

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。



Crown International Corporation Limited

皇冠環球集團有限公司

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

- (1) 非常重大收購事項
- (2) 發行新股份之特別授權
- 及
- (3) 恢復買賣

本公司之財務顧問



收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年十月三十一日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以按每股代價股份0.70港元之發行價向賣方發行及配發代價股份支付。發行價每股代價股份0.70港元較(i)股

份於最後交易日之收市價每股0.930港元折讓約24.73%；(ii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個交易日之平均收市價每股0.894港元折讓約21.70%；(iii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個交易日之平均收市價每股0.861港元折讓約18.70%；及(iv)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後三十個交易日之平均收市價每股0.818港元折讓約14.43%。

將發行予賣方之代價股份將相當於(i)本公告日期本公司已發行股本約20.37%；及(ii)經發行及配發代價股份擴大後本公司已發行股本約16.92%。代價股份將予發行及入賬列作繳足，且將在各方面與現有已發行股份享有同等待位。

目標公司為一家於中國註冊成立之有限責任公司，並由賣方全資擁有。目標公司為投資控股公司，除投資於該物業外並無任何業務。該物業為位於中山市東區中山三路69號之綜合商住項目，包括兩幢樓高28層之住宅大廈，建於4層零售平台及2層地庫之上。該物業於二零一四年九月三十日按落成基準計算之初步估值約為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）。於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團綜合入賬。

特別授權

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。根據買賣協議，作為代價之一部分，本公司須於完成後向賣方發行代價股份。本公司將尋求於股東特別大會上授出配發及發行代價股份之特別授權。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方；(ii)於本公告日期，賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份、購股權或可兌換或交換為股份之證券；及(iii)於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人與本公司或其任何關連人士概無任何過往業務關係，未曾訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及不論明文或隱含），亦未有進行磋商（不論已結束與否）。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。倘賣方及其最終實益擁有人於股東特別大會日期持有任何股份，彼等將須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司即將召開股東特別大會，以批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括買賣待售股份、配發及發行代價股份，以及授出配發及發行代價股份之特別授權。

本公司預期將於二零一四年十二月三十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)收購事項及代價股份之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料及經擴大集團於完成後之備考財務報表；(iii)該物業之估值報告；以及(iv)股東特別大會通告。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一四年十一月三日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請自二零一四年十一月十日上午九時正起恢復股份買賣。

股東及投資者應注意，完成須待買賣協議之多項先決條件（包括本公告「先決條件」一段所載者）達成後，方可作實。買賣協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會進行。因此，股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一四年十月三十一日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方已同意購買而賣方已同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以按每股代價股份0.70港元之發行價向賣方配發及發行代價股份支付。買賣協議之主要條款載列如下：

買賣協議

日期： 二零一四年十月三十一日（交易時段後）

訂約方： (i) 買方：享天地集團有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

 (ii) 賣方：Sino Oasis Oversea Limited

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

將予收購之資產

待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

收購事項之代價為1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付，餘下308,000,000港元則將以配發及發行代價股份支付。

代價之付款條款及基準

買方將按下列方式向賣方支付代價：

- (i) 75,600,000港元於緊隨買賣協議簽訂後10個營業日內以現金支付；
- (ii) 624,400,000港元於買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後一年內以現金支付；及
- (iii) 308,000,000港元於完成時以配發及發行代價股份支付。

於本公告日期，買方已向賣方支付75,600,000港元。

發行價每股代價股份0.70港元較(i)股份於最後交易日之收市價每股0.930港元折讓約24.73%；(ii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個交易日之平均收市價每股0.894港元折讓約21.70%；(iii)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個交易日之平均收市價每股0.861港元折讓約18.70%；及(iv)股份於截至最後交易日止（包括該日）最後三十個交易日之平均收市價每股0.818港元折讓約14.43%。

發行價每股代價股份0.70港元乃經本公司與賣方公平磋商釐定，當中已考慮（其中包括）股份之當前市價、買賣協議之條款及條件以及目標公司所持該物業之質量及面積。董事認為，基於現時市況，發行價每股代價股份0.70港元屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

將發行予賣方之代價股份將相當於(i)本公告日期本公司已發行股本約20.37%；及(ii)經發行及配發代價股份擴大後本公司已發行股本約16.92%。代價股份將予發行及入賬列作繳足，且將在各方面與現有已發行股份享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

儘管代價高於目標公司於二零一四年六月三十日之資產淨值，惟在釐定代價時，董事已重點衡量(i)獨立估值師於二零一四年九月三十日得出該物業按落成基準計算之公平值約為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）；(ii)該物業之公平值並無計及目標公司之負債，並假設該物業並無附帶任何產權負擔；(iii)該物業之代價（即收購成本）為1,008,000,000港元，較該物業於二零一四年九月三十日按落成基準計算之公平值（扣除於二零一四年六月三十日之負債總額（假設負債總額於二零一四年九月三十日維持不變））折讓約20.68%；及(iv)中國中山市之房地產市場未來前景。鑑於上文所述，以及代價乃經本公司與賣方經公平協商後按正常商業條款釐定，董事認為代價具吸引力，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

基於上文所述，董事認為，收購事項之條款及條件（包括代價）屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

收購事項須待（其中包括）以下條件達成（或獲買方豁免）後，方告完成：

- (i) 賣方就買賣協議取得由相關政府機關或監管機構（包括但不限於中國之政府機關或監管機構）發出之所有必要批准、授權及同意，並完成向相關政府機關或監管機構（包括但不限於中國之政府機關或監管機構）辦理所有必要登記及存檔（如適用）；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過決議案，以批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括但不限於配發及發行代價股份；
- (iii) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 賣方根據買賣協議作出之保證於完成之時或之前在各重要方面仍然真實、正確，且並無產生誤導；
- (v) 買方合理信納根據買賣協議對目標公司之業務、營運、法律及財務狀況進行之盡職審查結果；及
- (vi) 買方信納概無情況、事實或狀況構成或可能構成違反買賣協議所載賣方之保證，且賣方已履行其於買賣協議項下之所有義務。

買賣協議並無截止日期。本公司有權全權酌情豁免上述條件，惟第(i)、(ii)、(iv)、(v)及(vi)項條件除外。於本公告日期，第(i)、(ii)、(iv)、(v)及(vi)項條件尚未達成或獲豁免。倘買賣協議所載之任何先決條件未能達成或獲買方豁免，則買方將可全權酌情及透過向賣方發出書面通知，於賣方接獲上述通知後三個營業日內獲賣方退還75,600,000港元現金款項至買方之指定賬戶。

完成

代價股份將於買賣協議之所有先決條件達成或獲本公司豁免（上文第(i)、(ii)、(iv)、(v)及(vi)項條件除外）後第15個營業日（或買賣協議之訂約方可能協定之其他時間及日期）完成配發及發行。

特別授權

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。根據買賣協議，作為代價之一部分，本公司須於完成後向賣方發行代價股份。本公司將尋求於股東特別大會上授出配發及發行代價股份之特別授權。

買方及本集團之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。

本集團之主要業務為酒店投資及物業投資。於本公告日期，本集團在透過你的客棧酒店控股有限公司持有之物業組合中，在中國營口、濰坊及寧海擁有三項物業。根據本公司日期為二零一四年三月三十一日之年報，本集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，出售其於分別持有瓦房店、通化、武漢及井岡山酒店物業之附屬公司之全部股權。於最近一個財務報告期間後，武漢、通化及瓦房店已完成，而井岡山尚未完成，尚待相關部門審批或相關買方清償最終付款。井岡山之完成日期未能確定。本公司將密切注視有關情況，以期儘快完成井岡山。

賣方、目標公司及該物業之資料

賣方為一家於薩摩亞註冊成立之有限責任投資控股公司。

目標公司為於中國註冊成立之有限責任公司，並由賣方全資擁有。目標公司為投資控股公司，除投資於該物業外並無任何業務。

該物業為位於中山市東區中山三路69號之綜合商住項目，包括兩幢樓高28層之住宅大廈，建有高檔豪華住宅單位，總建築面積超過56,000平方米，下設超過19,000平方米之4層零售平台及超過9,900平方米之2層地庫停車場，停車場有超過440個停車位。該物業獲授之土地使用權將於二零六二年一月二十日屆滿，作商住用途。目標公司已取得該物業836個單位（包括832個住宅單位及4個商業單位）之預售許可證，總建築面積約為75,395.31平方米，有效期由二零一四年三月十四日至二零一六年三月十四日。於本公告日期，目標公司現正處理退還其相關買家有關17項預售住宅物業的退款，總額達人民幣7,408,263元（相當於約9,334,411港元）。

除該物業落成後之竣工及驗收外，目標公司已獲得住宅及商用物業之所有必要批文及許可證。

該物業之上層結構工程已經竣工，現正進行若干內部裝修工程。該物業預期於二零一四年十二月竣工。

參照獨立估值師編製之初步估值報告，該物業於二零一四年九月三十日之公平值按落成基準計算約為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）。由於賣方負責完成該物業，而就該物業產生之所有資本開支將由賣方承擔，故按落成基準計算之公平值並無考慮該物業達致其擬訂用途所須之任何未來資本開支。該物業之公平值並無考慮目標公司之負債。此外，初步估值假設該物業並無產權負擔。於二零一四年九月三十日，該物業之住宅、商業及地庫部分按落成基準計算之公平值分別約為人民幣570,000,000元（相當於約718,200,000港元）、人民幣591,000,000元（相當於約744,660,000港元）及人民幣84,000,000元（相當於約105,840,000港元）。

本公司擬持有該物業（包括該物業已獲發預售許可證之836個住宅及商業單位）作長線投資及物業租賃業務。本集團之策略為將其物業發展為經濟型酒店或（在適當時機下）整體出售。董事認為收購事項與本集團主要業務一致。該物業將分類為非流動資產，並於本集團之財務狀況表按公平市值列賬。該物業分類為持作出售物業，並於目標公司之財務狀況表分類為流動資產。

下表載列目標公司截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一四年六月三十日止六個月之主要財務資料概要，乃摘錄自目標公司之未經審核管理賬目：

目標公司收益表摘要

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 六月三十日止 六個月 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一三年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一二年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 人民幣百萬元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	7.67 (相當於約9.66 百萬港元)	13.21 (相當於約16.64 百萬港元)	0.22 (相當於約0.28 百萬港元)	2.44 (相當於約3.07 百萬港元)
除稅後虧損淨額	7.67 (相當於約9.66 百萬港元)	13.21 (相當於約16.64 百萬港元)	0.22 (相當於約0.28 百萬港元)	2.44 (相當於約3.07 百萬港元)

目標公司財務狀況表摘要

	於二零一四年	於十二月三十一日		
	六月三十日 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一三年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一二年 人民幣百萬元 (未經審核)	二零一一年 人民幣百萬元 (未經審核)
資產總值	239.41 (相當於約301.66 百萬港元)	238.63 (相當於約300.67 百萬港元)	228.96 (相當於約288.49 百萬港元)	162.11 (相當於約204.26 百萬港元)
負債總額	236.38 (相當於約297.84 百萬港元)	227.93 (相當於約287.19 百萬港元)	206.73 (相當於約260.48 百萬港元)	139.66 (相當於約175.97 百萬港元)
資產淨值	3.03 (相當於約3.82 百萬港元)	10.70 (相當於約13.48 百萬港元)	22.23 (相當於約28.01 百萬港元)	22.45 (相當於約28.29 百萬港元)

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將於本集團綜合入賬。此外，目標公司產生之所有負債將於完成後由本公司承擔。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事酒店投資及營運以及物業投資業務。本集團於截至二零一三年三月三十一日及二零一四年三月三十一日止連續兩個年度一直錄得虧損，共錄得除稅後虧損淨額分別約72,500,000港元及40,800,000港元。鑑於本集團之財務表現未如理想，本集團之管理層繼續不時檢討其現有業務，致力改善本集團之業務營運及財務狀況。本集團之業務策略是積極物色可提高為股東帶來價值之潛在投資機會。董事認為，本集團不時物色合適投資機會，多元化分散現有投資組合並擴闊收入來源，實屬有利。

於本公告日期，本集團在透過你的客棧酒店控股有限公司持有之物業組合中，在中國營口、濰坊及寧海擁有三項物業。根據本公司之管理層，本公司將採取審慎土地儲備方針，在中國發掘更多潛力優厚之頂級物業項目。本公司已確定目標公司（及其主要資產該物業）為本集團之適當收購目標，並認為收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體最佳利益，理由如下。

該物業為位於中山市石岐區中山三路與興中道交匯處之商住物業，交通網絡完善。因此，石岐區位於設立企業之策略地點。董事會已考慮中國房地產市場之前景，並評估該物業之估值及地區。根據從中國國家統計局網站所得資料，中國之國內生產總值由二零零九年約人民幣340,903億元（相當於約429,538億港元）增加至二零一三年約人民幣568,845億元（相當於約716,745億港元），複合年增長率約為13.7%。根據中山市統計局，中山市之本地生產總值由二零零九年約人民幣1,564億元（相當於約1,971億港元）增加至二零一三年約人民幣2,639億元（相當於約3,325億港元），複合年增長率約為14.0%。另外，二零一三年之已售商品房總建築面積約為780萬平方米，二零零九年則為560萬平方米，複合年增長率約為8.5%。

經考慮上述者，董事認為，由於該物業位於中山市這個華南主要商業中心，故收購事項會為本集團帶來秀麗前景。中山市交通網絡及基礎設施配套完善，商住空間租金因而持續上漲。

基於上述者，董事（不包括全體本公司獨立非執行董事，彼等將根據獨立財務顧問之推薦建議發表意見）認為，經公平磋商協定之收購事項條款乃按正常商業條款訂立，而該等條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關收購事項之其中一項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方；(ii)於本公告日期，賣方、其最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士並無持有任何股份、購股權或可兌換或交換為股份之證券；及(iii)於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人與本公司或其任何關連人士概無任何過往業務關係，未曾訂立或擬訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式及不論明文或隱含），亦未有進行磋商（不論已結束與否）。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有與其他股東不同之重大權益。因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。倘賣方及其最終實益擁有人於股東特別大會日期持有任何股份，彼等將須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及據此擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

一般事項

本公司即將召開股東特別大會，以批准買賣協議及據此擬進行之交易，包括買賣待售股份、配發及發行代價股份，以及授出配發及發行代價股份之特別授權。

本公司預期將於二零一四年十二月三十一日或之前向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）(i)收購事項及代價股份之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料及經擴大集團於完成後之備考財務報表；(iii)該物業之估值報告；以及(iv)股東特別大會通告。

本公司之股權架構

下表載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨代價股份發行後之股權架構。

股東	於本公告日期		緊隨代價股份發行後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
皇冠置地集團有限公司	1,329,318,000	61.54	1,329,318,000	51.13
賣方(附註)	-	-	440,000,000	16.92
公眾股東(附註)	830,682,000	38.46	830,682,000	31.95
總計	<u>2,160,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,600,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註： 均為「公眾」股東

恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零一四年十一月三日上午九時正起在聯交所暫停買賣，以待發表本公告。本公司已向聯交所申請自二零一四年十一月十日上午九時正起恢復股份買賣。

股東及投資者應注意，完成須待買賣協議之多項先決條件（包括本公告「先決條件」一段所載者）達成後，方可作實。買賣協議及據此擬進行之交易可能會或可能不會進行。因此，股東及投資者於買賣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	建議根據買賣協議收購目標公司之待售股份
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行在香港開門營業之日子（星期六或星期日除外）
「複合年增長率」	指	複合年增長率；複合年增長率= $((\text{結束年份之價值除以開始年份之價值})^{1/\text{結束年份與開始年份相隔之年數}})-1$
「本公司」	指	皇冠環球集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	本公司須就收購事項支付予賣方之總代價1,008,000,000港元，其中700,000,000港元將以現金支付；餘款308,000,000港元則將以本公司向賣方配發及發行代價股份支付
「代價股份」	指	本公司將按每股股份0.70港元向賣方發行之440,000,000股股份

「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	於完成後由本集團及目標集團組成之經擴大集團
「建築面積」	指	建築面積
「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
「獨立第三方」	指	就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方之人士
「最後交易日」	指	二零一四年十月三十一日，即本公告發表前股份之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於中山市東區中山三路69號之綜合商住項目，包括兩幢樓高28層之住宅大廈，建於4層零售平台及2層地庫之上，於二零一三年左右落成，座落於一幅註冊佔地面積約10,533平方米之土地上
「買方」	指	享天地集團有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「買賣協議」	指	賣方與買方於二零一四年十月三十一日（交易時段後）就收購事項訂立之買賣協議
「待售股份」	指	相當於目標公司之全部已發行股本之待售股份
「股東特別大會」	指	本公司即將召開並舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准買賣協議及據此擬進行之交易
「股東」	指	現有股份之持有人
「股份」	指	本公司之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中山市華聯實業開發有限公司，一家於中國註冊成立之公司
「賣方」	指	Sino Oasis Oversea Limited，一家於薩摩亞註冊成立之有限公司。賣方之詳情載於上文「賣方、目標公司及該物業之資料」一節
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

除另有指明外，在本公告內，以人民幣為單位之款項乃按人民幣1.00元=1.26港元之匯率換算為港元，僅作說明。該換算不應解釋為表示任何人民幣款項已經、可能已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換，或能否兌換。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
主席
廖品綜

香港，二零一四年十一月七日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事

廖品綜先生 (主席兼集團行政總裁) 及孟金龍先生

非執行董事

劉紅深先生 (副主席)

獨立非執行董事

龍濤先生、任國華先生及陳放先生