

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 China Investments Limited** (莊士中國投資有限公司) 之股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之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 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)

(股份代號: 298)

**非常重大之出售事項
擬定出售物業持控公司
及
股東特別大會通告**

本公司之財務顧問



Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)董事會函件載於本通函第6至14頁。

本公司謹訂於二零一六年十月十三日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第69至70頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書，並最遲於股東特別大會(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廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委派代表書將被視為已予撤回。

二零一六年九月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
附錄一 — 本集團之財務資料	15
附錄二 — 目標集團之財務資料	18
附錄三 — 管理層有關餘下集團之論述及分析.....	26
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料.....	31
附錄五 — 物業估值	47
附錄六 — 一般資料	63
股東特別大會通告	69

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有下列涵義：

「該調整」	指	或須根據買賣協議之條款就代價作出之調整
「董事會」	指	本公司之董事會
「工作日」	指	中國及香港之持牌銀行在中國及香港於其正常營業時間一般開放營業之日子(不包括星期六、星期日或中國或香港之公眾假期，及香港於上午九時至下午五時期間任何時候懸掛8號或以上颱風信號或「黑色暴雨信號」之日子)
「莊士機構」	指	Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) (股份代號：367)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「莊士機構集團」	指	莊士機構及其附屬公司
「本公司」或「賣方擔保人」	指	Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (股份代號：298)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市。本公司為莊士機構集團擁有約56%權益之非全資附屬公司
「交易完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「交易完成日期」	指	根據買賣協議之條款及條件交易完成之日期
「先決條件」	指	本通函內董事會函件「買賣協議－6.先決條件」分節所載交易完成之先決條件
「代價」	指	買方根據買賣協議就出售股份及出售貸款應付予賣方之代價

釋 義

「碧桂園」	指	碧桂園控股有限公司(股份代號：2007)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方擬定根據買賣協議之條款及條件將出售股份及出售貸款出售予買方
「樓面面積」	指	樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「庫存」	指	該項目第一、二及三期總樓面面積約17,815平方米之未售商住物業及445個未售停車位
「最後實際可行日期」	指	二零一六年九月二十二日，即本通函付印前可確定其所載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
「截止日期」	指	二零一六年十一月三十日或，若先決條件於二零一六年十一月三十日仍未達成，則順延至二零一六年十二月三十一日或賣方及買方以書面協定之其他日期
「中國」	指	中華人民共和國
「已預售物業」	指	將由賣方保留於買賣協議日期前已預售該項目第三期第29至31座之住宅單位

釋 義

「該項目」	指 包括(i)位於中國東莞市沙田鎮莊士路8號名為「莊士新都」之物業發展項目，包括(a)行政大樓；(b)第一期(沙田花園)；(c)第二期(黃金海岸)；及(d)第三期(濱江豪園，第1至14座及第29至31座)，全部均由本集團完成發展；及(ii)項目地塊
「項目地塊」	指 包括位於中國東莞市沙田鎮莊士路8號之莊士新都第四期(第15至28座及第32至55座)，總地塊面積約為151,966平方米，而可供未來發展之樓面面積約為323,492.86平方米(其中第15至20座現正進行地庫建築工程)
「稅務公告第7號」	指 根據《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得稅管理的通知》(國稅函(2009)698號)、《國家稅務總局關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》(國家稅務總局公告2011年第24號)及中國國家稅務總局於二零一五年二月三日發佈之公告第7號規定須就買賣協議繳付稅項
「買方」	指 景榮企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為碧桂園間接持有之全資附屬公司，即買賣協議下之買方
「買方擔保人」	指 恒宙國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為碧桂園間接持有之全資附屬公司，即買賣協議下買方之擔保人
「餘下集團」	指 本集團(買賣協議擬定之目標集團除外)

釋 義

「保留資產」	指	包括(i)位於該項目之行政大樓(樓面面積約4,166平方米)；(ii)第一期(沙田花園)之12個住宅單位；(iii)第二期(黃金海岸)之4個停車位；及(iv)8輛汽車，全部現由目標集團擁有
「人民幣」	指	中國之法定貨幣
「出售貸款」	指	目標公司於交易完成時負欠賣方之不計利息股東貸款
「出售股份」	指	目標公司之兩(2)股股份，即其全部股本權益
「證券期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第五七一章)
「股東特別大會」	指	本公司將就其股東考慮並酌情批准(包括其他事項(如有))買賣協議及其擬定交易而召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.05港元股份
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方、買方、本公司及買方擔保人於二零一六年八月二十五日就出售事項訂立之有條件買賣協議
「買賣協議日期」	指	訂立買賣協議之日
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	莊士發展(東莞)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由賣方直接全資擁有
「目標集團」	指	於買賣協議日期之目標公司及其附屬公司

釋 義

「賣方」 指 莊士中國地產有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，由本公司直接全資擁有，即買賣協議下之賣方

「%」 指 百分比

在本通函內，人民幣兌港元之換算乃以人民幣1.00元兌1.162港元之概約匯率為根據。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換。



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)

(股份代號: 298)

執行董事：

李美心小姐(副主席)

莊家彬先生(董事總經理)

莊家豐先生(副董事總經理)

彭振傑先生

盧永祥先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

獨立非執行董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士(主席)

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士

范駿華先生，太平紳士

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：

非常重大之出售事項 擬定出售物業持控公司

緒言

董事會公佈，於二零一六年八月二十五日(交易時段後)，賣方(本公司之全資附屬公司)、買方、本公司(以賣方擔保人之身份)及買方擔保人訂立買賣協議，據此買方已有條件同意購入，而賣方已有條件同意出售有關出售股份(即目標公司之全部已發行股本)及出售貸款，總代價約為人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可予作出該調整)。

因計算出售事項適用之最高百分比比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，出售事項乃構成本公司一項非常重大之出售事項，因此須依照上市規則第十四章規定作出通知、公佈及徵求股東批准。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步資料、項目地塊及庫存之估值報告和根據上市規則須予披露之其他資料，並發出股東特別大會通告(會上將提呈有關考慮並酌情批准買賣協議及其擬定交易之決議案)。

買賣協議

1. 日期

二零一六年八月二十五日(交易時段後)

2. 協議各方

賣方：莊士中國地產有限公司；

賣方擔保人：本公司；

買方：景榮企業有限公司；及

買方擔保人：恒宙國際有限公司

買方及買方擔保人為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，買方及買方擔保人均為碧桂園間接持有之全資附屬公司。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)買方、買方擔保人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三者；(ii)買方主要從事投資控股；及(iii)買方擔保人主要從事投資控股及提供物業相關之銷售服務。

本公司及買方擔保人加入買賣協議為協議方，目的為分別擔保賣方及買方履行其各自於買賣協議下之付款責任。

3. 將予出售之資產

根據買賣協議，將由賣方出售之資產包括出售股份(即賣方實益擁有目標公司之全部已發行股本)及出售貸款(即目標公司於交易完成時負欠賣方之全數股東貸款)。

目標集團於交易完成時之資產將包括(a)項目地塊；(b)庫存；及(c)存於目標集團監管銀行賬戶內而將於已預售物業交付予買家後可予撥用之銀行結存(「監管款項」)。目標集團於交易完成時之負債將包括(a)出售貸款；(b)該項目第一、

二及三期相關之應付款項，其中包括相關建築費用、銷售開支及其他雜項之應付款項(「其他應付款項」)；及(c)該項目第一、二及三期及把保留資產轉撥出目標集團相關之稅務責任(「稅項負債」)。

賣方已有條件同意以不附帶產權負擔但連同於交易完成日期附帶、已計及應計之一切權利，並附帶於交易完成日期或之後宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派之方式，將出售股份及出售貸款出售予買方。

4. 代價及該調整

買賣協議下之代價約為人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可予作出該調整)，將由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 人民幣300,000,000元(相等於約348,600,000港元)，即代價之訂金(「訂金」)，已於買賣協議簽署時支付；及
- (b) 約人民幣1,030,400,000元(相等於約1,197,300,000港元)，即代價餘額，連同該調整(如有)將於交易完成日期支付。買方擔保人須擔保買方履行有關責任。

根據買賣協議，賣方及買方同意倘於買賣協議日期至交易完成日期止期間(「該期間」)監管款項之數額約人民幣6,100,000元(相等於約7,100,000港元)減少或其他應付款項約人民幣33,900,000元(相等於約39,400,000港元)及稅項負債約人民幣86,000,000元(相等於約99,900,000港元)已支付，則代價於交易完成時作出該調整。

代價於交易完成時作出之該調整將計算如下：

(於買賣協議日期之其他應付款項 – 於交易完成日期之其他應付款項)

+ (於買賣協議日期之稅項負債 – 於交易完成日期之稅項負債)

– (於買賣協議日期之監管款項 – 於交易完成日期之監管款項)

該調整(如有)最多增加將不超過約人民幣63,900,000元(相等於約74,300,000港元)，代表全數其他應付款項及部份稅項負債可能於交易完成前已支付。該調整(如有)最多減少將不超過約人民幣6,100,000元(相等於約7,100,000港元)，代表全數監管款項。

代價(連同該調整，如有)乃經賣方及買方參考鄰近地區同類物業之市價，並就項目地塊及庫存之協定價值分別約人民幣1,259,200,000元(相等於約1,463,200,000港元)及約人民幣185,000,000元(相等於約214,900,000港元)對目標集團於交易完成時之資產淨值作出調整後按公平原則磋商釐定。因此，代價(連同該調整，如有)約相等於項目地塊及庫存之協定價值加監管款項於交易完成日期之數額並減去其他應付款項及稅項負債於交易完成日期之數額。

戴德梁行有限公司(獨立估值師)評估項目地塊及庫存(於落成狀況下)於二零一六年八月三十一日之價值分別約為人民幣936,000,000元(相等於約1,087,600,000港元)及人民幣182,000,000元(即所持有待售物業及所持有發展中物業於落成狀況下之估值人民幣124,000,000元及人民幣58,000,000元的總和)(相等於約211,500,000港元)。項目地塊及庫存之協定價值分別約人民幣1,259,200,000元及人民幣185,000,000元，比上述估值分別溢價約34.5%及1.6%。項目地塊及庫存之估值報告載於本通函附錄五。

5. 保留資產

根據買賣協議，現由目標集團持有之保留資產擁有權將由賣方保留。若於交易完成前保留資產仍未轉撥出目標集團，買方將須協助目標集團之附屬公司將保留資產之擁有權轉讓至賣方指定之公司。

6. 先決條件

出售事項須待取得本公司股東及莊士機構股東對買賣協議及其擬定交易之一切必要批准和依據上市規則取得有關買賣協議擬定交易之必要同意後，方可完成。

於最後實際可行日期，已依據上市規則第14.44條之規定取得莊士機構股東對買賣協議及其擬定交易之批准，因此有關先決條件經已達成。

7. 交易完成

出售事項將於先決條件達成之日後第十個工作日(或賣方及買方以書面共同協定之其他日期)完成。

於交易完成時，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而本公司將不再於目標集團擁有任何權益。因此，目標集團之資產、負債及業績(源自己預售物業及保留資產者除外)將不再於本集團之綜合財務報告內綜合列賬。

8. 其他條款

根據買賣協議，協議各方同意(其中包括)：

- (a) 賣方須負責依據稅務公告第7號就買賣協議擬定之出售事項提交稅務文件，而買方須負責繳付有關稅款。買方擔保人須擔保買方履行有關責任；
- (b) 賣方須負責不遲於交易完成後六個月內完成已預售物業之交樓工作；
- (c) 於該期間內，如有需要，買方須為目標集團提供貸款(「該等貸款」)，以支付項目地塊第15至20座之建築費用。該等貸款將不得超過約人民幣30,000,000元(相等於約34,900,000港元)；及
- (d) 若買方提出要求，賣方須於交易完成前促成目標集團訂立有關項目地塊之合約(「該等合約」)。就此而言，買方須承擔因此而產生之一切支出(「項目地塊開支」)。

9. 終止

倘出現下列任何情況，買賣協議將可被終止：

- (a) 若先決條件於截止日期或之前尚未達成，買方或賣方均可終止買賣協議，在此情況下，賣方將須把訂金全數退回買方指定之銀行賬戶，而賣方擔保人須擔保賣方履行有關責任；或
- (b) 當買方未能履行其於買賣協議下之責任以完成交易，惟先決條件經已達成，且賣方並無違反買賣協議之條款，則賣方可即時以書面通知買方終止買賣協議。在此情況下，訂金將於協議終止時予以沒收作為給予賣方之賠償，而買方須就該等合約賠償賣方之一切損失。此外，賣方將毋須把該等貸款及項目地塊開支(如有)退還予買方；或

- (c) 當賣方未能履行其於買賣協議下之責任以完成交易，惟先決條件經已達成，且買方並無違反買賣協議之條款，則買方可即時以書面通知賣方終止買賣協議。在此情況下，賣方將須於協議終止時把訂金全數退回買方指定之銀行賬戶，並向買方支付一筆數額相當於訂金之賠償款項，而賣方擔保人須擔保賣方履行有關責任。

若因上文9 (a)或9 (c)所述情況終止買賣協議，賣方亦須將該等貸款及項目地塊開支(如有)全數退還予買方。

有關目標公司、目標集團及該項目之資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，並為賣方之全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股，並透過其全資附屬公司擁有該項目。目標公司之附屬公司為該項目的土地使用權之擁有人，而該項目的土地乃擬定作商住用途。過往年間，目標集團已完成該項目之三期發展，即第一、二及三期(包括第1至14座及已預售物業)，總樓面面積約280,000平方米，其中大部份單位經已售出或預售。第四期(即項目地塊，亦為該項目之餘下部份)涉及總樓面面積約323,492.86平方米，將需五年以上的發展周期才完成。

於交易完成時，目標集團之主要資產為(i)項目地塊，其中第四期第15至20座地庫之建築工程正在進行中；及(ii)庫存，包括該項目第一、二及三期總樓面面積約17,815平方米之未售商住物業及445個未售停車位。

以下為目標集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度之綜合財務資料概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
	(百萬港元)	(百萬港元)
除稅及非經常項目前溢利淨額	12.8	70.7
除稅及非經常項目後(虧損)/溢利淨額	(12.1)	49.5

目標集團於二零一六年三月三十一日之綜合資產淨值(不包括應付予賣方之款項約510,100,000港元)約為221,400,000港元。

有關賣方及本集團之資料

賣方為於百慕達註冊成立之有限公司，並為本公司直接持有之全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。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，貨品及商品(包括手錶配件及藝術品)製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

進行出售事項之理由及好處

該項目為本集團在中國之其中一個物業發展項目，其發展乃分階段進行。過去數月內，東莞市(該項目所在地)之樓價在基建設施改善的帶動下趨升。為此，本集團一直密切評估出售該項目之好處，以把握樓價趨升之勢頭獲利。如本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「**2016年報**」)所述，本集團可能因應市況出售該項目的全部權益，因而可令該項目的潛在價值得以釋出，並令本集團提早取得投資回報。再者，出售事項將亦可讓本集團套現及增強其財務狀況，以助未來之業務發展。

於扣除相關之估計開支後，出售事項所得現金淨額將約為人民幣1,298,000,000元(相等於約1,508,300,000港元)。現擬有關款項淨額將撥作本集團之一般營運資金及用於其業務發展。如2016年報所述，本集團將整合其發展策略，集中於一線城市的物業發展，同時進一步分散至可提供穩定收入的其他業務。本集團將物色位處優良地段，並將帶來持續穩定收入的投資物業進行收購。就地域分佈而言，本集團將不限於在香港及中國尋找機會，亦會拓展至其他發展國家。此外，本集團將積極尋求業務創新以達致長遠持續發展，並物色能發揮其對土地收購、土地規劃及運用等同類技能的機遇。

根據代價約人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)及目標集團於二零一六年三月三十一日之綜合資產淨值約221,400,000港元(不包括應付予賣方之款項)計算，本集團預期將可從出售事項獲取收益淨額估計約1,243,000,000港元。有關收益淨額已計及出售事項之估計開支(包括印花稅、目標集團之員工長期服務金、專業費用及佣金)約30,600,000港元，加匯兌儲備之變現約12,500,000港元，並減去餘下集團所保留資產及負債的淨額約63,400,000港元。然而，出售事項確實之收益淨額將於交易完成時才可確定。

基於上文所述，董事認為買賣協議之條款與一般商業條款相符及公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

出售事項對餘下集團之財務影響

資產及負債

根據2016年報，本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合資產總值及負債總額分別約為4,176,000,000港元及1,667,200,000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，假設於二零一六年三月三十一日交易完成，餘下集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為5,295,400,000港元及1,556,000,000港元，而餘下集團之未經審核備考綜合股東資金將約為3,740,100,000港元。

本年度溢利

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團錄得經審核溢利約88,100,000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，假設於二零一五年四月一日交易完成，餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將約為1,360,400,000港元。

上市規則之涵義

因計算出售事項適用之最高百分比比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，出售事項乃構成本公司一項非常重大之出售事項，因此須依照上市規則第十四章規定作出通知、公佈及徵求股東批准。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄表決有關批准買賣協議擬定出售事項之決議案。

Profit Stability Investments Limited(「**Profit Stability**」，莊士機構之全資附屬公司)已以不可撤回之方式承諾，將以不少於50%之本公司已發行股份就股東特別大會上提呈有關批准買賣協議及其擬定交易之決議案投贊成票。Profit Stability現擁有本公司約56%權益。

股東特別大會

本通函第69至70頁所載為本公司訂於二零一六年十月十三日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會之通告，會上將向股東提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准買賣協議及其擬定交易。

董事會函件

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之委派代表書上印備之指示填妥委派代表書，並最遲於股東特別大會(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廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。閣下填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委派代表書將被視為已予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條之規定，上述決議案將於股東特別大會上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上提呈有關批准出售事項之決議案投贊成票。

其他資料

敬請留意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
董事總經理
莊家彬
謹啟

二零一六年九月二十六日

1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務報告及有關附註分別載於本公司截至二零一四年(第67至129頁)、二零一五年(第71至144頁)及二零一六年(第68至144頁)三月三十一日止財政年度之年報,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頁 www.chuang-s-china.com 及聯交所網頁 www.hkexnews.hk 可供查閱:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0727/LTN20160727458_C.PDF

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0727/LTN20150727494_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0723/LTN20140723720_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一六年八月三十一日(即本通函付印前編製本債務聲明之最後實際可行日期)辦公時間結束時,本集團尚有未償還之借款總額約932,700,000港元,包括銀行借款約920,200,000港元(其中約720,200,000港元以本集團若干資產之固定質押作為抵押)及非控制性股東之無抵押借款約12,500,000港元。

於二零一六年八月三十一日,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959,900,000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,於二零一六年八月三十一日辦公時間結束時,本集團並無任何其他已發行及未償還或同意發行之借貸資本、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、租購承擔、擔保或其他重大之或然負債。

3. 重大不利變動

董事確認,自二零一六年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)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、現有備用信貸及出售事項之影響，在並無不可預見之情況下，本集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期後至少十二個月之日常業務所需。

5. 餘下集團之財務及經營前景

就物業投資業務而言，餘下集團將繼續擴大其作出租用途的投資物業組合，此將可帶來穩定的經常性現金收入，以減輕在中國可供發展的樓面面積減少所產生物業銷售放緩之影響。此外，廈門佻家酒店(餘下集團擁有59.5%權益之合營公司)現已進入營運階段。該設有100間客房的酒店及30幢別墅現正進行租務推廣，預計短期內將可落實該酒店之租約。

物業發展業務方面，已預售物業(濱江豪園第29至31座)合共420個住宅單位(總樓面面積約40,000平方米)已全部預售，金額約為人民幣298,000,000元(約相等於346,000,000港元)。有關銷售額將於該等物業交付予買家時入賬列為收益。預計短期內已預售物業將交付予買家。

在廣州市，餘下集團擬啟動莊士•映蝶藍灣第三期的工程，涉及地塊面積約33,200平方米及總樓面面積約54,000平方米。然而，有關當局的審批過程冗長且進展緩慢。工程前期工作已展開，待申請獲有關當局批出後，將可立刻展開第三期上蓋工程。至於未來計劃，因應需待有關當局分配土地配額，餘下集團將對項目餘下的發展(地塊面積約60,276平方米)採取中長期的規劃方針。

在鞍山市，莊士•中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積約為29,616平方米。在該裙樓之上，將會興建兩座分別為27和33層高的雙子大廈(AB座和C座)，總樓面面積約為63,000平方米，作住宅和服務式住宅之用。商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程已於二零一五年十一月平頂。內部及外部之裝修設置工程進度理想。現正就A座全幢放租進行洽商，而商業裙樓及C座亦已開始招租。

毗鄰莊士•中心城為餘下集團在鞍山市的第二個項目莊士廣場，其可發展總樓面面積達390,000平方米，將成為設有辦公室大樓、零售、餐飲、娛樂設施以及住宅大樓的大型綜合發展項目。總體規劃正在制訂中，而餘下集團將就本項目作較長遠的規劃。

在屯門，發展項目的建築藍圖已獲審批，開挖及支撐以及地基工程合約已訂立，有關開挖及支撐工程已於近期動工，預期有關地基工程將於二零一七年第三季度竣工。

從董事會函件「進行出售事項之理由及好處」一節所載之分析可見，於出售事項完成後，餘下集團之資產淨值及財務狀況將大幅提升，此乃有利於餘下集團之長遠發展。再者，出售事項之完成將亦有助餘下集團物色新業務機遇，包括把握時機進行土地收購及物業投資。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之未經審核綜合全面收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合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，並根據本公司截至二零一六年三月三十一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，僅就出售事項而收錄於本通函。本公司之申報會計師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」並參考實務說明第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18至25頁所載目標集團之財務資料。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保留意見之審閱報告。

1. 未經審核綜合全面收益表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收益	49,938	359,847	170,845
銷售成本	<u>(38,342)</u>	<u>(266,790)</u>	<u>(120,171)</u>
毛利	11,596	93,057	50,674
其他收入及收益淨額	2,107	1,723	483
銷售及推廣支出	(10,865)	(13,342)	(11,566)
行政費用及其他經營支出	(18,239)	(17,178)	(18,824)
投資物業之公平值變動	<u>1,680</u>	<u>6,447</u>	<u>4,186</u>
經營(虧損)/溢利	(13,721)	70,707	24,953
融資費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(12,154)</u>
除稅前(虧損)/溢利	(13,721)	70,707	12,799
稅項	<u>(1,459)</u>	<u>(21,200)</u>	<u>(24,936)</u>
本年度(虧損)/溢利	<u>(15,180)</u>	<u>49,507</u>	<u>(12,137)</u>
其他全面收入：			
日後或會重列入損益之項目：			
淨匯兌差額	<u>(347)</u>	<u>(72)</u>	<u>4,717</u>
本年度其他全面(虧損)/收入	<u>(347)</u>	<u>(72)</u>	<u>4,717</u>
本年度全面(虧損)/收入總額	<u><u>(15,527)</u></u>	<u><u>49,435</u></u>	<u><u>(7,420)</u></u>

2. 未經審核綜合資產負債表

	於三月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	11,957	11,317	10,586
投資物業	70,869	84,527	90,640
土地使用權	1,632	1,600	1,562
	<u>84,458</u>	<u>97,444</u>	<u>102,788</u>
流動資產			
待售物業	627,087	519,667	547,418
應收賬款及預付款項	13,201	9,666	28,649
已抵押銀行結存	440	269	173
現金及銀行結存	57,029	21,936	189,656
	<u>697,757</u>	<u>551,538</u>	<u>765,896</u>
流動負債			
應付賬款及應計費用	43,253	46,978	34,104
已收取售樓按金	95,852	4,868	350,478
應付直接控股公司款項	644,148	586,695	510,107
包含按通知還款條文之長期銀行 借款之即期部份	178,616	187,365	149,887
應付稅項	6,618	26,788	37,692
	<u>968,487</u>	<u>852,694</u>	<u>1,082,268</u>
流動負債淨額	<u>(270,730)</u>	<u>(301,156)</u>	<u>(316,372)</u>
總資產減流動負債	<u>(186,272)</u>	<u>(203,712)</u>	<u>(213,584)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	83,610	77,566	75,114
負債淨額	<u>(269,882)</u>	<u>(281,278)</u>	<u>(288,698)</u>
權益			
股本	—	—	—
儲備	<u>(269,882)</u>	<u>(281,278)</u>	<u>(288,698)</u>
	<u>(269,882)</u>	<u>(281,278)</u>	<u>(288,698)</u>

3. 未經審核綜合權益變動表

	股本 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日				
結餘	—	8,159	(262,514)	(254,355)
本年度虧損	—	—	(15,180)	(15,180)
淨匯兌差額	—	(347)	—	(347)
於二零一四年三月三十一日				
結餘	—	7,812	(277,694)	(269,882)
本年度溢利	—	—	49,507	49,507
淨匯兌差額	—	(72)	—	(72)
股息	—	—	(60,831)	(60,831)
於二零一五年三月三十一日				
結餘	—	7,740	(289,018)	(281,278)
本年度虧損	—	—	(12,137)	(12,137)
淨匯兌差額	—	4,717	—	4,717
於二零一六年三月三十一日				
結餘	—	12,457	(301,155)	(288,698)

4. 未經審核綜合現金流量表

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金			
經營(虧損)/溢利	(13,721)	70,707	24,953
銀行存款之利息收入	(1,206)	(573)	(286)
將物業從待售物業撥入投資物業			
產生之公平值收益	(681)	(1,071)	—
出售物業、廠房及設備之虧損	—	180	—
投資物業之公平值變動	(1,680)	(6,447)	(4,186)
土地使用權攤銷	32	32	32
折舊	832	599	403
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(16,424)	63,427	20,916
待售物業(增加)/減少	(71,739)	113,867	(40,357)
應收賬款及預付款項減少/(增加)	691	3,544	(19,678)
應付賬款及應計費用增加/(減少)	843	10,722	(8,804)
已收取售樓按金增加/(減少)	92,921	(91,182)	351,313
經營活動所得現金	6,292	100,378	303,390
已付利息	(3,346)	(14,909)	(12,107)
已付稅項	(4,790)	(7,031)	(15,008)
經營活動(使用)/所得現金淨額	(1,844)	78,438	276,275

	截至三月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
投資活動所得現金			
已收利息收入	1,206	573	286
購入物業、廠房及設備	(196)	(135)	(121)
投資物業增加	(5,859)	(4,453)	(5,463)
已抵押銀行結存減少	76	171	96
投資活動使用現金淨額	<u>(4,773)</u>	<u>(3,844)</u>	<u>(5,202)</u>
融資活動所得現金			
新借銀行借款	181,219	8,723	—
償還銀行借款	—	—	(30,455)
應付直接控股公司款項減少	(210,919)	(57,599)	(69,247)
派付股東股息	—	(60,831)	—
融資活動使用現金淨額	<u>(29,700)</u>	<u>(109,707)</u>	<u>(99,702)</u>
現金及現金等值(減少)/增加淨額	(36,317)	(35,113)	171,371
年初現金及現金等值	93,394	57,029	21,936
現金及現金等值之匯兌差額	<u>(48)</u>	<u>20</u>	<u>(3,651)</u>
年終現金及現金等值	<u><u>57,029</u></u>	<u><u>21,936</u></u>	<u><u>189,656</u></u>

5. 財務資料附註

1. 編製基準

目標集團之財務資料乃根據本公司截至二零一六年三月三十一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，僅供收錄於本通函。

財務資料採用歷史成本法編製，並根據投資物業按公平值重估而作出修訂。

財務資料所載的資料並不足以構成香港會計師公會所頒佈香港會計準則第1號(經修訂)「財務報告之呈列」界定之完整財務報告或香港會計準則第34號「中期財務報告」界定之中期財務報告。

財務資料以港元呈列。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，目標集團尚有流動負債淨額分別約270,730,000港元、301,156,000港元及316,372,000港元和負債淨額分別約269,882,000港元、281,278,000港元及288,698,000港元。本公司已確認其將為目標集團提供足夠的財務資助，讓其可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運，直到截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止各年度後十二個月結束為止，及截至二零一六年三月三十一日止年度後十二個月結束或交易完成日期為止(兩者以較早者為準)。買方擔保人亦已確認其將為目標集團提供足夠的財務資助，讓其從交易完成日期起直到截至二零一六年三月三十一日止年度後十二個月結束為止可應付一切到期之負債及責任並繼續其業務營運。因此，目標集團之財務資料乃採用持續經營之基準編製。

本財務資料所載截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務資料並不構成目標集團有關年度之法定年度財務報告，惟乃取材自該等財務報告。以下為依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第436條規定須予披露有關該等法定財務報告之進一步資料：

因目標公司並非一間上市公司，故毋須依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處呈交其財務報告。

目標集團之核數師已就目標公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之獨立財務報告編製其報告。於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度和截至二零一四年三月三十一日止年度，因目標公司分別符合香港公司條例(香港法例第六二二章)第379(3)(a)條和香港財務報告準則第10號第4段所載之豁免規定，故並無編製任何綜合財務報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第406(2)、407(2)或407(3)條規定(或依據前香港公司條例(香港法例第三十二章)第141條所載其等同之規定)作出之陳述。

2. 財務擔保

	於三月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
就目標集團在中國所售物業之買家 獲提供按揭貸款而作出擔保(附註)	<u>89,379</u>	<u>143,791</u>	<u>386,248</u>

附註：目標集團提供之財務擔保為目標集團就其在中國所售物業之若干買家獲若干銀行提供按揭貸款而作出之擔保。根據擔保條款，若有關買家未能償還按揭付款，目標集團須向有關銀行償還違約買家負欠之本金連應計利息及罰款，而目標集團將可接收有關物業之法定所有權及擁有權。該等擔保將於(i)物業所有權證發出(通常於買家接收有關物業後六個月至一年內發出)；或(ii)物業買家償還按揭貸款(以較早者為準)時終止。由於目標集團可沒收買家之按金及出售其物業以收回目標集團已付予銀行之任何款項，估計目標集團須償付之款項淨額及有關財務擔保之公平值並不重大，故並未在綜合財務報告內確認。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，銀行存款440,000港元、269,000港元及173,000港元分別已就目標集團提供該等財務擔保作為抵押。

3. 結算日後之事項

銀行借款已於二零一六年五月由目標集團全數償還。

於出售事項完成後，餘下集團將繼續經營其現有業務。以下為管理層就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個財政年度各年作出有關餘下集團之論述及分析。

分部資料

餘下集團之業務分為四個分部，即物業發展、投資及買賣，貨品及商品銷售，證券投資及買賣，以及其他。餘下集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度每個業務分部之收益及溢利或虧損如下：

二零一四年	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
收益	787,314*	10,833	—	—	798,147
本年度溢利/(虧損)	208,376*	(18,514)	—	(69,054)	120,808

* 所列有關年度之收益及溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一、二及三期的數額。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，餘下集團之收益約為798,000,000港元，主要來自在中國之落成發展物業銷售。於二零一四年，餘下集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約121,000,000港元，主要源自在中國之發展物業銷售所得毛利、二零一三年五月二十七日所公佈出售一間附屬公司所得收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益。

二零一五年	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
收益	999,165*	2,911	226	—	1,002,302
本年度溢利/(虧損)	156,452*	(1,771)	157	(55,603)	99,235

* 所列有關年度之收益及溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一、二及三期的數額。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，餘下集團之收益增至約1,002,000,000港元，比上年度增長約26%。有關增幅主要由於在中國之落成發展物業銷售上升。於二零一五年，餘下集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約99,000,000港元，

比上年度減少約18%。儘管毛利上升，該年度溢利卻下跌，原因為其他收入及收益淨額下跌(上年度錄得出售一間附屬公司之一次性收益)及將物業從待售物業撥入投資物業產生之公平值收益減少。

二零一六年	物業發展、 投資及買賣 千港元	貨品及 商品銷售 千港元	證券投資 及買賣 千港元	其他及 行政 千港元	總額 千港元
收益	451,779*	932	9,423	—	462,134
本年度溢利/(虧損)	166,548*	(1,663)	8,732	(75,792)	97,825

* 所列有關年度之收益及溢利/(虧損)包括源自屬於餘下集團之該項目第一、二及三期的數額。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，餘下集團之收益減至約462,000,000港元，比上年度減少約54%。有關減幅主要由於在中國之落成發展物業銷售下跌。於二零一六年，餘下集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約98,000,000港元，比上年度略為減少。該輕微減幅乃由於收益下降和行政費用及其他經營支出增加，致毛利減少，但為其他收入及收益淨額之增加和中國投資物業公平值收益之增加所抵銷。

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。

	於三月三十一日		
	二零一四年 百萬港元	二零一五年 百萬港元	二零一六年 百萬港元
餘下集團之股東資金	2,240	2,299	2,179
餘下集團之銀行借款	405	623	709
餘下集團之銀行借款以下列貨幣為單位：			
港元	19%	57%	66%
人民幣	81%	43%	34%

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：

	於三月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
第一年內	4%	52%	44%
第二年內	55%	46%	2%
第三至第五年內	41%	2%	54%
銀行借款每年之實際利率	3.11% 至 7.38%	2.08% 至 7.20%	1.54% 至 8.08%

	於三月三十一日		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
餘下集團之流動資產淨值	1,720	1,596	1,437
餘下集團之現金及銀行結存 (包括已抵押銀行結存)	1,143	910	598
餘下集團之現金及銀行結存(包括已抵押銀行結存)以下列貨幣為單位：			
港元及美元	33%	12%	45%
人民幣	67%	88%	55%

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，餘下集團之資本承擔分別約為189,000,000港元、307,000,000港元及287,000,000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。

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度，本公司分別根據其末期股息以股代息計劃發行約33,800,000股、12,000,000股及13,400,000股股份，總額分別約為16,000,000港元、6,000,000港元及6,000,000港元。

於二零一六年五月，本公司完成供股以集資淨額約223,000,000港元，而所得款項乃撥作餘下集團之日常營運資金及用於其進一步之業務擴展。

重大投資和重大之附屬公司及聯營公司收購及出售

於二零一三年五月二十七日，本公司之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立協議，以代價1港元出售其於一間全資附屬公司之投資，為此並向買方作出一項以出售事項完成日期後兩年為期而數額約為58,500,000港元之稅務賠償保證。有關交易詳情已載於本公司二零一三年五月二十七日刊發之公佈。

於二零一三年七月十八日，本公司之一間全資附屬公司與其他獨立第三者訂立協議，以認購一間公司(其主要業務包括在中國從事投資和物業投資及發展)約3.8%權益。於此項投資的承擔總額為人民幣100,000,000元(相等於約116,200,000港元)，其中人民幣60,000,000元(相等於約69,700,000港元)已於二零一六年三月三十一日前支付。有關交易詳情已載於本公司二零一三年七月十八日刊發之公佈。

於二零一五年四月二十一日，本公司及其一間全資附屬公司與Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)及其一間全資附屬公司訂立協議，以現金代價約人民幣101,600,000元(相等於約118,100,000港元)購入一間物業持控公司(其主要資產為位於東莞市長安鎮之一幅土地及該土地上之工業物業)的全部權益。有關交易詳情已分別載於本公司二零一五年四月二十一日刊發之公佈及二零一五年五月十三日刊發之通函。

除本文所披露者外，於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度，餘下集團概無收購或出售任何主要之附屬公司或聯營公司，亦無作出並非在其日常及一般業務過程中進行之任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度，餘下集團分別聘有252名、159名及173名僱員。餘下集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度之員工成本(包括董事酬金)分別約為47,000,000港元、43,000,000港元及48,000,000港元。

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

集團資產抵押

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，餘下集團將其賬面總值分別203,000,000港元、561,000,000港元及849,000,000港元之資產(包括投資物業、待售物業及銀行存款)作為抵押，以便其附屬公司取得銀行及財務擔保信貸融資。

有關重大資本資產之未來計劃

於截至二零一六年三月三十一日止三個年度，有關餘下集團重大資本資產之未來計劃包括將廈門項目發展為一幢設有100間客房之酒店及30幢別墅。餘下集團以並擬以內部資源及銀行借款撥付此等未來計劃所需資金。

負債與資本比率

負債與資本比率按餘下集團之銀行借款除以其權益持有人應佔之資產淨值計算。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，餘下集團之負債與資本比率分別為18%、27%及33%。

外幣匯兌風險及有關對沖

餘下集團在中國經營物業業務，其收入及主要成本項目均以人民幣為單位。因此，預計人民幣匯率之任何波動對餘下集團之營運均不會有重大影響。然而，由於餘下集團之綜合財務報告乃以港元呈列，餘下集團之財務狀況將受人民幣之匯兌風險所影響。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各個年度，餘下集團並無作出任何有關對沖。餘下集團將不時密切留意有關之匯兌風險。

或然負債

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日，餘下集團給予銀行分別共約594,000,000港元、795,000,000港元及1,080,000,000港元擔保，以獲該等銀行為其在中國所售物業之買家提供按揭貸款。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**緒言**

編製以下呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，旨在說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零一六年三月三十一日完成；及(b)餘下集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一五年四月一日完成。編製此未經審核備考財務資料僅供說明之用，且基於其假設性質，或許未能真實反映餘下集團於二零一六年三月三十一日或任何未來日期之財務狀況(假設出售事項已於二零一六年三月三十一日完成)或餘下集團於截至二零一六年三月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量(假設出售事項已於二零一五年四月一日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合資產負債表、本集團截至二零一六年三月三十一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(摘錄自本公司二零一六年年報所載本集團截至二零一六年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報告)和目標集團之財務資料(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條及第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 於二零一六年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註5	餘下集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	69,981	—	—	69,981
投資物業	539,103	(90,640)	—	448,463
土地使用權	1,562	—	—	1,562
待發展/發展中物業	145,769	—	—	145,769
聯營公司	21,721	—	—	21,721
合營企業	282,554	—	—	282,554
可供出售之金融資產	167,924	—	—	167,924
貸款及應收賬款	12,051	—	—	12,051
	<u>1,240,665</u>	<u>(90,640)</u>	<u>—</u>	<u>1,150,025</u>
流動資產				
待售物業	1,779,398	(392,597)	—	1,386,801
存貨	47,586	—	—	47,586
應收賬款及預付款項	276,478	(1,660)	96,015	370,833
公平值反映於損益之 金融資產	226,253	—	—	226,253
已抵押銀行結存	40,173	—	—	40,173
現金及銀行結存	565,494	(7,110)	1,515,385	2,073,769
	<u>2,935,382</u>	<u>(401,367)</u>	<u>1,611,400</u>	<u>4,145,415</u>

	本集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註3	千港元 附註5	餘下集團 於二零一六年 三月三十一日 千港元
流動負債				
應付賬款及應計費用	144,413	(39,436)	—	104,977
已收取售樓按金	363,709	—	—	363,709
長期銀行借款之即期部份	406,671	—	—	406,671
應付稅項	276,131	(99,932)	96,015	272,214
	<u>1,190,924</u>	<u>(139,368)</u>	<u>96,015</u>	<u>1,147,571</u>
流動資產淨值	<u>1,744,458</u>	<u>(261,999)</u>	<u>1,515,385</u>	<u>2,997,844</u>
總資產減流動負債	<u>2,985,123</u>	<u>(352,639)</u>	<u>1,515,385</u>	<u>4,147,869</u>
非流動負債				
長期銀行借款	302,002	—	—	302,002
遞延稅項負債	161,729	(67,839)	—	93,890
與非控制性權益之 貸款及應付款項	12,524	—	—	12,524
	<u>476,255</u>	<u>(67,839)</u>	<u>—</u>	<u>408,416</u>
資產淨值	<u>2,508,868</u>	<u>(284,800)</u>	<u>1,515,385</u>	<u>3,739,453</u>
代表：				
權益				
股本	81,057	—	—	81,057
儲備	<u>2,428,425</u>	<u>(284,800)</u>	<u>1,515,385</u>	<u>3,659,010</u>
股東資金	2,509,482	(284,800)	1,515,385	3,740,067
非控制性權益	<u>(614)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(614)</u>
權益總額	<u>2,508,868</u>	<u>(284,800)</u>	<u>1,515,385</u>	<u>3,739,453</u>

2. 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4		千港元 附註6	餘下集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
收益	470,018	(7,884)	—	—	462,134
銷售成本	(278,659)	7,194	—	—	(271,465)
毛利	191,359	(690)	—	—	190,669
其他收入及收益淨額	77,956	(7)	1,358,595	—	1,436,544
銷售及推廣支出	(28,990)	—	—	—	(28,990)
行政費用及其他經營支出	(141,972)	13,583	—	—	(128,389)
投資物業之公平值變動	72,062	(4,186)	—	—	67,876
經營溢利	170,415	8,700	1,358,595	—	1,537,710
融資費用	(15,712)	—	—	—	(15,712)
攤佔聯營公司業績	(1,818)	—	—	—	(1,818)
攤佔一間合營企業業績	64,320	—	—	—	64,320
除稅前溢利	217,205	8,700	1,358,595	—	1,584,500
稅項	(129,126)	1,046	(96,015)	—	(224,095)
本年度溢利	88,079	9,746	1,262,580	—	1,360,405
其他全面收入：					
日後或會重列入損益之項目：					
淨匯兌差額	(65,724)	(4,717)	—	—	(70,441)
出售附屬公司時之 匯兌儲備變現	—	—	(7,740)	—	(7,740)
可供出售之金融資產之 公平值變動	(60,190)	—	—	—	(60,190)
本年度其他全面虧損	(125,914)	(4,717)	(7,740)	—	(138,371)
本年度全面(虧損)/收入總額	(37,835)	5,029	1,254,840	—	1,222,034

3. 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4		千港元 附註7	餘下集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
經營活動所得現金					
經營溢利	170,415	8,700	—	—	179,115
銀行存款之利息收入	(9,535)	—	—	—	(9,535)
可供出售之金融資產之 股息收入	(8,640)	—	—	—	(8,640)
賠償撥備之回撥	(58,546)	—	—	—	(58,546)
將物業從待售物業撥入投資 物業產生之公平值收益	(2,741)	—	—	—	(2,741)
出售物業、廠房及設備之 收益淨額	(484)	—	—	—	(484)
投資物業之公平值變動	(72,062)	4,186	—	—	(67,876)
土地使用權攤銷	32	—	—	—	32
折舊	11,581	—	—	—	11,581
待售物業減值撥備	2,263	—	—	—	2,263
存貨減值撥備	521	—	—	—	521
業務應收賬款減值撥備	235	—	—	—	235
營運資金變動前之經營溢利	33,039	12,886	—	—	45,925

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4		千港元 附註7	餘下集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
營運資金變動前之經營溢利	33,039	12,886	—	—	45,925
待發展/發展中物業及 待售物業增加	(108,497)	16,543	—	—	(91,954)
存貨增加	(207)	—	—	—	(207)
應收賬款及預付款項減少	13,839	914	—	—	14,753
公平值反映於損益之 金融資產增加	(202,475)	—	—	—	(202,475)
應付賬款及應計費用減少	(2,837)	—	—	—	(2,837)
已收取售樓按金增加	307,290	—	—	—	307,290
經營活動所得現金	40,152	30,343	—	—	70,495
已付利息	(25,604)	—	—	—	(25,604)
已付稅項	(172,922)	—	—	—	(172,922)
經營活動使用現金淨額	(158,374)	30,343	—	—	(128,031)
投資活動所得現金					
已收利息收入	9,910	—	—	—	9,910
可供出售之金融資產之 股息收入	8,640	—	—	—	8,640
購入物業、廠房及設備	(1,213)	—	—	—	(1,213)
投資物業增加	(176,840)	5,463	—	—	(171,377)
出售物業、廠房及設備 所得款項	1,987	—	—	—	1,987
收購一間聯營公司	(1)	—	—	—	(1)
向一間聯營公司提供貸款增加	(15,962)	—	—	—	(15,962)
已抵押銀行結存減少	96	—	—	—	96
出售附屬公司所得款項淨額， 扣除已出售現金	—	(1,070)	1,515,385	—	1,514,315
投資活動(使用)/所得現金淨額	(173,383)	4,393	1,515,385	—	1,346,395

	本集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元 附註2	備考調整 千港元 附註4		千港元 附註7	餘下集團 截至 二零一六年 三月三十一日 止年度 千港元
融資活動所得現金					
新借銀行借款	202,192	—	—	—	202,192
償還銀行借款	(106,042)	—	—	—	(106,042)
已付股東股息	(58,422)	—	—	—	(58,422)
非控制性權益提供貸款	2,266	—	—	—	2,266
	<u>39,994</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,994</u>
現金及現金等值(減少)/增加 淨額	(291,763)	34,736	1,515,385	—	1,258,358
年初現金及現金等值	871,107	—	—	—	871,107
現金及現金等值之匯兌差額	(13,850)	(14)	—	—	(13,864)
	<u>(13,850)</u>	<u>(14)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(13,864)</u>
年終現金及現金等值	<u>565,494</u>	<u>34,722</u>	<u>1,515,385</u>	<u>—</u>	<u>2,115,601</u>

附註：

- 有關數額乃摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度年報所載本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合資產負債表。
- 有關數額乃摘錄自本集團截至二零一六年三月三十一日止年度年報所載本集團截至二零一六年三月三十一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。
- 此等調整代表剔除將予出售目標集團於二零一六年三月三十一日之資產及負債(假設出售事項已於二零一六年三月三十一日完成)。有關數額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零一六年三月三十一日之財務資料(已在本集團於二零一六年三月三十一日之經審核綜合資產負債表撇銷之應付直接控股公司款項除外)，並已剔除餘下集團所保留之目標集團資產及負債。

以下為對賬表：

	附錄二所示 目標集團 千港元	予以保留之 資產及負債 千港元 (附註a)	已計入代價中 於二零一六年 三月三十一日 後之其他 應付款項 及稅項負債 千港元	將予出售之 資產及負債 千港元 (附註b、c、d)
非流動資產				
物業、廠房及設備	10,586	(10,586)	—	—
投資物業	90,640	—	—	90,640
土地使用權	1,562	(1,562)	—	—
	<u>102,788</u>	<u>(12,148)</u>	<u>—</u>	<u>90,640</u>
流動資產				
待售物業	547,418	(176,949)	22,128	392,597
應收賬款及預付款項	28,649	(26,989)	—	1,660
已抵押銀行結存	173	(173)	—	—
現金及銀行結存	189,656	(182,546)	—	7,110
	<u>765,896</u>	<u>(386,657)</u>	<u>22,128</u>	<u>401,367</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	34,104	(474)	5,806	39,436
已收取售樓按金	350,478	(350,478)	—	—
包含按通知還款條文之 長期銀行借款之 即期部份	149,887	(149,887)	—	—
應付稅項	37,692	—	62,240	99,932
	<u>572,161</u>	<u>(500,839)</u>	<u>68,046</u>	<u>139,368</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	75,114	(7,275)	—	67,839
	<u>221,409</u>	<u>109,309</u>	<u>(45,918)</u>	<u>284,800</u>

附註：

- (a) 此等資產及負債乃與餘下集團將予保留之該項目第一、二及三期(包括保留資產及已預售物業)有關。銀行借款已於二零一六年五月由目標集團全數償還。
- (b) 就「投資物業」及「待售物業」而言，有關數額主要代表將予出售目標集團之項目地塊及庫存，包括餘下集團於二零一六年三月三十一日後就項目地塊及庫存支銷之建築費用。就「遞延稅項負債」而言，有關數額代表主要由該項目收購當日產生之遞延稅項。
- (c) 有關數額代表於已預售物業交付予買家後將可予以調撥之監管款項。
- (d) 就「應付賬款及應計費用」而言，有關數額代表該項目第一、二及三期相關之其他應付款項，主要包括建築費用及銷售開支。

就「應付稅項」而言，有關數額代表該項目第一、二及三期之物業銷售及將保留資產轉讓予餘下集團相關的稅項負債。

根據買賣協議，其他應付款項及稅項負債之數額已於買賣協議日期計入代價中，並將於交易完成日期作出進一步修訂。

4. 此等調整代表剔除將予出售目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之業績及現金流量(假設出售事項已於二零一五年四月一日完成)。有關數額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團截至二零一六年三月三十一日止年度之財務資料(已在本集團之經審核綜合資產負債表撇銷之應付直接控股公司款項的現金流量變動除外)，並已剔除源自餘下集團所保留之目標集團資產及負債之業績及現金流量。

以下為對賬表：

	附錄二所示 目標集團 千港元	源自予以保留 資產及負債 之損益 千港元 (附註)	將予出售之 損益 千港元
收益	170,845	(162,961)	7,884
銷售成本	(120,171)	112,977	(7,194)
毛利	50,674	(49,984)	690
其他收入及收益淨額	483	(476)	7
銷售及推廣支出	(11,566)	11,566	—
行政費用及其他經營支出	(18,824)	5,241	(13,583)
投資物業之公平值變動	4,186	—	4,186
經營溢利	24,953	(33,653)	(8,700)
融資費用	(12,154)	12,154	—
除稅前溢利	12,799	(21,499)	(8,700)
稅項	(24,936)	23,890	(1,046)
本年度虧損	(12,137)	2,391	(9,746)
其他全面收入：			
日後或會重列入損益之項目：			
淨匯兌差額	4,717	—	4,717
本年度其他全面收入	4,717	—	4,717
本年度全面虧損總額	(7,420)	2,391	(5,029)

附註：此等損益項目之相關交易乃於截至二零一六年三月三十一日止年度進行，並源自屬於餘下集團之該項目第一、二及三期。

	附錄二所示 目標集團 千港元	源自予以保留 資產及負債 之現金流量 千港元	將予出售之 現金流量 千港元
經營活動所得現金			
經營溢利	24,953	(33,653)	(8,700)
銀行存款之利息收入	(286)	286	—
投資物業之公平值變動	(4,186)	—	(4,186)
土地使用權攤銷	32	(32)	—
折舊	403	(403)	—
營運資金變動前之經營溢利	20,916	(33,802)	(12,886)
待售物業增加	(40,357)	23,814	(16,543)
應收賬款及預付款項增加	(19,678)	18,764	(914)
應付賬款及應計費用減少	(8,804)	8,804	—
已收取售樓按金增加	351,313	(351,313)	—
經營活動所得現金	303,390	(333,733)	(30,343)
已付利息	(12,107)	12,107	—
已付稅項	(15,008)	15,008	—
經營活動所得現金淨額	276,275	(306,618)	(30,343)
投資活動所得現金			
已收利息收入	286	(286)	—
購入物業、廠房及設備	(121)	121	—
投資物業增加	(5,463)	—	(5,463)
已抵押銀行結存減少	96	(96)	—
已出售現金及銀行結存	—	1,070	1,070
投資活動使用現金淨額	(5,202)	809	(4,393)
融資活動所得現金			
償還銀行借款	(30,455)	30,455	—
融資活動使用現金淨額	(30,455)	30,455	—
現金及現金等值增加淨額	240,618	(275,354)	(34,736)
年初現金及現金等值	21,936	(21,936)	—
現金及現金等值之匯兌差額	(3,651)	3,665	14
年終現金及現金等值	258,903	(293,625)	(34,722)

5. 此等調整假設代價乃以現金按下列數額支付(猶如出售事項已於二零一六年三月三十一日完成)：

	千港元
代價(約人民幣1,330,400,000元)	1,545,966
減：出售事項直接應佔之估計開支	(30,581)
出售事項估計所得現金	1,515,385
減：上文附註3所述之已出售監管款項	(7,110)
出售事項所得現金淨額	1,508,275

假設代價如本通函所載之董事會函件「買賣協議—4.代價及該調整」分節所述並無作出該調整。於「保留盈利」列賬之出售事項確實收益數額將於交易完成時才可確定。應收取代價約96,015,000港元於「應收賬款及預付款項」入賬，代表根據稅務公告第7號估計須就出售事項繳稅約96,015,000港元，為買方根據買賣協議之條款須負責繳付之稅款。此估計稅款乃根據代價計算，並已計及目標集團於交易完成時經調整資產及負債之估計數額。稅款數額之確實結果將於交易完成及各有關稅務當局釐清稅款後才可確定。

6. 此等調整代表出售目標集團估計所得收益(假設出售事項已於二零一五年四月一日完成)：

	千港元
代價(約人民幣1,330,400,000元)	1,545,966
減：出售事項直接應佔之估計開支	(30,581)
	1,515,385
加：於二零一五年四月一日出售目標集團時之 匯兌儲備變現	7,740
減：將予出售目標集團於二零一五年四月一日之 資產及負債淨額(已剔除保留資產及已預售物業) 加上文附註3所述「已計入代價中於二零一六年 三月三十一日後之其他應付款項及稅項負債」	(260,545)
加：上文附註5所述之應收取代價	96,015
除稅前出售事項估計所得收益	1,358,595
減：根據稅務公告第7號繳稅	(96,015)
除稅後出售事項估計所得收益	1,262,580
其他全面收入： 日後或會重列入損益之項目： 淨匯兌差額	(7,740)
本年度其他全面虧損	(7,740)
本年度全面收入總額	1,254,840

假設代價如本通函所載之董事會函件「買賣協議—4.代價及該調整」分節所述並無作出該調整。出售事項確實之收益數額將於交易完成時才可確定。

7. 此等調整代表出售目標集團估計所得現金(假設出售事項已於二零一五年四月一日完成)：

千港元

代價(約人民幣1,330,400,000元)	1,545,966
減：出售事項直接應佔之估計開支	(30,581)
出售事項估計所得現金	<u>1,515,385</u>

假設代價如本通函所載之董事會函件「買賣協議—4.代價及該調整」分節所述並無作出該調整。出售事項所得確實之現金數額將於交易完成時才可確定。

8. 在未經審核備考綜合資產負債表中，除上文有關出售事項之附註3及5外，概無作出其他調整(包括本公司於二零一六年三月十七日公佈進行並於二零一六年五月三日完成之供股(「供股」)及上文附註3所述「已計入代價中於二零一六年三月三十一日後之其他應付款項及稅項負債」之備考調整)以反映本集團於二零一六年三月三十一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。供股按每持有兩股普通股獲發一股供股股份之比例及認購價每股供股股份0.28港元進行，集資淨額約為222,500,000港元。有關供股詳情已載於本公司二零一六年四月七日刊發之供股章程。
9. 在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中，除上文有關出售事項之附註4、6及7外，概無作出其他調整(包括供股)以反映本集團於二零一五年四月一日後之任何經營業績或訂立之其他交易。
10. 上述調整預計將不會對餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表有持續之影響。
11. 本未經審核備考財務資料所載目標集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之財務資料並不構成目標集團有關年度之法定年度財務報告，惟乃取材自該等財務報告。以下為依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第436條規定須予披露有關該等法定財務報告之進一步資料：

因目標公司並非一間上市公司，故毋須依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第622條及附表6第3部之規定向公司註冊處呈交其財務報告。

目標公司之核數師已就目標集團截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度之獨立財務報告編製其報告。於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度，因目標公司符合香港公司條例(香港法例第六二二章)第379(3)(a)條所載之豁免規定，故並無編製任何綜合財務報告。有關核數師報告並無保留意見；並無載有核數師強調須予注意而未有在其報告中提出保留意見之任何事項；及並無載有依據香港公司條例(香港法例第六二二章)第406(2)、407(2)或407(3)條規定(或依據前香港公司條例(香港法例第三十二章)第141條所載其等同之規定)作出之陳述。

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)編製之報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED(莊士中國投資有限公司)列位董事

我們已對Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)董事編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)(不包括莊士發展(東莞)有限公司及其附屬公司(「出售集團」))(統稱「餘下集團」)的未經審核備考財務資料(僅供說明之用)完成鑑證工作，謹此作出報告。該等未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零一六年九月二十六日就其擬定將出售集團出售(「該項交易」)而刊發的通函第31至43頁所載於二零一六年三月三十一日的未經審核備考綜合資產負債表、截至二零一六年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合全面收益表、截至二零一六年三月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則載於第31至43頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一六年三月三十一日財務狀況的影響及 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度財務表現及現金流量的影響(假設該項交易分別已於二零一六年三月三十一日及二零一五年四月一日進行)。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度的綜合財務報告(已刊發相關的審核報告書)摘錄有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量的資料。

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

貴公司董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

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段的規定並參考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供收錄於投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

我們已依循香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性以及專業行為作為基本原則。

本所採用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關依循道德規範、專業標準以及適用法例及監管規定的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。除對於報告發出日期獲發報告的人士外，對於我們過往就用以編製未經審核備考財務資料的任何財務資料發出的任何報告，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供收錄於通函作出報告的鑑證工作」執行我們的工作。該準則要求申報會計師規劃及執程序，以合理確定未經審核備考財務資料已由貴公司董事根據上市規則第4.29段的規定並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號妥為編製。

就此項委聘而言，我們並無責任更新或重新發表有關編製未經審核備考財務資料時採用的過往財務資料的任何報告或意見，而在履行此項委聘的過程中，我們亦無對編製未經審核備考財務資料時所採用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料收錄於通函，目的僅為說明某一重大事項或交易對某實體未經調整財務資料的影響(假設該事項或交易已於所選定以

供說明之用的較早日期進行)。因此，我們並不保證該項交易對 貴集團於二零一六年三月三十一日的財務狀況和於二零一五年四月一日的財務表現及現金流量之實際影響與所報告的情況一致。

就是否已按照適用的準則妥善編製未經審核備考財務資料作出報告的合理鑑證工作，涉及執程序以評估 貴公司董事就編製未經審核備考財務資料採用的適用準則是否提供合理基礎以呈列該事項或交易直接產生的重大影響，並就以下事項獲取充分及適當的證據：

- 有關備考調整是否給予該等準則適當的影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當的調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中計及申報會計師對有關公司性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易，以及其他相關委聘工作情況的了解。

有關委聘亦包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據能充分和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一六年九月二十六日

以下為戴德梁行有限公司(獨立物業估值師)就其對項目地塊及庫存於二零一六年八月三十一日之估值發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供收錄於本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日期

茲遵照閣下指示，評估Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)位於中華人民共和國(「中國」)之若干物業權益(詳見隨附之估值證書)。吾等證實曾視察該等物業、作出有關查詢及蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供對該等物業權益於二零一六年八月三十一日(「估值日」)之價值之意見。

市值之定義

吾等對每項有關物業之估值乃代表其市值。香港測量師學會估值準則(2012年版)所採納之市值定義乃沿用國際評估準則理事會(「IVSC」)所頒佈國際評估準則之定義。IVSC將市值定義為「物業經過適當推銷後，自願買家及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物業交易之預計款額」。

估值基準及假設

於評估該等物業時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引、證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則，以及香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則(2012年版)所載之規定。

吾等之估值並無計及因特別條款或情況引致之預計升值或貶值，如非典型融資、售後租回安排、任何與銷售相關人士授出之特別報酬或優惠，或任何特別價值元素。

於評估位於中國之物業時，吾等假設除另有說明外，該等物業之可轉讓土地使用權已以象徵式土地使用年費按其各別之年期批授，且任何應付之土地出讓金經已悉數付清。吾等依賴 貴集團就每項有關物業之業權及 貴集團於該等物業之權益所提供之資料及意見。於評估該等物業時，吾等假設 貴集團擁有每項有關物業具執行效力之業權，並在其各別整段剩餘之批授土地使用年期內均有權自由使用、佔用或轉讓有關物業而不受任何干預。

就位於中國之物業而言， 貴集團提供之資料所示有關業權和主要證書、批文及執照批授之狀況乃載於各別估值證書之附註。

吾等之估值並無考慮有關物業所附帶之任何抵押、按揭或所欠負之債項，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業均不附帶任何繁重且足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於評估第一類所列 貴集團在中國持有之待售物業時，吾等採用直接比較法假設該等物業以現況按交吉之方式銷售，並參考有關市場可供比較之銷售交易以進行估值。

於評估第二及三類所列 貴集團在中國持有之發展中及待發展物業時，吾等假設該等物業將按照 貴集團向吾等提供之最新發展方案(如有)發展及落成。吾等並假設經已或將會就有關發展方案取得有關政府當局之一切同意、批文及執照，而不附帶任何繁複之條件或出現任何延誤。吾等亦假設有關發展項目之設計及建築均符合當地之規劃及其他有關條例，並已獲或將獲有關當局批准。

吾等採用直接比較法參考有關市場可供比較之銷售數據以進行估值，並計及為完成發展項目而已支銷及將支銷的建築費用。「落成時之市值」乃代表吾等對發展項目假設已於估值日落成時的售價總額之意見。

資料來源

吾等獲 貴集團提供有關物業之業權文件摘要。然而，吾等並無進行查冊以確定任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂條款。

吾等相當依賴 貴集團及其法律顧問君澤君律師事務所就每項有關物業之業權及 貴集團於該等物業之權益所提供之資料。吾等接納 貴集團就規劃批准或法定通告、地役權、年期、土地及樓房辨識、樓房落成日期、停車位數目、佔用詳情、地塊及樓面面積、 貴集團應佔權益以及一切其他有關事宜向吾等提供之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料為根據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值非常重要之資料是否真實準確。 貴集團亦已向吾等表示，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。

業權調查

吾等獲提供有關中國物業之業權文件摘要，惟吾等並無就該等物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實業權，或確定任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂條款。吾等亦無法確定中國物業之業權，故依賴 貴集團就其於該等中國物業之權益所提供之意見。

實地視察

吾等深圳辦事處之估值師李力爭先生已於二零一六年八月視察有關物業之外部，在情況許可下並視察其內部。然而，吾等並無進行實地查驗以確定土壤狀況及設施等是否適合未來發展。吾等之估值乃假設此等方面令人滿意，且建築期間不會出現異常之開支或延誤。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，故無法呈報有關物業是否存在腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。除另有說明外，吾等未能進行實地量度，以核實有關物業之地塊及樓面面積，惟假設交予吾等之文件所顯示之面積均屬正確。

吾等深圳辦事處之估值師李力爭先生於中國物業估值方面積逾五年經驗。

貨幣

除另有說明外，吾等之估值所載之全部金額均以人民幣（「人民幣」，中國之法定貨幣）為單位。

茲隨附估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環
遮打道18號
歷山大廈25樓
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
列位董事

代表
戴德梁行有限公司
大中華區估值及顧問服務部區域董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, M.H.K.I.S.
謹啟

二零一六年九月二十六日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面積逾二十九年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	於二零一六年 八月三十一日 貴集團應佔 現況下之市值 (人民幣)
第一類—貴集團在中國持有之待售物業				
1	中國廣東省東莞市沙田鎮斜西村 莊士新都第二及三期之 未售住宅單位、商鋪單位及停車位	人民幣124,000,000元	100	人民幣124,000,000元
第一類總計		人民幣124,000,000元		人民幣124,000,000元
第二類—貴集團在中國持有之發展中物業				
2	中國廣東省東莞市沙田鎮斜西村 莊士新都第三期稱為第1、2及3號 商鋪及停車位之發展中物業(附註)	人民幣33,000,000元	100	人民幣33,000,000元
第二類總計		人民幣33,000,000元		人民幣33,000,000元
附註：此物業於二零一六年八月三十一日落成狀況下之市值估計約為人民幣58,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣58,000,000元)。				
第三類—貴集團在中國持有之待發展物業				
3	中國廣東省東莞市沙田鎮斜西村 莊士新都擬建第四期之發展地塊	人民幣936,000,000元	100	人民幣936,000,000元
第三類總計		人民幣936,000,000元		人民幣936,000,000元

估值證書

第一類－貴集團在中國持有之待售物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
1. 中國廣東省東莞市 沙田鎮斜西村 莊士新都第二及三期 之未售住宅單位、 商鋪單位及停車位	莊士新都為一個建於6塊土地(總地塊面積256,246.20平方米)上之商住發展項目，分四期發展，第一期(稱為沙田花園)，第二期(稱為黃金海岸)，第三期(稱為濱江豪園)及第四期(尚待發展)。 第一期(沙田花園)包括16幢於1996年落成之住宅大樓。 第二期(黃金海岸)包括11幢於2006至2010年間落成之住宅大樓及一座住客會所。 第三期(濱江豪園)包括第1至8座(於2010年落成)、第9至14座(於2014年落成)及第29至31座(興建中)。 第四期包括尚待發展第15至28座及第32至55座之發展地塊。 該物業包括莊士新都第二及三期之未售住宅單位、商鋪單位及停車位，其總樓面面積詳列如下：	於估值日，10個商鋪單位(總樓面面積1,788.57平方米)已按不同租約租出，月租總額約為人民幣36,176元，最後之租約屆滿日期為2022年3月31日。該物業其餘部份則為空置物業。	人民幣124,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣124,000,000元)
		用途	概約樓面面積 (平方米)
		住宅	5,974.83
		商鋪	6,666.67
		停車位(286個)	14,332.18
		總計	26,973.68
該物業乃按商住用途之土地使用權持有(參附註1)。			

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府發出之六份國有土地使用權證，該項目(名為莊士新都)不同部份(總地塊面積256,246.20平方米)之土地使用權分別歸香港安盈投資有限公司(「安盈」)、香港銀昌投資有限公司(「銀昌」)及香港銀龍投資有限公司(「銀龍」)所有，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地 使用人	用途	土地使用年期之 屆滿日期	地塊面積 (平方米)
(1992) 25-1	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	93,312.80
(1992) 25-2	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	10,135.20
(1992) 26-2	2010年6月23日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	5,642.30
(1992) 26-3	2010年6月17日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	33,844.70
(1993) 269	2016年4月1日	銀龍	商業/住宅	2063年11月11日	106,945.90
(2016) 50	2016年4月1日	銀龍	住宅 商業	2063年11月11日 2056年3月8日	6,365.30

總計：256,246.20

安盈、銀昌及銀龍均為莊士發展(東莞)有限公司(目標公司)之全資附屬公司。

- (2) 根據一百份房地產權證，該物業商舖部份(總樓面面積6,666.67平方米)之業權乃歸安盈、銀昌、銀龍及東莞莊士房地產開發有限公司(莊士發展(東莞)有限公司之全資附屬公司)所有，屬商業用途，土地使用年期將於2063年11月11日屆滿。
- (3) 根據東莞市住房和城鄉建設局發出之六份建設工程竣工驗收合格證，該物業項目(總樓面面積約168,377.77平方米)經已落成，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築項目	樓面面積 (平方米)
441000201007190001	2010年7月19日	濱江豪園第1至3座及購物中心	36,348.14
441000201007190002	2010年7月19日	濱江豪園第4至8座及購物中心	61,171.63
441900200607240004	2006年7月28日	黃金海岸第1及2座	19,316.00
441900200607240002	2006年7月28日	黃金海岸第3及5座	17,856.00
441900200607240003	2006年7月28日	黃金海岸第6及7座	13,796.00
441900200607240001	2006年7月28日	黃金海岸第8至12座	19,890.00

總計：168,377.77

- (4) 根據三份香港商業登記證，安盈、銀昌及銀龍之登記資料如下：

業務/公司名稱	登記證編號	身份	起始日期	屆滿日期
On Profit Investment Limited (香港安盈投資有限公司)	15398143-000-11-15-9	法人團體	2015年11月5日	2016年11月4日
Silver Chase Investment Limited (香港銀昌投資有限公司)	15398169-000-12-15-0	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日
Silver Dragon Investment Limited (香港銀龍投資有限公司)	15398185-000-12-15-6	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日

- (5) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業之國有土地使用權證乃屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (ii) 安盈、銀昌及銀龍為該物業唯一合法之土地使用人，並已就興建該物業向有關政府取得有關證書及批文；
- (iii) 安盈、銀昌及銀龍可自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同訂明之所有土地出讓金均已予支付及付清。

- (6) 根據 貴集團提供之資料，有關業權和主要批文及執照批授之狀況如下：

國有土地使用權證	有
房地產權證	有
建設工程竣工驗收合格證	有
香港商業登記證	有

估值證書

第二類－貴集團在中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
2. 中國廣東省東莞市 沙田鎮斜西村 莊士新都第三期稱為 第1、2及3號商鋪及 停車位之發展中物業	莊士新都為一個建於6塊土地(總地塊面 積256,246.20平方米)上之商住發展項目， 分四期發展，第一期(稱為沙田花園)， 第二期(稱為黃金海岸)，第三期(稱為濱 江豪園)及第四期(尚待發展)。	於估值日，該物業正 在興建中。	人民幣33,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣33,000,000元)
	第一期(沙田花園)包括16幢於1996年落 成之住宅大樓。		(於二零一六年 八月三十一日估計 該物業於落成時之市值 約為人民幣58,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣58,000,000元。))
	第二期(黃金海岸)包括11幢於2006至 2010年間落成之住宅大樓及一座住客會 所。		
	第三期(濱江豪園)包括第1至8座(於 2010年落成)、第9至14座(於2014年落成) 及第29至31座(興建中)。		
	第四期包括尚待發展第15至28座及第32 至55座之發展地塊。		
	該物業包括莊士新都第三期稱為第1、2 及3號商鋪及停車位之發展中物業，其 樓面面積詳列如下：		
	用途	概約樓面面積 (平方米)	
	商鋪	5,173.17	
	停車位(159個)	5,003.90	
	總計	<u>10,177.07</u>	
	據 貴集團告知，該物業預定於2016年 第四季落成。		
	該物業乃按商住用途之土地使用權持 有(參附註1)。		

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府發出之六份國有土地使用權證，該項目(名為莊士新都)不同部份(總地塊面積256,246.20平方米)之土地使用權分別歸香港安盈投資有限公司(「安盈」)、香港銀昌投資有限公司(「銀昌」)及香港銀龍投資有限公司(「銀龍」)所有，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地 使用人	用途	土地使用年期之 屆滿日期	地塊面積 (平方米)
(1992) 25-1	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	93,312.80
(1992) 25-2	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	10,135.20
(1992) 26-2	2010年6月23日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	5,642.30
(1992) 26-3	2010年6月17日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	33,844.70
(1993) 269	2016年4月1日	銀龍	商業/住宅	2063年11月11日	106,945.90
(2016) 50	2016年4月1日	銀龍	住宅 商業	2063年11月11日 2056年3月8日	6,365.30

總計：**256,246.20**

安盈、銀昌及銀龍均為莊士發展(東莞)有限公司(目標公司)之全資附屬公司。

- (2) 根據東莞市城市建設規劃局於二零一二年五月十八日發出編號2007-12-10021之建設用地許可證，該物業之建築地塊(總地塊面積181,984平方米)符合城市規劃之規定。
- (3) 根據東莞市城鄉規劃局發出之四份建設工程規劃許可證，該發展項目(總樓面面積52,850.36平方米)之建設工程符合建設工程之規定，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
2012-12-1060	2012年9月17日	濱江豪園第2號商鋪	2,434.54
2012-12-1061	2012年9月17日	濱江豪園第3號商鋪	781.47
2014-12-1048	2014年2月18日	濱江豪園第29、30及31座和 第1號商鋪	44,630.45
2015-12-1017	2015年12月22日	濱江豪園第29、30及31座地庫	5,003.90

總計：**52,850.36**

- (4) 根據東莞市建設局發出之四份建設工程施工許可證，該物業(總樓面面積約52,850.36平方米)之建設工程符合施工規定，並已獲施工許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	項目名稱	樓面面積 (平方米)
4419002013060900401	2013年6月9日	濱江豪園第2號商鋪	2,434.54
4419002013060900501	2013年6月9日	濱江豪園第3號商鋪	781.47
441900201502130301	2015年2月13日	濱江豪園第29、30及31座和第1號商鋪	44,630.45
441900201603282701	2016年3月28日	濱江豪園第29、30及31座地庫	5,003.90
總計：			<u><u>52,850.36</u></u>

- (5) 據貴集團告知，該物業於估值日已支出之建築費用總額約為人民幣20,578,000元，而於估值日估計完成施工所需之建築費用約為人民幣14,488,000元。吾等之估值已計及該等數額。
- (6) 該物業於落成時之市值估計約為人民幣58,000,000元。
- (7) 根據三份香港商業登記證，安盈、銀昌及銀龍之登記資料如下：

業務/公司名稱	登記證編號	身份	起始日期	屆滿日期
On Profit Investment Limited (香港安盈投資有限公司)	15398143-000-11-15-9	法人團體	2015年11月5日	2016年11月4日
Silver Chase Investment Limited (香港銀昌投資有限公司)	15398169-000-12-15-0	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日
Silver Dragon Investment Limited (香港銀龍投資有限公司)	15398185-000-12-15-6	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日

- (8) 吾等獲貴集團中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括以下資料：
- (i) 該物業之國有土地使用權證乃屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (ii) 安盈、銀昌及銀龍為該物業唯一合法之土地使用人，並已就興建該物業向有關政府取得有關證書及批文；
- (iii) 安盈、銀昌及銀龍可自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同訂明之所有土地出讓金均已予支付及付清。

(9) 根據 貴集團提供之資料，有關業權和主要批文及執照批授之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
香港商業登記證	有

估值證書

第三類－貴集團在中國持有之待發展物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 八月三十一日 現況下之市值
3. 中國廣東省東莞市 沙田鎮斜西村 莊士新都擬建第四期 之發展地塊	莊士新都為一個建於6塊土地(總地塊面積256,246.20平方米)上之商住發展項目，分四期發展，第一期(稱為沙田花園)，第二期(稱為黃金海岸)，第三期(稱為濱江豪園)及第四期(尚待發展)。	於估值日，該物業部份正在進行開挖工程，其餘部份則為空置土地。	人民幣936,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣936,000,000元)
	第一期(沙田花園)包括16幢於1996年落成之住宅大樓。		
	第二期(黃金海岸)包括11幢於2006至2010年間落成之住宅大樓及一座住客會所。		
	第三期(濱江豪園)包括第1至8座(於2010年落成)、第9至14座(於2014年落成)及第29至31座(興建中)。		
	第四期包括尚待發展第15至28座及第32至55座之發展地塊。		
	據 貴集團告知，該物業包括莊士新都擬建第四期之發展地塊，計劃興建之樓面面積為323,492.86平方米。		
	該物業乃按商住用途之土地使用權持有(參附註1)。		

附註：

- (1) 根據廣東省人民政府發出之六份國有土地使用權證，該項目(名為莊士新都)不同部份(總地塊面積256,246.20平方米)之土地使用權分別歸香港安盈投資有限公司(「安盈」)、香港銀昌投資有限公司(「銀昌」)及香港銀龍投資有限公司(「銀龍」)所有，詳情如下：

證書編號	發出日期	土地 使用人	用途	土地使用年期之 屆滿日期	地塊面積 (平方米)
(1992) 25-1	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	93,312.80
(1992) 25-2	2010年8月2日	安盈	商業/住宅	2063年11月11日	10,135.20
(1992) 26-2	2010年6月23日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	5,642.30
(1992) 26-3	2010年6月17日	銀昌	商業/住宅	2063年11月11日	33,844.70
(1993) 269	2016年4月1日	銀龍	商業/住宅	2063年11月11日	106,945.90
(2016) 50	2016年4月1日	銀龍	住宅 商業	2063年11月11日 2056年3月8日	6,365.30

總計：**256,246.20**

安盈、銀昌及銀龍均為莊士發展(東莞)有限公司(目標公司)之全資附屬公司。

- (2) 根據東莞市城市建設規劃局於二零一二年五月十八日發出編號2007-12-10021之建設用地許可證，該物業之建築地塊(總地塊面積181,984平方米)符合城市規劃之規定。
- (3) 根據東莞市城鄉規劃局於二零一五年十二月二十二日發出之三份建設工程規劃許可證，該發展項目(總樓面面積84,844.84平方米)之建設工程符合建設工程之規定，並已獲得批准，詳情如下：

證書編號	發出日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
2015-12-1013	2015年12月22日	第15及16座	27,255.26
2015-12-1014	2015年12月22日	第17及18座	27,606.41
2015-12-1015	2015年12月22日	第19及20座	29,983.17

總計：**84,844.84**

- (4) 根據東莞市建設局發出之三份建設工程施工許可證，該物業(總樓面面積約84,844.84平方米)之建設工程符合施工規定，並已獲施工許可，詳情如下：

許可證編號	發出日期	項目名稱	樓面面積 (平方米)
441900201603282301	2016年3月28日	第15及16座	27,255.26
441900201603282401	2016年3月28日	第17及18座	27,606.41
441900201603282501	2016年3月28日	第19及20座	29,983.17
總計：			84,844.84

- (5) 據 貴集團告知，該物業於估值日已支出之建築費用總額約為人民幣29,982,000元。吾等之估值已計及有關數額。

- (6) 根據三份香港商業登記證，安盈、銀昌及銀龍之登記資料如下：

業務/公司名稱	登記證編號	身份	起始日期	屆滿日期
On Profit Investment Limited (香港安盈投資有限公司)	15398143-000-11-15-9	法人團體	2015年11月5日	2016年11月4日
Silver Chase Investment Limited (香港銀昌投資有限公司)	15398169-000-12-15-0	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日
Silver Dragon Investment Limited (香港銀龍投資有限公司)	15398185-000-12-15-6	法人團體	2015年12月17日	2016年12月16日

- (7) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括以下資料：

- (i) 該物業之國有土地使用權證乃屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (ii) 安盈、銀昌及銀龍為該物業唯一合法之土地使用人，並已就興建該物業向有關政府取得有關證書及批文；
- (iii) 安盈、銀昌及銀龍可自由出租、轉讓、按揭及處置該物業之土地使用權及房屋所有權；及
- (iv) 國有土地使用權出讓合同訂明之所有土地出讓金均已予支付及付清。

(8) 根據 貴集團提供之資料，有關業權和主要批文及執照批授之狀況如下：

國有土地使用權證	有
建設用地許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
香港商業登記證	有

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及/或彼等各自之任何聯繫人士於本公司及其任何聯繫公司(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或淡倉)；或(b)根據證券期貨條例第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	持股百分比
彭振傑先生	實益擁有人	930,000	0.04%

(ii) 於莊士機構之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	持股百分比
莊家彬先生	實益擁有人	1,299,678	0.08%

(iii) 於Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「勤達」)之權益

董事姓名	權益性質	股份數目	持股百分比
石禮謙先生	實益擁有人	30,000	0.0009%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其任何聯繫公司(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(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。

主要股東於本公司之權益及主要股東於本集團其他成員公司之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權：

(i) 股份好倉

董事姓名/名稱	權益性質	股份數目	持股百分比
Profit Stability (附註1)	實益擁有人	1,361,804,923	56.00
莊士機構(附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	56.00
Evergain Holdings Limited (附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	56.00
莊紹綏先生(「莊先生」) (附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	56.00
莊賀碧諭女士(附註2)	配偶權益	1,361,804,923	56.00

附註：

- 1,361,804,923股股份權益為Profit Stability於最後實際可行日期實益擁有之權益。Profit Stability為莊士機構之全資附屬公司。莊先生透過其實益擁有之公司Evergain Holdings Limited(「Evergain」)在莊士機構之股東大會可行使或控制行

使三分之一或以上之投票權。莊家彬先生為Profit Stability、莊士機構及Evergain之董事。莊家豐先生為莊士機構及Evergain之董事。

2. 該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。

(ii) 於本集團其他成員公司之好倉

本公司非全資 附屬公司之名稱	主要股東姓名/名稱	主要股東於
		本公司 附屬公司 所持權益之 概約百分比
莊士創科實業有限公司	德高公司	30%
Gold Capital Profits Limited	范小漢先生	25%
新時代投資有限公司	范小漢先生	20%
湖南漢業房地產開發有限公司	周長春小姐	10%
龍富投資有限公司	諾林投資有限公司	15%
廈門佻家濱海度假村有限公司	廈門旅遊集團有限公司	30%

除上文所披露者外，據本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期概無任何人士(本公司董事及主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券期貨條例第XV部第2及3節之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權。

於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事在本集團任何成員公司訂立並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二零一六年三月三十一日(本公司最近期刊發經審核財務報告之結算日)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)。

於其他競爭業務之權益

根據上市規則第8.10條之規定，本公司披露莊家彬先生及莊家豐先生亦為莊士機構及若干私人公司(均在香港從事物業發展和證券投資及買賣業務)之董事。

除所披露者外，於最後實際可行日期，據董事於作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事及其各自之緊密聯繫人士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，本集團成員公司概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

以下為意見收錄於本通函之專家的專業資格：

名稱	專業資格
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	專業測量師及估值師
君澤君律師事務所(「君澤君」)	中國法律顧問

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所、戴德梁行有限公司及君澤君概無擁有本集團任何成員公司之股權或任何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)，亦無在本集團任何

成員公司自二零一六年三月三十一日(本公司最近期刊發經審核財務報告之結算日)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。

羅兵咸永道會計師事務所、戴德梁行有限公司及君澤君已分別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及/或報告及/或引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

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中訂立之合約)：

- (a) 賣方、本公司、大華印刷有限公司(「大華」，勤達之全資附屬公司)及勤達於二零一五年四月二十一日就賣方以代價約人民幣101,600,000元向大華購入東莞勤達印刷有限公司之全部註冊資本而訂立之買賣協議，有關詳情已載於本公司二零一五年五月十三日刊發之通函；
- (b) 本公司及金利豐證券有限公司於二零一六年三月十七日就本公司進行供股而訂立之包銷協議(「包銷協議」)(在是次供股中，本公司發行810,571,772股新股份以供股東按照包銷協議及本公司二零一六年四月七日刊發之供股章程文件所載之條款認購)；及
- (c) 買賣協議。

6. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李慧貞女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會與香港特許秘書公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton 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。
- (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廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

(d) 本通函及隨附委派代表書之中、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及包括本通函日期起計14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：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年止各個年度之年報；
- (c) 羅兵咸永道會計師事務所編製有關餘下集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄四；
- (d) 戴德梁行有限公司編製有關項目地塊及庫存之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (e) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (g) 本通函。



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)

(股份代號: 298)

股東特別大會通告

茲通告Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)謹訂於二零一六年十月十三日(星期四)上午十一時正假座香港中環遮打道18號歷山大廈25樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准、認許及確認莊士中國地產有限公司(「賣方」)、景榮企業有限公司(「買方」)、本公司(以賣方擔保人之身份)及恒宙國際有限公司(以買方擔保人之身份)於二零一六年八月二十五日就(其中包括)以總代價約人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可按買賣協議(定義見下文)之條款及條件作出調整)買賣莊士發展(東莞)有限公司(「目標公司」)全部已發行股本及目標公司於交易完成日期負欠賣方之全數股東貸款而訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」，其註有「A」字樣之印本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽以資鑑別)及其擬定之交易；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(「董事」)或任何兩名董事(若需加蓋公司印章)按該(等)董事認為與買賣協議擬定事項及買賣協議之完成有關、相關或有關連而簽署一切其他文件及辦理一切其他事項，並採取該(等)董事認為必要、恰當或權宜之行動，以使買賣協議及其擬定之任何其他

股東特別大會通告

交易實行及生效，並按該(等)董事或董事會正式授權之委員會認為符合本公司及其股東之整體利益而同意買賣協議之更改、修訂或豁免或相關事項(包括買賣協議相關文件或任何條款之任何更改、修訂或豁免)。」

承董事會命
Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)
李慧貞
公司秘書

香港，二零一六年九月二十六日

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. 凡有權出席上述通告召開之大會及投票之股東均可委派多於一名代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 依循規定格式之委派代表書連同簽署人之任何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，必須於大會或其任何續會(視乎情況而定)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廣進有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。股東填妥及交回委派代表書後，屆時仍可親身出席大會或其續會並於會上投票，而在此情況下，先前交回之委派代表書將被視為已予撤回。
3. 如為本公司股份聯名登記持有人，則任何一位該等聯名持有人均可於大會上親身或委派代表以該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席大會，則於本公司股東名冊內排名首位之有關聯名持有人方有權以該等股份投票。