

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



TECH PRO TECHNOLOGY DEVELOPMENT LIMITED

德普科技發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03823)

**終止諒解備忘錄
及
有關收購富國控股有限公司全部已發行股本
之須予披露交易
涉及根據一般授權發行代價股份**

終止諒解備忘錄

茲提述本公司日期為二零一六年十一月四日內容有關(其中包括)就建議收購目標公司訂立諒解備忘錄之公佈。作為重組之一部分，目標公司之最終實益擁有人已經更換，因此，於二零一六年十二月二十九日(聯交所交易時段後)，賣方、買方與前賣方擔保人訂立終止契據，據此訂約方已共同協定終止諒解備忘錄，並自終止契據日期起免除及解除彼此各自於諒解備忘錄項下之責任。買方根據諒解備忘錄向賣方支付4,000,000港元之按金已於簽訂終止契據時悉數退還(不計利息)予買方。

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二十九日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立收購協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，總代價為103,500,000港元。

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於重組完成後，目標集團將主要於中國從事物業投資並將成為廣州物業之擁有人。廣州物業之總建築面積約為2,580平方米，其坐落於富力盈信大廈內，富力盈信大廈為珠江新城之一幢商廈，珠江新城乃中國廣東省廣州市之一個黃金地段，廣州物業現時出租予一名獨立第三方，用作營運設有多間餐廳名為「蔡瀾美食城」之「美食城」。

上市規則之涵義

由於收購協議項下擬進行之收購事項之相關百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

本公司股東及有意投資者應注意，完成須待收購協議項下之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。收購事項未必會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

終止諒解備忘錄

茲提述本公司日期為二零一六年十一月四日內容有關(其中包括)就建議收購目標公司訂立諒解備忘錄之公佈。作為重組之一部分，目標公司之最終實益擁有人已經更換，因此，於二零一六年十二月二十九日(聯交所交易時段後)，賣方、買方與前賣方擔保人訂立終止契據，據此訂約方已共同協定終止諒解備忘錄，並自終止契據日期起免除及解除彼此各自於諒解備忘錄項下之責任。買方根據諒解備忘錄向賣方支付4,000,000港元之按金已於簽訂終止契據時悉數退還(不計利息)予買方。

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一六年十二月二十九日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方及賣方擔保人訂立收購協議，據此，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件同意出售目標公司之全部已發行股本，總代價為103,500,000港元。收購協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一六年十二月二十九日

訂約方： (i) 賣方 : 保利(中國)商業地產開發有限公司；

(ii) 買方 : 冠奇有限公司，本公司之間接全資附屬公司；
及

(iii) 賣方擔保人： 譚家偉先生

賣方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。於本公佈日期，賣方擔保人為賣方之最終實益擁有人。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、賣方擔保人及彼等各自之聯繫人士均非本公司之關連人士，且為獨立第三方。

賣方擔保人已無條件及不可撤回地同意(i)以買方為受益人，對賣方妥善如期履行其於收購協議項下之所有責任作出擔保，並承諾就可能因賣方未能履行或延遲履行其於收購協議項下任何責任而遭受或產生或因此而引致之任何負債、損失、損害、成本及開支悉數向買方作出彌償；及(ii)就目標集團及收購協議項下擬進行之交易提供就類似交易而言屬慣常之若干擔保、聲明、承諾及彌償保證。

將予收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意收購，而賣方已有條件出售目標公司之全部已發行股本。

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於重組完成後，香港附屬公司及中國附屬公司將成為目標公司之全資附屬公司，而目標集團將主要於中國從事物業投資並將成為廣州物業之擁有人。廣州物業之總建築面積約為2,580平方米，其坐落於富力盈信大廈內，富力盈信大廈為珠江新城之一幢商廈，珠

江新城乃中國廣東省廣州市之一個黃金地段，廣州物業現時出租予一名獨立第三方，用作營運設有多間餐廳名為「蔡瀾美食城」之「美食城」。有關目標集團之進一步詳情載於本公佈「有關目標集團之資料」一節。

代價

收購事項之總代價為103,500,000港元，已按以下方式支付或應支付予賣方：

- (i) 12,000,000港元已於收購協議簽署日期由買方以現金支付予賣方作為按金，該按金將於完成時用作支付部分代價；及
- (ii) 餘額91,500,000港元將由買方透過於完成時促使本公司向賣方(或其代名人)按發行價每股代價股份0.183港元配發及發行代價股份支付。

代價乃收購協議訂約方經公平磋商，考慮多項因素後釐定，其中包括由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司所編製之初步估值，以直接比較法評估廣州物業於二零一六年九月三十日之價值約為人民幣270,000,000元(相當於約300,000,000港元)；(ii)根據中國附屬公司截至二零一六年十一月三十日止十一個月之未經審核財務報表，其於二零一六年十一月三十日之負債約為人民幣172,180,000元(相當於約191,310,000港元)；及(iii)目標集團之業務及未來前景，目標集團帶來之穩定收入來源以及於本公佈中「進行收購事項之理由及裨益」一節所披露收購事項之其他裨益。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，且按一般商業條款訂立。

先決條件

完成須待以下先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 買方信納其合理認為適當之有關目標集團資產、負債、營運及事務之盡職審查結果；
- (ii) 倘規定，股東於本公司將予召開及舉行之股東特別大會通過批准收購協議及其項下擬進行交易之必要決議案，包括但不限於配發及發行代價股份；

- (iii) 聯交所上市委員會已批准代價股份上市及買賣；
- (iv) 重組已經完成；
- (v) 取得本公司委任之中國法律顧問發出有關收購協議及其項下擬進行交易、中國附屬公司以及租賃協議、補充協議及重組之合法性及有效性之中國法律意見(其形式及內容均獲買方信納)；
- (vi) 取得由本公司委任之獨立合資格專業估值師發出之物業估值報告(其形式及內容均令買方滿意)，指出廣州物業之估值不少於人民幣270,000,000元(相當於約300,000,000港元)；
- (vii) 已取得賣方、目標集團及賣方擔保人就收購協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要同意及批准(包括但不限於向目標集團任何成員公司提供貸款之銀行、財務機構或其他第三方之同意及批准)；
- (viii) 已取得買方就收購協議及其項下擬進行交易須取得之所有必要同意及批准；
- (ix) 已訂立補充協議；
- (x) 賣方及賣方擔保人於收購協議項下所作出之聲明、承諾及保證在各方面仍屬真實準確及並無誤導成份，亦概無任何狀況、事實或情況會或可能令該等該等聲明、承諾及保證遭違反；及
- (xi) 買方信納自收購協議日期起目標集團並無任何重大不利變動。

買方有權隨時以書面通知豁免上述第(i)、(v)、(vi)、(ix)、(x)及(xi)段之條件。其他條件則不可豁免。

倘上述任何條件未能於二零一七年三月三十一日下午六時正或收購協議訂約方可能書面協定之有關其他日期前獲達成(或獲買方豁免，視情況而定)，則收購協議將告終止及終結(除有關退還按金、賣方擔保人提供之擔保、保密性、通知、費用、規管法律及司法管轄權之條文將繼續具有十足效力及有效外)，於該情況下，賣方應立即向買方悉數退還按金(不計利息)，且任何一方毋須承擔任何有關責任及義務，惟先前違反有關條款而承擔者除外。

完成

完成將於收購協議項下所載之所有條件(將由買方指明)達成(或獲買方豁免，視情況而定)之日期後十(10)個營業日內(或收購協議訂約方可能書面協定之有關其他日期)落實。

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團之財務業績內。

代價股份

根據收購協議，本公司將於完成時，以發行價每股代價股份0.183港元配發及發行合共500,000,000股代價股份予賣方，以償付買方根據收購協議應付予賣方應付之部分代價。

發行價每股代價股份0.183港元較：(i)股份於收購協議日期在聯交所所報收市價每股0.183港元；及(ii)股份於緊接收購協議日期最後連續5個交易日在聯交所所報平均收市價每股0.1776港元有溢價約3.04%。

代價股份之發行價乃收購協議之訂約方經公平磋商，參考(其中包括)股份之近期成交價後釐定，而董事認為代價股份之發行價屬公平合理。

合共500,000,000股代價股份佔(i)本公司於本公佈日期之已發行股本約7.29%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大之本公司已發行股本約6.80%。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於配發及發行後，彼此之間及與於代價股份配發及發行日期之已發行股份在各方面享有同等地位。

代價股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權可發行之股份最多數目為1,307,372,408股。截至本公佈日期，根據一般授權已配發及發行318,000,000股股份，而本公司根據一般授權之未動用部分可發行最多989,372,408股新股份。因此，一般授權足夠發行及配發所有代價股份。因此，配發及發行代價股份毋須經股東額外批准。

對本公司股權架構之影響

因向賣方配發及發行代價股份(假設自本公佈日期起直至緊隨代價股份配發及發行後，本公司之已發行股本並無其他變動)，本公司之股權架構變動如下：

	於本公佈日期		緊隨代價股份配發及發行後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
董事				
李永生先生	589,699,200	8.60%	589,699,200	8.02%
招自康先生	67,276,000	0.98%	67,276,000	0.91%
劉新生先生	68,470,400	1.00%	68,470,400	0.93%
李子恒先生(附註1)	64,370,000	0.94%	64,370,000	0.88%
小計	<u>789,815,600</u>	<u>11.52%</u>	<u>789,815,600</u>	<u>10.74%</u>
公眾股東				
賣方	—	—	500,000,000	6.80%
其他公眾股東	<u>6,065,046,444</u>	<u>88.48%</u>	<u>6,065,046,444</u>	<u>82.46%</u>
總計	<u>6,854,862,044</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,354,862,044</u>	<u>100.00%</u>

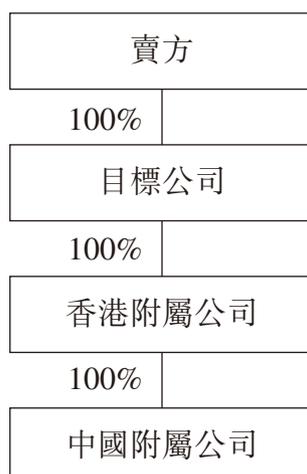
附註：

1. 李子恒先生於合共64,370,000股股份中擁有或視作擁有權益。
2. 上表所載之若干百分比數字乃經四捨五入調整。因此，所示總計之數字不一定為上列數字之算術總和。

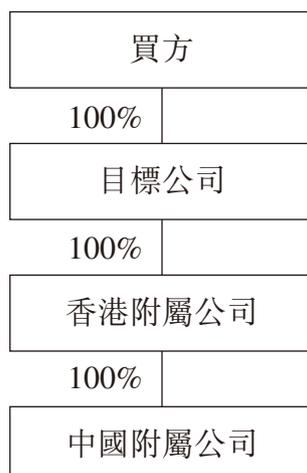
有關目標公司之資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而於重組完成後，香港附屬公司及中國附屬公司將成為目標公司之全資附屬公司，目標集團將主要於中國從事物業投資並將成為廣州物業之擁有人。

下表顯示於重組完成後目標集團之集團架構：



下表顯示緊隨完成後目標集團之集團架構：



待重組完成後，目標集團將成為廣州物業之擁有人。廣州物業的總建築面積約為2,580平方米，其坐落於富力盈信大廈內，富力盈信大廈為珠江新城的一幢商廈，珠江新城乃中國廣東省廣州市之一個黃金地段。廣州物業現時出租予租戶廣州市蔡瀾寶島美食餐飲管理有限公司(為獨立第三方)，根據租賃協議，用作營運設有多間餐廳名為「蔡瀾美食城」之「美食城」。

於擬進行收購事項之際，本公司已要求中國附屬公司與租戶重新協商租賃協議之條款，及作為完成其中一項先決條件，中國附屬公司須與租戶訂立補充協議以修訂租賃協議之若干條款，包括有關租戶支付租金之細節、租戶將予作出之保證押金上升、租戶將予提供之額外承擔以及於中國附屬公司向第三方出售廣州物業之情況下，放棄租戶之優先購買權。

財務資料

目標公司及香港附屬公司為分別於二零一六年十月十二日及二零一六年六月二十四日新近註冊成立之投資控股公司。目標公司及香港附屬公司自彼等各自註冊成立日期起，並無重大業務營運，且經賣方確認，自彼等各自註冊成立日期起，目標公司及香港附屬公司各自並無產生收益，而目標公司及香港附屬公司(除稅及非經常項目前後)溢利淨值均為零。

下文載列摘錄自中國附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計準則所編製之未經審核財務報表之財務資料：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核)
除稅及非經常項目前虧損淨值	4,985,000	16,546,000
除稅及非經常項目後虧損淨值	4,985,000	16,546,000

根據中國附屬公司截至二零一六年十一月三十日止十一個月之未經審核財務報表，中國附屬公司於二零一六年十一月三十日之未經審核負債淨值約為人民幣27,368,000元(相當於約30,409,000港元)。

進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售LED照明產品及配件、提供能源效益服務、發展及推廣職業足球俱樂部以及提供物業分租與管理服務。

二零一四年三月，本集團完成收購上海富朝物業管理有限公司(前稱上海富朝投資有限公司)50%股權後，開始經營物業分租及管理業務，而上海富朝物業管理有限公司之主要業務是向租戶分租位於中國上海市靜安區萬航渡路3、7、9及11號環球世界大廈B座1-10樓(連同地庫車位及外牆LED標識)之物業及提供該物業之物業管理服務。物業分租及管理業務一直為本集團貢獻穩定收入及現金流。

董事會相信，收購事項為可行之商機，能進一步鞏固及擴展本集團於中國之物業分租及管理業務。經計及將產生自出租廣州物業之租金收入，董事亦認為收購事項為本集團擴展其現有業務之良機，繼而擴闊其收入來源，務求盡力提高本集團及其股東之溢利及回報。此外，於收購事項完成後，買方將擁有廣州物業之法定業權，而此舉將進一步增加本集團之資產。由於本集團認為，中國物業市場未來前景樂觀，故長遠而言其或可得益於物業升值。

經考慮上述事項，董事(包括獨立非執行董事)認為收購協議之條款及其項下擬進行之交易乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義

由於收購協議項下擬進行之收購事項之有關百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

股東及有意投資者務請注意，完成須待收購協議項下之先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實。收購事項未必會進行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司股份及其他證券時務請審慎行事。

釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，本公佈所用之以下詞語及詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方建議收購目標公司之全部已發行股本
「收購協議」	指	由買方、賣方與賣方擔保人就收購事項所訂立日期為二零一六年十二月二十九日之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義

「董事會」	指	不時之董事會
「本公司」	指	德普科技發展有限公司，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
「完成」	指	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付予賣方之總代價103,500,000港元
「代價股份」	指	本公司根據一般授權按發行價每股代價股份0.183港元配發及發行合共500,000,000股新股份予賣方，以償付買方根據收購協議應付賣方之部分代價，而「代價股份」亦須據此解釋
「按金」	指	根據收購協議條款買方已付賣方之可退還按金12,000,000港元
「董事」	指	本公司不時之董事
「前賣方擔保人」	指	植建玲女士，中國公民，目標公司之前最終實益擁有人
「一般授權」	指	根據於二零一六年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會上通過之本公司普通決議案授予董事之一般授權，以配發、發行及處理不超過於該決議案通過當日本公司已發行股本總面值20%之新股份，據此，最多989,372,408股新股份可於本公佈日期配發及發行
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣州物業」	指	中國廣東省廣州市天河區華廈路28號富力盈信大廈二樓全層、三樓310室，總建築面積約為2,580平方米為重組完成後目標公司之主要資產
「香港附屬公司」	指	廣怡集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於重組完成後為目標公司之直接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	買方、賣方與前賣方擔保人所訂立日期為二零一六年十一月四日之不具法律約束力諒解備忘錄，當中載有關於建議收購目標公司之初步諒解，有關詳情於本公司日期為二零一六年十一月四日之公佈內披露
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	廣州鋒夫氏置業有限公司，於中國成立之有限公司，及於重組完成後為目標公司之間接全資附屬公司，為廣州物業之擁有人
「買方」	指	冠奇有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司

「重組」	指	目標公司所進行之內部公司重組，以致於重組完成後，(i)目標公司之最終實益擁有人將由前賣方擔保人變為賣方擔保人；(ii)香港附屬公司將成為目標公司之直接全資附屬公司；及(iii)中國附屬公司將成為目標公司之間接全資附屬公司，而目標集團將成為廣州物業之擁有人
「股東」	指	本公司已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	由中國附屬公司與租戶就租賃協議將訂立之補充協議，以修訂租賃協議若干條款
「目標公司」	指	富國控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由賣方全資實益擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「租賃協議」	指	由中國附屬公司與租戶就租賃廣州物業所訂立日期為二零一六年三月二十八日之租賃協議，年期由二零一六年三月二十八日至二零三三年三月二十七日
「租戶」	指	廣州市蔡瀾寶島美食餐飲管理有限公司，廣州物業之現時租戶
「終止契據」	指	買方、賣方與前賣方擔保人所訂立日期為於二零一六年十二月二十九日之終止契據，據此訂約方共同協定終止諒解備忘錄，並自終止契據日期起，免除及解除各自於諒解備忘錄之責任
「賣方」	指	保利(中國)商業地產開發有限公司，於香港註冊成立之有限公司

「賣方擔保人」	指	譚家偉先生，香港公民，賣方之最終實益擁有人
「%」	指	百分比
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「平方米」	指	平方米

就本公佈而言，除非另有所指，否則人民幣兌港元乃按1.00港元兌人民幣0.90元之概約匯率計算。該匯率僅用作說明用途，並不代表任何金額已按、應按或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
德普科技發展有限公司
主席
李永生

香港，二零一六年十二月二十九日

於本公佈日期，執行董事為李永生先生、劉新生先生、招自康先生及李子恒先生；及獨立非執行董事為劉雲翔先生、吳偉雄先生及譚德華先生。