

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  
何部份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。



**偉祿集團控股有限公司**  
**REALORD GROUP HOLDINGS LIMITED**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1196)

**須予披露及關連交易**

**有關**

**建議收購**

**MANUREEN GROUP HOLDINGS LIMITED**

**之全部已發行股本**

**協議**

於二零一五年九月十二日，買方(本公司之全資附屬公司)與該等賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意購買，而該等賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，就此所涉及之現金代價為48,000,000港元。銷售股份將不附帶所有產權負擔連同收取於協議日期之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派之所有權利出售及相當於目標公司之全部已發行股本，而銷售貸款相當於目標集團於完成時結欠該等賣方之股東貸款，並將不附帶所有產權負擔，連同於完成日期所附之所有權利。

買方已根據協議進一步同意，其將促使目標集團於完成日期後40個營業日內向偉祿科技(該等賣方共同擁有之公司)償還約人民幣30,400,000元(約相等於36,900,000港元)。

**上市規則含義**

由於根據上市規則計算有關收購事項之一項或多項有關適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。該等賣方為林先生及蘇女士，彼等均為執行董事。彼等亦分別擁有控股股東美林控股有限公司之70%及30%權益。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司將於二零一五年十月十六日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)中國物業之估值報告；(v)召開股東特別大會之通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

於二零一五年九月十二日，買方(本公司之全資附屬公司)與該等賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意購買，而該等賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，就此所涉及之現金代價為48,000,000港元。協議詳情載列如下：

## 協議

### 日期

二零一五年九月十二日

### 訂約方

- (i) Realord Manureen Financial Group Limited，本公司之全資附屬公司，作為買方；
- (ii) 林先生，作為一名賣方；及
- (iii) 蘇女士，作為其他賣方。

於協議日期，林先生及蘇女士均為執行董事及控股股東美林控股有限公司之最終共同實益擁有人(按70：30比例)。因此，根據上市規則，該等賣方為本公司之關連人士。

### 將予收購之資產

根據協議，買方已有條件同意購買，而該等賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款。銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)將不附帶所有產權負擔連同收取於協議日期之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派之所有權利出售。銷售貸款(相當於目標集團於完成時結欠該等賣方之股東貸款)將不附帶所有產權負擔連同於完成日期所附之所有權利出售。

除非買賣銷售股份及銷售貸款同時完成，否則買方將毋須購買任何銷售股份及銷售貸款。

## 代價

收購事項之代價為48,000,000港元，其將以下列方式由買方支付予該等賣方：

- (i) 買方須於簽訂協議後第五個營業日以現金方式向該等賣方支付可退回按金17,000,000港元；及
- (ii) 買方須於完成時以現金方式向該等賣方支付餘款31,000,000港元。

收購事項之代價乃由買方與該等賣方經考慮以下各項按公平原則磋商後達致：(i) 目標集團於二零一五年七月三十一日之未經審核綜合負債淨額約20,000港元；(ii) 偉祿商業於二零一五年七月三十一日之未經審核負債淨額人民幣12,000元(約相等於14,580港元)；(iii) 獨立估值師所進行之中國物業於二零一五年八月十三日之初步估值人民幣57,600,000元(約相等於69,984,000港元)；(iv) 銷售貸款之面值，於協議日期，其為11,847,005港元；及(v) 偉祿商業於目標集團物業重組完成時將結欠偉祿科技(該等賣方共同擁有之公司)之款項人民幣30,492,504元(約相等於37,000,000港元) (「中國付款」) (有關進一步詳情載於下文「目標集團之資料」一節「目標集團之業務」一段)。

除支付收購事項之代價外，協議之一項條款為買方將促使目標集團於完成後40個營業日內向偉祿科技償還中國付款。收購事項之代價及中國付款將以本集團內部資源撥付。該等賣方於協議內向買方承諾，該等賣方將就該等賣方根據協議履行責任共同及個別承擔責任。

## 先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 該等賣方就協議及據此擬進行之交易獲得所有所需同意及批准；

- (ii) 買方就協議及據此擬進行之交易獲得所有所需同意及批准；
- (iii) 該等賣方根據協議作出之保證仍然真實及準確，並無誤導成份，且並無任何狀況、事實或情況構成或可能構成違反協議項下之保證；
- (iv) 獨立股東於就批准協議及據此擬進行之交易將召開及舉行之股東特別大會上通過所需決議案；
- (v) 買方已就根據協議擬進行之交易(包括(但不限於)根據下文條件(vii)登記中國物業之轉讓)獲得其委任之中國律師事務所以令買方合理滿意之形式及實質內容發出之中國法律意見；
- (vi) 完成目標集團物業重組；
- (vii) 完成根據中國物業買賣協議之條款轉讓中國物業之登記，並已將偉祿商業登記為中國物業之持有人；
- (viii) 買方獲得其委任之獨立專業估值師行以令買方合理滿意之形式及實質內容發出之估值報告，顯示中國物業於二零一五年八月十三日之估值不少於人民幣57,600,000元；及
- (ix) 買方對本公司將進行之目標集團資產、負債、營運及事務盡職審查結果滿意。

該等賣方須盡力促使達成上述條件(i)、(iii)、(vi)及(vii)。買方須盡力促使於最後截止日期之前達成上述條件(ii)、(iv)、(v)、(viii)及(ix)，並可全權酌情於任何時間向該等賣方發出書面通知豁免(iii)及(ix)所載之條件。買方或該等賣方概不可豁免上述任何條件(i)、(ii)、(iv)、(v)、(vi)、(vii)及(viii)。倘任何上述條件並無於最後截止日期或之前獲達成或買方豁免(視情況而定)，則協議將停止及終止，而協議之訂約方將毋須據此向彼此承擔任何責任及義務，惟就任何先前違反協議而承擔者除外。

## 完成

完成將發生於達成(或豁免(倘適用))先決條件後第三個營業日或協議各訂約方將同意之其他日期。

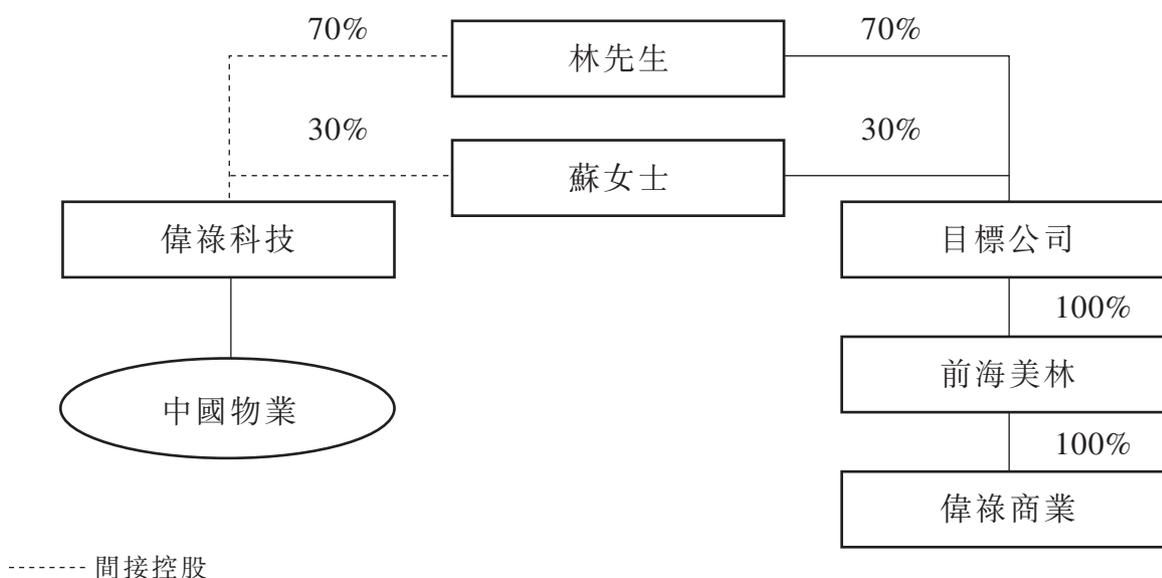
於完成時，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將綜合計入本集團之財務報表。

## 目標集團之資料

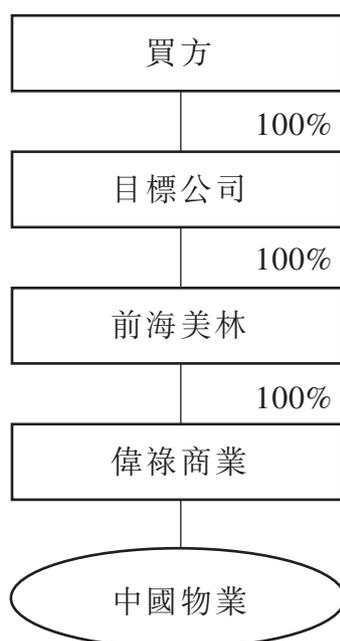
以下所載為目標集團之集團架構、目標集團之業務及目標集團之財務資料：

### 目標集團之集團架構

以下簡圖簡要顯示目標集團於本公佈日期之集團架構：



以下簡圖簡要顯示目標集團緊隨完成後之集團架構：



### 目標集團之業務

目標公司於二零一零年十月八日於香港註冊成立為有限公司，並為投資控股公司，其由林先生擁有70%權益及由蘇女士擁有30%權益。除於二零一四年投資於前海美林外，目標公司自其註冊成立以來並無進行任何業務。

### 前海美林

前海美林於二零一四年三月二十日於中國成立為有限公司，主要從事融資租賃及經營租賃；收購、出售及保養租賃資產；涉及租賃資產交易之擔保及顧問服務；及項目投資之顧問服務及資產管理。前海美林於二零一五年五月開始其業務營運，作為其業務之啟動，前海美林分別於二零一五年五月及二零一五年八月與深圳夏浦（該等賣方共同擁有之公司）訂立融資租賃協議，有關詳情載於下文。展望未來，前海美林將根據其業務規劃發展融資租賃業務，以專注於其他客戶。

於二零一五年五月十八日，前海美林與深圳夏浦訂立首份融資租賃協議，據此，前海美林已同意向深圳夏浦購買若干電梯，就此所涉及之代價為人民幣3,418,000元（約相等於4,150,000港元），並將該等電梯租回予深圳夏浦，為期五年，租賃款項總額（包括利息款項）為人民幣4,919,329元（約相等於5,980,000港元），須分20期按

季償還。於二零一五年八月十七日，前海美林與深圳夏浦訂立第二份融資租賃協議，據此，前海美林已同意向深圳夏浦購買若干電梯，就此所涉及之代價為人民幣2,651,300元（約相等於3,220,000港元），並將該等電梯租回予深圳夏浦，為期五年，租賃款項總額（包括利息款項）為人民幣3,815,862元（約相等於4,640,000港元），須分20期按季償還。

首份融資租賃協議及第二份融資租賃協議之主要條款載列如下：

**(i) 首份融資租賃協議**

**租期**

根據首份融資租賃協議結清電梯代價之日起五年。

**租賃款項**

深圳夏浦於租期內須向前海美林支付之租賃款項總額為人民幣4,919,329元（約相等於5,980,000港元）（包括利息款項），須分20期按季償還，年利率為15%。租賃款項乃由前海美林與深圳夏浦參考（其中包括）首份融資租賃協議之代價及現行市價按公平原則磋商後釐定。

**所有權**

於租期內，電梯所有權歸屬予前海美林。待深圳夏浦適當及全面履行其於首份融資租賃協議項下之所有責任後，前海美林將於首份融資租賃協議屆滿時無償將電梯之所有權轉讓予深圳夏浦。

**(ii) 第二份融資租賃協議**

**租期**

根據第二份融資租賃協議結清電梯代價之日起五年。

**租賃款項**

深圳夏浦於租期內須向前海美林支付之租賃款項總額為人民幣3,815,862元（約相等於4,640,000港元）（包括利息款項），須分20期按季償還，年利率為15%。租賃款項乃由前海美林與深圳夏浦參考（其中包括）第二份融資租賃協議之代價及現行市價按公平原則磋商後釐定。

## 所有權

於租期內，電梯所有權歸屬予前海美林。待深圳夏浦適當及全面履行其於第二份融資租賃協議項下之所有責任後，前海美林將於第二份融資租賃協議屆滿時無償將電梯之所有權轉讓予深圳夏浦。

## 偉祿商業

偉祿商業於二零一三年七月四日於中國成立為有限公司，而除收購中國物業外，偉祿商業自其成立以來並無進行任何業務。中國物業為位於中國深圳福田保稅區花樣年·福年廣場309、311及313室的辦公室，建築面積分別約為148.89平方米、154.72平方米及503.07平方米。於二零一五年八月二十八日，偉祿商業與偉祿科技訂立協議，據此，偉祿商業同意收購，而偉祿科技同意出售中國物業。於中國物業轉讓完成時，偉祿商業將結欠偉祿科技約人民幣30,492,504元(約相等於37,000,000港元)之款項。

## 目標集團之財務資料

### 目標公司

於目標公司於二零一四年成立前海美林之前，目標公司自其註冊成立以來並無進行任何業務。自二零一四年三月二十日起，前海美林之財務報表已綜合計入目標公司之財務報表。以下所載為目標公司之財務資料(摘錄自其截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、其截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表及目標公司於二零一五年一月一日至二零一五年七月三十一日期間之未經審核綜合管理賬目)(其乃根據香港財務報告準則編製)：

	截至 二零一三年 十二月 三十一日 止年度 港元	截至 二零一四年 十二月 三十一日 止年度 港元 (綜合)	二零一五年 一月一日至 二零一五年 七月三十一日 期間 港元 (綜合)
稅前及稅後(虧損)／溢利淨額	(31,930)	(46,723)	238,107

於二零一五年七月三十一日，目標公司之未經審核綜合負債淨額約為20,000港元。

## 偉祿商業

除於二零一五年八月收購中國物業外，偉祿商業自其成立以來並無進行任何業務。以下所載為偉祿商業之財務資料（摘錄自其截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之未經審核財務報表及偉祿商業於二零一五年一月一日至二零一五年七月三十一日期間之未經審核管理賬目）：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度		截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度		二零一五年 一月一日至 二零一五年 七月三十一日 期間	
	港元	人民幣	港元	人民幣	港元	人民幣
稅前及稅後虧損淨額	58	48	13,988	11,513	738	607

於二零一五年七月三十一日，偉祿商業之未經審核負債淨額約為人民幣12,000元（約相等於14,580港元）。

## 進行收購事項之理由

本集團主要從事(i)商業印刷；(ii)製造及銷售吊牌、標籤、襯衫紙板及塑料袋；(iii)銷售及分銷汽車配件；(iv)提供證券經紀服務；及(v)買賣電子產品及電腦元件。

誠如本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告所披露，為維持長遠發展，董事將繼續探索一切潛在機遇，務求使本集團各項業務更進一步。董事認為收購事項可多元化本集團業務，旨在擴闊收入來源。

於二零一四年一月二十三日，深圳市人民政府金融發展辦公室與深圳市經濟貿易和信息化委員會頒佈《關於推進前海灣保稅港區開展融資租賃業務的試點意見》（「意見」）。意見專注於三個主要領域，包括市場進入、海關政策及跨境融資，此有助於前海灣保稅港區融資租賃業務之發展。根據意見，於前海灣保稅港區註冊之融資租賃公司享有優惠稅務待遇及貿易安排以促進其發展，而此等融資租賃公司被鼓勵透過向香港擁有人民幣業務之金融機構引進跨境人民幣資金，擴展彼等之融資渠道。經考慮中國政府對融資租賃行業（尤其是於前海灣保稅港區）之支持政策，董事對中國融資租賃行業抱持樂觀態度。

偉祿科技於二零一二年六月以約人民幣26,600,000元(約相等於32,300,000港元)向獨立第三方收購中國物業。於完成時，本集團將持有中國物業，擬將中國物業用作本公司附屬公司之辦公室，以滿足彼等於中國之業務營運。由於中國物業位於福田保稅區已開發地區，董事相信，從長遠看，中國物業將有可持續資本價值收益。

鑒於上述者，董事(包括獨立非執行董事)認為協議之條款屬公平合理，按一般商業條款及符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則含義

由於根據上市規則計算有關收購事項之一項或多項有關適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。該等賣方為林先生及蘇女士，彼等均為執行董事。彼等亦分別擁有控股股東美林控股有限公司之70%及30%權益。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事(即余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士)組成之獨立董事委員會，以就協議及據此擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見。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。

於股東特別大會上有關收購事項之表決將以投票方式進行。該等賣方及彼等各自之聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。於本公佈日期，該等賣方透過美林控股有限公司持有783,337,518股股份，相當於本公司已發行股本約67.87%。除上述者外及就本公司所深知，於本公佈日期，並無其他股東於收購事項中擁有重大權益，因此，並無其他股東須於股東特別大會上就有關批准協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

本公司將於二零一五年十月十六日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件；(iv)中國物業之估值報告；(v)召開股東特別大會之通告；及(vi)上市規則所規定之其他資料，以便有足夠時間編製載入通函之相關資料。

## 釋義

於本公佈中，除文義另有所指者外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向該等賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「協議」	指	買方與該等賣方就收購事項訂立之日期為二零一五年九月十二日之買賣協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其整個日常營業時間開放營業之任何日子(不包括週六、週日或公眾假期)
「本公司」	指	偉祿集團控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1196)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後之第三個營業日或協議各訂約方將同意之其他日期

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「首份融資租賃協議」	指	前海美林與深圳夏浦就前海美林將若干電梯出租予深圳夏浦訂立之日期為二零一五年五月十八日之融資租賃協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士)組成之獨立董事委員會，其成立旨在就協議及據此擬進行之交易之條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	該等賣方及其各自聯繫人士及於協議及據此擬進行之交易中擁有權益之所有其他股東以外之股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一五年十二月三十一日，或該等賣方與買方可能書面同意之較後日期
「蘇女士」	指	蘇嬌華女士，執行董事及林先生之配偶
「林先生」	指	林曉輝先生，本公司之執行董事及主席，蘇女士之配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國物業」	指	位於中國深圳福田保稅區花樣年•福年廣場309、311及313室之物業

「買方」	指	Realord Manureen Financial Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「前海美林」	指	前海美林融資租賃(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標集團之成員公司
「偉祿商業」	指	深圳市偉祿商業控股有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標集團之成員公司
「偉祿科技」	指	深圳市偉祿科技控股有限公司，一間於中國成立之有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)協議及據此擬進行之交易
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠該等賣方之股東貸款及於完成時目標集團結欠該等賣方或產生之所有責任、負債及債務(無論實際、或然或遞延及無論有關責任、負債及債務是否於完成時到期應付)。於協議日期，銷售貸款約為11,847,005港元
「銷售股份」	指	目標公司之10,000股股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「第二份融資租賃協議」	指	前海美林與深圳夏浦就前海美林將若干電梯出租予深圳夏浦訂立之日期為二零一五年八月十七日之融資租賃協議
「股份」	指	本公司已發行股本中每股0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「深圳夏浦」	指	深圳市夏浦光電技術有限公司，一間於中國成立之有限公司
「目標公司」	指	美林集團控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標集團物業重組」	指	於完成前中國物業所有權之重組，據此，偉祿商業將以買方與該等賣方同意之形式向偉祿科技收購中國物業
「該等賣方」	指	林先生及蘇女士
「港元」	指	港元，香港現時法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國現時法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈中，以人民幣計值之款項已按人民幣1元兌1.215港元之基準換算為港元。換算率僅作說明之用，不應視作人民幣可實際按該匯率或任何其他匯率換算為港元之聲明。

承董事會命  
偉祿集團控股有限公司  
主席  
林曉輝

香港，二零一五年九月十三日

於本公佈發表日期，執行董事為林曉輝先生、蘇嬌華女士及林曉東先生，而獨立非執行董事為余亮暉先生、方吉鑫先生及李珏博士。