

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



INTEGRATED DISTRIBUTION SERVICES GROUP LIMITED

利和經銷集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2387)

須予披露交易

出售及租回物業

董事會欣然宣佈，於二零零九年十一月十九日，賣方(本公司全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意將若干位於馬來西亞之土地及樓宇出售予買方，總現金代價為馬幣96,000,000元(約港幣220,640,000元)。賣方亦於同日簽立等候履行條件之租賃協議，向買方租回該等土地及樓宇。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

買賣協議

日期

二零零九年十一月十九日

訂約方

賣方：本公司全資附屬公司IDS Logistics Services (M) Sdn. Bhd.

買方：Axis-REIT之受託人OSK Trustees Berhad

Axis-REIT為向馬來西亞證券事務監察委員會(Securities Commission)註冊之房地產投資信託，主要投資於商業、辦公室及辦公室/工業房地產。據董事作出一切合理查詢後所知、所獲資料顯示及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將出售之資產

Bukit Raja 物業包括：

- (i) 位於 Mukim Kapar, District of Klang, State of Selangor 第26028號地段之 GRN 59001，面積約 25,963平方米，並無限制土地批租期；
- (ii) 位於 Mukim Kapar, District of Klang, State of Selangor PT 48025之 HSD 99548，面積約 45,770平方米，並無限制土地批租期；及
- (iii) 於上述(i)及(ii)所述土地上興建之樓宇，包括若干辦公室大廈及貨倉，連同附帶、設置或附建於有關樓宇之設備及裝置。

Prai 物業包括：

- (i) 位於 Mukim 06 District of Seberang Perai Tengah, State of Pulau Pinang PT 486之 HSD 37861，面積約 1.7517公頃，土地批租期於二零五三年十一月二日屆滿，為期60年；
- (ii) 位於 Mukim 06 District of Seberang Perai Tengah, State of Pulau Pinang PT 485之 HSD 37862，面積約 0.9253公頃，土地批租期於二零五三年十一月二日屆滿，為期60年；及
- (iii) 於上述(i)及(ii)所述土地上興建之樓宇，包括若干辦公室大廈及貨倉，連同附帶、設置或附建於有關樓宇之設備及裝置。

Bukit Raja 物業及 Prai 物業於二零零九年六月三十日之未經審核賬面值分別為馬幣62,600,000元(港幣143,870,000元)及馬幣16,900,000元(港幣38,840,000元)。該等物業由本集團持作自用，並無產生任何收入。

代價及完成

買方將以下列方式向賣方支付該等物業之代價：

代價	Bukit Raja 物業	Prai 物業
訂金(總價額之10%)	馬幣7,175,000元 (港幣16,490,303元) (附註1)	馬幣2,425,000元 (港幣5,573,378元) (附註2)
餘額(總價額之90%)	馬幣64,575,000元 (港幣148,412,722元) (附註1)	馬幣21,825,000元 (港幣50,160,397元) (附註2)
總出售價	馬幣71,750,000元 (港幣164,903,025元)	馬幣24,250,000元 (港幣55,733,775元)

附註：

1. 訂金於簽立Bukit Raja物業之有關買賣協議時支付予賣方。餘額將於二零零九年十二月三十一日或之前支付予賣方之律師(作為保管人)。
2. 訂金於簽立Prai物業之有關買賣協議時支付予買方之律師(作為保管人)之計息賬戶內。買方之律師須於有關買賣協議成為無條件之日(「無條件日期」)向賣方發放訂金連同全部應計利息。餘額將於無條件日期起一個月屆滿當日或之前支付予賣方之律師(作為保管人)，有關日期可自動額外延長一個月，惟買方須就未清償款項按年利率8厘向賣方支付利息。

簽立買賣協議後，賣方為將該等物業在不附帶一切產權負擔之情況下轉讓予買方而簽立轉讓備忘錄及加蓋釐印作實，並交予買方之律師(作為保管人)，而買方之律師須於付款日期後五個工作天內(就Bukit Raja物業而言)或自買方之律師獲有關土地註冊處知會土地註冊處估值當日起計五個工作天內(兩者之較後日期為準)(就Prai物業而言)向有關土地註冊處出示已加蓋適當釐印之轉讓備忘錄作登記。賣方之律師將於其後七個工作天內向賣方發放剩餘代價。

該等物業之代價乃按買方與賣方自願交易之基準得出。就釐定代價而言，本集團已考慮（其中包括）按Bukit Raja物業及Prai物業於二零零九年五月估值分別為馬幣65,000,000元（港幣149,390,000元）及馬幣17,700,000元（港幣40,680,000元）釐定，有關估值乃以本集團委任之獨立註冊估值師進行之比較及/或估值成本法作出。

先決條件

Bukit Raja 物業

Bukit Raja物業之買賣毋須達成任何先決條件。

Prai 物業

Prai物業之買賣須待賣方於買賣協議日期起計六個月內或訂約方可能以書面協定之有關其他經延長期間內，就(i)賣方向買方轉讓Prai物業及(ii)買方向賣方租賃上述物業取得國家機構（「*Pihak Berkuasa Negeri*」）及Penang Development Corporation（*Perbadanan Pembangunan Pulau Pinang*）（如適用）之同意後，方告作實，有關費用由賣方承擔。倘該條件未能於該期間內達成，買方可終止有關買賣協議，而買方之律師將獲授權向買方退回按金（連同所有應計利息），有關買賣協議將告無效及失效。Prai物業之買賣預期將於二零一零年五月三十一日或之前完成。

租回

該等物業現時由賣方佔用，於出售後擬由賣方佔用。於簽立買賣協議之同時，賣方與買方已簽立等候履行條件之租賃協議，該協議其後將存放於買方之律師（作為保管人）。該等租賃將視作於付款日期起開始。租賃協議之初步年期固定為15年，可選擇進一步重續15年（「選擇期間」）。

租賃協議項下初步固定年期之月租載列如下：

	Bukit Raja 物業 馬幣(港幣)	Prai 物業 馬幣(港幣)
第一年至第三年	498,069.77 (1,144,714)	168,596.90 (387,486)
第四年至第六年	547,876.75 (1,259,185)	185,456.59 (426,235)
第七年至第九年	602,664.42 (1,385,104)	204,002.25 (468,858)
第十年至第十二年	最少於第九年屆滿前三個月按當前市場租金重新磋商及由訂約方協定，惟增幅不可多於之前月租之10%	
第十三年至第十五年	最少於第十二年屆滿前三個月按當前市場租金重新磋商及由訂約方協定，惟增幅不可多於之前月租之10%	
十五年選擇期間	最少於初步固定期間屆滿前三個月按當前市場租金重新磋商及由訂約方協定，有關租金可於選擇期間每三年期間結束時由出租人(即買方)檢討，惟增幅不可多於之前月租之10%	

上文所載相等於六個月租金之保證金於任何時間均須保留，並將於初步固定期間或選擇期間屆滿後十四日內，在由出租人扣除根據租賃協議條款批准之任何金額後退回予承租人(即賣方)。

進行出售事項及租回之理由

董事認為出售事項及租回讓本集團達成其輕資產策略，同時為本集團取得長期租賃。

於出售事項後，按上文所述該等物業於二零零九年六月三十日之未經審核賬面值計算，預期扣除估計開支約馬幣500,000元(港幣1,150,000元)後，本集團將錄得未經審核收益合共約馬幣16,000,000元(港幣36,770,000元)。本集團現時擬將該等所得款項淨額用作減低銀行借款，以及為本集團任何可能出現之資本開支及收購提供資金。

董事認為該等交易條款乃公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

一般資料

本集團為一間以亞洲區為中心之物流、分銷及製造公司，於美國及英國均有物流業務。

最大適用百分比率多於5%惟少於25%乃參考該等物業售價總額計算。出售事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

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：

「Axis-REIT」	指	Axis Real Estate Investment Trust
「Bukit Raja協議」	指	賣方與買方就買賣Bukit Raja物業所訂立日期為二零零九年十一月十九日之買賣協議
「Bukit Raja物業」	指	賣方根據Bukit Raja協議轉讓若干土地及樓宇，連同所有附帶、設置或附建之設備及裝置(詳情載於上文)
「本公司」	指	Integrated Distribution Services Group Limited (利和經銷集團有限公司*)，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士之第三方
「租賃協議」	指	買方(作為出租人)與賣方(作為承租人)就租賃該等物業簽立買賣協議後所簽立之等候履行條件之租賃協議
「租回」	指	根據租賃協議出租該等物業
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「該等物業」	指	Prai 物業及 Bukit Raja 物業
「Praï 協議」	指	賣方與買方就買賣 Praï 物業所訂立日期為二零零九年十一月十九日之買賣協議
「Praï 物業」	指	Praï 協議項下將由賣方轉讓予買方之若干土地及樓宇，連同所有附帶、設置或附建之設備及裝置(詳情載於上文)
「買方」	指	OSK Trustees Berhad，於馬來西亞註冊成立之有限公司，為 Axis-REIT 之受託人
「馬幣」	指	馬來西亞幣，馬來西亞之法定貨幣
「買賣協議」	指	Praï 協議及 Bukit Raja 協議
「付款日期」	指	賣方之律師收到買方就有關該等物業支付之售價總額全數餘額之日期
「賣方」	指	IDS Logistics Services (M) Sdn. Bhd.，於馬來西亞註冊成立之有限公司

除另有說明外，本公佈內所有括號內列示之港幣款額僅供參考，而港幣款額乃按馬幣1元兌港幣2.2983元之概約匯率換算。並不表示任何馬幣款額已按及可按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命
公司秘書
袁映葵

香港，二零零九年十一月十九日

執行董事為鄭有德先生及彭焜耀先生；非執行董事為馮國經博士、馮國綸博士、Jeremy Paul Egerton HOBBS 先生及劉不凡先生；獨立非執行董事為 John Estmond STRICKLAND 先生、傅育寧博士、李效良教授及董立均先生。

* 僅供識別