

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

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



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)

主要交易
擬定出售物業持控公司

本公司之財務顧問

 **金融有限公司**
OCTAL Capital Limited

Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司) 董事會函件載於本通函第6至14頁。

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 – 物業估值	17
附錄三 – 一般資料	32

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(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)
「莊士中國」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。莊士中國為本集團擁有約56%權益之非全資附屬公司
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國股東特別大會」	指	莊士中國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
「本公司」	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
「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

釋 義

「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
「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)，全部均由莊士中國集團完成發展；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)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.25港元股份
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	賣方、買方、莊士中國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，由莊士中國直接全資擁有，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 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：

莊紹綏先生(主席)

莊家彬先生(聯席董事總經理)

莊家豐先生(聯席董事總經理)

羅莊家蕙女士

洪定豪先生

黃頌偉先生

陳俊文先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈25樓

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

敬啟者：

主要交易 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(莊士中國之全資附屬公司)、買方(碧桂園之全資附屬公司)、莊士中國(本集團之非全資附屬公司)及買方擔保人(碧桂園之全資附屬公司)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)。

董事會函件

因計算出售事項適用於本公司之最高百分比比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，出售事項乃構成本公司之一項主要交易，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。

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，以及根據上市規則須予披露之其他資料。

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：莊士中國；

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、莊士中國及其各自之關連人士(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。

莊士中國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二。

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中國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，有關取得本公司股東對買賣協議及其擬定交易之一切必要批准的先決條件經已達成(有關取得本公司股東批准之進一步詳情，請參閱下文「上市規則之涵義」一節)。

莊士中國股東特別大會將於二零一六年十月十三日舉行，以考慮並酌情批准(包括其他事項(如有))買賣協議及其擬定交易。Profit Stability Investments Limited(「Profit Stability」，本公司之全資附屬公司)已以不可撤回之方式承諾，

將以不少於50%之莊士中國已發行股份就莊士中國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現擁有莊士中國約56%權益。

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及莊士中國之附屬公司，因此目標集團之資產、負債及業績(源自已預售物業及保留資產者除外)將不再於本集團及莊士中國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。

有關賣方、目標公司、目標集團及該項目之資料

賣方為於百慕達註冊成立之有限公司，並為莊士中國直接持有之全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

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。

董事會函件

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 (百萬港元)	二零一五年 (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。

有關本集團及莊士中國集團之資料

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，印刷產品、床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，墓園發展及經營，以及資訊科技業務。

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，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。

出售事項對本集團之財務影響

盈利

莊士中國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，按此計算，本集團預期出售事項將可為其帶來收益淨額估計約694,000,000港元(已扣除非控制性權益約44%及本集團將就出售事項支銷的估計開支約2,000,000港元)。

資產及負債

因預期出售事項之完成將可為本集團帶來收益淨額估計約694,000,000港元，本集團之綜合資產淨值於交易完成時將增加約687,000,000港元(經計及匯兌儲備之變現)。按此計算，預期於交易完成時，本集團之綜合資產總值將增加約1,117,400,000港元，本集團之綜合負債總額將減少約111,200,000港元，而本集團之非控制性權益將增加約541,600,000港元。

一般資料

本公司股東及有意投資者務請留意，出售事項對本集團確實之財務影響可能有異於上文所述，並將於交易完成時才可確定。

所得款項之用途

於扣除相關之估計開支後，出售事項將為莊士中國集團帶來現金淨額約人民幣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莊士中國集團之一般營運資金及用於其業務發展。

進行出售事項之理由及好處

莊士中國為本集團擁有56%權益之附屬公司。過去數月內，東莞市(該項目所在地)之樓價在基礎設施改善的帶動下趨升。為此，莊士中國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。經考慮(其中包括)以下因素：出售事項將可(i)令該項目的潛在價值得以釋出，因而提早取得該項目之投資回報；(ii)增強莊士中國集團之財務狀況；(iii)為莊士中國集團帶來收益淨額；及(iv)讓莊士中國集團套現，以推行其業務發展計劃，而此乃有利於莊士中國集團之長遠發展，董事與莊士中國董事看法一致，認為出售事項符合莊士中國股東之整體利益。再者，如上文「出售事項對本集團之財務影響」一節所述，預期出售事項亦可為本集團帶來收益淨額。

基於上文概述之因素，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。

上市規則之涵義

因計算出售事項適用於本公司之最高百分比比率(定義見上市規則第14.07條)高於25%但低於75%，出售事項乃構成本公司之一項主要交易，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，若本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條規定，本公司已於二零一六年八月二十五日向Evergain Holdings Limited(「EHL」)、Hilltop Assets Limited(「HAL」)及H.K. International Limited(「HKIL」)取得有關出售事項之股東書面批准，以取代召開股

董事會函件

東大會。EHL、HAL及HKIL為一組聯繫緊密之股東，於買賣協議日期分別持有727,629,332股、76,003,017股及207,608,072股股份，合共相當於本公司全部已發行股本約60.1%。EHL為莊紹綏先生（「莊先生」，本公司之主席及執行董事）全資擁有之公司。HAL為蕭莊秀純女士（莊先生之姊）全資擁有之公司。由HKIL持有之股份為其代一項信託基金（莊先生及蕭莊秀純女士為其中之全權受益人）持有。因此，本公司毋須召開股東特別大會以批准出售事項。

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 Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
聯席董事總經理
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71至155頁)、二零一五年(第87至173頁)及二零一六年(第84至177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-consortium.com及聯交所網頁www.hkexnews.hk可供查閱:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0728/LTN20160728525_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0729/LTN20150729202_C.pdf

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728567_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4,237,500,000港元,包括銀行借款約4,202,300,000港元(其中約3,694,100,000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35,200,000港元。

於二零一六年八月三十一日,本公司就一間合營企業獲取銀行信貸融資提供117,000,000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

就物業投資及發展和酒店業務而言，餘下集團將繼續採取行動(包括進行升級工程，重組租戶組合以吸引更多優質之租戶，提升管理服務質素等)進一步提高其在香港、馬來西亞、台灣及中國之投資及酒店物業之租金收益及回報，並因應不同市場之情況加快發展及推售其在香港、中國、越南及蒙古國之物業發展項目，以釋放此等項目之潛在價值。

製造業務方面，餘下集團將繼續鞏固其客戶基礎，強化與主要客戶之合作夥伴關係，同時擴大在中國之銷售。此外，餘下集團將加強推行成本節約措施以提高成本效益。

至於中國之墓園業務，隨著中國老化人口之迅速增長，對優質墓地及壁龕之需求日趨殷切，加上墓園鄰近地區基建設施之改善，餘下集團相信這項投資長遠來說將帶來回報。

從董事會函件「出售事項對本集團之財務影響」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見提升。再者，出售事項之完成將亦有助莊士中國集團物色新業務機遇，此乃有利於餘下集團之長遠發展。

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 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」) 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 Consortium International Limited
(莊士機構國際有限公司)
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	56	人民幣69,440,000元
第一類總計		人民幣124,000,000元		人民幣69,440,000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	56	人民幣18,480,000元
第二類總計		人民幣33,000,000元		人民幣18,480,000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56%權益：人民幣32,480,000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	56	人民幣524,160,000元
第三類總計		人民幣936,000,000元		人民幣524,160,000元

估值證書

第一類－貴集團在中國持有之待售物業

於二零一六年
八月三十一日
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	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56%權益：人民幣69,440,000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56%權益： 人民幣18,480,000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56%權益： 人民幣32,480,000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)。 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)。	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56%權益： 人民幣524,160,000元)

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及淡倉)；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：

(a) 於本公司之權益

姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊先生	附註1	940,237,404	55.87%
莊家彬先生	實益擁有人	1,299,678	0.08%

(b) 於莊士中國之權益

姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊先生	附註2及5	1,361,804,923	56.00%
羅莊家蕙女士	實益擁有人	1,255,004	0.05%

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

姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊先生	附註3及5	2,013,573,887	60.82%
石禮謙先生	實益擁有人	30,000	0.0009%

(d) 於 *Treasure Auctioneer International Limited* (「**Treasure**」) 之權益

姓名	權益性質	股份數目	股權百分比
莊先生	附註4及5	800,000	80.00%

附註：

1. 該等權益包括EHL(由莊先生實益擁有之公司)擁有732,629,332股股份，而其餘權益因莊先生為一全權信託(其受託人持有207,608,072股股份)之其中一名全權受益人而產生。莊先生、莊家彬先生、莊家豐先生及羅莊家蕙女士均為EHL之董事。
2. 該等權益由Profit Stability(本公司之全資附屬公司)持有。
3. 該等權益由Gold Throne Finance Limited(本公司之全資附屬公司)持有。
4. 該等權益包括由莊先生實益擁有之法團所擁有550,000股Treasure股份及莊士中國之一間全資附屬公司實益擁有250,000股Treasure股份。莊士中國為本公司之附屬公司。
5. 莊先生在本公司之股東大會可行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

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或其任何聯繫公司(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)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

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及淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份10%或以上之權益或擁有有關該等股本之任何購股權：

(a) 股份好倉

姓名/名稱	權益性質	股份數目	股權百分比
EHL	實益擁有人， 附註1	732,629,332	43.53%
莊賀碧諭女士	附註2	732,629,332	43.53%
莊秀霞女士	附註3	208,353,709	12.38%
李世慰先生	附註4	208,353,709	12.38%

附註：

1. EHL由莊先生實益擁有。
2. 該等權益透過其配偶莊先生之權益而產生。
3. 207,608,072股股份權益因莊秀霞女士為一全權信託(其擁有該等股份)之受託人及其中一名全權受益人而產生。其餘745,637股股份權益透過其配偶李世慰先生之權益而產生。
4. 207,608,072股股份權益透過其配偶莊秀霞女士(其權益已於上文附註3說明)之權益而產生。其餘745,637股股份權益由李世慰先生實益擁有。

(b) 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 公司之概約 股權百分比
Chuang's Edelweiss LLC	Edelweiss Hotel LLC	47%
新的尼龍棉製廠(私人) 有限公司	張龍海先生	11.8%
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%
廈門侶家濱海度假村 有限公司	廈門旅遊集團 有限公司	30%
Profitable Industries Limited	China Utilities Limited	12.5%

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，概無任何其他人士(本公司董事及主要行政人員除外)於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，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司已發行附投票權股份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，本公司披露莊先生於若干私人公司(均在香港從事豪宅物業投資和證券投資及買賣業務)持有股本權益並擔任董事，而莊家彬先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士及洪定豪先生均為該等私人公司之董事。洪定豪先生亦為CNT Group Limited(北海集團有限公司)之董事，該公司之股份在聯交所上市，主要業務包括在香港之物業投資。

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，概無董事及彼等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
戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)	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，戴德梁行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。

戴德梁行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、莊士中國、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訂立之買賣協議，據此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，有關詳情已載於本公司二零一五年四月二十一日刊發之公佈。莊士中國及勤達均為本集團之非全資附屬公司；
- (b) Profit Stability Investments Limited (「**PSIL**」，本公司之全資附屬公司)於二零一六年三月十七日向莊士中國作出之不可撤回承諾，據此PSIL同意(其中包括)全數接納及認購其根據莊士中國供股獲發之莊士中國供股股份(即每股認購價為0.28港元之453,934,974股莊士中國供股股份)，有關詳情已載於本公司二零一六年三月十七日刊發之公佈；
- (c) 莊士金融有限公司(「**莊士金融**」，本公司間接持有之全資附屬公司)及Ever Turbo Investment Limited (「**ETIL**」)於二零一六年三月二十四日訂立之協議，據此莊士金融向ETIL提供157,000,000港元之財務資助以讓ETIL完成向本集團收購一項物業，有關詳情已載於本公司二零一六年三月二十四日刊發之公佈；
- (d) Romantic Ltd (「**Romantic**」，本公司間接持有之全資附屬公司)、本公司、Chen Family Assets Management Company Limited (「**CFAML**」)及陳紅天先生於二零一六年六月九日就Romantic以代價2,100,000,000港元(可予調整)向CFAML出售Chateau 15 Investments Limited之全部已發行股本及其負欠之股東貸款，有關詳情已分別載於本公司二零一六年六月十五日刊發之公佈及二零一六年七月二十日刊發之通函；及
- (e) 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標準有限公司，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) 本公司截至二零一六年止兩個年度之年報；
- (c) 戴德梁行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二；
- (d) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 本通函。