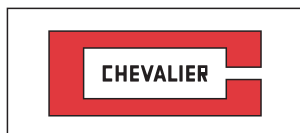


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)



**CHEVALIER PACIFIC
HOLDINGS LIMITED**
其士泛亞控股有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：508)

須予披露交易

主要交易

買賣協議

於二零一零年六月二十九日聯交所交易時段前，賣方、其士泛亞、買方及華潤創業訂立買賣協議，據此，買方已同意收購而賣方已同意出售銷售股份，代價為港幣326,640,000元。銷售股份佔Pacific Coffee於完成時已發行股本之80%。

緊隨完成後，買方及賣方將分別持有80%及20%之Pacific Coffee已發行股本。Pacific Coffee集團之成員公司將不再為其士國際集團及其士泛亞集團之附屬公司，惟將列作其士國際集團及其士泛亞集團之聯營公司。

股東協議

於完成日期，買方、賣方、Pacific Coffee、華潤創業及其士泛亞將訂立股東協議，以監控彼等就Pacific Coffee於完成後之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)的關係及與Pacific Coffee進行的交易。

根據股東協議，買方須授予賣方認沽期權，以於相關期間出售所有(惟非僅出售部分)賣方持有之Pacific Coffee已發行股本。認沽期權之行使價為下列之較高者：(i)港幣81,660,000元；及(ii)於行使認沽期權前的最近一個財政年度 Pacific Coffee 之經審核綜合損益帳所示的 EBITDA 之12.1倍，乘以買方根據認沽期權將收購之百分比股權。

上市規則的涵義

出售事項構成其士國際根據上市規則第14章的一項須予披露交易。

出售事項構成其士泛亞根據上市規則第14章的一項主要交易，須待其士泛亞股東之批准。由於概無其士泛亞股東於出售事項中擁有有別於其他其士泛亞股東之重大權益，因此並無其士泛亞股東須放棄投票。於本公告日期，其士泛亞之控股股東其士國際(於1,285,829,330股其士泛亞股份(約佔其士泛亞之已發行股本的54.14%)中擁有權益)已書面批准買賣協議及其項下擬進行之交易。書面批准已根據上市規則第14.44條獲接納代替召開股東特別大會，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

倘股份溢價帳的註銷及因而將其進帳轉撥至其士泛亞的繳入盈餘帳的建議生效，且完成出售事項，其士泛亞將考慮以特別股息的方式將出售事項的全數所得款項派發予其士泛亞股東。其士泛亞將於適當時就有關事宜另行刊發公告。

預期其士泛亞於二零一零年七月二十一日或之前向其士泛亞股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)買賣協議的資料及上市規則所規定的其他資料。

倘賣方根據股東協議之條款行使認沽期權，其士國際及其士泛亞將遵守適用之上市規則規定。

謹此提述其士泛亞日期為二零一零年四月二十六日的公告，其表示其士泛亞正與潛在買家就潛在變賣於其士泛亞集團的附屬公司的權益進行磋商。其士國際及其士泛亞的董事欣然宣佈，賣方(其士泛亞的全資附屬公司)與買方(華潤創業的全資附屬公司)於二零一零年六月二十九日聯交所交易時段前，就向買方出售賣方於Pacific Coffee中的80%股權訂立買賣協議。買賣協議的條款詳情在下文載列。

買賣協議

日期

二零一零年六月二十九日

訂約方

- (i) 其士泛亞有限公司(作為賣方)；
- (ii) Festive Wise Limited(作為買方)；
- (iii) 其士泛亞；及
- (iv) 華潤創業(作為擔保買方支付代價的責任的擔保方)。

買方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為華潤創業的全資附屬公司。買方乃主要從事投資控股的特殊目的投資公司。華潤創業則於聯交所主板上市，並為恒生指數的成分股。其業務專注於中國及香港的消費者業務。華潤創業及其附屬公司的主要經營活動為零售、餐飲、食物加工及分銷，以及物業投資。經作出合理查詢後，就其士國際及其士泛亞各自的董事會所深知、盡悉及確信，買方、華潤創業及其最終實益擁有人乃獨立於其士國際、其士泛亞及彼等各自的聯繫人士的第三方，且與彼等概無關連。

其士國際或其士泛亞於過去12個月概無跟買方及其最終實益擁有人參與任何根據上市規則第14.22條須與出售事項合計的過往交易。

將予出售的資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份。銷售股份佔Pacific Coffee於完成時已發行股本之80%(不附帶產權負擔，但連同其所附於完成時生效之所有權利)。

代價

銷售股份之代價為港幣326,640,000元，須由買方於完成時以現金支付。

代價乃由賣方及買方經參照Pacific Coffee集團的資產及過往表現，以及Pacific Coffee集團於中國的未來業務前景及發展潛力及華潤創業與其附屬公司在國內的廣泛銷售網絡及經驗優勢後，按公平原則磋商而釐定。

代價的調整

於完成日期後的實際可行最早時間(在任何情況下為完成日期後20個營業日內)，賣方須編製交易完成資產負債表，並連同賣方的一切工作底稿交予買方的會計師審閱。

倘Pacific Coffee集團於最終的交易完成資產負債表的綜合資產淨值金額少於港幣78,000,000元，賣方須於交易完成資產負債表日期最終定稿後十四個營業日內以現金償還買方80%的差額。

先決條件

買賣協議須待眾多條件均獲達成後，方可作實。其中包括下列條件：

- (i) 其士泛亞股東於正式召開的股東大會上授予批准或根據上市規則14.44條授予書面股東批准，藉此批准根據上市規則簽署買賣協議及買賣協議項下擬進行的交易；
- (ii) 買賣協議所載的其士泛亞及賣方作出之保證於完成時仍屬真確無訛，且並無產生誤導，猶如於完成時及於買賣協議日期及完成日期期間重複；
- (iii) 根據載於買賣協議所載的條款及條件，簽署有關各訂約方的重組及重組完成的文件；及
- (iv) 買方已在合理信納的情況下完成就Pacific Coffee集團的法律、財務(稅務)及業務事宜的盡職審查。

上文(i)所載的條件無法獲豁免。其士泛亞及賣方須合理致力促成各項條件於實際可行情況下盡快獲達成，惟無論如何須於二零一零年七月三十一日(或買賣協議訂約方可能協定的較後日期)或之前。倘以上各項條件於截至二零一零年七月三十一日(或買賣協議訂約方可能協定的較後日期)未獲達成或獲買方豁免，則買賣協議須因此宣告無效，而各訂約方概無權追究另一方，惟(倘適合)未能致力達成的有關責任則除外。

重組

作為買賣協議的條款，重組須於完成後實際可行情況下盡快全面實施，惟無論如何不得遲於完成後六個月。重組須涉及(其中包括)股份配發、股份轉讓、債務轉讓、借款資本化及Pacific Coffee集團及其士泛亞集團的其他成員公司之間若干資產、業務及僱員的轉讓。重組後，其士泛亞集團直接有關高品質、頂級的烘焙咖啡、特色咖啡及冷凍飲品的銷售業務，以及與咖啡有關的器具及配件的相關公司、資產及僱員將歸納在Pacific Coffee集團下。

完成

完成須於所有條件獲達成或獲豁免(如允許)當日(或買賣協議各方或書面協定的其他較後日期)後首個營業日發生，惟完成日期無論如何均不應早於二零一零年七月七日(除非買賣協議各方另行同意)。

於完成後，其士泛亞於Pacific Coffee間接持有之已發行股本將自100%減少至20%，而Pacific Coffee集團的成員公司將不再為其士國際集團及其士泛亞集團的附屬公司。Pacific Coffee集團的業績將不再綜合於其士國際集團及其士泛亞集團的綜合財務報表，惟將列作其士國際集團及其士泛亞集團的聯營公司。

股東協議

完成時，買方、賣方、Pacific Coffee、華潤創業及其士泛亞將訂立股東協議，以監控彼等就Pacific Coffee於完成後之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)的關係及與Pacific Coffee進行的交易。股東協議的主要條款載列如下：

Pacific Coffee董事會的組成

Pacific Coffee董事會須由五名董事組成，其中四名將由買方提名，而餘下一名則將由賣方提名。倘賣方持有Pacific Coffee少於10%的已發行股本，則賣方向Pacific Coffee董事會提名董事的權利將會終止，而買方屆時須將賣方提名的現有董事罷免。

融資

於相關期間，除股東協議明確規定外，股東協議各訂約方同意買方於相關期間將全權酌情釐定Pacific Coffee集團就Pacific Coffee集團的業務籌集資金的計劃及需要(包括滿足有關需要的方式)。買方同意其須促使(其中包括)其須全權負責Pacific Coffee集團的籌集資金，以供其於相關期間在中國的業務。

認沽期權

根據股東協議，買方須授予賣方認沽期權，以於相關期間出售所有(惟非僅出售部分)賣方持有之Pacific Coffee已發行股本。認沽期權之行使價為下列之較高者：(i)港幣81,660,000元；及(ii)於行使認沽期權前的最近一個財政年度Pacific Coffee之經審核綜合損益帳所示的EBITDA之12.1倍，乘以買方根據認沽期權將收購之百分比股權。

其他

股東協議亦須載有該類型協議的其他一般條款，例如發行Pacific Coffee之新股、轉讓限制、緊隨權利及強制權利。

Pacific Coffee集團的資料

Pacific Coffee為於英屬維爾京群島註冊成立並為其士泛亞的間接全資附屬有限責任公司。Pacific Coffee集團主要從事銷售高品質，頂級的烘焙咖啡、特色咖啡及冷凍飲品，以及與咖啡有關之器具及配件。Pacific Coffee集團亦出售其品牌產品予批發客戶及供應咖啡服務予企業客戶，包括銀行、航空公司、會所及跨國公司。此外，Pacific Coffee集團亦於香港、澳門、中國及新加坡從事選購咖啡豆的批發業務。Pacific Coffee於一九九二年成立首間咖啡店，截至本公告日期，Pacific Coffee共經營90間自有咖啡店，其中83間位於香港、4間位於新加坡、3間位於中國。其亦於馬來西亞、澳門及中國特許經營5間咖啡店。大多數咖啡店位於其各自所在城市的核心商業區、主要購物區和住宅區、旅遊中心或交通樞紐地段。

Pacific Coffee集團截至二零零九年及二零一零年三月三十一日止兩個年度的未經審核合併財務資料(對銷各公司間交易後)(其已計入其士國際集團及其士泛亞集團按照香港財務報告準則編製的經審核綜合財務報表內)概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零九年 港幣百萬元	二零一零年 港幣百萬元
除稅前(虧損)/溢利	(21.8)	17.9
稅後(虧損)/溢利	(20.3)	17.6

Pacific Coffee集團的業績表現自二零零八年第三季度以來一直受到市場嚴重及快速惡化的影響，期間Pacific Coffee集團動用更多的宣傳費用以刺激銷售。若干咖啡店亦錄得減值虧損，業績表現不盡人意。因此，Pacific Coffee集團截至二零零九年三月三十一日止年度錄得虧損。隨著經濟逐步復蘇，Pacific Coffee集團的銷售額於截至二零一零年三月三十一日止年度表現穩定。精簡香港營運店的內部流程使毛利率獲得改善。連同海外業務的業績獲得改善，Pacific Coffee集團成功於截至二零一零年三月三十一日止年度轉虧為盈並錄得淨溢利。

根據Pacific Coffee集團之未經審核合併財務報表，於二零一零年三月三十一日，Pacific Coffee集團的淨資產約為港幣120萬元。經計及因進行重組而資本化及免除Pacific Coffee集團虧欠其士泛亞集團其他成員公司之借款，Pacific Coffee集團截至二零一零年三月三十一日的資產值淨額將達約港幣7,940萬元。

進行出售事項的理由

其士國際主要從事建築及機械工程、保險及投資、物業發展及投資、餐飲及電腦及資訊通訊科技業務。其士泛亞主要從事餐飲、證券投資及天然資源業務。

華潤創業為一家在證券交易所主板上市的公司，並為恆生指數的成份股。其在消費業務方面的業務重心位於中國及香港。華潤創業及其附屬公司的核心業務為零售、飲料、食品加工和分銷，以及物業投資。華潤創業已於中國及香港建立廣泛的銷售網絡，如華潤創業截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度報告所述，其於全國16個省、直轄市及特別行政區經營超過2,800間多業態形式的店舖。其為中國最大的超市連鎖商、以銷量計算為中國最大的啤酒商以及香港最大的中國食品供應商。

其士國際及其士泛亞的董事有見中國對高品質咖啡的需求日益增加，特別是受生活水平不斷改善推動的珠三角地區。緊隨完成後，買方和賣方將分別持有Pacific Coffee已發行股本的80%及20%。通過引入華潤創業作為主要股東，並利用廣泛的網絡優勢以及華潤創業在中國餐飲市場的經驗，其士國際及其士泛亞的董事認為，Pacific Coffee集團將在加強競爭力、建立更強的獲消費者認可的「Pacific Coffee」品牌、擴大其於中國的零售網絡覆蓋範圍及以更有效的方式奪取更大的市場份額方面處於更有利的地位。於完成後，由於其士泛亞集團將繼續持有20% Pacific Coffee的權益，於出售事項後，其士國際和其士泛亞將繼續受惠於Pacific Coffee集團的業務增長。

於完成後，除了持有20% Pacific Coffee的股權外，其士泛亞將透過全資附屬公司繼續經營其Igor's集團的餐飲業務，以及證券投資方面的其他業務。誠如其士泛亞於二零一零年四月一日所公佈，其士泛亞就可能收購菲律賓的若干礦業項目訂立諒解備忘錄。潛在的收購項目仍在磋商階段，會否實現實屬未知之數。倘收購實現，長遠而言，其可能會為其士泛亞集團帶來新的收入來源。

經考慮上述情況，其士國際及其士泛亞各自的董事會(包括其士國際及其士泛亞的獨立非執行董事)認為，買賣協議的條款乃公平合理，且訂立買賣協議符合其士國際及其士泛亞以及其各自股東的整體利益。

所得款項用途及出售事項的收益

其士泛亞於二零一零年六月十五日宣佈一項建議，有關建議股份溢價帳的註銷及因而將其進帳轉撥至其士泛亞的繳入盈餘帳。有關建議須待(其中包括)其士泛亞股東的批准及遵守百慕達法律及上市規則的適用程序及規定，方可作實。倘上述建議生效及完成出售事項，其士泛亞將考慮以特別股息的方式將出售事項的全數所得款項派發予其士泛亞股東。其士泛亞將於適當時就有關事宜另行刊發公告。

基於其士泛亞集團於Pacific Coffee集團應佔於二零一零年三月三十一日的銷售股份的投資帳面值(當中包括Pacific Coffee集團經計及資本化及免除應付其士泛亞集團其他成員公司的借款後之未經審核合併淨資產約港幣7,940萬元及約港幣1.195億元的與Pacific Coffee集團相關的無形資產(扣除遞延稅項負債後))、出售事項直接應佔開支約港幣350萬元(將自其士泛亞集團的營運資金支付)，以及出售事項的所得款項，預計其士泛亞集團將由於出售事項錄得約港幣1.640億元的收益。其士國際將分佔其士泛亞集團約54.14%將錄得的有關收益。

上市規則的涵義

出售事項構成其士國際根據上市規則第14章的一項須予披露交易。

出售事項構成其士泛亞根據上市規則第14章的一項主要交易，並須待其士泛亞股東之批准。由於概無其士泛亞股東於出售事項中擁有有別於其他其士泛亞股東之重大權益，因此並無其士泛亞股東須放棄投票。於本公告日期，其士泛亞之控股股東其士國際(於1,285,829,330股其士泛亞股份(約佔其士泛亞之已發行股本的54.14%)中擁有權益)已書面批准買賣協議及其項下擬進行之交易。書面批准已根據上市規則第14.44條獲接納代替召開股東特別大會，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

其士泛亞將於二零一零年七月二十一日或之前向其士泛亞股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)買賣協議的資料及上市規則所規定的其他資料。

倘賣方根據股東協議之條款行使認沽期權，其士國際及其士泛亞將遵守適用之上市規則規定。

釋義

「董事會」	指	有關一家公司，指其董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的日子(不包括星期六或星期日)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「其士國際」	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)
「其士國際集團」	指	其士國際及其附屬公司(包括其士泛亞)
「完成」	指	出售事項之完成
「交易完成資產負債表」	指	賣方將於完成後編製之Pacific Coffee集團於二零一零年六月三十日交易完成報表初稿，以釐定代價的調整(如有)
「完成日期」	指	交易完成當日
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就根據買賣協議的條款收購銷售股份應付予賣方之代價港幣326,640,000元
「其士泛亞」	指	Chevalier Pacific Holdings Limited (其士泛亞控股有限公司*)，一家於百慕達註冊成立之有限公司，為其士國際之直接非全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：508)
「其士泛亞集團」	指	其士泛亞及其附屬公司
「其士泛亞股份」	指	於其士泛亞的股本中每股港幣0.05元之普通股
「其士泛亞股東」	指	其士泛亞股份的持有人
「華潤創業」	指	華潤創業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：291)

「出售事項」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件擬向買方出售銷售股份
「EBITDA」	指	未計利息、稅項、折舊及攤銷前的溢利
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「Pacific Coffee」	指	Pacific Coffee (Holdings) Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於買賣協議日期為其士泛亞之間接全資附屬公司
「Pacific Coffee集團」	指	Pacific Coffee及其於完成時之附屬公司
「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
「買方」	指	Festive Wise Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華潤創業之全資附屬公司
「認沽期權」	指	買方將根據股東協議授予賣方之認沽期權，以根據股東協議所載之條款於相關期間向買方出售所有(惟非僅出售部分)賣方持有之Pacific Coffee之已發行股本
「相關期間」	指	自股東協議日期開始至該日起三年屆滿當日止期間
「重組」	指	Pacific Coffee集團根據買賣協議項下擬進行之建議重組
「買賣協議」	指	賣方、其士泛亞、買方及華潤創業就出售事項於二零一零年六月二十九日訂立之協議
「銷售股份」	指	於Pacific Coffee股本中43,564,800股0.10美元之普通股，佔Pacific Coffee於完成時80%的已發行股本
「股東協議」	指	買方、賣方、Pacific Coffee、華潤創業及其士泛亞於完成時為監控彼等就Pacific Coffee於完成後之事務(包括但不限於其營運、管理及業務)的關係及與Pacific Coffee的交易將訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	其士泛亞有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，為其士泛亞之間接全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
其士國際集團有限公司
主席
周亦卿

承董事會命
其士泛亞控股有限公司
主席
周亦卿

香港，二零一零年六月二十九日

於本公告日期，其士國際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)、周維正先生及何宗樑先生；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。

於本公告日期，其士泛亞董事會成員包括執行董事周亦卿博士(主席)、周維正先生(董事總經理)、郭海生先生、周莉莉小姐、張雲龍先生、樊麗真小姐及張嘉恒先生；獨立非執行董事為胡經昌先生、梁光建先生及劉啓樞先生。

網址：<http://www.chevalier.com>

* 僅供識別