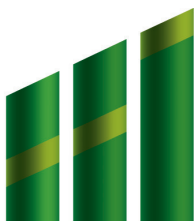


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 昊天發展集團有限公司

## Hao Tian Development Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：00474)

### 涉及收購目標公司15%股權之 須予披露交易

#### 該協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十八日（聯交所交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方就收購事項訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，總代價為320,000,000港元（相當於約人民幣281,600,000元），將以買方於完成時發行承兌票據之方式支付。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.06條計算收購事項涉及之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一九年七月十八日（聯交所交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方就收購事項訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，總代價為320,000,000港元（相當於約人民幣281,600,000元）。

該協議之主要條款概述如下。

## 該協議

日期：二零一九年七月十八日（聯交所交易時段後）

訂約方：(1) 買方：本公司之全資附屬公司恩龍控股有限公司；

(2) 賣方：商人陳平先生

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

## 收購事項之主體事項

根據該協議，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份，相當於完成後目標公司15%股權。

緊接完成前，賣方為目標公司之唯一股東及銷售股份之合法實益擁有人。

其後出售銷售股份並無限制。

## 代價

就買賣銷售股份應付之代價為320,000,000港元（相當於約人民幣281,600,000元），將根據該協議以買方於完成時發行承兌票據之方式支付。

收購事項之代價乃由買方與賣方公平磋商後釐定，並經參考（其中包括）目標集團發展項目之質量、目標集團之前景、目標集團之資產淨值及中國物業市場之市況。

## 條件

該協議須待(其中包括)以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 保證於各方面仍屬真實準確及並無誤導成分；
- (b) 買方信納將就目標集團之營運、業務及資產以及買方合理要求之任何其他事宜進行之盡職審查結果；
- (c) 買方及其控股公司就訂立該協議及其項下擬進行交易遵守上市規則或其他監管機構之所有規定；及
- (d) 目標集團概無任何重大不利變動。

買方可隨時豁免上述條件(不得豁免之第(c)項條件除外)。倘上述條件未能於二零一九年十月十七日(或賣方與買方可能協定之較後日期)或之前獲達成(或獲豁免(視情況而定))，則該協議項下訂約各方一切權利及責任將告終止。其後，該協議訂約各方毋須對其他訂約方承擔任何進一步責任及負債，惟任何先前違反者(如有)除外。

## 完成

完成將於該協議之所有先決條件獲達成(或獲豁免(視情況而定))後第五個營業日或賣方與買方可能協定之其他日期落實。

完成後，本公司將間接持有目標公司15%股權，而目標公司之財務報表將不會綜合併入本集團之財務報表。

## 有關承兌票據之資料

承兌票據之主要條款載列如下：

發行人	買方
發行日期	完成日期
將予發行之本金額	合共320,000,000港元(相當於約人民幣281,600,000元)，相當於代價金額
承兌票據持有人	賣方或其代名人

發行價	將予發行承兌票據本金額之100%
到期日	承兌票據發行日期後18個月期間屆滿當日
利息	其後將按年利率5%累計利息，直至承兌票據到期日為止。
可轉讓性	承兌票據持有人可在未獲本公司事先書面同意之情況下，以背書形式向任何第三方出讓或轉讓承兌票據，惟承兌票據持有人不得向本公司之任何關連人士(定義見上市規則)出讓承兌票據。
抵押	買方於承兌票據項下之責任並無抵押。
提早贖回	買方可透過向承兌票據持有人發出不多於3個營業日之事先書面通知，以於承兌票據到期日前償還全部或任何部分承兌票據及應計利息。
違約事件	<p>於發生以下任何事件時及其後任何時間，承兌票據持有人可向買方發出通知，要求買方贖回承兌票據之全部(惟並非部分)未償還本金額及應計利息：</p> <p>(a) 產權負擔人接管或接管人、管理人或其他類似人員獲委任接管買方之全部或任何重大部分業務、財產、資產或收益；</p> <p>(b) 買方未能償還其到期債務或申請、同意或遭委任任何管理人、清盤人或接管人以接管其全部或任何重大部分業務、財產、資產或收益或與其債權人或以債權人為受益人訂立全面轉讓或債務妥協；</p> <p>(c) 通過決議案將買方清盤或已在買方註冊成立地點採取相同行動；</p>

(d) 具管轄權之法院頒佈任何命令或以呈請方式提出將買方清盤或解散；或

(e) 買方與任何其他法團合併（惟買方於合併後為存續法團之合併除外）。

申請上市

本公司將不會申請承兌票據於任何證券交易所上市。

本公司擬以本集團之內部資源或外部融資償還承兌票據。

承兌票據之條款乃由買方與賣方公平商業磋商後釐定，並經參考現行市況及本集團之財務狀況。基於上文所述，董事認為，承兌票據之條款屬公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

## 股東協議

完成後，賣方及買方將會訂立股東協議，以規管訂約各方之若干事務及關係，其主要條款如下：

- (1) 目標公司新發行股份須受現有股東之優先購買權所規限；
- (2) 在第三方就收購目標公司任何權益提出要約之情況下，買方有優先權提呈發售其於目標公司之股權；及
- (3) 買方將獲得有關目標公司賬目及記錄之資料並獲授予該等賬目及記錄之存取權。

## 有關目標集團之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

於本公告日期，目標公司由賣方全資擁有。目標公司擁有和盈通90%股權。和盈通透過多間間接全資或非全資附屬公司，主要於中國從事物業發展。於本公告日期，由和盈通組成之目標集團主要擁有3個發展中物業項目，分別位於中國湖南省長沙市、郴州市及衡陽市，主要包括大型住宅綜合項目和綜合商用項目以及公寓、辦公室、購物商場、戲院及其他配套設施。

根據目標集團所提供資料，目標集團持有以下項目：

**(i) 長沙市雙灣國際城**

雙灣國際城位於長沙市湘江與撈刀河交匯處。該項目位處成熟開發地區，區內有多個住宅及商業發展項目。

雙灣國際城自二零一九年開始發展為住宅及商業發展項目。部分項目(第一及二期)已於二零一六年竣工，於二零一九年六月三十日，該項目之未出售部分仍為空置待售，總建築面積約為19,000平方米。於二零一九年六月三十日，部分項目(第三期)仍在申請施工許可，預計將於二零二四年竣工。第三期佔4幅土地，總佔地面積約為46,700平方米。項目在建部分於竣工後之總建築面積將約為140,700平方米。

**(ii) 郴州美美世界城市商業廣場**

郴州美美世界城市商業廣場位於郴州市人民西路與國慶路交匯處。該項目位處地區公共交通便利，配套設施完備。

郴州美美世界城市商業廣場佔2幅土地，總佔地面積約為49,000平方米，現正發展為住宅、商業、公寓及酒店多用途綜合發展項目。於二零一九年六月三十日，該項目仍在施工階段，預計將於二零一九年十二月竣工。在建部分於竣工後之建築面積將約為385,000平方米。

**(iii) 衡陽美美世界城市商業廣場**

衡陽美美世界城市商業廣場位於衡陽市蒸湘南路與歐家町路交匯處。該項目位處一個發展中的住宅和商業區。

衡陽美美世界城市商業廣場佔10幅土地，總佔地面積約為145,000平方米，現正分南北兩期發展為住宅、商業、公寓及酒店綜合發展項目。於二零一九年六月三十日，南期仍在施工階段，預計將於二零二零年竣工。在建部分於竣工後之建築面積將約為305,000平方米。於二零一九年六月三十日，北期尚待開發。

目標集團按照香港公認會計原則編製之截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核綜合管理賬目概述如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核) (千港元)	二零一七年 (未經審核) (千港元)
除稅及非經常性項目前溢利	20,770	14,438
除稅及非經常性項目後虧損	(4,871)	(6,770)
	於十二月三十一日	
	二零一八年 (未經審核) (千港元)	二零一七年 (未經審核) (千港元)
資產淨值	2,805,697	2,440,245

### 進行收購事項之理由及裨益

本公司為投資控股公司。本集團主要從事(i)放貸；(ii)證券投資；(iii)提供商品及證券經紀服務；(iv)建築機械租賃及買賣；(v)物業租賃；及(vi)資產管理業務。本集團一直不時物色投資機會，務求令其業務更趨多元化並壯大其資產組合、拓闊其收入來源以及加速本集團整體之進一步增長。

於二零一八年四月，本集團已完成收購一項位於英國倫敦中部之商業物業，該項物業一直為本集團帶來穩定之租金收入。本集團認為，收購事項乃分散名下資產組合地域分佈之投資良機，同時為本集團與中國房地產市場上之業務夥伴建立關係締造機會。收購事項貫徹本集團現有投資策略，即投資於房地產領域內在收入或資本價值上具有增長潛力之優質資產。

目標集團擁有優質大型住宅綜合項目和綜合商用項目，該等項目之地點優越，主要公共交通工具均可到達。相信隨著長沙市、郴州市和衡陽市不斷完善市內之基礎建設及公共設施，將可促進當地經濟活動，並進一步造就該等中國城市對房地產發展之需求。董事認為，收購事項將令本集團得以投資於中國房地產市場，將成為現有投資組合之理想配搭。

考慮到上述情況，董事認為該協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東整體利益。



## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.06條計算收購事項涉及之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於概無董事於收購事項中擁有重大權益，故概無董事須就批准收購事項之相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件向賣方收購銷售股份
「該協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立日期為二零一九年七月十八日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間開放進行一般業務之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「本公司」	指	昊天發展集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：474)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	該協議之所有先決條件獲達成(或獲豁免(視情況而定))後第5個營業日當日或賣方與買方可能協定之其他日期
「代價」	指	買方就銷售股份應付賣方之總代價320,000,000港元(相當於約人民幣281,600,000元)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司



「和盈通」	指	和盈通投資有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，由目標公司擁有90%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「承兌票據」	指	買方將根據該協議之條款於完成時向賣方(或其代名人)發行本金額為320,000,000港元(相當於約人民幣281,600,000元)之承兌票據
「買方」	指	恩龍控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「銷售股份」	指	150股目標公司已發行股份，相當於賣方於緊接完成前所持有目標公司之15%股權
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	全裕泰投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「目標集團」	指	目標公司、和盈通及其附屬公司

「賣方」	指	陳平先生，於本公告日期為目標公司之唯一股東
「保證」	指	該協議之條款所載賣方向買方作出之保證及聲明
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**昊天發展集團有限公司**  
執行董事  
**霍志德**

香港，二零一九年七月十八日

就本公告而言，除另有所指外，人民幣乃按人民幣0.88元兌1港元之概約匯率換算為港元。該匯率僅供說明用途，概不表示任何金額已經、原可或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許海鷹先生、歐志亮博士，太平紳士(澳洲)及霍志德先生；以及三名獨立非執行董事陳銘燊先生、林君誠先生及李智華先生。