

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分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)

### **須予披露交易 透過出售一家附屬公司 出售本集團於英國的一個物業**

董事會欣然宣佈，於二零一九年十二月十日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買待售股份。於購股協議日期，目標公司直接持有物業。

由於建議出售事項的一項或以上相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，建議出售事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下通知及公告的規定。

由於建議出售事項須待購股協議所列若干完成規定獲達成後方告完成，建議出售事項未必能繼續進行直至完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

#### **緒言**

於二零一九年十二月十日(交易時段後)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與買方訂立購股協議，據此，賣方有條件同意按代價出售，而買方有條件同意按代價購買待售股份。於購股協議日期，目標公司直接持有物業。

## 購股協議的主要條款

日期：二零一九年十二月十日

訂約方：

賣方：HNA International Property Investment Company Two Limited

買方：Isabella Properties Limited

### 同意將予出售的資產

待售股份，於購股協議日期相當於目標公司全部已發行股本，於購股協議日期後或會根據重組作出修改。

目標公司直接持有物業。

### 誠意按金

11,000,000英鎊(相當於約港幣111,430,000元) (「誠意按金」) (作為誠意按金) 已由買方從買方律師戶口轉賬予賣方律師戶口，現時由賣方律師(作為持份者)持有。於完成時，誠意按金應視為發放予賣方(連同任何應計利息)，而賣方律師(作為持份者)對買方的責任應視為被解除。

### 代價

就待售股份將支付的代價應按購股協議計算，金額相當於協定代價。

於完成日期，買方應支付協定代價。

此外，於完成時，買方須促使(透過給予目標公司資金)目標公司償還現有銀行債項，除非買方(獲得貸款人必要的同意)選擇滾轉現有銀行債項。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中主要考慮物業價值(根據所得最新的估值報告)、目標公司的資產淨值及現行市況。

## 條件

完成須待賣方達成以下條件後方可作實：

- (a) 股東透過(i)於本公司股東特別大會上通過有關普通決議案；或(ii)本公司獲得合共持有本公司股東大會投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所授予的書面批准的方式批准根據購股協議擬進行的交易；及
- (b) 目標公司的貸款人就執行重組給予其書面同意。

倘上述條件於二零二零年二月十七日或之前(或賣方與買方可能書面協定的另一日期)未獲達成或豁免，或賣方未能提供上文(a)(ii)段所述之股東書面同意書或買方知悉股東須就批准根據購股協議擬進行的交易的決議案放棄投票，購股協議應即時終止，而賣方應向買方償還誠意按金(連同任何應計利息)，此後，賣方及買方的責任應自動終止，惟該等列明可存續購股協議終止者除外。

於本公告日期，上文(a)及(b)段所述的條件已獲達成。

## 完成

待購股協議所載的條件獲達成或豁免(如適用)後，完成將於完成日期作實。於完成後，買方將擁有目標公司全部已發行股份，而目標公司將不再為本公司的附屬公司。於完成時，賣方須促使重組的若干規定步驟已獲實施。

## 終止

### 賣方的終止權利

倘買方違反其根據購股協議的完成責任，以致完成未能於完成日期進行，賣方應有權以書面通知將完成押後至完成日期後不遲於十個營業日之日。倘於發出有關通知後不少於十個營業日內，完成責任仍未獲達成，則賣方應有權終止購股協議，而倘如此行事其可悉數沒收並持有誠意按金(連同任何應計利息)並轉售待售股份。

### 買方的終止權利

倘賣方違反其根據購股協議的完成責任，以致完成未能於完成日期進行，買方應有權以書面通知將完成押後至完成日期後不遲於十個營業日之日。倘於發出有關通知後不少於十個營業日內，完成責任仍未獲達成，則買方應有權終止購股協議，而倘如此行事其應於有關終止後向買方退還誠意按金(連同任何應計利息)，而賣方可轉售待售股份。

此外，倘於完成前任何時候，(i)任何基本保證遭違反；(ii)任何保證或稅項保證遭重大違反；(iii)出現將導致重大稅項彌償索償的事實、事宜或情況；或(iv)於簽署與完成期間賣方嚴重違反與業務操守相關的若干契諾，且有關事宜於指定補救期間(如適用)內未獲補救，則買方可以書面通知即時終止購股協議，而賣方應於有關終止後向買方退還誠意按金(連同應計利息)。

## 有關目標公司的資料

### 概覽

於本公告日期，目標公司為本公司的間接全資附屬公司。目標公司主要從事物業投資業務。

於購股協議日期，目標公司直接持有物業。物業包括一幢位於英國倫敦金絲雀碼頭的甲級寫字樓。

## 財務資料

下表載列目標公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩年度的若干未經審核財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一七年 (概約千英鎊)	二零一八年 (概約千英鎊)
除稅前淨虧損	8,021	11,269
除稅後淨虧損	8,417	11,507

於二零一九年十一月三十日，目標公司的未經審核資產總值約為111,000,000英鎊(相當於約港幣1,124,430,000元)。

## 有關訂約方的資料

賣方為本公司的間接全資附屬公司，並為投資控股公司。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。

買方為一家就此項交易新成立的投資控股公司。買方由(i)Macquarie European Investment Holdings Limited(由麥格理集團有限公司(澳洲證券交易所股份編號：MQG)全資擁有)；(ii)新鴻基策略資本有限公司(繼而由新鴻基有限公司(香港聯交所股份代號：86)間接全資擁有)；及(iii)DPK Quay Limited(繼而由一間私人投資公司DPK Real Estate LLP最終擁有)間接控制。

於本公告日期，據董事經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均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 建議出售事項的財務影響

預期自建議出售事項獲得的指示性估計淨收益約為3,900,000英鎊(相當於約港幣39,507,000元)，該收益乃按預期代價與目標公司於二零一九年十一月三十日的未經審核資產淨值的差額釐定。

股東務請注意，上列財務影響僅供說明用途，尚待參考待售股份的賬面值及與建議出售事項相關的實際成本及開支而確定。

## 建議出售事項之理由及裨益

董事會認為，建議出售事項是出售本公司於物業權益的適當時機，這是因為考慮到不利的市場環境，包括英國脫歐、宏觀經濟下行壓力、物業平均投資回報以及本公司需要出售非核心資產以增加其流動資金及現金狀況，使本公司能夠償還根據融資協議授出總額約為港幣1,630,000,000元的部分貸款及相關利息付款(進一步詳情請參考本公司日期分別為二零一九年四月十六日、二十二日及三十日、二零一九年六月六日、十二日及二十七日、二零一九年七月九日及十九日、二零一九年八月五日以及二零一九年十月九日的公告)。此外，本公司認為，物業不會大大提升本公司的財務表現及業務優勢，且並無重大投資吸引力。鑒於影響物業的市場不確定性持續甚至增加，本公司在一段時間內一直尋找有興趣買家，目前進行建議出售事項對本公司有利。建議出售事項所得款項淨額將主要用作償還部分本公司根據融資協議未償還債項及提升本公司一般營運資金。

鑒於上述，尤其是考慮到市況、地緣政治不確定性及本公司的具體情況，並經考慮購股協議的條款，董事認為，建議出售事項的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於建議出售事項的一項或以上相關百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，建議出售事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守上市規則第十四章項下通知及公告的規定。

由於建議出售事項須待購股協議所列若干完成規定獲達成後方告完成，建議出售事項未必能繼續進行直至完成。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 繼續暫停買賣

茲提述本公司日期分別為二零一九年四月十日、二零一九年六月六日、二零一九年七月九日、二零一九年七月十九日、二零一九年八月五日及二零一九年十月九日的公告。應本公司要求，本公司股份自二零一九年四月十日下午二時三十二分起在聯交所停牌。本公司股份將一直暫停買賣，直至本集團為償還融資協議項下到期應付款項而提出的出售計劃得到落實及聯交所批准本公司復牌建議為止。

## 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：

「協定代價」	指	物業價格減現有銀行債項
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	Isabella Properties Limited，一家根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立之公司
「本公司」	指	CWT International Limited，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	完成按照購股協議進行之建議出售事項

「完成日期」	指	購股協議所載條件獲達成或(如適用)書面豁免之日後第十個營業日或賣方與買方協定的另一日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「代價」	指	根據購股協議計算就待售股份將支付的代價，金額相當於協定代價
「董事」	指	本公司董事
「現有銀行債項」	指	目標公司作為一方於若干融資文件下的所有本金額及利息、終止或提前還款費用、終止費用、對沖終止成本及其他於完成日期到期之欠款的總額，倘完成於二零一九年十二月底前落實，預計約為74,900,000英鎊(相當於約港幣758,737,000元)(包括本金額約74,600,000英鎊(相當於約港幣755,698,000元))
「融資協議」	指	本公司、該等貸款人與其他人士於二零一八年九月二十九日就向本公司提供貸款融資共計約港幣1,630,000,000元訂立的融資協議(經日期分別為二零一八年十月二十四日、二零一九年七月十九日及二零一九年八月二日的協議進一步修訂或補充)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「物業」	指	位於倫敦金絲雀碼頭Columbus Courtyard 17號B-4號樓(郵編：E14 4DA)及倫敦金絲雀碼頭Columbus Courtyard 17號擴建部分B-4A號樓(郵編：E14 4DA)，以業權編號EGL382798向土地註冊處登記
「物業價格」	指	110,200,000英鎊(相當於約港幣1,116,326,000元)
「建議出售事項」	指	建議賣方根據購股協議的條款及條件向買方出售待售股份
「重組」	指	就目標公司欠賣方有關股東債項部分到期應付本金額及利息進行重組，方法為賣方新認購目標公司股份及將有關金額與就該等股份應付的認購價抵銷
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股份，於購股協議日期相當於目標公司全部已發行股本，於購股協議日期後或會根據重組作出修改
「賣方」	指	HNA International Property Investment Company Two Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「購股協議」	指	賣方與買方於二零一九年十二月十日訂立的購股協議，內容關於建議出售事項
「股東」	指	本公司股東
「股東債項」	指	於重組日期目標公司根據若干股東貸款協議欠賣方的本金額及利息的總額，預計約為74,500,000英鎊(相當於約港幣754,685,000元)

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之相同涵義
「目標公司」	指	HNA International Property Investment Company Three Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國法定貨幣
「%」	指	百分比

為方便說明，除另有指明外，本公告所用匯率為港幣10.13元兌1.00英鎊。

承董事會命  
**CWT INTERNATIONAL LIMITED**  
 執行董事  
 丁磊

香港，二零一九年十二月十一日

於本公告日期，董事會由朱衛軍先生(執行董事兼聯席主席)、丁磊先生(執行董事兼聯席主席)、李同雙先生(執行董事兼行政總裁)、趙權先生(執行董事)、陳超先生(執行董事)、梁順生先生(獨立非執行董事)、林子傑先生(獨立非執行董事)、林健鋒先生(獨立非執行董事)及陳麗華女士(獨立非執行董事)組成。