

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。



NVC International Holdings Limited **雷士國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2222)

有關可能收購物業的須予披露交易

協議

於2024年6月12日，買方（本公司間接全資附屬公司）及賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售該物業，代價為15,250,000美元。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於交割須待(i)買方可能全權酌情發出之任何終止通知（如適用）；及(ii)先決條件達成或獲豁免後方可作實，故交割可能會或可能不會發生。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

協議

協議的主要條款載列如下：

日期： 2024年6月12日（美國時間）

訂約方： (1) 買方（本公司間接全資附屬公司）；及
(2) 賣方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

將予收購的標的資產

根據協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售位於美國佐治亞州的該物業。該物業詳情載於下文「有關該物業的資料」一節。

代價

代價為15,250,000美元，應由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 獨立代價100美元應於簽立協議時支付予賣方，該金額將不予退還，即使根據協議向買方退還任何誠意按金；
- (b) 初步按金400,000美元（「**初步按金**」）應於簽立協議後三(3)個營業日內存入第三者代理；
- (c) （倘買方於物業審批期屆滿前並未終止協議）額外按金350,000美元（「**額外按金**」，連同初步按金統稱為「**誠意按金**」）應於物業審批期屆滿後三(3)個營業日內以即時可用資金存入第三者代理；及

(d) 等同於代價減(i)獨立代價與(ii)誠意按金(及其利息)之和的金額應不遲於緊接交割日期前的一(1)個營業日存入第三者代理。

買方的所有上述付款均應以即時可用資金作出。倘交割發生，獨立代價及誠意按金將在交割時用於支付代價。

倘第三者代理並未接獲任何終止通知，且在達成先決條件及訂約方交付協議所規定文件的前提下，買方就代價支付的所有款項將於交割日期由第三者代理發還賣方。

(i)倘買方於物業審批期結束時或之前並未選擇繼續進行該物業購買；或(ii)倘協議因(1)賣方未能解決買方提出的任何業權異議、(2)未達成買方交割的先決條件或(3)賣方違約而終止；或(iii)倘賣方未能履行其於協議下的責任，則誠意按金連同其任何利息應退還予買方。

代價乃由買方及賣方經參考(其中包括)臨近地點可資比較物業的現行市價後，經公平磋商釐定。於訂立協議前，本公司亦與本公司所委聘的獨立物業估值師(「**獨立估值師**」)就其對該物業價值的初步意見進行若干初步磋商。本集團將考慮獨立估值師評估的該物業的價值，以釐定是否於物業審批期內行使權利發出終止通知(定義見下文)以終止協議(「**終止權**」)。

基於上文所述及買方的終止權，董事認為代價屬公平合理。

代價將以本集團內部資源撥付。

盡職調查

於物業審批期，買方可就該物業進行盡職調查（包括但不限於進行視察、與有關當局溝通及審閱賣方提供的文件）。

買方可於物業審批期全權酌情決定該物業是否可為其接受。倘買方決定該物業不可接受，或出於任何其他理由或無理由，其有權透過於物業審批期屆滿前向賣方送達書面通知（「**終止通知**」）而終止協議。

倘買方於物業審批期屆滿前送達終止通知：

- (a) 第三者代理應於接獲該終止通知後三(3)個營業日內向買方退還初步按金；及
- (b) 各方於協議項下對另一方不再有任何權利或義務，惟協議所載的若干尚存義務除外。

倘買方未能於物業審批期屆滿前送達終止通知，則買方將被視為已放棄其終止協議的權利及各方應繼續進行協議擬進行的交易。

先決條件

買方有關交割義務的先決條件

買方購買該物業的義務以達成（或買方以書面形式全部或部份豁免）以下各項為前提：

- (a) 截至交割日期，協議所載賣方的所有陳述及保證於所有重大方面均為真實及正確；

- (b) 產權公司(亦為第三者代理)應不可撤銷地受約束並承諾,一旦支付了保險費,將簽發產權保險單,保障買方的產權;
- (c) 所有地塊劃分文件應已向有關當局備案,以使不動產作為獨立、可合法轉讓的地塊與母地塊的其餘部份分開存在;
- (d) 以佐治亞州Flowery Branch市為受益人的互惠地役權協議及衛生下水道公用事業地役權已記錄在案;及
- (e) 賣方應於交割時或之前向第三者代理交付賣方須交付的所有交割文件。

倘未達成上述條件,且於向賣方發出通知後五(5)個營業日內仍未完成補救,買方應有權(i)豁免該條件並繼續進行交割;或(ii)通過向賣方發出書面通知終止協議,在該情況下,誠意按金應退還予買方,且任何一方將不再擁有協議項下的任何其他權利或義務,惟協議所載的若干尚存義務除外。

賣方有關交割義務的先決條件

賣方出售該物業的義務以達成(或賣方以書面形式全部或部份豁免)以下各項為前提:

- (a) 買方應已向或促成向第三者代理支付代價,並根據協議履行其他交割義務;
- (b) 買方並未嚴重違反協議所載的任何約定或契諾;及
- (c) 截至交割日期,協議所載買方的所有陳述及保證於所有重大方面均為真實及正確。

倘於交割時未達成任何上述條件，且於向買方發出通知後五(5)個營業日內仍未完成補救，賣方應有權(i)通過向第三者代理及買方發出書面通知終止協議，且第三者代理應即刻向賣方支付誠意按金，而任何一方將不再擁有協議項下的任何其他權利或義務，惟協議所載的若干尚存義務除外；或(ii)豁免有關未達成條件並繼續進行交割。

交割

交割將於以下日期中的較晚日期(「交割日期」)發生：

- (a) 物業審批期屆滿後20日；及
- (b) 不動產確立為獨立、可合法轉讓的地塊，與母地塊的其餘部份分開存在，且賣方就解除(全部)其目前對不動產的所有留置權獲得其貸款人的批准後五(5)個營業日，

惟可根據協議規定延長。

於交割時，賣方會將(其中包括)不動產及其上改進設施的管有權交予買方，惟協議所載的若干獲准許例外情況(如地役權及任何地塊劃分文件)除外。

自交割起，買方將被視為已承擔及同意履行或支付於交割日期或之後產生的轉讓予買方的執照及許可證項下與該物業實體或環境狀況有關的所有賣方契諾及義務以及由該等執照及許可證導致或產生的所有賣方或其聯屬人士的負債。

其他契諾

賣方同意，自協議日期起直至交割或協議終止，賣方將不與任何其他潛在買方進行磋商、推廣該物業或訂立後備協議，以向第三方出售該物業。

有關本集團的資料

本公司為一間於國際市場領先的照明產品供應商。我們設計、開發、生產、推廣及銷售雷士品牌及第三方品牌名下各種各樣的照明產品，其中節能產品最受重視。本公司及其附屬公司主要從事於製造及銷售燈具、光源、照明電器及相關產品。

買方為一間於美國俄亥俄州註冊成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。其主要從事買賣LED照明產品及LED燈具。

賣方

賣方為一間於美國特拉華州註冊成立的有限責任公司。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期：

- (a) 賣方由Thurmon Tanner Logistics II LLC（其管理成員公司為Hines Thurmon Tanner Logistics II GP LLC）全資擁有。Hines Thurmon Tanner Logistics II GP LLC則由Hines Thurmon Tanner Logistics Associates LP全資擁有，而Hines Thurmon Tanner Logistics Associates LP的普通合夥人為Hines Investment Management Holdings Limited Partnership（其由Jeffrey C. Hines最終擁有並由Jeffrey C. Hines及Laura E. Hines-Pierce共同控制）；
- (b) 賣方主要從事開發位於美國佐治亞州Flowery Branch市的三棟工業樓宇，包括該物業；及
- (c) 賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

有關該物業的資料

該物業為名為Thurmon Tanner Logistics Building C的工業物業，位於4775 Thurmon Tanner Parkway, Flowery Branch, Georgia, United States。該物業包括一個作工業用途的後載式倉儲設施、99個汽車停車位及25個掛車停車位。該物業總建築面積約為111,103平方呎，其中2,965平方呎作辦公用途。

該物業將按「現況」基準出售予本集團。

基於本公司可得資料，截至本公告日期，該物業的開發已完成且美國Flowery Branch市已就該物業發出竣工證書。

進行收購事項的理由及裨益

本集團為一間於國際市場領先的照明產品供應商。本集團目前已於北美、歐洲、澳洲、東亞、中東、東南亞及中國等主要國家及地區建立銷售網絡及渠道。作為本公司的主要地域市場之一，北美市場地位舉足輕重，為本集團貢獻大量收入。

該物業為新開發的後載式倉儲設施，位於美國佐治亞州的一個工業園，總面積為111,103平方呎，其中2,965平方呎作辦公用途。鑒於本公司現有的美國倉儲設施（位於伊利諾伊州）的租約將於未來12個月屆滿，且本公司大部分美國客戶位於美國佐治亞州，本公司計劃將其倉庫由伊利諾伊州搬遷至佐治亞州，以改善供應鏈管理及優化成本。本公司預期收購事項及搬遷倉儲設施將大幅縮短向客戶交付商品的平均運輸時間及距離，繼而令本集團能夠以快速及具成本效益的方式向客戶交付產品。

根據協議條款，於物業審批期內（即簽訂協議後30日內），買方可對該物業進行檢測及進一步盡職調查，且買方應有權全權酌情終止協議（無論有否理由），之後由買方支付且由第三者代理託管持有的初步按金應悉數退還買方。在決定是否於物業審批期行使終止權時，本公司將會考慮盡職調查結果以及獨立估值師就該物業開展的物業估值結果，並根據上市規則適時就收購事項刊發進一步公告，以告知股東及本公司潛在投資者最新情況。

鑒於上文所述，董事認為協議條款（包括代價）屬公平合理，並按一般商業條款訂立，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最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，故收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

由於交割須待(i)買方可能全權酌情發出之任何終止通知（如適用）；及(ii)先決條件達成或獲豁免後方可作實，故交割可能會或可能不會發生。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	協議項下擬進行的可能收購該物業
「協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為2024年6月12日（美國時間）的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	星期六、星期日或美國國家銀行組織獲允許或按規定關門的日子以外的任何日子
「交割」	指	根據協議條款交割收購事項

「本公司」	指	雷士國際控股有限公司（前稱雷士照明控股有限公司），一間於2006年3月2日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，隨後於2010年3月30日遷冊至開曼群島，成為開曼群島法律項下的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2222）
「先決條件」	指	本公告「先決條件」一節所載的先決條件
「代價」	指	根據協議買賣該物業的代價
「董事」	指	本公司董事
「第三者代理」	指	Fidelity National Title Insurance Company，一間在美國佛羅里達州註冊成立的公司，主要從事提供第三者及產權服務
「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
「改進設施」	指	賣方所擁有位於不動產的所有建築物、構築物、固定附著物、停車位及改進設施
「獨立代價」	指	100美元，即買方就其購買該物業的權利以及賣方簽署、交付及履行協議而應付賣方的獨立代價

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自任何關連人士概無關連的第三方(定義見上市規則)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「母地塊」	指	目前不動產為其中一部分的地塊
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	不動產、其上所有改進設施、賣方於改進設施的所有權或運營的所有權利、產權及權益，及賣方於僅與不動產相關的執照及許可、無形資產及工程產品的所有權利、產權及權益
「物業審批期」	指	自協議日期起至協議日期後第30日結束的30日期間，除非根據協議另行延長
「買方」	指	ETI Solid State Lighting Inc.，一間於美國俄亥俄州註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「不動產」	指	位於Land Lots 97 and 113, 8th Land District, City of Flowery Branch, Hall County, Georgia, the United States的若干地塊
「賣方」	指	Thurmon Tanner Logistics II Owner LLC，一間於美國特拉華州註冊成立的有限責任公司
「股東」	指	股份持有人

「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
雷士國際控股有限公司
董事長
王冬雷

香港，2024年6月12日

於本公告日期，董事為：

執行董事：

王冬雷

陳劍瑢

肖宇

王頓

非執行董事：

叶勇

獨立非執行董事：

李港衛

王學先

陳弘