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)

須予披露交易：
債權轉讓

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)

主要交易：
債權轉讓

之有關聯合公佈

莊士中國投資有限公司之財務顧問

BALLAS CAPITAL

債權轉讓合同

莊士機構董事會及莊士中國董事會宣佈，於2025年7月30日(交易時段後)，轉讓人(各自為莊士中國之間接全資附屬公司)、承讓人及擔保人訂立債權轉讓合同，據此，轉讓人已同意轉讓而承讓人已同意接納債權轉讓。

債權源自有關莊士中國集團於成都項目持有51%權益之中國法律訴訟，該等法律訴訟早前已於莊士中國及莊士機構日期為2016年5月31日、2018年6月1日、2019年12月12日、2019年12月31日及2021年2月10日之聯合公佈以及莊士中國及莊士機構過往年度之年報中披露。

代價人民幣95,000,000元(相等於約103,600,000港元)乃轉讓人與承讓人經考慮收回債權之前景及相關風險後公平磋商釐定。

上市規則的影響

於本聯合公佈日期，莊士機構(透過直接全資附屬公司PSL)持有莊士中國已發行股本總額約61.15%。

莊士中國

就莊士中國而言，由於有關轉讓事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，轉讓事項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。

就莊士中國董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無莊士中國股東於轉讓事項中擁有重大權益。因此，若莊士中國召開股東大會以批准轉讓事項，概無莊士中國股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條規定，莊士中國已向PSL取得有關批准轉讓事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。PSL(為莊士機構直接全資附屬公司)於本聯合公佈日期持有1,435,314,923股莊士中國股份，相等於莊士中國全部已發行股本約61.15%。因此，莊士中國毋須就此召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)轉讓事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予莊士中國股東。為有足夠時間預備該通函須予載述之資料，莊士中國將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，根據有關規定，該通函必須於本聯合公佈刊發後15個工作日內寄發。若上述豁免獲得批准，該通函將於2025年9月12日或之前寄發予莊士中國股東。

莊士機構

就莊士機構而言，由於有關轉讓事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，轉讓事項構成莊士機構之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

緒言

莊士機構董事會及莊士中國董事會宣佈，於2025年7月30日(交易時段後)，轉讓人(各自為莊士中國之間接全資附屬公司)、承讓人及擔保人訂立債權轉讓合同，據此，轉讓人已同意轉讓而承讓人已同意接納債權轉讓。

債權源自有關莊士中國集團於成都項目持有51%權益之中國法律訴訟，該等法律訴訟早前已於莊士中國及莊士機構日期為2016年5月31日、2018年6月1日、2019年12月12日、2019年12月31日及2021年2月10日之聯合公佈以及莊士中國及莊士機構過往年度之年報中披露。

債權轉讓合同

債權轉讓合同之主要條款如下：

日期

2025年7月30日(交易時段後)

訂約方

轉讓人1： 莊士發展(惠陽)房地產有限公司；

轉讓人2： 成都莊士投資諮詢服務有限公司；及

轉讓人3： 莊士發展(四川)有限公司

承讓人： 成都寰宇融城建設開發有限公司

擔保人： 鄒代強先生

擔保人加入作為債權轉讓合同之訂約方，以擔保承讓人履行債權轉讓合同項下之責任及義務。

標的事項

根據債權轉讓合同，轉讓人同意轉讓而承讓人同意接受債權轉讓(即四川法院、最高人民法院及成都中級法院確認對債務人之所有索償)。

債權包括本金額合共約人民幣152,500,000元(包括投資成本、租金及貸款)、應計利息及其他成本，其中於本聯合公佈日期已收回約人民幣15,400,000元。債權之最終金額須進一步計提利息，直至債務人實際還款日期為止(如有)。

代價及完成

代價人民幣95,000,000元(相等於約103,600,000港元)乃轉讓人與承讓人經考慮收回債權之前景及相關風險公平磋商釐定。於2025年3月31日，於莊士中國賬冊錄得之債權賬面值約為人民幣112,100,000元(按照賬冊匯率相等於約120,000,000港元)。代價較上述債權之賬面值有約15.3%折讓。

代價將由承讓人於中國按以下方式以現金支付：

(1) 金額人民幣30,000,000元(相等於約32,700,000港元)於簽署債權轉讓合同當日已經收取；及

(2) 餘額人民幣65,000,000元(相等於約70,900,000港元)於簽署債權轉讓合同日期起計兩個月後當日支付。

債權轉讓合同將於轉讓人收取全數代價3個工作日內向承讓人交付有關債權之文件後完成。

倘承讓人未能支付全數代價，或以其他方式違反債權轉讓合同，且未能在轉讓人發出書面通知後15日內糾正違約行為，轉讓人應發出書面通知終止債權轉讓合同、並沒收人民幣19,000,000元(相等於約20,700,000港元)作為賠償。自該通知日期起，轉讓事項應為無效，而有關債權之所有權利應歸轉讓人所有。於債權轉讓合同終止後5日內，轉讓人應在扣除人民幣19,000,000元(相等於約20,700,000港元)後，向承讓人退還根據債權轉讓合同已付之任何代價款項(不計利息)。

倘轉讓人未能履行其於債權轉讓合同項下之義務，且未能於承讓人發出書面通知後15日內糾正違約行為，承讓人應發出書面通知終止債權轉讓合同，並要求轉讓人支付人民幣19,000,000元(相等於約20,700,000港元)之賠償，且退還根據債權轉讓合同已付之任何代價款項(不計利息)。

條件

完成債權轉讓合同須待根據債權轉讓合同擬進行之交易按照上市規則獲莊士中國股東批准後，方可作實。

已自PSL獲得有關股東書面批准，PSL為持有莊士中國全部已發行股本約61.15%之股東。完成之條件已達成。有關詳情，請參閱下文「上市規則的影響」一節。

交付債權

根據債權轉讓合同之條款：

(1) 轉讓人必須在不遲於簽署債權轉讓合同日期起計兩個月屆滿之日前的10個工作日就債權轉讓通知債務人。

(2) 自通知債務人債權轉讓當日起，轉讓人應暫停對債務人進行之一切執行程序。轉讓人向債務人收取之任何還款可用於抵扣代價之未支付之部分。倘抵扣後仍有剩餘，則轉讓人應向承讓人無息支付該等餘額。

(3) 轉讓人與承讓人應於轉讓人向承讓人收取全數代價後3個工作日內向成都中級法院提交變更執行申請人的材料。

(4) 轉讓人應配合及協助承讓人辦理轉讓事項產生之變更執行申請人及相關訴訟以及執行程序。

有關債權之資料

於2007年9月，莊士中國集團與中方合作夥伴訂立共同發展協議，以共同發展成都項目，其中莊士中國集團及中方合作夥伴將分別分佔有關成都項目51%及49%之利潤。

直至2013年，由於成都項目涉及複雜的拆遷問題，莊士中國集團於成都中級法院就中方合作夥伴未能履約而成功索償。直至2016年，莊士中國集團與中方合作夥伴就出售發展權益進行磋商。然而，有關磋商尚未落實。自此，莊士中國集團已評估及評核其於退出成都項目的投資之法律權利和程序。

莊士中國集團遂入稟四川法院向債務人提出索償，要求收回其投資及應佔項目價值、租金及貸款。經過數年之法律訴訟，莊士中國於2019年12月接獲四川法院判決，頒令債務人須償還原投資成本、租金及貸款(連利息)。雙方均提出上訴，致

使莊士中國於2021年年初接獲由最高人民法院作出對莊士中國有利之終審判決。進一步詳情載於莊士中國及莊士機構日期為2016年5月31日、2018年6月1日、2019年12月12日、2019年12月31日及2021年2月10日之聯合公佈以及莊士中國及莊士機構過往年度之年報。

直至本聯合公佈日期，莊士中國集團透過法院執行程序僅收回約人民幣15,400,000元，僅佔本金額約10%。鑑於收回判決款項進展緩慢及充滿不確定性，莊士中國集團已作出撥備以調整債權於2025年3月31日之賬面值至約人民幣112,100,000元(按照賬冊匯率相等於約120,000,000港元)。鑑於收回款項之機會渺茫，莊士中國並無於賬冊上錄得應計利息。

有關轉讓人、莊士中國及莊士中國集團之資料

轉讓人1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。其主要業務為物業發展及投資。

轉讓人2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。其主要業務為物業發展及投資。

轉讓人3為於香港註冊成立之有限公司，並為莊士中國之間接全資附屬公司。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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：298)。於本聯合公佈日期，莊士中國為莊士機構集團擁有約61.15%權益之間接非全資附屬公司。

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。

有關莊士機構及莊士機構集團之資料

莊士機構為於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：367)。

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(透過直接全資附屬公司PSL)持有莊士中國已發行股本總額約61.15%。

有關承讓人及擔保人之資料

承讓人為於中國註冊成立之公司。擔保人為鄒代強先生，其分別為文騫琦先生及韓穎女士之叔父以及童安平先生之大舅，均為承讓人之股東。

據莊士中國董事會及莊士機構董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本聯合公佈日期，(i)承讓人主要從事投資控股；(ii)文騫琦先生、韓穎女士及童安平先生分別最終擁有承讓人45.715%、34.285%及20%權益；及(iii)承讓人之最終實益擁有人及擔保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之第三方。

進行轉讓事項之理由及裨益

莊士中國

莊士中國董事認為，經考慮以下進行轉讓事項之理由及裨益後，代價(較債權賬面值有約15.3%折讓)公平合理：

1. 非流動資產套現

- 債權源自莊士中國於成都項目持有51%權益之長期法律爭議。儘管終審判決對莊士中國有利，但收回判決款項之機會仍然渺茫。

- 莊士中國集團於過去五年積極尋求收回債權，但尚未成功收回任何重大金額，突顯執行判決之實際挑戰及不確定性。

- 據莊士中國董事會及莊士機構董事會所深知、盡悉及確信，中方合作夥伴面臨財務困難，因此對向其收回債權之機會表示並不樂觀。

- 透過出售債權以換取現金人民幣95,000,000元，莊士中國集團可即時從非流動資產中變現價值，否則可能需多年始能收回(或根本無法收回)。

2. 加強財務狀況及流動資金

- 轉讓事項之現金所得款項將加強莊士中國集團之流動資金狀況，為其持續經營提供額外營運資金及提高財務靈活性，在市場環境不明朗的狀況下尤為重要。

3. 專注於核心業務及戰略重點

- 轉讓事項讓管理層可將資源及注意力從傳統非核心資產重新分配至與莊士中國集團主要業務及增長策略一致之領域。

總括而言，轉讓事項讓莊士中國得以將一項高風險、非流動資產轉換為即時現金、減低法律及執行風險、加強其財務狀況，以及專注於其核心業務活動，尤其是經過五年收回償權不果。因此，莊士中國董事認為，代價及債權轉讓合同之條款與一般商業條款相符及公平合理，並符合莊士中國及莊士中國股東之整體最佳利益。

莊士機構

經考慮上述因素及策略，尤其是轉讓事項可讓莊士中國將資源及注意力從傳統非核心資產重新分配至與莊士中國集團主要業務及增長策略一致之領域，莊士機構董事同意莊士中國董事之意見，認為代價及轉讓事項之條款符合莊士中國及莊士中國股東之整體利益。

基於上文所述，莊士機構董事認為代價及債權轉讓合同之條款與一般商業條款相符及公平合理，並符合莊士機構及其股東之整體最佳利益。

所得款項用途

根據代價人民幣95,000,000元(相等於約103,600,000港元)，轉讓事項之現金所得款項淨額(經扣除相關開支)估計約為102,900,000港元。該所得款項淨額將改善莊士中國集團之資金流動性及加強其財務狀況。莊士中國集團將使用現金所得款項淨額補充其額外營運資金作營運用途，例如一般行政開支。

轉讓事項之財務影響

盈利

莊士中國

根據人民幣95,000,000元(相等於約103,600,000港元)之代價，經考慮債權於2025年3月31日之賬面值120,000,000港元及與轉讓事項有關之估計開支約700,000港元，預期莊士中國集團將錄得估計虧損約17,100,000港元。虧損之實際金額有待審核。

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61.15%權益之附屬公司，上述莊士中國集團之任何溢利/虧損將由莊士機構集團攤佔61.15%。基於預期莊士中國集團將錄得轉讓事項估計淨虧損約17,100,000港元，預期莊士機構集團將攤佔轉讓事項估計淨虧損約10,500,000港元(經扣除約38.85%之非控制性權益)。虧損之實際金額有待審核。

資產

於轉讓事項完成後，債權將不再計入莊士中國集團及莊士機構集團之綜合財務報表內列作資產。

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)與轉讓事項相關之實際成本及開支後才能確定，並且有待審核。

上市規則的影響

於本聯合公佈日期，莊士機構(透過直接全資附屬公司PSL)持有莊士中國已發行股本總額約61.15%。

莊士中國

就莊士中國而言，由於有關轉讓事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，轉讓事項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。

就莊士中國董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無莊士中國股東於轉讓事項中擁有重大權益。因此，若莊士中國召開股東大會以批准轉讓事項，概無莊士中國股東須放棄投票。根據上市規則第14.44條規定，莊士中國已向PSL取得有關批准轉讓事項之股東書面批准，以取代召開股東大會。PSL(為莊士機構直接全資附屬公司)於本聯合公佈日期持有1,435,314,923股莊士中國股份，相等於莊士中國全部已發行股本約61.15%。因此，莊士中國毋須就此召開股東特別大會。

一份載有(其中包括)轉讓事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予莊士中國股東。為有足夠時間預備該通函須予載述之資料，莊士中國將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條之規定，根據有關規定，該通函必須於本聯合公佈刊發後15個工作日內寄發。若上述豁免獲得批准，該通函將於2025年9月12日或之前寄發予莊士中國股東。

莊士機構

就莊士機構而言，由於有關轉讓事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，轉讓事項構成莊士機構之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

釋義

「承讓人」	指	成都寰宇融城建設開發有限公司，於中國註冊成立之公司
「轉讓事項」	指	轉讓人根據債權轉讓合同向承讓人轉讓債權
「轉讓人1」	指	莊士發展(惠陽)房地產有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為莊士中國間接全資附屬公司
「轉讓人2」	指	成都莊士投資諮詢服務有限公司，於中國註冊成立之有限責任公司，為莊士中國間接全資附屬公司
「轉讓人3」	指	莊士發展(四川)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為莊士中國間接全資附屬公司
「轉讓人」	指	轉讓人1、轉讓人2及轉讓人3之統稱
「成都中級法院」	指	成都市中級人民法院
「成都項目」	指	發展一幅位於中國成都市武侯區外南紅牌樓之待發展土地，土地面積約為30,000平方米

「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,其股份於聯交所主板上市(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61.15%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」	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,其股份於聯交所主板上市(股份代號:367)
「莊士機構董事會」	指	莊士機構董事會
「莊士機構董事」	指	莊士機構董事
「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)
「完成」	指	根據合同條款完成債權轉讓合同
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	承讓人根據債權轉讓合同應付之代價人民幣95,000,000元(相等於約103,600,000港元)

「債權」	指	四川法院、最高人民法院及成都中級法院對債務人作出之有效民事判決所確認債權人之所有權利。債權包括本金總額約人民幣152,500,000元(包括投資成本、租金及貸款)、應計利息及其他成本，其中直至本聯合公佈日期已收回約人民幣15,400,000元
「債權轉讓合同」	指	轉讓人、承讓人及擔保人就轉讓事項於2025年7月30日訂立之債權轉讓合同
「債務人」	指	中方合作夥伴(主要債務人)；甲方及乙方(共同承擔人)之統稱
「擔保人」	指	鄒代強先生
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「甲方」	指	胡先成先生，據莊士中國董事會及莊士機構董事會所深知、盡悉及確信，為乙方之董事及股東
「乙方」	指	成都金宇控股集團有限公司，於中國成立之公司，據莊士中國董事會及莊士機構董事會所深知、盡悉及確信，為中方合作夥伴之股東
「中國」	指	中華人民共和國
「中方合作夥伴」	指	成都西部汽車城股份有限公司，於中國註冊成立之公司，為成都項目之中方合作夥伴
「PSL」	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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「四川法院」	指	四川省高級人民法院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「最高人民法院」	指	中華人民共和國最高人民法院
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

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

香港，2025年7月30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、范駿華先生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，在本聯合公佈內，以人民幣列值之金額乃以人民幣1.00元兑1.09港元之匯率換算為港元，僅供説明用途。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兑換。