

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

董事會宣佈，於2025年6月19日(交易時段後)，賣方(即本公司直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方擔保人)及買方擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款。

銷售股份及銷售貸款之代價估計不多於約538,500,000港元(可予調整及經調整後)。代價乃由賣方與買方經考慮：(i)協定物業價值538,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商達致。

上市規則之涵義

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

就董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就將提呈以批准買賣協議及其項下擬進行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上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。於本公佈日期，EHL持有949,581,644股股份，相等於全部已發行股份約56.77%。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)(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該物業之物業估值報告；(iii)上市規則規定須予披露之其他資料；及(iv)批准出售事項之股東特別大會通告之通函將於2025年8月15日或之前寄發予股東，以便本公司有充裕時間編製將載入通函之必要資料。

一般事項

務請注意，完成須待買賣協議之先決條件達成後方可作實，而該先決條件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本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會宣佈，於2025年6月19日(交易時段後)，賣方(即本公司直接全資附屬公司)、買方、本公司(作為賣方擔保人)及買方擔保人訂立買賣協議，據此，買方有條件地同意收購而賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款。

買賣協議

日期

2025年6月19日(交易時段後)

訂約方

賣方：莊士機構有限公司

賣方擔保人：本公司

買方：Annex W Group Limited

買方擔保人：吳靜濤女士(買方的最終實益擁有人)

本公司及買方擔保人共同成為買賣協議之訂約方，以擔保賣方及買方分別履行買賣協議。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方將向買方出售之資產包括(i)銷售股份；及(ii)銷售貸款。

賣方已有條件地同意向買方出售銷售股份及銷售貸款(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538,500,000港元(可予調整及經調整後)。代價乃由賣方與買方經考慮：(i)協定物業價值538,000,000港元；及(ii)目標公司之完成資產淨值後公平磋商達致。

據董事會所深知、盡悉及確信，根據目標公司於2025年3月31日之未經審核財務資料及截至完成止而作出之估計調整，目標公司之完成資產淨值之估計金額將為正數，金額不超過約500,000港元。因此，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。

協定物業價值為538,000,000港元，乃由賣方與買方經參考(其中包括)鄰近地區可資比較物業之市值及香港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市場法評估該物業於2025年5月31日之市場估值662,000,000港元折讓約18.7%。然而，協定物業價值較由本集團記錄該物業之歷史成本約113,000,000港元有溢價約3.8倍。

董事會認為，上述協定物業價值較該物業之市場估值折讓18.7%反映了與當前全球市況及香港物業市場前景相關之高度不確定性。誠如本公司2023年及2024年之年報所披露，本公司之一貫策略為出售該物業，以盡量提高該項投資之回報。於過去兩年，該物業並未接獲任何可接受之具體出價。在香港物業市場價格及成交量持續下跌之情況下，該物業之估值由2024年3月31日之758,000,000港元持續下跌至2025年3月31日之667,000,000港元，並進一步下跌至2025年5月31日之662,000,000港元。董事會認為，儘管代價乃基於協定物業價值計算，較該物業之市場估值折讓18.7%，而出售事項將招致虧損約143,200,000港元，惟董事會認為，基於以下原因，代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益：

- (i) 於完成時除了可以悉數償還銀行貸款約192,000,000港元後，出售事項仍能為本集團帶來現金所得款項淨額約332,300,000港元，這可大幅改善本集團之流動資金及加強其財務狀況；
- (ii) 鑒於全球政治環境不穩定，香港物業市場存在相當程度之不確定性；
- (iii) 於2025年3月至2025年5月兩個月內，該物業之市場估值仍呈下降趨勢，而該物業所屬之豪宅板塊之成交量仍非常淡靜；
- (iv) 本公司自2023年起一直推銷該物業，而代價為本公司可曾接獲之最高具體出價；及
- (v) 基於該物業之歷史收購及發展成本約113,000,000港元計算，代價相等於現金盈餘約425,500,000港元，較該實際歷史成本高出3.8倍。出售事項錄得之虧損約143,200,000港元乃屬非現金會計處理，此是基於市場估值而非發展成本所致。

代價538,000,000港元(經調整前)將按以下方式結算：

- (a) 買方已於簽署買賣協議前以現金於香港向賣方支付10,000,000港元之誠意金，該筆誠意金將於簽署買賣協議時作為部分訂金；
- (b) 買方已於簽署買賣協議時以現金於香港向賣方支付額外訂金43,800,000港元((a)及(b)項金額統稱「訂金」)；及
- (c) 於完成時，買方須(i)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及本公司向銀行提供的公司擔保(「贖回金額」)；及(ii)向賣方支付代價餘額(於扣除訂金及贖回金額後)。

代價調整

代價須根據買賣協議之條款參考完成資產淨值作出調整。調整金額須透過以下方式以現金支付：

- (i) 由買方向賣方(如為正數)或
- (ii) 由賣方向買方(如為負數)

於賣方及買方就調整達成協議後14日內支付。

據董事會所深知、盡悉及確信，根據目標公司於2025年3月31日之未經審核財務資料及截至完成止而作出之估計調整，完成資產淨值及調整之估計金額將為正數，金額不超過約500,000港元。然而，完成資產淨值及調整之確實金額僅可於完成時釐定。

先決條件

完成須待買賣協議項下擬進行交易根據上市規則獲股東批准後，方可作實。

於買賣協議日期，EHL已不可撤回地承諾投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准出售事項之決議案。詳情載於下文「上市規則之涵義」一節。

完成

完成將於2025年9月17日或先決條件達成後第十個營業日(以較遲者為準)進行，並可延長至賣方與買方可能書面協定之其他日子。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為於香港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。

本集團透過目標公司將香島道37號地盤重建為四幢獨立屋，並於2009年4月取得佔用許可證，而該物業為其中一幢。其餘三棟獨立屋已由本集團於2010年至2011年期間出售，總代價約為1,338,000,000港元，若以本集團產生的歷史總成本計算，則有關出售收益總額約為1,098,000,000港元。該物業之歷史收購及發展成本約為113,000,000港元。該物業之總面積約為11,620平方呎(包括房屋面積、有蓋停車場面積、花園面積及私人泳池)。該物業一直由本集團持有作為投資物業，並在重建後於過往年度出租予多名獨立第三方，目前處於空置狀態。

以下載列目標公司之未經審核財務概要：

	截至以下日期止財政年度	
	2025年3月31日	2024年3月31日
	千港元	千港元
	(附註)	(附註)
收入	—	—
除稅前虧損	(112,594)	(39,589)
除稅後虧損	(112,594)	(39,589)

附註： 除稅前及除稅後虧損包括截至2025年及2024年3月31日止財政年度重估該物業之公平值虧損分別約91,000,000港元及12,600,000港元。

目標公司於2025年3月31日之總資產及資產淨值(並無計及銀行貸款約200,000,000港元及應付賣方款項約206,800,000港元)分別約為684,000,000港元及682,600,000港元。該物業於2025年3月31日在目標公司財務報表按估值667,000,000港元入賬，該估值乃由獨立估值師根據市場法評估。於2025年3月31日其後，該物業於2025年5月31日經同一獨立估值師根據市場法評估之市場估值輕微下跌至662,000,000港元。

目前，該物業連同本公司就目標公司獲授予之銀行貸款提供的公司擔保已抵押予香港一間持牌銀行。根據買賣協議之條款，部分代價將於完成時直接用作悉數償還銀行貸款，從而解除及取消該物業之抵押及本公司向銀行提供的公司擔保。銀行貸款於2025年3月31日約為200,000,000港元，而於2025年5月償還季度本金4,000,000港元後，銀行貸款於買賣協議日期約為196,000,000港元。銀行貸款於緊接完成前將進一步減少至約192,000,000港元。

有關賣方、本公司及本集團之資料

賣方為一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

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。

有關買方及買方擔保人之資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，(i)買方主要從事投資控股；(ii)買方之最終實益擁有人為買方擔保人吳靜濤女士；及(iii)買方及其最終實益擁有人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538,500,000港元，並計及(a)該物業於2025年3月31日之公平值為667,000,000港元；(b)於買賣協議日期所估計之目標公司完成資產淨值為正數約500,000港元；及(c)與出售事項之相關估計開支約為14,200,000港元，預期本集團將於出售事項錄得估計虧損約143,200,000港元。出售事項產生之實際虧損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）與出售事項相關之實際成本及開支後確定，並有待審核。

所得款項用途

按代價約538,500,000港元計算，出售事項所得現金淨額（經扣除出售事項相關開支及悉數償還銀行貸款後）估計約為332,300,000港元。本公司擬將出售事項所得現金淨額用作本集團之一般營運資金，如支付融資成本及部分償還若干銀行借貸本金約230,000,000港元，以及其他一般行政開支約102,000,000港元。此外，若僅考慮出售事項之情況，本集團之淨負債與權益比率將由2024年9月30日之15.1%改善至完成後約8.7%。因此，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) 如本公司截至2024年3月31日止年度之年報及本公司截至2024年9月30日止六個月之中期報告所披露，本集團將採取靈活策略以考慮多個方案，其中包括出售該物業，務求提高及加快其投資之回報；
- (b) 代價乃根據協定物業價值538,000,000港元計算，較獨立估值師根據市場法對該物業於2025年5月31日之估值662,000,000港元折讓約18.7%。然而，協定物業價值較本集團記錄該物業之歷史成本約113,000,000港元溢價約3.8倍。因此，出售事項確實將釋放出高於該物業之歷史成本之大幅溢價；
- (c) 該物業為本集團於過往年度在該地盤重建之四幢獨立屋之一，其餘三幢獨立屋已由本集團於2010年至2011年期間出售，總代價及出售收益總額（按本集團產生之歷史總成本計算）分別約為1,338,000,000港元及1,098,000,000港元。因此，就整個項目而言，董事會認為出售事項可使本集團將其於該地盤之全部投資變現為現金資源，且整體投資回報令人滿意；及

(d) 出售事項所得款項淨額將大幅改善本集團之流動資金及加強其財務狀況。

經考慮上述因素，以及上文「買賣協議 – 代價」一節所詳述之代價合理性，並鑑於當前不明朗之全球宏觀經濟環境後，董事會認為，買賣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（定義見上市規則第14.07條）超過75%，出售事項根據上市規則第14章構成本公司之非常重大出售事項，因此須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈及股東批准規定。

就董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東將須於股東特別大會上就將提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

本公司之控權股東EHL已不可撤回地承諾其將投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。於本公佈日期，EHL持有949,581,644股股份，相等於全部已發行股份約56.77%。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）(i)買賣協議之進一步詳情；(ii)該物業之物業估值報告；(iii)上市規則規定須予披露之其他資料；及(iv)批准出售事項之股東特別大會通告之通函將於2025年8月15日或之前寄發予股東，以便本公司有充裕時間編製將載入通函之必要資料。

一般事項

務請注意，完成須待買賣協議之先決條件達成後方可作實，而該先決條件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本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整」	指	根據買賣協議條款可能須對代價作出之調整（經參考完成資產淨值）
「協定物業價值」	指	買賣協議項下該物業之協定價值538,000,000港元
「銀行貸款」	指	目標公司於完成日期結欠一間香港持牌銀行之貸款本金之未償還總額以及任何應計利息。於買賣協議日期，銀行貸款約為196,000,000港元，而於緊接完成前將約為192,000,000港元
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	持牌銀行在正常營業時間內於香港經營一般銀行業務之日（不包括：(i)星期六、星期日或公眾假期；(ii)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；及(iii)香港政府宣佈由超級颱風或其他颱風造成「極端情況」之日）
「本公司」或 「賣方擔保人」	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）
「完成」	指	買賣協議及其項下擬進行交易完成
「完成日期」	指	2025年9月17日或先決條件達成後第十個營業日（以較遲者為準），並可延長至賣方及買方可能書面協定之其他日子
「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）總額減所有負債及撥備（不包括銀行貸款及銷售貸款）總額

「代價」	指	買方就出售事項出售銷售股份及銷售貸款應付予賣方之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議建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%
「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	香港深水灣香島道37號A屋
「買方」	指	Annex W Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「買方擔保人」	指	吳靜濤女士，買方的最終實益擁有人
「買賣協議」	指	賣方、買方、本公司及買方擔保人就出售事項所訂立日期為2025年6月19日之買賣協議
「銷售貸款」	指	緊接買賣協議完成前目標公司結欠賣方之無抵押免息貸款之全部金額。於買賣協議日期，銷售貸款約為213,400,000港元
「銷售股份」	指	目標公司之全部已發行股本

「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交易
「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	香島37投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司
「賣方」	指	莊士機構有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
Chuang's Consortium International Limited
 (莊士機構國際有限公司)
 主席兼董事總經理
莊家彬

香港，2025年6月19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。