**此乃要件　請即處理**

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

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

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

---

Chuang's Consortium International Limited

**(莊士機構國際有限公司)**

*(於百慕達註冊成立之有限公司)*

**(股份代號:367)**

# 非常重大出售事項:
# 建議出售銷售股份及銷售貸款
# 及股東特別大會通告

**財務顧問**

BALLAS CAPITAL

---

董事會函件載於本通函第4至13頁。

本公司謹訂於2025年9月2日(星期二)下午三時正以線上網絡會議(https://evoting.vistra.com/#/888)方式舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。無論　閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附委派代表書按其上印備之指示填妥，並在可行情況下盡快惟無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

2025年8月14日

# 目　錄

*頁次*


**釋義** ..... 1

**董事會函件** ..... 4

**附錄一　—　本集團之財務資料** ..... I-1

**附錄二　—　目標公司之財務資料** ..... II-1

**附錄三　—　餘下集團之管理層討論與分析** ..... III-1

**附錄四　—　餘下集團之未經審核備考財務資料** ..... IV-1

**附錄五　—　物業估值** ..... V-1

**附錄六　—　一般資料** ..... VI-1

**股東特別大會通告** ..... SGM-1

*於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「調整」 | 指 | 根據買賣協議條款可能須對代價作出之調整(經參考完成資產淨值) |
| 「協定物業價值」 | 指 | 買賣協議項下該物業之協定物業價值538,000,000港元 |
| 「銀行貸款」 | 指 | 目標公司於完成日期結欠一間香港持牌銀行之貸款本金之未償還總額以及任何應計利息。於買賣協議日期，銀行貸款約為196,000,000港元，而於最後實際可行日期約為192,000,000港元，該金額預期於緊接完成前仍將維持不變 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 持牌銀行在正常營業時間內於香港經營一般銀行業務之日子(不包括：(i)星期六、星期日或公眾假期；(ii)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」之日子；及(iii)香港政府宣佈由超級颱風或其他颱風造成「極端情況」之日子) |
| 「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」或「賣方擔保人」 | 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) |
| 「完成」 | 指 | 買賣協議及其項下擬進行交易完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 2025年9月17日或先決條件達成後第十個營業日(以較遲者為準)，並可延長至賣方及買方可能書面協定之其他日子 |

| | | |
|---|---|---|
| 「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)總額減所有負債及撥備(不包括銀行貸款及銷售貸款)總額 |
| 「代價」 | 指 | 買方就出售事項出售銷售股份及銷售貸款應付予賣方之總代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 根據買賣協議建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% |
| 「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 | 2025年8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 |
| 「最後完成日期」 | 指 | 2025年12月19日(或賣方與買方可能書面協定之較後日期) |
| 「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 | 香港深水灣香島道37號A屋 |
| 「買方」 | 指 | Annex W Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司 |
| 「買方擔保人」 | 指 | 吳靜濤女士，買方之最終實益擁有人 |
| 「餘下集團」 | 指 | 緊隨完成後之本集團 |

| | | |
|---|---|---|
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「新加坡元」 | 指 | 新加坡法定貨幣新加坡元 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方、買方、本公司及買方擔保人就出售事項所訂立日期為2025年6月19日之買賣協議 |
| 「銷售貸款」 | 指 | 緊接買賣協議完成前目標公司結欠賣方之無抵押免息貸款之全部金額。於買賣協議日期，銷售貸款約為213,400,000港元 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司之全部已發行股本 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.25港元之普通股 |
| 「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 | 香島37投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司 |
| 「美元」 | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元 |
| 「賣方」 | 指 | 莊士機構有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司 |
| 「平方呎」 | 指 | 平方呎 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

莊

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,銅紫荊星章,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,銀紫荊星章,太平紳士

*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

敬啟者:

## 非常重大出售事項:
## 建議出售銷售股份及銷售貸款

### 緒言

董事會宣佈,於2025年6月19日(交易時段後),賣方(即本公司直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方擔保人)及買方擔保人訂立買賣協議,據此,買方有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款。

銷售股份及銷售貸款之代價估計不多於約538,500,000港元(可予調整及經調整後)。代價乃由賣方與買方經考慮:(i)協定物業價值538,000,000港元;及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商達致。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情;(ii)該物業之物業估值報告;(iii)上市規則規定須予披露之其他資料;及(iv)批准出售事項之股東特別大會通告。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款如下:

### 日期

2025年6月19日(交易時段後)

### 訂約方

| | |
|---|---|
| 賣方: | 莊士機構有限公司 |
| 賣方擔保人: | 本公司 |
| 買方: | Annex W Group Limited |
| 買方擔保人: | 吳靜濤女士(買方之最終實益擁有人) |

本公司及買方擔保人共同成為買賣協議之訂約方,以擔保賣方及買方分別履行買賣協議。

### 將予出售之資產

根據買賣協議,賣方將向買方出售之資產包括(i)銷售股份;及(ii)銷售貸款。

賣方已有條件地同意向買方出售銷售股份及銷售貸款(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。

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538,500,000港元(可予調整及經調整後)。代價乃由賣方與買方經考慮:(i)協定物業價值538,000,000港元;及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商達致。

據董事會所深知、盡悉及確信,根據目標公司於2025年3月31日之未經審核財務資料及截至完成止而作出之估計調整,目標公司之完成資產淨值之估計金額將為正數,金額不超過約500,000港元。因此,目標公司之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。

協定物業價值為538,000,000港元,乃由賣方與買方經參考(其中包括)鄰近地區可資比較物業之市值及香港最新市況後公平磋商釐定。協定物業價值較經由本公司委任之獨立估值師高力根據市場法評估該物業於2025年5月31日之市場估值662,000,000港元折讓約18.7%。然而,協定物業價值較由本集團記錄該物業之歷史成本約113,000,000港元有溢價約3.8倍。

董事會認為,上述協定物業價值較該物業之市場估值折讓18.7%反映了與當前全球市況及香港物業市場前景相關之高度不確定性。誠如本公司2023年及2024年之年報所披露,本公司之一貫策略為出售該物業,以盡量提高該項投資之回報。於過去兩年,該物業並未接獲任何可接受之具體出價。在香港物業市場價格及成交量持續下跌之情況下,該物業之估值由2024年3月31日之758,000,000港元持續下跌至2025年3月31日之667,000,000港元,並進一步下跌至2025年5月31日之662,000,000港元。董事會認為,儘管代價乃基於協定物業價值計算,較該物業之市場估值折讓18.7%,而出售事項將招致虧損約143,200,000港元,惟董事會認為,基於以下原因,代價屬公平合理,並符合本公司及股東之整體利益:

(i) 於完成時除了可以悉數償還銀行貸款約192,000,000港元後,出售事項仍能為本集團帶來現金所得款項淨額約332,300,000港元,這可大幅改善本集團之流動資金及加強其財務狀況;

(ii) 鑒於全球政治環境不穩定,香港物業市場存在相當程度之不確定性;

(iii) 於2025年3月至2025年5月兩個月內，該物業之市場估值仍呈下降趨勢，而該物業所屬之豪宅板塊之成交量仍非常淡靜；

(iv) 本公司自2023年起一直推銷該物業，而代價為本公司可曾接獲之最高具體出價；及

(v) 基於該物業之歷史收購及發展成本約113,000,000港元計算，代價相等於現金盈餘約425,500,000港元，較該實際歷史成本高出3.8倍。出售事項錄得之虧損約143,200,000港元乃屬非現金會計處理，此是基於市場估值而非發展成本所致。

代價538,000,000港元(經調整前)將按以下方式結算：

(a) 買方已於簽署買賣協議前以現金於香港向賣方支付10,000,000港元之誠意金，該筆誠意金將於簽署買賣協議時作為部分訂金；

(b) 買方已於簽署買賣協議時以現金於香港向賣方支付額外訂金43,800,000港元(「**訂金**」)；及

(c) 於完成時，買方須(i)直接支付予一間香港持牌銀行以悉數償還銀行貸款，並解除及取消該物業之抵押及本公司向銀行提供之公司擔保(「**贖回金額**」)；及(ii)向賣方支付代價餘額(於扣除訂金及贖回金額後)。

**代價調整**

代價須根據買賣協議之條款參考完成資產淨值作出調整。調整金額須透過以下方式以現金支付：

(i) 由買方向賣方(如為正數)或

(ii) 由賣方向買方(如為負數)

於賣方及買方就調整達成協議後14日內支付。

據董事會所深知、盡悉及確信，根據目標公司於2025年3月31日之未經審核財務資料及截至完成止而作出之估計調整，完成資產淨值及調整之估

計金額將為正數，金額不超過約500,000港元。然而，完成資產淨值及調整之確實金額僅可於完成時釐定。

**先決條件**

完成須待買賣協議項下擬進行交易根據上市規則獲股東批准後，方可作實。

上述先決條件概不得豁免。倘買賣協議之先決條件於最後完成日期或之前未獲達成，各方於買賣協議項下一切權利及義務將告失效且不再具有任何效力，而訂金將不計利息退還予買方。

於買賣協議日期，EHL已不可撤回地承諾投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案。詳情載於下文「上市規則之涵義」一節。

於最後實際可行日期，上述條件仍未達成。

**完成**

完成將於2025年9月17日或先決條件達成後第十個營業日(以較遲者為準)進行，並可延長至賣方與買方可能書面協定之其他日子。

於最後實際可行日期，買方及賣方均未要求延長完成日期或最後完成日期。然而，訂約方認為，允許對該等日期作出潛在延期能提供必要的靈活性，以確保(i)完成之先決條件(即取得股東批准)得以達成；及(ii)任何不可預見之程序問題、行政延誤或於完成前需要額外時間落實文件的情況，均可得到妥善處理。賣方僅在合理需要以達成先決條件、確保遵守監管規定或應對訂約方無法控制而可能阻礙交易及時完成的情況下，方才同意有關延期。

## 有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於香港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。

本集團透過目標公司將香島道37號地盤重建為四幢獨立屋，並於2009年4月取得佔用許可證，而該物業為其中一幢。其餘三棟獨立屋已由本集團於2010年至2011年期間出售，總代價約為1,338,000,000港元，若以本集團產生之歷

史總成本計算，則有關出售收益總額約為1,098,000,000港元。該物業之歷史收購及發展成本約為113,000,000港元。該物業之總面積約為11,620平方呎(包括房屋面積、有蓋停車場面積、花園面積及私人泳池)。該物業一直由本集團持有作為投資物業，並在重建後於過往年度出租予多名獨立第三方，目前處於空置狀態。

以下載列目標公司之未經審核財務概要：

| | **截至3月31日止財政年度** | |
|---|---|---|
| | **2024年** | **2025年** |
| | *千港元* | *千港元* |
| | *(附註)* | *(附註)* |
| 收入 | — | — |
| 除税前虧損 | (39,859) | (112,848) |
| 除税後虧損 | (39,859) | (112,848) |

*附註：除税前及除税後虧損包括截至2025年及2024年3月31日止財政年度重估該物業之公平值虧損分別約91,000,000港元及12,600,000港元。*

目標公司於2025年3月31日之總資產及資產淨值(並無計及銀行貸款約200,000,000港元及應付賣方款項約206,800,000港元)分別約為684,000,000港元及682,600,000港元。該物業於2025年3月31日在目標公司財務報表按估值667,000,000港元入賬，該估值乃由獨立估值師高力根據市場法評估。於2025年3月31日其後，該物業於2025年5月31日經同一獨立估值師根據市場法評估之市場估值輕微下跌至662,000,000港元。有關該物業估值之進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載估值報告全文。

目前，該物業連同本公司就目標公司獲授予之銀行貸款提供之公司擔保已抵押予香港一間持牌銀行。根據買賣協議之條款，部分代價將於完成時直接用作悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業之抵押及本公司向銀行提供之公司擔保。銀行貸款於2025年3月31日約為200,000,000港元，而於2025年5月償還季度本金4,000,000港元後，銀行貸款於買賣協議日期約為196,000,000港元。銀行貸款於最後實際可行日期已進一步減少至約192,000,000港元，而該金額預期於緊接完成前仍將維持不變。

有關目標公司財務資料之進一步詳情載於本通函附錄二。

## 有關賣方、本公司及本集團之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

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。

## 有關買方及買方擔保人之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於買賣協議日期，(i)買方主要從事投資控股；(ii)買方之最終實益擁有人為買方擔保人吳靜濤女士；及(iii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 出售事項之財務影響

### 盈利

基於估計代價約538,500,000港元，並計及(a)該物業於2025年3月31日之公平值為667,000,000港元；(b)於買賣協議日期所估計之目標公司完成資產淨值為正數約500,000港元；及(c)與出售事項之相關估計開支約為14,200,000港元，預期本集團將於出售事項錄得估計虧損約143,200,000港元。出售事項產生之實際虧損金額僅於完成時方可確定。

根據本公司截至2025年3月31日止年度之年報，截至2025年3月31日止年度，本集團分別錄得經審核綜合虧損及本公司權益持有人應佔虧損約745,100,000港元及590,700,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於2024年4月1日落實，截至2025年3月31日止年度，餘下集團之未經審核備考綜合虧損及本公司權益持有人應佔虧損將分別約為866,400,000港元及712,000,000港元。

**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。

根據本公司截至2025年3月31日止年度之年報，本集團於2025年3月31日之經審核綜合總資產及總負債分別約為12,237,000,000港元及3,505,000,000港元。根據本通函附錄四所載「餘下集團之未經審核備考財務資料」，假設完成已於2025年3月31日落實，餘下集團於2025年3月31日之未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為11,892,400,000港元及3,303,600,000港元。

**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)與出售事項相關之實際成本及開支後確定，並有待審核。

## 所得款項用途

按代價約538,500,000港元計算，出售事項所得現金淨額(經扣除出售事項相關開支及悉數償還銀行貸款後)估計約為332,300,000港元。本公司擬將出售事項所得現金淨額用作本集團之一般營運資金，如支付融資成本及部分償還若干銀行借貸本金約230,000,000港元，以及其他一般行政開支(例如員工成本及辦公室租金支出)約102,000,000港元。此外，若僅考慮出售事項之情況，本集團之淨負債與權益比率將由2025年3月31日之15.8%改善至完成後約9.1%。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) 如本公司截至2024年3月31日止年度之年報及本公司截至2024年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團將採取靈活策略以考慮多個方案，其中包括出售該物業，務求提高及加快其投資之回報；

(b) 代價乃根據協定物業價值538,000,000港元計算，較獨立估值師高力根據市場法對該物業於2025年5月31日之估值662,000,000港元折讓約18.7%。然而，協定物業價值較本集團記錄該物業之歷史成本約113,000,000港元

溢價約3.8倍。因此，出售事項確實將釋放出高於該物業之歷史成本之大幅溢價；

(c) 該物業為本集團於過往年度在該地盤重建之四幢獨立屋之一，其餘三幢獨立屋已由本集團於2010年至2011年期間出售，總代價及出售收益總額(按本集團產生之歷史總成本計算)分別約為1,338,000,000港元及1,098,000,000港元。因此，就整個項目而言，董事會認為出售事項可使本集團將其於該地盤之全部投資變現為現金資源，且整體投資回報令人滿意；及

(d) 出售事項所得款項淨額將大幅改善本集團之流動資金及加強其財務狀況。

經考慮上述因素，以及上文「買賣協議 — 代價」一節所詳述之代價合理性，並鑒於當前不明朗之全球宏觀經濟環境後，董事會認為，買賣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。

## 上市規則之涵義

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

就董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就將提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

本公司之控權股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。於買賣協議日期及最後實際可行日期，EHL持有949,581,644股股份，相等於全部已發行股份約56.77%。EHL由本公司之榮譽主席莊先生實益擁有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。

## 股東特別大會

本通函第SGM-1至SGM-3頁所載為訂於2025年9月2日(星期二)下午三時正以線上網絡會議(https://evoting.vistra.com/#/888)方式舉行股東特別大會之通告，會上將提呈普通決議案以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議項下擬進行之交易。有關大會安排之進一步詳情載於本通函之股東特別大會通告內。

釐定出席股東特別大會及於會上投票之權利之記錄日期將為2025年9月2日(星期二)，本公司將由2025年8月28日(星期四)至2025年9月2日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年8月27日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

本通函隨附股東特別大會適用之委派代表書。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附委派代表書按其上印備之指示填妥及簽署，並在可行情況下盡快惟無論如何於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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

## 推薦建議

董事會相信出售事項屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。因此，董事會建議股東就股東特別大會提呈之出售事項之決議案投贊成票。

## 額外資料

另請　閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

此　致

*列位股東*　台照

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

2025年8月14日

## 1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度各年之綜合財務報表及有關附註分別於以下本公司截至2023年3月31日(第118至222頁)、2024年3月31日(第118至215頁)及2025年3月31日(第117至216頁)止財政年度之年度報告內披露,並以引述方式收錄於本通函。

上述之本公司年報於以下連結在本公司網站www.chuangs-consortium.com及聯交所網站www.hkexnews.hk可供查閱:

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

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0725/2024072500457_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0725/2025072500464_c.pdf

## 2. 債務聲明

於2025年6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債務總額約2,948,900,000港元,包括(i)銀行借款約2,815,400,000港元(以本集團若干資產(包括投資物業、待發展/發展中物業及待售物業)之固定質押作為抵押);(ii)非控權股東及一間合營企業之無抵押借款分別約50,800,000港元及71,700,000港元及(iii)無抵押租賃負債約11,000,000港元。

於2025年6月30日,本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資提供約246,600,000港元之擔保,而本集團就其在中國所售物業之買家獲提供按揭貸款而向有關銀行作出約3,700,000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2025年6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、承兑負債(一般業務票據除外)或承兑信貸、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。

## 3. 重大不利變動

董事確認，自2025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買賣協議項下擬進行出售事項之影響，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。本公司已取得第14.66(12)條規定之相關信函。

## 5. 餘下集團之財務及經營前景

隨著香港本年初推出的一系列住宅物業措施(例如放寬印花稅)，以及年內減息，使買家信心及住宅物業市場逐漸復甦。此外，香港政府推行的輸入內地人才計劃及優秀人才入境計劃，亦分別提振了住宅及商業樓宇的需求，有助穩定樓價。餘下集團對香港物業市場及整體經濟保持樂觀及充滿信心。

在物業發展業務方面，餘下集團將繼續跟進香港結志街項目建築工程之進度。其將採取適當策略監督香港鴨脷洲弦岸之銷售進度。

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，藉此提升投資物業之租金收益及出租率，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。

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之不利影響，餘下集團持有之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之重組對換。餘下集團將繼續不時監控其投資組合之表現。

在上述背景下，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之競爭力及把握未來之機遇。餘下集團將繼續尋求機遇變現於各項投資物業之投資及於非核心資產之投資進行減持，從而進一步增強及提升餘下集團之財務資源及能力以擴充在香港之土地儲備，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「出售事項之財務影響」、「所得款項用途」及「進行出售事項之原因及裨益」章節所闡述，完成後，餘下集團之財務狀況有望大幅提升，有利於餘下集團長遠發展。出售事項所得現金淨額將改善餘下集團的淨負債權益比率，補充其營運資金及提高其流動資金。

## 6. 估值對照表

高力(獨立估值師)已評估本集團將出售之該物業於2025年5月31日之價值。高力出具之函件及估值詳情全文已載於本通函附錄五。

以下為該物業於2025年3月31日之賬面值(載於本通函附錄二)與該物業於2025年5月31日之市值(載於本通函附錄五之估值報告)之對照表。

| | *千港元* |
|---|---|
| 本集團將出售之該物業於2025年3月31日之賬面值(載於本通函附錄二) | 667,000 |
| 估值虧絀 | (5,000) |
| 該物業於2025年5月31日之市值(載於本通函附錄五之估值報告) | 662,000 |

## 目標公司之財務資料

以下載列目標公司於2023年、2024年及2025年3月31日之資產負債表，以及目標公司截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之全面收益表、權益變動表及現金流量表和若干解釋附註(「**財務資料**」)。財務資料已根據財務資料附註1所載之基準呈列，並根據本公司截至2025年3月31日止年度之年報所示本公司採納之會計政策和上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段之規定編製。財務資料由董事編製，僅就買賣協議項下擬進行之出售事項(「**出售事項**」)而收錄於本通函。本公司之申報會計師羅兵咸永道會計師事務所已獲委聘根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱工作」並參考實務説明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱本通函第II-1至II-8頁所載目標公司之財務資料。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故未能令申報會計師獲保證其將知悉在審計中可能識別之所有重大事項。因此，申報會計師並未發表審計意見。申報會計師已發出無修訂之審閱報告。

## 1. 全面收益表

| | 截至3月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 收益 | — | — | — |
| 銷售成本 | (5,592) | (2,513) | (2,369) |
| 毛利虧損 | (5,592) | (2,513) | (2,369) |
| 向同系一間附屬公司貸款之利息收入 | 1,941 | — | — |
| 行政及其他經營支出 | (7,177) | (6,120) | (5,593) |
| 投資物業之公平值變動 | (34,504) | (12,573) | (91,000) |
| 經營虧損 | (45,332) | (21,206) | (98,962) |
| 融資費用 | (12,030) | (18,653) | (13,886) |
| 本年度虧損及全面虧損總額 | (57,362) | (39,859) | (112,848) |

## 2. 資產負債表

| | 附註 | 於3月31日<br>2023年<br>千港元 | <br>2024年<br>千港元 | <br>2025年<br>千港元 |
|---|---|---|---|---|
| **非流動資產** | | | | |
| 投資物業 | *2* | 770,000 | 758,000 | 667,000 |
| 向同系一間附屬公司貸款 | | 40,285 | 40,285 | — |
| | | 810,285 | 798,285 | 667,000 |
| **流動資產** | | | | |
| 訂金及預付款項 | | 255 | 413^ | 1,405* |
| 現金及銀行結存 | | 1,674 | 1,591^ | 15,643* |
| | | 1,929 | 2,004 | 17,048 |
| **流動負債** | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | | 3,302 | 2,800^ | 1,426* |
| 應付直接控股公司款項 | *4* | 45,413 | 109,489 | 206,846 |
| 長期銀行貸款之即期部份 | *3* | 35,640 | 299,376 | 16,000# |
| | | 84,355 | 411,665 | 224,272 |
| 流動負債淨額 | | (82,426) | (409,661) | (207,224) |
| 總資產減流動負債 | | 727,859 | 388,624 | 459,776 |
| **非流動負債** | | | | |
| 長期銀行貸款 | *3* | 299,376 | — | 184,000# |
| 資產淨值 | | 428,483 | 388,624 | 275,776 |
| **權益** | | | | |
| 股本 | | 1,100 | 1,100 | 1,100 |
| 保留溢利 | | 427,383 | 387,524 | 274,676 |
| | | 428,483 | 388,624 | 275,776 |

** 之總和=資產淨值15,622,000港元=於2025年3月31日之完成資產淨值*

*# 之總和=於2025年3月31日之銀行貸款總額200,000,000港元*

*^ 之總和=負債淨額796,000港元=於2024年3月31日/2024年4月1日之完成資產淨值*

**3. 權益變動表**

| | 股本<br>*千港元* | 保留溢利<br>*千港元* | 總額<br>*千港元* |
|---|---|---|---|
| 於2022年4月1日 | 1,100 | 484,745 | 485,845 |
| 本年度虧損及全面虧損總額 | — | (57,362) | (57,362) |
| 於2023年3月31日 | 1,100 | 427,283 | 428,483 |
| 本年度虧損及全面虧損總額 | — | (39,859) | (39,859) |
| 於2024年3月31日 | 1,100 | 387,524 | 388,624 |
| 本年度虧損及全面虧損總額 | — | (112,848) | (112,848) |
| 於2025年3月31日 | 1,100 | 274,676 | 275,776 |

**4. 現金流量表**

| | 截至3月31日止年度 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| **經營活動之現金流量** | | | |
| 經營虧損 | (45,332) | (21,206) | (98,962) |
| 投資物業之公平值變動 | 34,504 | 12,573 | 91,000 |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (10,828) | (8,633) | (7,962) |
| 訂金及預付款項減少/(增加) | 2,767 | (158) | (992) |
| 應付賬款及應計費用增加/(減少) | 1,925 | (502) | (1,374) |
| 營運所用現金 | (6,136) | (9,293) | (10,328) |
| 已付利息 | (12,030) | (18,653) | (13,886) |
| 經營活動所用現金淨額 | (18,166) | (27,946) | (24,214) |
| **投資活動所得現金流量** | | | |
| 投資物業增加 | (14,504) | (573) | — |
| 同系一間附屬公司貸款之償還 | — | — | 40,285 |
| 投資活動(所用)/所得現金 | (14,504) | (573) | 40,285 |
| **融資活動所得現金流量** | | | |
| 償還銀行貸款 | (21,384) | (35,640) | (99,376) |
| 應付直接控股公司款項增加 | 54,115 | 64,076 | 97,357 |
| 融資活動所得/(所用)現金淨額 | 32,731 | 28,436 | (2,019) |
| **現金及現金等值增加/(減少)淨額** | 61 | (83) | 14,052 |
| 年初現金及現金等值 | 1,613 | 1,674 | 1,591 |
| **年末現金及現金等值** | 1,674 | 1,591 | 15,643 |

## 財務資料附註

### 1. 編製基準

目標公司之財務資料乃根據本公司截至2025年3月31日止年度之年報所載本公司採納之會計政策及上市規則第14章第68(2)(a)(i)段而編製。財務資料乃由董事僅為載入本通函而編製。

財務資料乃根據歷史成本慣例編製，並按公平值重估投資物業作出修訂。

財務資料所載資料不足以構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號(經修訂)「財務報告之呈列」所界定之一套完整財務報表。

財務資料以港元呈列。

於2023年、2024年及2025年3月31日，目標公司之流動負債淨額分別約為82,426,000港元、409,661,000港元及207,224,000港元。本公司已確認其有意就目標公司之持續營運提供財務支持，並在截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度後十二個月內(倘出售事項並未完成)及直至完成日期為止(倘出售事項已告完成)使目標公司能償還其到期負債及持續經營其業務，而無須大幅削減業務。買方亦已確認其有意就目標公司之持續營運提供財務支持，並在完成日期起至截至2025年3月31日止年度後十二個月內(倘出售事項已完成)使目標公司能償還其到期負債及持續經營其業務，而無須大幅削減業務。因此，目標公司之財務資料乃按持續經營基準編製。

本財務資料所載有關截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之財務資料並不構成目標公司該等年度之法定年度財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條須予披露有關該等法定財務報表之進一步資料如下：

由於目標公司並非上市公司，故無須根據香港公司條例(第622章)第622條及附表6第3部的規定向公司註冊處處長交付財務報表。

目標公司之核數師已就目標公司截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度之該等財務報表作出報告。該等核數師報告為無保留意見；並無提述核數師在不對其報告出具保留意見之情況下以強調方式提請注意之任何事項；亦無載有香港公司條例(第622章)第406(2)、407(2)或407(3)條所指之聲明。

## 2. 投資物業

| | 2023年<br>*千港元* | 2024年<br>*千港元* | 2025年<br>*千港元* |
|---|---|---|---|
| 年初 | 790,000 | 770,000 | 758,000 |
| 增加 | 14,504 | 573 | — |
| 公平值變動 | (34,504) | (12,573) | (91,000) |
| 年末 | 770,000 | 758,000 | 667,000 |

(a) 投資物業估值乃根據香港測量師學會估值準則(2024年版)進行。

(b) 投資物業已就目標公司之銀行貸款作為抵押。

(c) 目標公司之估值過程

目標公司之投資物業已於2023年、2024年及2025年3月31日由獨立專業估值師重估，該估值師持有認可相關專業資格，並對所估值投資物業的地點及分部具有近期經驗。投資物業的現有用途等同於最高及最佳用途。

目標公司之財務部及物業部審視獨立估值師為財務報告目的所進行的估值，並直接向目標公司之高級管理層報告。管理層與估值師至少每六個月討論一次估值過程及結果。財務部門及物業部門：

— 核實獨立估值報告的所有主要輸入數據；

— 與過往期間估值報告比較，評估物業估值之變動；及

— 與獨立估值師進行討論

(d) 估值方法

投資物業公平值一般採用直接比較法得出。

直接比較法乃基於將估值的物業與近期成交的其他可資比較物業進行直接比較。然而，鑒於房地產物業的性質各異，通常需要作出適當調整，以計入任何可能影響所考慮物業預期成交價格的質量差異。

截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度，估值方法並無變動。

目標公司的政策是，於導致轉撥的事件或情況改變當日，確認公平值等級的撥入及撥出。目標公司投資物業之所有公平值計量均歸類為公平值等級之第三等級。截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度，並無撥入或撥出第三等級。

## 3. 銀行貸款

| | 2023年<br>*千港元* | 2024年<br>*千港元* | 2025年<br>*千港元* |
|---|---|---|---|
| 有抵押長期銀行貸款 | 335,016 | 299,376 | 200,000 |
| 計入流動負債的即期部分<br>一年內到期部分 | (35,640) | (299,376) | (16,000) |
| 長期銀行貸款 | 299,376 | — | 184,000 |

銀行貸款以投資物業、其租金收入的轉讓以及對應付直接控股公司款項的次級償還作為抵押。銀行貸款亦由本公司提供的公司擔保作抵押。

銀行貸款以港元計值，於2023年、2024年及2025年3月31日的實際年利率分別約為4.42%、5.85%及5.46%。

## 4. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項以港元計值、無抵押、免息及須按要求償還。

於買賣協議項下擬進行之出售事項後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下載列餘下集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個財政年度各年之管理層討論及分析。下列資料並未計及出售(i)持有於蒙古國之發展中投資物業的附屬公司(於2024年6月19日完成)；及(ii)持有於新加坡之土地及工廠大廈的附屬公司(於2024年12月27日完成)後對餘下集團的影響。

## 分部資料

餘下集團設有六個業務分部，即物業發展、投資及買賣，墓園發展及經營，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，融資業務以及其他。餘下集團各業務分部截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度之收入及溢利或虧損概述如下：

| **2023年3月31日** | **物業發展、投資及買賣** | **墓園** | **貨品及商品銷售** | **證券投資及買賣** | **融資業務** | **其他及行政** | **總計** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 收入 | 142,551 | 23,180 | 13,628 | 63,900 | 8,417 | — | 251,676 |
| 年度(虧損)/溢利 | (715,788) | 1,127 | (2,034) | (191,798) | 7,184 | (138,334) | (1,039,643) |

截至2023年3月31日止年度，餘下集團之收入約為251,700,000港元，主要來自投資物業之租金及其他收入約142,600,000港元，以及債券投資的利息及其他收入約63,900,000港元。年內，餘下集團錄得年度虧損約1,039,600,000港元，主要由於年內錄得之投資物業公平值虧損及債券及其他投資的公平值虧損所致。

| **2024年3月31日** | **物業發展、投資及買賣** | **墓園** | **貨品及商品銷售** | **證券投資及買賣** | **融資業務** | **其他及行政** | **總計** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 收入 | 279,181 | 18,307 | 13,341 | 5,696 | 1,116 | — | 317,641 |
| 年度(虧損)/溢利 | (649,885) | (2,046) | (7,556) | (260,628) | 329 | (99,777) | (1,019,563) |

截至2024年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一年度增加約26.2%至約317,600,000港元。增加主要由於物業銷售增加所致。年內，餘下集團錄得年度虧損約1,019,600,000港元。此乃主要由於年內錄得投資物業公平值虧損及債券及其他投資公平值虧損所致。

| **2025年3月31日** | **物業發展、投資及買賣** | **墓園** | **貨品及商品銷售** | **證券投資及買賣** | **融資業務** | **其他及行政** | **總計** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| 收入 | 185,127 | 21,288 | 6,859 | 3,185 | 1,238 | — | 217,697 |
| 年度(虧損)/溢利 | (582,595) | 3,839 | 56,265 | 4,304 | 840 | (115,136) | (632,483) |

截至2025年3月31日止年度，餘下集團之收入較上一年度減少約31.5%至約217,700,000港元，主要由於發展物業之銷售減少所致。年內，餘下集團錄得年度虧損約632,500,000港元。此乃主要由於年內錄得投資物業之公平值虧損，以及待發展/發展中物業及待售物業之減值撥備所致。

**流動資金、財務資源及資本承擔**

餘下集團之資產組合主要源自股東資金及銀行借款。

| | 於3月31日 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| | *百萬港元* | *百萬港元* | *百萬港元* |
| 餘下集團之股東資金 | 8,838.6 | 7,781.6 | 7,130.1 |
| 餘下集團之銀行借款 | 3,892.7 | 3,514.8 | 2,655.8 |
| 餘下集團之銀行借款以下列貨幣為單位： | | | |
| 港元 | 3,617.8 | 3,390.3 | 2,655.8 |
| 美元 | 146.0 | — | — |
| 馬來西亞元及其他 | 128.9 | 124.5 | — |

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

| | 於3月31日 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| | *百萬港元* | *百萬港元* | *百萬港元* |
| 第一年內 | 752.9 | 2,215.2 | 947.3 |
| 第二年內 | 1,890.4 | 871.5 | 73.9 |
| 第三至第五年內 | 1,127.0 | 311.1 | 1,531.4 |
| 第五年後 | 122.4 | 117.0 | 103.2 |
| | 3,892.7 | 3,514.8 | 2,655.8 |
| 銀行借款之實際年利率 | 3.78%–6.32% | 4.54%–6.35% | 4.79%–5.46% |

餘下集團全部銀行借款均按浮動利率計息。截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度，餘下集團目前並無就有關利率風險訂立任何利率對沖政策。餘下集團將持續監控其風險，並將於需要時考慮對沖利率風險。

| | 於3月31日 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| | *百萬港元* | *百萬港元* | *百萬港元* |
| 餘下集團之流動資產淨值 | 4,226.4 | 1,721.3 | 2,313.7 |
| 餘下集團之現金及銀行結存以及持作買賣之投資 | 3,250.8 | 2,300.8 | 1,639.6 |

餘下集團之現金及銀行結存以及持作買賣之投資以下列貨幣為單位：

| | 於3月31日 | | |
|---|---|---|---|
| | **2023年** | **2024年** | **2025年** |
| 港元、美元及其他貨幣 | 89.3% | 85.7% | 94.6% |
| 人民幣 | 10.7% | 14.3% | 5.4% |

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

於2023年、2024年及2025年3月31日，餘下集團之資本承擔分別約為458,900,000港元、199,000,000港元及58,200,000港元。此等資本承擔主要與餘下集團物業項目之物業發展費用有關。

截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度，本公司並無於聯交所購回任何股份。

**重大投資和附屬公司及聯營公司之重大收購及出售**

於2024年5月9日，餘下集團之間接全資附屬公司與與一名獨立第三方訂立協議，以出售一間持有一項蒙古國投資物業之物業控股公司，代價為33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)。有關交易詳情由本公司於2024年5月9日公佈及刊載於本公司日期為2024年6月17日之通函。出售事項已於2024年6月19日完成。

除上文所披露者外，截至2025年3月31日止三個年度，餘下集團並無進行任何其他重大收購或出售附屬公司或聯營公司或作出任何重大投資。

**僱員及薪酬政策**

於2023年、2024年及2025年3月31日，餘下集團分別聘有251、225及182名僱員。餘下集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度之員工成本(包括董事酬金)分別約為109,500,000港元、112,000,000港元及102,800,000港元。

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

**資產抵押**

於2023年、2024年及2025年3月31日，餘下集團將其賬面總值分別約為7,298,800,000港元、7,165,600,000港元及5,864,700,000港元之資產(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)作為抵押，以擔保餘下集團附屬公司獲授之銀行融資。

**有關重大資本資產之未來計劃**

截至2025年3月31日止三個年度，除所披露者外，餘下集團有關重大資本資產之未來計劃包括發展物業項目及墓園項目。餘下集團經已及擬以餘下集團之內部資源及銀行借款為此等未來計劃撥資。

**負債與資本比率**

負債與資本比率按餘下集團之銀行借款(扣除現金、銀行結存及債券及證券投資)除以其權益持有人應佔資產淨值之百分比計算。於2023年、2024年及2025年3月31日，餘下集團之負債與資本比率分別為7.3%、15.6%及14.3%。

**匯兑波動風險及有關對沖**

餘下集團在香港境外其他地方經營其業務，於有關地點之收入及主要成本項目均以當地外幣計值。因此，預計有關外幣匯率之任何波動對餘下集團之營運不會有重大影響。然而，由於餘下集團之綜合財務報表乃以港元呈列，餘下集團之財務狀況將受有關外幣之匯兑風險所影響。截至2023年、2024年及2025年3月31日止三個年度，餘下集團並無作出任何有關對沖。餘下集團將不時密切監察有關風險狀況。

**或然負債**

於2023年、2024年及2025年3月31日，餘下集團給予銀行分別約6,100,000港元、4,400,000港元及3,700,000港元之擔保，以獲該等銀行為餘下集團在中國所售物業之買家提供按揭貸款，及本公司已就合營企業獲取之銀行信貸融資分別提供約409,200,000港元、237,000,000港元及246,600,000港元擔保。

## A. 餘下集團之未經審核備考財務資料

### 緒言

下文所呈列之未經審核備考財務資料(「**未經審核備考財務資料**」)乃為說明(a)餘下集團之財務狀況(猶如買賣協議項下擬進行之出售事項(「**出售事項**」)已於2025年3月31日完成);及(b)餘下集團截至2025年3月31日止年度的業績及現金流量(猶如出售事項已於2024年4月1日完成)而編製。編製本未經審核備考財務資料僅供作說明用途,並因其假設性質,可能不足以反映餘下集團於2025年3月31日或任何未來日期之真實財務狀況(假設出售事項已於2025年3月31日完成)或餘下集團截至2025年3月31日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(假設出售事項已於2024年4月1日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2025年3月31日之經審核綜合資產負債表、本集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司2025年年報所載本集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合財務報表)以及目標公司之財務資料,經作出未經審核備考財務資料附註所述之備考調整,並按照上市規則第4.29條及14.68(2)(a)(ii)條之規定編製。

## 1. 餘下集團之未經審核備考綜合資產負債表

| | 本集團於2025年3月31日 | 備考調整 | | 餘下集團於2025年3月31日 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註1* | *附註3* | *附註5* | |
| **非流動資產** | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 111,835 | | | 111,835 |
| 投資物業 | 6,838,599 | (667,000) | | 6,171,599 |
| 使用權資產 | 14,885 | | | 14,885 |
| 待發展/發展中物業 | 359,934 | | | 359,934 |
| 墓園資產 | 255,400 | | | 255,400 |
| 聯營公司 | 41,722 | | | 41,722 |
| 合營企業 | 618,609 | | | 618,609 |
| 公平值反映於其他全面收益之金融資產 | 84,300 | | | 84,300 |
| 貸款及應收賬款以及其他訂金 | 122,915 | | | 122,915 |
| | 8,448,199 | (667,000) | | 7,781,199 |
| **流動資產** | | | | |
| 待售物業 | 1,405,329 | | | 1,405,329 |
| 墓園資產 | 435,289 | | | 435,289 |
| 存貨 | 99,311 | | | 99,311 |
| 應收賬款及預付款項 | 96,265 | (1,405) | | 94,860 |
| 公平值反映於損益之金融資產 | 172,196 | | | 172,196 |
| 現金及銀行結存 | 1,580,430 | (15,643) | 339,422 | 1,904,209 |
| | 3,788,820 | (17,048) | 339,422 | 4,111,194 |

| | 本集團於2025年3月31日 | 備考調整 | | 餘下集團於2025年3月31日 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註1* | *附註3* | *附註5* | |
| **流動負債** | | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 334,207 | (1,426) | | 332,781 |
| 已收取售樓訂金 | 1,040 | | | 1,040 |
| 短期銀行借款 | 116,252 | | | 116,252 |
| 長期銀行借款之即期部份 | 989,436 | | (16,000) | 973,436 |
| 應付税項 | 34,572 | | | 34,572 |
| | 1,475,507 | (1,426) | (16,000) | 1,458,081 |
| 流動資產淨值 | 2,313,313 | (15,622) | 355,422 | 2,653,113 |
| 總資產減流動負債 | 10,761,512 | (682,622) | 355,422 | 10,434,312 |
| **非流動負債** | | | | |
| 長期銀行借款 | 1,750,088 | | (184,000) | 1,566,088 |
| 遞延税項負債 | 205,654 | | | 205,654 |
| 與非控制性權益之貸款及應付款項 | 40,078 | | | 40,078 |
| 其他非流動負債 | 33,667 | | | 33,667 |
| | 2,029,487 | | (184,000) | 1,845,487 |
| **資產淨值** | 8,732,025 | (682,622) | 539,422 | 8,588,825 |
| **權益** | | | | |
| 股本 | 418,138 | | | 418,138 |
| 儲備 | 7,194,536 | (682,622) | 539,422 | 7,051,336 |
| 股東資金 | 7,612,674 | (682,622) | 539,422 | 7,469,474 |
| 非控制性權益 | 1,119,351 | | | 1,119,351 |
| **權益總額** | 8,732,025 | (682,622) | 539,422 | 8,588,825 |

## 2. 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註6* | |
| **持續經營業務** | | | | |
| 收入 | 210,838 | | | 210,838 |
| 銷售成本 | (246,331) | 2,369 | | (243,962) |
| 毛利虧損 | (35,493) | 2,369 | | (33,124) |
| 其他收入及收益淨額 | 81,774 | | | 81,774 |
| 出售附屬公司之收益/(虧損) | 25,842 | | (234,200) | (208,358) |
| 銷售及推廣支出 | (20,461) | | | (20,461) |
| 行政費用及其他經營支出 | (296,060) | 5,593 | | (290,467) |
| 投資物業之公平值變動 | (442,723) | 91,000 | | (351,723) |
| 經營虧損 | (687,121) | 98,962 | (234,200) | (822,359) |
| 融資費用 | (136,126) | 13,886 | | (122,240) |
| 攤佔聯營公司業績 | (2,751) | | | (2,751) |
| 攤佔合營企業業績 | 1,589 | | | 1,589 |
| 除税前虧損 | (824,409) | 112,848 | (234,200) | (945,761) |
| 税項抵免 | 23,066 | | | 23,066 |
| 來自持續經營業務的年度虧損 | (801,343) | 112,848 | (234,200) | (922,695) |
| **已終止經營業務** | | | | |
| 已終止經營業務的年內溢利 | 56,265 | | | 56,265 |
| 本年度虧損 | (745,078) | 112,848 | (234,200) | (866,430) |
| 應佔本年度(虧損)/溢利： | | | | |
| 權益持有人 | | | | |
| 持續經營業務 | (647,662) | 112,848 | (234,200) | (769,014) |
| 已終止經營業務 | 56,968 | | | 56,968 |
| | (590,694) | 112,848 | (234,200) | (712,046) |

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註6* | |
| 非控股權益 | | | | |
| 持續經營業務 | (153,681) | | | (153,681) |
| 已終止經營業務 | (703) | | | (703) |
| | (154,384) | | | (154,384) |
| 本年度虧損 | (745,078) | 112,848 | (234,200) | (866,430) |
| 其他全面收益： | | | | |
| 已重列/日後或會重列入損益之項目： | | | | |
| 淨匯兑差額 | (9,537) | | | (9,537) |
| 攤佔一間合營企業之匯兑儲備 | (1,809) | | | (1,809) |
| 出售附屬公司時之匯兑儲備變現 | (2,852) | | | (2,852) |
| 已重列/日後或會重列入損益之其他全面虧損總額 | (14,198) | | | (14,198) |
| 日後或不會重列入損益之項目： | | | | |
| 公平值反映於其他全面收益之金融資產之公平值變動 | (38,926) | | | (38,926) |
| 本年度其他全面虧損總額 | (53,124) | | | (53,124) |
| **本年度全面虧損總額** | (798,202) | 112,848 | (234,200) | (919,554) |

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註6* | |
| 應佔本年度全面(虧損)/收益總額： | | | | |
| 權益持有人 | | | | |
| 持續經營業務 | (674,446) | 112,848 | (234,200) | (795,798) |
| 已終止經營業務 | 47,861 | | | 47,861 |
| | (626,585) | 112,848 | (234,200) | (747,937) |
| 非控股權益 | | | | |
| 持續經營業務 | (170,919) | | | (170,919) |
| 已終止經營業務 | (698) | | | (698) |
| | (171,617) | | | (171,617) |
| | (798,202) | 112,848 | (234,200) | (919,554) |

## 3. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註7* | |
| **經營活動所得現金** | | | | |
| 來自持續經營業務及已終止經營業務的經營虧損 | (691,814) | 98,962 | | (592,852) |
| 銀行存款之利息收入 | (74,244) | | | (74,244) |
| 出售一間附屬公司之收益 | (25,842) | | | (25,842) |
| 公平值反映於損益之金融資產的債券及其他投資之虧損淨額及利息收入 | 1,151 | | | 1,151 |
| 出售投資物業之虧損淨額 | 437 | | | 437 |
| 出售物業、廠房及設備之收益淨額 | (1,065) | | | (1,065) |
| 應付建築成本超額撥備之回撥 | (3,297) | | | (3,297) |
| 投資物業之公平值變動 | 442,723 | (91,000) | | 351,723 |
| 存貨撥備之回撥 | (2,200) | | | (2,200) |
| 物業、廠房及設備折舊 | 22,661 | | | 22,661 |
| 使用權資產折舊 | 13,689 | | | 13,689 |
| 待發展/發展中物業減值撥備 | 37,905 | | | 37,905 |
| 待售物業減值撥備 | 116,418 | | | 116,418 |
| 業務應收賬款減值撥備 | 4,644 | | | 4,644 |
| 其他訂金減值撥備 | 78,649 | | | 78,649 |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (80,185) | 7,962 | | (72,223) |

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註7* | |
| 營運資金變動前之經營虧損 | (80,185) | 7,962 | | (72,223) |
| 貸款及應收賬款及其他訂金增加 | (390) | | | (390) |
| 待發展/發展中物業及待售物業增加 | (11,139) | | | (11,139) |
| 墓園資產增加 | (5,622) | | | (5,622) |
| 存貨減少 | 3,927 | | | 3,927 |
| 應收賬款及預付款項減少 | 7,027 | 992 | | 8,019 |
| 公平值反映於損益之金融資產增加 | (6,197) | | | (6,197) |
| 應付賬款及應計費用減少 | (24,348) | 1,374 | | (22,974) |
| 已收取售樓訂金增加 | 1,040 | | | 1,040 |
| 經營活動使用現金 | (115,887) | 10,328 | | (105,559) |
| 已付利息 | (184,197) | 13,886 | | (170,311) |
| 已付稅項 | (5,678) | | | (5,678) |
| 經營活動使用現金淨額 | (305,762) | 24,214 | | (281,548) |
| **投資活動所得現金** | | | | |
| 已收利息收入 | 80,640 | | | 80,640 |
| 已收一間聯營公司之股息收入 | 60 | | | 60 |
| 購入物業、廠房及設備 | (888) | | | (888) |
| 投資物業增加 | (291) | | | (291) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 2,073 | | | 2,073 |
| 出售投資物業所得款項 | 9,888 | | | 9,888 |
| 出售一間附屬公司所得款項淨額，扣除已出售現金及銀行結存 | 254,449 | (1,591) | 523,004 | 775,862 |

| | 本集團截至2025年3月31日止年度 | 備考調整 | | 餘下集團截至2025年3月31日止年度 |
|---|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *附註2* | *附註4* | *附註7* | |
| 出售已終止經營業務的附屬公司所得款項淨額，扣除已出售現金及銀行結存 | 66,632 | | | 66,632 |
| 於合營企業投資增加及與合營企業的金額變動，淨額 | 215,613 | | | 215,613 |
| 存放日期起計三個月後到期之銀行存款增加 | (251,920) | | | (251,920) |
| 投資活動所得現金淨額 | 376,256 | (1,591) | 523,004 | 897,669 |
| **融資活動所得現金** | | | | |
| 新借銀行借款 | 109,356 | | | 109,356 |
| 償還銀行借款 | (1,074,235) | 99,376 | (299,376) | (1,274,235) |
| 非控制性權益之貸款及應付款項變動，淨額 | (5,071) | | | (5,071) |
| 租賃付款 | (14,958) | | | (14,958) |
| 融資活動使用現金淨額 | (984,908) | 99,376 | (299,376) | (1,184,908) |
| **現金及現金等值減少淨額** | (914,414) | 121,999 | 223,628 | (568,787) |
| 年初現金及現金等值 | 1,949,362 | | | 1,949,362 |
| 現金及現金等值的匯兑差額 | (644) | | | (644) |
| **年終現金及現金等值** | 1,034,304 | 121,999 | 223,628 | 1,379,931 |

*附註：*

1. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所提述本公司截至2025年3月31日止年度之年報所載本集團於2025年3月31日之經審核綜合資產負債表。

2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄一第1節所提述本公司截至2025年3月31日止年度之年報所載本集團截至2025年3月31日止年度之經審核綜合收益表、經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表。

3. 該等調整反映在出售事項於2025年3月31日完成之假設下剔除將予出售之目標公司於2025年3月31日資產及負債。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司於2025年3月31日之財務資料(除了將於完成時以部分代價償還之銀行貸款，以及已在本集團於2025年3月31日之經審核綜合資產負債表對銷之應付直接控股公司款項，該有關金額將於完成時轉讓至買方)。

4. 該等調整反映在出售事項於2024年4月1日完成之假設下剔除將予出售之目標公司於截至2025年3月31日止年度之業績及現金流量。該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至2025年3月31日止年度之財務資料(除了已於本集團之經審核綜合現金流量表中抵銷之現金流量表內償還同系一間附屬公司貸款及應付直接控股公司款項變動)。

5. 該等調整反映於完成時於香港以現金支付之代價之估計總金額，其為下文所示金額，猶如出售事項已於2025年3月31日完成：

| | *千港元* |
|---|---|
| 代價 | 538,000 |
| 就完成資產淨值作出之調整： | |
| 計入於2025年3月31日之完成資產淨值（附錄二目標公司資產負債表總和*所載） | 15,622 |
| 經調整代價@*(附註)* | 553,622 |
| 減：直接涉及出售事項之估計開支 | (14,200) |
| 出售事項之估計現金流入 | 539,422 |
| 減：償還銀行借款(附錄二目標公司資產負債表總和#所載) | (200,000) |
| | 339,422 |
| 減：附錄二目標公司資產負債表已出售之現金及銀行結存 | (15,643) |
| 出售事項所得現金淨額 | 323,779 |

@ 將予出售之資產及負債不包括將於完成時以部分代價償還之銀行貸款，以及目標公司應付直接控股公司款項206,846,000港元，該有關金額將於完成時由目標公司之資產及負債淨值轉讓予買方。

*附註：* 經調整代價指倘出售事項已於2025年3月31日完成將收取的金額，乃經計及於2025年3月31日之完成資產淨值。

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

6. 該等調整代表在出售事項已於2024年4月1日進行之假設下之出售事項估計虧損：

| | *千港元* |
|---|---|
| 代價 | 538,000 |
| 就完成資產淨值作出之調整： | |
| 計入於2024年3月31日/2024年4月1日之完成資產淨值（附錄二目標公司資產負債表總和^所載） | (796) |
| 經調整代價@*(附註)* | 537,204 |
| 減：直接涉及出售事項之估計開支 | (14,200) |
| | 523,004 |
| 減：將出售之目標公司之資產及負債於2024年3月31日/2024年4月1日之淨值（不包括銀行貸款、向同系一間附屬公司貸款及應付直接控股公司款項）@（載於附錄二目標公司資產負債表內） | (757,204) |
| 出售事項之除稅前及除稅後估計虧損及本年度全面虧損總額 | (234,200) |

@ 將予出售之資產及負債不包括將於完成時以部分代價償還之銀行貸款，以及目標公司向同系一間附屬公司貸款及應付直接控股公司款項，該有關金額將於完成時由目標公司之資產及負債淨值轉讓至買方。

*附註：* 經調整代價指倘出售事項已於2024年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2024年3月31日/2024年4月1日之完成資產淨值。

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

7. 該等調整代表在出售事項已於2024年4月1日進行之假設下之出售事項估計現金流量：

| | *千港元* |
|---|---|
| 代價 | 538,000 |
| 就完成資產淨值作出之調整：<br>計入於2024年3月31日/2024年4月1日之完成資產淨值（上文附註6所載） | (796) |
| 經調整代價[@]*(附註)* | 537,204 |
| 減：直接涉及出售事項之估計開支 | (14,200) |
| 出售事項之估計現金流入 | 523,004 |
| 減：償還銀行借款(載於附錄二目標公司資產負債表內) | (299,376) |
| | 223,628 |
| 減：於2024年3月31日/2024年4月1日出售的現金及銀行結存(載於附錄二目標公司資產負債表內) | (1,591) |
| 出售事項之估計現金流入淨額 | 222,037 |

[@] 將予出售之資產及負債不包括將於完成時以部分代價償還之銀行貸款，以及目標公司向同系一間附屬公司貸款及應付直接控股公司之款項，該有關金額將於完成時由目標公司之資產及負債淨值轉讓至買方。

*附註：* 經調整代價指倘出售事項已於2024年4月1日完成應收取之金額，乃經計及於2024年3月31日/2024年4月1日之完成資產淨值。

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

8. 就未經審核備考綜合資產負債表而言，除上述者外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2025年3月31日之後之任何經營業績或其他交易。

9. 就未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，除上述者外，概無作出任何其他調整以反映本集團於2024年4月1日之後之任何經營業績或其他交易。

10. 除於附註4所述有關剔除將予出售之目標公司截至2025年3月31日止年度之業績及現金流量之調整外，預期上述調整不會對餘下集團之業績及現金流量構成持續影響。

## B. 有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告

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

羅兵咸永道

**獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑒證報告**

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

本所已對除香島37投資有限公司(「**目標公司**」)以外的Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料(由　貴公司董事(「**董事**」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括　貴公司就擬出售目標公司(「**出售事項**」)而於刊發日期為2025年8月14日的通函(「**通函**」)中第IV-1至IV-12頁內所載有關於2025年3月31日的未經審核備考綜合資產負債表、截至2025年3月31日止年度的未經審核備考綜合全面收益表、截至2025年3月31日止年度的未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於通函第IV-1至IV-12頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對　貴集團於2025年3月31日的財務狀況以及出售事項對　貴集團截至2025年3月31日止年度的財務表現和現金流量可能造成的影響，猶如出售事項已於2025年3月31日及2024年4月1日發生。在此過程中，董事從　貴集團截至2025年3月31日止年度的財務報表中摘錄有關　貴集團綜合財務狀況、財務表現及現金流量的資料，並已就有關財務報表刊發審計報告。

*羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓*
*電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com*

**董事對未經審核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段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**」),編製未經審核備考財務資料。

**我們的獨立性和質量管理**

我們遵守香港會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求,有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量管理準則》(HKSQM)第1號「*會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理*」,並要求事務所設計、執行及營運一套完善的質量管理系統,包括關於要遵守道德要求、專業準則及適用的法律及監管規定的政策或程序。

**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,對未經審核備考財務資料發表意見並向　閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告,除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外,本所概不承擔任何責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證工作準則第3420號「*就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證工作*」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對　貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本次委聘而言,本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的報告或意見,且在本次委聘過程中,我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對出售事項於2025年3月31日及於2024年4月1日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理鑒證工作，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核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憑證：

- 相關備考調整是否對該等標準帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並已考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關工作情況。

本次委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

本所相信，我們所獲得的憑證屬充分恰當，可為我們的意見提供基礎。

**意見**

本所認為：

(a) 未經審核備考財務資料已由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)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

**羅兵咸永道會計師事務所**
*執業會計師*

香港，2025年8月14日

*以下為接獲自獨立估值師高力就該物業於2025年5月31日之估值所發出函件全文及估值詳情，以供載入本通函。*

Colliers

敬啟者：

**有關：香港深水灣香島道37號A屋之估值**

**委聘條款**

吾等茲遵照　閣下指示，評估Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「**貴公司**」)及其附屬公司擁有權益之香港深水灣香島道37號A屋(「**該物業**」)之市值。吾等確認已視察該物業，並已作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就公開披露目的向　閣下提供吾等對該物業於2025年5月31日(「**估值日期**」)之價值之意見。

**估值日期**

估值日期為2025年5月31日，吾等的估值意見僅適用於該日。吾等假設該物業於估值日期的狀況與視察日期的狀況相同。

**該物業**

該物業為香島道37號A屋，為一幢建於停車場之上的三層高洋房，於2009年興建。

**估值準則**

估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則及皇家特許測量師學會估值—全球準則(包括國際估值準則委員會的國際估值準則)進行。

高力國際物業顧問(香港)有限公司(「**高力**」)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。

吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章所載規定。

**環境、社會及管治**

當吾等的意見乃基於國際評估準則時,吾等已考慮(i)吾等(如進行)視察物業時容易發現的重大環境、社會及管治因素及(ii)吾等認為對吾等的意見有重大影響的因素。此乃國際評估準則的要求。於吾等的意見中,吾等已竭力分析是否有任何重大環境、社會及管治因素影響評估價值。務請知悉,吾等為物業估值師,吾等不具備進行環境審核或任何與主體物業相關的實體的社會責任或企業管治合規性審核的任何專業知識。此類評估超出吾等建議的範圍及目的。鑒於吾等的意見非常概括, 閣下應就該等事項尋求具體建議。

**估值基準**

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」。

**估值方法**

吾等已按市場法對該物業進行估值。

**市場法**透過比較於樓宇內類似權益或位於鄰近地區樓宇之近期銷售而估計物業價值。分析自願買方與賣方之間符合「公平」交易之銷售時,已就比較有關

銷售價格時之面積、地點、時間、設施及任何其他相關因素作出調整以評估主體資產之價值。此方法通常在可取得性質相若之物業之可靠出售數據情況下，用於評估一般物業。

**資料來源**

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

**業權調查**

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

**實地量度**

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

**實地視察**

於2025年6月13日，曾展鵬先生、林君穗女士及黃廷軒先生對該物業進行內部視察，以配合是次估值。吾等於必要時已進行調查。

吾等確認，吾等之調查乃獨立進行，且不受任何第三方以任何方式影響。

吾等並無測試該物業的任何屋宇設備，因此無法呈報其現況。

吾等並無對該物業進行任何結構測量，因此無法對結構狀況發表意見。

吾等並無進行調查，以確定地面狀況是否適合任何未來發展。吾等於建築期已假設該等方面令人滿意，且不會產生額外費用或出現延誤。吾等並無進行實地量度，以核實該物業地盤面積的準確性。吾等已假設文件所示的地盤面積屬正確。

## 估值假設

- 吾等之估值已假設賣方於公開市場上出售該物業，並無包括可以影響該物業估值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

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

- 吾等假設該物業並無及已償清任何及所有可能影響價值的繁重抵押、留置權及產權負擔。

- 概無就該物業所作之任何抵押、按揭或所欠付之款項，以及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

- 假設為收購、轉讓、出售、出租或抵押該物業而應支付之任何補地價或其他費用已悉數支付及結算。

- 吾等假設已取得正式業權，且該物業及所評估權益可在市場上自由轉讓、抵押及出租。

- 由於該物業以長期政府租契持有，故根據租賃條款，吾等已假設擁有人於整個租賃未屆滿期內有權自由且不受干擾地使用該物業。

- 就吾等所知，並無對該物業有任何影響之地役權或通道權，且假設上述權利概不存在。

- 吾等假設本報告中提供予吾等的所有資料、估計及意見(包括 貴公司提供的所有資料)均為真實準確，適合估值目的且來自可靠來源。吾等對準確性不承擔任何責任。

- 吾等並無進行任何詳細的實地量度，以核實面積的準確性，亦無測試任何屋宇設備及設施。吾等已假設提供予吾等的文件所示的面積屬正確，且屋宇服務及設施均運作良好。

- 吾等假設該物業並無任何毒害、環境問題或危害。

- 吾等假設該物業結構堅固，維持良好狀況，且妥善保養以符合其用途。

- 吾等假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守且並無違反所有相關法律、條例及法定要求。
- 吾等假設按照本估值報告就該物業之任何用途而言，任何及全部所需持有之牌照、許可證、證書及授權皆已獲取以及按時續期。

**估值師**

本估值由高力估值及諮詢服務代理主管曾展鵬先生編製，並由董事林君穗女士及估值師黃廷軒先生協助。

估值師或高力國際物業顧問(香港)有限公司概不知悉存在任何金錢利益或利益衝突而可合理視為能夠影響就該物業價值提供公正及客觀意見之能力。

**貨幣**

本報告所述全部金額均以港元為單位。

**估值**

吾等認為，根據本報告所載及所附內容、條款及條件，於2025年5月31日，該物業的市值為：

**662,000,000港元**
**(陸億陸仟貳佰萬港元正)**

隨函附奉估值詳情。

此 致

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

代表
**高力國際物業顧問(香港)有限公司**

| **林君穗** | **曾展鵬** |
|---|---|
| *BSc (Surv) MRICS MHKIS* | *BSc MRICS MHKIS MCIREA R.P.S. (GP)* |
| 估值及諮詢服務董事 | 估值及諮詢服務代理主管 |

2025年8月14日

謹啟

*附註：* 曾展鵬先生持有理學學士學位，為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員、註冊專業測量師(產業測量)及地產代理(個人)牌照持有人，在房地產行業積逾25年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港及中華人民共和國。

林君穗女士持有理學學士學位，為皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，於香港房地產行業積逾10年經驗。

黃廷軒先生持有工程學學士學位、理學碩士學位，為皇家特許測量師學會見習測量師，在香港房地產行業積逾2年經驗。

## 估值詳情

貴公司正考慮出售的投資物業的物業權益：

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於2025年5月31日之市值 |
|---|---|---|---|
| 香港深水灣<br>香島道37號<br>A屋<br><br>地段編號：<br>鄉郊建屋地段第599號<br><br>地段份額：<br>579/2,110 | 香島道37號A屋(該物業)為一幢建於停車場之上的三層高洋房。根據 貴公司提供的資料，該物業的總面積約為11,620平方呎(包括房屋面積、有蓋停車場面積、花園面積及私人游泳池)。<br><br>根據編號為HK12/2009 (OP)的佔用許可證，該物業建於2009年。鄉郊建屋地段第599號以政府租契持有，自1949年3月28日起計為期75年，可續期75年。根據差餉物業估價署提供之資料，該物業之實用面積為5,277平方呎。 | 該物業於視察日期2025年6月13日為空置。 | 662,000,000港元<br>(陸億陸仟貳佰萬港元正) |

*附註：*

(1) 根據日期為2005年4月29日之轉讓書，該物業的註冊業主為香島37投資有限公司，註冊摘要編號05051902470662(前稱莊士財務投資有限公司)。

(2) 該物業由曾展鵬先生、林君穗女士及黃廷軒先生於2025年6月13日進行視察。

(3) 該物業位處鄉郊建屋地段第599號，以政府租契持有，自1949年3月28日起計為期75年，可續期75年。該物業的地租總額為每年148港元。

(4) 該物業有/受下列註冊/產權負擔所限：

(a) 日期為2009年4月20日之佔用許可證(許可證編號HK 12/2009(OP))，註冊摘要編號09052102590163。

(b) 日期為2009年6月26日以恒生銀行有限公司為受益人之附有第一法定押記及第一浮動押記之債券，註冊摘要編號09070602750187。

(c) 日期為2009年10月6日有關政府租契之修改函件(備註：由香港特別行政區政府地政專員/港島西及南區發出)，註冊摘要編號09100702520043。

(d) 日期為2009年10月28日之確認契據(有關日期為2009年6月26日之債券，註冊摘要編號09070602750187)，註冊摘要編號09110202470012。

(e) 日期為2010年8月6日以宇宙物業服務有限公司(作為管理公司)為受益人之公契及管理協議連同圖則，註冊摘要編號10081802840489。

(f) 日期為2015年11月12日之確認契據(有關日期為2009年6月26日的債券，註冊摘要編號09070602750187)，註冊摘要編號15111802080090。

(g) 根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(2)條作出日期為2015年12月31日有關地租之政府公佈第10071號，註冊摘要編號16010602170223。

(h) 日期為2018年7月13日之確認契據(有關日期為2009年6月26日之債券，註冊摘要編號09070602750187)，註冊摘要編號18071902530353。

(i) 日期為2021年12月23日之確認契據(有關日期為2009年6月26日之債券，註冊摘要編號09070602750187)，註冊摘要編號22011102540233。

(5) 上述土地查冊於2025年6月20日進行。

(6) 該物業位處2013年11月15日刊憲的壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13下的「住宅(丙類)3」地帶內。

(7) 該物業位於香島道向上傾斜的路段，周邊地區為高端住宅，可眺望深水灣。深水灣泳灘、香港哥爾夫球會、淺水灣泳灘及The Pulse購物商場等設施距離該物業均在6分鐘車程之內。香島道沿途均可乘搭巴士、小巴及的士等公共交通工具。

(8) 吾等對該物業進行估值時，已考慮以下於相關市場可取得之住宅物業交易，該等可資比較項目均位於香島道。該等可資比較項目按實際實用面積計算之單位價格介乎每平方呎約90,552港元至95,880港元。經適當調整時間、景觀、面積、樓齡及樓宇質素等因素後，吾等採用按該物業實際實用面積約6,028平方呎，以單位價格每平方呎約109,820港元計算，得出該物業之市值為662,000,000港元。

可資比較項目詳情如下：

| | 可資比較項目一 | 可資比較項目二 | 可資比較項目三 |
|---|---|---|---|
| 發展項目名稱 | 香島道33號 | 香島道33號 | 香島道33號 |
| 地址 | 香島道33號 | 香島道33號 | 香島道33號 |
| 洋房編號 | 8 | 2 | 5 |
| 地區 | 深水灣 | 深水灣 | 深水灣 |
| 建成年份 | 2004年 | 2004年 | 2004年 |
| 景觀 | 海景 | 海景 | 海景 |
| 實用面積(平方呎) | 4,720 | 4,597 | 4,597 |
| 實際實用面積(平方呎) | 5,273 | 5,170 | 5,267 |
| 交易日期 | 2025年3月 | 2024年4月 | 2021年9月 |
| 代價(港元) | 480,000,000 | 468,000,000 | 505,000,000 |
| 單位價格(每平方呎港元) | 91,030 | 90,522 | 95,880 |

(9) 可資比較項目乃基於其與該物業的同質性而被選中。

可資比較項目清單實屬詳盡。僅位於香島道33號的交易屬合適，乃由於其豪宅地位相似，具有相似的位置、景觀、面積、樓齡及品質等，且只有香島道33號最近的三項交易的交易日期與將使用的估值日期相近。

已就以下因素作出調整：時間、位置、景觀、面積、樓齡及建築品質、香島道的滋擾、游泳池專屬使用權、停車場面積及佈局以及交易性質。

已確定使用該三個可資比較項目足以釐定該物業的市場價值。

對可資比較項目的調整為：

(a) 時間：參考差餉物業估價署刊發的《香港物業報告每月補編》(2025年7月)所示私人住宅(E類單位)價格指數，已對可資比較項目一至三的時間作出調整。

(b) 位置：可資比較項目一至三與該物業位於同一地區。因此，並未對可資比較項目一至三的位置進行調整。

(c) 景觀：該物業位於香島道斜坡較高處，與可資比較項目一至三相比享有較佳的海景。因此，已對可資比較項目一至三的景觀進行上調。

(d) 面積：根據吾等對目前豪宅市場的理解，面積越大，則折扣越大。可資比較項目一至三的面積小於該物業。因此，已對可資比較項目一至三的面積進行下調。

(e) 樓齡及建築品質：該物業於2009年竣工並取得佔用許可證，而可資比較項目一至三於2004年竣工並取得佔用許可證。此外，根據吾等的視察結果及所得資料，該

物業最近於2021年翻新，因此其內部狀況被視為優於可資比較項目。因此，已對可資比較項目一至三的樓齡及建築品質作出上調。

(f) 香島道的滋擾：可資比較項目二至三鄰近香島道主要路段，受往來車輛噪音的影響較大，而該物業位於斜坡較高處，享有較高私隱度。因此，已對可資比較項目二至三的香島道的滋擾作出上調，以反映該差異。

(g) 游泳池專屬使用權：該物業享有專屬自有游泳池的使用權，而香島道33號發展項目的游泳池則由所有住戶共用。因此，已對可資比較項目一至三的游泳池專屬使用權作出上調。

(h) 停車場面積及佈局：該物業的停車場面積大於可資比較項目一至三。此外，該物業的停車場佈局較佳，可容納更多車輛。因此，已對可資比較項目一至三的停車場面積及佈局作出上調。

(i) 交易性質：吾等已審閱可資比較項目一的初步買賣協議。賣方作為承按人行使其出售權，而原業主被高等法院原訟法庭頒令清盤，此視為以市價折讓進行止贖交易。因此，已對可資比較項目一的交易性質作出上調，以反映該差異。

經應用上述調整後，所有三個可資比較項目的調整淨額均上調。

## 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<br>(「**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<br>(「**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2025年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審核財務報表之日)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 |
|---|---|
| 羅兵咸永道會計師事務所 | 香港法例第50章專業會計師條例項下執業會計師及香港法例第588章財務匯報局條例項下註冊公眾利益實體核數師 |
| 高力 | 專業測量師及估值師 |

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

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

於最後實際可行日期，上述專家並無在本集團任何成員公司自2025年3月31日(即編製本公司最近期刊發經審核財務報表之日)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)有限公司及Rejoice Container Services (Pte) Ltd所訂立日期為2023年8月29日之買賣協議(「**Rejoice協議**」),內容有關出售新加坡之土地及廠房,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;

(b) 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;

(c) XYZ PTE. LTD.、Reward International Limited(兩者均為本公司之間接全資附屬公司)、Mongolia Property Development LLC(「**MPD**」)及Ganbat Doniddagva先生所訂立日期為2024年5月9日之協議,內容有關出售MPD之銷售股份及銷售貸款,代價不多於約33,000,000美元(可予調整),詳情載於本公司日期分別為2024年5月9日及2024年6月17日之公佈及通函內;

(d) 本公司之直接全資附屬公司莊士地產國際有限公司(「**CPIL**」)及Chuang Industries Limited所訂立日期為2024年12月13日之協議,內容有關出售Income Holdings Limited(CPIL之直接全資附屬公司)之銷售股份,代價約12,600,000新加坡元,詳情載於本公司日期為2024年12月13日的公佈;

(e) 莊士發展(惠陽)房地產有限公司、成都莊士投資諮詢服務有限公司及莊士發展(四川)有限公司(均為莊士中國之間接全資附屬公司)(統稱「**轉讓人**」)、成都寰宇融城建設開發有限公司(作為「**承讓人**」)及鄒代強先生(作為承讓人之擔保人)就轉讓人以代價人民幣95,000,000元向承讓人進行債務轉讓所訂立日期為2025年7月30日之協議,詳情載於莊士中國與本公司日期為2025年7月30日之聯合公佈;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證券登記有限公司，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.chuangs-consortium.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上公佈：

(a) 買賣協議；

(b) 羅兵咸永道會計師事務所有關餘下集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；

(c) 高力所編製估值報告，全文載於本通函附錄五；

(d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及

(e) 本通函。

Chuang's Consortium International Limited
**(莊士機構國際有限公司)**
*(於百慕達註冊成立之有限公司)*
**(股份代號:367)**

# 股東特別大會通告

**茲通告**Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「**本公司**」)謹訂於2025年9月2日(星期二)下午三時正透過線上網絡會議(https://evoting.vistra.com/#/888)舉行股東特別大會,以考慮及酌情通過下列決議案:

## 普通決議案

「**動議**:

(i) 批准、認許及確認莊士機構有限公司(「**賣方**」)、Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(作為賣方擔保人)、Annex W Group Limited(「**買方**」)及吳靜濤女士(作為買方擔保人)就(其中包括)賣方與買方以估計代價約538,500,000港元(根據買賣協議之條款及條件可予調整及經調整後)買賣香島37投資有限公司(「**目標公司**」)之全部已發行股本及目標公司於緊接買賣協議完成前結欠賣方之全部股東貸款金額所訂立日期為2025年6月19日之有條件買賣協議(「**買賣協議**」,其註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易;及

(ii) 授權本公司董事(包括任何獲董事會正式授權之委員會)在彼等認為就落實或完成買賣協議及/或更改、修訂或豁免買賣協議之條款而言屬必要、恰當或權宜之情況下作出所有相關事宜及行動,及簽署一切有關文件。」

承董事會命
**Chuang's Consortium International Limited**
**(莊士機構國際有限公司)**
*公司秘書*
**李慧貞**

香港,2025年8月14日

*註冊辦事處：*
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

*香港總辦事處及主要營業地點：*
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈
25樓

*附註：*

1. 凡有權出席大會並於會上表決的股東有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及以按股數投票方式表決。受委代表毋須為本公司股東。

2. 指定格式之委派代表書連同簽署人之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，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

3. 釐定出席大會及於會上投票之權利之記錄日期為2025年9月2日(星期二)，本公司將由2025年8月28日(星期四)至2025年9月2日(星期二)(包括首尾兩天)期間暫停辦理過戶登記手續，期間將不會進行股份過戶。為符合出席大會及於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年8月27日(星期三)下午四時三十分之前，送達本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

4. 大會將以線上網絡會議的方式進行。股東可使用電腦、平板裝置或智能手機瀏覽網站(https://evoting.vistra.com/#/888)以透過電子投票系統(「**電子投票系統**」)出席大會。股東以電子投票系統出席大會將被視為已出席大會，並將計入大會法定人數。

   已登記股東可出席大會，以及透過電子投票系統投票、發言及向我們及其他股東提出問題或提供意見。每位已登記股東的個人用戶名稱及密碼將於大會舉行前一週左右以個別副本寄發予有關人士。如屬任何股份的聯名登記持有人，將僅向聯名登記持有人提供**一份**用戶名稱及密碼。任何一名聯名登記持有人均可就有關股份出席大會或投票，猶如彼為唯一有權投票的人士。

   透過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司於中央結算系統持有股份的未登記股東亦可出席大會，以及透過電子投票系統投票、發言及向我們及其他股東提出問題或提供意見。就此，彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商(視乎情況而定)，以作出必要安排。

   就於大會上進行網上投票，股東可參考我們將個別寄發的函件及網上股東大會操作指引(透過瀏覽超連結或掃描當中所載的二維碼)了解詳情。如對上述內容有任何疑問，請於星期一至星期五上午九時正至下午六時正(香港公眾假期除外)聯絡本公司在香港之股份過戶登記分處及轉讓辦事處卓佳證券登記有限公司，熱線電話為(852) 2980 1333。

   有意出席大會並行使其投票權的股東可透過以下其中一個方式投票：

   (i) 透過可進行現場直播及問答互動平台的電子投票系統出席大會，並在網上投票；或

   (ii) 委任大會主席或其他人士作為受委代表代為投票。

各已登記股東均須提供其受委代表(委任「大會主席」為受委代表除外)的有效電郵地址，以便接收用戶名稱及密碼，從而觀看大會的網絡直播，並透過電子投票系統於網上投票、發言以及提出問題或提供意見。如已登記股東透過電子投票系統出席大會及投票，則向其受委代表作出的授權及指示將被撤銷。

5. 倘八號或以上颱風信號、超強颱風引致之「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號於大會日期上午十一時零一分至中午十二時正之間任何時間取消，大會將順延至同日**下午四時正**舉行。惟倘於上述八號或以上颱風信號或超強颱風引致之「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號於大會舉行日期中午十二時正後任何時間生效並繼續生效，則大會將順延至下一個營業日下午三時正舉行。本公司將於切實可行情況下盡早於本公司及香港聯合交易所有限公司各自網站刊發公佈，通知股東重新安排之大會之日期及時間。