

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，概不對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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



**Crown International Corporation Limited**

**皇冠環球集團有限公司**

(在香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：727)

**須予披露交易  
收購目標公司之全部股權（當中涉及發行代價股份）  
及最新業務進展**

**收購事項**

董事會宣佈，於二零一六年九月十三日（交易時段後），買方、賣方及賣方保證人訂立買賣協議，內容有關買方對目標公司待售權益之收購事項。

代價500,000,000港元將於完成時以配發及發行代價股份之方式結清。

假設於本公告日期至發行該等代價股份當日期間本公司之已發行股本並無變動，則根據買賣協議之條款配發及發行合共260,000,000股代價股份以償付代價，相當於本公司現有已發行股本約9.09%及經發行代價股份擴大後之本公司已發行股本約8.33%。代價股份將根據一般授權發行。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。

發行價每股代價股份1.92港元(i)與股份於買賣協議日期在聯交所所報收市價每股1.92港元相同；及(ii)較股份於緊接買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.834港元溢價約4.69%。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方保證人、賣方及其最終實益擁有人均並非本公司之關連人士，且為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

### **上市規則之涵義**

由於根據上市規則第十四章其中一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

由於完成須待買賣協議項下之該等條件達成後方可作實，因此，收購事項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。

### **最新業務進展**

董事會謹此宣佈，本集團並不信納於條款文件日期後所進行有關潛在收購事項之盡職審查之結果，故此決定不會進行潛在收購事項。

## 緒言

謹此提述本公司日期為二零一六年三月十日之公告，內容有關對潤禾置業全部股權之潛在收購事項之條款文件。董事會宣佈，於二零一六年九月十三日（交易時段後），買方、賣方與賣方保證人就收購事項訂立買賣協議。

## 買賣協議

買賣協議之主要條款概述如下：

日期               ：       二零一六年九月十三日

訂約方           ：       (a) Crown International Investment Corp.（作為買方）；  
                              (b) Good Wealth Holdings Limited（作為賣方）；及  
                              (c) 柴珊珊女士（作為賣方保證人）。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方保證人、賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，賣方有條件同意出售待售權益，相當於目標公司之全部股權，而買方有條件同意購買待售權益。

作為其中一項先決條件，奧華將收購潤禾置業之全部股權，而潤禾置業則擁有該幅土地（該項目將於其上開發）之全部權益。

## 代價

代價500,000,000港元將於完成時以配發及發行代價股份之方式向賣方支付。

## 釐定代價之基準

代價乃經賣方與買方按一般商業條款公平磋商後協定，當中以(i)潤禾置業之註冊股本；及(ii)中國估值師所發出之估值報告為依據。

## 代價股份

假設於本公告日期至發行該等代價股份當日期間本公司之已發行股本並無變動，則根據買賣協議之條款配發及發行合共260,000,000股代價股份以償付代價，相當於本公司現有已發行股本約9.09%及經發行代價股份擴大後之本公司已發行股本約8.33%。代價股份將根據一般授權發行。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。

發行價每股代價股份1.92港元(i)與股份於買賣協議日期在聯交所所報收市價每股1.92港元相同；及(ii)較股份於緊接買賣協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.834港元溢價約4.69%。

發行價每股代價股份1.92港元乃經買方與賣方於買賣協議日期公平磋商後釐定，當中已參考股份之近期成交價及現行市況。董事認為該發行價屬公平合理，而以發行代價股份之方式償付代價符合本公司及股東整體之利益。

代價股份將根據一般授權發行。根據一般授權，董事獲准配發及發行最多520,000,000股股份，相當於二零一五年九月二十五日舉行股東周年大會當日本公司已發行股本之20%。截至本公告日期，260,000,000股股份已根據一般授權配發及發行。因此，於本公告日期，根據一般授權可發行之最高股份數目為260,000,000股，故一般授權足以發行及配發代價股份。因此，發行代價股份無須取得股東進一步批准。

## 先決條件

完成須待下列先決條件於最後截止日期前達成及／或獲豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 買方信納業務及財務盡職審查結果，其中包括目標集團及該項目之資產、業務、法律地位及財務狀況；
- (b) 賣方完成以股份認購方式向目標公司注資，並獲買方滿意，而上述注資額不得少於奧華收購潤禾置業全部股權之代價（即人民幣425,620,000元）；
- (c) 奧華完成收購潤禾置業全部股權，並向威海國盛全數償付上述收購之代價；
- (d) 下列與該項目有關之重組步驟完成，並獲買方滿意：
  - (i) 完成辦理將建設工程施工許可證之登記名稱更改為潤禾置業之所有手續，並取得經更新之建設工程施工許可證；

- (ii) 完成辦理將建設工程規劃許可證之登記名稱更改為潤禾置業之所有手續，並取得經更新之建設工程規劃許可證；
  - (iii) 完成辦理將建設用地規劃許可證之登記名稱更改為潤禾置業之所有手續，並取得經更新之建設用地規劃許可證；及
  - (iv) 簽發有關出資不少於人民幣425,620,000元之驗資報告。
- (e) 本公司已根據上市規則或其他規則及規例就根據買賣協議擬進行之交易及其項下擬進行之交易，獲有關政府或監管機構或第三方（包括銀行及債權人）發出所有必要之批准、同意及授權（如需要），包括但不限於聯交所上市委員會所授出之代價股份上市批准；
  - (f) 賣方就根據買賣協議擬進行之交易及其項下擬進行之交易，獲有關政府或監管機構或第三方（包括銀行及債權人）發出所有必要之批准、同意及授權（如需要）；
  - (g) 目標公司之財務資料、業務與資產、營運收入、業務前景或其他資產並無重大不利影響；
  - (h) 賣方已取得有關潤禾置業之中國法律意見，並獲買方滿意；

- (i) 賣方所作出之保證仍屬真實、正確、完整及無誤導成份；及
- (j) 具有司法管轄權之法院或其他法定監管機構概無發出任何臨時禁制令、暫時或永久強制令或其他命令，以限制、禁止或防止完成或根據買賣協議擬進行之交易；亦概無任何人士採取任何行動尋求該等命令，亦概無任何法律、規例、規則或命令禁止或限制買賣協議或其項下擬進行之交易執行、交付或履行。

倘因賣方無法達成上述該等條件（該等條件(a)及(e)項除外及除非獲買方豁免（如適用））而未能於最後截止日期或之前落實完成，則賣方須就買方就買賣協議而產生之一切成本及開支對買方作出彌償。

### **禁售承諾**

賣方已向買方承諾，於緊隨完成日期後（包括該日）三年內，賣方或其代名人不會出售或處置260,000,000股代價股份中之160,000,000股或對上述160,000,000股代價股份設立產權負擔，除非(i)該項目已按買方滿意之方式竣工；或(ii)獲買方以書面同意則作別論。

### **完成**

完成將於完成日期（或訂約各方將書面協定之另一個日期）落實。

### **上市申請**

一經發行及繳足，代價股份彼此間將享有同等權利，與配發及發行代價股份時已發行之股份亦享有同等權利。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。

## 有關買方之資料

買方為一家於薩摩亞註冊成立之公司，乃本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

## 有關賣方及賣方保證人之資料

賣方為一家於薩摩亞註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。賣方保證人為賣方之最終實益擁有人。

## 有關目標集團及其資產之資料

於本公告日期，目標公司為一家於薩摩亞註冊成立之公司，由賣方全資擁有。目標公司之主要業務為投資控股。除於奧華之投資外，目標公司並無任何重大資產及負債。

奧華為一家於香港註冊成立之公司，由目標公司全資擁有。奧華之主要業務為投資控股。

潤禾置業為一家於中國註冊成立之公司，由威海國盛全資擁有。作為先決條件之一，奧華將收購其全部股權。潤禾置業之主要業務為房地產投資。除擁有該幅土地及該項目之全部權益外，潤禾置業並無任何重大資產及負債。



## 目標集團之財務資料

下文載列目標公司於二零一六年七月八日（即目標公司之註冊成立日期）至二零一六年八月三十一日期間之若干未經審核財務資料，乃按照香港財務報告準則編製：

於二零一六年  
七月八日  
至二零一六年  
八月三十一日期間  
千美元

除稅及非經常性項目前虧損淨額	—
除稅及非經常性項目後虧損淨額	—

於二零一六年  
八月三十一日  
千美元

資產總值	1,000
資產淨值	1,000

按照目標公司截至二零一六年八月三十一日止之未經審核財務資料（乃按照香港財務報告準則編製），目標公司於二零一六年八月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值為1,000,000美元（相等於約7,750,000港元）。

下文載列潤禾置業於二零一六年一月二十六日（即潤和置業之成立日期）至二零一六年八月三十一日期間之若干未經審核財務資料，乃按照香港財務報告準則編製：

於二零一六年  
一月二十六日  
至二零一六年  
八月三十一日期間  
人民幣千元

除稅及非經常性項目前虧損淨額	—
除稅及非經常性項目後虧損淨額	—

於二零一六年  
八月三十一日  
人民幣千元

資產總值	370,000
資產淨值	370,000

按照潤和置業截至二零一六年八月三十一日止之未經審核財務資料（乃按照香港財務報告準則編製），潤和置業於二零一六年八月三十一日之未經審核資產總值及資產淨值約為人民幣370,000,000元（相等於約429,033,000港元）。

先決條件之一乃賣方將以認購目標公司股份方式（「股份認購事項」）向目標公司提供資金，以供奧華收購潤禾置業全部股權。賣方將提供之資金款額將不少於人民幣425,620,000元。於股份認購事項及奧華收購潤禾置業全部股權完成後，目標集團之資產淨值預期將約為人民幣370,000,000元，與一間獨立專業估值師行以公開市場方式編製之該幅土地及該項目於二零一六年八月三十一日之公平市值相若。

於完成後，目標集團將成為本集團之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將與本集團之財務資料綜合入賬。

#### 有關該幅土地之資料

該幅土地位於中國威海火炬高技術產業開發區金海灘花園，註冊地盤總面積約為20,714平方米。該幅土地之土地使用權將於二零五一年二月二十二日到期。

#### 有關該項目之資料

該項目為一個高端酒店發展項目，包括三幢將於該幅土地上發展之多層酒店大樓，預期發展項目落成後之建築面積合共約為195,014平方米。於竣工後，該項目預期將提供合共逾1,600間酒店套房及逾360個停車位。於本公告日期，該項目已經施工。

## 對本公司股權架構之影響

下表列示（經參考於本公告日期本公司可獲得之股權資料）本公司(i)於本公告日期；及(ii)於緊隨代價股份配發及發行後（假設本公司股本於本公告日期至該等代價股份發行當日期間概無其他變動）之股權架構。

股東姓名／名稱	於本公告日期		緊隨代價股份配發及發行後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
熊敏（附註）	1,990,310,000	69.59	1,990,310,000	63.79
公眾人士				
賣方	–	–	260,000,000	8.33
其他公眾股東	869,690,000	30.41	869,690,000	27.87
	<u>2,860,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>3,120,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註： 該1,300,000,000股股份由皇冠置地集團有限公司實益擁有，而皇冠置地集團有限公司則由Crown Landmark Fund L.P.全資擁有，而Crown International Fund Corporation（「**Crown International**」）為Crown Landmark Fund L.P.合夥商行中之唯一合夥人。Crown International由熊敏女士（前稱熊淑敏女士）（「**熊女士**」）獨資擁有之Redstone Capital Corporation全資擁有。另外690,310,000股股份由Redstone Capital Corporation全資擁有之Crown International Corp. Limited實益擁有。因此，根據香港法例第571章證券及期貨條例，熊女士被視為或當作於皇冠置地集團有限公司及Crown International Corp. Limited實益擁有之全部股份中擁有權益。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事酒店投資及營運以及物業投資業務。

威海市位於中國山東省東部，每年來自世界各地之旅客人數超過35,000,000人。該市為山東省最東端之地級市，屬主要海港。於二零一一年，中國國務院頒佈中國國務院國函(2011)1號文件《山東半島藍色經濟區發展規劃》，以海洋經濟為主題發展山東半島，而威海市乃規劃主體區範圍內其中一個城市。董事認為，威海市旅遊業近年急速增長，當地酒店業因而受惠。預期該項目將發展成為一個五星級酒店綜合項目，提供超過1,600間酒店套房。

本集團一直以來之業務策略為積極物色可為其股東提升價值之潛在投資機會。有鑑於此，董事認為該項目乃本公司寶貴之投資機會。董事認為，不時物色合適投資機會，藉此分散其現有投資組合並擴大其收入來源對本集團有利。

董事認為，由於收購事項被視為本集團之潛在合適機遇，可擴闊其投資種類，從而擴大其收入來源及／或提升其盈利能力，故訂立買賣協議將為本公司及股東整體帶來潛在利益。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第十四章其中一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之申報及公告規定。

由於完成須待買賣協議項下之該等條件達成後方可作實，因此，收購事項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。

## 最新業務進展

謹此提述本公司日期為二零一六年四月二十七日之公告，內容有關想天地與河南鷹城集團有限公司就潛在收購事項訂立之條款文件。

董事會謹此宣佈，本集團並不信納於條款文件日期後所進行有關潛在收購事項之盡職審查之結果，故此決定不會進行潛在收購事項。

董事會認為，不進行潛在收購事項之決定對本集團之業務營運及財務狀況並無重大不利影響。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購待售權益
「股東周年大會」	指	本公司於二零一五年九月二十五日舉行之股東周年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行一般在香港開放營業之日（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「本公司」	指	皇冠環球集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	按照買賣協議之條款及條件完成收購事項

「完成日期」	指	於買賣協議所載之該等條件全部達成或獲豁免（視情況而定）後第三個營業日，即按照買賣協議之條款及條件落實完成當日或買賣協議訂約方可能協定之日期
「先決條件」或 「該等條件」	指	買賣協議所載完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就待售權益應付賣方之代價
「代價股份」	指	將根據一般授權或根據於本公司下屆股東周年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權（如適用）配發及發行之260,000,000股新股份
「董事」	指	本公司之董事
「想天地」	指	想天地集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「一般授權」	指	根據於二零一五年九月二十五日在股東周年大會上通過之普通決議案授予董事之一般授權，以發行及配發最多520,000,000股新股份，相當於股東周年大會當日已發行股份總數之20%
「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，香港法定貨幣
「奧華」	指	奧華投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，由目標公司直接全資擁有
「該幅土地」	指	一幅位於中國威海火炬高技術產業開發區金海灘花園之土地，地盤總面積約為20,714平方米
「上市委員會」	指	聯交所董事會轄下上市小組委員會，負責審議聯交所主板之上市申請
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年十二月十三日
「百分比率」	指	定義見上市規則
「潛在收購事項」	指	想天地對位於中國河南省平頂山市開源路中段東側之鷹城商貿中心一期商業項目若干可租賃單位之潛在收購
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該項目」	指	一個高端酒店發展項目，包括三幢將於該幅土地上發展之多層酒店大樓，預期發展項目落成後之建築面積合共約為195,014平方米
「買方」	指	Crown International Investment Corp.，一家於薩摩亞註冊成立之公司，為本公司之直接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「潤禾置業」	指	威海國盛潤禾置業有限公司
「買賣協議」	指	買方、賣方及賣方保證人於二零一六年九月十三日就收購事項訂立之買賣協議
「待售權益」	指	目標公司之100%股權
「股東」	指	本公司股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Jumbo China Investment Group Limited，一家於薩摩亞註冊成立之公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、奧華及潤禾置業之統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「賣方」	指	Good Wealth Holdings Limited，一家於薩摩亞註冊成立之公司



「賣方保證人」	指	柴珊珊女士，自然人，為賣方之最終實益擁有人
「保證」	指	賣方根據買賣協議作出之聲明、保證及承諾
「威海國盛」	指	威海國盛房地產開發有限責任公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**皇冠環球集團有限公司**  
 主席  
**孟金龍**

香港，二零一六年九月十三日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事孟金龍先生（主席兼行政總裁）、劉紅深先生（副主席）及楊敏先生（首席財務官）；以及三名獨立非執行董事龍濤先生、任國華先生及陳放先生。