

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全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GOLDEN WHEEL TIANDI HOLDINGS COMPANY LIMITED

金輪天地控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1232)

**主要交易
建議出售目標公司及股東貸款**

建議出售事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月十一日（交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）、本公司與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及股東貸款，自完成起生效。建議出售事項之初步代價為515,000,000港元（可予調整），而代價上限為530,000,000港元。目標公司為該酒店之擁有人。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就建議出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，於會上（其中包括）將提呈一項普通決議案以供股東審議及酌情批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東將須於股東特別大會上就批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易之決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，一份載有（其中包括）(i)買賣協議之主要條款；(ii)建議出售事項之進一步詳情；(iii)有關該物業之物業估值報告；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年十一月二十二日（其為本公佈刊發後超過15個營業日）或之前寄發予股東。

建議出售事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方告完成。建議出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司之其他證券（如有）時務請審慎行事。

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月十一日（交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）、本公司與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及股東貸款，自完成起生效。買賣協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年十月十一日

訂約各方

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) 本公司，作為賣方妥為準時履行及遵守賣方於買賣協議項下之責任之擔保人

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意收購(i)銷售股份，相當於目標公司之全部已發行股本；及(ii)股東貸款，相當於目標公司於完成時結欠賣方之所有尚未償還金額。

僅供說明用途，根據目標公司截至二零一九年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，於二零一九年八月三十一日之股東貸款金額為約179百萬港元。

除非銷售股份及股東貸款之買賣同時完成，否則概無訂約方有義務完成買賣銷售股份或股東貸款。

代價及調整代價

根據下文所述之調整機制，買方就建議出售事項應付之代價為515,000,000港元（股東貸款之代價相等於股東貸款之金額，而銷售股份之代價相等於扣除股東貸款之代價金額後之代價餘額），須按以下方式支付：

- (i) 買方已於簽署買賣協議時向賣方之律師（作為託管人）支付按金51,500,000港元（「按金」）；
- (ii) 完成結餘將由買方按以下方式支付予賣方：
 - (a) 買方須不遲於完成前三(3)個營業日按賣方及／或其律師向買方及／或其律師作出之書面通知、指示及指引直接向現有貸款人支付相等於就現有貸款結欠之尚未償還金額及全面解除及免除現有證券之應付金額之款項（「贖回金額」），以便賣方促使及完成悉數償還現有貸款以及全面解除及免除現有證券；及

- (b) 買方須於完成時向賣方（或賣方可能於完成前不少於三(3)個營業日書面指示買方之有關其他實體）支付相等於完成結餘減贖回金額之款項。

於完成時應付之完成結餘須按資產淨值計算，並根據完成管理賬目初稿作出調整。

完成管理賬目

賣方須於完成日期前至少五(5)日向買方或其律師交付完成管理賬目初稿，而初步代價將按以下方式進行調整（「完成已調整代價」）：

- (i) 倘完成管理賬目初稿所示之資產淨值金額為正數，則於初步代價加上資產淨值金額；或
- (ii) 倘完成管理賬目初稿所示之資產淨值金額為負數，則自初步代價扣減資產淨值金額之絕對值。

於完成後，賣方須指示核數師審核完成管理賬目及以合理努力確保核數師將於完成日期起計90日內向賣方及買方或買方之律師交付經審核完成管理賬目。

倘參考完成管理賬目初稿及經審核完成管理賬目而計算之資產淨值存在差異，則完成已調整代價須根據按此計算之資產淨值差額上調或下調。於完成時之任何超額付款將退還予買方，而任何短缺數額則須支付予賣方，於各情況下均在協定或釐定經審核完成管理賬目後十(10)個營業日內退還或支付。訂約各方同意代價上調金額不得超過15,000,000港元。

代價基準

代價乃按一般商業條款及經買賣協議之訂約方公平磋商後釐定，並參考（其中包括）該物業及用於營運該酒店之營運資產之公平市值。

先決條件

買賣協議之完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 於完成時或之前於股東特別大會上就訂立買賣協議及其項下擬進行之交易取得股東批准；
- (b) 終止協議證明酒店管理協議已終止及該酒店已於完成日期或之前停止營運；及
- (c) 賣方於買賣協議項下作出之若干主要保證（與銷售股份、股東貸款、目標公司之償債能力及該物業有關）於各重大方面維持真實、準確及並無誤導成份。

賣方及本公司須分別於完成日期或之前使用所有合理努力促使達成條件(a)及須促使達成所有其他條件。買方可按其決定之條款隨時豁免任何條件(條件(a)除外)。

倘於完成日期或之前未能達成條件(a)：

- (a) 賣方須即時向買方悉數退還按金及任何其他已付款項(如有)(不計利息)；及
- (b) 買賣協議將告失效，此後買賣協議之條文(除有關未能達成之條件、通知及公佈以及披露限制之條款等多項存續條款外)將自該日起不再具有效力及作用，於不損害訂約方就任何先前違約所擁有之權利之情況下，概無訂約方須根據買賣協議承擔任何責任。

倘任何條件(b)及(c)於完成日期或之前未獲達成或獲買方豁免，除非賣方與買方另行以書面方式協定外，否則於不損害買方可能擁有之任何其他權利及補救措施(包括買方可能因賣方之有關不遵從事項而尋求強制履行令及／或損害賠償之權利)之情況下，賣方須自行或促使賣方律師將於買方行使其權利透過向賣方發出表明有關意向之書面通知終止買賣協議後三(3)個營業日內，向買方退還按金(不計利息)。

完成

完成將於完成日期進行。於完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司。

本公司作出之擔保

本公司加入作為買賣協議之訂約方，以持續責任之方式擔保妥為準時履行及遵守賣方於買賣協議及其他相關交易文件項下之責任。本公司之擔保為持續擔保，其將維持有效直至賣方於買賣協議及交易文件項下之責任獲履行為止。

稅項彌償契據

預期賣方、買方及目標公司將於完成時訂立稅項彌償契據，據此，賣方將就目標公司直至完成日期發生及產生之若干稅項負債及有關費用、成本及開支全面及有效地彌償買方及／或目標公司。

有關本集團、賣方及買方之進一步資料

本公司為一家投資控股公司，而其在中華人民共和國成立的附屬公司則主要從事房地產開發、物業租賃及酒店營運。

於本公佈日期，賣方為本公司之全資附屬公司。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方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。

目標公司之財務資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，主要從事投資控股業務。

根據目標公司按照香港財務報告準則編製之經審核財務報表，目標公司於(i)截至二零一七年三月三十一日止年度；(ii)二零一七年四月一日至二零一七年十二月三十一日期間；及(iii)截至二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前及除稅後溢利／(虧損)淨額如下：

	二零一七年 截至 二零一七年 三月三十一日 止年度 港元	二零一七年 四月一日至 二零一七年 十二月三十一日 期間 ^(附註) 港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港元
除稅前溢利／(虧損)淨額	43,951	(826,981)	813,008
除稅後溢利／(虧損)淨額	(210,867)	(997,097)	1,330,510

附註：於二零一七年，目標公司將其財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

根據目標公司截至二零一九年八月三十一日止八個月之未經審核管理賬目，目標公司於二零一九年八月三十一日之資產總值及資產淨值分別為約212百萬港元及約27百萬港元。

建議出售事項之財務影響

於建議出售事項完成後，目標公司將不再為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將不再與本集團之業務綜合入賬。

經計及(i)買方就建議出售事項應付之代價；(ii)目標公司於二零一九年八月三十一日之未經審核資產淨值；及(iii)本集團就建議出售事項應付之有關交易開支後，董事預期將確認來自建議出售事項之未經審核收益約70百萬港元。股東務請注意，本公司將錄得之建議出售事項之收益／虧損實際金額須待本公司核數師審閱後，方可作實。務請注意，上述分析僅供說明用途，並非旨在表示本集團於完成後之財務狀況。

本集團目前擬將建議出售事項之所得款項淨額約513百萬港元（假設並無對初步代價作出調整）用於(i)償還約293百萬港元之現有貸款及於完成時完全免除及解除現有證券；(ii)本集團日後潛在收購或投資；及(iii)本集團之一般營運資金。

進行建議出售事項之理由及裨益

本集團為綜合型商業及住宅房地產開發企業，並主要於中華人民共和國從事房地產開發、房地產租賃及酒店營運。

於本公佈日期，本集團營運三間酒店。目標公司為持有該物業之公司，並於該酒店經營本集團之其中一項酒店業務。

董事認為，建議出售事項為本集團變現其於該物業及該酒店（均位於香港）之投資以及加強本集團之流動資金以進一步發展其於中華人民共和國之酒店業務之良機。

董事認為，買賣協議項下擬進行之交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行。由於買賣協議條款乃經其訂約各方按公平原則磋商後達致，故董事認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就建議出售事項計算之其中一項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，建議出售事項構成本公司之一項主要交易，並因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，於會上（其中包括）將提呈一項普通決議案以供股東審議及酌情批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易。就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東將須於股東特別大會上就批准建議出售事項、買賣協議及其項下擬進行之所有交易之決議案放棄投票。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函之資料，一份載有（其中包括）(i)買賣協議之主要條款；(ii)建議出售事項之進一步詳情；(iii)有關該物業之物業估值報告；(iv)根據上市規則須予披露之其他資料；及(v)召開股東特別大會之通告之通函預期將於二零一九年十一月二十二日（其為本公佈刊發後超過15個營業日）或之前寄發予股東。

建議出售事項須待買賣協議之先決條件獲達成後，方告完成。建議出售事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣股份或本公司之其他證券（如有）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：

「董事會」	指 董事會
「營業日」	指 香港持牌銀行一般開門營業之日（並非星期六、星期日、公眾假期或香港上午九時正至下午五時三十分內任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告之任何日子）

「本公司」	指	金輪天地控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1232）
「完成」	指	建議出售事項之完成
「完成已調整代價」	指	具有本公佈內「買賣協議—完成管理賬目」一節所賦予之涵義
「完成結餘」	指	買方於完成時須向賣方支付之金額，其相等於經完成管理賬目草案調整之建議出售事項初步代價，並已扣除按金
「完成日期」	指	於二零二零年一月三十一日或賣方及買方可能共同協定之有關其他日期
「完成管理賬目」	指	目標公司涵蓋緊隨二零一八年十二月三十一日後直至完成日期（包括該日）止期間之管理賬目（包括資產負債表及損益賬），由賣方提名之目標公司之一名董事簽署及證明為正確
「代價」	指	建議出售事項之代價，初步為515,000,000港元，並可予調整，最高金額為530,000,000港元
「稅項彌償契據」	指	賣方、買方及目標公司將於完成時訂立之稅項彌償契據

「按金」	指	買方於簽署買賣協議時向賣方律師支付之金額 51,500,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以審議及酌情批准（其中包括）建議出售事項
「現有融資協議」	指	賣方（作為借款人）與現有貸款人（作為貸款人）訂立日期為二零一七年六月三十日之融資協議（可能經不時補充及修訂），據此，根據條款及條件並在其規限下，現有貸款人同意向賣方及本公司（作為借款人）提供45,000,000港元無承諾循環貸款融資以及向賣方（作為借款人）提供270,000,000港元無承諾定期貸款融資，以作現有融資協議所載之用途
「現有貸款人」	指	恒生銀行有限公司
「現有貸款」	指	根據現有融資協議授予賣方（作為借款人）之貸款以現有證券作抵押，包括其尚未償還本金額及任何應計利息
「現有證券」	指	目標公司及／或賣方根據相關證券文件就現有貸款提供作為抵押之所有該等證券
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該酒店」	指	由目標公司擁有之位於該物業之樓宇，其名為香港西九龍絲麗酒店
「酒店管理協議」	指	目標公司及管理人於二零一七年就管理人提供有關該酒店之管理及其他相關服務訂立之酒店管理協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「管理人」	指	Dorsett Hospitality International Services Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「資產淨值」	指	目標公司根據買賣協議計算之資產淨值，其將相等於流動資產減流動負債，並經扣除以下各項進行調整：(i)該物業以及該物業內之動產及廠房及設備之價值；(ii)遞延稅項資產；(iii)除股東貸款外之所有集團內公司間貸款；(iv)股東貸款；及(v)遞延稅項負債
「該物業」	指	稱為晏架街48號之由目標公司擁有並於土地註冊處登記為九龍內地段第6374號之各塊或各幅土地，連同建於其上之宅院、建築物及樓宇

「建議出售事項」	指	賣方建議出售其於目標公司之全部權益，包括銷售股份及股東貸款
「買方」	指	Anchor Street Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「贖回金額」	指	具有本公佈內「買賣協議—代價及調整代價」一節所賦予之涵義
「買賣協議」	指	賣方、本公司及買方就建議出售事項訂立日期為二零一九年十月十一日之協議
「銷售股份」	指	目標公司一股面值1.00美元之已發行普通股，相當於目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方之全部金額
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Double Advance Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司

「終止協議」	指 目標公司與管理人將予訂立之終止協議，據此，(i) 訂約方將同意終止酒店管理協議；(ii)目標公司將解除有關或自酒店管理協議產生之任何索償及責任；及(iii)管理人將同意向目標公司交回該酒店之空置管有權，全部均於完成日期起或之前生效
「賣方」	指 金輪翠玉有限公司，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
「%」	指 百分比

承董事會命
金輪天地控股有限公司
主席
王欽賢

香港，二零一九年十月十一日

於本公佈日期，董事會成員由執行董事王欽賢先生、王錦輝先生、王錦強先生、Tjie Tjin Fung先生及Janata David先生；非執行董事Suwita Janata先生及Gunawan Kiky先生；獨立非執行董事黃英來先生、李達生先生、黃楚基先生及李思強先生組成。