

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

於2021年10月15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(i)租賃新租賃別墅及酒店地庫(租期為10年)訂立新租賃協議及(ii)就修訂現有租賃協議之若干條款訂立修訂協議。

佻家鷺江酒店為合營夥伴(廈門合營公司之主要股東)之間接非全資附屬公司，而根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立新租賃協議及修訂協議構成本公司之持續關連交易。因新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)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新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)之理由，並確定訂立此年期之新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)是否符合一般商業常規。

因預期根據現有租賃協議(經修訂協議修訂)及新租賃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，現有租賃協議(經修訂協議修訂)及新租賃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

於2021年10月15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(i)租賃新租賃別墅及酒店地庫(租期為10年)訂立新租賃協議及(ii)就修訂現有租賃協議之若干條款訂立修訂協議。

新租賃協議

新租賃協議之主要條款概列如下：

日期： 2021年10月15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，佻家鷺江酒店為合營夥伴之間接非全資附屬公司，主要從事酒店經營及管理。

物業： 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)。

租期： 10年，自新租賃協議日期起至2031年10月14日。

用途： 16幢別墅作為度假村，該酒店的地庫部分作為配套設施。

租金： 第1至3年租金為每月人民幣380,900元(相等於約457,080港元)，第4至6年租金為每月人民幣399,945元(相等於約479,934港元)，第7至9年租金為每月人民幣419,942元(相等於約503,931港元)，而第10年租金為每月人民幣440,933元(相等於約529,120港元)，須每個月預繳。

將設有三個月之免租期，由新租賃協議日期至2022年1月14日。

按金： 人民幣1,142,700元(相等於約1,371,240港元)，已於新租賃協議日期由佻家鷺江酒店支付予廈門合營公司。

終止條款： 廈門合營公司將有權提前終止新租賃協議而毋須給予任何理由，惟須按新租賃協議年期之每個剩餘年度(由終止日期計算至新租賃協議屆滿日期為止，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新租賃協議屆滿前至少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新租賃協議下之責任。

目前佻家鷺江酒店本身管理根據現有租賃協議租賃的該酒店及毗連3幢別墅，其亦將於新租賃協議開始後管理新租賃別墅及酒店地庫以及該項目內其他別墅。

修訂協議

另外，佻家鷺江酒店因其經營困難而要求廈門合營公司降低現有租賃協議項下該酒店及毗連3幢別墅的租金。於過去兩年，新型冠狀病毒(Covid-19)對廈門商業環境及旅遊業造成重大影響。其亦改變了旅遊業形態及人群旅遊模式，令酒店營運商面臨更大經營波動及業務不明朗因素。該項目內以「亞朵S酒店」名義經營的21幢別墅的租戶為例證，其拖欠廈門合營公司租金一年，而廈門合營公司最終需終止租約。其他別墅的其他個別租戶則因整體業務環境欠佳亦有要求廈門合營公司減租。

考慮到上述宏觀因素，廈門合營公司難以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該酒店及毗連3幢別墅。佻家鷺江酒店獲廈門市旅遊局支持，其被視為更加可靠及具有穩健財務。此外，預期根據新租賃協議租予佻家鷺江酒店之新租賃別墅及酒店地庫將為該酒店及毗連3幢別墅的業務及營運帶來規模經濟。

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2021年10月15日之修訂協議，現有租賃協議若干條款修訂如下：

- (a) 酒店協議之月租將(i)於2021年10月20日至2022年1月19日期間由人民幣750,000元(相等於約900,000港元)降低至人民幣480,000元(相等於約576,000港元)；及(ii)於2022年3月20日至2023年12月19日期間由約人民幣833,333元(相等於約1,000,000港元)降至約人民幣533,333元(相等於約640,000港元)(當中2022年1月20日至2022年3月19日止期間仍為免租期)；及
- (b) 補充協議之月租將(i)於2021年11月1日至2023年4月30日期間由約人民幣159,348元(相等於約191,218港元)降低至約人民幣101,983元(相等於約122,380港元)(當中2022年5月1日至2022年7月31日止期間仍為免租期)；及(ii)於2023年5月1日至2024年1月31日期間由約人民幣175,283元(相等於約210,340港元)降至約人民幣112,181元(相等於約134,617港元)。

此後截至2027年1月止餘下期間，酒店協議及補充協議項下月租將恢復至原訂水平。此過渡性安排可在目前的困境下為租戶的業務和現金流提供支持。截至到期為止的應收租金總額將由約人民幣61,400,000元(相等於約73,700,000港元)降低約13.8%至約人民幣52,900,000元(相等於約63,500,000港元)。

此外，合營夥伴將與佻家鷺江酒店就履行現有租賃協議(經修訂協議修訂)項下佻家鷺江酒店之責任共同及個別提供擔保。

現有租賃協議所有其他條款維持全面有效及具十足效力。

年度上限金額

廈門合營公司根據現有租賃協議(經修訂協議修訂)及新租賃協議於截至2032年3月31日止11個財政年度之每年應收租金最高總金額將設定上限(「年度上限金額」)如下：

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	12,226	12,226	14,671
2023年	14,782	14,782	17,738
2024年	14,822	14,822	17,787
2025年	14,782	14,782	17,738
2026年	14,782	14,782	17,738
2027年(附註)	12,828	12,828	15,394
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

附註：現有租賃協議(經修訂協議修訂)將於2027年1月屆滿。

年度上限金額已計及現有租賃協議(經修訂協議修訂)及新租賃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。

訂立新租賃協議及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。

誠如本公司日期為2017年1月19日及2018年4月30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)。誠如本公司過往年度之年報所披露，其餘27幢別墅已全部租予獨立第三方，租期均為10年或以上，以獲取穩定經常性收入。該27幢別墅其中21幢租予一名租戶用作經營「亞朵S酒店」。

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，該21幢別墅之租戶面對經營困難，自2019年最後一季起已無力向廈門合營公司支付租金。經多番商討後，於2021年3月，廈門合營公司終止租約，並向該租戶收回該21幢已全面裝修之別墅作為抵償安排。

廈門合營公司認為新租賃協議將帶來穩定之經常性收入來源。新租賃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。廈門合營公司將繼續就其餘5幢裝修妥當別墅於市場放租以維持穩定經常性收入。

就修訂協議而言，經考慮上述宏觀因素、鷺江賓館及合營夥伴(其將就佻家鷺江酒店履行現有租賃協議提供擔保)之財務實力以及整體規模經濟情況，廈門合營公司認為訂立修訂協議將使其可繼續享有穩定經常性收入。

因新租賃協議及修訂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)認為新租賃協議及修訂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。

由於董事概無於新租賃協議及修訂協議中擁有任何權益，彼等並無放棄就批准新租賃協議及修訂協議之董事會決議案表決。

獨立財務顧問之意見

因新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)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新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)之理由，並確定訂立此年期之新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)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。一般而言，酒店租戶通常須承擔重大初始投資及成本，包括不時將酒店裝修至配合本身之經營需要，設立資訊科技系統及訂房平台、員工培訓以及就宣傳推廣及為酒店建立品牌所需支出，可能需時多年始能取得理想成績；
- (ii) 訂立長期租賃有助酒店處於更佳狀態以盡量減少業務不明朗因素，及爭取時間為酒店建立顧客忠誠度及信譽，從而給予租戶信心及保證努力為酒店建立顯赫品牌，對業主及租戶均屬有利；
- (iii) 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。於訂立現有租賃協議時，預期佻家鷺江酒店將進行配合其營運模式之額外裝修及室內修飾工程，並產生初始投資及成本，包括就別墅進行額外裝修工程及承擔推廣別墅之支出。顧客忠誠度及經營信譽通常需要耗費較長時間始能建立。據文化和旅遊部表示，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。儘管新租賃別墅及酒店地庫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；

- (iv) 據 貴公司管理層表示，本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。新租賃別墅及酒店地庫之舊有租賃協議原訂租期介乎10年至12年；
- (v) 截至本公佈日期，於21幢別墅之前租戶違約前，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。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
- (vi) 新租賃別墅及酒店地庫在該酒店及毗連三幢別墅附近，分別根據酒店協議(為期10年)或補充協議(為期約104個月)(視情況而定)出租予佻家鷺江酒店。鎧盛資本認同 貴公司管理層意見，認為新租賃協議之租期與現有租賃協議一致，而將新租賃別墅及酒店地庫租予佻家鷺江酒店可為其住客提供更多住宿選擇，另將該酒店的地庫部分一併出租用作配套設施亦為佻家鷺江酒店之酒店營運提供輔助。

除上述因素外，於考慮訂立為期約104個月至10年之新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)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**」)，並留意到新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)為期約104個月至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新租賃協議及現有租賃協議(經修訂協議修訂)乃符合一般商業常規。

上市規則之涵義

佻家鷺江酒店為合營夥伴(廈門合營公司之主要股東)之間接非全資附屬公司，而根據上市規則第14A章，廈門合營公司訂立新租賃協議及修訂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(經修訂協議修訂)及新租賃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，現有租賃協議(經修訂協議修訂)及新租賃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
「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，並為合營夥伴之非全資附屬公司
「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，2021年10月15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。