

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聯合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，概不對因本聯合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。



建聯集團有限公司*
Chinney Alliance Group Limited
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：385)



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED
建業建榮控股有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：1556)

聯合公佈

主要交易

收購目標公司之50%股本

該等公司之董事欣然聯合宣佈，於二零二零年九月三十日(交易時段後)，買方(建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司)、建業建榮(作為買方擔保人)與賣方，就按代價190,000,000港元(可予調整)收購免除產權負擔之待售股份(其相當於目標公司全部已發行股本及投票權之50%)訂立收購協議。目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

完成後，該等公司將透過買方於目標公司全部已發行股本及投票權中擁有50%權益。

上市規則涵義

由於根據上市規則所界定之一項或以上與收購事項有關之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成該等公司各自之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准之規定。

據建聯及建業建榮各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無建聯及建業建榮之股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有重大利益。因此，倘建聯及建業建榮分別須召開股東特別大會，以批准收購事項及據此擬進行之交易，將概無建聯及建業建榮之股東須於會上放棄投票。

根據上市規則第14.44條，股東給予之書面批准可予代替舉行股東大會。於本聯合公佈日期，建聯已從一組有密切聯繫之股東取得書面批准，以代替舉行股東特別大會以批准收購事項及據此擬進行之交易。該等股東包括建業金融投資、Multi-Investment及Enhancement Investments，彼等合共持有438,334,216股建聯股份（佔建聯已發行股份總數約73.68%）。

建聯已就收購事項及據此擬進行之交易給予建業建榮書面批准。建聯為建業建榮之控股股東，其於本聯合公佈日期持有建業建榮已發行股份總數約74.50%。因此，建聯及建業建榮均不會為批准收購事項及據此擬進行之交易而召開股東特別大會。

根據上市規則第14.41(a)條，預期將於二零二零年十月二十三日或之前向建聯及建業建榮各自之股東寄發通函，當中載列（其中包括）收購事項之進一步詳情、該物業之估值報告全文及上市規則規定之其他資料。由於可能需要更多時間編製相關資料，以供載入有關之通函內，該等公司可能申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

由於須待收購協議項下之先決條件達成或豁免，收購事項方告完成，故收購事項可能會亦可能不會進行。該等公司之股東及有意投資者於買賣該等公司各自之股份時，務請審慎行事。

收購事項

茲提述該等公司於二零二零年七月二十日有關諒解備忘錄之聯合公佈。

該等公司之董事欣然聯合宣佈，於二零二零年九月三十日（交易時段後），買方（建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司）、建業建榮（作為買方擔保人）與賣方，就按代價190,000,000港元（可視乎下文所載予以調整）收購免除產權負擔之待售股份（其相當於目標公司全部已發行股本及投票權之50%）訂立收購協議。目標公司為該物業之唯一合法及實益擁有人。

收購協議

收購協議之主要條款概列如下：

1. 日期

二零二零年九月三十日

2. 訂約方

(1) 買方

(2) 建業建榮(作為買方擔保人)

(3) 賣方

據該等公司之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方並與該等公司及其各自之關連人士(定義見上市規則)概無關連。

3. 擬收購資產

免除產權負擔之待售股份，佔目標公司全部已發行股本及投票權之50%

4. 代價

待售股份之初步代價將為190,000,000港元，其可視乎下文所載目標公司之資產淨值予以調整。代價須以現金支付，支付條款如下：

(i) 於簽訂諒解備忘錄時已支付首次按金；

(ii) 於完成時，買方須向賣方支付62,000,000港元之款項；

(iii) 餘下代價結餘(撇除任何資產淨值之調整) 126,000,000港元須由買方分三十六(36)期按月向賣方支付；及

(iv) 賣方將就目標公司截至完成時編製之備考財務狀況表，當中載有估計資產淨值。初步代價190,000,000港元將(a)按估計資產淨值向上調整五十(50)% (倘資產淨值為正數)；或(b)按估計資產淨值向下調整五十(50)% (倘資產淨值為負數)。

買方按第(iii)及(iv)項支付之金額將透過於完成後提供三十六(36)張遠期支票之方式作出。每張支票之應付金額將為3,500,000港元，惟最後一張支票(即第三十六(36)張遠期支票)將反映上述之五十(50)%估計資產淨值調整除外。

於完成後六十(60)日內，賣方須為買方編製一份載有資產淨值計算並經雙方同意之完成報表草擬本，否則有關計算將由賣方及買方共同指派之專家釐定。倘上述估計資產淨值與於經同意完成報表內之資產淨值之差額相等或少於100,000港元，基於估計資產淨值所作之調整將為最終之調整結果。否則，代價將基於經同意完成報表內之資產淨值作進一步調整。該項進一步調整金額(如有)之結算將由買方酌情決定以現金支付或透過替換第三十六(36)張遠期支票之方式作出。

目標公司之唯一主要資產為該物業，而代價乃經訂約各方按公平原則磋商後協定，屬正常商業條款，當中參考(其中包括)獨立專業估值師針對該物業之估值為350,000,000港元以及各自按名義租金1港元使用兩幅分別佔該物業總土地面積約50%及20%之土地。該兩幅土地之使用條款將受買方與目標公司於完成後將予訂立之該等租賃協議規管。有關該等租賃協議條款之進一步詳情載於下文第9段。

代價將以建業建榮之內部資源撥付。

5. 先決條件

下列先決條件達成或獲允許豁免後，收購事項方告完成，其中包括：

- (a) 買方及其聯屬公司一方(包括但不限於所須已存案、披露及／或相關實體之董事及／或股東之批准)可能須根據上市規則予以遵守之所有遵例規定均已獲得遵守；
- (b) 賣方(作為免除產權負擔之待售股份之合法及實益擁有人)及目標公司能夠按照物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13及13A條出示並給予該物業之業權；

- (c) 於完成時或之前，賣方所給予之各項基本之保證（見收購協議所述）並無在任何重大方面被違反；及
- (d) 於簽訂收購協議至緊接完成前之期間內，目標公司之業務、營運、資產（包括該物業）、財務狀況或經營業績並無發生任何重大不利變動。

除上述先決條件(a)外，買方可透過給予賣方書面通知，豁免收購協議所載之全部或任何其他部分先決條件。倘先決條件(a)未能於最後完成時間或之前達成，或其他先決條件未能於完成時或之前達成或獲豁免，可將完成押後不超過十(10)個營業日；否則可能須終止收購協議。

6. 完成

待先決條件達成及／或豁免，完成將於買方將以書面方式於完成通知書中通知賣方之有關日期作實，惟：

- (a) 完成日期須為完成通知書日期後不少於十五(15)個營業日；及
- (b) 完成日期不得遲於最後完成日期。

完成後，建業建榮將於目標公司50%股權中擁有權益。目標公司將按聯營公司方式對於建聯及建業建榮賬目予以入賬。

7. 履約擔保

建業建榮作為買方之擔保人，向賣方無條件及不可撤回地保證在收購協議項下或關乎收購協議之買方責任獲妥善及按時履行，包括買方妥善及按時支付據此應付之所有金額。

8. 目標公司之股東協議

作為賣方按收購協議所載之責任之一部分，賣方須交付或促使交付賣方及其他股東於完成時訂立並妥為簽立之股東協議。倘賣方未能遵守上述責任，買方可透過給予通知終止收購協議。

根據股東協議，目標公司之董事會將包括四(4)名董事，其中賣方有權提名並委任一(1)名董事、其他股東有權提名並委任一(1)名董事，買方則有權提名並委任兩(2)名董事。目標公司董事會所釐定之一切事項將以簡單多數制表決，惟有有關之保留事項及於發生違約事件(按股東協議所述)之情況者除外。

於出售目標公司任何股權時，有關事項須受優先購買權限制。據此，售股股東將向每一名非售股股東寄發書面通知，當中表達其出售股權之意向、潛在第三方買家之身份以及出售有關權益之價格及其他條款。非售股股東將有權於收到書面通知起計十(10)個營業日內，按彼等各自於目標公司之持股比例收購建議出售之股權，當中價格及條款與向潛在第三方買家所提供者相同。

在賣方或其他股東有意出售其於目標公司之股權之情況下，其他股東或賣方(視情況而定)之非售股方將有權在買方之前優先購買該等權益。倘賣方或其他股東並無以非售股股東身份行使其權利以購買所出售之全部權益，買方可購買餘下之權益。

倘目標公司之非售股股東在收到書面通知後並無行使其優先購買權，目標公司之任何非售股股東將有權於上述選擇是否購買所出售之權益之期限屆滿起計十(10)個營業日內發出書面通知，要求售股股東除了促使潛在第三方買家按相同條款購買有關權益及結欠非售股股東之股東貸款外，還要促使有關買家購買目標公司之全部股份，否則，售股股東轉移及轉讓股權至潛在第三方買家之權利將予終止。

9. 該等租賃協議

作為賣方按收購協議所載之責任之一部分，賣方須交付或促使目標公司於完成時交付已訂立並妥為簽立之該等租賃協議。倘賣方未能遵守上述責任，買方可透過給予通知終止收購協議。

根據該等租賃協議，建業建榮將向目標公司支付每份該等租賃協議名義租金1港元，以於完成起至政府補助屆滿前一(1)日止期間使用該物業總面積之約50% (總土地面積約107,000平方呎) 以及於完成起十三(13)年間使用該物業總面積之約20% (總土地面積約43,000平方呎)。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司為一間於一九八八年在香港註冊成立之有限公司，其為物業控股公司。目標公司之已發行及繳足股本中有380股「A」類投票權股份及10,000股「B」類無投票權股份。

目標公司之唯一主要資產為該物業之合法及實益權益，其包括所有該等於土地註冊處登記為新界元朗丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號之一塊或一幅土地，連同其上之宅院、豎設物及樓宇(如有)。該物業之總土地面積約為214,000平方呎。

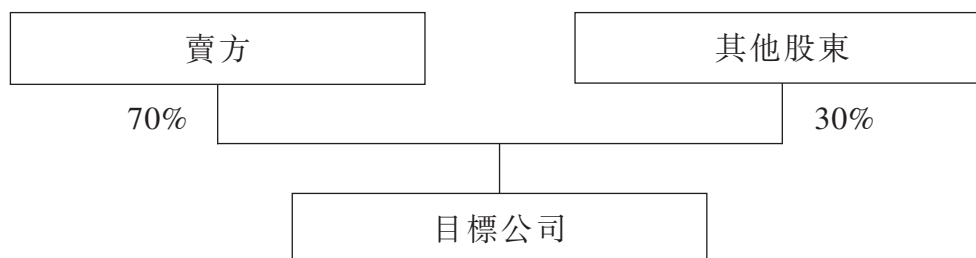
下文載列目標公司之財務資料乃摘錄自其截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之未經審核管理賬目：

	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核)
除稅前純利	1,264	557
除稅後純利	1,075	485

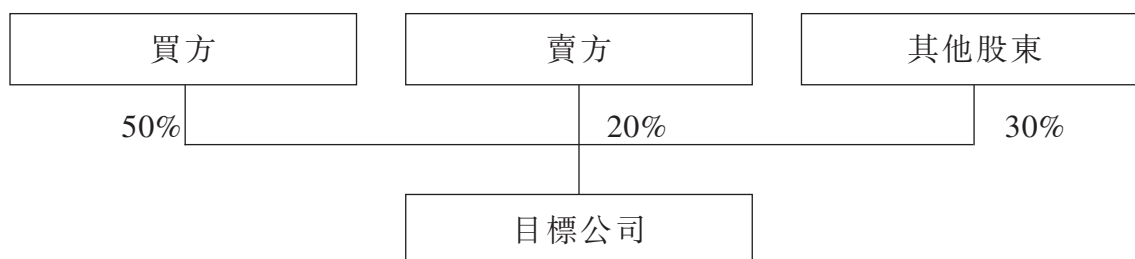
根據目標公司之未經審核管理賬目，截至二零二零年三月三十一日之資產淨值約為261,600,000港元。根據獨立專業估值師對該物業進行之初步估值，該物業於二零二零年七月二日之估值為350,000,000港元，目標公司於截至二零二零年三月三十一日之備考資產淨值將約為351,600,000港元。

下圖載列目標公司之股權架構：

完成前



緊隨完成後



有關賣方之資料

賣方為一間在英屬處女群島註冊成立之有限公司，其主要業務為投資控股。

進行收購事項之理由及裨益

建聯及其附屬公司(不包括建業建榮及其附屬公司)之主要業務包括塑膠原料及化工原料產品貿易、為公營及私營機構提供樓宇相關之承造服務、為香港及澳門之公營及私營機構進行上蓋建築工程、航空系統及其他高科技產品分銷，以及持有物業及投資控股。

建業建榮及其附屬公司之主要業務包括為香港及海外之公營及私營機構進行地基建造以及鑽探及場地勘探工程。

建業建榮現時之機器及設備維修站及貯存設施(總土地面積約180,000平方呎)之租約將於二零二一年初屆滿。為滿足建業建榮之要求，建業建榮董事正盡力物色其他合適場地。

收購事項可讓建業建榮及其附屬公司有機會使用該物業一部分中總土地面積約150,000平方呎，並可降低建業建榮面對未來租金開支上升及承租之風險。

經考慮上述因素（當中包括交通便利、代價及該等租賃協議之條款），建業建榮及建聯各自之董事認為，收購協議之條款為公平合理，且符合建業建榮及建聯及彼等各自之股東之整體利益。

上市規則涵義

由於根據上市規則所界定之一項或以上與收購事項有關之適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成該等公司各自之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准之規定。

據建聯及建業建榮各自之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無建聯及建業建榮之股東或彼等各自之任何聯繫人於收購事項中擁有重大利益。因此，倘建聯及建業建榮分別須召開股東特別大會，以批准收購事項及據此擬進行之交易，將概無建聯及建業建榮之股東須於會上放棄投票。

根據上市規則第14.44條，股東給予之書面批准可予代替舉行股東大會。於本聯合公佈日期，建聯已從一組有密切聯繫之股東取得書面批准，以代替舉行股東特別大會以批准收購事項及據此擬進行之交易。該等股東包括建業金融投資、Multi-Investment及Enhancement Investments，彼等合共持有438,334,216股建聯股份（佔建聯已發行股份總數約73.68%）。該等股份中，(i) 21,996,000股股份由建業金融投資持有；(ii) 173,093,695股股份由Multi-Investment持有；及(iii) 243,244,521股股份由Enhancement Investments持有。建業金融投資及Enhancement Investments由王博士最終實益全資擁有。Multi-Investment為建業實業有限公司（其股份於聯交所主板上市）之間接全資附屬公司，而建業實業有限公司由王博士最終實益擁有約62.02%。

建聯已就收購事項及據此擬進行之交易給予建業建榮書面批准。建聯為建業建榮之控股股東，其於本聯合公佈日期持有建業建榮已發行股份總數約74.50%。因此，建聯及建業建榮均不會為批准收購事項及據此擬進行之交易而召開股東特別大會。

根據上市規則第14.41(a)條，預期將於二零二零年十月二十三日或之前向建聯及建業建榮各自之股東寄發通函，當中載列(其中包括)收購事項之進一步詳情、該物業之估值報告全文及上市規則規定之其他資料。由於可能需要更多時間編製相關資料，以供載入有關之通函內，該等公司可能申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

由於須待收購協議項下之先決條件達成或豁免，收購事項方告完成，故收購事項可能會亦可能不會進行。該等公司之股東及有意投資者於買賣該等公司各自之股份時，務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議之條款及條件收購待售股份
「收購協議」	指	買方、建業建榮與賣方就買賣代售股份訂立之日期為二零二零年九月三十日之買賣協議
「營業日」	指	商業銀行於香港開門經營一般業務之日子
「建聯」	指	Chinney Alliance Group Limited (建聯集團有限公司*)，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，並為建業建榮之控股公司

「建業金融投資」	指	建業金融投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其持有21,996,000股建聯之股份，佔建聯於本聯合公佈日期已發行股份總數約3.69%，並由王博士最終實益全資擁有
「建業建榮」	指	Chinney Kin Wing Holdings Limited (建業建榮控股有限公司*)，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
「該等公司」	指	建聯及建業建榮
「完成」	指	根據收購協議之條款完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	收購事項之代價190,000,000港元(可按收購協議所述予以調整)
「王博士」	指	王世榮博士，建聯之主席、執行董事兼控股股東，彼被視作於438,334,216股建聯股份中擁有權益，當中包括(i)由建業金融投資持有之21,996,000股股份；(ii)由Multi-Investment持有之173,093,695股股份；及(iii)由Enhancement Investments持有之243,244,521股股份
「Enhancement Investments」	指	Enhancement Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其持有243,244,521股建聯股份，佔建聯於本聯合公佈日期已發行股份總數約40.89%，並由王博士最終實益全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於並與該等公司及其各自之任何關連人士(定義見上市規則)概無關連之第三方
「首次按金」	指	簽訂諒解備忘錄後由買方向賣方支付之首次按金2,000,000港元
「租賃協議」	指	目標公司作為出租人與買方(或任何由買方委任之人士或實體)作為承租人於完成後就使用該物業將予訂立之兩份租賃協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	收購日期起計第九十(90)日，或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期
「最後完成時間」	指	最後完成日期下午五時正
「諒解備忘錄」	指	Kin Wing Chinney (BVI) Limited (買方之直屬控股公司、建業建榮之直接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司)、建業建榮及賣方就收購事項訂立之日期為二零二零年七月二十日之諒解備忘錄。於二零二零年九月十八日， Kin Wing Chinney (BVI) Limited 將其於諒解備忘錄下之權利、利益、權益、負債及責任轉讓予買方
「Multi-Investment」	指	Multi-Investment Group Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其持有173,093,695股建聯股份，佔建聯於本聯合公佈日期已發行股份總數約29.10%，並為建業實業有限公司(其股份於聯交所主板上市)之間接全資附屬公司，該公司由王博士最終實益擁有約62.02%

「資產淨值」	指	相當於完成時目標公司除了該物業之價值及遞延稅項資產(如有)以外之流動資產(包括股票、貿易應收款項及預付款項);減目標公司除了遞延稅項負債以外之流動負債(包括任何第三方融資(如有)、貿易應付款項、客戶預付款項、其他應付款項以及應計費用及撥備在內之實際及或然負債)之金額
「訂約方」	指	買方、建業建榮及賣方
「該物業」	指	所有該等於土地註冊處登記之新界元朗丈量約份128號地段163號A及B分段、地段164號、地段165號B分段1小分段、地段165號B分段餘下部分、地段165號D分段、地段165號、166號及167號餘下部分、地段168號、169號、170號及171號之一塊或一幅土地,連同其上之宅院、豎設物及樓宇(如有)
「買方」	指	建業建榮物業有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司
「其他股東」	指	目標公司全部已發行股本及投票權中餘下30%之持有人,為該等公司之獨立第三方
「待售股份」	指	相當於目標公司全部已發行股本及投票權50%之目標公司已發行股本中之190股「A」類具投票權股份及5,000股「B」類無投票權股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「股東協議」	指	買方、賣方、其他股東與目標公司於完成時將予訂立之股東協議
「目標公司」	指	先滿發展有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司

「賣方」 指 Profit Gainer Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為該等公司之獨立第三方

「%」 指 百分比

承董事會命
Chinney Alliance Group Limited
(建聯集團有限公司*)
盧潤生
公司秘書

承董事會命
Chinney Kin Wing Holdings Limited
(建業建榮控股有限公司*)
阮永雄
公司秘書

香港，二零二零年九月三十日

於本聯合公佈日期，建聯之董事會由八名董事組成，包括四名執行董事王世榮博士、陳遠強先生、王承偉先生及林炳麟先生；一名非執行董事顏金施女士；以及三名獨立非執行董事吳源田先生、胡志釗先生及詹伯樂先生。

於本聯合公佈日期，建業建榮之董事會由八名董事組成，包括五名執行董事陳遠強先生、王承偉先生、余榮生先生、林炳麟先生及蘇顯光先生；以及三名獨立非執行董事江紹智先生、龐棣勛先生及徐志剛先生。

* 僅供識別