

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。

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司及莊士中國證券之邀請或要約。



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)

- (1) 主要交易：
建議出售銷售股份及轉讓銷售貸款；
及
(2) 主要交易：
建議認購代價股份

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6至19頁。

2021年8月20日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 本集團之未經審計備考財務資料.....	II-1
附錄三 — 香港項目及九龍項目之估值報告.....	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-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：

「協定物業估值」	指	香港項目之協定物業價值579,000,000港元及九龍項目之協定物業價值426,000,000港元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門營業以辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，或於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」的日子)
「Central Treasure」	指	Central Treasure Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方一之直接全資附屬公司
「Central Treasure集團」	指	Central Treasure及其附屬公司
「莊士中國」或 「買方擔保人」	指	Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)。於最後實際可行日期，本集團擁有莊士中國約60.71%之權益
「莊士中國董事會」	指	莊士中國董事會
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國獨立股東」	指	Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生以及其各自之聯繫人以外之莊士中國股東
「莊士中國股份」	指	莊士中國之已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，由本公司委任對香港項目及九龍項目進行估值之獨立估值師

釋 義

「本公司」或 「該等賣方擔保人」	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有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議交易
「完成資產淨值」	指	包括下列各項之總和： (i) Central Treasure集團於完成日期之所有資產總額(不包括香港項目及與退回印花稅有關之應收款項約36,900,000港元)減去所有負債及撥備總額(不包括Central Treasure銷售貸款)；及 (ii) 易成於完成日期之所有資產總額(不包括九龍項目)減去所有負債及撥備總額(不包括易成銷售貸款)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方就銷售股份及銷售貸款應付之代價，金額不多於586,000,000港元
「代價股份」	指	根據買賣協議之條款，於完成後，莊士中國將按發行價0.55港元向本公司之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行最多1,065,454,545股莊士中國股份
「董事」	指	本公司之董事
「易成」	指	易成企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期為賣方二之直接全資附屬公司
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，於買賣協議日期持有899,253,332股股份，相當於本公司當時全部已發行股本約53.77%

釋 義

「英鎊」	指	英國法定貨幣英鎊
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括莊士中國集團
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	2021年6月29日，即於簽訂買賣協議前莊士中國股份之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2021年8月18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
「截止日期」	指	2021年12月31日(或該等賣方與買方可能書面協定之其他日期)
「莊先生」	指	本公司控股股東莊紹綏先生
「李先生」	指	李世慰先生，莊先生之妹夫，為本公司及莊士中國若干附屬公司之董事
「羅莊家蕙女士」	指	羅莊家蕙女士，莊先生之女，為本公司執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「Profit Stability」	指	Profit Stability Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「香港項目」	指	位於香港結志街16號、18號及20號之物業發展項目

釋 義

「九龍項目」	指	位於香港九龍元州街165號之步陞工商業大廈
「建議有條件莊士中國特別現金分派」	指	莊士中國董事會宣派現金分派每股莊士中國股份港幣8.5仙，須待建議交易完成後，方須派付
「建議交易」	指	買賣協議項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份
「買方」	指	莊士中國地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，為莊士中國之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	該等賣方、買方、本公司及莊士中國所訂立日期為2021年6月29日之有條件買賣協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「Central Treasure銷售貸款」	指	於完成日期Central Treasure集團結欠賣方一之貸款或債項總額
「易成銷售貸款」	指	於完成日期易成結欠賣方二之貸款或債項總額
「銷售貸款」	指	包括Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款
「銷售股份」	指	一股Central Treasure股份及兩股易成股份，即各間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(經不時修訂或補充)
「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	股份持有人

釋 義

「特別授權」	指	莊士中國股東特別大會上就配發及發行代價股份尋求授出之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Central Treasure 及易成
「賣方一」	指	Energy Hero Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方二」	指	Fanus Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比



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

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：

- (1) 主要交易：
建議出售銷售股份及轉讓銷售貸款；
及
(2) 主要交易：
建議認購代價股份

緒言

於2021年6月29日(交易時段後)，董事會在與莊士中國發表之聯合公佈中宣佈，該等賣方(本公司之間接全資附屬公司)、買方(莊士中國之直接全資附屬公司)、本公司及莊士中國訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓，

董事會函件

而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份(即各目標公司全部已發行股本)及銷售貸款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議交易之進一步資料；(ii)香港項目及九龍項目之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

2021年6月29日(交易時段後)

訂約方

該等賣方： Energy Hero Limited及Fanus Limited，均為本公司之間接全資附屬公司

買方： 莊士中國地產有限公司，莊士中國之直接全資附屬公司

該等賣方擔保人： 莊士機構國際有限公司

買方擔保人： 莊士中國投資有限公司

本公司及莊士中國為買賣協議之訂約方，就該等賣方及買方各自根據買賣協議履約提供擔保。

主旨事項

根據買賣協議，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份及銷售貸款，不附帶產權負擔但連同於完成日期其中所附帶、累計或應計之所有權利及連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

代價

估計銷售股份及銷售貸款之代價將不高於586,000,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，乃基於以下各項而達致：(i)香港項目及九龍項目之協定物業估值合共約1,005,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數，

董事會函件

估計不少於負債淨額約419,000,000港元，乃經參考Central Treasure集團及易成於2021年3月31日之財務狀況，並計及自2021年3月31日至完成日期之日常交易(實際及預期)得出。因此，代價估計不多於586,000,000港元，乃按協定物業估值減完成資產淨值之絕對金額計算得出，因完成資產淨值小於零。代價之實際金額將於完成日期釐定。於2021年3月31日，Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款的賬面值(連同應付本集團之其他貸款及款項)分別約為585,400,000港元及129,700,000港元。

香港項目及九龍項目之協定物業估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元。協定物業估值乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)可資比較物業之市值以及本公司及莊士中國各自指示之獨立估值師發出之各市場估值。本公司委任之獨立估值師高力按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元，與協定物業估值相同。莊士中國委任之獨立估值師萊坊測量師行有限公司按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元，較香港項目及九龍項目之協定物業估值各自有溢價約1.0%及2.1%。有關高力評估之市場估值詳情，請參閱本通函附錄三所載之估值報告。

計算完成資產淨值時，該等賣方及買方同意，由於買賣協議項下擬進行交易乃出售銷售股份而非出售物業，故香港項目相關可退回印花稅將不會計入為由買方收購之資產。印花稅性質是Central Treasure集團以前收購香港項目時所支付之買家印花稅，而Central Treasure集團已向稅務局申請退稅，預期將於2021年底前結付。於完成後收取有關印花稅退稅後，買方將促使Central Treasure集團向賣方一退還所收款項。

代價將由莊士中國向本公司之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行代價股份全數支付，發行價為每股代價股份0.55港元。經參考代價不高於586,000,000港元，預期將發行不多於1,065,454,545股代價股份。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 股東批准建議交易；
- (ii) 莊士中國獨立股東批准建議交易；
- (iii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 莊士中國股份於完成前任何時間及於完成時一直在聯交所上市及買賣，惟因聯交所審批就(其中包括)建議交易刊發公佈而出現不超過七個連續營業日的任何停牌或暫停買賣除外；
- (v) 於完成日期或之前聯交所並無表示可能撤銷或反對(或將會或可能附加條件)莊士中國股份上市，包括但不限於因完成或就買賣協議之條款或任何原因所致；
- (vi) Central Treasure集團及易成分別擁有香港項目及九龍項目之有效業權；
- (vii) 該等賣方及買方已遵守所有法定、政府及監管責任，並已取得致使完成生效所需的所有監管、法定及政府同意及豁免；及
- (viii) 融資銀行授予所需同意及豁免(如適用)，以於建議交易下繼續向目標公司提供銀行借款，並解除本公司作為銀行借款擔保人的責任。

於買賣協議日期，已取得當時持有本公司全部已發行股本約53.77%的EHL的書面批准以批准建議交易。因此，第(i)項條件於買賣協議日期已獲達成。有關股東書面批准之詳情，請參閱下文「上市規則涵義」一節。

根據第(viii)項條件，倘任何融資銀行不同意於完成後解除本公司對目標公司之銀行借款擔保責任，莊士中國須向本公司作出彌償，以彌償本公司於完成後因有責任提供有關擔保而可能蒙受或產生的所有損失。因此，買方可全權酌情豁免第(viii)項條件。

董事會函件

該等賣方及買方均不得豁免餘下條件。倘買賣協議之任何先決條件於截止日期或之前未獲達成或獲豁免，訂約各方於買賣協議項下之權利及責任將告失效且不再具有效力。

於最後實際可行日期，除第(i)項條件外，上文所述其他條件均未達成或獲豁免。

完成

買賣協議須待(i) (a)達成或豁免(如適用)買賣協議項下先決條件後或(b)建議有條件莊士中國特別現金分派記錄日期後(以較後者為準)的第三個營業日；或(ii)該等賣方與買方可能書面協定的其他日期完成。

代價股份

將配發及發行最多1,065,454,545股代價股份，相當於最後實際可行日期莊士中國現有已發行股本約45.4%，以及經配發及發行代價股份擴大的莊士中國已發行股本約31.2% (假設自最後實際可行日期起至完成日期止，莊士中國已發行股本概無其他變動)。

發行價為每股代價股份0.55港元，較：

- (i) 莊士中國股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；
- (ii) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.464港元有溢價約18.5%；
- (iii) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.461港元有溢價約19.3%；
- (iv) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.459港元有溢價約19.8%；
- (v) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前在聯交所所報五十二個星期平均收市價每股0.410港元有溢價約34.1%；

董事會函件

(vi) 莊士中國股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；及

(vii) 莊士中國股份於2021年3月31日的最新經審計每股資產淨值(即每股莊士中國股份1.88港元)折讓約70.7%。

發行價為每股代價股份0.55港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)莊士中國股份當時之市價、每股莊士中國股份最後錄得高於0.55港元之收市價乃於2018年6月，以及當時市況後經公平磋商而釐定。儘管發行價0.55港元較上述平均收市價有溢價17.0%至34.1%，惟發行價較莊士中國股份於2021年3月31日的最新經審計每股資產淨值折讓約70.7%。因此，董事認為按有關發行價配發及發行代價股份乃屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

莊士中國將根據擬向莊士中國獨立股東尋求授出之特別授權配發及發行代價股份。

莊士中國將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份一經發行及繳足股款後，將就所有方面在彼此間及與配發及發行代價股份時之已發行股份享有同等地位，惟代價股份之持有人無權收取建議有條件莊士中國特別現金分派，以及其記錄日期為配發及發行代價股份當日前所宣佈、派付或作出的任何股息、分派或權利。

董事會函件

建議交易對莊士中國股權架構之影響

下表列示莊士中國(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份最高數目後之股權架構(假設自最後實際可行日期起至完成日期止，莊士中國之已發行股本概無其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份最高數目後	
	莊士中國 股份數目	概約%	莊士中國 股份數目	概約%
股東				
本公司(附註1)	1,426,074,923	60.71	2,491,529,468	72.97
羅莊家蕙女士(附註2)	1,255,004	0.05	1,255,004	0.04
李先生(附註3)	870,879	0.04	870,879	0.03
彭振傑先生(附註4)	930,000	0.04	930,000	0.03
小計	<u>1,429,130,806</u>	<u>60.84</u>	<u>2,494,585,351</u>	<u>73.07</u>
公眾股東	<u>919,704,510</u>	<u>39.16</u>	<u>919,704,510</u>	<u>26.93</u>
總計	<u><u>2,348,835,316</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>3,414,289,861</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註1：本公司於莊士中國的權益現時並將會透過本公司的直接全資附屬公司Profit Stability持有。

附註2：羅莊家蕙女士為本公司執行董事。

附註3：李先生為本公司及莊士中國若干附屬公司之董事。

附註4：彭振傑先生已辭任且不再擔任莊士中國執行董事，自2021年7月30日起生效。

有關該等賣方及本公司之資料

Energy Hero Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

Fanus Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)。

董事會函件

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

於最後實際可行日期，本集團持有莊士中國已發行股本總額約60.71%。

有關買方及莊士中國之資料

莊士中國地產有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，為莊士中國之直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

莊士中國為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)。於最後實際可行日期，莊士中國為本集團間接持有約60.71%權益之非全資附屬公司。

莊士中國集團之主要業務為物業發展、投資及買賣，酒店經營及管理，墓園發展及經營，貨品及商品(包括藝術品)銷售，以及證券投資及買賣。

下表載列莊士中國集團截至2021年3月31日止財政年度之財務摘要(摘錄自莊士中國截至2021年3月31日止財政年度之年報)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元 (經審核)	2021年 千港元 (經審核)
收入	177,523	1,779,654
除稅前(虧損)/溢利	(160,055)	401,001
除稅後(虧損)/溢利	(189,895)	415,399
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(192,355)	419,039

根據莊士中國截至2021年3月31日止財政年度之年報，於2021年3月31日，莊士中國權益持有人應佔經審核綜合資產淨值約為4,419,800,000港元。

有關目標公司、香港項目及九龍項目之資料

Central Treasure 及香港項目

Central Treasure 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方一直接全資擁有。Central Treasure 集團主要從事物業投資及發展，其主要資產為香港項目，即位於中環結志街16–20號的物業發展項目。本集團以往一直透過與個別賣家訂立私人契約以逐一收購結志街16–20號的個別單位。經過多年努力，本集團最終於2019年透過私人契約收購結志街20號的全部業權，以及結志街16號及18號分別約達94.4%及87.5%業權。隨著於2019年3月申請強制收購結志街16–18號的餘下3個單位，而有關申請已於2020年5月獲香港土地審裁處批准，並於2020年7月中進行拍賣。強制收購其後已於2020年8月完成。據此，本集團已統一結志街16–20號業權，並成功合併相關項目。本集團的總收購成本(不包括可退回印花稅約36,900,000港元)約560,400,000港元。

香港項目的總地盤面積為3,591平方呎，其上建有兩棟6層高之樓宇。該兩棟樓宇的拆卸工程已經展開，預期將在2021年第三季度完成。香港項目的重建計劃及建築規劃已獲香港屋宇署批准。按照最新之建築規劃，目前計劃發展一棟總樓面面積約為35,396平方呎的住宅/商業大樓。倘買方於完成後作出有關決定，則地基工程將立即展開。

下表載列Central Treasure 集團財務摘要(已就與本集團的集團內公司間交易作出調整)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	6,499	1,667
除稅前虧損	(744)	(2,419)
除稅後虧損	(744)	(2,419)

Central Treasure 集團於2021年3月31日的綜合資產淨值(不計及股東貸款及應付本集團的其他款項，總金額約為585,400,000港元，亦不包括可退回印花稅約36,900,000港元)約為392,800,000港元。於2021年3月31日，Central Treasure 集團的銀行借款賬面總值約為170,700,000港元。

董事會函件

於2021年3月31日，香港項目於Central Treasure集團綜合財務報表中按成本列示為約565,000,000港元。由本公司委任之獨立估值師高力根據市場法對香港項目於2021年5月31日之市場估值為579,000,000港元。有關香港項目估值之進一步詳情載於本通函附錄三。

易成及九龍項目

易成為於香港註冊成立之有限公司，由賣方二直接全資擁有。易成主要從事物業投資，其主要資產為九龍項目，名為步陞工商業大廈。本集團於2017年7月收購九龍項目，總成本約為330,000,000港元。

九龍項目為工業/辦公室樓宇，鄰近長沙灣港鐵站，享有便利交通網絡，距離南昌地標購物中心V-Walk不足1.5公里。該項目佔地約3,920平方呎，其上建有一棟13層高之樓宇，總樓面面積約為47,258平方呎。現時，約90%之九龍項目已出租予多名獨立第三方，最長租期將於2024年2月到期。所有租賃協議均包含中斷條款，易成作為業主可在易成重新開發該物業時發出3個月通知終止有關租約。香港屋宇署已批准重新發展九龍項目為總樓面面積約35,280平方呎的住宅/商業物業的建築規劃。

下表載列易成財務摘要(已就與本集團的集團內公司間交易作出調整)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	8,171	8,675
除稅前虧損(附註)	(23,542)	(5,104)
除稅後虧損(附註)	(23,542)	(5,104)

附註：有關金額包括截至2020年及2021年3月31日止財政年度重估九龍項目的公平值虧損分別20,000,000港元及4,000,000港元。

易成於2021年3月31日之資產淨值(不計及股東貸款及應付本集團之其他款項，總額約為129,700,000港元)約為174,200,000港元。於2021年3月31日，易成的銀行借款賬面值約為251,800,000港元。

董事會函件

於2021年3月31日，九龍項目於易成財務報表中以公平值列示為約426,000,000港元。由本公司委任之獨立估值師高力根據市場法對九龍項目於2021年5月31日的市場估值為426,000,000港元。有關九龍項目估值之進一步詳情載於本通函附錄三。

進行建議交易的原因及裨益

建議交易實際上將使本集團在目標公司的持股量由100% (全資附屬公司) 減至約72.97% (非全資附屬公司)，並將本集團在上市附屬公司莊士中國的持股量由約60.71% 增至最高約72.97%。此乃本公司於持續檢討其集團結構之策略的其中一環，從而進一步為股東創造價值。此外，建議交易亦將支持莊士中國集團持續發展，此舉對本集團的長遠發展有利。

考慮到上述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，建議交易屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

建議交易對本集團之財務影響

於完成後，Central Treasure集團及易成將成為莊士中國之間接全資附屬公司而不再由本公司全資擁有，惟將繼續為本公司(透過本公司於莊士中國之股權)之間接非全資附屬公司。建議交易實際上將使本集團在Central Treasure集團及易成各自的持股權由100% (全資附屬公司) 降至約72.97% (非全資附屬公司)。因此，其資產、負債及業績將繼續併入本集團之財務報表綜合計算。

盈利

建議出售

按照九龍項目於2021年3月31日之賬面值426,000,000港元及莊士中國所委任獨立估值師萊坊測量師行有限公司評估九龍項目於2021年5月31日之市場估值435,000,000港元計算，預期完成建議交易為本集團帶來淨收益約6,600,000港元(主要為九龍項目經扣除非控股權益部分之公平值收益9,000,000港元，而建議交易之相關開支於扣除非控股權益部分後將直接記錄至儲備)。然而，實際金額於完成時始能確定。由於香港項目將繼續於本集團綜合財務報表記錄為成本，故並無影響。

建議認購代價股份

由於預期本集團於莊士中國的持股量將由最後實際可行日期約60.71%增至完成後最高約72.97%，本集團分佔莊士中國集團之任何溢利/虧損將相應由最後實際可行日期約60.71%增至最高約72.97%。

資產及負債

根據本公司截至2021年3月31日止年度之年報，本集團於2021年3月31日之經審計綜合總資產及總負債分別為約21,517,000,000港元及8,444,100,000港元。按照本通函附錄二所載「本集團之未經審計備考財務資料」及編製該等未經審計備考財務資料時所計及之基準及假設(已考慮建議有條件莊士中國特別現金分派的影響，但不包括於2021年5月14日完成出售持有中國番禺物業項目之附屬公司之影響)，假設完成已於2021年3月31日落實，按備考基準，本集團於2021年3月31日之未經審計備考綜合總資產及總負債將分別為約21,432,800,000港元及8,444,100,000港元。因此，按備考基準計算，本集團於2021年3月31日之未經審計備考權益總額將減少約84,200,000港元至約12,988,700,000港元，主要由於就建議交易產生之開支及支付建議有條件莊士中國特別現金分派所致。此外，按備考基準計算，預期本集團錄得由非控股權益轉撥至儲備之進賬約368,700,000港元。有關轉撥為代價價值與本集團收取代價股份後本公司權益持有人應佔莊士中國資產淨值的增加分佔之間的差額，不會對本集團權益總額構成任何影響。然而，上述實際金額於完成時始能確定。進一步詳情載於本通函附錄二。

一般事項

股東務須注意，上述財務影響僅供說明用途，並將在編製本公司之綜合財務報表時經參考(其中包括)Central Treasure集團、易成及莊士中國集團於完成時之財務狀況後才能確定，並且有待審計。

上市規則涵義

由於就本公司而言有關根據建議交易出售目標公司之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，其構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

董事會函件

由於就本公司而言有關建議交易項下認購及配發代價股份之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，其構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於建議交易中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准建議交易，概無股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，於買賣協議日期，本公司已向EHL取得有關批准建議交易之股東書面批准，以取代召開股東大會。EHL當時持有899,253,332股股份，相當於本公司全部已發行股本約53.77%。EHL由本公司之榮譽主席莊先生擁有60%權益，及由莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均為本公司及莊士中國執行董事，而羅莊家蕙女士為本公司執行董事。於買賣協議日期及最後實際可行日期，(i)除透過於EHL之權益外，羅莊家蕙女士於莊士中國已發行股本擁有約0.05%權益；及(ii)概無其他EHL股東於莊士中國擁有任何直接權益。羅莊家蕙女士於莊士中國之權益與EHL在本公司之權益相比並不重大，而EHL於建議交易中之利益與其他股東利益一致。因此，EHL並無於建議交易中擁有重大權益，故毋須放棄投票。此外，李先生透過其配偶莊秀霞女士及其本人的權益擁有本公司已發行股本之約4.98%，除透過上述本公司權益外，彼亦擁有莊士中國已發行股本之約0.04%權益。李先生於莊士中國之權益與其配偶及其本人於本公司之權益相比並不重大，而李先生及其配偶於建議交易中之利益與其他股東一致。據此，李先生及其配偶於建議交易中並無重大權益，故毋須放棄投票。因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

董事會函件

由於(i)莊家彬先生、莊家豐先生、李美心小姐及莊家淦先生為莊士中國之執行董事；(ii)羅莊家蕙女士為莊士中國之執行董事羅博文先生之配偶，而除透過其於EHL之權益外，羅莊家蕙女士於莊士中國已發行股本約0.05%中擁有權益；及(iii)石禮謙先生為莊士中國之獨立非執行董事，各人已於本公司之董事會會議上就建議交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事因於建議交易中擁有重大權益而須於本公司之董事會會議上就考慮及批准建議交易之董事會決議案放棄投票。

額外資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載額外資料。

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
副主席
洪定豪
謹啟

此 致

列位股東 台照

2021年8月20日

1. 本集團之綜合財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021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披露於本公司截至2019年3月31日(第128至236頁)、2020年3月31日(第134至233頁)及2021年3月31日(第138至238頁)止財政年度之年報，並以引述方式收錄於本通函。

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

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729240_c.pdf

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900498_c.pdf

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

2. 債務聲明

於2021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7,926,100,000港元，包括銀行借款約7,810,300,000港元(其中約6,375,000,000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，待售物業和公平值反映於損益之金融資產)之固定質押作為抵押及約1,435,300,000港元為無抵押)、非控股股東之無抵押借款約58,000,000港元及無抵押租賃負債約57,800,000港元。

於2021年6月30日，本公司就合營企業獲取銀行信貸融資提供約422,000,000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銀行貸款而向有關銀行作出約2,600,000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2021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。

3. 重大不利變動

董事確認，自2021年3月31日(即本集團最近期刊發經審計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、現有備用信貸融資以及建議交易之影響，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。本公司已獲得按上市規則第14.66(12)條規定的有關確認。

5. 本集團之財務及經營前景

展望未來，隨著新型冠狀病毒疫苗的推出，預計中國、香港及全球的經濟前景將持續改善。本集團將繼續密切監控情況並採取適當步驟把握機遇。於下一財政年度，本集團將跟進旺角ONE SOHO之預售進度。本集團將繼續監察項目建築工程進度，並爭取機會補充土地儲備。本集團亦將持續檢討及監察租戶情況，並完善投資物業租戶組合以提升穩定經常性租金收入。本集團有信心，透過執行上述策略，本集團財務狀況及淨債務權益比率將有所改善，亦可進一步為股東創造價值。

6. 估值對照表

高力(獨立估值師)已評估本集團將出售之香港項目及九龍項目於2021年5月31日之價值。獨立估值師出具之函件及估值詳情全文已載於本通函附錄三。

以下為香港項目於2021年3月31日之賬面值與香港項目於2021年5月31日之市值(載於本通函附錄三之估值報告)之對照表。

	千港元
香港項目於2021年3月31日之賬面值	564,953
估值盈餘	<u>14,047</u>
香港項目於2021年5月31日之市值 (載於本通函附錄三之估值報告)	<u><u>579,000</u></u>

九龍項目於2021年3月31日之賬面值與九龍項目於2021年5月31日之市值(載於本通函附錄三之估值報告)相同。

A. 本集團之未經審計備考財務資料

以下為供說明用途之本集團未經審計備考綜合資產負債表(「未經審計備考財務資料」)，乃按下文所載附註基準及根據上市規則第4.29(1)條而編製，旨在說明建議交易對本集團之影響，以供載入本通函。

未經審計備考財務資料乃為說明建議交易對本集團於2021年3月31日之財務狀況之影響而編製，猶如建議交易已於2021年3月31日進行。

編製未經審計備考財務資料僅供作說明用途，並因其假設性質，可能不足以反映本集團於建議交易在2021年3月31日或任何未來日期已完成情況下之真實財務狀況。

未經審計備考財務資料應與本公司截至2021年3月31日止年度之已刊發年報所載本集團之歷史財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

	於2021年 3月31日本集團 之經審計綜合 資產負債表	備考調整		建議交易後之 本集團之未經 審計備考綜合 資產負債表
	千港元 附註1	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5及6
非流動資產				
物業、廠房及設備	441,307			441,307
投資物業	9,080,726			9,080,726
使用權資產	691,440			691,440
待發展/發展中物業	508,523			508,523
墓園資產	285,376			285,376
聯營公司	58,183			58,183
合營企業	785,730			785,730
公平值反映於其他全面收益之金融資產	154,190			154,190
貸款及應收賬款以及其他訂金	419,879			419,879
遞延稅項資產	24,700			24,700
	<u>12,450,054</u>			<u>12,450,054</u>
流動資產				
待售物業	1,712,522			1,712,522
墓園資產	452,153			452,153
存貨	104,397			104,397
應收賬款及預付款項	288,609			288,609
公平值反映於損益之金融資產	3,442,193			3,442,193
現金及銀行結存	2,296,665	(78,435) ⁽ⁱⁱ⁾	(5,800)	2,212,430
	<u>8,296,539</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>8,212,304</u>
列為所持待售之出售組合的資產	770,429			770,429
	<u>9,066,968</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>8,982,733</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	632,366			632,366
已收收售樓訂金	10,984			10,984
短期銀行借款	1,250,948			1,250,948
長期銀行借款之即期部份	4,781,697			4,781,697
應付稅項	68,414			68,414
	<u>6,744,409</u>			<u>6,744,409</u>
列為所持待售之出售組合的負債	69,437			69,437
	<u>6,813,846</u>			<u>6,813,846</u>
流動資產淨值	<u>2,253,122</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>2,168,887</u>
總資產減流動負債	<u>14,703,176</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>14,618,941</u>
非流動負債				
長期銀行借款	1,060,051			1,060,051
遞延稅項負債	441,615			441,615
與非控制性權益之貸款及應付款項	47,688			47,688
其他非流動負債	80,917			80,917
	<u>1,630,271</u>			<u>1,630,271</u>
資產淨值	<u>13,072,905</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>12,988,670</u>
權益				
股本	418,138			418,138
儲備	10,893,071	368,734 ⁽ⁱ⁾	(4,719)	11,257,086
股東資金	11,311,209	368,734	(4,719)	11,675,224
		<u>(368,734)⁽ⁱ⁾</u>		
		<u>(78,435)⁽ⁱⁱ⁾</u>		
非控股權益	1,761,696	(447,169)	(1,081)	1,313,446
權益總額	<u>13,072,905</u>	<u>(78,435)</u>	<u>(5,800)</u>	<u>12,988,670</u>

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2021年3月31日止年度年報所載本集團於2021年3月31日之經審計綜合資產負債表。
2. 建議交易完成後，Central Treasure集團及易成將成為莊士中國之間接全資附屬公司，將不再由本公司全資擁有，惟將透過本公司於莊士中國之股權(於最後實際可行日期為60.71%)繼續為本公司之間接非全資附屬公司。於Central Treasure集團及易成之股權變動並無導致本公司失去控制權，故根據香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」於本集團之綜合財務報表入賬時列為權益交易。而其資產、負債及業績將繼續合併計入本集團之綜合財務報表。因此，於本未經審計備考財務資料中，於完成後之2021年3月31日綜合資產負債表所示本集團之資產及負債並無影響。
3. (i) 該等調整反映莊士中國將向本公司配發及發行代價股份作為建議交易代價之影響，假設建議交易已於2021年3月31日進行：

	千港元	千港元	千港元
莊士中國集團於2021年3月31日之資產淨值 (據本公司截至2021年3月31日止年度之年報 附註20所載)(附註a)			4,257,665
加：莊士中國配發及發行代價股份(莊士中國 將產生建議交易估計開支之影響於下文 附註4入賬)：			
「董事會函件」所載述之代價		586,000	
就Central Treasure集團及易成完成資產淨值作出 之調整：			
於代價剔除Central Treasure集團及易成完成 資產淨值之估計總金額(579,000,000港元 + 426,000,000港元 - 586,000,000港元)	419,000		
計入於2021年3月31日之Central Treasure集團及 易成完成資產淨值之總金額 (摘錄自Central Treasure集團及易成於2021年 3月31日之經審計財務資料) (-172,100,000港元 - 251,800,000港元)	(423,967)		
		(4,967)	
於2021年3月31日之經調整代價		581,033	
對銷集團內公司間交易之未變現收益(附註b)		(14,047)	
於本集團層面之經調整代價			566,986
於本集團層面之莊士中國集團於2021年3月31日 之經調整資產淨值			4,824,651

千港元

按最高股權72.97%計算本集團分佔經調整資產淨值(附註c)	3,520,548
減：於建議交易前截至2021年3月31日分佔莊士中國集團之資產淨值 (於4,257,665,000港元分佔60.71%)	<u>(2,584,828)</u>
建議交易完成後分佔莊士中國集團資產淨值增加	935,720
於本集團層面之經調整代價	<u>(566,986)</u>
將直接記錄至本集團儲備之本公司權益持有人應佔資產淨值增加(附註d)	<u>368,734</u>

附註：

- (a) 該莊士中國集團資產淨值包括本集團開始綜合若干所收購資產及所承擔負債之公平值經調整金額，而相關項目其後由莊士中國集團收購。
- (b) 由於香港項目及九龍項目將繼續按原本賬面值分別564,953,000港元及426,000,000港元於本集團入賬，協定物業估值(579,000,000港元及426,000,000港元)超出有關賬面值之差額14,047,000港元為集團內公司間交易之未變現收益，乃於本集團之綜合財務報表內對銷。
- (c) 就「董事會函件」所述建議認購代價股份而言，假設代價為586,000,000港元，預期本集團於莊士中國之股權將由約60.71%增至最高約72.97%。
- (d) 此金額指代價價值與建議交易完成後本公司權益持有人應佔莊士中國集團資產淨值增加之間之差額。

代價金額、莊士中國集團經調整資產淨值及將直接記錄至本集團儲備之本公司權益持有人應佔資產淨值增加之實際金額皆於完成時始能釐定，可以與編製未經審計備考財務資料所用估計金額有重大差異。此調整並無持續效力。

- (ii) 該等調整指「董事會函件」所述「建議有條件莊士中國特別現金分派」。莊士中國董事會宣佈待完成建議交易後，莊士中國將向莊士中國股東派發建議有條件莊士中國特別現金分派每股港幣8.5仙。代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。因此，按莊士中國於2021年3月31日已發行股份總數2,348,835,316股計算，建議有條件莊士中國特別現金分派約為199,651,000港元。於2021年3月31日，本公司持有莊士中國60.71%權益(1,426,074,923股股份)，故本公司將收取之建議有條件莊士中國特別現金分派將約為121,216,000港元，有關金額將於本集團之綜合層面對銷。差額約78,435,000港元將支付予非控股權益。
- 建議有條件莊士中國特別現金分派於完成建議交易後方予支付。此調整並無持續影響。
4. 該等調整指建議交易相關估計律師及專業費用及交易開支約5,800,000港元，將以現金支付。該等交易成本與權益交易有關，乃自權益直接扣除。該金額包括本集團將產生的估計開支約1,800,000港元，以及來自莊士中國集團之估計開支約4,000,000港元(在扣除27.03%之非控股權益部分後)。
5. 於2021年2月9日，莊士中國集團與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以出售持有物業的附屬公司(該等公司持有位於中國廣州番禺的物業項目)，總代價約為人民幣1,571,300,000元(相等於約1,872,200,000港元)(可予調整)(「番禺出售事項」)。本公司於2021年2月11日公佈番禺出售事項，並於2021年3月19日刊發通函。如上文所呈列未經審計備考財務資料所示，於2021年3月31日，已收到訂金人民幣100,000,000元(相等於約118,300,000港元)並記錄為「應付賬款及應計費用」。如上文所呈列未經審計備考財務資料所示，出售集團的所有相關資產及負債分別重新分類為2021年3月31日的「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。番禺出售事項於2021年4月13日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准。該交易其後根據買賣協議之條款及條件於2021年5月14日完成，代價約人民幣1,346,400,000元(相等於約1,615,700,000港元)已於完成時收訖。預期將自該交易產生估計淨收益約10億港元(扣除非控股權益約4億港元前)。由於番禺出售事項於2021年3月31日後始完成且並非本通函之主旨事項，番禺出售事項並未計入上文所示本集團之本未經審計備考綜合資產負債表。
6. 除上文附註3(ii)及附註5外，概無作出其他調整(包括上文附註5所述番禺出售事項)以反映於2021年3月31日後之任何交易結果或本集團進行之其他交易。

B. 有關本集團未經審計備考財務資料之報告

以下為香港執業會計師羅兵咸永道會計師事務所所發出有關本集團未經審計備考財務資料之報告全文，以供載入本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

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」)的未經審計備考財務資料(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。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議出售Central Treasure Investments Limited及易成企業有限公司全部股權及建議認購代價股份(「建議交易」)而於2021年8月20日刊發的通函中第II-1至II-5頁內所載有關於2021年3月31日的未經審計備考綜合資產負債表及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第II-1至II-5頁。

未經審計備考財務資料由董事編製，以說明建議交易對貴集團於2021年3月31日的影響，猶如建議交易於2021年3月31日已經發生。在此過程中，董事從貴集團截至2021年3月31日止年度的經審計綜合財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並已就此刊發審計報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考

財務資料以載入投資通函內]([會計指引第7號])，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

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所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，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鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」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董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們並無就編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，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，我們不對建議交易對於2021年3月31日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計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保證鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據是充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計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)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年8月20日

以下為接獲自獨立估值師高力就其有關香港項目及九龍項目於2021年5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。

The logo for Colliers, featuring the word "Colliers" in a bold, serif font, enclosed within a rectangular border with horizontal lines at the bottom.

有關：香港結志街16號、18號及20號及九龍元州街165號步陞工商業大廈(「該等物業」)之估值

敬啟者：

指示、用途及估值日期

吾等遵照閣下指示，評估位於香港之該等物業之市值。吾等確認吾等已作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就出售目的向閣下提供吾等對該等物業於2021年5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，吾等對市值之定義為「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按公平原則進行交易之估計金額」。

估值標準

估值乃根據香港測量師學會出版之《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，並加入國際估值準則委員會出版之國際估值準則而進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載之規定。

估值方法

吾等按以下方法對該等物業進行估值及查證：

市場法

此方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等物業價值時，便可就大小、地點、時間、樓宇質素、樓齡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，用於評估一般物業。

剩餘法

此估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)時扣除發展成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及風險及利潤撥備)後之剩餘發展總值。

資料來源

所有調查已獨立進行，並無受任何第三方任何形式的影響。吾等依賴貴公司提供之資料，並接納就有關事項提供予吾等之意見，例如佔用情況、業權、出租、法定通知、地役權、年期、合營協議及所有相關事項的詳情。估值詳情之尺寸、量度和面積均基於獲提供之資料及僅為約數。

業權調查

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，亦無核實任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂，而吾等概不對有關事項承擔任何責任。

實地量度

吾等並無進行仔細實地量度，以核實該等物業之樓面面積是否正確，但假設交予吾等之文件及計劃所示之面積均屬正確。

實地視察

吾等已於2021年6月25日視察該等物業之外部，在情況許可下亦已視察其內部。吾等並無進行結構測量，惟在視察時並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，故無法就服務該等物業及其租戶(如適用)之設備及機器是否足夠提供意見。吾等假設該等物業之能源表現證書符合市場認可標準，並將不會影響任何出售或出租。

假設及注意事項

吾等之估值乃假設該等物業將根據現有租約或以其他方式在現況下交吉於公開市場出售，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等物業之價值。

吾等對該等物業進行估值時，乃按個別基準考慮該等物業。吾等並無就該等物業售予一方提供任何折讓，亦無考慮在物業作為一個組合同時提呈出售情況下對其價值的任何影響。

吾等進行估值時假設：

1. 吾等假設該等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。
2. 就收購、轉讓、出售、出租或抵押該等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。
3. 吾等假設已取得正式業權，而該等物業及當中估值權益可在市場自由轉讓、抵押及出租。
4. 吾等獲提供及本報告內所載資料、估計及意見來自可靠來源，並相信屬真實及正確，惟吾等不能就其準確性承擔責任。
5. 物業二的維修狀態良好，適合作其用途，且未來將繼續管理及維持此標準。

估值師

本估值由估值及諮詢服務主管鄭亥延及估值及諮詢服務助理董事陳美斯編製。

兩名估值師均有足夠經驗進行此規模及性質之估值。

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等物業價值提供公正及客觀意見之能力。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以港元為單位。

茲隨附估值概要及估值細節。

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) 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

陳美斯

鄭亥延

MHKIS MRICS RPS(GP) MCIREA

MSc (Real Estate) MRICS MHKIS RPS(GP)

REGISTERED REAL ESTATE

估值及諮詢服務主管

APPRAISER PRC

估值及諮詢服務助理董事

謹啟

2021年8月20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、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)，在房地產行業積逾16年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、英國、中西亞、大中華、韓國及其他地區。

陳美斯為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量)、中國房地產估值師與房地產經紀人學會會員及中國註冊房地產估值師，在房地產行業積逾11年經驗。彼之估值經驗涵蓋香港、英國、中亞、大中華、亞太及其他地區。

估值概要

物業	於2021年5月31日 之市值
1. 香港結志街16號、18號及20號	579,000,000 港元
2. 九龍元州街165號步陞工商業大廈	<u>426,000,000 港元</u>
總計	<u><u>1,005,000,000 港元</u></u>

估值細節

貴公司考慮出售之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年5月31日之市值
1. 香港結志街16號、18號及20號	該物業為位於結志街16號、18號及20號之發展地盤。	根據吾等之視察，該物業正在拆卸。	579,000,000 港元 (伍億柒仟玖佰萬港元)
內地段188號A段、內地段188號B段、內地段188號餘段、內地段187號A段餘段	<p>根據貴公司提供之資料及經視察核實，該地盤目前為空置及正進行拆卸。</p> <p>根據最新經批核建築計劃，該物業可重建為26層高住宅連零售平台綜合發展，建議總樓面面積(「總樓面面積」)約為3,245.75平方米(或約34,937.24平方呎)。</p> <p>該物業的地段(內地段188號A段、內地段188號B段、內地段188號餘段)按政府租契持有，年期由1844年8月31日起為期999年，而內地段187號A段餘段按政府租契持有，年期由1850年5月17日起為期999年。</p> <p>該物業地租為每年約156港元。</p>		<p>於2021年5月31日之發展總值</p> <p>1,008,000,000 港元 (拾億捌佰萬港元)</p>

附註：

1. 結志街16號及18號登記業主為Favour Day Limited，而結志街20號登記業主為家龍有限公司，分別通過多項轉讓及登記日期登記。
2. 該物業由陳美斯於2021年6月25日進行視察。
3. 該物業受下列產權負擔規限：

結志街16號

- (a) 日期為2021年4月16日根據地稅及地價(分攤)條例(第125章)第22(1)條作出政府公告2021年4月16日第2153號，註冊摘要編號為21042301970019。

結志街16及18號

- (b) 日期為1970年2月23日的大廈通行權公契，註冊摘要編號UB728286；
- (c) 日期為1970年5月1日的大廈公契，註冊摘要編號UB741215；
- (d) 日期為2020年7月14日以Favour Day Limited為受益人的買賣協議備忘錄(公開拍賣)，註冊摘要編號20081102160192；
- (e) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資所有款項之抵押，註冊摘要編號為20090701850185；及
- (f) 日期為2020年8月17日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為20090701850190。

結志街20號

- (g) 日期為1966年12月10日的大廈公契，註冊摘要編號UB564796；
- (h) 日期為2021年7月5日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的按揭，作為一般銀行融資所有款項之抵押，註冊摘要編號為21071602600340；及
- (i) 日期為2021年7月5日以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人的租金轉讓，註冊摘要編號為21071602600355。
4. 該物業位於經核准西營盤及上環分區計劃大綱圖編號S/H3/34項下劃為「住宅(甲類)9」的範圍內。
5. 吾等進行估值已考慮相關市場的三宗地盤銷售交易，乃位於羅便臣道、荷李活道及鴨脷洲。此等可資比較單位的樓面地價介乎約每平方呎14,809港元至每平方呎18,198港元。就地點及時間因素作出適當調整後，吾等已採用樓面地價每平方呎16,572港元，得出市值579,000,000港元。

可資比較單位詳情如下：

	可資比較單位一	可資比較單位二	可資比較單位三
地址	羅便臣道 105號	荷李活道165、167 及169號及摩羅上街 8至12號	鴨脷洲內地段 137號
交易日期	2021年3月25日	2021年3月12日	2020年5月27日
代價(港元)	2,505,000,000	367,271,000	1,332,800,000
地盤面積(平方呎)	27,530	3,100	12,150
建議樓面面積(平方呎)	137,650	24,800	88,282
地積比	5	8	7.266
地盤類別	甲	甲	甲
用途地帶區劃	R(C)5	R(A)8	R(A)
土地用途	厭惡性行業條款	厭惡性行業條款	私人住宅
樓面地價(每平方呎港元)	18,198	14,809	15,097

6. 進行吾等之估值時，吾等參考 貴公司所提供建議發展計劃，據發展參數確定，估計總發展成本約為276,000,000港元，於估值日期，未支付建築成本約為269,000,000港元。有關發展預期於2024年7月前完成。

在吾等所作估值中，吾等參考該物業鄰近地區於2019年第二季度至2021年第一季度的市場可資比較單位。吾等採用的實際單位價格範圍為：住宅每平方呎32,200港元至35,000港元，地面零售每平方呎51,500港元至58,500港元，及一樓零售每平方呎13,100港元至26,000港元(按實際面積計算)。吾等的估值所採用的平均單位價格為：住宅每平方呎41,300港元，地面零售每平方呎75,300港元，一樓零售每平方呎37,300港元(按實際面積計算)。住宅單位價格已考慮適當調整，以反映包括時間、地點、樓層、面積、樓齡及景觀等因素。對於地面零售及一樓零售，吾等已考慮包括時間、位置、樓齡、門面、轉角位及景觀等因素。就住宅部分，吾等根據差餉物業估價署(「差餉物業估價署」)的私人住宅—各類單位售價指數(A類、B類及C類)對時間因素作出調整。

根據按實際面積計算的住宅單位價格每平方呎41,300港元、地面零售每平方呎75,300港元及一樓零售每平方呎37,300港元，吾等進一步採用樓層差異調整，並計及效率比例，得出發展總值約為住宅部分841,680,000港元、地面零售單位為82,129,000港元及一樓零售單位為83,870,000港元。發展總值約為1,008,000,000港元。

7. 該物業位於結志街東南側，近卑利街及嘉咸街交界。鄰近發展包括老舊住用建築物、小販攤檔、雜貨店及濕貨零售店，市建局重建計劃My Central項目下的「嘉咸市集」位於該物業對面。該物業步行至中環半山扶手電梯需時約3分鐘，而步行至上環站及中環站則需時分別約7分鐘及9分鐘。巴士、小巴及的士等公共交通可於皇后大道中沿路乘搭。

估值細節

貴公司考慮出售之物業權益：

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年5月31日之市值
2. 九龍元州街165號步陞工商業大廈	步陞工商業大廈為一棟13層高的工業大廈包括地下零售店及上層工業單位。	據貴公司告知，該物業按多項租約租出，有關租約最遲於2024年2月屆滿。	426,000,000港元 (肆億貳仟陸佰萬港元)
新九龍內地段第432號餘段	根據估用許可證第NK39/70號，該物業於1970年落成。 根據吾等對現有樓宇經批核建築圖則之縮放測量，該物業可銷售面積約為40,109平方呎(或約3,726.22平方米)。 該物業的地段按政府租契持有，年期由1898年7月1日起為期75年，可續租24年，有關租契已根據新界土地契約(續期)條例(第150章)延長至2047年6月30日。 該物業地租相等於每年應課差餉租值3%。	截至估值日期，月租總額約為669,514港元，不包括牌照費、差餉、管理費及水電費。	於2021年5月31日之發展總值 778,000,000港元 (柒億柒仟捌佰萬港元)

附註：

- 該物業的登記業主為易成企業有限公司，該物業由易成企業有限公司根據日期為2017年7月13日的轉讓登記，註冊摘要編號為17082202130025。
- 該物業由高級估值師黃俊彥(物業管理學(榮譽)理學士學位)於2021年6月25日進行視察，彼具有兩年經驗。
- 該物業受下列產權負擔規限：
 - 日期為2017年7月31日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的按揭，註冊摘要編號為17082202130031；及
 - 日期為2017年7月31日以中國銀行(香港)有限公司為受益人的租金及銷售所得款項轉讓，註冊摘要編號為17082202130042。
- 該物業位於日期為2016年12月16日的經核准長沙灣分區計劃大綱圖編號S/K5/37項下劃為「住宅(甲類)7」的範圍內。

5. 吾等進行估值已考慮相關市場的三宗地盤銷售交易，乃位於太子道西、豉油街及海壇街。此等可資比較單位的樓面地價介乎約每平方呎9,135港元至每平方呎10,355港元。就地點、時間及景觀因素作出適當調整後，吾等已採用樓面地價每平方呎12,074港元，得出市值426,000,000港元。

可資比較單位詳情如下：

	可資比較單位一	可資比較單位二	可資比較單位三
地址	太子道西266號	旺角豉油街及上海街	海壇街244至256號
地段編號	KIL 2135 S.A ss6	KIL 11240	NKIL 918 R.P., NKIL 976 S.B, S.C., S.D.,S.E, S.F., R.P.
交易日期	2019年4月30日	2020年4月28日	2020年12月23日
代價(港元)	263,000,000	467,180,000	576,253,000
地盤面積(平方呎)	5,758	6,733	7,420(淨額)
建議樓面面積(平方呎)	28,790	50,497	55,650
地積比	5	7.5	7.5
地盤類別	甲	乙	甲
用途地帶區劃	R(B)	R(A)3	R(A)6
土地用途	歐式公寓大廈	住宅	厭惡性行業條款
樓面地價(每平方呎港元)	9,135	9,252	10,355

6. 進行吾等之估值時，吾等參考 貴公司所提供建議發展計劃，據發展參數確定，估計總發展成本約為206,000,000港元。有關發展預期於三年內完成。

在吾等所作估值中，吾等參考該物業鄰近地區於2019年第四季度至2021年第一季度的市場可資比較單位。吾等採用的實際單位價格範圍為：住宅每平方呎23,100港元至26,200港元、地面零售每平方呎33,800港元至44,400港元及上層零售每平方呎8,400港元至14,900港元(按實際面積計算)。吾等的估值所採用的平均單位價格為：住宅每平方呎24,900港元，地面零售每平方呎42,000港元，及兩層較高樓層每平方呎14,900港元(按實際面積計算)。住宅單位價格已考慮適當調整，以反映包括時間、樓層、面積、地點、門面、轉角位及質素等因素。就住宅部分，吾等根據差餉物業估價署的私人住宅 – 各類單位售價指數(A類)對時間因素作出調整。

根據按實際面積計算的住宅單位價格每平方呎24,900港元、地面零售單位價格每平方呎42,000港元及高層零售單位價格每平方呎14,900港元，吾等進一步採用樓層差異調整，並計及效率比例，得出發展總值為住宅部分504,900,000港元，地面零售單位135,700,000港元及兩層較高樓層零單位售137,000,000港元。發展總值約為778,000,000港元。

7. 該物業位於元州街東南側。鄰近發展包括整車店、零售店、工業、商業及住宅大廈。該物業步行至元州邨、西九龍中心及黃金電腦商場均需時10分鐘內，而步行至深水埗站及長沙灣站則分別需時6分鐘及5分鐘內。巴士、小巴及的士等公共交通可於青山道沿路乘搭。

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)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司之權益

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	1,299,678	0.08%

(ii) 於聯繫公司之權益

(a) 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	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%

(b) 於莊士中國之權益

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及淡倉。

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2021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股權及擔任董事，而該等私人公司之主要業務包括於香港之豪華住宅物業投資以及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

據2019年12月12日所公佈，莊士中國集團接獲四川省高級人民法院之判決，解除莊士中國集團與中方合作夥伴之間就成都合營企業項目訂立之多項協議。另據2019年12月31日之公佈，中方合作夥伴就其中一項判決款項提出上訴，而莊士中國集團亦就增加判決款項提出上訴。誠如2021年2月10日所公佈，莊士中國集團收到最高人民法院有關該項索償的終審判決。最高人民法院接受莊士中國集團的部份上訴意見和要求，並將判決款項修改為對莊士中國集團有利。中方合作夥伴須於接獲終審判決後30日內支付經修訂判決款項，惟其未能於該30日期間內支付有關款項。就此，莊士中國集團已向法院申請強制執行終審判決。強制執行申請於2021年3月獲法院接納，而有關強制執行正進行中。

本公司分別於2017年6月22日、2017年11月22日、2017年12月13日、2018年4月25日及2019年2月12日公佈，Chinaculture.com Limited(莊士中國之全資附屬公司)代表北海集團有限公司(「北海」，於聯交所上市之公司)對作為被告之若干北海執行董事及作為名義被告之北海展開衍生訴訟。衍生訴訟之實質審訊已如期於2020年11月9日在香港高等法院進行聆訊並正待法院作出判決。

除上文所披露者外，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章財務匯報局條例的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2021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。

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)：

- (i) 莊士中國之間接全資附屬公司Bizking Limited(「BL」)與Retain Prosper Limited(「RPL」)所訂立日期為2020年4月30日之買賣協議，內容有關BL向RPL出售Noble Title Limited全部已發行股本，代價約為94,215,000英鎊(可予調整)，詳情載於本公司日期分別為2020年5月3日及2020年6月3日之公佈及通函；
- (ii) 買方(莊士中國之直接全資附屬公司)、莊士中國、FS Dongguan No. 6 Ltd及First Sponsor Group Limited所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議，內容有關出售厚富有限公司全部已發行股本及厚富有限公司結欠買方之貸款全部金額，代價不多於約人民幣1,564,000,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期分別2021年2月11日及2021年3月19日之公佈及通函；
- (iii) 廣州恒陽投資諮詢服務有限公司(莊士中國之間接全資附屬公司)、首鑄(廣東)集團有限公司及首誠(東莞)房地產有限公司所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議，內容有關出售廣州市凱翔物業管理有限

公司全部已發行股本，代價不多於約人民幣10,500,000元(可予調整)，詳情載於本公司日期分別2021年2月11日及2021年3月19日之公佈及通函；及

(iv) 買賣協議。

6. 一般事項

(i) 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。

(ii) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, 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。

(iii) 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

(iv) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 備查文件

下列文件文本於截至本通函日期起計14日(包括該日)止期間一般辦公時間內(不包括星期六及公眾假期)在本公司之辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓)可供查閱：

(i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；

(ii) 本公司截至2019年、2020年及2021年3月31日止年度之年報；

(iii) 羅兵咸永道會計師事務所有關本集團之未經審計備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄二；

(iv) 高力所編製有關香港項目及九龍項目之估值報告，全文載於本通函附錄三；

(v) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；

(vi) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及

(vii) 本通函。