

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聯合公佈之內容概不負責，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聯合公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Chuang's Consortium International Limited

(莊士機構國際有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 367)



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)

主要交易

非常重大出售事項

有關建議出售  
物業持有公司之  
聯合公佈

莊士機構國際有限公司及莊士中國投資有限公司之  
財務顧問



新百利融資有限公司

買賣協議

莊士機構董事會及莊士中國董事會欣然宣佈，於2020年4月30日(英國時間)，賣方(即莊士中國集團之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方同意收購而賣方同意出售出售股份。

賣方將收取之代價估計不超過94,215,000英鎊(相當於約909,175,000港元)，按於完成日期目標公司之完成資產淨值、銀行債務及股東貸款之總和。代價實際金額於完成時才可釐定。

完成須待莊士機構股東及莊士中國股東各自批准出售事項後方可作實。有關條件不得豁免。

完成將於(i)簽訂買賣協議後四個月;及(ii)買賣協議之先決條件達成後五個營業日(以較後者為準)，或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

## 上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，賣方為莊士中國集團之間接全資附屬公司，而莊士中國為莊士機構集團擁有約60.71%之間接非全資附屬公司。

### 莊士中國

由於就莊士中國而言其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項構成莊士中國之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

就莊士中國董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無莊士中國股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無莊士中國股東須就於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之全資附屬公司Profit Stability已承諾其將投票贊成於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。目前，Profit Stability擁有莊士中國約60.71%權益。

為讓莊士中國有足夠時間編製載入通函所需之資料，一份載有(其中包括)出售事項進一步資料、該物業估值報告、上市規則規定之其他資料及莊士中國股東特別大會通告之通函將於2020年5月29日或之前寄發予莊士中國股東。

### 莊士機構

由於就莊士機構而言其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

就莊士機構董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無莊士機構股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若莊士機構召開股東大會以批准出售事項，概無莊士機構股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，莊士機構已向EHL、HAL及HKIL取得有關批准出售事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。EHL、HAL及HKIL為一組聯繫緊密之莊士機構股東，於本聯合公佈日期分別持有837,373,332股、76,003,017股及137,608,072股莊士機構股份，合共相當於莊士機構全部已發行股本約62.84%。EHL為莊先生(莊士機構之榮譽主席)全資擁有之公司。HAL為蕭女士(莊先生之姊)全資擁有之公司。由HKIL持有之莊士機構股份為其代一項信託基金(莊先生及蕭女士為其中之全權受益人)持有。因此，莊士機構毋須就此召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料、該物業估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將於2020年5月29日或之前寄發予莊士機構股東，以切合寄發莊士中國通函之時間。

### 一般事項

務須注意完成須待買賣協議先決條件達成後方可作實，而先決條件未必會達成。出售事項未必會進行。莊士機構及莊士中國各自之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣莊士機構及莊士中國各自之證券時，務須審慎行事。

## 緒言

莊士機構董事會及莊士中國董事會欣然宣佈，於2020年4月30日(英國時間)，賣方(即莊士中國集團之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此買方同意收購而賣方同意出售出售股份。

## 買賣協議

### 日期

2020年4月30日(英國時間)

## 訂約方

買方： Retain Prosper Limited

賣方： Bizking Limited

## 將予出售之資產

出售股份

## 代價

賣方將收取之代價估計不超過94,215,000英鎊(相當於約909,175,000港元)，按於完成日期目標公司之完成資產淨值、銀行債務及股東貸款之總和。代價實際金額於完成時才可釐定。

代價94,215,000英鎊(相當於約909,175,000港元)(可予調整)將按下列方式償付：

- (a) 訂金9,421,500英鎊(相當於約90,918,000港元)已由買方於簽訂買賣協議時以現金支付，由賣方律師(作為權益持有人)持有，並將於完成日期支付予賣方；及
- (b) 餘額84,793,500英鎊(相當於約818,257,000港元)(可予調整)將由買方於完成日期以現金支付予賣方。

代價乃由買方與賣方公平磋商釐定，並已參考目標公司按協定物業價值作出調整之完成資產淨值連同目標公司之銀行債務及股東貸款。

## 買賣協議之先決條件

完成須待莊士機構股東及莊士中國股東各自批准出售事項後方可作實。有關條件不得豁免。

倘買賣協議之先決條件未能於2020年10月30日(英國時間)或之前(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)達成，買賣協議訂約方之權利及責任將告失效及不再有效，而訂金將連同任何應計銀行利息退還予買方。

完成

完成將於(i)簽訂買賣協議後四個月;及(ii)買賣協議之先決條件達成後五個營業日(以較後者為準),或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

### 有關莊士機構之資料

莊士機構為於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:367)。

莊士機構集團主要從事物業發展、投資及買賣,酒店經營及管理,墓園發展及經營,貨品及商品之製造、銷售及貿易,證券投資及買賣以及融資業務。

於本聯合公佈日期,莊士機構集團持有莊士中國已發行股本總數約60.71%。

### 有關賣方及莊士中國之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司,為莊士中國之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

莊士中國為於百慕達註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:298)。於本聯合公佈日期,莊士中國為莊士機構集團擁有約60.71%權益之間接非全資附屬公司。

莊士中國集團主要從事物業發展、投資及買賣,酒店經營及管理,墓園發展及經營,貨品及商品(包括藝術品)銷售,以及證券投資及買賣。

### 有關買方之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司,就莊士中國董事會及莊士機構董事會各自作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,買方為投資控股公司。

就莊士中國董事會及莊士機構董事會各自作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信,買方及其最終實益擁有人為獨立於莊士中國及莊士機構以及其各自之關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 有關目標公司及該物業之資料

目標公司於英屬處女群島註冊成立，由賣方全資擁有。目標公司主要從事物業投資，其唯一資產為該物業。該物業由莊士中國集團於2016年11月以約80,000,000英鎊收購。

以下載列目標公司之財務概要：

	截至2019年9月30日		截至以下日期止財政年度			
	止六個月		2019年3月31日		2018年3月31日	
	千英鎊 (未經審核)	千港元	千英鎊 (經審核)	千港元	千英鎊 (經審核)	千港元
收入	1,849	18,075	4,160	42,723	3,743	39,031
除稅前溢利 <sup>(1)</sup>	1,254	12,267	8,869	91,084	17,609	183,910
除稅後溢利 <sup>(1)</sup>	1,146	11,204	8,582	88,137	17,360	181,306
總資產	108,362	1,044,611	108,572	1,110,693	101,261	1,118,681
資產淨值 (不包括股東貸款 <sup>(2)</sup> )	23,449	226,047	22,985	235,141	15,765	174,170

附註：

(1) 不包括股東貸款之財務費用。

(2) 股東貸款於2019年9月30日約為34,855,000英鎊(相當於約336,002,000港元)，而有關股東貸款將於完成時向賣方悉數償還。

(3) 上表以英鎊列值之金額已按相關財政年度/期間之匯率換算為港元。

該物業位於倫敦Fenchurch Street 6-12號及Philpot Lane 1號，鄰近倫敦地下鐵路系統的Monument站，為一幢樓高11層之商業大廈，提供約77,652平方呎之寫字樓及商舖面積。該物業大致上已全租予不同租戶，於截至2019年3月31日止財政年度帶來年度租金收入總額約4,200,000英鎊(相當於約42,700,000港元)，其中最遲結束之租約將於2025年7月屆滿。於2019年9月30日，該物業按市值104,000,000英鎊(相當於約1,002,560,000港元)於目標公司之財務報表列賬。

該物業已抵押予銀行，未償還貸款金額於2019年9月30日約為48,750,000英鎊(相當於約469,950,000港元)。銀行債務將於完成時悉數償還。

獨立估值師按市場法估計該物業於2020年3月31日之初步市值為96,500,000英鎊(相當於約931,225,000港元)。

## 進行出售事項之理由及裨益

### 莊士中國

誠如莊士中國截至2019年9月30日止六個月之中期報告所披露，莊士中國集團將採取適當策略考慮出售該物業，而莊士中國集團將秉持「現金為王」原則。自爆發新型冠狀病毒(COVID-19)以來，全球確診個案不斷上升，宏觀經濟前景變得暗淡並充斥不明朗因素，令投資活動所面對憂慮日益增加。儘管英國於2020年1月31日脫歐，其與歐盟於監管、勞工及貿易關係之相關不明朗因素仍然影響商業及投資氣氛。莊士中國董事會認為出售事項為莊士中國集團於現況下鎖定該物業回報及改善現金狀況之良機。

此外，莊士中國董事會已考慮下列有關出售事項之因素：

- (a) 買賣協議項下該物業之協定價值95,244,039英鎊較獨立估值師於2020年3月31日按市場法就該物業進行之初步估值96,500,000英鎊輕微折讓約1.3%；
- (b) 於2019年9月30日，該物業之賬面值104,000,000英鎊乃基於當時估值計算，而出售事項將為莊士中國集團帶來會計虧損8,755,961英鎊(扣除開支前)。然而，基於買賣協議項下協定物業價值95,244,039英鎊，出售事項實際上將較該物業之原收購成本80,000,000英鎊有溢價約19.1%；及
- (c) 莊士中國集團財務狀況因出售事項而有所改善，與2019年9月30日之淨債務狀況237,900,000港元相比，其於完成時將處於淨現金狀況。

經考慮上述因素，尤其在全球宏觀經濟充斥不明朗因素之情況下莊士中國集團之現金狀況因此而有重大改善，莊士中國董事會認為買賣協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合莊士中國及莊士中國股東整體利益。

### 莊士機構

莊士中國為莊士機構集團擁有60.71%權益之附屬公司。經考慮上述因素，尤其是出售事項將(i)改善莊士中國集團之現金狀況，以致莊士中國集團將於完成時處於

淨現金狀況；及(ii)基於買賣協議之協定物業價值95,244,039英鎊，出售事項將較莊士中國集團原收購成本80,000,000英鎊有溢價約19.1%，莊士機構董事會認同莊士中國董事會之意見，認為出售事項符合莊士中國及莊士中國股東整體利益。

基於上文所述，莊士機構董事會認為買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項符合莊士機構及莊士機構股東整體利益。

## 出售事項之財務影響

### 盈利

#### 莊士中國

基於買賣協議項下協定物業價值95,244,039英鎊，以及莊士中國於2019年9月30日的綜合財務報表所錄得該物業之賬面值104,000,000英鎊，出售事項將導致一次性會計虧損，估計金額為8,755,961英鎊(扣除開支前)。上述一次性會計虧損其中的估計金額7,500,000英鎊(為該物業於2019年9月30日至2020年3月31日的公平值變動)將於截至2020年3月31日止財政年度入賬為投資物業之公平值虧損，而餘額1,255,961英鎊將於完成時於截至2021年3月31日止財政年度入賬為出售一家附屬公司之虧損。此外，莊士中國集團就出售事項將產生之開支(包括補足租金調整)估計約為17,600,000港元。有關開支連同變現匯兌儲備(如有)，以及來自回撥遞延稅項負債之收入約8,500,000港元，將於完成時於莊士中國之綜合財務報表中入賬為出售一家附屬公司之虧損。

#### 莊士機構

由於莊士中國為莊士機構集團擁有60.71%權益之附屬公司，莊士機構集團將承擔莊士中國集團之任何溢利/虧損之60.71%。此外，預期莊士機構就出售事項產生之開支(除莊士中國集團產生之開支外)約為1,000,000港元，而有關開支將於完成時在莊士機構之綜合財務報表內入賬。

### 一般事項

股東務須注意，上述財務影響僅供說明用途，並將在編製莊士中國及莊士機構之綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項相關之實際成本及開支後才能確定，並且有待審核。



## 資產及負債

於完成時，目標公司將不再為莊士中國及莊士機構各自之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再載入莊士中國或莊士機構之綜合財務報表。

## 所得款項用途

按代價94,215,000英鎊計，於償還銀行債務後，出售事項之現金所得款項淨額(可予調整)估計約為45,600,000英鎊(相當於約440,000,000港元)。預期所得款項淨額將用作莊士中國集團之一般營運資金，以及投資於合適之投資機遇。

## 上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，賣方為莊士中國集團之間接全資附屬公司，而莊士中國為莊士機構集團擁有約60.71%之間接非全資附屬公司。

## 莊士中國

由於就莊士中國而言其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項構成莊士中國之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

就莊士中國董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無莊士中國股東於出售事項中擁有重大權益。因此，概無莊士中國股東須就於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited(「**Profit Stability**」)已承諾其將投票贊成於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。目前，Profit Stability擁有莊士中國約60.71%權益。

為讓莊士中國有足夠時間編製載入通函所需之資料，一份載有(其中包括)出售事項進一步資料、該物業估值報告、上市規則規定之其他資料及莊士中國股東特別大會通告之通函將於2020年5月29日或之前寄發予莊士中國股東。

## 莊士機構

由於就莊士機構而言其中一項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於75%，出售事項構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

就莊士機構董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無莊士機構股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若莊士機構召開股東大會以批准出售事項，概無莊士機構股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，莊士機構已向Evergain Holdings Limited(「EHL」)、Hilltop Assets Limited(「HAL」)及H.K. International Limited(「HKIL」)取得有關批准出售事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。EHL、HAL及HKIL為一組聯繫緊密之莊士機構股東，於本聯合公佈日期分別持有837,373,332股、76,003,017股及137,608,072股莊士機構股份，合共相當於莊士機構全部已發行股本約62.84%。EHL為莊紹綏先生(「莊先生」，莊士機構之榮譽主席)全資擁有之公司。HAL為蕭莊秀純女士(「蕭女士」，莊先生之姊)全資擁有之公司。由HKIL持有之莊士機構股份為其代一項信託基金(莊先生及蕭女士為其中之全權受益人)持有。因此，莊士機構毋須就此召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料、該物業估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將於2020年5月29日或之前寄發予莊士機構股東，以切合寄發莊士中國通函之時間。

## 一般事項

務須注意完成須待買賣協議先決條件達成後方可作實，而先決條件未必會達成。出售事項未必會進行。莊士機構及莊士中國各自之股東及潛在投資者於買賣或擬買賣莊士機構及莊士中國各自之證券時，務須審慎行事。

## 釋義

「銀行債務」	指	目標公司於完成日期結欠銀行之總金額
「營業日」	指	倫敦、英屬處女群島及香港之銀行一般開門進行一般銀行業務之日(不包括星期六或星期日)

「莊士中國」	指	Chuang's China Investments Limited(莊士中國投資有限公司), 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: 298)。於本聯合公佈日期, 莊士中國由莊士機構集團擁有60.71%權益
「莊士中國董事會」	指	莊士中國之董事會
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國股東特別大會」	指	莊士中國將召開之股東特別大會, 以考慮及酌情通過批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易之必要決議案
「莊士中國股東」	指	莊士中國之股東
「莊士中國股份」	指	莊士中國已發行股本中每股面值0.05港元之普通股
「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)
「莊士機構董事會」	指	莊士機構之董事會
「莊士機構集團」	指	莊士機構及其附屬公司, 包括莊士中國集團
「莊士機構股東」	指	莊士機構之股東
「莊士機構股份」	指	莊士機構已發行股本中每股面值0.25港元之普通股
「完成」	指	完成買賣協議及其項下擬進行之交易
「完成日期」	指	(i)簽訂買賣協議後四個月;及(ii)買賣協議之先決條件達成後五個營業日(以較後者為準), 或賣方與買方可能書面協定之其他日期

「完成資產淨值」	指	目標公司於完成日期之所有資產(連同按協定物業價值列賬之該物業)之總和減(i)補足租金調整及(ii)所有負債及撥備(包括銀行債務、股東貸款,但不包括遞延稅項負債)之總和
「代價」	指	買方就出售事項應付賣方有關出售出售股份之總代價
「出售事項」	指	根據買賣協議出售出售股份
「英鎊」	指	英國之法定貨幣英鎊
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於英國倫敦Fenchurch Street 6-12號及Philpot Lane 1號之物業
「協定物業價值」	指	根據買賣協議該物業之協定價值為95,244,039英鎊(相當於約919,105,000港元)
「買方」	指	Retain Prosper Limited(有旺有限公司),於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為2020年4月30日之買賣協議
「出售股份」	指	目標公司一股普通股,即其全部已發行股本
「股東貸款」	指	目標公司於完成日期結欠賣方之全部股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	Noble Title Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「補足租金調整」	指	自完成起至各租約屆滿止期間，該物業若干樓層之租約之估計免租期租金總額，以及該物業若干樓層之12個月估計空置期之估計租金總額，經賣方及買方協定為1,029,039英鎊(相當於約9,930,000港元)
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	Bizking Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由莊士中國間接全資擁有
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命

**Chuang's Consortium International Limited**

(莊士機構國際有限公司)

主席及董事總經理

莊家彬

承董事會命

**Chuang's China Investments Limited**

(莊士中國投資有限公司)

主席

莊家彬

香港，2020年5月3日

於本聯合公佈日期，莊家彬先生、洪定豪先生、莊家豐先生、羅莊家蕙女士、莊家淦先生及陳俊文先生為莊士機構之執行董事，而石禮謙先生、方承光先生、邱智明先生、朱幼麟先生及謝偉銓先生為莊士機構之獨立非執行董事。

於本聯合公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、彭振傑先生、莊家淦先生及羅博文先生為莊士中國之執行董事，黎慶超先生為莊士中國之非執行董事，而石禮謙先生、朱幼麟先生、范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士為莊士中國之獨立非執行董事。

除另有指明外，於本聯合公佈內以英鎊列值之金額乃以1.00英鎊兌9.65港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應視作有關款額已予、可能已予或可予按任何特定匯率兌換。