
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部大象未來集團之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商，或銀行或其他代理商，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分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。



ZO FUTURE GROUP

大象未來集團

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

重續有關租賃位於柬埔寨之該等物業
之持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問

 銀豐 SNGI

銀豐環球投資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁採用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4頁至第15頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於本通函第16頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第17頁至第32頁。

本公司謹訂於2024年6月28日(星期五)下午4時正以電子方式舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥及簽署，並儘快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或使用本公司將寄發的通知函件上所提供之用戶名稱及密碼，經指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)提交。閣下委任代表之指示。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

不會就股東特別大會派發公司禮品。

本通函仍將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zogroup.com.hk)。

2024年6月7日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	16
獨立財務顧問函件	17
附錄 — 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「經修訂租賃協議」	指	經補充協議予以修訂之總租賃協議
「年度上限」	指	附函項下擬進行之交易於截至2027年6月30日止三個年度之建議年度上限
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「整批物業」	指	由本集團擁有於金邊壹號內並構成其中一部份之物業，包括(i)與公寓主樓相鄰之2層高商業裙樓之一部份，銷售面積約為6,247.34平方米；及(ii)金邊壹號C座，總銷售面積約為8,148.79平方米
「董事會」	指	董事會
「該樓宇」	指	由本集團擁有於金邊壹號內作商業用途之樓宇，總建築面積約為5,674.59平方米
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「Celestial Fame」	指	Celestial Fame Investments Limited，更多詳情載於本通函「董事會函件－有關訂約方之資料－Celestial Fame」一節
「本公司」	指	大象未來集團(股份代號：2309)，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2024年6月28日(星期五)下午4時正以電子方式舉行之股東特別大會或其任何續會，藉以考慮及酌情批准股東特別大會通告所載之決議案
「股東特別大會通告」	指	召開股東特別大會之通告，載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁

釋 義

「永聚」	指	永聚有限公司，更多詳情載於本通函「董事會函件－有關訂約方之資料－永聚」一節
「公平租金函件」	指	獨立估值師於2024年4月26日就該等物業出具的公平租金意見函件
「GRED」	指	Graticity Real Estate Development Co., Ltd.，一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，由Vong Pech先生全資擁有，主要從事物業發展業務
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之董事會屬下之獨立委員會，其成立目的為就附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「銀豐環球」	指	銀豐環球投資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除上市規則規定須於股東特別大會上就批准附函及其項下擬進行交易放棄投票者以外之股東
「獨立估值師」	指	捷評資產顧問有限公司，本集團委聘之獨立估值師
「最後實際可行日期」	指	2024年6月4日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後截止日期」	指	2024年7月31日(或Celestial Fame及永聚可能書面協定之其他日期)
「總租賃協議」	指	Celestial Fame與永聚所訂立日期為2018年8月28日之總租賃協議，詳情於本公司日期為2018年11月20日之通函披露
「金邊壹號」	指	由GRED在柬埔寨發展之物業發展項目，有關詳情已於本公司日期為2017年10月31日之通函內披露
「該等物業」	指	該樓宇及整批物業之統稱
「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	本公司股本中每股面值0.25港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「附函」	指	Celestial Fame與永聚所訂立日期為2024年4月26日之附函，詳情載於本通函「董事會函件－附函」一節
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補充協議」	指	Celestial Fame與永聚所訂立日期為2021年4月21日之補充協議，詳情於本公司日期為2021年5月28日之通函披露
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

為作說明用途，於本通函內，以美元計值之金額按1.00美元兌7.80港元之匯率換算為港元。

本通函、股東特別大會通告及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。



ZO FUTURE GROUP

大象未來集團

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

執行董事：

趙文清先生 (主席)

黃東風先生 (行政總裁)

姚震港先生

郭洪林博士

註冊辦事處：

4th Floor, Harbour Place

103 South Church Street

George Town, P.O. Box 10240

Grand Cayman KY1-1002

Cayman Islands

非執行董事：

蘇家樂先生

香港主要營業地點：

香港

黃竹坑

香葉道28號

嘉尚匯31樓

獨立非執行董事：

潘治平先生

梁碧霞女士

楊志達先生

敬啟者：

重續有關租賃位於柬埔寨之該等物業
之持續關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為2018年8月28日、2021年4月21日及2024年4月26日之公告，以及本公司日期為2018年11月20日及2021年5月28日之通函，內容有關（其中包括）總租賃協議、補充協議及附函項下擬進行之持續關連交易。

於2018年8月28日，Celestial Fame與永聚訂立總租賃協議，據此，Celestial Fame同意將該等物業出租（或促使出租）予永聚，為期三年。

董事會函件

於2021年4月21日，Celestial Fame與永聚訂立補充協議，據此，Celestial Fame及永聚同意(其中包括)重續總租賃協議，由2021年7月1日起為期三年。

於2024年4月26日，董事會宣佈，Celestial Fame(本公司之間接全資附屬公司)與永聚(主要股東)訂立附函，據此，Celestial Fame及永聚有條件同意(其中包括)重續經修訂租賃協議，由2024年7月1日起為期三年。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)董事會函件，當中載有附函及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iv)股東特別大會通告。

附函

附函之主要條款如下：

- 日期：2024年4月26日
- 訂約方：(1) Celestial Fame，作為出租人；及
(2) 永聚，作為承租人。
- 主題事項：Celestial Fame已有條件同意出租或促使出租該等物業予永聚。
- 年期：由2024年7月1日起計為期三(3)年，有關年期可由Celestial Fame及永聚協定再予重續。
- 先決條件：Celestial Fame與永聚根據附函履行彼等各自之責任須受限於及待下列條件獲達成後，方可作實：
- (1) 獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准附函及其項下擬進行之交易；及
 - (2) 已就附函項下擬進行之交易及落實其項下擬進行之交易及與之相關之所有其他事項取得任何適用司法管轄區之所有相關部門之所有必須同意、批准及授權。

董事會函件

倘若上述任何先決條件未能於最後截止日期下午5時正(香港時間)之前獲達成，則附函將告無效及不再具有效力，且在不影響任何有關訂約方就先前違約行為擁有之權利的情況下，任何一方毋須根據附函或就附函向任何其他方承擔任何進一步責任。

於最後實際可行日期，上述先決條件均未獲達成。

除上述者外，經修訂租賃協議之其他條款及條件(包括但不限於該等物業之租金)將繼續具有十足效力及作用。該等物業之租金將繼續如下所載：

租金：每月每平方米15美元，該樓宇及整批物業之每月總租金分別為85,118.85美元及215,941.95美元。因此，該樓宇及整批物業之每年總租金分別相等於約1,022,000美元(相當於約7,972,000港元)及約2,591,000美元(相當於約20,210,000港元)。

該等物業之整體租金乃由訂約方根據一般商業條款於日常業務過程中按公平原則磋商釐定，並參考經修訂租賃協議項下現行租金及獨立估值師就柬埔寨類似地區之類似物業之現時市場租金所釐定之市場租金。

歷史交易金額及年度上限

經修訂租賃協議項下之現有年度上限及經修訂租賃協議項下於截至2022年及2023年6月30日止年度之歷史交易金額，以及截至2024年6月30日止年度之預期已收及應收金額載列如下：

	截至6月30日止年度		截至6月30日止年度
	2022年	2023年	2024年
	美元	美元	美元
現有年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000
已收或應收年度租金	3,613,000	3,613,000	3,613,000

董事會函件

本集團已密切監察經修訂租賃協議項下之交易金額，有關金額於截至2023年6月30日止兩個年度各年並無超過歷史年度上限。於最後實際可行日期，於截至2024年6月30日止年度，經修訂租賃協議項下之交易並無及預期將不會超過年度上限。

截至2025年、2026年及2027年6月30日止年度，附函項下擬進行持續關連交易之年度上限載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2025年 美元	2026年 美元	2027年 美元
年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000

年度上限乃參考上述歷史交易金額及現時市場租金而釐定。

附函的內部控制措施

本集團將就附函項下擬進行之交易遵守以下內部控制措施：

- (i) 本集團會計部門指定人員將密切監控交易總額，確保不超過年度上限；
- (ii) 每月向本集團管理層提交載有附函項下交易總額的報告；及
- (iii) 本公司的獨立非執行董事及核數師將每年審閱附函項下擬進行之交易。

有關訂約方之資料

本公司

本公司是一間於開曼群島註冊成立之有限公司，從事投資控股。本集團主要從事(其中包括)於英國經營一家職業足球球會及其他相關業務、新能源汽車及相關業務以及物業投資。

Celestial Fame

Celestial Fame是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。Celestial Fame主要從事物業投資。

永聚

永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司。GRED是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，從事物業發展業務，於最後實際可行日期由Vong Pech先生全資擁有。永聚主要從事投資控股。

於最後實際可行日期，永聚為擁有已發行股份約24.95%權益之主要股東及根據上市規則為本公司之關連人士。

進行該等交易之理由及裨益

由於附函於本集團之日常及正常業務過程中訂立，故本公司相信，出於下列原因，本公司將可受惠於附函項下之擬進行交易：(i)本集團將賺取按現行市場費率計算之租金穩定收入來源；及(ii)於該等物業經營業務相關之所有成本及風險將由承租人永聚承擔。據董事會了解，於最後實際可行日期，該樓宇作為一所國際學校營運，提供小學和中學教育，而整批物業作為一家服務酒店營運，提供公寓服務。

獨立估值師已根據可資比較物業之市場租金資料向本集團提供有關該等物業目前租金之意見。

獨立估值師評估該等物業於2024年4月15日的市值租金(定義為自願出租人和自願承租人在適當租期內，經適當營銷後按公平原則交易，且雙方均在知情、審慎及未受強逼的情況下，於估值日期出租物業的估計金額)，並於2024年4月26日發出公平租金函件。

獨立估值師採用市場法評估該等物業的公平租金。市場法以替代原則為基礎，根據可資比較物業的租金出價進行比較。可資比較物業(「可比物業」)的面積、規模、性質、特點及位置均相近，獨立估值師會分析並仔細權衡每項物業各自的優缺點，得出公平的市值租金比較。據獨立估值師告知，彼尚未識別出一個記錄該等物業附近地點之任何實際成交租金之租金交易數據庫，且由於市場上無法獲得市值成交租金，因此採用可比物業的市場租金出價評估市場租金乃為普遍接受及廣泛使用的方法。據獨立估值師所告知，鑑於相近地點的樣本數量充足，可根據一般行業慣例進行有意義的比較，因此視為該等物業公平租金之最佳指標，故市場法被視為評估該等物業租金之適當方法。

董事會函件

在進行該等物業估值時，獨立估值師根據以下標準參考各市場的可比物業：(i) 可比物業位於該等物業附近；(ii) 可比物業與該等物業用途相若；及(iii) 可比物業盡可能於近期提供。可比物業的單位價格已作適當調整，反映包括但不限於面積、規模、性質、特點、位置及時間等因素。

該等物業的單位價格參照可比物業的經調整單位價格釐定，而可比物業的單位價格則參照地理位置及物理屬性予以調整。

發展項目位置	用途	出價日期	面積 (平方米)	單位租金 (每月每平方米)
金邊壹號 金邊Srah Chak	住宅	2024年第一季度	98-145	14-19美元
City Tower 金邊堆谷區	商業	2024年第一季度	115-215	15美元
雲極 金邊堆谷區	商業	2024年第一季度	1,030	18美元

獨立估值師認為，附函項下應收之租金屬公平合理，並與柬埔寨類似地點之類似物業之現行市場租金一致，且附函之所有條款屬一般商業條款，而附函項下之租期與現行市場一致。

據悉獨立估值師於公平租金函件中作出多項估值假設，包括以下各項：

- (i) 自願出租人及自願承租人；
- (ii) 於估值日之前，有一段合理期間(視乎物業的性質及市況而定)將該權益作適當市場推廣、協商及協議租金及租賃條款並完成租約；
- (iii) 租金反映估值日的市況及其他情況；
- (iv) 未考慮具有特殊利益的潛在租戶的任何額外出價；
- (v) 交易雙方均在知情、審慎及未受強逼的情況下行事；及
- (vi) 業主在並無遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何可能影響物業權益價值的類似安排利益的情況下在市場上出租物業。

董事會函件

公平租金函件乃由獨立估值師的專業團隊編製，該團隊由黎玉燕女士領導，彼為一名註冊專業測量師，於香港、英國、加拿大、中國內地及亞太區（包括柬埔寨）擁有逾20年物業估值經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及中國內地的中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員。獨立估值師確認，彼等獨立於本集團，並與本集團概無關連。

董事會已審閱獨立估值師所採用之估值方法及主要假設；選擇可比物業之準則；及獨立估值師為該等物業識別之可比物業清單。於審閱所採用之估值方法及主要假設時，董事會已考慮(i)其與本公司日期為2018年11月20日及2021年5月28日之通函所述有關總租賃協議及補充協議之該等物業相關公平租金意見所採用之估值方法及主要假設是否一致；及(ii)獨立估值師對估值方法及主要假設、如何將其應用於附函項下擬進行之交易及其為何被視為屬公平合理之解釋。基於上文所述，董事會同意獨立估值師就現時選擇之估值方法及主要假設之推薦建議，並認為上述各項屬公平合理。於審閱選擇可比物業之準則及獨立估值師為該等物業識別之可比物業清單時，董事會已注意到可比物業位於該等物業的相同發展項目或鄰近地區，出價日期均為2024年第一季度內，而性質屬住宅及商業用途，與該等物業類似。董事會注意到，獨立估值師並無發現與該樓宇面積類似的可比物業。據獨立估值師告知，於收集可比物業租金時，該樓宇附近地點並無面積類似的可比物業租金。然而，經與獨立估值師討論後，董事會已向獨立估值師確認，有關租金獨立估值師已予下調以反映面積差異。同時，儘管整批物業之總銷售面積約為14,396.13平方米，但整批物業包含多套公寓，面積介乎約47.71平方米至約322.1平方米，與獨立估值師識別的可比物業面積類似。因此，經考慮上文所述後，董事會認為獨立估值師識別的可比物業乃屬恰當。為進一步證明獨立估值師識別之可比物業具公平性及代表性，本集團已對公開資料進行獨立調查，將位於該等物業附近且用途與該等物業相近並於最近發佈的部分物業的月租與獨立估值師識別的可比物業進行比較。董事會注意到獨立估值師識別的可比物業收集自公開市場，並於評估該等物業之公平租金時面積已予調整。董事會亦注意到，獨立估值師評估的經調整市場租金與公開可得之房地產市場審閱公佈的數據一致。考慮到該等獨立分析後，董事會認為，獨立估值師所選之可比物業對評估附函項下擬進行之交易之公平性及合理性而言屬公平及具代表性，並反映該等物業之現行市場租金，而公平租金函件乃合理地編製，並無任何不尋常假設。

董事會函件

考慮到獨立估值師評估的公平市場租金、公開可得之房地產市場研究及後疫情時期的全球經濟狀況(特別是亞洲地區(包括柬埔寨))等因素,董事會認同於附函之整個年期內不予上調租金,並認為有關安排屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。董事會自獨立估值師處獲悉,於2024年4月15日,該等物業現有狀態下總建築面積的公平市場租金約為每平方米15美元,與該等物業的續租租金一致。此外,董事會注意到,CBRE Cambodia公佈的數據及董事會與獨立估值師的討論中與位於柬埔寨的該等物業類似等級的公寓單位租金於2018年、2021年及2024年的平均報價分別約為每平方米13美元、15美元及13美元,而與柬埔寨物業類似等級的商業單位租金於2018年、2021年及2024年的平均報價分別約為每平方米20美元、15美元及15美元。此外,根據CBRE Cambodia公佈的2024年Fearless Forecast,預計2024年及2025年公寓及商業物業的供應將進一步增加。供應大幅增加已給定價及入住率帶來壓力,而開發商及業主正競相維持其獲利能力及市場競爭力。因此,經考慮(i)該等物業的租金與獨立估值師評估的公平市場租金相符;(ii)自2018年以來及當前租金市況以及該等物業的租金與相關市況一致的事實;及(iii)由於供應持續增加及全球經濟面臨的不明朗因素,導致柬埔寨房地產市場的未來前景仍會競爭激烈及保守,而中美兩國政治局勢持續緊張、以巴衝突及烏克蘭戰爭更令其進一步加劇,以及於取得新租戶方面之成本及不確定性,董事會認為現時之租金屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。鑑於上述裨益,董事會概不知悉Celestial Fame訂立附函對本集團有任何重大不利之處。

經考慮上文所述後，董事認為：

- (1) 附函之條款及條件屬公平合理；
- (2) 附函乃由訂約方按公平原則磋商釐定，屬一般商業條款及於本集團之日常及正常業務過程中進行；
- (3) 年度上限屬公平合理；及
- (4) 附函項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於永聚於最後實際可行日期為擁有已發行股份約24.95%權益之主要股東，為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，附函項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。由於有關年度上限之其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%，故年度上限及附函項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函、年度審閱及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於附函及其項下擬進行之交易中擁有重大權益而須於董事會會議上就有關決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以於考慮獨立財務顧問之推薦建議後，就附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）之條款向獨立股東提供意見，並就於股東特別大會上應如何投票向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件載於本通函第16頁，當中載有其就上述事項致獨立股東之意見及推薦建議。

銀豐環球投資有限公司，一間可進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件載於本通函第17頁至第32頁，當中載有其就上述事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

股東特別大會

本公司將於2024年6月28日(星期五)下午4時正以電子方式舉行股東特別大會，召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁，將提呈相關決議案，以批准附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。

任何於建議交易中擁有重大權益之股東及其緊密聯繫人將就批准附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之決議案放棄投票。據董事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，永聚是GRED之全資附屬公司，而GRED由Vong Pech先生全資擁有，永聚擁有已發行股份約24.95%權益。因此，Vong Pech先生及其聯繫人(包括GRED及永聚)將就擬於股東特別大會上提呈之批准附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之決議案放棄投票。除本文所披露者外，概無其他股東須就擬於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：(i)並無投票權信託或其他協議或安排或諒解由任何股東訂立或對彼等具約束力；及(ii)於最後實際可行日期，亦無任何股東有責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將其股份表決權之控制權轉移至第三方(不論一般性或按個別情況)。

登記股東須提供其自身或其受委代表的有效電郵地址(委任股東特別大會主席者除外)，以便受委代表獲取在網上參與卓佳電子會議系統的登入碼。登記股東將可使用本公司寄發的通知信函上提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)於網上出席股東特別大會，並觀看現場直播、參與投票、致電提問及以書面形式提交問題。

透過銀行、股票經紀、託管商或香港中央結算有限公司經中央結算系統持有其股份的非登記股東亦可在網上出席股東特別大會，並觀看現場直播、參與投票、致電提問及以書面形式提交問題。就此方面，彼等應直接諮詢持有其股份的銀行、股票經紀、託管商、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)(統稱「中介公司」)，並指示中介公司委任彼等為受委代表或公司代表，以透過電子方式出席股東特別大會並於會上投票，屆時彼等將會被要求於相關中介公司規定的時限前提供其電郵地址。本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司將透過電郵向彼等發送有關電子會議系統(包括登入資料)的詳情。

董事會函件

任何股東如對股東特別大會的安排有任何疑問，請按以下方式與本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司聯繫：

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333 (星期一至星期五 (香港公眾假期除外) 上午9時正至下午5時正)

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示填妥及簽署，並儘快及無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或使用本公司寄發的通知信函上提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站(<https://spot-emeeting.tricor.hk>)提交閣下委任代表之指示。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。

暫停辦理股東過戶登記手續

本公司將於2024年6月25日(星期二)至2024年6月28日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之身份。暫停辦理股東過戶登記手續期間，將不會辦理任何股份過戶手續。

為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有未登記股份持有人應確保所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於2024年6月24日(星期一)下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。於2024年6月25日(星期二)記錄在本公司股東名冊上之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。

於股東特別大會上投票

根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實信用的原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，於股東特別大會上提呈之決議案須以投票方式進行表決。本公司將按上市規則第13.39(5)條所規定的方式公佈投票表決結果。

董事會函件

推薦意見

敬請閣下垂注本通函之獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

董事(包括經審閱及考慮獨立財務顧問的意見後的全體獨立非執行董事)建議獨立股東應於股東特別大會上投票贊成有關批准附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之建議決議案。

額外資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之額外資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
大象未來集團
主席
趙文清
謹啟

2024年6月7日

下文乃獨立董事委員會函件全文，載有其向獨立股東作出的推薦建議：



ZO FUTURE GROUP
大象未來集團

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

敬啟者：

重續有關租賃位於柬埔寨之該等物業
之持續關連交易

吾等茲提述本公司於2024年6月7日刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所有詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就附函之條款及其項下擬進行之交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見，有關詳情載於本通函「董事會函件」一節。獨立財務顧問已獲委任就此向獨立股東及吾等提供意見。意見以及獨立財務顧問提供意見時所考慮之主要因素及理由之詳情載於本通函「獨立財務顧問函件」一節。亦請閣下垂注載於本通函之資料。

經考慮附函之條款及獨立財務顧問之意見，吾等認為(i)訂立附函乃於本集團之日常及正常業務過程中進行；(ii)附函之條款按一般商業條款或更佳的條款訂立，連同年度上限屬公平合理；及(iii)附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）乃符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議閣下投票贊成擬於股東特別大會提呈之決議案，以批准附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

大象未來集團

獨立董事委員會

獨立非執行董事

潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生

謹啟

2024年6月7日

以下為獨立財務顧問銀豐環球投資有限公司就附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



銀豐環球投資有限公司
香港銅鑼灣
勿地臣街1號時代廣場
1座4301室

敬啟者：

重續有關租賃位於東埔寨之該等物業 之持續關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就附函之條款及其項下擬進行之交易(包括年度上限，有關詳情載於 貴公司日期為2024年6月7日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」))向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2018年8月28日及2021年4月21日之公告，以及 貴公司日期為2018年11月20日及2021年5月28日之通函，內容有關(其中包括)總租賃協議及補充協議項下擬進行之持續關連交易。於2018年8月28日，Celestial Fame與永聚訂立總租賃協議，據此，Celestial Fame同意(其中包括)將該等物業出租(或促使出租)予永聚，為期三年。於2021年4月21日，Celestial Fame與永聚訂立補充協議，據此，Celestial Fame及永聚同意(其中包括)就該等物業之租約重續總租賃協議，由2021年7月1日起至2024年6月30日，為期三年。

於2024年4月26日(交易時段後)，Celestial Fame與永聚訂立附函，據此，Celestial Fame(作為出租人)及永聚(作為承租人)有條件同意(其中包括)就該等物業之租約重續經修訂租賃協議，由2024年7月1日起至2027年6月30日，為期三年，每月租金為301,060.80美元。

獨立財務顧問函件

永聚為 貴公司主要股東，故根據上市規則第14A章為 貴公司之關連人士。由於有關年度上限之其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，因此，附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)構成 貴公司之持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作之任何表決必須以投票方式進行，而上市規則第14A.36條規定任何股東如在相關交易中佔有重大利益，該股東須放棄有關決議案之表決權。由於Vong Pech先生及其各自之聯繫人(包括GRED及永聚)於附函項下擬進行之交易中擁有重大利益，彼等須就有關附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之建議決議案於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期及據董事所知、所悉及所信，除上述者外，概無其他股東須就上述相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就附函之條款及其項下擬進行之交易(包括年度上限)是否公平合理及於 貴集團之日常及正常業務中按一般商業條款或更佳條款訂立，附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)是否符合 貴公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。吾等，即銀豐環球投資有限公司(「銀豐環球」)，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年，銀豐環球(i)就主要及關連交易(詳情載於 貴公司日期為2023年6月27日之通函)獲委聘為獨立財務顧問(「2023年6月委聘」)；及(ii)就關連交易(詳情載於 貴公司日期為2024年3月1日之通函)獲委聘為獨立財務顧問(「2024年3月委聘」)。除2023年6月委聘、2024年3月委聘及是次獲委任為獨立財務顧問外，吾等(銀豐環球)於緊接最後實際可行日期前過去兩年與 貴公司之間並無其他委聘關係。除因2023年6月委聘、2024年3月委聘及委任吾等為獨立財務顧問而須向吾等支付正常顧問費用外，概不存在任何安排可使吾等從 貴公司或任何其他可合理視為與吾等之獨立性有關之各方收取任何其他費用或利益。

儘管有上述委聘，但於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、永聚及彼等各自之主要股東或聯繫人，與 貴公司、永聚及彼等各自之主要股東或聯繫人概無關連，亦不知悉與 貴公司、永聚及彼等各自之主要股東或聯繫人有任何可合理視為與吾等擔任獨立財務顧問之獨立性有關之關係或利益。

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素以及(i)於最後實際可行日期不存在上市規則第13.84條所載之任何情況；及(ii)2023年6月委聘及2024年3月委聘僅為獨立財務顧問委聘，不會影響吾等擔任獨立財務顧問之獨立性，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條為獨立人士。

吾等意見之基礎

於編製吾等之意見時，吾等依賴通函所載之陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴公司、董事及／或 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或所提及之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明，包括但不限於(i)經修訂租賃協議及附函；(ii)獨立估值師於2024年4月26日發出之公平租金意見函件(「市場租金報告」)；及(iii)與該等物業有關之其他相關公開資料。吾等已假設(i) 貴公司、董事及 貴集團管理層提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所提及並由彼等全權負責之資料於提供之時屬真實準確，並於最後實際可行日期仍然真實準確，此等資料及聲明如有任何重大更改，股東會於股東特別大會舉行之前獲悉。吾等亦已假設，董事於通函內所作之一切涉及信念、意見、意向及期望之陳述，均經審慎查詢及仔細考慮後合理作出。吾等亦已尋求並獲得 貴公司確認，吾等所獲提供之資料及所獲表達之意見均無遺漏任何重大事實，亦不存在與任何方就附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)所訂立但未予披露之私人協議／安排或隱含共識。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭到隱瞞，亦無理由質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事所表達之聲明及意見之合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，並已採取充分及必要步驟，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基礎，符合上市規則第13.80條之規定。然而，吾等並無對通函所含資料以及董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團及永聚或彼等各自之附屬公司或聯繫人(如適用)之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。吾等亦未有考慮訂立附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)對 貴集團或股東之稅務影響。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並已在作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，通函所載之資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實可致通函所載任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本意見函件外，吾等對通函任何部分之內容概不承擔責任。

獨立財務顧問函件

吾等並無就該等物業作出任何獨立估值或評估，亦無獲提供任何相關估值或評估，惟獨立估值師編製之市場租金報告除外，該報告載列彼等對該等物業公平市場租金之評估。由於吾等並非土地及物業估值專家，吾等只能依賴市場租金報告以獲得該等物業之公平市場租金。

吾等之意見必然基於當前之財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等於最後實際可行日期可獲得之資料。股東務請注意，此後之發展(包括市場及經濟狀況之任何重大變化)可能會影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無義務更新此意見以包含於最後實際可行日期後發生之事件，又或更新、修訂或重申吾等之意見。此外，本函件之任何內容均不應詮釋為建議持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東參考，以便彼等考慮訂立附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)。在未經吾等事先書面同意下，除收錄於通函外，本函件之內容(不論全部或部分)不得被引用或提及，本函件亦不得用作任何其他目的。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就附函及其項下擬進行之交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 附函訂約方之背景資料

(i) 貴集團及Celestial Fame之資料

根據董事會函件， 貴公司是一間於開曼群島註冊成立之有限公司。 貴集團主要從事(其中包括)於英國經營一家職業足球球會及其他相關業務、新能源汽車及相關業務以及物業投資。Celestial Fame是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及 貴公司之間接全資附屬公司。Celestial Fame的主要業務為物業投資。

(ii) 貴集團之財務摘要

有關 貴集團截至2023年6月30日止兩個年度之主要財務摘要，請參閱 貴公司日期為2024年3月1日之通函(內容有關認購新股份之關連交易及根據特別授權發行新股份)所載之獨立財務顧問函件「1. 貴集團之資料 – (ii) 貴集團之財務摘要」一節¹。

¹ 第21至23頁，https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0229/2024022901648_c.pdf

獨立財務顧問函件

下表載列 貴集團截至2022年及2023年12月31日止六個月之主要財務資料 (摘錄自 貴公司截至2023年12月31日止六個月之中期報告(「2023年中報」))：

	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	144,331	108,946
— 足球球會	123,144	93,953
— 新能源汽車及相關業務	5,590	—
— 物業投資	14,090	14,090
— 保健及醫療相關業務	1,507	903
經營開支	(259,357)	(196,218)
本期間(虧損)	(56,412)	(56,167)

誠如上表所示，截至2022年及2023年12月31日止六個月，貴集團之收益由約108,900,000港元增加約35,400,000港元或32.5%至約144,300,000港元，主要由於足球球會分部收入增加及新能源汽車及相關業務分部產生新收入來源。來自投資物業之收益於兩個期間保持穩定。

貴集團截至2023年12月31日止六個月之經營開支較2022年同期增加約63,100,000港元或32.2%。根據2023年中報，有關增加主要由於回顧期間內Birmingham City Football Club Limited之經營開支增加以及新能源汽車及相關業務之新業務分部。

基於上述因素，貴集團於截至2023年12月31日止六個月錄得虧損約56,400,000港元，與貴集團於截至2022年12月31日止六個月錄得之虧損相近。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於2023年12月31日及2023年6月30日之財務狀況概要（摘錄自2023年中報）。

	於2023年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2023年 6月30日 千港元 (經審核)
非流動資產	836,725	678,044
流動資產	<u>220,801</u>	<u>281,527</u>
資產總額	<u>1,057,526</u>	<u>959,571</u>
流動負債	182,731	642,414
非流動負債	<u>546,518</u>	<u>115,721</u>
負債總額	<u>729,249</u>	<u>758,135</u>
資產淨額	<u>328,277</u>	<u>201,436</u>

貴集團於2023年12月31日之資產總額主要包括(i)投資物業為約470,700,000港元；(ii)物業、廠房及設備為約154,900,000港元；(iii)無形資產為約80,900,000港元；(iv)銀行結餘及現金為約80,000,000港元；及(v)按金、預付款項及其他應收款項為約122,000,000港元。

貴集團於2023年12月31日之負債總額主要包括(i)貸款為約314,900,000港元；(ii)應付關連方款項為約173,200,000港元；(iii)租賃負債為約94,500,000港元；及(iv)應計款項及其他應付款項為約60,300,000港元。

(iii) 永聚之資料

根據 貴公司提供之資料，永聚是一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及GRED之全資附屬公司，而GRED於最後實際可行日期由Vong Pech先生全資擁有。永聚之主要業務為投資控股，而GRED是一間於柬埔寨註冊成立之有限公司，主要從事物業發展。

2. 柬埔寨房地產市場之概況

根據國際貨幣基金組織（「IMF」）（根據IMF的網站，IMF是聯合國的主要金融機構，總部位於美國華盛頓特區，為受其190個成員國管理及監督的國際金融機構），柬埔寨的國內生產總值（「GDP」）由2020年約347億美元增加至2023年約419億美元，而柬埔寨的人均GDP由2020年約2,120美元增加至2023年約2,460美元²。吾等注意到，柬埔寨的經濟繼續逐步復甦。然而，根據世界銀行集團（「世界銀行」）（根據世界銀行的網站，世界銀行是一個擁有189個成員國的國際金融機構，由成員國政府所有，向中低收入國家的政府提供貸款及撥款）收集及計算的數據，出現若干下行風險³（包括但不限於(i)新型冠狀病毒疫情導致失業率及貧困率上升，從而導致收入減少；(ii)疫後恢復期間全球製成品需求低於預期；(iii)俄烏衝突導致能源及食物價格上漲，對當地家庭預算構成額外負擔；(iv)高債務及高利率背景下的全球金融壓力；及(v)中國經濟恢復速度低於預期），可能會在短期內抑制柬埔寨的經濟增長。

根據Statista（一個於2007年在德國成立的全球數據及商業智能平台，擁有來自170個行業22,500個信息源的超過80,000個主題的大量統計數據、報告以及深入見解；根據Statista的網站，該平台在全世界擁有13個辦事處，聘有近1,100名專業人士）匯編的數據⁴，預計到2024年，柬埔寨房地產市場的價值將達到約6,011億美元，並預計於2024年至2028年將以1.56%的複合年增長率增長，到2028年預計市場規模將為約6,395億美元。同時，柬埔寨通脹率於2022年約為5.33%，估計將於2024年降至約2.27%。

吾等從一間全球領先的私營房地產顧問服務公司（其業務網絡遍及全球超過50個地區，設有超過600個辦事處，聘有超過20,000名員工）於2023年發佈的《柬埔寨房地產概覽（2023年上半年版）》一文中獲悉，就開發商及業主而言，預期柬埔寨房地產市場前景嚴峻且頗具挑戰，主要由於（其中包括）以下因素：

1. 房地產市場的辦公室、零售、服務式公寓等板塊將新增大量供應，但各個板塊的物業需求增長有限。因此，預期空置率將會上升，而租金將繼續面臨下行壓力，相關板塊將進入供過於求的局面；
2. 辦公室的平均租金大幅下跌，若干新落成樓宇月租金出價低至每平方米10美元起，而疫情前類似物業月租金出價為每平方米23美元起；

² <https://www.imf.org/external/datamapper/profile/KHM>

³ <https://www.worldbank.org/en/country/cambodia/overview#1>

⁴ <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/cambodia> & <https://www.statista.com/statistics/438719/inflation-rate-in-cambodia/>

3. 美聯儲加息導致柬埔寨的融資成本增加；及
4. 通脹下降顯示柬埔寨經濟可能正在進入衰退。

經考慮上述反映柬埔寨房地產市場前景的因素及統計數據，吾等認為，短期內，柬埔寨房地產市場的前景較為保守，發展緩慢，與宏觀經濟環境一致，可能會在爭取租戶方面出現激烈競爭。

3. 訂立附函之理由及裨益

根據董事會函件及據 貴公司管理層告知， 貴集團董事及管理層認為訂立附函及其項下擬進行之交易對 貴公司有利，原因是：(i) 貴集團將賺取按現行市場費率計算之租金穩定收入來源；及(ii)於該等物業經營業務相關之所有成本及風險將由永聚承擔。

根據2023年中報， 貴集團於柬埔寨金邊持有若干住宅公寓及商業物業。所有物業均已租出，為 貴集團帶來穩定收入來源。根據2023年中報及截至2023年及2022年6月30日止年度之年度報告，截至2023年12月31日止六個月期間、截至2023年6月30日止年度、截至2022年6月30日止年度及截至2021年6月30日止年度，來自物業投資分部的租金收入分別為約14,100,000港元、28,200,000港元、28,200,000港元及28,200,000港元，分別佔 貴集團各財政期間／年度收入總額的約9.7%、13.0%、12.8%及17.1%。物業投資仍產生相對穩定的收益。

貴集團自2018年起已將該等物業出租予永聚，根據吾等對永聚根據補充協議向 貴集團支付租金之內部會計記錄之審閱，並經 貴公司管理層確認，永聚一直準時支付該等物業的租金。經吾等查詢， 貴集團目前尚未在柬埔寨設立任何代表處以管理該等物業。倘將該等物業出租予第三方租戶，預期 貴集團需要投入額外資源租用辦公室及僱用員工，為該等業務提供管理服務。此外，根據 貴集團就該等業務的總投資成本計算，每年租金為約3,600,000美元，相當於每年回報率約6.1%（由 貴公司管理層提供）。

吾等認為，重續該等物業之租約能夠(i)為 貴集團帶來穩定收入來源；(ii)最大程度降低 貴集團物業投資分部之經營成本；及(iii)為 貴集團之物業投資獲取固定回報。

獨立財務顧問函件

據 貴公司管理層告知，預期永聚將繼續獲許可將該等物業用作國際學校和服務式酒店公寓營運。吾等從總租賃協議和補充協議之條款注意到，(其中包括) (i)永聚(作為承租人)將自行支付其任何公用事業費用；(ii)永聚將有權就該等物業酌情考慮及安排購買任何保險；及(iii)倘若該等物業因永聚的不當行為或疏忽而造成任何損壞，永聚應負責維修及彌補有關損壞。附函之條款再次確認經修訂租賃協議之上述有關條款及條件將繼續具有十足效力及作用。因此，吾等同意董事及 貴集團管理層之觀點， 貴集團無須承擔在該等物業中運作其次要業務之成本及風險。

經考慮上述者後，吾等認為，附函於 貴公司之日常及正常業務過程中訂立，其項下擬進行之交易符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 附函之主要條款

附函之主要條款概述如下：

- 日期 : 2024年4月26日(交易時段後)
- 訂約方 : Celestial Fame，作為出租人；及
永聚，作為承租人
- 主題事項 : Celestial Fame已有條件同意出租或促使出租該等物業予永聚
- 年期 : 由2024年7月1日起計為期三(3)年，有關年期可由Celestial Fame及永聚協定再予重續
- 其他 : 除附函另有規定外，經修訂租賃協議之所有其他條款及條件(包括但不限於經重續條款中該等物業之租金)將繼續具有十足效力及作用

附函各自之主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

經參考經修訂租賃協議之條款，該等物業之租金如下：

- 租金 : 每月每平方米15美元

有關經修訂租賃協議之條款及條件，建議股東參閱 貴公司日期為2018年11月20日⁵及2021年5月28日⁶有關租賃位於柬埔寨之該等物業之持續關連交易之通函。

5. 對該等物業租金之評估

根據附函(及經修訂租賃協議)，該等物業之租金為每月每平方米15美元，該樓宇及整批物業之每月總租金分別為85,118.85美元及215,941.95美元。因此，該樓宇及整批物業之每年總租金分別相等於約1,022,000美元(相當於約7,972,000港元)及約2,591,000美元(相當於約20,210,000港元)。

誠如董事會函件所載，該等物業之整體租金乃由訂約方根據一般商業條款於日常業務過程中按公平原則磋商釐定，並參考經修訂租賃協議項下現行租金及獨立估值師就柬埔寨類似地區之類似物業之現時市場租金所釐定之公平租金。

於評估 貴公司根據附函項下擬進行之交易應付租金之公平性及合理性時，吾等已獲取並審閱獨立估值師發出之市場租金報告，其中載列彼等對於2024年4月15日該等物業之公平市場租金之評估。

(a) 獨立估值師之背景、資格及經驗

作為吾等盡職審查之一部分，吾等已與獨立估值師面談並查詢其背景、資格及經驗。根據吾等之面談及獨立估值師提供之資料，吾等獲悉，獨立估值師為香港測量師學會會員，在為主要客戶(包括上市公司及跨國企業)進行物業估值及評估物業市場租金之公平性及合理性方面擁有紮實經驗。該估值項目由黎玉燕女士(「黎女士」)領導，彼為英國皇家特許測量師學會特許會員、香港測量師學會會員及測量師註冊管理局的註冊專業測量師，於房地產估值行業及資產計算領域擁有逾20年經驗。吾等進一步注意到，黎女士於香港、英國、加拿大、中華人民共和國及亞太區(包括柬埔寨)擁有物業估值經驗。因此，吾等認為，獨立估值師及負責編製及簽署市場租金報告之人士合資格、擁有經驗及能力進行資產估值。

⁵ https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/1119/ltm20181119557_c.pdf

⁶ https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0527/2021052700871_c.pdf

獨立財務顧問函件

吾等亦已調查獨立估值師獨立於 貴集團(包括交易其他訂約方及 貴集團或交易另一方之主要關連人士)之獨立性，並獲悉獨立估值師乃獨立於 貴集團及其關連人士之第三方。獨立估值師亦向吾等確認，彼概不知悉彼自身與 貴公司存在任何可被合理視為影響彼擔任 貴公司獨立估值師之獨立性的關係或利益。

此外，吾等已審閱獨立估值師的委聘條款，並進一步注意到，其工作範圍合適，可形成所需提供之觀點，並概無受限制而可能對獨立估值師作出的保證程度造成不利影響。

鑒於上述整體情況，吾等概不知悉會令吾等對獨立估值師之專業知識及獨立性產生疑問之任何事宜。吾等認為，獨立估值師具有足夠的專業知識及獨立性進行估值並就該等物業之公平市場租金提供可靠意見。

(b) 市場租金報告所採納之基準及假設

吾等已審閱市場租金報告並獲悉，市場租金報告乃根據香港測量師學會物業估值準則及國際評估準則之所載規定編製。吾等認為上述做法可予接受且符合市場慣例。

獨立估值師對公平市場租金之評估乃基於以下假設(其中包括)：(i)未考慮具有特殊利益的潛在租戶的任何額外出價；及(ii)業主在並無遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何可能影響物業權益市場租金的類似安排利益的情況下在市場上出租物業。吾等已獲取該等物業之產權證書。經吾等審閱，吾等認為該假設為市場租金報告中普遍採納之一般假設。由於吾等就此概無發現任何其他不尋常事宜，吾等認為市場租金報告所採納之基準及假設屬公平合理。

(c) 市場租金報告所採納之方法

根據市場租金報告及吾等與獨立估值師之面談，評估該等物業市場租金之公平性及合理性時，獨立估值師已採納市場法進行評估，彼透過參考可比較市場租金交易／租金出價評估物業市場租金。該方法建立於廣泛接受市場租金交易作為最佳指標的基礎上，並假定市場上有關租金交易之證據可用於推斷類似物業，惟需計入可變因素的影響。經吾等查詢，吾等得知，獨立估值師認為其他兩種普遍接受的估值方法(即收入法及成本法)不適用，原因如下：(i)由於是

次評估並非物業估值，且計算該等物業價值以形成評估市場租金之基準時，需要涉及更多假設，有可能影響估值結果的準確性，故收入法不適用，亦不實際可行；及(ii)由於附函項下擬進行之交易僅涉及租金性質，而成本法根據類似資產之現行市價，僅考慮以全新狀況重建或重置所評估資產之成本，並計入應計折舊，以及過去及現時之維護政策及重建記錄，故成本法被視為不適用。

由於市場法參考鄰近地區類似物業之市場租金，吾等同意獨立估值師之觀點，認為市場法就釐定該等物業之公平市場租金而言屬公平合理。

(d) 該等物業之租金

獨立估值師已識別合共三個位於該等物業鄰近地區、用途及設施相若並盡可能提供最近資料之類似物業(分別用作住宅及商業用途)之租金參考(「可比較參考」)，以作可比較分析。獨立估值師已從其數據庫及其調查之公共資料來源處獲得可比較參考之租金參考，其中屬住宅用途之可比較參考之單位租金分別為每月每平方米14.15美元、14.23美元及18.97美元，屬商業用途之可比較參考之單位租金分別為每月每平方米15美元、15美元及18美元。吾等已審閱可比較參考之來源，並注意到，彼等為可於柬埔寨物業交易網站公開獲得之真實參考資料。吾等亦注意到，可比較參考下之物業均屬住宅及商業用途，與該等物業之用途相同。另外，儘管可比較參考之面積介乎98平方米至1,030平方米，小於整批物業之總銷售面積及該樓宇之總建築面積，吾等認為此三項可資比較物業乃恰當且公平合理的可比物業，原因是(i)整批物業包含多套公寓，面積介乎約47.71平方米至約322.1平方米；(ii)據獨立估值師告知，並無發現與該樓宇面積類似的鄰近物業之租金參考；及(iii)據獨立估值師告知，有關租金已予下調以反映可比較參考與該樓宇之面積差異。業主通常需要向潛在租戶提供相當程度的優惠，以吸引租戶整租面積較大的物業，因此，相對於面積較小的物業，面積較大的物業的平均單位租金往往較低，故吾等認為該下調屬正常及合理。

獨立估值師繼而已考慮根據彼專業經驗釐定之各項因素，以作為各可比較參考之租金參考，包括但不限於位置及距離、樓宇狀況及可租面積、規模、性質、特點、市場對租金出價趨勢之看法，以及報價及實際成交租金間之市場數據，從而計算該等物業之公平市場租金。獨立估值師確認所有已考慮因素符合市場慣例。吾等從獨立估值師處獲悉，該等物業現有狀況下之總建築面積於2024年4月15日之公平市場租金為約每月每平方米14.35美元。

吾等向獨立估值師取得相關工作文件及資料，並注意到於評估該樓宇及整批物業之整體租金期間，獨立估值師已考慮(i)該樓宇及整批物業各自之單位價格，當中參考可比較參考；及(ii)該樓宇及整批物業各自之面積。該等物業之整體租金乃根據該樓宇及整批物業各自之面積比例計算所得。另外，據悉，獨立估值師評估該等物業之公平市場租金時，採納可比較參考之租金參考作為基本價值。就此，已考慮(i)由於租金出價之性質，獨立估值師已另外進行調整；(ii)獨立估值師得出彼對該等物業公平市場租金之觀點時，已考慮市場對商用及辦公樓宇之租金出價趨勢之觀點；(iii)據獨立估值師告知，彼尚未識別出一個記錄該等物業附近地點之任何實際成交租金之租金交易數據庫；及(iv)儘管有第(iii)項所述事實，獨立估值師評估該等物業公平市場租金時，於其可獲得資料範圍內，已於作出上述調整時考慮鄰近物業／公寓之市場數據，吾等就此信納獨立估值師之評估，並認為採用租金出價(而非市場成交租金)屬公平合理。

據悉附函項下擬進行之交易之租金與補充協議項下擬進行之交易之租金一致。經考慮(i)上文「2.柬埔寨房地產市場之概況」一節所載之因素及吾等對柬埔寨房地產市場之調查；(ii)上文「3.訂立附函之理由及裨益」一節所載之訂立附函之理由；(iii)獨立估值師計算該等物業公平市場租金時所考慮之調整因素，尤其是根據市場對租金出價趨勢之看法所作調整；(iv)獨立估值師認為附函項下交易之租金高於公平市場租金；及(v)近年來，柬埔寨通脹率大幅下降，顯示柬埔寨經濟面臨不明朗因素，可能阻礙柬埔寨未來數年之經濟發展，吾等同意董事之觀點，認為附函期限內不予上調租金之安排可予接受，且不影響吾等對附函項下擬進行之交易之租金之公平性及合理性之觀點。

經考慮本節討論之所有因素後，吾等認為附函項下擬進行之交易之租金屬公平合理、符合行業規範及一般商業條款，且就 貴集團而言不低於類似物業之獨立第三方提供之租金。

獨立財務顧問函件

該等物業之租金及附函之整體主要條款之結論

經考慮(i)上文數節所討論之吾等對市場租金報告之盡職審查工作；(ii)根據市場租金報告所載之獨立估值師之觀點，附函項下擬進行之交易下之該等物業之年度租金總額屬公平合理；及(iii)吾等對附函其他條款之審閱，並注意到彼等屬一般商業條款，吾等認為，附函及其項下擬進行之交易之條款及條件(包括其項下之租金費用)屬公平合理及一般商業條款，並符合 貴公司及股東之整體利益。

6. 附函項下之年度上限

經修訂租賃協議項下之現有年度上限、於截至2022年及2023年6月30日止年度經修訂租賃協議項下之歷史交易金額以及截至2024年6月30日止年度之預期已收及應收金額載列如下：

	截至6月30日止年度		截至 6月30日 止年度
	2022年	2023年	2024年
	美元	美元	美元
現有年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000
已收或應收年度租金	3,613,000	3,613,000	3,613,000

誠如董事會函件所披露，年度上限載列如下：

	截至6月30日止年度		
	2025年	2026年	2027年
	美元	美元	美元
年度上限	3,613,000	3,613,000	3,613,000

年度上限乃參考上述歷史交易金額及現時市場租金而釐定。據悉(i)該等物業之租金為每月每平方米15美元；及(ii)該等物業可租總建築面積為20,070.72平方米，因此，該等物業之每月租金為301,060.80美元及該等物業之每年租金為3,612,729.60美元。

鑒於根據市場租金報告所載之獨立估值師之觀點，年度上限乃按該等物業之市場租金計算且附函項下之該等物業之租金屬公平合理，吾等認為釐定年度上限之基準屬公平合理。

7. 內部監控措施

據 貴公司管理層告知， 貴公司已採納以下內部監控措施，以管理 貴集團根據附函進行之關連交易，確保其按一般商業條款訂立，屬公平合理及符合 貴公司及股東之整體利益，且不超過年度上限金額：

- (i) 貴集團會計部的指定職員將會監察並確保所有附函項下擬進行之交易均根據彼等各自之條款及條件進行，且記錄及保持記錄交易總額，確保不會超越年度上限，並將每月向 貴集團管理層提交所述報告；
- (ii) 獨立非執行董事須對附函項下擬進行之交易進行年度審閱，以確保所有該等交易於 貴集團之日常及正常業務中按一般商業條款或更佳條款訂立，並按附函中公平合理之條款進行，且符合股東之整體利益；及
- (iii) 貴公司核數師將獲聘對附函項下擬進行之交易進行年度審閱並作出匯報。

吾等從 貴公司管理層知悉， 貴集團於根據經修訂租賃協議進行持續關連交易時已採取上述內部監控措施。

根據上述程序及吾等對(i)上述月度報告；(ii)交易付款記錄；(iii)獨立非執行董事對 貴集團持續關連交易之審閱記錄；及(iv) 貴公司核數師就經修訂租賃協議項下擬進行交易的年度審閱所編製的無保留意見函件之審閱，吾等認為，已制定適用內部監控措施以確保附函及其項下擬進行之交易按公平合理之條款進行，符合 貴公司及股東之整體利益，且屬一般商業條款及於 貴集團之日常及正常業務過程中進行。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，附函的條款乃按一般商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理，附函及其項下擬進行之交易（包括年度上限）於貴集團之日常及正常業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等亦推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈批准附函及其項下擬進行交易（包括年度上限）之決議案。

此 致

大象未來集團

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
銀豐環球投資有限公司
董事總經理
藍浩鏗
謹啟

2024年6月7日

附註：藍浩鏗先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人，亦為銀豐環球投資有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於香港擁有約11年企業融資顧問經驗。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在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重要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事及高級行政人員權益

於最後實際可行日期，概無本公司之董事或高級行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或本公司根據證券及期貨條例第352條須備存之登記冊內所記錄之權益及淡倉，或根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》之規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

b. 股東權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士或法團（除董事或本公司之高級行政人員外）於本公司之股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所記錄之權益或淡倉：

於股份及相關股份的好倉：

股東名稱	身份及權益性質	擁有權益之 股份數目	佔本公司 已發行股本之 概約百分比 ^(iv)
Trillion Trophy Asia Limited ⁽ⁱ⁾	實益擁有人	217,000,000	26.62%
Wealthy Associates International Limited ⁽ⁱ⁾	受控制法團權益	217,000,000	26.62%
孫粗洪先生 ⁽ⁱ⁾	受控制法團權益	217,000,000	26.62%
永聚 ⁽ⁱⁱ⁾	實益擁有人	203,415,179	24.95%
GRED ⁽ⁱⁱ⁾	受控制法團權益	203,415,179	24.95%
Vong Pech先生 ⁽ⁱⁱ⁾	受控制法團權益	203,415,179	24.95%
宏龍有限公司 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	實益擁有人	131,774,640	16.16%
雷素同先生 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	受控制法團權益	131,774,640	16.16%

附註：

- (i) Trillion Trophy Asia Limited為Wealthy Associates International Limited之全資附屬公司，而Wealthy Associates International Limited則由孫粗洪先生全資擁有。因此，Wealthy Associates International Limited及孫粗洪先生根據證券及期貨條例被視為於透過Trillion Trophy Asia Limited所持股份中擁有權益。
- (ii) 永聚為GRED之全資附屬公司，而GRED則由Vong Pech先生全資擁有。因此，GRED及Vong Pech先生根據證券及期貨條例被視為於透過永聚所持股份中擁有權益。
- (iii) 宏龍有限公司由雷素同先生全資擁有。因此，雷素同先生根據證券及期貨條例被視為於透過宏龍有限公司所持股份中擁有權益。
- (iv) 佔本公司已發行股本之概約百分比乃基於最後實際可行日期之815,257,419股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲知會根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露，或本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊所記錄之本公司股份及相關股份之任何其他相關權益或淡倉。

於最後實際可行日期，非執行董事蘇家樂先生為Trillion Trophy Asia Limited的董事，該公司擁有217,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總數約26.62%。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於擁有股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之公司擔任董事或僱員。

3. 董事權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2023年6月30日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）起本集團任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

本集團任何成員公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續，而任何董事於其中擁有重大權益，且對本集團業務屬重大之合約或安排。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何現時有效或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可不付賠償（法定賠償除外）而於一年內終止之合約）。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人從事與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務，或與本集團有任何其他利益衝突。

6. 重大不利變動

茲提述(i)本公司日期為2024年2月20日之盈利警告公告；及(ii)本公司之2023/2024中期報告。誠如當中所披露，截至2023年12月31日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約36,900,000港元，較2022年同期增加約30.0%。另提述本公司日期為2024年5月6日有關業務最新消息之自願公告，由於Birmingham City Football Club（「球會」）降級，本集團預計於截至2025年6月30日止年度收入和運營費用將會減少，並且球會的資產將出現潛在減值。

董事確認，除上文所披露者外，本集團之財務或經營狀況自2023年6月30日（即本集團最近期已刊發之經審核財務報表之結算日期）起直至最後實際可行日期並無任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為本通函所載已發表意見之專家的資格：

名稱	資格
銀豐環球投資有限公司	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
捷評資產顧問有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本集團任何成員公司實益持有任何股本權益，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權利(不論可否依法強制執行)，亦無自本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期(即2023年6月30日)起，於本集團任何成員公司所購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

獨立財務顧問的函件及意見乃於本通函日期作出，以供載入本通函。

8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為任佩雄先生。任先生持有香港城市理工學院(現稱為香港城市大學)會計學文學士學位。任先生現為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會之會計師。任先生於會計、財務管理、企業融資及公司秘書實務方面擁有豐富經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, George Town, P.O. Box 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港黃竹坑香葉道28號嘉尚匯31樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

9. 展示文件

以下文件副本將自本通函日期起14日期間內在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本集團網站(www.zogroup.com.hk)刊載：

- (a) 董事會函件，全文載於本通函；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東函件，全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函；
- (d) 上文「專家及同意書」一節提述之獨立財務顧問及獨立估值師同意書；
- (e) 公平租金函件；
- (f) 總租賃協議；
- (g) 補充協議；及
- (h) 附函。

股東特別大會通告



ZO FUTURE GROUP

大象未來集團

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2309)

股東特別大會通告

茲通告大象未來集團(「本公司」)將於2024年6月28日(星期五)下午4時正以電子方式舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及／或追認Celestial Fame Investments Limited(作為出租人)與永聚有限公司(作為承租人)所訂立日期為2024年4月26日之附函(「附函」)，內容有關租賃位於柬埔寨之該等物業及其項下擬進行之所有交易(其副本已標上「A」字樣及由股東特別大會主席簡簽示可)；
- (b) 批准本公司日期為2024年6月7日之通函所載截至2027年6月30日止三個年度根據附函項下擬進行之交易構成的持續關連交易之年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)為完成附函(包括(但不只限於)同意與此有關的修改、修訂或豁免)而在其認為屬必須、適當、合宜或權宜的情況下，簽署一切文件及辦理一切有關事宜及採取一切其他步驟以實行附函及／或使有關的條款生效，或其項下擬進行之交易。」

承董事會命
大象未來集團
主席
趙文清

香港，2024年6月7日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司登記股東須提供其自身或其受委代表的有效電郵地址（委任股東特別大會主席者除外），以便受委代表獲取在網上參與卓佳電子會議系統的登入碼。

本公司登記股東將可使用本公司寄發的通知信函上提供的用戶名稱及密碼，透過指定網站 (<https://spot-meeting.tricor.hk>)於網上出席股東特別大會，並觀看現場直播、參與投票、致電提問及以書面形式提交問題。

透過銀行、股票經紀、託管商或香港中央結算有限公司經中央結算系統持有本公司股份的本公司非登記股東亦可於網上出席股東特別大會，並觀看現場直播、參與投票、致電提問及以書面形式提交問題。就此方面，彼等應直接諮詢持有其股份的銀行、股票經紀、託管商、代名人或香港中央結算（代理人）有限公司（視情況而定）（統稱「中介公司」），並指示中介公司委任彼等為受委代表或公司代表，以透過電子方式出席股東特別大會及於網上投票，屆時彼等將會被要求於相關中介公司規定的時限前提供其電郵地址。本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司將透過電郵向彼等發送有關電子會議系統（包括登入資料）的詳情。

- (2) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東之身份，本公司將於2024年6月25日（星期二）至2024年6月28日（星期五）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有未登記本公司股份持有人應確保所有本公司股份過戶文件連同有關股票必須於2024年6月24日（星期一）下午4時30分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理過戶登記手續。於2024年6月25日（星期二）記錄在本公司股東名冊上之本公司股東有權出席股東特別大會並於會上投票。
- (3) 凡有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票之本公司股東均可委派其他人士為代表，代其出席大會並投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一位或多位受委代表代其出席本公司股東特別大會或其任何續會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (4) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署認證之該等授權書或授權文件副本，必須於股東特別大會（或其任何續會）指定舉行時間48小時前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓或使用本公司將寄發的通知函件上所提供之用戶名稱及密碼，經指定網站 (<https://spot-meeting.tricor.hk>) 提交。閣下委任代表之指示，方為有效，否則，代表委任表格將被視作無效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會（或其任何續會），並於會上投票，而在此情況下，委任代表之文據將被視作已撤銷論。
- (5) 按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之規定，上述決議案將以投票方式進行表決。
- (6) 倘於股東特別大會舉行當日上午7時正後任何時間，8號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號正在生效，股東特別大會可按照本公司之組織章程細則予以延期。本公司將於本公司網站www.zogroup.com.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新公司公告」一頁刊發公告，以通知本公司股東有關改期後之會議日期、時間及地點。
- (7) 本通告之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (8) 於本通告日期，本公司董事會由八名董事組成，包括執行董事趙文清先生（主席）、黃東風先生（行政總裁）、姚震港先生及郭洪林博士；非執行董事蘇家樂先生；及獨立非執行董事潘治平先生、梁碧霞女士及楊志達先生。