

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，概不就因本公告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。



Twintek Investment Holdings Limited 乙德投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6182)

有關 收購一間物業持有公司之 關連及須予披露交易

可能更改所得款項用途

獨立董事委員會及獨立股東有關關連交易之
獨立財務顧問



收購事項

於二零二零年八月二十七日(交易時段後)，買方(為本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售銷售股份，代價為32,300,000港元。銷售股份指目標公司全部已發行股本，目標公司持有該物業，而該物業目前由本集團於香港用作辦公室、工場及倉庫。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

於本公告日期，目標公司由盧先生及馮女士分別直接實益擁有50%權益。盧先生及馮女士均為本公司執行董事兼控股股東。彼等透過Helios間接擁有本公司已發行股本總數73.5%。彼等為本公司的關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成一項關連交易。由於最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成一項須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項。

本公司預期將於二零二零年九月三十日或之前按照上市規則向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)獨立估值師就該物業發出的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格。

股東及有意投資者務請注意，收購事項須待若干條件達成後，方可作實，因此，收購事項未必一定進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

收購事項

於二零二零年八月二十七日(交易時段後)，買方(為本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買銷售股份，而賣方同意出售銷售股份，代價為32,300,000港元。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二零年八月二十七日

買賣協議訂約各方

買方： Fortuna Enterprise Holding Limited，本公司的直接全資附屬公司

賣方： 盧先生及馮女士，分別直接持有目標公司已發行股份總數50%

將收購的資產

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份，即目標公司全部已發行股本。目標公司的主要資產為該物業，該物業位於香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心806室，目前由本集團於香港用作辦公室、工場及倉庫。於本公告日期，目標公司結欠一筆按揭貸款(由一間獨立財務機構提供)，現擬於完成時悉數償還。

代價

根據買賣協議，買賣銷售股份的代價為32,300,000港元，可作下調，而下調金額相等於目標公司於買賣協議簽訂後至完成日期就按揭貸款支付的(i)貸款本金分期還款；及(ii)應計利息的總和。於本公告日期，按揭貸款的未償還本金額約為8,625,000港元。目標公司就按揭貸款作出的每月付款總額(包括貸款本金分期還款及利息付款)約為48,000港元。

代價(經調整)(「**經調整代價**」)須按下列方式以現金分期支付及清償予買方：

- (i) 於完成時，60%的經調整代價須按以下方式支付：
 - (a) 於完成日期須支付未償還按揭貸款予批授按揭貸款的獨立財務機構，以解除按揭貸款(「**按揭解除金**」)；及
 - (b) 扣除按揭解除金後的餘額須支付予賣方。
- (ii) 於完成後兩個月內，40%的經調整代價須支付予賣方。

先決條件

完成須待以下條件達成或(如允許)豁免後，方可作實：

- (i) 獨立股東批准收購事項及根據買賣協議擬進行的交易；
- (ii) 買方完成並信納對目標公司(包括但不限於其財務狀況)及該物業進行的盡職審查結果；
- (iii) 賣方證明擁有銷售股份的良好所有權，且並無任何產權負擔；
- (iv) 該物業的良好所有權得到證實；
- (v) 取得根據任何現有合約安排或相關文件就根據買賣協議擬進行的交易而屬必須的所有必要同意、豁免及授權；
- (vi) 取得買方合理認為就根據買賣協議擬進行的交易而言屬必要或必須的所有相關政府或監管機構授權、同意及批准；
- (vii) 買方信納賣方根據買賣協議作出的聲明、保證及承諾直至完成日期仍然真實及準確，且於任何方面並無誤導；

(viii) 買方信納賣方於完成之時或之前已於各方面妥為遵守及履行買賣協議所有條款及條件；及

(ix) 買方可能合理要求的其他文件證明，以證明條件已妥善而完整地達成。

上文第(i)及(v)段所載條款不得由任何訂約方豁免。買方可酌情豁免第(ii)至(iv)及(vi)至(ix)段所載任何條件。倘上文所載任何條件並未於買賣協議日期後滿六個月當日(或訂約各方可能書面同意的其他日期)或之前達成或獲豁免，則買方可終止買賣協議，在此情況下，訂約各方有關完成的義務將告終結。

彌償保證

賣方同意向買方彌償買方可能因賣方違反其於買賣協議下的義務、責任、保證或承諾而蒙受的任何費用、開支及損失，以及目標公司於完成前產生的任何稅務責任。

完成

完成將於所有完成條件達成或(如允許)豁免日期後下一個營業日(或買賣協議訂約各方可能書面同意的其他日期及時間)落實。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

有關目標公司及該物業的資料

目標公司為一間投資控股公司，持有該物業。該物業位於香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心806室，建築面積約為3,567平方呎。該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師評估的指示性市值約為32,300,000港元。

自二零零七年起，本集團一直向目標公司租賃該物業，用作本集團的香港辦公室、工場及倉庫。本集團當前每年向目標公司支付的租金為936,000港元。

下文載列目標公司於截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度的財務資料，乃摘錄自其按照中小企財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一九年 (經審核) (千港元)	二零二零年 (經審核) (千港元)
收益總額	936	936
除稅前虧損淨額	2,384	591
除稅後虧損淨額	2,423	630

目標公司為於香港註冊成立的私人公司，根據公司條例合資格按中小企財務報告準則編製其經審核財務報表。根據中小企財務報告準則，該物業分類為物業、廠房及設備，於目標公司的經審核財務報表內按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。根據目標公司的經審核財務報表，其於二零二零年三月三十一日按照中小企財務報告準則呈報的經審核資產總值及負債淨額分別約為6,489,000港元及2,367,000港元。倘採用香港財務報告準則，該物業應確認為投資物業，其於財務報表所列價值應按公平值列賬。目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產總值及資產淨值分別約為32,441,000港元及18,442,000港元。目標公司於二零二零年七月三十一日的負債主要包括按揭貸款，以及純粹為遵守香港財務報告準則相關會計原則而確認的該物業公平值增值收益所產生的遞延稅項負債。該物業於二零零六年由目標公司以約7,134,000港元收購。

代價基準、本集團付款融資方法及可能更改所得款項用途

代價32,300,000港元乃經收購事項所涉各方公平磋商釐定，當中已計及相關因素，包括(i)該物業於二零二零年七月三十一日經獨立估值師評估的指示性市值約32,300,000港元；(ii)目標公司按照香港財務報告準則編製的管理賬目所示其於二零二零年七月三十一日的資產及負債；及(iii)鄰近地區可比較物業買賣的成交價。

收購事項計劃以招股章程所披露本公司於二零一八年一月上市集資所得款項淨額中撥作收購物業的部分撥資。有關所得款項淨額的計劃用途於招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節披露。謹此同時提述本公司日期為二零二零年八月十日的公告，當中披露於上述日期的未動用所得款項淨額約為36,800,000港元，相當於所得款項淨額約38.2%。於本公告日期，有關未動用款項狀況維持不變。於有關未動用所得款項淨額中，約29,900,000港元(相當於所得款項淨額約31.0%)已計劃用作收購物業作為本集團倉庫、工場及陳列室(與招股章程所披露者一致)。待獨立股東於股東特別大會上批准收購事項後，上述所得款項淨額約29,900,000港元將用作收購事項的資金。由於目前正在使用的該物業已經翻新，而且該處的資訊科技及項目管理系統已於二零一八年二月升級，仍處於良好狀態，故本集團認為再無必要翻新辦公室及升級資訊科技及項目管理系統。因此，倘獨立股東於股東特別大會上批准收購事項，代價餘額約2,400,000港元(即32,300,000港元減29,900,000港元)計劃以原先撥作翻新辦公室及提升資訊科技及項目管理系統的所得款項淨額(分別約1,200,000港元及約1,200,000港元)撥

資。於獨立股東在股東特別大會上批准收購事項後，原撥作升級資訊科技及項目管理系統的剩餘未動用所得款項淨額約1,600,000港元將重新撥作供本集團拓展能力以承接更多項目。因建議重新劃撥用途，所得款項淨額擬動用如下：

所得款項淨額計劃用途 (如招股章程所述)	按照招股章程			所得款項 淨額用途的 可能變動 百萬港元
	所披露劃撥 方式動用 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告 日期已動用 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告 日期未動用 所得款項淨額 百萬港元	
收購物業作為倉庫、工場及陳列室	29.9	—	29.9	32.3
償還銀行借款	27.8	27.8	—	—
拓展能力以承接更多項目	14.0	14.0	—	1.6
增加及加強人力	7.4	4.5	2.9	2.9
翻新辦公室	5.1	3.9	1.2	—
提升資訊科技及項目管理系統	2.8	—	2.8	—
一般營運資金	9.4	9.4	—	—
總計	96.4	59.6	36.8	36.8

誠如招股章程所披露，計劃收購物業旨在提升本集團的營運能力，以應付當時建築材料行業預期不斷增長的需求，以及讓本集團置存建築材料以應付客戶的突發及／或緊急需要。本集團為建築材料承包商，主要在香港提供建築材料及相關安裝服務。本公司自於二零一八年一月上市以來，一直致力透過承接更多項目及增加人力資源以發展及擴大其業務。然而，大約自二零一八年後期開始，香港建築市場一直難免在很大程度上受宏觀經濟狀況影響。隨着全球商業局勢日益緊張，世界經濟越趨脆弱和前

景不明。二零二零年初爆發2019冠狀病毒病大流行，進一步削弱營商環境，令香港陷入史無前例的經濟下滑。市況滿佈挑戰，本公司在經營規模擴張方面採取並維持審慎方針。

誠如本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報所披露，於相關財政年度，本集團曾考慮若干物業的潛在收購項目，以所得款項淨額撥資，惟尚未物色到合適目標。本集團於上市後一直密切監察物業市場，物色合適收購目標。香港作為一開放經濟體，儘管面對宏觀經濟狀況的挑戰，香港物業市場多年來屢創新高。相信物業市場近期下滑，為本集團進行收購的良機。本集團進一步相信，建議收購目前由本集團佔用的該物業，而非收購其他新物業，可配合本集團鑑於現行市況在經營規模擴張方面採取審慎方針的業務策略。此外，該物業鄰近本集團的自置物業及另一租用物業，有關物業位於同一樓宇相同樓層的該物業旁邊，在本集團管理下用作辦公室、陳列室及倉庫。建議收購事項可讓本集團達致最佳營運效益。

動用所得款項淨額進行收購事項的建議亦與招股章程所披露將所得款項淨額撥作收購物業的計劃用途一致。至於上表所示的建議重新劃撥所得款項淨額用途，董事會認為，有關重新劃撥不會對本集團的業務及營運造成任何重大不利影響，而當中特別為本集團承接項目重新劃撥約1,600,000港元相信可讓本集團把握能進一步產生收益的商機。所得款項淨額將於獨立股東在股東特別大會上考慮並酌情批准收購事項後按上表所載的建議應用。

進行收購事項的理由及裨益

本集團相信，香港物業市場近期收縮，誠為本集團收購物業的良機，而此舉亦籌劃已久，且已於招股章程中披露。在物業市場萎縮的情況下，本集團一直致力物色合適的收購目標，並在過程中考慮潛在收購的可行性條款及條件。收購事項代價的付款條款包括本集團於完成前無須支付訂金，以及本集團於完成後兩個月內才須全數清償代價，誠屬較其他獨立第三方提供的條款更為有利的交易條款，因而可讓本集團更靈活地運用其財務資源。

本集團亦相信，購買目前由本集團佔用的該物業長遠而言可將本集團整體的營運及租金成本降至最低，進而提升其營運效益及穩定性。誠如招股章程所說明，購買物業相信長遠而言更為有利，原因在於自置物業相關估計折舊支出應低於估計租賃成本。

此外，收購目標公司可增強本集團的資產基礎，繼而讓本集團可於必要時就其營運從銀行取得更有利的融資安排條款。

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等將於考慮獨立財務顧問就收購事項提供的意見後達致其意見)認為，買賣協議及據此擬進行的交易屬公平合理、並屬一般商務條款，且建議收購事項符合本公司及股東的整體利益。盧先生及馮女士已於董事會會議上發表意見，並已就於董事會會議上考慮的決議案放棄表決權。

上市規則的涵義

於本公告日期，目標公司由盧先生及馮女士分別直接實益擁有50%權益。盧先生及馮女士均為本公司執行董事兼控股股東。彼等透過Helios間接擁有本公司已發行股本總數73.5%。彼等為本公司的關連人士，因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成一項關連交易。

由於最高適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，故根據上市規則第十四章，收購事項構成一項須予披露交易。

因此，收購事項須遵守上市規則下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項。於股東特別大會上的表決將以投票方式進行，表決結果將於股東特別大會後公佈。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，鑑於賣方於買賣協議及據此擬進行的交易中擁有權益，賣方及其聯繫人(包括Helios)須於股東特別大會上放棄表決權。

獨立董事委員會已告成立，由本公司全體獨立非執行董事組成，負責就買賣協議及據此擬進行的交易的條款向本公司獨立股東提供意見。首盛資本集團有限公司獲本公司委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及本公司獨立股東提供意見。

本公司預期將於二零二零年九月三十日或之前按照上市規則向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出的函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；(iv)獨立估值師就該物業發出的估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格。

股東及有意投資者務請注意，收購事項須待若干條件達成後，方可作實，因此，收購事項未必一定進行。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列字詞及詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方收購目標公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂或補充)
「本公司」	指	乙德投資控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成買賣銷售股份
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)收購事項
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「Helios」	指	Helios Enterprise Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由盧先生及馮女士分別直接持有70%及30%權益。而於本公告日期，Helios則直接擁有本公司已發行股本總數73.5%
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的委員會，由全體獨立非執行董事組成
「獨立財務顧問」	指	首盛資本集團有限公司，獲本公司委任為獨立財務顧問，負責就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	於買賣協議及據此擬進行的交易中並無擁有任何權益亦無參與其中的股東
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，身為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)且與彼等並無關連的第三方的人士或公司，以及彼等各自的最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	仲量聯行有限公司，獲本公司委任為獨立估值師，負責為該物業進行估值
「上市」	指	股份自二零一八年一月十七日起於聯交所主板上市

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「按揭貸款」	指	目標公司就該物業結欠一間獨立財務機構的按揭貸款
「盧先生」	指	盧永錕先生，本公司執行董事、董事會主席、行政總裁兼控股股東，並為馮女士的配偶
「馮女士」	指	馮碧美女士，本公司執行董事兼控股股東，並為盧先生的配偶
「所得款項淨額」	指	本公司上市集資所得款項淨額
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用以釐定交易類別的百分比率
「該物業」	指	香港鰂魚涌英皇道1065號東達中心806室，建築面積約為3,567平方呎
「招股章程」	指	本公司就其上市所刊發日期為二零一七年十二月二十九日的招股章程
「買方」	指	Fortuna Enterprise Holding Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零二零年八月二十七日的買賣協議
「銷售股份」	指	於買賣協議日期目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「中小企財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈的中小企財務報告準則
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

「目標公司」	指	新旺控股有限公司，一間於二零零三年十二月三日在香港註冊成立的有限公司
「賣方」	指	盧先生及馮女士
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
乙德投資控股有限公司
 主席兼執行董事
盧永錫

香港，二零二零年八月二十七日

於本公告日期，執行董事為盧永錫先生(主席)及馮碧美女士；非執行董事為溫浩然先生；而獨立非執行董事為舒華東先生、譚偉德先生及譚永樂先生。