

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分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。



IGG INC

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：799)

有關收購該物業及物業管理公司全部已發行股本 的須予披露交易

於二零一九年四月十日(交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與物業擁有人及Cedro股東就(i)收購Magnani資產；及(ii)讓與股東貸款訂立買賣協議，根據協議所載條款及條件的總現金代價為20.13百萬歐元(相當於約177.75百萬港元)(可按下文「購買價調整」及「災難」各段所載予以調整)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及物業管理公司於本公告日期均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

由於就收購事項合併計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。

收購事項的完成須待(其中包括)買賣協議項下的多項條件達成或獲豁免後方可作實。因此,收購事項未必會落實。謹請股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

緒言

於二零一九年四月十日(交易時段後),買方(本公司的全資附屬公司)與賣方就(i)收購Magnani資產;及(ii)讓與股東貸款訂立買賣協議,根據協議所載條款及條件的總現金代價為20.13百萬歐元(相當於約177.75百萬港元)(可按下文「購買價調整」及「災難」各段所載予以調整)。

收購事項

買賣協議的主要條款概述如下:

日期

二零一九年四月十日(交易時段後)

訂約方

(i) 買方(本公司的非全資附屬公司(作為買方))

(ii) 物業擁有人(作為該物業的賣方)

(iii) Cedro 股東(作為物業管理公司的賣方)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,賣方及物業管理公司於本公告日期均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主體事項

Magnani 資產及股東貸款。

購買價

根據買賣協議所載的條款及條件,買方應向賣方支付19.525百萬歐元(相當於約

172.41 百萬港元)的初始購買價(可按下文「購買價調整」及「災難」各段所載予以調整)及讓與股東貸款的代價0.605 百萬歐元(相當於約5.34 百萬港元)(「**購買價**」)。

就分攤而言，(i)買方(或其指定實體)就該物業將向物業擁有人支付的購買價為17.50 百萬歐元(相當於約154.53 百萬港元)；(ii)買方(或其指定實體)就Cedro 配額將向Cedro 股東支付的購買價為2.025 百萬歐元(相當於約17.88 百萬港元)；及(iii)買方(或其指定實體)就讓與股東貸款將向相關Cedro 股東支付的代價為0.605 百萬歐元(相當於約5.34 百萬港元)。

根據買賣協議的條款及條件，20%的初始購買價(即3.905 百萬歐元(相當於約34.48 百萬港元))應由買方(或其指定實體)於首次交割時支付(「**臨時款項**」)，而餘下款項(即最終購買價與臨時款項之間的差額)及讓與股東貸款的代價應由買方(或其指定實體)於第二次交割時支付。

購買價調整

初始購買價應根據賣方在首次交割日後15 日內交付的初步期結財務報表按以下方式(「**購買價調整**」)進行調整(「**估計購買價**」)：

- (a) 倘物業管理公司的債務淨額為正數，初始購買價將向下調整相應的金額；
- (b) 倘物業管理公司的債務淨額為負數，初始購買價將向上調整相應的金額；及
- (c) 倘物業管理公司的債務淨額為零，則不予調整。

估計購買價應根據賣方交付的最終期結財務報表按以下方式進一步調整(「**最終購買價**」)：

- (a) 倘物業管理公司的債務淨額為正數，估計購買價將向下調整相應的金額；
- (b) 倘物業管理公司的債務淨額為負數，估計購買價將向上調整相應的金額；及
- (c) 倘物業管理公司的債務淨額為零，則不予調整。

根據本公司的初步估計，最終購買價不會超過20.13百萬歐元(相當於約177.75百萬港元)。若最終購買價超過20.13百萬歐元(相當於約177.75百萬港元)，本公司將另行刊發公告並遵守上市規則的有關規定。

災難

倘於買賣協議簽署日期之後及於第二次交割或買賣協議提早終止之前的任何時間，該物業或其任何部分被火災及／或洪災或任何其他災難(「災難」)損壞或損毀，而倘該物業連同其上的其他物業(統稱「受損物業」)的修復或恢復金額按Cedro的保險公司計算等於或超過購買價的十(10)% (「重大災難」)且有關重大災難並非由買方或其僱員或代理造成，則買方有權(i)終止買賣協議，在此情況下各訂約方不得根據買賣協議享有進一步權利或義務；或(ii)進行交割，在此情況下賣方應向下調整最終購買價的金額相等於下列兩項中的較低者：(i)適用的保險免賠額；及(ii)買賣協議各訂約方就修復或恢復受損物業所協定的合理估計費用。

倘任何災難並非重大災難，買方應進行交割，而在此情況下賣方應向下調整最終購買價(除非有關災難由買方的僱員或代理造成)的金額相等於買賣協議各訂約方就修復或恢復受損物業所協定的合理估計費用。

倘買賣協議各方無法協定重大災難的估計費用金額，買方有權終止買賣協議。

釐定初始購買價的基準

初始購買價乃由買方與賣方經公平磋商並考慮多項相關因素後協定，其中包括(i)獨立估值師經參考鄰近地區同類物業的現行市價評估的該物業於二零一九年二月二十七日的估值，金額為18.50百萬歐元(相當於約163.36百萬港元)；(ii)Cedro於二零一六年十二月向一名獨立第三方購買的該物業業務營運價值約為1.55百萬歐元(相當於約13.69百萬港元)；(iii)Cedro的傢俬及裝置的未經審核賬面值於二零一七年十二月三十一日約為0.542百萬歐元(相當於約4.79百萬港元)；及(iv) Magnani 資產的業務潛力。

購買價將以本集團的銀行融資或內部資源結算。

先決條件

根據買賣協議，交割須待下列先決條件獲達成或豁免後方可作實：

1. 相互交割條件

賣方與買方於交割時買賣 Magnani 資產的相關責任須於下列先決條件(「**相互交割條件**」)於交割日或之前獲達成後方可作實：

- (a) 具司法管轄權法院或任何政府機構並無頒佈任何初步或永久禁制令或其他指令、法令或判決而令買賣協議所述交易違法、無效或有礙有關交易的完成；
- (b) 並無頒佈任何適用法律而令買賣協議所述交易違法、無效或有礙有關交易的完成；及
- (c) 並無造成重大不利影響。

倘任何相互交割條件並未於經延後交割日(定義見下文)前獲達成，各方均有權

通過向另一方發出書面通知終止買賣協議，在該情況下，各方不再擁有買賣協議項下的權利或義務，惟該等明確就有關終止存續者則除外。

2. 買方交割條件

除相互交割條件外，買方於交割時購買 Magnani 資產的責任須於下列先決條件（「買方交割條件」）於交割日或之前獲達成後方可作實：

- (a) 賣方於買賣協議中的陳述或保證於首次交割日（或於有關陳述或保證獲明確作出的先前其他日期）應屬真實、正確且並無誤導成分，或倘任何陳述及保證不真實或不正確，但並無造成重大不利影響；
- (b) 賣方於買賣協議中的契諾及責任應在所有合理重大方面獲得履行；及
- (c) 委託協議被終止。

除因買方未能秉誠行事或未能盡商業合理努力以促使首次交割進行而導致未落實外，倘任何買方交割條件最遲於交割日前未獲達成，則買方有權酌情決定 (i) 在賣方根據買賣協議獲得補救的權利規限下，以書面通知賣方終止買賣協議作為其唯一及排他性補救措施（在此情況下各訂約方不得根據買賣協議享有進一步權利或義務，惟該等明確就有關終止存續者則除外），或 (ii) 於交割時或之前豁免任何買方交割條件。

3. 賣方交割條件

除相互交割條件外，賣方於交割時出售 Magnani 資產的責任須於下列先決條件（「賣方交割條件」）於交割時或之前獲達成後方可作實：

- (a) 買方於買賣協議中的陳述或保證於首次交割日（或於有關陳述或保證獲明確

作出的先前其他日期)應屬真實、正確且並無誤導成分，或倘任何陳述及保證不真實或不正確，但並無造成重大不利影響；及

(b) 買方於買賣協議中的契諾及責任應在所有合理重大方面獲得履行。

除因賣方未能秉誠行事或未能盡彼等之商業合理努力以促使首次交割進行而導致未落實外，倘任何賣方交割條件於交割日未獲達成，則賣方有權酌情決定(i)在買方根據買賣協議獲得補救的權利規限下，以書面通知買方終止買賣協議作為其唯一及排他性補救措施(在此情況下各訂約方不得根據買賣協議享有進一步權利或義務，惟該等明確就有關終止存續者則除外)，或(ii)於交割時或之前豁免任何賣方交割條件。

交割

首次交割

首次交割(「**首次交割**」)不得遲於二零一九年五月三十一日(「**經延後交割日**」)，除非買賣協議訂約方以書面方式另行協定(本公告內首次交割進行之日被稱為「**首次交割日**」)。

第二次交割

第二次交割(「**第二次交割**」)須於下列日期中的較早者進行：(i)行使優先購買權的適用期限(即通知政府機構起計60日)屆滿後五(5)個營業日當日(且政府機構概無行使優先購買權)，或由於發生重大災難而根據買賣協議確定的較後日期；或(ii)二零一九年七月三十一日或訂約方書面協定的較後日期(本公告內第二次交割進行之日被稱為「**第二次交割日**」)。

於第二次交割根據買賣協議的條款及條件進行後，本公司將透過買方擁有Magnani資產。物業管理公司將成為本公司的間接全資附屬公司。於第二次交割後，物業管理公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

與本集團及買方有關的資料

本集團是知名的手機遊戲開發商及發行商，在全球擁有強大據點，其國際用戶基礎包括620百萬名註冊用戶。

買方是一家在香港註冊成立的有限公司，亦是本公司的全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

對手方的資料

有關賣方的資料

物業擁有人

物業擁有人是兄弟姐妹且為擁有不同行業業務(其中包括娛樂及酒店業務)的商人。

Cedro 股東

Cedro 股東是商人。

與該物業及物業管理公司有關的資料

該物業

將予收購的該物業是位於 Borgo S. Frediano 5, Florence, 50124, Italy 的歷史性綜合設施 Palazzo Magnani Feroni。該物業是一個住宅／商用物業，總建築面積約為5,170平方米。該物業現時部分用作「歷史建築」供遊客住宿，部分用作辦公室。

物業管理公司

於本公告日期，Cedro 是一間根據意大利法律註冊成立的公司，由 Georges Abi Lahoud 先生持有98%，另由 Rabih Bou Serhal 先生持有2%。物業管理公司主要從事該物業的經營。物業管理公司的主要收益包括該物業作為遊客住宿的租金收入，作為回報，物業管理公司將向物業擁有人支付租金，租金目前固定為每年65,000歐元，而該安排將於第二次交割後終止。

物業管理公司的財務資料

下表概述物業管理公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的未經審核財務資料：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千歐元 (未經審核)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千歐元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	43	142

根據物業管理公司的未經審核財務資料，物業管理公司於二零一八年十二月三十一日的資產淨值約為 19,000 歐元(相當於約 0.17 百萬港元)。

進行收購事項的理由及裨益

本集團是全球馳名的手機遊戲開發商及營運商，擁有龐大的全球市場及來自全世界 200 多個國家和地區的國際客戶群體。除新加坡總部外，本集團於美國、香港、中國大陸、加拿大、日本、韓國、泰國、白俄羅斯、印度尼西亞、菲律賓、阿聯酋、巴西及土耳其設有分支機構。作為其戰略擴張計劃的一部分，本集團正在探討在歐洲設立分支機構作為在全球促進本集團遊戲業務的重要環節的可能性。倘收購事項落實，本集團擬將該物業重新發展供其自身用於手機遊戲專業藝術人才的培訓基地。本集團有意在意大利佛羅倫薩設立首個歐洲分支機構，因為該市具備豐富及深厚的文化內涵及歷史背景。

基於上文所述及經計及釐定購買價的基準，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項按一般商業條款進行，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於就收購事項合併計算的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，因此須遵守申報及公告規定。

收購事項的完成須待(其中包括)買賣協議項下的多項條件達成或獲豁免後方可作實。因此，收購事項未必會落實。謹請股東及有意投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購 Magnani 資產
「委託協議」	指	物業擁有人與本公司的獨立第三方 Alvarez Eufrocina 女士於二零一七年三月七日訂立的委託協議，據此，物業擁有人授予 Alvarez Eufrocina 女士將該物業僅供其個人用作住宅的權利
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或意大利羅馬、佛羅倫薩或米蘭的信貸機構關門之日以外的任何日子
「Cedro」或 「物業管理公司」	指	Cedro S.r.l.，一家根據意大利法律註冊成立的有限公司，其於本公告日期由 Georges Abi Lahoud 先生及 Rabih Bou Serhal 先生分別擁有 98% 及 2%
「Cedro 配額」	指	Cedro 股東擁有的 Cedro 全部已發行股本
「Cedro 股東」	指	Georges Abi Lahoud 先生及 Rabih Bou Serhal 先生
「交割」	指	首次交割或第二次交割(視情況而定)
「交割日」	指	首次交割日或第二次交割日(視情況而定)
「本公司」	指	IGG Inc，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「歐元」	指	歐盟成員國法定貨幣歐元
「最終購買價」	指	按上文「購買價調整」及「災難」各段所載予以調整後Magnani資產的最終購買價，為免生疑，不包括就讓與股東貸款應付的代價
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司及合併附屬實體
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始購買價」	指	購買Magnani資產的初始購買價(未計及任何調整)，為免生疑，不包括就讓與股東貸款應付的代價
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「Magnani 資產」	指	該物業及Cedro配額
「債務淨額」	指	Cedro的債務與類似債務項目減現金及現金等價物之間的差額。就本釋義而言，債務及類似債務項目主要包括短期及長期債務(例如銀行借款、關聯方結餘、應付企業所得稅)以及任何賬外負債及類似債務項目(例如逾期賬款及其他應付款項)，為免生疑，該等款項不包括股東貸款及人員相關遣散費，但包括任何超出股東貸款的應付Cedro股東款項
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	與位於Borgo S. Frediano 5, Florence, 50124, Italy的歷史性綜合設施Palazzo Magnani Feroni有關的土地及樓宇
「物業擁有人」	指	Michail Eleftheriadis先生及Ioannis Eleftheriadis先生

「買賣協議」	指	買方、Cedro 股東及物業擁有人就收購事項訂立的日期為二零一九年四月十日的買賣協議
「買方」	指	天盟香港控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「優先購買權」	指	根據意大利法律以若干政府機構為受益人及關於該物業的優先購買權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	物業擁有人及 Cedro 股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.0000025 美元的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「股東貸款」	指	Cedro 欠付 Cedro 股東之一 Rabih Bou Serhal 先生的若干不計息及無抵押股東貸款，未償總金額約為 0.655 百萬歐元(相當於約 5.78 百萬港元)，其中 50,000 歐元(相當於約 0.44 百萬港元)將由 Rabih Bou Serhal 先生於第二次交割前轉換為 Cedro 股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

(本公告採用的匯率為 1 歐元兌 8.83 港元(於二零一九年四月十日)，僅供說明用途)

承董事會命

IGG Inc

主席

蔡宗建

香港，二零一九年四月十一日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事，即蔡宗建先生、許元先生、張茲先生、沈潔蕾女士及陳豐先生；一名非執行董事，即池元先生；及三名獨立非執行董事，即梁漢基博士、余大堅先生及陸釗女士。