

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，並明確表示概不就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。



## Trillion Grand Corporate Company Limited

### 萬泰企業股份有限公司

(前稱泰盛國際(控股)有限公司)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8103)

### 主要交易

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十月十七日(交易時段後)，買賣雙方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份，代價為280,000,000港元。代價將由本公司於完成後向賣方發行承兌票據方式支付。

#### 創業板上市規則之涵義

由於若干適用的百分比率超過25%但低於100%，收購事項及該協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，故須遵守創業板上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准的規定。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

#### 一般事項

一份通函將適時寄發予股東，當中載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)目標集團的財務資料；(iii)獨立估值師有關目標集團的估值報告；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；及(v)召開股東特別大會的通告及創業板上市規則規定的其他資料。由於需要額外時間編製上述資料，預期通函將於二零一六年十一月十七日或之前寄發予股東。

## 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年十月十七日(交易時段後)，買賣雙方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份，代價為280,000,000港元。

## 該協議

**日期：** 二零一六年十月十七日(交易時段後)

**訂約方：** (i) 買方；及

(ii) 賣方。

賣方為於馬紹爾群島註冊成立的公司，其主要業務為投資控股。就董事經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第三方。

## 將予收購的資產

根據該協議，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份，即目標公司已發行股本中1股面值為1.00美元的普通股，佔其全部已發行股本之50%。

## 代價

待售股份的代價為280,000,000港元，將由本公司於完成後以向賣方發行承兌票據之方式付清。

代價乃由訂約雙方經公平磋商之後釐定，並已參考以下事項：(i) 經獨立估值師評估，初步評估目標公司全部已發行股本的公平值不少於600,000,000港元；及(ii) 該項目的未來前景。

因此，董事認為，代價以及該協議的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。目標公司全部已發行股本的最終公平值將載於本公司就收購事項刊發的通函內。

## 先決條件

收購事項須達成下列條件後方告完成並受下列條件規限：

- (i) 已從相關政府機構及有關第三方取得賣方及目標集團旗下公司就該協議及據此擬進行之交易須取得之所有必要同意、豁免、牌照及批准，並仍具有十足效力；
- (ii) 已取得買方就該協議及據此擬進行之交易須從有關監管部門及有關第三方獲得的所有必要同意、豁免、牌照及批准（包括但不限於須從聯交所及／或證券及期貨事務監察委員會取得的必要同意、豁免、牌照及批准），並仍具有十足效力；
- (iii) 本公司獨立股東在有關股東特別大會上通過必要決議案，批准該協議及根據該協議擬進行的交易；
- (iv) 就根據該協議擬進行的交易獲得中國法律意見（以買方合理信納的形式及內容）；
- (v) 買方信納對目標集團進行的盡職審查及調查的結果；
- (vi) 買方已獲得由本公司延聘的相關專業估值師發出的最終估值報告，當中顯示目標集團的價值不低於600,000,000港元；
- (vii) 該協議的保證在所有方面仍屬真實準確；
- (viii) 買方信納目標集團的任何成員公司自該協議日期以來均無任何重大不利變動（具有影響）；
- (ix) 賣方已向買方交付(a)（就賣方而言）於完成日期前5個營業日內發出的在職證明及於完成日期前5個營業日內發出的存續證明；及(b)（就目標公司而言）於完成日期前5個營業日內發出的在職證明及於完成日期前5個營業日內發出的存續證明；及
- (x) 聯交所上市委員會／上市科概無就根據該協議擬進行的交易觸發或規定「反向收購」（定義見創業板上市規則）。

買方可酌情豁免上文第(i)、(iv)、(v)、(vii)、(viii)及(ix)項所載的先決條件。倘該等條件於最後截止日期下午四時正或之前未告達成(或(視情況而定)被買方豁免)，買方則無義務繼續購買待售股份，而該協議(若干條款除外)應自最後截止日期起失效且概無任何其他效力，且訂約各方的所有責任及義務將告終止，惟相關終止不得損及協議訂約各方於相關終止前已產生的任何權利或補償。倘收購事項已觸發條件(x)，該協議應失效，而買賣雙方各自關於該協議的權利及義務應終止。

## **完成**

待根據該協議達成(或(倘適用)豁免)該等條件之後，收購事項將於緊隨達成(或豁免)所有條件之後第三個營業日下午五時正或之前完成。

## **股東協議**

根據該協議，完成時，賣方、買方及目標公司將訂立股東協議以規範目標公司股東各自的權利和責任，及訂約各方與目標公司之間有關目標公司擁有權、管理及經營的安排。股東協議之重要條款概述如下。

## **訂約方**

- (i) 賣方；
- (ii) 買方；及
- (iii) 目標公司。

## **業務**

除非目標公司股東書面同意更改，否則目標集團須一直主要從事發展及管理該項目之業務。

目標公司各股東合理盡力推廣目標集團的業務。目標集團業務須基於穩定商業盈利原則以符合目標集團最佳利益的方式進行，以便依法持續賺取最大利潤供分派。

## **董事會**

目標公司董事會成員須不超過五名董事，其中兩名須由賣方提名，三名由買方提名。

目標公司董事會主席須為買方提名的董事並可投決定票。

## **額外籌資**

目標公司董事會可議決透過向目標公司股東配發目標公司股本中的新股份從股東籌集額外資金，惟目標公司的該等新股份須盡量按目標公司股東於目標公司各自的持股比例向全體股東提呈發售。倘目標公司任何股東選擇不認購目標公司股本中的任何新股份，則目標公司其他股東可選擇認購有關未獲認購的新股份。

## **出售股份及優先認股權**

目標公司各股東相互同意及承諾，未經目標公司所有其他股東事先書面同意，不會出售、轉讓或以其他方式處置所持目標公司股份或就此設立產權負擔。

目標公司任何股東如欲轉讓所持目標公司的股份，須先按股東協議條款向目標公司其他股東提呈發售所持目標公司的全部（而非僅部分）股份。

## **反攤薄**

目標公司發行任何股份前，須按最接近目標公司股東各自持股比例優先向彼等提呈發售股份以供認購。

## **承兌票據**

根據該協議，本公司於完成後將向賣方發行承兌票據以付清代價。承兌票據的主要條款載列如下：

**發行人：** 本公司

**票據持有人：** 賣方

**本金額：** 280,000,000 港元

<b>利息：</b>	每年按承兌票據未償還金額之4%計息
<b>到期日：</b>	承兌票據日期後第三週年或本公司與票據持有人可能書面協定的其他日期
<b>償還</b>	承兌票據應於到期日到期並償還票據持有人(或票據持有人可能經向本公司發出書面通知所指定的其他人士)相關款項
<b>提前贖回：</b>	經於任何銀行辦公日提前一(1)整個銀行辦公日向票據持有人發出書面通知，本公司可於到期日前在任何銀行辦公日預付全部或部分承兌票據連同於該銀行日之累計利息
<b>轉讓：</b>	票據持有人可通過背書形式向任何第三方指讓或轉讓承兌票據或其任何部分，惟須取得本公司事先書面同意。票據持有人不可向本公司任何關連人士(定義見創業上市規則)或其任何聯繫人(定義見創業上市規則)指讓部分或全部承兌票據

本公司擬以其內部資源、目標集團所產生的現金流量及(如屬必要且適當)股權或債務融資償還承兌票據的未償還金額。

## 有關目標集團的資料

### 公司資料

#### (i) 目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，現由賣方及一名獨立第三方分別擁有50%權益。目標公司擁有香港附屬公司的全部已發行股本。

#### (ii) 香港附屬公司

香港附屬公司為於香港註冊成立的投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。香港附屬公司持有項目公司A全部已發行股本。

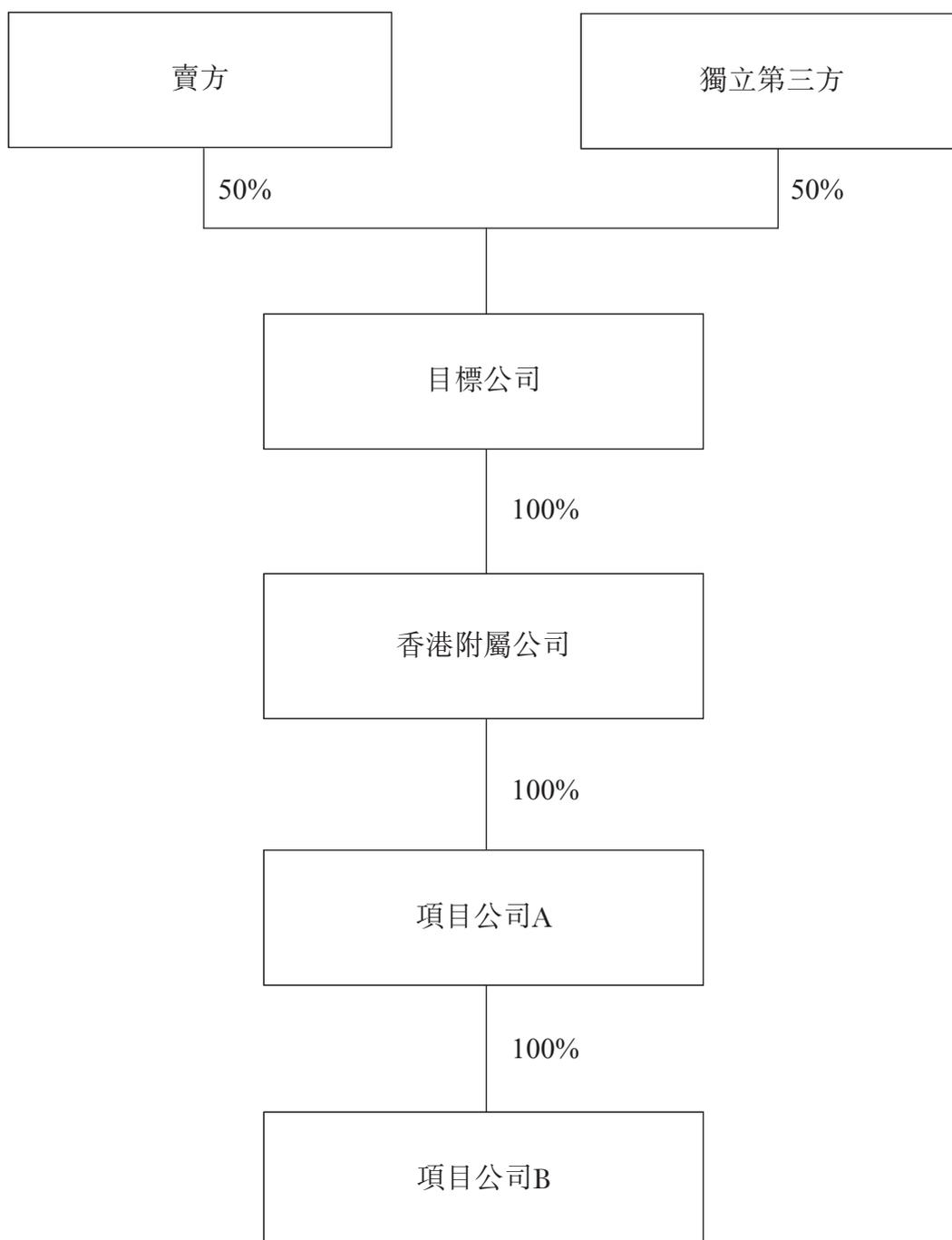
(iii) 項目公司A及項目公司B

項目公司A為於中國註冊成立的投資控股有限公司，由香港附屬公司全資擁有。項目公司A擁有項目公司B全部已發行股本，而項目公司B為於中國註冊成立的公司。項目公司A及項目公司B主要從事該項目的營運。

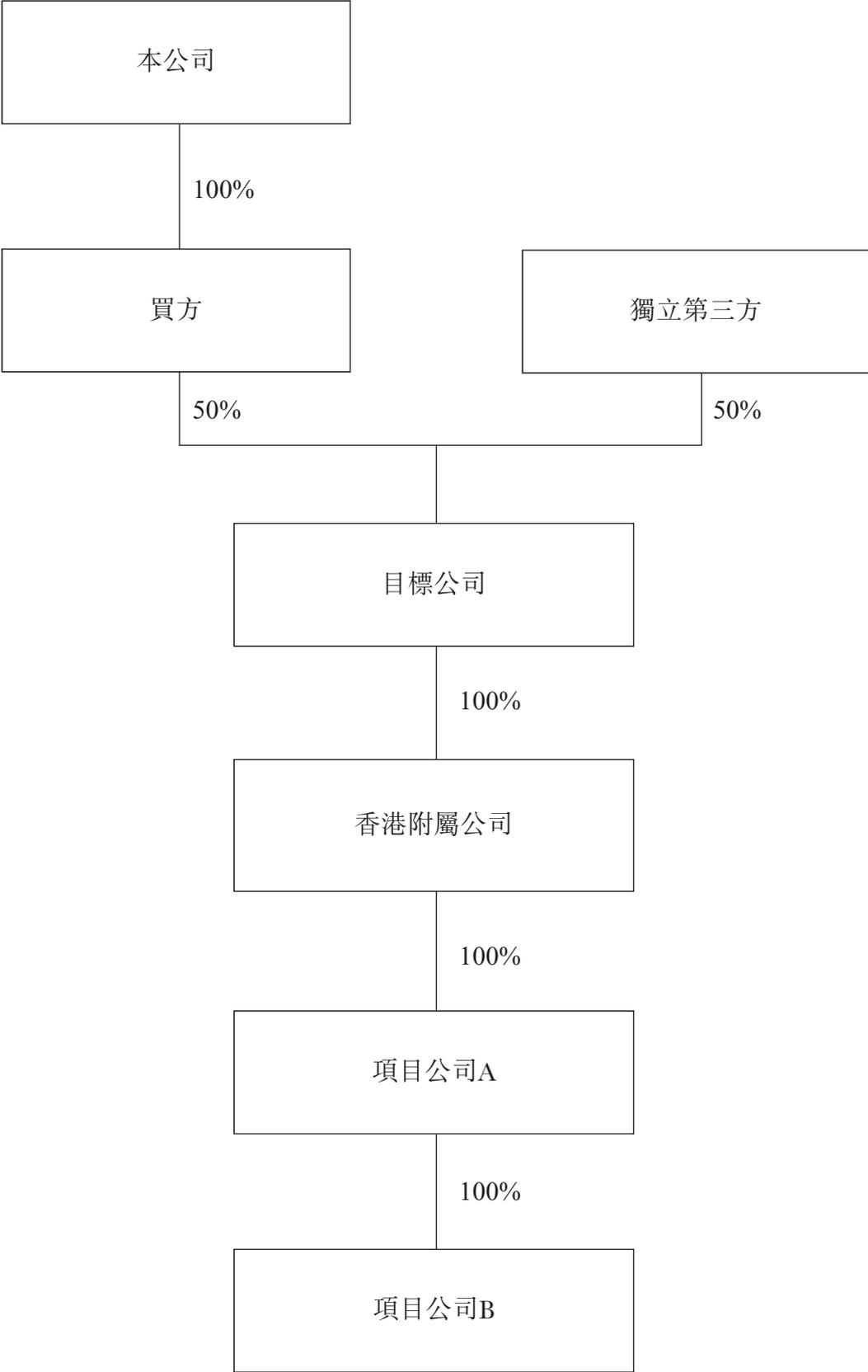
**集團架構**

以下列示目標集團於完成前後的股權架構。

(i) 於本公告日期及於完成之前：



(ii) 於完成之後：



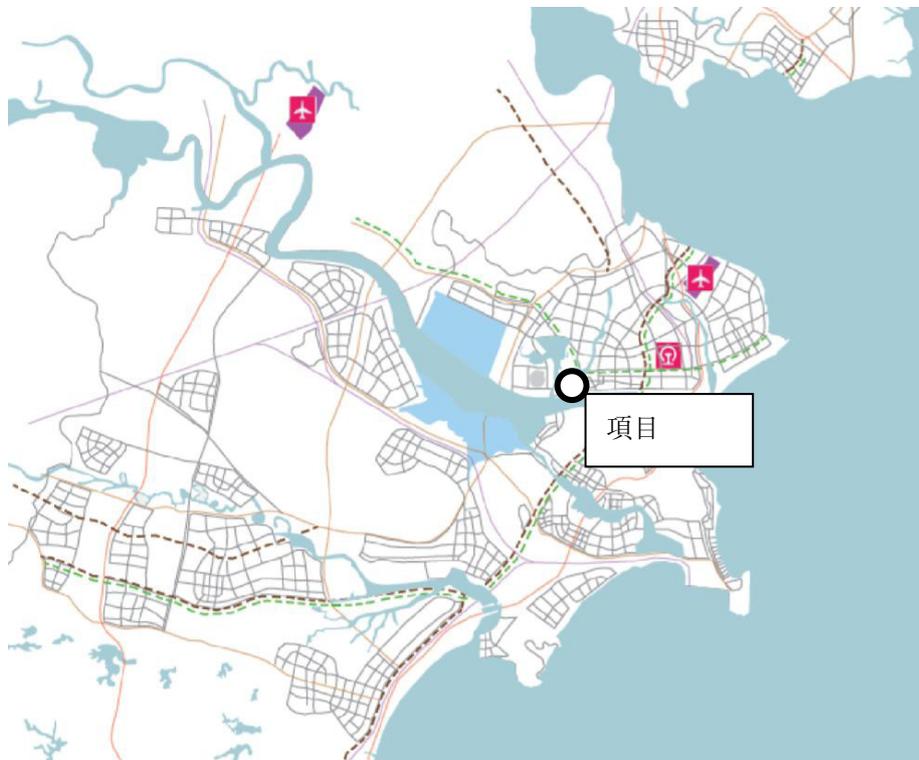
於完成之後，本公司將透過買方擁有目標公司全部已發行股本之50%。由於根據股東協議，目標公司的大部分董事會成員將由買方委任，目標公司及其附屬公司因而將成為本公司的間接非全資附屬公司及目標集團的財務業績將於本集團的財務報表內綜合入賬。

## 業務回顧

項目名為汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目。項目公司A已經獲授獨家權，建設及營運項目逾42.25年。

### (i) 項目

項目地址位於中國廣東省汕頭市中心。其位於名列省級歷史文化保護區的歷史文化古跡潮海關鐘樓前方，海軍碼頭的東側及原西堤汽車輪渡碼頭的東側。



汕頭市地圖及項目位置

根據賣方提供的資料，項目總面積為90,000平方米，包括陸地面積約55,500平方米及水域面積約34,500平方米。計劃建造總建築面積約38,000平方米的建築物，包括遊艇碼頭、購物中心、商務設施、文化設施、公眾娛樂區及停車場。

完成施工後，項目公司A將獲授獨家權營運項目，包括收取遊艇碼頭、購物中心、商務設施及文化設施的租金收入。

- 遊艇碼頭有逾50個泊位，及與餐飲、娛樂、遊覽及觀海設施合併。遊艇碼頭為項目的主要部分，及將租賃予遊艇擁有人或汕頭市高收入人群。
- 購物中心為項目的另一主要部分，及旨在開發成為汕頭市市中心地標性購物中心。購物中心透過出租予商店或餐廳產生收入。
- 商業設施主要包括展示廳，可供租賃作婚禮、聚會、報告或新聞發佈會用途。
- 文化設施主要包括劇院及博物館，將用於舉辦潮州戲劇及展示潮州文物。

### (ii) 開發計劃

項目公司A計劃在2.5年內完成建築工程，花費逾人民幣439,000,000元。該項目定於二零一八年末或二零一九年初投入全面營運。

施工將由銀行、金融機構及(如需)股東借款提供資金。於本公告日期，目標集團已從外部獨立金融機構獲得貸款融資。目標集團計劃動用貸款融資為其餘下建築成本提供資金，並以該項目日後收入償還貸款融資。

### (iii) 與政府的建設營運轉讓協議

該項目乃根據與負責汕頭市城市開發的政府部門汕頭市住房和城鄉建設局的建設營運轉讓協議(「**建設營運轉讓協議**」)營運。

根據建設營運轉讓協議，項目公司A已經獲授獨家權，於2.5年內投資人民幣439,000,000元在潮人碼頭建設該項目。另一方面，項目公司A有獨家權營運項目42.25年(「**營運期**」)，期內，項目公司A負責該項目的營運及維護成本及從其全部營運收入中獲益。一旦運營期屆滿，項目公司A須歸還其有關項目的所有權利予政府。

## 財務資料

根據賣方提供的資料，下文載列目標集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的未經審核財務資料概要：

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
收益	0	0
除稅前溢利／(虧損)淨額	280	(885)
除稅後溢利／(虧損)淨額	280	(885)
		於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)
淨負債		1,926

## 進行收購事項的理由及裨益

本公司主要從事系統開發、專業服務、坐盤交易及放貸。

本公司認為，收購事項乃本集團的投資良機，乃由於(i)該項目根據政府的獨家權運作，在臨近地區面臨的競爭小；(ii)該項目位於近年來經濟及人口快速增長的汕頭市中心；(iii)代價較該項目的初步評估價值有所折讓；及(iv)該項目的收入來源主要來自可靠及穩定的遊艇插槽及購物廣場租賃費，收入可能隨著汕頭市物業市場日益增長而進一步增加。本公司相信，收購事項可擴大本集團的收入基礎及多元化發展業務組合。

鑒於上文，董事會認為，收購事項符合本公司及股東的整體利益。

## 創業板上市規則之涵義

由於若干適用的百分比率超過25%但低於100%，收購事項及該協議項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，故須遵守創業板上市規則第19章項下的申報、公告及股東批准的規定。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於該協議中擁有重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

### 一般事項

一份通函將適時寄發予股東，當中載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)目標集團的財務資料；(iii)獨立估值師有關目標集團的估值報告；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；及(v)召開股東特別大會的通告及創業板上市規則規定的其他資料。由於需要額外時間編製上述資料，預期通函將於二零一六年十一月十七日或之前寄發予股東。

### 警告

**敬請股東注意，收購事項須待若干條件達成後方可作實，且未必一定會進行。務請股東及潛在投資者於買賣股份時審慎行事，而倘彼等對本身的狀況有任何疑問，請諮詢專業顧問。**

### 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：

「該協議」	指	買方及賣方就收購事項於二零一六年十月十七日訂立的有條件買賣協議
「收購事項」	指	買方自賣方收購待售股份
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業處理正常業務之任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「本公司」	指	萬泰企業股份有限公司(前稱為泰盛國際(控股)有限公司)，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於創業板上市

「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「代價」	指	280,000,000 港元，即收購事項的總代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准收購事項
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	滙星創建有限公司
「獨立第三方」	指	根據創業板上市規則，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司之關連人士，且屬獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後截止日期」	指	二零一七年四月十六日或賣方及買方可能書面同意的該較後日期
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本金總額為 280,000,000 港元的承兌票據
「該項目」	指	汕頭市潮人碼頭文化公園特許經營項目
「項目公司 A」	指	汕頭市麗潮旅遊開發有限公司
「項目公司 B」	指	汕頭市潮人碼頭遊艇俱樂部有限公司

「買方」	指	Jovial Tycoon Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中1股面值1美元之普通股，佔目標公司已發行股本50%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	賣方、買方及目標公司於完成時將予訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Billion Ray Investments Limited
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「美元」	指	美元
「賣方」	指	Sminent International Limited

承董事會命  
**萬泰企業股份有限公司**  
 執行董事  
**劉基力**

香港，二零一六年十月十七日

於本公告日期，董事會由下列董事組成：

執行董事：

劉基力先生 (行政總裁)

梁仲南先生

譚國樑先生

非執行董事：

詹嘉雯女士

獨立非執行董事：

溫浩源博士

楊慕嫦女士

侯志傑先生

本公告的資料乃遵照創業板上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，而董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於刊發日期起計七日於創業板網站 <http://www.hkgem.com> 之「最新公司公告」一頁及本公司網站 <http://www.trilliongrand.com> 內刊登。