

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)

### 須予披露交易 出售物業

董事宣佈，於2023年8月29日，賣方(為本公司之間接非全資附屬公司)就出售該物業與買方訂立該協議，代價為18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)。

由於根據上市規則第十四章規定計算之一項適用百分比率高於5%而低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

#### 緒言

董事宣佈，於2023年8月29日，賣方(為本公司之間接非全資附屬公司)就出售該物業與買方訂立該協議，代價為18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)。

#### 該協議

日期： 2023年8月29日

賣方： 新的尼龍棉製廠(私人)有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司

買方： Rejoice Container Services (Pte) Ltd

該物業： 位於新加坡裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號之工廠綜合大樓

代價及付款條款：

出售該物業之代價為18,000,000新加坡元(相等於約103,700,000港元)，乃經由協議雙方按公平原則磋商及經考慮鄰近可比較物業之現行市價後釐定。

買方已於簽署該協議前向賣方支付保證金180,000新加坡元(相等於約1,037,000港元)。買方已於簽署該協議後向賣方律師支付期後按金720,000新加坡元(相等於約4,147,000港元)，期後按金將於出售事項完成時發放予賣方(期後按金連同保證金，統稱為「按金」)。代價餘額17,100,000新加坡元(相等於約98,500,000港元)將由買方於出售事項完成當日支付予賣方。

先決條件：

出售事項受限於JTC與賣方就該物業訂立的現有協議、租賃、租賃備忘錄及其他有關文件所載之條款及條件，同時亦須待下列先決條件獲達成後，方告作實：

- (i) JTC維持及/或不撤銷就該物業於2027年9月到期後授予進一步額外21年2個月零22日的租賃期；及JTC同意就有關授權不實行任何投資準則、付款、補價或徵費；
- (ii) JTC於授出JTC同意書(定義見下文第(v)項)後向買方實行的投資標準、付款、補價或徵費總額不得超過5,000,000新加坡元(相等於約28,800,000港元)；
- (iii) 買方將就該物業向新加坡各政府部門提出若干要求作為其盡職審查程序之一部分，並取得滿意回覆；

- (iv) JTC及新加坡其他相關政府部門批准買方將該物業用途更改為普通貨物倉儲、物流及運輸(「**建議更改該物業用途**」)，而應付JTC以批准建議更改該物業用途的費用將由買方承擔；及
- (v) JTC授予賣方以出售及買方以購買該物業的書面批准，包括於JTC訂明之時間內遵守(如有)環境基線研究(「**環境基線研究**」)及淨化規定(「**JTC同意書**」)。

如第(i)、(ii)或(iii)項先決條件未獲達成，買方可全權酌情選擇解除該協議。如買方選擇解除該協議，該協議將告無效並不再具有任何效力，收到的按金(不計利息)將退還予買方，此後，任何一方均不得向對方提出任何索償。

如第(iv)或(v)項先決條件未獲達成，或自該協議日期起十二個月內未能獲得JTC同意書，則：

- (a) 如買方於期間疏忽或違約，按金將被賣方沒收，該協議將告無效並不再具有任何效力，此後，任何一方均不得向對方提出任何索償；
- (b) 如賣方於期間疏忽或違約，按金(不計利息)將退還予買方，該協議將告無效並不再具有任何效力，此後，任何一方均不得向對方提出任何索償；或

- (c) 如任何一方於期間概無疏忽或違約，則任何一方均可選擇解除該協議或(如協議雙方同意)延長取得JTC同意書的時間。如解除該協議，按金(不計利息)將退還予買方，此後，任何一方均不得向對方提出任何索償。

於本公佈日期，概無任何先決條件已獲達成。

完成：

出售事項於以下最遲者發生時完成：

- (1) 自JTC同意書日期起八(8)個星期內；
- (2) 自JTC信納許可環境基線研究結果(如適用)當日起八(8)個星期內；或
- (3) 自JTC信納許可淨化工程(如適用)當日起八(8)個星期內。

於出售事項完成後，賣方將按現狀以交吉形式向買方交付該物業，當中不設任何產權負擔。

## 有關該物業之資料

該物業為位於新加坡裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號之工廠綜合大樓，佔地約230,174平方呎，大樓總樓面面積約為79,087平方呎。該物業為工業用途，並由本集團於其綜合財務報表內列賬為物業、廠房及設備(樓宇部分)以及使用權資產(及相關負債列為租賃負債)(土地租賃部分)。該物業的土地由JTC出租予賣方，租期為60年，自1967年9月1日起生效，並附有重續額外21年2個月22日之選擇權。現時該物業約18,590平方呎由賣方使用，而該物業的餘下範圍現則為空置。經賣方委聘之獨立估值師按市場法評估，該物業於2023年3月31日之市值為17,500,000新加坡元(相等於約100,800,000港元)。

截至2023年3月31日止年度，該物業應佔除稅前及除稅後虧損淨額(扣除非控股權益前)分別為約5,000新加坡元(相等於賬面值約30,000港元)及約5,000新加坡元(相等於賬面值約30,000港元)。截至2022年3月31日止年度，該物業應佔除稅前及

除稅後溢利淨額(扣除非控股權益前)分別為約30,000新加坡元(相等於賬面值約177,000港元)及約30,000新加坡元(相等於賬面值約177,000港元)。

### 進行出售事項之理由及裨益

於2023年3月31日，該物業的賬面淨值(按成本加累積折舊後列賬)(扣除租賃負債)約為3,100,000新加坡元(相等於賬面成本值約18,100,000港元)列於本集團之綜合財務報表。因此，經計及賣方就出售事項應付之估計費用及扣除非控股權益後，預期出售事項將為本集團帶來收益淨額約13,000,000新加坡元(相等於約74,400,000港元)。

經計及賣方之預期業務及營運規模後，董事認為賣方於短期內將不會全面使用該物業。董事認為，與其空置該物業之一部分，現時出售事項給予本集團一個可以釋放儲存在該物業之價值及變現其於該物業之投資利潤之良機。該代價較該物業於2023年3月31日之最近期市值有輕微溢價約3%。此外，出售事項所得款項淨額將增加本集團之營運資金、提升資金流動及加強整體財務狀況。於出售事項完成前，賣方將物色及租用合適地點將其營運遷移，而本集團將對賣方之業務發展策略及營運模式進行策略性審查。

基於上述原因，董事認為出售事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

### 所得款項用途

經計及賣方就出售事項應付之估計費用後，賣方應收出售事項所得款項淨額將約為17,800,000新加坡元(相等於約102,500,000港元)。所得款項淨額將用作賣方及本集團之額外營運資金。

### 有關賣方、本集團及買方之資料

賣方為於新加坡註冊成立的有限責任公司，並為本公司擁有88.2%權益之間接附屬公司。賣方之主要業務為以其自家品牌在新加坡銷售家居裝潢產品。

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。

據董事所深知、盡悉及確信，買方之主要業務為提供集裝箱倉庫服務、安裝工業機械設備及機械工程。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及買方之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第十四章規定計算之一項適用百分比率高於5%而低於25%，出售事項構成本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章之公佈規定。

## 一般事項

務請留意，出售事項有待上文所披露之先決條件獲達成後，方告作實。因此，出售事項不一定會落實進行。本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

## 釋義

「該協議」	指	賣方與買方於2023年8月29日就買賣該物業訂立之有條件買賣協議
「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公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：367)
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港之法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)之人士，且為獨立於本公司或其關連人士(定義見上市規則)並與其概無關連之第三方

「JTC」	指	JTC Corporation，為負責新加坡工業發展之新加坡政府機關，為該物業土地部分之業主
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於新加坡裕廊鎮惹蘭阿末依布拉欣245號之工廠綜合大樓
「買方」	指	Rejoice Container Services (Pte) Ltd，一間於新加坡成立之有限責任公司，由Legion Consortium Limited全資擁有，Legion Consortium Limited為於開曼群島成立之公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2129)
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元
「股東」	指	本公司之股東
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	新的尼龍棉製廠(私人)有限公司，一間於新加坡成立之有限責任公司，並為本公司擁有88.2%權益之附屬公司。賣方餘下11.8%權益由賣方之董事張龍海先生擁有
「%」	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，2023年8月29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，在本公佈內，新加坡元款額已按1.00新加坡元兌5.76港元之匯率換算為港元，惟僅供說明用途。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兌換。