

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，於二零二二年二月十八日（聯交所交易時段結束後），買方與賣方訂立一份資產出售合約以收購該物業，不包括增值稅及予以調整前的代價為45,900,000英鎊（相當於約港幣486,540,000元）。

預期代價的40%將以本集團內部資源支付及60%將透過買方自銀行取得的一筆五年期定期貸款支付，並由（其中包括）買方發出的法定債券及本公司將以該銀行為受益人提供之企業擔保作抵押。

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%，故根據上市規則第十四章，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，於二零二二年二月十八日（聯交所交易時段結束後），買方與賣方訂立一份資產出售合約以收購該物業，不包括增值稅及予以調整前的代價為45,900,000英鎊（相當於約港幣486,540,000元）。

收購事項的詳情載列如下：

資產出售合約

資產出售合約的主要條款載列如下：

- 訂約方： (1) 賣方，即BBC Pension Trust Limited；及
- (2) 買方。
- 主體事項： 該物業（受與租戶訂立的佔用租賃規限）。有關詳情見下文題為「該物業之資料」一段。
- 代價： 不包括增值稅及予以調整前為45,900,000英鎊（相當於約港幣486,540,000元）。
- 付款條款： (1) 於資產出售合約日期，已向賣方物業轉讓律師（作為保證金保存人）支付相當於代價的10%（即4,590,000英鎊，相當於約港幣48,650,000元）的按金（「按金」）；及
- (2) 於完成日期，買方應支付予賣方餘下代價41,310,000英鎊（相當於約港幣437,890,000元，即代價的90%），連同抵銷調整及適用增值稅。
- 代價之調整： 根據資產出售合約，賣方已同意支付津貼或允許買方於完成時就該物業及該物業六樓於完成日期起至介乎其後約二至四十二個月內有關期間止的若干現有佔用租賃在總租賃優惠期享受津貼優惠。於完成日期，買賣雙方協定津貼金額將約為700,000英鎊（相當於約港幣7,420,000元），其將自買方應付餘下代價中扣除。

代價45,900,000英鎊(相當於約港幣486,540,000元)另加抵銷調整及適用增值稅將以現金支付。代價的40%將以本集團內部資源支付，而餘下60%代價將透過買方自銀行取得的一筆五年期定期貸款支付，並由(其中包括)買方發出的法定債券(包括但不限於買方所有資產的固定及浮動質押)、轉讓該物業佔用租賃產生的租金收入以及本公司以銀行為受益人提供之企業擔保作抵押(「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，並於完成後以按揭貸款重新融資代價的60%。

印花稅

收購事項有關的所有印花稅將由買方承擔。

完成

完成將於完成日期達成。

倘任何訂約方於完成日期未能完成，則已準備完成的一方可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(不包括發出有關通知當日)完成收購事項，否則資產出售合約將被另一方撤銷，且按金連同任何應計利息，將被賣方沒收(如買方未能履行)，或退還予買方(如賣方未能履行)。

撤銷

倘任何訂約方未能根據資產出售合約完成收購事項，另一方有權撤銷資產出售合約並保留彼之其他權利及賠償。

於行使撤銷權後，買方應歸還其自賣方接獲的任何文件並取消資產出售合約登記(如適用)。

該物業之資料

該物業的詳情載列如下：

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置 | 英國倫敦King Street 30號 |
| 淨內部面積 | 35,470平方呎 |
| 物業落成年份 | 於二零零九年建成 |
| 更多詳情 | 該物業包括一幢甲級商業大樓及地庫，以及兩項獨立的長期租賃業權（英國倫敦King Street 29號和33號及Lawrence Lane 13號和14號以及英國倫敦King Street 31號和33號及Lawrence Lane 8號至12號，自資產出售合約日期起剩餘年期均為約137年）及一處位於英國倫敦King Street且毗鄰商業大樓的地下室空間。根據租賃物業租賃已支付予地主的上一年度租金為約54,000英鎊（相當於約港幣600,000元）。 |
| 佔用租賃的租戶 | 該物業目前出租予獨立第三方租戶。 |
| 佔用租賃的剩餘年期 | 佔用租賃的剩餘年期自資產出售合約日期起計介乎一至九年，最終佔用租賃於二零三一年屆滿。 |
| 佔用租賃的總年度租金 （基於各租賃協議且 協議所載任何免租期 除外） | 合共1,800,000英鎊（相當於約港幣19,080,000元）。 |

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該物業於截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個年度每年的實際租金收入總額分別為約1,600,000英鎊（相當於約港幣16,960,000元）及800,000英鎊（相當於約港幣8,480,000元）。

訂約方之資料

本公司的主要業務為投資控股及買方為一家新註冊成立的公司。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。

賣方為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司，為 British Broadcasting Corporation Pension Fund 的信託人，據報道，其為英國最大的職業養老金計劃之一，為超過50,000人提供福利。

買方代理為一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司，專門為資深房地產投資者提供專業投資及資產管理服務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方代理及其最終實益擁有人，以及賣方、British Broadcasting Corporation Pension Fund 及其受益人均為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

資產出售合約及其項下擬進行的交易屬本集團一般日常業務。該物業為位於英國倫敦市中心的商業房地產。除六樓目前空置待出租外，該物業目前已全部租出。董事認為收購事項為本集團於英國進一步拓展及多元化其物業投資業務，以及投資具穩定收入及穩健租客契約的資產之良機。

代價乃由賣方與買方代理透過公開招標程序公平磋商後協定。根據由獨立估值師編製的估值報告，該物業於二零二一年十二月十四日估值為45,900,000英鎊（相當於約港幣486,540,000元，增值稅除外）。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（包括代價）屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

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%，故根據上市規則第十四章，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

於本公告中，除文義另有所規定外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|----------------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方向賣方根據資產出售合約的條款收購該物業 |
| 「資產出售合約」 | 指 | 買方與賣方所訂立日期為二零二二年二月十八日涉及該物業租賃權益剩餘部分的資產出售合約 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 英國倫敦的銀行開門辦理一般銀行業務的日子（星期六、星期日或英國倫敦的銀行獲許關門之日子除外） |
| 「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 | 根據資產出售合約的條款完成收購事項 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零二二年三月十八日（英國時間） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「代價」 | 指 | 買方就收購事項應付予賣方的代價 |
| 「按金」 | 指 | 具有題為「收購事項－資產出售合約」一段所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「英鎊」 | 指 | 英鎊，英國法定貨幣 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其不時之附屬公司之統稱 |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士的第三方 |
| 「租賃物業租賃」 | 指 | 已授予賣方的兩項獨立長期租賃。有關租賃物業租賃的詳情，見題為「收購事項－該物業之資料－更多詳情」一段 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「按揭貸款」 | 指 | 具有題為「收購事項－資產出售合約」一段所賦予的涵義 |
| 「該物業」 | 指 | 題為「收購事項－該物業之資料－更多詳情」一段所述的物業 |
| 「買方」 | 指 | Chevalier (KS) 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有限公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「地主」 | 指 | 租賃物業租賃項下的賣方業主 |
| 「租戶」 | 指 | 題為「收購事項－該物業之資料－佔用租賃的租戶」一段所述的佔用租賃的租戶 |
| 「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 | BBC Pension Trust Limited ，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的有限公司 |

「%」 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10.6元的匯率換算為港幣。有關匯率（如適用）僅作說明之用，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，二零二二年二月十八日

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；非執行董事周維正先生。

* 僅供識別