

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)

須予披露及關連交易
有關收購CITIBEST GLOBAL LIMITED之全部已發行股本

協議

於二零一六年三月二十四日（聯交所交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售目標公司全部已發行股本及目標集團於完成時結欠賣方之股東貸款（如有），就此所涉及之現金代價為人民幣238,000,000元（相等於約283,220,000港元）。

於完成時，預期目標集團之主要資產將為該等物業。代價乃由買方與賣方經考慮（其中包括）一名獨立估值師所評估該等物業於二零一六年三月二十四日之初步估值為273,000,000港元後按公平原則磋商後達致。

於完成時，目標集團將成為本公司之全資附屬公司，而目標集團之財務報表將綜合計入本集團之財務報表。

上市規則含義

收購事項根據上市規則第十四章構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

緒言

本公司與賣方訂立了日期為二零一五年十二月二十六日之意向書(經日期為二零一六年二月四日及二零一六年三月六日之補充意向書所修訂及補充)。根據意向書，賣方就收購事項授予本集團一個專有期(由二零一六年一月八日至二零一六年三月三十一日)，而本公司則向賣方支付按金人民幣20,000,000元(相等於約23,800,000港元)。

董事會欣然宣布，於二零一六年三月二十四日(聯交所交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款(如有)，就此所涉及之現金代價為人民幣238,000,000元(相等於約283,220,000港元)。協議詳情載列如下：

協議

日期

二零一六年三月二十四日

訂約方

- (i) 德峰創投有限公司，本公司之間接全資附屬公司，作為買方；及
- (ii) 洪馨慧女士，作為賣方。

就董事經一切合理查詢後所知、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

根據協議，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售銷售股份及銷售貸款(如有)。銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本)將自完成不附帶所有產權負擔及連同所有附帶權利，包括收取於協議日期之後所宣派、作出或支付的任何股息或其他分派之權利而出售。銷售貸款(如有)(相當於目標集團於完成時結欠賣方之股東貸款)將不附帶所有產權負擔連同於完成日期之所有附帶權利出售。

除非買賣銷售股份及銷售貸款(如有)同時完成，否則買方將毋須購買任何銷售股份及銷售貸款(如有)。

代價

銷售股份及銷售貸款（如有）之總代價為人民幣238,000,000元（相等於約283,220,000）港元，其將以下列方式（或協議訂約方協定之其他方式）由買方支付予賣方：

- (i) 按金人民幣20,000,000元（相等於約23,800,000港元）已由本公司按照意向書項下條款支付予賣方；
- (ii) 人民幣47,600,000元（相等於約56,644,000）港元由買方及／或本公司於簽署協議起三個營業日內支付予賣方；及
- (iii) 人民幣170,400,000元（相等於約202,776,000港元）（「託管金額」）由買方及／或本公司於簽署協議起十個營業日內支付予買方與賣方指定的一名託管代理。託管金額中其中人民幣70,400,000元（相等於約83,776,000港元）須在(a)下文「先決條件」一節所述第(vii)項先決條件達成；及(b)買方收到該等物業的業權證明（包括但不限於房地產權證）的情況下，於託管代理收到買方與賣方之共同書面指示之日由託管代理發放給賣方。託管金額之餘額人民幣100,000,000元（相等於約119,000,000港元）須於託管代理收到買方與賣方將於完成日期發出之共同書面指示之日由託管代理發放給賣方。

倘完成未有發生，買方／或本公司所支付任何部分代價須於買方向賣方發出書面通知起七個營業日內全數（不連利息）退還買方／或本公司。

於完成時，預期目標集團之主要資產將為該等物業。代價乃由買方與賣方經考慮（其中包括）一名獨立估值師所評估該等物業於二零一六年三月二十四日之初步估值為273,000,000港元後按公平原則磋商後達致。

代價將以本集團內部資源及／或來自金融機構之借貸或來自美林控股有限公司之借貸撥付。美林控股有限公司為控股股東，於本公佈日期擁有783,337,518股股份，佔本公司已發行股本約67.91%，故視為本公司之關連人士。倘代價將以來自美林控股有限公司之借貸撥付，其根據上市規則將構成本公司之獲全面豁免關連交易，

因本公司將收受來自關連人士之財務援助將按正常商業條款或對本公司而言更佳的條款進行且無以本集團資產作抵押。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (i) 目標公司就買賣銷售股份及銷售貸款(如有)及據此擬進行之交易獲得所有必要同意及批准；
- (ii) 買方及本公司就買賣銷售股份及銷售貸款(如有)及據此擬進行之交易獲得所有必要同意及批准；
- (iii) 賣方根據協議作出之保證仍然真實及準確，並無誤導成份，且並無任何狀況、事實或情況構成或可能構成違反協議項下之保證；
- (iv) 買方已就中國公司妥為設立及有效存在以及根據協議擬進行之交易獲得其委任之中國律師事務所出具之法律意見，其形式及實質內容令買方合理滿意；
- (v) 買方獲得其委任之獨立專業估值師行以令買方合理滿意之形式及實質內容出具之估值報告，顯示該等物業之估值不少於273,000,000港元；
- (vi) 買方對其將進行之目標集團資產、負債、營運及事務盡職審查結果滿意；及
- (vii) 已就協議及據此擬進行之交易獲得中國政府或其他適用當局所有必要批准、同意及許可，且已向工商行政管理部門存交必要登記變更申請(包括但不限於董事、法人代表及組織章程及相關資料變更)。

賣方須盡力促使達成上述條件(i)、(iii)、(vi)及(vii)。買方須盡力促使達成上述條件(ii)、(iv)及(v)，並可全權酌情隨時藉向賣方發出書面通知而豁免(iii)及(vi)所載之條件。買方或賣方概不可豁免任何其他條件。倘有任何上述條件並無於二零一六年六月三十日或之前獲達成或買方豁免(視情況而定)，則協議將停止及終止，而協議之訂約方將毋須據此向彼此承擔任何責任及義務，惟就任何先前違反協議而承擔者及向買方退還任何部分已付代價除外。

完成

完成須於達成(或豁免(倘適用))上述先決條件起三個營業日內或協議各訂約方協定之其他日期發生。

於完成時，目標集團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綜合計入本集團之財務報表。

完成後，賣方及買方將合力促使目標集團於完成起45日內向買方提交完成賬目。如完成賬目所示目標集團之綜合資產淨值(經扣除樓宇及土地使用權賬面淨值、租金按金產生之銀行結存及其他應付款項以及銷售貸款(如有))低於零，或如綜合負債總額(經扣除租金按金及銷售貸款(如有))大於零，賣方在各情況下須於買方收到完成賬目起七日內以對額方式向買方償付任何短欠金額。倘賣方與買方未能就完成賬目達成協定，買方可酌情委聘一名中國註冊會計師對完成賬目進行審計並於獲委聘起60日內發出有關目標集團綜合資產淨額及負債總額之價值的證明。

目標集團之資料

目標集團之背景資料

於協議日期，目標集團包括目標公司及中國公司。

目標公司於二零零六年十一月三日在英屬處女群島註冊成立為有限公司。目標公司為一間投資控股公司，於協議日期由賣方全資擁有。

中國公司於一九九四年一月二十日在中國成立為有限公司，於協議日期由目標公司全資擁有。其主要從事(其中包括)電動機、體育設備、家電及配件、幼兒床及嬰兒車以及出口液晶顯示屏及電視機之研發與生產。中國公司已自二零一五年三月起停止其生產業務。於協議日期，除持有物業作出租用途外，目標公司及中國公司概無任何其他業務。

於協議日期，中國公司之主要資產為(其中包括)位於中國深圳寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區之該等物業。該等物業包括(i)一幅土地(「該土地」)，總面積24,262.53平方米，屬工業用地；(ii)該土地上建起的六幢工廠樓宇，總建築面積28,731.14平方米；(iii)該土地上建起的一幢辦公樓宇，總建築面積2,895.5平方米；(iv)該土地上建起的兩幢宿舍樓宇，總建築面積10,078.75平方米；及(v)該土地上建起的其他配套建築物，總建築面積367.4平方米。根據獨立估值師所編製於二零一六年三月二十四日之初步估值，該等物業之估值為273,000,000港元。據賣方表示，工廠樓宇、辦公樓宇及宿舍樓宇部分目前租予多名獨立第三方。根據現租賃協議，有關租賃將於二零一六年七月三日期滿。

目標集團之財務資料

以下所載為目標公司之財務資料(摘錄自目標集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩年各年度之未經審核綜合財務報表(其乃根據中國公認會計原則編製))：

	截至二零一四年		截至二零一五年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	人民幣	港元	人民幣	港元
稅前淨利潤	1,226,859	1,459,962	693,160	824,860
稅後淨利潤	982,797	1,169,528	374,715	445,911

於二零一五年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣15,790,000元(相等於約18,790,100港元)，其中包括樓宇及土地使用權賬面淨值約人民幣9,488,000元(相等於約11,290,720港元)。

進行收購事項之理由

本集團主要從事(i)商業印刷；(ii)製造及銷售吊牌、標籤、襯衫紙板及塑料袋；(iii)銷售及分銷汽車配件；(iv)提供證券經紀服務及保證金融資；及(v)電子產品、電腦設備及消費產品貿易。

誠如本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之末期業績公佈所披露，本集團將致力探索一切潛在房地產發展機遇。為達致本集團之發展目標，董事認為收購事項誠本集團投資於中國物業市場之投資良機。該等物業坐落於中國深圳寶安區觀瀾鎮，地點便利。展望將來，董事認為該等物業具升值及開發潛力。完成後，本公司擬持有該等物業作投資用途，並擬於該等物業項下現有租賃協議於二零一六年七月三日屆滿後與現有租客洽談續租。董事相信該等物業產生之租金收入預期不久便可擴闊本集團之收入來源。

鑒於上述者，董事認為協議之條款屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則含義

收購事項根據上市規則第十四章構成本公司一項須予披露交易，並須遵守申報及公佈規定。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指者外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款(如有)
「協議」	指	買方與該等賣方就收購事項所訂立日期為二零一六年三月二十四日之買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其整個日常營業時間開放營業之日(不包括週六、週日或公眾假期)

「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	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團涵蓋二零一六年一月一日至完成日期期間之綜合賬目，其須按照中國公認會計原則編製
「完成日期」	指	協議之先決條件獲達成或豁免（視情況而定）起三個營業日內或協議各訂約方同意之其他日期
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「意向書」	指	本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一五年十二月二十六日之意向書（經日期為二零一六年二月四日及二零一六年三月六日之補充意向書所修訂及補充）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「中國公司」	指	冠彰電器（深圳）有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之全資附屬公司

「該等物業」	指	該土地連同該土地上建起的六幢工廠樓宇、一幢辦公樓宇、兩幢宿舍樓宇及其他配套建築物，位於中國深圳寶安區觀瀾鎮福民社區茜坑工業區
「買方」	指	德峰創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標集團於完成時結欠賣方之股東貸款及於完成時目標集團結欠賣方或產生之所有責任、負債及債務（無論實際、或然或遞延及無論有關責任、負債及債務是否於完成時到期應付）。
「銷售股份」	指	目標公司50,000股每股面值1美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「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	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Citibest Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	洪馨慧女士
「港元」	指	港元，香港現時法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國現時法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國現時法定貨幣

「平方米」 指 平方米

「%」 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1.19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，二零一六年三月二十四日

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。