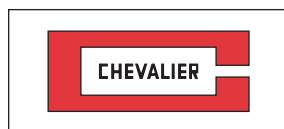


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **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)

#### **須予披露交易 收購英國物業**

董事會欣然公佈，於二零二一年七月二日（聯交所交易時段結束後），買方與賣方訂立一份買賣協議，以收購該物業，代價為21,000,000英鎊（不含增值稅及相當於約港幣224,700,000元）。

預期收購事項代價的40%將以本集團內部資源支付，及60%將透過買方向銀行取得的一筆五年期定期貸款支付，並由（其中包括）該物業按揭作抵押。

由於有關收購事項的其中一項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但有關收購事項的所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守申報及公告規定。

#### **收購事項**

董事會欣然公佈，於二零二一年七月二日（聯交所交易時段結束後），買方與賣方訂立一份買賣協議，以收購該物業，代價為21,000,000英鎊（不含增值稅及相當於約港幣224,700,000元）。

收購事項的詳情載列如下：

## 買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

- 訂約方：
- (1) 賣方，即BC Hammersmith Property Limited；及
  - (2) 買方
- 主體事項：
- 該物業，連同租賃物業租賃授予的剩餘年期(受與租戶訂立的佔用租賃規限)。有關詳情請參閱下文題為「該物業之資料」的段落
- 代價：
- 21,000,000英鎊(不含增值稅及相當於約港幣224,700,000元)
- 付款條款：
- (1) 應向賣方物業轉讓律師(作為保證金保存人)支付相當於代價(不含增值稅)10%(即2,100,000英鎊，相當於約港幣22,500,000元)的按金(「按金」)，所按條款為按金連同應計利息將於完成時支付予賣方。按金將以當天清算資金以買方物業轉讓律師名義於結算銀行持有的賬戶支付至賣方物業轉讓律師名下的賬戶；及
  - (2) 於完成時將代價減按金的餘款以當天清算資金以買方物業轉讓律師名義於結算銀行持有的賬戶支付至賣方物業轉讓律師名下的賬戶，且(倘適合)無條件發放由保證金保存人持有的按金。

收購事項之代價21,000,000英鎊(相當於約港幣224,700,000元)將以現金支付。代價的40%將以本集團內部資源支付，而餘下60%代價將以買方自銀行取得的五年期定期貸款支付，並以買方發出的法定債權證作抵押，包括向銀行作出的該物業按揭、買方所有資產的固定及浮動質押以及該物業租金收入的法定轉讓(「按揭貸款」)。

買方已就按揭貸款的條款與一家英國銀行原則上達成協議。倘按揭貸款未能及時落實及於完成時可供買方提取，則本集團將於完成時首先以其內部資源支付全部代價，並以按揭貸款重新融資收購事項的60%代價。

該物業之代價乃由賣方與買方代理透過公開招標程序協定。經考慮(其中包括)該物業的市值、可供比較的數據、該物業預期產生的租金收入及收購事項的各項投資及融資成本，董事認為有

關代價實屬合理。基於獨立估值師編製的估值報告，該物業於二零二一年五月十九日的估價為21,200,000英鎊(相當於約港幣226,800,000元)。

賣方為於英格蘭及威爾士註冊成立的物業控股公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方由Lara Legassick女士及Manoj Badale先生兩人全資擁有，且賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### **完成之先決條件**

該物業的買賣須待新訂租賃物業租賃完成後方可作實。有關新訂租賃物業租賃的詳情，請參閱題為「該物業之資料 — 業權」的段落。

買方可於最後截止日期前隨時選擇視上述先決條件為已獲達成。倘先決條件於最後截止日期或之前未獲達成，賣方或買方可透過發出書面通知書後終止買賣協議。在此情況下，買賣協議將予終止，而不會對協議訂約方造成任何進一步責任，且賣方應向買方償付按金(不計利息)。買賣協議的終止將不會影響任何訂約方因先前違反買賣協議而對任何其他方負有的任何責任。

### **印花稅**

收購事項的所有印花稅將由買方承擔。

### **完成**

完成將於先決條件獲達成之日後第十個營業日發生。於完成後，買方應支付代價減按金的金額，而賣方應向買方交付(其中包括)該物業的過戶契據、該物業的業權文件及提前終止舊佔用租賃的提前終止租賃契據。有關舊佔用租賃的詳情，請參閱題為「該物業之資料 — 租戶」的段落。該物業將轉讓予買方，而不附帶買賣協議所訂明者外的一切產權負擔。

倘任何訂約方於完成日期未能完成收購事項，則已準備完成的一方將向另一方發出催促完成通知。接獲催促完成通知的訂約方應於十個營業日內完成收購事項，否則買賣協議將被終止。倘買方為未能於接獲催促完成通知後十個營業日內完成收購事項的一方，則按金將被沒收。

### **撤銷**

倘任何訂約方未能根據買賣協議完成收購事項，另一方可撤銷買賣協議並保留彼之其他權利及賠償。

倘任何訂約方撤銷買賣協議：

- (1) 除非撤銷乃因買方違反買賣協議所致，否則應向買方償還按金連同應計利息；及
- (2) 買方應歸還其自賣方接獲的任何文件並取消買賣協議登記。

## 該物業之資料

該物業之詳情載列如下：

地點位置	1-3 Hammersmith Broadway, London
淨內部面積	29,356平方呎
物業落成年份	於一九九四年建成。租戶現正進行翻新工程。
業權	該物業按兩項獨立的長期租賃業權(1 Hammersmith Broadway及 3 Hammersmith Broadway)持有，自買賣協議日期起剩餘年期分別為約158年及97年。各租賃物業租賃的年度租金為象徵式租金1英鎊。根據買賣協議，賣方應盡合理努力確保於完成前就 3 Hammersmith Broadway與業主簽訂新租賃物業租賃，按象徵式年度租金1英鎊持有租賃業權約158年，以便與 1 Hammersmith Broadway的長期租賃於二一七九年一月二十五日同日終止(「新訂租賃物業租賃」)。
租戶	該物業目前透過多項租賃出租予Agilysis Holdings Limited，有關租賃全部將於二零二七年三月三十日到期(「舊佔用租賃」)。Agilysis Holdings Limited於二零二一年二月二十四日訂立租賃，將該物業分租予英國房屋、社區和地方政府事務大臣(「租戶」)。根據買賣協議，賣方應確保提前終止舊佔用租賃，而買方將根據與租戶簽訂的租賃成為直接業主。
現有租期	自二零二一年二月二十四日起為期十年的全面修繕及保險租賃。租戶於截至二零二一年六月二十三日止享有四個月免租期，並可於租期第三年及第五年終止租賃。倘於第三年並無行使終止條款，租戶將再享有兩個月免租期。倘於第五年並無行使終止條款，租戶將再享有三個月免租期。

年度租金 1,139,141英鎊(相當於約港幣12,188,809元)；倘租戶並無於租期第五年行使終止條款，租戶租賃應進行公開市場租金檢討。

與租戶的租賃按全面修繕及保險基準訂立，這意味著租戶將承擔該物業的一切開支，包括不動產稅、樓宇保險及維修費用。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該物業於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度每年的租金收入為約1,500,000英鎊(相當於約港幣16,100,000元)。

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司的主要業務為投資控股。本集團的主要業務為建築及機械工程、物業投資、物業發展及營運、保健護理投資及汽車代理。

收購事項及其項下擬進行的交易屬本集團一般日常業務。董事認為收購事項為本集團拓展及多元化其在英國市場物業投資業務的良機，藉此投資具穩定收入及穩健租客契約的資產。

收購事項的重大條款(包括代價)乃由賣方與買方代理透過公開招標程序協定。經考慮(其中包括)該物業的市值、可供比較的數據、該物業預期產生的租金收入及收購事項的各項投資及融資成本，董事認為收購事項的條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但有關收購事項的所有適用百分比率均低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，並因而須遵守申報及公告規定。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有要求，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方根據買賣協議的條款收購該物業
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期一至星期五(包括首尾兩日)的任何一天(聖誕節、耶穌受難節或英國法定銀行假日除外)

「本公司」	指	其士國際集團有限公司，一間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	根據買賣協議的條款完成收購事項
「完成日期」	指	先決條件獲達成之日後十個營業日或訂約方可能協定的有關較早日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「按金」	指	具有題為「收購事項 — 買賣協議」的段落所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「租賃物業租賃」	指	該物業的租賃業權據以授予賣方的兩項長期租賃(經新訂租賃物業租賃修訂)。有關租賃物業租賃的詳情，請參閱題為「該物業之資料 — 業權」的段落
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年八月三十一日
「新訂租賃物業租賃」	指	具有題為「該物業之資料 — 業權」的段落所賦予的涵義
「舊佔用租賃」	指	具有題為「該物業之資料 — 租戶」的段落所賦予的涵義
「該物業」	指	位於英國的一幢甲級寫字樓，連同相關租賃物業租賃所授予的剩餘年期。該物業之詳情載於上文題為「該物業之資料」的段落
「買方」	指	Chevalier (Hammersmith Broadway) Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，並為本公司間接全資擁有的附屬公司
「買方代理」	指	Snapdragon Real Estate Investment Management Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的私人有限公司，專門為資深房地產投資者提供專業投資及資產管理服務

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二一年七月二日涉及租賃的租賃土地出售合約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租戶」	指	具有題為「該物業之資料 — 租戶」的段落所賦予的涵義
「英國」	指	英國
「增值稅」	指	英國的增值稅或任何可徵收的等同稅項
「賣方」	指	BC Hammersmith Property Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，及(就董事所知、所悉及所信)從物業控股業務
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

僅供說明，本公告中的英鎊金額乃按1英鎊兌港幣10.7元的匯率換算為港幣。有關匯率僅作(如適用)說明之用，並不代表任何金額已經或可按該匯率或任何其他匯率換算，甚或可以兌換。

承董事會命  
其士國際集團有限公司  
主席兼董事總經理  
郭海生

香港，二零二一年七月二日

於本公告日期，董事會包括執行董事郭海生先生(主席兼董事總經理)、譚國榮先生(副董事總經理)、何宗樑先生、馬志榮先生及周莉莉小姐；獨立非執行董事楊傳亮先生、潘宗光教授、施榮懷先生及孫立勳先生；非執行董事高贊覺博士及周維正先生。

\* 僅供識別