

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示，概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。

WARDERLY INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

匯多利國際控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00607)

有關收購一間中國房地產開發公司之80%股權之主要交易

天韻收購事項

於二零一四年九月五日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與南京通路及長發都市訂立天韻股權轉讓協議，據此，買方已有條件同意購買而南京通路已有條件同意出售天韻之80%股權，總代價為人民幣500,000,000元(相等於約630,500,000港元)。

於本公佈日期，南京通路及長發都市分別直接持有天韻之95%及5%股權。南京通路為長發都市之全資附屬公司。於天韻完成後，買方、南京通路及長發都市將分別直接持有天韻之80%、15%及5%股權。天韻將成為本公司之非全資附屬公司及其業績將綜合計入本集團之賬目內。

天韻之主要資產為位於中國南京雨花台區作住宅物業發展之雨花台土地。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關天韻收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故天韻收購事項構成上市規則第14章項下之本公司主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，已就天韻收購事項自Magnolia Wealth（於本公佈日期直接持有2,603,036,404股股份（相當於本公司已發行股本約56.96%）之本公司控股股東）取得股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過之決議案。據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於天韻收購事項擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准天韻收購事項召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

一份載有（其中包括）天韻收購事項之詳情連同天韻之會計師報告及估值報告之通函將於二零一四年九月二十九日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意，天韻完成須待先決條件獲達成後，方可作實。股東及潛在投資者應注意，存在與天韻收購事項相關之風險，而彼等應審慎考慮及評估所有風險。股東及潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

天韻收購事項

天韻股權轉讓協議

日期

二零一四年九月五日（交易時段後）

訂約方

- (i) 買方（本公司之間接全資附屬公司，作為買方）；
- (ii) 南京通路（長發都市之全資附屬公司，作為賣方）；及
- (iii) 長發都市。

於本公佈日期，南京通路及長發都市分別直接持有天韻之95%及5%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，南京通路、長發都市及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予收購之資產

根據天韻股權轉讓協議，買方已有條件同意購買而南京通路已有條件同意出售於天韻之80%股權。

天韻之主要資產為位於中國南京雨花台區之雨花台土地。雨花台土地之地盤總面積約為49,220平方米及總建築面積約50,051平方米用作住宅物業發展（提供約346個單位），4,081平方米用作商業設施用途及42,167平方米作地庫，土地使用權為自二零一零年七月三十日起為期70年。雨花台土地將開發成為高檔低密度洋房。雨花台土地之住宅物業已於二零一四年九月初開始預售。

代價

買方應付南京通路之天韻代價為人民幣500,000,000元（相等於約630,500,000港元），其將以下列方式支付：

- (i) 人民幣50,000,000元（「首期金額」）（即天韻代價之10%）將於所有天韻條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後20個營業日內由買方支付予南京通路指定之銀行賬戶（「指定賬戶」）內；及
- (ii) 人民幣450,000,000元（即天韻代價之餘額）將於天韻完成後60個營業日內由買方支付予指定賬戶內。

買方已取得人民幣801,000,000元之備用融資，而其部分將用作為天韻代價提供資金。由於備用融資將由本公司之關連人士（定義見上市規則）按一般商業條款於並無對本集團之資產作出任何抵押之情況下提供，其根據上市規則第14A.90條獲全面豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。然而，買方可取得董事會不時認為合適之其他融資。

釐定代價之基準

天韻代價乃由買方與南京通路根據天韻之資產淨值經公平磋商後協定。天韻代價較買方將根據天韻股權轉讓協議收購之股權應佔之淨資產（根據天韻之管理賬目於二零一四年八月三十一日）折讓約27%。

天韻收購事項之條件

天韻收購事項須待達成及／或豁免（視乎情況而定）下文所載之天韻條件後，方可作實：

- (a) 買方已信納有關（其中包括）天韻、雨花台土地及其上所開發之住宅項目之財務及法律方面盡職審查之結果且於天韻完成前並無買方不予接受之有關結果變動；

- (b) 買方已收取中國律師就中國法律發出之有關天韻收購事項、雨花台土地及其上所開發之住宅項目之法律意見並於所有方面獲買方信納；
- (c) 買方已根據相關法律及法規取得天韻股權轉讓協議、天韻收購事項及天韻股權轉讓協議項下擬進行之其他交易所須之所有批准及自第三方取得所有必要同意；
- (d) 買方已就天韻股權轉讓協議、天韻收購事項及天韻股權轉讓協議項下擬進行之其他交易刊發相關公佈及／或通函（倘必要）及已取得股東批准（倘必要）；
- (e) 有關訂約方已簽署天韻交易文件及附帶協議及其項下擬進行之文件且其正本已提供予買方；
- (f) 有關於天韻之80%股權的無質押狀態持續保持至天韻完成；
- (g) 買方全權認為，概無有關雨花台土地（或天韻於此之權利）、其所發展之住宅項目或天韻之重大不利變動；
- (h) 天韻股權轉讓協議及天韻交易文件所載之南京通路及長發都市之聲明及保證仍屬真實、準確及並無誤導成份；
- (i) 概無阻止（或有意阻止）天韻收購事項或天韻股權轉讓協議下擬進行之其他交易之限制、禁制、禁制令、失效或其他限制；
- (j) 南京通路及長發都市已遵守彼等各自於天韻股權轉讓協議及天韻交易文件項下之所有義務；

買方可透過向南京通路發出書面通知而有條件或無條件全部或部分豁免上文(a)、(b)、(e)、(f)、(g)、(h)及(j)項所載之條件。上文(c)、(d)及(i)項所載之條件不得豁免。

於本公佈日期，買方無意豁免上述任何條件，且上述先決條件均尚未達成。

分派溢利

訂約方同意於訂約方之間分派天韻之溢利將不按彼等各自所佔的股權比例分派。南京通路及長發都市同意，當天韻之現金流能滿足正常開發建設的情況下，買方於天韻完成後兩年內獲分配的溢利不少於人民幣3億元。當天韻實現除稅後累計純利超過人民幣3億元但不超過人民幣6億元時，任何超過人民幣3億元之差額將按彼等之協定分配予南京通路及長發都市；當天韻實現除稅後累計純利超過人民幣6億元時，超過人民幣6億元之純利之80%將按彼等之協議分配予買方，及餘下20%將按彼等之協定分配予南京通路及長發都市。

訂約方進一步同意，在天韻實現銷售住宅物業銷售收入的情況下，買方將按月自天韻除稅後溢利並優先償還天韻之銀行貸款後獲分派溢利。

天韻完成

於所有天韻條件獲達成及／或獲豁免以及於向有關中國工商行政管理局完成天韻收購事項之登記（其將於首期金額存入指定賬戶後五(5)個營業日內完成）後，天韻完成將於天韻取得其新營業執照當日進行。

於天韻完成後，買方、南京通路及長發都市將分別直接持有天韻之80%、15%及5%股權。天韻將成為本集團之非全資附屬公司，天韻之財務業績、資產及負債將綜合計入本集團之賬目內。

終止

倘天韻股權轉讓協議被嚴重違反，且並未於守約方向違約方發出書面通知後二十(20)個營業日內補救，則守約方有權終止天韻股權轉讓協議及天韻交易文件。

倘(i)天韻條件因任何原因未能在天韻股權轉讓協議簽署日後一(1)個月內全部獲得滿足或豁免(視情況而定);或(ii)天韻條件已達成但天韻收購事項於中國相關工商局登記因任何原因(買方原因或不可抗力除外)未能在天韻股權轉讓協議簽署日後兩(2)個月內完成;或(iii)天韻完成並未於天韻收購事項於中國相關工商局登記完成後兩(2)個月內發生,則買方將有權透過書面通知終止天韻股權轉讓協議及天韻交易文件。於上述第(ii)及第(iii)種情形下,南京通路應於收到買方該等書面通知後十(10)個營業日內向買方返還首期金額連同其應計的利息。

有關訂約方之資料

買方

買方為本公司之間接全資附屬公司。其為於中國成立之有限合夥企業。其主要業務為投資於(其中包括)中國物業及業務。

南京通路

南京通路為一間於中國成立之有限公司,並主要從事企業資產管理、諮詢及物業管理。南京通路為長發都市之全資附屬公司。

長發都市

長發都市為一間於中國成立之有限公司,並主要從事物業發展及管理業務。

天韻

天韻為一間於中國成立之有限公司,並主要從事物業發展。

天韻之財務資料

下文載列天韻截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度按照香港財務報告準則編製之未經審核財務資料：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元	截至 二零一二年 十二月三十一日 止財政年度 人民幣千元
除稅及非經常項目前虧損淨額	527	364
除稅及非經常項目後虧損淨額	439	273
資產淨值	863,641	864,080

本公司已委聘利駿行測量師有限公司評估天韻應佔雨花台土地之物業市值，其估值報告將載入於二零一四年九月二十九日或之前寄發予股東之通函內。

進行天韻收購事項之理由及裨益

本公司之主營業務乃於中國境內之房地產開發。經考慮：(i)雨花台土地位於南京市中心公園綠地之黃金地段；(ii)雨花台土地之住宅發展項目為於南京概無任何類似／可資比較住宅物業之獨一無二住宅物業；及(iii)天韻已開始銷售住宅發展項目，董事認為天韻收購事項之條款乃屬公平合理且符合股東之整體利益。

天韻收購事項之上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算之有關天韻收購事項之適用百分比率超過25%但低於100%，故天韻收購事項構成上市規則第14章項下之本公司主要交易，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，已就天韻收購事項自Magnolia Wealth（於本公佈日期直接持有2,603,036,404股股份（相當於本公司已發行股本約56.96%）之本公司控股股東）取得股東書面批准，以代替將於本公司股東大會上通過之決議案。據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於天韻收購事項中擁有重大權益，因此，倘本公司須就批准天韻收購事項召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

一份載有（其中包括）天韻收購事項之詳情之通函將於二零一四年九月二十九日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意，天韻完成須待先決條件獲達成後，方可作實。股東及潛在投資者應注意，存在與天韻收購事項相關之風險，而彼等應審慎考慮及評估所有風險。股東及潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

釋義

「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國之銀行一般開門辦理正常銀行業務之日（不包括星期六、星期日、銀行假期及公眾假期）；
「長發都市」	指	南京長發都市房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司，並於本公佈日期直接持有天韻之5%股權；
「本公司」	指	Warderly International Holdings Limited（匯多利國際控股有限公司*），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上市；
「控股股東」	指	具有上市規則所予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

「港元」	指	港元，香港之法定貨幣；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「Magnolia Wealth」	指	Magnolia Wealth International Limited,一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本由季先生實益擁有；
「季先生」	指	季昌群先生，本公司之董事會主席、行政總裁及執行董事；
「南京通路」	指	南京通路資產管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司，於本公佈日期直接持有天韻之95%股權，並為長發都市之全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	南京豐利股權投資企業(有限合夥)，一間根據中國法律成立之有限合夥企業，並為本公司之間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「備用融資」	指	季先生控制之公司南京豐盛產業控股集團有限公司(作為貸款人)根據南京豐盛產業控股集團有限公司發出之日期為二零一四年八月二十日之承諾書之條款及條件，將向買方提供之人民幣801,000,000元備用貸款融資；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天韻」	指	南京天韻房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立之公司；

「天韻收購事項」	指	買方根據天韻股權轉讓協議之條款及條件向南京通路建議收購天韻之80%股權；
「天韻完成」	指	完成天韻收購事項；
「天韻條件」	指	本公佈「天韻收購事項」一節之「天韻收購事項之條件」一段所載之條件；
「天韻代價」	指	買方根據天韻股權轉讓協議之條款就天韻收購事項應付之總代價；
「天韻股權轉讓協議」	指	買方、南京通路及長發都市就天韻收購事項於二零一四年九月五日訂立之股權轉讓協議；
「天韻交易文件」	指	天韻股權轉讓協議、天韻之組織章程細則及訂約方訂立之任何其他協議或文件之統稱；
「雨花台土地」	指	位於中國南京雨花台區雨花台風景區西南側之一幅總地盤面積49,220平方米之土地；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
匯多利國際控股有限公司
 主席
季昌群

香港，二零一四年九月五日

於本公佈日期，執行董事為季昌群先生、施智強先生、周延威先生及丘鉅滄先生；及獨立非執行董事為劉智強先生、鄒小磊先生及曾細忠先生。

* 僅供識別