

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)

## 關連交易

於二零二一年十二月一日交易時間後，林博士與本公司訂立餽贈契據，據此，林博士已不可撤銷地承諾將餽贈權益（即林博士實益持有之目標公司之70.5%股權）無償轉讓予本公司而本公司已同意接納。與此同時，董事會亦獲悉林博士與馬先生於同日之交易時間後訂立股份轉讓協議，據此，(i)馬先生承諾與本集團合作繼續發展該項目；及(ii)林博士有條件同意促使美林控股以1港元之象徵式代價向馬先生提名之承讓人轉讓偉祿股份（即美林控股實益擁有之170,000,000股股份）。股份轉讓協議與餽贈契據乃互為條件。

於本公佈日期，目標集團之主要業務為發展位於格林納達之該項目。位於格林納達之該項目涉及發展一個混合物業項目，包括住宅物業、酒店及度假設施、商業開發及購物設施、教育設施以及在較長計劃中設立大學機構及相關便利服務設施，位於格林納達國聖喬治教區的哈特曼山地區並分為三個地段。目前預期該項目用地將包含450英畝（約1,821,084平方米）之測量面積，並將分別發展成大學城、度假酒店群以及大學校園。目標集團亦擬從事一項位於巴拿馬共和國之物業發展項目。

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，林博士為執行董事及本公司控股股東美林控股之70%權益之實益擁有人，而美林控股則持有1,073,160,000股股份，佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約74.57%。因此，根據上市規則第十四A章，林博士為本公司之關連人士。由於餽贈契據將實質上導致本公司從林博士獲得餽贈權益，因此根據上市規則第十四A章，餽贈契據項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於餽贈契據項下擬進行之交易之一個或以上的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但所有有關比率均低於5%，因此餽贈契據項下擬進行之交易須遵守報告及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章之本公司獨立股東批准規定。

股份轉讓協議及餽贈契據的完成及生效須受限於本公佈中「條件」一段所列的先決條件。因此，股份轉讓協議及餽贈契據可能會亦可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

於二零二一年十二月一日交易時間後，林博士與本公司訂立餽贈契據，據此，林博士已不可撤銷地承諾將餽贈權益(即林博士實益持有之目標公司之70.5%股權)無償轉讓予本公司而本公司已同意接納。與此同時，董事會亦獲悉林博士與馬先生於同日之交易時間後訂立股份轉讓協議，據此，(i)馬先生承諾與本集團合作繼續發展該項目；及(ii)林博士有條件同意促使美林控股以1港元之象徵式代價向馬先生提名之承讓人轉讓偉祿股份(即美林控股實益擁有之170,000,000股股份)。股份轉讓協議與餽贈契據乃互為條件。

餽贈契據及股份轉讓協議之詳情載於下文。

## 餽贈契據

餽贈契據之主要條款如下：

日期： 二零二一年十二月一日

訂約方： (i) 林博士，作為贈與人；及  
(ii) 本公司，作為受贈人。

## 主題事項

根據餽贈契據，林博士已不可撤銷地承諾將餽贈權益（即林博士實益持有之目標公司之70.5%股權）無償轉讓予本公司而本公司已同意接納。林博士進一步承諾，餽贈權益之轉讓不受任何留置權、抵押、按揭、產權負擔或其他第三方權利所限。

## 條件

贈與餽贈權益完成須待以下條件達成後，方始作實：

- (i) 股份轉讓協議已簽立及當中所載的條件已達成或獲豁免（視情況而定）（有關規定餽贈契據的條件已達成之條件除外）；及
- (ii) 上市規則中關於餽贈契據及贈與餽贈權益之規定已獲遵守。

上述條件概不可獲豁免。倘若上述任何條件並無於二零二二年一月三十一日或之前達成，餽贈契據將自動取消並成為無效，屆時任何一方均不會向對方承擔進一步義務。

## 股份轉讓協議

股份轉讓協議之主要條款如下：

日期： 二零二一年十二月一日

- 訂約方：
- (i) 林博士，作為轉讓人；及
  - (ii) 馬先生，作為承讓人。

## 主題事項

根據股份轉讓協議，(i)馬先生承諾與本集團合作以繼續發展該項目；及(ii)林博士有條件同意促使美林控股以1港元之象徵式代價向馬先生提名之承讓人轉讓偉祿股份（即170,000,000股股份，佔本公司於本公佈日期已發行股本約11.81%）。

有關該項目及馬先生之背景資料之進一步詳情分別載於本公佈下文「有關目標集團之資料」及「有關馬先生之背景資料」各節。

## 條件

股份轉讓完成須待以下條件達成後，方始作實：

- (i) 林博士已合理地信納目標集團已根據買賣協議之條文付清該項目用地之地段1及地段2之所有地價及相關開支，以及該項目用地之地段1及地段2已轉讓予目標集團，而目標集團已成為該項目用地之地段1及地段2之合法實益擁有人，並已取得必要之土地證書或地契或類似文件，因此已取得可轉讓且不受任何留置權、抵押、按揭、產權負擔或其他第三方權利所限之良好業權；
- (ii) 林博士已合理地信納格林納達政府已授予目標集團「公民投資計劃准許」資格，以便目標集團能夠根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第11條及格林納達之投資公民計劃（「**CBI計劃**」），按照當地法律發展該項目。
- (iii) 餽贈契據已簽立及當中所載的條件已達成（有關規定股份轉讓協議的條件已達成或獲豁免（視情況而定）之條件除外）；及
- (iv) 馬先生提供之陳述及保證自股份轉讓協議日期起至股份轉讓完成日期止於所有重大方面仍為真實及準確。

## 完成

除條件(iii)為不可獲豁免外，所有其他條件可以由林博士豁免。

股份轉讓完成將於上述條件達成或獲豁免（視情況而定）後之第三個營業日作實。

倘若上述任何條件並無於二零二二年一月三十一日或之前達成或獲豁免（視情況而定），股份轉讓協議將告終止及終結，屆時雙方均不向對方承擔進一步義務，惟任何先前違反之情況除外。

## 禁售及期權安排

根據股份轉讓協議，(i) 110,000,000股偉祿股份（「**首批偉祿股份**」）將轉讓予由馬先生持有超過50%控權的公司（「**馬氏實體**」或如多於一間馬氏實體，則為「**該等馬氏實體**」）；及(ii) 60,000,000股偉祿股份（「**第二批偉祿股份**」）將轉讓予馬先生提名之個人（「**獲提名承讓人**」）。

馬先生已經同意，任何馬氏實體出售任何首批偉祿股份均需要得到林博士之書面同意。為此，在股份轉讓完成之前，各馬氏實體需要就上述承諾訂立承諾契據。

馬先生亦同意促使各獲提名承讓人訂立承諾及期權契據，其主要條款如下：

- (i) 在股份轉讓完成日期起至二零二二年六月三十日期間，該獲提名承讓人將不會出售所持有之第二批偉祿股份；
- (ii) 林博士及馬先生獲授期權，可按每股股份12.6港元之價格向該獲提名承讓人收購其持有之任何或全部第二批偉祿股份（「首項期權」），而首項期權可由林博士（或美林控股）及／或馬先生於二零二二年七月一日至二零二二年七月三十日（包括首尾兩日）期間隨時行使；及
- (iii) 林博士及馬先生獲授進一步期權，可按每股股份13.2港元之價格向該獲提名承讓人收購其於二零二二年十二月三十一日持有之任何或全部第二批偉祿股份，前提為該獲提名承讓人於二零二二年十二月三十一日或之前並無出售其持有之任何第二批偉祿股份（不包括其根據首項期權已出售予林博士（或美林控股）及／或馬先生之第二批偉祿股份），而該期權可由林博士（或美林控股）及／或馬先生於二零二三年一月一日至二零二三年一月三十日（包括首尾兩日）期間之任何時間行使。

為此，在股份轉讓完成之前，各獲提名承讓人須就上述承諾訂立承諾及期權契據。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公佈日期，馬先生為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。此外，馬先生已確認，偉祿股份之所有最終實益擁有人將為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

### 有關目標集團之資料

目標公司為於二零二一年九月二十八日在英屬處女群島註冊成立之有限公司及一間投資控股公司。目標集團通過其附屬公司主要於格林納達從事物業投資及發展。目標集團亦擬於短期內在巴拿馬共和國開展物業發展及投資業務。於本公佈日期，目標公司由林博士及馬先生分別擁有70.5%及29.5%。林博士有關目標公司之70.5%股權的原收購成本為705美元。

於贈與餽贈權益完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團。

### 格林納達項目

格林納達項目涉及發展一個混合物業項目，包括住宅物業、酒店及度假設施、商業開發及購物設施、教育設施以及在較長計劃中設立大學機構及相關便利服務設施。目前預期該項目將位於格林納達國聖喬治教區之哈特曼山地區並分為三個地段並在本公佈中稱為該項目用地。

根據計劃，該項目用地之地段1將包含148英畝(約598,934平方米)之測量面積，將發展成一個名為「大學城」的自給自足地區，包括住宅物業、教育設施、醫療中心、商業物業以及其他相關設施及便利服務設施。該項目用地之地段2將包含114英畝(約461,341平方米)之測量面積，計劃發展成名為「Hartman Resort」(哈特曼度假村)的地區，設有酒店及度假設施、商業開發、別墅以及其他相關設施及便利服務設施。該項目用地之地段3將包含188英畝(約760,809平方米)之測量面積，擬與國際著名的大學組織合作，將其發展為大學機構。

於二零二一年十一月二十六日，格林納達政府(作為賣方)與目標公司之全資附屬公司(作為買方)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買該項目用地，總代價為72,000,000美元，而土地買方應開始發展該項目用地之地段1及地段2，目標完成日期為二零二五年四月。該項目用地之地段1、地段2及地段3之土地成本分別為20,000,000美元、20,000,000美元及32,000,000美元。在支付相關之土地成本後，格林納達政府將把相關地段轉讓予土地買方。該項目用地之地段1及地段2之土地成本須在簽署買賣協議後一個月內支付，相關地段將在二零二一年十二月三十日或之前轉予土地買方或其指定之公司。該項目用地之地段3之土地成本應由土地買方於二零二六年十二月三十一日或訂約方協定之其他日期或之前支付。

根據格林納達二零一三年第15號《格林納達投資公民法》第11條下之當地法律，格林納達政府已根據CBI計劃向該項目授出「公民投資計劃准許」資格。通過CBI計劃，目標集團獲准向該項目之投資者籌集資金以撥付興建及發展該項目之資金，而於該項目用地上興建之房地產之合資格投資者將獲授予格林納達之永久公民身份和護照，可免簽證前往超過153個國家，包括英國、歐盟神根區國家和中國。格林納達亦為其公民提供獲得美國E2條約投資者簽證的機會，讓有關簽證的持有人能夠在美國居住、就業和就學。誠如上文所述，股份轉讓協議之其中一項先決條件為格林納達政府就該項目之發展向目標集團授出「公民投資計劃准許」資格。

### 位於巴拿馬共和國的潛在項目

目標集團亦正計劃在巴拿馬共和國的首都巴拿馬城從事另一個物業發展項目。目前，該項目計劃佔地不少於約4,000,000平方米，將開發國際學校及學生配套公寓、商貿城、酒店度假村、住宅、別墅及其他配套設施。目標集團將致力與巴拿馬共及國之相關部門進行商討，以規劃及展開有關項目。

### 財務資料

下表概述摘錄自根據國際財務報告準則編製之目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核合併財務資料：

	二零一九年 十二月三十一日 美元	二零二零年 十二月三十一日 美元
除稅前虧損	(364,000)	(1,632,000)
目標公司擁有人應佔除稅後虧損	(364,000)	(1,578,000)

由於目標集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度並無重大營運，該虧損主要是目標集團錄得的行政開支。

於二零二一年十月三十一日，目標公司擁有人應佔目標集團的未經審核合併負債淨額約為477,000美元。根據股份轉讓協議的條款，股份轉讓完成前的所有成本、開支、負債及或然負債（包括但不限於該項目用地之地段1及地段2的收購成本合計40,000,000美元）將由馬先生承擔，因此股份轉讓完成及贈與餽贈權益完成後，目標集團的股東權益將由本公司及馬先生按各自在目標公司的持股權益比例承擔。因此，預計在股份轉讓完成及贈與餽贈權益完成後，本公司應佔目標集團的股東權益將為正數。

## 有關馬先生之背景資料

馬先生為資深之企業家及商人，於金融、投資及地產項目管理方面擁有豐富經驗。馬先生於格林納達及巴拿馬共和國有強大之業務聯繫，彼對該項目之開展及於巴拿馬共及國之潛在業務啟動方面擔當關鍵角色。在股份轉讓完成後，馬先生將實益擁有110,000,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約7.65%。預計目標集團在贈與餽贈權益完成而成為本公司之附屬公司後，本集團將能夠發揮馬先生在格林納達之深厚網絡，按照買賣協議中規定之發展時間表，促進該項目之完成。

## 訂立餽贈契據之理由及裨益

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)向消費產品製造商銷售籤條、標籤、襖衫襯底紙板及膠袋；(iii)分銷及銷售汽車零件；(iv)提供企業融資顧問、資產管理、證券經紀、保證金融資及放款服務；(v)物業投資、發展及商業運營；(vi)經營百貨公司、買賣證券以及提供一般保險業務及人壽保險業務；及(vii)環保產業，主要為拆除及買賣廢料。

格林納達又稱為「香料島國」，座落於加勒比海之最南端，面積達344平方公里，總人口約為11萬。格林納達素以其得保原貌之天然景觀，純正之加勒比風格，多樣化生態及淳美風俗而聞名於世，該國全年氣候宜人，位處颶風區之外。目前，格林納達設有以醫科教育而著稱的聖喬治大學。格林納達政府已推行CBI計劃，該計劃為投資者提供格林納達之公民身份和護照，可免簽證前往超過153個國家，包括英國、歐盟神根區國家和中國。格林納達亦為其公民提供獲得美國E2條約投資者簽證的機會，讓有關簽證的持有人能夠在美國居住、就業和就學。因此，近年來對通過CBI計劃投資於格林納達之需求不斷增長。

巴拿馬共和國位於加勒比海岸。巴拿馬運河連接大西洋和太平洋，是世界航運運輸的最重要樞紐之一。由於其政治環境穩定、政府致力促進商業發展、不斷上升的房地產市場及持續增長的經濟，巴拿馬共和國已成為外國投資的熱門目的地。來自美利堅合眾國、加拿大及南美洲的投資者對巴拿馬共和國的房地產市場之需求極其殷切。

由於本集團之其中一項主要業務是物業投資及發展，該項目為本集團提供寶貴機遇，可藉此擴大該業務分部之營運規模、市場地位及地理版圖。在股份轉讓完成後，目標集團將獲得有效的土地業權及「公民投資計劃准許」資格以發展該項目。綜上所述，本公司認為，該項目具有極其優厚的理想回報潛力並將符合本集團及股東的整體利益。目前擬發展的巴拿馬共和國之物業發展項目亦為目標集團提供另一潛在的美好發展前景。由於股份轉讓及餽贈契據，馬先生的利益將與本集團的利益一致。憑藉馬先生在格林納達和巴拿馬共和國的經驗和商業聯繫，預計該項目的發展將成為本集團擴大旗下物業組合及創造額外收入來源之寶貴機會，而此將有利於本公司及股東的整體利益。

董事會認為，餽贈契據標誌著林博士（主席兼執行董事以及本公司之控股股東）對本集團業務發展之支持和承擔。考慮到上述情況，特別是目標公司是由林博士餽贈予本集團，董事（包括獨立非執行董事）認為，儘管餽贈契據及贈與餽贈權益並非於本集團之日常及一般業務過程中進行，但餽贈契據之條款優於一般商業條款及為公平合理，而贈與餽贈權益符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司之股權架構

下表說明(i)於本公佈日期；及(ii)緊接股份轉讓完成後之本公司股權架構：

	於本公佈日期		緊接股份轉讓完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
美林控股	1,073,160,000	74.57	903,160,000	62.75
馬氏實體	—	—	110,000,000	7.65
獲提名承讓人	—	—	60,000,000	4.17
公眾股東	366,049,880	25.43	366,049,880	25.43
<b>總計</b>	<b>1,439,209,880</b>	<b>100.0</b>	<b>1,439,209,880</b>	<b>100.0</b>

## 上市規則之涵義

於本公佈日期，林博士為執行董事及本公司控股股東美林控股之70%權益之實益擁有人而美林控股則持有1,073,160,000股股份，佔本公司於本公佈日期之全部已發行股本約74.57%。因此，根據上市規則第十四A章，林博士為本公司之關連人士。由於餽贈契據將實質上導致本公司從林博士獲得餽贈權益，因此根據上市規則第十四A章，餽贈契據項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

鑑於林博士於股份轉讓協議及餽贈契據中的利益，林博士、蘇嬌華女士（為林博士之配偶、執行董事及美林控股之30%權益之實益擁有人）及林曉東先生（為林博士之弟及執行董事）已在批准餽贈契據項下擬進行之交易的董事會會議上放棄投票。除上文披露外，其他董事在餽贈契據項下擬進行之交易中並無任何重大利益，彼等均毋須就有關董事會決議案放棄投票。

由於餽贈契據項下擬進行之交易之一個或以上的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但所有有關比率均低於5%，因此餽贈契據項下擬進行之交易須遵守報告及公佈規定，惟獲豁免遵守上市規則第十四A章之本公司獨立股東批准規定。

股份轉讓協議及餽贈契據的完成及生效須受限於本公佈中「條件」一段所列的先決條件。因此，股份轉讓協議及餽贈契據可能會亦可能不會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「營業日」 指 香港銀行開門進行一般銀行業務之任何日子（除星期六、星期日或公眾假期或於上午九時正至下午五時正期間任何時間於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告信號」的日子外）

「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	偉祿集團控股有限公司，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）
「餽贈契據」	指	林博士與本公司就贈與餽贈權益而訂立之餽贈契據
「董事」	指	本公司董事
「林博士」	指	林曉輝博士，為主席兼執行董事以及美林控股之70%權益之實益擁有人及於本公佈日期為目標公司之70.5%權益之實益擁有人
「餽贈權益」	指	林博士於本公佈日期實益持有的目標公司之70.5%股權
「贈與餽贈權益」	指	林博士根據餽贈契據的條款及條件向本公司贈與餽贈權益
「贈與餽贈權益完成」	指	贈與餽贈權益的完成
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「美林控股」	指	美林控股有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東，由林博士及蘇嬌華女士（林博士之配偶）分別擁有70%及30%之權益

「馬先生」	指	Ma Chao先生，於本公佈日期為目標公司之29.5%權益之實益擁有人
「該項目」	指	將在位於格林納達的該項目用地上興建之物業發展項目
「該項目用地」	指	位於格林納達國聖喬治教區哈特曼山之三幅土地
「買賣協議」	指	目標集團與格林納達政府所訂立日期為二零二一年十一月二十六日之買賣協議，內容有關(其中包括)格林納達政府向目標集團出售該項目用地
「偉祿股份」	指	美林控股實益擁有之合共170,000,000股股份，佔本公佈日期本公司已發行股本約11.81%
「股份轉讓」	指	美林控股向馬先生提名之承讓人轉讓偉祿股份
「股份轉讓協議」	指	林博士與馬先生就股份轉讓所訂立日期為二零二一年十一月三十日之股份轉讓協議
「股份轉讓完成」	指	股份轉讓之完成
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	加勒比教育產業集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由林博士及馬先生分別擁有70.5%及29.5%之權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
偉祿集團控股有限公司  
主席  
林曉輝

香港，二零二一年十二月一日

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及方吉鑫先生。