

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)

- (1) 有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
主要及關連交易；
- (2) 有關轉讓物業公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
須予披露及關連交易；
以及
- (3) 股東特別大會通告

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



董事會函件載於本通函第6至22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28至29頁，而鎧盛資本有限公司(獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)有關建議交易之意見書載於本通函第30至63頁。

現謹訂於二零一七年三月二十四日(星期五)上午九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或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年三月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
廣東省墓園服務概覽	23
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	30
附錄一 - 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 - 有關FW集團之會計師報告	II-1
附錄三 - 管理層有關FW集團之論述及分析.....	III-1
附錄四 - 本集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五-A - 有關聚福寶之估值.....	V-A-1
附錄五-B - 有關投資物業之估值	V-B-1
附錄六 - 一般資料	VI-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
「工作天」	指	香港持牌銀行一般開放營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期及於上午九時至中午十二時期間任何時候香港懸掛或仍然懸掛且於中午十二時或之前仍未除下或取消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)，於百慕達註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「成都控股公司」	指	莊士發展(成都)有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司
「成都物業」	指	中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓
「高力國際」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，本公司就建議交易委聘之獨立估值師
「本公司」或「買方」	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
「交易完成」	指	買賣協議所擬定之交易根據買賣協議之條款及條件完成
「交易完成日期」	指	最後一項先決條件達成(或倘若適用，如所訂明，獲豁免)後第三個工作天，或勤達與本公司以書面協定之其他日期
「關連人士」	指	上市規則界定此詞語之涵義

釋 義

「代價」	指	本公司根據買賣協議購入出售股份及出售貸款而將支付予勤達之代價
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	本集團及因買賣協議而將成為本公司附屬公司之FW集團成員公司
「聚福寶」	指	聚福寶華僑陵園，位於中國廣東省四會市之墓園
「聚福寶香港公司」	指	聚福寶發展有限公司，於香港註冊成立之公司，由Profitable Industries全資擁有
「聚福寶中國公司」	指	四會聚福寶華僑陵園有限公司，於中國成立之公司，其97.77%權益由聚福寶香港公司擁有，2.23%權益則由當地合營人(一獨立第三者)擁有
「聚福寶轉讓」	指	勤達集團根據買賣協議將出售股份及出售貸款轉讓予本集團
「FW」	指	聚福寶機構有限公司，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為勤達間接持有之全資附屬公司
「FW集團」	指	FW及其附屬公司，包括Profitable Industries、聚福寶香港公司及聚福寶中國公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州集團」	指	廣州控股公司及其在中國之全資附屬公司
「廣州控股公司」	指	先悅有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司
「廣州物業」	指	中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場3801房、3802房、3803房、3806房及3807房

釋 義

「鎧盛資本」或 「獨立財務顧問」	指	鎧盛資本有限公司，根據證券期貨條例經營第六類(就企業融資提供意見)等受監管業務之持牌公司，並就建議交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將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
「獨立股東」	指	股東(莊士機構及其聯繫人士，以及於建議交易擁有利益之人士除外)
「投資物業」	指	成都物業、廣州物業及新公司物業
「最後實際可行日期」	指	二零一七年三月六日，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
「當地合營人」	指	四會市江谷鎮經濟發展實業總公司，於中國成立之公司
「勤達」或「賣方」	指	Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)，於開曼群島註冊成立之公司，其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
「新公司」	指	宜隆有限公司，於香港註冊成立之公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司
「新公司交易完成日期」	指	於本公司事先向勤達發出一個月之書面通知後新公司之全部股本權益及股東貸款從本集團完成轉讓至勤達集團之日，而該完成日期將為交易完成日期第三個週年日或之前
「新公司集團」	指	新公司及其在中國之全資附屬公司

釋 義

「新公司資產淨值」	指	新公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)，已就新公司集團所擁有新公司物業之估值作出調整
「新公司物業」	指	位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號稱為「聚豪山莊」之住宅發展項目中最多40幢住宅別墅，總樓面面積約12,364平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「Profitable Industries」	指	Profitable Industries Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，其87.5%權益由FW擁有，12.5%權益則由CNT Group Limited(北海集團有限公司)之一間全資附屬公司擁有
「物業公司」	指	成都控股公司、廣州控股公司及新公司
「物業公司轉讓」	指	本集團根據買賣協議將物業公司之全部股本權益及股東貸款轉讓予勤達集團
「物業代價」	指	本集團根據買賣協議將物業公司之全部股本權益及股東貸款轉讓予勤達集團以作為代價之部份付款
「建議交易」	指	根據買賣協議買賣出售股份及出售貸款，其代價將以物業代價與現金付款之組合方式支付
「買賣協議」	指	本公司及勤達於二零一七年一月二十一日訂立之買賣協議，據此勤達有條件同意出售或促成出售而本公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款
「出售貸款」	指	FW於交易完成日期尚欠勤達集團之全數股東貸款
「出售股份」	指	於交易完成日期FW股本中之全部已發行股份

釋 義

「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港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「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
「英鎊」	指	英國法定貨幣
「樓面面積」	指	樓面面積
「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1.134港元之匯率換算為港元，惟僅供說明。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或完全兌換。



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 HM 11
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：

- (1)有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
主要及關連交易；
- (2)有關轉讓物業公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
須予披露及關連交易；
以及
- (3)股東特別大會通告

緒言

於二零一七年一月二十二日，董事會在與莊士機構及勤達之聯合公佈中公佈，於二零一七年一月二十一日，本公司及勤達訂立買賣協議，據此勤達有條件同意出售或促成出售而本公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

董事會函件

石禮謙先生為莊士機構、本公司及勤達之獨立非執行董事，於買賣協議日期及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。成員包括范駿華先生(本公司之獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就建議交易向獨立股東提供意見。鎧盛資本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)鎧盛資本就建議交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見書；(iv)有關聚福寶及投資物業之估值報告；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

二零一七年一月二十一日

協議雙方

買方： Chuang's China Investments Limited (莊士中國投資有限公司)

賣方： Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司)

交易資產

根據買賣協議，勤達有條件同意出售或促成出售而本公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

代價

代價為人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)，將由本公司以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付予勤達。

代價乃經賣方與買方參考(其中包括)FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)約367,400,000港元並按獨立估值師對現有發展期(定義見下文)之估值及相關遞延稅項撥備約85,800,000港元作出調整及考慮未來發展期(定義見下文)之發展潛力後以公平原則磋商釐定。代價相對於上述經調整之FW權益持有人

董事會函件

應佔綜合資產淨值約367,400,000港元，溢價約22.8%。本集團認為上述約22.8%之溢價代表未來發展期之發展潛力，因未來發展期之全面發展將可擴大FW集團之墓園業務規模，墓園會新增25,200幅墓地，相當於最初100畝土地內截至二零一六年九月三十日未售墓地約六倍。從商業角度來說，有見於中國墓園業務之增長前景，該發展潛力十分重要。有關現有發展期及未來發展期之進一步資料及其各別由獨立估值師編製之估值分別載於下文「有關FW集團之資料」一節及本通函「附錄五-A-有關聚福寶之估值」。

物業代價乃經賣方與買方參考(其中包括)物業公司權益持有人應佔之資產淨值總額(包括各別之股東貸款)約254,000,000港元並按獨立估值師對投資物業之估值及相關遞延稅項撥備約2,300,000港元作出調整後以公平原則磋商釐定。物業代價乃相等於上述經調整之物業公司權益持有人應佔資產淨值總額約254,000,000港元。有關物業公司之進一步資料及各別投資物業由獨立估值師編製之估值分別載於下文「有關成都控股公司及成都物業之資料」、「有關廣州集團及廣州物業之資料」及「有關新公司集團及新公司物業之資料」各節及本通函「附錄五-B-有關投資物業之估值」。

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) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- b) 勤達獨立股東於勤達股東特別大會上通過所需決議案以批准買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- c) 勤達及本公司根據買賣協議分別作出之陳述及保證在各主要方面仍屬真確，且並無誤導成份；及

董事會函件

- d) 勤達及本公司已履行所有法定、政府及監管機構規定之責任，並取得所有必要之監管機構、法定、政府及第三者同意及豁免，以使建議交易得以完成。

本公司及勤達均可以書面通知對方豁免上述有關其各自所作陳述及保證之條件(c)。當建議交易進行時，本公司及勤達將視乎當時之情況(就本公司而言，於考慮本公司及股東整體之最佳利益後，而前提為有關豁免將不會影響建議交易之實質內容)行使其豁免權。於最後實際可行日期，所有先決條件均未達成或獲豁免。

若買賣協議之任何先決條件於二零一七年九月三十日或之前(或買賣協議雙方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用，獲豁免)，則協議雙方在買賣協議下之權益及責任將告作廢，且再無任何效力。

其他條款

根據買賣協議之條款：

- (i) 勤達已向本公司承諾FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)於交易完成日期將不少於約人民幣348,100,000元(相等於約394,700,000港元)；
- (ii) 本公司已向勤達承諾成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不少於人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)；
- (iii) 本公司已向勤達承諾新公司資產淨值於新公司交易完成日期將不少於人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)；及
- (iv) 由交易完成日期起至新公司交易完成日期之前一日止期間，買方將須按新公司資產淨值人民幣100,000,000元以年息2%每半年向賣方支付利息。

若勤達未能履行上述承諾，本公司將依照上市規則之有關規定作出披露。

交易完成

建議交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況，獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期，出售股份及出售貸款將從勤達集團轉讓至本集團，而成都控股公司及廣州控股公司之全部股本權益及股東貸款將從本集團轉讓至勤達集團。此外，於交易完成日期，本公司將向勤達支付現金代價人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)，而有關現金代價將從本集團之內部資源撥付。

新公司交易完成日期將為交易完成日期第三個週年日或之前本公司向勤達發出一個月書面通知後之任何日期。於新公司交易完成日期，新公司之全部股本權益及股東貸款將從本集團轉讓至勤達集團。

有關FW集團之資料

FW為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為勤達間接持有之全資附屬公司。勤達集團於FW集團之原投資成本約為350,000,000港元。FW之主要資產為於Profitable Industries之87.5%權益。Profitable Industries餘下之12.5%權益則由CNT Group Limited(北海集團有限公司)(在聯交所主板上市之公司)(股份代號：701)之一間全資附屬公司擁有。

Profitable Industries為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要資產為於聚福寶香港公司之100%權益。聚福寶香港公司為於香港註冊成立之有限公司，其主要資產為於聚福寶中國公司之97.77%權益。聚福寶中國公司餘下之2.23%權益則由當地合營人擁有。

聚福寶中國公司已獲中國民政部及中國廣東省民政廳批准發展及經營一個墓園，並將福位出售予中國居民、海外華僑和香港、澳門及台灣之居民。聚福寶中國公司亦已獲上述政府機關批准提供銷售墓碑、墓石及碑柱，殯葬管理及其配套服務。

聚福寶中國公司之主要業務為發展及經營聚福寶(一個位於中國廣東省四會市之墓園，約有518畝已獲當地政府機關同意發展之土地)。聚福寶中國公司已取得約146.8畝土地(「現有發展期」)之土地使用權證。

董事會函件

在現有發展期中，100畝土地於二零零三年開始發展，到二零一六年已大致完成發展。



已發展之100畝土地

在該100畝土地上，已建成一幢行政大樓、12個容納5,485幅墓地之墓區及一座容納550個壁龕之陵塔。





於二零一六年十一月，聚福寶中國公司進一步取得約46.8畝土地之土地使用權證，並計劃在這幅地上興建4,300幅墓地。

至於餘下約371.2畝之土地(「未來發展期」)，聚福寶中國公司已完成其總體規劃。根據總體規劃，約150畝土地乃劃為公用道路及綠化帶。因此，聚福寶中國公司將與當地政府部門協調，商談開放此等公用道路及綠化帶給公眾使用，故並未打算申請有關土地使用權證。若與當地政府部門之商談未能取得預期結果，聚福寶中國公司將依循所需流程申請該150畝土地之土地使用權。同時，聚福寶中國公司擬分階段就餘下約221.2畝之土地申請土地使用權證。最近，聚福寶中國公司已申請並接獲中國有關當局通知，其已獲分配未來發展期中約23.4畝之土地配額。預期相關取地流程將會展開，而所需流程跟於二零一六年期間取得約46.8畝土地之程序(包括土地拍賣)相近。聚福寶中國公司預期有關程序將於二零一七年內完成。至於未來發展期中餘下約197.8畝之土地，聚福寶中國公司將因應市況及中國政府當局分配之土地配額分階段進行擴展。為此，聚福寶中國公司將與中國有關當局保持緊密聯繫，而於建議交易完成後就未來發展期應付之所有土地出讓金將由本集團承擔。

董事會函件

以下為FW集團截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

	截至三月三十一日 止財政年度		截至 九月三十日 止六個月
	二零一五年	二零一六年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	(4,130)	(4,540)	(331)
除稅後(虧損)/溢利	(3,345)	(3,259)	127

FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約441,700,000港元)分別約為591,200,000港元及394,700,000港元。

有關FW集團進一步之財務資料載於本通函「附錄二—有關FW集團之會計師報告」及「附錄三—管理層有關FW集團之論述及分析」。

本公司已委聘高力國際(獨立估值師)評估聚福寶於二零一七年一月十六日之市值。根據高力國際提供之估值，現有發展期之市值為人民幣466,200,000元(相等於約528,700,000港元)。有關聚福寶估值之進一步資料載於本通函「附錄五-A—有關聚福寶之估值」。

有關成都控股公司及成都物業之資料

成都控股公司為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司。成都控股公司主要在中國從事物業投資，其於交易完成時擁有之唯一資產為不附帶產權負擔之成都物業。本集團於成都物業之原投資成本約為25,500,000港元。

成都物業乃位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓之一項商業物業，樓面面積約4,255.02平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣260,000元，並將於二零一七年十月調升至人民幣273,000元，及於二零一八年十月調升至人民幣286,650元。有關租約將於二零一九年九月屆滿。

董事會函件

以下為成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

	截至三月三十一日		截至
	止財政年度		九月三十日
	二零一五年	二零一六年	止六個月
	千港元	千港元	二零一六年
			千港元
除稅前溢利	2,617	27,214	12,060
除稅後溢利	2,277	24,414	10,816

成都控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之資產總值及資產淨值(包括股東貸款約61,800,000港元)分別約為80,500,000港元及73,600,000港元。

本公司已委聘高力國際(獨立估值師)評估成都物業於二零一七年一月十六日之市值。根據高力國際提供之估值，成都物業之市值為人民幣75,000,000元(相等於約85,100,000港元)。有關成都物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B—有關投資物業之估值」。

有關廣州集團及廣州物業之資料

廣州控股公司為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司間接持有之全資附屬公司。廣州控股公司透過其全資附屬公司在中國從事投資控股及物業投資，而廣州集團於交易完成時擁有之唯一資產將為不附帶產權負擔之廣州物業。本集團於廣州物業之原投資成本約為51,900,000港元。

廣州物業包括位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場之五個商業單位，總樓面面積約895.08平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣170,227元，並將於二零一七年五月調升至人民幣180,441元。有關租約將於二零一八年五月屆滿。

以下為廣州集團截至二零一六年三月三十一日止兩個財政年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務概要：

	截至三月三十一日		截至
	止財政年度		九月三十日
	二零一五年	二零一六年	止六個月
	千港元	千港元	二零一六年
			千港元
除稅前溢利	9,697	14,192	2,424
除稅後溢利	9,176	11,010	1,934

董事會函件

廣州控股公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產總值及資產淨值(包括股東貸款約147,100,000港元)分別約為190,600,000港元及169,600,000港元。

本公司已委聘高力國際(獨立估值師)評估廣州物業於二零一七年一月十六日之市值。根據高力國際提供之估值,廣州物業之市值為人民幣60,000,000元(相等於約68,000,000港元)。有關廣州物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B—有關投資物業之估值」。

有關新公司集團及新公司物業之資料

新公司為於二零一六年十一月二十二日在香港註冊成立之有限公司,並為本公司間接持有之全資附屬公司。自註冊成立後,新公司並無經營任何業務,而剛於二零一七年一月在中國成立了一間全資附屬公司。於最後實際可行日期,新公司及其附屬公司均無任何重大資產或負債。

本集團擁有一間在中國湖南省長沙市從事物業發展之非全資附屬公司湖南漢業房地產開發有限公司(「項目公司」)。於二零一六年九月三十日,項目公司擁有未售之住宅物業樓面面積18,400平方米及未售之商業物業樓面面積11,600平方米。自二零一二年起,項目公司之營業執照經已屆滿,故其日常業務亦已停頓。由於營業執照經已屆滿,項目公司不能從事任何業務,包括物業銷售。本集團自二零一二年起已嘗試重續該營業執照,惟其根據股東協議必須獲得項目公司之所有股東批准,且重續申請必須於執照期滿前向中國有關政府當局辦理。然而,項目公司另一股東(持有項目公司已發行股本10%)之意向並非繼續營運而是解散項目公司,且營業執照並無在期滿前重續,因此中國有關政府當局認為期滿後要重續營業執照並不可行。如本集團過往多個年度之年報所披露,本集團曾就是否重續項目公司之營業執照抑或解散項目公司考慮多個行動方案,但仍未作出決定。與此同時,為將項目公司之未售物業變現以償還負欠本集團之已到期股東貸款,本集團已獲得法院頒令可透過多次公開拍賣出售新公司物業,藉此按公平而有秩序之方式出售項目公司的資產以償還其負欠本集團之股東貸款。由於公開拍賣將由法院執行,所涉流程需時頗長,包括法院委聘拍賣官進行實時拍賣,而於拍賣完成後,尚須等候物業分配及獲發有關產權證。目前,其中三間新公司物業已由法院分配予本集團,餘下37間物業則須待上述整

董事會函件

個流程完成或需三年時間才有定案。總括而言，新公司集團由本集團全資擁有，其成立目的為持有新公司物業，其中三間已由本集團擁有並將轉讓予新公司集團，而餘下37間物業現由項目公司擁有。新公司物業乃位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號聚豪山莊之不多於40幢住宅別墅，總樓面面積約12,364平方米。

於新公司交易完成日期，本集團可全權決定交付新公司物業中任何數目之別墅。因此，新公司集團之資產將包括該數目以交吉方式交付且不附帶產權負擔之別墅(其市值將由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估)。倘若新公司物業之有關估值少於人民幣100,000,000元，差額將由本集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。

僅為供參考，本公司已委聘高力國際(獨立估值師)評估新公司物業(假設已取得一切產權證)於二零一七年一月十六日之市值。根據高力國際提供之估值，新公司物業之市值為人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)。有關新公司物業估值之進一步資料載於本通函「附錄五-B-有關投資物業之估值」。

有關勤達之資料

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，勤達為莊士機構間接持有約60.82%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，墓園發展及經營，物業投資，證券投資及買賣，以及資訊科技業務。

進行建議交易之理由及好處

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，本公司為莊士機構間接持有約57.53%權益之非全資附屬公司。

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。

如本公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告所述，本集團將繼續主力於一線城市發展物業的策略，並繼續尋找投資機會、進一步擴大其收益來源。此外，本集團將積極尋求業務創新以達致長遠持續發展，並將集中留

董事會函件

意需要運用類近土地收購、土地規劃及土地運用技能的機遇。董事會認為收購聚福寶乃符合本集團之業務策略，原因如下：

- (i) 多年來本集團在提升投資項目價值以至退出投資或變現獲利方面的管理能力均取得往績，其中包括最近於東莞市和過去年間於淡水市及星沙鎮之物業項目投資成功取得可觀回報。本集團相信其具備對不同之投資項目按中長線發展之專業經驗；
- (ii) 本集團具備中國物業發展之相關業務技能，包括申領土地使用權之程序，土地規劃及運用，監督建設工程及綠化工程，在中國與政府當局聯繫和遵守有關規則，以及物業銷售及推廣。FW集團之業務營運，即聚福寶之墓園業務，所涉及之流程或活動跟物業發展業務相近，包括(a)土地收購；(b)建築及施工，包括土地規劃，土地平整，綠化工程設計，以及建築及發展工程；及(c)銷售及推廣，包括推售活動，品牌建立，營銷計劃，聯繫代理人及客戶服務；
- (iii) 於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度，FW集團仍處於啟動期而經營規模相對較小並錄得虧損淨額，但已基本完成最初100畝土地之發展，興建了12個墓區及一座陵塔。然而，隨著最近取得另外46.8畝之土地，聚福寶將進入下一個業務發展周期，其業務會更穩健地成長並達致更大的經濟效益；
- (iv) 中國長遠之墓園業務前景樂觀。根據廣東省統計局之數據，二零一五年廣東省之總人口約為108,500,000，其中65歲以上之長者人口約為9,200,000，且長者人口之增幅相當明顯，由二零一一至二零一五年之年複合增長率達6.5%。人口老化意味著老年之相關服務(如墓園服務)將會受惠。廣東省日趨富裕，從二零一一至二零一五年間全省之人均可用收入持續增長可見一斑，消費者多傾向尋求私營之營利墓園服務機構所提供之更佳選擇及增值服務。廣東省墓園服務市場於二零一六年之總銷售收益約達人民幣1,000,000,000元，由二零一二至二零一六年之年複合增長率為23.8%。供應方面，墓園業務受到中國民政部嚴格控制。

董事會函件

於二零一六年，廣東省全省僅有86家私營之營利墓園服務供應商，而聚福寶中國公司為其中之一。

獨立專家Euromonitor International Limited(環球領先之策略市場研究資訊獨立供應商)進行之市場研究顯示，廣東省之老化人口日增，省內私營優質墓園服務之供應有限，居民日趨富裕，故董事會認為墓園業務具有龐大之市場潛力。摘錄自該獨立專家報告有關中國廣東省墓園業務之進一步資料載於本通函「廣東省墓園服務概覽」一節；及

- (v) 聚福寶位於四會市之墓園業務在地域上鄰近本集團現時設於東莞市及廣州市之業務，故在調派當地管理層人員監督墓園之業務營運方面，對本集團而言符合成本效益。

憑藉上述策略性優勢，加上本集團穩健之財務狀況，預期建議交易將為本集團提供投資良機，長遠可為股東創造價值。本集團預期於交易完成後彭振傑先生(本公司之執行董事)及黃世釗先生(主管本集團中國廣東省業務之總經理)將專責管理FW集團之業務。彭振傑先生於建築及房地產發展業務積逾三十八年經驗。彼持有英國建築工程管理理碩士學位，並為英國特許建築學會、英國建築師測量師學會及香港工程師學會會員。黃世釗先生於法律專業、機電工程、物業發展、建築工程、行政及管理方面積逾四十二年經驗。彼大學畢業，具中國法學專業學歷及中國國家二級建造師資格，並為東莞市外商投資企業協會會長及東莞市沙田外商投資企業協會常務副會長。

如上文「有關FW集團之資料」一節所述，聚福寶中國公司已獲中國民政部及中國廣東省民政廳批准(1)發展及經營一個墓園，並將福位出售予中國居民、海外華僑和香港、澳門及台灣之居民；及(2)提供銷售墓碑、墓石及碑柱，殯葬管理及其配套服務。聚福寶中國公司已取得規管上述業務之有關執照。預計於最後實際可行日期後十二個月FW集團業務將需要約50,000,000港元之資本開支，包括收購約23.4畝土地及墓園擴展之相關建築費用。

董事會函件

本公司根據建議交易應支付之代價為人民幣398,000,000元，若所有新公司物業均由新公司集團所擁有，則代價中約56%將以物業代價支付。物業公司於截至二零一六年三月三十一日止年度對本集團之收入及經常性經營溢利(不計及投資物業公平值變動產生之一次性收益)貢獻數額不大。另一方面，以物業代價支付代價之部份付款大大削減了本集團即時之現金支出。

於建議交易完成後，本集團不再會將成都控股公司及廣州集團(其為本集團帶來穩定之租金收入及溢利貢獻)之業績綜合列賬，而會將FW集團(目前錄得虧損)之業績綜合列賬。然而，FW集團在中國之墓園業務長遠具有顯著增長之前景，其潛在價值將隨經營規模進一步擴展而得到體現。經考慮上述所有因素及下文「建議交易之財務影響」一節所述建議交易對本集團之財務影響後，董事認為建議交易之條款公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

建議交易之財務影響

按FW權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)(並就其後取得46.8畝土地而支付之土地出讓金作出調整)及物業公司權益持有人於二零一六年九月三十日應佔之資產淨值總額(包括股東貸款)計算，預期建議交易之完成將為本集團帶來總收益淨額(包括收購FW集團所產生之負商譽)介乎約210,000,000港元至242,000,000港元(經扣除建議交易之開支及稅項)。然而，確實之收益淨額分別於交易完成日期及新公司交易完成日期才可確定。

如本通函附錄四所載之未經審核備考財務資料(並未包括(a)出售持有中國東莞一個物業發展項目之附屬公司(已於二零一六年十月二十七日完成)；及(b)收購英國倫敦一幢寫字樓物業(已於二零一六年十一月二十四日完成)之影響)所示，若建議交易已於二零一六年九月三十日完成，則本集團之備考未經審核綜合資產總值將約為5,533,800,000港元，而本集團之備考未經審核綜合負債總額將約為2,366,300,000港元。因此，本集團之備考未經審核綜合資產淨值將增加至約3,167,500,000港元，主要由於就建議交易支付開支及稅項和確認負商譽之影響淨額。有關之進一步資料載於本通函「附錄四—本集團之未經審核備考財務資料」。

董事會函件

於交易完成時，(1)成都控股公司及廣州集團將不再為本集團之附屬公司，而成都控股公司及廣州集團之財務業績將不再綜合計入本集團之業績；及(2)FW集團將成為本集團之附屬公司，而FW集團之財務業績將會綜合計入本集團之業績。於新公司交易完成日期，新公司集團將不再為本集團之附屬公司，而新公司集團之財務業績將不再綜合計入本集團之業績。

上市規則之涵義

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。因其中一項適用於聚福寶轉讓之百分比比率(定義見上市規則)高於25%而低於100%，聚福寶轉讓根據上市規則乃構成本公司一項主要交易(收購事項)。因若干適用於物業公司轉讓之百分比比率(定義見上市規則)均高於5%而低於25%，物業公司轉讓根據上市規則構成本公司一項須予披露交易(出售事項)。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作實。莊士機構(透過其全資附屬公司於最後實際可行日期持有1,361,804,923股股份，相當於本公司已發行股本約57.53%)、羅莊家蕙女士(莊士機構及勤達之執行董事，於最後實際可行日期持有1,255,004股股份，相當於本公司已發行股本約0.05%)及彭振傑先生(本公司之執行董事和FW及聚福寶香港公司之董事，於最後實際可行日期持有930,000股股份，相當於本公司已發行股本約0.04%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除上文所披露者外，概無其他股東將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

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。

因莊家彬先生及莊家豐先生均為莊士機構之執行董事，彭振傑先生為FW及聚福寶香港公司之董事，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

石禮謙先生為莊士機構、本公司及勤達之獨立非執行董事，於買賣協議日期及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。

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

鎧盛資本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頁所載為訂於二零一七年三月二十四日(星期五)上午九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，會上將考慮及酌情通過有關批准買賣協議及其擬定交易之普通決議案。

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28至29頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件，以及本通函第30至63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)。

董事認為建議交易之條款公平合理，並符合一般商業條款，而建議交易符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上就批

董事會函件

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

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

二零一七年三月八日

廣東省墓園服務概覽

以下為行業市場策略研究專家Euromonitor International Limited (「**Euromonitor**」) 致本公司有關廣東省私營墓園服務之報告摘要。

免責聲明：本概覽所載資料乃由Euromonitor編製，反映以公開資料來源及行業意見調查為根據之市況估計數據，並主要作為一項市場研究工具。引述Euromonitor不應視為Euromonitor評價投資於本公司的安全或恰當性之意見。董事相信本概覽所載資料乃來自適當之來源，並已以合理審慎之方式複述有關資料。董事並無任何理由認為有關資料屬於虛假或引致誤導的資料，或遺漏任何重大事實致令有關資料變得虛假或引致誤導。Euromonitor並不就有關資料之準確性發表任何聲明，故不應依賴有關資料以作出或避免作出任何投資決定。

研究方法：於編製及擬備本報告時，Euromonitor採用多種方法以搜集多種來源，核實所搜集之數據及資料，並就受訪者提供之資料及看法作出交叉驗證。

預測基準及假設：有關市場研究乃於二零一七年一月完成，本報告所載之一切統計數據乃以編製報告時可得之資料為根據。Euromonitor之預測數據已與公認之行業數據及行業專家之訪談作出交叉驗證。

1. 廣東省之宏觀經濟環境

1.1 國內生產總值

廣東省經濟於二零一五年繼續穩步增長。中華人民共和國國家統計局之數據顯示，二零一五年廣東省之名義國內生產總值為人民幣7,281,300,000,000元，而實質國內生產總值之增長則從二零一四年之7.8%上升至二零一五年之8.0%。於二零一五年，雖然國內經濟之下行壓力趨升，廣東省經濟卻保持穩定而高質量之發展，展現中高速之增長，經濟結構亦見明顯改善。二零一五年廣東省之國內生產總值繼續領先所有其他省份。

跟國內生產總值之穩定增長同步，廣東省之人均國內生產總值於二零一一至二零一五年間亦展示強勁增長，年複合增長率為7.6%，以致二零一五年到達人民幣67,503.0元。

廣東省政府視服務業為其經濟增長之驅動力，故藉改革行政審批程序、刺激國內需求及鼓勵加大投資，提振服務業之增長。在廣東省政府之指引下，市場更多留意對服務行業(如墓園服務)的投資。

廣東省墓園服務概覽

表一：2011至2015年廣東省之國內生產總值及人均國內生產總值

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	年複合 增長率 2011至15年
國內生產總值 (人民幣十億元)	5,267.4	5,706.8	6,216.4	6,779.2	7,281.3	
實質國內生產總值增長(%)	10.0%	8.2%	8.5%	7.8%	8.0%	
人均國內生產總值(人民幣)	50,295.0	54,095.0	58,540.0	63,452.0	67,503.0	7.6%

資料來源：中華人民共和國國家統計局，廣東省統計局

1.2 人口

廣東省統計局之最近期數據顯示，二零一五年廣東省之人口總數約為108,500,000，由二零一一至二零一五年之年複合增長率接近0.8%。老年人口之增幅頗大，年複合增長率達6.5%。人口老化意味著老年之相關服務(如墓園服務)將會受惠。

表二：2011至2015年廣東省之人口

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	年複合 增長率 2011至15年
人口(百萬)	105.1	105.9	106.4	107.2	108.5	0.8%
城市(百萬)	69.9	71.4	72.1	72.9	74.5	1.6%
農村(百萬)	35.2	34.5	34.3	34.3	33.9	0.9%
0-14歲(百萬)	17.8	16.9	15.6	16.5	18.8	1.5%
15-64歲(百萬)	80.2	81.6	82.2	81.9	80.4	0.1%
65歲及以上(百萬)	7.1	7.5	8.7	8.9	9.2	6.5%

資料來源：廣東省統計局

1.3 廣東省之死亡數字及死亡率

廣東省統計局之數據顯示，二零一一至二零一五年間死亡數字保持平穩，每年約為500,000，平均死亡率約為4.5‰。

然而，老年人口趨升顯示未來數年死亡人口將明顯上升，市場對墓園服務之需求亦隨之增加。廣東省之地區殯葬行業將進一步壯大，其增長潛力非常巨大。

廣東省墓園服務概覽

雖然未能取得廣東省居民平均壽命之數據，相信其與全國人口之平均壽命相差不遠。根據Euromonitor Passport「中國經濟及消費年度數據(2015年版)」，中國人口之平均壽命從二零一一年之75.2歲上升至二零一五年之76.0歲，年複合增長率為0.3%。這主要由於廣東省迅速之經濟發展令居民之生活水平得到改善，醫療質素及健康情況都得到提升。

表三：2011至2015年廣東省之死亡數字及死亡率

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
死亡數字(百萬)	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
死亡率(%)	4.4	4.7	4.7	4.7	4.3

資料來源：廣東省統計局

表四：2011至2015年中國人口之平均壽命

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
平均壽命(年歲)	75.2	75.4	75.6	75.8	76.0

資料來源：Euromonitor Passport — 「中國經濟及消費年度數據(2015年版)」

1.4 人均可用收入

廣東省城市及農村居民之人均可用收入於二零一一至二零一五年間穩步增長。根據廣東省統計局發佈之最近期數據，農村居民之人均可用收入從二零一一年之人民幣9,371.7元增加至二零一五年之人民幣13,360.0元，年複合增長率為9.3%，而城市居民之人均可用收入則從二零一一年之人民幣26,897.5元增加至二零一五年之人民幣34,757.0元，年複合增長率為6.6%。

可用收入之增長帶動消費開支，亦令居民整體之生活質素得到改善。收入增長加上消費開支之提升，將大大驅動地區殯葬行業(特別是墓園服務業)之增長。

廣東省墓園服務概覽

表五：2011至2015年廣東省之人均可用收入

	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
人均可用收入 (人民幣) ¹	不適用	不適用	不適用	25,685.0	27,859.0
人均可用收入 - 農村居民(人民幣) ²	9,371.7	10,542.8	11,669.3	12,246.0	13,360.0
人均可用收入 - 城市居民(人民幣)	26,897.5	30,226.7	33,090.1	32,148.0	34,757.0

資料來源：廣東省統計局

¹ 廣東省統計局由二零一四年開始收集人均可用收入之數據。

² 於二零一一至二零一三年間，農村居民人均收入之統計範圍為收入淨額。由二零一四年起，廣東省統計局變更統計範圍，改為採用農村居民之人均可用收入。

2. 廣東省墓園服務概覽

據中國廣東省民政部於二零一六年九月頒佈之「廣東省殯葬事業發展十三五規劃」所示，全省共有96家營利之墓園服務機構、3,077家非營利之骨灰存放設施及133個市級和縣級之骨灰樹葬區。在96家營利之墓園服務機構中，約10家為公營機構，而86家為私營機構。於二零一零年，廣東省共有91家營利之墓園服務機構(根據中國廣東省民政部發佈之「2010年度商營墓園檢查公告」)。這顯示於二零一零至二零一六年間每年平均增加一家營利之墓園服務機構。

再者，廣東省之墓園服務按畝數計主要分為三個概約等級，即200畝、500畝及1,000畝。大部份墓園服務供應商皆擬爭取較大畝數之土地，因佔地較廣之墓園服務不單只更加華麗，在風水上亦佔較大優勢，故能吸引更多本地客戶。

下表六顯示廣東省之墓園服務於二零一二至二零一六年間迅速發展，廣東省墓園服務市場於二零一六年之總銷售收益達到人民幣1,000,000,000元，年複合增長率為23.8%。此外，下表七顯示由於廣東省長者群之需求上升，預計未來五年(即二零一七至二零二一年)市場將會穩定增長，到二零二一年總銷售收益估計可達人民幣2,462,000,000元，即年複合增長率為19.2%。

廣東省墓園服務概覽

表六：2012至2016年廣東省墓園服務(人民幣百萬元)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	年複合增長率 2012至2016年
總銷售收益	426.0	520.1	643.0	798.0	1,000.0	23.8%

資料來源：Euromonitor根據行業訪談及理論研究所作之估計

表七：2017至2021年廣東省墓園服務(人民幣百萬元)

	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	年複合增長率 2017至2021年
總銷售收益	1,220.0	1,459.9	1,741.0	2,073.0	2,462.0	19.2%

資料來源：Euromonitor根據行業訪談及理論研究所作之估計

3. 廣東省墓園服務之驅動力

(i) 死亡人口數目及對墓園服務之需求

廣東省於二零一五年之死亡人口總數為500,000，由二零一一至二零一五年之年複合增長率為0.6%。每年龐大之死亡人口數目，加上迅速之城市化發展及火葬程序，已成為墓園服務業增長之主要驅動力。於二零一五年廣東省內65歲及以上的人口為9,200,000。龐大之老年人口數目形成墓園服務市場巨大之發展潛力。基於孝道及禮數之傳統儒家思想，若財政狀況允許，大部份華人都傾向為離世的家人安排莊嚴得體之葬禮，此為這行業創造進一步增長之巨大潛力。

(ii) 消費需求及開支之增加

近年由於高速之經濟發展，廣東省居民之人均可用收入亦隨之平穩增長。收入增長自然可刺激殯葬行業之增長，因在傳統孝道之社會標準下，個人之財富越多，安排莊嚴得體之葬禮的迫切性就越大。隨著廣東省進一步之城市化發展，人口增長將為生活及消費模式帶來轉變，令墓園服務之需求更趨殷切及更加多樣化。此對私營墓園企業特別有利，因其可提供更貼合個人需要之服務以滿足客戶之需求。



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：

- (1) 有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
主要及關連交易；
和
(2) 有關轉讓物業公司
全部股本權益及
出讓其股東貸款之
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)於二零一七年三月八日刊發之股東通函(「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。

鎧盛資本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6至22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30至63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。

獨立董事委員會函件

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，並符合一般商業條款，而訂立買賣協議乃符合本公司及股東之整體利益。

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

二零一七年三月八日

以下為鎧盛資本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。



鎧盛資本有限公司
香港
中環
雲咸街8號11樓

敬啟者：

- (1)有關買賣聚福寶機構有限公司
全部股本權益及出讓其股東貸款之
主要及關連交易；
和
(2)有關轉讓物業公司
全部股本權益及出讓其股東貸款之
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，以就買賣協議及其擬定交易之條款提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零一七年三月八日致股東之通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**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。

根據買賣協議，勤達有條件同意出售或促成出售而 貴公司有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款，代價為人民幣398,000,000元(相等於約

獨立財務顧問函件

451,300,000港元)，將以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付。

因莊士機構於最後實際可行日期間接持有 貴公司約57.53%已發行股本及勤達約60.82%已發行股本，根據上市規則第14A.07(1)及(4)條勤達為 貴公司之關連人士。基於上述關係，建議交易根據上市規則第14A.25條乃構成 貴公司一項關連交易。

成員包括范駿華先生(唯一並無擔任莊士機構或勤達獨立非執行董事職務之 貴公司獨立非執行董事)之獨立董事委員會經已成立，以就買賣協議之條款及條件是否公平合理及符合一般商業條款，訂立買賣協議是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及獨立股東應如何於股東特別大會上投票，向獨立股東提供意見。

吾等已就買賣協議及其擬定交易獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責為(i)就買賣協議是否按一般商業條款並在 貴集團日常及一般業務過程中訂立且符合 貴集團及股東之整體利益，以及買賣協議之條款對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)就應如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

除獲委聘為董事會獨立財務顧問以就一項持續關連交易(有關詳情見載於 貴公司於二零一七年一月十九日刊發之公佈)之年期提供獨立意見外，於本函件日期前兩年內 貴集團與鎧盛資本之間並無任何委聘關係。基於吾等擔當獨立角色及收取正常專業費用，吾等認為此關係將不影響吾等就買賣協議及其擬定交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性。

吾等意見之基礎

於達致提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等依賴董事及/或 貴集團管理層提供之資料、財務資料及事實，及其作出之陳述，並已假設其所提供或通函所述之一切資料、財務資料及事實以及其作出之陳述於編製及作出時在各主要方面均屬真實、準確及完整，直至通函日期仍然如此，

且乃妥為摘錄自相關之賬目記錄(就財務資料而言)以及董事及/或 貴集團管理層經審慎周詳之查詢後作出。 貴公司管理層於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，吾等已獲提供一切有關資料，且向吾等提供之資料及作出之陳述並無遺漏任何重大事實。吾等亦依賴若干公開資料，並已假設該等資料準確可靠。吾等並無理由懷疑所獲提供之資料及事實的完整性、真實性或準確性，且亦不知悉任何或會令上述向吾等提供之資料或作出之陳述失實、失準或有所誤導之事實或情況。

吾等之審視及分析乃以(其中包括) 貴集團提供之資料為根據，包括買賣協議、 貴公司截至二零一六年三月三十一日止年度之年報(「**2016年報**」)、 貴公司截至二零一六年九月三十日止六個月之中期報告(「**2017中期報告**」)、有關聚福寶之估值報告(「**FW估值報告**」)及有關投資物業之估值報告(「**投資物業估值報告**」)、有關FW集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之會計師報告(「**FW會計師報告**」)、通函以及若干已刊發之公開資料。

吾等亦已與董事及/或 貴集團管理層討論買賣協議之條款及訂立理由，且認為吾等已審閱充份資料以達致知情的看法，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證或評估有關資料，亦無對 貴集團、勤達、FW集團、物業公司或其各自之任何附屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況、盈利或前景進行任何形式之深入調查。本函件之全部內容概不應被視為持有、出售或購買 貴公司股份或任何其他證券之建議。

主要考慮因素及理由

於達致有關買賣協議及其擬定交易之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團之資料

1.1 主要業務

貴公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、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。

貴集團之物業發展業務始於一九九零年代初，至今 貴集團已在市場積累豐富經驗。如2017中期報告所述，於二零一六年九月三十日 貴集團在中國擁有多個物業發展及投資項目，資產總值約為2,600,000,000港元。 貴集團之物業發展、投資及買賣業務亦為收入最高之分部，根據2016年報及

獨立財務顧問函件

2017中期報告，於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月均佔 貴集團超過90%之收入。

1.2 財務摘要

財務表現

以下為 貴集團截至二零一六年三月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月之主要財務資料概要(摘錄自2016年報及2017中期報告)：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一五年 百萬港元 (經審核)	二零一六年 百萬港元 (經審核)	二零一五年 百萬港元 (未經審核)	二零一六年 百萬港元 (未經審核)
收入及收益淨額	1,009	470	369	432
銷售成本	(615)	(279)	(220)	(253)
毛利	394	191	149	179
除稅前溢利	263	217	158	149
所得稅支出	(172)	(129)	(96)	(60)
年度/期間溢利	<u>91</u>	<u>88</u>	<u>62</u>	<u>89</u>

如上表所示，貴集團於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月均錄得溢利，而於二零一六年九月三十日，未計出售中國東莞物業項目之收益及收購英國一項物業產生之財務影響(其將反映於 貴公司截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務報告)，貴公司之股東應佔未經審核綜合資產淨值約為2,852,500,000港元。有關上述出售及收購事項之詳情，請參閱 貴公司分別於二零一六年九月二十六日及二零一六年十二月九日刊發之通函。

截至二零一六年九月三十日止六個月

於截至二零一六年九月三十日止六個月，貴集團錄得收入及收益淨額約432,200,000港元(相對二零一五年同期錄得約368,500,000港元)，

而股東應佔溢利約為87,700,000港元(相對二零一五年同期則錄得約65,400,000港元)。根據2017中期報告，收入及收益淨額增加，主要由於中國之物業銷售收入和證券投資及買賣收入增加所帶動。

期內溢利改善，主要由於證券投資及買賣收入增加，攤佔一間合營企業之業績改善，以及期內之土地增值稅減少，惟部份溢利被其他收入及收益淨額減少和投資物業之公平值增加淨額減少所抵銷。

截至二零一六年三月三十一日止年度

於截至二零一六年三月三十一日止年度，貴集團錄得收入約470,000,000港元，相對二零一五年同期錄得約1,008,600,000港元，而股東應佔溢利約為85,000,000港元，相對二零一五年同期則錄得約94,500,000港元。根據2016年報，收入下跌主要由於中國之發展物業銷售收入從截至二零一五年三月三十一日止年度約993,800,000港元下降至截至二零一六年三月三十一日止年度約440,500,000港元，惟收入跌幅因租金及管理費增加和證券投資及買賣收入增加而見收窄。

年內溢利下跌，主要由於年度收入減少，行政費用及其他經營支出增加和融資費用增加，以致毛利下跌，惟溢利跌幅因其他收入及收益淨額增加，銷售及推廣支出減少，投資物業之公平值增加淨額上升，攤佔一間合營企業之業績改善以及稅項減少而見收窄。

獨立財務顧問函件

分部收入及溢利

以下為截至二零一六年三月三十一日止兩個年度各年和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月 貴集團每個業務分部之收入及溢利或虧損淨額分析(摘錄自2016年報及2017中期報告)：

	截至三月三十一日止年度				截至九月三十日止六個月			
	二零一五年		二零一六年		二零一五年		二零一六年	
	百萬港元	佔總額%	百萬港元	佔總額%	百萬港元	佔總額%	百萬港元	佔總額%
分部收入								
物業發展、投資及買賣								
買賣	1,005.5	99.7	459.7	97.8	366.1	99.4	402.2	93.1
貨品及商品銷售	2.9	0.2	0.9	0.2	0.9	0.2	0.9	0.2
證券投資及買賣	0.2	0.1	9.4	2.0	1.5	0.4	29.1	6.7
總額	<u>1,008.6</u>	<u>100.0</u>	<u>470.0</u>	<u>100.0</u>	<u>368.5</u>	<u>100.0</u>	<u>432.2</u>	<u>100.0</u>

	截至三月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
每個分部應佔之溢利或(虧損)淨額				
物業發展、投資及買賣				
買賣	148.4	156.8	89.3	106.0
貨品及商品銷售	(1.8)	(1.6)	(0.5)	(2.0)
證券投資及買賣	0.1	8.7	1.5	29.0
行政及其他	(55.6)	(75.8)	(28.6)	(43.7)
總額	<u>91.1</u>	<u>88.1</u>	<u>61.7</u>	<u>89.3</u>

如上表所示，物業發展、投資及買賣為 貴集團收入及溢利淨額貢獻最高之業務分部，於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度各年和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月分別約佔 貴集團收入約93.1%至99.7%。於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度各年和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月，物業發展、投資及買賣業務應佔之溢利淨額維持強勁，且相對穩定。

再者，如2016年報及2017中期報告所述，於截至二零一六年三月三十一日止兩個年度各年和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月，貴集團90%以上之收入乃源自中國。

財務狀況

如2017中期報告所述，且未計及二零一六年九月三十日後進行之收購及出售事項，貴集團於二零一六年九月三十日之財務狀況穩健，錄得流動資產淨值約2,100,000,000港元及資產淨值約2,900,000,000港元，包括現金及銀行結存約900,000,000港元及公平值反映於損益之金融資產約500,000,000港元。

基於上文所述，吾等認為貴集團藉持續參與中國之物業發展項目，已在國內物業發展及投資業界內積累相當經驗，並於有關年間保持相對穩健之財務狀況。

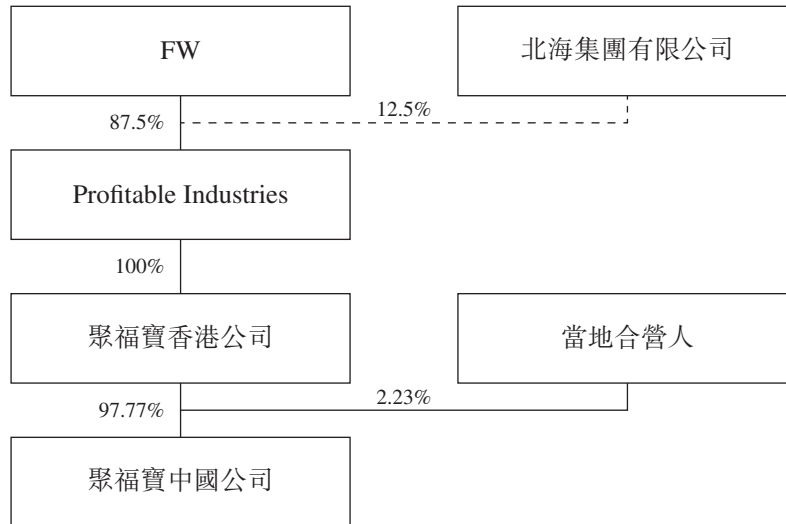
2. 有關FW集團及物業公司之資料

2.1 FW集團

主要業務

FW為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並間接持有聚福寶中國公司之股本權益。聚福寶中國公司之主要業務為發展及經營聚福寶(一個位於中國廣東省四會市之墓園，約有518畝已獲當地政府機關批准發展之土地)。如董事會函件所述，聚福寶中國公司已獲中國民政部及中國廣東省民政廳批准發展及經營一個墓園，並將福位出售予中國居民、海外華僑和香港、澳門及台灣之居民。聚福寶中國公司亦已獲有關政府機關批准經營一個營利墓園，提供銷售墓碑、墓石及碑柱，殯葬管理及其配套服務。以下為FW集團於買賣協議日期之集團結構：

獨立財務顧問函件



如董事會函件所述，聚福寶約有518畝土地，其中聚福寶中國公司已取得約146.8畝土地之土地使用權證。根據FW集團之總體規劃，餘下371.2畝土地當中約150畝乃劃為公用道路及綠化帶。因此，聚福寶中國公司將與當地政府部門協調，商談開放此等公用道路及綠化帶給公眾使用，故FW集團並未打算申請有關土地使用權證。若與當地政府部門之商談未能取得預期結果，聚福寶中國公司將依循所需流程申請該150畝土地之土地使用權證。同時，FW集團擬分階段就餘下約221.2畝之土地申請土地使用權證。聚福寶中國公司最近已申請並接獲中國有關當局通知，其已獲分配未來發展期(定義見董事會函件)中約23.4畝之土地配額。預期相關取地流程將會展開，而所需流程跟於二零一六年期間取得約46.8畝土地之程序(包括土地拍賣)相近。聚福寶中國公司預期有關取地流程將於二零一七年內完成，之後便可取得該23.4畝土地之土地使用權。

至於上述約146.8畝土地，其發展分為兩期：第一期佔地約100.0畝(66,553平方米)，已於二零一六年大致完成發展，建成12個容納5,485幅墓地之墓區及一座容納550個壁龕之陵塔連配套結構物，其中截至二零一六年十二月二十八日FW集團已出售總數1,520幅墓地及11個壁龕；第二期佔地約46.8畝(31,163平方米)，計劃興建4,300幅墓地。至於餘下約221.2畝之土地，則計劃分階段興建25,200幅墓地。

獨立財務顧問函件

財務摘要

以下為FW集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月之主要財務資料概要(摘錄自通函附錄二所載之FW會計師報告)：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
收入	9,487	12,472	22,300	10,428	9,505
銷售成本	<u>(4,050)</u>	<u>(4,935)</u>	<u>(8,630)</u>	<u>(4,229)</u>	<u>(1,434)</u>
毛利	5,437	7,537	13,670	6,199	8,071
毛利率	57.3%	60.4%	61.3%	59.4%	84.9%
除稅前虧損	(4,315)	(4,130)	(4,540)	(2,814)	(331)
稅項抵免	<u>625</u>	<u>785</u>	<u>1,281</u>	<u>717</u>	<u>458</u>
年度/期間(虧損)/ 溢利	<u><u>(3,690)</u></u>	<u><u>(3,345)</u></u>	<u><u>(3,259)</u></u>	<u><u>(2,097)</u></u>	<u><u>127</u></u>
應佔：					
FW權益持有人	(3,077)	(2,789)	(2,718)	(1,749)	89
非控制性權益	<u>(613)</u>	<u>(556)</u>	<u>(541)</u>	<u>(348)</u>	<u>38</u>
總額	<u><u>(3,690)</u></u>	<u><u>(3,345)</u></u>	<u><u>(3,259)</u></u>	<u><u>(2,097)</u></u>	<u><u>127</u></u>

於截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月，FW集團一直從事墓園發展及經營業務。如上表所示，FW集團於截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年均錄得虧損，而於截至二零一六年九月三十日止六個月恢復盈利，相對截至二零一五年九月三十日止六個月仍錄得虧損。

截至二零一六年九月三十日止六個月

FW集團截至二零一六年九月三十日止六個月之收入從二零一五年同期下跌約900,000港元至約9,500,000港元，主要由於人民幣貶值。殮葬權轉讓收入一直為FW集團之最大收入來源，於截至二零一六年九月

三十日止六個月約為7,600,000港元，其次為墓碑銷售，約為1,700,000港元。雖然FW集團之收入略為下跌，其毛利卻從截至二零一五年九月三十日止六個月約6,200,000港元上升至截至二零一六年九月三十日止六個月約8,100,000港元，主要因為墓園資產銷售之營業稅自二零一六年五月取消後作出回撥。截至二零一六年九月三十日止六個月之除稅後溢利約為100,000港元，相對二零一五年同期錄得虧損約2,100,000港元，主要由於毛利得到改善。

截至二零一六年三月三十一日止年度

因擴大宣傳及推廣之努力，FW集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入比截至二零一五年三月三十一日止年度增加約78.8%至約22,300,000港元。然而，FW集團於截至二零一六年三月三十一日止年度仍錄得除稅後虧損約3,300,000港元，跟截至二零一五年三月三十一日止年度相若。

截至二零一五年三月三十一日止年度

因積極宣傳及推廣之努力，FW集團截至二零一五年三月三十一日止年度之收入比二零一四年增加約31.5%至約12,500,000港元。然而，FW集團於截至二零一五年三月三十一日止年度仍錄得除稅後虧損約3,300,000港元。

截至二零一四年三月三十一日止年度

FW集團之收入約為9,500,000港元，主要包括殮葬權轉讓收入。於截至二零一四年三月三十一日止年度，FW集團錄得除稅後虧損約3,700,000港元。

資產淨值

以下為FW集團於二零一六年九月三十日之經審核資產淨值明細表(摘錄自通函附錄二)：

於二零一六年
九月三十日
百萬港元

非流動資產	496.6
流動資產	94.6
流動負債	8.3
非流動負債	130.9

於二零一六年九月三十日，FW集團之經審核資產淨值約為451,900,000港元，其中約394,700,000港元為FW擁有人應佔資產淨值(包括FW集團直接控股公司注資約441,700,000港元)。

根據通函附錄五-A所載之FW估值報告，現有發展期於二零一七年一月十六日之市值為人民幣466,200,000元，而假設已取得未來發展期之一切有關產權證，未來發展期於二零一七年一月十六日之市值應為人民幣466,000,000元。

如通函附錄一所載 貴集團將購入物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值與 貴集團將購入物業權益於二零一七年一月十六日之市值的對照表所示，倘若取得未來發展期221.2畝土地之土地使用權(參考已付46.8畝土地每畝之出讓金計算，估計尚須支付土地出讓金約65,500,000港元)，FW集團物業權益於二零一七年一月十六日之估值應約為1,060,000,000港元。然而，FW集團尚未取得未來發展期之有關土地使用權證，故FW估值報告並未包含未來發展期之商業價值。

吾等之看法

如上文論述，約146.8畝土地內第一期之墓園設施已於二零一六年大致完成興建，第二期仍為空置土地。於二零一六年十二月二十八日，3,965幅墓地及539個壁龕仍然未售，而現有發展期將增建約4,300幅墓地。吾等留意到，雖擁有相對堅實之資產基礎(於二零一六年九月三十日90%以上的資產為未售之墓園資產)，FW集團於截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務業績表現均未如理想，主要乃由於過去之營銷規模相對較小。根據FW會計師報告，在FW集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之總銷售成本約19,000,000港元當中，已售存貨成本合共約佔16,500,000港元，僅相當於FW集團於二零一六年九月三十日之流動及非流動墓園資產總賬面值約2.9%。

2.2 物業公司

主要業務

物業公司包括成都控股公司、廣州控股公司及新公司。成都控股公司主要在中國從事物業投資，其於交易完成時擁有之唯一資產將為不附帶產權負擔之成都物業。成都物業乃位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號成都數碼廣場6樓之一項商業物業，樓面面積約4,255.02平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣260,000元，並將於二零一七年十月調升至人民幣273,000元，及於二零一八年十月調升至人民幣286,650元。有關租約將於二零一九年九月屆滿。根據有關租約協議，租戶須承擔有關物業管理、水、電、空調、電話及網絡費支出。

廣州控股公司透過其全資附屬公司在中國從事投資控股及物業投資，而廣州集團於交易完成時擁有之唯一資產將為不附帶產權負擔之廣州物業。廣州物業包括位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號富力盈凱廣場之五個商業單位，總樓面面積約895.08平方米，現正租予一家租戶，月租為人民幣170,227元，並將於二零一七年五月調升至人民幣180,441元。有關租約將於二零一八年五月屆滿。根據有關租約協議，租戶須承擔有關物業管理、水、電及其他有關費用支出。

新公司自註冊成立後並無經營任何業務，而剛於二零一七年一月在中國成立了一間全資附屬公司。於最後實際可行日期，新公司及其附屬公司均無任何重大資產或負債。如董事會函件所述，為將項目公司之未售物業變現以償還負欠 貴集團之已到期股東貸款，貴集團已獲得法院頒令可透過多次公開拍賣出售新公司物業。貴集團將透過新公司在中國之一間全資附屬公司以獲取在公開拍賣中並未售予第三者之任何新公司物業。據 貴公司通知，於最後實際可行日期，其中三間新公司物業已由法院分配予 貴集團並將轉讓予新公司。倘若新公司物業由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月評估之估值少於人民幣100,000,000元，差額將由 貴集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。

獨立財務顧問函件

財務摘要

成都控股公司

以下為成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月之主要財務資料概要(摘錄自 貴公司提供之會計賬目)：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3,256	3,467	3,521	1,780	1,761
銷售成本	(578)	(616)	(626)	(316)	(309)
毛利	2,678	2,851	2,895	1,464	1,452
毛利率	82.2%	82.2%	82.2%	82.2%	82.5%
除稅前溢利	2,531	2,617	27,214	1,358	12,060
所得稅支出	(326)	(340)	(2,800)	(178)	(1,244)
年度/期間溢利	<u>2,205</u>	<u>2,277</u>	<u>24,414</u>	<u>1,180</u>	<u>10,816</u>
應佔：					
成都控股公司擁有人	2,205	2,277	24,414	1,180	10,816
非控制性權益	-	-	-	-	-
總額	<u>2,205</u>	<u>2,277</u>	<u>24,414</u>	<u>1,180</u>	<u>10,816</u>

如上表所示，成都控股公司於截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月分別錄得收入約3,300,000港元、3,500,000港元、3,500,000港元及1,800,000港元，均為成都控股公司之租金收入。吾等留意到成都控股公司於截至二零一五年三月三十一日止兩個年度並無錄得投資物業之公平值變動，而於截至二零一六年三月三十一日止年度和截至二零一六年九月三十日止六個月則分別錄得投資物業之公平值變動收益約24,500,000港元及10,700,000港元。

成都控股公司截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月錄得之正數財務業績主要皆由於上述收入及投資物業之公平值收益。

獨立財務顧問函件

以下為成都控股公司於二零一六年九月三十日之未經審核資產淨值明細表：

	於二零一六年 九月三十日 百萬港元
非流動資產	80.5
流動資產	0.1
流動負債	63.3
非流動負債	5.5

於二零一六年九月三十日，成都控股公司之未經審核資產淨值約為11,800,000港元，其中約61,800,000港元為成都控股公司應付直接控股公司之款項。

根據通函附錄五-B所載之投資物業估值報告，成都物業於二零一七年一月十六日之市值為人民幣75,000,000元。

廣州集團

以下為廣州集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月之主要財務資料概要(摘錄自 貴公司提供之會計賬目)：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入	-	-	2,100	1,570	1,156
銷售成本	-	-	(579)	(176)	(155)
毛利	-	-	1,521	1,394	1,001
毛利率	-	-	72.4%	88.8%	86.6%
除稅前溢利	3,997	9,697	14,192	10,530	2,424
所得稅支出	(532)	(521)	(3,182)	(1,729)	(490)
年度/期間溢利	<u>3,465</u>	<u>9,176</u>	<u>11,010</u>	<u>8,801</u>	<u>1,934</u>
應佔：					
廣州控股公司擁有人	3,465	9,176	11,010	8,801	1,934
非控制性權益	-	-	-	-	-
總額	<u>3,465</u>	<u>9,176</u>	<u>11,010</u>	<u>8,801</u>	<u>1,934</u>

獨立財務顧問函件

如上表所示，廣州集團於截至二零一五年三月三十一日止兩個年度並無錄得任何收入，而於截至二零一六年三月三十一日止年度和截至二零一六年九月三十日止六個月則分別錄得收入約2,100,000港元及1,200,000港元。於截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月，廣州集團亦分別錄得利息收入約7,500,000港元、9,200,000港元、6,000,000港元及600,000港元。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，因廣州集團將待售物業轉撥入投資物業，故錄得將物業從待售物業撥入投資物業之公平值收益約2,700,000港元。同時，廣州集團於截至二零一六年三月三十一日止年度和截至二零一六年九月三十日止六個月亦分別錄得投資物業之公平值收益約13,100,000港元及2,500,000港元。

廣州集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月錄得之正數財務業績主要皆由於上述收入、其他收入及收益。

以下為廣州集團於二零一六年九月三十日之未經審核資產淨值明細表：

	於二零一六年 九月三十日 百萬港元
非流動資產	132.7
流動資產	57.9
流動負債	152.8
非流動負債	15.4

於二零一六年九月三十日，廣州控股公司之未經審核綜合資產淨值約為22,500,000港元，其中約147,100,000港元為廣州控股公司應付直接控股公司之款項。

根據通函附錄五-B所載之投資物業估值報告，廣州物業於二零一七年一月十六日之市值為人民幣60,000,000元。

新公司集團

新公司集團自註冊成立後並無經營任何業務。於新公司交易完成日期，新公司集團之資產將包括新公司物業或現金或兩者之組合。因新公司集團之資產將包括某數目以交吉方式交付之新公司物業，過去並未從新公司物業獲取任何收入。

根據通函附錄五-B所載之投資物業估值報告，因新公司集團尚未獲授有關產權證，故估值並未包含新公司物業之商業價值。假設新公司物業已獲授一切有關產權證，位於中國湖南省長沙市天心區中意二路145號稱為「聚豪山莊」之住宅發展項目中40幢住宅別墅（總樓面面積約12,364平方米）於二零一七年一月十六日之市值為人民幣100,000,000元。

吾等之看法

根據上文所述，成都控股公司及廣州集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之收入合共約為5,600,000港元，相當於貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入總額僅約1.2%。然而，雖成都控股公司及廣州集團錄得之除稅後溢利淨額合共約為35,400,000港元，相當於貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利淨額約40.2%，有關數額卻已包括投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益（兩者均未除稅）共約40,300,000港元，而此等均為非經常性項目。根據貴公司提供之成都控股公司及廣州集團未經審核會計賬目，未計稅項、投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益的影響，於截至二零一六年三月三十一日止年度，成都控股公司應錄得經營溢利約2,700,000港元，而廣州集團應錄得經營虧損約1,600,000港元，相對同年貴集團錄得除稅及未計投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益前溢利約142,400,000港元（根據2016年報）。經計及上述數據和對比貴集團資產總值之成都物業、廣州物業及新公司物業估值總額，吾等認為以收入、經營溢利及資產基礎而言，物業公司對貴集團不算重要。

3. 廣東省墓園業務之整體行業前景

根據廣東省民政廳於二零一六年八月刊登有關廣東省墓園業務之文章（「該文章」），廣東省共有96家營利墓園、3,077家非營利骨灰存放設施及133個市級和縣級骨灰樹葬區。跟廣東省之營利墓園數目比較，省內之非營利骨灰存放設施相對較多，因此吾等認為廣東省對營利墓園服務之需求主要受（其中包括）省內城市人口、老年人口、死亡率和城市家庭之收入及消費水平所影響，而廣東省營利墓園服務供應方面則主要受政府之有關政策及規劃所影響。

3.1 廣東省之城市人口、老年人口及死亡率

根據廣東省統計局，在二零一五年底約108,500,000之總固定人口當中，城市人口約佔74,500,000，而65歲或以上之人口(「老年人口」)約佔9,200,000。另一方面，二零一五年廣東省之死亡數字約為500,000，即死亡率約為0.4%。

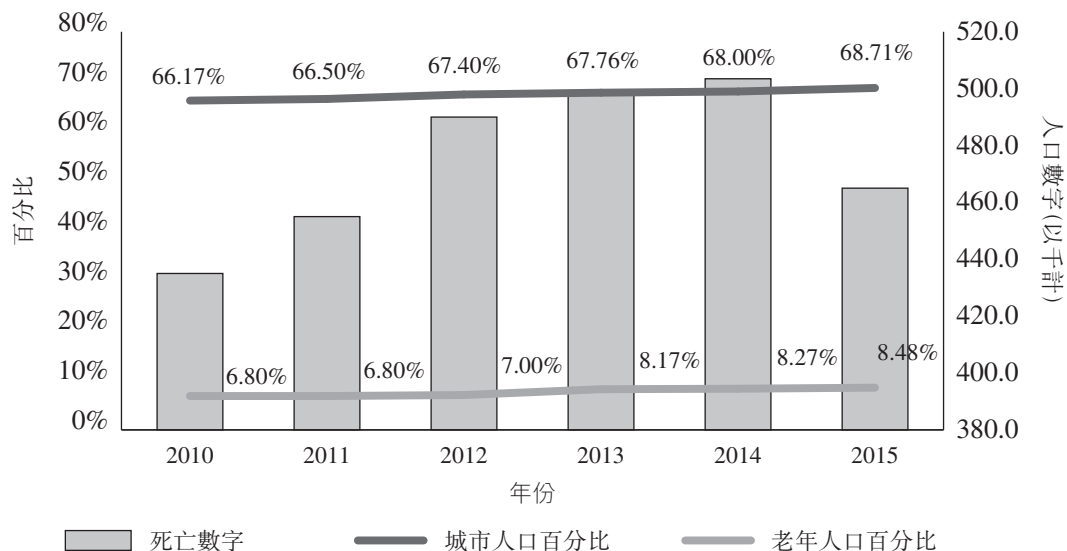
廣東省之總固定人口從二零一零到二零一五年見輕微及穩定增長。下表顯示廣東省從二零一零到二零一五年之總固定人口：

年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015
總人口(百萬)	104.4	105.1	105.9	106.4	107.2	108.5

資料來源：廣東省統計局

下表進一步顯示廣東省從二零一零到二零一五年城市人口佔總固定人口之百分比、老年人口佔總固定人口之百分比及死亡數字：

2010至2015年廣東省之城市人口及老年人口百分比和死亡數字



資料來源：廣東省統計局

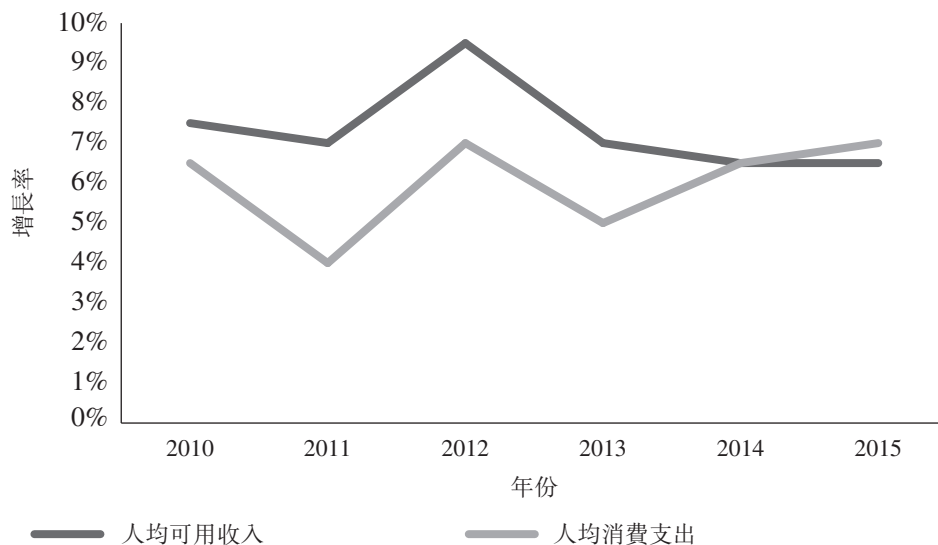
如上表所示，於二零一零至二零一五年間城市人口及老年人口之百分比均見增長，表示廣東省之城市化及人口老化過程皆呈上升趨勢。按總固定人口、城市人口及老年人口之百分比計算，廣東省於二零一零至二零一五年間城市人口之年複合增長率約為1.5%，而省內老年人口之年複合增長率則約為5.3%。

計及近年廣東省老年人口之增長均超過總固定人口及死亡數字之增加，吾等與管理層看法一致，廣東省對墓園服務之潛在需求正一直增加。

3.2 廣東省之國內生產總值及人均收入

根據廣東省統計局，於二零一五年廣東省城市家庭之人均可用收入約為人民幣34,757元，而人均消費支出約為人民幣25,673元。下表進一步顯示於二零一零至二零一五年間廣東省城市家庭人均可用收入及消費支出之實際增長率：

2010至2015年廣東省城市家庭人均可用收入及支出之實際增長率



資料來源：廣東省統計局

如上表所示，於二零一零至二零一五年間城市家庭之人均可用收入及消費支出皆錄得實際增長。事實上，根據廣東省統計局，人均可用收入及

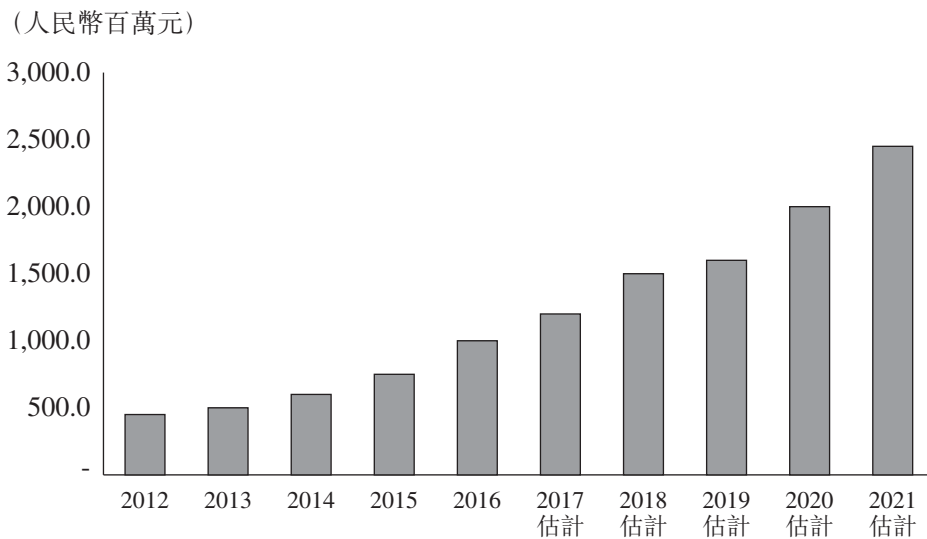
支出自一九九八年起已見實際增長。於二零一零至二零一五年間，廣東省城市家庭人均可用收入之實際增長率介乎約6.4%至9.3%，而城市家庭人均消費支出之實際增長率則介乎約4.0%至7.6%。

人均可用收入及消費支出之增長均顯示廣東省城市家庭之購買力及負擔能力正不斷增強。

3.3 廣東省之墓園服務

如通函「廣東省墓園服務概覽」一節所述，廣東省之墓園服務市場於二零一二至二零一六年間發展迅速，其於二零一六年之總銷售收益約達人民幣1,000,000,000元，年複合增長率為23.8%。下表進一步概列廣東省墓園服務從二零一二到二零一六年之銷售收益及從二零一七到二零二一年之估算銷售收益：

廣東省墓園服務銷售收益(2012至2021年估計)



資料來源：Euromonitor

吾等留意到廣東省之墓園服務市場正一直擴展，預期未來數年增長動力仍會持續，與城市人口、老年人口、城市家庭可用收入及消費支出之持續增長一致。

3.4 廣東省之墓園業務政策及規劃

根據該文章，廣東省之墓園業務自二零零六年起已進入改革及提升階段，其特點為(i)政府有關當局持續發佈公告，支持墓園業務改革並提供相關之準則及指示；(ii)公眾墓園設施持續改善；(iii)逐步確立基本之公眾墓

園服務安全體制；(iv)提高墓園管理服務之標準；(v)加強發展墓園業務之技術勞動力；及(vi)在墓園改革方面取得新進展。根據該文章，廣東省共有96家營利墓園及3,077家非營利骨灰存放設施。

另一方面，根據廣東省民政廳於二零一一年四月頒佈之「廣東省公墓建設總體規劃(2011-2020)」(「該規劃」)，當時廣東省共有91家營利墓園已獲得經營許可，另有12家營利墓園正獲准興建惟尚未獲得經營許可。如該規劃所述，營利墓園之發展將受嚴格控制，直至二零二零年為止新建之營利墓園數目將限制在42家，而每家新建營利墓園之面積將不得超過20公頃。至於現有之營利墓園，在政府有關當局嚴格之監督下，其必須提高地積率，增加墓地的循環再用，並預留足夠之墓園發展用地。

3.5 吾等之看法

從以上分析，可留意到(i)廣東省之總固定人口從二零一零到二零一五年見穩定及輕微增長，而二零一五年之死亡率約為0.4%；(ii)廣東省之城市化及人口老化過程皆呈上升趨勢；(iii)近年城市家庭之人均可用收入及消費支出皆錄得實際增長；及(iv)廣東省之墓園服務市場於二零一二至二零一六年間之銷售收益以約23.8%之年複合增長率持續攀升，以致於二零一六年約達人民幣1,000,000,000元，預期未來數年增長仍會持續，到二零二零年約可超過人民幣2,000,000,000元。吾等與董事看法一致，廣東省墓園服務之潛在需求日益增加，市場對營利墓園服務之負擔能力亦持續增強。另一方面，由於(i)相對於二零一一年四月，二零一六年八月僅有多5家營利墓園獲得經營許可；(ii)政府訂有政策限制進入墓園行業之新業者數目；及(iii)建設墓園必須取得多項政府批准及許可，吾等與董事看法一致，墓園服務之供應受到政府控制，因此短期內其競爭情況應該變化不大。

4. 買賣協議之主要條款

於二零一七年一月二十一日，貴公司及勤達訂立買賣協議。買賣協議之主要條款載於董事會函件，並包括以下各項：

4.1 交易資產

根據買賣協議，勤達有條件同意出售或促成出售而貴公司有條件同意購入或促成購入出售股份(相當於FW於交易完成日期股本中之全部已發行股份)及出售貸款(相當於FW於交易完成日期負欠勤達集團之全數股東貸款)。

4.2 代價

如董事會函件所述，代價為人民幣398,000,000元(相等於約451,300,000港元)，將由貴公司以物業代價人民幣224,000,000元(相等於約254,000,000港元)及現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)支付予勤達。代價乃經賣方與買方參考(其中包括)FW權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括出售貸款)約367,400,000港元(「經調整FW資產淨值」)並按獨立估值師對現有發展期之估值及相關遞延稅項撥備約85,800,000港元作出調整及考慮未來發展期之發展潛力後以公平原則磋商釐定。代價相對於經調整FW資產淨值，溢價約22.8%。貴集團認為上述約22.8%之溢價代表未來發展期之發展潛力，因未來發展期之全面發展將可擴大FW集團之墓園業務規模，墓園會新增25,200幅墓地，相當於最初100畝土地內截至二零一六年九月三十日未售墓地約六倍。從商業角度來說，有見於中國墓園業務之增長前景，該發展潛力十分重要。

物業代價乃經賣方與買方參考(其中包括)物業公司權益持有人應佔之資產淨值總額(包括各別之股東貸款)約254,000,000港元(「經調整物業資產淨值」)並按獨立估值師對投資物業之估值及相關遞延稅項撥備約2,300,000港元作出調整後以公平原則磋商釐定。

4.3 吾等對代價之分析

可供比較之分析

於評估代價是否公平合理時，吾等審視市價對盈利比率(「**市盈率**」)及市價對賬面值比率(「**市賬率**」)以進行分析。然而，因FW集團於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止財政年度均錄得虧損，吾等之分析僅進一步考慮市賬率。

如通函附錄二所述，FW集團於二零一六年九月三十日錄得FW擁有人應佔之未經審核資產淨值(包括FW集團直接控股公司注資約441,700,000港元)約394,700,000港元。因此，按FW擁有人於二零一六年九月三十日應佔之未經審核資產淨值(包括FW集團直接控股公司注資約441,700,000港元)計算，建議交易之引伸市賬率約為1.14倍。然而，吾等留意到經調整FW資產淨值約為367,400,000港元，按經調整FW資產淨值計算建議交易之引伸市賬率則約為1.23倍。為審慎起見，以下吾等之分析乃採用按經調整FW資產淨值計算之市賬率。

經考慮FW集團之主要業務、業務模式及資產結構，吾等認為該等(i)主要在中國從事墓園業務；(ii)墓園業務收入佔其最近財政年度之收入總額不少於70%；及(iii)在其最近期刊發綜合財務狀況表內將墓園資產列賬之公司(「**可供比較公司**」)，乃適用於吾等之分析。根據上述甄選準則和吾等在彭博及聯交所網頁進行之搜尋，吾等最多識別到兩間公司，乃吾等認為中肯而具代表性之樣本。以下為該等公司之名稱、各別之市賬率及(僅供說明)市盈率。

獨立財務顧問函件

公司(股份代號)	主要業務	於最後實際 可行日期 之收市價		市賬率 (附註1)	市盈率 (附註2)
		(港元)	市值 (百萬港元)		
安賢園中國控股有限公司(00922)	在中國之墓園業務	0.081	440	0.83	46.51
福壽園國際集團有限公司(01448)	提供墓園服務、殯儀 服務及配套服務	4.46	9,379	3.34	26.55
			平均	2.08	36.53
建議交易				1.23	不適用

資料來源：聯交所網頁及彭博

附註：

- 可供比較公司之市賬率乃按其各別於最後實際可行日期之收市價及其各別之股東應佔資產淨值(摘錄自其各別之最近期刊發財務狀況表)除以其於該報表日期(即可供比較公司之最近期刊發財務狀況表日期)之已發行股份總數計算。人民幣數額乃按人民幣1元兌1.1669港元之匯率(即彭博於二零一六年六月三十日所報之匯率)換算為港元。
- 可供比較公司之市盈率乃按其各別於最後實際可行日期之收市價及其各別之股東應佔溢利淨額(摘錄自其各別之最近期刊發年報)除以其於各別年結日(即可供比較公司之最近期刊發年報之報告日)之已發行股份總數計算。人民幣數額乃按人民幣1元兌1.2338港元之匯率(即彭博於截至二零一五年十二月三十一日止年度所報之平均匯率)換算為港元。
- 為供說明，吾等留意到仁智國際集團有限公司(股份代號：8082)及中國生命集團有限公司(股份代號：8296)亦主要從事墓園或殯葬業務。然而，根據仁智國際集團有限公司(股份代號：8082)及中國生命集團有限公司(股份代號：8296)各別之最近期刊發年報，兩間公司均無在中國擁有墓園資產，吾等認為其業務經營乃有異於FW集團，因此未有將仁智國際集團有限公司(股份代號：8082)及中國生命集團有限公司(股份代號：8296)納入為可供比較公司。

如上表所示，可供比較公司之平均市賬率約為2.08倍。建議交易約1.23倍之引伸市賬率乃在有關範圍內及低於可供比較公司之平均值，且比可供比較公司之平均市賬率折讓約40.9%。其中一間可供比較公司安賢園中國控股有限公司錄得約0.83倍之市賬率，而根據安賢園中國控股有限公司於二零一六年九月三十日之綜合財務狀況表，該公司錄得相對數額頗大之無形資產及商譽，其主要源自該公司以往之收購並佔該公司於二零一六年九月三十日之資產總值約41.0%。

為供參考，可供比較公司錄得介乎約26.55倍至約46.51倍相對較高之市盈率，平均約為36.53倍，或可反映投資者對行業前景之看法。安賢園中國控股有限公司相對較高之市盈率，或許乃由該公司截至二零一六年九月三十日止六個月財務表現之顯著改善所帶動，期內該公司錄得擁有人應佔之未經審核除稅後溢利淨額約11,500,000港元，優於其截至二零一六年三月三十一日止年度擁有人應佔之經審核除稅後溢利淨額約9,500,000港元。

如上文論述，雖擁有相對堅實之資產基礎(於二零一六年九月三十日90%以上的資產為未售之墓園資產)，FW集團於截至二零一六年三月三十一日止三個年度及截至二零一六年九月三十日止六個月之財務業績表現均未如理想，主要乃由於過去之營銷規模相對較小。

FW估值報告

根據通函附錄二所載之FW會計師報告，FW集團之主要資產為墓園資產，佔FW集團於二零一六年九月三十日之資產總值約95.1%。

高力國際獲 貴公司委聘對現有發展期及未來發展期進行估值。據吾等從 貴公司及高力國際所了解，現有發展期及未來發展期之市值乃採用市場法作出評估。

吾等已審視並與高力國際討論FW估值報告所載評估現有發展期之市值所採用之方法、基準及假設。高力國際採用市場法假設有關物業權益按現況出售及參考有關市場可供比較之出售交易數據以進行估值。當評估於估值日仍為空置土地之物業權益時，高力國際採用市場法參

考有關市場可供比較之出售交易數據以評估有關擬定發展項目之總發展值，然後考慮尚需支出之發展費用、餘下發展期及潛在邊際利潤以對總發展值作出調整，從而達致有關物業權益之估值意見。

據高力國際所述，就墓園資產估值而言，上述方法為業內常用之估值方法。基於上文所述，吾等相信高力國際於評估現有發展期及未來發展期時採用之估值方法乃屬恰當。

吾等留意到由於FW集團尚未取得有關土地使用權證，FW估值報告所載之市值人民幣466,200,000元並未包含未來發展期之商業價值，而因此有關估值未有包含聚福寶中國公司已申請並獲中國有關當局分配約23.4畝之土地配額(「獲分配土地配額」)。根據通函附錄五-A所載之FW估值報告，假設已取得未來發展期之一切有關產權證，未來發展期於二零一七年一月十六日之市值估計為人民幣466,000,000元。吾等留意到獲分配土地配額約佔餘下221.2畝土地(FW集團擬申請土地使用權證之未來發展期)之10.6%。據 貴公司進一步所述，倘能依循一切必要程序，包括土地配額之分配，中國有關政府當局進行土地拍賣，及支付適用之土地出讓金，聚福寶中國公司將可取得餘下197.8畝土地之有關土地使用權證。因聚福寶中國公司於二零一六年在取得46.8畝土地之土地使用權證時已經歷過相近的流程，聚福寶中國公司預期要符合有關規定應無任何困難。

吾等已進一步取得並審視聚福寶中國公司與四會市民政局於二零一四年八月二十七日訂立之協議，據此四會市民政局將連同四會市國土資源局獲取總數70.1畝土地之指示用途批准。吾等亦已取得並審視二零一六年取得另外約46.8畝土地之土地使用權的有關文件。據 貴公司所述，該46.8畝土地為上述70.1畝土地之一部份，獲分配土地配額為其餘下部份，而聚福寶中國公司現正依循程序取得獲分配土地配額，而所需流程跟於二零一六年期間取得約46.8畝土地之程序相近，並將於適當時依循相近的程序取得餘下土地之有關土地使用權證。再者，據 貴公司之中國法律顧問所述，倘能依循中國有關政府當局所定之一切必要程序，要取得未來發展期之不動產權證應無任何法律障礙。

吾等之看法

由於(i)未來發展期尚未取得有關土地使用權證，故估值並未評估其商業價值，而因此已獲中國有關政府當局批准發展之未來發展期(包括獲分配土地配額)的發展潛力並未反映於現有發展期之估值，此外根據上述分析，倘能依循中國有關政府當局所定之一切必要程序，要取得未來發展期之產權證應無任何法律障礙；(ii)FW集團現有之經營規模相對較小，其潛在價值將隨經營規模進一步擴展而得到體現；(iii)廣東省對營利墓園之潛在需求展示上升勢頭，而營利墓園之數目及相關發展受到政府限制，有見於中國墓園業務之增長前景，未來發展期之發展潛力十分重要；(iv)雖然非上市並仍然虧損的FW集團之市賬率應相對低於可供比較公司，惟吾等留意到按經調整FW資產淨值計算建議交易之引伸市賬率比可供比較公司之平均市賬率有約40.9%相對頗大的折讓，而倘若剔除安賢園中國控股有限公司(其中一間可供比較公司)之無形資產及商譽數額，其市賬率將從約0.83倍上升至約3.98倍；及(v)物業代價乃參考經調整物業資產淨值釐定，吾等認為代價公平合理，並符合獨立股東之整體利益。

此外，由於物業代價將用以支付代價不少於約31.2%及不多於約56.3%之付款，吾等與 貴公司看法一致，代價之付款結構大大削減了 貴集團即時之現金支出，有助減低對其資本負債比率之影響。

4.4 吾等對物業代價之分析

投資物業估值報告

高力國際獲 貴公司委聘對成都物業、廣州物業及新公司物業進行估值。據吾等從 貴公司及高力國際所了解，成都物業、廣州物業及新公司物業之市值乃採用市場法作出評估。

吾等已審視並與高力國際討論投資物業估值報告所載評估成都物業、廣州物業及新公司物業之市值所採用之方法、基準及假設。高力國際

採用市場法透過比較有關物業所在鄰近地區建築之同類權益的近期出售交易對有關物業價值進行估算。

據高力國際所述，就住宅及商業物業估值而言，上述方法為業內常用之估值方法。基於上文所述，吾等相信高力國際於評估成都物業、廣州物業及新公司物業時採用之估值方法乃屬恰當。

物業代價等於以下兩項之總和：

- (i) 成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)(按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不少於人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元))；及
- (ii) 新公司資產淨值(於新公司交易完成日期將不少於人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元))，

即 貴公司根據買賣協議向勤達承諾之數額。

據 貴公司管理層所述，若成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計超過人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)， 貴公司管理層或會(其中包括)指示成都控股公司及廣州控股公司及其各自之附屬公司(視情況而定)償還部份股東貸款，以致成都控股公司及廣州控股公司權益持有人應佔之綜合資產淨值(包括各別之股東貸款)並按賣方與買方協定成都物業及廣州物業之估值作出調整後於交易完成日期合計將不會超過人民幣124,000,000元(相等於約140,600,000港元)太多。

如董事會函件所述，於新公司交易完成日期， 貴集團可全權決定交付新公司物業中任何數目之別墅。因此，新公司集團之資產將包括該數目以交吉方式交付且不附帶產權負擔之別墅(其市值將由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估)。倘若新公司物業之有關估值少於人民幣100,000,000元，差額將由 貴集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。

根據 貴公司提供之成都控股公司及廣州集團未經審核會計賬目，成都控股公司及廣州集團於截至二零一六年三月三十一日止年度之收入合共約為5,600,000港元，相當於 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入約1.2%。另一方面， 貴集團並未從新公司物業獲取任何收入。然而，雖成都控股公司及廣州集團錄得之除稅後溢利淨額合共約為35,400,000港元，相當於 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後溢利淨額約40.2%，有關數額卻已包括投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益(兩者均未除稅)共約40,300,000港元，而此等均為非經常性項目。根據 貴公司提供之成都控股公司及廣州集團未經審核會計賬目，未計稅項、投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益，於截至二零一六年三月三十一日止年度，成都控股公司應錄得經營溢利約2,700,000港元，而廣州集團應錄得經營虧損約1,600,000港元，相對同年 貴集團錄得除稅及未計投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益前溢利約142,400,000港元(根據2016年報)。

因此，物業公司於截至二零一六年三月三十一日止年度對 貴集團之收入及經常性經營溢利貢獻不大，而物業代價卻可大大削減 貴公司就收購FW集團應付予勤達之現金代價，有助減低 貴集團之現金支出。

基於上文所述，吾等認為物業代價公平合理，並符合獨立股東之整體利益。

5. 進行建議交易之背景及理由

如2017中期報告所述， 貴集團將繼續主力於一線城市發展物業的策略，並繼續尋找投資機會、進一步擴大其收益來源。此外， 貴集團將積極尋求業務創新以達致長遠持續發展，並將集中留意需要運用類近土地收購、土地規劃及土地運用技能的機遇。如董事會函件所述，董事會認為收購聚福寶乃符合 貴集團之業務策略，原因如下：

- (i) 多年來 貴集團在提升投資項目價值以至退出投資或變現獲利方面的管理能力均取得往績，其中包括最近於東莞市和過去年間於淡水市及星沙鎮之物業項目投資成功取得可觀回報。 貴集團相信其具備對不同之投資項目按中長線發展之專業經驗。

根據2017中期報告，貴集團已於二零一六年出售東莞市莊士新都之全部權益，而根據貴公司之年報，吾等留意到貴集團分期發展莊士新都已超過15年。吾等亦已取得並審視貴集團投資於淡水市及星沙鎮分別超過15年及5年以及其後出售有關物業項目權益之有關文件；

- (ii) 貴集團具備中國物業發展之相關業務技能，包括申領土地使用權之程序，土地規劃及運用，監督建設工程及綠化工程，在中國與政府當局聯繫和遵守有關規則，以及物業銷售及推廣。FW集團之業務營運，即聚福寶之墓園業務，所涉及之流程或活動跟物業發展業務相近，包括(a)土地收購；(b)建築及施工，包括土地規劃，土地平整，綠化工程設計，以及建築及發展工程；及(c)銷售及推廣，包括推售活動，品牌建立，營銷計劃，聯繫代理人及客戶服務。

至於FW集團之墓園業務，吾等留意到於建議交易完成後，貴集團將繼續申請獲准分期發展墓園內餘下之土地，並依循一系列程序(包括但不限於土地拍賣及申請建設許可，董事認為有關程序跟發展中國住宅及商業物業項目之流程相近)以發展墓園。另一方面，於交易完成後，FW集團現有全體員工及管理層亦將加入貴集團，由彭振傑先生(貴公司之執行董事)及黃世釗先生(主管貴集團中國廣東省業務之總經理)領導。如董事會函件所披露，彭振傑先生於建築及房地產發展業務積逾三十八年經驗，而黃世釗先生於法律專業、機電工程、物業發展、建築工程、行政及管理方面積逾四十二年經驗。吾等與貴公司看法一致，於交易完成後，貴集團具備FW集團經營及發展所需之相關業務技能；

- (iii) 於截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個財政年度，FW集團仍處於啟動期而經營規模相對較小並錄得虧損淨額，但已基本完成最初100畝土地之發展，興建了12個墓區及一座陵塔。然而，隨著最近取得另外約46.8畝之土地，聚福寶將進入下一個業務發展周期，其業務會更穩健地成長並達致更大的經濟效益。

吾等留意到於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止財政年度FW集團均錄得虧損淨額，惟截至二零一六年三月三十一日止三個年度和截至二零一六年九月三十日止六個月之已售存貨成本

僅相當於FW集團於二零一六年九月三十日之流動及非流動墓園資產總賬面值約2.9%。另一方面，根據FW估值報告，已於二零一六年大致完成最初100畝土地之發展，興建了12個墓區、一座陵塔及配套結構物。再者，雖另外約46.8畝之土地相當於最初100畝土地不到50%，據董事會函件及FW估值報告進一步載述，相比原有100畝土地上共有5,485幅墓地及550個壁龕，貴集團計劃在該約46.8畝之土地上興建約4,300幅墓地。此外，因原有100畝土地上已建有配套結構物，且憑藉在最初100畝土地上發展及經營墓區及陵塔之經驗，吾等與管理層看法一致，隨著二零一六年取得另外約46.8畝土地之土地使用權，FW集團現正進入第二個發展周期，將會發揮增長潛力並更穩健地成長及達致更大的經濟效益；

- (iv) 中國長遠之墓園業務前景樂觀。根據廣東省統計局之數據，二零一五年廣東省之總人口約為108,500,000，其中65歲以上之長者人口約為9,200,000，且長者人口之增幅相當明顯，由二零一一至二零一五年之年複合增長率達6.5%。人口老化意味著老年之相關服務(如墓園服務)將會受惠。廣東省日趨富裕，從二零一一至二零一五年間全省之人均可用收入持續增長可見一斑，消費者多傾向尋求私營之營利墓園服務機構所提供之更佳選擇及增值服務。廣東省墓園服務市場於二零一六年之總銷售收益約達人民幣1,000,000,000元，由二零一二至二零一六年之年複合增長率為23.8%。供應方面，墓園業務受到中國民政部嚴格控制。於二零一六年，廣東省全省僅有86家私營之營利墓園服務供應商，而聚福寶中國公司為其中之一。

獨立專家Euromonitor International Limited(環球領先之策略市場研究資訊獨立供應商)進行之市場研究顯示，廣東省之老化人口日增，省內私營優質墓園服務之供應有限，居民日趨富裕，故董事會認為墓園業務具有龐大之市場潛力。

參考通函「廣東省墓園服務概覽」一節，且基於本函件「3.廣東省墓園業務之整體行業前景」一節所載之理由及分析，吾等認為廣東省墓園業務應可進一步發揮其市場潛力；及

- (v) 聚福寶位於四會市之墓園業務在地域上鄰近 貴集團現時設於東莞市及廣州市之業務，故在調派當地管理層人員監督墓園之業務營運方面，對 貴集團而言符合成本效益。

吾等從2017中期報告留意到 貴公司在東莞市及廣州市擁有物業項目，吾等與 貴集團管理層看法一致，在調派當地管理層人員監督四會市聚福寶墓園之業務營運方面，對 貴集團而言符合成本效益。

憑藉上述策略性優勢，加上 貴集團穩健之財務狀況，吾等與 貴公司看法一致，建議交易將為 貴集團提供投資良機，長遠可為股東創造價值。有關經擴大集團財務及經營前景之進一步資料，請參閱通函附錄一。

再者，雖然成都控股公司及廣州集團(將由 貴集團出售以作為部份物業代價)於截至二零一六年三月三十一日止年度錄得溢利，其收入共相當於 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入總額僅約1.2%，其毛利貢獻(主要源自相對穩定之租金收入)共相當於 貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之毛利僅約2.3%，其除稅後溢利淨額則主要源自投資物業之公平值收益及將物業從待售物業撥入投資物業產生之收益(兩者均為非經常性項目)，而物業代價將用以支付代價不少於約31.2%及不多於約56.3%之付款，吾等與 貴公司看法一致，物業公司於截至二零一六年三月三十一日止年度對 貴集團之收入及經常性經營溢利貢獻不大，而以物業代價支付代價之部份付款有助削減 貴集團即時之現金支出。

6. 建議交易之財務影響

6.1 盈利

因建議交易涉及 貴集團收購FW集團和出售成都控股公司、廣州集團及新公司，FW集團之財務業績將在 貴公司之財務報告內綜合入賬，而成都控股公司、廣州集團及新公司之財務業績自交易完成日期或新公司交易完成日期起(視情況而定)將不再在 貴公司之財務報告內綜合入賬。

再者，成都控股公司及廣州集團於截至二零一六年三月三十一日止年度均錄得溢利，同年FW集團則錄得虧損，假設建議交易已於二零一五年四月一日完成， 貴集團應已放棄成都控股公司及廣州集團截至二零一六年

三月三十一日止年度之盈利(主要源自成都控股公司及廣州集團錄得之投資物業公平值收益,其為非經常性項目),並計入FW集團截至二零一六年三月三十一日止年度之虧損。然而,根據成都控股公司、廣州集團、FW集團及貴集團之財務資料,吾等留意到成都控股公司及廣州集團之毛利貢獻(主要源自相對穩定之租金收入)共相當於貴集團截至二零一六年三月三十一日止年度之毛利僅約2.3%,成都控股公司及廣州集團錄得之投資物業公平值收益乃為非經常性項目,而FW集團於截至二零一六年三月三十一日止三個年度主要因經營規模相對較小而錄得虧損淨額,惟該等虧損對貴集團整體而言不算重大。

此外,根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考財務資料,預期建議交易之完成將為貴集團帶來總收益淨額(包括收購FW集團產生之負商譽)約210,000,000港元(經扣除有關開支及稅項)。若於新公司交易完成日期新公司集團之資產僅包括新公司物業(即估值為人民幣100,000,000元之全部40幢別墅),貴集團將錄得另一項收益約32,000,000港元。然而,確實之收益淨額分別於交易完成日期及新公司交易完成日期才可確定。

6.2 資產淨值

如2017中期報告所載,貴公司於二零一六年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為2,853,400,000港元。

根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考財務資料,假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成,預期貴集團之資產淨值將增加約314,100,000港元,主要由於收購FW集團產生之負商譽。

6.3 資本負債比率

於二零一六年九月三十日,貴集團之銀行借款約為918,200,000港元(該等銀行借款將不會轉讓予勤達),而貴集團之權益總額約為2,853,400,000港元,故資本負債比率(即貴集團之銀行借款總額除以權益總額)約為0.32。

假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成,則根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考財務資料,貴集團之權益總額主要因確認收購FW集團產生之負商譽而有所增加,預期貴集團之資本負債比率應已下降至約0.29。

6.4 營運資金

根據2017中期報告，貴集團於二零一六年九月三十日之現金及銀行結存約為886,300,000港元。

根據通函附錄四所載貴集團之未經審核備考財務資料，假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成，預期貴集團之現金水平將因建議交易之完成而下降約199,400,000港元，其主要包括(i) 貴集團用以支付部份代價之現金人民幣174,000,000元(相等於約197,300,000港元)；(ii)將轉讓予貴集團之FW集團現金及銀行結存約5,700,000港元；及(iii) 貴集團就建議交易承擔之交易費用共約7,800,000港元。按此計算，且倘若貴公司未能將任何新公司物業轉讓予新公司集團，貴公司將須向新公司集團注資現金人民幣100,000,000元(相等於約113,400,000港元)，在此情況下，貴集團之現金水平將因建議交易之完成而進一步下降約113,400,000港元，而假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成(包括新公司交易完成)，貴集團之現金水平應已下降至約573,500,000港元。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由(特別包括以下各項)後：

- (i) 未來發展期尚未取得有關土地使用權證，故估值並未評估其商業價值，而因此已獲中國有關政府當局批准之未來發展期(包括獲分配土地配額)的發展潛力並未反映於現有發展期之估值；
- (ii) 雖然FW集團於截至二零一六年三月三十一日止三個年度主要因經營規模相對較小而錄得虧損淨額，惟廣東省對營利墓園之潛在需求展示上升勢頭，而營利墓園之數目受到政府限制；
- (iii) 按代價計算，建議交易之引伸市賬率相對於可供比較公司之平均值折讓頗大；
- (iv) 貴集團自一九九零年代初已開始在中國從事物業發展，而墓園發展跟物業發展具有若干共通點，貴集團之經驗將適用於FW集團之未來發展；

獨立財務顧問函件

- (v) 物業公司於截至二零一六年三月三十一日止年度對 貴集團之收入及經常性經營溢利貢獻不大，而物業代價卻可大大削減 貴公司就收購FW集團應付予勤達之現金代價，有助減低 貴集團之現金支出；
- (vi) 建議交易為 貴集團提供機會在廣東省從事長線之營利墓園業務，其(a)潛在之市場需求呈持續增長之勢頭及(b)新營利墓園之建設受到限制；及
- (vii) 貴集團之財務表現穩健，因於二零一六年九月三十日FW集團之資產總值僅相當於 貴集團之資產總值約12.3%， 貴集團以其穩固之財務狀況定可支持FW集團之持續發展及資本需求，

吾等認為(i)雖建議交易並非在 貴集團之日常及一般業務過程中訂立，惟墓園發展跟屬 貴集團主要業務之一的物業發展具有若干共通點；(ii)買賣協議之條款符合一般商業條款；及(iii)買賣協議之條款對 貴公司及獨立股東而言公平合理，且訂立買賣協議乃符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議(i)獨立董事委員會推薦獨立股東及(ii)獨立股東於股東特別大會上就批准建議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
鎧盛資本有限公司
陳志安 陳佩明
主席 董事

二零一七年三月八日

陳先生為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士及鎧盛資本負責人員，而鎧盛資本為根據證券期貨條例經營第六類(就企業融資提供意見)等受監管業務之持牌公司。陳先生曾就多間聯交所上市公司之不同交易提供獨立財務顧問服務。

陳女士為證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士及鎧盛資本負責人員，而鎧盛資本為根據證券期貨條例經營第六類(就企業融資提供意見)等受監管業務之持牌公司。陳女士曾就多間聯交所上市公司之不同交易提供獨立財務顧問服務。

1. 本集團之財務資料

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,而本集團截至二零一六年九月三十日止六個月之未經審核綜合財務報告乃載於本公司截至二零一六年九月三十日止期間之中期報告(第21至42頁),並以引述方式收錄於本通函。

上述之本公司年報及中期報告於以下互聯網連結在本公司網頁 www.chuang-china.com 及聯交所網頁 www.hkexnews.hk 可供查閱:

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

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

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

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/1212/LTN20161212210_C.pdf

2. 債務聲明

於二零一七年一月三十一日(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,經擴大集團尚有未償還之借款總額約888,700,000港元,包括銀行借款約869,400,000港元(其中約669,400,000港元以經擴大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19,300,000港元。

於二零一七年一月三十一日,經擴大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452,600,000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,於二零一七年一月三十一日辦公時間結束時,經擴大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，董事認為計及經擴大集團現有可供運用之財務資源，包括內部產生資金及現有備用信貸，以及建議交易之影響，在並無不可預見之情況下，經擴大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. 經擴大集團之財務及經營前景

就物業投資業務而言，經擴大集團將繼續擴大其作出租用途的投資物業組合，藉此帶來穩定的經常性收入，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。於二零一六年十一月二十四日，經擴大集團完成收購倫敦市Fenchurch Street 10號之一幢永久業權商業物業，其可進一步提升來自投資物業之租金收入。此外，廈門佻家酒店(經擴大集團擁有59.5%權益之合營公司)已於二零一七年一月十九日訂立租賃協議，以出租酒店大樓，租期為十年。此項目內30幢別墅的招租進度亦十分理想。

在廣州市，莊士·映蝶藍灣的可供出售住宅物業約為人民幣41,000,000元(約相等於46,000,000港元)，而可供出售停車位約為人民幣136,000,000元(約相等於154,000,000港元)。經擴大集團有意將22幢別墅(P座)出租以受惠於長期資產升值。至於發展項目的餘下部份，經擴大集團擁有一幅面積超過92,000平方米的土地。經擴大集團目前正研究增加該土地開發地積比率的可行性，希望藉此提升本項目的價值。經擴大集團亦將探討各可行方案以致本項目的潛在價值得以盡快釋出。

在鞍山市，莊士·中心城設有一幢六層高的商業裙樓，總樓面面積合共約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)，總樓面面積合共約63,000平方米，作辦公室、住宅和服務式住宅之用。商業裙樓及雙子大廈的上蓋工程經已平頂。內部及外部之裝修設置工程進度理想。經擴大集團已委任一間跨國地產中介公司作為租賃代理，進行本項目的市場推廣。

毗鄰莊士·中心城為經擴大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，而經擴大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經已動工，預期有關地基工程將於二零一七年第三季度竣工。

於交易完成後，經擴大集團將參與中國墓園服務之發展及經營業務。經擴大集團將按照有關規劃在約46.8畝之土地上開始興建約4,300幅墓地，此將為現有規模的接近兩倍。此外，經擴大集團將加緊啟動有關聯繫及程序以分階段取得未來發展期內約221.2畝之土地。經擴大集團亦將聯絡當地合營人及當地政府機關，就聚福寶較長期之業務擴展洽取另外4,482畝土地，令聚福寶之土地面積總共約為5,000畝。

預計墓園業務將為經擴大集團提供投資良機，長遠可為股東創造價值。再者，經擴大集團將繼續集中於一線城市發展物業的策略，同時進一步分散至其他可提供穩定收入的業務。經擴大集團將繼續尋找投資機會，進一步擴闊其收入來源，提升其盈利能力，並為股東帶來最大的回報。就地域分佈而言，經擴大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成熟國家。

6. 估值對照表

高力國際(獨立估值師)已評估本集團將購入之物業權益於二零一七年一月十六日之市值。其函件及估值證書載於本通函附錄五-A。

以下為本集團將購入之物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值(見載於本通函附錄二)與本集團將購入之物業權益於二零一七年一月十六日之市值(見載於本通函附錄五-A之估值報告)之對照表。

	千港元	千港元
下列物業權益於二零一六年九月三十日之賬面淨值		
土地使用權		1,833
物業、廠房及設備		8,740
墓園資產—非流動		
—46.8畝土地(附註1)	84,791	
—221.2畝土地(附註2)	401,259	
		486,050
墓園資產—流動		76,374
		572,997
減：於二零一六年十月一日至二零一七年一月十六日期間之物業折舊及攤銷撥入銷售成本		(267)
		(756)
加：就46.8畝土地已付之土地出讓金(附註1)		13,895
物業於二零一七年一月十六日之賬面淨值(按本通函附錄五-A所載之估值報告調整)		585,869
加：就購入221.2畝土地之土地使用權估計應付之土地出讓金(附註3)		65,458
估值盈餘		405,788
本通函附錄五-A所載物業權益於二零一七年一月十六日之估值(附註4)		1,057,115

附註：

- 於二零一六年九月三十日後，聚福寶中國公司取得46.8畝土地之有關土地使用權證，並支付土地出讓金約13,895,000港元，相等於每畝土地約297,000港元。
- 在餘下之221.2畝土地當中，聚福寶中國公司於二零一六年九月三十日後接獲中國有關當局通知，其已獲分配約23.4畝之土地配額。聚福寶中國公司預期相關取地流程(包括土地拍賣)將於二零一七年展開，而所需流程跟於二零一六年期間取得46.8畝土地之程序相近。於此等程序完成並支付土地出讓金後，將會取得該23.4畝土地之土地使用權證。至於餘下約197.8畝之土地，聚福寶中國公司將因應市況分階段進行擴展。倘能依循一切必要程序，包括土地配額之分配，中國有關政府當局進行土地拍賣，及支付適用之土地出讓金，聚福寶中國公司將可取得有關土地使用權證。因聚福寶中國公司於二零一六年在取得46.8畝土地之土地使用權證時已經歷過相近的流程，聚福寶中

- 國公司預期要符合有關規定應無任何困難。因此，聚福寶中國公司認為要取得未來發展期之產權證應無任何法律障礙。根據二零一六年取得46.8畝土地及二零一七年即將取得23.4畝土地之經驗，本集團相信要取得餘下197.8畝土地之土地使用權證或需八至十年時間。
3. 聚福寶中國公司於建議交易完成後就取得221.2畝土地之土地使用權應付之土地出讓金估計約為65,500,000港元。該估計土地出讓金乃參考上文附註1所述已付46.8畝土地之每畝出讓金計算，而有關之估計土地出讓金將由本集團支付。
 4. 如本通函附錄五-A所載高力國際之估值報告所示，因未來發展期尚未獲授產權證，高力國際並無評估其商業價值。如高力國際之估值證書附註6所述，假設已取得一切有關產權證，未來發展期於二零一七年一月十六日之市值應為人民幣466,000,000元(相等於約528,444,000港元)。由於聚福寶中國公司已獲中國有關政府當局批准落實未來發展期之發展，FW集團已於二零一六年九月三十日根據香港會計準則第2及17號在綜合財務報告內將未來發展期列為非流動墓園資產以確認相關之發展權。上文所示物業權益於二零一七年一月十六日之估值約1,057,115,000港元包括本通函附錄五-A所載高力國際評估現有發展期於二零一七年一月十六日之市值人民幣466,200,000元(相等於約528,671,000港元)及本通函附錄五-A附註6所載高力國際評估未來發展期於二零一七年一月十六日之市值人民幣466,000,000元(相等於約528,444,000港元)之總額。

以下為本公司之申報會計師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

致CHUANG'S CHINA INVESTMENTS LIMITED(莊士中國投資有限公司) 列位董事就以往財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就聚福寶機構有限公司(「FW」)及其附屬公司(統稱為「FW集團」)的以往財務資料作出報告(載於第II-4至II-33頁)，此等以往財務資料包括於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的綜合及公司財務狀況表，截至該等日期止各有關期間(「有關期間」)的綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「以往財務資料」)。第II-4至II-33頁所載的以往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)於二零一七年三月八日就貴公司擬收購聚福寶機構有限公司及其負欠Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)之股東貸款以及擬出售莊士發展(成都)有限公司、先悅有限公司及宜隆有限公司(「建議交易」)而刊發的通函(「通函」)內。

董事就以往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據以往財務資料附註2(a)所載的編製基準擬備真實而中肯的以往財務資料，並對其認為為使以往財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為以往財務資料基礎的FW集團有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，是由貴公司董事負責根據現組成FW集團的FW及其附屬公司有關期間的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。FW及其附屬公司董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認

為為使各公司財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對以往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就以往財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對以往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關以往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致以往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根FW集團據以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的以往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價以往財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等以往財務資料已根據以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映FW於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日的財務狀況，以及FW集團於該等日期的綜合財務狀況及其於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱FW集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一五年九月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及其他附註解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據以往財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司主板上市規則下事項出具的報告

調整

在擬備FW集團以往財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港，二零一七年三月八日

I FW集團以往財務資料

相關財務報告(FW集團以往財務資料以之為依據)由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

以下為 貴公司董事編製於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日以及截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止各年度和截至二零一五年及二零一六年九月三十日止各六個月之FW集團以往財務資料，其為本會計師報告之組成部份：

綜合全面收益表

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
收入	5	9,487	12,472	22,300	10,428	9,505
銷售成本		(4,050)	(4,935)	(8,630)	(4,229)	(1,434)
毛利		5,437	7,537	13,670	6,199	8,071
其他收入及收益/(虧損)淨額	6	65	174	42	8	(8)
銷售及推廣支出		(3,653)	(5,994)	(13,155)	(6,453)	(6,047)
行政費用及其他經營支出		(5,795)	(5,868)	(5,511)	(2,775)	(2,411)
經營虧損	7	(3,946)	(4,151)	(4,954)	(3,021)	(395)
融資(費用)/收入	9	(369)	21	414	207	64
除稅前虧損		(4,315)	(4,130)	(4,540)	(2,814)	(331)
稅項抵免	10	625	785	1,281	717	458
年度/期間(虧損)/溢利		(3,690)	(3,345)	(3,259)	(2,097)	127
其他全面(虧損)/收入：						
日後或會重列入損益之項目						
淨匯兌差額		(370)	364	(17,067)	(9,124)	(14,188)
年度/期間全面虧損總額		<u>(4,060)</u>	<u>(2,981)</u>	<u>(20,326)</u>	<u>(11,221)</u>	<u>(14,061)</u>
應佔年度/期間(虧損)/溢利：						
FW權益持有人		(3,077)	(2,789)	(2,718)	(1,749)	89
非控制性權益		(613)	(556)	(541)	(348)	38
		<u>(3,690)</u>	<u>(3,345)</u>	<u>(3,259)</u>	<u>(2,097)</u>	<u>127</u>
應佔年度/期間全面虧損總額：						
FW權益持有人		(3,391)	(2,482)	(17,304)	(9,467)	(11,754)
非控制性權益		(669)	(499)	(3,022)	(1,754)	(2,307)
年度/期間全面虧損總額		<u>(4,060)</u>	<u>(2,981)</u>	<u>(20,326)</u>	<u>(11,221)</u>	<u>(14,061)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
非流動資產					
預付租約付款	12	2,513	2,109	1,935	1,833
物業、廠房及設備	13	8,128	7,712	8,390	8,740
墓園資產	14	513,710	517,102	501,280	486,050
		<u>524,351</u>	<u>526,923</u>	<u>511,605</u>	<u>496,623</u>
流動資產					
存貨		24	24	22	22
墓園資產	14	83,001	82,137	78,552	76,374
應收賬款	15	9,022	9,318	10,230	8,529
按金、預付款項及 其他應收賬款		603	429	382	635
現金及銀行結存	16	2,827	2,351	4,612	9,047
		<u>95,477</u>	<u>94,259</u>	<u>93,798</u>	<u>94,607</u>
流動負債					
應付賬款	17	612	285	1,205	1,230
應計費用及其他 應付賬款		3,224	4,367	5,278	5,262
應付一名非控制性 股東之款項	18	1,366	1,366	1,366	1,366
應付直接控股 公司款項	19	59,682	—	—	—
應付稅項		482	482	482	482
		<u>65,366</u>	<u>6,500</u>	<u>8,331</u>	<u>8,340</u>
流動資產淨值		<u>30,111</u>	<u>87,759</u>	<u>85,467</u>	<u>86,267</u>
總資產減流動負債		<u>554,462</u>	<u>614,682</u>	<u>597,072</u>	<u>582,890</u>

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
權益					
股本	23	—	—	—	—
直接控股公司注資	24	366,012	429,264	437,624	441,692
儲備		(21,726)	(24,208)	(41,512)	(47,008)
		<u>344,286</u>	<u>405,056</u>	<u>396,112</u>	<u>394,684</u>
股東資金					
非控制性權益		<u>69,346</u>	<u>68,847</u>	<u>65,825</u>	<u>57,260</u>
權益總額		<u>413,632</u>	<u>473,903</u>	<u>461,937</u>	<u>451,944</u>
非流動負債					
遞延收入	21	1,791	2,391	3,923	4,419
遞延稅項負債	22	139,039	138,388	131,212	126,527
		<u>140,830</u>	<u>140,779</u>	<u>135,135</u>	<u>130,946</u>
		<u>554,462</u>	<u>614,682</u>	<u>597,072</u>	<u>582,890</u>

FW之財務狀況表

	附註	於三月三十一日			於
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	九月三十日 二零一六年 千港元
非流動資產					
於一間附屬公司 之投資	30	<u>363,981</u>	<u>363,981</u>	<u>363,981</u>	<u>363,981</u>
流動資產					
其他應收賬款		169	—	—	—
應收一間附屬公司 款項	20	<u>62,787</u>	<u>66,357</u>	<u>74,717</u>	<u>78,780</u>
		<u>62,956</u>	<u>66,357</u>	<u>74,717</u>	<u>78,780</u>
流動負債					
應計費用		350	—	—	—
應付直接控股公司 款項	19	<u>59,682</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>60,032</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
流動資產淨值		<u>2,924</u>	<u>66,357</u>	<u>74,717</u>	<u>78,780</u>
資產淨值		<u>366,905</u>	<u>430,338</u>	<u>438,698</u>	<u>442,761</u>
權益					
股本	23	—	—	—	—
直接控股公司注資	24	366,012	429,264	437,624	441,692
儲備	28	<u>893</u>	<u>1,074</u>	<u>1,074</u>	<u>1,069</u>
股東資金		<u>366,905</u>	<u>430,338</u>	<u>438,698</u>	<u>442,761</u>

綜合現金流量表

附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
				(未經審核)	
經營活動所得現金流量					
經營虧損	(3,946)	(4,151)	(4,954)	(3,021)	(395)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	687	644	775	341	424
預付租約付款攤銷	74	74	72	36	30
應收賬款減值撥備	819	1,066	209	209	—
出售預付租約付款之虧損	—	333	—	—	—
利息收入	(1)	(5)	(2)	(1)	(5)
營運資金變動前之經營					
(虧損)/溢利	(2,367)	(2,039)	(3,900)	(2,436)	54
存貨減少	—	—	2	1	—
墓園資產(增加)/減少	(93)	642	(2,807)	(790)	(1,004)
應收賬款(增加)/減少	(4,037)	(1,331)	(491)	(732)	1,651
按金、預付款項及其他應收					
賬款(增加)/減少	(54)	174	64	(224)	(265)
應付賬款增加/(減少)	612	(327)	670	1,069	253
應計費用及其他應付賬款增加	1,640	1,142	580	918	254
遞延收入增加	282	599	1,646	762	613
經營活動(使用)/所得現金淨額	(4,017)	(1,140)	(4,236)	(1,432)	1,556
投資活動所得現金流量					
購入物業、廠房及設備	(7)	(204)	(1,802)	(328)	(1,007)
已收利息收入	1	5	2	1	5
投資活動使用現金淨額	(6)	(199)	(1,800)	(327)	(1,002)

	附註	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
		二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
融資活動所得現金流量						
應付直接控股公司款項 增加/(減少)		7,229	(59,703)	—	—	—
直接控股公司注資		1,460	63,252	8,360	2,321	4,068
已付利息		(7,750)	(2,688)	—	—	—
融資活動所得現金淨額		<u>939</u>	<u>861</u>	<u>8,360</u>	<u>2,321</u>	<u>4,068</u>
現金及現金等值(減少)/ 增加淨額						
年初/期初現金及現金等值		5,963	2,827	2,351	2,351	4,612
現金及現金等值之匯兌差額		(52)	2	(63)	(77)	(187)
年終/期終現金及現金等值	16	<u>2,827</u>	<u>2,351</u>	<u>4,612</u>	<u>2,836</u>	<u>9,047</u>

綜合權益變動表

	FW權益持有人應佔					非控制性 權益	權益總額 千港元
	股本 千港元	直接控股 公司注資 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	—	364,552	63,488	(81,823)	346,217	70,015	416,232
年度虧損	—	—	—	(3,077)	(3,077)	(613)	(3,690)
其他全面虧損							
淨匯兌差額	—	—	(314)	—	(314)	(56)	(370)
年度全面虧損總額	—	—	(314)	(3,077)	(3,391)	(669)	(4,060)
直接控股公司注資	—	1,460	—	—	1,460	—	1,460
於二零一四年三月三十一日	—	366,012	63,174	(84,900)	344,286	69,346	413,632
年度虧損	—	—	—	(2,789)	(2,789)	(556)	(3,345)
其他全面收入							
淨匯兌差額	—	—	307	—	307	57	364
年度全面收入/(虧損)總額	—	—	307	(2,789)	(2,482)	(499)	(2,981)
直接控股公司注資	—	63,252	—	—	63,252	—	63,252
於二零一五年三月三十一日	—	429,264	63,481	(87,689)	405,056	68,847	473,903
年度虧損	—	—	—	(2,718)	(2,718)	(541)	(3,259)
其他全面虧損							
淨匯兌差額	—	—	(14,586)	—	(14,586)	(2,481)	(17,067)
年度全面虧損總額	—	—	(14,586)	(2,718)	(17,304)	(3,022)	(20,326)
直接控股公司注資	—	8,360	—	—	8,360	—	8,360
於二零一六年三月三十一日	—	437,624	48,895	(90,407)	396,112	65,825	461,937

	FW權益持有人應佔				總額 千港元	非控制性	
	股本 千港元	直接控股 公司注資 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元		權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一六年四月一日	—	437,624	48,895	(90,407)	396,112	65,825	461,937
期間溢利	—	—	—	89	89	38	127
其他全面虧損							
淨匯兌差額	—	—	(11,843)	—	(11,843)	(2,345)	(14,188)
期間全面(虧損)/收入總額	—	—	(11,843)	89	(11,754)	(2,307)	(14,061)
增持一間附屬公司權益 (附註29)	—	—	—	6,258	6,258	(6,258)	—
直接控股公司注資	—	4,068	—	—	4,068	—	4,068
於二零一六年九月三十日	—	441,692	37,052	(84,060)	394,684	57,260	451,944
於二零一五年四月一日	—	429,264	63,481	(87,689)	405,056	68,847	473,903
期間虧損(未經審核)	—	—	—	(1,749)	(1,749)	(348)	(2,097)
其他全面虧損							
淨匯兌差額(未經審核)	—	—	(7,718)	—	(7,718)	(1,406)	(9,124)
期間全面虧損總額(未經審核)	—	—	(7,718)	(1,749)	(9,467)	(1,754)	(11,221)
直接控股公司注資(未經審核)	—	2,321	—	—	2,321	—	2,321
於二零一五年九月三十日 (未經審核)	—	431,585	55,763	(89,438)	397,910	67,093	465,003

II 以往財務資料附註

1. 一般資料

聚福寶機構有限公司(「FW」)為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。FW及其附屬公司(統稱「FW集團」)主要從事墓園發展及經營。其註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands, 而在香港之主要營業地點為香港中環遮打道18號歷山大廈25樓。

以往財務資料以千港元呈列。

2. 主要會計政策概要

以下為編製以往財務資料所採用之主要會計政策，而除另有說明外，該等會計政策已貫徹應用於所有有關期間，且其與Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)之集團會計政策大致相符。

(a) 編製基準

以往財務資料採用歷史成本法編製，且沿用香港會計師公會頒佈之所有適用的香港財務報告準則。

編製符合香港財務報告準則之以往財務資料須採用若干重大之會計估計。管理層亦須在採用FW集團會計政策之過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜分析之範疇或對以往財務資料有重大影響之假設及估計之範疇載於附註4。

採納之新訂準則、準則修訂及詮釋

FW集團已於有關期間內生效之新訂準則、準則修訂及詮釋的各別生效日期予以採納。採納此等新訂準則、準則修訂及詮釋對FW集團之業績及財務狀況並無產生任何重大影響。

尚未生效之新訂準則及準則修訂

以下為已頒佈及適用於FW集團業務惟尚未生效且FW集團尚未提早採納之新訂準則及準則修訂：

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表—披露計劃 (自二零一七年一月一日起生效)
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅—確認未變現虧損之遞延稅項資產 (自二零一七年一月一日起生效)
香港財務報告準則第9號	金融工具(自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第15號	源自客戶合約之收益 (自二零一八年一月一日起生效)
香港財務報告準則第16號	租約(自二零一九年一月一日起生效)

FW集團將於上述新訂準則及準則修訂開始生效時予以採納。除下文所述者外，FW集團已開始評估其對FW集團之影響，惟目前尚未能確定對FW集團之經營業績及財務狀況會否產生任何重大影響：

香港財務報告準則第9號為確認減值虧損引入新模式—預期信貸虧損模式，為對香港會計準則第39號已產生虧損模式之改變。香港財務報告準則第9號訂有一個「三階段」方法，其以初始確認後金融資產信貸質素之變動為基礎。資產隨信貸質素變動而於三個階段內轉移，不同階段決定實體如何計量減值虧損及應用實際利率法。新規則意味著初始確認按攤銷成本列賬之金融資產時，若其並未出現信貸減值，必須以十二個月內的預期信貸虧損作為首日虧損確認入損益。如屬業務應收賬款，則首日虧損將相等於其整個年期的預期信貸虧損。若信貸風險顯著增加，則使用整個年期的預期信貸虧損(而非十二個月內的預期信貸虧損)計量減值。

香港財務報告準則第9號對始於二零一八年一月一日或該日以後之年度期間生效，並允許提早應用。FW集團尚未深入評估上述新模式對其減值撥備之影響，結果或須提早確認信貸虧損。

香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收益」處理收益確認，並確立向財務報告使用者匯報有用資訊(關於實體與客戶之合約所產生收益及現金流量之性質、金額、時間及不確定性)之原則。若客戶取得貨品或服務之控制權並因而有能力指示貨品或服務之用途及由此取得利益，則確認收益。此項準則取代香港會計準則第18號「收益」及香港會計準則第11號「建築合約」及有關詮釋。此項準則對始於二零一八年一月一日或該日以後之年度期間生效，並允許提早應用。現階段FW集團尚未能評估有關新規則對其綜合財務報告之影響。FW集團於未來十二個月將就有關影響作更深入之評估。

香港財務報告準則第16號「租約」界定了租約、租約確認及計量之涵義，並確立向財務報告使用者匯報有用資訊(關於承租人及出租人之租賃活動)之原則。香港財務報告準則第16號帶來之主要改變為大部份經營租約將在財務狀況表內以承租人入賬。此項準則取代香港會計準則第17號「租約」及有關詮釋。實體須在始於二零一九年一月一日或該日以後之年度期間應用香港財務報告準則第16號，若同時採納香港財務報告準則第15號「源自客戶合約之收益」，則可提早應用。此項準則將主要影響FW集團經營租約之會計方法。於二零一六年九月三十日，FW集團尚有不可撤銷之經營租約承擔約712,000港元(參閱附註26)。然而，FW集團尚未能確定因此等承擔而須就未來付款確認某項資產及負債之程度，及此將如何影響FW集團之溢利及現金流量之分類。

(b) 綜合列賬

以往財務資料包括FW及其附屬公司截至各有關期間結束止之財務報告。

(c) 附屬公司

附屬公司為FW擁有控制權之實體(包括結構性實體)。當FW因在該實體之參與而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體之權力影響有關回報時，則FW對該實體擁有控制權。

附屬公司於其控制權轉移至FW集團當日起全面綜合入賬，而於控制權終止當日起不再綜合入賬。

FW集團內公司間之交易、結餘及交易產生之未變現收益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷。附屬公司所報之數額已按需要作出調整，以與FW集團所採用之會計政策一致。

(i) 獨立財務報告

在FW財務狀況表內，於一間附屬公司之權益乃按成本值扣除減值虧損列賬。FW根據已收及應收股息將附屬公司業績列賬。

當收到於一間附屬公司之權益的股息時，若股息超逾該附屬公司於宣派股息期間之全面收入總額，或若獨立財務報告所列有關權益之賬面值超逾被投資方淨資產(包括商譽)列於以往財務資料之賬面值，則須就有關權益進行減值測試。

(d) 並無改變控制權之擁有權權益變動

與非控制性權益進行而並無導致失去控制權之交易入賬列為權益交易—即與有關附屬公司擁有人(以其擁有人身份)進行之交易。所支付任何代價的公平值與應佔所收購附屬公司有關淨資產賬面值的差額將列入權益。向非控制性權益出售權益所產生之損益亦列入權益。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本扣除累積折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括購入資產直接應佔之開支。若有關資產之未來經濟利益有可能流入FW集團，並能可靠計量資產成本，其後開支才會計入資產之賬面值或以另列資產確認。被取代部份之賬面值將予終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間在綜合全面收益表內支銷。

在建工程為建設工程尚未完成之樓宇支銷的費用，其落成後FW集團擬將之持有作物業、廠房及設備用途。此等物業按成本值列賬，其包括已支銷的發展及建設費用和有關發展應佔之其他直接成本扣除任何累積減值虧損。因在建工程並非在使用中，故不作折舊。於建設工程完成時，建設費用將轉撥入適當之物業、廠房及設備類別，並計算折舊。

物業、廠房及設備之折舊乃採用直線法計算，於預算使用年期內按下列年率將成本值平均撇銷至剩餘價值：

樓宇	按有關租約年期或20-30年(以較短者為準)
有年期物業裝修	20.0%或按有關租約年期(以較短者為準)
傢具及裝置	20.0%
汽車	20.0%

FW集團於每個報告日審閱及調整(如屬適當)資產之剩餘價值及使用年期。若其估計可收回金額已降至低於其賬面值，則將資產賬面值撇減至其估計可收回金額。

出售固定資產之損益乃指有關資產之出售所得款項淨額與其賬面值之差額，並在綜合全面收益表內確認。

(f) 預付租約付款

預付租約付款指土地租約之不可退還租金付款。就預付租約付款撥支之預付款項按租約年期以直線法攤銷，或若出現減值，則有關減值將在綜合全面收益表內支銷。

(g) 墓園資產

墓園資產之成本值包括預付租約付款和墓地及骨灰龕位支銷之發展費用及開支。除非有關墓地或骨灰龕位之建築期預計於正常之營運周期後才完結，墓園資產乃列為流動資產。

墓地及骨灰龕位按成本值及可變現淨值兩者之較低者列賬。可變現淨值為墓園資產之估計銷售價扣除所有估計完產成本及進行銷售所需之費用。

(h) 業務及其他應收賬款

業務及其他應收賬款為日常業務過程中銷售墓園資產而應自客戶收取之款項。若預計於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運周期內)可收取業務及其他應收賬款，其將列為流動資產，否則，即列為非流動資產。

業務及其他應收賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本及扣除任何減值撥備計算，有關撥備於出現客觀證據顯示FW集團無法按應收賬款之原有條款收回所有金額時確認。欠款人嚴重之財務困難，欠款人可能破產或進行財務重組，以及無力或拖延還款，均被視為應收賬款已出現減值。撥備金額在綜合全面收益表內確認。

(i) 金融資產

貸款及應收賬款為設有固定或可確定付款額，且非在活躍市場上市之非衍生金融資產。此等項目計入流動資產內，惟於報告日起計超過十二個月後到期之數額則劃分為非流動資產。貸款及應收賬款採用實際利息法按攤銷成本列賬。

FW集團於每個報告日評估金融資產或一組金融資產有否出現減值之客觀證據。

(j) 非金融資產減值

若有事件發生或情況變動顯示可能不可收回作出攤銷之資產的賬面值，即須對有關資產進行減值檢討。資產賬面值高出其可收回金額之差額確認為減值虧損，可收回金額指資產之公平值扣除出售費用及使用價值(以較高者為準)。於評估減值時，資產按最小單位以獨立可識別現金流量(現金產生單位)分類。出現減值之資產(商譽除外)將於每個報告日檢討是否可能回撥減值。

(k) 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用為日常業務過程中向供應商購買貨品或服務而應付款項之責任。若應付賬款及應計費用於一年或以內(或就較長時間而言，在正常之業務營運週期內)到期支付，其將列為流動負債。否則，即列為非流動負債。

應付賬款及應計費用初步以公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

(l) 撥備

若FW集團目前因以往事項而須承擔法定或推定責任，且很可能須以撥出資源來解除責任，則在可對責任數額作出可靠估計之情況下，即確認撥備。若預期撥備可獲償付，則只在可實際確定償付時，才另行確認為資產。重組撥備包括終止租約之罰款及終止聘用僱員之付款。並無就未來經營虧損確認撥備。

若有多項同類之責任，則將對該類責任作出整體考慮，以決定解除責任所需現金流出之可能性。即使解除同類責任中任何一個項目所需之現金流出數額不大，惟仍會確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按預期須履行有關責任之開支現值計量，有關折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。因著時間過去而增加之撥備將確認為利息支出。

(m) 股本

普通股乃列為權益。

(n) 即期及遞延稅項

有關期間之稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項在綜合全面收益表內確認，惟與直接在權益內確認之項目有關之稅項除外。在此情況下，稅項亦在權益內確認。

即期稅項支出乃根據FW集團經營業務及賺取應課稅收入所在國家於報告日經已實施或具體實施之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期應向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅務基準與其列於以往財務資料之賬面值之短暫差異確認。因初步確認業務合併以外交易的資產或負債(於交易時並不影響會計或應

課稅損益)而產生之遞延稅項將不會列賬。遞延稅項按於報告日經已實施或具體實施並在變現有關遞延稅項資產或清償遞延稅項負債時預期將會適用之稅率及法例釐定。

遞延稅項資產只會就有可能將未來應課稅溢利與短暫差異抵銷而確認。

遞延稅項負債按於附屬公司之投資所產生之應課稅短暫差異作出撥備，惟FW集團可控制短暫差異之回撥時間，且短暫差異可能不會於可預見之將來回撥的遞延稅項負債則除外。

只有在短暫差異將來很有可能回撥，且有足夠應課稅溢利可抵銷短暫差異時，才就於附屬公司之投資所產生之可扣稅短暫差異確認遞延稅項資產。

當具有法定執行效力之權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產及負債涉及同一稅務機關向應課稅實體或不同應課稅實體但有意按淨額結算餘款而徵收之所得稅，則可將遞延稅項資產與負債抵銷。

(o) 經營租約

凡資產擁有權之絕大部份回報及風險仍保留於出租人之租約，均列為經營租約。根據經營租約之付款於扣除自出租人收取之任何獎勵後乃按租約年期採用直線法在綜合全面收益表內扣除。

(p) 收益及收入確認

若能可靠計量收益數額，未來經濟利益有可能流入FW集團，且已符合各項活動之特定準則，即確認收益。收益按已收取或應收取代價之公平值計量，為就所供應之貨品應收取之金額，並於扣除退貨、回扣及折扣、信貸折讓及其他削減收益因素後列賬。

墓園資產(包括墓地、骨灰龕位和墓碑)銷售收益於具約束力之協議簽署後FW集團將墓園資產之使用權移交予客戶時確認。

管理費收入於提供服務時確認。

利息收入按時間比例採用實際利息法根據未償還之本金額及適用之利率確認。

(q) 借貸成本

凡直接與建造或收購一項需要一段頗長時間完成及作特定或出售用途之資產應佔之借貸利息及有關成本，均資本化為該資產之部份成本。所有其他借貸成本均於支銷之財政期間在綜合全面收益表內扣除。

(r) 僱員福利

支付予界定供款退休金計劃(如香港之強制公積金計劃及中華人民共和國(「中國」)各別政府之僱員退休福利計劃)之供款乃於有關供款之財政期間在綜合全面收益表內扣除。FW集團於支付供款後即再無付款責任。倘有現金退款或可扣減未來供款時,預付供款將確認為資產。

僱員應得之年假於應計予僱員時確認。源自僱員提供服務而應得年假之估計負債撥備將計算至報告日。僱員應得之病假及產假不予確認,直至取假為止。

若FW集團目前因僱員提供服務而須就支付花紅承擔法定或推定責任,且可對有關責任作出可靠估計,即就該等花紅確認撥備。該等花紅須於報告日後十二個月內支付。

(s) 現金及現金等值

現金及現金等值包括現金及銀行結存和存放日期起計三個月內到期之銀行及財務機構存款,並扣除須於貸款日期起計三個月內償還之銀行透支和銀行及財務機構貸款。

(t) 外幣換算

FW集團各成員公司在以往財務資料內所列交易乃按相關公司業務所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。以往財務資料以千港元呈列,而港元為FW之功能及呈列貨幣。

外幣交易按交易日或估值日(若就項目進行重新計量)之匯率換算為功能貨幣入賬。因結算有關交易及按報告日匯率換算以外幣為單位之貨幣資產及負債所產生之匯兌損益在綜合全面收益表內確認。

倘FW集團任何成員公司之功能貨幣與以往財務資料之呈列貨幣不同,其業績及財務狀況將按下文所述換算為呈列貨幣:

- (i) 呈列於每份財務狀況表之資產及負債將按報告日之匯率換算;
- (ii) 每份全面收益表之收支以平均匯率換算,惟若此平均匯率並非接近交易日匯率累計影響之合理數值,則收支將於交易日換算;及
- (iii) 所有匯兌差額將於其他全面收入確認。

收購海外公司產生之公平值調整將當作海外公司之資產及負債,並按報告日之匯率換算。所產生之匯兌差額將於其他全面收入確認。

3. 財務風險管理

(a) 財務風險因素

FW集團業務承受多項不同之財務風險，包括信貸風險、流動資金風險及匯兌風險。FW集團之整體風險管理計劃集中於難以預測之金融市場，並盡可能減低對FW集團財務表現之潛在不利影響。

財務風險管理由財務部根據董事會批准之政策執行。董事會訂定整體風險管理原則及因應特定範疇之政策。

(i) 信貸風險

最大之信貸風險為綜合財務狀況表所列每項金融資產扣除任何減值撥備後之賬面值。FW集團所承受源自應收賬款之信貸風險載於附註15。

FW集團之信貸風險主要與銀行及財務機構存款有關，亦與客戶及其他債務人有關。FW之信貸風險則主要與銀行及財務機構存款有關。FW集團訂有信貸政策，並持續監察此等信貸風險。

FW集團透過監察有關信貸評級以管理其銀行及財務機構存款，且只會將款項存入並無違約紀錄之銀行及財務機構。

至於與客戶有關之信貸風險，FW集團在移交殮葬權前通常都向客戶收取按金或進度款。FW集團會按客戶之財務狀況、信貸紀錄及其他因素，對個別客戶之信貸質素作出評核及評級。

此外，FW集團設有其他監察程序，確保採取跟進行動以收回逾期債項。FW集團定期審視個別應收賬款之可收回金額，確保會就不可收回款項作出充份之減值撥備。因應收賬款涉及眾多客戶，FW集團並無過度集中之信貸風險。

至於其他應收賬款，FW集團緊密監察結餘之收回情況，確保已就估計之不可收回金額作出充份減值。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險乃指FW集團未能履行現有到期之付款責任。FW集團從其控股公司取得融資作為營運資金。於各有關期間結束時，FW集團及FW之所有金融負債均將於第一年内結算。

(iii) 匯兌風險

匯兌風險源自以非功能貨幣為單位之貨幣資產及負債；因將財務報告數額換算為FW集團呈列貨幣而產生之差額不予考慮。

FW集團主要在香港及中國經營業務。因甚少進行成員公司之功能貨幣以外之外幣交易，FW集團承受之外幣匯兌風險不大。

(b) 資本風險管理

FW集團管理資本之目的為保障FW集團之持續經營能力，以為股東帶來回報及為其他股本持有人帶來收益，及保持理想之資本結構以減低資本成本。

(c) 公平值估計

一年內到期之金融資產及負債(包括應收賬款，按金、預付款項及其他應收賬款，現金及銀行結存，應付賬款，應付一名非控制性股東及直接控股公司之款項，應收一間附屬公司款項，以及應計費用及其他應付賬款)的賬面值扣除任何估計信貸調整後乃接近其公平值。

按公平值計量之金融工具乃依據下列公平值計量等級作出披露：

- 於活躍市場有關同類資產或負債之報價(未經調整)(第一等級)
- 可直接(即如價格)或間接(即從價格推敲)觀察有關資產或負債之數據(納入第一等級之報價除外)(第二等級)
- 有關資產或負債而並非以可觀察市場資訊為根據之數據(即未可觀察之數據)(第三等級)

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，FW集團及FW並無屬於第三等級之金融工具。所有金融工具均按攤銷成本計量。

於有關期間，並未就金融工具作出第一與第二等級之間的轉移。

4. 重大會計估計及判斷

FW集團根據以往經驗及其他因素(包括對未來事件所作出在有關情況下相信屬合理之預期)，不斷對編製綜合財務報告所使用之估計及判斷作出評估。FW集團對未來作出估計及假設。以下論述對資產及負債賬面值可能有重大影響之估計及假設：

(a) FW集團墓園業務的減值

FW集團按公平值減出售費用評估其墓園業務現金產生單位之估計可收回金額。有關計算以獨立估值師依據管理層所作之現金流量估算編製之估值報告為根據。

管理層核准用作現金流量估算之詳盡財務預算涵蓋五年年期，並根據有關財務預算採用穩定之銷量及價格增長率作出現金流量推算。管理層根據銷量、單位價格、發展計劃及發展成本等若干假設作出現金流量推算。有關估算亦受政府規例、人口統計增長率及死亡率等因素之變動所影響。上述假設和稅後折算率的釐定均涉及估計和判斷。管理層認為於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日FW集團之墓園業務並無出現減值。

於各有關期間採用之假設概列如下：

	截至三月三十一日 止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
稅後折算率	15.9%	15.9%	15.9%	15.9%	15.9%
估算年數	37	36	35	35.5	34.5
首五年之年度銷量 增長率	9%-58%	14%-58%	15%-40%	15%-58%	15%-40%
首五年之年度價格 增長率	3%-15%	3%-13%	3%-13%	3%-13%	3%-13%
餘下期間之年度銷量 增長率	34%	32%	33%	33%	32%
餘下期間之年度價格 增長率	7%	7%	6%	6%	6%

(b) 應收款項的減值

FW集團根據應收款項之可收取程度及賬齡分析以及管理層就各別客戶之信譽及過往付款表現所作出之判斷，評估應收款項之賬面值。FW集團採用適用之貼現率估計未來現金流量之幅度及時間，並據此作出減值撥備。此等應收款項之可收回情況及現金流量之最終結果將影響需要減值之數額。

(c) 所得稅及遞延稅項

FW集團主要須繳付香港及中國之所得稅及遞延稅項。FW集團各成員公司之稅項撥備之釐定涉及重大判斷，惟在日常業務中若干交易及計算卻未能作出最終之稅項釐定。FW集團就是否有額外稅項將到期繳付作出估計以確認潛在之稅項負債。若此等估計之最終稅務結果有異於原初列賬之數額，有關差額將影響釐定稅項撥備之財政期間的即期及遞延稅項。

(d) 借貸成本的資本化

墓園資產之建築工程直接應佔之借貸成本，自有規限資產支銷費用及其發展工程開始之日起作資本化。在此項評估過程中，須就界定為有規限資產之土地面積作出判斷。管理層按個別項目評估借貸成本開始作資本化之日期。

5. 收入

於有關期間確認之收入如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
轉讓殮葬權之收入	8,878	11,160	19,820	9,223	7,623
銷售墓碑	506	1,183	2,368	1,158	1,746
其他	103	129	112	47	136
	<u>9,487</u>	<u>12,472</u>	<u>22,300</u>	<u>10,428</u>	<u>9,505</u>

6. 其他收入及收益/(虧損)淨額

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款之利息收入	1	5	2	1	5
出售預付租約付款之虧損	—	(333)	—	—	—
匯兌收益/(虧損)淨額	58	40	13	1	(17)
雜項	6	462	27	6	4
	<u>65</u>	<u>174</u>	<u>42</u>	<u>8</u>	<u>(8)</u>

7. 經營虧損

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
經營虧損已扣除：					
員工成本					
工資及薪酬	5,616	5,951	10,517	4,841	5,507
退休福利成本 (附註25)	185	37	45	21	11
員工成本總額	5,801	5,988	10,562	4,862	5,518
減：於銷售成本列賬之 數額	(765)	(521)	(656)	(358)	(385)
計入銷售及推廣支出和 行政費用及其他 經營支出之員工成本	5,036	5,467	9,906	4,504	5,133
核數師酬金	180	180	180	90	90
已售存貨成本	3,210	4,340	7,903	3,834	1,019
折舊	687	644	775	341	424
應收賬款減值撥備	819	1,066	209	209	—
預付租約付款攤銷	74	74	72	36	30
廣告費用	175	462	2,750	1,316	432
經營租約租金	311	373	625	311	285

上列員工成本包含截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止年度及截至二零一五年及二零一六年九月三十日止六個月分別分配及應付予一名勤達董事之薪酬及退休福利成本約312,000港元、612,000港元、612,000港元、306,000港元及306,000港元。

8. 董事之福利及權益

(a) 董事酬金

- (i) 於有關期間，並無就個人以董事身份服務FW及其附屬公司企業和董事在管理有關公司事務方面之其他服務已支付或其應收取之酬金、退休福利、款項或福利。
- (ii) 於有關期間，並無就董事終止服務而已向董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利，亦無任何有關之應付款項。概無就任何第三者提供董事服務而給予或其應收取任何代價。
- (iii) 概無向董事、其控制法團及關連公司提供任何貸款或準貸款或與其進行其他交易。

(b) 董事於交易、安排或合約之重大權益

FW任何董事概無於FW參與訂立與FW集團業務有關連而於各有關期間結束時或於各有關期間內任何時間仍然生效之任何重大交易、安排及合約中擁有重大權益。

9. 融資費用/(收入)

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
應付直接控股公司款項之 利息支出	7,750	2,688	—	—	—
於墓園資產資本化之數額	<u>(7,750)</u>	<u>(2,688)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	—	—	—	—
應收賬款之公平值調整	<u>369</u>	<u>(21)</u>	<u>(414)</u>	<u>(207)</u>	<u>(64)</u>
	<u>369</u>	<u>(21)</u>	<u>(414)</u>	<u>(207)</u>	<u>(64)</u>

於截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止年度就墓園資產採用之實際資本化利率均為每年14.86%，乃由應付直接控股公司款項產生，已於二零一四年八月償還。

10. 稅項抵免

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
遞延稅項(附註22)	<u>625</u>	<u>785</u>	<u>1,281</u>	<u>717</u>	<u>458</u>

由於FW集團之稅務虧損足可抵銷有關期間之估計應課稅溢利，故並無作出香港利得稅及中國企業所得稅撥備。

FW集團除稅前虧損之稅項抵免與採用中國稅率計算之理論數額相差如下：

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
除稅前虧損	<u>(4,315)</u>	<u>(4,130)</u>	<u>(4,540)</u>	<u>(2,814)</u>	<u>(331)</u>
按稅率25%計算之					
稅項抵免	1,079	1,033	1,135	704	83
其他國家不同稅率之影響	(58)	(12)	(64)	(8)	(56)
不可扣稅之開支	(223)	(403)	(185)	(1)	(2)
毋須課稅之收入	—	58	—	—	—
未確認稅務虧損及 其他短暫差異	(173)	—	—	—	—
動用以往未確認之稅務 虧損及其他短暫差異	—	109	395	22	433
年度/期間稅項抵免	<u>625</u>	<u>785</u>	<u>1,281</u>	<u>717</u>	<u>458</u>

11. 股息

各有關期間均無派付或宣派股息。

12. 預付租約付款

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
在中國之土地使用權	<u>2,513</u>	<u>2,109</u>	<u>1,935</u>	<u>1,833</u>

預付租約付款按各別土地使用權之剩餘租約年期攤銷，並按成本值扣除累積攤銷及減值虧損入賬。

13. 物業、廠房及設備

	中國樓宇 千港元	有年期 物業裝修 千港元	傢具 及裝置 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本值						
於二零一三年四月一日	8,494	686	1,766	1,043	385	12,374
匯率變動	(23)	(2)	(4)	(2)	(1)	(32)
增加	—	—	7	—	—	7
於二零一四年三月三十一日	8,471	684	1,769	1,041	384	12,349
匯率變動	24	2	4	2	1	33
增加	—	—	204	—	—	204
出售	—	—	(50)	—	—	(50)
轉讓	106	—	—	—	(106)	—
於二零一五年三月三十一日	8,601	686	1,927	1,043	279	12,536
匯率變動	(392)	(31)	(88)	(47)	(13)	(571)
增加	—	997	603	142	60	1,802
轉讓	—	326	—	—	(326)	—
於二零一六年三月三十一日	8,209	1,978	2,442	1,138	—	13,767
匯率變動	(245)	(56)	(76)	(32)	—	(409)
增加	750	158	99	—	—	1,007
於二零一六年九月三十日	<u>8,714</u>	<u>2,080</u>	<u>2,465</u>	<u>1,106</u>	<u>—</u>	<u>14,365</u>
累積折舊						
於二零一三年四月一日	1,054	359	1,514	625	—	3,552
匯率變動	(6)	(3)	(7)	(2)	—	(18)
年度折舊	403	116	34	134	—	687
於二零一四年三月三十一日	1,451	472	1,541	757	—	4,221
匯率變動	5	—	3	1	—	9
年度折舊	400	115	30	99	—	644
出售	—	—	(50)	—	—	(50)
於二零一五年三月三十一日	1,856	587	1,524	857	—	4,824
匯率變動	(87)	(29)	(68)	(38)	—	(222)
年度折舊	391	171	109	104	—	775
於二零一六年三月三十一日	2,160	729	1,565	923	—	5,377
匯率變動	(69)	(24)	(53)	(30)	—	(176)
期間折舊	199	87	95	43	—	424
於二零一六年九月三十日	<u>2,290</u>	<u>792</u>	<u>1,607</u>	<u>936</u>	<u>—</u>	<u>5,625</u>
賬面淨值						
於二零一六年九月三十日	<u>6,424</u>	<u>1,288</u>	<u>858</u>	<u>170</u>	<u>—</u>	<u>8,740</u>
於二零一六年三月三十一日	<u>6,049</u>	<u>1,249</u>	<u>877</u>	<u>215</u>	<u>—</u>	<u>8,390</u>
於二零一五年三月三十一日	<u>6,745</u>	<u>99</u>	<u>403</u>	<u>186</u>	<u>279</u>	<u>7,712</u>
於二零一四年三月三十一日	<u>7,020</u>	<u>212</u>	<u>228</u>	<u>284</u>	<u>384</u>	<u>8,128</u>

14. 墓園資產

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
墓園資產總值	596,711	599,239	579,832	562,424
列入流動資產之即期部份	<u>(83,001)</u>	<u>(82,137)</u>	<u>(78,552)</u>	<u>(76,374)</u>
	<u>513,710</u>	<u>517,102</u>	<u>501,280</u>	<u>486,050</u>

墓園資產中列為流動資產之墓地及骨灰龕位包含預計於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日起計超過十二個月後才可變現之總賬面值分別約79,937,000港元、78,023,000港元、68,859,000港元及72,101,000港元。

15. 應收賬款

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
應收賬款	9,841	10,995	12,116	10,415
減：呆賬撥備	<u>(819)</u>	<u>(1,677)</u>	<u>(1,886)</u>	<u>(1,886)</u>
	<u>9,022</u>	<u>9,318</u>	<u>10,230</u>	<u>8,529</u>

墓園業務應收取之出售收益按各別合約之條款結付。

總賬面值約6,859,000港元、2,644,000港元、1,548,000港元及1,171,000港元之應收賬款預計分別於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日起計超過十二個月後才可收回。

應收賬款扣除呆賬撥備後按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
少於30天	8,458	8,021	2,989	1,421
31至60天	37	340	50	86
61至90天	31	154	206	70
超過90天	<u>496</u>	<u>803</u>	<u>6,985</u>	<u>6,952</u>
	<u>9,022</u>	<u>9,318</u>	<u>10,230</u>	<u>8,529</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，總額分別為8,146,000港元、7,607,000港元、7,001,000港元及1,998,000港元之應收賬款並無逾期未收，亦未減值。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，總額分別為876,000港元、1,711,000港元、3,229,000港元及6,531,000港元之應收賬款逾期未收，惟並未減值。管理層已評估有關客戶之信貸質素及還款能力。FW集團並未就此等結餘持有任何抵押品。

逾期未收惟並未減值之應收賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
少於60天	350	406	407	86
61至90天	31	154	248	70
超過90天	495	1,151	2,574	6,375
	<u>876</u>	<u>1,711</u>	<u>3,229</u>	<u>6,531</u>

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，總額分別為819,000港元、1,677,000港元、1,886,000港元及1,886,000港元之應收賬款出現減值，故已全數作出撥備。此等應收賬款於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日之賬齡均超過90天。

呆賬撥備之變動如下：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
年初/期初結餘	—	819	1,677	1,886
因不可收回而撇銷之款項	—	(208)	—	—
年度/期間撥備	819	1,066	209	—
	<u>819</u>	<u>1,677</u>	<u>1,886</u>	<u>1,886</u>

FW集團應收賬款(扣除呆賬撥備)以下列貨幣為單位：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
港元	1,064	1,005	904	547
人民幣	7,958	8,313	9,326	7,982
	<u>9,022</u>	<u>9,318</u>	<u>10,230</u>	<u>8,529</u>

16. 現金及銀行結存

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
銀行存款及現金	<u>2,827</u>	<u>2,351</u>	<u>4,612</u>	<u>9,047</u>

17. 應付賬款

以下為應付賬款按供應商發票日期呈列之賬齡分析。

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
31至60天	—	—	445	75	
超過60天	612	285	760	1,155	
	<u>612</u>	<u>285</u>	<u>1,205</u>	<u>1,230</u>	

18. 應付一名非控制性股東之款項

有關款項以港元為單位，並無抵押，不計利息，且須按通知償還。

19. 應付直接控股公司款項

有關款項以港元為單位，並無抵押，附有按年息14.86%計算之利息，且須按通知償還。有關結餘已於二零一四年八月償還。

20. 應收一間附屬公司款項

有關款項以港元為單位，並無抵押，不計利息，且可按通知收取。

21. 遞延收入

遞延收入為根據管理費收入之收益確認政策並未當作已賺取收益之該部份管理費。

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
年初/期初結餘	1,510	1,791	2,391	2,391	3,923
匯率變動	(1)	1	(114)	(57) ⁽¹⁾	(114)
增加	338	669	1,751	808 ⁽¹⁾	684
年內/期內確認入綜合 全面收益表	<u>(56)</u>	<u>(70)</u>	<u>(105)</u>	<u>(46)⁽¹⁾</u>	<u>(74)</u>
年終/期終結餘	<u>1,791</u>	<u>2,391</u>	<u>3,923</u>	<u>3,096⁽¹⁾</u>	<u>4,419</u>

⁽¹⁾ 未經審核

22. 遞延稅項負債

遞延稅項負債為業務合併時資產公平值調整所產生之短暫差異。有關期間內FW集團遞延稅項負債之變動(於抵銷同一稅務司法權區之結餘前)如下:

	於三月三十一日			於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元
年初/期初結餘	139,798	139,039	138,388	138,388	131,212
匯率變動	(134)	134	(5,895)	(3,338) ⁽¹⁾	(4,227)
年內/期內確認入綜合 全面收益表(附註10)	(625)	(785)	(1,281)	(717) ⁽¹⁾	(458)
年終/期終結餘	<u>139,039</u>	<u>138,388</u>	<u>131,212</u>	<u>134,333</u> ⁽¹⁾	<u>126,527</u>

(1) 未經審核

遞延稅項負債已採用負債法按FW集團經營所在國家之適用稅率就短暫差異作出全數撥備，並預期將於各有關期間報告日後超過十二個月後繳付。

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，總額分別約36,680,000港元、33,792,000港元、33,108,000港元及35,597,000港元的未動用稅務虧損所產生之遞延稅項資產約7,274,000港元、6,522,000港元、6,285,000港元及6,853,000港元尚未在以往財務資料內確認。於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，總額分別約14,369,000港元、11,137,000港元、9,679,000港元及11,524,000港元的未動用稅務虧損將於各有關期間報告日後五年內屆滿，而餘下未動用稅務虧損各別之結餘並無屆滿日期。

23. 股本

	股份數目	價值 港元
法定、已發行及繳足股本： 每股面值1美元普通股		
於二零一四年四月一日、二零一五年三月三十一日、 二零一六年三月三十一日及二零一六年九月三十日	<u>1</u>	<u>8</u>

24. 直接控股公司注資

直接控股公司注資以港元為單位，並無抵押及不計利息。款項償還將由有關雙方磋商確定。因此，有關款項被視為屬權益性質。

25. 僱員退休福利

FW集團在香港為全體合資格之僱員參與多項界定供款退休金計劃。支付予該等計劃之供款按適用薪酬成本之特定百分比或預先釐定之固定款額計算。該等計劃之資產由獨立管理之基金以獨立於FW集團資產之方式持有。參與其中一項計劃之僱員於供款全數成為其既得利益前退出該計劃，則被沒收之供款可用以減少應付予該計劃之供款。

FW集團根據有關規例參與中國各有關政府退休福利計劃，據此FW集團須向該等計劃支付供款，以為合資格之僱員提供退休福利。支付予該等計劃之供款按中國規定之適用薪酬成本之特定百分比或固定款額計算。中國政府負責支付應付予退休僱員之全數退休福利。除按時向有關計劃支付供款外，FW集團並無其他責任。

退休福利成本指FW集團對上述計劃之供款。

26. 應付經營租約租金

日後根據不可撤銷經營租約就樓宇應支付之最低租金付款總額可於下列期間收取：

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
第一年內	145	497	588	525
第二至第五年內	354	609	230	187
	<u>499</u>	<u>1,106</u>	<u>818</u>	<u>712</u>

27. 資本承擔

	於三月三十一日		於九月三十日	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一六年 千港元
已訂約但未撥備： 墓園資產	<u>—</u>	<u>974</u>	<u>60</u>	<u>—</u>

28. FW之儲備變動

	直接控股 公司注資 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元
於二零一三年四月一日	364,552	893	365,445
年度全面收入總額	—	—	—
直接控股公司注資	<u>1,460</u>	<u>—</u>	<u>1,460</u>
於二零一四年三月三十一日	366,012	893	366,905
年度全面收入總額	—	181	181
直接控股公司注資	<u>63,252</u>	<u>—</u>	<u>63,252</u>
於二零一五年三月三十一日	429,264	1,074	430,338
年度全面收入總額	—	—	—
直接控股公司注資	<u>8,360</u>	<u>—</u>	<u>8,360</u>
於二零一六年三月三十一日	437,624	1,074	438,698
期間全面虧損總額	—	(5)	(5)
直接控股公司注資	<u>4,068</u>	<u>—</u>	<u>4,068</u>
於二零一六年九月三十日	<u>441,692</u>	<u>1,069</u>	<u>442,761</u>

29. 與非控制性權益之交易

	截至三月三十一日止年度			截至九月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一六年 千港元
增持股權已付代價	—	—	—	—	2,046
減：已購入非控制性 權益之賬面值	—	—	—	—	(8,304)
FW權益持有人應佔之 權益增加	—	—	—	—	(6,258)

FW集團於二零一六年七月自行向中國附屬公司額外注資約15,100,000港元，而非控制性權益並無作出其相應部份之注資，此乃由於上列與非控制性權益之交易。於二零一六年九月三十日後，FW集團自行向中國附屬公司進一步注資約10,100,000港元。

30. 於附屬公司之投資

附屬公司於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日之資料如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行股本	所持實質權益			於二零一六年 九月三十日	主要業務
			二零一四年	二零一五年	二零一六年		
@ Profitable Industries Limited	英屬處女群島/ 香港	10,000美元	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%	投資控股
聚福寶發展有限公司	香港	10,000港元	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%	投資控股
四會聚福寶華僑陵园有限公司	中國	45,700,000港元 (二零一四年、 二零一五年及 二零一六年 三月三十一日)	83.4%	83.4%	83.4%	85.5%	在中國發展及 建設墓園和提供 相關管理服務
		60,800,000港元 (二零一六年 九月三十日)					

@ 由FW直接持有

FW集團內Profitable Industries Limited之重大非控制性權益主要屬CNT Group Limited(北海集團有限公司)所有。FW集團於有關期間之綜合全面收益表及綜合現金流量表主要來自Profitable Industries Limited集團。FW集團於有關期間報告日之綜合財務狀況表乃取材自Profitable Industries Limited集團之大部份財務資料概要。

31. 或然負債及擔保

於二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日和二零一六年九月三十日，FW集團並無任何或然負債或擔保。

32. 控股公司

董事分別視Chuang's Consortium International Limited(莊士機構國際有限公司)及Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(分別於百慕達及開曼群島註冊成立並均於香港聯合交易所有限公司主板上市之公司)為最終控股公司及中間控股公司。

33. 報告日後之事項

除以往財務資料所披露者外，於二零一六年九月三十日後及截至本報告日期止，並無任何其他重大事項。

III 報告日後之財務報告

FW或其任何附屬公司並無就二零一六年九月三十日後及直至本報告日期止之任何期間編製任何經審核財務報告。FW或其任何附屬公司並無就二零一六年九月三十日後之任何期間宣派任何股息或作出任何分派。

以下為管理層有關FW集團截至二零一六年三月三十一日止三個年度各年及截至二零一六年九月三十日止六個月之論述及分析。

截至二零一六年九月三十日止六個月

財務及業務回顧

於截至二零一六年九月三十日止六個月，FW集團從事墓園發展及經營。FW集團截至二零一六年九月三十日止六個月之收入從二零一五年同期下跌約900,000港元至約9,500,000港元，主要由於期內人民幣貶值所致。截至二零一六年九月三十日止六個月之除稅後溢利約為100,000港元，相對二零一五年同期則錄得虧損約2,100,000港元，主要由於墓園資產銷售之營業稅自二零一六年五月取消後作出回撥。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年九月三十日之資產總值約為591,200,000港元，比二零一六年三月三十一日減少約2.3%，主要由於期內人民幣貶值所致。於二零一六年九月三十日，FW集團之股東應佔資產淨值及流動資產淨值分別約為394,700,000港元及86,300,000港元，而現金及銀行結存約為9,000,000港元。

於二零一六年九月三十日，FW集團錄得負債總額約139,300,000港元，比二零一六年三月三十一日減少約4,200,000港元，主要由於遞延稅項負債減少。於二零一六年九月三十日，FW集團並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一六年九月三十日止六個月，FW集團在中國經營業務，其主要資產及負債項目均以人民幣為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受人民幣匯兌風險。FW集團將不時密切留意有關風險。

僱員及薪酬政策

於二零一六年九月三十日，FW集團聘有50名僱員。於截至二零一六年九月三十日止六個月，支付予僱員及董事之薪酬約為5,500,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於聚福寶所持之權益外，FW集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關FW集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年九月三十日，FW集團並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年九月三十日止六個月，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一六年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一六年三月三十一日止年度，FW集團從事墓園發展及經營。FW集團截至二零一六年三月三十一日止年度之收入約為22,300,000港元，比二零一五年增加約78.8%，主要由於年內積極進行宣傳及推廣活動所致。截至二零一六年三月三十一日止年度之除稅後虧損約為3,300,000港元。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一六年三月三十一日之資產總值約為605,400,000港元，比二零一五年三月三十一日下跌約2.5%，主要由於年內人民幣貶值所致。於二零一六年三月三十一日，FW集團之股東應佔資產淨值及流動資產淨值分別約為396,100,000港元及85,500,000港元，而現金及銀行結存約為4,600,000港元。

於二零一六年三月三十一日，FW集團錄得負債總額約143,500,000港元，比二零一五年三月三十一日減少約3,800,000港元，主要由於遞延稅項負債減少。於二零一六年三月三十一日，FW集團並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一六年三月三十一日止年度，FW集團在中國經營業務，其主要資產及負債項目均以人民幣為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受人民幣匯兌風險。FW集團將不時密切留意有關風險。

僱員及薪酬政策

於二零一六年三月三十一日，FW集團聘有40名僱員。於截至二零一六年三月三十一日止年度，支付予僱員及董事之薪酬約為10,600,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於聚福寶所持之權益外，FW集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關FW集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一六年三月三十一日，FW集團並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一六年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一五年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一五年三月三十一日止年度，FW集團從事墓園發展及經營。FW集團截至二零一五年三月三十一日止年度之收入約為12,500,000港元，比二零一四年增加約31.5%，主要由於年內積極進行宣傳及推廣活動所致。截至二零一五年三月三十一日止年度之除稅後虧損約為3,300,000港元。

流動資金、財務狀況及資本結構

於二零一五年三月三十一日之資產總值約為621,200,000港元，比二零一四年三月三十一日增加約0.2%。於二零一五年三月三十一日，FW集團之股東應佔資產淨值及流動資產淨值分別約為405,100,000港元及87,800,000港元，而現金及銀行結存約為2,400,000港元。

於二零一五年三月三十一日，FW集團錄得負債總額約147,300,000港元，比二零一四年三月三十一日減少約58,900,000港元，主要由於應付直接控股公司款項減少。於二零一五年三月三十一日，FW集團並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一五年三月三十一日止年度，FW集團在中國經營業務，其主要資產及負債項目均以人民幣為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受人民幣匯兌風險。FW集團將不時密切留意有關風險。

僱員及薪酬政策

於二零一五年三月三十一日，FW集團聘有46名僱員。於截至二零一五年三月三十一日止年度，支付予僱員及董事之薪酬約為6,000,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於聚福寶所持之權益外，FW集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關FW集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一五年三月三十一日，FW集團並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一五年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

截至二零一四年三月三十一日止年度

財務及業務回顧

於截至二零一四年三月三十一日止年度，FW集團從事墓園發展及經營。FW集團之收入約為9,500,000港元，主要包括轉讓殮葬權之收入。截至二零一四年三月三十一日止年度之除稅後虧損約為3,700,000港元。

流動資金、財務狀況及資本結構

FW集團於二零一四年三月三十一日之資產總值約為619,800,000港元。資產總值主要包含墓園資產約596,700,000港元。於二零一四年三月三十一日，FW集團之股東應佔資產淨值及流動資產淨值分別約為344,300,000港元及30,100,000港元，而現金及銀行結存約為2,800,000港元。

於二零一四年三月三十一日，FW集團錄得負債總額約206,200,000港元，其主要包括應付直接控股公司款項約59,700,000港元及遞延稅項負債約139,000,000港元。於二零一四年三月三十一日，FW集團並無銀行借款，資本負債比率(界定為借款總額除以資產淨值)為零。

於截至二零一四年三月三十一日止年度，FW集團在中國經營業務，其主要資產及負債項目均以人民幣為單位。因財務報告以港元呈列，其財務狀況須承受人民幣匯兌風險。FW集團將不時密切留意有關風險。

僱員及薪酬政策

於二零一四年三月三十一日，FW集團聘有47名僱員。於截至二零一四年三月三十一日止年度，支付予僱員及董事之薪酬約為5,800,000港元。員工薪酬政策乃按僱員之表現、資歷、經驗和能力制定。

所持之重大投資及有關重大投資或資本資產之未來計劃

除於聚福寶所持之權益外，FW集團並未持有任何重大投資，亦無有關重大投資或資本資產而並非在其日常及一般業務過程中擬定之未來計劃。並無有關FW集團之新業務計劃。

或然負債及資產抵押

於二零一四年三月三十一日，FW集團並無任何或然負債或資產抵押。

收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零一四年三月三十一日止年度，並無進行有關附屬公司及聯營公司之收購或出售事項。

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(假設建議交易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(假設建議交易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(摘錄自本公司之中期報告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，並就建議交易之影響作出調整，以說明建議交易如何影響本集團之財務狀況(猶如建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。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5	本集團於 建議交易後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表 千港元
		千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4		
非流動資產						
物業、廠房及設備	64,278				8,740	73,018
投資物業	458,612	(80,507)	(62,940)			315,165
土地使用權	1,541				1,833	3,374
待發展/發展中物業	141,877					141,877
墓園資產	—				528,444	528,444
聯營公司	21,561					21,561
合營企業	340,283					340,283
可供出售之 金融資產	336,590					336,590
貸款及應收賬款	11,692					11,692
	<u>1,376,434</u>	<u>(80,507)</u>	<u>(62,940)</u>		<u>539,017</u>	<u>1,772,004</u>
流動資產						
待售物業	1,249,941					1,249,941
墓園資產	—				518,098	518,098
存貨	47,586				22	47,608
應收賬款 及預付款項	247,637				9,164	256,801
公平值反映於損益 之金融資產	503,280					503,280
現金及銀行結存	886,343			(205,096)	5,722	686,969
	<u>2,934,787</u>			<u>(205,096)</u>	<u>533,006</u>	<u>3,262,697</u>
列為所持待售之 出售組合的資產	<u>499,157</u>					<u>499,157</u>
	<u>3,433,944</u>			<u>(205,096)</u>	<u>533,006</u>	<u>3,761,854</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	備考調整			本集團於 建議交易後 之未經審核 備考 綜合資產 及負債表
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5
流動負債					
應付賬款 及應計費用	507,297	(613)	(685)		15,290
已收取售樓按金	11,657				
短期銀行借款	143,000				
長期銀行借款之 即期部份	279,507				
應付稅項	238,251				482
	<u>1,179,712</u>	<u>(613)</u>	<u>(685)</u>		<u>15,772</u>
列為所持待售之 出售組合的負債	181,793				
	<u>1,361,505</u>	<u>(613)</u>	<u>(685)</u>		<u>15,772</u>
流動資產淨值	<u>2,072,439</u>	<u>613</u>	<u>685</u>	<u>(205,096)</u>	<u>517,234</u>
總資產減流動負債	<u>3,448,873</u>	<u>(79,894)</u>	<u>(62,255)</u>	<u>(205,096)</u>	<u>1,056,251</u>
非流動負債					
長期銀行借款	495,700				
遞延收入	—				4,419
遞延稅項負債	87,102	(5,460)	(3,650)		227,718
其他非流動負債	—				58,496
與非控制性權益之 貸款及應付款項	12,632				
應付一間聯屬公司 款項	—			113,400	
	<u>595,434</u>	<u>(5,460)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>113,400</u>	<u>290,633</u>
資產淨值	<u>2,853,439</u>	<u>(74,434)</u>	<u>(58,605)</u>	<u>(318,496)</u>	<u>765,618</u>
	<u>3,167,522</u>				<u>3,167,522</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中期報告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. 此等調整代表於二零一六年九月三十日剔除將予出售之成都控股公司資產及負債，其主要包括成都物業及相關之遞延稅項負債及已收取租金按金(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關數額乃摘錄自成都控股公司於二零一六年九月三十日之財務資料(已於本集團未經審核綜合資產負債表內撇銷之應付直接控股公司款項除外)，剔除本集團於交易完成前將結算成都控股公司之若干資產及負債。
3. 此等調整代表於二零一六年九月三十日剔除將予出售之廣州集團資產及負債，其主要包括廣州物業及相關之遞延稅項負債及已收取租金按金(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關數額乃摘錄自廣州集團於二零一六年九月三十日之財務資料(已於本集團未經審核綜合資產負債表內撇銷之應付直接控股公司款項除外)，剔除本集團於交易完成前將結算廣州集團之若干資產及負債。於本通函日期，廣州集團已出售所有可供出售之金融資產，並全數償還銀行借款。
4. 此等調整代表已支付代價之現金部份約197,300,000港元並已支付建議交易之估計開支及稅項約7,800,000港元(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關調整亦記錄就新公司集團轉讓(將於交易完成日期第三個週年日或之前任何日期進行)應支付之代價約113,400,000港元(人民幣100,000,000元)。於新公司交易完成日期，本集團可全權決定交付新公司物業中任何數目之別墅，以支付該應付代價約113,400,000港元(人民幣100,000,000元)。因此，新公司集團之資產將包括新公司物業中該數目之別墅(其市值將由獨立估值師在不早於新公司交易完成日期前一個月進行評估)。倘若新公司物業之有關估值少於人民幣100,000,000元，差額將由本集團以現金補足，以致於新公司交易完成日期之新公司資產淨值將不會少於人民幣100,000,000元。由於新公司交易完成日期前尚未能確定本集團將予交付新公司物業之價值及現金補足數額(倘若適用)，故將該應付代價列入非流動負債。該應付代價附有以年息2%計算之利息。

5. 此等調整代表於二零一六年九月三十日計入本集團將購入之FW集團資產及負債(假設建議交易已於二零一六年九月三十日完成)。有關數額乃摘錄自本通函附錄二所載FW集團於二零一六年九月三十日之以往財務資料，並已就其後所付46.8畝土地之土地出讓金及獨立估值師於二零一七年一月十六日對FW集團之估值作出調整。就本未經審核備考財務資料而言，董事估計FW集團於二零一七年一月十六日與於本通函日期之估值將不會有任何重大差異。FW集團之可識別資產及負債乃根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以收購會計法按其各別之公平值計量。

以下為相關之對照表：

	附錄二所載 之FW集團 千港元	就其後所付 46.8畝土地之 土地出讓金 作出調整 千港元 (附註a)	公平值及 其他調整 千港元 (附註b)	將予收購之 資產及負債 千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	8,740			8,740
土地使用權	1,833			1,833
墓園資產	486,050	(84,791)	127,185	528,444
	<u>496,623</u>	<u>(84,791)</u>	<u>127,185</u>	<u>539,017</u>
流動資產				
墓園資產	76,374	98,686	343,038	518,098
存貨	22			22
應收賬款及預付款項	9,164			9,164
現金及銀行結存	9,047	(3,325)		5,722
	<u>94,607</u>	<u>95,361</u>	<u>343,038</u>	<u>533,006</u>
流動負債				
應付賬款及應計費用	7,858	470	6,962	15,290
應付稅項	482			482
	<u>8,340</u>	<u>470</u>	<u>6,962</u>	<u>15,772</u>
非流動負債				
遞延收入	4,419			4,419
遞延稅項負債	126,527		101,191	227,718
其他非流動負債	—		58,496	58,496
	<u>130,946</u>	<u>—</u>	<u>159,687</u>	<u>290,633</u>
資產淨值	<u>451,944</u>	<u>10,100</u>	<u>303,574</u>	<u>765,618</u>

附註：

- (a) 此等調整包括(i)於二零一六年九月三十日後以勤達集團向聚福寶中國公司注資約10,100,000港元及其現有現金支付46.8畝土地之土地出讓金；及(ii)因該46.8畝土地之建築期預計於正常之營運周期內完結，故將其從非流動墓園資產重列入流動墓園資產。
- (b) 此等調整包括(i)參考高力國際(獨立估值師)採用資產評估法進行之估值並根據聚福寶現有發展期及未來發展期(FW集團之主要資產)之估值(其他資產及負債乃接近其公平值)調整所收購可識別資產及所承擔可識別負債之公平值，並就相關之遞延稅項負債作出調整；及(ii)假設已取得未來發展期之一切有關產權證，參考已付46.8畝土地之土地出讓金數額估算將須支付餘下非流動墓園資產之土地出讓金而作出預提。
6. 預期於扣除有關開支及稅項後建議交易之完成將為本集團帶來收益淨額約210,000,000港元(包括負商譽約213,000,000港元)。確實之收益淨額於交易完成日期才可確定。就新公司集團轉讓支付有關應付代價所產生確實之收益淨額於新公司交易完成日期才可確定。
7. (a) 於二零一六年八月二十五日，本公司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本公司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，故未有將其包含在上文所載之未經審核備考財務資料內。
- (b) 於二零一六年十一月四日，本公司之一間全資附屬公司與一獨立第三者訂立買賣協議，以代價淨額約79,000,000英鎊(相等於約764,000,000港元)收購英國倫敦一幢寫字樓物業(「**倫敦收購事項**」)。有關交易已於二零一六年十一月二十四日根據有關買賣協議之條款及條件完成。本公司已於二零一六年十一月六日公佈倫敦收購事項，並載於二零一六年十二月九日刊發之通函。因倫敦收購事項於二零一六年九月三十日後進行及完成，且並非本通函之主題，故未有將其包含在上文所載之未經審核備考財務資料內。
8. 除上文附註3外，並無作出其他調整(包括上文附註7所述之東莞出售事項及倫敦收購事項)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****獨立申報會計師就編製未經審計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**

本所已對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」)，以及擬收購聚福寶機構有限公司(「目標公司」)及目標公司負欠Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)之股東貸款以及擬出售莊士發展(成都)有限公司、先悅有限公司及宜隆有限公司(統稱「建議交易」)後的未經審計備考財務資料(由貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就建議交易而於二零一七年三月八日刊發的通函中第IV-1至IV-6頁內所載有關於二零一六年九月三十日的未經審計備考資產和負債報表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第IV-1至IV-6頁。

未經審計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的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一六年九月三十日已經發生。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中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已發出相關的審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

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條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編

製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項建議交易於二零一六年九月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證建議。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一七年三月八日

以下為高力國際物業顧問(香港)有限公司(獨立估值師)就聚福寶於二零一七年一月十六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 China Investments Limited(莊士中國投資有限公司)(「貴公司」)將購入位於中華人民共和國(「中國」)廣東省四會市四會聚福寶華僑陵園之墓園發展項目之未售單位(「該物業」)的市值。吾等證實曾作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供對該物業於二零一七年一月十六日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等基於市值基準進行估值。根據香港測量師學會之定義，市值為「一項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。

估值方法

在評估該物業之市值時，倘若適用，吾等採用市場法假設有關於物業權益按現況出售及參考有關市場可供比較之出售交易案例以進行估值。

市場法透過比較有關物業所在鄰近地區建築之同類權益的近期出售交易對有關物業價值進行估算。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估有關物業之價值。若取得同類性質之物業可靠的出售數據，此方法為常用之物業估值方法。

當評估於估值日仍為空置土地之物業權益時，吾等採用市場法參考有關市場可供比較之出售交易數據以評估有關擬定發展項目之總發展值，然後考慮尚需支出之發展費用、餘下發展期及潛在邊際利潤以對總發展值作出調整，從而達致有關物業權益之估值意見。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並已包含國際估值準則之英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(2014年1月)、香港聯合交易所有限公司上市規則第五章及第12項應用指引，以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行。

土地年限及產權調查

吾等已獲提供有關該物業產權之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實送交予吾等之副本可能未有顯示之任何修訂。吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料。

吾等亦依賴 貴公司之中國法律顧問廣東立邦律師事務所就位於中國之該物業產權所提供之意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考。吾等對本函件及估值證書所載該物業之法定產權之任何法律事項概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司及其法律顧問就位於中國之該物業產權所提供之資料。吾等亦已接納就法定通告、地役權、土地年限、地盤面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴公司通知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充份之資料以達致知情的看法。吾等認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言乃屬重大之資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行仔細之實地量度，以查證該物業地盤面積之準確性，惟假設交予吾等之文件及圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。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，吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並未知悉任何影響該物業之不利土地狀況，亦無查閱任何土地及土壤調查研究。吾等並無進行實地調查以確定土壤狀況及設施等是否適作任何未來發展。吾等之估值假設此等方面均屬滿意，而於發展期內將無任何特殊開支或延誤。此外，吾等假設有關於地區並無可能影響任何未來發展之嚴重污染或染污。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方在市場中出售有關物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。

吾等在估值時並無考慮有關物業權益所附帶之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。吾等假設該物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及其結論僅供 貴公司就其於二零一七年一月十六日公佈之建議交易作價格參考，而不作其他用途。估值報告將收錄於 貴公司致其股東之通函。

吾等於估值時已作出以下假設：

- (i) 貴公司提供有關該物業之所有資料均屬真確；
- (ii) 該物業已取得合規及可執行之產權，而倘若備妥產權文件，該物業可在市場中自由轉讓、抵押、分租或以其他方式處置，而毋須支付任何土地出讓金或繁重費用；
- (iii) 因有關物業權益乃按長期土地使用權持有，吾等已假設擁有人有權於獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用該物業。

貨幣

除非另有說明，本報告所載之全部金額均以人民幣為單位。

吾等謹此證明，吾等於該物業或所報告之價值中概無任何目前或預期之權益。

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)
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚
註冊專業產業測量師
BSc(Hons) MHKIS MBA FRICS
副常務董事
估值及諮詢服務－亞洲
謹啟

二零一七年三月八日

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

貴公司將購入之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 人民幣												
中國廣東省 四會市 四會聚福寶 華僑陵園之 未售單位 (「該物業」)	<p>該物業為一個稱為四會聚福寶華僑陵園之墓園發展項目(「發展項目」)內之未售單位。發展項目包括兩幅土地，分別為現有發展期及未來發展期，總地盤面積約為518畝(345,162平方米)。</p> <p>該物業各別部份之地盤面積及未售單位明細表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地</th> <th>地盤面積 (平方米)</th> <th>未售單位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現有 發展期</td> <td>97,716</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 第一期(已完成)：3,965幅墓地及539個壁龕 第二期(空置土地)：約4,300幅墓地 </td> </tr> <tr> <td>未來 發展期</td> <td>247,446</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 規劃中：約25,200幅墓地 </td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>345,162</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>現有發展期分為兩期。第一期包括約100.0畝(66,553平方米)土地，其上建有12個墓區及一座陵塔連同配套結構物，於2016年落成。第一期現正營運中，並已出售部份。其提供總數5,485幅墓地及550個壁龕。</p> <p>第二期包括約46.8畝(31,163平方米)土地，其上計劃興建約4,300幅墓地。</p> <p>未來發展期包括約371.2畝(247,446平方米)土地，其上計劃興建約25,200幅墓地。</p> <p>有關土地(僅現有發展期)已獲土地使用權作不同用途。</p>	土地	地盤面積 (平方米)	未售單位	現有 發展期	97,716	<ul style="list-style-type: none"> 第一期(已完成)：3,965幅墓地及539個壁龕 第二期(空置土地)：約4,300幅墓地 	未來 發展期	247,446	<ul style="list-style-type: none"> 規劃中：約25,200幅墓地 	總計	<u>345,162</u>		<p>根據獲提供之資料及吾等之視察，現有發展期之第一期目前正用作墓園。</p> <p>現有發展期之第二期目前為空置土地。</p> <p>未來發展期現為未發展土地。</p>	<p>現有發展期 466,200,000元 (人民幣 四億六千 六百二十萬元)</p> <p>未來發展期 無商業價值 (參閱附註6)</p>
土地	地盤面積 (平方米)	未售單位													
現有 發展期	97,716	<ul style="list-style-type: none"> 第一期(已完成)：3,965幅墓地及539個壁龕 第二期(空置土地)：約4,300幅墓地 													
未來 發展期	247,446	<ul style="list-style-type: none"> 規劃中：約25,200幅墓地 													
總計	<u>345,162</u>														

附註：

1. 該物業於2017年2月17日由陳德偉香港測量師學會見習測量師進行視察。
2. 該物業之估值由鄭亥延MHKIS MRICS及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據四會市人民政府發出之一份國有土地使用權證及四會市國土資源局發出之四份不動產權證，有關土地(總地盤面積約97,716平方米)之土地使用權已出讓予四會聚福寶華僑陵園有限公司(「聚福寶中國公司」)(Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)間接持有之非全資附屬公司)作不同用途。

該份國有土地使用權證及四份不動產權證之詳情如下：

證書編號	發出日期	土地使用權 屆滿日	允許 用途	地盤面積 (平方米)
四國用(2006)第001917號	2006年5月30日	2053年4月28日	公墓	66,553
粵(2016)四會市不動產權第0006964號	2016年11月28日	2066年11月22日	特殊	9,338
粵(2016)四會市不動產權第0006965號	2016年11月28日	2066年11月22日	特殊	14,972
粵(2016)四會市不動產權第0006966號	2016年11月28日	2066年11月22日	特殊	3,998
粵(2016)四會市不動產權第0006967號	2016年11月28日	2066年11月22日	特殊	2,855

4. 據 貴公司通知，根據總體規劃，未來發展期包括一幅221.2畝(146,520平方米)之墓園發展土地及150.0畝(100,926平方米)之公用道路及綠化帶用地。 貴公司將分階段申請墓園發展土地之不動產權證。至於未來發展期內餘下劃為公用道路及綠化帶之該部份土地，據 貴公司通知， 貴公司並未打算申請不動產權證，且將與當地政府部門協調。有關詳情，請參閱本通函內董事會函件所載「有關FW集團之資料」一節。
5. 根據 貴公司截至2016年12月28日止提供之資料，現有發展期(第一期)內之若干墓地及壁龕經已出售。在進行估值時，吾等僅評估現有發展期內未售單位之商業價值，即第一期(已發展)總數3,965幅墓地及539個壁龕和第二期(空置土地)之4,300幅墓地。
6. 據 貴公司通知，未來發展期尚未獲授有關產權證。在進行估值時，吾等並無評估未來發展期之商業價值。假設已取得一切有關產權證，未來發展期於估值日之市值估計為人民幣466,000,000元。

以下為高力國際物業顧問(香港)有限公司(獨立估值師)就投資物業於二零一七年一月十六日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，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 China Investments Limited (莊士中國投資有限公司) (「貴公司」) 將出售位於中華人民共和國(「中國」)之三項物業(「該等物業」)的市值。吾等證實曾作出有關查詢及查冊，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向 閣下提供對該等物業於二零一七年一月十六日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等基於市值基準進行估值。根據香港測量師學會之定義，市值為「一項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。

估值方法

在評估該等物業之市值時，倘若適用，吾等採用市場法假設有關於物業權益按現況出售及參考有關市場可供比較之出售交易案例以進行估值。

市場法透過比較有關物業所在鄰近地區建築之同類權益的近期出售交易對有關物業價值進行估算。透過分析符合自願買方與賣方之「公平」交易的物業出售，當將售價作出比較時，便可就面積、地點、時間、設施及其他有關因素作出調整，以評估有關物業之價值。若取得同類性質之物業可靠的出售數據，此方法為常用之物業估值方法。

估值準則

估值乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(2012年版)、英國皇家特許測量師學會頒佈並已包含國際估值準則之英國皇家特許測量師學會估值—專業準則(2014年1月)、香港聯合交易所有限公司上市規則第五章及第12項應用指引，以及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則進行。

土地年限及產權調查

吾等已獲提供有關該等物業產權之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所有權或核實送交予吾等之副本可能未有顯示之任何修訂。吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料。

吾等亦依賴 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所就位於中國之該等物業產權所提供之意見。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因為此乃屬法律顧問之責任範圍。

本函件、估值概要及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考。吾等對本函件、估值概要及估值證書所載該等物業之法定產權之任何法律事項概不負責。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司及其法律顧問就位於中國之該等物業產權所提供之資料。吾等亦已接納就法定通告、地役權、土地年限、地盤面積、宗地圖及所有其他相關事項給予吾等之意見。估值所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。

吾等亦已獲 貴公司通知所提供資料並無遺漏或隱瞞任何重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充份之資料以達致知情的看法。吾等認為編製估值時所採用之假設乃屬合理，且並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言乃屬重大之資料的真實性及準確性。

實地量度

吾等並無進行仔細之實地量度，以查證該等物業地盤面積之準確性，惟假設交予吾等之文件及圖則所顯示之面積均屬準確。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

實地視察

吾等已視察該等物業之外部，在可行情況下亦已視察其內部。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，吾等未能呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

估值假設

吾等之估值乃假設賣方在市場中出售有關物業權益，並無計及遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何可能影響有關物業權益價值之其他類似安排之影響。

吾等在估值時並無考慮有關物業權益所附帶之任何抵押、按揭或欠款，以及在出售成交時或須支付之任何開支或稅項。吾等假設該等物業並不附帶任何重大而足以影響其價值之產權負擔、限制及支銷。

本報告及其結論僅供 貴公司就 貴公司於二零一七年一月十六日公佈之建議交易作價格參考，而不作其他用途。估值報告將收錄於 貴公司致其股東之通函。

吾等於估值時已作出以下假設：

- (i) 貴公司提供有關該等物業之所有資料均屬真確；
- (ii) 該等物業已取得合規及可執行之產權，而倘若備妥產權文件，該等物業可在市場中自由轉讓、抵押、分租或以其他方式處置，而毋須支付任何土地出讓金或繁重費用；

(iii) 因有關物業權益乃按長期土地使用權持有，吾等已假設擁有人有權於獲批授之整段未屆滿年期內自由及不受干擾地使用該等物業。

貨幣

除非另有說明，本報告所載之全部金額均以人民幣為單位。

吾等謹此證明，吾等於該等物業或所報告之價值中概無任何目前或預期之權益。

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)
董事會 台照

代表
高力國際物業顧問(香港)有限公司

張翹楚
註冊專業產業測量師
BSc(Hons) MHKIS MBA FRICS
副常務董事
估值及諮詢服務－亞洲
謹啟

二零一七年三月八日

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。

估值概要

貴公司將出售之中國物業權益

編號	物業	於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 人民幣
1.	中國四川省成都市武侯區 人民南路四段1號 成都數碼廣場6樓	75,000,000元
2.	中國廣東省廣州市天河區 華夏路16號富力盈凱廣場 3801房、3802房、3803房、 3806房及3807房	60,000,000元
3.	中國湖南省長沙市 天心區中意二路145號 聚豪山莊之40幢住宅別墅	無商業價值
		<hr/>
總計：		<u>135,000,000元</u>

估值證書

貴公司將出售之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 人民幣
1.	中國四川省 成都市武侯區 人民南路四段1號 成都數碼廣場6樓	<p>該物業包括約於2002年落成、稱為「成都數碼廣場」之商業發展項目內一幢27層商業大樓(另有3層地庫)6樓的商業樓層。</p> <p>該物業之總樓面面積約為4,255.02平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已出讓作商業用途，年期到2041年10月9日屆滿。</p>	<p>於吾等視察時，該物業大致由多家不同商舖及共用工作空間用戶佔用。</p> <p>該物業現正出租，租約協議到2019年9月屆滿。</p> <p>於估值日，該物業之現有月租收入為人民幣260,000元(不包括管理費及其他支出)，並將於2017年10月及2018年10月分別調升至人民幣273,000元及人民幣286,650元。</p>	75,000,000元 (人民幣 七千五百萬元)

附註：

1. 該物業於2017年1月7日由李嘉輝香港測量師學會見習測量師進行視察。
2. 該物業之估值由鄭亥延MHKIS MRICS及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據成都市人民政府於2005年9月8日發出之一份國有土地使用權證(武國用(2005)第17845號)，有關土地(分配地盤面積約為335.23平方米)之土地使用權已出讓予莊士發展(成都)有限公司(「成都控股公司」)(貴公司間接持有之全資附屬公司)作商業用途，年期將於2041年10月9日屆滿。
4. 根據成都市房產管理局於2005年7月7日發出之房屋所有權證(成房權證監證字第1215736號)，該物業(總樓面面積為4,255.02平方米)之房屋所有權已出讓予成都控股公司。

5. 該物業之一般概況及市場資料概列如下：

- 地點：該物業位於中國四川省成都市武侯區人民南路四段1號，東面為萬寶電腦商場，南面為成都來福士廣場，西面為人民南路四段，而北面為一環路南三段。
- 交通：成都雙流國際機場、成都南火車站及成都省體育館地鐵站分別距離該物業約16公里、5公里及100公里。
- 周邊地區性質：有關地區主要為武侯區之住宅區，其中也有一些商業大樓。

6. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關物業之法律意見，其中包括下列各項：

- (a) 該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (b) 成都控股公司為該物業之唯一合法擁有人；及
- (c) 成都控股公司可自由使用、佔有、出租、抵押及轉讓該物業之土地使用權及房屋所有權。

估值證書

貴公司將出售之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 人民幣														
2.	中國廣東省 廣州市天河區 華夏路16號 富力盈凱廣場 3801房、 3802房、 3803房、 3806房 及3807房	<p>該物業包括約於2013年落成、稱為「富力盈凱廣場」之一幢65層辦公大樓(另有5層地庫)內38樓之五個辦公室單位。</p> <p>該物業之總樓面面積約為895.08平方米。</p> <p>該物業之樓面面積明細表如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3801房</td> <td>233.97</td> </tr> <tr> <td>3802房</td> <td>161.05</td> </tr> <tr> <td>3803房</td> <td>161.05</td> </tr> <tr> <td>3806房</td> <td>168.78</td> </tr> <tr> <td>3807房</td> <td>170.23</td> </tr> <tr> <td></td> <td>895.08</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已出讓作辦公用途，年期為2009年3月29日起計50年。</p>	單位	樓面面積 (平方米)	3801房	233.97	3802房	161.05	3803房	161.05	3806房	168.78	3807房	170.23		895.08	<p>於吾等視察時，該物業由單一家租戶估用。</p> <p>該物業現正出租，租約協議到2018年5月屆滿。</p> <p>於估值日，該物業之現有月租收入為人民幣170,227元(不包括管理費及其他支出)，並將於2017年5月調升至人民幣180,441元。</p>	60,000,000元 (人民幣 六千萬元)
單位	樓面面積 (平方米)																	
3801房	233.97																	
3802房	161.05																	
3803房	161.05																	
3806房	168.78																	
3807房	170.23																	
	895.08																	

附註：

1. 該物業於2017年1月7日由李嘉輝香港測量師學會見習測量師進行視察。
2. 該物業之估值由鄭亥延MHKIS MRICS及張翹楚MHKIS FRICS RPS(GP)編製。
3. 根據廣州市國土資源和規劃委員會於2009年3月29日發出之五份不動產權證，該物業(總樓面面積約895.08平方米)之土地使用權及房屋所有權已出讓予廣州莊士投資諮詢服務有限公司(「廣州莊士」)(先悅有限公司直接持有之全資附屬公司，而先悅有限公司為貴公司間接持有之全資附屬公司)。

該等不動產權證之詳情如下：

證書編號	單位	日期	用途	樓面面積 (平方米)
粵(2015)廣州市不動產權第00008574號	3801房	2009年3月29日	辦公	233.97
粵(2015)廣州市不動產權第00008575號	3802房	2009年3月29日	辦公	161.05
粵(2015)廣州市不動產權第00008576號	3803房	2009年3月29日	辦公	161.05
粵(2015)廣州市不動產權第00008577號	3806房	2009年3月29日	辦公	168.78
粵(2015)廣州市不動產權第00008578號	3807房	2009年3月29日	辦公	170.23
總計：				<u>895.08</u>

4. 該物業之一般概況及市場資料概列如下：

- 地點：該物業位於中國廣東省廣州市天河區華夏路16號，東面為廣州雅詩閣服務公寓，南面為富力中心，西面為華夏路，而北面為花城大道。
- 交通：廣州白雲國際機場、廣州東火車站及珠江新城地鐵站分別距離該物業約37公里、5公里及200公里。
- 周邊地區性質：有關地區主要為天河區之商業區，其中也有一些住宅大樓。

5. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關該物業之法律意見，其中包括下列各項：

- (a) 該物業之房地產權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (b) 廣州莊士為該物業唯一之合法擁有人；
- (c) 廣州莊士可自由使用、佔有及出租該物業；及
- (d) 該物業已由廣州莊士按揭予恒生銀行(中國)有限公司，而於全數償還及解除有關按揭後，廣州莊士可自由轉讓或處置該物業。

估值證書

貴公司將出售之中國物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 一月十六日 現況下之市值 人民幣
3.	中國湖南省 長沙市天心區 中意二路145號 聚豪山莊之 40幢住宅別墅	該物業包括約於2008年 落成、稱為「聚豪山莊」 之一個住宅發展項目內 之40幢別墅。 該物業之總樓面面積約 為12,363.47平方米。	於吾等視察時，該物 業為空置物業。	無商業價值 (參閱附註5)

附註：

1. 該物業於2017年1月18日由鄭亥延*MHKIS MRICS*進行視察。
2. 該物業之估值由鄭亥延*MHKIS MRICS*及張翹楚*MHKIS FRICS RPS(GP)*編製。
3. 根據長沙縣人民政府發出之三份國有土地使用權證，有關發展項目(總地盤面積為95,948平方米)之土地使用權已按不同之年期出讓予湖南漢業房地產開發有限公司(「湖南漢業」)作住宅用途。湖南漢業之90%權益由 貴公司之一間非全資附屬公司擁有，其餘10%則由周長春小姐(「周小姐」，湖南漢業之董事)擁有。周小姐亦為新時代投資有限公司(「新時代」)及Gold Capital Profits Limited(「Gold Capital」)(兩者均為 貴公司之非全資附屬公司)之董事。Gold Capital擁有新時代之90%權益，而新時代擁有湖南漢業之90%權益。

三份國有土地使用權證之詳情如下：

證書編號 (長國用)	發出日期	土地使用權 屆滿日	允許用途	地盤面積 (平方米)
(2004)第258號	2004年4月29日	2074年4月27日	住宅	24,216.00
(2004)第259號	2004年4月29日	2074年4月27日	住宅	34,885.00
(2004)第260號	2004年4月29日	2074年4月27日	住宅	36,847.00
總計：				<u><u>95,948.00</u></u>

4. 該物業之面積明細表如下：

座	單元	物業類型	樓面面積 (平方米)
46	104	聯排	265.00
9	101	聯排	292.51
26	101	雙拼	304.90
40	101	獨棟	436.66
41	101	獨棟	436.66
42	101	獨棟	436.66
20	102	雙拼	304.90
19	101	雙拼	304.90
19	102	雙拼	304.90
23	101	雙拼	304.90
22	101	雙拼	304.90
22	102	雙拼	304.90
61	101	聯排	292.22
62	101	雙拼	304.90
13	101	雙拼	304.90
13	102	雙拼	304.90
30	102	雙拼	304.90
49	101	雙拼	304.90
49	102	雙拼	304.90
50	101	雙拼	304.90
50	102	雙拼	304.90
32	101	雙拼	304.90
32	102	雙拼	304.90
10	101	聯排	264.12
10	103	聯排	242.80
33	101	雙拼	304.90
5	106	聯排	271.53
5	105	聯排	245.35
5	104	聯排	245.46
8	102	聯排	265.55
51	101	雙拼	304.90
17	101	雙拼	304.90
55	101	雙拼	304.90
55	102	雙拼	304.90
58	101	雙拼	304.90
34	101	雙拼	304.90
33	102	雙拼	304.90
34	102	雙拼	304.90
35	102	雙拼	304.90
36	101	獨棟	436.65
		小計	12,363.47

5. 據 貴公司通知，宜隆有限公司之一間全資附屬公司（「新公司附屬公司」，貴公司間接持有之非全資附屬公司）尚未取得上述物業及獲授有關產權證。在進行估值時，吾等並無評估該物業之商業價值。假設新公司附屬公司已獲授一切有關產權證，該物業於估值日之市值估計為人民幣100,000,000元。

6. 該物業之一般概況及市場資料概列如下：

- 地點：該物業位於中國長沙市天心區中意二路145號，北面及東面為粟山村，南面為一座工業倉庫，而西面為中意二路。
- 交通：長沙黃花國際機場、長沙南火車站及尚雙塘地鐵站分別距離該物業約37公里、17公里及4公里。
- 周邊地區性質：有關地區主要為天心區之住宅區，其中也有一些工業廠房。

7. 吾等獲 貴公司之中國法律顧問君澤君律師事務所提供有關物業之法律意見，其中包括下列各項：

- (a) 該發展項目之國有土地使用權證均屬有效、合法及具有依據中國法律之執行效力；
- (b) 莊士中國地產有限公司(貴公司直接持有之全資附屬公司)為該物業內3個單元之合法擁有人，而湖南漢業為其餘37個單元之合法擁有人；及
- (c) 該物業內由湖南漢業擁有37個單元之其中3個單元尚待中國有關政府當局進一步釐清准予拍賣之資格。倘能通過上述釐清程序並支付有關拍賣價及/或依循中國有關政府當局所定之一切必要程序，要轉讓該物業應無法律障礙。

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

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

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比
莊家彬先生	實益擁有人	1,299,678	0.08%

(iii) 於勤達之權益

姓名	權益性質	普通股數目	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

姓名/名稱	權益性質	股份數目	持股百分比
Profit Stability Investments Limited (「PSL」)(附註1)	實益擁有人	1,361,804,923	57.53%
莊士機構(附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	57.53%
Evergain Holdings Limited (附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	57.53%
莊紹綏先生(「莊先生」)(附註1)	受控制法團權益	1,361,804,923	57.53%
莊賀碧諭女士(附註2)	配偶權益	1,361,804,923	57.53%

附註：

- 1,361,804,923股股份權益為PSL於最後實際可行日期實益擁有之權益。PSL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PSL、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	14.6%
新時代投資有限公司	范小漢先生	10%
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，據本公司董事及主要行政人員所知，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，概無董事在任何與經擴大集團整體業務有重大關連且仍然存續之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經擴大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經擴大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經擴大集團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

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，經擴大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	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
廣東立邦律師事務所 (「立邦」)	中國法律顧問
鎧盛資本	根據證券期貨條例經營第六類(就企業融資提供意見)等受監管業務之持牌公司

於最後實際可行日期，羅兵咸永道會計師事務所、高力國際、君澤君、立邦及鎧盛資本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)，亦無在經擴大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、高力國際、君澤君、立邦及鎧盛資本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

以下為經擴大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」，本公司之全資附屬公司)、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；
- (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)；
- (c) 莊土地產、本公司、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(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；
- (d) Noble Title Limited(本公司間接持有之全資附屬公司)及Standard Life Assurance Limited於二零一六年十一月四日(英國時間)就以代價約79,000,000英鎊收購倫敦市一幢物業訂立之買賣協議，有關詳情已分別載於本公司二零一六年十一月六日刊發之公佈及二零一六年十二月九日刊發之通函；
- (e) 廣州莊士投資諮詢服務有限公司(廣州控股公司全資附屬公司及本公司間接持有之全資附屬公司)及深圳市滙聰投資有限公司於二零一七年一月五日就以代價人民幣64,500,000元出售深圳市同心投資基金股份公司約3.1%股權訂立之買賣協議，有關詳情已載於本公司二零一七年一月五日刊發之公佈；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中期報告；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第28至29頁；
- (d) 鎧盛資本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30至63頁；
- (e) 有關FW集團之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 羅兵咸永道會計師事務所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四；
- (g) 高力國際編製有關聚福寶及投資物業之估值報告，全文分別載於本通函附錄五-A及五-B；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；

- (j) 本公司分別於二零一六年九月二十六日及二零一六年十二月九日刊發之通函；及
- (k) 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

茲通告上述公司(「本公司」)謹訂於二零一七年三月二十四日(星期五)上午九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，以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准Midas International Holdings Limited(勤達集團國際有限公司)(「賣方」，連同其附屬公司統稱「賣方集團」)以賣方身份與本公司(連同其附屬公司統稱「本集團」)以買方身份於二零一七年一月二十一日訂立之買賣協議(「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)及買賣協議所擬定之交易，據此根據並依照本公司日期為二零一七年三月八日之通函(「通函」)所載之條款及條件賣方集團將出售而本集團將購入聚福寶機構有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本及目標公司負欠賣方集團之全數貸款或債項，總代價為人民幣398,000,000元，將以現金人民幣174,000,000元及物業代價(定義見通函)人民幣224,000,000元支付；及
- (b) 授權本公司董事(「董事」)按其全權酌情認為必要、合適、恰當或權宜而簽署一切有關之其他文件和採取一切有關行動及步驟，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，二零一七年三月八日

股東特別大會通告

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。