

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的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

主要交易
建議收購目標公司及股東貸款

建議收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月三日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）、賣方、本公司及賣方之擔保人訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份及股東貸款，自完成起生效。建議收購事項之代價為450,000,000港元（可予調整）。目標公司為該酒店之擁有人，且於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

此外，根據買賣協議之條款，賣方須促使管理人而買方須促使目標公司於完成之同時就該酒店之管理及營運訂立酒店管理協議。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項計算之一項或以上適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，於會上將提呈一項普通決議案以供股東批准建議收購事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准建議收購事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易之決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，一份載有（其中包括）(i)買賣協議之主要條款；(ii)建議收購事項之進一步詳情；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)有關該物業之物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一七年四月十九日（其為本公佈刊發後超過15個營業日）或之前寄發予股東。

建議收購事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方告完成。建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司之其他證券（如有）時務請審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一七年一月十二日之公佈，內容有關（其中包括）買方、賣方及管理人就建議收購事項訂立條款大綱。

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一七年三月三日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）、賣方、本公司及賣方之擔保人訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份及股東貸款，自完成起生效。買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零一七年三月三日

訂約各方

- (1) 買方
- (2) 賣方
- (3) 本公司，作為有關買方妥為及恰當履行其於買賣協議項下之所有義務（包括但不限於付款義務）及責任之擔保人
- (4) 賣方之擔保人，作為有關賣方妥為及恰當履行其於買賣協議項下之所有義務（包括但不限於付款義務）及責任之擔保人

將予收購之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意購買(1)銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(2)股東貸款，相當於目標公司結欠賣方之所有尚未償還款項。

代價

於下述之調整機制規限下，買方就建議收購事項應付之代價將為450,000,000港元且須按以下方式支付：

- (a) 按金（即45,000,000港元）已由買方於簽署買賣協議時支付予賣方，而誠意金已獲發放及應用於上述按金付款；及
- (b) 代價餘額須由買方於完成時支付予賣方。

於完成時應付之代價餘額須按流動資產淨值計算，並須根據完成管理賬目作出調整。

於完成後，賣方須指示核數師審核完成管理賬目及於完成日期起計90日內向賣方及買方或買方之律師交付經審核完成賬目。倘按經參考完成管理賬目及經審核完成賬目計算之流動資產淨值存在差異，則代價餘額須根據按此計算之流動資產淨值差額上調或下調。於完成時之任何超額付款將退還買方，而任何短缺數額須向賣方支付，於各情況下，其均不計息及於核數師交付經審核完成賬目後十個營業日內支付。訂約各方進一步同意，代價餘額之調整金額不得超過15,000,000港元。

建議收購事項之代價將由本集團之內部資源撥付。

代價基準

建議收購事項之代價乃由買賣協議之訂約各方根據一般商業條款並經參考（其中包括）該物業及用於營運該酒店之營運資產之公平市值按公平磋商後釐定。

先決條件

買賣協議之完成須以以下所述者為條件：已於二零一七年四月二十一日或之前向股東取得有關訂立買賣協議及其項下擬進行交易之批准（「股東特別大會批准」），前提為買方須於二零一七年三月十四日或之前向賣方交付金輪置業作出之承諾（以互相同意之形式），據此，金輪置業須向賣方承諾，其將行使其所持有之本公司所有股份所附帶之投票權贊成於股東特別大會上提呈之決議案（「承諾」）。倘買方無法如上文所述向賣方交付承諾，則買方應被視為違反買賣協議，而賣方可酌情決定終止買賣協議，而已付按金將由賣方沒收。

倘於二零一七年四月二十一日（「股東特別大會批准日期」）或之前尚未達成股東特別大會批准，儘管向賣方提供承諾，買方將有權延長股東特別大會批准日期，方式為向賣方發出不少於五個營業日之書面通知，以知會賣方其有意延長股東特別大會批准日期，於有關情況下，股東特別大會批准日期將延長至不遲於二零一七年五月八日（「經延長股東特別大會批准日期」）。於股東特別大會批准日期之有關延長後，完成日期將自動延長至二零一七年五月十二日（「經延長完成日期」）或之前。倘上述先決條件項下之股東特別大會批准於經延長股東特別大會批准日期未獲達成，買方將有權終止買賣協議，而賣方須向買方退還已支付之按金（不計息、成本或賠償）。

倘完成買賣銷售股份及股東貸款以及訂立酒店管理協議並非同時進行，則概無訂約方有義務完成買賣銷售股份或股東貸款或訂立酒店管理協議。

完成

完成須於完成日期進行。於完成時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

酒店管理協議

於完成之同時，賣方須促使管理人而買方須促使目標公司訂立酒店管理協議，據此，管理人須代表目標公司以「Silka」及「絲麗」品牌管理及營運該酒店，且以優良專業方式向目標公司提供慣常酒店管理服務（於完成時作為該酒店之擁有人）。

預期酒店管理協議將於緊隨完成後起計為期六年（「年期」），可按酒店管理協議所規定者提早終止。

於年期內，目標公司將有權就各營運年度自該酒店於該營運年度之營運毛利中收取酒店管理協議所載之擁有人保證回報，其須首先每月按比例支付，並其後於各營運年度結束時按下列方式按年調整：

- (a) 倘於營運年度結束時，該酒店於該營運年度之營運毛利超出該營運年度之擁有人保證回報，則該營運年度之管理人管理費將為相等於（該營運年度）經營毛利超出（該營運年度）擁有人保證回報之50%金額；惟
- (b) 倘於營運年度結束時，該酒店於該營運年度之營運毛利相等於或少於該營運年度之擁有人保證回報，則管理人無權就該營運年度收取任何管理費，而倘該酒店之營運毛利少於擁有人保證回報，則管理人須向目標公司支付相等於擁有人保證回報之金額（以不足金額為限）。

酒店管理協議亦將載有類似性質交易之其他通常或慣常條款及條件。

稅項彌償契據

預期買方、目標公司、賣方及賣方之擔保人將於完成時簽立稅項彌償契據，據此，賣方及賣方之擔保人將共同及個別就目標公司於稅項彌償契據日期前發生及產生之若干稅項負債全面及有效地彌償並維持全面及有效地彌償買方及目標公司。

有關買方、賣方、賣方之擔保人及管理人之進一步資料

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司。其為目標公司之唯一股東，主要從事酒店營運及管理、物業投資、物業開發及物業買賣。

賣方之擔保人為一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，並於聯交所主板上市。賣方之擔保人及其附屬公司主要從事物業開發、物業投資、酒店營運及管理、停車場營運及設施管理以及證券及金融產品投資。

管理人為一間根據香港法律註冊成立之有限公司，主要於香港從事酒店管理及營運，包括完成前之該酒店。

於本公佈日期，賣方及管理人各自為賣方之擔保人之全資附屬公司。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、賣方之擔保人、管理人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

有關目標公司之財務資料

根據按照香港財務報告準則編製之目標公司經審核財務報表，目標公司截至二零一五年及二零一六年三月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後溢利／（虧損）淨額及目標公司於二零一五年及二零一六年三月三十一日之資產總值及資產淨值載列如下：

	截至三月三十一日 止年度	
	二零一五年 港元	二零一六年 港元
除稅前溢利／（虧損）淨額	4,383,989	(850,593)
除稅後溢利／（虧損）淨額	3,345,142	(1,020,709)

	於三月三十一日	
	二零一五年 港元	二零一六年 港元
資產總值	313,498,415	320,121,379
資產淨值	24,381,442	23,360,733

本公佈所披露與目標公司有關之所有資料（包括與其業務及其財務表現有關之資料）已由賣方提供，且尚未經本公司獨立核證。

進行建議收購事項之理由及裨益

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本公司之主要業務為投資控股、房地產開發及房地產租賃。本集團為綜合商業及住宅房地產開發商，主要於中華人民共和國從事商業及住宅房地產開發、房地產投資及房地產管理。

目標公司為該物業之控股公司並於該酒店經營酒店業務。其於本公佈日期委聘管理人管理該酒店。

董事認為，建議收購事項將壯大本集團之酒店經營業務分部，而這符合本集團進一步發展除房地產開發這一主要分部以外的新業務分部之策略。

董事認為，買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行。由於買賣協議條款乃經其訂約各方按公平原則磋商後達致，故董事認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就建議收購事項計算之一項或以上適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，於會上將提呈一項普通決議案以供股東批准建議收購事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就批准建議收購事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易之決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，一份載有（其中包括）(i)買賣協議之主要條款；(ii)建議收購事項之進一步詳情；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)有關該物業之物業估值報告；及(vi)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一七年四月十九日（其為本公佈刊發後超過15個營業日）或之前寄發予股東。

建議收購事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方告完成。建議收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司之其他證券（如有）時務請審慎行事。

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：

「經審核完成賬目」	指	經審核之完成管理賬目
「代價餘額」	指	初步為405,000,000港元，可予調整
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	金輪天地控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1232）
「完成」	指	完成建議收購事項並訂立酒店管理協議
「完成日期」	指	於二零一七年四月二十八日或之前或經延長完成日期或買賣協議之訂約各方可能共同協定之其他日期
「完成管理賬目」	指	目標公司涵蓋緊隨二零一六年三月三十一日後直至完成日期（包括該日）止期間之未經審核管理賬目，由目標公司之一名董事正式證明為真實及正確
「稅項彌償契據」	指	買方、目標公司、賣方及賣方之擔保人將於完成時訂立之稅項彌償契據

「按金」	指	45,000,000港元
「董事」	指	本公司之董事
「誠意金」	指	買方於簽訂條款大綱時已向賣方律師支付之款項 20,000,000港元
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以審議及批准 (其中包括)建議收購事項
「股東特別大會批准」	指	具有本公佈內「買賣協議—先決條件」一節所賦予之涵 義
「股東特別大會批准 日期」	指	具有本公佈內「買賣協議—先決條件」一節所賦予之涵 義
「經擴大集團」	指	於完成時之本集團
「經延長完成日期」	指	具有本公佈內「買賣協議—先決條件」一節所賦予之涵 義
「經延長股東特別大會 批准日期」	指	具有本公佈內「買賣協議—先決條件」一節所賦予之涵 義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「金輪置業」	指	金輪置業有限公司，本公司控股股東（定義見上市規則）。於本公佈日期，金輪置業直接持有637,985,600股股份，相當於本公司全部已發行股本約35.39%
「條款大綱」	指	買方、賣方及管理人就建議收購事項訂立之日期為二零一七年一月十二日之條款大綱
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	由目標公司擁有之位於該物業之樓宇，其名為香港西九龍絲麗酒店
「酒店管理協議」	指	目標公司、管理人、本公司及賣方之擔保人將於完成時就管理人提供有關該酒店之管理及其他相關服務訂立之酒店管理協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂）
「管理人」	指	Dorsett Hospitality International Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司

「流動資產淨值」	指	目標公司根據買賣協議計算之流動資產淨值
「營運年度」	指	一年之一月一日至該年十二月三十一日止，惟首個營運年度將由完成日期起計及於二零一七年十二月三十一日止之期間，且如酒店管理協議提早終止或年期屆滿並非於一年之十二月三十一日結束，則最後營運年度可能不足一整年
「擁有人保證回報」	指	金額為18,000,000港元之擁有人年度保證回報，倘營運年度包含少於12個月，則將按比例調整，並可因「裝修」或「不可抗力事件」（各自之定義見酒店管理協議）予以調整
「該物業」	指	稱為晏架街48號之由目標公司擁有並於土地註冊處登記為九龍內地段第6374號之各塊或各幅土地，連同建於其上之宅院、建築物及樓宇
「建議收購事項」	指	買方建議收購賣方於目標公司之全部權益，包括銷售股份及股東貸款
「買方」	指	金輪翠玉有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司

「買賣協議」	指	買方、賣方、本公司及賣方之擔保人就建議收購事項訂立日期為二零一七年三月三日之協議
「銷售股份」	指	目標公司一股每股面值1.00美元之已發行普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Double Advance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「年期」	指	具有本公佈內「酒店管理協議」一節所賦予之涵義
「承諾」	指	具有本公佈內「買賣協議－先決條件」一節所賦予之涵義
「賣方」	指	帝盛酒店集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司

「賣方之擔保人」 指 遠東發展有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其股份於聯交所上市（股份代號：35）

「%」 指 百分比

承董事會命
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零一七年三月三日

於本公佈日期，本公司董事會成員包括執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事許仁滿先生、黃英來先生、何秀雯女士及李達生先生。