

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)

非常重大出售事項



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)

非常重大出售事項

有關建議出售  
(I) 銷售股份及銷售貸款；及  
(II) 中國銷售股份  
之聯合公佈  
及  
恢復買賣

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

 金融有限公司  
OCTAL Capital Limited

**買賣協議A**

莊士中國董事及莊士機構董事欣然宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，賣方(莊士中國之直接全資附屬公司)、買方、莊士中國(作為賣方擔保人)與買方擔保人訂立買賣協議A，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款。

賣方將向買方收取之代價估計不多於約人民幣1,564,141,479元(相當於約1,877,000,000港元)(可予調整)，即(i)第三期項目之協定價值人民幣1,248,350,000元(相當於約1,498,000,000港元)；(ii)存貨之協定價值人民幣85,489,830元(相當於約102,600,000港元)；(iii)建築費返還；(iv)遞延稅項金額；及(v)厚富完成資產淨值之總和。

## 買賣協議B

與此同時，莊士中國董事及莊士機構董事欣然宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，中國賣方(莊士中國之間接全資附屬公司)與中國買方集團訂立買賣協議B，據此，中國買方集團有條件同意收購而中國賣方有條件同意出售中國銷售股份。

中國賣方將向中國買方集團收取之中國代價估計不多於約人民幣10,500,000元(相當於約12,600,000港元)(可予調整)，即(i)水晶會所之協定價值人民幣9,573,705元(相當於約11,500,000港元)；及(ii)凱翔完成資產淨值之總和。

## 上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，賣方及中國賣方為莊士中國集團之全資附屬公司，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出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共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A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，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、第三期項目、存貨及水晶會所估值報告、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2021年3月31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出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共構成莊士機構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。

就莊士機構董事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，概無莊士機構股東須就於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，EHL擁有莊士機構約53.54%權益。EHL由莊士機構之榮譽主席莊紹綏先生實益擁有60%權益，由莊士中國及莊士機構董事莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生各自實益擁有10%權益，並由莊士機構董事羅莊家蕙女士實益擁有10%權益。

為讓莊士機構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、第三期項目、存貨及水晶會所估值報告、上市規則規定之其他資料及莊士機構股東特別大會通告之通函將於2021年3月31日或之前寄發予莊士機構股東。

## 一般事項

買賣協議A及買賣協議B須待先決條件及條款獲達成後方可完成，故不一定會落實進行。莊士中國及莊士機構各自之股東及潛在投資者於買賣莊士中國及莊士機構各自之股份時，務須審慎行事。

## 恢復買賣

應莊士中國之要求，莊士中國股份已由2021年2月10日(星期三)上午九時正起暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。莊士中國已向聯交所申請莊士中國股份由2021年2月16日(星期二)上午九時正起恢復在聯交所買賣。

應莊士機構之要求，莊士機構股份已由2021年2月10日(星期三)上午九時正起暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。莊士機構已向聯交所申請莊士機構股份由2021年2月16日(星期二)上午九時正起恢復在聯交所買賣。

## 緒言

莊士中國董事及莊士機構董事欣然宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，賣方(莊士中國之直接全資附屬公司)、買方、莊士中國(作為賣方擔保人)與買方擔保人訂立買賣協議A，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(即厚富全部已發行股本)及銷售貸款。

與此同時，莊士中國董事及莊士機構董事欣然宣佈，於2021年2月9日(交易時段後)，中國賣方(莊士中國之間接全資附屬公司)與中國買方集團訂立買賣協議B，據此，中國買方集團有條件同意收購而中國賣方有條件同意出售中國銷售股份(即凱翔全部已發行股本)。

## 買賣協議A

### 1. 日期

2021年2月9日(交易時段後)

### 2. 訂約方

賣方：莊士中國地產有限公司

賣方擔保人：莊士中國

買方：FS Dongguan No. 6 Ltd

買方擔保人：First Sponsor Group Limited

莊士中國及買方擔保人共同作為買賣協議A之訂約方，以分別就賣方及買方履行買賣協議A項下責任作出擔保。

### 3. 將予出售之資產

根據買賣協議A，賣方將向買方出售之資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

賣方已有條件同意向買方出售銷售股份及銷售貸款，而不附帶一切產權負擔，惟連同於完成日期所附帶、已累計或應累計之一切權利，並連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

#### 4. 代價

賣方將向買方收取之代價估計不多於約人民幣1,564,141,479元（相當於約1,877,000,000港元）（可予調整），即(i)第三期項目之協定價值人民幣1,248,350,000元（相當於約1,498,000,000港元）；(ii)存貨之協定價值人民幣85,489,830元（相當於約102,600,000港元）；(iii)建築費返還；(iv)遞延稅項金額；及(v)厚富完成資產淨值之總和。根據厚富集團於2020年9月30日之綜合財務資料及截至完成止作出之估計調整，厚富完成資產淨值之估計最高金額將不多於約人民幣105,541,231元（相當於約126,700,000港元），主要為番禺項目公司於完成時之銀行結餘。代價之實際金額將於完成日期釐定。

代價將由買方按以下方式於香港以現金向賣方支付：

- (a) 於簽訂買賣協議A時，支付人民幣100,000,000元（相當於約120,000,000港元）之訂金；
- (b) 約人民幣1,339,273,479元（相當於約1,607,200,000港元（可予調整）），即代價減訂金、遞延代價及遞延稅項金額）將於完成日期支付，而全部銷售貸款亦將同時悉數轉讓；
- (c) 人民幣99,868,000元（相當於約119,800,000港元，即遞延代價）將於緊隨完成日期起計12個月屆滿後之營業日支付。於完成後十二個月內，賣方須悉數支付賣方稅務責任，而買方有權自遞延代價中抵銷有關未付稅款，以向有關中國稅務機關付款；及
- (d) 遞延稅項金額將按下文「5. 遞延稅項金額」所述方式支付。

代價乃由賣方與買方經考慮(i)類近第三期項目及存貨之住宅物業之現行售價；(ii)根據原有土地成本得出之番禺項目公司可扣稅憑證；(iii)建築費返還，即於完成前番禺項目公司就第三期項目產生及已付之協定實際建築成

本；(iv)就遞延稅項金額方面，番禺項目公司之稅務虧損；及(v)厚富完成資產淨值後公平磋商釐定。

## 5. 遞延稅項金額

賣方向買方聲明、保證及承諾，於完成時番禺項目公司之稅項虧損將不少於人民幣115,000,000元(相當於約138,000,000港元)。根據中國稅務法律，按該等稅項虧損可供番禺項目公司動用五年為基準計算，稅項抵免價值上限為人民幣25,000,000元(相當於約30,000,000港元)，即須向賣方支付之遞延稅項金額如下：

- (i) 倘動用稅項虧損之任何部分抵銷任何應課稅收入，買方須於動用部分遞延稅項金額起計十個營業日內向賣方支付相當於已動用稅項虧損乘以25%之款額；
- (ii) 倘餘下稅項虧損之任何部分尚未動用，買方須於完成日期起計四年內向賣方支付減去根據上文(i)已付金額後之遞延稅項金額，其中已考慮到出售存貨及發展第三期項目之時間表；及
- (iii) 倘根據上文(ii)於向賣方作出最後一筆付款後七年內，經中國有關稅務機關評估或確定，稅務虧損少於據此釐定及支付予賣方之遞延稅項金額，賣方須於十個營業日內向買方支付相等於差額乘以25%之金額。

## 6. 賣方所保留資產

賣方將保留(其中包括)下列各項：(i)保留別墅及保留資產，將於完成前轉讓予賣方指定公司；(ii)保留車位，將於完成時轉讓予賣方指定公司或於完成後出售予第三方；及(iii)已出售別墅，將於最終買家在2021年12月31日或之前完成買賣後轉讓予最終買家。

## 7. 先決條件

完成須待下列條件達成及/或獲豁免後，方可作實：

- (a) 莊士中國股東及莊士機構股東根據上市規則批准買賣協議A項下擬進行之交易；及
- (b) 截至完成日期時並無重大不利影響。

買方可於最後完成日期前隨時向賣方發出書面通知豁免上文(b)段所指先決條件。除上述者外，概無其他上文之先決條件可獲豁免。

倘於最後完成日期或之前未能達成買賣協議A之先決條件，買賣協議A訂約各方之權利及責任將告失效且並無進一步效力，而訂金(連同任何應計利息)將退還予買方。

莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability Investments Limited(「**Profit Stability**」)已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，Profit Stability擁有莊士中國約60.71%權益。

莊士機構之控股股東Evergain Holdings Limited(「**EHL**」)已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，EHL擁有莊士機構約53.54%權益。

## 8. 買賣協議A之其他條款

於完成前，賣方須就賣方稅務責任取得中國的稅務評估。倘賣方不滿意相關稅務機關作出之賣方稅務責任評估並決定不接納有關評估金額，賣方將通知買方有關賣方終止買賣協議A之決定(「**賣方通知**」)。倘買方通知賣方有關買方負責支付超過人民幣200,000,000元之賣方稅務責任金額之決定(「**買方通知**」)，則賣方之終止權將失效。倘買方未於接獲賣方通知後7個營業日內發出買方通知，買賣協議A項下訂約各方之權利及責任將告失效且不再具有進一步效力，而訂金(連同任何應計利息)將退還予買方。

## 9. 完成

完成將於不遲於以下日期(以較後者為準)後第十個營業日當日在香港落實：(i)先決條件達成及/或獲豁免之日期；及(ii)根據買賣協議A由賣方通知買方已滿意賣方稅務責任或賣方給予豁免之日期；或(iii)買方通知之日期；惟完成日期不得遲於2021年10月18日，除非買方延遲最後完成日期或除非在其他情況下賣方與買方以書面方式共同協定延遲最後完成日期則除外。

## 買賣協議B

### 1. 日期

2021年2月9日(交易時段後)

### 2. 訂約方

中國賣方： 廣州恒陽投資諮詢服務有限公司

中國買方1： 首鑄(廣東)集團有限公司

中國買方2： 首誠(東莞)房地產有限公司

### 3. 將予出售之資產

根據買賣協議B，中國賣方將向中國買方1及中國買方2出售之資產分別相當於95%及5%之中國銷售股份。

中國賣方已有條件同意向中國買方集團出售中國銷售股份，而不附帶一切產權負擔，惟連同於完成日期所附帶、已累計或應累計之一切權利，並連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

### 4. 代價

中國賣方將向中國買方集團收取之中國代價估計不多於約人民幣10,500,000元(相當於約12,600,000港元)(可予調整)，即(i)水晶會所之協定價值人民幣9,573,705元(相當於約11,500,000港元)；及(ii)凱翔完成資產淨值之總和。根據凱翔於2020年9月30日之財務資料及截至完成止作出之估計調整，凱翔完成資產淨值之估計最高金額將不多於約人民幣926,295元(相當於約1,100,000港元)，主要為凱翔於買賣協議B完成時之銀行結餘。中國代價之實際金額將於完成日期釐定。

中國代價將於完成日期由中國買方集團在中國以現金向中國賣方支付。

中國代價乃由中國賣方與中國買方集團經參考(i)經計及鄰近地區類似物業市價後所得出水晶會所之市值；及(ii)凱翔完成資產淨值後公平磋商釐定。



## 5. 先決條件

買賣協議B須待下列條件達成後，方告完成：

- (a) 莊士中國股東及莊士機構股東根據上市規則批准買賣協議B項下擬進行之交易；及
- (b) 完成買賣協議A。

概無上文之先決條件可獲豁免。倘於最後完成日期或之前未能達成買賣協議B之先決條件，買賣協議B訂約各方之權利及責任將告失效且並無進一步效力。

由於凱翔擁有之唯一核心資產為位於該項目第一期的水晶會所，訂約方認為，倘買賣協議A之出售事項並無落實完成，則買賣協議B亦不會完成。因此，倘買賣協議A已根據其條款終止，則買賣協議B將同時終止。

## 6. 完成

於上文所述先決條件獲達成及中國賣方收訖中國代價後，中國賣方及中國買方集團將申請更改凱翔之營業執照。買賣協議B將於完成變更凱翔之營業執照後五個營業日內完成。

## 有關厚富集團、該項目及凱翔之資料

### 有關厚富集團及該項目之資料

厚富為於香港註冊成立之公司，並由賣方直接全資擁有。番禺項目公司(厚富之全資附屬公司)為位於中國廣州市番禺區之該項目土地使用權擁有人，為一個綜合商住發展項目。番禺項目公司已完成該項目第一期及第二期之發展(包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位)，總樓面面積合共約為260,800平方米。除存貨、保留別墅及保留車位外，第一期及第二期所有物業經已售出。

第三期項目佔地約95,771平方米，其總樓面面積合共為175,011平方米及可出售樓面面積約為162,958.64平方米。番禺項目公司已開始發展第三期項目，並已完成住

宅樓宇地庫(總樓面面積合共約79,813平方米)及幼稚園及公共設施(總樓面面積合共約5,775平方米)之地基工程。幼稚園上蓋工程亦已完成。

於完成時，厚富集團之主要資產為(i)第三期項目；及(ii)存貨，包括15幢未售出別墅，總樓面面積合共約為4,764平方米，368個未售出車位以及一個商用單位，總樓面面積約為821平方米。存貨目前空置。

厚富集團截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止六個月之未經審核綜合財務資料概要如下：

	截至以下日期止年度		截至2020年
	2019年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元	9月30日止 六個月 千港元
收入	73,330	38,100	4,273
除稅前溢利/(虧損)	23,071	(46,041)	(22,469)
除稅後虧損	(2,972)	(52,226)	(23,735)

厚富集團於2020年9月30日之綜合資產淨值(不包括應付賣方之金額約89,800,000港元)約為465,000,000港元。獨立估值師評估第三期項目於2021年1月31日之初步估值為人民幣1,419,400,000元(相當於約1,703,300,000港元)。初步估值乃根據物業交易之公開市值進行，惟估值並無計及潛在土地增值稅。由於買賣協議A項下擬進行交易包括出售銷售股份而非出售物業，在達致第三期項目協定價值人民幣1,248,350,000元(相當於約1,498,000,000港元)時，已考慮根據番禺項目公司原有土地成本得出之潛在土地增值稅相關影響。莊士中國董事認為，鑑於中國適用土地增值稅稅率高，第三期項目協定價值較初步估值折讓約12.1%實屬合理，基準為經參考區內物業的現行售價後，番禺項目公司將須就第三期項目的較低原有賬面成本繳納約60%土地增值稅。

獨立估值師評估存貨於2021年1月31日之初步估值為人民幣159,100,000元(相當於約190,900,000港元)。存貨協定價值人民幣85,489,830元(相當於約102,600,000港元)乃根據應收現金淨額(經扣除適用於銷售存貨之中國相關稅項約28%及一次性出

售較緩慢存貨之批量折扣約25%後)達致。莊士中國董事認為，存貨初步估值與協定價值之間的差額實屬合理，並反映在中國按批量折扣銷售存貨及應付稅項。

### 有關凱翔之資料

凱翔於中國註冊成立，並為中國賣方之直接全資附屬公司。凱翔主要從事物業管理及投資，其資產包括水晶會所。水晶會所位於項目第一期內，總樓面面積約809平方米，現正租予一名獨立第三方，月租為人民幣27,600元(相當於約33,120港元)，租期於2027年3月屆滿。

凱翔截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止六個月之未經審核財務資料概要如下：

	截至以下日期止年度		截至2020年
	2019年 3月31日 千港元	2020年 3月31日 千港元	9月30日止 六個月 千港元
收入	—	227	188
除稅前(虧損)/溢利	(562)	(1,212)	170
除稅後(虧損)/溢利	(943)	(876)	170

凱翔於2020年9月30日之資產淨值約為9,800,000港元。獨立估值師評估水晶會所於2021年1月31日之初步估值為人民幣9,600,000元(相當於約11,500,000港元)，與買賣協議B項下水晶會所協定價值相若。

### 有關賣方、中國賣方、莊士中國集團及莊士機構集團之資料

賣方為於百慕達註冊成立之有限公司，並為莊士中國之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

中國賣方為於中國註冊成立之有限公司，並為莊士中國之間接全資附屬公司。中國賣方主要從事投資控股。

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。於本聯合公佈日期，莊士中國為莊士機構集團擁有約60.71%權益之非全資附屬公司。

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。

## 有關買方、買方擔保人及中國買方集團之資料

買方為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。買方擔保人為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於新加坡交易所證券交易有限公司上市。於本聯合公佈日期，買方為買方擔保人之全資附屬公司。

中國買方集團為於中國註冊成立之有限責任公司。於本聯合公佈日期，中國買方1為買方擔保人之全資附屬公司，而中國買方2由舒枯先生全資擁有。舒枯先生為買方擔保人集團廣東業務之行政總裁。

就莊士中國董事及莊士機構董事各自作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方、買方擔保人、中國買方集團及其最終實益擁有人均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；(ii)買方及中國買方集團主要從事投資控股；及(iii)買方擔保人主要從事投資控股，而買方擔保人集團主要從事物業發展及銷售、物業投資、酒店擁有及營運以及提供物業融資服務。

## 進行出售事項之理由及裨益

### 莊士中國

莊士中國集團透過厚富集團擁有一個綜合商住社區，並分期進行開發。總樓面面積合共約260,800平方米之第一及第二期的發展項目已完成。該項目包括34幢高層住宅大廈，合共提供2,077個住宅單位，另有22幢別墅、商業物業及會所設施，並設有1,497個停車位。於本聯合公佈日期，第一及第二期的住宅單位絕大部分已售出。第一及第二期之餘下物業為存貨、水晶會所、保留別墅及保留車位。

第三期項目為一幅面積約95,771平方米的土地，可出售總樓面面積約為162,958.64平方米。莊士中國集團已分階段開展第三期項目，約85,588平方米之範圍正進行建築工程。

誠如截至2020年9月30日止期間之中期報告所述，莊士中國集團將探討方案出售厚富集團，以加快從該項目的投資取得資本回報。根據代價及中國代價估計總額約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)，莊士中國集團預期自出售

事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元(詳情載於下文「出售事項之財務影響」)，而出售事項之現金所得款項淨額估計約為人民幣1,328,600,000元(相當於約1,594,300,000港元)。

鑑於環球經濟因打擊COVID-19之封鎖措施而面對不確定因素，莊士中國董事認為出售事項乃莊士中國集團加快取得該項目之投資及可觀盈利回報之良機，亦可於完成時獲取重大現金流入。基於上文所述，莊士中國董事認為買賣協議A及買賣協議B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)實現該項目之潛在價值並加快該項目投資之資本回報；(ii)大幅提升莊士中國集團之營運資金及財政狀況；及(iii)為莊士中國集團產生收益淨額，故莊士機構董事認同莊士中國董事之意見，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，莊士機構董事認為買賣協議A及買賣協議B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

根據代價及中國代價估計總額約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)(可予調整)及於2020年9月30日厚富集團(不包括應付賣方的款項)及凱翔之綜合資產淨值合共約474,800,000港元(並計及自2020年9月30日至本聯合公佈日期止的交易)，莊士中國集團預期自出售事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元。有關收益淨額已計及莊士中國集團之保留資產、保留別墅及保留車位之影響、有關出售事項之估計開支(包括印花稅、中國適用稅項、厚富集團及凱翔員工退休金及專業費用)約156,400,000港元、變現匯兌儲備之估計收入約46,900,000港元及

回撥遞延稅項負債之估計收入約67,000,000港元。然而，出售事項收益淨額的實際金額於完成時始能確定。

### 莊士機構

就莊士機構而言，由於莊士中國為莊士機構集團擁有60.71%權益之附屬公司，莊士中國集團之上述任何溢利/虧損將由莊士機構集團分佔其中60.71%。假設莊士中國集團預期就出售事項錄得估計收益淨額約1,078,700,000港元，則莊士機構集團預期就出售事項錄得估計收益淨額約652,400,000港元(經扣除約39.29%之非控股權益及莊士機構將就出售事項產生之估計開支約2,500,000港元)。

### 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，厚富集團及凱翔將不再為莊士中國及莊士機構各自之附屬公司，而厚富集團(保留資產、保留別墅、保留車位及已出售別墅所產生者除外)及凱翔之財務業績、資產及負債將不再綜合計入莊士中國集團及莊士機構集團之綜合財務報表內。

### 所得款項用途

根據代價及中國代價估計總額約人民幣1,574,600,000元(相當於約1,889,600,000港元)(可予調整)，出售事項之現金所得款項淨額估計約為人民幣1,328,600,000元(相當於約1,594,300,000港元)。誠如莊士中國截至2020年9月30日止六個月之中期報告所披露，莊士中國集團除繼續在香港物色機遇外，亦會重點關注粵港澳大灣區和「一帶一路」倡議沿線城市。出售厚富集團及凱翔之所得款項將為莊士中國集團帶來額外營運資金，於機會出現時把握潛在投資，從而讓莊士中國集團擴大收入來源，提升盈利能力，為股東帶來最大回報。

## 上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，賣方及中國賣方為莊士中國集團之全資附屬公司，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出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共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A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士中國股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，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、第三期項目、存貨及水晶會所估值報告、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2021年3月31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出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過75%，出售事項合共構成莊士機構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。

就莊士機構董事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，概無莊士機構股東須就於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及買賣協議B項下擬進行之出售事項之決議案放棄投票。

莊士機構之控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於莊士機構股東特別大會提呈以批准買賣協議A及其項下擬進行交易之決議案。於本聯合公佈日期，EHL擁有莊士機構約53.54%權益。EHL由莊士機構之榮譽主席莊紹綏先生實益擁有60%權益，由莊士中國及莊士機構董事莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生各自實益擁有10%權益，並由莊士機構董事羅莊家蕙女士實益擁有10%權益。

為讓莊士機構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、第三期項目、存貨及水晶會所估值報告、上市規則規定之其他資料及莊士機構股東特別大會通告之通函將於2021年3月31日或之前寄發予莊士機構股東。

## 一般事項

買賣協議A及買賣協議B須待先決條件及條款獲達成後方可完成，故不一定會落實進行。莊士中國及莊士機構各自之股東及潛在投資者於買賣莊士中國及莊士機構各自之股份時，務須審慎行事。

## 恢復買賣

應莊士中國之要求，莊士中國股份已由2021年2月10日(星期三)上午九時正起暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。莊士中國已向聯交所申請莊士中國股份由2021年2月16日(星期二)上午九時正起恢復在聯交所買賣。

應莊士機構之要求，莊士機構股份已由2021年2月10日(星期三)上午九時正起暫停買賣，以待刊發本聯合公佈。莊士機構已向聯交所申請莊士機構股份由2021年2月16日(星期二)上午九時正起恢復在聯交所買賣。



## 釋義

於本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「營業日」	指	中國、香港及新加坡持牌銀行於其正常營業時間在中國、香港及新加坡開放進行一般銀行業務之日(星期六、星期日或中國、香港或新加坡公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時候香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之任何日子除外)
「莊士中國」或 「賣方擔保人」	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有限公司，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」	指	莊士中國之董事
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國股東特別大會」	指	莊士中國將召開之股東特別大會，以供莊士中國股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B及其項下擬進行之交易
「莊士中國股東」	指	莊士中國之股東
「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有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「莊士機構董事」	指	莊士機構之董事
「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
「莊士機構股東特別大會」	指	莊士機構將召開之股東特別大會，以供莊士機構股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議A及買賣協議B及其項下擬進行之交易

「莊士機構股東」	指	莊士機構之股東
「完成」	指	完成買賣協議A
「代價」	指	買方就根據買賣協議A出售銷售股份及銷售貸款應付予賣方之總代價
「建築費返還」	指	番禺項目公司於完成前產生及支付之第三期項目協定建築費，買方須根據買賣協議A之條款及條件向賣方支付作為返還，估計於完成時不多於約人民幣99,760,418元(相當於約119,700,000港元)
「水晶會所」	指	由凱翔擁有之核心資產，位於該項目第一期總樓面面積約為809平方米之會所，以及一個停車位
「遞延代價」	指	人民幣99,868,000元(相當於約119,800,000港元)，相當於買賣協議A項下第三期項目協定價值之8%
「遞延稅項金額」	指	買方應付予賣方之上限金額人民幣25,000,000元(相當於約30,000,000港元)
「訂金」	指	買方根據買賣協議A已付之訂金
「厚富」	指	厚富有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「厚富完成資產淨值」	指	厚富集團於完成日期之所有其他資產(不包括第三期項目、存貨、建築費返還、保留資產、保留別墅、保留車位及已出售別墅)之總和減厚富集團所有負債及撥備(不包括銷售貸款及遞延稅項負債)之總和，受買賣協議A所載其他調整原則規限
「厚富集團」	指	厚富及番禺項目公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積

「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「存貨」	指	包括(i)該項目之15幢未售出別墅，總樓面面積合共約為4,764平方米；(ii)該項目368個未售出車位；及(iii)該項目之商用單位，總樓面面積約為821平方米
「凱翔」	指	廣州市凱翔物業管理有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為中國賣方之直接全資附屬公司
「凱翔完成資產淨值」	指	凱翔於完成日期之所有其他資產(不包括水晶會所)之總和減凱翔所有負債及撥備(不包括遞延稅項負債(如有))之總和
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	(i)2021年7月31日；或(ii)如因新型冠狀病毒(COVID-19)導致任何延遲而無法在合理可行情況下在2021年7月31日達成先決條件，或如在2021年7月31日前未能取得賣方稅務責任評估，則為2021年9月30日；或(iii)倘未能於2021年9月30日前取得賣方稅務責任評估，則為買方可能延長的有關其他日期；或(iv)買方與賣方根據買賣協議A書面協定的其他日期
「重大不利影響」	指	對厚富集團整體業務、營運、資產(包括第三期項目及存貨，可就正常損耗作出調整)、財政狀況或經營業績的任何重大不利影響或違反買賣協議A保證及任何條文，導致厚富集團價值減少超過人民幣300,000,000元(相當於約360,000,000港元)，惟主要因整體市場環境及/或一般經濟環境(包括COVID-19)所造成影響及/或於買賣協議A日期後中國的適用法律及/或適用措施及/或指令的任何重大變動除外

「番禺項目公司」	指	廣州市番禺區莊士房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，為厚富之直接全資附屬公司
「第三期項目」	指	包括莊士映蝶藍灣第三期，位於中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號，合共佔地約95,771平方米，用作未來發展之總樓面面積合共約為175,011平方米及可出售總樓面面積約為162,958.64平方米。有關約85,588平方米之建築工程已展開
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國代價」	指	中國買方集團根據買賣協議B就出售中國銷售股份應付予中國賣方之代價
「中國買方1」	指	首鑄(廣東)集團有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為買方擔保人之間接全資附屬公司
「中國買方2」	指	首誠(東莞)房地產有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，由獨立第三方舒枯先生全資擁有
「中國買方集團」	指	中國買方1及中國買方2
「中國銷售股份」	指	凱翔之全部已發行股本
「中國賣方」	指	廣州恒陽投資諮詢服務有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為莊士中國之間接全資附屬公司
「該項目」	指	名為莊士映蝶藍灣之物業發展項目，位於中國廣州市番禺區石樓鎮蓮港大道126號，包括(i)第一期及第二期，已由番禺項目公司開發；及(ii)第三期項目

「買方」	指	FS Dongguan No. 6 Ltd，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為買方擔保人之全資附屬公司
「買方擔保人」	指	First Sponsor Group Limited，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於新加坡交易所證券交易有限公司上市(股份代號：ADN)
「保留資產」	指	包括(i)六部汽車；及(ii)可移動辦公室設備(包括電腦及伺服器)之其他資產，現時全部由番禺項目公司擁有
「保留車位」	指	包括該項目第一期及第二期之10個未出售車位
「保留別墅」	指	包括(i)該項目第二期總樓面面積約318平方米之一幢已全面裝修別墅；及(ii)該項目第二期之四個停車位
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	緊接買賣協議A完成前厚富結欠賣方之無抵押免息貸款全部金額，於2020年9月30日為數約89,800,000港元
「銷售股份」	指	厚富之全部已發行股本
「賣方稅務責任」	指	賣方產生自或有關買賣協議A項下擬進行交易之中國稅務責任金額，不得超過人民幣200,000,000元
「已出售別墅」	指	該項目第二期總樓面面積約318平方米之一幢別墅，根據一項買賣協議出售予一名獨立第三方，而有關買賣協議於本聯合公佈日期尚未完成
「買賣協議A」	指	賣方、買方、莊士中國與買方擔保人就建議出售銷售股份及銷售貸款所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議

「買賣協議B」	指	中國賣方與中國買方集團就建議出售中國銷售股份所訂立日期為2021年2月9日之有條件買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	Chuang's China Realty Limited (莊士中國地產有限公司)，於百慕達註冊成立之有限公司，為莊士中國之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命 <b>Chuang's Consortium International Limited</b> (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 <b>Chuang's China Investments Limited</b> (莊士中國投資有限公司) 主席 莊家彬
--	---

香港，2021年2月11日

於本聯合公佈日期，莊家彬先生、洪定豪先生、莊家豐先生、李美心小姐、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、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，於本聯合公佈內以人民幣列值之金額乃以人民幣1.0元兌1.2港元之概約匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應視作有關款額已經、可能已經或可以按任何特定匯率兌換。