

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)

有關收購一項香港物業之 須予披露交易

該協議

於二零一九年二月十五日聯交所交易時間後，買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，最高代價為513,350,000港元(可予調整)。目標集團之主要資產為在香港之該物業。

上市規則之涵義

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，並須遵守報告及公佈規定。

緒言

買方(為本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立日期為二零一九年一月四日之意向書，據此(i)賣方就收購事項向買方提供由意向書之日起計至二零一九年二月三日(並已延展至二零一九年二月十五日)止之獨家期限；及(ii)為數51,300,000港元之首筆按金已由買方支付並由賣方之律師以託管方式持有。

董事會欣然宣佈，於二零一九年二月十五日聯交所交易時間後，買方與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意購買而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款，最高代價為513,350,000港元(可予調整)。該協議之詳情載列如下。

該協議

日期

二零一九年二月十五日

訂約方

- (i) 佳君控股有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，作為買方；及
- (ii) 蔣柏榮先生，作為賣方。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

將予收購之資產

根據該協議，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份及銷售貸款。銷售股份（代表目標公司之全部已發行股本）將自該協議日期起以免除所有產權負擔而附帶所有權利（包括於完成後宣派、作出或支付之任何股息或其他分派）之方式出售。銷售貸款（代表於緊接完成前由目標公司應付賣方之所有股東貸款）將自該協議日期起以免除所有產權負擔而附帶所有權利之方式出售。

除非銷售股份及銷售貸款之買賣同時完成，否則買方並無義務購買任何銷售股份及銷售貸款。

代價

代價包括(i) 513,000,000港元及(ii)目標集團於完成日期之從屬資產淨值，且無論如何，代價不得超過513,350,000港元。從屬資產淨值代表目標集團之資產（不包括該物業、家具及固定裝置、租賃物業裝修、無形資產、商譽、其他固定資產以及遞延稅項）減目標集團之負債（包括實際或或然、固定或非固定、即期或遞延，但不包括銷售貸款）之金額。根據該協議，賣方承諾不遲於完成前五個營業日向買方交付目標集團於完成日期之備考賬目（「備考完成賬目」）以計算代價。僅就說明而言，根據摘錄自目標集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核綜合管理賬目的二零一八年十二月三十一日之從屬資產淨值約為200,000港元，而代價將約為513,200,000港元。

代價最高為513,350,000港元(可予調整)，須由買方按下列方式支付：

- (i) 首筆按金51,300,000港元已由買方根據意向書之條款支付並已由賣方之律師以託管方式持有；
- (ii) 120,000,000港元(「**第二筆按金**」)須由買方於簽訂該協議後10天內支付並由賣方之律師以託管方式持有；
- (iii) 買方須於完成時代表香港公司及／或賣方向該銀行支付一筆包括但不限於所有未償還貸款本金額、利息、提前還款費、銀行手續費及開支之款項(即贖回金額)(如有任何未償還部份)以獲該銀行解除現有按揭文件，其確切數額及收款人詳情須由賣方於完成前五個營業日通知；及
- (iv) 代價餘額超過首筆按金、第二筆按金及贖回金額(如有任何未償還部份)之部份，須由買方於完成時支付予賣方或其代名人。

由賣方之律師以託管方式持有之首筆按金及第二筆按金只會於以下情況發放：

- (i) 於(a)賣方於二零一九年三月一日或之前(或買方與賣方可能協定之有關其他日期)(即盡職審查信納限期)收到買方就其信納盡職審查結果之確認；及(b)賣方已促使買方之代名人獲委任為目標公司及香港公司之董事之後，賣方之律師須向該銀行發放贖回金額；
- (ii) 於完成後，賣方之律師須向賣方發放首筆按金及第二筆按金扣除贖回金額後之任何餘額；或
- (iii) 在未能達成先決條件或該協議被終止之情況，按「條件」及「於該協議被終止之情況退回及／或沒收按金」各段分別所述之方式處理。

訂約方亦已協定，賣方須指示香港註冊會計師於完成日期起計30日內（或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期）提供目標集團於完成日期之經審核賬目（「完成賬目」），並在完成賬目備妥後之五個營業日內將其交付予買方。倘完成賬目所示之從屬資產淨值與備考完成賬目所載者不同，則代價須根據完成賬目所示之從屬資產淨值作出相應調整，但無論如何不得超過513,350,000港元。買方須根據該協議之條款於完成賬目備妥後或經買方與賣方協定後之五個營業日內，向賣方支付因有關調整所產生之代價之任何增加（或賣方須向買方支付代價之任何減少（視情況而定））。

收購事項之代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，當中已考慮該物業附近類似物業之現行市值、目標集團之財務狀況及銷售貸款之金額。收購事項將由本集團之內部資源及／或銀行貸款撥付。

條件

完成須待下列條件達成或獲豁免（視情況而定）後，方始作實：

- (i) 賣方已取得該銀行或其律師之相關通知，表示該銀行將於緊接贖回金額已悉數向該銀行結清後解除及發放現有按揭文件；
- (ii) 買方已完成對目標集團、該物業、目標集團之家具及固定裝置、銷售股份、銷售貸款及其他相關事宜進行之盡職審查，並於盡職審查信納限期或之前就其信納盡職審查之結果向賣方提供確認；
- (iii) 賣方證明香港公司對該物業擁有免除所有產權負擔之良好業權，並已促使香港公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條提供及證明該物業於完成時免除所有產權負擔之良好業權；
- (iv) 賣方已向買方提供目標公司之存續證明書及良好狀況證明書（有關證明書之日期均為完成日期前之五個營業日內）；及

(v) 賣方根據該協議作出之保證自該協議日期起至完成為止仍屬真實及準確。

買方可於任何時間以書面方式通知賣方其豁免上述任何條件。

倘任何上述條件於盡職審查信納限期(就條件(ii)而言)或最後完成日期(就其他條件而言)或之前並未達成或獲買方豁免(視情況而定)，該協議將告終止及終結(惟有關釋義、保密及公佈、通知、第三方權利、管限法律及司法管轄權之條文將繼續具有十足效力及作用除外)。在此情況，於盡職審查信納限期或最後完成日期(視情況而定)，或買方基於該協議之先決條件未能達成而發出終止該協議之書面通知之日期(如適用)後之三個營業日內，(i)首筆按金及第二筆按金須退還予買方(不計利息)；及(ii)買方之代名人(作為目標公司及香港公司之董事)之辭任函須由買方交付。除非該協議遭先前違反，否則該協議之任何訂約方均不為對方承擔任何義務及責任。

完成

完成須於該協議之所有先決條件達成或獲買方豁免(視情況而定)後之第七個營業日(但不遲於二零一九年四月一日)(或買方與賣方可能書面協定之有關其他日期)作實。

於完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務報表將併入本集團之財務報表。

於該協議被終止之情況退回及／或沒收按金

根據該協議，倘若買方或賣方並無根據該協議之條款完成收購事項(惟因該協議之另一訂約方違約或該協議之條件並未達成或獲買方豁免(視情況而定)除外)，並無違約的一方可以書面方式通知另一方終止該協議。倘若買方是違約方，首筆按金將由賣方沒收作為算定損害賠償，而第二筆按金將於終止通知之日期後之三個營業日內不計利息退還予買方。倘若賣方是違約方，則於終止通知之日期後之三個營業日內，首筆按金及第二筆按金將不計利息退還予買方，而賣方應向買方支付相當於首筆按金之額外款項作為算定損害賠償。其後，該協議之訂約各方獲免除該協議產生之所有義務、責任及申索。

有關目標集團之資料

目標公司為投資控股公司，於該協議日期由賣方全資擁有。香港公司於該協議日期由目標公司全資擁有，主要從事物業投資。香港公司之主要資產為該物業，即香港貝沙山徑8號貝沙灣南灣8號洋房，是一項住宅物業。該物業目前質押予該銀行作為向賣方提供之銀行融資之抵押品。香港公司亦已就有關銀行融資提供擔保。根據該協議，部份代價須由買方代表賣方向該銀行支付，以令現有按揭文件獲發放。

根據目標集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核綜合財務報表，目標集團之若干財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	概約 千港元	概約 千港元
除稅前虧損	5,834	6,972
除稅後虧損	5,834	6,972

上述目標集團之未經審核綜合虧損乃由於相應年度支銷之物業、廠房及設備之折舊所致。

於二零一八年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合負債淨額約為12,800,000元，其中包括物業、廠房及設備之賬面淨值約195,400,000元、目標公司收購香港公司所產生之商譽約261,800,000港元、目標公司應付賣方之股東貸款約470,200,000港元以及從屬資產淨值約200,000港元。

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)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)電子產品及電腦組件貿易；(vi)物業投資；以及(vii)採購、拆除及買賣廢料。

本集團現時於香港持有六個住宅物業及三個停車位。鑑於香港住宅物業之市場需求持續殷切，董事對中長期物業市場保持樂觀，並認為該物業位於香港高尚住宅區之一，將進一步充實本集團之投資物業組合，並加強其物業投資分類。

根據上述因素，董事認為該協議條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

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，並須遵守報告及公佈規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據該協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年二月十五日之有條件買賣協議
「從屬資產淨值」	指	目標集團之資產（不包括該物業、家具及固定裝置、租賃物業裝修、無形資產、商譽、其他固定資產以及遞延稅項）減目標集團之負債（包括實際或或然、固定或非固定、即期或遞延，但不包括銷售貸款）
「該銀行」	指	花旗銀行
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日子（不包括星期六、星期日、公眾假期及八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於上午九時正至下午五時正任何時間內在香港生效的日子）

「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1196）
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「代價」	指	收購事項之代價最高金額為513,350,000港元（可予調整）
「董事」	指	本公司董事
「盡職審查信納限期」	指	二零一九年三月一日（或買方與賣方可能協定之有關其他日期）
「現有按揭文件」	指	(i)香港公司（作為押記人）與該銀行（作為貸款人）所訂立日期為二零一七年五月十二日之按揭契據，土地註冊處之註冊摘要編號為17052201990105；及(ii)香港公司（作為擔保人）就賣方獲授之銀行融資而向該銀行提供日期為二零一七年三月二十一日之擔保契據
「首筆按金」	指	已由買方支付金額為51,300,000港元之按金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港公司」	指	Absolute Holdings Limited，一間於香港註冊成立之公司，為目標公司之全資附屬公司
「意向書」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年一月四日之不具法律約束力意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年四月一日（或買方與賣方可能協定之有關其他日期）

「該物業」	指	香港貝沙山徑8號貝沙灣南灣8號洋房
「買方」	指	佳君控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「買方之代名人」	指	將由買方提名並委任為目標公司及香港公司之董事的人士
「贖回金額」	指	一筆包括但不限於所有未償還貸款本金額、利息、提前還款費、銀行手續費及開支之款項，乃賣方應付予該銀行以獲其解除現有按揭文件
「銷售貸款」	指	目標公司於緊接完成前應付賣方之所有股東貸款
「銷售股份」	指	目標公司之1股面值為1美元之已發行股份，即目標公司之全部已發行股本
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Bright Success Inc. 明成有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及香港公司
「賣方」	指	蔣柏榮先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

承董事會命
偉祿集團控股有限公司
 主席
林曉輝

香港，二零一九年二月十五日

於本公佈發表日期，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。