

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分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。

本公佈僅供說明，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



## TECH PRO TECHNOLOGY DEVELOPMENT LIMITED

### 德普科技發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03823)

#### 有關收購上海富朝投資有限公司50%股本權益 之須予披露交易

##### 買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零一三年十一月二十七日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股本，總代價為450,000,000港元。銷售股本相當於目標公司之50%註冊及繳足股本。

代價已/將由買方以下列方式支付：

- (i) 20,000,000港元(作為按金)於簽訂買賣協議後以現金支付予賣方；
- (ii) 20,000,000港元於完成後以現金支付予賣方；
- (iii) 270,000,000港元於完成後透過促使本公司向賣方或其代名人發行可換股債券；及
- (iv) 140,000,000港元於完成後透過促使本公司向賣方配發及發行代價股份。

目標公司主要從事向租戶分租物業及為物業提供物業管理服務。於本公佈日期，賣方持有目標公司之100%全部註冊及繳足股本。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其繫人士均為獨立第三方。

收購須待本公佈「先決條件」一段所詳述之先決條件獲達成後，方可作實。完成後，本公司將於目標公司之50%註冊及繳足股本中擁有權益。誠如本公司核數師所確認，目標公司於完成後將被視為合資企業，且本公司將於編製本集團財務報表時採用權益會計法。

### 上市規則之涵義

由於有關收購之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

根據滙鋒所編製之估值，估值採用收入基準法以貼現現金流量法編製初步估值。由於估值應用貼現現金流量法，故有關估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測。儘管如此，目標公司於完成後將被視為合資企業，且本公司將於編製本集團財務報表時採用權益會計法及將不會成為本公司之附屬公司，因此，上市規則第14.60A條不適用。

## 緒言

於二零一三年十一月二十七日(交易時段後)，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股本，總代價為450,000,000港元。

## 買賣協議

日期： 二零一三年十一月二十七日(交易時段後)

訂約方： (1) Champion Miracle Limited(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)

(2) Fan Lin先生(作為賣方)

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及其聯繫人士為獨立第三方。

## 將予收購之資產

根據買賣協議，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售股本。銷售股本相當於目標公司之50%註冊及繳足股本。於本公佈日期，目標公司由賣方全資實益擁有。

## 代價

代價450,000,000港元已／將由買方以下列方式支付：

- (i) 20,000,000港元(作為可退回按金(「按金」))於簽訂買賣協議後以現金支付予賣方；
- (ii) 20,000,000港元於完成後以現金支付予賣方；
- (iii) 270,000,000港元於完成後透過促使本公司向賣方或其代名人發行可換股債券；及
- (iv) 140,000,000港元於完成後透過促使本公司向賣方配發及發行代價股份。

## 代價之基準

代價乃經買賣雙方公平磋商並考慮以下理由後按一般商業條款釐定：

- (i) 根據獨立合資格專業估值師滌鋒編製之初步估值，目標公司於二零一三年十月三十一日全部股本權益之市值約為人民幣797,770,000元(相當於約1,021,146,000港元)；
- (ii) 目標公司之未來前景及中長期穩定收入來源；及
- (iii) 根據(i)提及之初步估值，買賣協議項下本集團將收購之目標公司應佔權益之市值將約為510,573,000港元。因此，代價之折讓約為11.86%，

董事(包括獨立非執行董事)認為代價及收購之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實，其中包括：

1. 買方合理信納有關(其中包括)目標公司資產、負債、經營、法律狀況及其他事項之盡職審查結果；
2. 股東於本公司股東特別大會通過批准買賣協議及其項下擬進行之交易之普通決議案，包括但不限於發行可換股債券及配發及發行代價股份(如需要)；
3. 已獲聯交所上市科批准兌換股份及代價股份上市及買賣；
4. 賣方已就買賣銷售股本取得所有必要同意及批准；
5. 買方已就買賣銷售股本取得所有必要同意及批准；
6. 公司重組完成；
7. 根據買賣協議所作聲明、保證及承諾仍屬真實、準確且並無誤導；
8. 簽署股東協議；
9. 簽署服務協議；
10. 買方指定之估值師已發出估值報告，表明目標公司之全部股本權益之市值不少於人民幣790,000,000元(相當於約1,011,200,000港元)，其形式及內容獲買方合理信納；及
11. 買方指定之中國法律顧問已發出有關買賣協議事項之中國法律意見，其形式及內容獲買方合理信納。

除上述條件第2、3、4、5及10項外，所有其他條件均可由買方以書面通知予以豁免。

倘於二零一四年二月二十八日中午十二時正或之前或買賣雙方可能協定之其他日期買方或賣方無法完成買賣協議或無法履行或達成(或獲豁免(視情況而定))上文「先決條件」一節所載條件，買賣協議將予以終止及作出決定，其後賣方須在任何情況下即時退回按金(不計息)予買方，且任何一方不得就買賣協議所引發之任何事項或事宜或與之相關之任何事項或事宜對任何其他方提出任何索償，惟於先前違反條款者除外。

倘達成或滿足(或獲豁免，視乎情況而定)銷售協議項下之所有條件，惟因賣方違反買賣協議項下任何條款而導致收購未能完成，買方可全權酌情終止買賣協議，而賣方須將即時退回按金予買方。

## 完成

待達成或豁免須於完成前或訂約方可能另行書面協定之有關較後日期達成之所有先決條件後，完成將於完成日期下午四時正完成。

完成後，本公司將於目標公司之50%註冊及繳足股本中擁有權益。誠如本公司核數師所確認，目標公司將被視為合資企業，且本公司將於編製本集團財務報表時採用權益會計法。

## 可換股債券

完成後，本公司將向賣方發行本金總額為270,000,000港元之可換股債券。

可換股債券之主要條款概述如下：

1. 發行人： 本公司
2. 認購人： 賣方(或其代名人)
3. 本金額： 270,000,000港元。
4. 到期日： 可換股債券發行日期之第五週年(「到期日」)，本公司可全權酌情透過發出通告再延長五年(「延長到期日」)。

除非先前獲兌換或贖回，否則本公司應於到期日(或延長到期日)前任何時間按該等債券之100%本金額贖回全部或部分可換股債券。

5. 兌換：倘(i)任何兌換可換股債券不會導致賣方及／或可換股債券持有人及／或任何與彼等一致行動之人士及／或彼等各自之聯繫人士於本公司之30%或以上(或收購守則可能不時規定之有關較低百分比)已發行股本中擁有權益(即觸發行使可換股債券隨附兌換權(不論是否觸發強制性全面要約責任)之可換股債券持有人於收購守則規則26項下強制性全面要約責任之程度)；及(ii)任何兌換可換股債券不會導致股份之公眾持股量少於已發行股份25%(或上市規則規定之任何特定百分比)，則可換股債券持有人可於可換股債券發行日期起直至到期日(或延長到期日)下午四時正(香港時間)期間兌換可換股債券之全部或部分(以相當於兌換價10,000倍之整數倍金額計)未償還本金額。
6. 利息：可換股債券不計任何利息。
7. 抵押：可換股債券無抵押。
8. 兌換價：可換股債券可以每股4.136港元(相當於(a)股份於二零一三年十一月二十七日(即買賣協議日期)在聯交所報收市價每股股份3.76港元溢價10.00%；或(b)股份於緊接買賣協議日期前五個交易日在聯交所報平均收市價每股股份3.75港元溢價約10.29%)之兌換價兌換成股份。

兌換價可因(其中包括)合併或分拆而調整。

兌換價由買賣協議訂約各方參考近期股份成交價及近期香港金融市場氛圍後經公平協商確定。董事認為兌換價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

- 9. 兌換股份：** 按每股新股份4.136港元之初始兌換價計算，可換股債券可兌換之股份數目相當於：
- (i) 於本公佈日期本公司已發行股本約5.72%；
  - (ii) 假設可換股債券以兌換價悉數兌換，佔經配發及發行兌換股份而擴大之本公司已發行股本約5.41%；及
  - (iii) 假設可換股債券及代價股份以兌換價悉數兌換，佔經配發及發行兌換股份而擴大之本公司已發行股本約5.26%。
- 10. 地位：** 兌換股份一經配發及發行，將於各方面與該等兌換股份配發及發行日期之所有已發行股份享有同等地位。
- 11. 投票權：** 可換股債券持有人將無權僅因身為可換股債券持有人而出席本公司任何大會或於會上投票。
- 12. 可轉讓性：** 可換股債券持有人在取得本公司事先書面同意之情況下可出讓或轉讓其全部或部分(以相當於兌換價10,000倍之整數倍金額計)尚未償還本金額。
- 13. 上市：** 可換股債券不會申請於聯交所或任何其他證券交易所上市。
- 14. 規管法律：** 可換股債券受香港法例規管及按其詮釋，有關訂約方明確服從香港法院之非專屬司法管轄。

## 代價股份

代價股份將按發行價發行，並入賬列作繳足。代價股份一經配發及發行，將於各方面與於配發及發行代價股份日期之已發行股份享有同等權利，包括享有記錄日期為有關配發及發行當日或之後所作出或將作出之所有股息、分派及其他付款之權利。

每股代價股份之發行價4.136港元較：

- (i) 股份於二零一三年十一月二十七日(即買賣協議日期)在聯交所所報收市價每股股份3.76港元溢價10.00%；
- (ii) 股份於緊接買賣協議日期前五個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份3.75港元溢價約10.29%；及
- (iii) 經審核每股資產淨值約1.110港元(根據本公司於二零一二年十二月三十一日經審核資產淨值約人民幣989,473,000元(或約1,266,525,000港元)除以於本公佈日期已發行股份總數1,141,084,000股計算)溢價約272.61%。

發行價乃由董事會經計及當前股份價格後釐定，且董事認為發行價屬公平合理。

代價股份佔(i)本公司現有已發行股本約2.97%及經配發；(ii)發行代價股份而擴大之本公司已發行股本約2.88%；及(iii)假設可換股債券及代價股份以兌換價悉數兌換，佔經配發及發行兌換股份而擴大之本公司已發行股本約2.73%。

## 根據一般授權發行股份及申請上市

兌換股份及代價股份將根據一般授權發行。於本公佈日期，概無一般授權獲使用。

本公司將向上市委員會申請批准兌換股份及代價股份上市及買賣。

## 有關目標公司之資料

目標公司為於中國成立之物業投資有限公司。目標公司之主要業務為向租戶分租物業及為物業提供物業管理服務。於本公佈日期，目標公司由賣方全資及實益擁有。



於二零零七年五月十日，目標公司(作為承租人)與出租人簽署租賃協議(經日期分別為二零零七年五月十日及二零一三年一月二十二日之兩份補充協議補充)，據此，出租人同意按固定年租金租出及目標公司同意租借物業之若干部分，自二零零七年七月一日至二零四二年六月三十日合共為期35年。

目標公司自成立以來及直至本公佈日期止之主要資產為就物業之分租權。

## 有關物業之資料

根據賣方提供之資料並經本集團盡職審查後，有關物業之進一步資料載列如下：

物業描述	:	兩座商業／辦公樓宇，帶兩層地庫及外牆有LED標識。
落成年份	:	一九九八年
土地使用面積(平方米)	:	約1,133平方米
總樓面面積(「總樓面面積」)	:	約10,471平方米，其用途細分如下：

層級	用途	總樓面面積 (平方米)
第一層及第二層 地庫	停車場	986.52
第一層	零售	1,142.73
第二至五層	零售	4,733.08
	(每層1,183.27 平方米)	
第六至十層	辦公室	<u>3,609.15</u>
		<u>10,471.48</u>

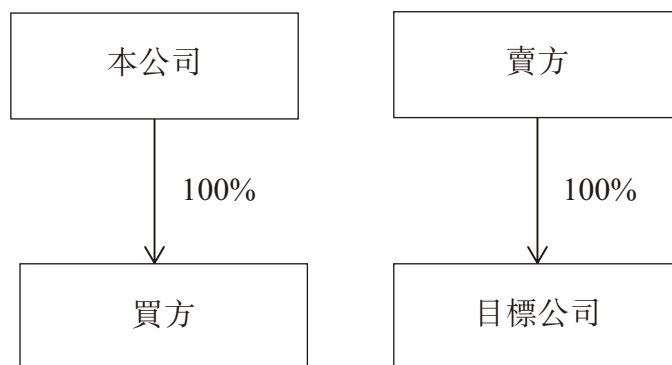
主要用途 : 用於辦公及財務活動之商業樓宇。

於二零一三年十月三十一日，物業悉數分租予22名租戶。與每名物業租戶之分租合約年期介乎一至八年。於所有分租合約中，僅有四份合約之租期為一至三年，而其餘合約之租期均介乎五至八年。由於大部分分租合約乃按長期基準訂立，故預期收購可於日後為本集團提供穩定及持續之收入流入。於二零一三年十月三十一日，物業租戶從事各種業務，包括(其中包括)食品及飲料以及管理業務、娛樂、投資管理、美容、教育、進出口以及航空公司辦事處等。

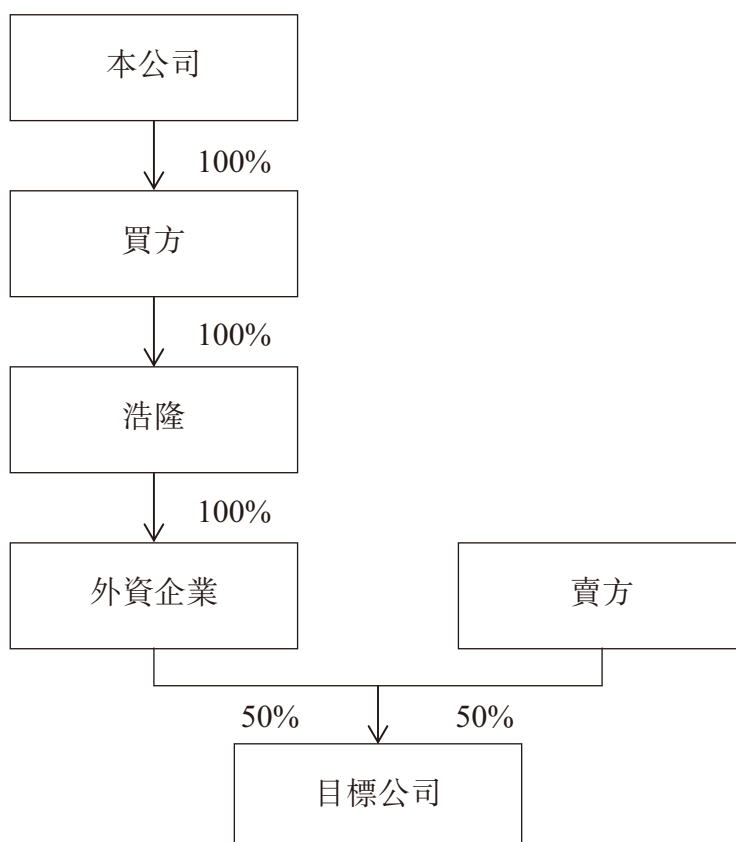
## 公司架構

於本公佈日期，本集團正在進行公司重組，其後，買方將透過浩隆於中國持有一間外商獨資企業（「外資企業」）。於完成後，賣方將向外資企業或賣方可能指定之其他公司轉讓銷售股本。

於本公佈日期，本集團及目標公司之股權架構



於公司重組後及緊隨完成後，本集團及目標公司之股權架構



## 目標公司之財務資料

下表載列根據中國公認會計準則所編製截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年之目標公司經審核財務數據，及根據中國公認會計準則所編製截至二零一三年十月三十一日止十個月之未經審核財務數據：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
	二零一一年 人民幣千元 (概約)	二零一二年 人民幣千元 (概約)	人民幣千元 (概約)
營業額	53,293	56,098	55,805
除稅前溢利	39,834	43,212	37,718
除稅後溢利	37,444	40,620	35,455

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一三年 十月三十一日 止十個月
	二零一一年 人民幣千元 (概約)	二零一二年 人民幣千元 (概約)	人民幣千元 (概約)
資產淨值	62,775	103,395	138,699

## 進行收購之理由及裨益

本集團主要從事製造及銷售LED照明產品及配件業務。

本公司之公司策略乃物色收購及合作機遇，以實現收益增長。董事認為，由於物業分租及管理業務能提供極為穩定之收入來源及分散本集團之業務風險，故為本集團提供良好投資機會。此外，收購可能是本集團於中國擴充LED照明銷售業務及推廣其品牌「LEDUS」之途徑。於完成後，(a)本集團擬於物業設立中國總部辦事處；(b)本集團擬將使用LED燈裝飾物業外牆，以作推廣及營銷用途；(c)本集團擬將物業現有照明系統從傳統照明翻新至LED照明；及(d)本集團將物業名稱更改為本公司所擁有LED照明產品之品牌名稱「LEDUS」。因此，董事認為收購符合本公司及股東之整體利益，亦對本公司及股東有利。

## 上海物業分租及管理業務概覽

根據高力國際對二零一二年第三季度上海零售市場之研究與預測報告，自二零零六年起，上海購物中心首層租金呈上升趨勢。於二零一二年第三季度，物業所在地靜安區購物中心之空置率為3%，乃上海九個區中排名第二低之地區，而九個區之平均空置率為10.2%；且靜安區首層平均租金為每天每平方米約人民幣70.0元，屬九個區中最高，而九個區之平均租金為每天每平方米人民幣39.8元。同樣地，誠如二零一二年第四季度上海寫字樓市場報告所述，萊坊研究發現，於五大商業區中，靜安區之甲級寫字樓於二零一二年第四季度持續維持最高租金及最低空置率。

鑒於上述者，董事認為，物業位於上海黃金地段，由於項目分散，物業對供應增加之影響不太敏感。於二零一二年十二月三十一日及直至本公佈日期，據董事所深知、全悉及確信，(i)物業已全部分租；(ii)於所有22份物業租賃或分租合約中，僅有四份合約之租期為一至三年，餘下合約租期介乎五至八年之間，此舉措為本集團帶來欣慰及信心，即倘收購圓滿完成，日後可為本集團提供持續性收入來源；及(iii)可支配收入及消費開支增加將推高消費品、零售服務、飲食及娛樂之需求，繼而刺激購物中心及綜合性零售賣場之出租單位之需求。

除上文所述者外，上海已於二零一三年九月成為自由貿易試驗區(「自由貿易試驗區」)。於自由貿易試驗區下，金融、船務、商務、專業、文化及社會等六個行業將開放對外投資。特別是，金融業由銀行、保健及租賃等子行業組成。因此，董事相信收購乃屬良好投資機會，以將業務擴展至中國最快速增長之省份之一。此外，由於物業分租及管理業務可為本集團提供穩定收入來源，故董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

## 本公司股權架構之影響

	於本公佈日期		緊隨完成後及 於配發及發行 代價股份後但 於兌換任何 兌換股份前		緊隨完成後及 於悉數配發及發行 代價股份及 兌換股份後	
	股份數目	百分比	股份數目	百分比	股份數目	百分比
主要股東						
李永生先生(附註i)	192,686,000	16.89%	192,686,000	16.40%	192,686,000	15.54%
招自康先生(附註ii)	61,240,000	5.36%	61,240,000	5.21%	61,240,000	4.94%
主要股東小計	<u>253,926,000</u>	<u>22.25%</u>	<u>253,926,000</u>	<u>21.61%</u>	<u>253,926,000</u>	<u>20.48%</u>
賣方	-	-	33,849,129	2.88%	99,129,593	7.99%
公眾股東	<u>887,158,000</u>	<u>77.75%</u>	<u>887,158,000</u>	<u>75.51%</u>	<u>887,158,000</u>	<u>71.53%</u>
總計	<u>1,141,084,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,174,933,129</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,240,213,593</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (i) 董事李永生先生被視作及實益擁有192,686,000股股份，其中29,066,000股股份及800,000股股份分別為淡倉及由李先生之配偶Wong Ngai女士擁有。
- (ii) 招自康先生為董事。

## 目標公司之估值

本公司已委任獨立合資格專業估值師滙鋒就目標公司編製估值報告。根據滙鋒所編製之初步估值，目標公司於二零一三年十月三十一日全部股本權益之估值約為人民幣797,770,000元(相當於約1,021,146,000港元)。

根據以上初步估值，買賣協議項下本集團將收購之目標公司應佔權益之市值將約為510,573,000港元。

## 上市規則之涵義

由於有關收購之百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章，收購構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

根據滙鋒所編製之估值，估值採用收入基準法以貼現現金流量法編製初步估值。由於估值應用貼現現金流量法，故有關估值構成上市規則第14.61條項下之盈利預測。儘管如此，目標公司於完成後將被視為合資企業，且本公司將於編製本集團財務報表時採用權益會計法及將不會成為本公司之附屬公司，因此，上市規則第14.60A條不適用。

### 一般事項

本公司股東及潛在投資者務請注意，收購及其項下擬進行之交易須待若干條件獲達成後，方可作實，因此，收購不一定會進行。

### 釋義

「收購」	指	根據買賣協議買賣銷售股本
「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「浩隆」	指	浩隆國際投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由買方直接全資擁有
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	德普科技發展有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司(股份代號：03823)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購

「完成日期」	指	買賣協議先決條件達成或獲豁免當日之後之第二個營業日，或賣方及買方可能書面協定之其他日期
「代價」	指	450,000,000港元，即買方根據買賣協議就收購應付賣方之總代價
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予賣方之股份，作為買方根據買賣協議支付之部分代價，即合共按發行價將予發行之33,849,129股新股份
「兌換價」	指	可換股債券之初始兌換價每股兌換股份4.136港元(可予調整)
「兌換股份」	指	按初始兌換價兌換可換股債券後將予配發及發行之新股份
「可換股債券」	指	本公司將於完成後發行予賣方或其代名人之本金額為270,000,000港元之零息可換股債券，以根據買賣協議支付部分代價
「公司重組」	指	買方透過浩隆全資持有於中國之外資企業將進行之公司重組。於完成後，買方將向外資企業或買方可能指定之其他公司轉讓目標公司之銷售股本
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於二零一三年五月二十三日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權，以配發、發行及處理不超過本公司於該股東週年大會當日當時已發行股本20%，即216,540,400股股份
「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	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方

「發行價」	指	每股代價股份4.136港元
「LED」	指	發光二極管，用於多種工具上作指示燈之半導體光源
「出租人」	指	武警上海市總隊後勤部營房處租賃辦公司
「上市委員會」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「滙鋒」	指	滙鋒評估有限公司，為本公司委任之獨立合資格專業估值師，就目標公司編製估值報告
「中國」	指	中華人民共和國，但就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於中國上海市靜安區萬航渡路1號至5號環球世界大廈B座1-10樓之物業
「買方」	指	Champion Miracle Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由本公司全資擁有
「買賣協議」	指	買方與賣方就以總代價450,000,000港元就目標公司之50%註冊及繳足股本所訂立日期為二零一三年十一月二十七日之買賣協議
「銷售股本」	指	目標公司註冊及繳足股本之50%，目標公司於買賣協議日期由賣方合法及實益擁有及持有，並以賣方名義註冊
「服務協議」	指	目標公司與其主要人士所訂立之多份服務協議，初步為期三年，將於完成日期生效
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人



「股東協議」	指	目標公司與目標公司股東將就業務、經營、管理、股息及其各自之關係之安排所訂立之股東協議，將於完成日期生效
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	上海富朝投資有限公司，於中國成立之有限公司，於買賣協議日期，目標公司由賣方全資擁有
「賣方」	指	Fan Lin先生，目標公司之唯一股東、董事兼法定代表
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

本公佈所使用之匯率為約1港元=人民幣1.28元，乃基於中國人民銀行報價之匯率，供說明用途。匯率並不代表任何金額已經、本應或可能按此匯率或其他匯率兌換。

承董事會命  
德普科技發展有限公司  
主席  
李永生

香港，二零一三年十一月二十七日

於本公佈日期，執行董事為李永生先生、劉新生先生及招自康先生；獨立非執行董事為譚德華先生、吳偉雄先生及劉雲翔先生。