

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。

## **CWT INTERNATIONAL LIMITED**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：521)

### **出售本集團於新加坡之倉庫物業**

#### **出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零一八年七月四日，各賣方(其均為本公司之間接全資附屬公司)已與買方訂立各買賣協議，據此，各賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購倉庫物業(其均位於新加坡)，總代價為730,000,000新加坡元(相當於約港幣4,307,000,000元)。於出售事項前，倉庫物業乃由本集團於其業務過程中佔用及使用，並擬於出售事項後，繼續由本集團根據售後租回佔用及使用。

#### **上市規則之涵義**

由於有關出售事項之代價比率超過75%(而其他適用百分比率低於25%)，根據上市規則第14章，出售事項合共構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

載有(其中包括)(i)本集團之財務資料；(ii)倉庫物業之估值報告；及(iii)股東大會通告以及上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零一八年七月二十六日或之前寄發予股東。

各出售事項須待達成或(倘適用)豁免於本公告內有關各買賣協議的「買賣協議之條件」一節所載之條件(包括股東於股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易)後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。故此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 背景

於二零一八年七月四日，各賣方(其均為本公司之間接全資附屬公司)已與買方訂立各買賣協議，據此，各賣方已有條件同意出售及買方已有條件同意收購倉庫物業(其均位於新加坡)，總代價為730,000,000新加坡元(相當於約港幣4,307,000,000元)。於出售事項前，倉庫物業乃由本集團於其業務過程中佔用及使用，並擬於出售事項後，繼續由本集團根據售後租回佔用及使用。

## 買賣協議

買賣協議載有出售事項之條款及條件，而有關條款及條件乃由各相關賣方與買方按公平原則基準磋商釐定。各買賣協議之主要條款及條件概要載列如下。

### (A) 有關6 Fishery Port Road Property的買賣協議

#### 日期

二零一八年七月四日

#### 訂約方

- (1) 買方： HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited  
(以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)。
- (2) 賣方： CWT SG，一家於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為6 Fishery Port Road Property之註冊擁有人。

## 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售6 Fishery Port Road Property以及其內或其上之廠房、機械及電氣設備、固定裝置及設備或與6 Fishery Port Road Property有關之其他項目，總代價為244,000,000新加坡元(相當於約港幣1,439,600,000元)。

6 Fishery Port Road Property 的詳情如下：

倉庫物業	註冊擁有人	概況、說明及年期
位於6 Fishery Port Road, Singapore 619747 Mukim 6 4741A 及 4742K 地段	CWT SG	<p>該物業名為Singapore Wine Vault Building，位於新加坡裕廊工業區內。</p> <p>該地盤近似長方形，面積約為27,959.0平方米。該物業為一幢七層帶斜坡倉庫及物流設施，主要特點是擁有溫控儲存設施及配套辦公室。據告知，該物業的建築面積約為751,434.0平方呎。</p> <p>該地盤附帶自二零一一年六月二十九日起為期30年的土地租約，並附帶可續期24年的選擇權(視乎JTC可能施加的條件及條款)。屆滿日期為二零四一年六月二十八日。</p>

於二零一七年十二月三十一日，6 Fishery Port Road Property的賬面值約為237,667,000新加坡元(相當於約港幣1,389,046,000元)。

## 代價

買方將以下列方式向賣方支付代價244,000,000新加坡元(相當於約港幣1,439,600,000元)：

- (i) 於買賣協議日期，一筆相等於48,800,000新加坡元(相當於約港幣287,920,000元)的款項(「按金」)將由買方支付，且該筆款項將於完成買賣協議後用於支付代價；及
- (ii) 於完成時，為賣方利益應付代價結餘連同任何應繳商品及服務稅，

惟倘整改工程於完成前尚未完成，買方有權於完成時自上文第(ii)項下的應付代價中預扣454,500新加坡元(相當於約港幣2,681,550元)的款項(於本第(A)節稱為「保留款項」)，有關款項相等於就倉庫物業進行整改工程的成本及費用。於完成後，買方應有權將保留款項用於完成整改工程。倘整改工程的成本及費用超過保留款項，則賣方應向買方支付差額，而倘保留款項超過整改工程的成本及費用，則買方應向賣方支付差額。

代價乃由買方及賣方經參照(其中包括)本公司所委聘之獨立估值師於二零一八年五月三十一日作出之估值約249,000,000新加坡元(相當於約港幣1,469,100,000元)後公平磋商釐定。

## 完成

待達成條件後，買賣協議將於股東大會批准日期起計滿四(4)週之日(或買方與賣方可能相互協定之有關其他日期) (「計劃完成日期」)完成，惟完成須始終不遲於(i)二零一八年九月二十八日，或(ii)計劃完成日期後第15天當日(以較晚者為準)落實。

出售6 Fishery Port Road Property須待出售所有其他倉庫物業完成後方告完成，並應與出售所有其他倉庫物業同時完成。因此，

- (i) 倘買方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則買方將無權要求賣方完成買賣協議，而賣方將有權拒絕繼續完成買賣協議。
- (ii) 倘賣方或任何其他賣方(視乎情況而定)未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則賣方將無權要求買方完成買賣協議，而買方將有權拒絕繼續完成買賣協議。

## (B) 有關52 Tanjong Penjuru Property的買賣協議

### 日期

二零一八年七月四日

### 訂約方

- (1) 買方： HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)。
- (2) 賣方： SM Integrated Transware Pte Ltd，一家於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為52 Tanjong Penjuru Property之註冊擁有人。

## 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售52 Tanjong Penjur Property 以及其內或其上之廠房、機械及電氣設備、固定裝置及設備或與52 Tanjong Penjur Property 有關之其他項目，總代價為179,000,000新加坡元(相當於約港幣1,056,100,000元)。

52 Tanjong Penjur Property 的詳情如下：

倉庫物業	註冊擁有人	概況、說明及年期
位於52 Tanjong Penjur, Singapore 609034的 Mukim 5 3262P 地段	SM Integrated Transware Pte Ltd	<p>該物業名為CWT Logistics Hub 3，位於新加坡裕廊工業區邊緣的Pandan區內。</p> <p>該地盤呈長方形，面積約為31,138.3平方米。該物業為一幢五層帶斜坡倉庫及物流大廈，配有配套辦公室。據告知，該物業的建築面積約為846,303.0平方呎。</p> <p>該地盤附帶自二零零九年七月一日起為期30年的土地租約，並附帶可續期10年的選擇權(視乎JTC可能施加的條件及條款)。屆滿日期為二零三九年六月三十日。</p>

於二零一七年十二月三十一日，52 Tanjong Penjur Property 的賬面值約為171,344,000新加坡元(相當於約港幣1,001,419,000元)。

## 代價

買方將以下列方式向賣方支付代價179,000,000新加坡元(相當於約港幣1,056,100,000元)：

- (i) 於買賣協議日期，一筆相等於35,800,000新加坡元(相當於約港幣211,220,000元)的款項(「按金」)將由買方支付，且該筆款項將於完成買賣協議後用於支付代價；及

(ii) 於完成時，為賣方利益應付代價結餘連同任何應繳商品或服務稅，

惟倘整改工程於完成前尚未完成，買方有權於完成時自上文第(ii)項下的應付代價中預扣1,185,000新加坡元(相當於約港幣6,991,500元)的款項(於本第(B)節稱為「保留款項」)，有關款項相等於就倉庫物業進行整改工程的成本及費用。於完成後，買方應有權將保留款項用於完成整改工程。倘整改工程的成本及費用超過保留款項，則賣方應向買方支付差額，而倘保留款項超過整改工程的成本及費用，則買方應向賣方支付差額。

代價乃由買方與賣方經參照(其中包括)本公司所委聘之獨立估值師於二零一八年五月三十一日作出之估值約168,000,000新加坡元(相當於約港幣991,200,000元)後公平磋商釐定。

## 完成

待達成條件後，買賣協議將於股東大會批准日期起計滿四(4)週之日(或買方與賣方可能相互協定之有關其他日期) (「計劃完成日期」)完成，惟完成須始終不遲於(i)二零一八年九月二十八日，或(ii)計劃完成日期後第15天當日(以較晚者為準)落實。

出售52 Tanjong Penjuru Property須待出售所有其他倉庫物業完成後方告完成，並應與出售所有其他倉庫物業同時完成。因此，

- (i) 倘買方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則買方將無權要求賣方完成買賣協議，而賣方將有權拒絕繼續完成買賣協議。
- (ii) 倘任何其他賣方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則賣方將無權要求買方完成買賣協議，而買方將有權拒絕繼續完成買賣協議。

### (C) 有關4 Pandan Avenue Property的買賣協議

#### 日期

二零一八年七月四日

#### 訂約方

- (1) 買方： HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)。
- (2) 賣方： CWT Project Logistics Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為4 Pandan Avenue Property之註冊擁有人。

#### 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售4 Pandan Avenue Property以及其內或其上之廠房、機械及電氣設備、固定裝置及設備或與4 Pandan Avenue Property有關之其他項目，總代價為117,000,000新加坡元(相當於約港幣690,300,000元)。

4 Pandan Avenue Property的詳情如下：

倉庫物業	註冊擁有人	概況、說明及年期
位於4 Pandan Avenue Singapore 609383的 Mukim 5 7841K地段	CWT Project Logistics Pte. Ltd.	<p>該物業名為CWT Pandan Logistics Centre，位於新加坡裕廊工業區邊緣的Pandan區內。</p> <p>該地盤呈長方形，面積約為23,761.1平方米。該物業為一幢五層帶斜坡倉庫及物流大廈，配有配套辦公室。據告知，該物業的建築面積約為638,857.0平方呎。</p> <p>該地盤附帶自二零一四年十月九日起為期30年的土地租約。屆滿日期為二零四四年十月八日。</p>

於二零一七年十二月三十一日，4 Pandan Avenue Property的賬面值約為130,161,000新加坡元(相當於約港幣760,725,000元)。



## 代價

買方將以下列方式向賣方支付代價117,000,000新加坡元(相當於約港幣690,300,000元)：

- (i) 於買賣協議日期，一筆相等於23,400,000新加坡元(相當於約港幣138,060,000元)的款項(「**按金**」)將由買方支付，且該筆款項將於完成買賣協議後用於支付代價；及
- (ii) 於完成時，為賣方利益應付代價結餘連同任何應繳商品或服務稅，

惟倘整改工程於完成前尚未完成，買方有權於完成時自上文第(ii)項下的應付代價中預扣619,000新加坡元(相當於約港幣3,652,100元)的款項(於本第(C)節稱為「**保留款項**」)，有關款項相等於就倉庫物業進行整改工程的成本及費用。於完成後，買方應有權將保留款項用於完成整改工程。倘整改工程的成本及費用超過保留款項，則賣方應向買方支付差額，而倘保留款項超過整改工程的成本及費用，則買方應向賣方支付差額。

代價乃由買方與賣方經參照(其中包括)本公司所委聘之獨立估值師於二零一八年五月三十一日作出之估值約117,100,000新加坡元(相當於約港幣690,890,000元)後公平磋商釐定。

## 完成

待達成條件後，買賣協議將於股東大會批准日期起計滿四(4)週之日(或買方與賣方可能相互協定之有關其他日期) (「**計劃完成日期**」)完成，惟完成須始終不遲於(i)二零一八年九月二十八日，或(ii)計劃完成日期後第15天當日(以較晚者為準)落實。

出售4 Pandan Avenue Property須待出售所有其他倉庫物業完成後方告完成，並應與出售所有其他倉庫物業同時完成。因此，

- (i) 倘買方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則買方將無權要求賣方完成買賣協議，而賣方將有權拒絕繼續完成買賣協議。
- (ii) 倘任何其他賣方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則賣方將無權要求買方完成買賣協議，而買方將有權拒絕繼續完成買賣協議。



## (D) 有關5A Toh Guan Road East Property的買賣協議

日期

二零一八年七月四日

訂約方

- (1) 買方： HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)。
- (2) 賣方： CWT Logistics (S) Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為5A Toh Guan Road East Property之註冊擁有人。

### 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售5A Toh Guan Road East Property以及其內或其上之廠房、機械及電氣設備、固定裝置及設備或與5A Toh Guan Road East Property有關之其他項目，總代價為115,000,000新加坡元(相當於約港幣678,500,000元)。

5A Toh Guan Road East Property的詳情如下：

倉庫物業	註冊擁有人	概況、說明及年期
位於5A Toh Guan Road East Singapore 608830的Mukim 5 6563M地段	CWT Logistics (S) Pte. Ltd.	<p>該物業名為CWT Jurong East Logistics Centre，位於新加坡裕廊工業區內。</p> <p>該地盤呈梯形，面積約為22,346.5平方米。該物業為一幢六層帶斜坡倉庫及物流開發項目，配有配套辦公室。據告知，該物業的建築面積約為600,301.0平方呎。</p> <p>該地盤附帶自一九九一年三月一日起為期30年的土地租約，並附帶可續期21年的選擇權(視乎JTC可能施加的條件及條款)。屆滿日期為二零二一年二月二十八日。</p>

於二零一七年十二月三十一日，5A Toh Guan Road East Property的賬面值約為108,685,000新加坡元(相當於約港幣635,207,000元)。

## 代價

買方將以下列方式向賣方支付代價115,000,000新加坡元(相當於約港幣678,500,000元)：

- (i) 於買賣協議日期，一筆相等於23,000,000新加坡元(相當於約港幣135,700,000元)的款項(「**按金**」)將由買方支付，且該筆款項將於完成買賣協議後用於支付代價；及
- (ii) 於完成時，為賣方利益應付代價結餘連同任何應繳商品或服務稅，

惟倘整改工程於完成前尚未完成，買方有權於完成時自上文第(ii)項下的應付代價中預扣435,500新加坡元(相當於約港幣2,569,450元)的款項(於本第(D)節稱為「**保留款項**」)，有關款項相等於就倉庫物業進行整改工程的成本及費用。於完成後，買方應有權將保留款項用於完成整改工程。倘整改工程的成本及費用超過保留款項，則賣方應向買方支付差額，而倘保留款項超過整改工程的成本及費用，則買方應向賣方支付差額。

代價乃由買方與賣方經參照(其中包括)本公司所委聘之獨立估值師於二零一八年五月三十一日作出之估值約111,200,000新加坡元(相當於約港幣656,080,000元)後公平磋商釐定。

## 完成

待達成條件後，買賣協議將於股東大會批准日期起計滿四(4)週之日(或買方與賣方可能相互協定之有關其他日期) (「**計劃完成日期**」)完成，惟完成須始終不遲於(i)二零一八年九月二十八日，或(ii)計劃完成日期後第15天當日(以較晚者為準)落實。

出售5A Toh Guan Road East Property須待出售所有其他倉庫物業完成後方告完成，並應與出售所有其他倉庫物業同時完成。因此，

- (i) 倘買方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則買方將無權要求賣方完成買賣協議，而賣方將有權拒絕繼續完成買賣協議。
- (ii) 倘任何其他賣方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則賣方將無權要求買方完成買賣協議，而買方將有權拒絕繼續完成買賣協議。

## (E) 有關38 Tanjong Penjuru Property的買賣協議

日期

二零一八年七月四日

訂約方

- (1) 買方： HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)。
- (2) 賣方： CWT SG，一家於新加坡註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司，並為38 Tanjong Penjuru Property之註冊擁有人。

### 將予出售之資產

根據買賣協議，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售38 Tanjong Penjuru Property以及其內或其上之廠房、機械及電氣設備、固定裝置及設備或與38 Tanjong Penjuru Property有關之其他項目，總代價為75,000,000新加坡元(相當於約港幣442,500,000元)。

38 Tanjong Penjuru Property的詳情如下：

倉庫物業	註冊擁有人	概況、說明及年期
位於38 Tanjong Penjuru Singapore 609039的 Mukim 5 8234N地段	CWT SG	<p>該物業名為CWT HQ。該物業為CWT SG的註冊辦事處所在地。</p> <p>該地盤面積約為34,884.3平方米。該物業為一幢五層帶斜坡倉庫及物流設施，配有配套辦公室。據告知，該物業的建築面積約為375,233.0平方呎。</p> <p>該地盤附帶自二零零五年十一月一日起為期30年的土地租約，並附帶可續期14年的選擇權(視乎JTC可能施加的條件及條款)。屆滿日期為二零三五年十月三十一日。</p>

於二零一七年十二月三十一日，38 Tanjong Penjuru Property的賬面值約為78,551,000新加坡元(相當於約港幣459,094,000元)。

## 代價

買方將以下列方式向賣方支付代價75,000,000新加坡元(相當於約港幣442,500,000元)：

- (i) 於買賣協議日期，一筆相等於15,000,000新加坡元(相當於約港幣88,500,000元)的款項(「**按金**」)將由買方支付，且該筆款項將於完成買賣協議後用於支付代價；及
- (ii) 於完成時，為賣方利益應付代價結餘連同任何應繳商品或服務稅，

惟倘整改工程於完成前尚未完成，買方有權於完成時自上文第(ii)項下的應付代價中預扣347,000新加坡元(相當於約港幣2,047,300元)的款項(於本第(E)節稱為「**保留款項**」)，有關款項相等於就倉庫物業進行整改工程的成本及費用。於完成後，買方應有權將保留款項用於完成整改工程。倘整改工程的成本及費用超過保留款項，則賣方應向買方支付差額，而倘保留款項超過整改工程的成本及費用，則買方應向賣方支付差額。

代價乃由買方與賣方經參照(其中包括)本公司所委聘之獨立估值師於二零一八年五月三十一日作出之估值約73,300,000新加坡元(相當於約港幣432,470,000元)後公平磋商釐定。

## 完成

待達成條件後，買賣協議將於股東大會批准日期起計滿四(4)週之日(或買方與賣方可能相互協定之有關其他日期)(「**計劃完成日期**」)完成，惟完成須始終不遲於(i)二零一八年九月二十八日，或(ii)計劃完成日期後第15天當日(以較晚者為準)落實。

出售38 Tanjong Penjuru Property須待出售所有其他倉庫物業完成後方告完成，並應與出售所有其他倉庫物業同時完成。因此，

- (i) 倘買方未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則買方將無權要求賣方完成買賣協議，而賣方將有權拒絕繼續完成買賣協議。

- (ii) 倘賣方或任何其他賣方(視乎情況而定)未能根據其他買賣協議完成買賣任何其他倉庫物業，則賣方將無權要求買方完成買賣協議，而買方將有權拒絕繼續完成買賣協議。

### 買賣協議之條件

各買賣協議須待(i)股東大會批准；(ii) JTC出售批准；及(iii)各賣方之書面確認表示就出售倉庫物業授予物業發展商(CWT SG此前曾與其有業務往來)之現有合約優先購買權並無獲行使或已失效後(「條件」)，方告完成。於買賣協議日期，各賣方已提供上文第(iii)項所述的確認。

倘條件於目標日期前未獲達成，則買方或(視乎情況而定)各賣方有權於目標日期後隨時向有關買賣協議之另一方發出書面通知廢除彼等各自之買賣協議，及於有關廢除後，相關賣方應立即向買方悉數退還根據相關買賣協議支付的所有款項(包括但不限於按金)。

### 其他條款

根據買賣協議，買方須向各賣方提供履約保證金，以保證買方於買賣協議項下的付款責任，相等於出售事項的總代價(減去按金)。

根據有關出售6 Fishery Port Road Property的買賣協議，於買賣協議後任何時間，買方於接獲CWT SG事先書面通知七天後應有責任向CWT SG提供一筆至少100,000,000美元的過渡貸款。

### 總租賃協議

於出售事項前，倉庫物業被本集團於其新加坡倉儲及物流業務過程中佔用及使用。於完成後及作為買賣協議項下的一項規定，各賣方(作為租戶)將與買方

(作為業主)各自訂立總租賃協議，從而於完成後，本集團將根據售後租回按下列預期條款繼續佔用及使用倉庫物業作其倉儲及物流業務營運之用：

倉庫物業	業主	租戶	租期/年期	首年概約每月租金
6 Fishery Port Road Property	買方	CWT SG	10年	1,268,907新加坡元 (相當於約港幣7,487,000元)
52 Tanjong Penjuru Property	買方	SM Integrated Transware Pte Ltd	10年	967,432新加坡元 (相當於約港幣5,708,000元)
4 Pandan Avenue Property	買方	CWT Project Logistics Pte. Ltd.	5年	702,678新加坡元 (相當於約港幣4,146,000元)
5A Toh Guan Road East Property	買方	CWT Logistics (S) Pte. Ltd.	6年	679,308新加坡元 (相當於約港幣4,008,000元)
38 Tanjong Penjuru Property	買方	CWT SG	10年	416,725新加坡元 (相當於約港幣2,459,000元)

根據總租賃協議，每月租金將自緊接上年之每月租金按每年1.5%的基準增加。由於相關總租賃協議項下的租賃年期取決於根據JTC出售批准施加的JTC條件，租賃年期可能會相應調整。

### 有關倉庫物業之資料

倉庫物業包括位於新加坡的五幢帶斜坡倉庫及配套辦公室開發項目，總建築面積約為3,212,128平方呎。

倉庫物業乃用作於新加坡經營本集團的倉儲及物流業務設施，藉此作為其向幾乎所有關鍵行業的主要客戶提供的綜合物流解決方案的一部分，並專注於大宗商品、化學品、工業用品、餐飲及酒品等利基市場，且倉庫物業約77%的可出租淨面積會用作此用途。

倉庫物業的餘下約23%可出租淨面積(指未於本集團倉儲及物流業務中動用的空間)根據以下租賃出租予若干賣方租戶，以獲取直接租金收入(即產生收益物業)：

倉庫物業	租戶 數目	總出租面積 (平方呎)	每月租金 總額	於二零一八年 六月三十日 之加權平均 餘下年期 (月)
6 Fishery Port Road Property	5	214,483	519,049新加坡元 (相當於約港幣 3,062,400元)	38
4 Pandan Avenue Property	1	273,490	456,728新加坡元 (相當於約港幣 2,694,700元)	36
52 Tanjong Penjuru Property	1	83,581	117,013新加坡元 (相當於約港幣 690,400元)	10
5A Toh Guan Road East Property	5	178,785	239,572新加坡元 (相當於約港幣 1,413,500元)	32
<b>總計</b>		<b>750,339</b>	<b>1,332,362新加坡元</b> (相當於約港幣 <b>7,860,900元</b> )	

截至二零一八年五月三十一日，基於所委聘之獨立物業估值師對倉庫物業進行之估值，倉庫物業之市值為718,600,000新加坡元(相當於約港幣4,239,740,000元)。估值報告之詳情將載於就出售事項向股東寄發的通函(請參閱下文「上市規則之涵義」一節)。



基於有關產生收益物業的可識別淨收入流的未經審核損益表，於二零一七年九月七日(即緊隨產生收益物業成為本集團所持資產當日)至二零一七年十二月三十一日期間及截至二零一八年三月三十一日止三個月，產生收益物業之可識別淨收入流應佔純利如下：

	於二零一七年 九月七日至 二零一七年 十二月 三十一日期間 (港幣)	截至 二零一八年 三月三十一日 止三個月 (港幣)
除稅前純利：		
6 Fishery Port Road Property	5,456,000	4,507,000
4 Pandan Avenue Property	2,635,000	1,828,000
52 Tanjong Penjuru Property	744,000	556,000
5A Toh Guan Road East Property	1,045,000	864,000
	<hr/>	<hr/>
<b>總計：</b>	<b>9,880,000</b>	<b>7,755,000</b>
	<hr/>	<hr/>
除稅後純利：		
6 Fishery Port Road Property	5,740,000	4,727,000
4 Pandan Avenue Property	1,387,000	981,000
52 Tanjong Penjuru Property	775,000	503,000
5A Toh Guan Road East Property	1,260,000	1,030,000
	<hr/>	<hr/>
<b>總計：</b>	<b>9,162,000</b>	<b>7,241,000</b>
	<hr/>	<hr/>

於出售事項後，本集團將根據售後租回項下現時擬進行之安排繼續佔用倉庫物業。因此，於總租賃協議生效期間，倉庫物業預期將繼續被本集團於其新加坡倉儲及物流業務過程中佔用及使用，且本集團預期將繼續從在倉庫物業經營有關倉儲及物流業務產生相關服務收入。此外，本集團預期將繼續向第三方出租產生收益物業，因此，於出售事項後，根據產生收益物業支付予本集團之所有租賃所得款項、收入及其他付款，將繼續支付予本集團。

## 有關本公司及賣方之資料

本公司是一家主要從事商品貿易、金融服務及物流服務的香港投資控股公司。本公司還從事營運體育及休閒相關設施、物業投資、管理與開發業務，以及提供工程服務的附屬業務。

賣方均為本公司之間接全資附屬公司。

SM Integrated Transware Pte Ltd、CWT Project Logistics Pte. Ltd. 及 CWT Logistics (S) Pte. Ltd. 均為於新加坡註冊成立之投資控股公司。

CWT SG 為於新加坡註冊成立之公司，於新加坡及國際市場提供綜合物流解決方案業務，亦圍繞其核心物流能力建設多元化業務。CWT SG 經營四個業務分部：物流服務、商品貿易、工程服務及金融服務。

## 有關買方之資料

買方為香港上海滙豐銀行有限公司的一家附屬公司，在出售事項中以 Mapletree Logistics Trust 的受託人身份行事。

Mapletree Logistics Trust (其基金單位在二零零五年於新加坡證券交易所有限公司上市) 是專注於亞洲的物流房地產投資信託，總部位於新加坡。Mapletree Logistics Trust 在新加坡、日本、香港、南韓、中國、澳洲、馬來西亞及越南投資多樣化的位置優良且能產生收入的優質物流房地產組合。本公司認為 Mapletree Logistics Trust 是物業投資行業的知名投資商，且高質素的倉庫物業將吸引業內相似投資商的注意。

據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或其任何關連人士的第三方且與之並無關連。

## 出售事項及售後租回之理由及裨益

董事相信，出售事項為本集團以合理回報變現其於倉庫物業之投資提供良機，同時不失為本集團以良好市值變現資產的一種形式。出售事項將鞏固本集團之財務狀況及增加其現金流量，並將令本集團得以動用現金流量為其若干債務重新撥資，而售後租回將令本集團繼續使用倉庫物業，對本集團業務的干擾影響降至最低，並將為本集團營運提供額外靈活性，符合本集團的未來發展。預期出售事項連同售後租回將不會對本集團之收益流產生任何重大影響。就對其成本及費用的影響而言，儘管本集團將根據售後租回向買方支付租金費用，本集團由倉庫物業組成的固定資產將節省未來折舊費用。於出售事項後，本集團將繼續在新加坡擁有以下倉庫物業用於運營其倉庫及物流業務：(i) 32 Tanjong Penjuru – 倉庫、(ii) 47A Jalan Buroh – CWT Distripark、(iii) 17 Sungei Kadut Street 6 – 工廠及倉庫、(iv) 31 Pioneer Sector 1 – Pioneer Logistic Hub、(v) 33 Pioneer Sector 1 – 倉庫及 (vi) Mega Logistics Hub。

按等同於約730,000,000新加坡元(相當於約港幣4,307,000,000元)之港幣預期代價計算，本集團現時預期將錄得出售事項之估計收益淨額約為港幣82,000,000元。有關收益淨額乃根據已收出售事項代價減倉庫物業截至二零一八年九月三十日的估計賬面值約港幣4,171,000,000元及與出售事項有關的其他相關估計成本及開支港幣54,000,000元估算。有關計算乃僅供說明而提供之估計。本公司可實現之實際收益將視乎倉庫物業於完成時之實際賬面值而定。

本集團現時擬將出售事項之出售所得款項淨額約721,000,000新加坡元(相當於約港幣4,254,000,000元)(即出售所得款項總額約730,000,000新加坡元(相當於約港幣4,307,000,000元)減開支)用作以下用途：(i)約5%用於支付根據總租賃協議的規定應付買方(作為業主)的租金擔保；(ii)約20%用於償還因出售事項導致倉庫物業之抵押貸款；及(iii)餘額用於償還本集團之融資，惟須以實際情況及董事會不時之決議為準。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之代價比率超過75%(而其他適用百分比率低於25%)，根據上市規則第14章，出售事項合共構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下的通知、公告及股東批准規定。本公司將召開及舉行股東大會，以供股東考慮及酌情批准按買賣協議條款及條件進行之出售事項及其項下擬進行交易。

載有(其中包括)(i)本集團之財務資料；(ii)倉庫物業之估值報告；及(iii)股東大會通告以及上市規則規定之其他資料之通函預期將於二零一八年七月二十六日或之前寄發予股東，以令本公司有充足時間編製載入通函之必要資料。

據董事所深知、盡悉及確信，由於買方為本公司之獨立第三方及概無股東於出售事項中擁有重大權益，故概無股東及彼等各自之緊密聯繫人須於股東大會上就批准按買賣協議條款及條件進行之出售事項及其項下擬進行交易之普通決議案放棄投票。

於本公告日期，海航集團(國際)有限公司及香港海航實業集團有限公司(各為一名股東)已向買方作出承諾，將於股東大會上提呈的批准按買賣協議條款及條件進行之出售事項及其項下擬進行之交易之決議案，將按其股份(合共約佔截至本公告日期之全部已發行股份之51.26%)投贊成票。

各出售事項須待達成或(倘適用)豁免於本公告內有關各買賣協議的「買賣協議之條件」一節所載之條件(包括股東於股東大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易)後，方告完成。因此，出售事項未必會進行。故此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下所載涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	CWT International Limited，一家於香港註冊成立之公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	各出售事項之完成
「條件」	指	本公告所載之完成之先決條件
「代價」	指	730,000,000新加坡元(相當於約港幣4,307,000,000元)，即出售事項之代價
「CWT SG」	指	CWT Pte. Limited (前稱CWT Limited)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售倉庫物業(及就各倉庫物業而言各為一項「出售事項」)
「股東大會」	指	本公司將予召開之股東大會，以考慮及酌情批准(其中包括)按買賣協議條款及條件進行之出售事項及其項下擬進行之其他交易

「股東大會批准」	指	出售事項及售後租回已於股東大會上獲股東正式批准
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「JTC」	指	JTC Corporation，一家根據新加坡法律第150章 Jurong Town Corporation Act 註冊成立之法人團體
「JTC出售批准」	指	JTC之批准以及(倘JTC要求)出售事項及售後租回之相關授權
「售後租回」	指	各賣方向買方租賃倉庫物業，其主要條款載於本公告(及就各倉庫物業而言各為一項「售後租回」)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總租賃協議」	指	於完成時，預期將由買方(作為業主)與下列各方(作為租戶)訂立之總租賃協議： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) CWT SG，內容有關售後租回6 Fishery Port Road Property；</li> <li>(ii) SM Integrated Transware Pte Ltd，內容有關售後租回52 Tanjong Penjuru Property；</li> <li>(iii) CWT Project Logistics Pte. Ltd.，內容有關售後租回4 Pandan Avenue Property；</li> <li>(iv) CWT Logistics (S) Pte. Ltd.，內容有關售後租回5A Toh Guan Road East Property；及</li> <li>(v) CWT SG，內容有關售後租回38 Tanjong Penjuru Property</li> </ul>
「買方」	指	HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited (以其Mapletree Logistics Trust的受託人身份)

「產生收益物業」	指	租賃予若干賣方租戶(其並未涉及本集團之物流服務)以獲取直接租金收入的倉庫物業之若干面積，根據上市規則第14.68(2)(b)條分類為產生收益資產(業務或公司除外)，其詳情載於本公告「有關倉庫物業之資料」一節
「買賣協議」	指	<p>以下各方所訂立日期均為二零一八年七月四日之買賣協議：</p> <p>(i) 買方與CWT SG，內容有關出售6 Fishery Port Road Property；</p> <p>(ii) 買方與SM Integrated Transware Pte Ltd，內容有關出售52 Tanjong Penjuru Property；</p> <p>(iii) 買方與CWT Project Logistics Pte. Ltd.，內容有關出售4 Pandan Avenue Property；</p> <p>(iv) 買方與CWT Logistics (S) Pte. Ltd.，內容有關出售5A Toh Guan Road East Property；及</p> <p>(v) 買方與CWT SG，內容有關出售38 Tanjong Penjuru Property，</p> <p>及其中任何一項均為一份「買賣協議」</p>
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「新加坡元」	指	新加坡元，新加坡共和國法定貨幣
「目標日期」	指	JTC出售批准起計滿6週之日或買方與各賣方可能相互協定之有關其他日期
「賣方」	指	CWT SG、SM Integrated Transware Pte Ltd、CWT Project Logistics Pte. Ltd. 及CWT Logistics (S) Pte. Ltd.(其均為本公司於新加坡註冊成立之間接全資附屬公司)，及各自為一名「賣方」

「倉庫物業」 指 位於新加坡之倉庫物業，其詳情載於本公告

「%」 指 百分比

除另有註明外及除倉庫物業於二零一七年十二月三十一日之賬面值(採納當時適用之歷史匯率)外，本公告所採納之匯率僅供說明，為港幣5.90元兌1.00新加坡元。

承董事會命  
**CWT INTERNATIONAL LIMITED**  
執行董事  
徐昊昊

香港，二零一八年七月四日

於本公告日期，董事會由郭可先生(執行董事兼聯席主席)、徐昊昊先生(執行董事兼聯席主席)、丁磊先生(執行董事兼行政總裁)、趙權先生(執行董事)、梁順生先生(非執行董事)、蒙品文先生(非執行董事)、梁繼昌先生(獨立非執行董事)、林子傑先生(獨立非執行董事)及林健鋒先生(獨立非執行董事)組成。