

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## CHOW SANG SANG HOLDINGS INTERNATIONAL LIMITED

周生生集團國際有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：116

### 關連交易 收購物業

#### 該等收購事項

於2023年1月31日，香港買方（本公司之間接全資附屬公司）與香港賣方訂立香港買賣協議，據此香港賣方同意出售及香港買方同意收購香港物業，總代價為116,000,000港元。

同日，中國買方（本公司之間接全資附屬公司）與中國賣方訂立中國買賣協議一及中國買賣協議二，據此中國賣方同意出售及中國買方同意收購中國物業一及中國物業二，總代價分別為人民幣7,175,000元及人民幣2,954,000元（分別相當於約8,307,475港元及3,420,248港元）。

#### 上市規則涵義

在香港賣方中，周永成先生、周敬成醫生及周允成先生為執行董事，故彼等為本公司的關連人士。香港賣方的其他人士為周淑華女士及周慕貞女士，由於彼等為上述執行董事的親屬（定義見上市規則第14A.21(1)(a)條），故彼等亦為本公司的關連人士。因此，香港收購事項構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

中國賣方周永成先生為執行董事，故彼為本公司的關連人士。因此，中國收購事項構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

根據上市規則第14A.81條，香港收購事項及中國收購事項應合併計算。由於與該等收購事項有關按合併基礎計算的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，故該等收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

\* 僅供識別

## 香港收購事項

於2023年1月31日，香港買方（本公司之間接全資附屬公司）與香港賣方訂立香港買賣協議，據此香港賣方同意出售及香港買方同意收購香港物業，總代價為116,000,000港元。

香港買賣協議的主要條款概述如下：

### 日期

2023年1月31日

### 訂約方

1. 香港買方
2. 香港賣方

### 將予收購的香港物業

香港物業為位於香港新界元朗青山公路87號的整幢樓宇，土地面積約1,050平方呎。香港物業的總建築面積約2,708平方呎，不包括天台面積。香港物業的地面樓層（包括閣樓）現由周生生珠寶（本公司之間接全資附屬公司）租賃經營珠寶業務。香港物業的其他部份現時空置。

香港物業於截至2022年12月31日止兩個年度所產生的租金收入如下：

	概約金額（港元）	
	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度
租金收入	3,300,000	3,300,000

誠如香港物業估值師根據市場法釐定的估值，香港物業於2023年1月18日的價值為116,000,000港元（「香港估值」）。市場法假設物業按現有狀態出售，並參考相關市場的可資比較銷售交易。

### 代價及付款安排

代價乃由香港賣方及香港買方經計及（其中包括）有關香港物業的資料及詳情及香港估值後，按一般商務條款及經公平磋商後釐定。

香港收購事項的代價為116,000,000港元，以現金分兩期應付：(i) 11,600,000港元於簽署香港買賣協議當日應付；及(ii) 餘額104,400,000港元於完成香港收購事項時應付。

香港收購事項的代價連同估計約為4,930,000港元的開支（包括將由香港買方承擔的一切應付印花稅），將由本集團的內部資源撥付。

香港賣方於1970年收購香港物業的原收購成本為240,000港元。

### **業權及盡職審查**

根據香港買賣協議，香港賣方須分別根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13及第13A條就香港物業證明及提供妥善的業權。

香港買方已就香港物業進行盡職審查，並接納有關審查，其中獲其香港法律顧問所告知下列業權瑕疵：

1. 香港賣方當中的其中一方並無香港物業業權份數1/3的妥善業權，原因為前業主（「死者」）向該方發出的業權轉易的有效性存在受到質疑的風險。由於死者於1994年6月24日（即《新界土地（豁免）條例》生效日期）前去世，而遺產管理書於死者去世後3個月內並未向死者的丈夫發出，故存在有關香港物業的允許書摘要第YL186770號的有效性受到質疑的風險，從而影響香港物業業權份數1/3的業權；
2. 香港土地註冊處未能找到政府租契正本及核證副本，亦未能按要求確定香港物業的政府租契租期及開始日期以及租金；及
3. 香港物業須遵守經憲報第50/40期修訂的憲報第364/34期有關限制待建建築物的樓層數目及高度的若干條件。已興建高度為四層高的樓宇結構已違反上述條件。政府可能要求香港物業的業主拆卸香港物業的額外樓層。

香港物業估值師於作出香港估值時，已獲告知上述業權欠妥事宜。

存在業權欠妥可能會對於未來完成香港物業的任何買賣交易或銀行接納香港物業為抵押以獲授出貸款產生不利影響，惟其並不阻礙出售、購買或銀行接納香港物業作為授出貸款的抵押。

### **完成**

香港賣方作為有關彼等各自於香港物業的物業權益的遺產代理人，將於完成時向香港買方轉讓香港物業，不附帶任何產權負擔，惟須受現有租約所限。預期將於2023年3月30日或之前完成。

## 中國收購事項

於2023年1月31日，中國買方（本公司之間接全資附屬公司）與中國賣方訂立中國買賣協議一及中國買賣協議二，據此中國賣方同意出售及中國買方同意收購中國物業一及中國物業二，總代價分別為人民幣 7,175,000元及人民幣2,954,000元（分別相當於約8,307,475港元及3,420,248港元）。

### 中國買賣協議一

就中國買賣協議一而言，其主要條款概述如下：

#### *日期*

2023年1月31日

#### *訂約方*

1. 中國買方
2. 中國賣方

#### *將予收購的中國物業一*

中國物業一為位於中國佛山市順德區倫教街道荔村蘭園路蘭園街168號的一幅土地，土地面積為286.79平方米。

中國物業一現由本集團在其一般日常業務過程中用作其員工的宿舍。中國物業一所處土地的土地使用權由中國賣方擁有。

誠如中國物業估值師就土地使用權價值根據比較法釐定的估值，中國物業一於2023年1月11日的價值為人民幣4,305,000元。比較法為一項基於替代原則的估值方法，將被估價資產與近期市場交易中的類似物業進行比較，並參考被估價資產的交易情況、日期、區域及個別狀況進行調整。

#### *代價及付款安排*

代價乃由中國賣方及中國買方經計及（其中包括）有關中國物業一的資料及詳情、上述估值及有關收購中國物業一約為人民幣2,870,000元的土地出讓金後，按一般商務條款及經公平磋商後釐定。

收購中國物業一的代價為人民幣7,175,000元（相當於約8,307,475港元），以現金分兩期應付：(i)人民幣717,500元（相當於約830,748港元）於2023年1月31日應付；及(ii)餘額人民幣6,457,500元（相當於約7,476,727港元）於2023年3月30日或之前應付。

收購中國物業一的代價連同估計約為人民幣218,838元（相當於約253,378港元）的開支（包括將由中國買方承擔的應付稅項及附加費，以及印花稅），將由本集團的內部資源撥付。

根據中國賣方提供的資料，未能追查到中國物業一的原收購成本，原因為有關物業乃其家族傳承下來。

### ***轉讓中國物業一的所有權***

中國賣方及中國買方須於中國買方根據中國買賣協議一完成所有付款責任後30日內攜帶所有相關文件前往中國政府有關當局辦理物業所有權變更手續。中國賣方須於2023年3月30日轉讓中國物業一的所有權予中國買方，以供其使用。

### **中國買賣協議二**

就中國買賣協議二而言，其主要條款概述如下：

#### ***日期***

2023年1月31日

#### ***訂約方***

1. 中國買方
2. 中國賣方

### ***將予收購的中國物業二***

中國物業二為位於中國佛山市順德區倫教街道荔村蘭園路蘭園街168號之一的一幅土地，土地面積為118.07平方米。

中國物業二現由本集團在其一般日常業務過程中用作其員工的宿舍。中國物業二所處土地的土地使用權由中國賣方擁有。

誠如中國物業估值師就土地使用權價值根據比較法釐定的估值，中國物業二於2023年1月11日的價值為人民幣1,772,000元。比較法為一項基於替代原則的估值方法，將被估價資產與近期市場交易中的類似物業進行比較，並參考被估價資產的交易情況、日期、區域及個別狀況進行調整。

## **代價及付款安排**

代價乃由中國賣方及中國買方經計及（其中包括）有關中國物業二的資料及詳情、上述估值及有關收購中國物業二約為人民幣1,182,000元的土地出讓金後，按一般商務條款及經公平磋商後釐定。

收購中國物業二的代價為人民幣2,954,000元（相當於約3,420,248港元），以現金分兩期應付：(i) 人民幣 295,400元（相當於約342,025港元）於2023年1月31日應付；及(ii) 餘額人民幣 2,658,600元（相當於約3,078,223港元）於2023年3月30日或之前應付。

收購中國物業二的代價連同估計約為人民幣90,097元（相當於約104,318港元）的開支（包括將由中國買方承擔的應付稅項及附加費，以及印花稅），將由本集團的內部資源撥付。

根據中國賣方提供的資料，未能追查中國物業二的原收購成本，原因為有關物業乃其家族傳承下來。

## **轉讓中國物業二的所有權**

中國賣方及中國買方須於中國買方根據中國買賣協議二完成所有付款責任後30日內攜帶所有相關文件前往中國政府有關當局辦理物業所有權變更手續。中國賣方須於2023年3月30日轉讓中國物業二的所有權予中國買方，以供其使用。

## **進行香港收購事項的理由及裨益**

周生生珠寶（本公司的一家間接全資附屬公司）經營一間橫跨於香港物業及一幢位於香港新界元朗青山公路85號樓宇（由本集團擁有）地面樓層（包括閣樓）的店舖。現時，香港物業每月租金275,000港元由周生生珠寶支付予香港賣方。

鑑於香港現行物業市場的狀況，本公司認為收購香港物業實屬一個投資良機，同時更可保障本集團目前的營運。建議的收購事項長遠而言更具成本效益。而且，其亦可加強本集團與同行其他商家競爭的能力，並可進一步提升本集團資產組合以及於未來為本集團提供潛在資本增值。

## **進行中國收購事項的理由及裨益**

建議收購中國物業一及中國物業二乃供本集團自身營運使用及作長期投資，而這符合本集團整體利益。

## 董事會的意見

就「香港收購事項 — 業權及盡職審查」一節所述的香港物業的業權欠妥而言，董事會認為涉及香港物業的有關業權欠妥風險將不會大幅影響本集團的業務及營運，理由如下：

1. 香港物業位於元朗中央商業區的黃金地段，而香港物業一直及將繼續用作本集團的零售店舖。業權欠妥於香港收購事項完成後將不會影響現有用途。反之，進行香港收購事項可確保能夠繼續使用物業，而毋須擔心業主日後會否拒絕出租予本集團；
2. 香港物業佔本集團於香港的物業很少部份，相當於不到本集團於本公告日期在香港擁有物業總建築面積／實用面積的3%；及
3. 香港買方已獲香港賣方告知：
  - (a) 彼等從來未遭任何人對彼等於香港物業的擁有權提出任何質疑；及
  - (b) 彼等從未接獲政府發出須採用執法行動以收回物業的任何正式函件。

經考慮上述各項，董事會認為香港買方訂立香港買賣協議符合本公司及其股東整體利益。

整體而言，董事會（包括獨立非執行董事）認為，香港買賣協議、中國買賣協議一、中國買賣協議二及據此擬進行交易乃按一般商務條款訂立，其條款屬公平合理且該等收購事項符合本公司及其股東整體利益。

就香港收購事項而言，除周永成先生、周敬成醫生及周允成先生為香港賣方各方外，概無其他董事於香港買賣協議及據此擬進行交易中擁有重大權益。周永成先生、周敬成醫生及周允成先生已就批准香港買賣協議及據此擬進行交易的相關董事會決議案放棄表決。為實踐良好企業管治，由於周嘉穎女士為周永成先生的女兒，故彼亦已就批准香港買賣協議及據此擬進行交易的相關董事會決議案放棄表決。

就中國收購事項而言，除周永成先生為中國賣方外，概無其他董事於中國買賣協議一、中國買賣協議二以及據此擬進行交易中擁有重大權益。周永成先生已就批准中國買賣協議一、中國買賣協議二以及據此擬進行交易的相關董事會決議案放棄表決。為實踐良好企業管治，由於周嘉穎女士為周永成先生的女兒，故彼亦已就批准中國買賣協議一、中國買賣協議二以及據此擬進行交易的相關董事會決議案放棄表決。

## 上市規則涵義

在香港賣方中，周永成先生、周敬成醫生及周允成先生為執行董事，故彼等為本公司的關連人士。香港賣方的其他人士為周淑華女士及周慕貞女士，由於彼等為上述執行董事的親屬（定義見上市規則第14A.21(1)(a)條），故彼等亦為本公司的關連人士。因此，香港收購事項構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

中國賣方周永成先生為執行董事，故彼為本公司的關連人士。因此，中國收購事項構成上市規則第14A章項下的本公司關連交易。

根據上市規則第14A.81條，香港收購事項及中國收購事項應合併計算。由於與該等收購事項有關按合併基礎計算的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，故該等收購事項須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准規定。

## 有關訂約方的資料

香港買方及中國買方均為本公司的間接全資附屬公司。香港買方及中國買方分別主要從事物業投資以及珠寶製造及銷售。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司活躍於珠寶製造及零售、鐘錶分銷、貴金屬批發，以及電子商貿平台營運。

香港賣方包括三名本公司執行董事（即周永成先生、周敬成醫生及周允成先生）以及兩名為上述執行董事親屬（定義見上市規則第14A.21(1)(a)條）的人士（即周淑華女士及周慕貞女士）。

中國賣方為本公司執行董事周永成先生。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該等收購事項」	香港收購事項及中國收購事項的統稱
「董事會」	董事會
「英屬維爾京群島」	英屬維爾京群島
「本公司」	周生生集團國際有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份現時於聯交所主板上市



「關連人士」	具有上市規則賦予該詞的涵義
「周生生珠寶」	周生生珠寶金行有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時的附屬公司
「香港收購事項」	香港買方根據香港買賣協議向香港賣方收購香港物業
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港物業」	位於香港新界元朗青山公路87號的整幢樓宇
「香港物業估值師」	戴德梁行有限公司，為本公司就有關香港收購事項委任的獨立物業估值師
「香港買方」	<b>Chow Sang Sang Property Holdings (BVI) Limited</b> ，於2019年自荷蘭安的列斯遷至英屬維爾京群島的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「香港買賣協議」	香港賣方與香港買方就香港收購事項訂立日期為2023年1月31日的買賣協議
「香港賣方」	(a)周永成先生，持有物業的三分之一權益；(b)周敬成醫生及周允成先生，持有物業的三分之一權益；及(c)周淑華女士及周慕貞女士，持有物業的三分之一權益
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	經不時修訂之聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國收購事項」	中國買方根據中國買賣協議一及中國買賣協議二向中國賣方收購中國物業一及中國物業二

「中國物業一」	位於中國佛山市順德區倫教街道荔村蘭園路蘭園街168號的一幅土地
「中國物業二」	位於中國佛山市順德區倫教街道荔村蘭園路蘭園街168號之一的一幅土地
「中國物業估值師」	廣東博順資產房地產土地評估有限公司，為中國買方就中國收購事項委任的獨立物業估值師
「中國買方」	周生生珠寶（佛山）有限公司，於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國買賣協議一」	中國賣方及中國買方就收購中國物業一訂立日期為2023年1月31日的房地產買賣合同
「中國買賣協議二」	中國賣方及中國買方就收購中國物業二訂立日期為2023年1月31日的房地產買賣合同
「中國賣方」	周永成先生，持有物業的全部權益
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比

於本公告中，人民幣均以人民幣0.86368元兌1.00 港元的匯率兌換為港元，僅供說明用途，概不代表任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可按照上述匯率或其他任何匯率兌換。

承董事會命  
主席  
周永成

香港，2023年1月31日

於本公告日期，本公司執行董事為周永成先生、周敬成醫生、周允成先生及周嘉穎女士；非執行董事為丁良輝先生及鍾沛林先生；及獨立非執行董事為陳炳勳醫生、李家麟先生、盧景文博士及劉文龍先生。