

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，概不就因本公佈之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。

本公佈僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



CHINLINK INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED
普匯中金國際控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：997)

非常重大收購
有關收購
怡創有限公司
全部已發行股本及其結欠之銷售貸款
涉及根據特別授權發行新股份及發行債券

本公司之財務顧問



英皇融資有限公司
Emperor Capital Limited

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月十八日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方附有條件地同意收購，而賣方附有條件地同意出售(i)銷售股份及(ii)銷售貸款，總代價為800,000,000港元。銷售股份相當於目標公司之100%已發行

* 僅供識別

股本，而代價將於簽訂買賣協議後兩個月內以現金支付30,000,000港元；於完成時以現金支付450,000,000港元；於完成時以發行債券之方式支付120,000,000港元；及於完成時以本公司按發行價每股0.5025港元（相當於緊接買賣協議日期前十個連續交易日於聯交所所報之平均每股收市價）配發及發行398,009,950股代價股份之方式支付200,000,000港元。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%，故收購事項構成本公司之非常重大收購事項，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。根據買賣協議發行代價股份須於股東特別大會上向股東尋求特別授權後，方可作實。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)授出特別授權以配發及發行代價股份。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣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

一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；(v)獨立估值師將就該物業編製之估值報告；(vi)根據上市規則要求之其他資料；及(vii)股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。由於本公司及專業人士需要額外時間編製將載入通函之相關資料，預期通函將於二零一五年三月十三日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載之多項先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後，方可作實，故收購事項及其項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一五年二月十八日（交易時段後），買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方附有條件地同意收購，而賣方附有條件地同意出售(i)銷售股份及(ii)銷售貸款，總代價為800,000,000港元。銷售股份相當於目標公司之全部已發行股本，而代價將於簽訂買賣協議後兩個月內以現金支付30,000,000港元；於完成時以現金支付450,000,000港元；於完成時以發行債券之方式支付120,000,000港元；及於完成時以本公司按發行價每股0.5025港元（相當於緊接買賣協議日期前十個連續交易日於聯交所所報之平均每股收市價）配發及發行398,009,950股代價股份之方式支付200,000,000港元。

買賣協議

日期

二零一五年二月十八日

訂約方

買方：名域有限公司，本公司之全資附屬公司

賣方：漢德控股有限公司

擔保人：李志勇先生及關家成先生

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，其已發行股本分別由李先生及關先生實益及直接持有90%及10%權益。

考慮到買方同意訂立買賣協議，李先生及關先生已同意擔任擔保人，以擔保賣方履行其於買賣協議項下之責任。

據董事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、擔保人及彼等各自之聯繫人士（如適用）各自均為獨立第三方。

將予收購之資產

(i)銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）；及(ii)銷售貸款（即目標集團於完成日期結欠賣方之所有尚未償還貸款（如有））。為僅供參考，於買賣協議日期之銷售貸款約為7千6百萬港元，而於完成日期將最多約為3億8千4百萬港元。

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為一間投資控股公司。目標公司分別間接持有物業發展公司之73.375%股權及物業管理公司之73.375%股權。物業發展公司之主要資產為該土地之土地使用權及商業大樓之擁有權，而物業管理公司之主要資產為商業大樓之租賃物業裝修擁有權。

代價

收購事項之代價為800,000,000港元及將由買方按以下方式支付：

- (i) 30,000,000港元將由買方於簽訂買賣協議後兩個月內支付予賣方（或其代名人）；
- (ii) 450,000,000港元將由買方於完成時以現金支付予賣方（或其代名人）；

- (iii) 120,000,000港元將透過促使本公司於完成時發行本金額為120,000,000港元之債券而支付予賣方（或其代名人）；及
- (iv) 200,000,000港元將透過促使本公司於完成時按發行價每股代價股份0.5025港元向賣方（或其代名人）配發及發行合共398,009,950股代價股份之方式支付。

代價乃由買方與賣方參考以下各項經公平磋商後釐定：(i)獨立估值師對該物業之估值編製之初步評估，以直接比較法（根據可資比較物業變現之實際銷售價格／出價作出比較）對該物業於二零一四年十二月三十一日之估值約為人民幣18億元）；(ii)物業發展公司及物業管理公司於二零一四年十二月三十一日根據中國財務報告準則編製之未經審核管理賬目；及(iii)目標集團之業務前景。

根據上文所述，董事認為代價就本公司而言屬公平合理，並計及下文「進行收購事項之理由及裨益」一節中進一步詳述之理由後，認為收購事項符合本公司及股東之整體利益。代價之現金部份將以內部資源及債務融資（包括但不限於銀行借貸）提供資金。

債券

於完成時，為支付部份代價，買方將促使本公司向賣方（或其代名人）發行債券。債券之主要條款概述如下：

本金額	120,000,000港元
到期日	發行債券日期後之第五(5)週年當日，或如該日並非營業日，則為其後之首個營業日

利率	每年12%，按365日基準每日累計，並須每年支付
發行價	債券本金額之100%
面額	面額為1,000,000港元及其上1,000,000港元之完整倍數
地位	債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任，並將於所有時間於彼此之間享有同等地位且並無任何優先權。除適用法例可能規定之有關例外情況外，本公司於債券項下之付款責任將於所有時間最少與其他目前及未來無抵押及非後償責任享有同等地位。
上市	本公司將不會申請債券上市。
可轉讓性	債券可全部或部份（如屬部份，則以最低金額1,000,000港元或其完整倍數）予以轉讓並可轉讓予任何人士。
提早贖回	本公司可於到期日前之任何時間按有關債券本金總額之100%（連同其自債券發行日期或最後一個利息付款日期（視乎情況而定）起直至贖回日期止之任何應計利息）贖回全部或部份債券。 為免生疑問，債券持有人無權要求本公司提早贖回。
於到期時之贖回價	債券將於到期時按面值贖回。

債券之條款（包括利率）乃經考慮本集團之現有融資成本及於香港債務融資市場上企業發行人可獲得之無抵押債券或票據之市場利率後經公平磋商而定。董事會認為有關條款（包括利率）屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份

於完成時，為支付部份代價，買方將促使本公司按發行價每股代價股份0.5025港元向賣方（或其代名人）配發及發行合共398,009,950股代價股份（入賬列為繳足）。

398,009,950股代價股份相當於(i)本公司於本公佈日期之現有已發行股本之約17.43%；及(ii)本公司經發行代價股份擴大後之已發行股本之約14.84%。鑑於賣方於完成時將擁有本公司經擴大已發行股本之約14.84%，而現有控股股東富保國際有限公司將仍為持有本公司經擴大已發行股本之50%以上之單一最大股東，故配發及發行代價股份將不會導致本公司控制權有任何變動。

發行價每股代價股份0.5025港元相當於股份於緊接買賣協議日期前十個連續交易日於聯交所所報之平均每股收市價，且乃由本公司與賣方經計及股份之近期市價後經公平磋商達致。代價股份之發行價亦較：

- 股份於最後交易日之收市價每股0.50港元溢價約0.5%；及
- 股份於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日之平均收市價每股0.501港元溢價約0.3%。

代價股份將根據股東於股東特別大會上授出之特別授權予以發行。本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。有關代價股份對本公司股權架構之影響詳情載於本公佈下文「收購事項後之股權架構」一節。

先決條件

買賣協議須待下列條件獲達成後，方告完成：

- (1) 買方信納將對目標集團進行之盡職審查結果；
- (2) 本公司股東於股東特別大會上通過批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括但不限於就配發及發行代價股份授出特別授權）之決議案；
- (3) 聯交所上市委員會批准代價股份之上市及買賣；
- (4) 賣方已取得就買賣銷售股份及銷售貸款或與此有關之所有必要同意、許可及批准；
- (5) 買方已取得就買賣銷售股份及銷售貸款或與此有關之所有必要同意、許可及批准；
- (6) 賣方就目標集團各成員公司之股本及銷售貸款作出之擔保權益（如有）將於完成時獲悉數解除，且其形式及內容獲買方信納；
- (7) 概無發生構成違反或可能構成違反賣方作出之保證或買賣協議項下之其他條文之任何事件、事實或情況；

- (8) 取得由買方委任之獨立專業估值師發出之估值報告，其形式及內容獲買方信納，並顯示該物業之估值為不少於人民幣17億元；及
- (9) 買方已收到其中國法律顧問發出之法律意見，其形式及內容獲買方信納，並涵蓋與買賣協議項下擬進行之交易之合法性、有效性及可行性、物業管理公司及物業發展公司之企業資料及該物業、租賃協議及管理合約之有效性等中國法律事宜。

賣方須盡力促使達成上文第(1)、(4)、(6)、(7)及(9)項所載之先決條件。買方須盡力促使達成上文第(1)、(2)、(3)、(5)及(8)項所載之先決條件。賣方須促使根據上市規則、所有其他適用規則、守則及法規規定之所有資料及文件（無論與編製所有通函、報告、獨立意見或其他有關）妥為提供予買方、聯交所、證監會及其他相關監管機構。

買方將有權隨時書面通知賣方以豁免任何先決條件（惟上文第(2)、(3)、(4)、(5)及(6)項不可獲豁免之條件除外）。倘任何先決條件未能於最後截止日期（或買方、賣方及擔保人可能書面協定之有關較後日期）下午四時正或之前獲達成（或（視乎情況而定）獲買方豁免），則買賣協議將告停止及終止（於保密、通知、成本及規管法律條款項下之責任除外）及賣方須向買方退還（不計利息）已收取之按金，且其任何訂約方毋須就此承擔任何義務及責任，惟任何先前違反其條款者除外。

完成

完成將於所有先決條件已獲達成或豁免（視乎情況而定）後之第三個營業日（或買賣協議之訂約方可能書面協定之任何其他日期）進行。於完成時，目標公司將成為本公司之全資附屬公司而目標集團之財務業績將綜合計入本集團。

目標集團之資產淨值擔保

根據買賣協議，賣方已以買方為受益人作出一項資產淨值擔保，擔保目標集團於完成時之綜合資產淨值將不少於10億港元。

買方及賣方將促使目標集團於完成時根據香港財務報告準則編製載列目標集團之資產淨值之完成賬目及於完成起計一個月內交予買方。

倘完成賬目所示之目標集團於完成時之綜合資產淨值少於10億港元，則差額將透過按等額基準扣減將發行予賣方之債券本金額之方式補償。為免生疑問，為補償有關差額而扣除之任何債券本金額自其發行日期起不計任何利息。債券證明書於其於完成時發行後將作為上述對目標集團資產淨值擔保之抵押品而抵押予買方，及倘債券之全部本金額不足以彌補有關差額，則賣方須於發出目標集團之完成賬目後之七個營業日內以現金向買方進一步補償有關餘下差額。

根據物業發展公司及物業管理公司於二零一四年十二月三十一日之最新未經審核管理賬目，物業發展公司及物業管理公司之初步合併資產淨值約為人民幣3億3百50萬元（根據中國財務報告準則）。由於財務資料僅摘錄自物業發展公司及物業管理公司之未經審核管理賬目及其將須作審計調整及香港財務報告準則調整，故載入上述財務數字乃僅供參考。採用香港財務報告準則編製之目標集團會計師報告將載入將寄發予股東之通函內。

該物業（不包括用作第二期發展項目之土地部份）於物業發展公司之未經審核管理賬目內分類為物業、廠房及設備，而根據香港財務報告準則，有關物業將重新分類為投資物業，且根據獨立估值師對該物業之估值作出之有關相應公平值調整將增加投資物業之價值並因此增加目標集團之資產淨值。根據獨立估值師編製之對該物業估值之初步評估，該物業於二零一四年十二月三十一日之價值約為人民幣18億元。根據上述該物業之初步估值而作出之公平值調整將增加目標集團之合併資產淨值。經計及上述公平值調整，買賣協議之訂約方因此協定目標集團於完成時之資產淨值擔保金額為不少於10億港元及其被認為合理。

代價股份之禁售

賣方承諾，其將不會（並將促使其代名人不會）於完成日期後六個月內轉讓或另行出售三分之二代價股份或以該三分之二代價股份設立任何障礙或其他權利或其中任何權益或授出任何購股權或權利，而倘於上述六個月禁售期內或其屆滿後任何時間轉讓或出售任何代價股份，則賣方將採取一切合理步驟以確保任何有關轉讓或出售將不會令股份出現虛假市場。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間於二零一四年七月七日於英屬處女群島註冊成立之有限公司並由賣方全資擁有。其為一間投資控股公司及其主要資產為其於高揚（於二零一四年一月十五日於香港註冊成立之有限公司）之投資。高揚繼而持有物業發展公司之73.375%股權及物業管理公司之73.375%股權。

物業發展公司

物業發展公司為該土地及商業大樓之發展商並持有土地使用權。其為根據中國法例於二零一零年四月二十三日成立之股份有限公司及其後轉變為中外合資企業，當中由高揚持有73.375%股權。其餘下26.625%股權由獨立第三方（其為原擁有人，當中兩名為法團及其餘四名為個人）持有。該兩名公司股東現時從事物業管理業務。該兩名公司股東的其中一位最終實益擁有人為物業發展公司及物業管理公司之董事。該兩名公司股東及餘下個人股東有權於完成時向物業發展公司委任兩名董事，而買方有權向物業發展公司委任三名董事。於本公佈日期，本公司無意向餘下擁有人收購其餘下26.625%股權。

物業發展公司主要從事(i)房地產項目投資及發展；(ii)銷售及租賃房地產物業；(iii)物業管理及(iv)商業中心開發。

物業管理公司

物業管理公司擁有商業大樓內之固定資產並參與其管理。其為中外合資企業及由高揚持有其73.375%股權。其餘下26.625%股權由獨立第三方（其為原擁有人，當中一名為法團及其餘四名為個人）持有。該公司股東現時從事物業管理業務。該公司股東的其中一位最終實益擁有人為物業管理公司及物業發展公司兩者之董事。該公司股東及餘下個人股東有權於完成時向物業管理公司委任兩名董事，而買方有權向物業管理公司委任三名董事。於本公佈日期，本公司無意向餘下擁有人收購其餘下26.625%股權。

物業管理公司主要從事商業樓宇及住宅樓宇之營運及管理。

董事確認，經彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，物業發展公司及物業管理公司之餘下股東，及彼等之最終實益擁有人均為獨立第三方。除分別擁有物業發展公司及物業管理公司之0.25%股權之一位個人股東；及透過有關公司股東分別擁有物業發展公司及物業管理公司合共約22.42%及23.02%股權之其中一位最終實益擁有人外，餘下股東並非為物業發展公司及物業管理公司之共同股東。

物業發展公司與物業管理公司已訂立管理合約，據此，物業管理公司代表物業發展公司向商業大樓提供管理服務（包括自費進行室內及室外裝飾及維修）。於管理合約自二零一二年五月一日起至二零二二年四月三十日止之十年期間內，物業管理公司須承擔因商業大樓之採購建築材料、安裝設施、建築工程及維修工程產生之所有開支。作為回報，物業管理公司有權磋商及招攬商業大樓之新租戶，並於該十年期間內自商業大樓之租戶賺取管理費。

該物業

物業發展公司之主要資產為該物業（其由該土地及商業大樓組成）並位於西安市東區。

(i) 該土地

該土地位於中國陝西省西安市灊橋區半引路東側，總佔地面積為58,698平方米。該土地之土地使用權證已於二零一三年四月二日發出。土地使用權將於二零五二年十二月六日屆滿。根據土地使用權證，該土地將用作商業用途。該土地之發展項目分為兩期，而第一期發展項目已於二零一二年四月完成並已於其上興建商業大樓。商業大樓之總樓面面積為約190,000平方米。於本公佈日期，商業大樓之出租率約為91.54%。

第二期發展項目預期將於二零一五年第二季開始，並於二零一六年第三季完成，總樓面面積約為119,000平方米。待完成後，董事擬將該土地之第二期開發為一幢由購物中心、公寓及停車場組成之新綜合商業大樓。董事認為，發展第三期將創造更為完整之物流中心環境，其繼而可加強於該物業之物流業務價值鏈上各環節之凝聚力。物業發展公司將就第二期發展項目委聘一名合資格承包商。根據董事之初步估計，第二期發展項目之建設成本估計將約為人民幣2億9千2百萬元，其中購物中心、公寓及停車場分別佔人民幣1億2千6百萬元、人民幣1億2千2百萬元及人民幣4千4百萬元。本集團預期將按其於該物業之擁有權比例出資總建設成本，其金額約為人民幣2億1千4百萬元。第二期之購物中心將為現有商業大樓之擴充，目標為與現有商業大樓者相同之客戶類型（即室內樓宇材料、家居裝修及傢俬產品之批發商及零售商），而公寓為配合客戶需要之相關設施。董事認為物業發展公司及物業管理公司將專注於發展及營運於西安市之該物業。經擴大集團現時並無計劃於完成後從事物業發展、投資及管理（除為發展普匯中金•世界港（定義見下文）及目標集團於西安市之該物業外）。作為初步計劃，董事擬出租第二期購物中心之所有樓面面積，並視乎市況及本集團之財務狀況而定，可能出售第二期購物中心之若干部份以維持穩健均衡之資產基礎，且於此情況下，本集團將保留購物中心之經營權，致使第二期發展項目將繼續為本集團帶來樓宇管理費收入。由於西安市目前之住宅物業市場呆滯，董事現時之意向為保留公寓作出租，以產生租金收入。視乎不時之市況及本集團之財務狀況而定，董事可能於未來考慮出售公寓之若干部份。預期公寓之總樓面面積約為48,000平方米，並預期產生估計年度租金收入約人民幣1千2百萬元。

於完成後，物業發展公司及物業管理公司之現有管理層將留任為其僱員及管理層，並繼續經營及監察物業發展公司及物業管理公司之業務。此外，執行董事兼董事會主席李偉斌先生於物業發展行業具有約15年經驗。彼自二零零零年起開始於陝西省西安市及漢中市及鄰近地區從事住宅及商業樓宇發展。根據上文所述，董事會認為本公司將擁有相關及充足之管理專業知識以管理及監察此營運。

根據初步估值評估，於二零一四年十二月三十一日，第一期及第二期發展項目分別估值為約人民幣17億元及人民幣1億元。此外，物業發展公司已就第一期發展項目（即商業大樓）取得房權證及該土地之土地使用權證。

(ii) 商業大樓

商業大樓之樓面面積約為190,000平方米，包括地面七層及地庫兩層，並位於該土地。超過600家各種規模之店舖已出租予第三方租戶。大多數店舖／租戶為室內建築材料及家居裝修產品之批發商及零售商，包括國外及國內品牌旗下之地板及瓷磚、油漆及牆紙、浴室及廚房、門、家居傢俬、電器及電子產品等多種選擇。

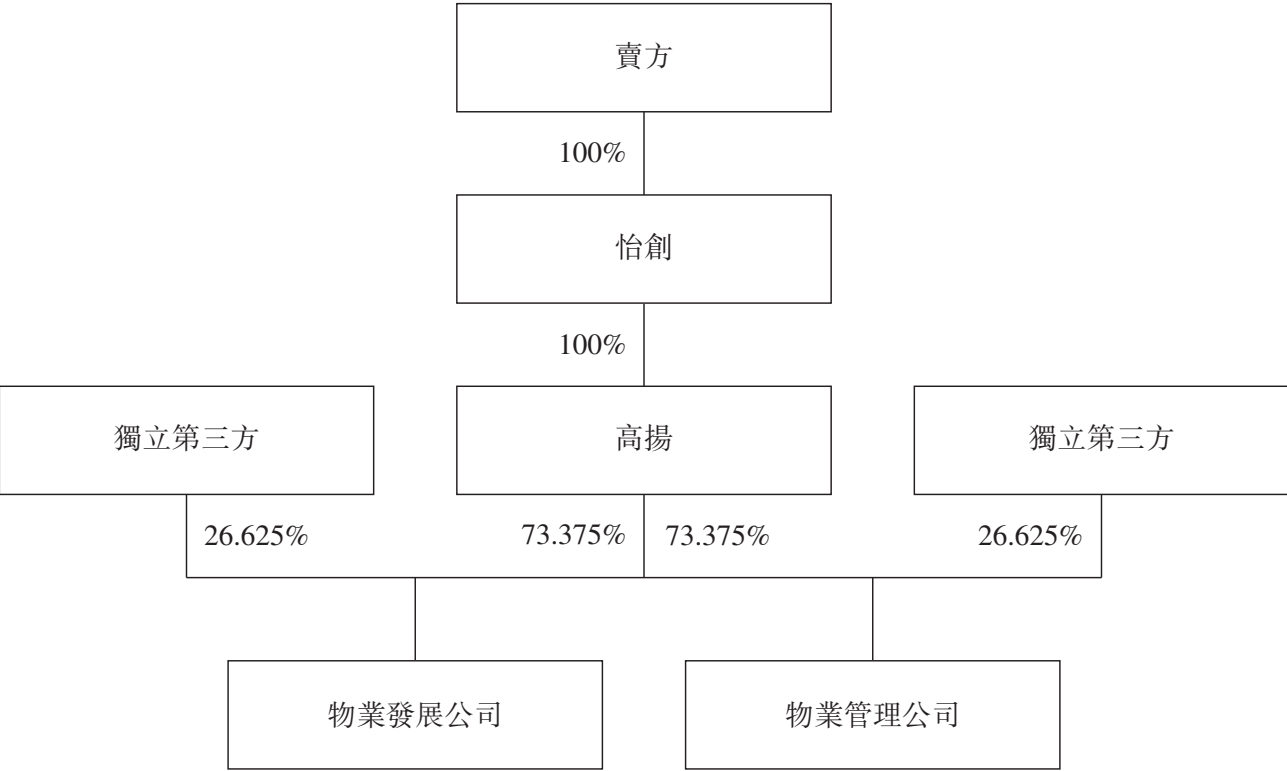
根據賣方及於盡職審查工作中之初步發現，有關商業大樓之有效佔用許可證已獲授出及商業大樓之所有租戶已分別與物業發展公司及物業管理公司訂立有效租賃協議及有效物業管理協議。買方將進行進一步盡職審查，而中國法律顧問將獲指示以就有關許可證及協議之有效性提供意見。

買方擬於完成後持有大部份第一期商業大樓作為長期投資以賺取租金收入，並視乎市況及經濟表現而定，可能於市場許可之情況下於完成後一至兩年內變現小部份商業大樓，以於財政上支持第二期之部份建築成本，於此情況下，本集團之現金流狀況預期將獲改善。

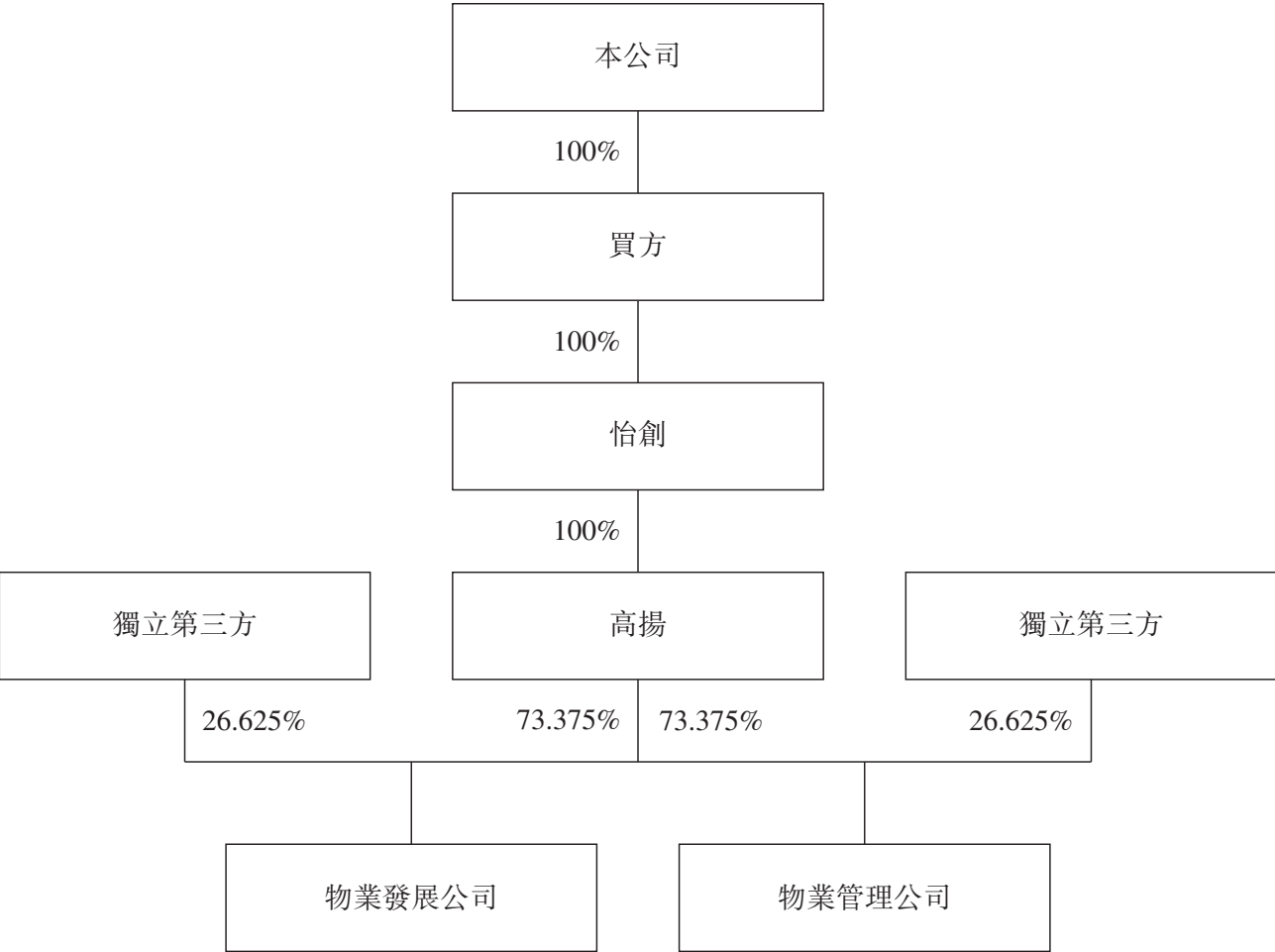
收購事項

於本公佈日期，高揚分別持有物業發展公司之73.375%股權及物業管理公司之73.375%股權。下表說明目標集團：(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨完成後之架構：

於本公佈日期：



緊隨完成後：



有關目標集團之財務資料

下文載列目標集團之旗下公司於截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料。

(i) 目標公司及高揚（不包括物業發展公司及物業管理公司）

目標公司及高揚分別於二零一四年七月七日及二零一四年一月十五日註冊成立。因此，僅可提供自目標公司註冊成立日期起至二零一四年十二月三十一日止期間之財務資料。

下文載列之財務資料乃根據香港財務報告準則呈列。

	自怡創之 註冊成立日期 (二零一四年 七月七日)起至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) 千港元
除稅前虧損	(32)
除稅後虧損	(32)
	於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 千港元
負債淨額	(32)

(ii) 物業發展公司

下文載列之財務資料乃根據中國財務報告準則呈列。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
收益	23,513	17,495	23,665
除稅前溢利／(虧損)	(26,506)	(28,796)	93
除稅後溢利／(虧損)	(26,506)	(28,796)	70

	於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	264,774	291,280	320,070

(iii) 物業管理公司

下文載列之財務資料乃根據中國財務報告準則呈列。

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至二零一三年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
收益	51,926	54,627	55,877
除稅前溢利／(虧損)	(22,543)	(18,351)	467
除稅後溢利／(虧損)	(22,543)	(18,351)	350

	於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 人民幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
資產淨值	38,691	62,096	80,350

根據中國財務報告準則及香港財務報告準則編製的物業發展公司及物業管理公司之財務資料之主要差異為投資物業之公平值變動、確認投資物業之公平值變動所產生之遞延稅項、就投資物業之已扣除折舊撥回以及對實際租金收入之調整。據董事所深知，根據香港財務報告準則編製之目標集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之初步未經審核合併除稅前溢利及於二零一四年十二月三十一日之未經審核合併資產淨值分別為100,422,000港元、27,678,000港元及1,579,849,000港元。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事於香港及澳門提供傢俬及裝置之貿易以及室內裝飾工程、融資擔保服務（包括融資擔保服務及相關顧問服務）及物流服務。

誠如本公司先前之中期報告及年報所披露，傳統室內裝飾業務以及傢俬及裝置貿易受到香港及澳門奢侈品消費市場放緩之影響而持續失去動力。儘管室內裝飾工程業務分部之收益相對較穩定，其毛利率已因材料及分包費用增加而下降。本公司將密切監察其表現及持續評估其前景及可能考慮縮減其規模以配合本集團之重新定位。傢俬及裝置之貿易業務分部之收益於過去數年一直下降，且於截至二零一四年三月三十一日止年度錄得虧損。本公司擬縮減或脫離此業務，惟於本公佈日期並無具體計劃。

本公司將繼續尋求業務發展機遇，包括但不限於收購可為現有業務創造協同效益之業務或重大資產，從而擴大本集團之收益基礎及將股東價值最大化。然而，於本公佈日期，除收購事項外，本公司尚未物色到其他投資或收購目標。

根據截至二零一四年九月三十日止六個月之中期報告，融資擔保及物流業務為本集團貢獻理想業績。尤其是融資擔保服務部門快速增長並已成為主要收入來源之一。因此，本公司將於未來專注於融資擔保及物流業務分部。本集團將集中其資源發展其物流服務（包括發展於中國之物流中心）及其融資擔保業務。

自二零一三年以來，本集團（透過其於中國之外商獨資企業普匯中金供應鏈管理（陝西）有限公司）一直於三個位於西安市之建材及傢俬產品貿易及分銷中心向客戶提供綜合物流服務，包括倉儲及存貨管理、裝卸、挑選及包裝、運輸及分銷、採購及履行等服務。所有該等物流服務由本集團之資訊科技系統支持，其包括貨倉管理系統、運輸管理系統及物流管理系統。

於二零一四年九月底，本集團進一步推出名為「iHome電子商務平台」之電子商務平台以銷售室內裝修材料及裝飾產品套餐，此舉可與本集團之物流業務互補。本集團相信，其可進一步貢獻及擴闊本集團之收益，並將尋求機會擴大此項業務。

誠如本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報所披露，鑑於香港及澳門之傢俬及裝置貿易以及室內裝飾工程（尤其是高檔零售店舖、酒店及住宅公寓）之艱難經營環境，自二零一三年以來，本集團已多元化其業務至於中國之融資擔保服務及物流服務業務。融資擔保服務及物流服務業務已於該等年度內處於令人滿意之發展階段，並已於截至二零一四年九月三十日止六個月貢獻可觀業績。董事會認為，透過各種方法進一步加強該等業務分部對本集團屬有利。於二零一四年第二季，本集團成功中標一幅位於陝西省漢中市漢台區褒河物流園區之首期土地，並將發展為一個配備完善物流支援設施及名為「普匯中金•世界港」之新建材交易中心園區（「**普匯中金•世界港**」）。於普匯中金•世界港之第一期之建築工程正在全力進行。該項目將包括全面配備倉儲及貨車裝載設施及其他配套設施（包括公寓、餐廳及辦公大樓）之建材分銷及貿易中心。於取得西安市海關之特別批准後，其將設有兩個保稅倉庫連同支援客戶清關服務，以處理出入口及保稅物流。普匯中金•世界港之第一期預定於二零一五年年底前營運。

董事會認為，收購事項為本集團多元化其貿易及分銷中心之營運基礎提供良好機會，同時其將可配合本集團有關傢俬及裝置貿易、融資擔保業務及物流業務之現有業務。就該物業之第一期而言，董事認為，商業大樓將為本公司提供擴闊於陝西省之融資擔保業務及物流業務客戶基礎之良機。將於第二期發展之購物中心亦將為本公司創造類似協同效益。此外，第二期發展項目之公寓為兩座商業大樓營運之配套部份，以配合該物業之該等租戶之需要。

發展該物業為本集團於物流業務之業務擴展之一部份。普匯中金•世界港及該物業將產生銷售物業之收入、租金收入、管理費收入及物流服務收入。由於其仍在發展中，有關收入尚未於本公司之財務報表內於本集團之現有物流業務下反映。透過收購事項，本公司可加快現有物流業務之增長。

商業大樓位於陝西省省會西安市最繁華地區之一。憑藉中國不斷強調西北地區發展所帶動之高速經濟增長、新絲綢之路經濟帶計劃及周邊地區日趨城市化，董事認為，商業大樓可進一步發展為西安市批發分銷及零售室內建材、家居裝飾及傢俬產品之領先基地。

鑑於該地區不斷改善之生活水平及日益增長之購買力及根據其管理層之有關經驗，本集團計劃透過引入一些新國際知名品牌產品分銷商提升商業大樓，並優化其租戶組合以加強其市場地位及盈利潛力。因此，本集團預期提升商業大樓所須之資本開支將並不重大。

為配合本集團進軍電子商務業務之新計劃，商業大樓之若干區域將轉變為線上到線下平台，作為增進線上客戶經驗及交流之展示窗口，並將為商業大樓之租戶開拓新銷售渠道。

由於商業大樓已有逾600名涉及零售及批發室內建材及家居裝飾產品之獨立租戶之穩定租戶基礎，故此他們將成為本集團共享類似客戶基礎之物流及融資服務之專屬客戶基礎。

董事會相信，收購事項為物流及融資擔保業務之擴展，原因為商業大樓之租戶擴大物流及融資業務之客戶基礎。誠如上文所述，大多數店舖／租戶為室內建築材料及家居裝修產品之批發商及零售商，其業務營運需要貨倉及運輸營運服務。此外，彼等可於需要時抵押彼等之存貨以使用融資擔保服務，從而可具備足夠營運資金經營彼等之業務。

透過此收購事項，本集團將可獲得具豐富經驗之管理專業人員團隊，其可為本集團進一步發展物流園區以及貿易及分銷中心營運作出貢獻。

鑑於以上業務之協同效應以及租金及管理費用所產生之穩定收入來源，董事認為，收購事項將進一步加強本集團於未來之新業務定位及收入來源，並符合本集團及股東之整體最佳利益。

收購事項後之股權架構

下文載列(i)於本公佈日期；及(ii)於緊隨完成後（假設本公佈日期至完成日期不會進一步發行或回購任何股份）之本公司股權架構概要：

	於本公佈日期		於緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
富保國際有限公司 (附註)	1,546,303,160	67.71	1,546,303,160	57.66
賣方	—	—	398,009,950	14.84
公眾股東	<u>737,363,709</u>	<u>32.29</u>	<u>737,363,709</u>	<u>27.50</u>
總計	<u><u>2,283,666,869</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>2,681,676,819</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：富保國際有限公司之全部已發行股本由執行董事兼董事會主席李偉斌先生全資實益擁有。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過100%，故收購事項構成本公司之非常重大收購事項，並須根據上市規則第14章遵守申報、公佈及股東批准規定。根據買賣協議發行代價股份須於股東特別大會上向股東尋求特別授權後，方可作實。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)授出特別授權以配發及發行代價股份。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣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

一份載有（其中包括）(i)收購事項之進一步詳情；(ii)目標集團之財務資料；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)經擴大集團未經審核備考財務資料；(v)獨立估值師將就該物業編製之估值報告；(vi)根據上市規則要求之其他資料；及(vii)股東特別大會通告之通函，將盡快寄發予股東。由於本公司及專業人士需要額外時間編製供載入通函之相關資料，預期通函將於二零一五年三月十三日或之前寄發予股東。

由於完成須待買賣協議所載之多項先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後，方可作實，故收購事項及其項下擬進行之交易可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「債券」	指	本金總額為120,000,000港元之12%票息五年期無擔保債券，即就收購事項將支付予賣方（或其代名人）之部份代價
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（星期六、星期日及公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「商業大樓」	指	由地面七層及地庫兩層組成之位於中國陝西省西安市灊橋區半引路東側之總樓面面積約為190,000平方米之購物中心樓宇
「本公司」	指	普匯中金國際控股有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項

「完成賬目」	指	將根據香港財務報告準則編製之目標集團自二零一五年一月一日起至完成日期止期間之未經審核綜合管理賬目
「完成日期」	指	買賣協議所載之先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後第三個營業日或訂約方可能書面協定之有關其他日期
「代價」	指	收購事項之總代價800,000,000港元
「代價股份」	指	將就收購事項按每股發行價0.5025港元向賣方（或其代名人）配發及發行之入賬列為繳足之398,009,950股新股份（即將予支付之部份代價）
「董事」	指	本公司不時之董事
「怡創」或「目標公司」	指	怡創有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由賣方全資擁有
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	李先生及關先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「高揚」	指	高揚國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並由怡創全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	與本公司董事、最高行政人員及主要股東、本公司及其附屬公司或彼等各自之任何聯繫人士概無關連（定義見上市規則）且獨立於該等人士之人士或公司
「該土地」	指	由物業發展公司擁有之位於中國陝西省西安市灊橋區半引路東側之地塊
「土地使用權」	指	西安市國土資源局灊橋分局授出之土地使用權，以根據當中所載之條款使用該土地
「最後交易日」	指	二零一五年二月十八日，即買賣協議日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一五年四月三十日，或買賣協議之訂約方可能協定之有關其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「管理合約」	指	物業發展公司與物業管理公司於二零一一年十月十日就物業管理公司向商業大樓提供管理服務訂立之管理合約
「關先生」	指	關家成先生，持有賣方已發行股本之10%之一名賣方股東
「李先生」	指	李志勇先生，持有賣方已發行股本之90%之一名賣方股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣

「該物業」	指	土地及商業大樓
「物業發展公司」	指	西安唐榮置業有限公司，該物業之物業開發商
「物業管理公司」	指	西安大明宮灞橋建材家居有限公司，商業大樓之物業管理公司
「買方」	指	名域有限公司，一間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
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方與擔保人於二零一五年二月十八日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	目標集團於完成日期應付、結欠或應計予賣方之所有債務、責任及負債，不論是否實際、或然或遞延及無論其於完成時是否到期及應付
「銷售股份」	指	目標公司之一股已發行普通股，即由賣方持有之目標公司之全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准（其中包括）(i) 買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)授出特別授權以配發及發行代價股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0125港元之普通股

「股東」	指	本公司股東
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向股東尋求之特別授權以配發及發行代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	漢德控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由擔保人全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
普匯中金國際控股有限公司
主席
李偉斌先生

香港，二零一五年二月十八日

於本公佈日期，董事如下：

執行董事：

李偉斌先生 (主席)

蕭偉業先生

林淑玲女士

劉智傑先生

非執行董事：

馮秀梅女士

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

黎家鳳女士

陳嬋玲女士