

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈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。



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)

須予披露交易

於二零零五年十月十八日，本公司之全資附屬公司——其士成都為買方與賣方訂立一項有關擬收購北京鳳桐祥瑞44%註冊股本權益協議，總代價為現金人民幣150,493,200元(相約於港幣144,705,000元)。協議詳情載列如下。

北京鳳桐祥瑞主要業務為於中國北京懷柔區發展北京鳳瑞住宅小區。北京鳳瑞住宅小區為一項豪華住宅發展計劃，地塊淨面積為438.5畝；該項目可建建築面積約為200,000平方米，分三期興建，發展樓宇面積介乎324平方米至418平方米之四類別墅。第一期項目已展開預售。

按照上市規則，該收購構成本公司須予披露交易。載有協議進一步資料、北京鳳桐祥瑞、北京鳳瑞住宅小區及按上市規則要求之其他資料詳情之通函將會盡快寄發予股東。

二零零五年十月十八日訂立之協議

於二零零五年十月十八日，本公司之全資附屬公司——其士成都與賣方訂立協議，根據該項協議的條款，就有關其士成都或其代理人，向賣方有條件同意購入，北京鳳桐祥瑞44%註冊股本權益，現金總值為人民幣150,493,200元（相約於港幣144,705,000元）。

訂約方：

賣方：上海福城，一家於一九九五年八月十八日在中國成立之有限責任公司。上海福城主要業務為物業發展、顧問服務、物業管理、室內設計、銷售建築材料、金屬及機電用具。

買方：其士成都，一家為外商獨資企業，並於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司。

其他北京鳳桐祥瑞現時股東：上海熙誠及上海裕清。

上海熙誠於二零零五年四月二十日在中國成立之有限責任公司。上海熙誠主要業務為投資管理、物業管理、物業租賃、工程用具租賃、建築工程服務、物業及商業資訊諮詢服務及金屬、建築材料、機械用具、汽車配件及各種貨物之銷售。於完成前，上海熙誠持有北京鳳桐祥瑞11%股權；在完成後，該持股比例維持不變。

上海裕清於一九九八年三月二十六日在中國成立之有限責任公司。上海裕清主要業務為建築材料、橡膠產品、木材、紡織品、金屬及礦物之銷售及物業租賃。於完成前，上海裕清持有北京鳳桐祥瑞25%股權；在完成後，該持股比例維持不變。

就董事所知、所信，並經所有合理查詢後，於刊發該公佈日期，上海福城、上海熙誠及上海裕清及其各自之實益擁有人為本公司及其關連人士(根據上市規則所載)或其各自之聯繫人的獨立第三者，並與其上述人士沒有關連。

收購資產

北京鳳桐祥瑞主要業務為於中國北京懷柔區發展北京鳳瑞住宅小區，淨佔地塊面積約為438.5畝(相約292,333平方米)。

代價及繳款條款

該收購之代價為人民幣150,493,200元(相約於港幣144,705,000元)，乃經其士成都及賣方公平磋商，並參考董事在物業發展及投資的經驗、對北京住宅物業市道的整體展望及掌握鄰近物業價值資料而釐定。該代價會由本集團的內部資源撥付。

該代價支付如下：

- (i) 於協議訂立日期時支付現金人民幣13,191,200元(相約於港幣12,683,846元)不可退回的按金；及

- (ii) 餘下款項為人民幣137,302,000元（相約於港幣132,021,154元），將根據以下方程式把148.46畝（相約98,973平方米）餘下地塊取得土地使用權證的進度分期支付：

$$\text{人民幣137,302,000元} \quad \times \quad \frac{\text{餘下地塊取得相關土地使用權證面積}}{\text{餘下地塊面積}}$$

董事（包括獨立非執行董事）認為該代價及繳款條款為公平、合理及按一般商業條款進行。

條款

該協議待中國有關政府機構准許及同意其士成都及／或北京鳳桐祥瑞的收購成為無條件情況下才生效。

終止

協議在下列情況下將會終止：

- (i) 任何就現行法律或法規有重大改變使協議未能實行或收購不獲中國政府有關機構批准；或
- (ii) 所有協議訂約方同意終止協議。

其他主要條款

協議其他主要條款如下：

(1) 北京鳳桐祥瑞的融資

北京鳳桐祥瑞的投資總額估計約為人民幣500,000,000元（相約於港幣481,000,000元），包括協議訂約方截至今日的已投入資金人民幣90,800,000

元（相約於港幣87,300,000元）。北京鳳桐祥瑞將從銷售物業的收益再投資或向財務機構借貸以營運及注資北京鳳瑞住宅小區。其融資餘額將按北京鳳桐祥瑞股東按其各自股權比例提供以股東貸款方式投入。董事確信銷售物業的收益及財務機構的借貸已足夠北京鳳桐祥瑞的投資所需而無需本公司再作資金投入。

(2) 銷售收益分配

北京鳳瑞住宅小區的銷售物業收益的分配如下：

- (i) 支付上海福城為北京鳳桐祥瑞墊付人民幣30,341,380元（相約於港幣29,174,404元）；
- (ii) 作北京鳳瑞住宅小區發展的營運及投資；
- (iii) 償還股東貸款（如有）；及
- (iv) 按各股東在北京鳳桐祥瑞的權益比例分派股息。

北京鳳桐祥瑞的資料

北京鳳桐祥瑞於一九九六年一月二十五日在中國成立之有限責任公司，其已繳註冊資本為人民幣29,980,000元（相約於港幣28,826,923元）。於完成前，北京鳳桐祥瑞由上海福城、上海熙誠及上海裕清分別持有64%、11%及25%之股權。於完成後，北京鳳桐祥瑞將會由上海福城、其士成都、上海熙誠及上海裕清分別持有20%、44%、11%及25%的股權。於完成後，北京鳳桐祥瑞的董事局將會由七名董事組成，其中包括三位由其士成都或其代理人委任，兩位由上海福城委任；其他兩位分別由上海熙誠及上海裕清委任。

北京鳳桐祥瑞主要業務為於中國北京懷柔區發展北京鳳瑞住宅小區。北京鳳瑞住宅小區為一項豪華住宅發展計劃，淨佔地塊面積為438.5畝（相約292,333平方米）；該項目可建建築面積約為200,000平方米，分三期興建，發展樓宇面積介乎324平方米至418平方米之四類別墅。第一期項目已展開預售，其樓宇面積約佔整個項目三份之一。

根據北京鳳桐祥瑞截至二零零三年及二零零四年十二月三十一日及二零零五年八月三十一日止八個月之公司賬目（按中國普遍採納的會計準則而編撰），北京鳳桐祥瑞並無營業額及除稅前及除稅後淨虧損分別為零、人民幣126,657元（相約於港幣121,786元）及人民幣192,551元（相約於港幣185,145元）。北京鳳桐祥瑞於二零零五年八月三十一日的資產淨值約為人民幣57,100,000元（相約於港幣54,900,000元）；主要包括存貨為人民幣88,200,000元（相約於港幣84,800,000元）及尚欠上海福城約人民幣30,300,000元（相約於港幣29,200,000元）之款項。於二零零五年八月三十一日後，北京鳳桐祥瑞獲銀行借貸人民幣80,000,000元（相約於港幣76,900,000元）。北京鳳桐祥瑞將被視為本集團之共同控制實體。

收購原因

本公司為投資控股公司，透過其附屬公司，主要業務為建築及機械工程、保險及投資、物業投資、酒店投資及資訊科技。

物業投資及其發展為本集團主要業務之一。本集團藉着在香港擁有的公共房屋物業管理及興建多項政府批出的私人參建居屋計劃項目的豐富經驗，近年

已踏足中國物業發展項目的投資。本集團在主要城市包括上海、深圳、東莞及成都等，參予多個住宅物業、酒店及辦公室物業的項目，成為其中一個主要的地產發展商。於上一個財政年度中，本集團在物業及酒店分類中分別錄得約57%營業額及約2.9倍盈利的增長。

縱然中國政府實施宏觀調控以控制過熱投資，董事會對該措施打擊市場的投機者，有利於中國物業市場的長遠增長抱樂觀態度。

據此，董事(包括獨立非執行董事)認為該項收購對本公司及股東整體而言實屬有利，其條款為公平、合理及按一般商業條款進行。

一般事項

按照上市規則，該收購構成本公司須予披露交易。載有有關協議進一步資料、北京鳳桐祥瑞、北京鳳瑞住宅小區及按上市規則要求之其他資料詳情之通函將會盡快寄發予股東。

該公佈所用之詞彙

「收購」	指	其士成都收購北京鳳桐祥瑞44%註冊股本權益的收購建議
「協議」	指	於二零零五年十月十八日由北京鳳桐祥瑞、賣方、其士成都、上海熙誠及上海裕清有關收購的買賣協議
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義

「北京鳳桐 祥瑞」	指	北京鳳桐祥瑞房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，主要業務為發展北京鳳瑞住宅小區
「北京鳳瑞 住宅小區」	指	北京鳳桐祥瑞在中國北京懷柔區發展的住宅物業項目
「董事會」	指	董事會
「其士成都」	指	其士(成都)投資管理有限公司，一間為外商獨資企業並於中國成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	其士國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成收購
「代價」	指	就該收購，其士成都將付予賣方的總代價為現金人民幣150,493,200元（相約於港幣144,705,000元）
「按金」	指	按協議，其士成都付予賣方為人民幣13,191,200元（相約於港幣12,683,846元）之現金
「董事」	指	本公司董事
「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
「餘下地塊」	指	於協議簽訂日期時，仍未取得土地使用權證的總面積148.46畝(相約98,973平方米)的土地
「中國」	指	中華人民共和國，但就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「上海福城」 或「賣方」	指	上海福城房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上海熙誠」	指	上海熙誠實業有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「上海裕清」	指	上海裕清企業發展有限公司，一間於中國成立之有限責任公司
「股份」	指	本公司每股面值港幣1.25元之股份
「股東」	指	股份持有人
「地塊」	指	北京鳳瑞住宅小區，佔地面積438.5畝(相約292,333平方米)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港幣」	指	港元，香港法定貨幣

「畝」	指	一畝相約於 666.67 平方米
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米

本公佈中所述之人民幣款項按港幣1元兌人民幣1.04元換算，僅供說明之用。

承董事會命
其士國際集團有限公司
 主席兼董事總經理
周亦卿

香港，二零零五年十月二十一日

於本公佈日期，本公司董事會包括執行董事為周亦卿博士、郭海生先生、馮伯坤先生、譚國榮先生、簡嘉翰先生、周維正先生及何宗樑先生；獨立非執行董事為黃宏發先生、周明權博士及李國謙先生。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。