

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)

須予披露交易

主要及關連交易

有關

**買賣 WINFRED INVESTMENT LIMITED 之
全部股本權益
及出讓其股東貸款**

莊士機構國際有限公司與莊士中國投資有限公司
之財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

買賣協議

莊士機構董事會與莊中董事會欣然公佈，於2017年12月7日，莊士中國與莊士機構訂立買賣協議。根據買賣協議，莊士機構有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。於交易完成日期，出售股份及出售貸款將從莊士機構集團轉讓至莊中集團。

建議交易之代價為(可予調整)不多於175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。根據買賣協議，於交易完成時之代價將根據下列公式調整，並將由莊士中國於交易完成時從其內部資源向莊士機構以現金支付：

$$\begin{aligned} \text{代價} &= 175,000,000 \text{馬來西亞元 (相等於約 } 336,000,000 \text{ 港元)} \\ &+ \text{交易完成資產淨值} \end{aligned}$$

於交易完成時，倘按揭貸款按莊士中國可接受之條款維持，代價將相應減至約99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)。根據目前資料，不論按揭貸款是否於交易完成前償還，交易完成資產淨值均預期為負數。

上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，莊士機構(透過其直接持有之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited)擁有莊士中國已發行股本約60.7%之權益。

莊士機構

因就莊士機構而言其中一項或多項適用於建議交易(連同1月交易及7月交易合計)之百分比比率超過5%但低於25%，建議交易構成莊士機構一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公佈規定。

莊士中國

因就莊士中國而言其中一項或多項適用於建議交易(連同1月交易合計)之百分比比率超過25%但低於100%，建議交易構成莊士中國一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

此外，基於上述莊士機構於莊士中國持有之股本權益，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一項非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

因此，建議交易須待(其中包括)莊中獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。莊士機構(透過其全資附屬公司於本聯合公佈日期持有1,426,074,923股莊中股份，相當於莊士中國現有已發行股本約60.7%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

一般事項

為向莊中股東提供考慮及評估建議交易所需之資料，載有(其中包括)(a)建議交易之進一步資料；(b)莊中獨立董事委員會就建議交易提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就建議交易致莊中獨立董事委員會及莊中獨立股東之意見書；(d) Central Plaza之估值報告；及(e)為考慮並批准買賣協議及其擬定交易而召開股東特別大會之通告之通函，將於2018年1月15日或之前寄發予莊中股東，以便莊士中國有額外時間預備該通函須予載述之相關資料。

建議交易須待買賣協議所載之多項條件達成後方可完成，因此未知會否落實進行。莊士機構及莊士中國之股東及有意投資者於買賣或有意買賣莊士機構及莊士中國各別之證券時，務請審慎行事。

緒言

莊士機構董事會與莊中董事會欣然公佈，於2017年12月7日(交易時段後)，莊士中國與莊士機構訂立買賣協議，詳情如下：

買賣協議

日期

2017年12月7日(交易時段後)

協議雙方

買方：莊士中國投資有限公司

賣方：莊士機構國際有限公司

交易資產

根據買賣協議，莊士機構有條件同意出售或促成出售而莊士中國有條件同意購入或促成購入出售股份及出售貸款。

代價

建議交易之代價為(可予調整)不多於175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。代價乃經買賣協議雙方參考Central Plaza集團於交易完成時之綜合資產淨值(包括出售貸款)並按Central Plaza之估值作出調整後以公平原則磋商釐定。

根據買賣協議，於交易完成時之代價將根據下列公式調整，並將由莊士中國於交易完成時從其內部資源向莊士機構以現金支付：

$$\begin{aligned} \text{代價} &= 175,000,000 \text{馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)} \\ &+ \text{交易完成資產淨值} \end{aligned}$$

於交易完成時，倘按揭貸款按莊士中國可接受之條款維持，代價將相應減至約99,200,000馬來西亞元(相等於約190,500,000港元)。有關按揭貸款之詳情，請參閱以下「有關Central Plaza集團及Central Plaza之資料」一節。根據目前資料，不論按揭貸款是否於交易完成前償還，交易完成資產淨值均預期為負數。然而，代價的實際金額僅可於交易完成日期視乎Central Plaza集團當時的綜合財務狀況而釐定。

先決條件

買賣協議須待下列條件達成(或倘若適用，獲豁免)後方可完成：

- (a) 莊中獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案以批准、授權及認許莊士中國訂立買賣協議及執行其擬定之所有交易；
- (b) 莊士中國及莊士機構根據買賣協議分別作出之陳述、保證、承諾及彌償在各主要方面仍屬真確，且在各主要方面並無誤導成份；及
- (c) 莊士中國及莊士機構已履行所有法定、政府及監管機構規定之責任，並已取得所有必要之監管、法定、政府機構及第三者同意及豁免，以使建議交易得以完成。

莊士中國及莊士機構均可以書面通知對方豁免上述條件(b)有關對方所作出之陳述、保證、承諾及彌償。餘下條件均不可豁免。

若買賣協議之任何先決條件於2018年6月30日或之前(或買賣協議雙方協定之其他日期)並未達成(或倘若適用,獲豁免),則協議雙方在買賣協議下之權利及責任將告作廢,且再無任何效力。

其他條款

莊士機構及莊士中國將盡力在莊士中國可接受之條款下,取得Central Plaza集團之按揭銀行之同意,於交易完成時仍維持按揭貸款。倘於2018年1月31日(或買賣協議雙方可能以書面協定之其他日期)未能取得有關同意,莊士機構將於交易完成前促使償還按揭貸款。

交易完成

交易將於買賣協議最後未達成之先決條件得以達成(或視乎情況,獲豁免)後第三個工作天或買賣協議雙方以書面協定之其他日期完成。於交易完成日期,出售股份及出售貸款將從莊士機構集團轉讓至莊中集團。

有關CENTRAL PLAZA集團及CENTRAL PLAZA之資料

Central Plaza Holdco為於利比里亞共和國註冊成立之有限公司及莊士機構之間接全資附屬公司。Central Plaza Holdco透過其全資附屬公司於馬來西亞從事投資控股及物業投資業務,其主要資產為一座名為Central Plaza之物業。莊士機構投放於Central Plaza之原始投資成本約為87,000,000馬來西亞元(相等於約167,000,000港元)。

Central Plaza位於吉隆坡市中心的商業區,毗鄰蘇丹伊斯邁路之地標購物中心Pavilion KL(柏威年廣場[#]),位處吉隆坡中心商業區及黃金購物地段的核心。

Central Plaza為一幢建於永久業權土地上之29層高辦公大樓,總樓面面積約為382,000平方呎,包括總樓面面積約254,000平方呎的商舖及寫字樓(其可出租淨面積總數約為195,000平方呎),以及總樓面面積約為128,000平方呎的298個停車位。於2017年11月30日,Central Plaza之出租率約為71%,分別租予多個租戶,租約最遲到期日為2020年5月31日。根據於2017年11月30日之估值及每月租金和其他收益約875,000馬來西亞元(相等於約1,700,000港元)計算,Central Plaza之總租金收益率約為6%。

於本聯合公佈日期，Central Plaza 已抵押予一家銀行，作為授予Central Plaza 集團按揭貸款之抵押品，其未償還餘額約為76,200,000馬來西亞元(相等於約146,300,000港元)。該按揭貸款現時之年息率為4.75%，乃按馬來西亞基準貸款利率減2%釐定。該按揭貸款須按下列明細於每月首日償還。最後到期日為2022年5月1日。

期間	期內本金還款總額	
	馬來西亞千元	千港元
2018年1月1日至2018年5月31日	1,000	1,920
2018年6月1日至2020年5月31日	6,000	11,520
2020年6月1日至2021年5月31日	3,600	6,912
2021年6月1日至2022年4月30日	5,610	10,771
2022年5月1日	<u>59,990</u>	<u>115,181</u>
	<u>76,200</u>	<u>146,304</u>

有關交易完成時之按揭貸款詳細安排，請參閱上文「買賣協議-其他條款」一節。

以下為Central Plaza集團截至2017年3月31日止兩個財政年度及截至2017年9月30日止6個月之財務概要：

	截至3月31日止 財政年度		截至2017年 9月30日止
	2016年 千港元	2017年 千港元	6個月 千港元
除稅前溢利	15,597	4,008	3,023
除稅後溢利	14,029	2,911	2,480

於2017年9月30日，Central Plaza集團之綜合資產總值及權益持有人應佔資產淨值(包括股東貸款約64,200,000港元)分別約為327,500,000港元及170,200,000港元。於2017年9月30日，Central Plaza集團賬目所示Central Plaza之未經審計賬面值為173,000,000馬來西亞元(相等於約332,000,000港元)。

根據莊士中國委任之獨立估值師所進行之估值，於2017年11月30日，Central Plaza按市場法計算之估值為175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)。按可出租商舖及寫字樓淨面積計算，估值的平均價約為每平方呎897.4馬來西亞元(相等於約1,723.0港元)。

進行建議交易之理由及好處

莊士中國

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間接持有約60.7%權益之非全資附屬公司。莊中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（包括手錶配件及藝術品）製造、銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

誠如莊士中國截至2017年9月30日止6個月之中期業績公佈所述，從「一帶一路」的倡議以至「粵港澳大灣區」的啟動，有關政策帶來的宏觀經濟動力令莊中集團大感鼓舞。莊中集團將積極緊隨中國政府的國策，沿相關政策所倡議的地區擴展業務領域。從地理上而言，莊中集團將不限於在香港、中國及英國尋找機遇，亦會將業務擴展至其他發展成熟國家。莊中集團將不懈尋覓投資機遇，進一步擴大莊中集團的收益來源，藉以提升莊中集團的盈利能力，為其股東帶來最大回報。

「一帶一路」指絲綢之路經濟帶和21世紀海上絲綢之路，為中國政府推行之重大發展戰略，旨在推動一帶一路建議路線上沿線國家之經濟合作，當中包括Central Plaza所在的馬來西亞。馬來西亞為積極參與「一帶一路」的主要夥伴之一。馬來西亞享有重要之地理位置並將可從中國實施之「一帶一路」獲益，其中不但受惠於整體連通性，更可借助「一帶一路」推動當地經濟發展。

莊中董事會認為建議交易與上述業務策略及莊士中國之主要業務相符，且為莊士中國帶來機遇，透過收購位於吉隆坡黃金地段之物業作投資，善用其手頭現金並投資及開拓馬來西亞市場。交易完成後，Central Plaza將由莊中集團持有作投資物業，而Central Plaza集團將成為莊士中國之全資附屬公司，Central Plaza集團之財務業績亦將綜合計入莊士中國之財務業績。除地域上的擴展外，收購Central Plaza亦將擴大莊中集團之物業投資組合，並提高莊中集團之經常性租金收入。

經考慮上述因素後，莊士中國之董事（不包括莊中獨立董事委員會成員，彼等將於收到莊士中國獨立財務顧問之意見後才表達其看法）認為建議交易公平合理，且符合莊士中國及莊中股東之整體利益。

莊士機構

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，印刷產品、床上用品、手錶配件及商品之製造、銷售及貿易，證券投資及買賣，融資業務以及資訊科技業務。

建議交易讓莊士機構集團得以將其於馬來西亞（為一帶一路下的東盟國家之一）之主要物業投資項目納入莊士中國集團旗下，以合理分配莊士機構集團之物業投資及發展項目。此舉乃莊士機構集團積極檢討其集團架構之策略一部分，以期更適切有效調動資源，進一步為股東創造價值。

莊士機構於完成建議交易時應收之所得款項淨額（經扣除開支後）預期將不多於約174,800,000馬來西亞元（相等於約335,700,000港元），倘按揭貸款額按莊士中國可接受之條款維持，則有關所得款項淨額將相應減至約99,000,000馬來西亞元（相等於約190,200,000港元）。所得款項將用作莊士機構之一般營運資金，以提高其資金流動性，並待適當時機出現時（其中包括土地收購及物業投資）推動其未來發展。

按Central Plaza集團於2017年9月30日之綜合資產淨值約170,200,000港元計算，預期扣除建議交易之開支後，完成建議交易將為莊士機構集團帶來淨收益（主要為重估收益並扣除相關遞延稅項）約1,500,000港元（經扣除非控制性權益）。然而，確實之淨收益僅可於交易完成日期方可確定。於交易完成後，Central Plaza集團將不再由莊士機構全資擁有，惟將繼續透過莊士機構於莊士中國持有之股權，成為莊士機構之間接非全資附屬公司。

經考慮上述因素後，莊士機構董事會認為建議交易公平合理，且符合莊士機構及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本聯合公佈日期，莊士機構（透過其直接持有之全資附屬公司Profit Stability Investments Limited）擁有莊士中國已發行股本約60.7%之權益。

莊士機構

因就莊士機構而言其中一項或多項適用於建議交易(連同1月交易及7月交易合計)之百分比比率超過5%但低於25%，建議交易構成莊士機構一項須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公佈規定。

莊士中國

因就莊士中國而言其中一項或多項適用於建議交易(連同1月交易合計)之百分比比率超過25%但低於100%，建議交易構成莊士中國一項主要交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

此外，基於上述莊士機構於莊士中國持有之股本權益，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一項非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

因此，建議交易須待(其中包括)莊中獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實。莊士機構(透過其全資附屬公司於本聯合公佈日期持有1,426,074,923股莊中股份，相當於莊士中國現有已發行股本約60.7%)將須放棄表決股東特別大會上提呈有關批准建議交易之決議案。

莊中獨立董事委員會及獨立財務顧問

石禮謙先生及朱幼麟先生同時為莊士機構及莊士中國之獨立非執行董事。因此，莊中獨立董事委員會並未將石禮謙先生及朱幼麟先生納入為成員。

因此，成員包括范駿華先生及李秀恒博士(莊士中國之獨立非執行董事)之莊中獨立董事委員會經已成立，以就建議交易向莊中獨立股東提供意見。

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

一般事項

為向莊中股東提供考慮及評估建議交易所需之資料，載有(其中包括)(a)建議交易之進一步資料；(b)莊中獨立董事委員會就建議交易提供之推薦建議；(c)獨立財務顧問就建議交易致莊中獨立董事委員會及莊中獨立股東之意見書；(d)Central Plaza之估值報告；及(e)為考慮並批准買賣協議及其擬定交易而召開股東特別大會之通告之通函，將於2018年1月15日或之前寄發予莊中股東，以便莊士中國有額外時間預備該通函須予載述之相關資料。

建議交易須待買賣協議所載之多項條件達成後方可完成，因此未知會否落實進行。莊士機構及莊士中國之股東及有意投資者於買賣或有意買賣莊士機構及莊士中國各別之證券時，務請審慎行事。

釋義

本聯合公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「聯繫人士」； 「關連人士」； 「關連交易」； 「百分比比率」；及 「附屬公司」	指	上市規則界定此等詞語之各自涵義
「工作天」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日(星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時候香港懸掛或仍然懸掛八號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告信號之任何日子除外)
「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)
「莊中董事會」	指	莊士中國之董事會
「莊中集團」	指	莊士中國及其附屬公司
「莊中獨立董事委員會」	指	將就建議交易向莊中獨立股東提供意見之獨立董事委員會，成員包括范駿華先生及李秀恒博士

「莊中獨立股東」	指	莊中股東(莊士機構及其聯繫人士除外)
「莊中股份」	指	莊士中國股本中每股面值0.05港元之普通股
「莊中股東」	指	莊中股份持有人
「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, 包括莊中集團
「Central Plaza」	指	位於馬來西亞吉隆坡(郵編50250)蘇丹依斯邁路34號之商業物業, 又稱中央廣場
「Central Plaza集團」	指	Central Plaza Holdco及其全資附屬公司Chuang's Properties (Central Plaza) Sdn. Bhd., 於馬來西亞註冊成立之有限公司
「Central Plaza Holdco」	指	Winfred Investment Limited, 於利比里亞共和國註冊成立之有限公司及莊士機構之間接全資附屬公司
「交易完成」	指	買賣協議所擬定之交易根據買賣協議之條款及條件完成
「交易完成賬目」	指	Central Plaza集團於交易完成日期之綜合財務報表
「交易完成日期」	指	最後一項先決條件達成(或倘若適用, 獲豁免)後第三個工作天, 或莊士機構與莊士中國以書面協定之其他日期
「交易完成資產淨值」	指	於交易完成賬目所列示於交易完成時Central Plaza集團之所有資產總額(不包括Central Plaza)減去所有負債及撥備總額(不包括出售貸款)
「代價」	指	莊士中國根據買賣協議將就購入出售股份及出售貸款支付予莊士機構之總代價
「香港」	指	中國香港特別行政區

「1月交易」	指	莊士中國根據莊士中國與勤達於2017年1月21日訂立之買賣協議向勤達進行之收購事項，交易詳情載於莊士機構、莊士中國及勤達日期為2017年1月22日之聯合公佈
「7月交易」	指	莊士機構根據莊士機構與勤達於2017年7月6日訂立之買賣協議向勤達進行之出售事項，交易詳情載於莊士機構及勤達日期為2017年7月6日之聯合公佈
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「勤達」	指	Midas International Holdings Limited (勤達集團國際有限公司 [#])，於開曼群島註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市 (股份代號：1172)
「按揭貸款」	指	授予Central Plaza集團之Central Plaza現有按揭貸款
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公佈而言，不包括香港、澳門及台灣
「建議交易」	指	莊士中國根據買賣協議向莊士機構購入出售股份及出售貸款
「買賣協議」	指	莊士中國與莊士機構於2017年12月7日就建議交易訂立之有條件買賣協議
「出售貸款」	指	Central Plaza Holdco於交易完成時尚欠其股東之全數股東貸款
「出售股份」	指	Central Plaza Holdco於交易完成時之全部已發行股本
「股東特別大會」	指	將就考慮並酌情通過所需決議案以批准 (其中包括) 買賣協議及其擬定交易而召開之莊士中國股東特別大會
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「估值」	指	於2017年11月30日，莊士中國委聘之獨立估值師按市場法對Central Plaza之估值175,000,000馬來西亞元(相等於約336,000,000港元)
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「馬來西亞元」	指	馬來西亞法定貨幣馬來西亞元
「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
莊家彬

承董事會命

Chuang's China Investments Limited
(莊士中國投資有限公司)

副主席
李美心

香港，2017年12月7日

於本聯合公佈日期，莊紹綏先生、莊家彬先生、莊家豐先生、洪定豪先生、羅莊家蕙女士、黃頌偉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，李美心小姐、莊家彬先生、莊家豐先生、彭振傑先生及莊家淦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、范駿華先生及李秀恒博士為莊士中國之獨立非執行董事。

在本聯合公佈內，馬來西亞元款額已按1.00馬來西亞元兌1.92港元之匯率換算為港元，惟僅供參考。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。

僅供識別