

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告之內容概不負責，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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED

德萊建業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1546)

有關收購創威興業發展有限公司全部已發行股本之 主要交易

本公司之財務顧問



僑匯國際金融有限公司
Jun Hui International Finance Limited

收購事項

董事會謹此宣佈，於二零一九年九月二十日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時協議，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，代價為90,629,000港元。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但全部適用百分比率低於100%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司為批准收購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司將就收購事項取得Cheers Mate Holding Limited（為於本公告日期持有本公司580,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約72.50%）的控股股東）的書面批准，而該書面批准將獲接納以代替根據上市規則第14.44條舉行股東大會。因此，本公司毋須召開股東特別大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項進一步詳情的通函應於二零一九年十月十五日或之前寄發予股東。倘須額外時間編製目標公司的財務資料及物業的估值報告，本公司或會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

完成須待各項先決條件獲達成或豁免後方可作實，因此，收購事項可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

於二零一九年九月二十日（交易時段後），買方（本公司間接全資附屬公司）與賣方訂立臨時協議，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，代價為90,629,000港元。

臨時協議

臨時協議之主要條款概述如下：

日期

二零一九年九月二十日

訂約方

(i) 買方

(ii) 賣方

截至本公告刊發日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為一名獨立第三方。

將予收購的資產

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（即目標公司之全部已發行股本）及銷售貸款，及其所有相關利益連同其附帶之全部權利，且不附帶一切產權負擔及第三方權利。

於本公告日期，目標公司為唯一目的是持有物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司。

代價

出售及購買銷售股份及銷售貸款之代價為90,629,000港元，須由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (i) 4,531,450港元之初始按金應於臨時協議簽訂時支付；
- (ii) 4,531,450港元之第二筆按金應於二零一九年十月十八日或之前支付；及
- (iii) 餘下代價81,566,100港元應於完成時支付。

代價乃由買方與賣方參考鄰近相若物業之市價經公平磋商釐定。物業估值報告將由獨立物業估值師編製並將載於通函。

代價將以本集團內部資源撥付。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已完成其對目標公司的業務、財務、法律及所有其他方面的盡職審查，並合理信納有關審查結果；
- (ii) 賣方應促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條證明擁有並給予物業有效業權，並自行承擔相關費用；

- (iii) 載有臨時協議所載條款及條件以及訂約雙方將共同協定的與擬根據臨時協議所載之條款及條件於臨時協議下進行的交易類似的交易採用的慣例條款、條件、保證、陳述、承諾及彌償之正式協議已由訂約雙方正式簽署或準備簽署；
- (iv) 物業之實際狀況並無不利變動；及
- (v) 賣方於臨時協議及正式協議所作出的一切聲明、承諾及保證於當前及直至完成時在各方面均保持真實、準確及完整且並無誤導。

倘上述任何條件未能於完成日期或之前達成（或獲買方豁免），則買方有權根據臨時協議取消交易，屆時賣方應將按金全數退還予買方。任何一方不得向另一方提出任何申索。賣方及買方須真誠磋商及作出一切合理努力以於二零一九年十月十八日或之前訂立正式協議。

於本公告日期，概無先決條件已獲達成。

完成

待臨時協議之先決條件達成後，完成將於完成日期或之前落實。

有關目標公司及物業的資料

目標公司為一間於二零一七年三月十八日在香港註冊成立的有限公司，其主要業務活動為物業投資。賣方為目標公司全部已發行股本之法定及實益擁有人。於本公告日期，目標公司為唯一目的是持有物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司。

物業位於九龍長沙灣區。其包括位於香港九龍永康街79號創匯國際中心一幢商業大樓的六個單位，總樓面面積約7,490平方呎，其中五個單位現已出租予四名均屬獨立第三方的租戶，租期將於二零二零年或二零二一年（視情況而定）到期，而餘下的一個單位目前空置。本公司無意於收購事項後出租或於各租期到期後重續現有租約，本公司擬收購物業作辦公用途。根據目標公司之未經審核管理賬目，其於二零一九年三月三十一日之負債淨額為約5,304,000港元。賣方須促使目標公司根據現有按揭（如有）於完成日期或之前償還所結欠的所有款項。

除上述租約外，目標公司自註冊成立以來並無開展任何業務。以下載列基於目標公司於二零一七年三月十八日（註冊成立日期）至二零一八年三月三十一日止期間之經審核報告的部分財務資料及目標公司截至二零一九年三月三十一日止年度之未經審核管理賬目：

	二零一七年 三月十八日至 二零一八年 三月三十一日 止期間 千港元 (經審核) (概約)	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 千港元 (未經審核) (概約)
除稅前虧損淨額	2,876	2,428
除稅後虧損淨額	2,876	2,428

根據臨時協議，賣方須向買方保證（其中包括），除銷售貸款及目標公司截至完成日期所編製賬目列示的任何已收租賃按金、已收預付款項（包括但不限於預收租金）及應計應付賬款外，目標公司於完成時將不存在任何未償還借貸或債務（不論屬實際或或然性質）。

於完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司，及目標公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

有關賣方的資料

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方為獨立第三方。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於香港作為總承建商從事提供樓宇建造服務及維修、保養、改建及加建(RMAA)工程服務。買方為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司及為本公司間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

為通過加強人力資源迎合業務不斷增長的需求，本集團一直在物色合適辦公物業以滿足其長期營運需求。其擬透過目標公司收購物業，於完成後用作自有辦公室，並分階段將員工遷至新辦公室。董事認為，收購事項對本集團有利，因為預期物業將提供更多辦公空間以滿足本集團的未來發展，並從長遠角度令本集團節省租金成本。

經考慮上述因素，董事認為臨時協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

由於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但全部適用百分比率低於100%，收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或任何彼等各自的聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益。因此，倘本公司為批准收購事項而召開股東大會，概無股東須放棄投票。本公司將就收購事項取得Cheers Mate Holding Limited（為於本公告日期持有本公司580,000,000股股份（相當於本公司已發行股本約72.50%）的控股股東）的書面批准，而該書面批准將獲接納以代替根據上市規則第14.44條舉行股東大會。因此，本公司毋須召開股東特別大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）收購事項進一步詳情的通函應於二零一九年十月十五日或之前寄發予股東。倘須額外時間編製目標公司的財務資料及物業的估值報告，本公司或會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表達具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據臨時協議的條款及條件，買方向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	德萊建業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣（股份代號：1546）

「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	完成落實的日期，應為二零二零年一月十七日或之前
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	90,629,000港元，即根據收購事項的銷售股份及銷售貸款的總代價
「控股股東」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「正式協議」	指	買方及賣方於二零一九年十月十八日或之前訂立的買賣銷售股份及銷售貸款的正式協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	獨立於本公司及其任何關連人士且與彼等概無關連之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「物業」	指	香港九龍永康街79號創匯國際中心19樓A、B、C、D、E、F室
「臨時協議」	指	買方與賣方於二零一九年九月二十日訂立的買賣銷售股份及銷售貸款的臨時協議
「買方」	指	Thelloy Assets Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	即賣方以貸款方式提供予目標公司及目標公司於完成時結欠賣方的全部金額總額
「銷售股份」	指	目標公司的一股普通股，佔目標公司於完成時的全部已發行股本
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	創威興業發展有限公司，為唯一目的是持有物業（位於香港九龍永康街79號創匯國際中心）全部法定及實益權益之物業控股公司
「賣方」	指	Tang Lai Ping，一名自然人及獨立第三方

「平方呎」 指 平方呎

「%」 指 百分比

承董事會命
德萊建業集團有限公司
主席兼執行董事
林健榮

香港，二零一九年九月二十日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事林健榮先生、薛汝衡先生及鍾冠文先生；及三位獨立非執行董事鄧智宏先生、謝庭均先生及黃廣安先生。