

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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的任何損失承擔任何責任。



中國富佑集團有限公司
China For You Group Company Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：572)

非常重大收購事項：

收購進鴻有限公司之全部股權

董事會宣佈，於二零一五年八月十七日（交易時段後），買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，內容有關買方收購待售股份及待售貸款，總代價為210,000,000港元，其中80,000,000港元將以現金支付，而餘額130,000,000港元將於完成交易後以發行承兌票據予賣方支付。收購事項須待達成下文「條件」一段所載之條件後，方告落實。

由於若干相關百分比超過100%，根據上市規則第14.06條，收購事項構成本公司之非常重大收購事項，須（其中包括）於股東特別大會取得股東批准後方告落實。

本公司將向股東寄發一份載有（其中包括）收購事項更多詳情之通函。由於本公司需要時間根據上市規則編製財務資料以載入通函，通函之寄發日期預期將為二零一五年九月十八日或之前。

代價：

收購事項之總代價合共為210,000,000港元，將由買方按以下方式支付：

- (a) 20,000,000港元，為按金（「初步按金」）及買賣待售股份及待售貸款之代價之部分付款，將由買方於簽署買賣協議日期起五個營業日內支付予賣方；
- (b) 40,000,000港元，為進一步按金（「進一步按金」，連同初步按金統稱為「按金」）及買賣待售股份及待售貸款之代價之部分付款，將由買方於簽署買賣協議日期起三個月內或已於股東特別大會取得股東批准後五個營業日內（以較後者為準）支付予賣方；
- (c) 20,000,000港元，將由買方於完成交易時支付予賣方；及
- (d) 餘額130,000,000港元，將由買方於完成交易時以發行本金額130,000,000港元之承兌票據予賣方支付。

收購事項之代價總額乃經買賣協議訂約方公平磋商後釐定，其參考（其中包括）(i)該物業之初步物業估值400,000,000港元；及(ii)目標公司於完成交易後之尚未償還銀行貸款不得超過190,000,000港元。董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項之代價總額誠屬公平合理、為一般商業條款及符合本公司及股東之整體利益。

該物業之初步估值由本公司獨立測量師韋堅信測量師行進行，該初步估值日期為二零一五年八月七日。測量師使用比較法對該物業估值，其中參考市場上所報類似地點之可比較市場交易。本公司將於寄發予股東之通函中載入該物業之估值報告。

承兌票據

承兌票據之條款乃經公平磋商而協定，主要條款概述如下：

發行人

買方

本金額

130,000,000港元

利息

承兌票據將按年利率2%計息。利息將每半年末支付。

利率乃參考金融機構借貸率後，經公平磋商而釐定。

到期日

自發行承兌票據日期起計，固定期限兩年。

提早償還

買方可選擇向賣方發出十個營業日之事先書面通知，按本金額1,000,000港元之整倍數提早償還全部或部份承兌票據連同累計之尚未償還利息。

可轉讓性

承兌票據可按本金額1,000,000港元之整倍數轉讓。

條件

收購事項須待下列條件達成或豁免（視乎情況而定）後，方可落實：

- (a) 買方信納盡職審查之結果，尤其是買方可能合理認為適當之對目標公司資產、負債、營運及事宜（包括但不限於該物業）之審閱；
- (b) 根據物業轉易及財產條例（香港法例第219章）第13及13A條，買方信納該物業不存在業權缺陷；
- (c) 賣方出具書面證據證明目標公司之全部債務及負債（待售貸款及銀行貸款（不超過190,000,000港元）及獲買方接納之目標公司一般業務過程中之其他正常應計款項除外）已獲免除、解除、豁免或消除，並獲買方信納；
- (d) 買方、賣方及目標公司就買賣協議及其項下擬進行之交易須取得之一切必要同意及批准已取得且維持全面有效及生效；
- (e) 有權投票且根據上市規則不須於本公司將召開及舉行之股東大會上放棄投票之股東通過必要普通決議案以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，及買方須根據上市規則及／或其他適用法律及法規取得之所有其他同意及行動已取得及完成，或（視乎情況而定）已向聯交所取得對遵守任何有關法規之相關豁免；
- (f) 賣方於買賣協議下提供之保證在所有方面維持真實、準確及完整；

- (g) 取得由買方委任之獨立專業估值師行之估值報告（形式及內容獲買方信納），而估值報告表明該物業之估值不少於400,000,000港元；
- (h) 本公司根據上市規則規定寄發有關收購事項之通函；及
- (i) 買方信納目標公司自買賣協議日期起概無出現任何重大不利變動。

買方可隨時全權酌情以書面形式豁免上文所載第(a)、(b)、(f)及／或(i)項（全部或部分）條件。上述其他條件不得豁免。買方現時無意豁免任何條件。倘上述條件未能於二零一五年十二月三十一日或之前或賣方與買方可能書面協定之較遲日期（「最後完成日期」）達成，待退還按金（不附任何利息）予買方後，買賣協議將停止及終止，且概無訂約方可採取任何行動索償或強制履行或強制執行任何其他相關權利及補償。

完成交易

完成交易預期將於達成（或豁免）上文所述條件後第五個營業日（或買賣協議訂約方可能協定之較遲日期）發生。

完成交易後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標公司之財務業績將綜合計入本集團。目標公司將於完成交易時與賣方訂立租賃協議以出租該物業予賣方。

租賃協議

日期： 收購事項完成交易後

訂約方： (1) 目標公司（為業主）
(2) 賣方或將由賣方提名之其他租戶（為租戶）

租賃協議之主要條款

根據租賃協議，賣方（為租戶）已同意租賃而目標公司已同意出租該物業，條款如下：

租金：

每月450,000港元，為期兩年

租期：

1年固定租期，往後12個月有選擇權決定是否租賃該物業

按金：

900,000港元，相當於兩個月租金，並須於租賃協議日期後支付

生效日期：

收購事項完成交易後

差餉及政府地租將由目標公司支付。

月租乃參考該物業同區的同類物業市場租金而釐定。董事認為，租金屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

目標公司及該物業的資料

目標公司為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業投資。緊接訂立買賣協議前，目標公司由賣方全資擁有。緊隨完成交易後，買方將擁有目標公司全部已發行股本之權益。

目標公司現時持有該物業（位於香港九龍林肯道2號）。該物業為一幢別墅，建築面積約6,702平方呎，實用面積約6,659平方呎。該物業包括一座三層高的別墅，地下設有泳池，屋內建有樓梯及升降機。該物業現時用作家居用途，由賣方之最終實益擁有人及其家人佔用。根據土地查冊記錄，目標公司於二零一零年購入該物業，代價為160,000,000港元。

下表載列目標公司之財務資料：

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元 (經審核)
除稅前溢利	21,496,871	1,361,933
除稅後溢利	21,496,871	1,361,933
資產淨值	161,548,846	162,910,779

截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標公司之溢利較截至二零一三年十二月三十一日止年度有所下降，主要由於該物業於二零一四年十二月三十一日止年度之公平值重估收益減少所致。目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度並無錄得任何收益，而目標公司於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之溢利主要源自該物業公平值重估收益。

該物業之估值報告及目標公司之會計師報告將載入就收購事項寄發予股東之通函。

進行收購事項之因由

本集團現時主要從事(a)貿易及相關服務；(b)於香港投資上市證券；及(c)於香港之放債業務。進行收購事項後，本集團亦將於香港從事投資物業。

於本公佈日期，雖然本公司將不時審閱其業務組合，惟本公司現時無意出售或終止或縮減其現有業務。本集團擬繼續發展及擴張現有業務，除收購事項外，現時不計劃投資其他新業務。自二零一五年八月四日所公佈之認股權證配售事項失效後，本公司積極尋求合適股本集資機會，藉此加強本集團財務狀況以供未來業務發展，但截至本公佈日期尚未訂立諒解備忘錄、協議或安排。

董事一直以來積極物色機會拓展本集團業務範圍，並看好香港物業市場前景。董事認為，收購事項為投資良機，可參與香港物業投資市場，而租賃協議將為本集團提供穩定收入，同時，本集團亦將自香港高檔物業價格之長期增值獲利。

董事對香港物業市場保持樂觀態度。根據收購協議，完成交易後，本集團不需以現金支付全部代價款項，此將允許本集團擁有現金儲備，以供未來發展業務。

考慮到租賃協議所產生之租金收入及未來該物業之長期增值潛力，董事相信此時投資該物業屬適宜，而董事（包括獨立非執行董事）認為買賣協議之條款及條件誠屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

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非常重大收購事項，並須於股東特別大會上取得股東批准後方告落實。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將舉行股東特別大會，以供股東（其中包括）考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括收購事項）。

本公司將寄發一份通函予股東，當中載有（其中包括）(i)收購事項更多詳情；(ii)該物業之估值報告；及(iii)股東特別大會通告。由於本公司需要時間根據上市規則編製財務資料以載入通函，通函之寄發日期預期將為二零一五年九月十八日或之前。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議之條款及條件收購待售股份及待售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「銀行貸款」	指	本公司結欠銀行之未償還銀行貸款，完成交易後應不超過190,000,000港元
「董事會」	指	本公司不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於正常營業時間通常對外營業之日（不包括星期六、星期日或公眾假期）
「本公司」	指	中國富佑集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市

「完成交易」	指	根據買賣協議完成收購事項
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開以考慮及批准收購事項之股東特別大會
「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
「獨立第三方」	指	根據上市規則，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何該等人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	本金額130,000,000港元之承兌票據，將由買方按協定之形式簽立，以結付待售股份及待售貸款之部分代價
「該物業」	指	位於香港九龍林肯道2號之物業
「買方」	指	天鷹環球有限公司，買賣協議之買方，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司

「買賣協議」	指	賣方與買方就買賣待售股份及待售貸款訂立之買賣協議，日期為二零一五年八月十七日
「待售股份」	指	目標公司已發行股本中之10,000股普通股，代表目標公司之全部已發行股本
「待售貸款」	指	完成交易之時或之前任何時間，目標公司結欠賣方及其聯繫人或產生之所有責任、負債及債項（不論實際、或然或遞延），且不考慮該等責任、負債及債項是否須於完成交易時到期及支付
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.001港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	進鴻有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有
「租賃協議」	指	目標公司（為業主）與賣方（或賣方提名之有關其他租戶）（為租賃），據此，租戶將同意租賃該物業，月租為450,000港元
「賣方」	指	偉大置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司

「港元」 指 港元，香港法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
中國富佑集團有限公司
主席
陳懷德

香港，二零一五年八月十七日

於本公佈日期，董事會成員包括(i)五名執行董事，即陳懷德先生、劉斐先生、蕭潤發先生、楊揚先生、余慶銳先生；及(ii)三名獨立非執行董事，即陳以波先生、蕭兆齡先生及譚德華先生。