

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。



## CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 長和國際實業集團有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00009)

### 須予披露交易

#### 概要

董事局欣然宣佈，於二零一四年四月二日(交易時段結束後)，認購人(本公司之全資附屬公司)作為認購人與G2及目標公司訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購，而目標公司有條件地同意向認購人發行及配發認購股份，認購價為120,000,000港元，將以現金分期支付。認購股份於完成時佔目標公司經擴大已發行股本45%。

於本公佈日期，目標公司為G2滙鯨控股之全資附屬公司，而G2滙鯨控股為持有於若干特定領域中使用「福布斯」商標之獨家、全球、不可轉移、有限、不可轉讓特許之公司。目標集團將主要從事於(I)向有意利用國際知名品牌(包括但不限於福布斯商標)之概念發展商用或多用途房地產項目之中國房地產發展商提供顧問服務；(II)協助該等房地產發展商就於為其金融中心及／或房地產發展項目命名時使用國際知名品牌(包括但不限於福布斯標誌)與G2滙鯨控股訂立協議；及(III)向該等中國房地產發展商提供品牌管理諮詢服務。

完成須待若干先決條件獲達成或豁免後方可作實。於完成後，目標集團將成為本公司之聯營公司。

\* 僅供識別

由於就認購協議下之認購事項而言，根據上市規則第14.07條計算之一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，認購事項構成本公司之一項須予披露交易。

董事局欣然宣佈，於二零一四年四月二日(交易時段結束後)，認購人(本公司之全資附屬公司)作為認購人與G2(作為目標公司之當時現有股東)及目標公司訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購認購股份，而目標公司有條件地同意向認購人發行及配發認購股份，惟須遵守認購協議所載之條款及條件。

## 認購事項

### 認購協議

認購協議之詳情載列如下：

**日期：** 二零一四年四月二日

#### 訂約方：

目標公司 博世控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為一間投資控股公司。於本公佈日期，由G2滙鯨控股全資擁有。經董事作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，目標公司及其最終實益擁有人為獨立第三方。

認購人： 傑國發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為一間投資控股公司及本公司之全資附屬公司

目標公司之其他股東 G2，G2滙鯨控股之全資附屬公司。

## 認購協議之標的事項

根據認購協議，目標公司有條件地同意發行及配發，而認購人有條件地同意認購認購股份(於完成日期佔目標公司經認購事項擴大之已發行股本45%)。於完成後，目標公司將成為本公司之聯營公司。

## 認購價

認購價為120,000,000港元，將以現金分三期支付：

- (I) 於完成時，支付40,000,000港元；
- (II) 於目標公司以認購人合理滿意之條款及條件與有關中國江蘇省房地產項目之相關中國房地產發展商訂立合作協議後，支付40,000,000港元；及
- (III) 於目標公司以認購人合理滿意之條款及條件與有關中國廣東省房地產項目之相關中國房地產發展商訂立合作協議後，支付餘下40,000,000港元。

認購價乃認購協議之訂約方經參照由中證評估有限公司(具有證券及期貨業務評估資格之公司)發出之估值報告(「**估值報告**」)後按公平原則磋商釐定。估值報告中列出於二零一四年二月二十八日，目標公司之45%股權約為125,871,000港元。估值報告之詳情載列於下文「估值」一節。

根據認購協議，向G2及認購人派付任何股息均按50:50之比例(而不論認購人及G2各自的股權)作出。

董事認為認購協議之條款(包括認購價之條款)屬公平合理，並按一般商業條款訂立，而訂立認購協議符合本公司及股東之整體利益。認購價將動用本集團內部現金資源撥付。

## 完成之先決條件

認購事項須待以下條件獲達成後方告完成：

- (i) 目標公司已取得有關認購協議項下擬進行交易之一切所需同意及批准(包括有關政府、監管機構、機關或第三方(包括銀行)之同意及批准)，而有關同意及批准須於截至完成日期仍然有效；
- (ii) 認購人對由認購人就目標集團之業務及前景以及有關目標集團之賬目、記錄、組織章程、合約、會計記錄進行之盡職審查結果感到滿意，且認購人信納載於認購協議之聲明及保證屬完整、真實及準確，以及已就此影響向目標公司發出書面通知；及
- (iii) 於完成日期前，G2及目標公司並無重大違反認購協議之條款及條件。

除上文(i)所載之條件外，認購人可豁免遵守任何先決條件。倘先決條件於最後完成日期或之前未獲認購人達成或豁免，認購協議將告失效，而其後，概無認購協議之訂約方須對任何其他方有任何權利或義務，惟任何先前之違反情況則除外。

## 完成

認購協議須於先決條件獲達成或豁免後七個營業日內完成。

## 估值

根據估值報告，由中證評估有限公司進行之目標公司45%股權估值於二零一四年二月二十八日約為125,871,000港元。於估值報告下之估值採用收入法進行，當中涉及貼現現金流量法之計算，因此就上市規則第14.61條而言，構成溢利預測(「**溢利預測**」)。本公佈因此須遵守上市規則第14.60A條及第14.62條。

## 有關認購事項之假設

根據上市規則第14.62(1)條，估值報告所基於之主要假設載列如下：

1. 目標集團與四個房地產發展項目之發展商簽訂之意向書之主要條款將會落實；
2. G2滙鯨控股透過履行G2滙鯨控股與福布斯標誌擁有人訂立之主特許協議之有關條款及條件，將能夠保持其於福布斯標誌特許協議之特許承授方地位不少於十年；
3. 福布斯標誌之商譽將不會被侵犯，導致目標集團應佔之經濟利益受到重大影響；
4. 目標集團業務所在國家之現有政治、法律、財政及經濟狀況將不會有重大變動，導致目標集團應佔之經濟利益受到重大影響；
5. 目標集團業務所在國家之現有稅法不會出現重大變動，應納稅款之稅率將維持不變，而所有適用法律法規將獲遵守；
6. 匯率及利率與現行比率不會有重大差異；
7. 實際稅率與現行稅率不會有重大差異；
8. 有關目標集團及其業務之所有批准、許可及合約協議為合法、有效及可根據法律條款強制執行；
9. 融資之可得性將不會構成對目標集團預測增長之限制；
10. 目標集團將透過優化其產能之使用及擴大其營銷網絡，於經營期間內成功保持其競爭力及擴大其市場份額；
11. 目標集團將利用及維持其目前之營運、行政及技術設施，擴大及增加收入；
12. 目標集團將配合業內最新發展，以保持其競爭性及盈利能力；及

13. 目標集團業務之行業趨勢及市況將不會與經濟預測出現重大偏差。

本公司之申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已檢查有關估值之貼現現金流量預測計算之算術準確性，當中並不涉及採用會計政策。董事確認估值(構成上市規則第14.61條下之溢利預測)乃於審慎周詳查詢後作出。

董事局函件及開元信德函件已提交聯交所，並已根據上市規則第14.60A條及第14.62條載於本公佈附錄一及附錄二。

## 專家及同意

於本公佈中發表意見及建議之專家資格如下：

名稱	資格
中證評估有限公司	獨立專業估值師
開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師

於本公佈日期，中證評估有限公司及開元信德於本集團任何成員公司均無直接或間接持有任何股權或任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

就董事局所知、所悉及所信，中證評估有限公司及開元信德各自為獨立第三方。

由中證評估有限公司發出之估值報告日期為二零一四年三月三十一日。

中證評估有限公司及開元信德各自已發出同意書，同意刊發本公佈及按所示之形式及涵義轉載其函件或意見以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

## 有關目標公司之資料

目標公司於二零一四年三月六日註冊成立。於本公佈日期，其為G2滙鯨控股之全資附屬公司，而G2滙鯨控股為持有於若干領域(包括但不限於市場推廣、發展、管理、租賃、出

租及其他從房地產發展獲利之領域)中使用「福布斯」商標之獨家、全球、不可轉移、有限、不可轉讓特許之公司，特許之初步年期為從二零一三年起計七年，在受條件規限下，可再續期兩次，年期分別為三年及五年。

目標集團將主要從事於(I)向有意利用國際知名品牌之概念發展商用或多用途房地產項目(包括但不限於福布斯金融中心)之中國房地產發展商就(其中包括)項目選址、設計及管理服務等提供顧問服務；(II)協助該等中國房地產發展商就於為其金融中心及／或房地產發展項目命名時使用其他國際知名品牌(包括但不限於福布斯商標)與G2滙鯨控股訂立協議；及(III)向該等房地產發展商提供品牌管理諮詢服務，以管理及保持其房地產發展之品牌及獨特性。

截至本公佈日期，目標公司已與中國房地產發展商就提供上述顧問及諮詢服務及由本集團發展之兩個房地產發展項目訂立四份意向書。目標公司聲明，於外商獨資企業完成註冊成立後，外商獨資企業將與該等房地產發展商訂立合作協議。G2同意，只要認購人仍為持有目標公司已發行股份不少於45%之目標公司股東，認購人於該等意向書所述之該等省份擁有優先購買權以使用目標集團所管理之品牌開發房地產。

於完成後，目標公司將成為本公司之聯營公司。

目標集團自其註冊成立以來並無錄得任何收入或利潤。目標集團於二零一四年三月三十一日之未經審核資產淨值約為1,000,000港元。

## **進行認購事項之理由**

本集團主要從事中國物業及酒店開發和投資以及電影製作及相關業務。誠如本公司於二零一四年二月二十四日就本公司根據其一般授權配售214,200,000股股份而刊發之公佈所述，本公司擬將配售事項之部份所得款項淨額，用於為可能收購一間公司(有權可於物業相關項目使用國際知名品牌)提供資金。因此，董事認為本公司於目標公司之投資將為本集團打入中國房地產物業市場之品牌管理及諮詢業務提供寶貴機遇。

董事亦認為於目標集團之投資為本集團擴闊其收入基礎提供機遇。考慮到認購事項之裨益，董事(包括獨立非執行董事)相信認購協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則之含義

由於就認購協議下之認購事項而言，根據上市規則第14.07條計算之一項或以上適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則，認購事項構成本公司之一項須予披露交易。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行開門營業之日(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	長和國際實業集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：0009)
「完成」	指	根據認購協議之條款完成認購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「G2」	指	G2 Whale Real Estate Development (China) Limited，於英屬處女群島註冊成立及由G2滙鯨控股全資擁有之公司

「G2滙鯨控股」	指	G2 Whale Real Estate Development Limited，於英屬處女群島註冊成立及由獨立第三方全資擁有之公司
「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
「香港附屬公司」	指	於香港註冊成立並由目標公司全資擁有之公司；而「 <b>香港附屬公司</b> 」指當中任何一間公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司及其關連人士且與以上各方並無關連之第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一四年六月三十日或認購協議訂約方可能書面協定之有關較後日期
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	傑國發展有限公司，於英屬處女群島註冊成立及由本公司全資擁有之公司
「認購事項」	指	認購人根據認購協議從目標公司認購認購股份
「認購協議」	指	認購人、目標公司及G2就認購事項於二零一四年四月二日訂立之有條件認購及股東協議
「認購價」	指	認購股份之認購價，即120,000,000港元
「認購股份」	指	目標公司已發行股本中45股每股面值1.00美元之新股，相當於於完成日期目標公司已發行股本之45%

「目標公司」	指	博世控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及外商獨資企業
「外商獨資企業」	指	外商獨資企業，由香港附屬公司全資擁有，於本公佈日期正於中國註冊成立中
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」或「百分比」	指	百分比

承董事局命  
**長和國際實業集團有限公司**  
 主席  
**金磊先生**

香港，二零一四年四月二日

於本公佈日期，董事局由六名董事組成。本公司執行董事為金磊先生(主席)、羅琦女士(行政總裁)及許偉利先生；而獨立非執行董事為徐沛雄先生、鄧炳森先生及朱濤先生。

倘本公佈所述之中國實體、部門、設施或名銜之中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文本為準。

## 附錄一—董事局函件

以下為長和國際實業集團有限公司日期為二零一四年四月二日之函件全文，乃為載入本公佈而編製。



### CHEUNG WO INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED 長和國際實業集團有限公司\*

敬啟者：

吾等茲提述長和國際實業集團有限公司(「**本公司**」)於二零一四年四月二日刊發之公佈(「**該公佈**」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

吾等(本公司董事局)注意到，本公司申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(執業會計師)已檢查中證評估有限公司(「**獨立估值師**」)就博世控股有限公司(「**目標公司**」)於二零一四年二月二十八日之45%股權編製之日期為二零一四年三月三十一日之估值(「**估值**」)報告之貼現現金流量預測計算之算術準確性，當中並不涉及採用會計政策。估值乃根據貼現未來估計現金流量法編製，且其被視為上市規則第14.61條項下之溢利預測(「**有關預測**」)。

吾等已與獨立估值師及本公司管理層討論估值之基準及假設(有關預測乃據此作出)，並已審閱估值。吾等亦已考慮開元信德會計師事務所有限公司(執業會計師)於二零一四年四月二日向董事局發出之報告，當中載明開元信德會計師事務所有限公司已檢查估值計算之算術準確性，以協助董事評估就計算而言，貼現未來估計現金流量是否已妥為編製，且不作其他用途。

基於上文所述，吾等確認估值(包括有關預測)乃經審慎周詳查詢後作出。

本函件乃僅為嚴格遵守上市規則第14.62條而作出。然而，因有關預測乃基於未來事件之假設作出，故吾等並無於本函件內就有關預測之實際結果發表意見。

此致

香港  
中環  
港景街1號  
國際金融中心一期  
11樓  
香港聯合交易所有限公司 台照

代表  
長和國際實業集團有限公司  
董事局  
執行董事  
羅琦  
謹啟

二零一四年四月二日

\* 僅供識別

## 附錄二—開元信德會計師事務所有限公司函件

以下為執業會計師開元信德會計師事務所有限公司日期為二零一四年四月二日之函件全文，乃為載入本公佈而編製。



敬啟者：

**長和國際實業集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)**

**有關 貴集團須予披露收購交易之博世控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)估值相關溢利預測之信心保證書**

吾等對中證評估有限公司編製日期為二零一四年三月三十一日之業務估值(「估值」)報告所依據之貼現未來估計現金流量計算方法作出報告。目標集團於二零一四年二月二十八日之估值乃就 貴公司日期為二零一四年四月二日之公佈(「該公佈」)所刊發之有關建議股份認購(佔目標公司經擴大已發行股本45%)而作出。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與 貴公司日期為二零一四年四月二日之公佈所界定者具有相同涵義。

估值乃根據貼現現金流量釐定，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，估值被視為盈利預測。

**貴公司董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事須負責編製估值之貼現未來估計現金流量，根據上市規則第14.62條，估值被視為盈利預測。

吾等之責任為根據上市規則第14.62(2)條之規定，對估值所依據之貼現未來估計現金流量之計算方法作出報告。貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。

貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項無法以過往結果相同方法確認及核實之基準及假設，且並非全部基準及假設於整段期間內一直有效。因此，吾等並無審閱及考慮基準及假設之適當性及有效性，或就此進行任何工作，亦無對貼現未來估計現金流量以至估值所依據基準及假設之適當性及有效性發表任何意見。

## **意見之基準**

吾等根據香港鑒證業務準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之鑒證工作」及經參考香港會計師公會頒佈之核數指引第3.341號「有關盈利預測之會計師報告」所載程序進行吾等之工作。吾等已審查估值之算術準確性。吾等之工作僅為協助 貴公司董事評估貼現未來估計現金流量就計算方法而言是否妥為編製而進行，除此之外不作其他用途。吾等概不對關於吾等之工作及由此產生或與此有關之事宜向任何其他人士承擔責任。吾等之工作並不構成對目標集團之任何估值。

## **意見**

基於上述各項，吾等認為貼現未來估計現金流量就計算方法而言已根據 貴公司董事作出之基準及假設妥為編製。

此致

香港  
銅鑼灣  
希慎道33號  
利園41樓  
4101室  
長和國際實業集團有限公司  
董事局 台照

**開元信德會計師事務所有限公司**  
執業會計師

香港

**陳偉楠**  
執業證書編號：P05957

謹啟

二零一四年四月二日