
此乃要件

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下其士國際集團有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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：25)

**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**

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1

釋義

於本通函內，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，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：25)
「完成」	指	根據正式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	根據正式協議之條款建議賣方向買方出售待售股份及待售債務
「正式協議」	指	賣方與買方於二零一四年十二月十一日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

* 僅供識別

釋義

「最後實際可行日期」	指	二零一四年十二月十九日，即刊發前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「租約」	指	正式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
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「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、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)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，即目標公司之全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中之普通股

釋義

「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
「澳幣」	指	澳幣，澳洲法定貨幣
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美金」	指	美金，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

董事會函件



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)

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
周莉莉小姐

非執行董事：

周明權博士#
孫開達先生#
楊傳亮先生#
潘宗光教授#
高贊覺博士

獨立非執行董事

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12
Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港
九龍灣
宏開道八號
其士商業中心
二十二樓

敬啟者：

**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**

緒言

謹此提述本公司於二零一四年十一月十二日刊發之公告，內容有關出售事項及租約。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一四年十一月十一日，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)。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／或一間聯營公司)。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。根據上市規則，該協議項下擬進行之交易構成本公司之主要交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項及租約之詳情；及(ii)該物業之估值報告。

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。

董事會函件

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目標公司之備考完成賬目予買方或買方之律師。倘上述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。

賣方亦承諾於完成日期起計 60 日內交付目標公司經獲買方認可之註冊執業會計師審核之完成賬目予買方或買方之律師。倘有關經審核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於二零一四年九月三十日之初步估值港幣 780,000,000 元、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。

董事會函件

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。條件(i)及(ii)已於最後實際可行日期達成，而條件(iii)已於本通函日期達成。

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

完成須於二零一五年三月三十一日或之前，或賣方與買方可能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。

董事會函件

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／或一間聯營公司)。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主要條款。於二零一四年十二月十一日，賣方與買方訂立正式協議，其主要條款與該協議所載之條款相同。

有關目標公司之資料

目標公司現時由各賣方法定擁有50%。目標公司之一股股份由驕發有限公司代其士(發展)有限公司持有。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允值列值。然而，該物業之大部份由本集團佔作自用，及於本集團之綜合財務報表已入賬列作物業、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營公司，及已於本集團之綜合財務報表內入賬列作投資物業，並以公允值列值。

董事會函件

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允值增加分別約為港幣30,000,000元及港幣160,000,000元。主要由於公允值變動，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。根據本通函附錄二所載由獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司所編製該物業之估值報告，估計該物業於二零一四年九月三十日之市值為港幣780,000,000元。

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允值約為港幣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(不計及目標公司結欠賣方之所有債務)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允值約為港幣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。

董事會函件

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、餐飲、汽車代理、企業及網絡科技及新鮮農作物供應。

該物業由本集團於一九八七年八月收購。該物業之公允值於過往年度有重大升值。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。

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(扣除交易成本及相關專業費用)估計將約為港幣1,398,000,000元，並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。

出售事項之財務影響

資產及負債

根據代價及本集團截至二零一四年三月三十一日之經審核綜合財務報表及目標公司截至二零一四年三月三十一日之經審核財務報表，預計於完成後本集團之綜合資產總值將增加約港幣1,162,000,000元至約港幣15,087,000,000元，而本集團之綜合負債總值將減少約港幣91,000,000元至約港幣6,758,000,000元。

董事會函件

盈利

預期本集團將變現出售事項收益約港幣1,253,000,000元(扣除交易成本及專業費用後)，即(i)代價(扣除交易成本及專業費用後)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，故上述估計收益不會在本公司於二零一四年十一月二十七日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已反映該物業之部份之公允值增加，其已根據該物業於二零一四年九月三十日之估值於本集團之綜合財務報表內入賬列作投資物業。

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，有關書面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。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
其士國際集團有限公司
主席
周亦卿
謹啟

二零一四年十二月二十三日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年三月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一四年九月三十日止六個月之財務資料於下列已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.chevalier.com>) 之文件內披露：

- 於二零一二年七月二十七日登載本公司截至二零一二年三月三十一日止年度之年報 (第 45 至 162 頁)；
- 於二零一三年七月二十六日登載本公司截至二零一三年三月三十一日止年度之年報 (第 51 至 168 頁)；
- 於二零一四年七月二十三日登載本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報 (第 62 至 180 頁)；及
- 於二零一四年十二月十九日登載本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告 (第 4 至 36 頁)。

2. 債務聲明

(1) 借款

於二零一四年十月三十一日 (即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為港幣 3,750,000,000 元，其中包括無抵押銀行及其他借款約港幣 1,669,000,000 元及有抵押銀行借款約港幣 2,081,000,000 元。

(2) 資產抵押

於二零一四年十月三十一日 (即就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團之銀行及其他借款及其他未動用之銀行融資均以投資物業約港幣 2,017,000,000 元、物業、廠房及設備約港幣 1,327,000,000 元、於合營企業之權益約港幣 190,000,000 元、存貨約港幣 4,700,000 元、應收賬款、存出按金及預付款項約港幣 78,900,000 元以及銀行存款約港幣 85,200,000 元作抵押。

(3) 或然負債

於二零一四年十月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團就聯營公司、一間合營企業及一名合營夥伴已動用借款而作出之銀行信貸擔保所引起之或然負債分別約為港幣74,100,000元、港幣150,000,000元及港幣143,000,000元。在其日常業務過程中,本集團已向物業之若干買家提供按揭信貸約港幣284,000,000元。

免責聲明

除上文所述者及集團內部間之負債、一般貿易應付帳款及就合約工程應付客戶之款項總額外,於二零一四年十月三十一日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團並無任何按揭、抵押、債項、已發行且尚未清償或同意將發行之證券、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認本集團之債務狀況於二零一四年十月三十一日起直至最後實際可行日期並無重大變動。

3. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為,經計及本集團之內部資源、現有可動用信貸融資及出售事項之所得款項淨額後,在並無不可預見之情況下,本集團具備充裕營運資金應付其自刊發本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

4. 本集團之財務及貿易前景

於完成後,本集團將繼續從事建築及機械工程、保險及投資、物業、餐飲、汽車代理、企業及網絡科技及新鮮農作物供應業務。

受惠於自二零一零年四月起生效之活化措施及政府改造香港九龍東部地區為核心商業區之方案(載於立法會發展事務委員會在二零一一年十二月刊發之諮詢文件(編號:CB(1)599/16-12(03))),近年工商樓宇之升值潛力前景樂觀。根據美聯工商舖有限公司(一間主要從事於香港提供有關工商物業之物業代理服務之公司)於二零一四年七月發表之研究報告,觀塘工業樓宇之平均呎價由二零一零年上半年每平方呎約港幣2,300元上升約117.4%至二零一四年上半年每平方呎約港幣5,000元。

董事相信出售事項給予本集團最佳時機,變現該物業因上述理由而達致之資本升值。董事認為,出售事項將加強本集團之財政及流動資金狀況,以滿足本集團之未來投資機會出現時之資金需要。

展望未來,本集團將繼續進軍建築及機械工程及物業市場,並於不同分類尋找可為本集團帶來增長及回報之投資機會,以於中長期提高股東回報。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就該物業之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

香港九龍九龍灣常悅道21號(亦稱為其士工程服務中心)(「該物業」)

吾等遵照其士國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對其間接全資附屬公司(統稱為「貴集團」)持有之該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察，作出相關查詢及查冊，並取得吾等認為必要之該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一四年九月三十日(「估值日」)現況下之市值發表之意見，以供載入貴公司就可能出售該物業為披露目的而刊發之公開通函。

估值基準

於達致吾等對該物業之市值之意見時，吾等已遵從香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。根據上述準則，市值乃定義為：

「經適當推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行資產或負債交易之估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理取得之最佳售價及買方於市場上可合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予之特別代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估資產及負債之市值亦無考慮買賣(或交易)成本及抵銷任何相關稅項。

吾等之估值已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

估值方法

誠如吾等獲悉，該物業現時由 貴公司之集團內公司以業主身份佔用。吾等之估值乃經參考市場上可取得之銷售證據，假設該物業可即時交吉，並採用「直接比較法」編製。於吾等之估值中，吾等亦已考慮該物業作整幢樓宇出售或分層出售之可能性。吾等之估值為該物業之100%權益。

估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

吾等已透過向土地註冊署取得查冊記錄，合理審慎調查該物業之所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等之業權文件副本之修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，該責任屬 閣下法律顧問之責任範圍內。除於估值日另有所指外，吾等亦已假設該物業之估值概無涉及可影響其價值且產權負擔、限制、業權瑕疵及屬繁苛之支銷。

出售成本及負債

吾等之報告並無就該物業附帶之任何押記、按揭或結欠金額，或落實銷售可能產生之任何開支或稅項作出撥備。

資料來源

吾等在極大程度上依靠 貴公司向吾等提供之資料，且已接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、地盤面積、樓面面積及所有其他相關事項獲提供之意見。吾等並無核實吾等獲 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問，或該物業之任何(或任何表面)佔用人書面或口頭提供，或業權登記冊所載與該物業有關之任何資料(包括其翻譯)之正確性。吾等假設該資料為完備正確。

視察

吾等已於二零一四年十一月二十八日視察該物業之外部及部份內部(倘可行)。該物業之視察由吾等之綜合估價部助理經理周發賢先生作出，彼為技術人員，於香港物業估值擁有約17年經驗。然而，吾等已於估值中假設該物業之外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建。

識別將進行估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技能(惟對 貴公司將無絕對義務)以確保該物業(透過 閣下指示中提及之該物業地址而識別)為吾等視察之物業，且載於吾等之估值報告中。倘就該物業地址，或該物業將予估值之範圍產生歧義，則須於 閣下之指示中或緊隨收到吾等之報告後提示吾等垂注。

物業保險

吾等在對該物業進行估值時，已假設該物業在所有方面均可針對所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等已依賴 貴公司所告知或援引資料提供之地盤及樓面面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設吾等獲提供之文件所載之地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確，並僅為約數。由於樓齡乃以估計得出，故僅作指引之用。

結構及設施狀況

吾等並無獲指示對該物業進行任何結構測量、測試其設施或安排進行任何調查以釐定興建該物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃假設該物業之維修及狀況屬滿意，且並無包含任何有害物料及該等設施運作正常下進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已建或即將於其上興建之建築物，且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於將不會就此產生額外開支或出現延遲而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存之建築物進行任何環境污染之科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染之過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染之情況下，吾等之估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等已假設該物業已完全遵照及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有指明者除外)興建、佔用及使用。吾等已進一步假設已取得使用該物業並為本報告所作依據之任何及一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有指明者除外)。

吾等謹此奉附吾等之估值。

此致

香港九龍
九龍灣
宏開道8號
其士商業中心22樓
其士國際集團有限公司
列位董事

代表
萊坊測計師行有限公司
謹啟

高級董事，估值及諮詢部主管

林浩民

FRICS MHKIS MCIREA MHKSI RPS(GP)
RICS 註冊估值師

董事，綜合估值部

張淑慧

MRICS MHKIS RPS(GP)
RICS 註冊估值師

附註：林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區(日本除外)之豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

張淑慧，MRICS MHKIS RPS(GP)，自一九九二年起為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

二零一四年十二月二十三日

估值

該物業	概況及年期	估用情況	於二零一四年 九月三十日 現況下之市值
香港九龍 九龍灣 常悅道21號(亦稱為 其士工程服務中心)	該物業由一幢建於登記地盤面積約為1,496平方米(16,103平方尺)之地盤上之15層高(包括兩層地庫)工業樓宇組成，該樓宇於一九八八年竣工。	誠如吾等獲悉，於估值日，除約1,879.60平方米(20,232平方尺)面積為空置外，該物業之餘下部份由 貴公司多間附屬公司及聯營公司估用，最遲於二零一五年三月屆滿，每月總租金約為港幣1,700,000元，不包括差餉及管理費。	港幣780,000,000元 港幣七億八千萬元
新九龍內地段5972號	常悅道21號附近主要為工業／商業區。該物業西面為聚落於九龍灣地鐵站周圍之住宅區，當中包括牛頭角下邨及牛頭角上邨等公共屋邨，並夾雜德福花園及淘大花園等若干私人住宅發展項目。	根據估用許可證，該物業之地庫1層乃設計為倉庫，而地面至12樓(包括位於部份12樓之餐廳)為工廠，部份地庫2層及部份地面附設停車場設施及上／落貨設施。就獲審批之樓宇圖則而言，該物業合共有1個貨櫃車停車位、9個貨車停車位及9個私家車停車位。	
	根據獲審批之樓宇圖則，該物業(不包括停車位)之總樓面面積約為16,434.456平方米(176,900平方尺)。		
	新九龍內地段5972號乃根據賣地規約第11858號持有，年期由一九八五年九月二十四日至二零四七年六月三十日止，年度政府租金為該物業當時應課差餉租值之百分之三。		

- 附註：(1) 於估值日，該物業之登記擁有人為拔創有限公司(為 貴公司之間接全資附屬公司)(根據新九龍內地段5972號賣地規約第11858號)。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
- (i) 日期為一九八八年三月二十三日(註冊摘要編號UB3657172)之函件(附有停車位及上落貨泊位之分佈圖)。
 - (ii) 九龍東區地政處(致Chow Architects & Partners之Nelson Chow Nim-Sun先生)於一九八八年四月八日發出之滿意紙(註冊摘要編號UB3722510)。
 - (iii) 日期為一九八八年五月二十八日之滿意紙(註冊總署(地政總署)致Wong & Kee之Michael Cheuk先生)(註冊摘要編號UB3722511)。
 - (iv) 日期為一九九三年十二月三日以上海商業銀行有限公司為受益人之按揭(註冊摘要編號UB5871168)，以擔保銀行融資(代價悉數為金錢)。
 - (v) 日期為二零一一年九月三十日之豁免函件(由總產業測量師／總部發出)(註冊摘要編號11101001840141)。
- (3) 根據政府租約，該物業獲允許作工業或倉庫用途或該兩個用途。根據上文附註(2)(v)所述之豁免函件，該地塊由豁免函件日期起至重新發展或租約於二零四七年屆滿時或租約條件提早終止(以較早者為準)止，獲暫時允許用作該豁免函件內附表A所訂之任何一個或多個用途，摘錄如下：
- (i) 商業浴場／按摩設施
 - (ii) 食肆
 - (iii) 教育機構
 - (iv) 資訊科技及電訊業
 - (v) 場外投注中心
 - (vi) 辦公室
 - (vii) 娛樂場所
 - (viii) 康樂、體育或文化場所
 - (ix) 私人會所
 - (x) 安裝雷達、電子通訊微波數據傳送器、電視及／或電台信號收發器
 - (xi) 宗教機構
 - (xii) 研究、設計及發展中心

- (xiii) 學校 (不包括按獨立用途設計之樓宇及幼稚園)
 - (xiv) 店舖及服務
 - (xv) 訓練中心
- (4) 於估值日期，該物業位於根據於二零一四年四月十一日展出之牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/28劃分為「其他指定用途(商貿)」地帶內。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則提供有關本集團之資料。經作出一切合理查詢後，董事確認就彼等所深知及確信，本通函所載之資料在各重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐，且並無遺漏任何其他事項，致令本通函所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益之披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯公司之證券權益及短倉

於最後實際可行日期，本公司以下董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被列為或視作擁有之權益及短倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定，必須記錄於該條所述登記冊內之權益或短倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或短倉：

董事姓名	身份	個人權益	股份數目		股權概約	
			家族權益	總數	百分比	(%)
周亦卿博士	實益擁有人	186,682,990*	–	186,682,990	62.85	
郭海生先生	實益擁有人	111,780	–	111,780	0.04	
譚國榮先生	實益擁有人	192,356	36,956	229,312	0.08	
何宗樑先生	實益擁有人	40,000	–	40,000	0.01	

* 周亦卿博士實益擁有 186,682,990 股股份，約佔本公司 62.85% 全部已發行股本。該等股份與下文分節 (b) 所披露之股份相同。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，概無其他人士於本公司或其任何相聯公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部條文知會本公司及聯交所之權益或短倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被列為或視作擁有之權益或短倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條規定記錄於該條所述登記冊內之權益或短倉；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所之權益或短倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券之權益及短倉

於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於或視作於本公司之股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部向本公司及聯交所披露之權益或短倉，或直接或間接持有任何類別股本(附有權利在任何情況下可於本集團任何成員公司之股東大會(如有)上投票)面值之 10% 或以上權益或擁有有關股本之任何購股權：

主要股東	身份	所持股份數目	股權概約百分比 (%)
周亦卿博士	實益擁有人	186,682,990	62.85
宮川美智子女士	實益擁有人	186,682,990**	62.85

** 根據證券及期貨條例第 XV 部，周亦卿博士之配偶宮川美智子女士被視為擁有於該等由周亦卿博士持有之 186,682,990 股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，概無任何其他人士於本公司或其任何相聯公司(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接實益持有任何類別股本(附有權利在任何情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票)面值 10% 或以上權益或擁有有關股本之任何購股權。

3. 於本集團資產、合約或對本集團屬重大之安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事自二零一四年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於其中擁有重大權益且對本集團之業務而言屬重大而於最後實際可行日期仍然存續之任何合約或安排。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或不可由本集團之有關成員公司釐定於一年內予以終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

就董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

6. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接本通函日期前兩年內，本集團任何成員公司概無訂立重大合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 於二零一三年四月八日，（其中包括）本公司之全資附屬公司 Quality King Investments Limited（「Quality King」）及本集團之聯營公司 CAAM Limited（「CAAM」）訂立之股票期權協議，內容有關 CAAM 向 ASCF (Cayman Islands) II Limited（「貸款人」）無代價授出具有投票權之 CAAM 普通股之若干股票期權。股票期權協議於簽立下文(c)所述之契據時終止；
- (b) 於二零一四年四月七日及二零一四年十月十四日，本公司、Quality King 與 CAAM 之非全資附屬公司 King Bid Company Pty Limited（「King Bid Co」）訂立之貸款協議，內容有關於二零一四年四月及十月 Quality King 向 King Bid Co 墊付本金總額澳幣 11,000,000 元之貸款（「現有澳幣貸款」）；
- (c) 於二零一四年十一月二十八日，本公司、Quality King、CAAM、貸款人與 Madison Pacific Trust Limited（「代理」）簽訂之契據，以使本公司及 Quality King 之若干義務，包括（其中包括）Quality King 已同意根據下文(d)所述之貸款協議向 CAAM 提供若干貸款；
- (d) 於二零一四年十一月二十八日，Quality King 與 CAAM 就 Quality King 向 CAAM 墊付金額為澳幣 17,000,000 元之貸款訂立之貸款協議；於二零一四年十一月二十八日，Quality King 與 CAAM 就 Quality King 向 CAAM 墊付金額為澳幣 11,700,000 元之貸款訂立之貸款協議；及於二零一四年十一月二十八日，Quality King 與 CAAM 就 Quality King 向 CAAM 墊付金額為 3,000,000 美元之貸款訂立之貸款協議；
- (e) 於二零一四年十一月二十八日，本公司、Quality King 與 CAAM 訂立之指讓契據，據此，本公司及 Quality King 同意指讓彼等在現有澳幣貸款之協議之所有權益予 CAAM；

- (f) 於二零一四年十一月二十八日，Quality King與CAAM訂立之股票期權協議，據此，CAAM向Quality King授出股票期權，據此，Quality King可在向CAAM支付1美元之行使價後行使股票期權。Quality King行使購股權後，CAAM將向Quality King發行及配發5,096,492股具有投票權之CAAM普通股；
- (g) 於二零一四年十一月二十八日，CAAM、Quality King、CAAM其他股東與代理訂立之具有投票權之CAAM普通股及無投票權之CAAM優先股之法定按揭，據此，Quality King以貸款人為受益人抵押Quality King持有之5,000,000股具投票權之CAAM普通股及29,471,104股無投票權之CAAM優先股，作為貸款人向CAAM提供金額為30,000,000美元之信貸融資之抵押品；及
- (h) 該協議及正式協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司概無牽涉屬重大之未決或威脅本公司之任何訴訟、仲裁或索償。

8. 專家資格及同意書

提出載入本通函之意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立專業估值師

萊坊測計師行有限公司已就本通函之刊載發出書面同意書，表示同意分別按本通函所載之形式及涵義轉載其報告、函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，萊坊測計師行有限公司並無於本集團任何成員公司股本持有實益權益，亦無擁有任何權利(無論可否合法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，萊坊測計師行有限公司概無自二零一四年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來直接或間接於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為梅展良先生。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM 12, Bermuda。
- (c) 本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港九龍灣宏開道8號其士商業中心22樓。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 本通函中英文版本如出現歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

以下文件將由本通函刊發日期起直至及包括二零一五年一月五日止期間（星期六及公眾假期除外）辦公時間上午十時正至下午十二時三十分及下午二時正至下午五時正，在本公司之香港總辦事處及主要營業地點可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 「董事會函件」，其全文載於本通函第4至12頁；
- (c) 本公司截至二零一三年及二零一四年三月三十一日止兩個年度各年之年報及本公司截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告；

- (d) 萊坊測計師行有限公司編製之估值報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 本附錄三「專家資格及同意書」一節所述之專家書面同意書；
- (f) 本附錄三「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (g) 本通函。