

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，並明確表示概不會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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



## Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited

### 港深聯合物業管理（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：8181）

#### 有關可換股票據建議收購事項 之須予披露交易

本公司財務顧問



#### 收購事項

董事會欣然公佈，於2017年7月14日（聯交所交易時段後），賣方及買方（本公司的全資附屬公司）就收購事項訂立該協議。

待該協議所載先決條件達成（或獲豁免）後，買方有條件同意向賣方收購可換股票據，總代價為6,000,000澳元。此外，買方同意自2017年4月1日起至完成日期（包括首尾兩日）向賣方支付可換股票據之應計利息，有關利息根據可換股票據契據條款之年利率10%計算。利息金額將以港元償付，並將於完成時支付予賣方。

可換股票據由發行人發行，發行人為一間於澳洲註冊成立及落戶的股份有限公司，其已發行股份於澳洲證券交易所上市。可換股票據為無抵押及無於任何證券交易所上市，本金額為6,000,000澳元，到期日為2019年3月1日。

## 創業板上市規則的涵義

由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

## 該協議

日期： 2017年7月14日

訂約方： (i) 賣方；及  
(ii) 買方

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方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。

## 將予收購的資產

待下列先決條件達成(或獲豁免)後，買方有條件同意向賣方收購可換股票據。

可換股票據的主要條款載列如下：

發行人	發行人
本金額	6,000,000 澳元
發行日期	2015年4月2日(分別於2017年3月30日及2017年6月13日修訂及/或重列)
到期日	2019年3月1日
利息	(i) 自可換股票據發行日期起至可換股票據發行日期滿第二個週年止期間(「初步期間」)(包括首尾兩日)為每年5%(「初步期間利息」)；及  <i>附註：</i> 發行人已向賣方(即可換股票據之原持有人)支付初步期間利息約595,000澳元。  (ii) 初步期間隨後期間直至到期日為每年10%。

違約利息	倘發行人未能於付款到期日支付利息或本金，則發行人須按適用利率另加2%年利率(按日計算)支付未支付款項之利息。
參與	於可換股票據轉換為發行人股份前，可換股票據之持有人無權獲取任何股息、資本回報，或獲取發行人股份持有人有權參與其他分派或利益。
轉換	<p data-bbox="568 524 1439 649">於緊接到期日前30日內任何時間，可換股票據之持有人有權將可換股票據的全部本金及所有未付應計利息：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="568 705 1439 831">(i) 按每股發行人股份0.28澳元的初步轉換價轉換為發行人股份(可按發行人股本重組並根據適用法律予以調整)；或</li> <li data-bbox="568 887 1439 1099">(ii) 經可換股票據持有人及發行人雙方同意後，於行使可換股票據之隨附轉換權後30個營業日內，按轉換價及雙方同意之有關附屬公司股份數目轉換為發行人附屬公司之股份，否則有關轉換將被視為上文(i)項所載發行人股份之轉換。</li> </ul> <p data-bbox="568 1155 1439 1305"><i>附註：</i> 由於發行人已向賣方(即可換股票據之原持有人)支付初步期間利息，可換股票據其後之任何持有人有權向發行人償還有關款項，使有關款項轉換為發行人之股份或發行人附屬公司之股份。</p>
兌換股份的地位	兌換股份與發行人或其附屬公司(視乎情況而定)的全部已發行普通股在各方面將享有同等權益。
贖回	發行人將於到期日贖回之前未轉換或贖回之可換股票據。

## 特別權利

- (i) 持有發行人已發行股本中10%或以上股權的持有人有權提名及挽留發行人的一名董事，任期為適用法律、法規、澳洲證券交易所上市規則及發行人組織章程細則允許的最長期限；
- (ii) 任何可換股票據持有人均有權按可換股票據契據有效期內雙方同意之條款認購發行人最多10%股權(或經雙方同意認購更多股權)，惟持有人須已根據其條款轉換全部可換股票據。

## 違約事件

以下各事件屬違約事件(「**違約事件**」)：

- (i) 發行人於進行盡職審查時披露的資料在任何重大方面失實、不準確或含誤導成份；
- (ii) 發行人拖欠有關可換股票據的任何款項，且於接獲持有人就付款發出書面要求後20個營業日內仍未清還欠款；
- (iii) 發行人違反可換股票據契據項下契約、條件或對其施加之責任，且於接獲持有人通知要求糾正該違反行為後20個營業日內仍未糾正該違反行為；
- (iv) 發出清盤令或有關發行人清盤的決議案有效通過，惟經持有人事先書面同意為重組或購併目的清盤除外；及
- (v) 發行人清算。

倘發生違約事件，可換股票據持有人可於其後或後續時間向發行人發出書面通知，要求發行人贖回可換股票據，而發行人須立即支付可換股票據之本金總額及直至付款日期為止任何應計但未付利息(如有)。

## 調整

- (i) 倘發行人於可換股票據發行日期至轉換日期期間任何時間向其普通股股東配發紅股，及倘持有人於紅股發行記錄日期前轉換可換股票據，發行人將向持有人發行及配發：(a)發行人股份(數目視乎紅股配發而定)；及(b)已發行股份數目(數目相等於可換股票據持有人有權獲取之發行人股本股份數目(倘於緊隨配發紅股前可換股票據已獲轉換))；
- (ii) 倘發行人已發行股本於到期日前進行重組(包括合併、分拆、減少或退還股本，但不包括發行新股本)，則根據可換股票據契據向持有人發行的普通股數目須按發行人已發行股本經過重組的相同比例進行調整，調整方式將不會賦予持有人任何並無賦予發行人的普通股股東之額外利益，反之亦然。

## 可轉讓性

持有人可根據可換股票據契據及澳洲證券交易所適用規則及規定轉讓全部可換股票據；

## 狀況

可換股票據為無抵押及無於任何證券交易所上市。

## 代價

買方就可換股票據應付賣方的總代價為36,000,000港元(相當於6,000,000澳元)，即可換股票據本金總額之面值。

代價應由買方以港元(按協定匯率1澳元= 6港元)按以下方式結算及支付予賣方：

- (a) 於簽訂該協議後兩個營業日內支付按金，按金將於完成時以等額元值基準用以支付部分代價；及
- (b) (由買方全權酌情決定)於完成時發行承兌票據或以現金支付或兩者兼用方式支付代價餘下金額。

按金(即3,600,000港元)為免息及無抵押。倘協議因任何理由終止，賣方將於兩個營業日內向買方退還該按金，並且不作任何對銷、預留或反申索。

此外，買方同意自2017年4月1日起至完成日期(包括首尾兩日)向賣方支付可換股票據之應計利息，有關利息根據可換股票據契據條款之年利率10%計算。利息金額將按上述匯率以港元償付，並將於完成時支付予賣方。

董事會認為，總代價屬公平合理，此乃經考慮到代價為可換股票據本金額之面值，可換股票據離到期尚有超過一年，本公司將按10%年利率收取利息，可換股票據由一間澳洲證券交易所上市公司發行。此外，本公司可於到期日前行使轉換權。

## 先決條件

完成須待以下先決條件於最後完成日期下午四時正或之前達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)後，方可作實：

- (a) 賣方、買方及發行人訂立轉讓契據，且發行人及／或澳洲證券交易所批准根據該協議之條款轉讓該等票據；及
- (b) 於完成時，賣方保證在所有方面仍屬真實準確及在任何方面並無誤導成份。

上文(a)項為不可豁免。倘買方並無達成或豁免(視乎情況而定)以上任何先決條件或於最後完成日期下午四時正前並未達成以上任何先決條件，則賣方應將於兩個營業日退還按金，並且不作任何對銷、預留或反申索，而該協議自動終止，並即時生效。

## 完成

於完成後，買方將成為可換股票據的唯一註冊擁有人(免除一切產權負擔)。

## 承兌票據

倘買方選擇發行，買方將於完成時向賣方發行承兌票據，以支付全部或部分代價餘額。承兌票據的主要條款載列如下：

發行人	買方
承兌票據持有人	賣方
本金額	最多32,400,000港元
發行日期	完成日期
到期日	緊隨承兌票據發行日期起第18個月完結後當日
利息	零
可轉讓性	不可轉讓
抵押	買方於承兌票據項下之責任並無抵押
提早贖回	買方可於承兌票據到期日前向賣方發出不少於一個月的書面通知，以贖回全部承兌票據

## 賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方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。

## 發行人資料

根據公開可得資料，發行人為一間於澳洲註冊成立及落戶的股份有限公司，其已發行股份於澳洲證券交易所上市。發行人於2005年成立為中澳投資公司，專注於識別澳洲的投資機會並銜接至中國的選定合約。

發行人正於澳洲黃金海岸地區發展其中一個度假村及博彩項目，可換股票據最初為發行予賣方，作為該項目的資金。

以下綜合財務資料乃摘錄自發行人截至2016年6月30日止年度之年報：

	2016年 千澳元	2015年 千澳元
收益	1,119	639
除所得稅前虧損	(15,629)	(14,842)
除所得稅後虧損	(15,629)	(14,842)
總資產	30,582	35,070

此外，於2017年6月28日，發行人有678,517,825股已發行及繳足的普通股。基於初步轉換價每股發行人兌換股份0.28澳元(可按發行人股本重組並根據適用法律予以調整)，於轉換可換股票據全部本金及應計利息(假設發行人已發行股本並無進一步變動)後，預期發行人約27,839,528股新股份(即發行人現時已發行股份約4.1%及發行人經擴大已發行股份約3.9%)將發行予買方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，發行人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 本集團的資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。本公司為投資控股公司。本集團主要於香港為住宅物業提供物業管理服務、從事物業投資以及提供放債業務。

## 收購事項的理由及裨益

本公司一直發掘新市場及投資機會，以使其業務組合及收益來源多元化，並把握可能為股東創造附加值的新商機。

董事會認為收購事項可達致多種目的，並對本公司及其股東整體有利。至少，本公司將能夠收取可換股票據固定比率的回報。此外，鑑於發行人的業務，透過轉換至發行人的股份，或倘與發行人成功磋商，投資於或與發行人或其附屬公司合作進行未來發展項目，包括但不限於新市場的度假村發展項目，本公司或能夠受惠於彼等業務發展。於本公告日期，概無出現有關發展項目機會。

因此，董事認為該協議及其項下擬進行的交易條款乃經公平磋商及按一般商業條款訂立且公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會注意到，倘本公司轉換可換股票據為發行人的附屬公司股份，有關轉換可能構成創業板上市規則第19章項下須予公佈交易，而本公司將須遵守創業板上市規則的規定，並(如適用)刊發進一步公佈。

### 創業板上市規則的涵義

由於按照創業板上市規則有關收購事項的一個或多個適用百分比率多於5%但少於25%，故收購事項構成創業板上市規則第19章項下本公司的須予披露交易，須遵守其項下申報及公佈規定。

該協議取決於多個先決條件能否達成或獲豁免(視乎情況而定)，故收購事項可能或不可能完成。投資者及本公司股東於買賣本公司的證券時務請審慎行事。

### 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列表述具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議條款收購可換股票據；
「該協議」	指	賣方與買方於就收購事項訂立日期為2017年7月14日協議；
「澳洲證券交易所」	指	澳洲證券交易所有限公司 (CAN 008 624 691)；
「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行於正常營業時間開門營業的任何日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)；
「買方」	指	Lucky Stone Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司；

「可換股票據契據」	指	賣方與發行人訂立日期為2015年4月2日的可換股票據契據(分別於2017年3月30日及2017年6月13日修訂及／或重列)；
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行普通股於創業板上市；
「完成」	指	根據該協議完成可換股票據買賣事項；
「完成日期」	指	最後的先決條件達成(並須繼續達成直至完成)或獲豁免日期後三個營業日內或買方與賣方可能書面協定的其他日期(不遲於最後完成日期)；
「可換股票據」	指	根據可換股票據契據，賣方認購及發行人發行本金總額6,000,000澳元；
「代價」	指	36,000,000港元，即就購買可換股票據的總代價；
「轉讓契據」	指	賣方、買方與發行人將予訂立的可換股票據契據轉讓、更改及重列契據，以轉讓可換股票據的權利、所有權及權益予買方；
「按金」	指	可退回按金3,600,000港元；
「董事」	指	本公司董事；
「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；
「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；

「發行人」	指	澳中財富集團有限公司 (ACN 008 924 570)，一間於澳洲註冊成立及落戶的公眾股份有限公司，其已發行股份於澳洲證券交易所上市；
「最後完成日期」	指	該協議日期後90天或買方可能釐定及通知賣方的其他日期；
「到期日」	指	可換股票據之到期日；
「承兌票據」	指	倘買方選擇根據該協議條款發行，買方將於完成時向賣方發行以償付部分代價的免息、無抵押、不可轉讓並自發行日期起18個月到期的承兌票據；
「賣方」	指	Oceanic Alliance Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司；及
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司。

承董事會命  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
達振標

香港，2017年7月14日

於本公告日期，執行董事為達振標先生(主席)、李展程先生及何應財先生；而獨立非執行董事為曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生。

本公告乃遵照創業板上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分；本公告亦無遺漏任何其他事宜，致使本公告所載任何聲明或本公告產生誤導。

本公告將由刊登之日起至少七日於創業板網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」網頁登載，亦將登載於本公司網站[www.kongshum.com.hk](http://www.kongshum.com.hk)內。