

**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，應諮詢持牌證券商或註冊證券機構、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、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)證券之邀請或要約。



**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)

**有關**

**買賣東莞勤達印刷有限公司全部註冊資本之  
須予披露及關連交易**

莊士中國投資有限公司之財務顧問



**新百利融資有限公司**

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



**上銀國際有限公司**

**BOSC International Company Limited**

董事會函件載於本通函第5至13頁。

獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議書載於本通函第14至15頁，而上銀國際有限公司(獨立財務顧問)就建議交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書載於本通函第16至25頁。

本公司謹訂於二零一五年五月二十九日(星期五)上午十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SGM-1至SGM-2頁。茲隨附股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，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及簽署，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卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東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或其任何續會，並於會上投票。

二零一五年五月十三日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	14
獨立財務顧問函件 .....	16
附錄一 — 估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

## 釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

「聯繫人士」	指	上市規則界定此詞語之涵義
「董事會」	指	本公司之董事會
「辦公日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日子(不包括星期六及香港其他一般假期或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任何日子)
「莊士機構」	指	Chuang's Consortium International Limited (莊士機構國際有限公司)，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「莊士機構董事會」	指	莊士機構之董事會
「莊士機構集團」	指	莊士機構及其附屬公司，包括本集團及勤達集團
「莊土地產」	指	莊士中國地產有限公司，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
「本通函」	指	本公司依據上市規則就(其中包括)買賣協議及其擬定交易刊發之本股東通函
「本公司」	指	Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：298)
「交易完成」	指	買賣協議及其擬定交易之完成
「交易完成賬目」	指	東莞勤達由二零一五年一月一日起至交易完成日期止期間之未經審核賬目
「關連人士」	指	上市規則界定此詞語之涵義
「該代價」	指	莊土地產(或其代理人)依據買賣協議將就購入東莞勤達全部註冊資本支付之代價

## 釋 義

「大華」	指	大華印刷有限公司，勤達間接持有之全資附屬公司
「董事」	指	本公司之董事
「東莞勤達」	指	東莞勤達印刷有限公司，於中國成立之公司，並為大華直接持有之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	就建議交易向獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括范駿華先生
「獨立財務顧問」	指	上銀國際有限公司，根據證券期貨條例經營第一類(證券買賣)及第六類(就企業融資提供意見)受監管業務之持牌公司，以及獲委任就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司股東(莊士機構及其聯繫人士除外)
「集團內公司間結餘」	指	於交易完成日期大華負欠東莞勤達之數額
「最後實際可行日期」	指	二零一五年五月十一日，即本通函寄發前可確定若干資料以供收錄於本通函之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勤達」	指	Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司*)，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：1172)
「勤達集團」	指	勤達及其附屬公司
「標準守則」	指	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」

\* 僅供識別

## 釋 義

「該變更」	指	根據大華、莊土地產(或其全資附屬公司)及東莞勤達於交易完成時訂立之協議將集團內公司間結餘從大華轉移予莊土地產(或其全資附屬公司)
「有形資產淨值」	指	交易完成賬目所示於交易完成日期東莞勤達可即時轉換為現金或現金等值之有形資產總額(包括小型傢具及裝置、銀行存款、按金、預付款項及第三方應收賬款,但不包括該物業、集團內公司間結餘、該物業現存已裝置或包含之機器、設備及存貨)減去東莞勤達所有負債(實質、或然或其他)與撥備之總額
「該物業」	指	位於中國廣東省東莞市長安鎮德政中路64號霄邊村之一幅土地及該土地上現存之所有結構物、建築物及土地發展,包括所有建築及在建工程(如有)
「建議交易」	指	根據買賣協議買賣東莞勤達之全部註冊資本
「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	莊土地產、大華、本公司及勤達於二零一五年四月二十一日訂立之買賣協議,據此大華有條件同意出售而莊土地產有條件同意購入東莞勤達之全部註冊資本
「證券期貨條例」	指	經不時修訂、補充或更改之證券及期貨條例(香港法例第五七一章)
「股東特別大會」	指	將就考慮並酌情通過有關決議案以批准(其中包括)買賣協議及其擬定交易而召開之本公司股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

在本通函內，人民幣款額已按人民幣1.00元兌1.25港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。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)

董事：

石禮謙先生，金紫荊星章，太平紳士\* (主席)

莊家彬先生 (副主席)

李美心小姐 (董事總經理)

莊家豐先生

彭振傑先生

朱幼麟先生，銀紫荊星章，太平紳士\*

范駿華先生\*

\* 獨立非執行董事

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

中環

遮打道18號

歷山大廈25樓

敬啟者：

有關

買賣東莞勤達印刷有限公司全部註冊資本之  
須予披露及關連交易

緒言

於二零一五年四月二十一日，董事會在與莊士機構及勤達之聯合公佈中公佈，莊土地產(本公司直接持有之全資附屬公司)、大華(勤達間接持有之全資附屬公司)、本公司及勤達訂立買賣協議，據此莊土地產將向大華購入東莞勤達之全部註冊資本。

獨立董事委員會已經已成立，成員包括范駿華先生(本公司之獨立非執行董事)，以就建議交易向獨立股東提供意見。石禮謙先生為本公司及勤達之獨立非執行董事，於最後實際可行日期擁有30,000股勤達股份權益。此外，朱幼麟

## 董事會函件

先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及朱幼麟先生納入為成員。上銀國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建議交易之進一步資料；(ii)獨立董事委員會就建議交易提供之推薦建議；(iii)上銀國際有限公司就建議交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；(iv)有關該物業之估值報告；及(v)為考慮並批准買賣協議及其擬定交易而召開股東特別大會之通告。

### 買賣協議

#### 日期

二零一五年四月二十一日(交易時段後)

#### 協議各方

買方：莊士地產(或其代理人，其為莊士地產之全資附屬公司)

賣方：大華

買方之擔保人：本公司

賣方之擔保人：勤達

### 交易資產

東莞勤達於買賣協議日期及交易完成時之全部註冊資本，即160,000,000港元。

### 該代價

建議交易之代價為人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)(可予調整)，乃經買賣協議各方參考獨立物業估值師初步評估該物業於二零一五年三月三十一日之價值後按公平原則磋商釐定，並可作出以下調整(「該調整」)：

- (1) 該代價將加入交易完成賬目所示有形資產淨值高於零之數額(如有)；
- (2) 該代價將扣減交易完成賬目所示有形資產淨值低於零之數額(如有)。



## 董事會函件

預期該調整數額不大，因此如買賣協議之條款所訂定，作出該調整後之該代價無論如何亦不會超逾人民幣103,000,000元(相等於約128,750,000港元)。該代價將從本集團之內部資源撥付，並於交易完成時以現金全數支付。

### 集團內公司間結餘之變更

於最後實際可行日期，大華尚欠東莞勤達總額約人民幣47,000,000元(相等於約58,800,000港元)。根據買賣協議之條款，莊土地產(或其全資附屬公司)於交易完成時將與東莞勤達及大華簽署協議，據此莊土地產(或其全資附屬公司)將按代價人民幣1元(將由大華支付予莊土地產或其全資附屬公司)代替大華承擔及履行有關集團內公司間結餘之責任。

東莞勤達之主要資產其中包括市值為人民幣101,600,000元之該物業及數額為人民幣47,000,000元之集團內公司間結餘(為應收大華之賬款)。因此，東莞勤達之相關價值為人民幣148,600,000元(於作出該調整前)。建議交易之代價為人民幣101,600,000元，且由於集團內公司間結餘人民幣47,000,000元(為大華所欠之負債)亦將由本公司承擔(作為建議交易之其中一部份)，本公司認為該代價公平合理。

集團內公司間結餘並無特定之還款條款。由於東莞勤達於交易完成時將成為莊土地產之全資附屬公司，則日後莊土地產向東莞勤達償還集團內公司間結餘(如有)，對本集團之現金結存亦不會有任何影響，因其僅為集團內部之現金轉移，故此透過該變更承擔集團內公司間結餘可減少莊土地產於交易完成時之現金流出。再者，該變更乃建議交易之其中一部份，對本集團將不會有任何財務影響，因此董事會認為該變更合理且符合本公司及股東之整體利益。

### 買賣協議之先決條件

買賣協議須待下列條件達成(或倘若適用，獲豁免)後方可完成：

- (a) 大華依據買賣協議向莊土地產作出有關東莞勤達之擔保、聲明、承諾及賠償保證於交易完成時及於買賣協議日期至交易完成止期間任何時候在各主要方面仍屬真確，且在任何主要方面均無誤導成份；
- (b) 勤達股東(若有規定，依據上市規則或適用之法例、規則及規例須放棄表決者除外)遵照上市規則之規定於勤達股東大會上批准買賣協議，

## 董事會函件

包括大華出售東莞勤達之全部註冊資本及買賣協議擬定之所有其他交易；

- (c) 股東(若有規定，依據上市規則或適用之法例、規則及規例須放棄表決者除外)遵照上市規則之規定於本公司股東大會上批准買賣協議，包括莊土地產購入東莞勤達之全部註冊資本及買賣協議擬定之所有其他交易；
- (d) 大華、莊土地產、勤達及/或本公司遵守上市規則之任何其他規定或聯交所之任何規定(如有)，即於交易完成前任何時候就買賣協議擬定之交易均須遵守之規定；
- (e) 中國律師事務所向莊土地產發出有關東莞勤達持有該物業之所有權及權益的法律意見書，意見書之日期須不早於交易完成日期前七個辦公日(或為買賣協議各方協定之任何其他日期)，而格式及內容必須能令莊土地產合理接納；及
- (f) 買賣協議擬定之交易獲中國有關當局批准。

莊土地產可於任何時候全權決定以書面通知大華豁免上述條件(a)。大華及莊土地產均不可豁免上述條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)。若任何上述條件於二零一五年十二月三十一日或之前(或協議各方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用，獲豁免)及/或條件(a)於交易完成當日未能保持達成之狀態(且未獲莊土地產豁免)，則協議各方在買賣協議下之權益及責任將告失效，除先前出現之任何違約情況外，概不會再有任何效力。

於最後實際可行日期，上述先決條件均尚未達成(或倘若適用，獲豁免)。

### 交易完成

建議交易將於買賣協議最後達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第七個辦公日下午五時或之前或買賣協議各方以書面協定之其他日期完成。

於交易完成時，東莞勤達將成為本公司間接持有之全資附屬公司。

## 有關本公司及莊土地產之資料

本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：298)。於最後實際可行日期，本公司為莊士機構集團間接持有約56.47%權益之非全資附屬公司。

本集團之主要業務為物業發展及投資，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。

莊土地產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，其主要業務為投資控股。

## 有關勤達及大華之資料

勤達為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(股份代號：1172)。於最後實際可行日期，勤達為莊士機構集團間接持有約60.76%權益之非全資附屬公司。

勤達集團之主要業務為印刷製品生產及銷售，以及墓園發展及經營。

大華為於香港註冊成立之有限公司，並為勤達間接持有之全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

## 有關東莞勤達及該物業之資料

東莞勤達為勤達間接持有之全資附屬公司，由大華於一九九三年十二月二十二日在中國以註冊及繳足資本(即大華所承擔東莞勤達之原投資成本)約160,000,000港元成立。東莞勤達目前並無經營業務，其為該物業之註冊及實益擁有人。東莞勤達之業務範圍包括印刷業務及物業投資，其主要資產為該物業，乃位於中國東莞市長安鎮、總樓面面積約39,000平方米而自二零一五年初起空置之工業物業。根據萊坊測計師行有限公司(獨立物業估值師)發出之估值報告(全文載於本通函附錄一)，該物業於二零一五年三月三十一日之價值為人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)。

## 董事會函件

以下為根據東莞勤達截至二零一四年十二月三十一日止兩個財政年度之中國賬目編製之財務概要：

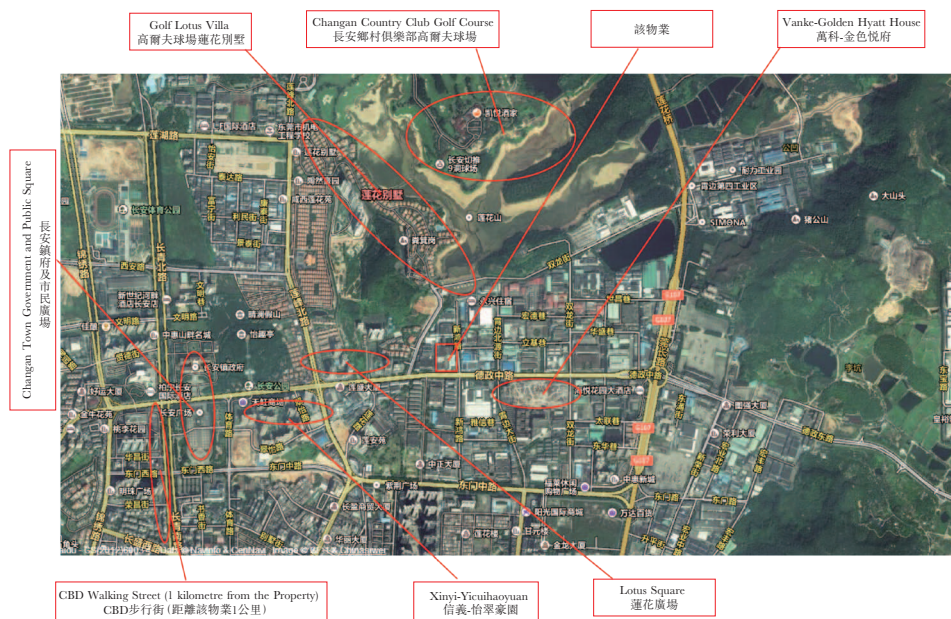
	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (經審核)
	人民幣千元	
除稅前虧損(附註)	8,440	11,227
除稅後虧損(附註)	8,440	11,227

附註：東莞勤達截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之虧損主要由於勤達集團印刷業務支銷之(i)折舊支出，(ii)工資及(iii)其他行政及一般費用支出。

根據其中國賬目，東莞勤達於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值(包括集團內公司間結餘)分別約為人民幣69,400,000元(相等於約86,800,000港元)及人民幣65,200,000元(相等於約81,500,000港元)。

### 進行建議交易之理由及好處

如上文所述，本集團之主要業務包括物業發展及投資等業務。建議交易為本集團提供機會以購入一個距離深圳約十公里、位於東莞市長安鎮的物業項目，周邊為配套完善及已發展之商住物業區。



## 董事會函件

本集團現擬按現況將該物業出租作工業用途，以帶來租金收入。因此，本集團並不預期該物業於出租前需進行任何大型之改建工程。本集團已開始與有意承租該物業之租戶初步溝通。本集團曾收到其中一家有意租戶之租金意向書，留意到當中之意向租金為每平方米人民幣12元，根據鄰近地區之租金數據乃可與目前之市值租金相比。按有關意向租金計算，該物業每年之租金收入約為人民幣5,600,000元(相等於約7,000,000港元)。本集團亦接到其他有意租戶以口頭表示之租金意向，本公司預計該物業每年將可帶來租金約人民幣6,000,000元(相等於約7,500,000港元)。因此，建議交易乃配合本集團之主要業務及營運策略，並有助增加本集團之經常性收入。此外，由於該物業周邊為發展成熟之商住物業區，本集團於交易完成後將密切留意市況以盡量提升本集團之投資回報，並會考慮該物業重新發展之潛力。然而，本集團目前對可能進行之重新發展並無確實之計劃。

於交易完成時，該物業將在本集團之綜合財務狀況表中確認為約值127,000,000港元之投資物業。該代價將於交易完成時以現金全數支付，本集團預計其資產總值或資產淨值均不會有任何重大變動。

經考慮上述各點，董事會認為建議交易(包括該變更)公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，莊士機構(透過其直接持有之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited)擁有本公司已發行股本約56.47%之權益，並(透過其直接持有之全資附屬公司Gold Throne Finance Limited)擁有勤達已發行股本約60.76%之權益。

基於上述莊士機構分別於本公司及勤達持有之股本權益，勤達為本公司之關連人士(定義見上市規則)，因此建議交易根據上市規則乃構成本公司一項關連交易。因其中一項適用的百分比比率(定義見上市規則)高於5%而低於25%，建議交易根據上市規則亦構成本公司一項須予披露交易。因此，建議交易須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准後方可完成。

因石禮謙先生為莊士機構、本公司及勤達之獨立非執行董事，於買賣協議日期擁有30,000股勤達股份權益，彼已於本公司之董事會會議上放棄表決有關建議交易之董事會決議案。

## 董事會函件

因莊家彬先生及莊家豐先生均為莊士機構之執行董事，而朱幼麟先生為莊士機構之獨立非執行董事，彼等已於本公司之董事會會議上放棄表決有關建議交易之董事會決議案。除上文所披露者外，概無董事於建議交易擁有重大權益並因此須於本公司之董事會會議上放棄表決有關考慮及批准建議交易之董事會決議案。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會經已成立，成員包括范駿華先生(本公司之獨立非執行董事)，以就建議交易向獨立股東提供意見。

石禮謙先生為本公司及勤達之獨立非執行董事，於最後實際可行日期擁有30,000股勤達股份權益。此外，朱幼麟先生為莊士機構及本公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及朱幼麟先生納入為成員。

上銀國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本通函第SGM-1至SGM-2頁所載為訂於二零一五年五月二十九日(星期五)上午十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，會上將提呈有關考慮及酌情通過批准買賣協議及其擬定交易之普通決議案。

莊士機構及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄表決有關批准建議交易之決議案。因此，Profit Stability Investments Limited(莊士機構直接持有之全資附屬公司)(於最後實際可行日期持有907,869,949股股份，相當於本公司現有已發行股本約56.47%)及莊家蕙小姐(莊士機構及勤達之執行董事)(於最後實際可行日期持有1,177,375股股份，相當於本公司現有已發行股本約0.07%)均須於股東特別大會上放棄表決有關批准建議交易之決議案。

茲隨本通函附上股東特別大會適用之委派代表書。無論閣下能否出席股東特別大會，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及簽署，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卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和

## 董事會函件

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或其任何續會，並於會上投票。於股東特別大會上將以按股數投票之方式表決所提呈之決議案。

### 推薦建議

敬請留意本通函第14至15頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第16至25頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件(載述有關建議交易之意見和於達致有關意見時考慮之主要因素及理由)。

董事認為建議交易(包括該變更)之條款公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上就批准買賣協議及其擬定交易之決議案投贊成票。於決定如何投票表決將於股東特別大會上提呈之決議案前，敬請閱讀上述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

### 其他資料

此外，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

代表董事會  
**Chuang's China Investments Limited**  
(莊士中國投資有限公司)  
董事總經理  
李美心  
謹啟

二零一五年五月十三日



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)

敬啟者：

**有關  
買賣東莞勤達印刷有限公司全部註冊資本之  
須予披露及關連交易**

本人提述Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)於二零一五年五月十三日刊發之股東通函(「通函」)，本函件乃收錄其中。除非文義另有所指，本函件所用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

本人已獲董事會委任為獨立董事委員會之唯一成員，以根據買賣協議之條款及條件考慮建議交易(其為關連交易)，並就該等條款對本公司及獨立股東而言是否公平合理以及訂立買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

上銀國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就建議交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請留意通函第5至13頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)建議交易之資料，以及通函第16至25頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就建議交易提供之意見。敬請亦留意通函所載之其他資料。

經考慮進行建議交易之主要因素及理由和通函所載獨立財務顧問之意見後，本人認為買賣協議之條款及條件公平合理並按一般商業條款訂立，且訂立買賣協議乃符合本公司及股東之整體利益。



獨立董事委員會函件

因此，本人建議獨立股東就股東特別大會上將予提呈有關批准建議交易、買賣協議及其擬定交易(包括該變更)之普通決議案投贊成票。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
范駿華  
獨立非執行董事  
謹啟

二零一五年五月十三日

## 獨立財務顧問函件

以下為上銀國際有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見書全文，以供收錄於本通函。



**上銀國際有限公司**  
BOSC International Company Limited

香港  
花園道3號花旗銀行廣場  
花旗銀行大廈2608-2611室

敬啟者：

### 有關 買賣東莞勤達印刷有限公司全部註冊資本之 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以就建議交易提供意見，有關詳情載於 貴公司二零一五年五月十三日致股東之通函(「**通函**」)所載之「董事會函件」(「**董事會函件**」)，本函件乃收錄於通函。除非文義另有所指，本函件所用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一五年四月二十一日，董事會公佈，莊土地產、大華、 貴公司及勤達訂立買賣協議，據此莊土地產有條件同意購入而大華有條件同意出售東莞勤達之全部註冊資本，代價為人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)(可予調整)。東莞勤達為該物業之註冊及實益擁有人。

因其中一項或多於一項適用於建議交易的百分比比率(定義見上市規則)高於5%而低於25%，建議交易根據上市規則第十四章乃構成一項須予披露交易。此外，於最後實際可行日期，莊士機構擁有 貴公司已發行股本約56.47%之權益及勤達已發行股本約60.76%之權益，勤達為 貴公司之關連人士(定義見上市規則)，因此建議交易乃構成 貴公司一項關連交易，須依據上市規則第十四A章之規定作出申報、公佈及徵求獨立股東批准。

## 獨立財務顧問函件

莊士機構及其聯繫人士須於股東特別大會上放棄表決有關批准建議交易之決議案。因此，Profit Stability Investments Limited (莊士機構直接持有之全資附屬公司) (於最後實際可行日期持有907,869,949股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約56.47%)及莊家蕙小姐(莊士機構及勤達之執行董事) (於最後實際可行日期持有1,177,375股股份，相當於 貴公司現有已發行股本約0.07%)均須於股東特別大會上放棄表決有關批准建議交易之決議案。

獨立董事委員會經已成立，成員包括范駿華先生( 貴公司之獨立非執行董事)，以就建議交易向獨立股東提供意見。石禮謙先生為 貴公司及勤達之獨立非執行董事，於最後實際可行日期擁有30,000股勤達股份權益，而朱幼麟先生為莊士機構及 貴公司之獨立非執行董事。因此，獨立董事委員會並未將石禮謙先生及朱幼麟先生納入為成員。

### 吾等意見之基礎

於達致推薦意見時，吾等依賴通函所載或提述之資料及事實，以及 貴公司董事及高層管理人員所作出或提供之陳述。

於依賴通函附錄一所載之估值報告(「估值報告」)時，吾等已審視萊坊測計師行有限公司(「估值師」)在估值報告中所作任何假設或預測之公平性、合理性及完整性。因應估值師提供有關該物業之意見或估值，吾等(i)已與估值師晤談，以了解其專業知識及目前或過去與 貴公司、東莞勤達或其各自之任何附屬公司或聯營公司的任何關係；(ii)已審閱委聘條款(尤其是工作範圍是否切合須予提供之意見，以及任何可能對估值報告之保證水平構成不利影響之工作範圍限制)；及(iii)已與估值師討論其已進行之工作(有關詳情請參閱本函件下文「B.買賣協議之主要條款—(i)該代價」分節)。

董事於通函附錄二所載責任聲明內表明彼等願就通函所載資料及所作陳述之準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項，致令通函所載任何內容有所誤導。吾等亦已假設通函所載或提述之資料及董事所作之陳述於作出時均屬真實準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由

懷疑 貴公司董事及高層管理人員向吾等提供資料及所作陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已從董事得悉並相信通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性及吾等達致之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、東莞勤達或其各自之任何附屬公司或聯營公司之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

## 主要考慮因素及理由

於達致有關建議交易之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### A. 訂立買賣協議之背景及理由

#### (i) 有關 貴集團之資料

貴集團之主要業務為物業發展及投資，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。

茲提述 貴公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度各年之年報。截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個年度，在中國之物業投資及發展一直為 貴集團最大之業務分部。截至二零一四年三月三十一日止年度， 貴集團之物業投資及發展收益約為793,890,000港元。

如截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所述， 貴集團對房地產行業的長遠前景依然抱持審慎樂觀態度，並將積極尋找機會補充於中國及香港的土地儲備，務求擴大業務覆蓋範圍，為股東帶來更佳回報。

從上述 貴集團之主要業務及營運策略看來，吾等認為建議交易乃屬 貴集團日常及一般業務過程中訂立之交易。

#### (ii) 進行建議交易之背景及理由

於二零一五年四月二十一日，董事會公佈，莊土地產、大華、 貴公司及勤達訂立買賣協議，據此莊土地產有條件同意購入而大華有條件同意出售東莞勤達之全部註冊資本，代價為人民幣101,600,000元(相等

於約127,000,000港元)(可予調整)。該代價乃經買賣協議各方參考獨立物業估值師初步評估該物業於二零一五年三月三十一日之價值後按公平原則磋商釐定。有關吾等對該代價之分析詳載於本函件下文「B. 買賣協議之主要條款—(i) 該代價」分節。

如董事會函件所述，建議交易為 貴集團提供機會以購入一個距離深圳約十公里、位於東莞市長安鎮的物業項目，周邊為配套完善及已發展之商住物業區。 貴集團現擬將該物業出租，以獲取租金收入。因此，建議交易有助增加經常性收入。吾等從 貴公司得悉， 貴集團已開始與有意承租該物業之租戶初步溝通。吾等曾審閱其中一家有意租戶之租金意向書，當中之意向租金為每平方米人民幣12元，根據鄰近地區之租金數據乃可與目前之市值租金相比。按有關意向租金計算，該物業每年之租金收入約為人民幣5,600,000元。從 貴公司所知， 貴公司亦接到其他有意租戶以口頭表示之租金意向； 貴公司預計該物業每年將可帶來租金約人民幣6,000,000元。

另一方面，據吾等從 貴公司管理層所知，該物業亦有助擴展 貴集團在東莞之土地儲備，且該物業具有重新發展之潛力。倘若當前之市況配合，並取得中國有關規管機構之必要批准， 貴集團將有可能把握時機落實重新發展該物業(「該物業可能進行之重新發展」)。 貴集團目前對該物業可能進行之重新發展並無確實之計劃，而現階段仍未能確定其可行性。據吾等從 貴公司管理層所知， 貴集團將密切留意市況，務求爭取最大的投資回報。

### **(iii) 有關東莞勤達及該物業之資料**

#### **東莞勤達**

東莞勤達為勤達間接持有之全資附屬公司，由大華於一九九三年十二月二十二日在中國以註冊及繳足資本約160,000,000港元成立。東莞勤達之業務範圍包括印刷業務及物業投資。據 貴公司所述，東莞勤達目前並無經營業務，其主要資產為該物業，而該物業自二零一五年初起空置。

## 獨立財務顧問函件

以下為摘錄自董事會函件、根據東莞勤達分別截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度之中國賬目編製之財務資料概要。

	截至二零一四年 十二月三十一日 年度 (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 年度 (經審核)
除稅前虧損 (附註)	約人民幣8,440,000元 (相等於 約10,550,000港元)	約人民幣11,227,000元 (相等於 約14,033,750港元)
除稅後虧損 (附註)	約人民幣8,440,000元 (相等於 約10,550,000港元)	約人民幣11,227,000元 (相等於 約14,033,750港元)

附註：

東莞勤達截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年之虧損主要由於勤達集團印刷業務支銷之(i)折舊支出，(ii)工資及(iii)其他行政及一般費用支出。

如董事會函件所載，根據其中國賬目，東莞勤達於二零一四年十二月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值(包括集團內公司間結餘)分別約為人民幣69,400,000元(相等於約86,800,000港元)及人民幣65,200,000元(相等於約81,500,000港元)。

### 該物業

該物業乃位於中國東莞市長安鎮、總樓面面積約39,000平方米而現正空置之工業物業。

根據通函附錄一所載之估值報告，該物業包括兩幢高5層之工場及兩幢高6至7層之員工宿舍。根據估值報告，該物業於二零一五年三月三十一日之市值為人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)。

**(iv) 東莞市之經濟發展及房地產市場概覽**

吾等已審閱來自東莞市統計局(「東莞統計局」)有關中國東莞市(即該物業所在地點)經濟發展及房地產市場之資料。東莞為廣州(華南廣東省之省會)之一個區。

根據東莞統計局，東莞市於二零一四年年錄得名義國內生產總值約人民幣588,000,000,000元，相比二零零九年約人民幣376,000,000,000元，年複合增長率(「年複合增長率」)約為9.34%。於二零一四年，東莞市於固定資產之總投資額增至約人民幣142,700,000,000元，較前一年增長10.0%。於二零零九至二零一四年間，東莞市於固定資產之總投資額錄得年複合增長率約5.46%，而於二零一四年，東莞市亦錄得房地產發展投資額約人民幣66,800,000,000元，較前一年上升16.5%，而於二零零九至二零一四年間，年複合增長率約為13.57%。

於審閱上述資料後，吾等與 貴公司管理層之看法一致，認為未來東莞市之房地產市場具備增長潛力。

*吾等之看法*

經考慮上述各點後，特別是(i)建議交易配合 貴集團之主要業務及營運策略；(ii)建議交易將為 貴集團帶來經常性收入並有助擴展 貴集團在東莞之土地儲備；及(iii)該代價人民幣101,600,000元(可予調整)乃相等於估值師評估該物業之市值，吾等認為建議交易符合 貴公司及股東之整體利益。

**B. 買賣協議之主要條款**

以下為吾等對買賣協議主要條款之分析及看法：

**(i) 該代價**

買賣協議訂明建議交易之代價為人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)。該代價可作出該調整如下：

- (a) 該代價將加入交易完成賬目所示有形資產淨值高於零之數額(如有)；及
- (b) 該代價將扣減交易完成賬目所示有形資產淨值低於零之數額(如有)。

## 獨立財務顧問函件

作出該調整後之該代價無論如何亦不會超逾人民幣103,000,000元(相等於約128,750,000港元)。有形資產淨值為交易完成賬目所示於交易完成日期東莞勤達可即時轉換為現金或現金等值之有形資產總額(包括小型傢具及裝置、銀行存款、按金、預付款項及第三方應收賬款,但不包括該物業、集團內公司間結餘、該物業現存已裝置或包含之機器、設備及存貨)減去東莞勤達所有負債與撥備之總額。

吾等注意到作出該調整後之該代價實際上乃相等於估值報告所載該物業於二零一五年三月三十一日之估值(「該估值」)加上交易完成賬目中留下之任何現金或現金等值又或(視乎情況)減去當中留下之任何負債淨額。

該代價人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)乃相等於該估值。於評估該估值是否公平合理時,吾等已與估值師晤談,並審閱其委聘書及其提供之其他資料。吾等特別注意到於進行估值時,估值師採用了直接比較法,參考相關地區可資比較的物業。規模、特徵及地點相近並可資比較的物業乃經過分析及審慎挑選,以就資本價值作出公平比較。吾等亦從估值師得悉,就該物業之情況而言,上述估值方法乃達致該物業估值之常用方法。此外,吾等已與估值師討論,了解其於評估該物業時所考慮之假設(有關假設詳載於估值報告)。估值師亦表示,該物業估值乃依據香港測量師學會發表之香港測量師學會估值準則(2012年版)進行。基於上文所述,吾等相信估值師於進行該物業估值時所採用之市場法及所考慮之假設乃屬恰當。

據東莞勤達之中國法律顧問所述,根據中國現行法律及規例,由於東莞勤達之股權變更將不會影響該物業之擁有權,買賣東莞勤達之股權並不會產生任何中國土地增值稅(「土地增值稅」)負債,因此於評估該代價是否公平合理時,吾等並未就土地增值稅對該代價作出調整。儘管股權變更,東莞勤達仍為該物業權益之擁有人,因此毋須就該物業權益擁有權之任何轉讓辦理註冊手續,亦毋須繳付任何土地增值稅。

經考慮上述各點後,吾等認為該代價公平合理。



**(ii) 付款條款**

如董事會函件所述，該代價將從 貴集團之內部資源撥付，並於交易完成時以現金全數支付。

**(iii) 該變更**

根據買賣協議之條款，莊土地產(或其全資附屬公司)於交易完成時將與東莞勤達及大華簽署協議，據此莊土地產(或其全資附屬公司)將按代價人民幣1元(將由大華支付予莊土地產或其全資附屬公司)代替大華承擔及履行有關集團內公司間結餘之責任。

雖然莊土地產(或其全資附屬公司)將承擔有關集團內公司間結餘之責任，惟因東莞勤達於交易完成時將成為 貴公司之全資附屬公司，並無特定還款條款之集團內公司間結餘將在 貴集團之綜合財務報告內對銷。無論日後莊土地產會否向東莞勤達償還集團內公司間結餘， 貴集團之綜合財務報告(特別是綜合資產淨值、現金結存或流動資金)均不受影響。

如董事會函件所述，東莞勤達之主要資產其中包括市值為人民幣101,600,000元之該物業及數額約人民幣47,000,000元之集團內公司間結餘(為應收大華之賬款)。因此，東莞勤達之相關價值約為人民幣148,600,000元(於作出該調整前)。建議交易之代價為人民幣101,600,000元，且由於集團內公司間結餘約人民幣47,000,000元(為大華所欠之負債)亦將由 貴公司承擔(作為建議交易之其中一部份)，吾等與董事看法一致，認為該代價人民幣101,600,000元公平合理。透過該變更承擔集團內公司間結餘可減少莊土地產於交易完成時之現金流出。

基於上文所述，吾等認為該變更實為合理之商業條款，且符合 貴公司及股東之整體利益。

**(iv) 先決條件**

請參閱董事會函件「買賣協議之先決條件」分節所詳載有關建議交易之條件。

若任何條件於二零一五年十二月三十一日或之前(或協議各方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用，獲豁免)及/或董事會函件「買賣協議之先決條件」分節所述之條件(a)於交易完成當日未能保持達成之狀

態(且未獲莊土地產豁免)，則協議各方在買賣協議下之權益及責任將告失效，除先前出現之任何違約情況外，概不會再有任何效力。

**(v) 交易完成**

建議交易將於買賣協議最後達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第七個辦公日下午五時或之前或買賣協議各方以書面協定之其他日期完成。

*吾等之看法*

經考慮上述各點後，吾等認為買賣協議之條款乃屬一般商業條款，就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

**C. 建議交易可能構成之財務影響**

於交易完成時，東莞勤達將成為 貴公司間接持有之全資附屬公司，因此其財務業績將會綜合計入 貴集團之財務業績。由於東莞勤達已停止營運，而 貴集團擬將該物業出租，預期東莞勤達將為 貴集團帶來經常性租金收入及流動資金。

如董事會函件所述，於交易完成時，該物業將在 貴集團之綜合財務狀況表中確認為約值127,000,000港元之投資物業。該代價將於交易完成時以現金全數支付， 貴集團預計其資產總值或資產淨值均不會有任何重大變動。

如董事會函件所述，該代價人民幣101,600,000元(相等於約127,000,000港元)(可予調整)將從 貴集團之內部資源撥付。從 貴公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告所知， 貴集團錄得現金及銀行結存約1,257,800,000港元，因此吾等認為建議交易對 貴集團之資金流動及營運資金狀況將不會構成任何即時之不利影響。

## 獨立財務顧問函件

### 推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為建議交易乃按一般商業條款並在貴公司日常及一般業務過程中訂立，且符合貴公司及股東之整體利益，而有關條款就貴集團及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東於股東特別大會上就有關批准買賣協議及其擬定交易之普通決議案投贊成票。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
上銀國際有限公司  
投資銀行 投資銀行  
董事總經理 副總裁  
劉志華 梁慧盈  
謹啟

二零一五年五月十三日

附註：上銀國際有限公司之劉志華先生自二零零三年起一直為負責第六類(就企業融資提供意見)受監管業務之行政人員，而上銀國際有限公司之梁慧盈女士自二零零八年起一直為負責第六類(就企業融資提供意見)受監管業務之持牌代表。

以下為萊坊測計師行有限公司(獨立物業估值師)就該物業於二零一五年三月三十一日之估值編製之函件及估值報告全文，以供收錄於本通函。



萊坊測計師行有限公司  
香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177  
圖文傳真 +852 2840 0600  
www.knightfrank.com

敬啟者：

中華人民共和國廣東省東莞市長安鎮德政中路64號霄邊村之工業物業之估值

茲遵照Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)之指示，對上述位於中華人民共和國(「中國」)之物業權益進行估值。吾等確認曾視察、作出相關查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於二零一五年三月三十一日市值之意見，以供收錄於貴集團刊發之通函。

### 估值基準

吾等之估值代表吾等對該物業市值之意見，而市值之定義為「經適當推廣後，自願買方及自願賣方在雙方知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃賣方可於市場上合理取得之最佳售價，亦為買方可於市場上合理取得之最優惠價格。有關估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致估價之上升或

下跌，例如非典型融資、售後租回安排、任何銷售相關人士所給予之特別代價或折讓，或任何包含特殊價值之元素。評估物業之市值亦無考慮買賣成本及抵銷任何相關稅項。

### 估值方法

吾等參考市場上可資比較的資料，採用直接比較法對該物業進行估值，並假設該物業可交吉出售。當有充份之數據可資比較，直接比較法應為最適切之估值方法。此方法之理據為將估物業與市場上可資比較的物業直接比較，以釐定其市值。在有需要時，將就該等可資比較物業之市值作出調整，以反映所在地點、規模、交通配套及其他多項考慮因素。

### 業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實業權，亦無核實所獲提供之文件副本是否存在其並無顯示之修訂。吾等依賴 貴集團及其法律顧問廣東恒益律師事務所就該物業業權及其他法律事宜提供之資料。

於進行估值時，吾等並無計及該物業之任何抵押、按揭或所欠款項，亦無計及出售可能產生之任何費用或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業並無附帶任何可影響其價值之產權負擔、限制、業權缺失及重大支銷。

### 資料來源

吾等相當依賴 貴集團及其中國法律顧問分別就該物業業權提供之資料及法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團及/或其中國法律顧問所提供對估值非常重要之資料的真確性。吾等接納 貴集團就物業識別、規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤及樓面面積等事宜提供之意見。隨附之估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以吾等獲提供之資料為根據，因此僅為約數。吾等無法進行仔細之實地量度以核實該物業之地盤及樓面面積，故吾等假設交予吾等之文件所示之面積均屬準確。 貴集團亦已告知吾等所獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

### 視察及量度

吾等已視察該物業之外部，在情況許可下亦視察其內部。有關視察由吾等之經理阮揚（中國房地產評估師，於中國物業市場估值方面積逾十二年經驗）於二零一五年四月進行。吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

## 環境問題

吾等並非環保專家，故未對地盤或建築物進行任何證實環境污染之科學調查，亦無查核公開檔案以搜尋可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑潛在污染之情況下，吾等在估值中乃假設該物業未受影響。當質疑或確證存在污染，惟仍未進行充份之調查且吾等並未掌握有關資料前，吾等之估值將仍然有效。

## 污染

吾等未獲指示安排進行任何調查，以確定該物業在興建時有否使用任何有毒或有害之物料，故在估值中乃假設該物業並無包含任何上述物料。然而，倘若日後確定該物業或其毗鄰之任何土地存在污染，或該物業曾經或現正用作任何屬污染性質之用途，吾等保留權利調整有關估值。

## 備註

於編製估值報告時，吾等已依循香港測量師學會發表之「香港測量師學會估值準則(2012年版)」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引有關條文所載之規定。

## 貨幣

除另有說明外，估值報告所載款額均以人民幣為單位。

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 China Investments Limited  
(莊士中國投資有限公司)

代表  
萊坊測計師行有限公司  
執行董事  
中國估值部主管  
梁偉明  
MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)  
謹啟

二零一五年五月十三日

附註：梁偉明，MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)，為合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面積約二十一年經驗，於中華人民共和國物業估值方面亦積累十九年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 三月三十一日 現況下之市值																					
中國 廣東省 東莞市 長安鎮 德政中路64號 霄邊村之 工業物業	<p>該物業為一項工業物業，其所在土地之地盤面積約為18,990.15平方米。</p> <p>該物業包括一幢單層之工業大樓、兩幢高5層之工業大樓及兩幢高6至7層之員工宿舍，於1992至2000年間分階段落成，總樓面面積約為39,080.99平方米。該物業亦包括多座作倉儲用途之臨時結構物。</p> <p>該物業之概約樓面面積詳列如下：</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">建築物</th> <th style="text-align: center;">樓層 數目</th> <th style="text-align: right;">概約 樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>工業大樓</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">12,065.10</td> </tr> <tr> <td>工業大樓</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">21,379.00</td> </tr> <tr> <td>工業大樓</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">367.50</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: right;">3,480.99</td> </tr> <tr> <td>員工宿舍</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: right;"><u>1,788.40</u></td> </tr> <tr> <td><b>總計：</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b><u><u>39,080.99</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權乃批作工業用途，年期到2043年12月20日屆滿。</p>	建築物	樓層 數目	概約 樓面面積 (平方米)	工業大樓	5	12,065.10	工業大樓	5	21,379.00	工業大樓	1	367.50	員工宿舍	7	3,480.99	員工宿舍	6	<u>1,788.40</u>	<b>總計：</b>		<b><u><u>39,080.99</u></u></b>	該物業現正空置。	人民幣 101,600,000元
建築物	樓層 數目	概約 樓面面積 (平方米)																						
工業大樓	5	12,065.10																						
工業大樓	5	21,379.00																						
工業大樓	1	367.50																						
員工宿舍	7	3,480.99																						
員工宿舍	6	<u>1,788.40</u>																						
<b>總計：</b>		<b><u><u>39,080.99</u></u></b>																						

## 附註：

- 根據東莞市國有土地資源局於二零零二年三月二十八日發出之國有土地使用權證(文件編號：東府國用(1994)字第特90號)，該物業(地盤面積為18,990.15平方米)之土地使用權已批予東莞勤達印刷有限公司作工業用途，年期到二零四三年十二月二十日屆滿。

2. 根據東莞市人民政府發出之五份房地產權證，該物業(總樓面面積為39,080.99平方米)之所有權由東莞勤達印刷有限公司擁有作工業及宿舍用途，土地使用年期到二零四三年十二月屆滿。有關房地產權證之詳情如下：

產權證編號	樓面面積 (平方米)	建築物 用途	土地使用 屆滿日期	發證日期
粵房地證字第C0975711號	12,065.10	工業	2043年12月	2002年5月22日
粵房地證字第C0975712號	1,788.40	宿舍	2043年12月	2002年5月22日
粵房地證字第C0975713號	3,480.99	宿舍	2043年12月	2002年5月22日
粵房地證字第C0975714號	367.50	工業	2043年12月	2002年5月22日
粵房地證字第C0975715號	21,379.00	工業	2043年12月	2002年5月22日

3. 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業之法律意見，其中包括以下各項：
- (i) 東莞勤達印刷有限公司已依法取得該物業之土地使用權及房屋所有權。東莞勤達印刷有限公司為該物業之唯一擁有人；及
  - (ii) 該物業附有按揭。在事前取得承按人批准之情況下，東莞勤達印刷有限公司可轉讓該物業(除非於有關轉讓前該項按揭已予解除)。



## 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. 董事於本公司及其聯繫公司之權益及淡倉

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(i)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)；(ii)根據證券期貨條例第352條規定須登記於本公司置存之登記冊；或(iii)根據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

董事姓名	身份/ 權益性質	所持 股份數目	好倉/淡倉	約佔本公司 已發行股本 百分比
彭振傑先生	實益擁有人	620,000	好倉	0.0386%

### (b) 於莊士機構之權益

董事姓名	身份/ 權益性質	所持莊士機構 股份數目	好倉/淡倉	約佔莊士機構 已發行股本 百分比
莊家彬先生	實益擁有人	1,299,676	好倉	0.0749%

**(c) 於勤達之權益**

董事姓名	身份/ 權益性質	所持勤達 股份數目	好倉/淡倉	約佔勤達 已發行股本 百分比
石禮謙先生	實益擁有人	30,000	好倉	0.0009%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司所知，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(i)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)；(ii)根據證券期貨條例第352條規定須登記於本公司置存之登記冊；或(iii)根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

**3. 董事之服務合約**

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂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集團於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之合約)。

**4. 專家及同意書**

以下為其函件、意見或建議收錄於本通函之專家的名稱及專業資格：

名稱	專業資格
上銀國際有限公司	根據證券期貨條例經營第一類(證券買賣)及第六類(就企業融資提供意見)受監管業務之持牌公司
萊坊測計師行有限公司	專業測量師及估值師

於最後實際可行日期，上述專家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日期與本通函日期相同之函件及引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無擁有本集團任何成員公司之股權或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)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)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。

## 5. 董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一四年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)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。於最後實際可行日期，概無董事在與本集團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。

## 6. 董事及聯繫人士之競爭權益

於最後實際可行日期，莊家彬先生、莊家豐先生、石禮謙先生及朱幼麟先生均為莊士機構(其主要業務亦包括在香港之物業發展及投資)之董事。

於最後實際可行日期，除本文所披露者外，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人士於任何對本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零一四年三月三十一日(本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日)後之財務或經營狀況有任何重大不利變動。

## 8. 一般事項

本通函及隨附委派代表書之中、英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

下列文件文本由本通函日期起至二零一五年五月二十七日止期間任何辦公日之一般辦公時間內在香港中環遮打道18號歷山大廈25樓本公司之辦事處可供查閱：

- (i) 買賣協議；
- (ii) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第14至15頁；
- (iii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，全文載於本通函第16至25頁；

- (iv) 本附錄「4.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (v) 萊坊測計師行有限公司發出之估值報告，全文載於本通函附錄一；及
- (vi) 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)

茲通告 Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「本公司」) 謹訂於二零一五年五月二十九日(星期五)上午十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，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列本公司之決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、認許及確認本公司訂立及執行由莊士中國地產有限公司(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)、大華印刷有限公司(「大華」，Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司\*) (「勤達」)間接持有之全資附屬公司)、本公司及勤達於二零一五年四月二十一日就買賣東莞勤達印刷有限公司(「東莞勤達」，於中華人民共和國成立之公司，並為大華直接持有之全資附屬公司)全部註冊資本簽署之買賣協議(「買賣協議」，其註有「買賣協議」字樣之印本已提呈本大會，並由本大會主席簽署以資鑑別)，並批准本公司執行買賣協議擬定之所有交易(包括有關大華負欠東莞勤達之若干數額的變更)；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)採取一切行動及辦理一切事項，並按董事會全權酌情認為必要、合適、恰當或權宜而簽署其他一切有關協議及文件(不論有否作出修訂)和採取一切有關步驟，以執行及/或使買賣協議及其擬定之交易全面生效。」

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，二零一五年五月十三日

香港主要營業地點：  
香港  
中環  
遮打道18號  
歷山大廈25樓

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

附註：

1. 凡有權出席上述通告召開之大會及投票之本公司股東均可委派代表，代其出席大會及投票。如為認可結算所，可授權其認為合適之其他人士作為代表，代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 茲隨日期與本通告相同之本通函附上大會適用之委派代表書。無論閣下是否有意親身出席大會，務請按照委派代表書上印備之指示填妥及交回委派代表書。
3. 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卓佳廣進有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
4. 本公司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任何續會，並於會上或投票表決時投票，而在此情況下，其委派代表書將被視作已予撤回。
5. 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。已故本公司股東之多名遺囑執行人或遺產管理人就此而言將被視為有關登記股份之聯名持有人。

於本通告日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及彭振傑先生為本公司之執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生及范駿華先生為本公司之獨立非執行董事。