

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 有關出售銷售股份

該協議

董事會宣佈，於2024年12月13日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，代價為約12,600,000新加坡元(相等於約73,100,000港元)。

上市規則之涵義

由於就出售事項而言最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%(但低於25%)，根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下公佈規定。此外，根據上市規則第14A.09條的計算，新的尼龍為本公司的非重大附屬公司。

緒言

董事會宣佈，於2024年12月13日(交易時段後)，賣方(本公司之直接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此賣方同意出售而買方同意購買銷售股份。

該協議

日期

2024年12月13日(交易時段後)

訂約方

賣方：莊土地產國際有限公司

買方：Chuang Industries Limited

將予出售之資產

根據該協議，賣方將向買方出售之資產為銷售股份(即目標公司之全部已發行股本)。賣方已有條件同意向買方出售銷售股份，而不附帶一切產權負擔，惟連同於完成日期所附帶、已累計或應累計之一切權利，並連同於完成日期或之後就此所宣派、作出或派付或同意作出或派付之一切股息及分派。

目標公司之進一步詳情載於下文「有關目標集團及該物業之資料」一節。

代價

目標集團主要透過新的尼龍從事買賣家居裝潢產品，而目標公司本身並無任何資產(於新的尼龍之股權除外)或負債。根據該協議之條款，賣方已同意於完成前將新的尼龍之所有資產(該物業除外)轉讓或轉移予賣方或賣方之同系附屬公司，並向新的尼龍提供預付款項，以提供即時資金予新的尼龍以清償及結清其所有未償還之應付款項及負債，因此於完成時，新的尼龍之唯一資產將為該物業，而新的尼龍之唯一負債將為預付款項。

根據該協議，出售事項之代價為約12,600,000新加坡元(相等於約73,100,000港元)，相等於預付款項(即約2,000,000新加坡元(相等於約11,600,000港元))及目標集團於完成時之綜合資產淨值(即約10,600,000新加坡元(相等於約61,500,000港元))(根據該協議經按協定價值14,000,000新加坡元(相等於約81,200,000港元)調整該物業之價值後)之總和。

該物業之協定價值14,000,000新加坡元(相等於約81,200,000港元)乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並經參考(其中包括)該物業的當前狀況及鄰近地區可資比較物業的市值。協定價值較由新的尼龍委任之獨立估值師按市場法評估該物業於2024年9月30日之市場估值16,000,000新加坡元(相等於約92,800,000港元)折讓約12.5%。然而，協定價值較該物業於2024年9月30日由本集團錄得的賬面淨值約2,600,000新加坡元(相等於賬面成本值約15,900,000港元)有溢價約4.4倍。

代價約12,600,000新加坡元(相等於約73,100,000港元)將按下列方式償付：

- (a) 買方已於簽署該協議前以現金支付保證金180,000新加坡元(相等於約1,100,000港元)予賣方，其將於完成時作為部分代價付款；
- (b) 買方須於簽署該協議時以現金支付進一步訂金1,920,000新加坡元(相等於約11,100,000港元)予買方於新加坡之律師作托管，其將於完成時作為進一步部分代價付款；及
- (c) 餘額約10,500,000新加坡元(相等於約60,900,000港元)須由買方於完成日期前三個營業日以現金支付予買方於新加坡之律師作托管，其將連同上述(b)項所述之進一步訂金於完成時轉付予賣方。餘額付款已包括結算新的尼龍結欠賣方的預付款項。

先決條件

完成須待以下條件獲達成(及/或豁免)後，方告作實：

- (a) 已就該協議項下擬進行之交易取得賣方董事會批准；及
- (b) 賣方根據該協議作出之保證於完成日期或之前在所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成分。

買方可於完成日期前任何時間以書面形式豁免上述條件。於本公佈日期，條件(a)已獲達成。

完成

完成將於2025年2月10日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期落實。

緊隨完成後，買方亦會向張先生收購其於新的尼龍的11.76%權益，金額約為1,400,000新加坡元(相等於約8,100,000港元)。

有關目標集團及該物業之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為賣方之直接全資附屬公司。目標公司主要從事投資控股，並擁有其附屬公司新的尼龍。

新的尼龍為一間於新加坡成立之有限責任公司，並為目標公司擁有88.24%權益之附屬公司。新的尼龍主要從事買賣家居裝潢產品。新的尼龍之主要資產為該物業。

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。現時該物業僅有約18,590平方呎由新的尼龍使用，而該物業的餘下範圍現則為空置。該物業為工業用途。該物業的土地由JTC出租予新的尼龍，租期為60年，自1967年9月1日起生效（即於2027年8月31日屆滿），並附有重續額外21年2個月22日之選擇權。於2027年8月31日土地租賃重續時，根據與JTC之土地租賃協議，預期新的尼龍須向JTC支付溢價費用，金額將由JTC於土地租賃重續時釐定。

該物業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）。於2024年9月30日，該物業的賬面淨值（樓宇部分按成本並扣除累積折舊，土地部分扣除租賃負債）約為2,600,000新加坡元（相等於賬面成本值約15,900,000港元）列於本集團之綜合財務報表。經新的尼龍委聘之獨立估值師按市場法評估，該物業於2024年9月30日之市值為16,000,000新加坡元（相等於約92,800,000港元）。

以下載列目標集團未經審核財務摘要，摘錄自本集團綜合財務報表：

	截至2024年	截至以下日期止財政年度	
	9月30日止 六個月 千港元	2024年 3月31日 千港元	2023年 3月31日 千港元 (附註)
收入	5,157	13,341	44,777
除稅前虧損	(1,843)	(7,542)	(41,387)
除稅後虧損	(1,843)	(7,542)	(41,387)

附註：截至2023年3月31日止年度的收入、除稅前虧損及除稅後虧損分別包括收入約31,100,000港元、除稅前淨虧損約38,900,000港元及除稅後淨虧損約38,900,000港元，該等金額涉及目標公司與本集團於同期的其他集團內交易，而該等集團內交易已於2023年4月1日轉移至其他集團公司。

目標集團於2024年9月30日之資產總值及資產淨值分別為約46,600,000港元及10,800,000港元。

有關賣方、本公司及本集團之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，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。

有關買方之資料

買方為Chuang Industries Limited，是一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司。買方主要從事投資控股。

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期，買方及買方之最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項之財務影響

盈利

根據約12,600,000新加坡元(相等於約73,100,000港元)之代價，並經考慮(a)該物業於2024年9月30日之賬面淨值；(b)與出售事項有關之估計開支及稅項；及(c)匯兌儲備變現後，預期本集團將錄得出售事項估計收益約65,300,000港元(計及非控制性權益後)。出售事項所產生之收益的實際金額須於完成時始能確認。

資產及負債

於完成時，目標集團將不再為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績、資產及負債將不再載入本公司之綜合財務報表。

一般事項

股東務須注意，上述財務影響僅供說明用途，並將在編製本公司之綜合財務報表時經參考(其中包括)與出售事項相關之實際開支及稅項後才能確定，並且有待審核。

所得款項用途

根據代價約12,600,000新加坡元(相等於約73,100,000港元)，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)估計約為69,100,000港元。出售事項之所得款項淨額將為本集團帶來額外營運資金，改善其流動資金及加強其財務狀況。

進行出售事項之理由及裨益

有關出售事項，董事會已考慮以下因素：

- (a) 鑑於新的尼龍現時的業務及營運規模，該物業於過去數年未被新的尼龍充分使用，目前新的尼龍僅使用該物業總樓面面積約24%。此外，誠如本公司截至2024年9月30日止六個月的中期業績公佈所披露，由於新的尼龍自2015年起一直錄得虧損，而本集團預期其業務於短期內不會有轉虧為盈的機會，故本集團有意採取措施縮減新的尼龍的業務規模，以期在最大程度上減低營運成本及虧損。因此，該物業其後將成為本集團的非核心閒置物業。董事認為，與其空置該物業，現時出售事項給予本集團一個良機，可以釋放儲存在該物業之價值，及透過出售目標集團以變現其於該物業之投資獲取利潤。這亦符合於本公司截至2024年3月31日止年度的年報及本公司截至2024年9月30日止六個月的中期業績公佈中所披露本集團減持非核心資產投資的策略；
- (b) 代價乃基於協定價值14,000,000新加坡元(相等於約81,600,000港元)，較獨立估值師按市場法所提供之該物業於2024年9月30日的估值16,000,000新加坡元(相等於約92,800,000港元)折讓約12.5%。然而，協定價值較該物業於2024年9月30日本集團錄得的賬面淨值約2,600,000新加坡元(相等於賬面成本值約15,900,000港元)有溢價約4.4倍。因此，經計及有關出售事項之估計開支及稅項後，預期出售事項將為本集團帶來收益淨額約65,300,000港元；及
- (c) 出售事項之所得款項淨額將為本集團帶來額外營運資金，改善其流動資金及加強其財務狀況。

經考慮上述因素及在當前不明朗的全球宏觀經濟環境下，董事會認為該協議之條款與一般商業條款相符及公平合理，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

由於就出售事項而言最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%(但低於25%)，根據上市規則，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下公佈規定。此外，根據上市規則第14A.09條的計算，新的尼龍為本公司的非重大附屬公司。

一般事項

務請注意，完成須待該協議的條款及條件獲達成後方可作實，而該等條款及條件不一定獲達成。因此出售事項不一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或考慮買賣股份時務請謹慎行事。

釋義

「預付款項」	指	由賣方於完成前直接墊付予新的尼龍約2,000,000新加坡元(相等於約11,600,000港元)，以提供即時資金予新的尼龍以清償及結清其所有未償還的應付款項及負債。預付款項為無抵押及免息
「協定價值」	指	根據該協議，該物業之協定價值為14,000,000新加坡元(相等於約81,200,000港元)
「該協議」	指	賣方與買方所訂立日期為2024年12月13日的協議，內容有關出售事項
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港、新加坡及英屬處女群島持牌銀行對公眾開放營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「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)
「完成」	指	完成該協議及其項下擬進行之交易
「完成日期」	指	2025年2月10日，或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「代價」	指	該協議項下收取之總代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議出售銷售股份
「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，且為獨立於本公司及其關連人士(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
「張先生」	指	張龍海先生，新的尼龍之董事，於新的尼龍擁有11.76%權益
「中國」	指	中華人民共和國
「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，由新的尼龍擁有
「買方」	指	Chuang Industries Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由Puang Ah Khoon先生、Puang Chye Wong先生及Puang Chey Seng先生(彼等均為新加坡公民)分別最終實益擁有相等份額
「新加坡元」	指	新加坡之法定貨幣新加坡元
「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
「新加坡」	指	新加坡共和國
「新的尼龍」	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，並為目標公司擁有88.24%權益之附屬公司。餘下11.76%權益由張先生擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Income Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為賣方直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及其擁有88.24%權益之附屬公司新的尼龍

「賣方」	指	莊土地產國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並為本公司直接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎

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，2024年12月13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。

除另有指明外，本公佈內以新加坡元計值之金額乃按1.00新加坡元兌5.80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。