

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 之最新消息

於2023年6月26日，廈門合營公司(就上市規則而言為本公司的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)訂立第二份修訂協議，以修訂該等鷺江協議的若干條款。

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，故為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立第二份修訂協議構成本公司之持續關連交易。本公司先前已委任鎧盛資本為獨立財務顧問，以解釋該等鷺江協議各自之年期超過三年之原因，並確定根據上市規則第14A.52條，該等鷺江協議各自之年期是否為一般慣例。第二份修訂協議項下擬進行的交易(即租金減免估計約15個月)構成本公司現有持續關連交易條款變動。然而，根據第二份修訂協議，該等鷺江協議項下本公司現有持續關連交易之年期(即超過三年)並無變動或更改。根據上市規則第14A.52條，本公司已委任鎧盛資本為獨立財務顧問，以確認先前就該等鷺江協議各自之年期表達之意見是否有任何變動。

由於(i) 佻家鷺江酒店為本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii) 董事(包括獨立非執行董事)已批准第二份修訂協議；(iii) 獨立非執行董事已確認，第二份修訂協議的條款公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及本公司股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，第二份修訂協議將構成持續關連交易，僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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，以及於2022年1月26日刊發有關四幢別墅協議之公佈。佻家鷺江酒店之唯一業務為根據該等鷺江協議營運相關從廈門合營公司租用之酒店、該酒店的部分地庫及23幢別墅。

於2023年6月26日，廈門合營公司(就上市規則而言為本公司的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)訂立第二份修訂協議，以修訂該等鷺江協議的若干條款。

第二份修訂協議

根據廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)日期為2023年6月26日之第二份修訂協議，該等鷺江協議修訂如下：

- (a) 酒店之月租將由2023年12月20日(即緊隨修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(目前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣833,333元(相等於約916,666港元)降至約人民幣691,667元(相等於約760,833港元)；
- (b) 該等別墅及酒店地庫之月租將由2024年2月1日(即緊隨修訂協議項下相關減租期結束當日後翌日)起至有關當局開通道路連接當月(目前預期為2025年2月)止期間，由約人民幣175,283元(相等於約192,811港元)降至約人民幣145,485元(相等於約160,033港元)；

- (c) 此後由2025年3月起直至2027年1月(即該酒店以及該等別墅及酒店地庫之租賃屆滿期),該等鷺江協議項下月租將維持不變;及
- (d) 於上文(a)及(b)項所述減租期間,佻家鷺江酒店將向廈門合營公司支付其全年經審核純利(如有)17%作為租金收入,而有關金額不得超出有關減租期間內的減租總金額。

合營夥伴將繼續與鷺江酒店就履行該等鷺江協議項下佻家鷺江酒店之責任共同及個別提供擔保。

除上述修訂外,該等鷺江協議所有其他條款維持全面有效及具十足效力。

誠如上文(a)及(b)項所述的租金扣減,此過渡性安排可在目前因接連該酒店的道路封閉困境下為租戶的業務和現金流提供支持。根據經第二份修訂協議修訂之該等鷺江協議,截至到期為止的應收租金總額(假設並無上文(d)項所述分佔溢利所得之額外收入)將由約人民幣96,900,000元(相等於約106,600,000港元)降低最多約2.4%至約人民幣94,600,000元(相等於約104,100,000港元)。

倘上文第(d)項所述分佔純利相等於上文第(a)及(b)項所述租金減免,則根據第二份修訂協議,該等鷺江協議將不會有租金減少的情況出現。

至於上文第(d)項所述分佔純利(如有),須於每年六月底前支付。

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

廈門合營公司根據該等鷺江協議(經第二份修訂協議修訂)於截至2032年3月31日止9個財政年度各年應收年度租金最高總金額將設定下列以人民幣計值之上限(「年度上限金額」)，並如先前於2022年1月26日所公佈維持不變：

(A) 按合計基準計算

<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	
2024年	16,392	16,392		18,031
2025年	16,348	16,348		17,984
2026年	16,348	16,348		17,984
2027年(附註)	14,394	14,394		15,834
2028年	6,319	6,319		6,951
2029年	6,302	6,302		6,933
2030年	6,302	6,302		6,933
2031年	6,302	6,302		6,933
2032年	3,869	3,869		4,256

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	
2024年	10,074	10,074		11,081
2025年	10,046	10,046		11,051
2026年	10,046	10,046		11,051
2027年	8,092	8,092		8,901

(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	人民幣千元	相等於千港元
2024年	4,748	4,748	4,748	5,223
2025年	4,736	4,736	4,736	5,210
2026年	4,736	4,736	4,736	5,210
2027年	4,736	4,736	4,736	5,210
2028年	4,749	4,749	4,749	5,224
2029年	4,736	4,736	4,736	5,210
2030年	4,736	4,736	4,736	5,210
2031年	4,736	4,736	4,736	5,210
2032年	2,556	2,556	2,556	2,812

(iii) 四幢別墅協議

<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	人民幣千元	相等於千港元
2024年	1,570	1,570	1,570	1,727
2025年	1,566	1,566	1,566	1,723
2026年	1,566	1,566	1,566	1,723
2027年	1,566	1,566	1,566	1,723
2028年	1,570	1,570	1,570	1,727
2029年	1,566	1,566	1,566	1,723
2030年	1,566	1,566	1,566	1,723
2031年	1,566	1,566	1,566	1,723
2032年	1,313	1,313	1,313	1,444

年度上限金額已計及該等鷺江協議及第二份修訂協議訂明之租金數額、免租期及分佔純利，並參考人民幣為單位之實際租金釐定。

訂立第二份修訂協議之理由及好處

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。

自2022年最後一個季度起，該項目所在的主要道路(即龍虎山路)遭封閉，以便進行思明區地鐵建設工程。這不僅嚴重影響該項目的便利程度，而且對佻家鷺江酒店的業務需求產生不利影響，以致佻家鷺江酒店的訂房、活動及遊覽項目皆被取消。因此，佻家鷺江酒店要求減免若干租金，直至預期有關當局將於2025年2月恢復道路接連。

考慮到上述情況及鷺江賓館及合營夥伴(將根據該等鷺江協議擔保佻家鷺江酒店履約)的財政實力、估計租金減免僅15個月(即因地鐵建設工程而封閉主要道路之預期期間)以及相當於根據該等鷺江協議餘下年期應收佻家鷺江酒店之租金總額最多約2.4%之租金減免，本集團認為訂立第二份修訂協議可讓佻家鷺江酒店繼續其業務並讓廈門合營公司在目前困難的營商環境下繼續取得穩定的經常性收入。

因第二份修訂協議之條款乃經參考市況後按公平原則磋商，董事(包括獨立非執行董事)認為第二份修訂協議之條款公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，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。

由於董事概無於第二份修訂協議中擁有任何權益，彼等並無放棄就批准第二份修訂協議之董事會決議案表決。

獨立財務顧問之意見

鎧盛資本作為董事會之獨立財務顧問，已確認根據上市規則第14A.52條，該等鷺江協議各自超過三年之有關年期屬一般商業慣例。意見詳情載於本公司日期分別為(a)2017年1月19日、(b)2018年4月30日、(c)2021年10月15日；及(d)2022年1月26日之公佈。

第二份修訂協議項下擬進行的交易(即租金減免估計約15個月)構成本公司現有持續關連交易條款變動。然而，根據第二份修訂協議，該等鷺江協議項下本公司現有持續關連交易之年期(即超過三年)並無變動或更改。根據上市規則第14A.52條，本公司已委任鎧盛資本為獨立財務顧問，以確認先前就該等鷺江協議各自之年期表達之意見是否有任何變動。

於達致其意見時，鎧盛資本主要考慮第二份修訂協議並無修訂任何該等鷺江協議之年期。

此外，鎧盛資本亦已取得並審閱獲早前已識別公司(此等公司為其達致其載於本公司日期為2022年1月26日之公佈之意見時識別的)之最近期年報(如有)，並注意到根據該等公司各自最近期刊發之年報，先前意見並無實質更改。考慮到上述情況，鎧盛資本確認其意見(即根據上市規則第14A.52條，該等鷺江協議各自之年報屬一般商業慣例)維持不變。

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，故為本公司在附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立第二份修訂協議構成本公司之持續關連交易。

由於(i)佻家鷺江酒店為本公司在附屬公司層面的關連人士；(ii)董事(包括獨立非執行董事)已批准第二份修訂協議；(iii)獨立非執行董事已確認，第二份修訂協議的條款公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立，且符合本公司及本公司股東整體利益，故根據上市規則第14A.101條，第二份修訂協議將構成持續關連交易，僅須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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
「該等鷺江協議」	指	現有租賃協議、新租賃協議及四幢別墅協議之統稱
「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
「第二份修訂協議」	指	廈門合營公司(以業主身份)與佻家鷺江酒店(以租戶身份)就修訂該等鷺江協議之若干條款訂立日期為2023年6月26日之第二份修訂協議及其他相關協議
「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，2023年6月26日

於本公佈日期，莊家彬先生、李美心小姐、莊家豐先生及莊家淦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1.1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。