

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的內容概不負責，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的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：25)

**(1) 有關出售全資附屬公司之全部已發行股本  
及租回香港物業之主要交易  
及  
(2) 恢復買賣**

#### 出售事項

於二零一四年十一月十一日聯交所交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購買待售股份及待售債務，代價為港幣1,413,000,000元(可予調整)。

#### 租約

根據該協議之條款，賣方與買方均已同意，待完成後，買方可促使目標公司租回該物業予賣方或賣方之代名人(為本集團之一間附屬公司及/或一間聯屬公司)。租約期由完成日期起計為期三年，第一年之月租為港幣2,100,000元，及第二及第三年之月租各為港幣3,200,000元。

\* 僅供識別

## 上市規則之涵義

鑑於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。由於倘本公司就批准該協議及據此擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票，周亦卿博士(為控股股東，持有186,682,990股股份，佔本公司於該協議日期之已發行股本總額約62.85%)已發出該協議及據此擬進行之交易之書面批准，根據上市規則第14.44條，有關批准已獲接納以取代就批准該協議及據此擬進行之交易而舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准該協議及據此擬進行之交易召開及舉行股東大會。根據上市規則第14.41(a)條規定，一份載有(其中包括)出售事項及租約以及其他資料之通函須於本公告日期起計15個營業日內寄發予股東。由於本公司須額外時間編製通函所需之資料，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，及延長寄發通函之最後限期至二零一四年十二月二十三日或之前之日期。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年十一月十二日(星期三)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份由二零一四年十一月十三日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

於二零一四年十一月十一日聯交所交易時段後，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售及買方已有條件地同意購買待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售債務，代價為港幣1,413,000,000元(可予調整)。該協議之詳情載列如下。

## 該協議

### 日期

二零一四年十一月十一日

## 訂約方

- (i) City Unicorn Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，作為買方；
- (ii) 其士(發展)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，作為其中一名賣方；及
- (iii) 驕發有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，作為其中一名賣方。

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，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

## 將予出售之資產

待售股份(即目標公司之全部已發行股本)及待售債務(即目標公司結欠賣方之所有債務)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及利益出售。

## 代價

待售股份及待售債務之代價為港幣1,413,000,000元，須由買方以現金按以下方式支付予賣方：

- (i) 簽訂該協議後支付港幣50,000,000元之首筆按金；
- (ii) 該協議日期後14日內支付港幣91,300,000元之進一步按金；及
- (iii) 於完成後支付代價之餘額(「餘額付款」)港幣1,271,700,000元(可予調整)。

賣方承諾於完成日期前最少五個營業日交付備考完成賬目予買方或買方之律師。倘備考完成賬目所示之有形資產淨值超過或少於零，則餘額付款將按有形資產淨值金額分別予以上調或下調。

賣方承諾於完成日期起計60日內交付目標公司經註冊執業會計師(獲買方認可)審核之完成賬目予買方或買方之律師。倘有關完成賬目所示之有形資產淨值超過或少於備考完成賬目所示

之有形資產淨值，則買方或賣方(視乎情況而定)須於接獲有關完成賬目日期起計五日內向另一方支付差額。

代價乃由買方及賣方經考慮(其中包括)獨立專業估值師對該物業之初步估值、目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值(請參閱下文「有關目標公司之資料」一節)、以及鑑於該物業可能改變為非工業用途而該物業價值之未來潛在升值，按公平合理原則磋商後釐定。

## 條件

完成須待以下條件(其中包括)達成後，方可作實：

- (i) 買方於該協議日期起計30日屆滿當日前完成其對目標公司之業務、財務、法律及其他方面以及該物業業權之盡職審查，並信納有關結果；
- (ii) 賣方促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及第13條提供及證明該物業之妥善業權；及
- (iii) 本公司已遵守上市規則及／或聯交所或其他政府或主管當局之任何其他有關根據該協議擬進行之交易之規則及規例。

倘該協議所載任何條件未能於完成日期或之前達成(或獲買方豁免)，買方將有權取消該協議項下之交易，而買方向賣方支付之按金須由賣方不計利息、成本或補償退還予買方。

倘該協議所載條件已達成惟買方未能根據該協議或正式協議(視乎情況而定)之條款於完成日期完成交易，買方支付之所有按金將被賣方沒收。

倘該協議所載條件已達成惟賣方未能根據該協議或正式協議(視乎情況而定)之條款於完成日期完成出售事項，買方支付之所有按金將退還予買方，且賣方須向買方支付數目相等於已付按金之金額作為違約金。

## 完成

待該協議所載條件達成(或獲豁免)後，完成須於二零一五年三月三十一日或之前，或賣方與買方書面協定之有關較後日期進行。於完成後，本集團將不再持有目標公司之任何權益，及目標公司將不再為本公司之附屬公司。

## 租約

待完成後，買方可促使目標公司租回該物業予賣方或賣方之代名人(為本集團之一間附屬公司及／或一間聯屬公司)。租約期由完成日期起計為期三年，第一年之月租為港幣2,100,000元，及第二及第三年之月租各為港幣3,200,000元。賣方或該等代名人亦須向買方支付港幣4,200,000元作為保證金。於租約期內，賣方或該等代名人將有權向買方發出六個月事先書面通知終止租約。租約項下之月租乃賣方及買方經參考該物業鄰近地區類似物業之現行市場租金，按公平合理原則磋商後釐定。

## 正式協議

賣方及買方須真誠地進行磋商及作出一切合理努力以於二零一四年十二月十七日或之前訂立正式協議，而正式協議須包括根據該協議所載主要條款、保證、聲明及彌償保證，為類似根據該協議擬進行之交易所特訂之條款。倘賣方及買方未能於上述日期或之前就正式協議之條款達成共識，則該協議將仍然有效並具有一切效力及作用，而該協議之訂約方須繼續履行彼等各自於該協議項下之責任。

## 有關目標公司之資料

目標公司現時由各賣方法定擁有50%。目標公司主要從事地產控股，其主要資產為該物業，該物業位於新九龍內地段5972號。該物業為一幢15層高(包括兩層地庫)之非住宅大廈，總建築面積約為177,500平方呎。於完成後，該物業將按「現狀」交付予買方。

該物業於目標公司之財務報表中入賬列作投資物業並以公平值列值。然而，該物業之大部份由本集團佔作自用，及已獲本集團入賬列作物業、廠房及設備，並以成本減累計折舊及減值列值；而該物業之餘下部份已出租予本集團之一間聯屬公司，及已於本集團之綜合財務報表內入賬列作投資物業，並以公平值列值。

以下載列摘錄自目標公司根據香港財務報告準則編製之經審核財務報表之若干財務資料：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
除稅前溢利	41,653	178,132
本年度溢利	39,740	175,151

截至二零一四年及二零一三年三月三十一日止年度，目標公司之溢利包括該物業之公平值增加分別約為港幣30,000,000元及港幣160,000,000元。因此，目標公司截至二零一四年三月三十一日止年度之溢利低於截至二零一三年三月三十一日止年度之溢利。

根據獨立專業估值，目標公司於二零一四年三月三十一日之資產淨值約為港幣503,000,000元（經計及該物業於二零一四年三月三十一日之公平值約為港幣600,000,000元）。於二零一四年三月三十一日，計入本集團之經審核綜合財務報表之目標公司賬面淨值約為港幣146,000,000元（經計及佔作自用之該物業賬面值約為港幣73,000,000元及已出租之該物業公平值約為港幣87,000,000元）。

於二零一四年三月三十一日，本集團應付目標公司之款項約為港幣137,000,000元，及有關該物業按揭貸款之未償還餘額約為港幣228,000,000元。該協議之其中一項條款為賣方須促使於完成日期或之前償還該物業之按揭貸款。倘本集團向目標公司墊付該金額以為償還按揭貸款撥付資金，則目標公司於二零一四年三月三十一日結欠本集團之債務淨額將約為港幣91,000,000元。該金額於緊接於完成前之餘額將構成待售債務。

### 出售事項及租約之理由及裨益

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、汽車代理及新鮮農作物供應。

該物業由本集團於一九八七年八月收購。該物業之價值於過往年度重大升值。董事認為出售事項可令本集團實現其於該物業之投資之價值，特別是鑑於香港政府於二零零九年十月頒佈活化政策以促進重新發展及轉化舊工業大廈為零售商店。本集團預期可變現出售事項收

益約為港幣1,253,000,000元(扣除交易成本及專業費用)，即(i)代價(扣除交易成本及專業費用)與(ii)本集團於二零一四年三月三十一日綜合財務報表中目標公司之賬面淨值約為港幣146,000,000元之差額。

股東及投資者應注意，出售事項之實際收益取決於本集團綜合財務報表中目標公司於完成日期之賬面值，且可能有別於上述計算金額。股東及投資者亦應注意，由於出售事項將於二零一四年九月三十日後完成，故上述估計收益將不會在本公司將於二零一四年十一月二十七日或前後公佈之本集團截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績中反映。然而，截至二零一四年九月三十日止六個月之中期業績將反映該物業於本集團之綜合財務報表內根據該物業於二零一四年九月三十日之估值入賬列作投資物業之部份之公平值收益(如有)。

出售事項將為本集團帶來現金流入，從而增強其流動資金及營運資金狀況。出售事項之所得款項(扣除直接開支)估計將約為港幣1,398,000,000元，擬用作償還該物業之按揭貸款、一般營運資金、資本開支及／或適當時用於本集團之日後投資機會。根據租約之租回安排可令本集團繼續按市場租金佔用及使用該物業。

根據上文所述，董事認為該協議之條款屬公平合理，及出售事項及租約符合本公司及股東之整體利益。

## **上市規則之涵義**

鑑於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於75%，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准之規定。

由於倘本公司就批准該協議及據此擬進行之交易召開股東大會，概無股東須放棄投票，周亦卿博士(為控股股東，持有186,682,990股股份，佔本公司於該協議日期之已發行股本總額約62.85%)已發出該協議及據此擬進行之交易之書面批准，根據上市規則第14.44條，有關批准已獲接納以取代就批准該協議及據此擬進行之交易而舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准該協議及據此擬進行之交易召開及舉行股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條規定，一份載有(其中包括)出售事項及租約以及其他資料之通函須於本公告日期起計15個營業日內寄發予股東。由於本公司須額外時間編製通函所需之資料，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，及延長寄發通函之最後限期至二零一四年十二月二十三日或之前之日期。

## 恢復買賣

應本公司之要求，股份已由二零一四年十一月十二日(星期三)上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份由二零一四年十一月十三日(星期四)上午九時正起恢復買賣。

## 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：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一四年十一月十一日就買賣待售股份及待售債務訂立之有條件暫定協議
「董事會」	指	董事會
「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：25)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成買賣待售股份及待售債務
「完成日期」	指	完成當日
「代價」	指	待售股份及待售債務之總代價港幣1,413,000,000元(可予調整)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議之條款建議賣方向買方出售待售股份及待售債務

\* 僅供識別

「正式協議」	指	賣方及買方於二零一四年十二月十七日或之前就買賣待售股份及待售債務訂立之正式協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「租約」	指	該協議訂明之租回安排，據此，待完成後，買方可促使目標公司租回該物業予賣方或其代名人(為本集團附屬公司及／或聯營公司)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標公司可轉換為現金或現金等值物之所有有形資產總額(不包括該物業、任何無形資產及遞延稅項)減去所有負債總額(實際負債、或然負債或其他負債，惟不包括待售債務及遞延稅項)及目標公司於完成日期之撥備
「該物業」	指	由目標公司持有位於新九龍內地段5972號之物業
「買方」	指	City Unicorn Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「待售債務」	指	緊接於完成前目標公司結欠賣方之所有債務
「待售股份」	指	目標公司股本中之兩股已發行股份
「股份」	指	本公司股份中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	拔創有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由賣方各自法定擁有50%

「賣方」	指	其士(發展)有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)及驕發有限公司(一家於香港註冊成立之有限公司)，均為本公司之間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	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，二零一四年十一月十二日

於本公告日期，本公司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、馬志榮先生及周莉莉小姐；獨立非執行董事周明權博士、孫開達先生、楊傳亮先生及潘宗光教授；非執行董事高贊覺博士。