

香港交易及結算所有限公司以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，並明確表示概不就因本公佈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。



Evershine Group Holdings Limited 永耀集團控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：8022)

主要及關連交易： 有關發行承兌票據以 收購目標公司額外30%股權

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月六日，買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司)與賣方及目標公司就收購銷售股份(相當於目標公司額外30%股權)訂立買賣協議，代價為6.55百萬美元(相當於約51.09百萬港元)。於本公佈日期，本公司持有於二零一六年十二月三十日所收購目標公司(誠如該等公佈所披露)之30%股本(「先前收購事項」)。

於本公佈日期，賣方於本公司168,500,000股股份(相當於本公司已發行股份約10.51%)中擁有權益，為本公司之主要股東，而賣方之兄弟Murat Boyracı先生則於本公司68,217,000股已發行股份(或本公司已發行股本約4.26%)中擁有權益。因此，根據創業板上市規則，賣方及其聯繫人均被視為公司之關連人士。因此，買賣協議項下擬進行之交易將構成創業板上市規則第20章項下之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除賣方及其聯繫人外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無其他股東須於股東大會上就批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

由於有關買賣協議之一項或多項適用百分比率與過往收購事項合計超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守創業板上市規則第19章之通知、申報、公佈及股東批准之規定。

將召開及舉行股東特別大會，藉以考量及酌情批准通過買賣協議及其項下擬進行交易。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)本集團及目標公司之若干財務資料；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一七年六月二十九日或前後根據創業板上市規則寄發予股東。

本公司股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待多項條件達成後，方可作實。因此，收購事項不一定會進行。故此，股東及潛在投資者於買賣或擬買賣本公司股份或其他證券(如有)時務須審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月六日，買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司)與賣方及目標公司就收購銷售股份(相當於目標公司額外30%股本)訂立買賣協議，代價為6.55百萬美元(相當於約51.09百萬港元)。於本公佈日期，本公司持有於二零一六年十二月三十日所收購目標公司(誠如該等公佈所披露)之30%股本。

買賣協議之主要條款載列如下：

買賣協議

日期：二零一七年六月六日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方

(2) 買方

(3) 目標公司

賣方為土耳其居民及商人。於本公佈日期及緊接訂立買賣協議前，賣方持有目標公司1,470,000股股份或70%股本。買方(一間於土耳其註冊成立之公司，乃本公司之間接全資附屬公司)持有目標公司630,000股股份或30%股本。目標公司自二零一六年十二月三十日完成目標公司30%股本之先前收購事項起已根據相關會計準則於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內入賬列作於一間聯營公司之投資。

收購目標公司額外30%股權，將致使目標公司成為本公司間接擁有60%權益之附屬公司，且其財務業績，以及資產及負債將根據適用會計準則於本公司財務報表按附屬公司綜合入賬，列作長期投資。

將予收購之資產

根據買賣協議，買方同意購買且賣方同意出售銷售股份，相當於目標公司30%股本。

先決條件

買方根據買賣協議完成購買銷售股份及支付代價之責任須待以下先決條件於交割日期當日或之前達成後，方可作實：

- (a) 買方合理信納對目標公司之財務、法律及業務進行之盡職審查結果；
- (b) 買方已就買賣協議項下擬進行交易收取其委任之土耳其法律顧問之法律意見(其形式及內容獲買方合理信納)，包括但不限於目標公司註冊成立、存續及擁有之股權以及目標公司於土耳其經營業務之合法性；
- (c) 就買賣協議及其項下擬進行交易向任何政府及監管機關或其他第三方取得一切所需寬免、批准、許可、授權、同意、特許、判令及／或豁免(如有需要)；

- (d) 自買賣協議日期起，目標公司概無任何重大不利變動；
- (e) 概不會出現賣方嚴重違反買賣協議所載責任之情況；
- (f) 賣方所作出及買賣協議所載之所有陳述及保證於交割日期屬真實及正確，猶如該等陳述及保證乃於該日作出，而倘賣方於此所作之陳述及保證之標的事項於買賣協議簽署日期起直至交割日期(包括該日)發生任何不利變動，則賣方應即時向買方發出書面通知；
- (g) 概不會發生嚴重違反買賣協議所載陳述及保證之事件；及
- (h) 獨立股東於本公司將召開及舉行之股東大會通過普通決議案批准買賣協議及據此擬進行之交易，以及本公司就買賣協議方面遵守創業板上市規則之所有適用規定。

倘上述交割之先決條件並無於最後截止日期獲達成或獲買方以書面形式豁免，則買方可透過向所有其他訂約方寄送書面通知之方式立即終止買賣協議(由於未達成先決條件及在不損害其於買賣協議項下之其他權利情況下)而毋須支付任何彌償，且賣方將自該書面通知日期起計7天內向買方全額退還按金，且買賣協議其後須告失效。於該等情況下，除賣方向買方退還按金外及在此規限下，各訂約方須全權負責於有關終止前其本身產生之開支，並概不對任何其他訂約方負責。

倘訂約方於交割前不再為股東，則根據現時協議之所有權利將自動及即時終止。買賣協議終止將不影響於終止日期各訂約方於買賣協議項下已產生之權利(包括退還按金之權利)。

於擬終止或根據買賣協議之任何其他條文而可予終止買賣協議時，除賣方向買方退還按金外及在此規限下，買方或賣方概不就買賣協議項下之任何其他未來義務對彼此負責，儘管終止買賣協議，惟訂約方之已產生權利及補償將維持有效，而買賣協議項下之義務仍持續。

代價

收購事項之代價總額為6.55百萬美元(相當於約51.09百萬港元)，代價須按以下方式償付：i)自買賣協議日期起計七(7)個營業日內預付可退還現金按金2百萬美元(相當於約15.60百萬港元)；及ii)由買方通過促使本公司以賣方為受益人發行本金額為4.55百萬美元(相當於約35.49百萬港元)、年利率為13%，並於發行日期後第二個週年日到期之承兌票據(其將由買方於交割日期交付予賣方)。

代價乃買賣協議訂約方參考(其中包括)以下各項後經公平磋商釐定：

- (1) 現有竣工及在建物業之公平市值及自先前收購事項最後完成日期二零一六年十二月三十日起在建之新項目之增值部分(經參考類似地段類似物業之市值)；
- (2) 目標公司於二零一七年三月三十一日之管理賬目，當中已計入資產淨值(經目標公司所持有物業及項目之初步估值調整)(「經調整資產淨值」)之公平市值，即目標公司100%股權約為24.15百萬美元(相當於約188.37百萬港元)(即分佔目標公司30%經調整資產淨值約7.24百萬美元)；
- (3) 根據上文(2)所述，與代價總額相比，本公司獲分佔30%經調整資產淨值約10%之優惠；及
- (4) 目標公司之業務前景。

鑒於上述情況，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於徵詢獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，收購事項之代價按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

承兌票據

承兌票據之條款乃經公平磋商而協定，其主要條款概述如下：

發行人

本公司

本金額

4.55百萬美元

利息

承兌票據將按年利率13%計息。有關應計利息將於自發行日期起各週年日或於相關本金之任何提早還款日期(以較早者為準)支付。

到期日

承兌票據本金將於自發行日期起計第二個週年日或之前償還。

本公司及買方之承諾

倘承兌票據未能於到期日前全數償還或買方於交割後兩年內破產或無償還能力，則本公司及買方承諾賣方有權(其中包括)要求將銷售股份登記回賣方名下。

提早償還

本公司可據其選擇，透過向賣方發出十(10)個營業日之事先書面通知提早償還全部或部分承兌票據及其未償還應計利息。

可轉讓性

承兌票據可透過向本公司發出五(5)個營業日之事先書面通知予以轉讓(轉讓予本公司關連人士除外)。

交割

交割最遲須於上文所載最後先決條件達成後第三十(30)個營業日前作實。

股東協議

根據買賣協議及待交割後，買賣協議訂約方同意管治及管理目標公司，包括但不限於目標公司之週年及特別大會、董事會組成及董事會會議，以及目標公司之組織章程細則。

買方之禁售期

直至日期為二零一七年六月六日之買賣協議及訂約各方所訂立日期為二零一六年十二月七日之買賣協議項下之代價已悉數支付且並無任何產權負擔止，買方方可出售、轉讓、抵押或以其他方式處置全部或部分該等股份，或與該等股份有關之優先購買權或與該等股份有關之優先選擇權。

賣方於禁售期內之權利

直至買方之禁售期結束，賣方可按優先選擇權無限制或不受任何限制按照相關法律規定將其股份轉讓予第三方。

優先選擇權

根據買賣協議，倘賣方有意向任何善意第三方購買者出售其當時於目標公司擁有之任何股份，則賣方承諾向買方提供優先認購權。

有關目標公司之資料

於本公佈日期，目標公司為於土耳其註冊成立之有限公司，主要於土耳其伊斯坦布爾從事建築及承包工程業務，並由賣方及買方分別擁有70%及30%之權益。

下文載列目標公司之財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 約千港元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 約千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 約千港元
除稅前(虧損)/溢利	(1,923)	3,645	179,020
除稅後(虧損)/溢利(附註)	(1,903)	3,522	179,354
(負債)/資產淨值	(1,039)	4,419	233,187

附註：

截至二零一六年十二月三十一日止年度之除稅後溢利主要歸因於根據土耳其當地估值師進行之物業估值就年內目標公司持有之物業及項目確認之重估收益約24,405,000美元或相當於190,359,000港元。

於本公佈日期，目標公司全部股本分為2,100,000股股份，其中賣方擁有1,470,000股股份或目標公司70%股權，而作為本公司間接全資附屬公司之買方擁有630,000股股份或目標公司30%股權，自二零一六年十二月三十日完成日期起目標公司已作為於一間聯營公司之投資根據有關會計準則於本公司財務報表入賬。

交割後，目標公司將成為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，而其財務業績以及資產及負債將根據適用會計準則作為於附屬公司之長期投資於本公司財務報表中綜合入賬。

進行收購事項之理由及裨益

於本公佈日期，本集團主要從事物業投資、商品交易、墓地業務、於土耳其公司(目標公司)之少數投資、手機應用程式業務及放貸業務。

目標公司之背景及業務前景

土耳其政府致力促進於土耳其之外商投資。土耳其為全球第18大經濟體，二零一五年國內生產總值約為7,180億美元。土耳其亦為歐洲增長最快經濟體之一，於二零零六年至二零一六年之年均國內生產總值增長率約為3.86% (按世界銀行網站所報)。此外，土耳其具備大量年輕且訓練有素之建築工。

根據Springer.com之一篇報道，世界城市人口自二十世紀五十年代以來一直迅速增長，主要由於農村人口移居城市。該迅速增長已導致建造非法定居點，特別是在發展中國家之大城市。作為該等國家之一，土耳其有超過兩百萬處擅自佔用土地及眾多無證樓宇。考慮到該國大部分地區處於地震帶，該等低質素無證樓宇對其住戶構成重大威脅。事實上，該問題僅能隨該等危房重建後方可改善，而正於該國進行之城市重建項目是為土耳其居民建立更健康環境之關鍵。有見及此，董事相信於土耳其重建樓宇之需求旺盛，且將於相當長一段時期為目標公司提供足夠業務潛力。

於可見未來，該城市重建舉措已成為土耳其政府之主要議程，尤其是在伊斯坦布爾。據估計，全國約6.7百萬住宅單位將須於未來二十年內拆遷重建。於二零一七年，土耳其住宅物業持續表現強勁。根據土耳其共和國中央銀行之資料，土耳其全國房價指數自二零一六年一月至七月上升約14% (通脹調整約4.8%)。於土耳其最大城市伊斯坦布爾，物業價格自二零一六年一月至七月飆升約17.7% (通脹調整約8.2%)。

目標公司之業務描述

目標公司之主要業務包括於土耳其伊斯坦布爾從事住宅樓宇之建築及承包工程以及其相關租賃及銷售，以及專門承接高級城市改造項目及防震住宅樓宇建造。

目標公司之業務模式基本為土耳其政府舉措項下之「城市住宅樓宇重建計劃」，據此，目標公司將拆除於伊斯坦布爾之舊住宅樓宇並重建以增加其樓層／樓面空間，從而使原住戶返回於彼等所有權下之重建樓宇，並保留於目標公司所有權下之新樓層／樓面空間以供租賃或銷售。於訂立新重建項目前，管理層將考慮整幢樓宇之該等回報(即政府所允許新樓層／樓面空間之價值)及其重建成本。

於二零一二年註冊成立以來，目標公司已完成五個項目，分別為Arzu Apartmanı、Sibel Apartmanı、Akasya Apartmanı、Doğa Apartmanı及Evim Apartmanı，合計回報面積約為2,795平方米，以及已收購一個項目Acarblu公寓(合計銷售面積約為1,068平方米)，並正在進行兩項新項目(Iclaliye項目及Hurrem項目)，預期將於二零一八年前竣工，合計建造面積約為4,837平方米及回報面積約為1,421平方米。目標公司於過往年度已於「城市住宅樓宇重建計劃」累積豐富經驗。

董事會致力繼續開拓不同新投資機遇，以擴闊及多樣化本集團收入來源。鑒於目標公司於二零一六年溢利顯著增長(主要歸因於上述物業重估收益)及上述目標公司良好之業務前景，董事認為目標公司將繼續受益於土耳其經濟及其住宅物業市場之高增長潛力，此將擴闊收入基礎並為本集團之盈利能力作貢獻，從而提高其股東的價值。

因此，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於徵詢獨立財務顧問之意見後發表意見)認為目前進一步收購30%股權，從而獲得目標公司控股權益之舉措作為本集團之積極行動以實現以下目標：1)由於目標公司之未來業績以及資產及負債將在完成後於本集團財務資料綜合入賬，其將進一步利用該機遇以分散其業務及投資組合風險；2)本集團可利用目標公司自註冊成立以來於「城市住宅樓宇重建計劃」累積之管理經驗及技術專長；及3)收購控股權益後，有關投資可立即使本集團分享目標公司上述高增長潛力，並對目標公司之業務方向及策略施加適當影響。

鑒於上述原因，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於徵詢獨立財務顧問之意見後發表意見)相信收購事項就本集團而言為具吸引力之投資機會，可使其能夠進軍土耳其及歐洲之住宅物業及建築市場。董事認為，收購事項可能成為本集團之核心業務分部，並於可見未來為本公司產生重大溢利及現金流量。

除於簽署買賣協議後7日內將予支付之按金2百萬美元(相當於約15.60百萬港元)外，收購事項之餘下代價4.55百萬美元(相當於約35.49百萬港元)透過發行承兌票據支付，將於發行日期後第二週年日結算，因此本公司並無即時現金流負擔。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於徵詢獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，買賣協議之條款及條件按一般商業基準訂立，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

於本公佈日期，賣方於本公司168,500,000股股份(相當於本公司已發行股份約10.51%)中擁有權益，為本公司之主要股東，而賣方之兄弟Murat Boyraci先生則於本公司68,217,000股已發行股份(或本公司已發行股本約4.26%)中擁有權益。因此，根據創業板上市規則，賣方及其聯繫人均被視為公司之關連人士。因此，買賣協議項下擬進行之交易將構成創業板上市規則第20章項下之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除賣方及其聯繫人外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，概無其他股東須於股東特別大會上就批准有關買賣協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

由於有關買賣協議之一項或多項適用百分比率與過往收購事項合計超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守創業板上市規則第19章之通知、申報、公佈及股東批准之規定。

將召開及舉行股東特別大會，藉以供本公司獨立股東於股東特別大會上考量及酌情批准通過買賣協議及其項下擬進行之交易。

據董事所深知、全悉及確信，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦概無董事已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

據董事所深知、全悉及確信，除賣方及其聯繫人外，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將告成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款及條件向獨立股東作出推薦意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)(i)買賣協議詳情；(ii)獨立董事委員會函件，當中載列獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見；(iii)獨立財務顧問函件，當中載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(iv)本集團之若干財務資料；及(v)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一七年六月二十九日或前後根據創業板上市規則寄發予股東。

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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「該等公佈」	指	本公司日期為二零一六年十二月七日及完成有關收購事項日期為二零一六年十二月三十日之該等公佈
「聯營公司」	指	賣方的兄弟Murat Boyracı先生
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	土耳其及香港銀行正常營業之任何日子
「交割」	指	根據買賣協議交割銷售股份之買賣
「交割日期」	指	交割日期，最遲為完成最後一項先決條件後之第30個營業日
「本公司」	指	永耀集團控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於創業板上市(股份代號：8022)

「關連人士」	指	具有創業板上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將予召開之本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	將予成立並由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立股東作出推薦意見
「獨立財務顧問」	指	本公司將予委任之獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	賣方及其聯繫人以外之股東
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據創業板上市規則屬於獨立於本公司及本公司關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後截止日期」	指	簽署買賣協議日期起計6個月，如經賣方及買方同意，可予延長
「承兌票據」	指	本公司為清償買賣協議項下之代價而將以協定形式簽立本金為4.55百萬美元之無抵押承兌票據，自發行日期起於第二週年日或之前支付
「買方」	指	Ottoman Evershine İnşaat Proje Ticaret Anonim Şirketi，一間於土耳其註冊成立之公司，其為本公司之間接全資附屬公司

「銷售股份」	指	目標公司股本中面值為1土耳其里拉之630,000股股份，相當於買方根據買賣協議將予收購之目標公司股本之30%
「買賣協議」	指	買方、賣方與目標公司就收購事項所訂立日期為二零一七年六月六日之正式買賣協議
「股份」	指	目標公司每股面值1土耳其里拉之繳足及發行在外股份
「股東」	指	本公司已發行普通股之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Boyracı Yapı İnşaat ve Taahhüt Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi，一間於土耳其註冊成立之公司
「土耳其」	指	土耳其共和國
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「賣方」	指	Osman Boyracı 先生
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元
「土耳其里拉」	指	土耳其之法定貨幣土耳其里拉

就本公佈而言，所用之貨幣換算匯率為1美元兌7.8港元。該匯率僅供說明，並不表示任何以美元計值之金額已經、應已或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
永耀集團控股有限公司
執行董事兼公司秘書
陳銘基

香港，二零一七年六月六日

於本公佈日期，執行董事為Bülent Yenil先生(洪達智先生為代理董事)、陳銘基先生、洪達智先生及林高然先生；非執行董事為陳偉傑先生；而獨立非執行董事為蔡素玉女士(銅紫荊星章，太平紳士)、林玉英女士及梁文俊先生。

本公佈(董事願共同及個別對此負全責)乃遵照創業板上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺騙成分；且本公佈並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本公佈有所誤導。

本公佈將於其登載日起計最少一連七天於創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」一頁及本公司網站<http://www.8022hk.com>登載。