

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，並明確表示概不會就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。



SPARKLE ROLL GROUP LIMITED

耀萊集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：970)

主要及關連交易 收購房產控股公司

收購協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月六日，買方、賣方、本公司及目標公司訂立收購協議，以代價人民幣652百萬元(可按「代價調整」一段所載予以調整)收購目標公司全部股權。代價將以現金方式清付。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司一項主要交易。

此外，由於賣方為本公司控股股東，故此為本公司之關連人士，收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會即將召開，旨在供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購協議條款及其項下擬進行之交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益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。

一份載有(其中包括)(i)收購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，其中載有其就收購事項向獨立股東提供的意見及建議；(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的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零一八年三月二十七日或之前寄發予股東。

由於收購事項須待載列於收購協議之條件達成後方可作實且未必會完成，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

茲提述本公司日期為二零一八年一月三十日內容有關簽訂意向書之公佈。

收購協議

日期

二零一八年三月六日

訂約方

- (1) 鉅傲經貿發展有限公司，作為買方；
- (2) 綦建虹先生，作為賣方；
- (3) 本公司；及
- (4) 北京文福恒業科技發展有限公司，作為目標公司。

主體事項

根據收購協議，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購待售權益。

代價

待售權益的代價將為人民幣652百萬元(可按下文「代價調整」一段所載予以調整)，以現金方式清付。

代價乃收購協議訂約方經公平磋商及參考房產(完工)之市值(由一位獨立估值師評估於二零一八年一月三十一日為約人民幣667.94百萬元)後釐定。基於代價與上述獨立估值師估值相若，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之觀點將於接獲獨立財務顧問之意見後載於將寄發予股東之通函中的獨立董事委員會函件內)認為代價乃屬公平合理。

代價須由買方以現金分兩期以下列方式支付及清償：

- (1) 第一期人民幣110百萬元(包括已根據意向書支付的意向金人民幣20百萬元)須於簽訂收購協議後15個營業日內支付(即買方須於簽訂收購協議後15個營業日內向賣方支付額外人民幣90百萬元)；及
- (2) 第二期人民幣542百萬元(可按下文「代價調整」一段所載予以調整)須於完成日期後30個營業日內支付，惟經審核財務報表須為備妥。

代價預期由本集團內部資源及銀行借款提供資金。

代價調整

買方須委任核數師製備於審核基準日之經審核財務報表。

倘盈餘價值低於零，第二期代價須以扣減負盈餘價值作出調整。

倘盈餘價值高於零，則毋須對代價作出調整。

條件

完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 房產(完工)之物業產權証已發行至目標公司名下及已發行就注入房產(擴建部分)為目標公司登記資本的驗資報告及房產(完工)並無任何產權負擔以及就房產(完工)所登記之按揭已告取消；
- (2) 賣方根據收購協議作出之陳述及保證於作出時直至完成日期為真實正確；
- (3) 概無任何政府機構頒佈、頒發、實施或採納任何法律或政府法令將導致收購協議項下擬進行之交易非法或該交易以其他方式被限制或禁止；
- (4) 已獲所有為完成收購協議項下擬進行之交易必須的授權、批准、同意任何政府機構及所有第三方的相關同意(包括但不限於聯交所或任何政府及監管機構之同意)(或，視情況而定，相關合規性豁免)；
- (5) 批准收購協議及其項下擬進行之交易及相關文件之決議案已由獨立股東於股東特別大會通過；
- (6) 目標公司目前董事及監事已辭任及買方指定人士已獲委任為目標公司董事及監事及股東及董事會批准該等辭任及委任之相關決議案已根據目標公司細則通過；
- (7) 買方已完成目標公司所有業務、財政及法律以及其業務之盡職審查並滿意其結果；
- (8) 有關收購協議的細則及其他附屬協議已正式簽立，而正本已送達買方；
- (9) 完成向中華人民共和國國家工商行政管理總局註冊有關轉讓待售權益，及獲得目標公司新業務牌照(包括但不限於細則及目標公司董事變動)。

買方可(但非必要)豁免上述任何條件(條件(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(9)除外)。倘上文載列任何條件未能達成或，視情況而定，未獲買方於最後截止日期或之前書面豁免，收購協議將根據收購協議內所載條款終止。於此情況下，賣方須於10個營業日內退還第一期代價。

完成

受上文「條件」一段所述之條件達成或豁免(視情況而定)所規限，根據收購協議，完成須於上述條件達成或(視情況而定)豁免後10個營業日內或於由收購協議訂約方以書面協定之任何其他日期進行。

由於部分房產目前由賣方租予本集團作為陳列室及辦公室，該等交易構成本集團持續關連交易。該等持續關連交易詳情載列於本公司日期為二零一一年六月三十日及二零一三年六月二十六日之公佈。根據收購協議，本集團於上述持續關連交易下於二零一八年四月一日至完成日期期間之所有應付賣方或目標公司之租金應予豁免。完成後，由於本集團將為房產擁有人，所有該等持續關連交易將告停止。

賣方有關房產之擔保及彌償

根據收購協議，賣方擔保及承諾：

- (a) 目標公司向買方提供之地契文件及有關房產之其他政府文件為真確完整；
- (b) 房產(完工)之產權應轉讓予目標公司而相關物業產權証應於最後截止日期前發行予目標公司；
- (c) 有關房產(擴建部分)的驗資報告應予發行而於工商總局之相關登記應於最後截止日期前完成；
- (d) 所有有關房產(完工)之按揭登記應於最後截止日期前取消；
- (e) 目標公司應可無間斷使用房產，而概無任何合約或法律限制其目前之使用；及
- (f) 賣方須協助跟進就房產(擴建部分)與相關政府機構作出之所有合規行動，包括房產(擴建部分)之物業產權証之應用。

賣方已承諾為目標公司就任何罰款、賠償或因任何政府刑罰而產生的債務或第三方因房產目前情況而致之索償提供賠償保證。倘任何該等索償於支付第二期代價前出現，買方將有權自第二期代價扣減該等款項。倘任何該等索償於買方支付第二期代價後出現，賣方須於該等索償出現後15個營業日內支付該款項予目標公司。

有關目標公司及房產的資料

目標公司

目標公司於二零一七年八月三十一日於中國成立為獨資企業，並其後於二零一七年十一月十七日轉為一間有限責任公司。目標公司自其成立起直至本公佈日期由賣方全資擁有。於本公佈日期，目標公司登記資本為人民幣626,314,300元。賣方將注入房產為目標公司部分登記資本(亦為收購協議完成之先決條件之一)。於本公佈日期，房產(完工)之物業產權証有待發行至目標公司，而房產(擴建部分)則有待注入為目標公司登記資本。房產(完工)目前用作按揭以獲得一項授予賣方擁有的一間公司之銀行融資，賣方將促使按揭於最後截止日期前解除。

下列載列目標公司未經審核財務資料(基於中國公認會計準則編製)：

	自其註冊成立日期 (二零一七年 八月三十一日)起 至二零一七年 十二月三十一日 人民幣百萬元
稅前虧損	0.18
稅後虧損	0.18

目標公司於二零一八年二月二十八日之未經審核資產淨值約為人民幣36.58百萬元。

鑒於房產並未注入至目標公司(如上文「目標公司」分節所提及)，房產並未記錄至目標公司於二零一八年二月二十八日及於本公佈日期之賬簿。

本集團之未經審核備考資產及負債報表(假定完成已進行)將於根據上市規則寄發予股東之通函披露。

賣方原定房產及待售權益收購成本為人民幣250,000,000元。

完成後，目標公司將為本公司間接全資擁有附屬公司。

房產

房產位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座-1至4層40-1。部分房產目前由本集團作展廳及辦公室之用。

房產(完工)由一幢四層綜合樓宇及一層地庫組成，約於二零零四年完工而房產(擴建部分)則約於二零零八年完工。房產(完工)建築面積為6,248.64平方米，相關樓房產權証已授予賣方。房產(擴建部分)建築面積為2,064.69平方米，而鑒於房產(擴建部分)之建造並無獲得相關許可，概無獲發樓房產權証。

根據北京市規劃委員會發出的行政處罰決定及函件，賣方因房產(擴建部分)已被罰款人民幣10,998,669元。本公司中國法律顧問認為，本集團或目標公司並無就房產(擴建部分)而被罰款之重大法律風險，且房產(擴建部分)並無規定拆除或限制使用之法律風險，本集團可於完成後合法使用及租賃房產(擴建部分)。基於上述法律意見及賣方作出有關房產之擔保及彌償，董事(不包括獨立非執行董事，彼等之觀點將於接獲獨立財務顧問之意見後載於將寄發予股東之通函中的獨立董事委員會函件內)認為，通過收購事項收購房產符合本公司及其股東之整體利益。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要從事奢侈品代理。其業務主要位於香港、中國及馬來西亞。

本集團自二零一一年起租賃部分房產(完工)為其奢侈品牌商品代理業務的北京展廳及辦公室。此外，本集團亦租賃北京房產部分B座，毗鄰房產，亦作高端轎車展廳及本集團辦公室之用。本集團已作相當大的金額投資以發展房產及北京房產B座為購物商場中心，其性質為不可轉移及不可移動，為本集團向其尊貴客戶交叉銷售產品提供平台及可向品牌擁有者展示本公司發展彼等品牌之長期代理權之決心，進而本公司加強確保本公司於未來持有代理權之能力。

除上述外，本集團亦認為，收購事項可助本集團節省租金開支及讓本集團探索中國房地產市場的投資機遇，而鑒於本集團現正使用部分有關房產，收購事項可將本集團與其關連人士的關連交易數目減至最少。

於完成後，本集團計劃將目前未向賣方租賃的房產部分用作辦公室以配合其業務擴張需要及／或出租部分。

基於上述，董事（不包括獨立非執行董事，彼等之觀點將於接獲獨立財務顧問之意見後載於將寄發予股東之通函中的獨立董事委員會函件內）認為，儘管收購事項並非於本集團一般業務過程中進行，但鑒於交易性質收購事項的條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本集團及其股東之整體利益。

上市規則涵義

由於收購事項之適用百分比率超過25%但少於100%，收購事項構成上市規則第14章項下本公司一項主要交易。

此外，由於賣方為本公司控股股東，故此為本公司之關連人士，收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會即將召開，旨在供獨立股東考慮及酌情批准收購協議及其項下擬進行之交易。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購協議條款及其項下擬進行之交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、按正常商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益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。

一份載有（其中包括）(i)收購協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件，其中載有其就收購事項向獨立股東提供的意見及建議；(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的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告的通函，預期將於二零一八年三月二十七日或之前寄發予股東。

由於收購事項須待載列於收購協議之條件達成後方可作實且未必會完成，故股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議向賣方收購待售權益之收購事項
「收購協議」	指	買方、賣方、本公司及目標公司訂立之日期為二零一八年三月六日有關收購事項的買賣協議
「經審核財務報表」	指	目標公司於審核基準日之經審核財務報表
「審核基準日」	指	倘完成於歷月第十五日或之前進行，則為緊接完成當月前一個月之最後一日；倘完成於歷月第十五日後進行，則為完成當月之最後一日
「北京房產」	指	中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座-1至4層40-1
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	任何不包括星期六、星期日或任何其他法律規定中國銀行一般不開門營業之日子
「本公司」	指	耀萊集團有限公司，於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	收購協議完成
「完成日期」	指	完成進行之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	人民幣652百萬元(受本公佈披露之調整所規限)，為以收購事項總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其現時附屬公司的統稱
「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

「獨立財務顧問」	指	將由董事會委任及獨立董事委員會批准為有關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
「獨立董事委員會」	指	董事會獨立董事委員會包括蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生，為獨立非執行董事，由董事會委任為有關收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	無須於批准收購事項之股東特別大會（如必須）放棄投票的任何股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	收購協議日期後三個月當日（或收購協議訂約方可能以書面協定之稍後日期）
「意向書」	指	買方、賣方、本公司及目標公司訂立之日期為二零一八年一月三十日，內容有關由本公司（或其任何由本公司指定的全資附屬公司）向賣方建議收購目標公司全部股權的買意向書
「中國」	指	中華人民共和國
「房產」	指	房產（完工）及房產（擴建部分）
「房產（完工）」	指	位於中國北京市朝陽區幸福二村40號樓A座-1至4層40-1的房產，建築面積為6,248.64平方米
「房產（擴建部分）」	指	房產（完工）的擴建部分，建築面積為2,064.69平方米
「買方」	指	鉅傲經貿發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司全資擁有附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售權益」	指	目標公司全部股權

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行以考慮及酌情批准收購事項之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「盈餘價值」	指	目標公司於經審核財務報表所列明之資產淨值(並不計及房產之價值)
「目標公司」	指	北京文福恒業科技發展有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」或「綦先生」	指	綦建虹先生，本公司控股股東及本集團榮譽主席
「%」	指	百分比

承董事會命
耀萊集團有限公司
主席
鄭浩江

香港，二零一八年三月六日

於本公佈日期，本公司有三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。執行董事為鄭浩江先生、朱雷先生及張文杰先生。非執行董事為高煜先生、綦建偉先生及鄧崇偉先生。獨立非執行董事為蔡思聰先生、林國昌先生及李鏡波先生。

* 僅供識別