

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告全部或任何部分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。



Planetree International Development Limited

梧桐國際發展有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：00613)

須予披露交易 –
收購物業控股公司及
視作出售附屬公司的股權

認購協議

董事會宣佈，於二零二零年七月十三日(聯交所交易時段後)，Top Insight (本公司的間接非全資附屬公司)及Planetree BVI (Top Insight的直接控股公司)與Multi Kingdom訂立認購協議，據此，Multi Kingdom已同意認購，而Top Insight已同意配發及發行認購股份，總認購價為67,300,000港元，須由Multi Kingdom以實物方式透過向Top Insight轉讓鉅豪的全部已發行股本償付。

上市規則的涵義

由於認購協議於上市規則第14.07條項下的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，訂立認購協議連同其項下擬進行交易(即收購事項及視作出售事項)構成本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守申報及公告的規定。

緒言

董事會宣佈，於二零二零年七月十三日(聯交所交易時段後)，Top Insight (本公司的間接非全資附屬公司)及Planetree BVI (Top Insight的直接控股公司)與Multi Kingdom訂立認購協議，據此，Multi Kingdom已同意認購，而Top Insight已同意配發及發行認購股份，總認購價為67,300,000港元，須由Multi Kingdom以實物方式透過向Top Insight轉讓鉅豪的全部已發行股本償付。

認購協議

認購協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年七月十三日

訂約方：

(i) Multi Kingdom 作為認購股份的認購人及鉅豪的賣方；

(ii) Top Insight 作為認購股份的發行人及鉅豪的買方；及

(iii) Planetree BVI 作為 Top Insight 的股東。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，Multi Kingdom 及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

收購事項－將予收購的資產

根據認購協議，Multi Kingdom 已同意認購，而 Top Insight 已同意配發及發行認購股份，總認購價為 67,300,000 港元，須由 Multi Kingdom 以實物方式透過向 Top Insight 轉讓鉅豪的全部已發行股本償付。因此，本公司將於認購協議完成後收購鉅豪為間接非全資附屬公司。

視作出售附屬公司的股權

於認購協議完成後，Multi Kingdom 將持有 Top Insight 35% 的股權，而 Planetree BVI 持有 Top Insight 的股權將由 100% 減少至 65%。其後，本公司於 Top Insight 權益股本實益擁有的權益將由約 82.22% 減少至約 53.44%。因此，根據上市規則，Top Insight 根據認購協議向 Multi Kingdom 配發及發行認購股份將構成本公司視作出售 Top Insight 的股權。於認購協議完成後，Top Insight 將仍然為本公司的附屬公司。

代價

認購股份之總認購價為 67,300,000 港元，須由 Multi Kingdom 以實物方式透過向 Top Insight 轉讓鉅豪的全部已發行股本償付。代價金額 67,300,000 港元相當於收購事項的代價以及視作出售事項的代價。

代價的基準

代價經認購協議訂約方公平磋商釐定及協定，並計及：(i) 鉅豪及Top Insight的資產淨值；(ii) 由兩名個別獨立估值師分別評估灣仔物業及黃竹坑物業於二零一九年十二月三十一日的估價；(iii) 鉅豪及Top Insight的財務表現及狀況；(iv) Planetree BVI將於完成後收購鉅豪的間接控股權益。為確保Planetree BVI與Multi Kingdom之間於Top Insight的持股比例在很大程度上反映彼等各自的物業的價值，根據認購協議，於完成時，Multi Kingdom已承諾鉅豪將不會擁有公司間債務或股東貸款，而Planetree BVI已承諾Top Insight將不會擁有公司間債務或股東貸款。

350股認購股份的總認購價67,300,000港元相當於每股認購股份約192,286港元的認購價。根據於二零一九年十二月三十一日灣仔物業及黃竹坑物業的合併估值，Top Insight的資產淨值於完成後初步估計約為238,700,000港元，完成後將發行1,000股股份，相當於當時Top Insight的每股淨資產值約238,700港元。將有關每股資產淨值的估算(即238,700港元)與每股認購股份的認購價(即192,286港元)比較，提供予Multi Kingdom的認購股份的估計折讓約為19.4%，相當於折讓合共約16,200,000港元。有關發行認購股份的折讓亦可被視為Top Insight應付的控制權溢價，以用於以股份而非現金的方式收購鉅豪的控股權益。董事會認為，與根據上市規則上市發行人於配售項下發行股份的折讓少於20%的一般規則相比，上述19.4%的折讓乃屬合理。Top Insight於完成後的實際資產淨值有待落實及於隨後審計時或會作出其他潛在調整。

董事認為，代價及認購協議的條款為一般商業條款，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

認購股份的地位

於繳足及發行後，認購股份將與於配發及發行認購股份當日之Top Insight的所有其他已發行股份享有同等地位。

完成認購協議

完成認購協議將於認購協議所有先決條件已獲達成日期起計3個營業日內(或其訂約方可能以書面協定的有關其他日期)落實。於完成後，鉅豪將成為本公司的間接非全資附屬公司，而鉅豪的財務業績、資產及負債將於本集團財務報表內綜合入賬。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) Multi Kingdom已就Top Insight的所有業務、資產及負債、法律及財務事項及所有視作必要的有關其他事項進行及完成盡職審查；
- (b) Top Insight已就鉅豪及灣仔物業的所有業務、資產及負債、法律及財務事項及所有視作必要的有關其他事項進行及完成盡職審查；
- (c) 按照認購協議的條款採取及通過發行認購股份可能規定的所有行動及所有決議案；
- (d) 認購協議各訂約方已就訂立認購協議及股東協議以及履行與完成其項下擬進行交易取得所有必要同意、批准及許可；及
- (e) 其訂約方各自簽立及交付股東協議。

倘先決條件未能於認購協議日期起計1個月內(或訂約方之間可能以書面協定的有關較後日期)下午五時正(香港時間)或之前達成，認購協議將告停止及終止，其訂約方於其項下的所有責任將獲解除，惟任何先前違約產生的任何責任除外。

股東協議

根據認購協議，其訂約方將於認購協議完成日期或之前簽立股東協議，從而規管Top Insight股東的關係，而主要條款載列如下。

訂約方

- (1) Multi Kingdom作為Top Insight的股東
- (2) Planetree BVI作為Top Insight的另一位股東
- (3) Top Insight作為認購協議下的主體公司

業務範疇及目標

Top Insight 從事物業投資及租賃及其附帶的相關業務活動。

Top Insight 的股東有意合併彼等各自的資產、資源、專業知識及網絡，以管理及發展 Top Insight 的物業投資及租賃業務，從而增加 Top Insight 持有物業的收益及租金收入，並於良機出現時擴展 Top Insight 的資產組合。

期限

股東協議將於完成日期起生效，並將於 Top Insight 繼續存續期間維持十足效力及效用，除非根據股東協議任何其他條文提前終止。

董事會組成

Multi Kingdom 將有權提名一名候選人擔任 Top Insight 及其附屬公司的董事，而 Planetree BVI 將有權提名兩名候選人為董事。Top Insight 及其附屬公司的董事會組成基本上反映 Multi Kingdom 及 Planetree BVI 分別於 Top Insight 持有的持股比例。

溢利分佔

Top Insight 的溢利將以股息的方式由 Multi Kingdom 及 Planetree BVI 按彼等各自於 Top Insight 的持股比例分佔。根據股東協議，Top Insight 須於完成後首三個財政年度向全體股東分配股息，保證金額為下列於 Top Insight 的有關股東初步投資金額以年利率 4% 計算：

- Planetree BVI 的投資金額 171,400,000 港元
- Multi Kingdom 的投資金額 67,300,000 港元

股東須一致同意的事項

Top Insight 的下列事項須取得合共持有 Top Insight 100% 投票權的全體股東作出的書面同意：

- (a) 委任及罷免 Top Insight 的核數師；
- (b) Top Insight 的名稱作出任何更改；
- (c) Top Insight 及其附屬公司作出價值超過 5,000,000 美元的任何收購或出售；
- (d) 於任何 12 個月期間產生超過 5,000,000 美元的任何資本開支；
- (e) 於日常及一般業務過程以外與 Top Insight 的股東或其聯屬人士訂立合約、委聘或交易，或修訂任何已訂立的合約、委聘或交易；及
- (f) 增加或減少 Top Insight 的法定股本。

有關 TOP INSIGHT 的資料

於本公告日期，Top Insight 為本公司的間接非全資附屬公司。Top Insight 為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，持有 Cicero Capital Ltd. 的全部股本，Cicero Capital Ltd. 為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，並持有 ISL 的全部已發行股本，而 ISL 為於香港註冊成立的物業控股有限公司。ISL 為黃竹坑物業的登記擁有人。

緊隨認購協議完成後，Top Insight 的物業組合將包括灣仔物業及黃竹坑物業。

由於Top Insight為於英屬處女群島註冊成立的公司，按照英屬處女群島法律所允許，Top Insight概無備製個別經審核綜合財務報表。Top Insight截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
除稅前溢利	23,581	12,109
除稅後溢利	23,581	12,109

根據Top Insight的未經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，Top Insight連同其兩間附屬公司的綜合資產淨值為171,900,000港元。

於本公告日期，ISL已於黃竹坑物業取得按揭貸款，且近期已提取按揭貸款金額94,800,000港元。現時所有貸款所得款項由ISL以現金存放，而Top Insight擬運用現金作一般營運資金及業務發展及擴張用途。

有關鉅豪的資料

於本公告日期，鉅豪為Multi Kingdom的直接全資附屬公司，Multi Kingdom為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。鉅豪為於香港註冊成立的物業控股有限公司，並為灣仔物業的登記擁有人。Multi Kingdom為中國恒嘉融資租賃集團有限公司間接全資附屬公司，中國恒嘉融資租賃集團有限公司為於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00379)。中國恒嘉融資租賃集團有限公司連同其附屬公司主要從事在中國內地提供融資租賃及相關諮詢服務、股本證券買賣、投資物業、投資碼頭及物流服務業務、投資控股、投資食品添加劑業務及放貸業務。

鉅豪截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (未經審核)
	千港元	千港元
除稅前虧損	489	2,331
除稅後虧損	489	2,331

根據鉅豪的未經審核財務報表，於二零一九年十二月三十一日，鉅豪的資產淨值約為 67,800,000 港元。

認購協議的理由及裨益

本公司為於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本公司為投資控股公司，而本集團的主要活動為：(i) 金融服務－經紀及相關服務而當中包括提供證券交易、期貨合約交易及資產管理服務；(ii) 金融服務－放貸；(iii) 財務管理；及(iv) 物業租賃。

於本公告日期，本集團在香港持有 3 項商業物業，當中包括由 Top Insight 間接持有的黃竹坑物業。本集團有意發展物業租賃及投資業務，從而為本公司股東提供更佳回報及提升價值。透過與 Multi Kingdom 訂立認購協議，本公司旨在合併 Top Insight 與 Multi Kingdom 的資產、資源、專業知識及網絡，以管理及發展本集團的物業投資業務，從而增加經擴大物業組合的收益及租金收入，並於良機出現時擴展 Top Insight 的資產組合。董事亦認為，本公司可透過訂立認購協議的方式在不會產生額外資本開支的情況下，有效地分散本集團的物業組合。

董事會認為，認購協議的條款乃按公平原則磋商及按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立認購協議以執行收購事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於認購協議於上市規則第 14.07 條項下的一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則，訂立認購協議連同其項下擬進行交易(即收購事項及視作出售事項)構成本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守申報及公告的規定。

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	Top Insight 於完成後收購鉅豪的全部股權
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	銀行於香港開門經營一般銀行業務的日子(星期六及香港於上午九時正至下午五時正任何時間八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」生效的日子除外)
「本公司」	指	梧桐國際發展有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：00613)
「完成」	指	根據及按照認購協議的條款完成交易(包括但不限於認購認購股份)
「完成日期」	指	認購協議先決條件已獲達成日期後3個營業日內，或其訂約方可協定的任何其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「代價」	指	根據認購協議的代價67,300,000港元
「視作出售事項」	指	於完成時攤薄本公司於Top Insight的股權
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連的第三方
「ISL」	指	ISL Investments Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「鉅豪」	指	鉅豪國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Multi Kingdom」	指	Multi Kingdom Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「Planetree BVI」	指	Planetree (BVI) Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股股份0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	Multi Kingdom、Top Insight與Planetree BVI就(其中包括)認購認購股份於二零二零年七月十三日訂立的認購協議
「股東協議」	指	Multi Kingdom、Planetree BVI與Top Insight根據認購協議將予訂立的股東協議，以(其中包括)規管彼等的關係
「認購股份」	指	Top Insight根據認購協議的條款將向Multi Kingdom配發及發行的350股Top Insight新股份，佔Top Insight於完成時經擴大股本的35%
「Top Insight」	指	Top Insight Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「灣仔物業」	指	目前以鉅豪的名義所持有位於香港灣仔杜老誌道6號群策大廈12樓的物業

「黃竹坑物業」 指 目前以ISL的名義所持有位於香港黃竹坑道21號環匯廣場9樓的物業及3個編號為109、110及111號的停車位

「%」 指 百分比

承董事會命
梧桐國際發展有限公司
執行董事
文惠存

香港，二零二零年七月十三日

於本公告日期，董事會包括以下董事：

執行董事：

梁永祥博士(執行主席)

林曉露先生

梁啟康先生

張嘉儀女士

黃鴻威先生

黃舜芬女士

文惠存先生

非執行董事：

鄺啟成先生

獨立非執行董事：

陳仕鴻先生

夏其才先生

張爽先生

鍾國斌先生