廣州市黃埔華僑永久墓園（「廣州華僑永久墓園」）由廣州城市建設（作為內資方）與香港福壽地產（作為外資方）於一九八四年八月成立為中外合資合營企業，初始經營期為15年，成立目的為於中國廣州建設經營性公墓。

於一九八六年七月，一幅位於中國廣州黃埔南崗公社倉聯大隊、面積181.3畝的土地（即祥景陵園土地）獲中國主管政府部門徵用，並分配予廣州城市建設使用。根據廣州城市建設與香港福壽地產訂立之協議，廣州城市建設已向廣州華僑永久墓園注入祥景陵園土地之使用權，以供用作墓地。

於一九九零年六月，廣州城市建設於廣州華僑永久墓園之權利已轉讓予廣州市黃埔區民政工業公司（作為內資方），而香港福壽地產於廣州華僑永久墓園之權利已轉讓予Hong Kong Overseas Chinese Cemetery Investment Limited（作為外資方）。於一九九六年十月，廣州華僑永久墓園之經營期延長至20年。

於二零零零年五月九日，經政府部門批准，廣州華僑永久墓園被移交予中國國有企業廣州乙豐。

於二零零四年八月，廣州豐域從廣州華僑永久墓園繼承所有資產、未售墓地及一幅約64畝的未用土地（為祥景陵園土地之一部分）。

於二零零五年十二月，廣州豐域及廣州豐澤（同為國有企業及廣州乙豐的全資附屬公司）成立目標公司。廣州豐域及廣州豐澤透過向目標公司注入廣州豐域從廣州華僑永久墓園繼承之所有資產，分別注資人民幣2.9百萬元及人民幣0.1百萬元。目標公司獲成立為廣州華僑永久墓園的後繼公司，於祥景陵園土地經營殯葬服務。

於二零零九年一月二十九日，根據廣州豐域、廣州豐澤、倉聯股份經濟社與廣州城市建設於二零零六年所簽立之股權委託協議及此等訂約方所訂立日期為二零零九年一月八日之股權轉讓協議，目標公司股權的40%轉讓予倉聯股份經濟社（註冊資本人民幣1.2百萬元）、30%轉讓予廣州豐域（註冊資本人民幣0.9百萬元）及30%轉讓予廣州城市建設（註冊資本人民幣0.9百萬元）。

於二零一三年四月二日，根據廣州灝泰(作為承讓人)與廣州城市建設(作為轉讓人)所訂立日期為二零一三年三月二十八日的股權轉讓協議，廣州灝泰以代價人民幣16.14百萬元首次成為目標公司的股權持有人，持有其29%股權，廣州灝泰為獨立第三方。

於二零一五年八月二十六日，廣州灝泰以代價人民幣20.54百萬元向廣州豐域進一步收購目標公司30%股權。隨後，於二零一五年九月二十五日，廣州灝泰持有目標公司59%股權。

於二零一五年十二月，廣州灝泰及廣州城市建設分別向獨立第三方廣東粵合投資控股有限公司質押其各自於目標公司之全部59%及1%股權。

於二零二二年六月二十二日，一名債權人提出清盤呈請後，廣州灝泰進入行政管理程序。

於二零二三年四月十九日，廣州灝泰的破產管理人於阿里巴巴司法拍賣平台上舉行拍賣會以拍賣廣州灝泰所持有目標公司的59%股權。

於二零二三年九月二十八日，賣方於拍賣會上收購目標公司59%股權，收購價為人民幣131,072,000元(相當於約141,557,760港元)。

業務

目標公司為中國廣州之殯葬服務供應商，以廣州市民政局授出之廣東省經營性公墓年檢合格證(「公墓經營許可證」)經營業務。目標公司經營祥景陵園，祥景陵園由祥景陵園之前身廣州華僑永久墓園於一九八四年成立。憑藉於殯葬服務行業近20年之經驗，目標公司一直提供周全之殯葬服務選擇、改善服務品質、整修祥景陵園之景觀，因而成為中國廣州領先之殯葬服務供應商。目標公司相信，祥景陵園周全之殯葬服務選擇及怡人景觀有助其服務多元化之客戶基礎。

祥景陵園仿倣公園設計而成，與大自然和諧融合，由福人山、福壽山、福康山、福寧山環抱的長生湖組成。祥景陵園風景優美，綠茵遍野，林木蔥鬱，為客戶和訪客提供舒適、恬靜和放鬆的環境，以便憑弔離世家人或朋友。目標公司致力於確保祥景陵園保持著綠意盎然、精心修葺的景觀，與周邊自然環境和諧共

存，務求為客戶及親友提供最佳的體驗和寧靜的環境。祥景陵園的已開發區域設有1個生態安葬區及4個指定為傳統墓地的墓區，各墓地定位、尺寸及價格各異。於本公告日期，祥景陵園總佔地面積約為181.3畝，其中約59.68畝尚待開發或可供日後銷售。目標公司在祥景陵園開發墓地，以維持一定數目的墓地供應。根據往績記錄期間的墓地年銷量以及預計的墓地年銷量，目標公司估計祥景陵園能夠於未來約20年維持穩定營運。

目標公司向客戶提供殯葬服務，包括傳統殯葬服務、生態安葬服務及骨灰安置服務。傳統殯葬服務使用統一設計的墓地、景觀美化以及刻有定制銘文及逝者陶瓷相片的標準化墓碑。目標公司的墓園管理團隊負責維護祥景陵園的草坪及景觀。目標公司相信，景觀優美的墓園有助目標公司為客戶提供優質服務。目標公司亦向客戶提供其他類別的殯葬服務，包括生態安葬服務及骨灰安置所服務。生態安葬服務是一種環保及節約空間的安葬方式，將骨灰埋葬在祥景陵園的樹木和花壇等自然墓區。有別於傳統墓地，祥景陵園的生態墓地可供重複使用。客戶如需要環保殯葬服務，可選擇生態安葬服務。如客戶選擇不將親屬安葬在墓地，則骨灰會存放在祥景陵園福壽樓的骨灰龕內。目標公司亦提供管理服務，並對祥景陵園的墓碑及景觀進行定期檢查及修繕。

目標公司透過口碑推薦及市場推廣吸引廣東省及周邊地區及鄰近城市的客戶。目標公司與廣州殯葬服務供應商及安老院網絡合作，該等供應商與安老院則向目標公司推薦客戶。由於祥景陵園位處廣州黃埔的優越地段，鄰近深廣高速公路、京港澳高速公路及廣園快速路等交通網絡，鑒於其地理位置便利，目標公司相信其廣受當地居民以及鄰近城市客戶的青睞。

財務資料

下文載列目標公司於往績記錄期間之主要未經審核財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年	
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元
收益	60,906	65,778	68,305	73,769	60,666	65,519	59,917	64,710
除稅前溢利	49,146	53,078	53,855	58,163	47,088	50,855	52,026	56,188
除稅後溢利	36,860	39,809	40,340	43,567	35,269	38,091	39,018	42,139

	於十二月三十一日						於六月三十日		R14.58(6)
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年		
	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	
總資產	117,958	127,395	114,763	123,944	113,767	122,868	122,196	131,972	
總負債	160,253	173,073	161,218	174,115	162,023	174,985	167,655	181,067	
總虧絀	(42,295)	(45,679)	(46,455)	(50,171)	(48,256)	(52,116)	(45,459)	(49,096)	

於達致目標公司之未經審核財務資料時，已根據香港財務報告準則，就祥景陵園土地之估計地價人民幣139.2百萬元(相等於約150.3港元)攤銷作出會計調整。有關估計地價之進一步詳情於下文「地價及賣方融資—估計地價」分節中披露。於往績記錄期間，計入支銷之估計地價之攤銷分別為約人民幣2.5百萬元(相等於約2.7百萬港元)、人民幣2.6百萬元(相等於約2.8百萬港元)、人民幣2.0百萬元(相等於約2.2百萬港元)及人民幣1.9百萬元(相等於約2.1百萬港元)。於往績記錄期間，目標公司達致純利率分別約60.5%、59.1%、58.1%及65.1%。其亦產生未經審核經營現金流入淨額分別約人民幣47.8百萬元(相當於約51.6百萬港元)、人民幣42.4百萬元(相當於約45.8百萬港元)、人民幣39.9百萬元(相當於約43.1百萬港元)及人民幣46.9百萬元(相當於約50.7百萬港元)。

於二零二三年六月三十日，目標公司錄得未經審核虧絀約人民幣45.5元(相當於約49.1百萬港元)。錄得虧絀主要由於根據香港財務報告準則對過去數年估計地價攤銷作出會計調整。基於歷史因素，目標公司尚未就祥景陵園土地支付地價，因此，過去數年並無在目標公司之賬目中攤銷地價為開支，而目標公司賺

取之純利已向當時股東分派為股息。因此，根據香港財務報告準則作出會計調整並攤銷過去數年之地價為開支後，錄得負數儲備，以致產生未經審核虧絀。

誠如中國法律顧問所建議，目標公司因根據香港財務報告準則作出會計調整而產生之未經審核虧絀不會導致抵觸過去年度之股息分派。有關政府部門一直知悉目標公司過去並無支付地價，而祥景陵園之營運從未被中斷，且目標公司一直能每年經中國廣州政府部門年檢後取得公墓經營許可證。過去數年分派股息乃根據有關法律及法規作出。因此，中國法律顧問認為，目標公司不會就此遭判處任何刑罰。然而，經考慮會計調整、目標公司未來股息分派只可於目標公司轉虧為盈後方可作出。

考慮到目標公司之財務表現，董事認為，未經審核虧絀並非營運虧絀。鑒於目標公司產生之純利金額，董事認為，目標公司將於兩年以內扭轉虧絀狀況。此外，倘地價實際金額少於目標公司編製未經審核財務資料時採用之估計地價，目標公司之損益狀況及淨資產狀況將有所改善。因此，經考慮目標公司59%股權之估值約人民幣132.2百萬元後，儘管目標公司於二零二三年六月三十日錄得未經審核虧絀，董事認為，收購事項有利於本公司及其股東，且符合本公司及其股東之利益。

一份由聯席核數師及申報會計師根據香港財務報告準則編製有關目標公司之經審核財務資料將載入本公司即將寄發予股東之通函內。股東務請注意，目標公司之財務資料正在審核，於本公告內所呈列目標公司之未經審核財務資料可能與通函內呈列之經審核財務資料存有差異。

地價及賣方融資

並無就祥景陵園土地取得土地使用權證之歷史背景

於一九八六年，在不違反當時中國適用法律及法規的情況下，取得中國有關政府主管部門批准和許可後，廣州城市建設透過徵地方式取得181.3畝劃撥土地的使用權，用於廣州華僑永久墓園(祥景陵園的前身)。於二零零五年，廣州華

僑永久墓園的經營期屆滿後，經政府主管部門批准，其剩餘資產(包括祥景陵園土地之使用權)由廣州豐域接管。目標公司於二零零五年十二月成立時，廣州豐域將祥景陵園土地的使用權注入目標公司。基於這獨特的歷史背景，目標公司至今尚未取得祥景陵園土地的土地使用權證。

誠如中國法律顧問所表示，鑒於此歷史背景，加上有關政府部門一直知悉欠缺祥景陵園土地的土地使用權證之問題，惟仍繼續向目標公司發出公墓經營許可證，容許目標公司於祥景陵園土地進行提供殯葬服務之業務，故面臨重大不利法律後果之風險甚微。於本公告日期，目標公司正在與廣州市規劃和自然資源局討論就祥景陵園土地收購土地使用權及清償地價。祥景陵園土地之土地使用權證獲授後之年期為50年。預期廣州市規劃和自然資源局將於二零二三年十二月確認地價之實際金額。此後，目標公司將取得有關土地使用權證並遵守監管規定。

估計地價

為評估目標公司地價之潛在財務影響，本公司已委聘獨立估值師估計目標公司可能須支付之地價金額。基於估值師之估計，估計地價為人民幣139.2百萬元(相當於約150.3百萬港元)。

於達致估計地價時，估值師已根據自然資源部所頒佈國有建設用地使用權出讓地價評估技術規範之相關實務附註(「**實務附註**」)，估計於當前日期將祥景陵園土地之性質由劃撥土地轉為獲授土地之潛在地價。根據實務附註，估值師決定祥景陵園土地之地價估計將採用兩個合適方法進行，即市場法及基準地價法。

就市場法而言，估值師已考慮及分析鄰近地區之土地銷售，並已詳盡無遺地選出合共六項位於廣東省且日期介乎二零二三年九月三十日(「**地價估值日期**」)起計五年內作墓園用途之可資比較土地銷售。此等可資比較土地銷售被視為在時間、地點及土地用途方面與祥景陵園土地相關，因而獲採納。按地盤面積

計算，所採納可資比較項目之單位價介乎每平方米人民幣697元至人民幣2,410元。已就時間、地點、易達程度及面積對相關可資比較項目作出調整，以調整祥景陵園土地與所採納可資比較項目之差別。

在時間調整方面，地價估值日期與所採納可資比較項目交易日期之間在市場氣氛上之差異已參考名為全國土地成交平均價(當月值)之指標作出調整。相對截至地價估值日期之指標，五項可資比較項目之交易日期均錄得較低指標，因此，其單位價已向上調整。

地區調整方面，祥景陵園土地地點與可資比較項目地點在城市級別及與地區樞紐相距上之差別已作出調整。四項可資比較項目被視為在地點上遜於祥景陵園土地，原因為其所位處城市較祥景陵園土地所在城市級別較低。其他兩個可資比較項目之所在城市與祥景陵園土地相同，惟其中一項毗鄰從化區，而另一項距離增城區核心地段為遠，因此，其已分別向下及向上調整。

於易達程度上，已考慮所採納可資比較項目之道路網絡。與祥景陵園土地相若，四項可資比較項目均與主幹線或高速公路連接，因而提升其易達程度。然而，另外兩項可資比較項目遠離主幹線，被視為遜於祥景陵園土地。因此，已對此兩項可資比較項目向上調整。

就面積調整而言，此乃基於面積較小之物業交易須支付較高單位價之原則，故估值師已參考祥景陵園土地與可資比較項目在面積大小上之差別作出面積調整。五項可資比較項目的面積均小於祥景陵園土地，故已對此等可資比較項目作出向下調整。另一方面，其他可資比較項目之地盤面積大於祥景陵園土地，因而已作出向上調整。

作出相關調整後，所採納可資比較項目之經調整單位價介乎地盤面積每平方米人民幣605元至每平方米人民幣2,015元。根據市場法，已採用地盤面積加權平均單位價每平方米人民幣1,220元，以計算地價約人民幣147,500,000元。

關於基準地價法，估值師已參考廣州市規劃及自然資源局刊發之廣州市公示地價發佈平台，以取得適當基準土地價格，從而評估祥景陵園土地之地價。根據住房和城鄉建設部刊發之城市用地分類與規劃建設用地標準，公墓用途乃

分類為商業用途，故此，已採納二零二一年(為刊發有關基準土地價格之最近年度)涵蓋標的範圍作商業用途之基準土地價格，即許可樓面面積每平方米人民幣7,220元。

於地價估值日期及於本公告日期，祥景陵園土地尚未獲授許可地積比率以釐定許可樓面面積。按照估值師之相關了解及本土認知，土地及規劃當局於釐定地盤之許可地積比率等各種發展參數時通常考慮地點、地盤屬性、市場氣氛，亦會計及城市內近年授出相同類別地盤之發展參數，以維持貫徹之規劃體系。因此，為計算祥景陵園土地許可樓面面積，估值師已參考廣州市內最近五年所授出作墓園用途之地塊。該等地塊之許可地積比率為0.085至0.2，中位數約為0.15。估值師認為，於考慮標的城市之相關土地批授後，假設地積比率為0.15屬合理。假設地積比率0.15亦被視為足以涵蓋祥景陵園土地已用地積比率0.03及剩餘發展潛力。憑藉以假設地積比率為基準計算之已採納基準土地價格及許可樓面面積，估值師已根據基準地價法計算出地價約人民幣130,900,000元。

藉由調節兩種方法之結果，估值師達致於地價估值日期之估計地價約人民幣139,200,000元。

賣方融資

現時計劃目標公司將以其內部資源及賣方授出之一項融資以清償地價。

為促使目標公司支付地價及取得祥景陵園土地之相關土地使用權證，倘目標公司於支付地價時需要資金，賣方已於協議同日(即二零二三年十一月二十一日)向目標公司授出一筆融資最多人民幣140百萬元(「賣方融資」)。

賣方融資僅可就支付地價之唯一用途提取，並於全數清償地價前可供提取。賣方融資按年利率2.8%計息，須於提取後兩年內償還。賣方融資之利率乃參考中國商業銀行一般向目標公司提呈之利率後按正常商業條款釐定，因此被視為公平合理。倘目標公司已動用賣方融資，其須以其經營溢利向賣方全數償還未

償還本金額及應計利息，然後方可向其股東分派股息。預期目標公司將以於其日常業務過程中產生之經營收入償還賣方融資(如獲動用)。

有關目標公司業務模式、競爭優勢、客戶及供應商資料、財務資料及其他方面之進一步資料將載入即將寄發予股東之通函內。

有關本集團之資料

本公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事(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；及(ii)於香港提供貸款融資業務。

截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度，本集團自其持續經營業務錄得除稅後淨虧損約22.7百萬港元及除稅後純利約21.1百萬港元。由於自二零二一年六月起採用精簡模式，本集團之混凝土澆注業務一直表現理想，於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度分別錄得分部溢利約27.6百萬港元及32.9百萬港元。於二零二三年四月一日至本公告日期止期間，本集團已獲授32份合約，總合約金額約1,384百萬港元。此等32份合約當中，14份來自公營界別，總合約金額逾991百萬港元。本集團亦已提交9份混凝土澆注合約標書，總合約金額為約742百萬港元。此等標書之結果將分別於二零二三年十二月及二零二四年一月公佈。

至於貸款融資業務，於本公告日期，本集團已向3名借款人墊付3筆貸款，貸款連同應收利息總額合計為約114.0百萬港元。

進行收購事項之理由及裨益

目標公司良好的往績記錄及理想的前景

目標公司自二零零五年起一直於廣州提供殯葬服務。於往績記錄期間，目標公司的收益介乎約人民幣59.9百萬元至人民幣68.3百萬元之間。董事會認為，目標公司多年來已展現良好的往績記錄。考慮到(i)由於複雜的監管及分區限制，中國新墓地土地供應有限；(ii)祥景陵園仍有潛力持續於未來發展20年；及(iii)人口老化加上中國家庭收入不斷增加，持續推動對優質墓地及服務的需求，董事會對目標公司的未來前景持樂觀態度。

擴大本集團收入來源並推動業務多元化

為提供投資者長期穩定的回報，提升本集團的內在價值，本集團一直在市場不斷探索不同商機。儘管本公司現時無意出售或縮減其現有業務，董事會相信，收購事項為本集團多元化投資組合及進軍高門檻且有利可圖業務的良機。於完成後，目標公司將成為本公司擁有59%權益的附屬公司，而目標公司的賬目將於本集團的財務報表內綜合入賬。鑒於目標公司良好的往績記錄，預計收購事項將有助本集團提升未來盈利能力。有關收購事項的財務影響的進一步詳情將於寄發予股東的通函內披露。

為符合復牌指引而作出的補救行動

基於盡職審查結果，董事會認為，目標公司將能夠符合上市規則第8.04及第8.05條之規定。考慮到本集團現時業務之財務表現，預料於完成後，經擴大集團亦將符合上市規則第8章所載的所有新上市規定。因此，董事會認為於完成後，收購事項為一項補救行動，令本公司遵守上市規則第14.54條及符合復牌指引，藉此促成復牌。

貸款轉讓可解決長期未償還應收款項及減低本集團現金支出

應收貸款已分別於二零二二年三月及二零二三年七月到期。儘管本集團現時認為相應借款人將償還未償還之應收貸款金額，可能需要一段時間方能收回整筆應收貸款。賣方接受貸款轉讓作為代價之部分付款將消除與收回未償還應收貸款相關之風險。此外，本集團可減低現金支出，保留更多現金作為營運資金以供本集團進行業務營運及發展。

經考慮上述各項，董事會認為，協議的條款及條件屬公平合理，且收購事項符合本公司及其股東整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

由於賣方由擔保人間接最終及全資擁有，而擔保人為董事會主席兼執行董事以及實益擁有合共633,600,000股股份權益(其中24,500,000股股份由擔保人直接持有及609,100,000股股份由擔保人實益全資擁有之公司Prestige Rich持有)(於本公告日期佔本公司已發行股本總額約64.9%)之控股股東，賣方及擔保人因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，須獲獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

貸款轉讓實際上為本公司向賣方出售資產。由於有關貸款轉讓之一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但全部低於25%，故根據上市規則第14章，貸款轉讓構成本公司之須予披露交易。鑒於賣方為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，貸款轉讓亦構成本公司之關連交易。因此，貸款轉讓須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14.06(6)條，收購事項亦構成本公司一項反收購行動。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理，故收購事項須待上市委員會批准本公司之新上市申請後，方可作實。目標公司須符合上市規則第8.04條及第8.05條的規定，及經擴大集團須符合上市規則第8章所載的所有新上市規定。目前正在落實新上市申請，預期將在可行情況下於二零二三年十二月之目標時限內盡快提交。

由於擔保人被視為於收購事項中擁有重大權益，其已就有關收購事項之董事會決議案放棄投票。除擔保人外，概無其他出席董事會會議之董事於收購事項中擁有重大權益，而須就有關決議案放棄投票。

獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

大有融資有限公司已獲委任為有關新上市申請之獨家保薦人。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議及據此擬進行的交易(包括貸款轉讓)之條款向獨立股東提供意見。中泰國際融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

寄發通函

一份載有(其中包括)(i)收購事項(包括貸款轉讓)之詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之資料，包括但不限於其歷史及發展、業務、財務及其他重大資料；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；(v)股東特別大會通告；(vi)獨立董事委員會致獨立股東之意見函件；(vii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(viii)上市規則規定之其他資料之通函，預期將於二零二四年三月十五日或之前寄發予股東，此乃經計及本公司編製載於通函內所有有關資料所需之估計時間後釐定。本公司將在適當時候就寄發通函另行刊發公告。

股東特別大會

將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准協議及據此擬進行之交易(包括貸款轉讓)。

除賣方，擔保人及彼等各自之聯繫人須就於股東特別大會上提呈以批准協議及據此擬進行之交易(包括貸款轉讓)之有關決議案放棄投票外，概無其他股東擁有與其他股東有別之重大權益，而須於股東特別大會放棄投票。

繼續停牌

股份自二零二二年五月十三日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續停牌，直至另行通知。

警告

股東及潛在投資者務請注意，完成須待協議項下之條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實。此外，上市委員會不一定批准本公司將提出之新上市申請。倘本公司之新上市申請不獲批准，協議將不能成為無條件，而收購事項將不會進行。由於不一定達致完成，股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

本公司之復牌限期為二零二三年十一月十二日。倘本公司未能於復牌限期前符合所有復牌指引及恢復其股份買賣，聯交所有權根據第6.01A條將本公司除牌。

本公告之刊發並不代表聯交所之任何決定或結論，亦不保證將獲聯交所批准復牌。

釋義

於本公告內，除非文義另有規定，已定義詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據協議之條款及條件收購銷售權益
「協議」	指	本公司、賣方與擔保人就收購事項訂立日期為二零二三年十一月二十一日之買賣協議
「貸款轉讓」	指	本公司向賣方轉讓應收貸款項下所有權利及利益，作為代價之部分付款
「拍賣會」	指	廣州市破產管理人協會由二零二三年九月二十七日至二十八日在阿里巴巴司法拍賣平台舉行的拍賣會，以出售銷售權益
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般銀行事務之日子(不包括星期六、星期日或公眾假期或於上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」的任何日子)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「倉聯股份經濟社」	指	廣州市黃埔區荔聯街倉聯股份經濟聯合社，根據中國法律成立的股份經濟聯合社，為獨立第三方及於本公告日期擁有目標公司40%的股權
「通函」	指	將由本公司寄發有關(其中包括)協議及據此擬進行交易之通函
「本公司」	指	創建集團(控股)有限公司，根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1609)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	本公司就收購事項向賣方已付／應付之代價142,407,107港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准協議及據此擬進行的交易(包括貸款轉讓)
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「廣州城市建設」	指	廣州市黃埔區城市建設開發有限公司，根據中國法律成立的內資公司，為獨立第三方，於本公告日期擁有目標公司1%股權

「廣州豐域」	指	廣州市黃埔區豐域有限公司，於中國成立的國有企業，於所有重大時刻均為廣州乙豐的全資附屬公司
「廣州豐澤」	指	廣州市黃埔區豐澤有限公司，於中國成立的國有企業，於所有重大時刻均為廣州乙豐的全資附屬公司
「廣州灝泰」	指	廣州灝泰投資有限公司，根據中國法律註冊成立的內資公司及獨立第三方
「廣州乙豐」	指	廣州市黃埔乙豐投資經營有限公司，於中國成立的國有企業及獨立第三方
「擔保人」	指	張金兵先生，為董事會主席、執行董事兼控股股東，實益擁有633,600,000股股份，於本公告日期佔本公司已發行股本總額約64.9%
「香港財務報告準則」	指	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
「香港福壽地產」	指	福壽地產有限公司(已解散)，於一九八二年七月九日根據香港法律註冊成立的有限公司，於二零零一年五月十一日解散
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就(其中包括)協議及據此擬進行之交易(包括貸款轉讓)向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，不包括擔保人及其聯繫人以及於收購事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票批准協議及據此擬進行之其他人士

「獨立第三方」	指	為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且並非本公司關連人士之第三方
「地價」	指	就取得祥景陵園土地相關土地使用權證而應付予相關政府部門之地價
「最後交易日」	指	二零二二年五月十二日，即股份停牌前在聯交所之最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「應收貸款」	指	本集團於其一般及日常業務過程中墊付予獨立第三方之兩筆貸款之未償還金額連同應計利息
「截止日期」	指	二零二四年六月三十日或本公司與賣方可能書面協定之較後日期
「新上市申請」	指	收購事項下擬進行之新上市申請
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「Prestige Rich」	指	Prestige Rich Holdings Limited，為控股股東，擁有609,100,000股股份權益，相當於本公司於本公告日期已發行股本總數約62.4%，並由擔保人全資擁有
「復牌」	指	股份於聯交所恢復買賣
「銷售權益」	指	目標公司59%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01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
「目標公司」	指	廣州市祥景陵園有限公司，根據中國法律成立的內資公司，於本公告日期，其股權由賣方持有59%、倉聯股份經濟社持有40%及廣州城市建設持有1%
「往績記錄期間」	指	截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月
「賣方」	指	廣州聯成文化科技有限公司，根據中國法律成立的外商獨資企業，由擔保人間接全資擁有
「祥景陵園」	指	由目標公司於中國廣東省廣州市黃埔經營的墓園
「祥景陵園土地」	指	祥景陵園所佔用之土地
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「畝」	指	畝，中國量度單位，相等於666 ² / ₃ 平方米
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
創建集團(控股)有限公司
 主席
張金兵

香港，二零二三年十一月二十一日

僅就說明用途，本公告內人民幣金額已按匯率人民幣1元=1.08港元兌換為港元。

於本公告日期，董事會由兩名執行董事張金兵先生及梁志光先生；以及三名獨立非執行董事譚炳權先生、陳維洁女士及趙漢根先生組成。