

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)

主要交易

有關出售銷售股份及銷售貸款

協議

董事會宣佈，於2024年5月9日(交易時段後)，賣方及轉讓人(均為本公司之間接全資附屬公司)及目標公司與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份(相等於目標公司之全部已發行股本)，以及轉讓人同意轉讓而買方已同意受讓銷售貸款(相等於目標公司於緊接完成前結欠轉讓人之全部貸款金額)。

銷售股份及銷售貸款之代價估計不多於約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)。代價乃由賣方、轉讓人及買方經考慮(i)協定物業價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商釐定。

完成將於2024年6月24日，或賣方、轉讓人及買方可能書面協定之其他日期作實。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%(但低於75%)，出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

就董事會作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得EHL（其於本公佈日期持有949,581,644股股份，相等於本公司全部已發行股本約56.77%）之股東書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。EHL由本公司之榮譽主席莊先生實益擁有60%權益，以及各自皆為董事之莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。

一份載有（其中包括）出售事項之進一步資料、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。由於需要額外時間編製將載入通函之若干資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，以延長向股東寄發通函的期限至2024年6月20日或之前。

一般事項

務請注意，完成須待協議之條款及條件達成後方可作實，而協議可能會或可能不會達成。因此出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於2024年5月9日（交易時段後），賣方及轉讓人（均為本公司之間接全資附屬公司）及目標公司與買方訂立協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份，以及轉讓人同意轉讓而買方已同意受讓銷售貸款。

協議

日期

2024年5月9日（交易時段後）

訂約方

賣方：	XYZ PTE. LTD.
轉讓人：	Reward International Limited
目標公司：	Mongolia Property Development LLC
買方：	Ganbat Doniddagva 先生

將予出售之資產

根據協議，賣方及轉讓人將向買方出售之資產包括(i)銷售股份(相等於目標公司之全部已發行股本)；及(ii)銷售貸款(相等於目標公司於緊接完成前結欠轉讓人之全部貸款金額)。

賣方已有條件同意出售銷售股份，而轉讓人已有條件同意向買方轉讓銷售貸款(不附帶產權負擔，但連同於完成日期所附帶、應計或累計之所有權利)，連同於完成日期或之後就此宣派、作出或派付或同意作出或派付之所有股息及分派。

有關目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標公司及該物業之資料」一節。

代價

銷售股份及銷售貸款之代價估計不多於約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)。

代價乃由賣方、轉讓人及買方經考慮(i)協定物業價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商釐定。

根據目標公司於2024年3月31日之未經審核財務資料(摘錄自本集團之綜合財務報表)並已考慮截至完成止而作出之估計調整，據董事所深知、盡悉及確信，董事估計目標公司之完成資產淨值將為負數，其絕對金額不超過約200,000美元(相等於約1,600,000港元)。目標公司之完成資產淨值之確實金額於完成時方可確定，故此代價亦只可於完成時確定。

目標公司之主要資產為該物業，而協定物業價值為33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，乃由賣方、轉讓人及買方經參考(其中包括)該物業目前之發展狀態、鄰近地區可資比較物業之市值及蒙古國之最新市況後公平磋商釐定。協定物業價值較經由本公司委任之獨立估值師根據餘值法評估該物業於2024年3月31日之市場估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)有溢價約13.8%。

誠如上述獨立估值師所告知，餘值法通常用於評估正在開發的資產。該價值為建議發展計劃於完成後之總開發價值(採用市場法進行評估，透過比較周邊地區類似物業近期銷售情況，並根據面積、位置、時間、樓齡、質素及其他相關因素進行調整)，並按發展期遞延至所有資產或物業已在公開市場上出售，且扣除開發成本(包括拆遷成本、建築成本、專業費用以及風險及利潤撥備)後之剩餘價值。有關該物業的估值的更多詳情將於通函之物業估值報告中披露。

代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)(可予調整)將按以下方式結算：

- (a) 買方已於簽署協議前以現金於香港支付300,000美元(相等於約2,300,000港元)之誠意金，該筆誠意金將於完成時作為代價之部份付款；
- (b) 買方將於協議日期後五個營業日內以現金於香港支付進一步訂金4,650,000美元(相等於約36,400,000港元)，該筆訂金將於完成時作為代價之進一步部份付款；及
- (c) 餘額約28,050,000美元(相等於約219,300,000港元)(可予調整)將由買方於完成時以現金於香港支付。

增值稅應收款項

根據協議之條款，買方向賣方及轉讓人承諾，倘目標公司於完成日期起計四年內動用任何增值稅應收款項，買方須自完成日期第四個週年屆滿日起10天內向賣方支付所有該等已動用的增值稅應收款項之金額。

根據目標公司於2024年3月31日之未經審核財務資料並已考慮截至完成止而作出之估計調整，據董事深知、盡悉及確信，董事估計增值稅應收款項最高金額將不會高於約1,300,000美元(相等於約10,200,000港元)。增值稅應收款項之確實金額僅能在完成時確定，而買方應付之確實金額僅能在完成後4年才能確定。

先決條件

完成須待股東批准出售事項後，方可作實。該條件已於協議日期達成，進一步詳情請參閱「上市規則之涵義」一節。

完成

完成將於2024年6月24日，或賣方、轉讓人及買方可能書面協定之其他日期作實。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於蒙古國註冊成立之有限公司，並為賣方之直接全資附屬公司。目標公司主要從事該物業之投資及發展。

該物業之地盤面積約為3,269平方米，位於蒙古國之中央商業區內。該項目計劃興建一幢總樓面面積約40,000平方米，樓高26層之零售/辦公大樓，當中包括辦公室及車位，並於平台層設有商舖。上蓋工程已經平頂。內部結構工程及外部覆蓋層工程因新型冠狀病毒(Covid-19)而暫停。於綜合財務報表中，該物業由本集團持作發展中投資物業。

以下載列目標公司之未經審核財務概要(摘錄自本集團之綜合財務報表)：

	截至以下日期止財政年度	
	2024年3月31日	2023年3月31日
	千港元	千港元
	(附註)	(附註)
收益	—	—
除稅前虧損	(31,355)	(118,810)
除稅後虧損	(26,385)	(89,418)

附註：該等數字包括截至2024年及2023年3月31日止財政年度重估該物業之公平值虧損分別約19,900,000港元及117,600,000港元，以及回撥相關遞延稅項負債分別約5,000,000港元及29,400,000港元。

目標公司於2024年3月31日之總資產及資產淨值(並無計及應付轉讓人之款項約250,400,000港元)分別約為227,300,000港元及222,600,000港元。

該物業於2024年3月31日在本集團綜合財務報表中按估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)入賬，該估值乃由本公司委任之獨立估值師按餘值法評估。協定物業價值33,000,000美元較該物業於2024年3月31日之估值29,000,000美元有溢價約13.8%。

有關賣方、轉讓人、本公司及本集團之資料

賣方為一間於新加坡註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股，其唯一投資為持有目標公司之已發行股本。

轉讓人為一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。轉讓人主要代表賣方及本公司向目標公司提供資金。

本公司於百慕達註冊成立，其股份於聯交所主板上市(股份代號：367)。

本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

買方為蒙古國公民Ganbat Doniddagva先生。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，買方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

出售事項之財務影響

盈利

基於估計代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，並計及(a)該物業於2024年3月31日之公平值；(b)於協議日期所估計之目標公司完成資產淨值；及(c)與出售事項之相關估計開支及稅項，預期本集團將就出售事項錄得估計收益約23,500,000港元。出售事項產生之實際收益金額僅於完成時方可確定。

資產及負債

完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表。

一般事項

股東務請注意，上文所載之財務影響僅供說明用途，須於編製本公司綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項有關之實際開支及稅項後確定，並有待審核。

所得款項用途

根據估計代價約33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)計算，出售事項之現金所得款項淨額(經扣除出售事項相關開支及稅項後)估計約為251,000,000港元。出售事項之所得款項淨額將用於補充本集團營運資金、提升其資金流動及加強其財務狀況。

進行出售事項之原因及裨益

董事會已就出售事項考慮以下因素：

- (a) 誠如本公司截至2023年3月31日止年度之年報及本公司截至2023年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團將採取適當策略以考慮出售非核心資產之投資。出售事項符合本集團減持非核心資產投資之策略；
- (b) 出售事項之所得款項淨額將提升本集團之資金流動並加強其財務狀況；及
- (c) 代價乃根據協定物業價值33,000,000美元(相等於約258,000,000港元)，較獨立估值師提供該物業於2024年3月31日之估值29,000,000美元(相等於約227,000,000港元)有溢價約13.8%。

經考慮上述因素，以及當前不明朗之全球宏觀經濟環境後，董事會認為，出售事項為本集團提供良機能夠確保其於該物業之回報有利可圖，並在當前不明朗之市場環境下進一步提升其現金狀況。董事會認為，協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%(但低於75%)，出售事項根據上市規則構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下之公佈、通函及股東批准規定。

就董事會作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益。因此，若本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須於該大會上放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已取得EHL（其於本公佈日期持有949,581,644股股份，相等於本公司全部已發行股本約56.77%）之股東書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。EHL由本公司之榮譽主席莊先生實益擁有60%權益，以及各自皆為董事之莊家彬先生、羅莊家蕙女士、莊家豐先生及莊家淦先生各自擁有10%權益。EHL於出售事項中之權益與其他股東之權益一致。因此，EHL於出售事項中並無重大權益，並將毋須放棄投票。因此，本公司毋須就此召開股東特別大會。

一份載有（其中包括）出售事項之進一步資料、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函將寄發予股東。由於需要額外時間編製將載入通函之若干資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定，以延長向股東寄發通函的期限至2024年6月20日或之前。

一般事項

務請注意，完成須待協議之條款及條件達成後方可作實，而協議可能會或可能不會達成。因此出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或計劃買賣股份時務請審慎行事。

釋義

「協定物業價值」	指	協議項下該物業之協定物業價值33,000,000美元（相等於約258,000,000港元）
「協議」	指	賣方、轉讓人、目標公司及買方就出售事項所訂立日期為2024年5月9日之協議
「轉讓人」	指	Reward International Limited，一間於馬來西亞註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會

「營業日」	指	香港及蒙古國持牌銀行向公眾開放以辦理業務之日(不包括星期六、星期日或公眾假期,或於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」之日)
「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	協議及其項下擬進行之交易完成
「完成日期」	指	2024年6月24日,或賣方、轉讓人及買方可能書面協定之其他日期
「完成資產淨值」	指	目標公司於完成日期之所有資產(不包括該物業及增值稅應收款項)總額減所有負債及撥備(不包括遞延稅項負債及銷售貸款)總額
「代價」	指	根據協議買方就出售銷售股份及銷售貸款分別應付予賣方及轉讓人之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議出售銷售股份及銷售貸款
「EHL」	指	Evergain Holdings Limited,於本公佈日期持有949,581,644股股份,相等於本公司全部已發行股本約56.77%
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「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

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「莊先生」	指	本公司控權股東莊紹綏先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於蒙古國烏蘭巴托蘇赫巴托爾區之國際金融中心 (International Finance Centre, 1st Khoroo, Sukhbaatar District, Ulaanbaatar, Mongolia)
「買方」	指	蒙古國公民Ganbat Doniddagva先生
「銷售貸款」	指	緊接完成前目標公司結欠轉讓人之無抵押免息貸款之全部金額
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.25港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Mongolia Property Development LLC，一家於蒙古國註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「增值稅應收款項」	指	目標公司於完成日期在蒙古國之增值稅應收款項金額
「賣方」	指	XYZ PTE. LTD.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	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)
主席兼董事總經理
莊家彬

香港，2024年5月9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。

除另有說明外，本公佈內以美元計值之金額已按1.00美元兌7.82港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。有關換算不應詮釋為有關金額已經、可能已經或可以按任何特定匯率兌換。