

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。



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)

補充公告
(1) 非常重大收購事項
及
(2) 發行新股份之特別授權

本公司之財務顧問



謹此提述皇冠環球集團有限公司(「本公司」)日期為二零一四年十一月七日之公告(「該公告」)，內容有關收購事項。董事確認，於本公告日期及除本文所披露者外，買賣協議之主要條款概無變更。除另有界定者外，本公告所用專有詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

於買賣協議訂立後，於二零一五年一月二十二日(交易時段後)，買方與賣方訂立補充買賣協議(「補充買賣協議」)，據此，訂約各方同意修訂買賣協議下若干條款及條件。下文載列補充買賣協議下之經修訂條款及條件：

A. 買賣協議之修訂

1. 付款條款

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生效後10個營業日內以現金支付；
- (ii) 12,200,000港元於補充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；
- (iii) 12,200,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後一至兩年內以現金支付；
- (iv) 600,000,000港元於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後兩至三年內以現金支付；及
- (v) 308,000,000港元於緊隨補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲買方豁免後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。

2. 賣方須於最後截止日期前承擔之成本

根據補充買賣協議，賣方須於最後截止日期前承擔(a)約人民幣83,920,000元（相當於約105,740,000港元）之款項（「餘下負債」），乃按目標公司於二零一四年十月三十一日之未經審核負債總額人民幣237,170,000元（相當於約298,830,000港元）減去將由經擴大集團承擔之目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約人民幣153,250,000元（相當於約193,100,000港元）計算；(b)日後實際完成該物業所需之資本開支、其他財務承擔及產權負擔（統稱「實際完成成本」）；(c)應付相關買家及佛山市優越百貨管理有限公司（「優越百貨」）並於二零一五年三月三十一日（或賣方與買方可能書面協定之較後日期）（「最後截止日期」）前產生之利息額及賠償額；及(d)目標公司因未有符合任何相關法律及法規而產生之任何費用、罰金及損害賠償（包括但不限於該等僱員之社會保障及住房公積金供款）。倘賣方未能於最後截止日期前清償上述成本，則買方須以最近一次之現金付款600,000,000港元（於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後兩至三年內到期）對銷有關金額。有關上述(c)及(d)項之詳情請參閱本公告「B.有關賣方、目標公司及該物業之資料」一節。

3. 代價之基準

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。代價乃根據（其中包括）下列各項釐定：(a)根據獨立估值師滌鋒評估有限公司（「估值師」）於二零一四年十二月三十一日進行之估值得出該物業按落成基準計算之公平值為人民幣1,245,000,000元（相當於約1,568,700,000港元）；(b)發展中物業之

賬面值主要包括截至二零一四年十月三十一日產生之建築開支；(c)該物業之公平值並無計及餘下負債及實際完成成本(將由賣方根據補充買賣協議承擔)；(d)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十二月三十一日按落成基準並假設不附帶產權負擔計算之公平值減去將由經擴大集團承擔之目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項折讓約26.72%；(e)中國中山市之房地產市場未來前景；(f)買賣協議(經補充買賣協議補充)之條款及條件；及(g)目標公司所持該物業之質量及面積。估值師已應用直接比較法，當中假設物業權益已完成並可即時交吉出售，並參照有關市場上可供比較之銷售憑證。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。

4. 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) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (ii) 股東於股東特別大會上通過批准買賣協議(經補充買賣協議補充)及據此擬進行之交易(包括但不限於配發及發行代價股份)之決議案；

- (iii) 賣方就買賣協議（經補充買賣協議補充）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）（統稱「中國批准」）；
- (iv) 目標公司已按照相關法律及法規就該物業取得竣工驗收批准及許可證；
- (v) 目標公司已終止與該物業有關之相關銷售合約及租賃協議；
- (vi) 賣方根據買賣協議（經補充買賣協議補充）作出之保證於完成之時或之前在各重要方面仍屬真實、正確，且並無產生誤導；
- (vii) 買方合理信納根據買賣協議（經補充買賣協議補充）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
- (viii) 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（經補充買賣協議補充）所載賣方之保證，且賣方已履行其於買賣協議（經補充買賣協議補充）下之所有義務。

上述第(i)至(iii)項條件不得豁免。於本公告日期，第(vii)項條件已經達成，而買方無意豁免上述第(iv)、(v)、(vi)及(viii)項條件。考慮到實際情況，並為使買方能於部份條件未能悉數達成時亦可靈活地着手完成，補充買賣協議訂約各方已同意除第(i)至(iii)項條件外，部份條件能獲豁免。第(i)至(iii)項條件乃關於本公司或目標公司必須符合之上市規則規定及其他法律規定。根據補充買賣協議能獲豁免之條件概非適用於本公司之監管或法律規定，因此應由補充買賣協議訂約各方在商業上協定相關處理方法。

在任何情況下，當行使豁免某項條件之權利時，買方將僅於其信納豁免有關條件不會影響收購事項實質內容及／或對本集團之財務狀況或營運造成不利影響之情況下，方會豁免某項條件並着手完成。

倘上述任何先決條件未有於最後截止日期或之前達成或獲買方書面豁免，則買方可終止補充買賣協議。在此情況下，訂約各方不得就費用、損害賠償、補償或其他項目向其他訂約方提出任何申索，而賣方須於買方向其發出書面通知提出要求後三個營業日內，將現金款項75,600,000港元全數退還至買方指定之賬戶。於本公告日期，第(iv)、(v)、(vi)及(viii)項條件尚未達成。

考慮到買方能於最後截止日期前達成（或豁免（視情況而定））上述條件，尤其是賣方告知於本公告日期該物業約97%之總建築面積已落成及現正進行申領中國批准之程序，董事會預期在最後截止日期前落成該物業及取得中國批准方面不會遭遇任何困難。

5. 目標公司之應付股東款項

於二零一四年十月三十一日，應付目標公司股東款項約為人民幣153,250,000元（相當於約193,100,000港元），將由經擴大集團承擔。有關還款乃於買方與賣方按商業考慮協定。股東墊款乃為就發展中物業向承包商支付工程款項而提供，為無抵押、免息及須按要求償還。在補充買賣協議之條款及條件之規限下，經擴大集團應分三期支付目標公司於二零一四年十月三十一日之應付股東款項約人民幣153,250,000元（相當於約193,100,000港元）：(i)人民幣3,250,000元（相當於約4,100,000港元）於先決條件全部達成或獲豁免後一年內以現金支付；(ii)人民幣10,000,000元（相當於約12,600,000港元）於先決條件全部達成或獲豁免後一至兩年內以現金支付；及(iii)人民幣140,000,000元（相當於約176,400,000港元）於先決條件全部達成或獲豁免後兩至三年內以現金支付。

B. 有關賣方、目標公司及該物業之資料

除該公告所披露之資料外，董事會謹此為股東提供有關賣方、目標公司及該物業之進一步資料。

於二零一四年十月三十一日，目標公司有七名僱員，惟與彼等並無簽訂僱傭合約。於本公告日期，目標公司尚未為五名僱員（另有兩名僱員已退休）支付若干社會保障及住房公積金供款。誠如本公司中國法律顧問所告知，按照其理解及經向中山市人力資源和社會保障局及中山市住房公積金管理中心查詢，已屆法定退休年齡之僱員並不屬於中國社會保險法及住房公積金管理條例所界定之「僱員」範圍內。鑑於該兩名已退休僱員於加入目標公司成為僱員時已屆法定退休年齡，因此，目標公司據此無需為該兩名已退休僱員支付相關社會保障及住房公積

金。誠如目標公司之中國法律顧問所告知，相關中國機關或會頒令目標公司於訂明之限期內就過往之僱傭關係向員工支付額外工資或經濟補償，以及相關社會保障、住房公積金供款及逾期罰款。按照補充買賣協議，賣方須就目標公司因未有符合任何相關法律及法規而於最後截止日期前產生之任何費用、罰金及損害賠償（包括但不限於該五名僱員之社會保障及住房公積金供款）向目標公司付還款項。本公司之中國法律顧問告知，廣東省社會養老保險條例第十條訂明「單位按所屬被保險人上年度月平均工資總額的一定比例繳納養老保險費」。再者，根據住房公積金管理條例第十六及十八條，「單位為職工繳存的住房公積金的月繳存額為職工本人上一年度月平均工資乘以單位住房公積金繳存比例」及「職工和單位住房公積金的繳存比例均不得低於職工上一年度月平均工資的5%」。根據中山市社會保險基金管理局網站(www.gdzs.si.gov.cn)資料，僱主社會保障供款合共約為14.00%。按照上文計算，於二零一四年十月三十一日，未有符合相關法律及法規（包括該五名僱員之社會保障（連同逾期罰款）及住房公積金供款）之最高責任估計約為人民幣240,000元（相當於約300,000港元）。於二零一四年十月三十一日，有關最高責任包括未有符合社會保障（連同逾期罰款）之費用約人民幣190,000元（相當於約240,000港元）及住房公積金供款約人民幣50,000元（相當於約60,000港元）。鑑於上文所述，尤其是有關僱員之社會保障及住房公積金供款之費用將由賣方承擔，董事認為就上述事宜判目標公司敗訴之任何判決或判定不會對經擴大集團之財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標公司於二零一一年及二零一二年簽訂多份買賣協議，向第三方出售17個單位。按照該等買賣協議，單位應於二零一二年十二月或二零一三年六月三十日移交買家。然而，直至二零一四年十月三十一日，單位尚未可供移交，有關延遲主要是由於財政限制以及低估完成購物中心所需時間。誠如目標公司所告知，該物業預期準時最遲於二零一五年三月竣工。因此，應就延遲移交單位支付利息作為買家之補償。所產生利息於二零一四年十月三十一日之金額約為人民幣470,000元（相當於約590,000港元）。目標公司亦已與前股東雲南凱茵房地產開發有限公司就出售40個單位簽訂另一份買賣協議，惟有關交易已被視作取消，而目標公司已就取消交易作出賠償撥備人民幣12,600,000元（相當於約15,880,000港元）。於二零一四年十月三十一日，上述57個單位之預收款項總計約為人民幣37,700,000元（相當於約47,500,000港元）。於本公告日期，目標公司現正處理退還相關買家有關57個單位之退款以及清償利息及賠償，總額達人民幣50,770,000元（相當於約63,970,000港元）。

目標公司於二零一四年五月就購物商場與優越百貨簽訂一份租賃協議。然而，優越百貨並不滿意購物商場之狀況（目標公司未取得竣工及驗收之批准）及配套設施。優越百貨其後致函目標公司，取消租賃協議及按照租賃協議申索賠償。因此，目標公司已就賠償作出撥備約人民幣7,500,000元（相當於約9,450,000港元）。優越百貨就租賃協議支付之按金約為人民幣5,000,000元（相當於約6,300,000港元）。於本公告日期，目標公司現正處理退還優越百貨之退款以及清償賠償，總額達人民幣12,500,000元（相當於約15,750,000港元）。

按照補充買賣協議，倘賣方未能於最後截止日期前清償應付相關買家及優越百貨之利息額及賠償額（「可能清償金額」），則買方須以現金付款600,000,000港元（於補充買賣協議所載之先決條件全部達成或獲豁免後兩至三年內到期）對銷可能清償金額。鑑於(1)優越百貨取消租賃協議之主因為目標公司未有適時取得竣工及驗收之批准，非該物業涉及任何質量問題；(2)倘賣方未能於最後截止日期前清償可能清償金額，其總額可對銷上述最近一次之現金付款600,000,000港元；及(3)預期目標公司將於最後截止日期前取得竣工及驗收之批准，因此，董事會認為，清償可能清償金額總額可能不會對本集團整體造成任何重大財務影響。

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。誠如賣方所告知，目標公司須於該物業落成（預計於二零一五年三月初）後、最後截止日期前取得竣工及驗收之批准。

於本公告日期，目標公司擁有下列批准／許可證：

批准／許可證 (批准／許可證編號)	授出日期	有效期	授出條件 (如有)
國有土地使用權證— 中府國用(2003)第211468號	二零零三年 十一月十七日	二零六二年 一月二十日	不適用
建築工程施工許可證— 第442000201003190132ZX0879號	二零一零年 三月十九日	不適用	不適用

批准／許可證 (批准／許可證編號)	授出日期	有效期	授出條件 (如有)
建設工程規劃許可證－ 建字第281042009090027號	二零零九年 十二月二十一日	不適用	不適用
建設用地規劃許可證－ 第280222007050040(補)號	二零零七年 六月十二日	不適用	不適用
商品房預售許可證－ 中建房(預)字第2011328號	二零一四年 三月十四日	二零一六年 三月十四日	不適用

該物業之上層結構工程已經竣工，現正裝設樓宇設施及升降機。該物業預期於二零一五年三月初竣工。

除非本公告另有指明，否則以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.26港元之匯率換算為港元，僅供參考用途。有關換算不應詮釋為表示任何人民幣金額已經、應可或可以按上述匯率轉換或進行轉換。

承董事會命
皇冠環球集團有限公司
 主席
廖品綜

香港，二零一五年一月二十二日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事廖品綜先生及孟金龍先生；一名非執行董事劉紅深先生；以及三名獨立非執行董事龍濤先生、任國華先生及陳放先生。