

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的任何損失承擔任何責任。



ALLTRONICS HOLDINGS LIMITED

華訊股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：833)

有關收購北京物業之非常重大交易

本公司之財務顧問



收購事項

於二零一六年九月十九日聯交所交易時段後，本公司全資附屬公司華生(作為買方)與 Bonroy International(作為賣方)及顧琦先生(作為擔保人)訂立收購協議，內容有關買賣待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。於完成後，本公司將透過目標公司間接擁有北京物業。

北京物業名為「飄亮購物中心」，為一座以購物中心為主之商業大樓，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米，位於中國北京市朝陽區安立路68號。北京物業之進一步詳情載於本公佈。

根據收購協議，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買待售股份，現金代價為1.00美元。現金代價將於完成時以現金清償。於收購協議日期，北京物業已就佛山盈昊泰結欠的未償還金額抵押予一名獨立第三方。目標集團正就取得銀行貸款及其他貸款進行磋商，旨在清償目標集團因重組產生而結欠佛山盈昊泰約人民幣1,500,000,000元（相當於約1,760,000,000港元）之金額，並解除北京物業之資產抵押。於提取銀行貸款及其他貸款後，目標集團的銀行貸款及其他貸款之總金額預期不高於人民幣1,500,000,000元（相當於約1,760,000,000港元），而北京物業將抵押予有關銀行。

代價由賣方與買方考慮包括（其中包括）目標集團之業務性質及前景，以及根據由獨立物業估值師採用收益法下之年期及復歸法進行之物業估值（北京物業於二零一六年六月三十日之公平值初步估計約為人民幣2,140,000,000元（相當於約2,500,000,000港元））等多項因素後經公平磋商釐定。

上市規則涵義

由於就收購事項按照上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情通過批准收購協議及其項下擬進行之交易之普通決議案。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

為確保具備充裕時間編製及落實通函，載有(其中包括)收購事項之進一步詳情、目標公司及目標集團之財務資料、由獨立物業估值師所發出之北京物業估值報告、上市規則所規定之其他資料之通函，連同召開將予舉行以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行交易之股東特別大會通告將適時寄發予股東，並預期將於二零一六年十月三十一日或之前寄發予股東。

須待收購協議所載之先決條件獲達成及／或豁免後方告完成，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

收購協議

背景

茲提述本公司日期為二零一六年六月三十日之公佈，當中宣佈，本公司與賣方及擔保人訂立有關收購事項之不具法律約束力備忘錄。董事會欣然宣佈，根據備忘錄，賣方、買方及擔保人於二零一六年九月十九日聯交所交易時段後訂立收購協議。

收購協議之主要條款及條件載列如下：

日期

二零一六年九月十九日

訂約方

賣方： Bonroy International

買方： 華生

擔保人： 顧琦先生，為賣方之最終實益擁有人及獨立第三方

除賣方之最終實益擁有人及擔保人顧琦先生為本集團的業務夥伴並向本集團的LED節能業務提供顧問服務外，就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等各自之聯繫人士均為獨立第三方。董事亦確認，據彼等作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，過往並無與賣方及擔保人或彼等之最終實益擁有人或彼等各自之聯繫人士各自進行須根據上市規則第14.22條與收購事項合併計算的交易。顧琦先生向本集團提供之顧問服務乃於本集團日常業務過程中按正常商業條款訂立，而本集團向顧琦先生支付之顧問服務費總額直至本公佈日期乃低於適用百分比率的5%（根據上市規則第14.07條計算）。

將予收購之資產

根據收購協議，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股份（相當於目標公司全部已發行股本），當中不附有產權負擔，且附有待售股份所附帶或累積的所有現有及未來權利及利益，惟須待載於下文「先決條件」一段的先決條件獲達成或豁免（如適用）後方可作實。

目標公司主要從事投資控股，並透過目標公司之間接全資附屬公司北京萬恒達擁有北京物業之全部權益。於本公佈日期，北京物業由北京萬恒達根據24份土地使用權證全權擁有，其中四份證書將於二零四三年四月十二日到期，而餘下20份證書將於二零三三年四月十二日到期。賣方及擔保人確認，北京萬恒達已就北京物業取得土地使用權證及房地產權證。因此，北京萬恒達就北京物業擁有適當的法定擁有權。

北京物業為一座以購物中心「飄亮購物中心」為主之商業大樓，依附住宅大廈而建。北京物業於一九九九年落成，樓高兩層及有一層地庫，總建築面積約為40,083.94平方米。其位於中國北京市朝陽區安立路68號，鄰近北京國家體育館（名為「鳥巢」），並座落朝陽區之商業及住宅區。該區域之行人及商務旅客流量充足，名為北京亞奧黃金商圈。

北京物業之租戶包括超級市場、銀行、電影院、食肆及零售店。根據賣方提供之資料及據董事所深知，北京物業之租戶均為獨立第三方。

資產抵押及北京萬恒達提供之擔保

根據佛山盈昊泰(作為借款人)、一名獨立第三方(作為貸款人)與北京萬恒達(作為擔保人)訂立之資產抵押協議、股權抵押協議及不可撤銷擔保協議，北京萬恒達之全部股權及北京物業之擁有權已抵押予有關貸款人，而北京萬恒達已就佛山盈昊泰結欠有關貸款人的未償還款項向貸款人作出擔保。佛山盈昊泰於重組前為北京萬恒達之中間控股公司。賣方及佛山盈昊泰由擔保人最終全資擁有。北京物業之資產抵押以及北京萬恒達提供之擔保於本公佈日期尚未被解除。

於本公佈日期，目標集團正就取得銀行貸款及其他貸款進行磋商，以清償目標集團結欠佛山盈昊泰之未償還金額。於本公佈日期，目標集團並無接獲有關銀行貸款及其他貸款的條款或指示利率之任何指示或建議。本公司將於日後寄發予股東有關收購事項的通函內就銀行貸款及其他貸款的進一步詳情知會股東。目標集團向佛山盈昊泰之還款將用作償還佛山盈昊泰結欠其貸款人之未償還金額，以解除北京萬恒達作出之擔保及北京物業之抵押。目標集團將獲得的銀行貸款及其他貸款之總金額預期將不高於人民幣1,500,000,000元(相當於約1,760,000,000港元)，而北京物業其後將相應抵押予有關銀行。向目標集團授出銀行貸款及其他貸款，以償還重組所產生目標集團結欠佛山盈昊泰之未償還金額及自佛山盈昊泰的貸款人解除北京萬恒達作出之擔保及北京物業之抵押為完成之其中一項先決條件。

根據收購協議，賣方及擔保人承諾，目標集團於完成時之未償還貸款總額將不高於人民幣1,500,000,000元(相當於約1,760,000,000港元)。

代價

根據收購協議，待售股份之現金代價為1.00美元。現金代價將於完成時以現金清償。代價由賣方與買方考慮包括(其中包括)目標集團之業務性質及前景、目標集團之財務狀況以及根據由獨立物業估值師採用收益法下之年期及復歸法進行之物業估值(北京物業於二零一六年六月三十日之公平值初步估計約為人民幣2,140,000,000元(相當於約2,500,000,000港元))等多項因素後經公平磋商釐定。董事認為，收購協議及收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

認沽期權

根據收購協議，賣方及擔保人已承諾及不可撤回地授予買方權利，可要求賣方自買方按期權價格(於下文詳述)於行使期(為完成日期滿第三週年起計三個月期間)購回目標公司全部股權(包括任何未償還貸款及有關貸款責任的應計利息)(「認沽期權」)，條件為(i)北京物業仍然為目標集團的主要資產；(ii)買方未能按期權價格出售目標集團(包括任何未償還貸款及有關貸款責任的應計利息)或以人民幣1,500,000,000元(相當於約1,760,000,000港元)或以上的價格出售北京物業全部權益；及(iii)買方及本公司已就行使認沽期權取得所有相關同意及批准。

期權價格將按下列公式計算：

$$\text{期權價格} = A + B$$

而：A = 1.00美元(相當於買方就根據收購協議收購待售股份應付的現金代價)

B = 於行使認沽期權當日目標集團結欠本集團(不包括目標集團)的任何公司之間結餘

認沽期權旨在令本公司有機會盡可能回復其緊接收購事項前的狀況，以保障本集團的利益。

賣方及擔保人將確保買方、本公司及其聯繫人士將於買方行使認沽期權時獲解除所有有關目標集團的擔保或責任，並於倘與目標集團有關的擔保或責任未能被解除的情況下不可撤回地就任何損失向買方、本公司及其聯繫人士作出彌償。為免生疑問，儘管行使認沽期權，買方或其代名人將有權於緊隨完成後及在行使認沽期權前的期間獲得北京物業所產生的租金收入（經扣除北京物業之銀行利息及相關開支），且不附帶任何產權負擔。

先決條件

須待下列先決條件獲達成或豁免（視情況而定）後方告完成：

- (i) 買方信納將對目標集團之資產、負債、營運及事務進行盡職審查之結果；
- (ii) 股東於將予召開及舉行之股東特別大會上通過批准收購協議及其項下擬進行交易之普通決議案；
- (iii) 重組已經完成（包括但不限於向目標集團授出銀行貸款及其他貸款以於重組後償還目標集團結欠佛山盈昊泰之未償還金額、解除北京萬恒達作出之擔保以及北京物業之資產抵押）；
- (iv) 已取得本公司所提名的中國法律顧問出具一份涵蓋有關收購協議及其項下擬進行交易之事項之中國法律意見書，其形式及內容均為買方所信納；
- (v) 賣方、目標公司及擔保人已取得有關收購事項之所有必要批准及同意；
- (vi) 買方已取得有關收購事項之所有必要批准及同意；
- (vii) 已取得本公司所委任的獨立物業估值師出具的物業估值報告（其形式及內容均為本公司所信納），指出北京物業於二零一六年六月三十日的公平值不少於人民幣2,000,000,000元；

- (viii) 並無任何有關北京物業不遵守或違反任何相關消防安全法律、法規及規例的情況，而有關情況將對目標集團的業務構成重大不利影響；
- (ix) 賣方根據收購協議作出之所有聲明、擔保及保證仍屬真實、準確及並無誤導成分，且並無可導致違反賣方所作出保證之事項或情況；及
- (x) 買方相信及接受目標集團任何成員公司自收購協議日期起並無重大不利變動。

買方可隨時豁免上述第(i)、(viii)、(ix)及(x)項條件，而其他條件不得由收購協議任何一方豁免。

收購協議各訂約方須竭盡所能確保上文所述之先決條件須於最後截止日期前達成。倘買方並無於最後截止日期下午六時正或之前達成或豁免(視情況而定)上文所載之任何條件，訂約各方於收購協議項下的責任將告終止及終結(惟涉及終止、擔保人之保證、保密性、通知、費用及管轄法律及司法權區之該等條文將繼續具有十足效力及作用)，而訂約各方均不得根據收購協議向另一方進行任何申索，惟先前違反其條款除外。

完成

完成將於完成日期落實。於完成後，本公司將透過買方於目標公司全部已發行股本中擁有權益，而目標公司將成為本公司之全資附屬公司。目標公司及其附屬公司所有業績、資產及負債將於本集團之財務報表內綜合入賬。現時擬定訂約各方將於收購協議之條件獲達成或豁免後30天內完成收購事項。

有關賣方的資料

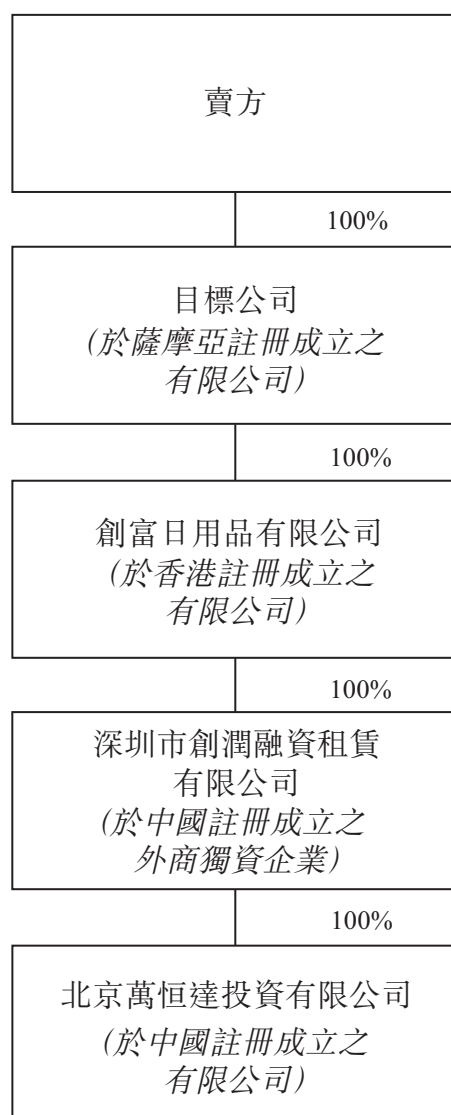
Bonroy International(作為賣方)為於薩摩亞註冊成立之投資控股有限公司，並由顧先生最終實益擁有。根據賣方提供之資料，除持有目標集團全部權益外，Bonroy International並無從事任何其他業務。

有關目標集團的資料

目標公司為於二零一六年五月二十日在薩摩亞註冊成立之投資控股有限公司。待售股份指目標公司之全部已發行股本。於本公佈日期，目標公司由賣方全資擁有。

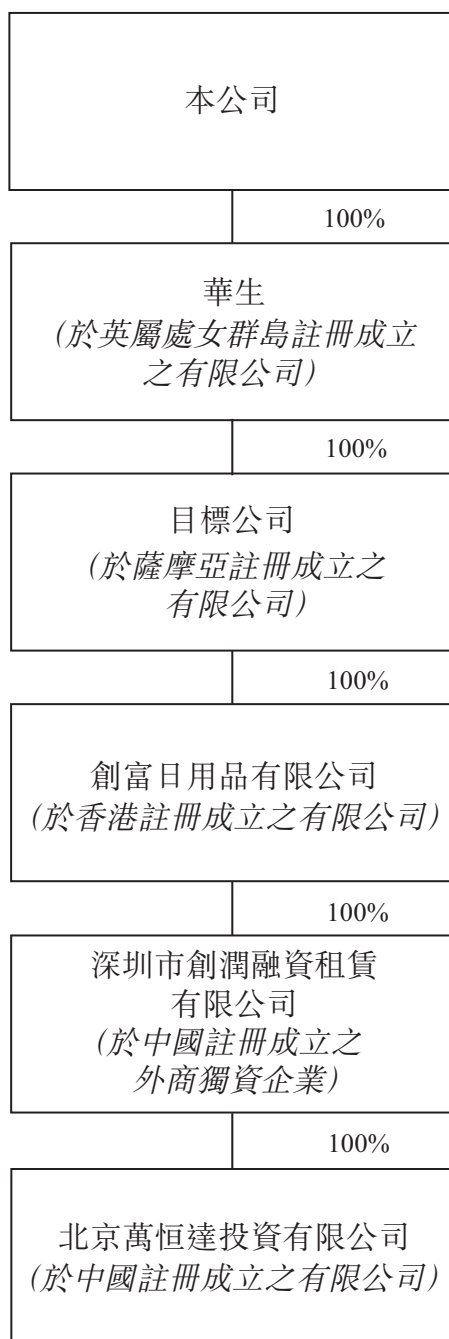
目標集團之股權結構載列如下：

於本公佈日期



附註： 目標集團完成重組須待取得新銀行貸款及其他貸款後方可作實。上表僅為目標集團於本公佈日期之股權架構。

於完成後



目標集團之財務資料

下文載列目標集團根據香港財務報告準則編製於截至二零一五年十二月三十一日止三個年度及截至二零一六年六月三十日止六個月之主要未經審核財務資料。

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
收益	38,594	38,823	39,623	36,667
溢利(虧損)淨額(扣除稅項及投資 物業公平值收益/(虧損)前)	1,975	(9,891)	(8,303)	27,120
溢利(虧損)淨額(扣除稅項及 投資物業公平值收益/ (虧損)後) ^{附註1}	<u>(2,011)</u>	<u>(13,668)</u>	<u>(11,953)</u>	<u>1,018,218</u>
資產總值	<u>855,252</u>	<u>1,083,856</u>	<u>817,893</u>	<u>2,198,858</u>
資產淨值	<u>492,822</u>	<u>479,154</u>	<u>500,506</u>	<u>207,470</u>

附註：

- 1) 截至二零一五年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標集團錄得投資物業公平值收益/(虧損)如下：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 人民幣千元
投資物業公平值 收益/(虧損)	(2,400)	(8,200)	(7,300)	1,330,200

目標集團的收益大部分均產生自北京物業的租金收入。截至二零一六年六月三十日止六個月期間，目標集團之收益增加至約人民幣36,670,000元。增幅乃由於在二零一六年一月與一名現有租戶重新磋商及重續租賃協議，其過往以低於市場租值出租；及經參考與北京物業類似的物業之現行市場租值後，於二零一六年二月與一名新租戶訂立新租賃協議，增加目標集團之租金收入。新租戶為一間專業物業管理公司及中國百大物業發展商的成員公司之一。此新租戶佔用的總租賃面積佔北京物業的總租賃面積超過60%。因此，新租戶貢獻的租金收入佔目標集團總租金收入的重要部分。

鑒於二零一六年重續現有租賃協議及訂立新租賃協議，北京物業的年度租金收入總額較二零一五年的過往租金收入增加約三倍。因此，目標集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間錄得投資物業公平值收益約人民幣1,330,000,000元，其乃基於在估值日期(二零一六年六月三十日)直至物業之現有土地使用條款屆滿時存續的租賃協議之應收租金按市場收益率計算北京物業於二零一六年六月三十日的估計公平值計算。

目標集團於截至二零一六年六月三十日止六個月期間的除稅後溢利淨額亦增加至約人民幣1,020,000,000元，其主要因訂立新租賃協議而產生公平值收益約人民幣1,330,000,000元所致，其亦令北京物業的租金收入及公平值有所增加。

有關本公司及本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立之投資控股有限公司。本集團之主要業務為生產及買賣電子產品、塑膠模具、電子產品之塑膠及其他元件、買賣生物柴油產品及提供節能業務解決方案。

進行收購事項之理由及裨益

本集團一直專注多元化拓展其業務至能為本集團帶來穩定回報及現金流量之行業。除本集團於二零一六年一月二十七日完成收購一間位於香港之辦公室作長期投資用途及本集團於香港之永久總辦事處外，本集團擬拓展本集團之投資至中國物業投資，以擴展本集團之投資物業組合。為向股東帶來最大回報，經密切監察物業投資業務之市場環境及業

務前景，並評估相關業務之風險及潛在回報後，董事會認為，本集團透過收購北京物業擴展至物業投資業務符合本公司及其股東之整體利益。董事會認為，收購事項將提升物業投資於本集團主要業務中的比重。

董事會無意出售或終止或縮減本集團現有主要業務的規模。董事會認為，鑒於北京為中國的首都並享有國家的優越地位，收購事項為本集團探索及投資中國物業市場的良機。經計及中國物業市場的潛在增長，北京物業的估值約為人民幣2,140,000,000元（相當於約2,500,000,000港元）；且考慮到收購事項並不牽涉到任何即時大額現金流出或發行任何新股份或證券，加上本集團緊隨完成後將獲得穩定的現金收入而本集團的日後發展將顯然就此獲益，董事會認為收購事項屬本集團的投資良機，並相信北京物業於完成後將成為其投資組合內的重要資產。董事會亦有信心收購事項長遠而言將增強本公司的財務狀況，並令收入來源更多元化。

經考慮收購事項之理由及裨益，收購協議之條款及條件屬公平合理且按正常商業條款訂立，董事會認為，收購事項符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於就收購事項按照上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情以投票表決方式批准收購協議及收購協議項下擬進行之交易。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於收購事項中擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

為確保具備充裕時間編製及落實通函，載有(其中包括)收購事項之進一步詳情、目標公司及目標集團之財務資料、由獨立物業估值師所發出之北京物業估值報告、上市規則所規定之其他資料之通函，連同召開將予舉行以考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行交易之股東特別大會通告將適時寄發予股東，並預期將於二零一六年十月三十一日或之前寄發予股東。

須待收購協議所載之先決條件獲達成及／或豁免後方告完成，故收購事項不一定會進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	本公司根據收購協議收購待售股份
「收購協議」	指	賣方、擔保人與買方就收購事項訂立日期為二零一六年九月十九日之買賣協議
「北京物業」	指	「飄亮購物中心」，位於中國北京，為目標集團於重組完成後之主要資產
「北京萬恒達」	指	北京萬恒達投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，於重組完成後為目標公司之間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港商業銀行於正常營業時間開門營業之任何日子 (星期六、星期日及香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	華訊股份有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	收購協議項下擬進行之收購事項按其條款及條件完成
「完成日期」	指	完成落實當日
「代價」	指	收購事項之總代價，即收購協議項下之現金代價與買方將承擔目標集團未償還貸款之總和
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易
「留置權」	指	就涉及任何物業、資產或任何類別權利之按揭、押留、抵押權、抵押責任(因執行法律或法規而產生者除外)、優先次序或證券權益、遞延付款交易、所有權保留、租賃、銷售後購買安排、銷售後租賃或其他安排訂立之協議

「佛山盈昊泰」	指	佛山市盈昊泰貿易有限公司，於中國註冊成立之有限公司，並由顧先生最終實益擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	顧琦先生，為賣方之最終實益擁有人及作為保證賣方妥善如期履行收購協議項下責任之擔保人，並為獨立第三方
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，乃獨立於本公司及其附屬公司或其各自任何聯繫人士（定義見上市規則）任何董事、行政總裁或主要股東、與彼等概無任何關連且非本公司關連人士之任何人士、公司及其各自最終實益擁有人
「獨立物業估值師」	指	利駿行測量師有限公司，由本公司就收購事項委任之獨立專業估值師
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年三月三十一日或賣方與買方可能書面協定之其他日期
「備忘錄」	指	本公司、賣方與擔保人就建議收購事項訂立日期為二零一六年六月三十日之不具法律約束力諒解備忘錄

「顧先生」	指	顧琦先生，為獨立第三方，並為擔保人以及賣方及佛山盈昊泰之最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」或「華生」	指	華生控股有限公司，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
「重組」	指	目標公司已實行或將實行的公司重組，致使於重組完成後，目標集團將為北京物業全部權益之擁有人，而目標集團已獲得新銀行貸款及其他貸款，以償還結欠佛山盈昊泰之未償還金額，並解除北京物業之資產抵押及北京萬恒達作出之擔保
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「待售股份」	指	賣方擁有目標公司之全部已發行股本
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Bonroy Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，並為Bonroy International Group Limited之全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「賣方」或「Bonroy International」	指	Bonroy International Group Limited，一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，而其主要業務為投資控股，並由顧先生最終實益擁有
「%」	指	百分比

就本公佈而言，除另有所指外，人民幣與港元乃按人民幣1.0元兌1.17港元之概約匯率換算。此匯率乃採用作說明之用，並不構成任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換之聲明。

本公佈所述中國機構、部門、設施或職銜的中文名稱與英文翻譯如有任何歧義，概以中文版本為準。

代表董事會
華訊股份有限公司
主席
林賢奇

香港，二零一六年九月十九日

於本公佈日期，林賢奇先生、楊寶華女士、劉靖女士、林子泰先生及蘇健鴻先生為執行董事；范仲瑜先生為非執行董事；彭廣華先生、嚴元浩先生及丘銘劍先生為獨立非執行董事。