

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)

須予披露之交易

非常重大之出售事項
及關連交易

集團重組
涉及莊士中國將莊士大廈
轉讓予莊士機構

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



於二零一一年三月一日，莊士機構與莊士中國訂立該協議，據此莊士中國有條件同意將出售股份及出售貸款轉讓予莊士機構(或其全資附屬公司)。該交易為莊士機構集團及莊士中國集團因應其各自之業務策略及重點而進行之重組事項。

目標集團之主要資產為其於莊士大廈(位於香港中環干諾道中30-32號)之100%權益。

交易代價之現金部份將從莊士機構之內部資源撥付。莊士中國集團擬將該交易所得款項用於其在中國之物業投資及發展業務和撥作一般營運資金。

根據上市規則，該交易構成莊士機構須予披露之交易。於本公佈日期，莊士機構(透過其全資附屬公司Profit Stability Investments Limited)擁有莊士中國約57.04%之已發行股本權益。由於莊士機構於莊士中國之權益，該交易根據上市規則構成莊士中國之關連交易。根據上市規則，該交易亦構成莊士中國一項非常重大之出售事項。因此，該交易須待(其中包括)獨立莊士中國股東於莊士中國股東特別大會上批准後，方可完成。

一份載有(其中包括)該交易進一步資料、莊士中國獨立董事委員會推薦建議、獨立財務顧問意見及莊士中國股東特別大會通告的通函，將依照上市規則之規定於二零一一年三月二十三日或之前寄發予莊士中國股東。

應莊士機構及莊士中國之要求，莊士機構及莊士中國之股份已由二零一一年三月二日上午九時三十分起分別暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。莊士機構及莊士中國已向聯交所申請其股份由二零一一年三月三日上午九時三十分起分別恢復買賣。

緒言

於二零一一年三月一日，莊士機構與莊士中國訂立該協議，據此莊士中國有條件同意將出售股份及出售貸款轉讓予莊士機構(或其全資附屬公司)。

該協議

1. 日期

二零一一年三月一日(交易時段結束後)

2. 協議雙方

轉讓人： 莊士中國

承讓人： 莊士機構(或其全資附屬公司)

3. 將予轉讓之資產

出售股份(即目標公司於交易完成時之全部已發行股本)及出售貸款(即目標公司於交易完成時欠負莊士中國之全部未償還貸款)。於本公佈日期，出售貸款數額約為25,400,000港元。目標公司之主要資產為其於該附屬公司之全部權益，而該附屬公司之主要資產為莊士大廈。

4. 該交易之代價

交易代價將按以下方式計算：

$$\text{交易代價數額} = 790,000,000 \text{ 港元} - A - B$$

據此：

A = 目標集團任何成員公司於交易完成時欠負提供定期信貸予目標集團之財務機構的全部欠款總額，亦即完成賬目所列之有關款額（「定期貸款」）。

B = 目標集團任何成員公司於交易完成時根據莊士大廈租務協議條款已收取及保管之全部按金總額，亦即完成賬目所列之有關款額（「租戶按金」）。

根據威格斯資產評估顧問有限公司（獨立物業估值師）進行之市值評估，莊士大廈於二零一一年二月十五日之市值為790,000,000港元。有關估值報告將載於稍後依照上市規則之規定寄發予莊士中國股東之通函。按目標集團於本公佈日期之定期貸款379,000,000港元及租戶按金約7,500,000港元計算，交易代價估計約為403,500,000港元（「估計代價」）。根據還款表，12,000,000港元之定期貸款將於二零一一年三月二十九日償還。若該交易於此定期貸款還款日期後完成，交易代價將按同等款額增加。

交易代價將按以下方式支付：

- 180,000,000港元將用以抵銷莊士中國於交易完成時根據一項短期信貸融資欠負莊士機構同額之無抵押欠款；及
- 餘額將由莊士機構於交易完成時以現金支付予莊士中國。按估計代價約403,500,000港元計算，交易代價之現金部份應約為223,500,000港元。

交易代價乃經莊士機構及莊士中國按公平原則磋商並考慮莊士大廈、定期貸款及租戶按金為莊士中國根據該交易擬轉讓予莊士機構（或其全資附屬公司）之目標集團主要資產及負債後釐定。至於完成賬目所列目標集團之應收賬款（包括應收取租戶及特許商之租金及特許費），莊士機構承諾於交易完成後在

收到有關款項淨額時支付或促成支付予莊士中國。至於完成賬目所列目標集團之應付賬款(不包括定期貸款、租戶按金及莊士大廈重估盈餘相關之遞延稅項負債)，莊士中國承諾於交易完成後自行清付、支付及清償。

目前，定期貸款由莊士中國提供擔保。根據該協議，莊士機構承諾於交易完成時促成解除莊士中國之上述擔保。

5. 先決條件

該交易須待下列條件達成後，方可完成：

- (a) 獨立莊士中國股東通過普通決議案以批准該協議及進行其所擬定之交易或使有關交易生效；
- (b) 為目標集團提供定期貸款之財務機構就進行該協議所擬定之交易或使有關交易生效作出一切必要之批准或同意；及
- (c) 該協議所載莊士中國就目標集團之財務及經營狀況作出之保證於交易完成時在各主要方面仍屬真確且並無誤導成份。

莊士機構可以書面通知莊士中國豁免全部或部份條件(條件(a)及(b)除外)。倘於二零一一年六月三十日(或協議雙方以書面協定之其他日期)前上述任何條件未能全面達成(或如屬適用，獲得豁免)，該協議將自動終止。

有關目標集團之資料

目標公司主要從事投資控股業務，其主要資產為於莊士大廈(位於香港中環干諾道中30-32號)之100%間接權益。莊士大廈為一幢座落於中環核心商業區之優質商業及寫字樓大廈，總建築面積約60,587平方呎。

以下為根據香港財務申報準則編製目標集團截至二零一零年三月三十一日止兩個年度及截至二零一零年九月三十日止六個月之綜合財務資料：

| | 截至 二零一零年 九月三十日 六個月 (百萬港元) | 截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 (百萬港元) | 截至 二零零九年 三月三十一日 止年度 (百萬港元) |
|------------|---------------------------------------|--|--|
| 營業額 | 13.5 | 25.7 | 22.7 |
| 除稅前溢利/(虧損) | 26.9 | 101.0 | (26.2) |
| 除稅後溢利/(虧損) | 22.6 | 84.2 | (21.2) |

於二零一零年九月三十日，目標集團之綜合資產淨值約為347,600,000港元(未扣除當時欠負莊士中國之股東貸款約30,000,000港元)。

進行該交易之理由及影響和所得款項之用途

莊士機構集團主要在香港、馬來西亞、越南、台灣、蒙古國及中國(透過莊士中國集團)從事物業投資及發展、於製造業務之投資和證券投資及買賣。

莊士中國集團主要在中國從事物業投資及發展。

該交易為莊士機構集團及莊士中國集團因應其各自之業務策略及重點而進行之重組事項。目前，莊士大廈為莊士中國集團唯一位於中國以外地區之投資物業。於交易完成後，莊士中國集團將可變現其於莊士大廈之投資，從而集中資源擴展其在中國之核心物業投資及發展業務。此外，交易完成將有助莊士中國集團減少借款及增加營運資金，因而改善其整體之財務狀況。另一方面，於交易完成後，莊士機構集團將可綜合莊士大廈(座落於香港核心商業區之優質商業及寫字樓大廈)之全部權益，從而增強其物業投資業務組合及回報。該交易亦切合莊士機構集團之主要業務。於本公佈日期，目標集團約57.04%之權益由莊士機構(透過其於莊士中國之權益)擁有。

交易代價之現金部份將從莊士機構之內部資源撥付。緊隨交易完成後，目標集團將成為莊士機構集團之全資附屬公司，而其資產、負債及業績將繼續綜合計算入莊士機構集團之財務報告。

按估計代價約403,500,000港元及目標集團於二零一零年九月三十日之綜合資產淨值計算，預計扣除該交易之估計費用後莊士中國集團將從該交易錄得收益（包括莊士大廈之重估收益，如有）約66,000,000港元。從該交易所得之確實收益將按確實交易代價減去目標集團於交易完成日期之綜合資產淨值計算。莊士中國集團擬將該交易所得款項用於其在中國之物業投資及發展業務和撥作一般營運資金。緊隨交易完成後，目標集團將不再為莊士中國集團之全資附屬公司，因此其資產、負債及業績將不再綜合計算入莊士中國集團之財務報告。

該協議之條款乃按公平原則磋商及一般商業條款釐定。莊士機構董事及莊士中國董事（不包括獨立非執行莊士中國董事，其意見將取決於獨立財務顧問之意見）認為該協議之條款就莊士機構及莊士中國而言均屬公平合理，且該交易符合其各自股東之整體利益。

一般資料

1. 莊士機構

根據上市規則，該交易構成莊士機構須予披露之交易。

2. 莊士中國

於本公佈日期，莊士機構（透過其全資附屬公司Profit Stability Investments Limited）擁有莊士中國約57.04%之已發行股本權益。由於莊士機構於莊士中國之權益，該交易根據上市規則構成莊士中國之關連交易。根據上市規則，該交易亦構成莊士中國一項非常重大之出售事項。因此，該交易須待（其中包括）獨立莊士中國股東於莊士中國股東特別大會上批准後，方可完成。

莊士機構及其聯繫人士（於本公佈日期合共持有872,810,318股莊士中國股份）須放棄表決任何將於莊士中國股東特別大會上提呈有關批准該交易之決議案。於莊士中國股東特別大會上，有關批准該交易之決議案將以按股數投票方式表決。

莊士中國將成立獨立董事委員會，成員包括黃鑑博士及朱幼麟先生，以考慮該交易並就該交易向獨立莊士中國股東提供推薦建議。由於石禮謙先生及

陳普芬博士(均為獨立非執行莊士中國董事)亦為莊士機構董事，彼等未獲委任為莊士中國獨立董事委員會成員。獨立財務顧問將獲委任向莊士中國獨立董事委員會及獨立莊士中國股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)該交易進一步資料；(ii)獨立財務顧問致莊士中國獨立董事委員會及獨立莊士中國股東有關該交易之意見書；(iii)莊士中國獨立董事委員會致獨立莊士中國股東有關該交易之推薦建議；及(iv)為考慮並酌情通過批准該交易而召開莊士中國股東特別大會之通告的通函，將依照上市規則之規定於二零一一年三月二十三日或之前寄發予莊士中國股東。

暫停及恢復買賣

應莊士機構及莊士中國之要求，莊士機構及莊士中國之股份已由二零一一年三月二日上午九時三十分起分別暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。莊士機構及莊士中國已向聯交所申請其股份由二零一一年三月三日上午九時三十分起分別恢復買賣。

釋義

在本公佈內，除非文義另有所指，下列詞語具有下列涵義：

| | | |
|--------------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 於二零一一年三月一日就該交易訂立之買賣協議 |
| 「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有限公司，其已發行股份在聯交所上市 |
| 「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 | 為考慮並酌情通過批准該交易而將召開之莊士中國股東特別大會 |
| 「莊士中國股東」 | 指 | 莊士中國已發行股本中每股面值0.05港元普通股之持有人 |
| 「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，其已發行股份在聯交所上市 |
| 「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(不包括莊士中國集團) |
| 「莊士大廈」 | 指 | 位於香港中環干諾道中30-32號名為「莊士大廈」之商業及寫字樓大廈 |
| 「交易完成」 | 指 | 該交易根據該協議之條款及條件完成 |
| 「完成賬目」 | 指 | 目標集團編製結算至交易完成日期辦公時間結束時止之綜合財務報告 |
| 「交易代價」 | 指 | 莊士機構根據該協議就出售股份及出售貸款應付予莊士中國之代價 |
| 「港元」 | 指 | 香港之法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立莊士中國股東」 | 指 | 莊士中國股東(莊士機構及其聯繫人士除外) |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣 |
| 「出售股份」 | 指 | 根據該協議莊士中國將其擁有目標公司之全部已發行股本出售予莊士機構(或其全資附屬公司) |
| 「出售貸款」 | 指 | 根據該協議莊士中國將目標公司於交易完成時欠負莊士中國之全部未償還貸款轉讓予莊士機構(或其全資附屬公司) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「該附屬公司」 | 指 | 高利多有限公司，於香港註冊成立之公司，由目標公司實益及全資擁有 |
| 「目標公司」 | 指 | In House Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由莊士中國實益及全資擁有 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及該附屬公司 |
| 「該交易」 | 指 | 根據該協議之條款及條件擬定莊士中國將出售股份及出售貸款轉讓予莊士機構(或其全資附屬公司) |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
 (莊士機構國際有限公司)
 董事總經理
 高上智

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
 李美心

香港，二零一一年三月二日

於本公佈日期，莊士機構董事會成員包括六位執行董事，分別為莊紹綏先生、蕭莊秀純女士、高上智先生、莊家彬先生、呂立基先生及黃頌偉先生，以及三位獨立非執行董事，分別為陳普芬博士、石禮謙先生及方承光先生。

於本公佈日期，莊士中國董事會成員包括六位執行董事，分別為李世慰先生、莊家彬先生、李美心小姐、莊家蕙小姐、彭振傑先生及黃頌偉先生，以及四位獨立非執行董事，分別為石禮謙先生、黃鑑博士、朱幼麟先生及陳普芬博士。