

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀約。



TOMORROW INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED **明日國際集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00760)

有關建議收購房地產發展及物業投資集團之 非常重大收購

恢復買賣

茲提述本公司日期為二零一零年二月八日及十一日之公佈，內容有關建議收購一間主要在中國從事房地產發展及投資的公司。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一零年七月六日，Canton Million(本公司之全資附屬公司)與Talent Trend訂立該協議，據此，Canton Million已有條件同意收購，且Talent Trend已有條件同意出售目標公司之全部股本權益，代價為3,800,000,000港元。收購事項之代價將藉下列方式支付：540,000,000港元以現金支付、3,100,000,000港元以本公司將予發行之可換股票據支付及160,000,000港元以Master Base(本公司一間主要附屬公司)將予發行之承兌票據支付。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由Talent Trend全資擁有，其為一間除於目標集團之投資外，並無任何業務之投資控股公司。目標集團主要於中國從事房地產發展及物業投資，而根據目標集團成立事項，透過項目公司投資於中國廣東省及海南省之9項物業項目，包括住宅樓宇、商務物業、高檔低密度住宅小區及一間酒店。目標集團應佔該等物業項目於二零一零年四月三十日之估值約為人民幣5,944,700,000元。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Talent Trend及其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。根據該協議，Talent Trend亦已按代價10港元向Canton Million授出認沽期權，據此，Canton Million可全權酌情要求Talent Trend於完成日期起計六個月內購回目標公司之全部股本。Talent Trend應付之認沽期權行使價應為Canton Million根據該協議已付之原有代價加Canton Million向目標集團注入之資本，扣除Canton Million於認沽期權獲行使前自本集團收取之分派(如有)。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將綜合計入本集團內。董事會相信，透過收購事項多元化發展至中國之房地產開發及物業投資，將有助本集團拓闊其收入來源，並為本集團提供掌握中國物業市場增長潛力之良機。董事會亦相信，目標集團持有之投資物業將為本集團帶來穩定收入來源，加強其投資組合及長遠之盈利能力。

由於上市規則項下之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項非常重大收購，因此須遵守上市規則之申報、公佈及批准規定。

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准該協議項下擬進行之交易之必要決議案。由於需要更多時間落實載有(其中包括)收購事項詳情，有關目標集團所投資的物業項目之估值報告、目標集團會計師報告及召開股東特別大會通告之通函的內容，故通函將於二零一零年八月三十一日或之前寄發予本公司股東。

股東及準投資者務請注意，完成須待該協議項下之先決條件達成後方可作實。由於收購事項未必一定會進行，股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一零年七月七日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請於二零一零年七月二十日上午九時三十分恢復股份於聯交所之買賣。

收購事項

日期：二零一零年七月六日

訂約各方

買方：Canton Million，本公司之全資附屬公司

賣方：Talent Trend

指涉資產

目標公司之全部已發行股本。目標公司為一間投資控股公司，其唯一資產為於永盈全部已發行股本之間接權益。根據目標集團成立事項，永盈已透過項目公司投資在位於中國之9個物業項目。根據獨立於本集團之估值師保柏國際評估有限公司編製之初步估值報告，以市值法估為估值方法，目標集團應佔之9個物業項目於二零一零年四月三十日之估值約為人民幣5,944,700,000元。

有關物業項目及目標集團之進一步資料載於下文「有關目標公司及目標集團之資料」一節。

先決條件

完成須待(其中包括)下列先決條件獲達成或豁免，方可作實：

- (a) 本公司股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准該協議及其項下擬進行之交易，包括發行承兌票據、可換股票據、換股股份及行使認沽期權；
- (b) 聯交所上市委員會批准換股股份上市及買賣；

- (c) Canton Million信納對目標集團進行之盡職審查，包括但不限於對其事務、業務、資產、負債、財務表現、營運、稅項及法律事宜；
- (d) Talent Trend於該協議內所作出之承諾於各重大方面仍為真實及準確，且無誤導成份；
- (e) 聯交所並無獲得任何跡象，指出該協議項下擬進行之交易將被聯交所根據上市規則當作或(視情況而定)判作一項「反收購」，或本公司將被視為上市規則第14.54條項下之新上市申請；
- (f) 本公司已取得上市規則或規管當局就實現該協議項下擬進行之交易所需之一切必要程序及審批；
- (g) Talent Trend已就(其中包括)目標集團內之物業項目及於中國成立之公司的經營取得由中國律師發出之中國法律意見，並獲Canton Million接納；及於目標集團成立事項過程中收購多間中國公司，而其內容及形式須獲Canton Million全權酌情信納；及
- (h) 自該協議日期以來並無發生有關目標集團之重大不利變動。

倘上市規則所規定有關收購事項之通函並無於本公佈日期起計兩個月內寄發予本公司股東；或上述任何先決條件並無於該協議日期起計120日內(或該協議訂約各方所協定之較後日期)達成及並無獲Canton Million豁免(視情況而定)(惟不得獲豁免之條件(a)、(b)、(e)及(f)除外)，該協議將告失效，且不會有進一步效力，而該協議任何一方概不得向另一方索償或承擔負債或責任，惟任何先前違約除外。

Talent Trend之承諾

Talent Trend已向Canton Million承諾：

- (a) 其將全數彌償Canton Million及目標集團各成員公司就以下產生之任何稅項：
 - (i)收購目標集團旗下之多間公司；
 - (ii)酒店收購事項；及
 - (iii)收購事項(不論Talent Trend或目標集團或任何第三方是否須支付相同款項)以及有關相同款項之所有付款要求、申索、法律程序、負債、成本及費用；
- (b) 其將全數彌償Canton Million及目標集團之有關成員公司就目標集團對旗下其中一項物業項目(即南湖山莊)之物業預售合約之任何違反所產生之訴訟、付款要求、負債、成本及費用；

- (c) 其將(i)促使於二零一零年十二月三十一日前解除目標集團為目標集團以外任何第三方利益作出之所有按揭、質押或擔保，惟下文第(e)段所述之按揭除外；及(ii)彌償Canton Million及目標集團有關成員公司就有關抵押所產生之任何訴訟、申索、付款要求、負債、成本及費用；
- (d) (i)其將促使天倫控股有限公司(現為廣州君譽之70%股東及新酒店之土地使用權證之持有人)於該協議日期起計12個月內完成酒店收購事項；(ii)於酒店收購事項完成後，廣州君譽將為新酒店所有權益之唯一合法實益擁有人，並無任何負債(惟目標集團於完成後可能產生之負債除外)及不受產權負擔(惟酒店按揭或新酒店按揭除外)所限；(iii)其將負責目標集團就酒店收購事項應付超過人民幣20,000,000元之所有金額；及(iv)就對本(d)段之上述承諾之任何違反所產生之所有虧損，全數彌償Canton Million及目標集團有關成員公司；及
- (e) (i)其將負責支付酒店按揭及新酒店按揭項下之所有未償還款項，並須於該協議日期起計16個月內全數償還有關款項及促使解除酒店按揭及新酒店按揭；(ii)於解除酒店按揭及新酒店按揭後，新酒店將不受產權負擔所限(惟目標集團於完成後所產生之任何產權負擔除外)；及(iii)其將就酒店按揭及/或新酒店按揭所產生之任何訴訟、申索、付款要求、負債、成本及費用全數彌償Canton Million及目標集團。

代價

收購事項之總代價為3,800,000,000港元。代價將藉下列方式支付：540,000,000港元以現金支付、3,100,000,000港元以本公司將予發行之可換股票據支付及160,000,000港元以Master Base(本公司一間主要附屬公司)將予發行之承兌票據支付。可換股票據及承兌票據將於完成時發行予Talent Trend，當中本金額最少為650,000,000港元之可換股票據將按下文「可換股票據之質押」一節概述之條款及條件質押予Canton Million。僅於Canton Million並無按下文進一步論述行使其於認沽期權下之權利，現金代價540,000,000港元方會於認沽期權到期時支付予Talent Trend。本公司擬使用其內部資源支付有關代價之現金部分。於股東特別大會上，將向本公司股東尋求發行及配發換股股份之特別授權。

代價乃該協議訂約各方按公平原則磋商後釐定，並經參考(其中包括)項目公司項下各物業項目之發展潛力；目標集團於二零一零年四月三十日之資產淨值約人民幣1,414,600,000元，或相當於約1,626,000,000港元，目標集團持有或將持有之各物業項目(包括新酒店)於二零一零年四月三十日之估值；及目標集團於二零一零年四月三十日結欠Talent Trend之貸款約人民幣369,000,000元已在完成前

獲Talent Trend資本化。根據該協議，Talent Trend已向Canton Million保證，於完成後將概無任何目標集團結欠Talent Trend或其聯繫人士之款項，而目標公司結欠Talent Trend之所有貸款將於完成前資本化。

可換股票據之質押

作為上文「Talent Trend之承諾」一節(a)至(c)段Talent Trend之負債之抵押，Talent Trend同意將本金額650,000,000港元之可換股票據質押予Canton Million，而Canton Million將按以下方式將款項發放予Talent Trend：

- 本金額350,000,000港元，在Talent Trend已全數彌償上文「Talent Trend之承諾」一節(a)段概述之稅務負債(其潛在負債金額估計約為人民幣300,000,000元(參考現行稅率及基於目標集團於二零一零年四月三十日之未經審核管理賬目Talent Trend之潛在稅項))後，或完成日期起計滿兩年(倘概無就該等稅務負債提出申索或要求)發放；
- 本金額60,000,000港元，在Talent Trend全數彌償上文「Talent Trend之承諾」一節(b)段概述之稅務負債(其最高潛在負債金額估計不超過人民幣50,000,000元(根據廣州市賢莊房地產開發有限公司之中國法律顧問之評估))後發放；及
- 本金額240,000,000港元，在目標集團於二零一零年十二月三十一日前解除就並不以目標集團內任何實體之利益而作出之全部抵押、質押、擔保及按揭(惟該等抵押、質押、擔保及按揭於二零一零年四月三十日之潛在負債須估計約為人民幣200,000,000元(參考目標集團於二零一零年四月三十日之未經審核管理賬目(不包括目標集團就根據酒店按揭之未償還到期負債作出之擔保，新酒店按揭包含於上文「Talent Trend之承諾」一節(e)段概述之Talent Trend的承諾)))，以及Talent Trend全數彌償上文「Talent Trend之承諾」一節(c)段概述之事宜後發放。

於本公佈日期，酒店收購事項尚未完成，新酒店尚未轉讓予目標集團，而新酒店已根據酒店按揭抵押予一間銀行。因此，倘在完成前，酒店收購事項未能完成及／或酒店抵押及新酒店抵押未能發放(不含債務)予目標集團，Talent Trend同意進一步向Canton Million質押可換股票據，本金額最高為1,510,000,000港元，將按以下方式發放予Talent Trend：

- 由於新酒店於二零一零年四月三十日之估值約為人民幣1,308,000,000元，根據上文「Talent Trend之承諾」一節(d)段所概述之條文，酒店收購事項完成後本金額1,070,000,000港元予以發放；及

- 上文「Talent Trend之承諾」一節(e)段概述之有關新酒店之質押、擔保及按揭獲釋除為潛在負債(於該協議下由Talent Trend擔保不超過人民幣380,000,000元)後，及Talent Trend已全數彌償有關該等抵押、質押、擔保及按揭之虧損及損害，本金額為440,000,000港元予以發放。

Canton Million有權就上文「Talent Trend之承諾」一節中承諾之任何違反抵銷或扣減Talent Trend質押之可換股票據本金額中Talent Trend應付之任何金額。

完成及代價調整

完成將於達致或豁免(視情況而定)該協議項下之先決條件後七個交易日內發生。

Talent Trend及Canton Million應促使目標集團於完成日期後一個月內編製一套完整賬目，及倘於完成賬目中所示目標集團之負債超逾2,700,000,000港元，則收購事項之代價將按超逾之數目下調及Talent Trend則須於三個交易日內向Canton Million償還任何超出該協議下原本代價之差額，或經Talent Trend及Canton Million雙方同意，歸還相同數額之可換股票據以作註銷。

認沽期權

根據該協議，Talent Trend亦以10港元之代價向Canton Million授出認沽期權，據此Canton Million可全權酌情權要求Talent Trend於自完成日期起六個月內購回目標公司之全部已發行股本。倘Canton Million行使認沽期權，Talent Trend應付之代價應為Canton Million根據該協議所支付之原本代價，加上Canton Million向目標集團之注資，並扣除於認沽期權獲行使前Canton Million自本集團收取之分派(如有)。無論如何，該等行使價不應超逾根據該協議進行之認購事項之代價。

行使價將由Talent Trend透過對其持有之可換股票據及承兌票據之本金額扣減及註銷相等金額的方式支付，而行使價與當時可換股票據及承兌票據之本金額之任何差額應於Canton Million及Talent Trend之間以現金結算。於認沽期權獲行使或不獲行使時，或倘行使認沽期權構成本公司之關連交易時，本公司將分別遵守(其中包括)上市規則第14.75(2)條及上市規則第14A章項下之適用規例。

可換股票據之主要條款

- 發行人： 本公司
- 本金額： 3,100,000,000 港元
- 到期日： 可換股票據發行日期五週年，倘該日並非營業日，則為緊隨該日之下一個營業日
- 利率： 可換股票據並不計息
- 換股價： 每股0.33港元之換股股份受(其中包括)以下各項之常見反攤薄調整所影響：(i)股份合併及分拆；(ii)資本化本公司溢利或儲備；(iii)本公司作出資本分派；(iv)就股份作出供股或授出認股權證或購股權，作價低於股份其時市價之90%；(v)以供股權方式向本公司全體股東發行證券或以供股、購股權、認股權證或其他權利以認購或購買任何證券；(vi)本公司純粹為換取現金而發行股份，作價低於股份其時市價之90%；(vii)除上文(iv)、(v)或(vi)所述者外，本公司純粹為換取現金而發行任何證券(可換股票據除外)，根據有關證券之發行條款，有關證券附帶權利，可按低於股份其時市價90%之價格轉換、交換或認購股份，及(viii)修改上述任何有關證券附有之轉換、交換或認購權利，使本公司在作出修改後，就有關轉換、兌換或認購應收之每股股份代價少於股份其時市價之90%。對換股價作出之每項調整將由本公司其時之核數師或認可之財務顧問核證。

初步換股價為0.33港元，較：

- (i) 股份於二零一零年七月六日(即刊發本公佈前之最後交易日)在聯交所所報收市價每股0.35港元折讓約5.7%；
- (ii) 股份於截至二零一零年七月六日(包括該日)止對上五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.344港元折讓約4.1%；

- (iii) 股份於截至二零一零年七月六日(包括該日)止對上三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股0.375港元折讓約12%；
- (iv) 與於二零零九年十二月三十一日之本公司股東應佔每股經審核資產淨值約每股0.329港元幾乎相同。

換股價乃由該協議訂約各方按公平原則磋商後釐定，經參考下列各項：於二零零九年十二月三十一日之每股資產淨值；可換股票據不獲擔保及非上市之性質；及股份當前市價。鑒於換股價與於二零零九年十二月三十一日之每股經審核資產淨值幾乎相同，故董事認為，換股價屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益

換股期：

由認沽期權屆滿後首個營業日起直至到期日下午四時(香港時間)止期間

換股：

可換股票據持有人有權於換股期內，隨時及不時將可換股票據之全部或部分未償還本金額轉換為換股股份，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數，但倘若可換股票據之未償還本金額於任何時候少於500,000港元，則轉換有關可換股票據之全部(而非部分)未償還本金額，惟倘進行有關轉換後(a)本公司未能符合上市規則所規定之最低公眾持股量規定；或(b)可換股票據及與其一致行動之人士將擁有本公司當時已發行股本29.9%或以上權益或該等其他百分比，致使須根據收購守則第26條提出強制性收購建議之責任；或(c)倘可換股票據持有人因其他原因須根據收購守則提出強制性全面收購建議

- 可轉讓性：可於換股期內自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘未償還總額少於該金額，則按可換股票據之未償還總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關聯人士
- 提前還款：本公司由發行可換股票據滿三週年起計任何時間，隨時按有關可換股票據之100%面值，贖回可換股票據之全部或部分未償還本金額，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數
- 於到期時贖回：本公司須按有關可換股票據之本金額，贖回任何於到期日下午四時(香港時間)尚未轉換之可換股票據
- 上市：可換股票據不會於聯交所或任何其他證券交易所上市

本公司先前於二零一零年二月十一日宣佈，所有可換股票據之初步換股價均為0.53港元，而可換股票據之最終換股價則為每股換股股份0.33港元。最終換股價乃按公平原則磋商後釐定，經參考(其中包括)，股份於該協議日期前之當前市價，及於二零一零年四月發出之本公司最近經審核財務業績。本公司將於股東特別大會上尋求股東批准，以授出有關換股股份之特別授權，換股股份將根據有關特別授權配發及發行。本公司將向聯交所申請換股股份上市及買賣。按每股0.33港元之換股價悉數轉換可換股票據後，9,393,939,393股換股股份將予發行，佔本公司現有已發行股本約418%，或佔本公司於悉數轉換可換股票據後，經擴大之已發行股本約80.6%。

承兌票據之主要條款

Master Base為本公司全資附屬公司，主要從事投資控股業務。於完成日期，其為實際持有本公司全部現有附屬公司之直接控股公司。根據Master Base屬下附屬公司於二零零九年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目，Master Base錄得負債淨額約262,700,000港元，截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後虧損淨額約13,100,000港元(二零零八年：除稅前及除稅後虧損淨額約150,100,000港元)。

本金額：	160,000,000 港元
到期日：	由承兌票據之發行日期起計30個月
利率：	年息5%
擔保：	無擔保
轉讓性：	可自由轉讓，金額最少為500,000港元或該金額之完整倍數(倘未償還總額少於該金額，則按未償還總額轉讓)，惟須事先取得本公司同意方可轉讓予本公司關聯人士
提前還款：	Master Base償還承兌票據本金額之任何部分，金額最少為500,000港元或其完整倍數，而不用支付任何罰款、費用或其他額外付款

有關目標公司及目標集團之資料

下文根據Talent Trend所提供之資料，載列目標公司之背景資料、其股權架構及相關項目公司之財務資料。

目標公司於二零一零年一月十二日於英屬處女群島註冊成立，由Talent Trend全資擁有。目標公司為一家投資控股公司，除於目標集團之投資外，並無任何業務。目標公司之唯一資產為於永盈全部已發行股本中擁有間接權益。永盈於二零零五年四月二十日註冊成立，根據目標集團成立事項，永盈透過項目公司投資於九項位於中國廣東省及河南省之物業項目。於本公佈日期，除(i)收購廣州君譽餘下之70%權益，廣州君譽為項目公司之一並將持有新酒店，唯轉讓新酒店之業權予廣州君譽目前尚未完成，有關收購預期於二零一零年九月三十日或之前完成；及(ii)尚未取得林和村項目之相關土地使用權證，目標集團已根據目標集團成立事項收購所有項目公司，而所有其他物業項目由相關項目公司持有。

目標集團成立事項之概要載列如下：

廣州黃埔金成房產開發有限公司(「黃埔金成」)

永盈(由張先生之母親及其業務夥伴其時分別擁有90%及10%權益)於二零零五年以成本約人民幣45,800,000元自獨立第三方收購黃埔金成之全部股本權益。張先生其後於二零零七年以面值自其母親及其母親之業務夥伴收購永盈之90%股本權益，而其餘10%由張先生之母親持有。於二零一零年三月，目標公司透

過其全資擁有附屬公司天倫興業有限公司以面值100港元自張先生及其母親收購永盈之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。黃埔金成為開發金港華園項目之項目公司。

廣州建陽房地產發展有限公司(「廣州建陽」)

永陽投資有限公司為一間由張先生之父母實益擁有之投資控股公司，其於二零零五年前持有廣州建陽之全部股本權益。張先生其後於二零零五年以面值9,000港元自其父親收購永陽投資有限公司之90%股本權益，而其餘10%由張先生之母親持有。於二零一零年三月，目標公司透過永盈收購以面值10,000港元自張先生及其母親收購永陽投資有限公司之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州建陽為開發天倫花園項目之項目公司。

海南宏倫置業有限公司(「海南宏倫」)及海南白馬天鵝灣置業有限公司(「海南白馬天鵝灣」)

永盈於二零一零年三月以代價人民幣10,000,000元收購海口易晟實業有限公司(「海口易晟」，一間投資控股公司)。海口易晟之賣方(一名獨立第三方)為一間股東為張先生之父親的密友及業務聯繫人士之公司，而代價乃以海口易晟之註冊股本為基準。於永盈進行收購前，海口易晟為海南凱亞實業有限公司(「海南凱亞」，另一間投資控股公司)之唯一實益擁有人，而後者則分別持有海南宏倫及海南白馬天鵝灣之30%股本權益及25%股本權益。海南宏倫為譽海灣項目之項目公司，而海南白馬天鵝灣為天鵝灣項目之項目公司。

其後，目標公司根據一份合作協議於二零一零年五月透過其間接全資附屬公司海南凱亞自海南宏倫之另一名股東(為一名獨立第三方)收購海南宏倫之額外33.2%股本權益，代價為人民幣9,960,000元。

廣州高田投資有限公司(「廣州高田」)

永盈收購海口易晟後，目標公司於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞以代價人民幣20,000,000元收購廣州高田之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州高田之賣方(一名獨立第三方)為一間股東為張先生之父親的密友及業務聯繫人士之公司，而代價乃以廣州高田之註冊股本為基準。於目標集團進行收購前，廣州高田持有東鳴軒項目及天倫上譽花園項目，並透過其全資擁有附屬公司廣州市賢莊持有南湖山莊項目。

廣州永祥投資有限公司(「廣州永祥」)

永盈收購海口易晟後，目標公司於二零一零年三月透過其間接全資附屬公司海南凱亞以代價人民幣11,000,000元收購廣州永祥之全部股本權益，作為目標集團成立事項之一部份。廣州永祥之賣方為張先生之父親的密友及業務聯繫人士，而代價乃以廣州永祥之註冊股本為基準。於目標集團進行收購前，廣州永祥持有廣州新天房地產發展有限公司(「廣州新天」)之30%股本權益。廣州新天為將開發林和村改造項目之項目公司。

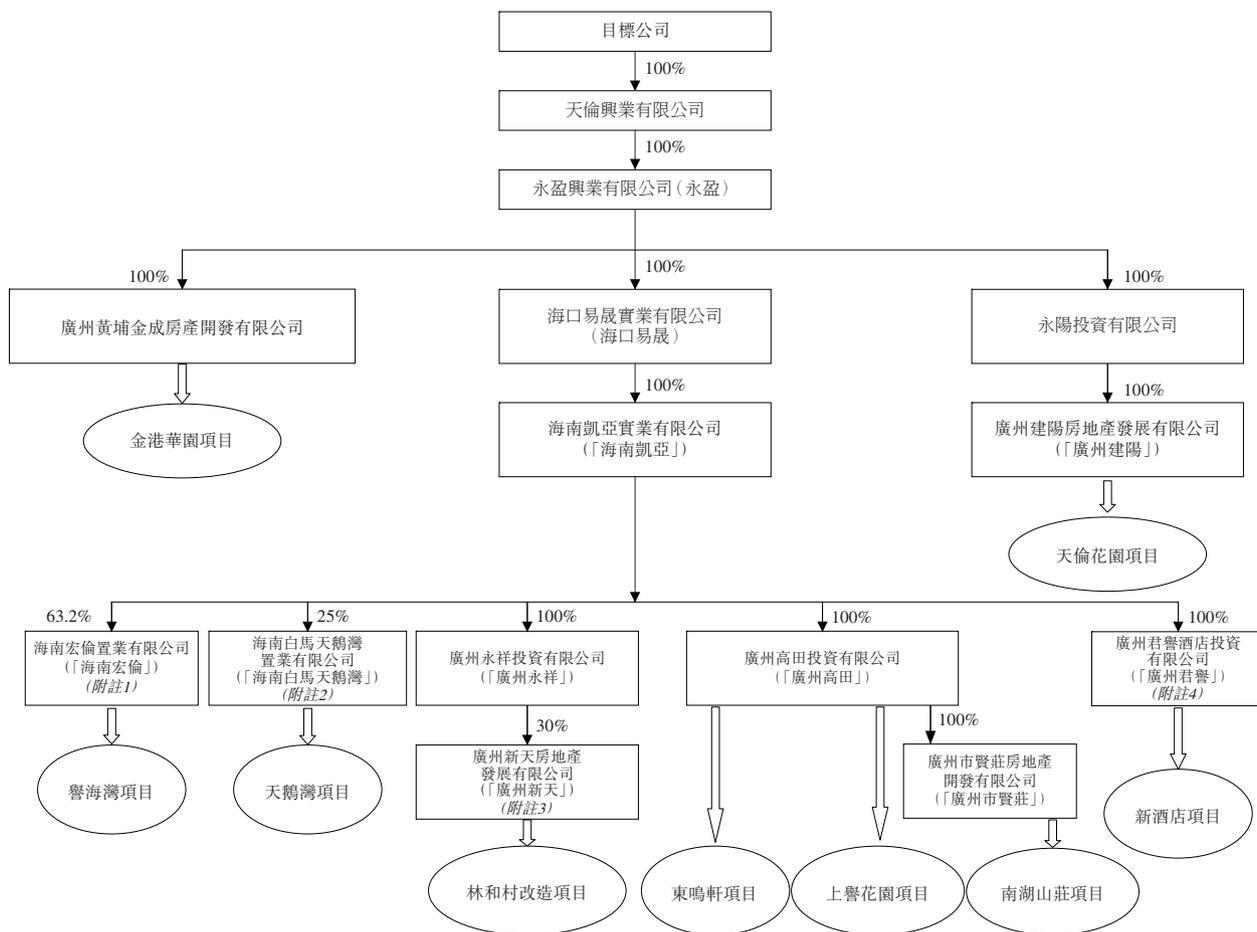
廣州君譽

永盈收購海口易晟後，目標公司透過其間接全資附屬公司海南凱亞成立廣州君譽(為進行酒店收購事項而成立之投資控股公司)。於二零一零年六月，天倫控股以注資方式透過於新酒店注資而擁有廣州君譽之70%股本權益，而海南凱亞持有之股本權益被攤薄至30%。Talent Trend已根據該協議承諾，目標公司將透過海南凱亞向天倫控股收購廣州君譽之70%股本權益，而倘有關收購之代價超過人民幣20,000,000元，Talent Trend將負責多出之額。天倫控股由張先生之父親擁有及控制，而代價乃以廣州君譽之註冊股本為基準。預期上述收購事項將於二零一零年九月三十日或之前完成，而目標集團屆時將擁有廣州君譽之全部股本權益，而廣州君譽將擁有新酒店之所有權。

基於項目公司之原先擁有人與張先生或其父母之緊密關係，目標集團進行之大部份收購成本均根據有關股本權益，註冊股本金額釐定，且與該協議項下之代價有重大差異。該協議之代價已計及並經參考估值師於二零一零年四月三十日編製之估值報告。

於本公佈日期，除收購廣州君譽(作為將持有新酒店之其中一間項目公司)餘下70%權益預期於二零一零年九月三十日或之前完成外，所有項目公司已由目標集團根據目標集團成立事項作出收購。

以下載列目標集團於本公佈日期之公司架構圖及項目公司項下各自之物業項目，此乃假設廣州君譽已成為目標集團之全資附屬公司及酒店收購事項已根據目標集團成立事項完成：



附註1：海南宏倫之餘下36.8%權益由獨立第三方海南陸僑集團有限公司持有。

附註2：海南白馬天鵝灣之餘下75%權益由廣州城啟集團有限公司持有52%以及由海南白馬控股有限公司持有23%，兩家公司均為獨立第三方。

附註3：根據Talent Trend所作出之承諾，廣州新天之餘下70%權益將於完成收購之前轉讓至獨立第三方新地投資(廣州)有限公司。該轉讓於本公佈日期尚未完成。

附註4：於本公佈日期，廣州君譽由海南凱亞持有30%，並由獨立第三方天倫控股持有70%。新酒店的所有權由天倫控股持有並有待轉讓予廣州君譽，而Talent Trend已承諾海南凱亞將收購天倫控股之餘下70%權益。

項目公司主要在中國從事房地產發展及物業投資，以及物業項目(包括住宅樓宇、商業物業、高檔低密度的住宅小區及一間酒店)。根據目標集團提供的資料，物業項目之詳情如下：

中國可供銷售或投資之已完成項目

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零一零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
廣州高田投資有 限公司(廣州高 田)之上譽花園項 目	中國廣東省廣 州市越秀區天 河路45號	高檔低密度住宅小 區包括5幢30層高、 建於1層高有閣樓 之商業平台之上的 住宅大樓，亦包括 9幢4層高的公寓大 樓，以及兩幢兩層 高的康樂設施區， 當中設有美化園林 及停車場，總樓面 面積約為148,458平 方米。	興建工程於二零零 九年完成。已完成 樓宇的業權證書已 獲簽發。剩餘之未 售出單位的可供銷 售總樓面面積為 10,569.96平方米， 包括8,372平方米的 住宅單位、2,198平 方米的商用單位及 633個車位。	479,000,000	100%
廣州市賢莊房地 產開發有限公司 (廣州賢莊)之南 湖山莊第一期項 目	中國廣東省廣 州市白雲區同 和賢莊地段	高檔低密度住宅 小區包括166幢別 墅，總樓面面積約 為51,837平方米。	第一期(包括166幢 別墅)於二零零三 年完成，其中有38 幢別墅(總樓面面 積12,093.92平方米) 現可供售出，另外 16幢別墅(總樓面 面積4,118平方米) 將根據Talent Trend 作出之保證書於完 成之前可供出售。 廣州市賢莊正在為 已落成的樓宇辦理 取得業權證書之手 續。	303,000,000	100%

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零二零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
廣州高田(廣州高田)投資有限公司之東鳴軒項目	中國廣東省廣州市越秀區中山四路大塘街199、203-231號	3幢30層高的住宅樓宇，建於一幢6層高的商業平台之上，總樓面面積約為91,571平方米。	興建工程於二零零六年完成。已完成樓宇的業權證書已獲發行。剩餘之未售出單位的可供銷售總樓面面積為19,067平方米，有217個車位。	483,000,000	100%
廣州黃埔金成房產開發有限公司之金港華園項目	中國廣東省廣州市黃埔區荔香路16號	商住綜合發展項目，包含建於商業平台之上的3幢高層住宅樓宇，總樓面面積約為98,786平方米。	興建工程於二零二零年完成。已售出並交收的已落成樓宇的業權證書已獲發行。剩餘未售出之已落成樓宇的預售許可已經已獲簽發。剩餘之未售出單位的可供銷售總樓面面積為13,086.60平方米，包括119.62平方米的住宅單位、12,966.98平方米的商業平台面積及283個車位。	617,000,000	100%

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零一零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
廣州建陽房地產 發展有限公司(廣州 建陽)之天倫花 園項目	中國廣東省廣 州市東山區建 設四馬路17-29 號	商住綜合發展項 目，包括建於一個 4層高商業平台之 上的3幢高層住宅 樓宇，總樓面面積 約為72,645平方米。	興建工程於二零零 五年完成。已落成 樓宇的業權證書已 簽發。剩餘之未售 出單位的可供銷售 總樓面面積約為 15,298平方米，有 148個車位。	352,000,000	100%

於中國發展中之項目

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零一零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
廣州君譽酒店投 資有限公司(廣州 君譽)之新酒店項 目	中國廣東省廣 州市天河北 CBD核心區的 林河西橫路	一家擁有505個房 間及234個車位的 五星級酒店，總樓 面面積約為50,610 平方米。	興建工程已完成但 內部裝修正在進行 之中。預計將於二 零一零年十二月開 始試業。	1,308,000,000	100% (假設完成 酒店收購)

於中國持作未來發展之項目

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零一零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
廣州市賢莊房地產開發有限公司(廣州賢莊)之南湖山莊第二期項目	中國廣東省廣州市白雲區同和賢莊地段	計劃興建包括別墅及公寓之高檔低密度住宅小區，總樓面面積為98,418平方米以及514個車位。	二期計劃建築面積為別墅佔40,523平方米、公寓佔57,895平方米及514個地下室車位，預計於二零一零年底開始興建。	1,181,000,000	100%
廣州新天房地產發展有限公司(廣州新天)之林和村改造項目	中國廣東省廣州市天河區林和村	佔地64,415平方米之住宅項目以及核准建築面積為400,000平方米，其中住宅建築面積為160,000平方米以及商業建築面積為55,000平方米，此乃為重新安頓林和村的現有住戶/居住者。	計劃發展成為一個住宅/商業項目，建築面積之實用住宅面積為180,000平方米以及商業面積為2,500平方米。該地區的拆卸工程已完成並預計於二零一零年底開始興建。	2,502,000,000	30% (目標集團應佔估值約為人民幣750,600,000元)
海南宏倫置業有限公司(海南宏倫)之譽海灣項目	中國海南省海南省海口市秀英區海盛路	此項目包括一塊佔地48,324.15平方米的土地，核准住宅建築面積為144,972.45平方米。	預計於二零一零年底開始計劃興建。	472,000,000	63.2% (目標集團應佔估值約為人民幣298,300,000元)

項目名稱及 項目公司	位置	詳情	於該協議當日 之情況	於 二零一零年 四月三十日 對未售部分 之估值 人民幣	本集團 應佔
海南白馬天鵝灣 置業有限公司(海 南白馬天鵝灣)之 天鵝灣項目	中國海南省海 南省海口市美 蘭區瓊州大橋 以南	此物業項目包括一 塊佔地199,538.86平 方米的土地，其中 119,538.86平方米的 地盤面積作住宅樓 宇發展以及80,000 平方米的地盤面積 作休閒及娛樂設施 發展。該項目計劃 發展為高檔住宅小 區。	預計於二零一一 年開始計劃興建。	691,000,000	25% (目標集 團應佔估 值約為 人民幣 172,800,000 元)

以下為截至二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年四月三十日止四個月，根據目標集團之未經審核管理賬目所得之主要財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 四月三十日 止四個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅前溢利／(虧損)				
淨額	(16.9)	225.9	(67.2)	1,718.2
除稅後溢利／(虧損)				
淨額	(16.9)	170.8	(73.6)	1,155.8

目標集團於二零零八年錄得的純利的重大增長主要是因為一筆約人民幣220,000,000元重估收益。於二零零九年錄得的虧損乃主要因為確認一筆約人民幣70,000,000元的壞賬。二零一零年四個月所錄得的純利劇增主要是由於根據目標集團成立事項項下一筆約人民幣1,600,000,000元的廉價購買收益。由於上述非經常項目，目標集團於二零零七年至二零一零年間的表現非常不穩定。

根據截至二零一零年四月三十日止四個月之目標集團編製的未經審核管理賬目及經過考慮其他因素之後，彼等物業項目於二零一零年四月三十日之估值及目標集團於二零一零年四月三十日欠Talent Trend之約為人民幣369,000,000元的貸款將於完成之前由Talent Trend資本化，除稅前溢利淨額及除稅後溢利淨額分別約為人民幣3,782,000,000元及人民幣2,761,000,000元。一份關於目標集團的會計師報告及根據上市規則規定編製的經擴大集團之備考財務報表將載入寄發予本公司股東之通函內。

除廣州黃埔金成房產開發有限公司、廣州建陽房地產發展有限公司、廣州市賢莊房地產開發有限公司及廣州高田投資有限公司外，其他項目公司或為發展其各自之物業項目而新成立之公司，或於截至二零零九年十二月三十一日止兩年間除支付行政費用外概無開始任何經營。下表載列上述四間項目公司截至二零零九年十二月三十一日止兩年間基於其未經審核管理賬目之主要財務資料：

項目公司 名稱		截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年	二零零九年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
廣州黃埔金成房產開發 有限公司	除稅前溢利／(虧損) 淨額	(3.5)	(60.9)
	除稅後溢利／(虧損) 淨額	(3.5)	(66.2)
廣州建陽房地產發展 有限公司	除稅前溢利／(虧損) 淨額	229.8	(6.4)
	除稅後溢利／(虧損) 淨額	174.7	(7.4)
廣州市賢莊房地產開發 有限公司	除稅前溢利／(虧損) 淨額	(87.3)	(22.0)
	除稅後溢利／(虧損) 淨額	(98.2)	(22.0)
廣州高田投資有限公司	除稅前溢利／(虧損) 淨額	(30.8)	359.8
	除稅後溢利／(虧損) 淨額	(30.8)	261.9

有關賣方之資料

Talent Trend為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Talent Trend及其最終實益擁有人張高濱先生均為獨立於本公司及其關連人士(具上市規則所賦予之涵義)之第三方。本公司將考慮委任適合之人選，可能或可能不會邀約目標集團現有之高級管理層成員於完成後加入董事會，倘董事會組成發生變動將會根據上市規則之要求作進一步公佈。Talent Trend概無任何權利提名或委任本公司董事會董事。本公司將考慮邀約具有相關經驗之人士(或包括目標集團之現有高級管理層成員)於完成後加入董事會，倘董事會組成發生變動將會根據上市規則之要求作進一步公佈。Talent Trend概無任何權利提名或委任本公司董事會董事。

股權架構之變動

下表載列本公司於本公佈日期及緊隨完成後(假設自本公佈日期至完成當日本公司之已發行股本並無發生變化，於不同情景分析下可換股票據之兌換)之股權概要。

	於本公佈日期		緊隨完成後，假設於 可換股票據持有人 持有或控制本公司 29.9%之已發行股本 情況下兌換可換股票據		緊隨完成後，假設可 換股票據以每股0.33港元 之兌換價獲全數 兌換(附註2)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
陳遠明(附註1)	996,509,340	44.33%	996,509,340	31.08%	996,509,340	8.56%
Talent Trend	—	0.00%	958,711,728	29.90%	9,393,939,393	80.69%
其他公眾股東	<u>1,251,172,670</u>	<u>55.67%</u>	<u>1,251,172,670</u>	<u>39.02%</u>	<u>1,251,172,670</u>	<u>10.75%</u>
	<u>2,247,682,010</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,206,393,738</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,641,621,403</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 陳遠明先生為Winpark Venture Limited之唯一股東，擁有996,509,340股股份。
2. 有關可換股票據全數兌換一欄僅作說明用途。根據可換股票據之條款，可換股票據持有人不可行使兌換權，倘緊接兌換後，(i)相關可換股票據持有人及與其一致行動之人士將持有或控制本公司已發行股本29.9%或以上(或收購守則不時訂明為引發強制性全面收購建議之水平之其他百分比)或倘可換股票據持有人根據收購守則另行有責任提出一項強制性全面收購建議；或(ii)本公司將來未能符合上市規則所規定之公眾持股量。

進行收購事項之理由

本集團主要從事設計、開發、製造及銷售電子產品、買賣上市股本投資及商品以及提供貸款融資。本集團自二零零五年起一直處於虧損，而截至二零零九年十二月三十一日之年度錄得約8,400,000港元之虧損淨值。電子產品部門之整體表現持續不理想，其營業額於二零零九年下跌約19%並於年內錄得1,900,000港元之經營虧損。董事相信電子產品部門的經營環境將持續具有挑戰性，尤其當中國南部若干電子產品製造商近期宣佈將大幅度提高員工薪金，中國之材料成本及勞工成本或將會提高。

於完成收購事項後，目標公司將為本公司間接全資擁有，而目標集團之財務業績將於本集團綜合入賬。本集團計劃於收購事項完成後維持其現有之經營，董事會相信透過收購事項將業務多元化至中國房地產開發及物業投資將擴大本集團之收入來源並為本集團提供機會以把握中國物業市場的發展潛力。董事會亦相信目標集團持有之投資物業將為本集團帶來穩定收入及於長期提高其投資組合及盈利能力。考慮及本集團現存業務之經營環境仍極具挑戰性，董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項將改善本公司盈利能力並於長期幫助本公司的可持續發展，及該協議條款為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

由於上市規則項下之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司一項非常重大收購，因此須遵守上市規則之申報、公佈及批准規定。由於概無本公司股東於該協議中擁有權益，故並無股東須就股東特別大會上提呈之有關該協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

一般事項

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過批准該協議項下擬進行之交易之必要決議案。由於需要更多時間落實載有(其中包括)收購事項詳情，有關目標集團所投資的物業項目之估值報告、目標集團會計師報告及召開股東特別大會通告之通函的內容，故通函將於二零一零年八月三十一日或之前寄發予本公司股東。

股東及準投資者務請注意，完成須待該協議項下之先決條件達成後方可作實。由於收購事項未必一定會進行，股東及準投資者於買賣股份時務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司之要求，股份已於二零一零年七月七日上午九時三十分在聯交所暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已申請於二零一零年七月二十日上午九時三十分恢復股份於聯交所之買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義。

「收購事項」	指	根據該協議Canton Million建議自Talent Trend收購目標公司之全部已發行股本
「該協議」	指	Canton Million與Talent Trend就收購事項所訂立日期為二零一零年七月六日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國持牌銀行開放營業之日，惟不包括星期六、星期日或香港及中國之公眾假期或上午九時正至下午五時正香港懸掛或一直懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或懸掛「黑色」暴雨警告之任何日子
「Canton Million」	指	Canton Million Investments Limited，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
「本公司」	指	明日國際集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成收購事項

「換股股份」	指	於行使可換股票據項下之換股權後須予發行及配發之新股份
「可換股票據」	指	本公司將發行予Talent Trend之本金總額3,100,000,000港元零息可換股票據，以支付部分收購事項之代價
「董事」	指	本公司之董事
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州君譽」	指	廣州君譽酒店投資有限公司為其中一間項目公司，於酒店收購事項完成後，將持有新酒店
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「新酒店」	指	位於中國廣東省廣州市天河區林和西橫路之酒店項目
「酒店收購事項」	指	廣州君譽成為新酒店之唯一法定實益擁有人，包括天倫控股轉讓新酒店之擁有權予廣州君譽；廣州君譽取得土地使用權；及海南凱亞已自Talent Holdings收購廣州君譽之餘下70%股本權益
「酒店按揭」	指	天倫控股(作為按揭人)向中國工商銀行廣州粵秀支行就新酒店簽立之現有按揭，於本公佈日期之未償還款項約為人民幣380,000,000元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Master Base」	指	Master Base Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「張先生」	指	張高濱先生，Talent Trend之最終實益擁有人
「新酒店按揭」	指	倘適用，將由廣州君譽(作為按揭人)簽立以取代酒店按揭之按揭，未償還償款最多為人民幣380,000,000元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港及中國澳門特別行政區及台灣
「承兌票據」	指	年息5厘本金總額為160,000,000港元之承兌票據，將由Master Base向Talent Trend發行，以支付部分收購事項之代價
「項目公司」	指	持有目標集團旗下物業項目之直接控股公司，分別為(i)廣州黃埔金成房產開發有限公司、廣州建陽房地產發展有限公司、廣州市賢莊房地產開發有限公司、廣州高田投資有限公司、廣州君譽酒店投資有限公司各自之全部股本權益；(ii)海南宏倫置業有限公司之63.2%；(iii)海南白馬天鵝灣置業有限公司之25%；及(iv)廣州新天房地產發展有限公司之30%
「認沽期權」	指	Talent Trend根據該協議授予Canton Million之期權，據此，Canton Million有權要求Talent Trend於完成後六個月內購回目標公司之股本權益

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開以考慮及批准收購事項之股東特別大會
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.004港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「永盈」	指	永盈興業有限公司，於二零零五年四月二十日在香港註冊成立之有限公司，為目標公司之間接全資附屬公司，直接或間接持有項目公司
「Talent Trend」	指	Talent Trend Holdings Limited，為目標公司全部已發行股本之賣方，目標公司之最終實益擁有人為獨立於本公司及其聯繫人士(定義見上市規則)之第三方
「目標公司」	指	Talent Central Limited，於二零一零年一月十二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由Talent Trend全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司及聯營公司
「目標集團成立事項」	指	目標公司透過其附屬公司天倫興業有限公司收購永盈，以及永盈或隨後為成立目標集團成為永盈之附屬公司之其他公司於中國收購項目公司及其他公司
「天倫控股」	指	天倫控股有限公司

為供本公佈說明之用，港元兌人民幣乃按1港元兌人民幣0.87元之匯率換算。

承董事會命
明日國際集團有限公司
主席
邱德華

香港，二零一零年七月十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事邱德華先生、雷美寶小姐、王香玲小姐及廖意妮小姐，以及獨立非執行董事吳偉雄先生、張仲良先生及吳弘理先生組成。