

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。

本聯合公佈僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購莊士機構國際有限公司及莊士中國投資有限公司證券之邀請或要約。



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)

有關

- (1) 主要交易：建議出售
銷售股份及轉讓銷售貸款；
及
- (2) 主要交易：建議認購
代價股份

- (1) 主要及關連交易：建議收購
銷售股份及銷售貸款
(涉及發行代價股份)；
及
- (2) 建議有條件莊士中國
特別現金分派

之聯合公佈

莊士中國投資有限公司之財務顧問

BALLAS
CAPITAL

買賣協議

莊士機構董事會及莊士中國董事會欣然宣佈，於2021年6月29日（交易時段後），該等賣方（莊士機構之間接全資附屬公司）、買方（莊士中國之直接全資附屬公司）、莊士機構及莊士中國訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份（即目標公司全部已發行股本）及銷售貸款。

估計銷售股份及銷售貸款代價將不高於586,000,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，乃基於(i)香港項目及九龍項目之協定物業估值；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數而達致。目標公司之主要資產為香港項目及九龍項目。

代價將由莊士中國向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行代價股份全數支付，發行價為每股代價股份0.55港元。經參考代價不高於586,000,000港元，預期將發行不多於1,065,454,545股代價股份。完成建議交易後，莊士機構集團於莊士中國之持股量將由約60.71%增至最高約72.97%。

建議有條件莊士中國特別現金分派

莊士中國董事會宣佈，待建議交易完成後，莊士中國將向於釐定收取有關現金分派權利的記錄日期名列莊士中國股東名冊的莊士中國股東，分派建議有條件莊士中國特別現金分派每股莊士中國股份港幣8.5仙。為免疑慮，代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。

建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方須派付。

上市規則涵義

於本聯合公佈日期，莊士機構透過其直接全資附屬公司Profit Stability擁有莊士中國已發行股本約60.71%。

莊士中國

由於就莊士中國而言有關建議交易之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，建議交易構成莊士中國之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

此外，由於莊士機構於莊士中國之上述股權，莊士機構為莊士中國之關連人士，因此，建議交易亦構成莊士中國之非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准規定。

於莊士中國股東特別大會上，任何於建議交易中有重大權益之莊士中國股東須就批准上述事項之決議案放棄投票。因此，(i) Profit Stability；(ii) 羅莊家蕙女士，彼透過其於EHL之權益於莊士機構股份享有權益；及(iii) 李先生，彼透過其配偶莊秀霞女士及其本身之權益於莊士機構之約4.98%已發行股本中享有權益，以及彼等各自之聯繫人須於莊士中國股東特別大會上就批准上述事項之決議案放棄投票。於本聯合公佈日期，在須於莊士中國股東特別大會上放棄投票之人士中，Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生分別持有莊士中國已發行股本之約60.71%、0.05%及0.04%。

據莊士中國董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生外，概無其他莊士中國股東於建議交易中擁有重大權益而須按上文所述就於莊士中國股東特別大會上提呈以批准上述事項之決議案放棄投票。

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)(i)有關建議交易之進一步資料；(ii)莊士中國獨立董事委員會有關建議交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就建議交易致莊士中國獨立董事委員會及莊士中國獨立股東之意見；(iv)香港項目及九龍項目之估值報告；(v)莊士中國股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定之其他資料之通函將於2021年8月20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有關根據建議交易項下出售目標公司之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，其構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

由於就莊士機構而言有關根據建議交易項下認購及配發代價股份之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，其構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

據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建議交易中擁有重大權益。因此，若莊士機構召開股東大會以批准建議交易，概無莊士機構股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，莊士機構已向EHL取得有關批准建議交易之股東書面批准，以取代召開股東大會。EHL於本聯合公佈日期持有899,253,332股莊士機構股份，相當於莊士機構全部已發行股本約53.77%。EHL由莊士機構之榮譽主席莊先生擁有60%權益，及由莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均為莊士機構及莊士中國執行董事，而羅莊家蕙女士為莊士機構執行董事。於本聯合公佈日期，(i)除透過於EHL之權益外，羅莊家蕙女士於莊士中國已發行股本擁有約0.05%權益；及(ii)概無其他EHL股東於莊士中國擁有任何直接權益。羅莊家蕙女士於莊士中國之權益與EHL在莊士機構中之權益相比並不重大，而EHL於建議交易中之權益與其他莊士機構股東權益一致。因此，EHL並無於建議交易中擁有重大權益，故毋須放棄投票。此外，李先生透過其配偶莊秀霞女士及其本人的權益擁有莊士機構已發行股本之約4.98%，除透過上述莊士機構權益外，彼亦擁有莊士中國已發行股本之約0.04%權益。李先生於莊士中國之權益相對於其配偶及其本人於莊士機構之權益相比並不重大，而李先生及其配偶於建議交易中之權益與其他莊士機構股東之權益一致。據此，李先生及其配偶於建議交易中並無重大利益，故毋須放棄投票。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)(i)有關建議交易之進一步資料；(ii)香港項目及九龍項目之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函將於2021年8月20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

建議交易須待若干先決條件達成後，方告完成，故不一定落實進行。

建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方須派付。

莊士機構及莊士中國各自之股東及潛在投資者於買賣莊士機構及莊士中國證券時，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2021年6月29日(交易時段後)，該等賣方(莊士機構之間接全資附屬公司)、買方(莊士中國之直接全資附屬公司)、莊士機構及莊士中國訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份(即目標公司全部已發行股本)及銷售貸款。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

2021年6月29日(交易時段後)

訂約方

該等賣方： Energy Hero Limited及Fanus Limited，均為莊士機構之間接全資附屬公司

買方： 莊士中國地產有限公司，莊士中國之直接全資附屬公司

該等賣方擔保人： 莊士機構

買方擔保人： 莊士中國

莊士機構及莊士中國為買賣協議之訂約方，就該等賣方及買方各自根據買賣協議履約提供擔保。

主旨事項

根據買賣協議，該等賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意收購及接納轉讓銷售股份及銷售貸款，不附帶產權負擔但連同於完成日期其中所附帶、累計或應計之所有權利及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。

代價

估計銷售股份及銷售貸款代價將不高於586,000,000港元，乃由該等賣方與買方經公平磋商後釐定，乃基於(i)香港項目及九龍項目之協定物業估值；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數而達致。代價之實際金額將於完成日期釐定。

香港項目及九龍項目之協定物業估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元。協定物業估值乃由該等賣方及買方經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)可資比較物業之市值以及莊士機構及莊士中國各自指示之獨立估值師發出之各初步市場估值。莊士機構委任之獨立估值師按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之初步市場估值分別為579,000,000港元及426,000,000港元，與協定物業估值相同。莊士中國委任之獨立估值師按市場法所評估香港項目及九龍項目於2021年5月31日之初步市場估值分別為585,000,000港元及435,000,000港元，較香港項目及九龍項目之協定物業估值各自有溢價約1.0%及2.1%。

計算完成資產淨值時，該等賣方及買方同意，由於買賣協議項下擬進行交易乃按出售銷售股份而非銷售物業，故香港項目相關可退回印花稅將不會計入為由買方收購之資產。印花稅性質是Central Treasure集團以前收購香港項目時所支付之買家印花稅，而Central Treasure集團已向稅務局申請退稅，預期將於2021年底前結付。於完成後收取有關印花稅退稅後，買方將促使Central Treasure集團向賣方一退還所收款項。

代價將由莊士中國向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行代價股份全數支付，發行價為每股代價股份0.55港元。經參考代價不高於586,000,000港元，預期將發行不多於1,065,454,545股代價股份。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方告作實：

- (i) 莊士機構股東批准建議交易；
- (ii) 莊士中國獨立股東批准建議交易；
- (iii) 上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 莊士中國股份於完成前任何時間及於完成時一直在聯交所上市及買賣，惟因聯交所審批就(其中包括)建議交易刊發公佈而出現不超過七個連續營業日的任何停牌或暫停買賣除外；
- (v) 於完成日期或之前聯交所並無表示可能撤銷或反對(或將會或可能附加條件)莊士中國股份上市，包括但不限於因完成或就買賣協議之條款或任何原因所致；
- (vi) Central Treasure集團及易成分別擁有香港項目及九龍項目之有效業權；
- (vii) 該等賣方及買方已遵守所有法定、政府及監管責任，並已取得致使交易生效所需的所有監管、法定及政府同意及豁免；及
- (viii) 融資銀行授予所需同意及豁免(如適用)，以於建議交易下繼續向目標公司提供銀行借款，並解除莊士機構作為銀行借款擔保人的責任。

於本聯合公佈日期，已取得持有莊士機構全部已發行股本約53.77%的EHL的書面批准以批准建議交易。因此，第(i)項條件於本聯合公佈日期已獲達成。有關股東書面批准的詳情，請參閱「上市規則涵義」一節。

根據第(viii)項條件，倘任何融資銀行不同意於完成後解除莊士機構對目標公司的銀行借款擔保責任，莊士中國須向莊士機構作出彌償，以彌償莊士機構於完成後因有責任提供有關擔保而可能蒙受或產生的所有損失。因此，買方可全權酌情豁免第(viii)項條件。

該等賣方及買方均不得豁免餘下條件。倘買賣協議之先決條件於截止日期或之前未獲達成，訂約各方於買賣協議項下之權利及責任將告失效且不再具有效力。

完成

買賣協議須待(i)(a)達成或豁免(如適用)買賣協議項下先決條件後；或(b)建議有條件莊士中國特別現金分派記錄日期後(以較後者為準)的第三個營業日；或(ii)該等賣方與買方可能書面協定的其他日期完成。

於完成後，Central Treasure集團及易成將成為莊士中國之間接全資附屬公司，且不再由莊士機構全資擁有，惟透過莊士機構於莊士中國之持股量繼續為莊士機構之間接非全資附屬公司。

代價股份

將配發及發行最多1,065,454,545股代價股份，相當於本聯合公佈日期莊士中國現有已發行股本約45.4%，以及經配發及發行代價股份擴大的莊士中國已發行股本約31.2%(假設自本聯合公佈日期起至完成日期止，莊士中國已發行股本概無其他變動)。

發行價為每股代價股份0.55港元，較：

- (i) 莊士中國股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股0.470港元有溢價約17.0%；
- (ii) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.464港元有溢價約18.5%；
- (iii) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.461港元有溢價約19.3%；

- (iv) 莊士中國股份於最後交易日(包括該日)前最後連續三十個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.459港元有溢價約19.8%；
- (v) 莊士中國股份在聯交所所報五十二個星期平均收市價每股0.410港元有溢價約34.1%；及
- (vi) 莊士中國股份於2021年3月31日的最新每股資產淨值(即每股莊士中國股份1.88港元)折讓約70.7%。

發行價為每股代價股份0.55港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)莊士中國股份之當前市價、每股莊士中國股份最後錄得高於0.55港元之收市價乃於2018年6月，以及當前市況後經公平磋商而釐定。因此，莊士中國董事(不包括莊士中國獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後發表意見)認為，儘管發行價較莊士中國股份最新每股資產淨值折讓約70.7%，惟發行價0.55港元較上述平均收市價有溢價17.0%至34.1%，而按有關發行價配發及發行代價股份乃屬公平合理，且符合莊士中國及莊士中國股東整體利益。

莊士中國將根據擬向莊士中國獨立股東尋求授出之特別授權以配發及發行代價股份。

莊士中國將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份一經發行及繳足股款後，將就所有方面在彼此間及與配發及發行代價股份時之莊士中國已發行股份享有同等地位，惟無權收取建議有條件莊士中國特別現金分派，以及其記錄日期為配發及發行代價股份當日前所宣佈、派付或作出的任何股息、分派或權利。

建議交易對莊士中國股權架構之影響

下表列示莊士中國(i)於本聯合公佈日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份最高數目後的股權架構(假設自本聯合公佈日期起至完成日期止，莊士中國的已發行股本概無其他變動)：

	於本聯合公佈日期		緊隨配發及發行 代價股份最高數目後	
	莊士中國 股份數目	概約 %	莊士中國 股份數目	概約 %
股東				
莊士機構(附註1)	1,426,074,923	60.71	2,491,529,468	72.97
彭振傑先生(附註2)	930,000	0.04	930,000	0.03
羅莊家蕙女士(附註3)	1,255,004	0.05	1,255,004	0.04
李先生(附註4)	<u>870,879</u>	<u>0.04</u>	<u>870,879</u>	<u>0.03</u>
小計	1,429,130,806	60.84	2,494,585,351	73.07
公眾股東	<u>919,704,510</u>	<u>39.16</u>	<u>919,704,510</u>	<u>26.93</u>
總計	<u><u>2,348,835,316</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>3,414,289,861</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註1： 莊士機構於莊士中國的權益現時並將會透過莊士機構的直接全資附屬公司Profit Stability持有。

附註2： 彭振傑先生為莊士中國執行董事。

附註3： 羅莊家蕙女士為莊士機構執行董事。

附註4： 李先生為莊士機構及莊士中國若干附屬公司之董事。

有關該等賣方及莊士機構之資料

Energy Hero Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

Fanus Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

莊士機構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：367)。

莊士機構集團之主要業務為物業發展、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額約60.71%。

有關買方及莊士中國之資料

莊士中國地產有限公司為於百慕達註冊成立之有限公司，為莊士中國的直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

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，莊士中國為莊士機構集團間接持有約60.71%權益之非全資附屬公司。

莊士中國集團之主要業務為物業發展、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。

有關目標公司、香港項目及九龍項目之資料

Central Treasure及香港項目

Central Treasure為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方一直接全資擁有。Central Treasure集團主要從事物業投資及發展，其主要資產為香港項目，即位於中環結志街16-20號的物業發展項目。莊士機構集團以往一直透過與個別賣家訂立私人契約以逐一收購結志街16-20號的個別單位。經過多年努力，莊士機構集團最終於2019年透過私人契約收購結志街20號的全部業權，以及結志街16號及18號分別約達94.4%及87.5%業權。隨著於2019年3月申請強制收購結志街16-18號的餘下3個單位，而有關申請已於2020年5月獲香港土地審裁處批准，並於2020年7月中進行拍賣。強制收購其後已於2020年8月完成。據此，莊士機構集團已統一結志街16-20號業權，並成功合併相關項目。莊士機構集團的總收購成本(不包括可退回印花稅約36,900,000港元)約560,400,000港元。

香港項目的總地盤面積為3,591平方呎，其上建有兩棟6層高之樓宇。該兩棟樓宇的拆卸工程已經展開，預期將在2021年第三季度完成。香港項目的重建計劃及建

築規劃已獲香港屋宇署批准。目前計劃發展一棟總樓面面積約為35,396平方呎的住宅/商業大樓。倘買方於完成後作出有關決定，則地基工程將立即展開。

下表載列Central Treasure集團財務摘要(已就與莊士機構集團的集團內公司間交易作出調整)：

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	6,499	1,667
除稅前虧損	(744)	(2,419)
除稅後虧損	(744)	(2,419)

Central Treasure集團於2021年3月31日的綜合資產淨值(不計及股東貸款及應付莊士機構集團的其他款項，總金額約為585,400,000港元，亦不包括可退回印花稅約36,900,000港元)約為392,800,000港元。於2021年3月31日，Central Treasure集團的銀行借款賬面總值約為170,700,000港元。

於2021年3月31日，香港項目於Central Treasure集團綜合財務報表中按成本列示為約565,000,000港元。由莊士機構委任的獨立估值師根據市場法對香港項目於2021年5月31日的初步市場估值為579,000,000港元。由莊士中國委任的獨立估值師根據市場法對香港項目於2021年5月31日的初步市場估值為585,000,000港元，較協定物業估值有溢價約1.0%。

易成及九龍項目

易成為於香港註冊成立之有限公司，由賣方二直接全資擁有。易成主要從事物業投資，其主要資產為九龍項目，名為步陞工商業大廈。莊士機構集團於2017年7月收購九龍項目，總成本約為330,000,000港元。

九龍項目為工業/辦公室樓宇，鄰近長沙灣港鐵站，享有便利交通網絡，距離南昌地標購物中心V-Walk不足1.5公里。該項目佔地約3,920平方呎，其上建有一棟13層樓宇，總樓面面積約為47,258平方呎。現時，約90%之九龍項目已出租予多名獨立第三方，最長租期將於2024年2月到期。所有租賃協議均包含中斷條款，易成作為業主可在易成重新開發該物業時發出3個月通知終止有關租約。香港屋宇署已批准重新發展九龍項目為總樓面面積約35,280平方呎的住宅/商業物業的建築規劃。

下表載列易成財務摘要(已就與莊士機構集團的集團內公司間交易作出調整):

	截至3月31日止財政年度	
	2020年 千港元	2021年 千港元
收入	8,171	8,675
除稅前虧損(附註)	(23,542)	(5,104)
除稅後虧損(附註)	(23,542)	(5,104)

附註：有關金額包括截至2020年及2021年3月31日止財政年度重估九龍項目的公平值虧損分別20,000,000港元及4,000,000港元。

易成於2021年3月31日之資產淨值(不計及股東貸款及應付莊士機構集團之其他款項，總額約為129,700,000港元)約為174,200,000港元。於2021年3月31日，易成的銀行借款賬面值約為251,800,000港元。

於2021年3月31日，九龍項目於易成財務報表中以公平值列示為約426,000,000港元。由莊士機構委任的獨立估值師根據市場法對九龍項目於2021年5月31日的初步市場估值為426,000,000港元。由莊士中國委任的獨立估值師根據市場法對九龍項目於2021年5月31日的初步市場估值為435,000,000港元，較協定物業估值有溢價約2.1%。

進行建議交易的原因及裨益

莊士中國

物業開發乃莊士中國集團的業務重點之一。早年，莊士中國集團的土地儲備主要位於中國。自2015年起，莊士中國集團開始在香港進行物業發展項目。屯門弦海(The Esplanade)是莊士中國集團在香港發展的首個項目，約117,089平方呎作住宅用途及約25,813平方呎作商業用途。截至2021年3月31日止年度，銷售總額約1,647,500,000港元已確認為收入，產生毛利約609,100,000港元，毛利率約為37%。弦海的兩層高商場由莊士中國集團持有作收租用途。莊士中國集團在香港以各種方式積極補充土地儲備，包括公開招標及私人協議。在香港市場競爭激烈下，莊士中國集團的規模及財務資源有限，直至2019年才成功新增鴨脷洲地皮，地盤面積約4,320平方呎，可發展總樓面面積約40,000平方呎。該物業交吉後已展開拆卸工程，並已於2021年3月完成。地基工程正在進行中。

鴨脷洲項目乃莊士中國集團現時在香港唯一的發展項目，其有意補充土地儲備，以維持來自物業發展的未來業務收入。過去數月，莊士中國集團曾參與市區重建局的多個公開招標項目，惟未有成功中標。莊士中國董事會認為，建議交易符合上述業務策略及莊士中國主要業務，可藉由收購優質資產組合，即分別位於中環黃金地段的香港項目及鄰近長沙灣港鐵站便利位置的九龍項目，為莊士中國集團得以補充其香港物業發展土地儲備組合的一個具吸引力的機會。建議交易亦可讓莊士中國集團在無需參與競爭激烈的拍賣程序下進一步擴大其物業發展組合。

由於目前香港項目及九龍項目的重建計劃及建築方案已獲香港屋宇署批准，故建議交易所涉物業發展的執行風險相對較低。此外，九龍項目現時已出租予多名租戶，在莊士中國集團向全體租戶發出三個月終止通知以落實執行重建計劃前，仍為其提供經常性租金收入。因此，莊士中國集團於推行有關重建計劃(如有)的時間表具靈活彈性，並同時可繼續賺取自九龍項目的租金收入。

莊士中國集團將透過發行代價股份支付建議交易代價，而非動用現金資源，從而節省有關未動用現金資源以用於其一般營運資金所需，並繼續物色土地儲備機會。

決定建議發行代價股份以償清代價時，莊士中國董事會已考慮並評估其他支付方案。特別是，莊士中國董事會認為，以現金及/或銀行借款償清代價將降低莊士中國集團之現金資源及/或提高其債務水平，因而影響其在有機會補充土地儲備時的靈活彈性及能力。莊士中國董事會亦曾考慮以配股或供股方式進行其他股本集資的選項，但認為該等集資方案較建議發行代價股份支付方式遜色，原因為配股及供股發行價通常較莊士中國股份的當前成交價有所折讓，而代價股份發行價則較莊士中國股份當前市價有相當溢價。雖然供股可使參與之股東維持其股本權益，從而避免攤薄，但莊士中國董事會認為，在目前不利的經濟環境下，向現有莊士中國股東推行集資的做法並不可取。

考慮到上述因素，特別是建議交易大大提昇莊士中國集團的物業土地儲備組合，同時節省運用現金資源以用於進一步業務機會及營運資金，故莊士中國董事(不包括莊士中國獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後發表意

見)認為，建議交易符合莊士中國集團的業務策略，屬公平合理，且符合莊士中國及莊士中國股東的整體利益。

莊士機構

就莊士機構而言，建議交易實際上將使其在目標公司的持股量由100%(全資附屬公司)減至約72.97%(非全資附屬公司)，並將其上市附屬公司莊士中國的持股量由約60.71%增至最高約72.97%。此乃莊士機構於持續檢討其集團結構之策略的其中一環，從而進一步為莊士機構股東創造價值。此外，建議交易亦將支持莊士中國集團持續發展，此舉對莊士機構集團的長遠發展有利。

考慮到上述因素，莊士機構董事(包括獨立非執行董事)認為，建議交易屬公平合理，且符合莊士機構及莊士機構股東的整體利益。

預期根據建議交易出售目標公司將不會對莊士機構集團的綜合收益表構成重大影響。然而，有關財務影響的確切金額僅於完成後方可確定。

建議有條件莊士中國特別現金分派

於2021年3月31日，莊士中國集團的現金及銀行結存約為679,000,000港元、債券投資約為1,220,000,000港元，而銀行借款總額約為1,816,300,000港元。於2021年5月完成出售中國廣州番禺區的物業項目後，莊士中國集團在支付交易稅後增加現金約1,471,900,000港元。按此備考計算，扣除銀行借款後的現金及銀行結存總額約為334,600,000港元及債券投資約為1,220,000,000港元。

莊士中國董事會認為，雖然保留現金資源以用於日後業務擴展乃十分重要，但同時亦需要考慮與莊士中國股東分享回報。鑒於建議交易實際上是收購兩項市值約1,005,000,000港元的香港物業發展項目，但毋須以現金支付收購事項，此舉可提高莊士中國董事會考慮以特別現金分派方式向莊士中國股東提供回報的靈活彈性。

因此，莊士中國董事會宣佈，待建議交易完成後，莊士中國將向莊士中國股東分派建議有條件莊士中國特別現金分派每股莊士中國股份港幣8.5仙，有關現金分派權利將按於記錄日期名列莊士中國股東名冊。特別現金分派金額約為200,000,000港元，而根據於本聯合公佈日期在聯交所所報收市價每股莊士中國股份0.47港元計算，建議作出的特別現金分派每股莊士中國股份港幣8.5仙相當於豐厚息率約18.1%。為免疑慮，代價股份將無權享有建議有條件莊士中國特別現金分派。

先決條件

派付建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方告作實。

倘買賣協議之先決條件於截止日期或之前未獲達成(或獲豁免)，則建議交易將不會進行。在此情況下，莊士中國將致力透過其他途徑收購香港土地儲備，如政府或市區重建局公開招標或私人協議交易，均需要以現金資源支付。因此，建議有條件莊士中國特別現金分派將不可行且不會進行。

進一步公佈

莊士中國將就建議有條件莊士中國特別現金分派的進一步詳情刊發進一步公佈，內容包括：

- (i) 倘建議交易及特別授權獲莊士中國獨立股東批准，莊士中國董事會所釐定建議有條件莊士中國特別現金分派的截止過戶日期、記錄日期及付款日期；或
- (ii) 倘建議交易及特別授權不獲莊士中國獨立股東批准，則建議有條件莊士中國特別現金分派將不會進行。

建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方須派付。

上市規則涵義

於本聯合公佈日期，莊士機構透過其直接全資附屬公司Profit Stability擁有莊士中國已發行股本約60.71%。

莊士中國

由於就莊士中國而言有關建議交易之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，建議交易構成莊士中國之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

此外，由於莊士機構於莊士中國之上述股權，莊士機構為莊士中國之關連人士，因此，建議交易亦構成莊士中國之非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下申報、公佈及獨立股東批准規定。

於莊士中國股東特別大會上，任何於建議交易中有重大權益之莊士中國股東須就批准上述事項之決議案放棄投票。因此，(i)Profit Stability；(ii)羅莊家蕙女士，彼透過其於EHL之權益於莊士機構股份享有權益；及(iii)李先生，彼透過其配偶莊秀霞女士及其本身之權益於莊士機構之約4.98%已發行股本中享有權益，以及彼等各自之聯繫人須於莊士中國股東特別大會上就批准上述事項之決議案放棄投票。於本聯合公佈日期，在須於莊士中國股東特別大會上放棄投票之人士中，Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生分別持有莊士中國已發行股本之約60.71%、0.05%及0.04%。

據莊士中國董事會經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生外，概無其他莊士中國股東於建議交易中擁有重大權益而須按上文所述就於莊士中國股東特別大會上提呈以批准上述事項之決議案放棄投票。

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)(i)有關建議交易之進一步資料；(ii)莊士中國獨立董事委員會有關建議交易之推薦建議；(iii)獨立財務顧問就建議交易致莊士中國獨立董事委員會及莊士中國獨立股東之意見；(iv)香港項目及九龍項目之估值報告；(v)莊士中國股東特別大會通告；及(vi)上市規則規定之其他資料之通函將於2021年8月20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有關根據建議交易項下出售目標公司之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，其構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

由於就莊士機構而言有關根據建議交易項下認購及配發代價股份之其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，其構成莊士機構之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准規定。

據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建議交易中擁有重大權益。因此，若莊士機構召開股東大會以批准建議交易，概無莊士機構股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條，莊士機構已向EHL取得有關批准建議交易之股東書面批准，以取代召開股東大會。EHL於本聯合公佈日期持有899,253,332股莊士機構股份，相當於莊士機構全部已發行股本約53.77%。EHL由莊士機構之榮譽主席莊先生擁有60%權益，及由莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。莊家彬先生、莊家豐先生及莊家淦先生均為莊士機構及莊士中國執行董事，而羅莊家蕙女士為莊士機構執行董事。於本聯合公佈日期，(i)除透過於EHL之權益外，羅莊家蕙女士於莊士中國已發行股本擁有約0.05%權益；及(ii)概無其他EHL股東於莊士中國擁有任何直接權益。羅莊家蕙女士於莊士中國之權益與EHL在莊士機構中之權益相比並不重大，而EHL於建議交易中之權益與其他莊士機構股東權益一致。因此，EHL並無於建議交易中擁有重大權益，故毋須放棄投票。此外，李先生透過其配偶莊秀霞女士及其本人的權益擁有莊士機構已發行股本之約4.98%，除透過上述莊士機構權益外，彼亦擁有莊士中國已發行股本之約0.04%權益。李先生於莊士中國之權益相對於其配偶及其本人於莊士機構之權益相比並不重大，而李先生及其配偶於建議交易中之權益與其他莊士機構股東一致。據此，李先生及其配偶於建議交易中並無重大利益，故毋須放棄投票。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)(i)有關建議交易之進一步資料；(ii)香港項目及九龍項目之估值報告；及(iii)上市規則規定之其他資料之通函將於2021年8月20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。

莊士中國獨立董事委員會及獨立財務顧問

石禮謙先生為莊士機構及莊士中國獨立非執行董事。因此，石禮謙先生已被排除在莊士中國獨立董事委員會外。

因此，由莊士中國獨立非執行董事范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士組成的莊士中國獨立董事委員會已告成立，以就建議交易向莊士中國獨立股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，以就建議交易向莊士中國獨立董事委員會及莊士中國獨立股東提供意見。

一般事項

建議交易須待若干先決條件達成後，方告完成，故不一定落實進行。

建議有條件莊士中國特別現金分派須待建議交易完成後，方須派付。

莊士機構及莊士中國各自之股東及潛在投資者於買賣莊士機構及莊士中國證券時，務須審慎行事。

釋義

「協定物業估值」	指	香港項目之協定物業價值579,000,000港元及九龍項目之協定物業價值426,000,000港元
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門營業以辦理一般銀行業務的日子(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，或於上午九時正至下午五時正期間任何時間在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」的日子)

「Central Treasure」	指	Central Treasure Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本聯合公佈日期為賣方一之直接全資附屬公司
「Central Treasure 集團」	指	Central Treasure 及其附屬公司
「莊士中國」或「買方擔保人」	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，莊士機構集團擁有莊士中國約60.71%之權益
「莊士中國董事會」	指	莊士中國董事會
「莊士中國董事」	指	莊士中國董事
「莊士中國集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊士中國獨立董事委員會」	指	由范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士組成之獨立董事委員會，以就建議交易向莊士中國獨立股東發表意見
「莊士中國獨立股東」	指	Profit Stability、羅莊家蕙女士及李先生以及其各自之聯繫人以外之莊士中國股東
「莊士中國股東特別大會」	指	莊士中國將召開及舉行之股東特別大會，以供莊士中國獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份
「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
「莊士中國股東」	指	莊士中國股東
「莊士機構」或「該等賣方擔保人」	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)
「莊士機構董事會」	指	莊士機構董事會

「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)
「莊士機構股份」	指	莊士機構已發行股本中每股面值0.25港元之普通股
「莊士機構股東」	指	莊士機構股東
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成建議交易
「完成資產淨值」	指	包括下列各項之總和： <ul style="list-style-type: none"> (i) Central Treasure集團於完成日期之所有資產總額(不包括香港項目及與退回印花稅有關之應收款項約36,900,000港元)減去所有負債及撥備總額(不包括Central Treasure銷售貸款)；及 (ii) 易成於完成日期之所有資產總額(不包括九龍項目)減去所有負債及撥備總額(不包括易成銷售貸款)
「代價」	指	莊士中國就銷售股份及銷售貸款應付之代價，金額不多於586,000,000港元
「代價股份」	指	根據買賣協議之條款，於完成後，莊士中國將按發行價0.55港元向莊士機構之直接全資附屬公司Profit Stability配發及發行最多1,065,454,545股莊士中國股份
「易成」	指	易成企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本聯合公佈日期為賣方二之直接全資附屬公司
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，其於本聯合公佈日期持有899,253,332股莊士機構股份，相當於莊士機構全部已發行股本約53.77%
「總樓面面積」	指	總樓面面積

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後交易日」	指	2021年6月29日，即於簽訂買賣協議前莊士中國股份的最後交易日
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	2021年12月31日（或該等賣方與買方可能書面協定之其他日期）
「莊先生」	指	莊士機構控股股東莊紹綏先生
「李先生」	指	李世慰先生，莊先生之妹夫，為莊士機構及莊士中國若干附屬公司之董事
「羅莊家蕙女士」	指	羅莊家蕙女士，莊先生之女，為莊士機構執行董事
「中國」	指	中華人民共和國
「Profit Stability」	指	Profit Stability Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之直接全資附屬公司
「香港項目」	指	位於香港結志街16號、18號及20號之物業發展項目
「九龍項目」	指	位於香港九龍元州街165號之步陞工商業大廈
「建議有條件莊士中國特別現金分派」	指	莊士中國董事會宣派現金分派每股莊士中國股份港幣8.5仙，須待建議交易完成後，方須派付
「建議交易」	指	買賣協議項下擬進行之交易，包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份

「買方」	指	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
「買賣協議」	指	該等賣方、買方、莊士機構及莊士中國所訂立日期為2021年6月29日之有條件買賣協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款
「銷售貸款」	指	包括Central Treasure銷售貸款及易成銷售貸款
「Central Treasure銷售貸款」	指	於完成日期Central Treasure集團結欠賣方一之貸款或債項總額
「易成銷售貸款」	指	於完成日期易成結欠賣方二之貸款或債項總額
「銷售股份」	指	一股Central Treasure股份及兩股易成股份，即目標公司全部已發行股本
「特別授權」	指	將於莊士中國股東特別大會上尋求配發及發行代價股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Central Treasure及易成
「該等賣方」	指	賣方一及賣方二
「賣方一」	指	Energy Hero Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之間接全資附屬公司
「賣方二」	指	Fanus Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為莊士機構之間接全資附屬公司
「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)

副主席
洪定豪

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，2021年6月29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。