

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



CHEVALIER INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

其士國際集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：025)

主要交易 有關 收購一間物業持有及出租公司 之100%股權 及 恢復買賣

收購事項

於二零一一年一月六日聯交所交易時段後，買方與賣方訂立收購協議，據此及待若干條件達成或獲豁免(視情況而定)後，賣方已同意出售及促使賣方之同系附屬公司出售而買方已分別同意購買待售股份及待售貸款，總代價為港幣686,500,000元(可予調整)。

待售股份相當於Kwai Hei在本公告日期之全部已發行股本。Kwai Hei之主要資產為該物業，即香港新界葵涌之一幅土地連同建於其上之建築物(現為香港新界葵涌葵喜街8號)。該物業之建築面積約為379,989平方呎，現時根據分租約由分租戶佔用及經營作為冷藏倉庫。該物業受該租約及分租約規限。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，故須經股東投票表決批准。

由於並無股東於收購事項中擁有與其他股東權益不同之重大權益，故概無股東須放棄投票。周博士(控股股東)於本公告日期持有154,682,359股股份(相當於本公司之已發行股本約55.73%)，已就收購協議及其項下擬進行之交易給予其書面同意。根據上市規則第14.44條，書面同意已獲接納代替舉行股東特別大會以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

根據第14.41(a)條，載有(其中包括)收購協議之詳情、Kwai Hei之會計師報告、本集團之財務資料、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函，須於二零一一年一月二十八日或之前寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料以供載入通函，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，將寄發通函之期限延長至不遲於二零一一年二月二十八日之日期。

暫停及恢復買賣股份

應本公司之要求，股份已於二零一一年一月七日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請於二零一一年一月十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

* 僅供識別

收購協議

日期

二零一一年一月六日

訂約方

- (i) 買方： Legend One Limited，投資控股公司及本公司之附屬公司；及
- (ii) 賣方： Goodman HK Investments，為投資控股公司。

據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之第三方。

將予收購之資產

買方將收購之資產包括(i)待售股份(即賣方實益及合法擁有Kwai Hei股本中每股面值港幣1元之一股普通股，相當於Kwai Hei於本公告日期之全部已發行股本)；及(ii)待售貸款。於本公告日期，待售貸款之本金額約為港幣490,000,000元。

待售股份及待售貸款須在不受一切產權負擔或任何第三方權利規限下，連同於完成日期所附一切權利出售。

Kwai Hei之主要資產為該物業，即香港新界葵涌之一幅土地連同建於其上之建築物及固定附着物與裝置(現為香港新界葵涌葵喜街8號)。該物業之建築面積約為379,989平方呎，現時根據分租約由分租戶佔用及經營作為冷藏倉庫，由二零零五年二月十五日起至二零一九年二月十一日止，為期14年。該租約項下之現時租金約為每月港幣3,300,000元(不包括差餉、地租、公用設施收費及一切支出)。該物業受該租約及分租約規限。

代價

待售股份及待售貸款之總代價為港幣686,500,000元(將透過加上完成帳目所載Kwai Hei之經調整流動資產淨值或扣除完成帳目所載Kwai Hei之經調整流動負債淨值作出調整)，須按以下方式分攤：

- (i) 待售貸款之代價須相等於待售貸款之本金額；及
- (ii) 待售股份之代價應為相等於代價減待售貸款之代價的金額，

惟倘完成帳目之經調整流動資產淨值超過港幣5,000,000元，則將當作港幣5,000,000元(即代價不得增加超過港幣5,000,000元)。

代價須按下列方式以現金支付：

- (i) 港幣34,175,000元作為初步按金，已於諒解備忘錄簽訂時由買方支付；
- (ii) 港幣68,350,000元作為進一步按金，已於收購協議簽訂時由買方支付；及
- (iii) 代價餘額須於完成時由買方支付。

代價乃經買方與賣方考慮以下各項後公平磋商達致：(i)該物業之估計市值，乃參考香港同區類似物業之可比較銷售交易；及(ii)Kwai Hei之資產淨值。

代價將以本集團之內部資源及向外融資撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 股東於本公司股東大會上通過決議案批准收購協議及據此擬進行之交易，或(如適用)合共持有有權出席相關股東大會(倘召開股東大會)並於會上投票之股份面值50%以上之一名股東或一批有密切聯繫之股東給予書面股東批准代替根據上市規則舉行股東大會；
- (ii) Kwai Hei仍為該物業之唯一及實益擁有人，而該物業受該租約及分租約規限，惟不受任何押記、申索權、第三方權利、衡平法權益、留置權、期權、質押、擔保權益、優先拒絕權、任何種類之類似限制及／或任何第三方權利(擬於完成後解除者除外)規限；及
- (iii) 於完成時並無違反收購協議所載賣方向買方作出或提供之任何聲明、保證及承諾，惟合理預期不會(不論單獨或與其他違反賣方所作出或提供之聲明、保證及承諾之情況共同)構成重大不利影響之任何違反除外(為免生疑問，如於完成時有任何違反聲明、保證及承諾之情況，而有關違反合理預期不會單獨或與其他賣方違反聲明、保證及承諾之情況共同構成重大不利影響，則買方須在不損害買方可能擁有之任何權利及補救下繼續進行完成)。

上述條件(ii)及(iii)可由買方以書面方式豁免。倘任何先決條件未能於完成日期達成或獲豁免(視情況而定)，則訂約方於收購協議項下之權利及義務將告失效(除對於先前違反外)，且將不再具有效力。

倘收購協議因買方之任何違反或不履行而終止，則賣方有權沒收及保留按金，而不損害賣方之其他權利及補救。倘收購協議因賣方之任何違反或不履行而終止，則按金連累算利息須於終止日期後(及不包括該日)三個營業日內退還予買方，而不損害買方之其他權利及補救。倘收購協議因賣方或買方違反或不履行以外之原因終止，則按金須於終止日期後(及不包括該日)三個營業日內不計利息退還予買方。

完成

待先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於二零一一年四月一日或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期進行。

於完成後，Kwai Hei將成為本公司之附屬公司。Kwai Hei之業績、資產及負債將於本集團之財務報表綜合入帳。

KWAI HEI之資料

Kwai Hei為一家於香港註冊成立之公司，主要從事物業持有及出租。Kwai Hei之主要資產為該物業，其詳情於上文「將予收購之資產」一段中披露。

以下概述Kwai Hei截至二零一零年及二零零九年三月三十一日止兩個年度根據香港財務報告準則編製之經審核財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
	百萬港元	百萬港元
除稅前溢利	52.6	22.1
除稅後溢利	43.9	20.4

根據Kwai Hei之未經審核財務報表，Kwai Hei於二零一零年十一月三十日之資產淨值約為港幣83,300,000元。

進行收購事項之理由

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事建築及機械工程、保險及投資、物業發展及投資、餐飲、以及電腦及資訊通訊科技業務。

商品與服務出口強勁、轉口量達到二零零八年年底爆發金融危機前之水平，以及失業率持續下跌，均支持香港本地經濟不斷增長。加上持續低息環境和市場流動資金充裕，經濟基本因素改善帶動香港樓市更加暢旺。再者，香港政府於二零一零年四月採取措施活化本港工業大廈，而租金慢慢上升亦引起買家買入整幢工業發展項目之興趣。有鑒於此，董事對香港樓市前景樂觀，並認為現正是收購該物業作投資用途之時機。此外，董事認為，收購事項將產生穩定租金收入及回報，並為本集團帶來資本增值潛力。

考慮到上述因素，董事認為，收購協議之條款(包括代價)屬公平合理，而收購事項符合股東及本公司之整體利益。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，故須經股東投票表決批准。

由於並無股東於收購事項中擁有與其他股東權益不同之重大權益，故概無股東須放棄投票。周博士(控股股東)於本公告日期持有154,682,359股股份(相當於本公司之已發行股本約55.73%)，已就收購協議及其項下擬進行之交易給予其書面同意。根據上市規則第14.44條，書面同意已獲接納代替舉行股東特別大會以批准收購協議及其項下擬進行之交易。

根據第14.41(a)條，載有(其中包括)收購協議之詳情、Kwai Hei之會計師報告、本集團之財務資料、該物業之估值報告及上市規則規定之其他資料之通函，須於二零一一年一月二十八日或之前寄發予股東。由於本公司需要額外時間編製相關資料以供載入通函，故本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，將寄發通函之期限延長至不遲於二零一一年二月二十八日之日期。

暫停及恢復買賣股份

應本公司之要求，股份已於二零一一年一月七日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待發出本公告。本公司已向聯交所申請於二零一一年一月十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方分別根據收購協議之條款向賣方及賣方之同系附屬公司收購待售股份及待售貸款
「收購協議」	指	買方與賣方於二零一一年一月六日就收購事項訂立之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之一個或多個日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「本公司」	指	Chevalier International Holdings Limited (其士國際集團有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：025)
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成帳目」	指	一套顯示Kwai Hei於完成日期之經調整流動資產或負債淨值並獲買方及賣方同意之完成帳目
「完成日期」	指	完成當日，即二零一一年四月一日或買方與賣方書面協定之有關其他日期
「代價」	指	收購協議項下待售股份及待售貸款之總代價港幣686,500,000元(將透過加上完成帳目所載Kwai Hei之經調整流動資產淨值或扣除完成帳目所載Kwai Hei之經調整流動負債淨值作出調整)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

「按金」	指	買方分別於諒解備忘錄及收購協議簽訂時支付之初步按金及進一步按金總額港幣102,525,000元
「董事」	指	本公司董事
「周博士」	指	周亦卿博士，主席兼控股股東，於本公告日期持有154,682,359股股份(相當於本公司之已發行股本約55.73%)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「Kwai Hei」	指	Kwai Hei Investments No. 1 Limited，一家於香港註冊成立之有限公司
「該租約」	指	於二零零五年二月十五日就該物業訂立之租約(經於二零零八年四月十五日訂立之附錄補充)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	賣方與本集團於二零一零年十一月二十四日就建議收購事項簽訂之諒解備忘錄(經於二零一零年十二月三十一日訂立之補充諒解備忘錄修訂)
「該物業」	指	在荃灣新界土地註冊處註冊為葵涌市地段360號之整片或整幅土地，連同建於其上現為香港新界葵涌葵喜街8號之宅院、豎設物及建築物(包括位於該物業之固定附着物與裝置、所有設備及機器)
「買方」	指	Legend One Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之附屬公司
「待售貸款」	指	Kwai Hei於完成日期結欠賣方同系附屬公司或對其產生之一切義務、負債及債項
「待售股份」	指	Kwai Hei股本中每股面值港幣1元之一股普通股，相當於Kwai Hei於收購協議日期之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣1.25元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「分租約」	指	於二零零五年二月十五日就該物業訂立之分租約(經於二零零八年六月十六日訂立之附錄補充)
「賣方」	指	Goodman HK Investments，一家根據開曼群島法律註冊成立之公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
其士國際集團有限公司
主席
周亦卿

香港，二零一一年一月七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事周亦卿博士(主席)、郭海生先生(副主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、周維正先生、何宗樑先生及馬志榮先生；獨立非執行董事周明權博士、孫開達先生及楊傳亮先生；非執行董事高贊覺博士。