

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SUNDART INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

承達國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2288)

**非常重大出售事項
出售承達集團之85%權益
及
改變全球發售所得款項用途**

於二零一二年五月十六日，本公司與買方訂立協議，據此，本公司同意有條件出售，而買方同意有條件購買待售股份(佔承達集團已發行股本之85%)，代價為493,000,000港元。

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之相關適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司於上市規則第14章下之一項非常重大出售事項，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。由於本集團於出售事項完成後將透過餘下集團於香港及中國專注於物業發展及房地產／資產管理業務，因此，梁先生將於完成後自本公司辭任並加入出售集團，繼續從事其於中國室內裝潢業務之事業。由於梁先生將於完成後自本公司辭任並加入出售集團，梁先生及其聯繫人將於股東特別大會上就有關批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

於本公告日期，Tiger Crown、吳先生及黃先生分別持有97,104,000股股份、84,000,000股股份及20,520,000股股份，於本公告日期分別約佔本公司已發行股本20.34%、17.59%及4.3%。Tiger Crown及陳先生共同及個別不可撤回地向買方承諾(其中包括)，Tiger Crown將及陳先生將促使Tiger Crown委任一名代表出席股東特別大會，並於股東特別大會上投票贊成有關批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案。

吳先生及黃先生各自亦不可撤回地向買方承諾(其中包括)，彼將親自出席股東特別大會，並於股東特別大會上投票贊成有關批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案。

一份通函將於二零一二年六月六日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)出售事項、協議、股東協議及據此擬進行之交易詳情，連同股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

協議

於二零一二年五月十六日，本公司與買方訂立協議，據此，本公司同意有條件出售，而買方同意有條件購買待售股份(佔承達集團已發行股本之85%)，代價為493,000,000港元。

日期

二零一二年五月十六日

訂約方

賣方： 本公司

買方： 買方

將予出售之資產

待售股份，佔承達集團已發行股本之85%。

有關承達集團及其附屬公司之進一步詳情載於本公告「出售集團之資料」一節。

代價

待售股份之代價為493,000,000港元(「代價」)，須在買方於完成日期收取證明買方為待售股份持有人的承達集團股東名冊副本後由買方按以下方式以現金向本公司支付：

- (i) 350,030,000港元，即代價之71%，須於完成日期支付；及
- (ii) 142,970,000港元，即代價之29%(「第二批付款」)，須於完成日期後二十一日內(「付款期間」)支付。

本公司於完成日期須保留 1,275 股股份（即待售股份總數約 29%，「保留股份」）之原股票，並須於買方支付第二批付款日期將其交付予買方。

倘買方於付款期間內未能支付第二批付款，買方須即時向本公司支付相等於第二批付款之 1% 之金額作為補償。

除非本公司與買方另有協定外，倘買方於付款期間（不包括付款期間最後一日）三十日內未能向本公司支付第二批付款，本公司將有權成為保留股份之合法及實益擁有人，及買方承諾簽署所需轉讓文據及／或所有其他相關文件，以將保留股份以零代價轉回至本公司並促使承達集團股東名冊反映本公司為保留股份之登記持有人。

代價乃本公司與買方參考出售集團於二零一二年一月三十一日之資產淨值及本公司與買方磋商出售事項時之市值，經公平磋商後釐定。

有關完成之條件

完成須待達致所有下列條件後，方可作實：

- (a) 股東於本公司股東大會上批准協議、股東協議及據此擬進行之交易；
- (b) 本公司及出售集團任何成員公司就協議及其項下擬進行之交易取得有關銀行之所有必要同意、批准、授權及／或豁免；
- (c) 自政府部門及／或監管機構取得為使本公司實行協議項下擬進行之交易屬必要或必須之所有同意及／或批准；
- (d) 自政府部門及／或監管機構取得為使買方實行協議項下擬進行之交易屬必要或必須之所有同意及／或批准；及
- (e) 買方之董事於買方之董事會會議上批准協議、股東協議及據此擬進行之交易。

完成

在達致所有條件及遵守協議條款及條件之規限下，完成將於完成日期發生。

本公司已於協議中向買方承諾，其於協議日期起計十八個月內不會出售或轉讓待售股份（向買方除外）或按揭、抵押待售股份或就待售股份產生任何其他產權負擔，除非於擬進行有關出售、轉讓、按揭、抵押或產生產權負擔時，協議因買方之違約而未能完成。倘於協議日期起計十八個月內未能完成，協議將隨即自動終止，且本公司於其後可隨時自由出售、轉讓、按揭、抵押待售股份或就待售股份建立產權負擔。

更改名稱

根據協議，本公司應及應促使公司名稱中含有「Sundart」或「承達」或「承达」等詞之附屬公司（出售集團成員公司除外），於完成後儘快且無論如何不遲於完成後180日通過所有必要決議案及程序，以更改彼等名稱為不再含有「Sundart」或「承達」或「承达」等詞之名稱。本公司亦承諾，在遵守上述之規限下，本公司將不會及將促使其附屬公司（出售集團成員公司除外）不會於彼等之公司名稱中使用「Sundart」或「承達」或「承达」等詞。

股東貸款及銀行貸款及解除銀行擔保

本公司於協議中承諾：

- (i) 確保出售集團欠付本公司之股東貸款金額（新股東貸款（如有，定義見下文）除外）於完成日期為80,000,000港元（「承達貸款」）；及
- (ii) 安排出售集團成員公司償還於完成日期前到期之所有銀行貸款，以及相關銀行於完成日期前要求償還之所有銀行貸款（「相關銀行貸款」）。

買方已同意，倘出售集團無充足資金償還上述相關銀行貸款，本公司可向出售集團墊付年利率為3%之貸款以用於償還相關銀行貸款，而來自本公司之該項貸款應由出售集團於墊付該項貸款日期起一年內悉數償還（「新股東貸款」）。

保留承達貸款及提供額外貸款以償還上述相關銀行貸款之主要原因乃確保順利移交本公司與買方在協議項下擬進行之交易及最大限度減低對出售集團業務及經營之干擾，並考慮以下各項：

- (i) 由於買方於完成前並非承達集團之股東，因此買方並無義務償還出售集團任何成員公司所欠於完成日期前到期之任何銀行貸款。因此，出售集團成員公司應安排獨自償還該等銀行貸款，否則將違反相關貸款文件。倘出售集團任何成員公司無充足資金償還該等銀行貸款，則本公司就償還貸款向該等出售集團成員公司提供資金乃屬合理，因為本公司當時仍為出售集團之控股公司；
- (ii) 由於完成之其中一項條件為就出售事項取得相關銀行之必要同意、批准、授權及／或豁免，倘任何銀行不願授予相關批准、同意或豁免，則出售集團之成員公司可能需要償還相關銀行貸款，以便完成；及
- (iii) 由於買方為一間中國公司之全資附屬公司，且駐於中國，其資金大部分來自中國境內，因此，其須在辦理需時之外匯管制手續後方可將資金匯至中國境外以供中國境外之出售集團使用。本公司認為，透過不要求於完成時或之前償還承達貸款，出售集團將能保留若干現金以供其於完成後之過渡期內營運（於中國者除外），以待買方注入新資本以促使順利移交。

本公司認為，上述保留承達貸款及提供額外貸款將不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

本公司及買方已於協議內承諾，除非雙方同意，否則彼等將自完成日期起六個月後安排解除所有承達擔保及承達木材制品擔保，並促使該等承達擔保及承達木材制品擔保自完成日期起一年內獲解除。於完成時設定解除承達擔保及承達木材制品擔保之時限（自完成後六個月起至一年內）之原因為旨在提供一個過渡期，以確保於完成後順利移交及擁有充足時間與相關銀行作出安排以準備解除相關擔保。鑒於上述原因，董事認為，協議內有關安排解除承達擔保及承達木材制品擔保之條文屬公平合理，且符合本公司之利益。

承達擔保涉及授予出售集團之本金總額約為 1,296,150,000 港元之銀行融資，其中約 337,279,000 港元已由出售集團於二零一二年一月三十一日動用，而承達木材制品擔保涉及授予活佳發展之本金總額約為 737,500,000 港元之銀行融資，其中約 429,672,000 港元已由活佳發展於二零一二年一月三十一日動用。

支付應收賬款

根據協議，倘完成賬目所示之承達集團應收賬款不能由出售集團相關成員公司於自完成日期起十八個月內（「收回期」）悉數收回及於完成賬目中並無足夠壞賬撥備以覆蓋不可收回應收賬款，則本公司應於收回期末起五日內向買方支付該等不可收回應收賬款與於完成賬目所示壞賬撥備間之差額。倘買方及／或出售集團相關成員公司隨後能回收未償還應收賬款，則買方及／或出售集團相關成員公司須於收回該等應收賬款五日內向本公司償還同等金額。

買方要求於協議內訂明有關上述應收賬款之條文，以致倘向買方提供之出售集團之財務報表內並無充足壞賬撥備，買方仍將獲彌償。如招股章程所披露，本公司截至二零零七年及二零零八年三月三十一日止兩個年度之貿易及其他應收賬款撇銷金額分別為 344,000 港元及 1,165,000 港元。特別是，本集團於二零一一年四月一日至二零一二年一月三十一日止期間及截至二零一零年及二零一一年三月三十一日止兩個年度內並無錄入壞賬金額。鑒於出售集團產生之歷史壞賬金額為低及由於完成賬目內將於出現任何債務時作出充分之壞賬撥備，本公司認為，本集團於就出售集團之應收賬款可能作出賠償之風險甚微。鑒於上述原因及由於本公司將被退還買方及／或出售集團相關成員公司隨後能收回之未償還應收賬款金額，董事認為，協議內有關安排本公司向出售集團彌償不可收回應收賬款賠償之上述條文屬公平合理，且符合本公司之利益。

股東協議

根據協議，本公司、買方及承達集團於完成後將訂立股東協議，以訂明承達集團及其附屬公司（如適合）之擁有權、管理、融資及其他業務。股東協議之主要條款概述如下，其中包括：

董事會代表

於完成後，各出售集團成員公司之董事會應由五位董事組成，其中一位董事由本公司委任而四位董事由買方委任。本公司將提名吳先生為各出售集團成員公司之董事，自股東協議日期起任期三年。

除於股東協議所述之若干重大事宜須透過以下方式批准：

- (a) 本公司及買方以書面形式或本公司及買方於本公司股東大會上一致批准；或
- (b) 出售集團相關成員公司董事會所有董事以書面形式批准；或
- (c) 於出售集團相關成員公司董事會會議上（應無論如何包括至少一名本公司委任之董事）親身出席或由彼等各自之替任人出席且符合上述董事會會議法定人數之所有董事批准；

出售集團成員公司各自之董事會將予決定之所有事宜須由出席董事會會議並投票之董事以簡單大多數票決定。

為出售集團融資

出售集團業務所需之所有資金須以下述方式取得：

- (a) 買方應促使出售集團成員公司盡合理努力按承達集團董事會一致投票釐定之條款自銀行或其他金融機構取得項目融資；及
- (b) 本公司應確保出售集團取得承達貸款。

本公司及買方須於股東協議中不可撤銷地同意及承諾，承達貸款為期一年，並按每年3%之年利率計息。承達貸款之唯一目的為確保本公司與買方之協議項下擬進行之交易可順利移交，且承達貸款為預計不超出一年之短期貸款。此外，承達貸款將按每年3%之年利率計息，利率高於本公司之融資利率，因此，本公司認為，承達貸款乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合股東及本公司之利益。

不競爭

本公司須於股東協議中承諾，自股東協議日期起直至其不再持有承達集團股份止期間，除非經本公司及買方一致同意，否則本公司不可(透過出售集團除外)直接或間接地開設、管理或投資與出售集團業務構成或可能構成競爭之任何業務。

由於本公司將出售室內裝潢業務(於承達集團之15%權益除外)，本集團將不再擁有資源獨立進行室內裝潢業務活動。因此，該不競爭承諾將不會對本集團未來業務活動構成重大限制。目前，本公司委託出售集團之一間成員公司堅城(梁氏)建築有限公司進行觀塘項目之上層建築工程(包括建築及裝潢)。預計本公司可能繼續委託出售集團從事本公司日後可能投資之其他物業的室內裝潢工程。鑒於出售集團在室內裝潢方面具良好「工程記錄」，委託出售集團為本集團投資物業進行室內裝潢將對本集團投資物業之形象產生積極影響，董事認為，作出不競爭承諾符合本公司利益。

終止

倘頒令或通過一項有效決議案將本公司清盤(由於合併或重組目的而進行者除外)，或倘出售集團所有或絕大部分資產被徵收或以其他方式在任何政府之直接控制下，或倘承達集團無法償還其債務(定義見公司條例第178條，惟結欠承達集團任何股東之任何債務除外)或承達集團以其債權人的利益作出全面轉讓或已就其全部或大部分資產委任財產接收人或財產管理人，則本公司或買方均有權向另一方發出終止通知，即時終止股東協議。有關終止不影響終止日期前產生之權利及責任。

公司清盤後，股東協議亦終止，且有關終止不影響終止日期前產生之權利及責任。

期權

根據股東協議，待以下事項發生後，本公司及買方將擁有以下權利或期權，可要求另一方購買／出售承達集團之股份：

優先購買權 本公司或買方欲出售於承達集團之股份時，售股股東可根據股東協議之條文優先向另一股東出售全部或若干該等股份連同承達集團欠付未償還股東貸款之有關部分。

跟隨權 倘本公司或買方建議於一項或多項交易中轉讓於承達集團之任何權益予第三方，則根據股東協議之條文，另一股東(即非售股股東)有權利(但無義務)按同等價格及基於相同條款並且受限於與售股股東之相同條件按比例跟隨及參與有關建議轉讓。

有關本公司及買方之資料

本公司為一間總部設於香港之綜合室內裝潢承包商，主要為大型住宅及酒店項目提供專業、高檔及節省成本之室內裝潢承包服務。股份於二零零九年八月二十一日在聯交所主板首次開始買賣。

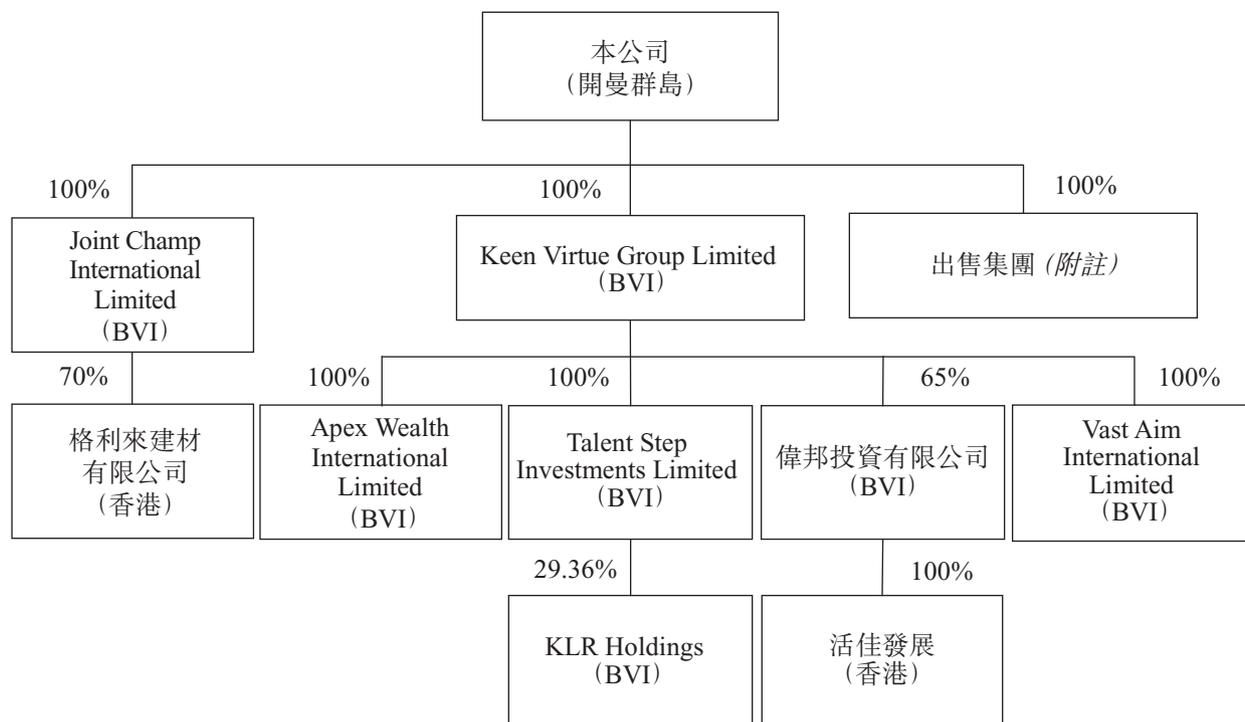
買方主要於香港從事承包幕牆建築工程業務。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與本集團及其關連人士並無任何其他關係。

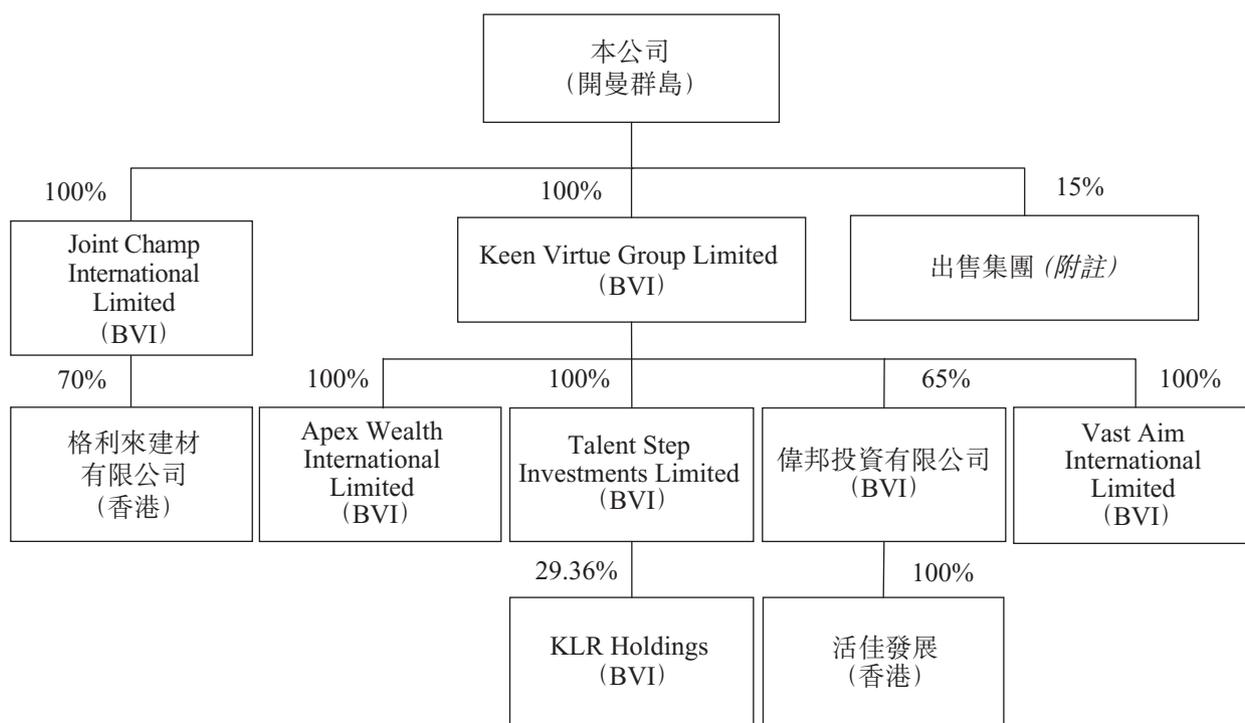
本集團於完成前後之架構

下表說明本集團緊接完成前及緊隨完成後之架構：

於本公告日期及緊接完成前：



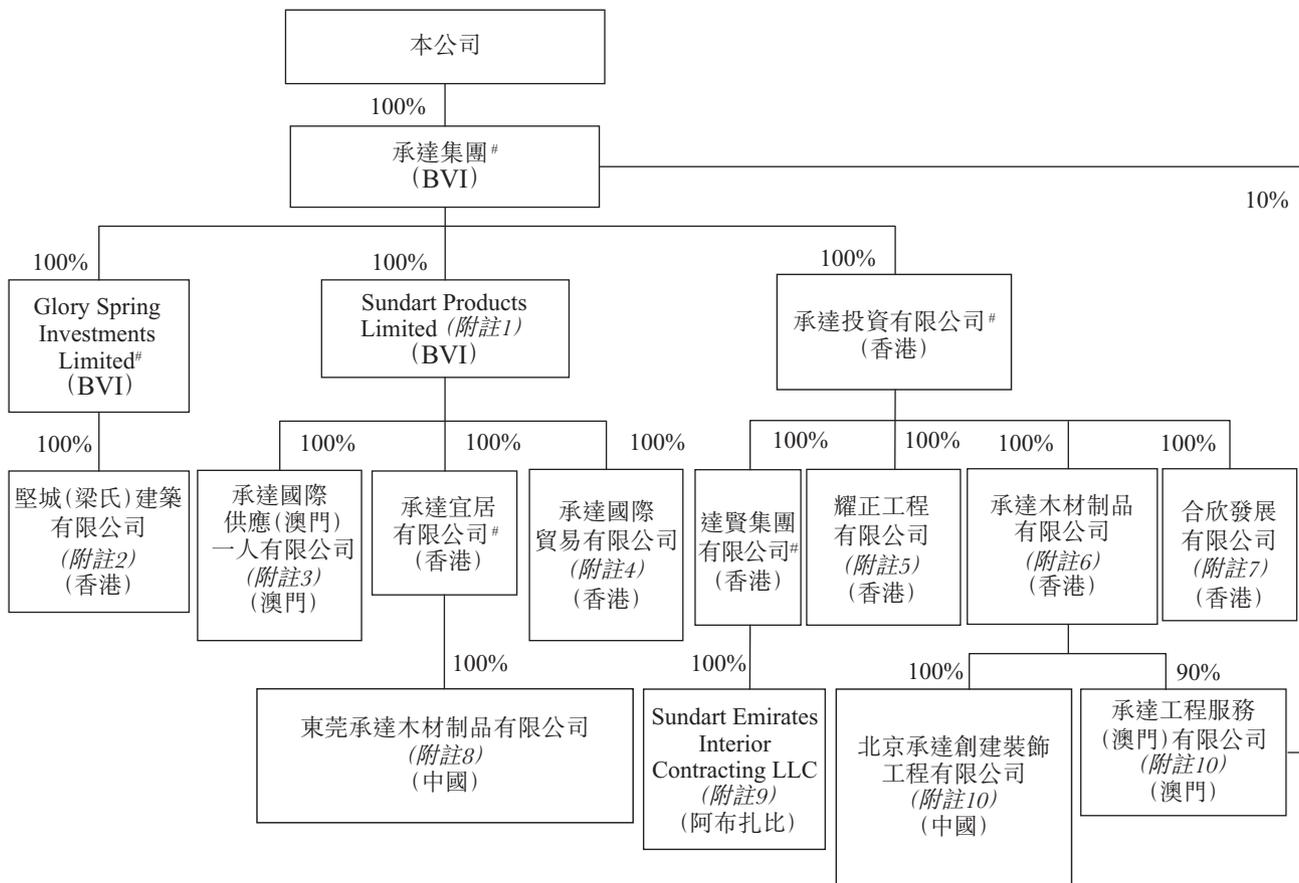
緊隨完成後



附註：請參閱本公告「出售集團之資料」一節內說明出售集團架構之圖表。

出售集團之資料

出售集團主要從事室內裝潢工程、建築及土木工程、採購及分銷室內裝飾材料、供應及安裝木門及木地板、提供項目管理服務及生產木材制品。下圖列示出售集團於本公告日期之股權架構：



投資控股公司。

附註1：主要從事投資控股及出租知識產權。

附註2：主要從事建築及土木工程。

附註3：主要從事採購及分銷室內裝飾材料。

附註4：主要從事採購及分銷室內裝飾材料。

附註5：主要從事室內裝潢工程。

附註6：主要從事投資控股及供應及安裝木門及木地板以及室內裝潢工程。

附註7：主要從事項目管理服務。

附註8：主要從事生產木材制品。

附註9：主要於阿布扎比從事室內裝潢工程，目前暫無營業。

附註10：主要從事供應及安裝木門及木地板以及室內裝潢工程。

承達集團於二零一二年一月三十一日之未經審核綜合資產淨值為400,453,000港元。承達集團截至二零一二年一月三十一日止十個月期間之未經審核除稅前及除稅後綜合溢利淨額分別為107,416,000港元及91,330,000港元，以及承達集團截至二零一一年一月三十一日止十個月期間之未經審核除稅前及除稅後綜合溢利淨額分別為128,238,000港元及108,017,000港元。

出售集團於二零一二年一月三十一日之賬面值為400,453,000港元。

出售事項之理由及益處

本集團於一九八八年開始室內裝潢業務，並自彼時起逐步擴大該業務。於股份在聯交所上市後，在本集團繼續發展室內裝潢業務之同時，本公司亦探索可能性及物色機會，從事可能為本集團帶來更多溢利之其他新業務，包括但不限於房地產投資。就本集團之室內裝潢業務而言，由於其他競爭者視本公司業務為盈利模式，競相追隨，故競爭越趨激烈。此外，分包商從事安裝工程之相關勞工成本及室內裝潢工程原材料成本(包括但不限於木材、大理石產品及鋼、金屬及鑲嵌玻璃產品)近年來已上漲。儘管本集團於香港及澳門仍佔有可觀市場份額，但競爭加劇及成本上漲導致毛利率繼續下降，由截至二零一零年九月三十日止六個月期間之19.35%下降至截至二零一一年九月三十日止六個月期間之13.55%。

雖然本公司對香港及澳門市場仍持樂觀態度，但由於兩個市場均狹小，本公司預期室內裝潢業務已處於增長瓶頸，不會有更廣闊之擴展空間。就本集團於香港之室內裝潢業務而言，由於本集團財務資料(如業務之毛利率)之透明度於本公司上市後提高，市場上能夠知悉該業務之盈利能力。因此，新參與者受吸引而加入該項業務，由此導致市場競爭加劇，令本集團過往年度毛利率下降。同時，經營室內裝潢業務已愈加困難，此乃由於上述勞工成本及原材料近年來已大幅上漲，而上述成本增長極難轉嫁予客戶，因此預計室內裝潢業務盈利不如以往。就本集團於澳門之室內裝潢業務而言，由於澳門政府已於二零一零年三月宣佈於未來三年限制澳門賭台數量，當地新增室內裝潢項目數量因此受限。大型酒店項目如澳門銀河渡假城完成後，預期直至二零一三年年末概無任何大型賭場項目。

透過從事新業務，本公司將有新收入來源，董事認為此舉將使本集團及全體股東整體受益。因此，於二零一零年六月，本集團訂立正式協議，收購觀塘項目所在之物業，該收購於二零一零年十二月完成。於二零一一年一月，本集團開始開發觀塘項目，並開始拆除位於觀塘項目地盤上之舊樓宇。

本公司已於二零一零年九月十六日宣佈收購KLR Holdings之29.36%權益，從而擁有凱龍瑞項目投資諮詢(香港)有限公司(「凱龍瑞香港」)54.02%權益。KLR Holdings為一間控股公司，透過凱龍瑞香港及／或凱龍瑞香港之附屬公司及聯屬公司(統稱「凱龍瑞集團」)，於中國從事基金管理、房地產投資及資產管理業務。

如二零一一年年報所述，物業發展未來將成為本集團之第二項業務，並將為本集團帶來新收入來源。二零一一年年報中亦表明，本集團一直在物色新項目以保障此項業務運作，並將繼續與KLR Holdings探求物業發展機遇。於收購KLR Holdings之權益及觀塘項目所在之物業時，概無計劃出售本集團室內裝潢業務。

如上所述，本集團於香港及澳門之室內裝潢業務處於增長瓶頸，於該等市場無更大擴展空間。然而，本公司相信中國市場之室內裝潢業務具有巨大潛力，因此加大力度涉足中國市場中具有高增長潛力之城市，如北京、上海、成都及重慶等。

由於本公司繼續發展於中國之室內裝潢業務，本公司意識到擴大於中國市場之室內裝潢業務的困難及風險繼續增大，尤其是在無當地中國合夥人協助下憑借自身能力。該等困難及風險主要在於當向中國業務注入資金時本集團須辦理需時的外匯監管手續，且本集團對中國市場之熟悉程度不及香港及澳門市場。此外，鑒於中國之資金供應限制及嚴格外匯管制政策，本公司客戶之現金流狀況不如以往，因此導致於中國經營室內裝潢業務之現金流周轉不如本公司預期。

由於本集團於中國之室內裝潢訂單自二零一一年四月至二零一一年九月短期內驟增且該等室內裝潢工程規模遠大於本集團先前承接之項目，本集團意識到於中國擴大其室內裝潢業務存在困難，並面臨資金及營運困難及較高營運風險。除上述在中國外匯管理手續方面所遇到之困難外，由於香港及中國間之文化差異以及中國各城市之文化差異，本集團亦面臨於中國經營業務之困難及風險。以往，本集團之項目僅位於大型城市（即上海或北京），而目前一些發展項目位於中國其他二線城市。因此，由於各城市有一套自有規則、法則及規範且顧客因來自不同文化背景而對該等城市之期望千差萬別，為滿足不同城市中國客戶之不同要求及期望，本集團須投入額外時間熟悉並適應各個該等城市間之差異。本集團亦指派若干僱員協助於中國不同地區的項目。鑒於本集團人力有限且在香港及澳門一名項目經理可同時監管不同項目，與之不同，中國之項目分散在中國不同地區，本公司難以指派一名項目經理同時監管不同項目，由此對本集團之人力資源帶來巨大壓力，而本集團不能憑一己之力予以解決。因此，儘管本公司於中國按合理成本招聘有經驗之當地僱員時面臨無法預計之困難，本集團仍須於中國僱用其他本地員工接管室內裝潢工程。上述因素令本集團資源緊縮，並增加本集團之營運成本。

此外，由於上述困難且本集團於二零一一年三月或之前獲得之若干項目已由客戶延遲或暫停至二零一二年開工及／或施工，本集團在完成一些中國室內裝潢工程時進度慢於預期。此外，倘過多重大項目於特定時期啟動，且預期將耗盡大量現金資源，本集團將需要大量初始準備成本。因此，雖然本集團全力增加中國室內裝潢工程訂單量，本公司意識到，於中國經營室內裝潢業務難以為繼且盈利不如原有預期，倘本公司僅繼續於中國經營室內裝潢業務，該業務於中國市場之回報並不如香港及澳門。

基於上述原因，當北京江河於今年初接洽本公司時，鑒於北京江河之業務範圍及規模以及其於中國之廣泛網絡，董事認為邀請買方作為長期合夥人擴大及共同投資於中國之室內裝潢業務將有利於本集團。然而，鑒於作為重心之香港及澳門室內裝潢業務已樹立「承達」這一具良好口碑之品牌，且由兩名不同人士擁有兩項業務但共享「承達」品牌在商業上並不可行，且僅單獨出售本公司於中國之室內裝潢業務而不帶有「承達」品牌則不切實際。因此，買方(北京江河之全資附屬公司，其股份自二零一一年八月起於上交所上市)雖然有意共同投資於本集團之室內裝潢業務，但欲獲得承達集團之控股權而非僅限於本集團於中國之室內裝潢業務。本公司相信，通過向出售集團推介有經驗之中國合夥人以接管經營本公司於中國之室內裝潢業務，本公司於中國之現有室內裝潢業務將藉中國市場巨大潛力優勢而擴大。

憑借從事室內裝潢業務及房地產相關業務方面之經驗，本公司認為，由於房地產相關業務較少依賴人力資源管理且可能有較室內裝潢業務為高之毛利率，因此房地產業務營運風險相對較低且易於經營。因此，本公司認為，出售承達集團之85%權益予買方乃一良機，可使本集團重新配置其資源及著重發展及擴大其其他行業業務(即未來房地產(包括物業發展)投資業務)。儘管本集團於出售后不再積極參與出售集團室內裝潢業務之營運，經營本公司於中國之室內裝潢業務之營運風險將於出售后轉稼予買方，而本公司保留之承達集團15%之權益將使本公司享有出售集團室內裝潢業務所得之溢利而無需自身承擔營運風險及面對室內裝潢業務之困難。

董事認為，協議及股東協議之條款屬公平及合理，且訂立協議及股東協議符合本公司及股東之整體利益。

餘下集團之業務

於出售后，本公司將繼續進一步發展及擴大其核心業務，於香港及中國涉足房地產發展，如觀塘項目及其他類似項目，以及房地產投資(包括物業發展)、基金管理及資產管理兩個方面的業務。

於本公司於二零一零年進入房地產發展業務後，本公司一直有意從事類似觀塘項目之其他房地產發展項目。如二零一一年年報所披露，觀塘項目將會是本集團首個同類項目。因此，本集團於日後將持續探索物業發展機遇及擴大同類業務。本公司將採納一項業務模式，為重新定位及提升物業價值，側重於香港及中國黃金地段之商業項目。本公司將把握機遇及收購合適資產，其後可能通過重組資產而提升資本價值，進行翻新、裝潢及翻新工程改善綠化、增加便利設施及改造物業內部，改造或升級物業，從而打造資產良好形象，使物業對投資者更具吸引力。

觀塘項目為該業務模式下之首個項目，已收購一項舊的工業物業。尤其是，本集團於日後可能收購合適物業重新包裝，使之煥然一新，以待日後以更高價值出售。本公司正在物色可以帶來租賃收入且亦具資本升值潛力之其他物業發展項目。本公司亦欲尋求其他具有良好重新發展潛力之物業，以複製觀塘項目之模式。

除上述本集團所從事之房地產發展項目外，本公司亦認為，房地產相關投資業務前景樂觀，因此有意擴大及加強其現有房地產相關業務，包括於出售後增加其於KLR Holdings之股權以使KLR Holdings及凱龍瑞香港最終可成為本公司之附屬公司。KLR Holdings透過凱龍瑞香港及／或凱龍瑞香港之附屬公司及聯屬公司於中國從事基金管理、房地產投資及資產管理業務，而增加本公司於KLR Holdings之權益將使本公司進一步參與於中國之房地產投資、基金管理及資產管理業務。

據本公司所知，凱龍瑞集團目前管理兩個基金，總資為人民幣650,000,000元，並將投資約人民幣12億元於物業。由於KLR Holdings可對本公司業務構成良好補充且中國人民幣基金產品市場規模巨大，本公司計劃進一步收購KLR Holdings以使其可成為本公司之附屬公司。倘本公司成功收購於KLR Holdings之進一步權益，其隨後可進一步參與於中國之房地產投資、基金管理及資產管理業務。於本公告日期，本公司尚未就擬增加於KLR Holdings之股權達成任何協議。

本公司擬與KLR Holdings及出售集團緊密合作以全面執行上述與觀塘項目類似之業務模式。由於KLR Holdings在中國有廣大之網絡，本公司預計有助於為本公司所涉及之業務找到合適投資項目。KLR Holdings亦與國際基金聯繫緊密，可使本公司與國際基金合作參與大型項目。此外，KLR Holdings於香港亦有團隊，本公司可就本公司可能參與之香港潛在項目向KLR Holdings尋求意見。而且，出售集團可於日後協助翻修、裝潢、翻新及建造本公司之潛在項目。

另一方面，於本公告日期，餘下集團的一間成員公司與一名獨立第三方就大理石及石英復合材料產品於中國（不包括香港及澳門）之兩年獨家分銷權進行協商。除上述業務外，本公司目前無意收購任何新的業務線。

餘下集團將能夠符合上市規則第13.24條項下之規定，因為其有（其中包括）觀塘項目，該項目為大型再發展項目，於二零一二年一月三十一日之賬面淨值約768,000,000港元。鑒於完成前本公司將仍可自室內裝潢業務獲得收入且有關觀塘項目的預售許可預計將於二零一二年第三個季度發出，完成至預售開始之期間（本公司於此期間未必會產生收益）頗短，而來自預售之初始按金將於完成買賣有關觀塘項目物業時（預計為二零一三年六月底前）於本公司綜合財務報表內確認為收益。本集團已獲得銀行貸款為觀塘項目之發展成本提供資金，連同來自全球發售之剩餘所得款項以及出售事項中將收取之所得款項，本集團將有足夠之資金從事其餘下業務，包括完成其觀塘項目。此外，倘本公司成功收購KLR Holdings之進一步權益，本集團之營運水平及資產價值將進一步提高。

出售事項之財務影響

於完成後，本公司於承達集團之權益將減少至15%，而承達集團及其附屬公司將不再為本公司之附屬公司，並將成為本公司之聯繫人。因此，承達集團及其附屬公司之業績、資產及負債將於完成時採用權益會計法併入綜合財務報表內。

本集團預計自出售事項錄得收益約147,600,000港元，於計算時乃參照將收取之代價、於二零一二年一月三十一日於承達集團餘下15%權益之估計公平值、承達集團資產及負債於二零一二年一月

三十一日之賬面值及與出售事項有關之估計法律及專業費用，並假設公平值相等於承達集團餘下15%權益於二零一二年一月三十一日之資產及負債賬面值且出售事項已於二零一二年一月三十一日完成。

出售所得款項的用途

本公司擬將出售事項所得款項淨額（預計約為488,000,000港元）用於發展觀塘項目（詳情披露於本公司日期為二零一一年六月十四日之公告）以及作為營運資金用於日後投資，包括倘日後收購KLR Holdings之權益得以落實，用於為有關收購之代價提供資金。

觀塘項目之地盤原限於作工業／倉儲用途。本公司其後申請租約修訂以將地盤用途改為商業用途。於二零一一年九月向香港政府相應支付土地溢價386,500,000港元後成功提出上述申請。

於本公告日期，就與觀塘項目相關之建設工程而言，拆除場地上以前現有樓宇之工作已完成，基礎工程目前正在進行中，預期將於二零一二年五月完工。於基礎工程完工後，預計總承包商將開始上層建築工程。建築工程預計施工期約330至360日，而佔用許可證及滿意紙預計於二零一三年六月底簽發，有關觀塘項目之物業預售許可預計於二零一二年第三個季度獲得。倘觀塘項目之大部分單位將售出，餘下集團可保留觀塘項目之若干單位予以出租，以為本集團日後提供租金收入之穩定來源。

於二零一二年一月三十一日，觀塘項目之預計餘下發展成本約為296,000,000港元，將主要以未動用專用項目之銀行融資提供資金，該借款將於二零一三年或於完成銷售上述項目個別單位後償還。

除上述建議增加於KLR Holdings之股權外，本公司目前尚未物色到任何未來投資機遇。

本公司目前預期，出售事項所得款項淨額中：

- (a) 約30,000,000港元將用作營運資金；
- (b) 約120,000,000港元將用於與於香港及中國之物業發展或物業投資相關之日後投資項目；及
- (c) 約338,000,000港元將用作觀塘項目之開支儲備（如有）直至其成功預售，預售後任何剩餘款項將用作其他公司用途。

由於觀塘項目主要透過銀行貸款融資，本公司已與相關銀行就出售事項進行磋商，且由於本公司可能出售其現金產生業務（即室內裝潢業務），該銀行可能要求本公司於完成時提供額外抵押按金作為由該銀行提供現有發展貸款之抵押。而且，本公司可能會使用部分出售事項所得款項淨額用於支付相關銀行費用及利息，及在額外銀行融資無法獲得或不足時為觀塘項目進一步籌資，以滿足觀塘項目任何階段之資金需求。於觀塘項目順利預售後，出售事項所得款項淨額中作觀塘項目儲備之任何未動用部分將重新分配為本集團之一般營運資金。

改變全球發售所得款項用途

本公司自全球發售收取之所得款項淨額約為457,000,000港元。如二零一一年中期報告所披露，本公司已按與招股章程「所得款項用途」一節及本公司日期為二零一一年八月三十一日關於「變更所得款項用途」之公告所述一致方式動用自全球發售收取之所得款項淨額。於二零一二年一月三十一日，

- (a) 約128,900,000港元已用於為中國室內裝潢項目提供資金；
- (b) 約17,800,000港元已用於設立本公司自有之採購及預製設備及用於研發；
- (c) 約2,200,000港元已用於為中東室內裝潢工程提供資金；
- (d) 約49,000,000港元已用作潛在日後收購之儲備；
- (e) 約41,100,000港元已用於香港及澳門室內裝潢工程提供資金；
- (f) 約3,900,000港元已用於本公司市場推廣活動；及
- (g) 約100,500,000港元已用於營運資金需要及其他公司用途。

未動用所得款項餘額約113,600,000港元已存入銀行。

由於本公司於承達集團之權益於完成後減少至15%以及買方成為本公司於中國室內裝潢工程之戰略夥伴，董事會認為，上述全球發售之未動用所得款項可用於相關室內裝潢工程業務活動以外之用

途。因此，董事會已決定重新分配上述全球發售所得款項淨額之未動用部分，約113,600,000港元將用於本集團日後收購提供資金，包括如上所述建議收購KLR Holdings之額外股權。

董事會認為，上述改變未動用全球發售所得款項淨額用途將為本集團提供充足財務資源，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之相關適用百分比率超過75%，出售事項構成本公司於上市規則第14章下之一項非常重大出售事項，並須遵守申報、公告及股東批准之規定。

由於本集團於出售事項完成後將透過餘下集團於香港及中國專注於物業發展及房地產／資產管理業務，因此，梁先生將於完成後自本公司辭任並加入出售集團，繼續從事其於中國室內裝潢業務之事業。由於梁先生將於完成後自本公司辭任並加入出售集團，梁先生及其聯繫人將於股東特別大會上就有關批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

於本公告日期，Tiger Crown、吳先生及黃先生分別持有97,104,000股股份、84,000,000股股份及20,520,000股股份，於本公告日期分別約佔本公司已發行股本20.34%、17.59%及4.3%。

Tiger Crown及陳先生已共同及個別不可撤回地向買方承諾(其中包括)：

- (a) 於股東特別大會日期或之前，Tiger Crown將不會且陳先生將促使Tiger Crown不會出售、轉讓、按揭或抵押其擁有之所有或任何股份予任何其他人士或導致或允許發生任何事件，以致可能損害或減少其擁有之股份所附帶出席本公司任何股東大會並於會上投票之權利；
- (b) Tiger Crown將且陳先生將促使Tiger Crown委任一名代表出席股東特別大會且於股東特別大會上投票贊成批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案。

吳先生及黃先生各自亦不可撤回地向買方承諾(其中包括)：

- (a) 於股東特別大會日期或之前，彼不會出售、轉讓、按揭或抵押其擁有之所有或任何股份予任何其他人士或導致或允許發生任何事件，以致可能損害或減少其擁有之股份所附帶出席本公司任何股東大會並於會上投票之權利；

(b) 彼須親自或委任代表出席股東特別大會且於股東特別大會上投票贊成批准協議、股東協議及據此擬進行之交易之決議案。

一份通函將於二零一二年六月六日或之前寄發予股東，當中載有(其中包括)協議、股東協議及據此擬進行之交易之進一步詳情，連同股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則本公告中下列詞彙具如下含義：

「協議」	指	本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一二年五月十六日之買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「北京江河」	指	北京江河幕牆股份有限公司，於中國註冊成立之股份公司，主要從事幕牆之研發、設計、製造及施工業務以及相關諮詢服務，其A股於上海證券交易所上市(股份代號：601886)
「BVI」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	承達國際控股有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2288)
「完成」	指	根據協議完成出售事項
「完成賬目」	指	經承達集團兩位董事證明真實之出售集團於完成賬目日期之未經審核綜合資產負債表及自二零一二年二月一日起至完成賬目日期止期間之未經審核綜合收益表以及所有有關附註及記錄
「完成賬目日期」	指	緊接完成日期前之歷月之最后一日
「完成日期」	指	完成發生之日，即達成所有條件後之第五個營業日或本公司與買方可能書面同意之其他日期
「條件」	指	本公告「有關完成之條件」一節所載之完成之先決條件

「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「出售事項」	指	本公司根據協議之條款及條件向買方出售承達集團4,335股每股面值1美元之股份(佔承達集團已發行股本之85%)
「出售集團」	指	承達集團及其附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會以考慮及酌情批准協議、股東協議以及據此擬進行之交易
「全球發售」	指	招股章程所述於香港發售股份以供公眾認購及向專業、機構及其他投資者配售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「KLR Holdings」	指	Kailong REI Holdings Limited，為餘下集團之一間聯營公司
「觀塘項目」	指	由活佳發展擁有位於香港九龍觀塘海濱道135-137號之物業再發展項目
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「陳先生」	指	執行董事兼主要股東陳偉倫先生
「梁先生」	指	執行董事兼營運總監梁繼明先生
「吳先生」	指	執行董事兼主要股東吳德坤先生
「黃先生」	指	非執行董事兼股東黃劍雄先生
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「招股章程」	指	日期為二零零九年八月十一日之本公司招股章程

「買方」	指	江河幕牆香港有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為北京江河之全資附屬公司
「餘下集團」	指	緊接完成後之本集團
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	承達集團4,335股每股面值1美元之股份，佔承達集團已發行股本之85%
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	本公司、買方及承達集團於完成時訂立之股東協議
「上交所」	指	上海證券交易所
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承達擔保」	指	於二零一二年一月三十一日由本公司就授予出售集團約1,296,150,000港元之銀行融資作出之擔保
「承達集團」	指	承達集團有限公司，於BVI註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「承達木材制品擔保」	指	由承達木材制品有限公司於二零一一年六月就星展銀行(香港)有限公司授予活佳發展約737,500,000港元之銀行融資而作出且於協議日期存續之擔保
「Tiger Crown」	指	Tiger Crown Limited，由本公司執行董事陳先生全資擁有之公司，為主要股東
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「活佳發展」	指	活佳發展有限公司，為餘下集團之成員，本公司擁有其65%權益
「二零一一年年報」	指	於二零一一年七月刊發之本公司二零一一年年報
「二零一一年中期報告」	指	於二零一一年十二月刊發之本公司二零一一年中期報告

「%」

指 百分比

承董事會命
承達國際控股有限公司
主席
陳偉倫

香港，二零一二年五月十六日

於本公告日期，董事會包括執行董事陳偉倫先生(主席)、吳德坤先生(行政總裁)、梁繼明先生(營運總監)及葉振國先生；非執行董事黃劍雄先生；及獨立非執行董事杜景仁先生、黃開基先生及何國華先生。