

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下 **Chuang's Consortium International Limited** (莊士機構國際有限公司) 之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

主要交易

有關出售銷售股份及銷售貸款

財務顧問

BALLAS

C A P I T A L

A subsidiary of Crosby

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙具有本通函「釋義」一節所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至14頁。

根據上市規則第14.44條，出售事項已取得本公司控權股東EHL之股東書面批准，以代替舉行本公司股東大會。本通函現寄發予股東，僅供參考。

2024年6月17日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
附錄一 一 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二A 一 物業估值報告	IIA-1
附錄二B 一 工料測量師報告	IIB-1
附錄三 一 一般資料	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「協定物業價值」	指	協議項下該物業之協定價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)
「協議」	指	賣方、轉讓人、目標公司及買方就出售事項所訂立日期為2024年5月9日之協議
「轉讓人」	指	Reward International Limited，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及蒙古國持牌銀行向公眾開放以辦理業務之日(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期間任何時間在香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日)
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，由本公司委任對該物業進行估值之獨立估值師
「本公司」	指	Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「完成」	指	協議及其項下擬進行之交易完成
「完成日期」	指	2024年6月19日
「完成資產淨值」	指	目標公司於完成日期之所有資產(不包括該物業及增值稅應收款項)總額減所有負債及撥備(不包括遞延稅項負債及銷售貸款)總額
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義

釋 義

「代價」	指	根據協議買方就出售銷售股份及銷售貸款分別應付予賣方及轉讓人之總代價
「控權股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議出售銷售股份及銷售貸款
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，於最後實際可行日期持有949,581,644股股份，相等於本公司全部已發行股本約56.77%
「歐元」	指	歐盟成員國之法定貨幣歐元
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	2024年6月12日，即本通函付印前確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「蒙古國」	指	蒙古人民共和國
「莊先生」	指	本公司控權股東莊紹綏先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之國際金融中心 (International Finance Centre, 1st Khoroo, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia)
「買方」	指	蒙古國公民Ganbat Doniddagva先生

釋 義

「餘下集團」	指	緊隨協議項下出售事項完成後之本集團
「人民幣」	指	中國之法定貨幣人民幣
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元
「銷售貸款」	指	緊接完成前目標公司結欠轉讓人之無抵押免息貸款之全部金額。銷售貸款於最後實際可行日期約為252,600,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.25港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「新加坡」	指	新加坡共和國
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Mongolia Property Development LLC，一家於蒙古國註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「增值稅應收款項」	指	目標公司於完成日期在蒙古國之增值稅應收款項金額
「賣方」	指	XYZ PTE. LTD.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

本通函內以美元計值之金額已按1.00美元兌7.82港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為有關金額已經、可能已經或可以按任何特定匯率兌換。



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

執行董事：

莊家彬先生，太平紳士
(主席及董事總經理)
洪定豪先生(副主席)
莊家豐先生(副董事總經理)
李美心小姐
羅莊家蕙女士
莊家淦先生
陳俊文先生

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士
方承光先生
邱智明先生
朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士
謝偉銓先生，銅紫荊星章，太平紳士

敬啟者：

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

主要交易

有關出售銷售股份及銷售貸款

緒言

茲提述本公司日期為2024年5月9日(交易時段後)之公佈，內容有關協議及出售事項。

於2024年5月9日(交易時段後)，賣方及轉讓人(均為本公司之間接全資附屬公司)及目標公司與買方就出售事項訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份，以及轉讓人同意轉讓而買方已同意受讓銷售貸款。

董事會函件

出售事項根據上市規則第14章構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。就董事會作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得EHL(其於協議日期及最後實際可行日期持有949,581,644股股份，相等於本公司全部已發行股本約56.77%)之股東書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。

完成後，本公司將不再於目標公司持有任何權益，因此，目標公司於完成後將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)出售事項、協議及其項下擬進行交易之進一步資料及上市規則所規定之其他資料。

協議

協議之主要條款如下：

日期

2024年5月9日(交易時段後)

訂約方

賣方： XYZ PTE. LTD.

轉讓人： Reward International Limited

目標公司： Mongolia Property Development LLC

買方： Ganbat Doniddagva 先生

將予出售之資產

根據協議，賣方及轉讓人將向買方出售之資產包括(i)銷售股份(相等於目標公司之全部已發行股本)；及(ii)銷售貸款(相等於目標公司於緊接完成前結欠轉讓人之全部貸款金額)。

董事會函件

賣方已有條件同意出售銷售股份，而轉讓人已有條件同意向買方轉讓銷售貸款(不附帶產權負擔，但連同於完成日期所附帶、應計或累計之所有權利)，連同於完成日期或之後就此宣派、作出或派付或同意作出或派付之所有股息及分派。

目標公司之主要資產為該物業。有關目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節。

代價

銷售股份及銷售貸款之代價估計不多於約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)。

代價乃由賣方、轉讓人及買方經考慮(i)協定物業價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)及(ii)完成資產淨值後公平磋商釐定。

根據目標公司於2024年3月31日之未經審核財務資料(摘錄自本集團之未經審核綜合財務報表)並已考慮截至完成止而作出之估計調整，據董事所深知、盡悉及確信，董事估計完成資產淨值將為負數，其絕對金額不超過約200,000美元(相等於約1,600,000港元)，即如按此基準，目標公司於完成日期為淨負債狀況，其金額不超過約200,000美元(相等於約1,600,000港元)。根據該估計，代價預計介乎約32,800,000美元(即33,000,000美元減去200,000美元)至33,000,000美元之間。完成資產淨值之確實金額於完成時方可確定，故此代價亦只可於完成時確定。

出售銷售股份及銷售貸款的總代價估計不超過約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)，並涵蓋銷售貸款金額(於最後實際可行日期約為252,600,000港元)及銷售股份價值(經計及協定物業價值及扣除銷售貸款後，其於最後實際可行日期約為5,400,000港元)。上述銷售股份的價值主要指目標公司於2024年3月31日的資產淨值約222,600,000港元，經下列各項調整：(i)扣除截至2024年3月31日的銷售貸款約250,400,000港元，(ii)該物業價值的增幅約31,000,000港元(由其帳面值約227,000,000港元調整至協定物業價值約258,000,000港元)，(iii)增加回撥遞延稅項負債約2,900,000港元，

董事會函件

及(iv)扣除目標公司自2024年3月31日起至最後實際可行日期的資產淨值之估計調整(主要為所產生的開支)約700,000港元。

目標公司之主要資產為該物業，而協定物業價值為33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，乃由賣方、轉讓人及買方經參考(其中包括)該物業目前之發展狀態、鄰近地區可資比較物業之市值及蒙古國之最新市況後公平磋商釐定。就該物業目前的發展狀況而言，按計劃預期開發一幢由辦公室及商舖組成的零售/辦公大樓。雖然上蓋工程已經平頂，惟內部結構工程及外部覆蓋層工程因新型冠狀病毒(Covid-19)而暫停。該物業於本集團綜合財務報表中列為發展中投資物業。於考慮鄰近地區可資比較物業的市值時，由於附近有許多辦公大樓，且本公司參考了鄰近該物業及/或樓宇質素相若的辦公大樓之要約價及成交價。而且，所有考慮的可資比較項目均位於烏蘭巴托中央商業區蘇赫巴托爾區內，距離該物業不到1公里，步行15分鐘即可到達。在樓宇質素方面，所考慮的可資比較項目均為有提供標準的辦公設施，如玻璃幕牆及/或中央通風系統及高速垂直交通設備。這些設施均與該物業所提供的設施類似。所選定物業價格介乎約每平方米1,900美元至約每平方米3,200美元，即平均價格約為每平方米2,800美元(接近本公司所委任獨立估值師高力所評估該物業總開發價值計算所採用約每平方米2,819美元的單價)。就蒙古國的最新市場狀況而言，值得注意的是，由於蒙古國正實施其城市導向計劃，向烏蘭巴托遷移，所以其房地產產業正從疫情後逐步增長。因此，本公司認為，出售事項提供了釋放該物業價值並加速其投資回報的寶貴機會。

此外，協定物業價值較經由本公司委任之獨立估值師高力根據餘值法評估該物業於2024年3月31日之市場估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)有溢價約13.8%。誠如高力所告知，餘值法通常用於評估正在開發的資產。該價值為建議發展計劃於完成後之總開發價值(採用市場法進行評估，透過比較周邊地區類似大廈的權益之近期銷售情況，並根據交易性質、面積、位置、時間、配套設施及其他相關因素進行調整)，並按發展期遞延至所有資產或物業已在公開市場上出售，且扣除開發成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及風險及利潤撥備)後之剩餘價值。有關該物業的估值的更多詳情於本通函附錄二A披露。

董事會函件

考慮到(i)代價乃經由賣方、轉讓人及買方經公平協商後所確定；(ii)代價乃基於協定物業價值及完成資產淨值；(iii)協定物業價值較該物業截至2024年3月31日的市場估值(由獨立估值師高力評估)有溢價約13.8%；(iv)據高力所確定該物業截至2024年3月31日的市場估值已計及該物業鄰近地區可資比較物業的市值(詳情載於附錄二A之估值報告)；及(v)銷售貸款金額，故董事認為代價及協定物業價值實屬公平合理。

代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)將按以下方式結算：

- (a) 買方已於簽署協議前以現金於香港支付300,000美元(相等於約2,300,000港元)之誠意金，該筆誠意金將於完成時作為代價之部份付款；
- (b) 買方已於協議日期後五個營業日內以現金於香港支付進一步訂金4,650,000美元(相等於約36,400,000港元)，該筆訂金將於完成時作為代價之進一步部份付款；及
- (c) 餘額約28,050,000美元(相等於約219,300,000港元)(可予調整)將由買方於完成時以現金於香港支付。

增值稅應收款項

根據協議之條款，買方向賣方及轉讓人承諾，倘目標公司於完成日期起計四年內動用任何增值稅應收款項，買方須自完成日期第四個週年屆滿日起10天內向賣方支付所有該等已動用的增值稅應收款項之金額。

根據目標公司於2024年3月31日之未經審核財務資料並已考慮截至完成而作出之估計調整，據董事深知、盡悉及確信，董事估計增值稅應收款項最高金額將不會高於約1,300,000美元(相等於約10,200,000港元)。增值稅應收款項之確實金額僅能在完成時確定，而買方應付之確實金額僅能在完成後4年才能確定。

董事會函件

先決條件

完成須待股東批准出售事項後，方可作實。該條件已於協議日期達成，進一步詳情請參閱「上市規則之涵義」一節。

完成

根據協議，完成將於2024年6月24日，或賣方、轉讓人及買方可能書面協定之其他日期作實。應買方要求，於2024年6月5日，賣方、轉讓人及買方同意將完成日期提前至2024年6月19日。董事會認為更改完成日期將符合本公司及股東的整體利益。除完成日期變更外，協議的所有其他條款、條件及規定均維持不變。據董事深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，董事會並不知悉任何其他可能導致完成日期變更的情況。

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於蒙古國註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司。目標公司主要從事該物業之投資及發展。

該物業之地盤面積約為3,269平方米，位於蒙古國之中央商業區內。該項目計劃興建一幢總樓面面積約40,000平方米，樓高26層之零售/辦公大樓，當中包括辦公室及車位，並於平台層設有商舖。上蓋工程已經平頂。內部結構工程及外部覆蓋層工程因新型冠狀病毒(Covid-19)而暫停。於綜合財務報表中，該物業由本集團持作發展中投資物業。

以下載列目標公司之未經審核財務概要(摘錄自本集團之未經審核綜合財務報表)：

	截至以下日期止	
	財政年度	
	2024年	2023年
	3月31日	3月31日
	千港元	千港元
	(附註)	(附註)
收益	-	-
除稅前虧損	(31,355)	(118,810)
除稅後虧損	(26,385)	(89,418)

董事會函件

附註：該等數字包括截至2024年及2023年3月31日止財政年度重估該物業之公平值虧損分別約19,900,000港元及117,600,000港元，以及回撥相關遞延稅項負債分別約5,000,000港元及29,400,000港元。

目標公司於2024年3月31日之總資產及資產淨值(並無計及應付轉讓人之款項約250,400,000港元)分別約為227,300,000港元及222,600,000港元。

該物業於2024年3月31日在本集團未經審核綜合財務報表中按估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)入賬，該估值乃由本公司委任之獨立估值師高力按餘值法評估。協定物業價值33,000,000美元較該物業於2024年3月31日之估值29,000,000美元有溢價約13.8%。有關該物業估值之進一步詳情，請參閱本通函附錄二A所載估值報告全文。

有關賣方、轉讓人、本公司及本集團之資料

賣方為一間於新加坡註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股，其唯一投資為持有目標公司之已發行股本。

轉讓人為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。轉讓人主要代表賣方及本公司向目標公司提供資金。

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：367)。

本集團主要從事物業發展、投資及買賣、酒店經營及管理、墓園發展及經營、貨品及商品之製造、銷售及貿易、證券投資及買賣以及融資業務。

有關買方之資料

買方為蒙古國公民Ganbat Doniddagva先生。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，買方為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

所得款項用途

根據估計代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)計算，出售事項之現金所得款項淨額(經扣除出售事項相關開支及稅項後)估計約為251,000,000港元。本公司擬將出售事項之所得款項淨額用於本集團一般營運資金，如支付銀行借款的財務費用約179,000,000港元及其他一般行政費用約72,000,000港元。因此，出售事項之所得款項淨額將用於補充本集團營運資金、提升其資金流動及加強其財務狀況。

進行出售事項之原因及裨益

董事會已就出售事項考慮以下因素：

- (a) 誠如本公司截至2023年3月31日止年度之年報及本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團將採取適當策略以考慮出售非核心資產之投資(為位於香港境外的物業及/或不產生任何收入或僅產生低投資回報的資產)。出售事項符合本集團減持非核心資產投資之策略；
- (b) 出售事項之所得款項淨額將提升本集團之資金流動並加強其財務狀況，並且於緊接完成後將分別增加現金資源及改善負債淨額狀況約251,000,000港元；及
- (c) 代價乃根據協定物業價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，較高力提供該物業於2024年3月31日之估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)有溢價約13.8%。

經考慮上述因素，以及當前不明朗之全球宏觀經濟環境(包括但不限於減息之確實時間及中國經濟增長的不確定性)後，董事會認為，出售事項為本集團提供良機能夠確保其於該物業之回報有利可圖，並進一步提升其現金狀況。董事會認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

出售事項之財務影響

盈利

基於代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，預期本集團將就出售事項錄得估計收益約23,500,000港元(並未計及「協議－增值稅應收款項」一節所述最高金額約為10,200,000港元的增值稅應收款項潛在收入)。

估計出售事項收益計算如下：

	百萬港元	百萬港元
初始代價(33,000,000美元)		258
估計完成資產淨值(200,000美元)		<u>(1.6)</u>
代價		256.4
減：		
該物業於2024年3月31日之公平值(29,000,000美元)	227	
估計完成資產淨值	(1.6)	
估計出售事項相關開支及稅項	5.1	
變現匯兌儲備	5.3	
回撥遞延稅項負債	<u>(2.9)</u>	
		<u>232.9</u>
估計出售事項收益		<u><u>23.5</u></u>

出售事項產生之實際收益金額僅於完成時方可確定。

資產及負債

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表。

基於估計代價33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，並根據完成時本集團預期錄得出售事項估計收益約23,500,000港元，本集團之估計綜合資產淨值於完成後預期增加約28,800,000港元(經計及變現匯兌儲備負額約5,300,000港

董事會函件

元)。按上述基準，於完成後本集團之估計綜合資產總值預期增加約23,900,000港元，而本集團之估計綜合負債總額預期減少約4,900,000港元。然而，實際金額僅於完成時方可確定。

一般事項

股東務請注意，上文所載之財務影響僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項有關之實際開支及稅項後確定，並有待審核。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%(但低於75%)，出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

就董事會作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得EHL(其於協議日期及最後實際可行日期持有949,581,644股股份，相等於本公司全部已發行股本約56.77%)之股東書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。EHL由本公司之榮譽主席莊先生擁有60%權益，以及各自皆為董事之莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。EHL於出售事項中之權益與其他股東之權益一致。因此，EHL於出售事項中並無重大權益，並將毋須放棄投票。因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

推薦建議

儘管本公司不會召開股東大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行交易，惟董事會認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，若本公司召開股東大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行交易，董事會將推薦股東投票贊成將於股東大會提呈之普通決議案，以批准該協議、出售事項及其項下擬進行交易。

董事會函件

額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

一般事項

務請注意，完成須待協議之條款及條件達成後方可作實，而協議可能會或可能不會達成。因此出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣股份時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

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

2024年6月17日

1. 本集團之綜合財務資料

有關(i)本集團截至2021年、2022年及2023年3月31日止三個年度之經審核綜合財務資料之詳情分別於以下本公司截至2021年、2022年及2023年3月31日止年度之年度報告中披露；及(ii)本集團截至2023年9月30日止六個月之未經審核綜合中期財務資料之詳情於以下本公司中期報告中披露，該等報告經已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站，以供閱覽。

- (i) 於2021年7月28日刊發之本公司截至2021年3月31日止年度之年度報告(第138至238頁)，內容有關本集團於該年度之財務資料。

年度報告之連結如下：

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

- (ii) 於2022年7月28日刊發之本公司截至2022年3月31日止年度之年度報告(第134至241頁)，內容有關本集團於該年度之財務資料。

年度報告之連結如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0728/2022072800480_c.pdf

- (iii) 於2023年7月27日刊發之本公司截至2023年3月31日止年度之年度報告(第118至222頁)，內容有關本集團於該年度之財務資料。

年度報告之連結如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0727/2023072700468_c.pdf

- (iv) 於2023年12月18日刊發之本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告(第29至50頁)，內容有關本集團於該期間之財務資料。

中期報告之連結如下：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1218/2023121800285_c.pdf

2. 營運資金聲明

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

3. 債務聲明

於2024年4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,本集團尚有未償還之借款總額約3,912,100,000港元,包括(i)銀行借款約3,804,500,000港元(其中約3,573,800,000港元以本集團若干資產(包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、待發展/發展中物業及待售物業)之固定質押作為抵押,而另有約230,700,000港元為無抵押)、(ii)非控權股東之無抵押借款約55,300,000港元及(iii)無抵押租賃負債約52,300,000港元。

於2024年4月30日,本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資提供約241,700,000港元之擔保,而本集團就其在中國所售物業之買家獲提供按揭貸款而向有關銀行作出約4,400,000港元之擔保。

除上述者或本文另有披露者,以及日常業務中集團內公司間之負債及一般業務應付賬款外,於2024年4月30日辦公時間結束時,本集團並無任何其他已發行及未償還或已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般業務票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、租賃負債、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

除下述披露者外:

- (i) 本公司截至2023年9月30日止六個月(「中期」)有關本集團財務表現的中期報告,當中顯示本公司股東應佔中期虧損金額為484,800,000港元。中期虧損乃主要由於(a)確認本集團投資物業之公平值虧損;(b)確認本集團待發展/發展中物業減值撥備;及(c)按於記錄日期的市價計算確認本集團債券投資之未變現公平值虧損(統稱為「虧損原因」);及

- (ii) 本公司日期為2024年5月2日有關本公司截至2024年3月31日止年度(「**2024財年**」)的估計全年業績的公佈，當中指出本集團預期2024財年錄得本公司權益持有人應佔虧損將介乎約885,000,000港元至955,000,000港元。2024財年虧損乃主要由於虧損原因；

於最後實際可行日期，董事確認，自2023年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)起直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

5. 餘下集團之財務及經營前景

鑒於目前全球經濟及政治形勢，以及香港整體經濟環境，香港物業市場一直非常動盪。過去多年，利率持續上升，難免對各行各業造成影響，尤其是物業市場。因此，餘下集團之物業投資及發展業務亦受到不利影響。

在物業發展業務方面，餘下集團將繼續跟進香港結志街、寶珊道及鴨脷洲各項目建築工程之進度。其將採取適當策略監督鴨脷洲弦岸的預售進度。

在物業投資業務方面，餘下集團將繼續審視租戶狀況及租戶組合，以及改善物業外觀，藉此提升投資物業的租金收益及出租率，從而增加回報及資本價值。

在中國墓園業務方面，由於中國老年人口增加使優質墓地及骨灰龕位之需求殷切，加上附近地區基礎設施有所改善，餘下集團有信心此項投資長遠將帶來回報。墓園業務具備全面營銷執照，不僅可於中國銷售，亦包括向海外華僑以及香港、澳門及台灣居民銷售。其將繼續銷售仍未售出之墓地及骨灰龕位，並在其品牌建立及客戶服務方面採取更積極主動的措施。

在證券投資及買賣業務方面，餘下集團債券投資表現持續受到中國房地產債券行業市況欠佳的不利影響，餘下集團持有的若干上市公司債券因而出現違約情況。餘下集團大部分上市公司債券投資正考慮進行債務重組。餘下集團已考慮若干上市公司債券投資的重組對換。餘下集團將繼續不時監控其投資組合之表現。

由於預期利率不久將見頂，且鑑於香港政府推出多項措施刺激本地經濟，餘下集團對香港的物業市場及整體經濟仍持樂觀態度，亦充滿信心。餘下集團將密切留意有關動態，並採取適當措施以維持餘下集團的競爭力及把握未來的機遇。餘下集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業的投資及於非核心資產的投資進行減持，從而進一步增強及提升餘下集團的財務資源及能力以擴充在香港的土地儲備，尤其是豪宅及細價住宅市場，以供未來物業發展及買賣之用。

從董事會函件中「所得款項用途」、「進行出售事項之原因及裨益」及「出售事項之財務影響」章節所闡述，協議項下擬進行出售事項完成後，餘下集團之資產淨值及財務狀況均有望提升，有利於餘下集團長遠發展。此外，出售事項所得款項淨額將補充餘下集團之營運資金及提升其資金流動。

以下為接獲自獨立估值師高力就其有關該物業於2024年3月31日之估值所編製之函件全文及估值詳情，以供載入本通函。



有關：位於蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之國際金融中心(International Finance Centre, 1st Khoroo, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia) (「該物業」) 之估值

敬啟者：

指示、用途及估值日期

吾等遵照所獲指示，評估莊士機構國際有限公司(「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)擁有權益之該物業之市值。吾等確認吾等已進行實地視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就通函目的向閣下提供吾等對該物業在現況下於2024年3月31日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基礎

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

估值標準

估值乃根據皇家特許測量師學會估值 – 全球準則，並加入國際估值準則委員會(IVSC)出版之國際估值準則進行，且已遵循國際估值準則。

高力國際物業顧問(香港)有限公司受皇家特許測量師學會(RICS)規管，RICS根據其行為及紀律規則監管公司。根據RICS監管規定，高力國際物業顧問(香港)有限公司設有投訴處理程序，可應要求提供其詳情。

吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司所頒布證券上市規則第5章所載之規定。

估值師

本物業由鄭亥延估值，並由楊卓衡協助。估值師均有足夠經驗進行此規模及性質之估值。

鄭亥延為皇家特許測量師學會會員(註冊編號：1238540)、香港測量師學會會員及根據香港特別行政區測量師註冊條例(第417章)項下註冊專業測量師(產業測量)。彼具備進行估值的合適資格，並於此規模及性質的物業估值方面擁有逾18年經驗。

楊卓衡為皇家特許測量師學會會員(註冊編號：6526261)、香港測量師學會會員及特許財務分析師。彼具備進行估值的合適資格，並於此規模及性質的物業估值方面擁有逾9年經驗。

估值師及高力國際物業顧問(香港)有限公司均不知悉有任何金錢利益或其他利益衝突可能影響彼等就該物業價值提供公正及客觀意見之能力。

估值假設

- 吾等之估值乃假設賣家於公開市場出售該物業，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。
- 吾等之估值並無考慮該物業任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。
- 除非文義另有所指，吾等假設該物業並無且已償清任何及所有可能影響其價值之繁重抵押、留置權及產權負擔。
- 吾等假設就收購、轉讓、出售、出租或抵押該物業應付之任何土地出讓金或其他費用已悉數支付及清償。
- 吾等假設已取得正式業權，而該物業及當中估值權益可在市場自由轉讓、抵押及出租。

- 吾等並不知悉任何可能影響該物業之地役權或通道權，亦假設該等權利概不存在。
- 吾等假設獲提供及本報告內所載全部資料、估計及意見(包括 貴公司所提供之全部資料)屬真實及正確、適合作估值用途及來自可靠來源。吾等假設毋須就其準確性承擔責任。
- 吾等並無進行任何詳細地盤測量以核實面積是否正確，亦無測試任何服務及設施。吾等假設所獲文件所示面積屬正確，而服務及設施運作良好。
- 吾等假設該物業並無任何污染及環境問題或災難。

評估方式及方法

在評估該物業(於估值日期仍在發展中)的市值時，吾等採用餘值法。由於在建工程的市場可資比較項目有限，發展項目普遍採用餘值法。吾等已假設該物業將會根據提供予吾等之最新發展計劃書進行開發及落成。

餘值法乃參考土地或樓宇之發展潛力評估其價值。該價值為建議發展計劃於完成(按發展期遞延至所有單位已在公開市場上出售)時扣除開發成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及風險及利潤撥備)後之剩餘總開發價值。

以餘值法進行估值時，吾等採用市場法以評估該物業之總開發價值。總開發價值指出售擬建於估價地盤上之已竣工發展項目的所有單位所產生的總銷售收益。

由於市場上有足夠的可資比較項目來評估總銷售收益，市場法被認為是對市場上類似規模物業進行估值的最合適方法。

市場法透過比較鄰近地區相若樓宇權益或樓宇之近期出售交易估計物業價值。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當比較有關出售價格以評估該物業價值時，便可就交易性質、面積、位置、時間、配套設施及其他有關因素作出調整。此方法通常在可取得性質相若之物業之可靠出售數據情況下，用於評估物業。

視察、調查及資料來源

吾等已於2024年5月15日視察該物業，是次視察由楊卓衡進行，以對應此次估值。吾等假設該物業於視察日期時的建築狀況能合理反映於估值日期所產生的建築成本。

就建築成本資料而言，吾等已考慮截至估值日期合乎該建築工程階段之應計建築成本及專業費用，以及完成發展項目預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴集團於估值日期提供的應計建築成本資料。

吾等已獲提供經核准建築平面圖、土地使用權協議、土地使用權證書連同翻譯文件。吾等相當依賴 貴公司之蒙古國法律顧問MahoneyLiotta LLP (「Mahoney」)就於蒙古國之物業權益的有效性提供的建議。

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納就有關土地使用年期、規劃批准、經核准建築平面圖、法定通知、佔用詳情及其他相關事項提供予吾等之意見。

吾等確認吾等已作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料以進行估值。有關資料乃從各種來源獲得，包括 貴公司、已存在於公共領域之資料以及吾等之資料庫，並且已得到合理驗證。

吾等並無進行實地量度，以核實佔地面積是否正確。吾等假設吾等取得之文件所示之佔地面積均屬正確。吾等並無進行結構或環境測量，亦無測試任何服務及設施。

吾等無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料是否真實準確。吾等亦已獲 貴公司確認所提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為已獲提供足夠資料達致知情觀點，且無理由懷疑其中隱瞞任何重大資料。

貨幣

本報告所載之全部金額均以美元(美元)為單位。

估值

吾等認為，根據本報告所載及所附內容、條款及條件，截至2024年3月31日，該物業的市值為：

29,000,000 美元
(貳仟玖佰萬美元)

茲隨附估值細節。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈25樓
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
董事會台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司
鄭亥延
MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)
估值及諮詢服務主管
謹啟

2024年6月17日

附註：鄭亥延持有理學碩士學位，為皇家特許測量師學會會員，並在房地產行業積逾18年經驗。彼之估值經驗涵蓋英國、亞洲中部及西部、中華人民共和國、韓國、香港及其他地區。鄭亥延為香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。

貴公司正考慮出售的發展中物業的物業權益：

估值細節

物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年 3月31日 之市值
蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區國際金融中心(「該物業」)	<p>國際金融中心是一項商業在建工程，擬建為一幢樓高26層之辦公大樓，包括2層地下停車位、地下大廳及零售商店、及2樓至26樓為辦公室用途。</p> <p>根據 貴公司提供的土地使用權證書，該物業之註冊地盤面積為3,269平方米。該物業按日期為2021年9月14日第000003661號土地使用權證書持有，並獲授自2021年9月9日起為期5年之土地使用權。</p> <p>根據 貴公司提供的經核准建築平面圖，該物業總建築面積約為40,000平方米(包括零售及辦公室)。</p>	<p>據 貴公司告知及經實地視察確認，該物業目前正在興建中，且上蓋工程已經平頂。</p>	<p>29,000,000美元 (貳仟玖佰萬美元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2022年4月13日第01119-2021/02987號土地使用權協議，該物業的註冊業主為Mongolia Property Development LLC（「目標公司」）。
- (2) 根據 貴公司所提供日期為2021年9月14日之第000003661號土地使用權證書，該物業地塊編號為1460500329，自2021年9月9日起持有土地使用權5年，受益人為目標公司，以用作圖書館、服務及住宅用途。據 貴公司告知，根據當地慣例，「服務」用途包括零售及辦公室用途。
- (3) 該物業位處中央商務區成吉思汗大道(Chinggis Khan Avenue)與Genden Street的交匯處。該物業地理位置優越，步行5分鐘即達成吉思汗廣場(Chinggis Khan Square)。該區周圍環繞著甲級辦公室、零售店及酒店發展項目，而且位置便利，毗鄰該城市的主要購物商場香格里拉中心(Shangri-la Centre)。
- (4) 根據日期為2015年6月22日之經核准建築平面圖(以目標公司為受益人)，相關地方當局已批准其開始施工，總建築面積約為40,000平方米，估計實用面積與總建築面積比率約為81%。
- (5) 據 貴公司告知及經獨立合資格工料測量師進一步驗證，估計該物業總建築成本約為50,400,000美元，其中截至估值日期所產生成本約為22,000,000美元，而截至估值日期未付建築成本約為28,400,000美元。加上 貴公司所告知的相關專業費用約2,200,000美元，該物業的估計總建築成本約為52,600,000美元，截至估值日期已產生的成本約為24,200,000美元，截至估值日期的未付建築成本約為28,400,000美元。

吾等已獲得由新樂顧問有限公司(由本公司委聘負責核實該物業的建築成本)出具日期為2024年5月24日的獨立合資格工料測量師報告，當中包含(其中包括)以下內容：

- (i) 對該物業截至2024年3月31日的總合約金額及付款情況與合約文件、協議、報價單及付款記錄進行核對及核實；
- (ii) 該物業的總合約金額約為50,400,000美元；及
- (iii) 該物業的剩餘未付合約金額約為28,400,000美元。

於採用餘值法時，吾等依據經上述獨立合資格工料測量師核實約28,400,000美元的未付建築成本，並將該金額從所評估總開發價值中扣除，從而得出該物業市值。

- (6) 於估值日期，據 貴公司告知，該物業之建議發展預計竣工日期約在2025年10月。

(7) 吾等對總開發價值的估值乃根據以下基礎進行：

- (i) 在評估總開發價值時，吾等收集並分析了當地過去兩季可供銷售的相關可資比較項目之要約價。所選可資比較項目於2014年至2024年期間竣工，在位置、質素、便利性、樓宇的辦公室及/或綜合用途等方面與標的物業具有相似之處。這些可資比較項目的單價以實用面積計算介乎約每平方米1,836美元至每平方米3,706美元。

可資比較項目詳情如下：

	可資比較項目 1	可資比較項目 2
發展項目名稱	Millennium Plaza	UB Tower
地區	Bayanzurkh	Bayanzurkh
類型	綜合	辦公室
實用面積(平方米)	59	42
樓層	13	9
建成年份	2021	2023
要約價(美元)	148,546	76,379
單價(美元/平方米)	2,518	1,836
	可資比較項目 3	可資比較項目 4
發展項目名稱	BID Financial Centre	River Plaza
地區	Sukhbaatar(蘇赫巴托爾區)	Khanuul
類型	辦公室	綜合
實用面積(平方米)	247	287
樓層	7	3
建成年份	2014	2023
要約價(美元)	658,462	758,283
單價(美元/平方米)	2,666	2,642
	可資比較項目 5	可資比較項目 6
發展項目名稱	Ayud Tower	Soyombo Tower
地區	Sukhbaatar(蘇赫巴托爾區)	Sukhbaatar(蘇赫巴托爾區)
類型	辦公室	綜合
實用面積(平方米)	800	485
樓層	8	3
建成年份	2018	2018
要約價(美元)	2,073,429	947,853
單價(美元/平方米)	2,592	1,954
	可資比較項目 7	可資比較項目 8
發展項目名稱	Minister Tower	International Technology Centre
地區	Sukhbaatar(蘇赫巴托爾區)	Sukhbaatar(蘇赫巴托爾區)
類型	綜合	辦公室
實用面積(平方米)	182	444
樓層	9	10
建成年份	2024	2024
要約價(美元)	674,404	1,492,869
單價(美元/平方米)	3,706	3,362

選定的可資比較項目乃從過往兩個季度收集，涵蓋了反映於估值日期當前市場狀況的合適時間範圍。考慮到烏蘭巴托市中心可供銷售的新辦公大樓發展項目數量，吾等選擇了來自各個地區但仍靠近該物業的可資比較項目。鑑於有關項目不同的位置，已作出調整以反映位置方面的差異。

- (ii) 所採用可資比較項目的單價已作出適當調整，以反映包括所有可資比較項目的索價性質在內的因素，且吾等已就該單價作出下調以反映有關要約價可予磋商。由於標的物業即將新落成，吾等已在樓齡上作出有關上調。吾等已經考慮其他調整因素包括位置、配套設施、樓宇質素、面積及景觀，同時亦作出相應調整，以得出所採用按實用面積計算約每平方米2,819美元的單價。
 - (iii) 吾等在調整後的標的物業估值所採用平均實用面積單價為約每平方米2,819美元。吾等之估值中採用之上述平均單價與選定可比較價格參考一致。
 - (iv) 總開發價值評估約為91,300,000美元，單價按實用面積計算為每平方米2,819美元。在餘值法中，開發成本包括市場推銷成本、法律成本、建築成本、發展商利潤，將此等開發成本從總開發價值中扣除後計算，以達致市值29,000,000美元。已扣除的開發成本包括如上文附註5所述經獨立合資格工料測量師核實約28,400,000美元的未付建築成本。推銷成本及法律成本乃參考市場慣例，估計約佔總開發價值6.5%，金額約為5,900,000美元。經計及符合市場慣例的發展商利潤約25%及折讓率15%後，從而得出該物業市值29,000,000美元。
- (8) 吾等已收到 貴公司之蒙古國法律顧問Mahoney所出具日期為2024年6月17日有關該物業的法律意見如下(其中包括)：
- (i) 該物業之的土地使用權證明書根據蒙古國屬有效、合法且可執行；
 - (ii) 目標公司為該物業的唯一合法土地使用者；及
 - (iii) 該物業不存在影響該物業所有權轉讓的留置權、質押或抵押。
- (9) 該物業已於2024年5月15日由高力國際(香港)有限公司副董事楊卓衡(MRICS MKIS CFA)進行視察。
- (10) 所得出的估價並非參考可資比較市場交易釐定，而可資比較市場交易乃物業資產估值最可靠的方法，亦為香港物業估值最常用的方法。相較之下，由於標的物業所在地缺乏可資比較市場交易，本次評估採用了被普遍認為可靠度較低的餘值法。餘值法本質上乃一種透過從預計完成開發價值中扣除成本及發展商利潤來參考其開發潛力以評估土地價值的方法。餘值法依賴吾等所作出的一系列假設，有關假設對發展中或持作發展或再發展物業截至2024年3月31日的預期目前銷售價值進行算術計算。倘物業位處發展較為落後的市場(蒙古國烏蘭巴托)，有關假設通常建基於不完備的市場憑證上。該物業可能因所作出之假設而被賦予不同級別的价值。雖然吾等在得出估值時已運用吾等之專業判斷，惟投資者仍應仔細考慮估值報告所披露假設之性質，並應對估值報告作審慎詮釋。

以下為接獲自獨立合資格工料測量師新榮顧問有限公司所編製截至2024年3月31日有關該物業之函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之國際金融中心
(International Finance Centre, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia)

吾等獲Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(莊士)委託，對上述項目的總合約金額以及截至2024年3月31日的最新付款情況進行核對及核實。莊士已提供截至2024年3月31日止的合約文件、協議、報價單、付款記錄等文件以供查核有關付款情況。

截至2024年3月31日止的總合約金額及付款情況(美元)概述如下：

1	總合約金額	:	48,593,196.00 美元
	加		
2	不可預見費用	:	<u>1,806,983.00 美元</u>
3	小計	:	50,400,179.00 美元
	減		
4	截至2024年3月31日之付款	:	<u>(21,950,858.00 美元)</u>
5	剩餘合約金額	:	<u><u>28,449,321.00 美元</u></u>

截至2024年3月31日的總合約金額及付款情況已經吾等與所收到的合約文件、協議、報價單及付款記錄核對並核實無誤。詳細細目請參閱附錄A。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈25樓
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
台照

新藥顧問有限公司

黎潤生
MHKIS, MRICS
謹啟

2024年5月24日

* 附件

備註：請注意上述項目所涉約2,200,000美元的專業費用並未包含在上述摘要中，該等專業費用尚待其他人士核對及核實。

蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之國際金融中心

附錄 A

(International Finance Centre, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia)

截至2024年3月31日的付款情況

合約	合約金額 美元	截止2024年 3月31日 之付款 美元	剩餘合約 金額 美元
1 拆卸及圍板工程	33,940.00	33,940.00	0.00
2 地基工程、基坑支護及 樁帽工程	8,124,256.00	8,124,256.00	0.00
3 地下結構工程	1,980,000.00	1,964,661.00	15,339.00
4 上蓋工程 (17,381,000.00 美元)			
4.1 結構	11,317,000.00	10,498,001.00	818,999.00
4.2 外牆飾面	6,064,000.00	0.00	6,064,000.00
5 暫定項目 (21,074,000.00 美元)			
5.1 室內裝修	9,927,000.00	0.00	9,927,000.00
5.2 機電工程	<u>11,147,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>11,147,000.00</u>
小計	48,593,196.00	20,620,858.00	27,972,338.00
6 不可預見費用 (1,806,983.00 美元)	476,983.00	0.00	476,983.00
6.1 與主要承建商 訂立日期為2023年11月 9日之補充協議	<u>1,330,000.00</u>	<u>1,330,000.00</u>	<u>0.00</u>
總計	<u><u>50,400,179.00</u></u>	<u><u>21,950,858.00</u></u>	<u><u>28,449,321.00</u></u>

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其聯繫公司(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(a)根據證券期貨條例第XV部第7及8節須通知本公司及聯交所(包括根據證券期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第XV部第352條規定須登記於其所述之登記冊；或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於本公司之權益

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

(b) 於聯繫公司之權益

(i) EHL

董事姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊家彬先生	實益擁有人	1	10.00%
羅莊家蕙女士 (「羅莊家蕙女士」)	實益擁有人	1	10.00%
莊家豐先生	實益擁有人	1	10.00%
莊家淦先生	實益擁有人	1	10.00%

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

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

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

於合約或安排之權益

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

於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士於本集團任何成員公司自2023年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報表之日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

服務合約

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

其他競爭業務之權益

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

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

3. 訴訟

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

4. 專家及同意書

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	專業資格
高力	專業測量師及估值師
新樂顧問有限公司	合資格工料測量師

於最後實際可行日期，上述專家各自己就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件、建議及意見及引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

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

於最後實際可行日期，上述專家並無在本集團任何成員公司自2023年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審計財務報表之日)後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中擁有任何權益。

5. 重大合約

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

- (a) 本公司之間接非全資附屬公司新的尼龍棉製廠(私人)有限公司(「**新的**」)及Pepperl+Fuchs Asia Pte Ltd(「**P&F**」)所訂立日期為2022年6月15日之買賣協議(「**P&F協議**」)，內容有關新的向P&F出售新加坡之物業，代價為21,000,000新加坡元。於2023年6月19日，新的接獲P&F通知，表示其將不會繼續進行出售事項，因此P&F協議經已終止。P&F協議之詳情分別載於本公司日期為2022年6月15日、2023年6月15日及2023年6月19日之公佈；
- (b) 於2022年7月11日，本公司之間接全資附屬公司General Nominees Limited透過交換現有由廣州富力地產股份有限公司(股份代號：2777)之間接全資附屬公司怡略有限公司所發行之優先票據，按面值收購由該發行人所發行之本金總額約為50,600,000美元的新優先票據。本集團概無就交換事項支付現金代價，有關交換事項的詳情載於本公司日期為2022年7月11日之公佈；
- (c) Chuang's China Realty Limited(莊士中國地產有限公司)(「**CCR**」)(莊士中國之直接全資附屬公司)、Amazing Time Global Limited(「**ATGL**」)與黃志深先生(ATGL的擔保人)所訂立日期為2022年8月5日之買賣協議，內容有關CCR向ATGL出售威倫發展有限公司之全部已發行股本及威倫發展有限公司結欠CCR之全部貸款金額，代價為不高於約人民幣133,000,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期為2022年8月5日的公佈；
- (d) 本公司之間接全資附屬公司Cedar Crystal Limited(「**Cedar Crystal**」)及Migom Investments FZE(「**Migom**」)所訂立日期為2022年10月14日之買賣協議(「**CC協議**」)，內容有關Cedar Crystal向Migom出售之訂製船隻項目，代價為不多於17,300,000歐元(可予調整)。於2023年3月8日，Migom未有按照CC協議履行其責任，因此Cedar Crystal取消CC協議。CC協議之詳情分別載於本公司日期為2022年10月14日、2022年12月29日、2023年1月17日、2023年2月23日及2023年3月8日之公佈；
- (e) 新的及Rejoice Container Services (Pte) Ltd(「**Rejoice**」)所訂立日期為2023年8月29日之買賣協議(「**Rejoice協議**」)，內容有關新的向Rejoice出售新加坡之物業，代價為18,000,000新加坡元。於2024年3月26日，Rejoice協議

因先決條件未獲達成而告終止。Rejoice協議之詳情分別載於本公司日期為2023年8月29日及2024年3月26日之公佈；

- (f) 本公司之間接全資附屬公司能達電訊器材有限公司(「能達」)及嘉翰有限公司(「嘉翰」)所訂立日期為2023年10月5日之協議，內容有關向One Soho Finance Company Limited(由能達及嘉翰分別各自持有股權比例為40%及60%之公司)按照彼等各自之持股比例提供總金額最高為300,000,000港元之額外循環貸款融資，詳情載於本公司日期為2023年10月5日之公佈；及
- (g) 協議。

6. 一般事項

- (a) 本公司秘書為李慧貞女士，彼為英國特許公司治理公會與香港公司治理公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。本公司在香港之總辦事處及主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。
- (c) 本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處為卓佳標準有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 展示文件

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

- (a) 協議；
- (b) 高力所編製之估值報告，全文載於本通函附錄二A；
- (c) 由新榮顧問有限公司編製的工料測量師報告，全文載於本通函附錄二B；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意書；及
- (e) 本通函。