

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。



**O Luxe Holdings Limited**

**奧立仕控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：860)

**有關收購裕栢有限公司  
全部已發行股本的須予披露交易**

**該協議**

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月二十九日交易時段後，買方與賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本，代價為人民幣219,000,000元。擔保人同意向買方保證及擔保賣方妥善及按時履行其在該協議及據此擬進行之交易下之相關責任。

完成後，本公司將持有目標公司全部已發行股本，而目標公司將間接持有瀋陽商業城(集團)全部股權。有關目標集團及該等物業的更多資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但均低於25%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則之申報及公佈規定，但豁免遵守股東批准規定。

該協議須待多項先決條件達成後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。投資者及股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於二零一六年九月二十九日交易時段後，買方與賣方及擔保人訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。該協議之主要條款概述如下：

### 該協議

#### 日期

二零一六年九月二十九日

#### 訂約方

(i) 買方；

(ii) 賣方；及

(iii) 擔保人。

於本公佈日期，買方為本公司之間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方及擔保人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。本集團於過去12個月並無進行與

據該協議擬進行之交易相關的任何過往交易或與賣方或擔保人進行任何過往交易，否則須根據上市規則第14.22條彙總計算。

## 將予收購之股份

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部已發行股本。完成後，本公司將持有目標公司全部已發行股本，而目標公司將間接持有瀋陽商業城(集團)全部股權。

## 代價

代價人民幣219,000,000元將於完成後支付予賣方。代價將由本集團之內部資源撥付。

銷售股份之代價由買方與賣方公平磋商釐定，並經參考(其中包括)(a)下文「進行收購事項之理由及所產生之裨益」一節所論述之收購事項之理由；及(b)買方委任之獨立估值師採用資產成本法對瀋陽商業城(集團)於二零一六年三月三十一日之股權價值作出之估值人民幣219,000,000元。

經考慮以上各項，董事認為代價屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

## 先決條件

於最後截止日期或之前達成或(如適用)獲買方豁免以下條件後，方告完成：

- (i) 買方信納及接納對目標集團之盡職審查結果(包括但不限於對法律、財務及經營的盡職審查)；

- (ii) 中國律師出具法律意見確認(其中包括)：
- (a) 目標集團之各中國成員公司已根據中國法律妥善註冊成立及有效存續；
  - (b) 目標集團之各中國成員公司已就其現有業務經營向中國主管監管部門取得所有必要執照、批文及許可；及
  - (c) 買方要求之其他事項；
- (iii) 獨立估值師採用資產成本法出具估值報告，表明瀋陽商業城(集團)於二零一六年三月三十一日之股權價值不少於人民幣219,000,000元；
- (iv) 瀋陽商業城(集團)已重組及精簡其投資，以致除持有瀋陽商業城集團投資及瀋陽商業城廣告股權與對其所持地塊及物業投資外，瀋陽商業城(集團)並無投資；及
- (v) 該協議所載之所有保證在完成時(如有於完成時重申)及於該協議日期至完成間一直在各方面仍屬真實及準確。

買方可於任何時間透過向賣方發出書面通知豁免上文第(i)、(ii)及(v)項所載條件，惟第(iii)及(vi)項所載條件無法獲豁免。

倘上述條件並未於最後截止日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，該協議將終止，此後該協議下有關權利及責任將再無效力及效用，而該協議之訂約方概無須據此承擔任何責任(不影響該協議訂約方就任何先前違反之權利)。

於本公佈日期，上文第(iii)項所述之估值報告經已出具。

## 擔保

擔保人同意向買方保證及擔保賣方妥善及按時履行其在該協議及據此擬進行之交易下之相關責任。

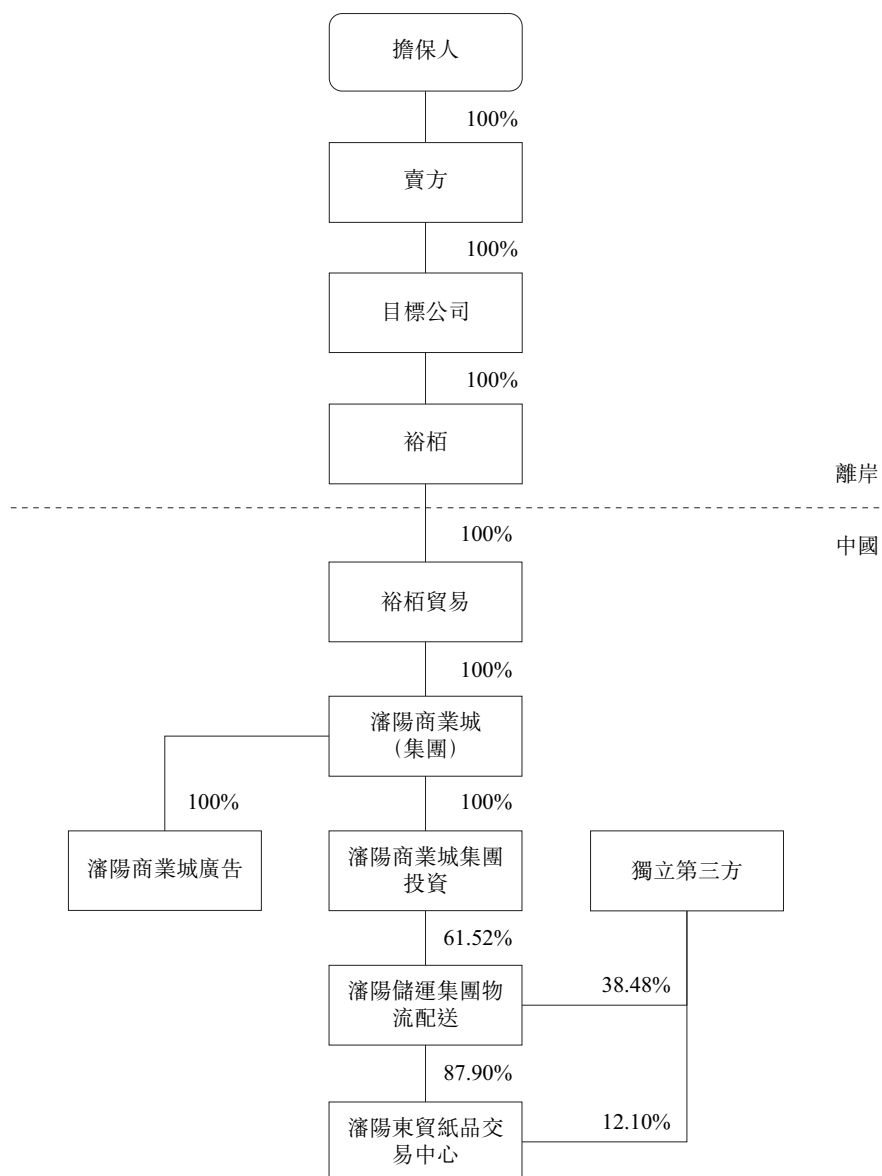
完成

完成之日期應為上文「先決條件」一節所載之所有條件獲達成或獲買方豁免(視乎情況而定)後第三個營業日。

## 有關目標集團之資料

### 集團架構

目標集團於本公佈日期之集團架構如下：



目標公司為於二零一六年三月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

裕栢為於二零一六年四月十三日在香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

裕栢貿易為一間於二零一六年五月三十一日於中國成立之有限公司。裕栢貿易主要從事投資控股並由裕栢全資擁有。

瀋陽商業城(集團)為一間於一九九一年六月二十四日在中國成立之有限公司，由裕栢貿易全資擁有。瀋陽商業城(集團)持有一塊總地盤面積64,621平方米的旅遊用地，土地使用年期直至二零四四年八月二十六日止及其上所建總建築面積7,890平方米的別墅及綜合樓，該等物業位於中國遼寧瀋陽棋盤山開發區秀湖北岸6號溝。

瀋陽商業城廣告為一間於二零零一年十月十七日在中國成立之有限公司。瀋陽商業城廣告主要從事廣告設計、製作及發行以及廣告代理業務，由瀋陽商業城(集團)全資擁有。

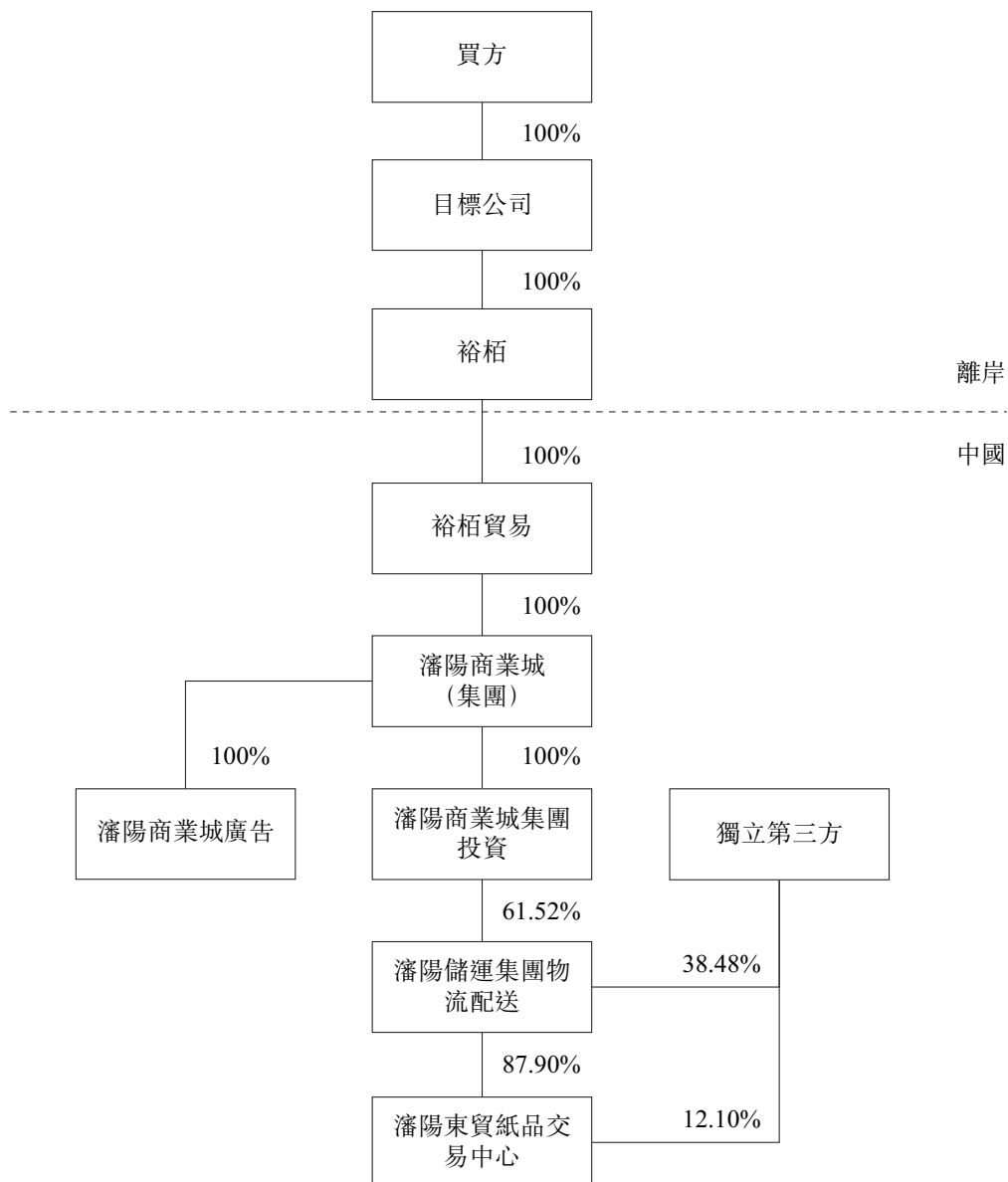
瀋陽商業城集團投資為一間於二零一四年五月九日在中國成立之有限公司。瀋陽商業城集團投資主要從事投資控股業務，由瀋陽商業城(集團)全資擁有。

瀋陽儲運集團物流配送為一間於二零零零年七月七日在中國成立之有限公司，由瀋陽商業城集團投資及一名獨立第三方分別擁有61.52%及38.48%權益。瀋陽儲運集團物流配送主要從事倉儲及物流業務，並持有三幅總地盤面積19,096平方米的工業用地及總建築面積為54,796平方米的倉庫及其上所建之附屬建築，該等物業位於中國遼寧瀋陽大東區東貿路。上述地塊均由瀋陽儲運集團物流配送根據租賃安排持有，年期各有不同，最遲為直至二零五三年五月十二日止。

瀋陽東貿紙品交易中心為一間於二零零五年七月十五日在中國成立之有限公司，由瀋陽儲運集團物流配送及一名獨立第三方分別擁有87.90%及12.10%權益。瀋陽東貿紙品交易中心主要從事市場管理及服務、租賃及倉儲、物業管理及服務業務，持有一幅位於中國遼寧瀋陽大東區東貿路的總地盤面積2,848平方米的工業用地，土地使用年期直

至二零五四年八月二十三日止，及一處位於中國遼寧瀋陽大東區的總建築面積7,732平方米的辦公物業。

目標集團於完成時之集團架構如下：



本公司計劃於完成後在實際可行之情況下盡快出售及／或終止目標集團的現有業務營運，以令目標集團除於該等物業之投資外，並無任何重大資產及負債。

## 財務資料

下文載列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個年度及於二零一六年三月三十一日之綜合賬目之財務資料：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)
除稅前淨溢利(虧損)	(9,506)	1,791
除稅後淨溢利(虧損)	(10,654)	552
		於二零一六年 三月三十一日 人民幣千元 (經審核)
淨資產		205,532

## 有關本集團的資料

本集團從事鐘錶分銷、珠寶產品之批發貿易、開採、借貸及證券投資。

買方為本公司的間接全資附屬公司及屬於投資控股公司。

## 有關賣方的資料

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由擔保人全資擁有。賣方主要從事投資控股。

## 進行收購事項之理由及所產生之裨益

本集團從事鐘錶分銷、珠寶產品之批發貿易、開採、借貸及證券投資。



誠如本公司截至二零一五年九月三十日止年度之年報所披露，本集團將繼續物色新的投資良機以應對現時市場環境。董事會一直不斷檢討其業務策略並持續為本集團探索投資良機以多元化其收入來源、加強核心競爭力，務求為本集團及股東整體帶來可持續增長。

董事會一直在探索中國房地產的投資機會，彼等認為中國房地產具有龐大升值潛力。誠如本公司日期為二零一六年七月十一日之通函所披露，本公司已訂立一項交易收購中國一間物業開發商的間接控制性股權及其位於中國廣東廣州的住宅及商用物業開發項目。董事認為，本集團應繼續在中國追尋可保障資產價值及提供具吸引力潛在回報的房地產投資機會。瀋陽商業城(集團)及其附屬公司所持有的該等物業當中，有用作工業及旅遊業用途之未開發地塊及已落成別墅及倉庫，具有龐大升值潛力。董事認為此為絕好投資良機，未開發地塊可持有作出售用途，而已落成別墅及倉庫可於短期內持有作租賃用途，並於長期提呈出售以獲得合理回報。本公司無意於完成後開發目標集團持有的未開發地塊。

董事認為該等物業可為本集團帶來穩定及經常性之收入來源，以令本集團加強其資產基礎及為本集團帶來資本增值潛力。

綜上所述，董事認為該協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本集團及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於收購事項之若干適用百分比率超過5%但低於25%，就上市規則第14章而言收購事項構成本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章之申報及公佈規定。

該協議須待多項先決條件達成後，方可作實。因此，收購事項未必會進行。投資者及股東於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	建議根據該協議買賣銷售股份
「該協議」	指	買方、賣方及擔保人就收購事項所訂立日期為二零一六年九月二十九日的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日(星期六、星期日及其他香港公眾假期除外)
「本公司」	指	奧立仕控股有限公司，於開曼群島註冊成之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「條件」	指	該協議下完成之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之含義
「代價」	指	人民幣219,000,000元，即收購事項之代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	黃優資先生，賣方的註冊法定及實益擁有人
「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	與本公司及其關連人士並無關連的獨立一方（各方）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年十二月三十一日（或買方與賣方可能協定的有關其他日期）
「該等物業」	指	目標集團的中國成員公司所持有的物業，包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 瀋陽商業城（集團）持有的位於中國遼寧瀋陽棋盤山開發區秀湖北岸6號溝的一幅總地盤面積64,621平方米的旅遊用地，土地使用年期直至二零四四年八月二十六日止及其上所建總建築面積7,890平方米的別墅與綜合樓；</li> <li>(ii) 位於中國遼寧瀋陽大東區東貿路的三幅總地盤面積19,096平方米的工業用地，由瀋陽儲運集團物流配送根據租賃安排持有，年期各有不同，最遲為直至二零五三年五月十二日止及總建築面積為54,796平方米的倉庫及其上所建之附屬建築；及</li> </ul>

(iii) 瀋陽東貿紙品交易中心持有的位於中國遼寧瀋陽大東區東貿路的一幅總地盤面積2,848平方米的工業用地，土地使用年期直至二零五四年八月二十三日止，及位於中國遼寧瀋陽大東區的總建築面積7,732平方米的辦公物業。

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	奇昌有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司
「裕栢」	指	香港裕栢有限公司，一間於二零一六年四月十三日在香港註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	目標公司股本中的一股普通股，指目標公司的全部股本
「瀋陽商業城廣告」	指	瀋陽商業城廣告有限公司，一間於二零零一年十月十七日在中國成立的有限公司
「瀋陽商業城(集團)」	指	瀋陽商業城(集團)有限公司，一間於一九九一年六月二十四日在中國成立的有限公司
「瀋陽商業城集團投資」	指	瀋陽商業城集團投資有限公司，一間於二零一四年五月九日在中國成立的有限公司

「瀋陽東貿紙品 交易中心」	指	瀋陽東貿紙品交易中心有限公司，一間於二 零零五年七月十五日在中國成立的有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「瀋陽儲運集團 物流配送」	指	瀋陽儲運集團物流配送有限公司，一間於二 零零零年七月七日在中國成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	裕栢有限公司，一間於英屬處女群島註冊成 立的有限公司
「目標集團」	指	該協議內列明的目標公司及其附屬公司（即 該協議項下之收購目標）
「賣方」	指	寶華企業有限公司，一間於英屬處女群島註 冊成立的有限公司，由擔保人全資擁有
「裕栢貿易」	指	裕栢貿易(深圳)有限公司，由裕栢於二零一 六年五月三十一日於中國成立的外商獨資企 業
「%」	指	百分比

就本公佈而言，人民幣與港元之間按人民幣1.00元兌1.17港元的匯率換算。該匯率僅在適用時作說明用途，並不構成聲明表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命  
奧立仕控股有限公司  
主席  
張金兵

香港，二零一六年九月二十九日

於本公佈日期，董事會包括執行董事張金兵先生(主席)、王志明先生(首席執行官)及俞斐先生；非執行董事肖鋼先生；以及獨立非執行董事譚炳權先生、李亦非先生及朱征夫先生。

董事共同及個別對本公佈所載資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公佈所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，且本公佈並無遺漏其他事實，致使本公佈所載任何陳述產生誤導。