

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 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)

### 持續關連交易

茲提述本公司於2021年10月15日刊發有關新租賃協議及修訂協議之公佈。

董事會謹此宣佈，訂立新租賃協議後，於2022年1月26日，廈門合營公司(根據上市規則，為本公司間接非全資附屬公司)(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃四幢別墅(租期為10年)進一步訂立四幢別墅協議。

佻家鷺江酒店由合營夥伴(廈門合營公司之主要股東)間接全資擁有，而根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立四幢別墅協議構成本公司之持續關連交易。因四幢別墅協議之年期超過三年，本公司已按照上市規則第14A.52條之規定委聘鎧盛資本為獨立財務顧問，以闡釋訂立年期較長之四幢別墅協議之理由，並確定訂立此年期之四幢別墅協議是否符合一般商業常規。

因預期根據現有租賃協議、新租賃協議及四幢別墅協議應收取之年度租金合共最多不會超過根據上市規則計算之適用百分比率5%，依照上市規則第14A.76(2)條之規定，四幢別墅協議項下擬進行交易僅須遵守報告、年度審閱及公佈規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

## 緒言

茲提述本公司於2021年10月15日刊發有關新租賃協議及修訂協議之公佈。

董事會謹此宣佈，訂立新租賃協議後，於2022年1月26日，廈門合營公司(根據上市規則，為本公司間接非全資附屬公司)(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就租賃四幢別墅(租期為10年)進一步訂立四幢別墅協議。

## 四幢別墅協議

四幢別墅協議之主要條款概列如下：

日期： 2022年1月26日

訂約方： (1) 廈門合營公司(以業主身份)；及  
(2) 佻家鷺江酒店(以租戶身份)。

就董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，佻家鷺江酒店由合營夥伴間接全資擁有，主要從事酒店經營及管理。

物業： 該項目內之4幢別墅(共約1,386.5平方米)。

租期： 10年，自2022年2月1日起至2032年1月31日。

用途： 4幢別墅作為度假村。

租金： 第1至3年租金為每月人民幣128,000元(相等於約153,600港元)，第4至6年租金為每月人民幣134,400元(相等於約161,280港元)，第7至9年租金為每月人民幣141,120元(相等於約169,344港元)，而第10年租金為每月人民幣148,176元(相等於約177,811港元)，須每個月預繳。

將設有五個月之免租期，由2022年2月1日至2022年6月30日。

按金： 人民幣384,000元(相等於約460,800港元)，由佻家鷺江酒店於四幢別墅協議日期前應付予廈門合營公司。

終止條款： 廈門合營公司將有權提前終止四幢別墅協議而毋須給予任何理由，惟須按四幢別墅協議年期之每個剩餘年度(由終止日期計算至四幢別墅協議屆滿日期為止，不足一年亦作一年計算)支付相等於兩個月租金之數額，向佻家鷺江酒店作出損失賠償。

續租選擇權： 佻家鷺江酒店將有權於四幢別墅協議屆滿前至少90天以書面通知廈門合營公司，其選擇按廈門合營公司滿意之條款續訂租約。

擔保： 鷺江賓館及合營夥伴須共同及個別擔保佻家鷺江酒店履行其於四幢別墅協議下之責任。

### 有關佻家鷺江酒店最終實益擁有人之資料

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，佻家鷺江酒店由鷺江賓館全資擁有，兩家公司均主要從事酒店經營及管理。鷺江賓館由合營夥伴(主要從事旅遊管理及投資控股)全資擁有。合營夥伴最終由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會(主要從事監督及管理廈門市國有資產)全資擁有。

### 年度上限金額

廈門合營公司根據現有租賃協議、新租賃協議及四幢別墅協議於截至2032年3月31日止11個財政年度各年應收年度租金最高總金額將設定上限(「年度上限金額」)如下：

#### (A) 按合計基準計算

截至3月31日止年度	租金	年度上限金額	
	人民幣千元	人民幣千元	相等於千港元
2022年	12,480	12,480	14,976
2023年	16,348	16,348	19,618
2024年	16,392	16,392	19,671
2025年	16,348	16,348	19,618
2026年	16,348	16,348	19,618
2027年(附註)	14,394	14,394	17,274
2028年	6,319	6,319	7,583
2029年	6,302	6,302	7,563
2030年	6,302	6,302	7,563
2031年	6,302	6,302	7,563
2032年	3,869	3,869	4,643

附註：現有租賃協議將於2027年1月屆滿。

(B) 按獨立基準計算

(i) 現有租賃協議

<u>截至3月31日止年度</u>	<u>租金</u>	<u>年度上限金額</u>	
	人民幣千元	人民幣千元	相等於千港元
2022年	10,046	10,046	12,055
2023年	10,046	10,046	12,055
2024年	10,074	10,074	12,089
2025年	10,046	10,046	12,055
2026年	10,046	10,046	12,055
2027年	8,092	8,092	9,711

(ii) 新租賃協議

<u>截至3月31日止年度</u>	<u>租金</u>	<u>年度上限金額</u>	
	人民幣千元	人民幣千元	相等於千港元
2022年	2,180	2,180	2,616
2023年	4,736	4,736	5,683
2024年	4,748	4,748	5,698
2025年	4,736	4,736	5,683
2026年	4,736	4,736	5,683
2027年	4,736	4,736	5,683
2028年	4,749	4,749	5,699
2029年	4,736	4,736	5,683
2030年	4,736	4,736	5,683
2031年	4,736	4,736	5,683
2032年	2,556	2,556	3,067

(iii) 四幢別墅協議

截至3月31日止年度	租金	年度上限金額	
	人民幣千元	人民幣千元	相等於千港元
2022年	254	254	305
2023年	1,566	1,566	1,880
2024年	1,570	1,570	1,884
2025年	1,566	1,566	1,880
2026年	1,566	1,566	1,880
2027年	1,566	1,566	1,880
2028年	1,570	1,570	1,884
2029年	1,566	1,566	1,880
2030年	1,566	1,566	1,880
2031年	1,566	1,566	1,880
2032年	1,313	1,313	1,576

年度上限金額已計及現有租賃協議、新租賃協議及四幢別墅協議訂明之租金數額及免租期，並參考人民幣為單位之實際租金釐定。

#### 訂立四幢別墅協議之理由及好處

廈門合營公司為於中國成立之公司，在本集團之綜合財務報表列為合營企業，其70%權益由龍富擁有，餘下30%權益則由合營夥伴擁有。廈門合營公司之主要業務為物業及酒店開發及投資，其唯一發展項目為位於中國廈門之該項目，包括該酒店及30幢別墅。

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(包括藝術品)銷售及貿易，以及證券投資及買賣。

誠如本公司日期為2021年10月15日之公佈所披露，六層高之該酒店連部份地庫及毗連該酒店之三幢別墅已根據酒店協議及補充協議租予佻家鷺江酒店，其中酒店協議之租期為10年，而補充協議之租期則為104個月(將與酒店協議同時完結)，而另外16幢別墅根據新租賃協議租予佻家鷺江酒店，租期為10年。而就5幢裝修妥當但尚未租出之別墅，廈門合營公司僅能於訂立新租賃協議後將其中1幢別墅租予獨立第三方。

受前往廈門之遊客人數減少及爆發新型冠狀病毒(Covid-19)影響，加上開業初期營運現金流量緊絀，廈門合營公司難以短期內於經營環境充斥不確定因素的情況

下按可資比較的租金水平尋找具財務實力的合適租戶佔用其餘4幢別墅。佻家鷺江酒店獲廈門市旅遊局支持，表示有興趣租賃四幢別墅，以於該場地業務及營運方面取得經濟規模，並加強於該項目之品牌知名度。

廈門合營公司認為佻家鷺江酒店可靠及財務穩健。而該項目項下之該酒店及30幢別墅將於訂立四幢別墅協議後全數租出，並將為廈門合營公司帶來穩定之經常性收入來源。四幢別墅協議乃在本集團之日常及一般業務過程中訂立，租期符合酒店款待業界之一般商業常規。

因四幢別墅協議之條款乃經參考市值租金及市場常規後按公平原則磋商，董事（包括獨立非執行董事）認為四幢別墅協議之條款公平合理，與一般商業條款相符，並在本集團之日常及一般業務過程中訂立，且符合本集團及本公司股東之整體利益。

由於董事概無於四幢別墅協議中擁有任何權益，彼等並無放棄就批准四幢別墅協議之董事會決議案表決。

### 獨立財務顧問之意見

因四幢別墅協議之年期超過三年，本公司已依照上市規則第14A.52條之規定委聘鎧盛資本為獨立財務顧問，以闡釋訂立年期較長之四幢別墅協議之理由，並確定訂立此年期之四幢別墅協議是否符合一般商業常規。

於達致有關意見時，鎧盛資本已考慮下列主要因素：

- (i) 據貴公司管理層表示，該項目包括該酒店及30幢別墅之建築群。全部30幢別墅均於2017年以「毛坯」形式落成，均由租戶進行配合其營運模式之額外裝修及室內修飾工程。據貴公司管理層表示，四幢別墅已裝修妥當。據文化和旅游部表示，2020年中國之國內旅遊總人數下跌約53.8%至約28.8億人次，而2020年所得的相關收益較2019年下跌逾60%，另據貴公司截至2021年3月31日止年度年報所載，廈門之旅遊業嚴重受新型冠狀病毒(Covid-19)疫情影響。中國於2022年初爆發之新型冠狀病毒(Covid-19)亦有影響中國多個地區。儘管四幢別墅已由過往租戶裝修妥當，預期在疫情下仍需耗費較長時間始能建立顧客忠誠度及經營信譽。因此，訂立長期租賃可為佻家鷺江酒店於營運所作努力提供信心及保證，而從佻家鷺江酒店角度，鑒於短期前景並不明朗，故短期租賃安排缺乏吸引力，且在商業上並不明智；

- (ii) 據貴公司管理層表示，貴集團一直有意將全部30幢別墅及該酒店出租，從而帶來穩定之經常性收入來源。四幢別墅之舊有租賃協議原訂租期為12年；
- (iii) 於四幢別墅協議項下主體別墅之前租戶違約前，該項目中27幢別墅已租予獨立第三方，租期為10年或以上，另有毗連該酒店之三幢別墅租予佻家鷺江酒店，租期約104個月。同時，貴集團再向佻家鷺江酒店出租16幢別墅，租期為自2021年10月15日起10年，以及向一名獨立第三方出租一幢別墅，租期為自2021年10月29日起10年。鎧盛資本已審閱廈門合營公司與其他獨立第三方就該等別墅所訂立之租賃協議(「**第三方租賃**」)，並注意到全部第三方租賃均為期超過三年，達10年或以上；及
- (iv) 四幢別墅位於該項目內，連同該酒店及另外19幢別墅根據相關租賃協議出租予佻家鷺江酒店，為期104個月至10年。鎧盛資本認同貴公司管理層意見，認為四幢別墅協議之租期與就該項目與佻家鷺江酒店訂立之現有租賃協議一致，而將四幢別墅租予佻家鷺江酒店可為其住客提供更多住宿選擇，亦為佻家鷺江酒店之酒店營運提供輔助。

除上述因素外，於考慮訂立為期10年之四幢別墅協議是否符合一般商業常規時，鎧盛資本亦已識別多間股份於聯交所上市或由本公佈日期起計12個月內自聯交所除牌之公司所訂立若干涉及於酒店款待業提供住宿服務之交易(「**可資比較交易**」)，並留意到四幢別墅協議為期10年之租期處於可資比較交易介乎5至20年之租期範圍內。基於上文所述，鎧盛資本確定訂立此年期之四幢別墅協議乃符合一般商業常規。

## 上市規則之涵義

佻家鷺江酒店由合營夥伴(廈門合營公司之主要股東)間接全資擁有，而根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立四幢別墅協議構成本公司之持續關連交易。然而，因預期根據現有租賃協議、新租賃協議及四幢別墅協議應收取之年度租金合共最多不會超過根據上市規則計算之適用百分比率5%，依照上市規則第14A.76(2)條之規定，四幢別墅協議項下擬進行交易僅須遵守報告、年度審閱及公佈規定，而獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

## 釋義

在本公佈內，除非文義另有所指，下列詞語具有右欄所載之相應涵義：

「修訂協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就修訂現有租賃協議之若干條款所訂立日期為2021年10月15日之修訂協議及其他相關協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	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，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：298)
「董事」	指	本公司之董事
「龍富」	指	龍富投資有限公司，於香港註冊成立之公司，其85%權益由本公司間接持有，另15%權益則由諾林投資有限公司(林華國先生實益擁有之公司)持有
「現有租賃協議」	指	酒店協議及補充協議之統稱，經修訂協議所修訂
「四幢別墅」	指	該項目內之4幢別墅(共約1,386.5平方米)
「四幢別墅協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就四幢別墅所訂立日期2022年1月26日之新租賃協議及其他相關協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「鎧盛資本」	指	鎧盛資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第六類(就機構融資提供意見)受監管活動之持牌公司
「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	位於該項目內一幢六層高之酒店，約有100間客房連面積約6,675平方米之地庫

「酒店協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與鷺江賓館(以租戶身份)就該酒店連部份面積約4,439平方米之地庫所訂立日期2017年1月19日之租賃協議，鷺江賓館其後將酒店協議轉讓予其全資附屬公司佻家鷺江酒店
「合營夥伴」	指	廈門旅遊集團有限公司，於中國成立並擁有廈門合營公司30%權益之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鷺江賓館」	指	廈門鷺江賓館，於中國成立之公司，由合營夥伴全資擁有
「佻家鷺江酒店」	指	廈門佻家鷺江酒店有限公司，鷺江賓館之全資附屬公司，於中國成立並根據現有租賃協議經營鷺江•佻家酒店
「新租賃別墅及酒店地庫」	指	該項目內之16幢別墅(共約4,179.8平方米)及該酒店的地庫部分(約297.2平方米)
「新租賃協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就新租賃別墅及酒店地庫所訂立日期2021年10月15日之新租賃協議及其他相關協議
「中國」	指	中華人民共和國
「該項目」	指	一個由廈門合營公司擁有之發展項目，位於中國福建省廈門市思明區，包括該酒店及30幢別墅
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	上市規則賦予此詞語之涵義
「補充協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就該等別墅及酒店地庫所訂立日期2018年4月30日之補充租賃協議

「該等別墅及酒店地庫」	指	位於該項目毗連該酒店之三幢面積共約990.3平方米之別墅及該酒店部份面積約983.7平方米之地庫
「廈門合營公司」	指	廈門佻家濱海度假村有限公司，於中國成立之公司，在本集團之綜合財務報表列為合營企業，其70%權益由龍富擁有
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

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，2022年1月26日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生、莊家淦先生及羅博文先生為本公司之執行董事，黎慶超先生為本公司之非執行董事，而石禮謙先生、范駿華先生、李秀恒博士及吳傑莊博士為本公司之獨立非執行董事。

在本公佈內，人民幣兌港元之換算乃以人民幣1.0元兌1.2港元之概約匯率為依據。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或進行兌換。