

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，並明確表示概不會就因本公佈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。

本公佈僅供參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



WAYTUNG GLOBAL GROUP LIMITED

(滙通天下集團有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：21)

1. 股本削減方案
2. 建議增加法定股本
3. 建議修訂大綱及細則
4. 非常重大收購事項及關連交易
5. 根據特別授權發行股份

聯席財務顧問

浩德融資有限公司

寶橋
BRIDGE PARTNERS

寶橋融資有限公司

股本削減方案

董事會建議向股東提呈股本削減方案，據此(i)本公司已發行股本將由463,826,880港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之現有股份，削減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之新股份，(假設由本公佈日期起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之已發行股本並無其他變動)，削減方式為註銷每股已發行現有股份0.39港元之已繳足股本；及(ii)本公司之法定但未發行股本將由536,173,120港元，分為1,340,432,800股每股面值0.40港元之現有股份，削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股每股面值0.01港元之新股份，(假設由本公佈日期起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之法定但未發行股本並無其他變動)，削減方式為削減每股法定但未發行之現有股份0.39港元之面值。

股本削減方案須待(其中包括)取得高等法院就股本削減方案作出的法院確認後,方可作實。由於高等法院的聆訊日期尚未確定,故此現時無法肯定股本削減方案的生效日期。本公司將就股本削減方案向高等法院提出申請,並會另行刊發公佈,告知股東股本削減方案的生效日期及(倘適用)其進度及結果。股本削減方案亦須待股東於股東特別大會上通過特別決議案後,方可作實。概無股東須於股東特別大會上就股本削減方案放棄投票。

建議增加法定股本

待股本削減方案完成後,董事會建議透過增設17,500,000,000股每股面值0.01港元的新股份,將本公司的法定股本由25,000,000港元,分為2,500,000,000股新股份,增至200,000,000港元,分為20,000,000,000股新股份,以便日後擴大大公司之已發行股本。建議增加本公司法定股本須待(i)股本削減方案生效;及(ii)股東於股東特別大會上通過普通決議案後,方可作實。概無股東須於股東特別大會上就建議增加法定股本放棄投票。

建議修訂大綱及細則

考慮到完成股本削減方案及建議增加法定股本所產生的轉變後,董事會建議修訂大綱及細則,以納入有關變動。

建議收購事項

於二零一二年六月八日(交易時段後)，賣方與買方訂立買賣協議，據此買方同意有條件收購而賣方同意有條件出售銷售股份，代價為人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(相當於約282,900,000港元，並可予相應下調)。代價將以下列方式支付：(i) 5,000,000港元，以現金支付，作為簽訂買賣協議後須即時支付予賣方的可退還按金；(ii) 80,640,701港元，由買方藉促使本公司發行及配發403,203,504股代價股份支付(假如股本削減方案於截止日期或之前完成)，發行價為每股0.20港元；及(iii) 197,259,299港元，由買方發行甲項承兌票據予賣方支付，而發行日期由買方酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過週年日期。倘股本削減方案並未於截止日期或之前完成，買方須發行乙項承兌票據予賣方，藉以履行支付277,900,000港元(即上述(ii)和(iii)項之總和)之付款責任，發行日期由買方酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過週年日期。倘於完成交易後發行代價股份，則該等股份將與已發行現有股份及將予發行之新股份在所有方面享有同等地位。代價股份的其後銷售並不設限制。待股東於股東特別大會上批准，以及在買賣協議條款的規限下，本公司將根據特別授權向賣方發行及配發代價股份。

由於賣方為非執行董事，亦為執行董事黃女士的父親，因此根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，建議收購事項構成本公司於上市規則下之關連交易。由於建議收購事項之若干相關適用百分比率(如上市規則第14章所述)超過100%，因此根據上市規則第14章，建議收購事項亦構成本公司一項非常重大收購事項。因此，據買賣協議而進行之交易須遵守上市規則所載的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

根據上市規則，黃女士、黃先生及彼等各自的聯繫人須放棄於股東特別大會就建議收購事項及特別授權投票。於本公佈日期，黃女士擁有635,801,409股現有股份的權益，佔本公司已發行股本約54.83%，而黃先生則沒有持有本公司任何股份。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，就以下事項向獨立股東提供意見：(i)買賣協議的條款是否公平合理；(ii)買賣協議是否符合本公司及獨立股東之整體利益；及(iii)就建議收購事項及特別授權應如何投票，當中已考慮過獨立財務顧問的意見。本公司將委任獨立財務顧問，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

本公司將寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)：(i)股本削減方案的資料；(ii)建議增加法定股本的資料；(iii)買賣協議及建議收購事項的資料；(iv)獨立董事委員會就建議收購事項及特別授權致獨立股東之意見函件；(v)獨立財務顧問就建議收購事項及特別授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vi)該物業的估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。通函預期於二零一二年七月二十七日或之前寄發，以提供充足時間編製載入通函之相關資料。

股東及投資者務請注意，完成交易須待「建議收購事項之條件」一段所載之各項條件達成後，方可作實。據買賣協議擬進行之交易未必一定會進行。股東及投資者買賣股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一二年六月十一日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一二年六月十五日上午九時正起恢復買賣。

I. 股本削減方案

於本公佈日期，本公司法定股本為1,000,000,000港元，分為2,500,000,000股現有股份；本公司已發行股本為463,826,880港元，分為1,159,567,200股現有股份；以及本公司未發行股本為536,173,120港元，分為1,340,432,800股現有股份。

董事會建議向股東提呈股本削減方案，據此(i)本公司已發行股本將由463,826,880港元，分為1,159,567,200股每股面值0.40港元之現有股份，削減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元之新股份，(假設由本公佈日期起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之已發行股本並無其他變動)，削減方式為註銷每股已發行現有股份0.39港元之已繳足

股本；及(ii)本公司之法定但未發行股本將由536,173,120港元，分為1,340,432,800股每股面值0.40港元之現有股份，削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股每股面值0.01港元之新股份，(假設由本公佈日期起直至股本削減方案生效當日(包括該日)，本公司之法定但未發行股本並無其他變動)，削減方式為削減每股法定但未發行之現有股份0.39港元之面值。

假設由本公佈日期至股本削減方案生效日期止期間，再無進一步發行現有股份，緊隨股本削減方案生效後，本公司之法定股本將由1,000,000,000港元削減至25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元新股份，而本公司已發行股本將由463,826,880港元減至11,595,672港元，分為1,159,567,200股每股面值0.01港元新股份，所產生的總進賬額452,231,208港元，將計入股本削減儲備賬戶。根據上述假設，本公司未發行股本亦將由536,173,120港元削減至13,404,328港元，分為1,340,432,800股新股份，每股面值0.01港元。

下表簡述緊接及緊隨股本削減方案生效前後，本公司股本的情況，其中假設由本公佈日期至股本削減方案生效日期止期間，將不會進一步發行股份：

	於本公佈日期	股本削減 方案生效後
面值	0.40港元	0.01港元
法定股本金額	1,000,000,000港元	25,000,000港元
法定股份數目	2,500,000,000股 現有股份	2,500,000,000股 新股份
已發行及繳足股本金額	463,826,880港元	11,595,672港元
已發行股份數目	1,159,567,200股 現有股份	1,159,567,200股 新股份
未發行股本金額	536,173,120港元	13,404,328港元
未發行股份數目	1,340,432,800股 現有股份	1,340,432,800股 新股份

股本削減方案之條件

股本削減方案須待達成以下條件後，方告作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過特別決議案，批准股本削減方案；
- (ii) 聯交所上市委員會批准緊隨股本削減方案生效後新股份可上市及買賣；
- (iii) 就股本削減方案向高等法院取得法院確認書；
- (iv) 確認股本削減方案之高等法院法令及載有公司條例第61條規定之資料(已獲高等法院正式批准)之會議記錄之各份正式文本已向香港公司註冊處處長註冊；及
- (v) 就股本削減方案遵守高等法院可能施加的任何條件。

假設上述條件均獲達成，預期股本削減方案將於緊隨高等法院法令及載有公司條例第61條規定的資料的會議記錄註冊後生效，一如上文第(iv)項條件所述。

現時無法肯定股本削減方案的生效日期。本公司將就股本削減方案向高等法院提出申請，並會另行刊發公佈，告知股東股本削減方案的生效日期及(倘適用)其進度及結果。概無股東須於股東特別大會上就股本削減方案放棄投票。

股本削減方案之影響

實施股本削減方案本身不會更改本公司及本集團之相關資產、負債、業務、管理或財政狀況，惟支付有關開支除外。本公司股東的按比例權益及投票權將不受股本削減方案所影響。新股份彼此之間在各方面均會享有同等權益，而股本削減方案將不會導致股東之權益出現任何改變。

實行股本削減方案之原因

自二零一一年七月十九日起，股份已持續以低於其每股面值0.40港元之價格買賣。年初至今，股份錄得的最高收市價為0.275港元，而最低收市價為0.180港元。

本集團的主要業務為物業發展及投資以及投資控股，需要龐大資本承擔及集資活動，有時須以發行股份作為其業務活動的部分代價。根據公司條例，公司不得以低於面值之價格發行股份，除非(其中包括)獲得公司股東在股東大會上通過決議案授權並且獲得高等法院認可。

考慮到上述因素後，倘股份日後繼續以低於其面值之價格買賣，將會限制本公司透過發行新股份籌集新資金的能力。鑒於股份長期以低於其面值之價格買賣，董事建議實行股本削減方案，以提高本公司日後的融資彈性。

另外，誠如本公司二零一一年年報所載，本公司於二零一一年十二月三十一日已有累計虧損約218,999,000港元。股本削減方案能使本公司應用股本削減方案所產生的進賬額，以對銷其累計虧損。故此，本公司可於日後錄得可分派利潤時，宣派及派發股息(如董事認為合適)。

董事會認為股本削減方案符合本公司及股東之整體利益。

免費換領股票

股本削減方案須待(其中包括)取得高等法院就股本削減方案作出的法院確認後，方可作實。由於高等法院的聆訊日期尚未確定，故此現時無法肯定股本削減方案的生效日期。倘股本削減方案生效，股東可於即將公佈的若干期限內，呈交彼等之現有股份股票予本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以免費換領新股份之股票，費用由本公司支付。於該期間屆滿後，如欲以現有股份股票換領新股票，則須就每張新股票支付2.50港元之費用(或聯交所不時允許之較高金額)後，方會接納換領新股票。有關免費換領股票的詳情，將於得悉股本削減方案生效日期後盡快公佈。現有股份之股票將不得用作交收，惟仍將繼續為新股份之有效合法憑證，並可於上述免費換領時段後隨時換領新股份之股票，費用由股東支付。

由於新股份每手買賣單位將與現有股份相同，故不會作出任何並行買賣安排。

II. 建議增加法定股本

於本公佈日期，本公司法定股本為1,000,000,000港元，分為2,500,000,000股現有股份，其中1,159,567,200股為已發行現有股份。於股本削減方案生效後，董事會建議透過增設17,500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，將本公司法定股本由25,000,000港元，分為2,500,000,000股每股面值0.01港元之新股份，增至200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之新股份，以便日後擴大大公司之已發行股本。

建議增加本公司法定股本須待(i)股本削減方案生效；及(ii)股東於股東特別大會通過普通決議案後，方可作實。概無股東須於股東特別大會上就建議增加法定股本放棄投票。

III. 建議修訂大綱及細則

考慮到完成股本削減方案及建議增加本公司法定股本所產生的轉變後，董事會建議修訂大綱及細則(惟須視乎股本削減方案是否完成，以及股東是否於股東特別大會就建議增加本公司法定股本通過普通決議案)，以納入有關變動。

大綱及細則之建議修訂如下：

(i) 刪除本公司組織章程大綱第5條全文，並以下文取代：

「本公司股本為200,000,000港元，分為20,000,000,000股每股面值0.01港元之股份。在不影響當時附有特別權利之任何類別股份所獲賦予權利的情況及受該等權利所規限下，本公司可發行在股本、股息、投票權或其他方面擁有任何特別、合資格、優先或遞延權利及特權或條件的股份(無論是否為本公司原有或任何增加股本之一部分)，惟任何該等權利、特權或條件不得在違反本公司當時生效之組織章程細則的情況下予以更改或修改。」

(ii) 將對大綱及細則作出之任何其他相應修訂，以反映通過以上決議案。

本公司將於股東特別大會上，以特別決議案方式尋求股東批准大綱及細則的建議修訂。概無股東須就大綱及細則之建議修訂放棄投票。

IV. 建議收購事項及根據特別授權發行股份

謹此提述本公司二零一一年九月十二日、二零一一年十一月四日、二零一一年十二月八日、二零一二年三月十三日、二零一二年四月十二日及二零一二年五月十一日之公佈，內容關於本公司與賣方訂立無法律約束力之意向書，涉及建議收購若干公司(包括目標集團)之全部已發行股本，該等公司主要業務為於中國提供酒店業務之管理服務及營運酒店及物業發展及投資。然而，經本公司審慎周詳考慮及與賣方磋商後所達成之買賣協議只涉及收購目標集團。

於二零一二年六月八日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此買方同意按代價有條件收購而賣方同意有條件出售銷售股份(代價可予下調，如有)。

買賣協議之主要條款概述如下：

買賣協議

日期

二零一二年六月八日

訂約各方

買方： Asiatic Talent Limited (本公司之全資附屬公司)

賣方： 黃先生

將收購之資產

銷售股份代表目標公司之全部已發行股本，全部均由賣方實益擁有。收購銷售股份，將不會附有留置權、產權負擔及其他申索及連同完成日期所附有的全部權利，包括收取完成交易後所宣佈、作出或支付之股息及分派之權利。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團之財務報表。目標公司及其附屬公司之更多詳情將於下文「目標集團之資料」一節提供。

代價

根據買賣協議之條款，代價人民幣230,000,000元(可予下調，如有)(相當於約282,900,000港元，並可予相應下調)，將按以下方式(或買方與賣方可能以書面協定的其他方式)支付：

- (i) 其中5,000,000港元之款項將以現金支付，作為可退回按金，須於簽立買賣協議後立刻支付予賣方；
- (ii) 倘股本削減方案於二零一二年十二月三十一日(即截止日期)或之前完成，則其中80,640,701港元之款項，將由買方藉促使本公司於完成交易後發行及配發403,203,504股代價股份予賣方支付，每股股份之發行價為0.20港元；及
- (iii) 餘額197,259,299港元，將由買方發行甲項承兌票據予賣方支付，發行日期由買方酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過週年日期。

倘股本削減方案並未於截止日期或之前完成，買方須發行乙項承兌票據予賣方，藉以履行支付277,900,000港元(即上述(ii)和(iii)項之總和)之付款責任，發行日期由買方酌情決定，須為完成交易之後，但不可超過週年日期。

可退回按金須於完成交易時用於及投入支付代價的等額部分。倘買方按下文「建議收購事項之條件」一段所述之方式終止買賣協議，賣方須應買方要求於七個營業日內悉數退回可退回按金(不計利息)予買方。

代價乃經買賣協議訂約各方公平磋商後釐定，過程已參考該物業於二零一二年五月三十一日之初步指示性估值人民幣256,000,000元。估值由獨立估值師美國評值有限公司以直接比較方法作出。該物業之最終估值報告之詳情會載入將寄發予股東之通函。

代價之現金部分將由本集團以內部資源撥付。

代價調整

代價僅可按一元對一元基準下調，金額根據下文釐定：

- (i) 估值報告列明該物業的公平市值少於人民幣230,000,000元(相當於約282,900,000港元)。估值報告將由買方或本公司聘用之獨立估值師出具，並載入根據上市規則寄發予股東之通函內；

- (ii) 協定完成賬目中列明目標集團應收之全部款項總額，款項並未於甲項承兌票據或乙項承兌票據(視乎情況而定)發行日期前無條件地支付予有關目標集團公司；
- (iii) 以下各項的總額：(a)協定完成賬目所示目標集團應付的所有款項；(b)目標集團任何成員公司就該物業之建築、落成及內部裝修所產生開銷之所有款項；(c)目標集團及／或本集團任何成員公司就目標集團涉及之任何訴訟、糾紛、調查或類似程序開銷之所有款項；及(d)買方合理地估計目標集團(及／或本集團)任何成員公司於完成日期或之後，就前述目的可能開銷的所有款項，包括就(b)項及(d)項情況而言，就修補該物業的任何缺陷所需的實際及估計款項，惟倘在各個情況下，目標集團一名成員公司根據(a)、(b)、(c)及／或(d)項的任何有關付款責任已完全及最終地解決，而毋須依賴目標集團任何成員公司，亦毋須使用目標集團任何資源或對目標集團構成任何負債(不論是實際或或然負債)，並獲得買方在合理情況下信納，則作別論；及
- (iv) 就違反任何保證的任何損毀金額(不論是實際金額或買方在合理情況下估計的金額)，包括任何未有披露的本集團實際或或然負債。

根據上述調整機制對代價作出任何削減，將適用於減少(按一元對一元基準)買方將根據買賣協議發行之甲項承兌票據或乙項承兌票據(視乎情況而定)的面值。倘該調整超過將發行之有關承兌票據之面值，則賣方須於接獲買方發出的調整通知書後三十日內，以現金償還差額(不計利息)予買方。

建議收購事項之條件

完成交易須待(其中包括)達成(或在適當情況下豁免)以下各項條件後方告落實：

- (i) 本公司於股東特別大會上取得獨立股東批准，准許：
 - (a) 據買賣協議擬進行之交易；
 - (b) 本公司根據特別授權發行代價股份，以買賣協議規定的數量為限；及
 - (c) 買方發行甲項承兌票據或乙項承兌票據(視乎情況而定)予賣方；

- (ii) 並無收到聯交所之指示，指據買賣協議擬進行之交易將被視作或(視乎情況而定)判別為上市規則界定之「反向收購」及／或聯交所將本公司視作上市規則界定之新上市申請；
- (iii) 就或源於建築及開發工程之所有負債、成本、開支及其他費用，包括但不限於為令開發項目落成而對該項目作出的區分間隔、電機工程、室內裝修或修補任何缺陷，已悉數支付及結付，且令買方滿意；
- (iv) 已就該期間正式及有效地重續預售許可證，並獲買方滿意；
- (v) (倘股本削減方案於截止日期或之前完成)聯交所上市委員會批准將於完成交易後發行之代價股份上市及買賣；
- (vi) 目標集團之法律及財務盡職審查已完成，並獲得買方全權酌情信納，其中包括但不限於事務、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；
- (vii) 就買賣協議已取得及達成所有第三方豁免、同意書及批文；及
- (viii) 買賣協議所載的全部陳述及保證在所有方面均屬真確、準確及並無誤導成份。

買方可於最後完成日期或之前以書面豁免任何上述條件(惟(i)項及在適用情況下(v)項除外)。倘上述所有條件並未於最後完成日期或之前(或買賣協議訂約各方以書面協定的較後日期)達成或獲豁免，買方可終止買賣協議，買賣協議訂約各方概不可對其他方提出費用、損失、賠償或其他方面的申索(惟先前違返買賣協議者除外)。本公司目前並無意向豁免任何上述條件，惟(i)項及在適用情況下(v)項除外，兩者均不能豁免。董事須以本公司及股東之整體最佳利益為前提作出行動，除非目標集團之法律及財務盡職審查已完成，涵蓋事務、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，並獲得買方信納，否則將不會落實完成交易。

完成交易

買賣銷售股份將於完成日期或賣方與買方以書面方式另行協定的其他日期完成交易。

承兌票據之主要條款

承兌票據之條款乃由賣方與買方經公平磋商後釐定。承兌票據的主要條款概要列載如下。

甲項承兌票據(倘股本削減方案於截止日期或之前完成，則予發行)

發行人： 買方

本金總額： 197,259,299 港元(可予下調，如有)

利息： 無

到期日： 緊接發行日期滿第四週年前的最後一日

乙項承兌票據(倘股本削減方案未有於截止日期或之前完成，則予發行)

發行人： 買方

本金總額： 277,900,000 港元(可予下調，如有)

利息： 無

到期日： 緊接發行日期滿第四週年前的最後一日

代價股份

倘股本削減方案於二零一二年十二月三十一日(即截止日期)或之前完成，代價中的80,640,701港元將由買方促使本公司於完成交易後發行及配發403,203,504股代價股份予賣方支付，每股股份作價0.20港元。代價股份之發行價乃經買方與賣方公平磋商後釐定，而代價股份一經發行，將成為新股份一部分，相比現有股份，面值較低，賣方與買方亦已考慮(作為雙方商業磋商一部分)最後交易日現有股份於聯交所所報之收市價，以及截至及包括最後交易日的對上連續五個交易日及對上連續十個交易日平均價格較：

(i) 股份於最後交易日，於聯交所所報之收市價每股0.180港元，溢價約11.11%；

- (ii) 股份於截至及包括買賣協議日期的對上連續五個交易日，根據聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價，每股0.186港元，溢價約7.53%；
- (iii) 股份於截至及包括買賣協議日期的對上連續十個交易日，根據聯交所所報之每日收市價計算之平均收市價，每股0.187港元，溢價約6.95%；及
- (iv) 股份於二零一一年十二月三十一日之每股經審核綜合資產淨值約0.2458港元，折讓約18.63%。

經考慮股份交投稀疏以及成交價有下滑走勢，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於取得獨立財務顧問之建議後提出意見)認為發行價乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

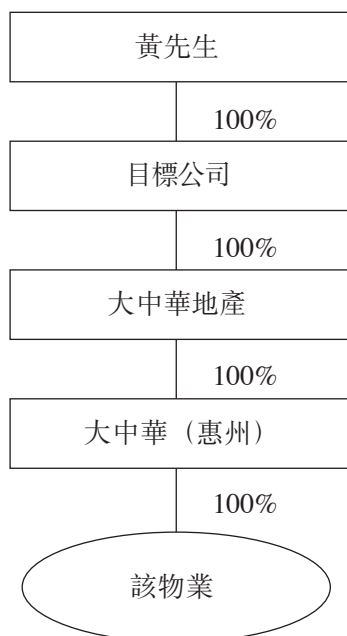
根據於本公佈日期已發行1,159,567,200股現有股份計算，403,203,504股代價股份佔本公司現有已發行股本約34.77%，以及佔本公司經發行代價股份擴大的已發行股本約25.80%，其中假設由本公佈日期直至完成日期，本公司之已發行股本總額概無其他變動。

代價股份於完成交易後一經發行，將在所有方面與已發行之現有股份及將發行之新股份具有相同地位。其後出售代價股份概無任何限制。根據股東於股東特別大會上給予的批准及買賣協議之條款，本公司將根據特別授權發行及配發代價股份予賣方。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。

目標集團之資料

現有企業架構

目標集團之現有企業架構如下：



目標公司

目標公司為於二零一一年五月二十六日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有。目標公司之主要業務活動為投資控股。於本公佈日期，除持有大中華地產之100%股權外(大中華地產則持有大中華(惠州)之100%股本權益)，目標公司並無任何業務營運。

目標公司截至二零一一年五月二十六日(註冊成立日期)至二零一二年四月三十日(除稅及非經常性項目前後)之未經審核虧損淨額為2,006.80港元。

大中華地產

大中華地產為於二零一一年七月二十九日於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有。大中華地產之主要業務活動為投資控股。於本公佈日期，除持有大中華(惠州)之100%股權外，大中華地產並無任何業務營運。

大中華地產截至二零一一年七月二十九日(註冊成立日期)至二零一二年四月三十日(除稅及非經常性項目前後)之未經審核虧損淨額為389,001港元。

大中華(惠州)

大中華(惠州)為於二零零六年三月二十九日於中國註冊成立之外商獨資企業，亦為有限責任公司，由大中華地產全資擁有。大中華(惠州)之註冊資本為人民幣45,000,000元，主要業務是開發建設位於中國廣東省惠州大亞灣澳頭大溫壩地段之房地產，並提供物業管理服務及營運。大中華(惠州)之核心資產是該物業。

下表列載大中華(惠州)截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料概要，乃根據中國公認會計原則編製：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
業績			
營業額	9,793	98,677	—
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)	(2,644)	13,699	(3,983)
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)	(3,899)	13,699	(3,983)

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元 (經審核)	二零一零年 人民幣千元 (經審核)	二零零九年 人民幣千元 (經審核)
財務狀況			
總資產	194,461	177,125	131,856
總負債	153,283	132,048	100,479
淨資產	41,178	45,077	31,377

一座之建築及開發已於二零一零年完成，大部分有關住宅單位於年內已售出，推動截至二零一零年十二月三十一日止年度之收益及溢利增加。由於一座只餘下少量待售住宅單位，加上二座之建築及開發尚未完成，故此截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益及溢利減少。

該物業

東方新天地大廈為一項綜合開發項目，包括一座樓高二十六層的住宅大廈(「一座」)及一座樓高二十八層的住宅大廈(「二座」)，均建於一座樓高三層的商場及一個地下停車場上，總建築面積約69,171.7平方米，位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭中興中路一號。開發項目的建築工程於二零一一年竣工。一座有

468個住宅單位，二座則有392個住宅單位及9個商業單位。於本公佈日期，一座已售出370個住宅單位，而二座所有住宅單位尚未售出。三層高商場目前正進行裝修，而地下樓層的零售店舖單位已租出。

倘分別剔除開發項目中一座及二座的已售住宅單位，該物業合共包括一座的98個未售住宅單位、二座的392個未售住宅單位、開發項目的零售部分及地庫樓層。二座、三層高商場及停車場的區分間隔、電機工程及室內裝修工程預期於二零一二年年底竣工。根據本公佈日期買方可取得之資料，上述工程將產生之費用估計約為人民幣18,610,000元，將悉數由賣方承擔。

根據預售許可證，該物業之二座有392個住宅單位及9個商業單位(總建築面積分別為20,440.76平方米及4,069.72平方米)之預售已獲批，有效期由二零一一年六月十三日至二零一二年六月十二日。於本公佈日期，賣方正申請預售許可證續期。是項申請的所有相關成本將由賣方承擔，而未確定預售許可證獲得續期，本公司將不會落實完成交易。

賣方向買方承諾，於完成交易前，其將自費促成各目標公司、大中華地產及大中華(惠州)分別取得對該物業的擁有權及使用權屬必須的所有必備的牌照及批文，不論是否由政府機關出具，連同任何其他相關批文及許可證。此外，賣方承諾於完成日期或之前委聘買方信納之合資格物業經理(該為獨立於賣方(及其聯繫人))管理該物業。

開發項目原本由黃先生於二零零六年以約人民幣40,680,000元購入。其時開發項目為未完工項目，由黃先生收購起直至二零一二年四月三十日，已產生新增建築及開發成本約人民幣146,630,000元。

對本公司股權架構的影響

下表列載本公司於本公佈日期及緊隨完成交易及配發及發行代價股份後之股權架構(其中假設由本公佈日期至股本削減方案生效當日，本公司總已發行股本將不會有其他變動，而股本削減方案將於截止日期或之前生效)：

股東	於本公佈日期		緊隨完成交易及 配發及發行代價股份後	
	股數	概約百分比 (%)	股數	概約百分比 (%)
智華 ^{附註1}	282,133,413	24.33	282,133,413	18.05
黃女士	353,667,996	30.50	353,667,996	22.63
黃先生	—	—	403,203,504	25.80
小計	<u>635,801,409</u>	<u>54.83</u>	<u>1,039,004,913</u>	<u>66.48</u>
建銀國際資產管理 有限公司 ^{附註2}	50,000,000	4.31	50,000,000	3.20
公眾股東	<u>473,765,791</u>	<u>40.86</u>	<u>473,765,791</u>	<u>30.32</u>
總計	<u>1,159,567,200</u>	<u>100.00</u>	<u>1,562,770,704</u>	<u>100.00</u>

附註1：智華是黃女士全資擁有之公司。

附註2：根據黃先生與建銀國際資產管理有限公司(「建銀國際」)所訂立日期為二零零九年八月三十一日之期權契約，黃先生向建銀國際授出期權，而建銀國際可要求黃先生於截至二零一二年十二月三十一日止之三年及四個月期間(經延長)內按每股期權股份0.78港元(經修訂)之代價，購買全部或部分建銀國際所擁有之50,000,000股涉及上述期權的股份(「期權股份」)。

建議收購事項之因由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務活動為物業發展及投資及投資控股。

近年，本集團主力投入中國之物業發展及投資業務。根據本公司二零一一年年報所述，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之收益約15,700,000港元，全部來自物業發展及投資分部。本集團手頭上有兩個項目，即金麗灣度假村及唐海縣項目。金麗灣度假村及唐海縣項目均為中國旅遊物業開發項目。根據本公司二零一一年年報披露，按金麗灣度假村物業的目前市場價值，根據持續基準計算，本集團預期將可產生17.5%的租金回報。於報告期末，對唐

海縣項目的收購仍在進行中，於期內並無產生收入。於本公佈日期，唐海縣項目有若干條件尚未達成，該項目預期於二零一二年年底竣工。

該物業包括兩座住宅物業、一座商場及一個地庫停車場。董事認為建議收購事項誠屬良機，本集團可藉此鞏固在中國物業市場之據點，擴大在華南區域的市場佔有率。本公司目前的意向是將該物業之商業部分出租，為本集團產生持續而穩定之現金流。於本公佈日期，本公司尚未有具體計劃，是否出租或銷售該物業之住宅部分。本公司將根據中國物業市場的通行市況制定計劃。董事將不時審視及監察本公司之財務狀況及該物業之進展及狀況(包括出租商業部分及銷售及/或出租住宅部分所產生之收益)，以就該物業制定適當的策略，將股東回報增至最高。董事會認為建議收購事項將為本集團帶來穩定收益流，以及董事相信該物業很可能有增值潛力。

經考慮建議收購事項之裨益及計及代價較獨立估值師之初步指示性估值有約10.16%之折讓，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於取得獨立財務顧問之建議後提出意見)認為買賣協議及建議收購事項之條款(包括代價基準)乃經公平磋商後釐定，誠屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的規定

由於賣方為非執行董事，亦為執行董事黃女士的父親，因此根據上市規則第14A章，賣方為本公司的關連人士。因此，建議收購事項構成本公司於上市規則下之關連交易。由於建議收購事項之若干相關適用百分比率(如上市規則第14章所述)超過100%，因此根據上市規則第14章，建議收購事項亦構成本公司一項非常重大收購事項。因此，據買賣協議而進行之交易須遵守上市規則所載的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

根據上市規則，黃女士、黃先生及彼等各自的聯繫人須放棄於股東特別大會就建議收購事項及特別授權投票。於本公佈日期，黃女士擁有635,801,409股現有股份的權益，佔本公司於已發行股本約54.83%，而黃先生則沒有持有任何股份。

本公司已成立獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事，就以下事項向獨立股東提供意見：(i)買賣協議的條款是否公平合理；(ii)買賣協議是否符合本公司及獨立股東之整體利益；及(iii)就建議收購事項及特別授權應如何

投票，當中已考慮過獨立財務顧問的意見。本公司將委任獨立財務顧問，就此向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

本公司將寄發一份通函予股東，當中載有(其中包括)：(i)股本削減方案的資料；(ii)建議增加法定股本的資料；(iii)買賣協議及建議收購事項的資料；(iv)獨立董事委員會就建議收購事項及特別授權致獨立股東之意見函件；(v)獨立財務顧問就建議收購事項及特別授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(vi)該物業的估值報告；(vii)股東特別大會通告；及(viii)上市規則規定之其他資料。通函預期於二零一二年七月二十七日或之前寄發，以提供充足時間編製載入通函之相關資料。

股東及投資者務請注意，完成交易須待「建議收購事項之條件」一段所載之各項條件達成後，方可作實。據買賣協議擬進行之交易未必一定會進行。股東及投資者買賣股份時，務請審慎行事。

恢復買賣

應本公司要求，股份由二零一二年六月十一日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請股份由二零一二年六月十五日上午九時正起恢復買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「週年日期」	指	完成日期後第一週年
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「智華」	指	智華集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律成立之有限公司，由黃女士全資擁有
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「股本削減儲備賬目」	指	本公司將予設立之股本削減儲備賬目，於股本削減方案生效時高等法院可就此作出批准
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	滙通天下集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	完成建議收購事項
「完成日期」	指	(a) 倘股本削減方案於截止日期或之前生效，則為「建議收購事項之條件」一段所載之全部條件達成(以沒有被豁免者為限)及股本削減方案生效當日後首日所屬的曆月底最後一個營業日； (b) 倘股本削減方案並未於截止日期或之前生效，則為「建議收購事項之條件」一段所載之全部條件達成(以沒有被豁免者為限)當日後首日所屬的曆月底最後一個營業日，

惟在兩個情況下，假如沒有本附帶條件的規限，完成日期將為緊接一個曆月完結前少於三個營業日，則完成日期將延至下一個曆月的最後一個營業日

「關連人士」	指	具上市規則賦予之相同涵義
「代價」	指	總額為人民幣230,000,000元之代價(可予下調，如有)(相當於約282,900,000港元及可予相應下調)，由買方根據買賣協議支付予賣方
「代價股份」	指	403,203,504股新股份，將由本公司以發行價每股股份0.20港元發行及配發予賣方，作為建議收購事項之部份代價
「截止日期」	指	二零一二年十二月三十一日，或經各方書面同意之較後日期
「開發項目」	指	東方新天地大廈，為一項位於中國廣東省惠州市大亞灣澳頭中興中路一號的綜合開發項目
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮(1)股本削減方案；(2)建議增加法定股本；(3)買賣協議；(4)根據特別授權發行代價股份；及(5)修訂大綱及細則
「現有股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元之普通股
「金麗灣度假村」	指	一項旅遊物業開發項目，位於中國廣東省汕尾市海豐縣鮎門鎮百安半島
「大中華地產」	指	大中華地產集團有限公司，一間於二零一一年七月二十九日於香港註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有

「大中華(惠州)」	指	大中華實業(惠州)有限公司，一間於二零零六年三月二十九日於中國註冊成立之有限公司，由大中華地產全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(目標集團除外)
「高等法院」	指	香港高等法院原訟法庭
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	股東(不包括黃女士、黃先生及彼等各自之聯繫人)
「最後交易日」	指	二零一二年六月八日，股份暫停買賣(以待本公告刊發)前，股份於聯交所買賣之最後一日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一三年六月三十日，或買賣協議訂約各方書面同意之較後日期
「大綱及細則」	指	本公司之組織章程大綱及細則
「黃先生」	指	黃世再先生，主席兼非執行董事，亦為黃女士之父親
「黃女士」	指	黃文稀女士，行政總裁兼執行董事
「新股份」	指	股本削減方案生效後，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「中國」	指	中華人民共和國
「預售許可證」	指	廣東省惠州大亞灣區商品房預售許可證(惠灣房預許字[2010]第025號)，由惠州大亞灣經濟技術開發區房產管理局出具，日期為二零一一年六月二十四日
「承兌票據」	指	甲項承兌票據及乙項承兌票據

「甲項承兌票據」	指	(倘股本削減方案於截止日期或之前完成)不付息承兌票據，將由買方發行予賣方，發行日期為完成交易後，可由買方酌情決定，惟不可遲於週年日期，承兌票據金額為197,259,299港元(可予下調，如有)，作為建議收購事項的部分代價
「乙項承兌票據」	指	(倘股本削減方案並未於截止日期或之前完成)不付息承兌票據，將由買方發行予賣方，發行日期為完成交易後，可由買方酌情決定，惟不可遲於週年日期，承兌票據金額為277,900,000港元(可予下調，如有)，作為建議收購事項的部分代價
「該物業」	指	開發項目的未售單位，即一座的98個未售住宅單位、二座的392個未售住宅單位、開發項目的零售部分及地庫層
「建議收購事項」	指	建議收購目標公司
「股本削減方案」	指	建議削減本公司股本，方式為註銷各股現有已發行股份繳足股本中的0.39港元，由0.40港元削減至0.01港元，以及將各股法定但未發行現有股份的面值削減0.39港元，由0.40港元削減至0.01港元
「買方」	指	Asiatic Talent Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	二零一二年六月八日之協議，由賣方與買方就建議收購事項訂立
「銷售股份」	指	目標公司全部股本
「股份」	指	現有股份及／或新股份，視乎情況而定
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	將於股東特別大會上向獨立股東徵求之特別授權，以授權董事配發及發行最多403,203,504股新股份，作為部分代價

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「唐海縣項目」	指	一項旅遊物業開發項目，位於中國唐海縣七農場通港水庫內側2及3號島
「目標公司」	指	國榮有限公司，一間投資控股公司，於二零一一年五月二十六日於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資擁有
「目標集團」	指	包括目標公司、大中華地產及大中華(惠州)
「賣方」	指	黃先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本公佈中，人民幣金額按人民幣1元=1.23港元的匯率兌換為港元，惟僅供參考。是項兌換不應理解為代表該貨幣實際上可按該匯率兌換為港元，或能否作出兌換。

承董事會命
滙通天下集團有限公司
主席
黃世再

香港，二零一二年六月十四日

於本公佈刊發日期，董事會由一名非執行董事：黃世再先生(主席)；一名執行董事：黃文稀女士(行政總裁)；及三名獨立非執行董事：鄭康棋先生、梁坤先生和林栢森先生組成。

請同時參閱本公司於本公司網頁<http://www.waytung.com>及聯交所網頁<http://www.hkex.com.hk>刊登的內容。