

此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的佳明集團控股有限公司股份全部售出，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



佳明
GRAND MING

GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

主要收購

藉公開招標收購該土地

二零一六年六月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團之財務資料	7
附錄二 — 一般資料	9

釋 義

除文義另有所指外，下列詞彙在本通函內將具有以下涵義：

「中標函」	指	一封日期為二零一六年五月三十一日由政府地政總署通知接納投標之信件
「收購事項」	指	根據賣地條件之條款收購該土地
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	佳明集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「賣地條件」	指	列於招標文件中有關該土地之協議及賣地條件
「董事」	指	本公司董事
「龍峰」	指	龍峰發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，且為本公司之間接全資附屬公司
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(按上市規則所界定)之第三方
「該土地」	指	一幅位於香港新界青衣細山路，並於土地註冊處註冊為青衣市地段第190號之用地
「最後實際可行日期」	指	二零一六年六月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「協議備忘錄」	指	政府與龍峰就有關收購事項之協議備忘錄
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「投標」	指	政府以公開招標方式(其為密封招標)售賣該土地
「%」	指	百分比



GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

執行董事：
陳孔明先生(主席)
劉志華先生
袁英偉先生
關永和先生

註冊辦事處：
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：
徐家華先生
簡友和先生
莫貴標先生
李宗耀先生

香港總辦事處及
主要營業地點：
香港九龍尖沙咀
漆咸道南39號
鐵路大廈
19樓

敬啟者：

主要收購

藉公開招標收購該土地

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年五月三十一日有關藉公開招標收購該土地的公佈。龍峰以938,880,000港元之地價成功投得政府該土地，批租期為50年。

根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易。本通函旨在向閣下提供有關收購事項之進一步詳情及本集團之一般資料。

2. 收購事項之詳情

中標函日期

二零一六年五月三十一日

中標函詳情

根據中標函，龍峰接獲政府地政總署通知，就該土地以地價938,880,000港元的投標已被接納。

訂約方

(1) 政府，作為賣方

(2) 龍峰，為本公司之間接全資附屬公司，作為買方

載列於招標公告及賣地條件之該土地資料

地點	:	香港新界青衣細山路，於土地註冊處註冊為青衣市地段第190號
地盤面積	:	約6,200平方米
最大可建總面積	:	約44,052平方米
最小可建總面積	:	約22,320平方米
年期	:	50年(從協議備忘錄之日期起計)
批准用途	:	非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途

根據賣地條件之條款，龍峰已就收購事項簽署協議備忘錄。

協議備忘錄之重要條款

協議備忘錄由龍峰與政府訂立，其中同意龍峰以地價938,880,000港元投標該土地已被接納，龍峰並同意依據賣地條件成為該土地的承租人。

地價及付款條款

該土地之地價為938,880,000港元。在釐定地價時，本公司已考慮不同因素，包括將該土地發展住宅及非地宅用途的潛力及發展該土地的建築成本。

於二零一六年五月二十七日參予投標時支付25,000,000港元之訂金已用作支付地價之部分。餘額將於二零一六年六月二十七日或之前支付。

地價以本集團內部資源及銀行貸款撥付。其中118,880,000港元將從本集團的內部資源撥付及820,000,000港元將從銀行借貸撥付。於最後實際可行日，本集團的現金及銀行存款約166,600,000港元。

3. 收購事項之原因及好處

本集團主要從事樓宇建造及數據中心物業租賃業務。

董事會憑藉其樓宇建築的專業技術和物業發展知識，力求進軍物業發展業務，令本集團業務更趨多元化。此外，董事認為，物業發展活動將增強本集團的業務組合產生收益。

董事認為，收購事項乃屬一般商業條款，為公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

該土地意向用於綜合住宅及商業發展。該建議發展預期於二零二二年初完成。建議發展的總投資成本預計約為33億港元，唯至最後實際可行日期並未簽署任何約束性的協議。

4. 收購事項之財務影響

收購事項完成後對本集團造成之財務影響為：(a)資產淨增加約820百萬港元；(b)負債增加約820百萬港元；及(c)對本集團之盈利有輕微影響。

5. 訂約方的資料

龍峰為本公司的間接全資附屬公司，並為一間投資控股公司。

政府為該土地的賣方。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，政府為獨立第三方。

6. 上市規則之涵義

根據上市規則第14章而計算之適用百分比比率超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易。

由於倘就批准收購事項舉行股東大會，並無股東須放棄投票，故根據上市規則第14章，可接受以股東書面批准代替舉行股東大會。至本通函日期，持有395,307,000股股份(相當於本公司全部已發行股本約67.39%)之本公司控股股東Chan HM Company Limited已就收購事項發出書面批准。因此，本公司將不會就批准收購事項召開股東大會。

由於該土地以公開招標形式(其為密封招標)從政府購入，根據上市規則第5.02A(1)條，該土地無需要估值。

7. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

8. 其他資料

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
佳明集團控股有限公司

主席及執行董事
陳孔明
謹啟

二零一六年六月二十二日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年三月三十一日止三個年度各年的財務資料分別披露於(i)本公司於二零一四年六月二十七日刊載截至二零一四年三月三十一日止年度年報的第36至91頁(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0627/LTN20140627303.pdf>)；(ii)本公司於二零一五年六月二十二日刊載截至二零一五年三月三十一日止年度年報的第34至95頁(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0622/LTN20150622299.pdf>)；及(iii)本公司於二零一六年六月二日刊載截至二零一六年三月三十一日止年度全年業績公佈的第2至13頁(<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0602/LTN201606021533.pdf>)。

2. 債務

於二零一六年四月三十日營業時間結束時，本集團尚未償還之借貸約1,129.1百萬港元，包括：

- (a) 已抵押銀行貸款約1,120.7百萬港元；及
- (b) 無抵押銀行貸款約8.4百萬港元。

本集團於二零一六年四月三十日之已抵押銀行借貸以(i)轉讓若干建造合約的項目所得款項及項目險保單；(ii)轉讓若干投資物業的保險、銷售所得款項及租金；(iii)若干附屬公司的股份抵押；和(iv)投資物業、物業、若干銀行結餘、定期存款、可供出售證券及其它資產之固定押記作為抵押。

除上述或另有披露者以及集團內公司間之負債和日常業務過程中之一般應付賬款及應付票據外，本集團於二零一六年四月三十日營業時間結束時並無任何尚未償還之按揭、抵押、債券、借貸資本、債務證券、銀行貸款及透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸。

3. 或然負債

於二零一六年四月三十日，本集團之或然負債約133百萬港元，涉及擔保本集團其一附屬公司履行所承諾責任而發出履約保證。

除上述者外，董事並不知悉自二零一六年四月三十日起(即債務聲明之編製日期)至最後實際可行日期本集團之債務及或然負債有任何重大改變。

4. 營運資金

董事經作出適當及審慎考慮後，認為於收購事項完成時及考慮本集團可動用之財務資源(包括內部資源及現時可動用之銀行信貸)，且並無發生不可預見之情況下，本集團具備足夠營運資金供其於本通函刊發日期起計未來十二個月之需要。

5. 重大逆轉

董事並不知悉本集團自二零一六年三月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期)起在財務或經營狀況上有任何重大逆轉。

6. 本集團之財務及經營前景

於二零一六年三月三十一日，本集團股東權益約2,474百萬港元。本集團於二零一六年三月三十一日的資本負債比率，以計息借款總額除股東權益計算，約為43.3%。本集團於二零一六年五月三十一日未動用的銀行信貸及現金和銀行結餘分別約1,368百萬港元及124百萬港元。董事預期本集團仍從銀行及內部資源維持足夠資金以支持其業務營運及業務多元化。

於截至二零一六年三月三十一日止年度期間，本集團獲得兩個位於沙田九肚山及九龍啟德建議住宅發展項目的新建築合約，其合約金額合計約為21.6億港元。進一步的詳情，請分別參閱本公司於二零一五年八月三日及二零一六年三月十四日刊載的公佈。於二零一六年三月三十一日，本集團手頭合約毛額約28.5億港元。手頭合約之建築工程將進行至二零一八年中。

本集團第一個高端數據中心位於荃灣，自二零一一年起已全面租出。本集團第二個高端數據中心位於葵涌，自二零一五年十二月起開始營運。本集團現正回應潛在客戶的設置要求，及與彼等商討租賃安排的條款細節。

收購事項標誌本集團第一個物業項目，並利用本身在樓宇建築的專業技術和物業發展知識為進軍物業發展業務跨出第一步，令本集團的業務更趨多元化。董事認為，物業發展活動將增強本集團的業務組合產生收益。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定被認為或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定記入須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，如下：

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱		股份數目	股權 概約百分比
	身份及權益性質			
陳孔明先生	本公司	受控法團權益(附註2)	395,307,000 (L)	67.39%
	Chan HM Company Limited	實益擁有人	1	100%
劉志華先生	本公司	受控法團權益(附註3)	43,923,000 (L)	7.49%

附註：

1. 字母「L」指董事於本公司或相關相聯法團股份的好倉。
2. 陳孔明先生持有Chan HM Company Limited已發行股本的全部權益，而Chan HM Company Limited擁有本公司已發行股本中395,307,000股股份。因此陳孔明先生被視為擁有本公司相同權益。
3. 劉志華先生持有Lau CW Company Limited已發行股本的全部權益，而Lau CW Company Limited擁有本公司已發行股本中43,923,000股股份。因此劉志華先生被視為擁有本公司相同權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事擁有或被視作擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之規定被認為或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條規定記入須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士／實體(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司或其任何相聯法團的股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須通知本公司或已於本公司根據證券及期貨條例第336條須記錄於存置之登記冊的權益或淡倉：

股東姓名	身份／權益性質	股份數目	股權概約百分比
Chan HM Company Limited	實益擁有人	395,307,000 (L)	67.39%
Lau CW Company Limited	實益擁有人	43,923,000 (L)	7.49%
張淑芳女士	家族(附註2)	43,923,000 (L)	7.49%

附註：

1. 字母「L」指人士於本公司或相關集團成員公司股份的好倉。
2. 根據證券及期貨條例，劉志華先生的配偶張淑芳女士被視為於劉志華先生持有本公司權益中擁有權益。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲通知本公司已發份股本中有任何其他相關權益或淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

董事於下列本公司主要股東根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文披露擁有股份及相關股份之董事職務詳情載列如下：

- (1) 陳孔明先生為 Chan HM Company Limited 的董事
- (2) 劉志華先生為 Lau CW Company Limited 的董事

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或計劃訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或本集團可在不付賠償(法定賠償除外)下於一年內終止的合約。

4. 董事競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人於從事與本集團競爭或可能競爭的業務之公司中擁有任何個人權益。

5. 董事之其他權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年三月三十一日(即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期)以來所收購或出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於對本集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，亦無待決或面臨任何重大訴訟或索償。

7. 重大合約

於最後實際可行日期，以下為本集團成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內所訂立屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) GTC Vision Limited (本公司全資附屬公司)與民生國際有限公司(獨立第三方)，就有關收購遠逸有限公司(其主要持有位於香港的辦公室物業)

之全部已發行股本，於二零一五年一月二十一日訂立臨時買賣協議及二零一五年二月十七日訂立買賣協議，代價為125,000,000港元；

- (b) 訂約方(i)Grand Ming Property Holdings Limited，作為買方，為本公司的全資附屬公司；(ii)Four Square International Limited及Shariott International Inc.，作為賣方，為獨立第三方；(iii)本公司，作為買方擔保人；及(iv)Patoka Limited，作為賣方擔保人，為獨立第三方，於二零一六年六月七日就收購東晉發展有限公司(其主要持有位於香港的辦公室物業)之全部已發行股本訂立臨時協議，代價為130,560,000港元；及
- (c) 訂約方(i)Grand Ming Property Holdings Limited，作為買方，為本公司的全資附屬公司；(ii)Four Square International Limited及Shariott International Inc.，作為賣方，為獨立第三方；(iii)本公司，作為買方擔保人；及(iv)Patoka Limited，作為賣方擔保人，為獨立第三方，於二零一六年六月七日就收購英盛發展有限公司其主要持有位於香港的辦公室物業之全部已發行股本訂立臨時協議，代價為130,560,000港元。

8. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為梁偉泉先生。彼為香港會計師公會的執業會計師、英國特許公認會計師公會資深會員以及香港特許秘書公會和特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之主要營業地點位於香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓。
- (d) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳證券登記有限公司，位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

9. 備查文件

下列文件可於本通函刊發日期起14天期間內之一般辦公時間，於本公司之主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南39號鐵路大廈19樓)查閱：

- (a) 本公司之組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一六年三月三十一日止年度之全年業績公佈；
- (c) 本公司截至二零一五年及二零一四年三月三十一日止年度之年報；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (e) 本通函。