

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



**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)

### 有關收購

**REALORD VENTURES LIMITED及  
MANUREEN VENTURES LIMITED**

全部股本權益之

非常重大收購事項及關連交易

#### 收購協議

於二零一八年一月十八日，本公司與賣方訂立收購協議，據此，(i)本公司有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售銷售股份，股份代價為人民幣3,837,000,000元（相當於約4,498,000,000港元）（可予調整）；及(ii)本公司亦已有條件地同意於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以償還目標未償還債務。於二零一七年八月三十一日，目標未償還債務約為人民幣2,383,000,000元（相當於約2,794,000,000港元）。

由股份代價及股東貸款組成之總代價約為人民幣6,220,000,000元（相當於約7,292,000,000港元）（可予調整），將透過以下方式支付：(i)以現金支付人民幣3,000,000,000元（相當於約3,517,000,000港元）至人民幣3,600,000,000元（相當於約4,221,000,000港元）（即現金代價）；(ii)透過按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股新股份支付約人民幣1,136,000,000元（相當於約1,331,000,000港元）；及(iii)透過分兩批發行本金總額介乎約人民幣1,484,000,000元（相當於約1,740,000,000港元）至人民幣2,084,000,000元（相當於約2,443,000,000港元）（可予調整）之承兌票據支付。根據收購協議，現金代價及將以首批承兌票據支付之部分總代價之金額將由本公司於完成前酌情釐定。現金代價計劃將以本公司之銀行及／或其他融資提供資金。

總代價乃經參考下列各項之總和而達致：(i)物業估值人民幣6,220,000,000元(相當於約7,292,000,000港元)；及(ii)目標集團於完成日期之附屬淨項目(即目標集團與該等物業無關之其他資產及負債)。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，物業估值人民幣6,220,000,000元(相當於約7,292,000,000港元)為(i)觀瀾物業之估值約人民幣3,300,000,000元(相當於約3,869,000,000港元)；及(ii)光明物業之估值約人民幣2,920,000,000元(相當於約3,423,000,000港元)。

總代價將於完成日期按目標集團經審核財務報表所示之附屬淨項目金額作調整。於二零一七年八月三十一日，附屬淨項目金額為負人民幣424,766元(相當於約498,000港元)。為供說明之用，假設附屬淨項目結餘於完成日期維持於負人民幣424,766元(相當於約498,000港元)，總代價將為人民幣6,220,000,000元(相當於約7,292,000,000港元)。於完成後，除本公司提供之股東貸款外，目標集團基本上並無債務。

銷售股份指Realord Ventures及Manureen Ventures之全部股本權益，該兩間公司合計持有Realord Investment之100%權益。Realord Investment則透過其間接全資附屬公司擁有該等物業。收購事項乃涉及目標集團持有之主要資產，其包括(i)觀瀾物業；(ii)光明物業；(iii)光明土地；及(iv)員工住房(即該等物業)。觀瀾物業及光明物業由目標集團開發及完成，目前閒置，而光明土地則為一幅作工業用途之空地。員工住房乃由目標集團向當地政府購入，現時用作目標集團之員工宿舍。

本公司擬於完成後將觀瀾物業及光明物業持作租賃用途，而光明土地則計劃按現況持有，並無計劃於完成後重新發展。員工住房於完成後將繼續作為目標集團之員工宿舍。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章有關收購事項之百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於賣方為董事及美林控股(為由賣方提名之承兌票據之票據持有人)為控股股東並因而為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，

收購協議及據此擬進行之交易須經獨立股東以投票表決方式批准。本公司將成立獨立董事委員會以就收購事項之條款向獨立股東提供推薦建議，並將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司亦將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准有關收購協議及據此擬進行之交易之決議案。

載有(其中包括)(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)將獲委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問之意見函件；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)物業估值；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(viii)召開股東特別大會之通告；及(ix)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零一八年二月十五日或之前寄發予股東。

由於完成須待收購協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方告落實，收購事項未必一定進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月十八日，本公司與賣方訂立收購協議，據此，本公司有條件地同意收購，而賣方有條件地同意出售銷售股份，股份代價為人民幣3,837,000,000元(相當於約4,498,000,000港元)(可予調整)。本公司亦已有條件地同意於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以償還目標未償還債務。於二零一七年八月三十一日，目標未償還債務約為人民幣2,383,000,000元(相當於約2,794,000,000港元)。下文載列收購協議之詳情。

## 收購協議

日期

二零一八年一月十八日

## 訂約方

買方 : 本公司

賣方 : 林博士，Realord Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

: 蘇女士，Manureen Ventures 100%股本權益之唯一實益擁有人

鑒於林博士及蘇女士為執行董事，故根據上市規則第14A章，彼等為本公司之關連人士。

## 將予收購之資產

根據收購協議將予收購之資產為銷售股份，即Realord Ventures之全部股本權益及Manureen Ventures之全部股本權益。Realord Ventures及Manureen Ventures分別持有Realord Investment之70%及30%股本權益。目標集團之主要資產為該等物業，詳情載於「有關目標集團之資料」一節。

## 總代價

總代價人民幣6,219,575,234元（相當於約7,291,892,000港元）（將如下文所詳述於完成日期按附屬淨項目作調整）已協定分為股份代價及股東貸款。由於本公司將於完成日期按等額基準向目標集團提供股東貸款以償還目標未償還債務，股東貸款之實際金額將根據完成賬目所示於完成日期之目標未償還債務金額而釐定。經確定於完成日期之目標未償還債務並因而確定股東貸款之金額後，總代價之餘額將為股份代價。於二零一七年八月三十一日，目標未償還債務約為人民幣2,383,000,000元（相當於約2,794,000,000港元）。

為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務餘額維持於人民幣2,383,000,000元（相當於約2,794,000,000港元），總代價將分為(i)股東貸款人民幣2,383,000,000元（相當於約2,794,000,000港元）；及(ii)股份代價人民幣3,837,000,000元（相當於約4,498,000,000港元）。

根據於二零一七年八月三十一日之目標管理賬目計算得出之總代價人民幣6,219,575,234元(相當於約7,291,892,000港元)(將如下文所詳述於完成日期按附屬淨項目作調整)將由本公司按下列方式支付：

- (i) 其中人民幣3,000,000,000元(相當於約3,517,230,000港元)至人民幣3,600,000,000元(相當於約4,220,676,000港元)將於完成時以現金支付(即現金代價)；
- (ii) 其中人民幣1,135,584,657元(相當於約1,331,371,000港元)透過於完成時按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行280,998,482股代價股份支付；
- (iii) 其中人民幣1,383,990,577元(相當於約1,622,604,000港元)至人民幣1,983,990,577元(相當於約2,326,050,000港元)於完成時透過發行首批承兌票據支付；及
- (iv) 其中人民幣100,000,000元(相當於約117,241,000港元)(可予調整)於發出完成賬目後五個營業日內透過發行第二批承兌票據支付。

根據收購協議，現金代價及將以首批承兌票據支付之部分總代價之確實金額將由本公司於完成前酌情釐定。為供說明之用，假設現金代價為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,517,000,000港元)，將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將約為人民幣1,984,000,000元(相當於約2,326,000,000港元)。倘現金代價為人民幣3,600,000,000元(相當於約4,221,000,000港元)，則將透過發行首批承兌票據支付之部分總代價將為人民幣1,384,000,000元(相當於約1,623,000,000港元)。

根據收購協議，現金代價將首先以本公司於完成日期向目標集團提供股東貸款(用以悉數償還目標未償還債務)之形式支付，倘於悉數償還目標未償還債務後剩餘任何現金代價，則現金代價餘額則直接支付予賣方作為部分股份代價付款。為供說明之用，假設於完成日期之目標未償還債務約為人民幣2,383,000,000元(相當於約2,794,000,000港元)，相同數目之現金代價將以股東貸款形式支付。介乎約人民幣617,000,000元(相當於約724,000,000港元)(倘現金代價為人民幣3,000,000,000元)

至人民幣1,217,000,000元（相當於約1,427,000,000港元）（倘現金代價為人民幣3,600,000,000元）之餘額將直接支付予賣方作為部分股份代價付款。

總代價乃經參考下列各項之總和而達致：(i)於二零一七年九月三十日之物業估值約人民幣6,220,000,000元（相當於約7,292,000,000港元）；及(ii)於完成日期之附屬淨項目（即與該等物業無關之資產及負債，包括目標集團之其他物業、廠房及設備、其他應收賬項、其他應付賬項及應計費用）。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，物業估值人民幣6,220,000,000元（相當於約7,292,000,000港元）為於二零一七年九月三十日(i)觀瀾物業之估值約人民幣3,300,000,000元（相當於約3,869,000,000港元）；及(ii)光明物業之估值約人民幣2,920,000,000元（相當於約3,423,000,000港元）。

總代價將按完成賬目相較目標管理賬目所示之附屬淨項目作調整。根據收購協議，本公司須促使本公司委聘之核數師於完成日期後五個月內編製並提供完成賬目。於二零一七年八月三十一日，附屬淨項目金額約為負人民幣424,766元（相當於約498,000港元）。為供說明之用，假設附屬淨項目結餘於完成日期維持於負人民幣424,766元（相當於約498,000港元），總代價將約為人民幣6,220,000,000元（相當於約7,292,000,000港元）。

賣方已保證，除附屬淨項目項下之負債及股東貸款外，目標集團於完成日期將無任何未償還債務或負債。

### 先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 賣方就收購事項取得所有必要同意、授權及批准；
- (ii) 本公司就收購事項取得所有必要同意、授權及批准；
- (iii) 並無任何狀況、事實或情況構成或可能構成違反收購協議項下之任何保證；

- (iv) 本公司及／或本公司之全資附屬公司按本公司滿意之有關條款及條件取得不少於人民幣3,000,000,000元之銀行及／或其他融資；
- (v) 獨立股東於股東特別大會上通過所需決議案，以批准收購協議及據此擬進行之交易（包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份）；
- (vi) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣；
- (vii) 本公司取得由其委任之中國律師事務所就收購協議及據此擬進行之交易出具之法律意見（包括但不限於有關目標集團於完成後之資產擁有權及業務營運之合法性、中國附屬公司之正式註冊成立及有效續存，以及中國附屬公司是否已取得所有批准、許可及牌照）且形式及內容獲本公司信納；
- (viii) 本公司信納其將就目標集團之資產、負債、營運及事務進行之盡職審查之結果；
- (ix) 聯交所並無視收購事項為上市規則第14章項下之反收購行動；及
- (x) 由本公司委聘之估值師就該等物業編製之估值不少於人民幣62億元，且形式及內容獲本公司信納。

本公司可隨時透過向賣方發出書面通知豁免上文第(iii)、(vii)及(viii)項所載之條件。收購協議之訂約方概不得豁免任何其他條件。

倘任何上述條件未能於二零一八年三月三十一日或之前（或收購協議之訂約方以書面協定之有關較後日期）獲達成或獲本公司豁免（視情況而定），收購協議將告停止及終止，且收購協議之訂約方概毋須據此向另一方承擔任何責任及負債，惟就任何先前違反收購協議所承擔者除外。

## 完成

完成將於收購協議項下之所有先決條件獲達成或獲本公司豁免(視情況而定)後三個營業日內(或收購協議之訂約方協定之有關其他日期)落實。

於完成後，Realord Ventures及Manureen Ventures將成為本公司之全資附屬公司，及目標集團之財務報表將於本集團之財務報表內綜合入賬。

## 代價股份

根據收購協議之條款，280,998,482股代價股份將按發行價每股代價股份4.738港元配發及發行。發行價每股代價股份4.738港元：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股5.14港元折讓約7.82%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.192港元折讓約8.74%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.235港元折讓約9.49%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前60個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約5.359港元折讓約11.59%；
- (v) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.955港元折讓約4.38%；
- (vi) 為股份於截至最後交易日(包括該日)前120個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.738港元；
- (vii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約4.568港元溢價約3.71%；及

(viii) 較於二零一七年六月三十日之股東應佔未經審核綜合權益每股股份約0.88港元(根據本公司截至二零一七年六月三十日止六個月之中期報告所披露之二零一七年六月三十日股東應佔未經審核綜合權益約1,007,373,000港元以及於本公佈日期已發行1,150,751,398股股份計算)溢價約438.41%。

發行價每股代價股份4.738港元乃由本公司與賣方經參考股份之現行市價後按公平原則磋商而釐定。

280,998,482股代價股份於配發及發行後，將相當於(i)於本公佈日期之現有已發行股份約24.42%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後之已發行股份約19.63%。

代價股份將根據本公司將於股東特別大會上尋求之特別授權而配發及發行。代價股份於配發及發行後將於所有方面與當時已發行之現有股份享有同等權益。

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

## 承兌票據

承兌票據之主要條款如下：

發行人： 本公司

票據持有人： 美林控股，即賣方之代名人

本金額及發行日期： (i) 首批承兌票據：  
人民幣1,383,990,577元至人民幣1,983,990,577元將於完成時發行

(ii) 第二批承兌票據：  
人民幣100,000,000元(可予調整)將於刊發完成賬目後五個營業日內發行

到期日： 承兌票據各自之發行日期第五週年當日

利息：按相等於較本公司及／或本公司任何全資附屬公司就支付總代價之現金部分所取得銀行及／或其他融資之利率低2%之利率計息

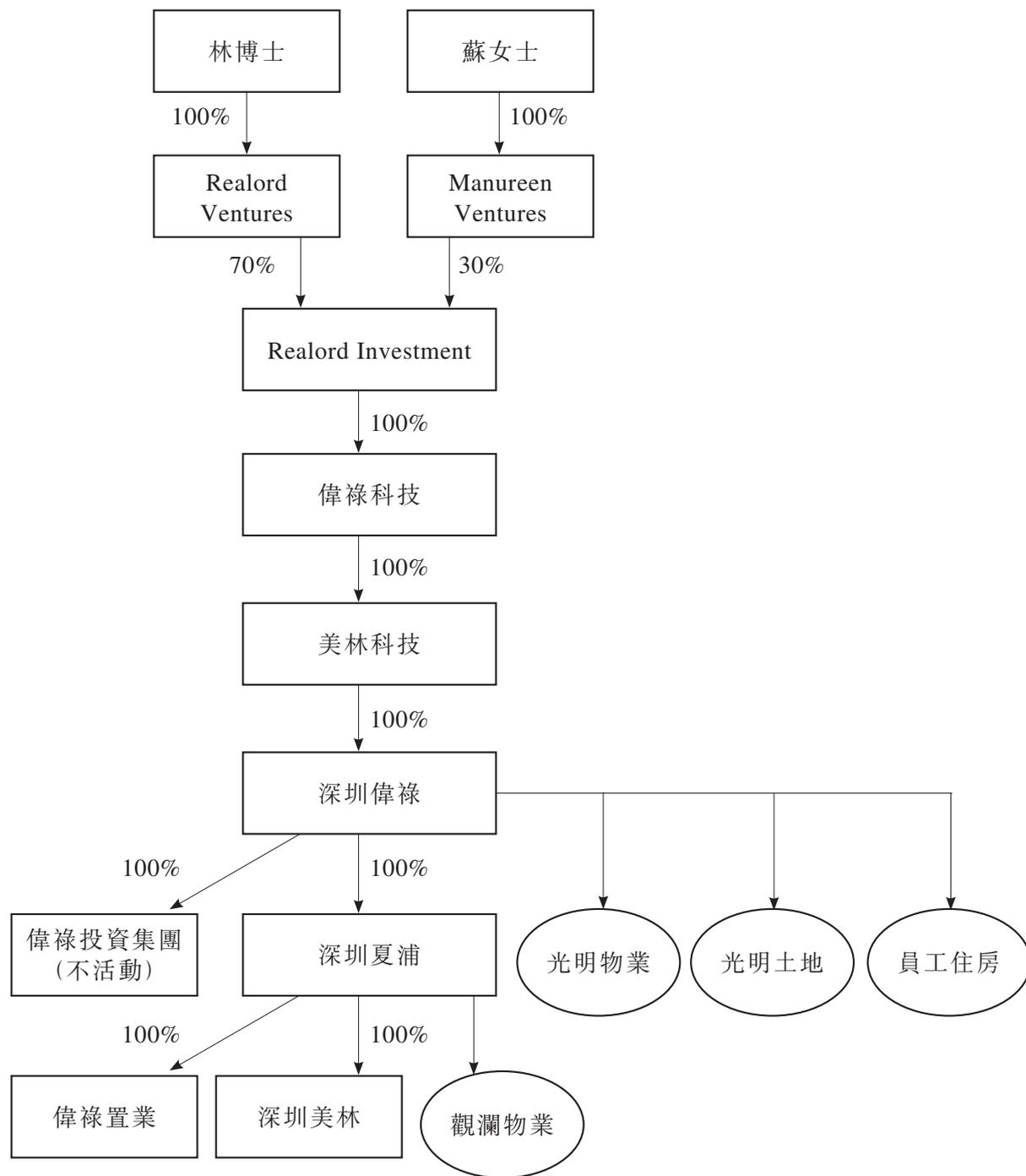
提早贖回：本公司可於到期日之前隨時透過向票據持有人發出不少於十個營業日之事先書面通知贖回承兌票據之全部或部分未贖回本金額，惟每次贖回之本金額應不少於人民幣1,000,000元（或倘承兌票據之未贖回本金額少於人民幣1,000,000元，則為全部未贖回本金額）

可轉讓性：承兌票據乃可轉讓

由於美林控股（由賣方根據收購協議提名作為承兌票據之票據持有人）由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益，並為持有790,001,518股股份（相當於於本公佈日期已發行股份之68.65%）之控股股東，故根據上市規則第14A章，美林控股為本公司之關連人士。

## 有關目標集團之資料

下圖概述目標集團於本公佈日期之集團架構：



目標集團之主要營運附屬公司為深圳偉祿及深圳夏浦，目標集團過往乃通過該兩間公司從事電子組件貿易（「貿易業務」）及物業開發業務。然而，貿易業務之規模於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度微不足道（每年僅有一宗單一交易），於二零一七年更無進行任何交易。自二零一六年起，負責貿易業務之員工人數亦已減至零。此外，完成建設及開發觀瀾物業及光明物業後，目標集團不再從事物業開發業務。目標集團現時僅持有(i)觀瀾物業；(ii)光明物業；(iii)光明土地；及(iv)員工住房。目標集團六名現職員工（此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作）於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。

收購事項主要涉及觀瀾物業及光明物業，原因是員工住房及光明土地根據物業估值並無商業價值。下文載列該等物業之詳情及目標集團之現有資質及協議：

### **觀瀾物業**

觀瀾物業包括一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位，總建築面積約為51,039平方米，位於偉祿雅苑內，其為一項商住混合發展項目，位處觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路之南面。偉祿雅苑由深圳夏浦發展。於本公佈日期，觀瀾物業仍然閒置，而偉祿雅苑之另一部分（「政府住房」）已根據目標集團與當地政府於一開始時就批准開發偉祿雅苑所協定之條款，於二零一七年九月按成本價（即約933,500,000港元）交付予當地政府。因此，總代價並無將政府住房計算在內。於二零一七年八月三十一日，觀瀾物業之賬面值約為1,629,000,000港元。根據物業估值，觀瀾物業於二零一七年九月三十日之估值約為人民幣3,300,000,000元（相當於約3,869,000,000港元）。

本公司計劃於完成後將觀瀾物業持作租賃用途。預期觀瀾物業之商業樓宇將於二零一八年首季開始出租，而零售部分則將於二零一八年第二季開始出租。

## 光明物業

光明物業包括兩座分別樓高26層及4層之辦公室樓宇，建於地庫停車場之上，總建築面積約為53,973平方米。光明物業由目標集團開發，建設工程已於二零一七年竣工。於本公佈日期，其已可供出租。於二零一七年八月三十一日，光明物業之賬面值約為954,500,000港元。根據物業估值，光明物業於二零一七年九月三十日之估值約為人民幣2,920,000,000元（相當於約3,423,400,000港元）。

本公司計劃於完成後將光明物業持作租賃用途，並預期將於二零一八年首季開始出租。

## 光明土地

光明土地為一幅地盤面積約12,599平方米之空地，位於光明新區光明高新技術產業園內聚豐路之西南面。其作工業用途，現為閒置。根據物業估值，光明土地於二零一七年九月三十日之估值為零。

由於目標集團於完成後將不會從事物業開發業務，故計劃於完成後將光明土地持作本集團之投資資產。

## 員工住房

員工住房包括福保桂花苑內之四個社會住房單位，福保桂花苑為位於深圳福田保稅區內桂花路南面之一個屋苑。其總建築面積約為350平方米，由目標集團向政府機關購入，現時佔用作目標集團之員工宿舍。於二零一七年八月三十一日，員工住房之賬面值約為2,000,000港元。由於員工住房須經相關政府機關批准方可轉讓（即不可自由轉讓），故員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零。僅作說明之用，倘其可自由轉讓，則其資本價值將約為人民幣20,000,000元。為免生疑問，本公司於釐定總代價時僅計及員工住房於不可自由轉讓之情況下的估值（即零）。

本公司擬於完成後維持員工住房之現時用途。

## 現有資質及協議

如上文所述，目標集團於完成開發觀瀾物業及光明物業後已不再從事物業開發業務，於完成後亦將不再從事物業發展。本公司擬於完成後將觀瀾物業及光明物業持作投資用途。因此，目標集團於其營業執照項下之業務活動範疇將於完成後修改以剔除物業開發及更改為物業投資。目標集團將於完成後交還其目前持有由深圳市規劃和國土資源委員會發出之中國房地產開發企業資質證書項下之房地產開發企業第四級資質（「物業開發資質」）。

於二零一六年八月，目標集團與樟坑徑公司訂立一項合作開發協議，據此，目標集團負責申請將樟坑徑公司提供之該土地之土地用途由作工業用途更改為作住宅用途，並申請於該土地上進行物業開發。樟坑徑公司則就該土地總建築面積為3,000平方米之範圍享有權益。於二零一七年二月，目標集團已提交申請，惟截至本公佈日期尚未獲授批文。本公司確認，倘獲授批文，本集團將評估進行有關該土地之交易的風險及利益，惟無論如何目標集團將不會就該土地進行任何開發工作。

該土地位於中國深圳龍華新區，總面積約為5,730平方米，現時用作工業用途。由於該土地現時正等待批准更改土地用途，故根據物業估值，其並無商業價值。僅供參考之用，倘獲批准更改土地用途，並假設(i)已悉數支付所有土地出讓金及其他配套公用服務成本；(ii)該土地可重新發展以達到最高容積率(即6)(或建築面積上限約43,374.14平方米)；及(iii)偉祿置業擁有該土地並有權於土地使用權之剩餘年期內出租該土地，則該土地於二零一七年九月三十日之資本價值將約為人民幣170,000,000元。

## 目標集團之財務資料

### ***Realord Ventures及Manureen Ventures***

由於Realord Ventures及Manureen Ventures均為投資控股公司，且自註冊成立以來除持有其各自於Realord Investment之權益外並無經營任何業務，故於往績記錄期內並無產生任何收益或溢利。Realord Ventures及Manureen Ventures各自之資產淨值均約為7,800港元。

## Realord Investment

以下載列Realord Investment於往績記錄期根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

### 損益

(百萬港元)	二零一六年 財政年度	二零一五年 財政年度	二零一四年 財政年度	二零一七年 首八個月	二零一六年 首八個月
收益	274.5	2.8	—	—	274.5
毛利	3.9	0.02	—	—	3.9
其他收入	1.5	14.7	12.6	1.1	1.1
除稅前及除稅後 溢利／(虧損)	(10.0)	2.1	(3.4)	(8.8)	(5.4)

Realord Investment於往績記錄期內之全數收益均產生自貿易業務。然而，貿易業務之規模於二零一五年財政年度及二零一六年財政年度微不足道(每年僅有一宗單一交易)，於二零一七年首八個月此分類更無進行任何交易。鑒於偉祿雅苑內之政府住房於二零一七年九月方始交付，且除此之外，於二零一七年八月底並無交付其他物業開發項目，故於往績記錄期內並無自物業開發產生收益。於往績記錄期內產生之其他收入主要為銀行利息收入。除二零一五年財政年度之除稅前溢利約2,100,000港元(主要自銀行利息產生)外，目標集團於往績記錄期內之除稅前及除稅後虧損主要由於產生行政開支及財務費用不合資格資本化為該等物業之發展成本所致。

### 財務狀況

(百萬港元)	於二零一七年 八月三十一日	二零一六年	二零一五年	二零一四年
<b>總資產</b>	<b>4,182.4</b>	<b>3,315.4</b>	<b>3,937.7</b>	<b>3,400.5</b>
發展中物業	3,517.0	3,187.7	2,866.0	1,492.9
現金	428.4	2.1	366.1	451.3
應收貿易賬項及其他應收賬項	160.1	15.6	603.5	1,196.3
其他資產	76.9	110.0	102.1	260.0
<b>總負債</b>	<b>4,170.0</b>	<b>3,295.0</b>	<b>3,905.6</b>	<b>3,306.3</b>
應付貿易賬項及其他應付賬項	930.6	1,492.1	2,242.5	2,124.6
銀行借貸及債券	2,479.6	1,371.3	1,229.9	738.2
其他負債	759.8	431.6	433.2	443.5
<b>資產淨值</b>	<b>12.4</b>	<b>20.4</b>	<b>32.2</b>	<b>94.1</b>

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年八月三十一日之總資產主要包括(i)發展中物業；(ii)應收貿易賬項及其他應收賬項；及(iii)現金。發展中物業主要包括觀瀾物業、光明物業、光明土地及政府住房。員工住房已入賬作為物業、廠房及設備。於二零一七年八月三十一日，政府住房之賬面值約為933,500,000港元，其已於二零一七年九月按成本價交付予當地政府。倘計及於二零一七年九月交付政府住房，目標集團發展中物業之賬面值將減少至約2,598,800,000港元。於二零一五年及二零一六年十二月三十一日之應收貿易賬項及其他應收賬項相較二零一四年十二月三十一日下跌主要指結清貿易業務結轉自往績記錄期前年度之應收貿易賬項，有關餘額已於二零一六年財政年度或之前全數結清。於二零一七年八月三十一日之應收貿易賬項及其他應收賬項較二零一六年十二月三十一日大幅上升乃主要由於就該等物業之建設工程向承建商墊款所致。

目標集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年八月三十一日之總負債主要包括(i)應付貿易賬項及其他應付賬項；及(ii)銀行借貸及債券，僅用於為發展該等物業提供資金。於二零一五年十二月三十一日之應付貿易賬項及其他應付賬項較二零一四年十二月三十一日略為增加，主要由於就該等物業之建設工程應計之開支增加所致。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年八月三十一日之應付貿易賬項及其他應付賬項較二零一五年十二月三十一日大幅減少，主要由於就該等物業之建設工程向承建商付款所致。目標集團已於往績記錄期內取得更多銀行借貸及債券以為發展該等物業提供資金。具體而言，於二零一七年八月三十一日之銀行借貸及債券大幅增加主要反映目標集團一間中國全資附屬公司發行本金額約1,524,100,000港元之債券。

## 對本公司股權架構之影響

下表說明本公司(i)於本公佈日期；及(ii)於完成後及緊隨根據收購協議之條款配發及發行280,998,482股代價股份後(假設本公司之已發行股本自本公佈日期起並無其他變動)之股權架構：

	於本公佈日期		於完成後及緊隨配發及 發行280,998,482股代價股份後 (假設本公司之已發行股本 自本公佈日期起並無其他變動)	
	股份數目	%	股份數目	%
賣方(附註)	790,001,518	68.65	1,071,000,000	74.80
公眾股東	360,749,880	31.35	360,749,880	25.20
總計	<u>1,150,751,398</u>	<u>100.0</u>	<u>1,431,749,880</u>	<u>100.0</u>

附註：於本公佈日期，790,001,518股股份乃由美林控股持有，而美林控股則由林博士及蘇女士分別擁有70%及30%權益。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要從事(i)提供財經印刷、數碼印刷及其他相關服務；(ii)生產及銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋；(iii)分銷及銷售汽車零件；(iv)提供證券經紀服務及保證金融資；(v)電子產品、電腦設備及消費者產品之貿易；(vi)物業投資(「物業投資業務」)；及(vii)拆除及買賣廢料及作為廢料採購代理人。

除上述主要業務外，本集團亦已於一年前展開工作以便能重新發展茜坑物業及樟坑徑物業。本集團於二零一五年九月收購樟坑徑物業。於二零一七年二月，本集團為重新發展目的向中國政府機關申請將樟坑徑物業之土地用途由工業用途更改為住宅及辦公室用途。根據政府機關發出之通知，申請現由相關部門處理及審閱。本集團於二零一六年六月收購茜坑物業，亦已於二零一七年五月向深圳市龍華區住房及建設局提交申請以將茜坑物業之土地用途由工業用途更改為公共房屋及住宅用途。本公司未能確定獲授批文之最終時間，惟視乎政府時間表，預期有關批文應於二零一八年內授出，其後將會開展重新發展工作。

如「有關目標集團之資料」一節所詳述，目標集團之主要資產為觀瀾物業、光明物業、光明土地及員工住房。目標集團於完成後將僅作為該等物業之控股公司，而目標集團六名現職員工（此前負責監督觀瀾物業及光明物業之物業開發工作）於完成後將負責監督該等物業之租賃情況。由於光明土地及員工住房於二零一七年九月三十日之估值為零，故收購事項主要涉及之部分及總代價之主要基準為觀瀾物業及光明物業之估值總額。本公司建議收購目標集團之股權而非直接收購該等物業，原因是轉讓英屬處女群島公司股權僅涉及簽立轉讓文據且毋須取得相關英屬處女群島當局之特別批准，而直接收購該等物業將涉及就該等物業之單位轉讓超過360份物業所有權證，且每項轉讓均須經相關中國當局批准，故本公司認為收購前者較為有利。

於完成後，本公司擬將觀瀾物業及光明物業持作租賃用途，而員工住房將繼續作為員工宿舍之用。目前為空地之光明土地計劃持作本集團之投資資產，截至本公佈日期並無相關發展計劃。

於二零一七年六月三十日，本集團之投資物業組合包括香港六項住宅公寓及兩個停車位以及深圳一座商業樓宇及兩項工業物業。於二零一七年六月三十日，此組合總值約為1,273,400,000港元。董事會認為，透過發掘穩定之額外租金收入來源及為本集團帶來資本增值潛力，收購事項將提升本集團之投資物業組合及加強物業投資業務。

基於上文所述，董事會認為收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14章有關收購事項之百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之非常重大收購事項。此外，由於賣方為董事及美林控股為控股股東並因而為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成一項關連交易。因此，收購協議及據此擬進行之交易須（其中包括）經獨立股東批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)收購協議及據此擬進行之交易(包括根據特別授權配發及發行代價股份)。賣方、美林控股及彼等各自身為股東之聯繫人將須於股東特別大會上就批准收購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，美林控股持有790,001,518股股份，相當於本公司已發行股本約68.65%。除所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東於收購協議及據此擬進行之交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准收購協議及據此擬進行之交易之決議案放棄投票。

林博士、蘇女士及林曉東先生(林博士之胞弟)均已就批准收購協議及據此擬進行之交易之相關董事會決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會以就收購事項之條款向獨立股東提供推薦建議，並將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司亦將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准有關收購協議及據此擬進行之交易(包括但不限於根據特別授權配發及發行代價股份)之決議案。

經考慮本公司估計就編製載入通函之相關資料之所需時間後決定，載有(其中包括)(i)收購協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項致獨立股東之推薦建議函件；(iii)將獲委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問之意見函件；(iv)本集團之財務資料；(v)目標集團之財務資料；(vi)物業估值；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(viii)召開股東特別大會之通告；及(ix)上市規則所規定之其他資料之通函，預期將於二零一八年二月十五日或之前寄發予股東。

由於完成須待收購協議之先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後方告落實，收購事項未必一定進行。股東及本公司有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「二零一七年上半年」	指	截至二零一七年六月三十日止六個月
「二零一六年首八個月」	指	截至二零一六年八月三十一日止八個月
「二零一七年首八個月」	指	截至二零一七年八月三十一日止八個月
「收購事項」	指	本公司根據收購協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「收購協議」	指	本公司與賣方就收購事項訂立日期為二零一八年一月十八日之有條件買賣協議
「附屬淨項目」	指	與該等物業無關之資產及負債，包括目標集團之其他物業、廠房及設備、其他應收賬項、其他應付賬項及應計費用
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其整段正常營業時間內開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「現金代價」	指	總代價中將以現金支付之部分
「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	根據收購協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團於完成時之經審核綜合賬目，將根據香港財務報告準則編製

「董事」	指	本公司董事
「林博士」	指	林曉輝博士，為執行董事及蘇女士之配偶
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團
「首批承兌票據」	指	本公司將於完成時發行以支付部分總代價之第一批承兌票據
「二零一四年財政年度」	指	截至二零一四年十二月三十一日止財政年度
「二零一五年財政年度」	指	截至二零一五年十二月三十一日止財政年度
「二零一六年財政年度」	指	截至二零一六年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「觀瀾物業」	指	偉祿雅苑內之一座商住樓宇、零售商舖及所有停車位，為一個商住混合發展項目，位處觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路之南面
「光明土地」	指	位於深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面之一幅空地，地盤面積約為12,600平方米，作工業用途
「光明物業」	指	建於位處深圳光明新區光明高新技術產業園內聚豐路西南面之一幅土地上之一個住宅項目，地盤面積約為8,000平方米
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會將成立以就收購事項提供推薦建議之獨立董事委員會

「獨立股東」	指	除賣方、美林控股及彼等各自之聯繫人及於收購事項擁有重大權益之其他股東外之股東
「該土地」	指	總面積約5,730平方米之土地，位於中國深圳龍華新區觀瀾樟坑徑，現時作工業用途
「最後交易日」	指	二零一八年一月十七日，即收購協議日期前之最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「蘇女士」	指	蘇嬌華，為執行董事及林博士之配偶
「美林控股」	指	美林控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「美林科技」	指	美林科技(深圳)有限公司，一間於中國成立之有限公司
「Manureen Ventures」	指	Manureen Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國附屬公司」	指	美林科技、深圳偉祿、深圳夏浦、深圳美林及偉祿置業
「承兌票據」	指	將由本公司發行以支付部分總代價之承兌票據
「該等物業」	指	觀瀾物業、光明物業、光明土地及及員工住房
「物業估值」	指	由羅馬國際評估有限公司對該等物業進行之獨立估值

「茜坑物業」	指	位於中國深圳市寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之土地連同六幢工廠樓宇、一幢辦公樓宇、兩幢宿舍樓宇及其他配套建築物
「Realord Investment」	指	Realord Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「偉祿置業」	指	深圳市偉祿置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「偉祿科技」	指	偉祿科技控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「Realord Ventures」	指	Realord Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「偉祿雅苑」	指	位於觀瀾觀瀾高新技術產業園內環觀南路南面之物業，包括六座住宅樓宇、觀瀾物業及其他公用設施
「偉祿投資集團」	指	偉祿投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「銷售股份」	指	Realord Ventures之1,000股每股面值1美元之股份及 Manureen Ventures之1,000股每股面值1美元之股份，即該兩間公司之全部股本權益
「第二批承兌票據」	指	本公司將於刊發完成賬目後五個營業日內發行以支付部分總代價之第二批承兌票據
「股東特別大會」	指	本公司將為股東召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准有關收購協議及據此擬進行之交易之決議案
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股

「股東」	指	已發行股份之持有人
「股份代價」	指	根據收購事項本公司就銷售股份應付賣方之代價
「股東貸款」	指	本公司於完成日期按等額基準向目標集團提供以償還目標未償還債務之貸款
「深圳美林」	指	美林商業運營管理有限公司，一間於中國成立之有限公司
「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
「深圳偉祿」	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
「平方米」	指	平方米
「員工住房」	指	位於深圳福田保稅區內桂花路南面福保桂花苑內之四個社會住房單位
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	Realord Ventures及Manureen Ventures以及該兩間公司所持有之直接及間接附屬公司
「目標管理賬目」	指	目標集團根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合管理賬目
「目標未償還債務」	指	於完成日期目標集團結欠與該等物業有關之其他各方之未償還債務總額，包括目標集團結欠賣方、由任何一名賣方控制之公司（不包括目標集團）、供應商／承建商之債務及未償還銀行借貸及債券，當中扣除已付上述各方之墊款（如有）及目標集團之銀行結餘及現金

「總代價」	指	本公司將以下列方式支付之總代價：(i)以現金；(ii)透過發行承兌票據；及(iii)透過發行代價股份
「往績記錄期」	指	包括二零一四年財政年度、二零一五年財政年度、二零一六年財政年度、二零一六年首八個月及二零一七年首八個月在內之期間
「賣方」	指	林博士及蘇女士
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「樟坑徑公司」	指	深圳市樟坑徑股份合作公司，一間位於深圳樟坑徑並由地方社區組織持有之股份公司
「樟坑徑物業」	指	位於中國深圳市寶安區觀瀾街道樟坑徑社區長坑居民小組之土地連同一幢廠房綜合樓宇及兩幢宿舍樓宇
「%」	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1.17241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，二零一八年一月十八日

於本公佈日期，執行董事為林曉輝博士、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。