

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)

有關收購
英國倫敦物業之
主要交易

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4至9頁。

二零一六年十二月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	10
附錄二 — 該物業之未經審核財務資料	12
附錄三 — 本集團之未經審核備考財務資料	15
附錄四 — 物業估值	22
附錄五 — 一般資料	27

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：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購該物業
「該調整」	指	賣方已同意向買方補足及償付而於交易完成日期已從代價中扣除之數額1,027,593英鎊(相等於約9,900,000港元)，即該物業現有租約於交易完成起至各有關租約屆滿止期間之免租期租金總額
「董事會」	指	本公司之董事會
「莊士中國」	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。莊士中國為本集團之非全資附屬公司
「莊士中國董事」	指	莊士中國之董事
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國股份」	指	莊士中國已發行股本中每股面值0.05港元普通股
「莊士中國股東」	指	莊士中國股份之持有人
「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完成收購事項
「交易完成日期」	指	二零一六年十一月二十四日(英國時間)
「代價」	指	金額80,000,000英鎊(相等於約774,400,000港元)
「董事」	指	本公司之董事
「英鎊」	指	英國之法定貨幣

釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十二月七日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於英國倫敦Fenchurch Street 6-12號及Philpot Lane 1號之物業
「買方」	指	Noble Title Limited，收購事項下之買方，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司
「人民幣」	指	中國之法定貨幣
「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港元普通股
「股東」	指	股份之持有人
「買賣協議」	指	買方及賣方於二零一六年十一月四日就收購事項訂立之買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	Standard Life Assurance Limited，收購事項下之賣方，於蘇格蘭註冊成立之有限公司

釋 義

「%」 指 百分比

在本通函內，英鎊兌港元之換算乃以1.00英鎊兌9.68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 HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈25樓

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：

有關收購
英國倫敦物業之
主要交易

緒言

於二零一六年十一月六日，董事會公佈，於二零一六年十一月四日(英國時間)，買方(莊士中國間接持有之全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此買方已同意購入，而賣方已同意出售該物業，代價為80,000,000英鎊(相等於約774,400,000港元)(可予作出該調整)。

董事會函件

因計算收購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100%，收購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收購事項之進一步資料、該物業之估值報告和根據上市規則須予披露之其他資料。

買賣協議

1. 日期

二零一六年十一月四日(英國時間)

2. 協議雙方

買方： Noble Title Limited；及

賣方： Standard Life Assurance Limited。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)賣方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)賣方為於蘇格蘭註冊成立之有限公司；及(iii)賣方之主要業務為在歐洲多國提供人壽保險及退休保障產品。

3. 收購之資產

該物業之永久業權。

4. 代價

收購事項之代價(經作出該調整)為78,972,407英鎊(相等於約764,500,000港元)(「代價淨額」)。該物業之代價淨額代表平均價每平方呎1,017英鎊(相等於9,845港元)。

代價乃經買方及賣方參考(其中包括)該物業所在地點、可作比較物業之市值及獨立估值師初步評估該物業於二零一六年十月三十一日之市值83,000,000英鎊(相等於約803,400,000港元)後按公平原則磋商釐定。

5. 交易完成

收購事項已於二零一六年十一月二十四日(英國時間)完成。代價淨額已由買方於交易完成日期以現金悉數支付予賣方，並已從莊士中國集團之內部資源撥付。

有關該物業之資料

該物業位於倫敦市Fenchurch Street 6-12號及Philpot Lane 1號，鄰近倫敦地下鐵路系統的Monument站。



董事會函件

該物業為一幢樓高11層之商業大廈，提供約77,652平方呎之寫字樓及商鋪面積。該物業大致上已全租予6家寫字樓租戶及2家商鋪租戶，於二零一六年帶來年度租金收入總額(經計及租約協議訂明之免租期)約3,400,000



該物業

英鎊(相等於約32,900,000港元)。所有租約年期均為10年，惟其中2項租約除外，年期分別約為9年及15年。最早結束之租約將於二零一九年十月屆滿，而最遲結束者於二零二五年七月屆滿。有關租約詳情載於本通函附錄四所載之「物業估值」。按代價淨額及上述二零一六年租金收入計算，過往租金回報約為4.3%。

莊士中國集團擬將該物業持作投資用途，於交易完成後會繼續將該物業出租，以獲取租金收入。莊士中國集團將進行租金檢討，預期於交易完成日期後六個月內檢討現有租約之租金後，該物業之租金收入將進一步增加。有關該物業更詳盡之財務資料，請參閱本通函附錄二所載「該物業之未經審核財務資料」。

高力國際物業顧問(香港)有限公司(獨立估值師)評估該物業於二零一六年十月三十一日之價值為83,000,000英鎊(相等於約803,400,000港元)。該物業之估值報告載於本通函附錄四。

有關買方、莊士中國集團及本集團之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為莊士中國間接持有之全資附屬公司。買方主要從事投資控股及物業投資。

董事會函件

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。

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，融資業務以及資訊科技業務。

收購事項對本集團之財務影響

根據本通函附錄三所載「本集團之未經審核備考財務資料」(並未包含莊士中國出售持有中國東莞一個物業發展項目之附屬公司的影響，有關出售事項已於二零一六年十月二十七日完成)，假設收購事項已於二零一六年九月三十日進行，則於收購事項完成時，本集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產總值將減少約2,200,000港元至約16,577,100,000港元，而本集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合負債總額將增加約6,400,000港元至約6,019,900,000港元。因此，本集團於二零一六年九月三十日之未經審核備考綜合資產淨值將減少約8,600,000港元至約10,557,200,000港元，主要由於收購事項支銷之費用及印花稅和確認有關負商譽的淨額影響。

經計及該物業將帶來之租金收入，預期本集團盈利將因收購事項而增加。

進行收購事項之理由及好處

莊士中國為本集團擁有57.4%權益之附屬公司。經考慮以下各點：(i)收購事項將可擴大莊士中國集團之物業投資組合；(ii)收購事項將可拓闊莊士中國集團之盈利基礎，因藉出租該物業可帶來穩健之經常性租金收入；及(iii)收購事項符合莊士中國集團之主要業務及業務策略，董事與莊士中國董事看法一致，認為收購事項符合莊士中國股東之整體利益。

代價乃經買方及賣方參考(其中包括)該物業所在地點、可作比較物業之市值及獨立估值師初步評估該物業於二零一六年十月三十一日之市值83,000,000英鎊(相等於約803,400,000港元)後按公平原則磋商釐定。

董事會函件

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

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，買方為莊士中國間接持有之全資附屬公司，而莊士中國為本集團擁有約57.4%權益之非全資附屬公司。

因計算收購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100%，收購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，概無股東於收購事項中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准收購事項，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十一月四日向Evergain Holdings Limited (「EHL」)、Hilltop Assets Limited (「HAL」) 及H.K. International Limited (「HKIL」) 取得有關收購事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。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732,629,332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60.6%。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收購事項。

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

二零一六年十二月九日

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和本公司截至二零一六年九月三十日止期間之已刊發中期業績公佈(第1至19頁),並以引述方式收錄於本通函。

上述之本公司年報及已刊發中期業績公佈於以下互聯網連結在本公司網頁 www.chuangsg-consortium.com 及聯交所網頁 www.hkexnews.hk 可供查閱:

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0728/LTN20140728567_C.pdf

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

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

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1129/LTN20161129576_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一六年十月三十一日(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4,315,100,000港元,包括銀行借款約4,279,800,000港元(其中約3,769,800,000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35,300,000港元。

於二零一六年十月三十一日,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924,400,000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,於二零一六年十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、現有備用信貸及收購事項之影響，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. 本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，本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，本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，本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，本集團相信這項投資長遠來說將帶來回報。

此外，本集團將繼續物色新業務機遇，包括收購土地及物業投資，並檢討現有集團架構，以致能更有效及適切運用其資源。

該物業之損益表

根據上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定，於收購具有可識別收入來源或資產估值之產生收入資產時，本公司須就有關資產之可識別收入來源在本通函內列載截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及由二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日止期間（「有關期間」）之損益表及估值（如可取得），而有關損益表及估值必須由核數師或申報會計師審閱，確保有關資料乃妥為編製並摘錄自相關賬目及記錄。

為嚴格遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定編製有關該物業可識別收入來源之損益表，必須充份查閱賣方就有關期間保存之相關賬目及記錄。然而，雖本公司向賣方提出要求，賣方並未同意允許本集團及/或本公司之核數師充份查閱賣方保存之上述相關賬目及記錄，亦未同意向本集團提供上述有關該物業之資料，而僅提供該物業之現有租約協議（「現有租約」）副本。賣方為一家保險集團，其有關該物業之財務資料並非公開資料。由於不獲賣方允許充份查閱該物業之相關賬目及記錄，本公司未能遵照上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定妥為編製有關該物業可識別收入來源之損益表，以供收錄於本通函。

因此，本公司已向聯交所申請並獲批准豁免嚴格遵守上市規則第14.67(6)(b)(i)條之規定。本附錄所載該物業於有關期間之未經審核財務資料，乃由董事根據對賣方提供予本公司之現有租約的審閱編製，或許未能真實及完全反映該物業於有關期間之表現。

根據現有租約，該物業乃租予6家寫字樓租戶及2家商舖租戶。所有租約年期均為10年，惟其中2項租約除外，年期分別約為9年及15年。最早結束之租約將於二零一九年十月屆滿，而最遲結束者於二零二五年七月屆滿。現有租約詳情載於本通函附錄四所載之「物業估值」。

根據現有租約，租戶須負責該物業之保險費、維修及保養費、法定地租及差餉、所有公用事業費(排污、電、煤氣、電話及水)及其他支銷。由於可得之資料有限，董事未能確定於有關期間該物業是否還有折舊、融資費用及稅項等任何其他開支。因此，並未將所有上述開支包含在本附錄所載該物業之未經審核財務資料內。

由於本集團擬將該物業持作投資用途，該物業於收購事項後將以投資物業按公平值列入其財務報告。因此，將不會計算該物業之折舊。買方須就出租該物業所產生之溢利淨額按目前稅率20%繳付英國公司稅。

根據現有租約，該物業於有關期間之租金收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			二零一六年 一月一日至 二零一六年 六月三十日 止期間
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	
租金收入				
百萬英鎊	2.4	2.4	2.9	1.6
相等於百萬港元	23.2	23.2	28.1	15.5

附註：

- 編製上文所載該物業之財務資料時採用之會計政策，與本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之已刊發年報所載本集團所用之會計政策大致相符。
- 有關期間之租金收入乃根據賣方提供之現有租約編列。
- 董事委聘羅兵咸永道會計師事務所(本公司之核數師)根據香港會計師公會頒佈之香港相關服務準則第4400號「接受委聘執行有關財務資料的協定程序」對該物業於有關期間之租金收入進行若干協定程序。該等程序乃由董事決定並承擔責任。本公司之核數師進行之程序概述如下：
 - 核數師從董事取得現有租約。現有租約乃由賣方提供予本集團；
 - 核數師取得董事編製之附表(列載有關期間每項現有租約涉及之樓層、租戶名稱、租期、免租期、每年租金及相關之租金收入) (「租金收入概要」)，並將租金收入概要所示資料與現有租約所示之相應資料進行比對；

- (iii) 核數師根據現有租約所載資料及租金收入概要所示之公式，重新計算租金收入概要所列有關期間之租金收入數額；
- (iv) 核數師核實租金收入概要所示有關期間之租金收入總額是否計算準確；
- (v) 核數師根據有關期間1.00英鎊兌9.68港元之匯率重新計算租金收入概要所示以港元為單位之租金收入總額；及
- (vi) 核數師將租金收入概要所示有關期間之租金收入總額與該物業之未經審核財務資料所示之相應數額進行比對。

核數師已進行其與本公司所訂委聘書載明之上述協定程序，並向董事報告其根據協定程序所得之確實結果。根據本公司與核數師所訂有關委聘書之條款，其所報告之確實結果不應由任何其他各方或人士用作或賴以作為任何用途。據董事之意見，有關租金收入已根據現有租約及租金收入概要所載資料妥為編列。

上述程序並不構成香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出之核證聘用。因此，本公司之核數師並無就本通函所披露該物業之未經審核財務資料及有關期間之租金收入作出任何核證。

經考慮上文披露有關該物業之財務資料，董事認為即使未有列載該物業於有關期間收入淨額之損益表，亦不致令本通函在任何主要方面有欠完整或存在誤導或欺詐成份。

該物業之估值

因本公司未能從賣方取得該物業之估值報告，故並無在本通函內披露該物業於有關期間每個財政年度年結日及期間結算日之估值。然而，獨立估值師於二零一六年十月三十一日對該物業進行之估值已予編製並載於本通函附錄四。

A. 本集團之未經審核備考財務資料

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」)，旨在說明本集團之財務狀況(假設收購事項已於二零一六年九月三十日完成)。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，或許未能真實反映本集團於二零一六年九月三十日或任何未來日期之財務狀況(假設收購事項已於二零一六年九月三十日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表(摘錄自本公司之已刊發中期業績公佈所載本集團截至二零一六年九月三十日止期間之未經審核簡明綜合財務報告)編製，並就收購事項之影響作出調整，以說明收購事項如何影響本集團之財務狀況(猶如收購事項已於二零一六年九月三十日進行)。未經審核備考財務資料應與本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 及負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元	附註	本集團於 收購事項後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	655,702			655,702
投資物業	7,124,709	803,440	(3)	7,928,149
租用土地及土地使用權	862,719			862,719
待發展/發展中物業	579,912			579,912
墓園資產	530,638			530,638
聯營公司	65,638			65,638
合營企業	410,296			410,296
可供出售之金融資產	346,862			346,862
貸款及應收賬款	162,207			162,207
	<u>10,738,683</u>	<u>803,440</u>		<u>11,542,123</u>
流動資產				
待售物業	1,781,881			1,781,881
存貨	164,060			164,060
墓園資產	100,480			100,480
應收賬款及預付款項	449,913			449,913
公平值反映於損益之 金融資產	904,021	(764,453)	(2)	904,021
		6,398	(4)	
現金及銀行結存	1,941,110	(47,620)	(5)	1,135,435
	<u>5,341,465</u>	<u>(805,675)</u>		<u>4,535,790</u>
列為所持待售之出售組合 的資產	<u>499,157</u>			<u>499,157</u>
	<u>5,840,622</u>	<u>(805,675)</u>		<u>5,034,947</u>

	本集團於 二零一六年 九月三十日 之未經審核 綜合資產 及負債表 千港元 附註1	備考調整 千港元	附註	本集團於 收購事項後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表 千港元
流動負債				
應付賬款及應計費用	1,039,331	6,398	(4)	1,045,729
已收取售樓按金	13,612			13,612
短期銀行借款	164,740			164,740
長期銀行借款之即期部份	808,507			808,507
應付稅項	274,744			274,744
	<u>2,300,934</u>	<u>6,398</u>		<u>2,307,332</u>
列為所持待售之出售組合 的負債	<u>181,793</u>			<u>181,793</u>
	<u>2,482,727</u>	<u>6,398</u>		<u>2,489,125</u>
流動資產淨值	<u>3,357,895</u>	<u>(812,073)</u>		<u>2,545,822</u>
總資產減流動負債	<u>14,096,578</u>	<u>(8,633)</u>		<u>14,087,945</u>
非流動負債				
長期銀行借款	3,208,629			3,208,629
遞延稅項負債	287,642			287,642
與非控制性權益之貸款及 應付款項	34,455			34,455
	<u>3,530,726</u>			<u>3,530,726</u>
資產淨值	<u>10,565,852</u>	<u>(8,633)</u>		<u>10,557,219</u>

附註：

1. 有關數額乃摘錄自本公司截至二零一六年九月三十日止期間之已刊發中期業績公佈所載本集團於二零一六年九月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表。
2. 此項調整代表有關收購該物業事項之會計處理。因本集團擬將該物業持作出租及/或資本增值用途，該物業將以投資物業列賬。

該物業之成本值列示如下：

	千港元
代價(80,000,000英鎊)	774,400
有關免租期租金總額之該調整(1,027,593英鎊)	<u>(9,947)</u>
代價淨額(78,972,407英鎊)	<u><u>764,453</u></u>

3. 根據獨立估值師對該物業進行之估值(載於本通函附錄四)，該物業於二零一六年十月三十一日之估值為83,000,000英鎊(相等於約803,440,000港元)。就編製本集團於收購事項後之未經審核備考綜合資產及負債表而言，董事並不預期該物業於二零一六年九月三十日之估值與於二零一六年十月三十一日及本通函日期之估值會有任何重大差異。該物業乃根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以收購會計法按公平值計量。收購事項產生負商譽約4,027,593英鎊(相等於約38,987,000港元)。
4. 此項調整反映確認已預先收取該物業租戶之租金按金及租金約661,000英鎊(相等於約6,398,000港元)(猶如收購事項已於二零一六年九月三十日完成)。根據買賣協議，賣方須於收購事項完成時將其就該物業已預先收取租戶之租金按金及租金轉交予本集團。
5. 此項調整反映支付收購事項之估計法律及專業費用和印花稅分別約9,500,000港元及38,120,000港元。
6. 於二零一六年八月二十五日，莊士中國及其一間全資附屬公司與獨立第三者訂立買賣協議，以代價約人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可予調整)出售其全資附屬公司(「東莞出售事項」)。本公司已於二零一六年八月二十八日公佈東莞出售事項，並載於二零一六年九月二十六日刊發之通函。於二零一六年九月三十日，已收取訂金人民幣300,000,000元(相等於約348,200,000港元)，並如上文呈列之未經審核備考財務資料所示已列入「應付賬款及應計費用」。出售組合的所有相關資產及負債如上文呈列之未經審核備考財務資料所示，於二零一六年九月三十日已分別重列為「列為所持待售之出售組合的資產」及「列為所持待售之出售組合的負債」。東莞出售事項於二零一六年十月十三日舉行之莊士中國股東特別大會上已獲股東批准。該項交易其後於二零一六年十月二十七日根據有關買賣協議之條款及條件完成，而有關代價已於交易完成時全數收訖。預期有關交易將帶來估計收益淨額(未扣除非控制性權益)約1,200,000,000港元。因東莞出售事項於二零一六年九月三十日後完成，且並非本通函之主題，故未有將東莞出售事項包含在上文所載本集團於收購事項後之未經審核備考綜合資產及負債表內。
7. 並無作出其他調整(包括上文附註6所述之東莞出售事項)以反映本集團於二零一六年九月三十日後之任何經營業績或訂立之其他交易。

B. 有關本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 CONSORTIUM INTERNATIONAL LIMITED(莊士機構國際有限公司)列位董事**

我們已對Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)(「貴公司」)董事編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於計及收購英國倫敦之一項物業(「該項交易」)後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十二月九日就該項交易刊發的通函第15至18頁所載於二零一六年九月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表和有關附註(「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15至18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九月三十日財務狀況的影響(假設該項交易已於二零一六年九月三十日進行)。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一六年九月三十日止期間的未經審核簡明綜合財務報告(已發出相關的審閱報告)摘錄有關 貴集團財務狀況的資料。

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九月三十日的財務狀況之確實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，二零一六年十二月九日

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就該物業於二零一六年十月三十一日之估值發出之函件全文及估值證書，以供收錄於本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司
估值及諮詢服務
公司執照編號：C-006052

主線 852 2822 0527
傳真 852 2107 6051
電郵 vincent.cheung@colliers.com



香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室

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」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之一間非全資附屬公司將收購位於英國倫敦Fenchurch Street 6-12號及Philpot Lane 1號之一幢寫字樓大廈(「該物業」)的市值。吾等證實曾進行視察、作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便就收購目的向閣下提供吾等對該物業於二零一六年十月三十一日(「估值日」)之市值的意見。

估值準則

估值乃根據皇家特許測量師學會頒佈之皇家特許測量師學會估值—專業準則(包含國際評估準則)(二零一四年一月)、國際評估準則理事會頒佈之國際評估準則及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章進行。

估值基準

吾等之估值乃以市值為基準。根據皇家特許測量師學會估值—專業準則之定義，市值為「資產或負債經過適當推銷後，由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交易之估計金額」。

市值根據理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未扣除任何相關稅項或潛在稅項之情況下所估計的資產或負債價值。

此估計明確剔除因與銷售有關之任何人士所授予的特殊代價或優惠或任何特殊價值因素而有所增減之估計價格。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方於公開市場出售該物業，且並無遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何類似安排等利益可影響該物業之價值。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠債，或出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並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。有關租金或市值之估算已剔除任何可能適用之增值稅。

該物業乃以永久業權之方式持有，吾等假設擁有人在整段剩餘之土地租期內有權自由使用該物業而不受任何干預。

該物業乃按此基準及根據並無未予披露事項影響估值之理解進行估值。除另獲通知外，吾等假設業權契據及租約並無包含任何會影響該物業價值之異常或重大限制、契約或其他產權負擔。此假設應由 貴集團之律師核實。

估值方法

據了解該物業為一項投資物業，故吾等採用市場法進行估值。市場法透過比較鄰近地區同類權益之近期出售交易對物業價值進行估算。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將該等出售交易與某項物業作出比較時，便可就面積、地點、時間、樓齡、質素及其他有關因素作出調整。若取得可靠之出售數據，此方法通常用於評估一般物業。採用收入法乃視乎現有租約而定，並僅為交叉驗證。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，在情況許可下並視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察時並無發現任何嚴重損毀，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞或有害物料。吾等亦無對任何設施進行測試，

故無法就服務該物業及其租戶之設備及機器是否足夠提供意見。吾等假設該物業之能源表現證書符合市場認可標準。

資料來源

吾等依賴 貴集團就該物業之業權文件、行業租約、規劃、法定通告及面積量度報告提供之數據室資料，並已就本估值得接納其為準確資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料是否真實準確，亦已向 貴集團尋求確認所提供之資料並無遺漏任何重要因素。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情的意見，且並無理由懷疑有任何重要資料隱瞞的情況。

業權調查

吾等曾向英國土地註冊處進行查詢及有關查冊。然而，吾等並無查閱文件正本，亦無確定任何可能未載於交予吾等之副本中之任何修訂。所有文件僅作參考之用。

貨幣

除另有說明外，本報告所載之全部金額均以英鎊為單位。

茲隨附估值證書。

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)

董事會

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚
房地產(榮譽)理學士
工商管理碩士
英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會會員
註冊專業產業測量師
估值及諮詢服務部—亞洲區執行董事
謹啟

二零一六年十二月九日

附註：張翹楚持有工商管理碩士學位，為註冊專業產業測量師、於房地產及資產評估方面積逾19年經驗。彼於香港、澳門、台灣、南韓、中國大陸、越南、柬埔寨及其他海外國家(包括英國)擁有豐富的評估經驗。彼為皇家特許測量師學會資深會員及香港測量師學會會員。彼名列「就註冊成立的公司進行評估或就上市事項及有關收購及合併的通函提供參考的物業評估師名單」內，並為香港商業價值評估公會的註冊商業評估師。

估值證書

貴集團將收購作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 十月三十一日 之市值 英鎊
英國倫敦 Fenchurch Street 6-12 號及 Philpot Lane 1 號 (「該物業」)	<p>該物業坐落於 Fenchurch Street 東面與 Philpot Lane 之交界處南邊當眼之角落位置。Fenchurch Street 本身為倫敦市之主要核心交通幹線之一，西行則直接與 Gracechurch Street 連接。</p> <p>該物業原建於 1980 年代，其後於 2009 年進行大規模重建，增設兩個全新樓層，並裝置所有新增之設備、機器及設施。</p> <p>該物業設地庫、地下及 10 個樓層，提供約 77,652 平方呎 (由 Plowman Craven 量度，本估值完全依賴有關數據) 之甲級寫字樓、商舖及配套設施。</p> <p>甲級寫字樓大廈之一般規格包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 風機盤管空調 • 金屬鋪設懸吊天花板 • LG7 啟動照明 • 全面可達之高架地台 • 設於各樓層之男士、女士及傷殘人士洗手間 • 自行車停放處及淋浴設備 • 2 部可容納 13 人之載客電梯 • 1 部可容納 10 人之載客電梯 • 1 部載貨電梯 <p>該物業以永久業權之方式持有。</p>	<p>該物業目前租予 6 家寫字樓租戶及 2 家商舖租戶，每年租金總額現為 3,784,098 英鎊。最遲結束之租約將於 2025 年 7 月屆滿。</p>	<p>83,000,000 (八千三百萬)</p> <p>貴集團 將應佔 57.4% 權益： 47,642,000 (四千七百六十四萬二千)</p>

附註：

1. 該物業於2016年11月1日由Lucinda Lee-Bapty (Colliers International Valuation UK LLP 估值及諮詢服務部董事) 進行視察。
2. 本證書由張翹楚 *MHKIS FRICS RPS(GP)* 編製。
3. 據 貴集團通知，於二零一六年十一月四日(英國時間)，買方(Noble Title Limited, Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) 間接持有之全資附屬公司) 與賣方(Standard Life Assurance Limited) 訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此買方已同意購入，而賣方已同意出售該物業，代價為80,000,000英鎊(相等於約774,400,000港元)(可予調整)。英鎊兌港元之換算乃以 貴集團於二零一六年十一月六日刊發之公佈所載1.00英鎊兌9.68港元之概約匯率為根據。
4. 根據買賣協議，賣方已同意向買方補足及償付該物業現有租約於收購該物業之交易完成起至各有關租約屆滿止期間之免租期租金總額。買方及賣方協定有關金額將為1,027,593英鎊(相等於約9,947,100港元)，並將從買方於收購該物業之交易完成日期應付之代價中扣除。因此，代價淨額為78,972,407英鎊(單位價每平方呎1,017英鎊)。英鎊兌港元之換算乃以1.00英鎊兌9.68港元之概約匯率為根據。
5. 該物業現有日期為2016年11月1日之土地查冊記錄詳情概列如下：

地址：英國倫敦Fenchurch Street 6–12號及Philpot Lane 1號
 註冊擁有人：Standard Life Assurance Limited (蘇格蘭公司註冊編號：SC286833)

6. 現有租約附表詳情概列如下：

樓層	租戶	租約起始日	租約屆滿日	現有每年租金 (英鎊)
10樓及 部份地庫	Mathews-Daniel International (London) Limited	2/10/2009**	1/10/2019	346,905
9樓	Atradius Credit Insurance N.V.	25/5/2010	24/5/2020	394,212
7樓、8樓及 部份地庫	Hannover Services (UK) Limited	30/7/2010	29/7/2020	793,200
6樓	Sugarman Group Limited	4/2/2011	4/2/2021	311,373*
5樓	Apptio Europe Limited	4/12/2014	3/12/2024	411,873
1樓至4樓	International Insurance Company of Hannover SE	21/3/2012	20/3/2022	1,075,035*
地下 (1號單位)	Vodafone Limited	10/11/2009	9/11/2019	246,500
地下 (2號單位)	Paperchase Products Limited	6/7/2010	5/7/2025	205,000*

* 據 貴集團通知，預期租金檢討將於買賣協議完成後六個月內進行。

** 至於部份地庫之租約，其起始日為2010年7月9日。

7. 該物業位於劃作商業用途之地區。有關土地最主要之規劃申請為2007年7月之「翻新及擴建現有大廈以作商舖(甲一級)及寫字樓(乙一級)用途(9,762平方米)」申請(Reference 07/00480/FULL)，並已獲得批准。該物業既非列於亦非位於保護區內。

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	56.06%
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	57.41%
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 Investments Limited (「PSL」)(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：

(i) 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	43.68%
莊賀碧諭女士	附註2	732,629,332	43.68%
莊秀霞女士	附註3	208,353,709	12.42%
李世慰先生	附註4	208,353,709	12.42%

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。

(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%
廈門佻家濱海度假村 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，據本公司董事及主要行政人員所知，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
羅兵咸永道會計師事務所	執業會計師
高力國際物業顧問(香港)有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所及高力國際物業顧問(香港)有限公司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及高力國際物業顧問(香港)有限公司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本通函日期前兩年內訂立之重大或可屬重大之合約(並非在日常業務中訂立之合約)：

- (a) 莊士中國地產有限公司(「**莊土地產**」，莊士中國之全資附屬公司)、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，據此莊土地產以代價約人民幣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) PSL(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PSL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訂立之買賣協議，據此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；

- (e) 莊土地產、莊士中國、景榮企業有限公司(「景榮」)及恒宙國際有限公司於二零一六年八月二十五日訂立之買賣協議，據此莊土地產以代價約人民幣1,330,400,000元(相等於約1,545,900,000港元)(可予調整)向景榮出售莊士發展(東莞)有限公司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八月二十八日刊發之公佈及二零一六年九月二十六日刊發之通函；及
- (f) 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年報及本公司截至二零一六年九月三十日止期間之已刊發中期業績公佈；

- (c) 羅兵咸永道會計師事務所編製有關本集團未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (d) 高力國際物業顧問(香港)有限公司編製有關該物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (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。