

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。



Trillion Grand Corporate Company Limited
萬泰企業股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8103)

主要交易
根據掉期協議出售全資附屬公司

於二零一八年五月九日(交易時段後)，本公司與債權人訂立掉期協議，據此，本公司有條件同意就(i)貸款及(ii)提供信貸融資與債權人進行目標股份掉期，因此，緊隨完成後，債權人(或其代名人)將收購目標股份，換取向本公司轉讓貸款及提供信貸融資(「掉期」)。目標集團透過其全資附屬公司持有ISL的全部已發行股本，而ISL為物業的法律及實益擁有人。債權人為貸款的法律及實益擁有人。緊隨簽訂掉期協議後，本公司與債權人訂立信貸融資協議，據此，債權人向本公司授出信貸融資。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，債權人及其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

GEM上市規則的涵義

由於一項或以上有關掉期的適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但低於75%，根據GEM上市規則第19章，掉期構成本公司的主要交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的通知、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或彼等各自的任何聯繫人於掉期中擁有任何重大利益。因此，概無股東將須於股東特別大會上放棄就批准掉期的決議案投票。

一份載有(其中包括)有關掉期的進一步資料及召開股東特別大會的通告的通函將於二零一八年六月八日或之前寄發予股東。

完成須待掉期協議載列的條件獲達成(或豁免，如適用)後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於二零一八年五月九日(交易時段後)，本公司與債權人訂立掉期協議，據此，本公司有條件同意就(i)貸款及(ii)提供信貸融資與債權人進行目標股份掉期，因此，緊隨完成後，債權人(或其代名人)將收購目標股份，換取向本公司轉讓貸款及提供信貸融資(「掉期」)。目標集團透過其全資附屬公司持有ISL的全部已發行股本，而ISL為物業的法律及實益擁有人。債權人為貸款的法律及實益擁有人。

緊隨簽訂掉期協議後，本公司與債權人訂立信貸融資協議，據此，債權人向本公司授出信貸融資。

掉期協議

掉期協議的主要條款載列如下：

日期

二零一八年五月九日

訂約方

(i) 債權人

(ii) 本公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，債權人及其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

將予出售的資產

根據掉期協議，本公司已同意就(i)貸款及(ii)提供信貸融資與債權人進行目標股份掉期，因此，緊隨完成後，債權人(或其代名人)將收購目標股份，換取向本公司轉讓貸款及提供信貸融資。目標集團透過其全資附屬公司持有ISL的全部已發行股本，而ISL為物業的法律及實益擁有人。物業由本集團持有作投資之用。

債權人為貸款的法律及實益擁有人。貸款的最後還款日期為二零一八年五月五日。於本公告日期，本公司尚未償還貸款的任何未償還款項，而債權人拒絕再授出進一步延期。本公司欠下債權人合共約136,400,000港元，包括貸款的本金額約120,300,000港元及其利息金額16,100,000港元。

代價

目標股份的代價為136,000,000港元(「代價」)，乃本公司與債權人經參考貸款、物業的購買價及於二零一八年五月初接獲的要約後，按公平磋商釐定。

茲提述本公司日期為二零一六年九月十九日的通函。本公司於二零一六年十月(透過收購目標集團)收購物業，代價為128,000,000港元。物業現時可供出售(透過出售目標集團)，代價為136,000,000港元，高於最初購買價。

自二零一八年二月起，本公司已委任多名物業代理出售物業。於訂立掉期協議前，本公司僅接獲一名本公司及其關連人士的獨立第三方(「要約人」)透過一名物業代理(亦為本公司及其關連人士的獨立第三方)的1項有關出售ISL的正式要約(「要約」)，並獲提交支票。要約人提出以代價130,610,000港元(「要約價」)收購ISL，分多期支付，即於簽訂臨時協議時支付初步訂金6,500,000港元；於二零一八年五月二十五日或之前支付第二筆訂金6,561,000港元；及餘額於完成日期支付。此外，倘本公司同意就要約訂立臨時協議，則本公司須向物業代理支付佣金。

經計及物業的收購成本及物業的市值，加上掉期協議獲得信貸融資的優惠條款，董事認為，代價屬公平合理，掉期協議乃按公平合理的一般商業條款訂立，且訂立掉期協議符合本公司及股東的整體利益。

代價由債權人以根據掉期協議的條款及條件轉讓貸款及提供信貸融資的方式償付。

條件

轉讓目標股份及轉讓貸款須待下列各項先決條件於最後截止日期或之前獲達成及滿足後，方可作實：

- (a) 債權人已完成就目標集團進行的法律及財務盡職調查結果，包括但不限於物業及目標集團的事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務架構，且獲債權人合理信納；
- (b) 根據GEM上市規則的規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，批准掉期協議及掉期協議項下擬進行或附帶的交易；

- (c) 並無嚴重違反保證，且直至完成為止，本公司的每個保證於所有重大方面仍然為真實、準確及並無誤導成份；
- (d) 自掉期協議日期起，目標集團的業務、營運、財務狀況或前景整體而言並無重大不利變動或預期重大不利變動；及
- (e) (如適用) 向政府或監管機關或第三方取得就簽立及履行掉期協議及其項下擬進行之任何交易屬必要的所有同意。

債權人可能透過向本公司發出書面通知，告知全權酌情決定豁免上文(a)、(c)及(d)段載列的條件。

倘條件未能於最後截止日期或之前獲達成或訂約方未能達成任何書面協議延長最後截止日期，則掉期協議將會終止，掉期協議訂約方的所有權利、義務及責任(但無其他方式)將會終止及終結，且除任何先前違反掉期協議的任何權利外，概無訂約方應對另一方作出任何索償。

倘掉期協議如上述終止，有關終止不得損害該等融資文件下債權人的權利、權力及利益。

為免生疑問，掉期協議的訂約方進一步確認：

- (a) 訂立信貸融資協議不得以條件達成為條件；
- (b) 倘掉期協議終止，信貸融資協議仍具十足效力，惟本公司向債權人承諾的情況下，在該情況下，本公司須以債權人為受益人就物業簽立其他按揭或法定抵押以及就本公司的資產、物業及承諾簽立其他債權證，作為本公司於信貸融資協議項下責任之擔保。

完成

完成將於完成日期進行。於完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

有關目標集團的資料

目標集團由Top Insight、Cicero及ISL組成。Top Insight及Cicero為投資控股公司，而ISL主要從事於房地產投資控股及坐盤交易業務。根據掉期協議，ISL需清理其證券賬戶及其下任何債務，並獲允許於完成前轉讓其現有股票至本集團或本公司的其他附屬公司。由於本集團有其他從事坐盤交易業務的投資部門，出售ISL將不會影響本集團的此業務分部。

進行掉期的財務影響

於完成後，目標集團將不再為本公司的附屬公司。

根據本公司截至二零一七年九月三十日止六個月的中期報告，流動負債約為402,640,000港元。於完成後，本公司之負債將減少約136,000,000港元。

務請注意，上述估計僅供說明，本公司未必損害目標集團的賬面值，須待完成後目標集團的財務狀況及本公司核數師確認，方可作實。因此，上述估計並不旨在代表完成後本集團的財務狀況如何。然而，本公司認為掉期對本公司的財務狀況及營運並無重大影響。

目標集團的財務資料

Top Insight、Cicero及ISL分別於二零一六年三月十日、二零一六年三月二日及二零零二年五月八日註冊成立。

截至二零一五年十二月三十一日止年度及由二零一六年一月一日至二零一七年三月三十一日止期間ISL的財務資料、由二零一七年四月一日至二零一八年三月三十一日止期間目標集團的綜合財務資料載列如下：

	(僅為ISL)	(僅為ISL)	(僅為ISL)
	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (百萬港元)	由二零一六年 一月一日至 二零一七年 三月三十一日 止期間 (百萬港元)	由二零一七年 四月一日至 二零一八年 三月三十一日 止年度 (百萬港元)
資產／(負債)淨值	(27.6)	143.3	9.8
除稅前溢利／(虧損)淨值	(5.7)	15.3	(5.5)
除稅後溢利／(虧損)淨值	(5.7)	15.3	(5.5)

有關物業的資料

物業位於香港黃竹坑道21號環匯廣場9樓，連同環匯廣場的3個停車位。辦公室樓層的面積約為7,906平方呎。除非工業(不包括住宅、酒店、加油站及貨倉)用途外，不得作任何用途。

物業目前根據一份租約出租予一名租客，就物業應收的月租為200,000.00港元。

進行掉期的理由及裨益

本公司有即時償還其逾期未償還負債的需要，且本公司未能取得進一步延期。儘管物業提供每年1.88%的租金回報，鑒於美國與中國貿易戰使近期出現不明朗因素，以及預期香港將在不久將來上調利率，董事對香港短期的物業市場抱持審慎態度。

於本公告日期，根據ISL(作為業主)與獨立第三方(作為租客)訂立日期為二零一七年二月一日的現有租賃協議，物業提供每月200,000港元的租金回報。根據物業的購買價128,000,000港元，此相當於每年回報率為1.88%。有關回報較不吸引，且遠低於貸款的利率。此外，鑒於美國與中國貿易戰使近期出現不明朗因素，以及預期香港將在不久將來上調利率，董事對香港物業市場的態度更為審慎。董事對本公司未能就貸款的最後還款日期取得進一步延期進一步受挫。本公司有即時償還其未償還負債，以及須額外貸款融資滿足其一般營運資金需求。透過訂立掉期協議，本公司毋須支付任何佣金，而債權人提供的代價高於要約價。本公司亦可減低其負債。此外，經公平磋商後，本公司成功向債權人取得額外財務援助，滿足其一般營運資金需要。因此，董事認為掉期協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，符合本公司及股東之整體最佳利益。

有關本公司的資料

本公司的主要業務為投資控股。

本集團主要從事六個業務分部。系統開發分部從事系統開發及軟件許可業務，以及提供維修、安裝及諮詢服務。專業服務分部從事資訊科技工程業務及提供技術支援服務。坐盤交易分部從事於香港買賣上市證券。放貸分部從事於香港提供財務服務。物業投資分部從事物業租賃。OTT服務分部從事於香港及台灣提供over the top視頻點播服務。

GEM上市規則的涵義

由於若干有關掉期的相關百分比率(定義見GEM上市規則)超過25%但全部均低於75%，根據GEM上市規則，掉期構成本公司的主要交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的通知、公告、通函及股東批准的規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於掉期中擁有重大利益。因此，概無股東將須於股東特別大會上放棄就批准掉期的決議案投票。

一份載有(其中包括)有關掉期、掉期協議及其項下擬進行的交易的詳情以及GEM上市規則規定的其他資料連同股東特別大會通告及代表委任表格的通函將於二零一八年六月八日或之前寄發予股東，讓本公司有充足時間編製相關資料，以供載入通函。

完成須待掉期協議載列的條件獲達成(或豁免，如適用)後，方可作實，因此可能會或可能不會進行。股東及有意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，下列詞彙應具有以下相應涵義：

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港的銀行一般開門營業的日子(星期六或於上午十時正香港懸掛八號或以上颱風訊號或黑色暴雨訊號的日子除外)

「Cicero」	指 Cicero Capital Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指 萬泰企業股份有限公司(股份代號：8103)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「完成」	指 根據掉期協議完成掉期
「完成日期」	指 根據掉期協議達成條件後第三個營業日或之前
「條件」	指 掉期協議的先決條件
「債權人」	指 Cordoba Homes Finance Limited，一家於香港註冊成立的公司
「信貸融資」	指 於簽立掉期協議後，債權人將授予本公司作其營運資金的新一年25,000,000港元備用信貸額度，而新額度將就已提取金額按年利率15%計息，而未提取金額則須每年繳付1%的承諾費，並須遵守按債權人可能合理釐定的其他標準條款及條件
「信貸融資協議」	指 本公司與債權人於二零一八年五月九日訂立的信貸融資協議，內容有關提供信貸融資
「董事」	指 本公司董事
「股東特別大會」	指 將予召開及舉行的股東特別大會，藉以供股東考慮及酌情批准掉期
「該等融資文件」	指 貸款協議及該等抵押文件
「GEM」	指 聯交所GEM
「GEM上市規則」	指 GEM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 中國香港特別行政區

「ISL」	指	ISL Investments Limited，目標集團的間接全資附屬公司
「貸款」	指	本公司根據該等融資文件結欠及應付債權人的貸款、應計利息及任何其他款項，以及債權人及於該等融資文件的一切權利、擁有權、利益、權益及任何申索
「貸款協議」	指	債權人(作為貸款人)與本公司(作為借款人)訂立日期為二零一六年八月五日的貸款協議，內容有關150,000,000港元的貸款融資，並經日期為二零一七年六月八日的補充協議補充
「最後截止日期」	指	簽訂掉期協議日期後兩個曆月或訂約各方以書面協定的該較後日期
「重大不利變動」	指	已對或可合理預期將會對目標集團的財務狀況、管理、業務或財產、法律或融資架構或資產或負債造成重大不利影響的任何事件、情況或事實的發生或發展
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	香港黃竹坑道21號環匯廣場9樓，連同環匯廣場的3個停車位
「該等抵押文件」	指	本公司及其他相關訂約方以債權人為受益人作出的所有抵押，作為有關貸款協議的抵押
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.001港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「掉期協議」	指	本公司與債權人訂立日期為二零一八年五月九日的掉期協議，內容有關目標股份及貸款掉期加信貸融資
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Top Insight、Cicero及ISL；而目標集團公司指彼等任何一方

「目標股份」	指 本公司法律及實益擁有的一股Top Insight股份，為Top Insight於掉期協議日期及完成時的全部已發行股本
「Top Insight」	指 Top Insight Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
萬泰企業股份有限公司
執行董事
劉基力

香港，二零一八年五月九日

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

賀志娜女士

獨立非執行董事：

溫浩源博士

侯志傑先生

阮觀通先生

本公告載有為遵守GEM上市規則而提供之本公司資料，董事對本公告內容共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認據彼等所深知及深信，本公告內所載之資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成份，及本公告並無遺漏其他事實，以致本公告內任何聲明或本公告有所誤導。

本公告將於刊發日期起計最少一連七日於GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」一頁內刊發及本公司網站www.trilliongrand.com內刊登。