

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)

非常重大出售事項：
建議出售銷售股份及銷售貸款

財務顧問

BALLAS
C A P I T A L

買賣協議

董事會欣然宣佈，於2021年12月20日(交易時段後)，該等賣方與買方訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓、而買方有條件同意購買及承讓銷售股份(即Flying Dragon股份及「逸」公司股份)及銷售貸款(即Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款)。

銷售股份及銷售貸款之代價估計將不高於1,651,000,000港元(可予調整)，乃基於(i)該物業之協定物業估值1,651,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數而達致。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須就於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司之控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。於本公佈日期，EHL擁有已發行股份總數約54.10%。EHL由本公司榮譽主席莊紹綏先生實益擁有60%權益，由董事莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自實益擁有10%權益。

載有(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該物業之物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iv)就批准出售事項舉行之股東特別大會通告之通函，將於2022年1月31日或之前寄發予股東，讓本公司有充裕時間編製納入通函之所需資料。

一般資料

完成買賣協議須待當中所載若干先決條件及條款獲達成方可作實，因此可能會或可能不會落實。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年12月20日(交易時段後)，該等賣方與買方訂立買賣協議，據此，該等賣方有條件同意出售及轉讓、而買方有條件同意購買及承讓銷售股份(即Flying Dragon股份及「逸」公司股份)及銷售貸款(即Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款)。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

2021年12月20日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司及Fanus(作為該等賣方)
- (2) VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd(作為買方)

本公司亦向買方就Fanus根據買賣協議的履約責任提供擔保。

主體事項

該等賣方有條件同意向買方出售銷售股份(即Flying Dragon股份及「逸」公司股份)及轉讓銷售貸款(即Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款)，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。

目標公司(包括Flying Dragon集團及「逸」公司)之進一步詳情載於下文「有關目標公司、該物業及該酒店之資料」一節。

代價

銷售股份及銷售貸款之代價估計將不高於1,651,000,000港元(可予調整)，乃基於(i)該物業之協定物業估值1,651,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值之總數而達致。根據目標公司於2021年9月30日之財務資料及據董事所深知、全悉及確信，目標公司完成資產淨值估計之最高金額將為負數，其絕對金額不高於約10,000,000港元。因此，代價之實際金額僅可於完成時釐定。

代價乃由該等賣方與買方經考慮(i)協定物業估值；及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商釐定。該物業之協定物業估值為1,651,000,000港元，乃由該等賣方與買方經參考(其中包括)可資比較物業之市值後公平磋商釐定。由本公司所委任之

獨立估值師按市場法評估該物業於2021年11月30日之初步市場估值為1,621,000,000港元。該物業之協定物業估值較上述該物業之初步市場估值有約1.9%之溢價。

代價將由買方向該等賣方於香港以現金以下列方式支付：

- (i) 於簽立買賣協議時，已向該等賣方律師支付為數198,120,000港元之訂金(「訂金」)，訂金將於完成後作為部分代價付款；及
- (ii) 於完成時，買方須(a)直接支付予一間香港持牌銀行以悉數償還銀行貸款，並解除及取消該物業之抵押(「贖回金額」)；及(b)向本公司支付代價餘額(於扣除訂金及贖回金額後)。

先決條件

完成須待以下條件獲達成(及/或獲買方豁免)後，方告作實：

- (a) 該等賣方能夠根據買賣協議的條款按香港適用法律出示及提供該物業之業權，並且任何目標公司於完成日期並無收到任何香港政府當局關於收回該物業(或其任何部分)之命令；
- (b) 酒店牌照及厭惡性行業牌照於完成日期仍然有效、生效及存在；
- (c) 於完成日期或之前並無發生重大不利變動；
- (d) 該等賣方根據買賣協議作出之基本保證於完成日期前及於完成日期在各方面仍屬真實、準確及無誤導成分；及
- (e) 買賣協議擬進行之交易已根據上市規則於股東特別大會上獲股東批准。

買方可於最後完成日期前任何時間以書面形式豁免上述(a)至(d)之任何條件。除上述情況外，上述其他先決條件概不得豁免。

倘任何條件(先前未獲買方豁免)於最後完成日期或之前未獲達成，或倘所有條件於最後完成日期或之前已獲達成或豁免(視情況而定)，惟當中任何條件於等待完成期間最終未獲達成(而當時未獲買方豁免)，買賣協議將於最後完成日期或(視情況而定)最後完成日期後任何條件未獲達成之相關日期自動終止。在此情況下，各方於買賣協議項下一切權利及義務將告失效且不再具有任何效力，而訂金將不計利息退還予買方。

本公司控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。於本公佈日期，EHL擁有已發行股份總數約54.10%。

完成

完成將於(a)所有先決條件獲達成或豁免後第十個營業日；及(b)2022年2月18日(以較後者為準)；或該等賣方與買方可能書面協定之其他日期，於香港落實。

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司之財務業績以及資產及負債(不包括除外資產)將不再綜合計入本集團綜合財務報表內。於完成時，該物業將按現狀交付予買方，並受當時現有租約約束，而本集團將不再擁有或營運該酒店，該酒店屆時將由買方營運。此外，買方同意於完成日期後一個月內，促使(i)更改「逸」公司之現有名稱；及(ii)更改該物業之現有名稱，致使移除「sáv」或任何其他關連品牌名稱之任何提述。

有關目標公司、該物業及該酒店之資料

Flying Dragon

Flying Dragon為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之間接全資附屬公司。Flying Dragon主要從事投資控股。

宏豐佳

宏豐佳為於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為Flying Dragon之直接全資附屬公司。宏豐佳主要從事物業投資，為該物業之擁有人。

「逸」公司

「逸」公司為於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司直接全資附屬公司。「逸」公司主要從事酒店營運及管理，其擁有酒店牌照，正營運及管理該酒店。

該物業及該酒店

該物業座落於紅磡之中心地段，毗鄰三個港鐵站，包括黃埔站、何文田站及紅磡站。其樓高24層，佔地面積約10,204平方呎，總樓面面積合共約122,108平方呎，於地下及一樓設有商舖，而較高樓層則為該酒店，名為逸•酒店，設有388間客房。

地下及一樓總樓面面積約10,045平方呎之商舖目前均出租予多名獨立第三方(一樓總樓面面積約4,745平方呎之舖位除外，目標公司正採取法律行動終止其租約)，月租總額約為498,000港元(包括管理費但不包括差餉)，最後之租約將於2024年5月到期。

該酒店營運方面，於過去兩年因新型冠狀病毒疫情而導致旅遊限制及隔離規定，其持續對香港旅遊業構成嚴重打擊。因此，該酒店入住率因欠缺遊客及商務旅客而受到不利影響。為擴大客戶群以穩定其收入來源，目標公司在此關鍵時刻採取措施宣傳其共享空間設施概念，以吸引更多大學生及基於不同用途入住之長期租戶，並為本地留港渡假的顧客及長期住宿/月租房客提供優惠套餐。目標公司亦在維持效率及服務水準之時一直繼續採取成本削減措施，以減輕對該酒店的影響。因此，該酒店之表現正逐步從新型冠狀病毒之影響中恢復，其截至2021年9月30日止六個月之平均入住率已有約61%。

以下為目標公司摘錄自本公司截至2021年3月31日止兩個財政年度之年報及截至2021年9月30日止六個月之中期報告的合併財務概要：

	截至3月31日止財政年度		截至2021年
	2020年	2021年	9月30日
	千港元	千港元	止六個月
			千港元
收入	50,695	26,485	19,857
除稅前虧損(附註)	(125,945)	(96,235)	(26,249)
除稅後虧損(附註)	(125,945)	(101,235)	(26,249)
未計利息、稅項、折舊及攤銷前之 (虧損)/盈利(附註)	(29,298)	(17,313)	12,088

附註：有關金額包括截至2020年及2021年3月31日止年度及截至2021年9月30日止六個月重估該物業商業部分(其以投資物業列賬)之公平值(虧損)/收益分別約(41,300,000)港元、(19,900,000)港元及7,000,000港元。

目標公司於2021年9月30日之合併資產淨值(不計及銀行貸款約859,000,000港元，和股東貸款及應付本集團之其他款項總額約53,000,000港元)約為1,263,000,000港元。目前該物業已抵押予一間香港持牌銀行作為向宏豐佳授予銀行貸款之按揭。根據買賣協議條款，於完成時將直接動用部分代價以悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業之抵押。

於2021年9月30日，該物業於目標公司合併財務報表中列示總額為約1,238,000,000港元，包括按折舊成本值列賬之「物業、廠房及設備」及「使用權資產」合共約950,000,000港元，以及按公平值列賬之「投資物業」約288,000,000港元。由本公司所委任之獨立估值師根據市場法對該物業於2021年11月30日之初步市場估值為1,621,000,000港元。該物業之協定物業估值較其於2021年11月30日之初步市場估值有約1.9%之溢價。

有關該等賣方及本集團之資料

該等賣方為Fanus及本公司。

Fanus為於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司。Fanus主要業務為投資控股。

本公司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）。本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。

有關買方之資料

買方VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd為於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信：

- (i) 買方由AEW Value Investors Asia IV, L.P. (於盧森堡成立之封閉式私募基金) (「**AEW 基金**」) 及Crystal Investment Limited (於百慕達註冊成立之有限公司) (「**Crystal Investment**」) 分別最終實益擁有90%及10%權益；
- (ii) AEW基金的普通合夥人為AEW VIA IV GP Partners S.à r.l. (「**AEW GP**」)，AEW基金有超過20名有限合夥人。AEW基金之有限合夥人主要包括退休基金。除兩個國際退休基金各自持有AEW基金之12.16%合夥權益外，其餘有限合夥人概無任何一名持有超過9%之AEW基金合夥權益。所有有限合夥人均為被動財務投資者，均無參與AEW基金之管理及營運；
- (iii) AEW GP由AEW Capital Management, L.P. (特拉華州有限合夥) (「**AEW Capital**」) 最終實益擁有；
- (iv) AEW 基金的持牌投資經理為AEW Asia Pte. Ltd. (根據新加坡法律註冊成立的公司) (「**AEW Asia**」)；
- (v) Crystal Investment為買方之10%少數股東，於買方中僅有有限之管理權力；
- (vi) 買方、AEW基金、AEW GP、AEW Capital及AEW Asia，以及Crystal Investment及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方；及
- (vii) 買方及其最終實益擁有人之主要業務均為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於過去十二個月，(a)買方、其董事及法定代表以及買方之任何最終實益擁有人；及(b)本公司、於本公司之任何關連人士及/或Flying Dragon、宏豐佳及「逸」公司之任何關連人士之間概無重大貸款安排。

出售事項之財務影響

根據估計代價1,651,000,000港元及目標公司於2021年9月30日之合併資產淨值計算，預期本集團將自出售事項錄得估計收益淨額約360,100,000港元。有關收益淨額已計及除外資產之影響及出售事項之估計開支(包括印花稅、佣金、員工補償及專業費用)約27,900,000港元。然而，出售事項之實際收益淨額僅可於完成時按照目標公司之完成資產淨值釐定，並須經由本公司核數師審核。

於完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司之財務業績以及資產及負債(不包括除外資產)將不再綜合計入本集團之綜合財務報表內。

所得款項用途

根據估計代價1,651,000,000港元，出售事項之現金所得款項淨額(於悉數償還銀行貸款後)估計約為764,000,000港元。出售事項之現金所得款項淨額將可補充本集團之營運資金、改善其流動資金，並加強整體財政狀況使其可於機會出現時作出潛在投資及業務發展。儘管如此，於本公佈日期，除買賣協議及其項下擬進行之交易外，本公司並無訂立任何協議、安排或承諾，且無意(i)收購任何新業務或資產；及(ii)出售、終止及/或縮減其現有業務及重大經營資產。

出售事項之理由及裨益

儘管香港市場於香港特區政府實施新型冠狀病毒疫苗計劃及電子消費券計劃後稍為回復，惟全球業務及經濟，特別是旅遊業及酒店業仍然受到新型冠狀病毒疫情之長期不利影響。在此宏觀經濟情況下，該酒店之入住率及平均房租於不久的將來將難免因此而繼續受到不利影響。誠如本公司過往年報所披露，本集團將尋找途徑出售該物業以加快此項投資之回報，為本集團作好準備尋求機會補充於香港之土地儲備，特別是豪宅及細價住宅市場。經考慮上文「出售事項之財務影響」一節所載出售事項之估計收益淨額後，董事會認為出售事項可為本集團提供寶貴機

會變現該物業之投資價值並獲利，並為本集團帶來大量現金流入。此外，出售事項亦將為本集團減輕其銀行借款、改善其流動資金並加強整體財政狀況，使其可於機會出現時加快未來發展。

基於上文所述，董事認為買賣協議條款及其項下擬進行之交易均屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過75%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守上市規則第14章項下通知、公佈及股東批准規定。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須就於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司之控股股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會提呈以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。於本公佈日期，EHL擁有已發行股份總數約54.10%。EHL由本公司榮譽主席莊紹綏先生實益擁有60%權益，由董事莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自實益擁有10%權益。

載有(其中包括)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該物業之物業估值報告；(iii)根據上市規則須予披露之其他資料；及(iv)就批准出售事項舉行之股東特別大會通告之通函，將於2022年1月31日或之前寄發予股東，讓本公司有充裕時間編製納入通函之所需資料。

一般資料

完成買賣協議須待當中所載若干先決條件及條款獲達成方可作實，因此可能會或可能不會落實。股東及本公司有意投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

「協定物業估值」	指	根據買賣協議，該物業之協定物業價值為1,651,000,000港元
「銀行貸款」	指	宏豐佳於完成日期結欠一間香港持牌銀行之貸款及融資本金之未償還總額以及任何應計利息
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於上午九時正香港概無懸掛或維持懸掛「黑色暴雨警告信號」或八號或以上熱帶氣旋警告信號，而持牌銀行在香港向公眾人士開門營業之日(不包括星期六或星期日)
「動產」	指	於完成日期存在於該物業內、於該物業上或與該物業有關且用於該酒店營運及業務之家具、固定裝置、裝置、動產、貨品、存貨、設備及電器
「本公司」	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)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成日期」	指	根據買賣協議之條款及條件落實完成之日期
「完成資產淨值」	指	相當於(a) Flying Dragon集團及「逸」公司於完成時之合併資產總值(該物業、動產、除外資產、該等賣方於完成後將收回之若干應收款項以及遞延稅項資產(如有)除外)；減去(b) Flying Dragon集團及「逸」公司於完成時之合併負債總額(銷售貸款、銀行貸款以及遞延稅項負債(如有)除外)之金額
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	根據買賣協議，買方就銷售股份及銷售貸款應付該等賣方之代價

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議之條款及條件，建議由該等賣方向買方出售銷售股份及銷售貸款
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited，於本公佈日期持有904,837,332股股份，相當於已發行股份總數約54.10%
「除外資產」	指	包括(i)一架汽車；(ii)有關經營該酒店及品牌「sáv」之現有註冊知識產權及商標；及(iii)於Sav Cebu之投資的統稱(均於本公佈日期由目標公司實益擁有，並將由本集團保留及於完成前後(視乎情況而定)轉讓予本公司指定之全資附屬公司)
「Fanus」	指	Fanus Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈日期為本公司間接全資附屬公司
「Flying Dragon」	指	Flying Dragon Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司間接全資附屬公司
「Flying Dragon集團」	指	Flying Dragon及宏豐佳
「Flying Dragon貸款」	指	Flying Dragon集團於完成時結欠Fanus之股東貸款
「Flying Dragon股份」	指	根據買賣協議，Fanus將向買方出售Flying Dragon之1股已發行普通股，即Flying Dragon全部股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	目前於該物業營運之酒店，通常被稱為「逸•酒店 Hotel sáv」
「酒店牌照」	指	該酒店之酒店牌照

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	2022年4月20日(或該等賣方與買方可能書面協定之較後日期)
「重大不利變動」	指	導致(a)目標公司整體蒙受損失合共相等於或高於165,000,000港元；及/或(b)目標公司資產淨值總額整體減少超過165,000,000港元之任何事項、事件或情況，但不包括(i)任何目標公司及/或該物業之資產價值因折舊及/或其他重估虧損而減少；及/或(ii)香港物業及/或酒店市場之整體市場狀況及/或整體經濟環境(包括新型冠狀病毒)之任何重大不利變動；及/或(iii)於買賣協議日期後適用於任何目標公司及/或該物業及/或該酒店之任何重大法律變動，惟於(ii)及(iii)項事宜對目標公司整體之影響與對其他類似公司之影響嚴重不成比例者則除外
「宏豐佳」	指	宏豐佳有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為Flying Dragon之直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	於土地註冊處登記位於香港九龍蕪湖街83號名為逸•酒店之所有地段及地塊，連同其上之宅院、搭建物及建築物
「買方」	指	VIA IV (BVI) Holdco 7 Ltd，於英屬處女群島註冊成立之公司
「買賣協議」	指	該等賣方與買方就出售事項所訂立日期為2021年12月20日之有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	Flying Dragon貸款及「逸」公司貸款之統稱，「銷售貸款」指其中任何一項
「銷售股份」	指	Flying Dragon股份及「逸」公司股份之統稱

「Sav Cebu」	指	SAV Hotels and Resort Management Corporation，於菲律賓註冊成立之有限公司，於本公佈日期為「逸」公司之直接全資附屬公司，並無經營業務
「「逸」公司」	指	「逸」酒店管理有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期為本公司之直接全資附屬公司
「「逸」公司貸款」	指	「逸」公司於完成時結欠本公司之股東貸款
「「逸」公司股份」	指	根據買賣協議，本公司將向買方出售「逸」公司之1,000,000股已發行普通股，即「逸」公司全部股權
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Flying Dragon集團及「逸」公司
「該等賣方」	指	本公司及Fanus之統稱，而「賣方」指其中任何一方
「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)

主席及董事總經理

莊家彬

香港，2021年12月20日

於本公佈日期，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本公司之執行董事，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本公司之獨立非執行董事。