

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的任何損失承擔任何責任。



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)

有關收購物業之 須予披露交易

董事宣佈，於二零一七年八月三十日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，內容有關收購目標公司A的全部已發行股本及不設產權負擔之股東貸款，代價為820,000,000港元（可予以調整）。

由於收購事項按上市規則第十四章計算之若干適用百分比率高於5%但全部有關百分比率均低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之通告及公佈規定。

緒言

董事宣佈，於二零一七年八月三十日，買方（本公司之全資附屬公司）與賣方訂立該協議，內容有關收購目標公司A的全部已發行股本及不設產權負擔之股東貸款，代價為820,000,000港元（可予以調整）。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期： 二零一七年八月三十日

買方： Pioneer Swift Limited，本公司之全資附屬公司

賣方： 越秀地產（香港）有限公司

就董事經作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產： 根據該協議，賣方同意出售而買方同意購買目標公司A的全部已發行股本及不設產權負擔之股東貸款。

目標公司B為目標公司A之全資附屬公司，其為該物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業： 香港九龍太子道西279號

代價及支付條款： 收購事項之代價為820,000,000港元，乃訂約雙方按照公平原則磋商協定。經計及毗鄰地段類似物業之市價後，董事認為代價屬公平合理。

買方已於訂立該協議時向賣方支付首筆訂金20,000,000港元及須於該協議日期起計21天內支付另一筆定金62,000,000港元。

代價餘額738,000,000港元(可予以調整)將由買方於完成日期支付。

賣方承諾至少在完成日期前5天向買方或買方之律師交付備考完成賬目。

在完成日期後兩個月內，買方將向賣方交付目標公司之經審核完成賬目，開支及費用由賣方承擔。倘該完成賬目所示之有形資產淨值高於或低於備考完成賬目所示之有形資產淨值，則買方或賣方(視情況而定)將須於接獲經審核完成賬目之日起計7天內向另一方支付差額。

買方與賣方須於該協議日期起計21天內就收購事項訂立正式協議，否則該協議仍將被視為有效及具十足效力，且買方與賣方須繼續履行彼等各自於該協議項下之義務。

先決條件：

完成須待以下先決條件達成後，方可作實：

- (1) 買方已完成其就目標公司之業務、財務及法律方面之盡職審查，並信納其結果；
- (2) 賣方已促使目標公司A根據《物業轉易及財產條例》第13及13A條提出及證明該物業之妥善業權，開支及費用由賣方自行承擔；
- (3) 該物業的空置擁有權於完成時向買方交付；
- (4) 賣方已向買方提供及／或供其獲取下列文件，開支及費用由賣方自行承擔；
 - (a) 實際竣工證明書，確認該物業之興建及裝修工程已竣工；
 - (b) 有關興建及裝修該物業的全部文件；
 - (c) 遵照《一手住宅物業銷售條例》所需之全部資料／文件；

(d) 就興建該物業與承建商之間的賬目；

(e) 目標公司A簽訂及／或訂立的全部合約及文件。

倘上述任何一項先決條件於完成日期或之前仍未達成或獲豁免，買方將有權終止該協議項下之交易，而賣方須立即將所有定金不計息退還予買方，且訂約雙方概不得採取任何進一步行動申索損害賠償或強制執行履行特定責任。

完成： 現時預期完成將於二零一七年十月三十一日作實。

目標公司及該物業資料

目標公司A為英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司B為香港註冊成立的有限公司，並為目標公司A的全資附屬公司，兩者之主要業務分別是投資控股及持有該物業。該物業為位於香港九龍太子道西279號之一幢樓宇，由18個住宅單位連同一間會所組成，獲批總樓面面積約39,420平方呎。該物業為目標公司B持有之完工待售物業。於該協議日期，已自相關政府部門取得該物業佔用許可證及完成證明書。該物業的空置擁有權將於完成時交付。

下表載列目標公司緊接該協議日期前兩年的若干財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一六年
	千港元	千港元
目標公司A		
除稅前虧損－未經審核	5	5
除稅後虧損－未經審核	5	5
目標公司B		
除稅前虧損－經審核	413	859
除稅後虧損－經審核	<u>413</u>	<u>859</u>

於二零一七年六月三十日，目標公司B賬簿中該物業之賬面值約為714.3百萬港元，而目標公司之未經審核綜合負債淨額約為2.5百萬港元。目標公司應付賣方之金額約為267.4百萬港元，該物業按揭貸款之未償還餘額約為441.0百萬港元。該協議之其中一項條款為賣方將促使於完成日期或之前償還該物業之按揭貸款。

賣方資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

就董事經作出一切合理查詢後所知、全悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

本集團及買方資料

本集團主要從事樓宇建造、數據中心物業租賃及物業發展業務。買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，主要業務為投資控股。

進行收購事項的原因及裨益

為使本集團之業務多元化發展至物業開發業務，本集團一直積極參與政府土地之招標。於二零一六年成功投得位於青衣細山路之政府土地後，本集團一直在物色其他潛在收購目標，藉以豐富其物業組合。該物業位於九龍的傳統高尚地段，毗鄰有著名中小學，收購事項為本集團收購高質素物業之良機。就該物業之地點而言，董事認為收購事項將為本集團帶來正面貢獻。

該協議的條款乃經訂約方公平磋商後達致。經考慮香港物業市場的前景及該物業的位置，董事認為收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。本集團將通過銀行借貸及內部資源為收購事項提供資金。

上市規則之含義

由於收購事項按上市規則第十四章計算之若干適用百分比率高於5%但全部有關百分比率均低於25%，根據上市規則，收購事項構成本公司須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之通告及公佈規定。

釋義

「收購事項」	指	買方自賣方收購目標公司A之全部已發行股本及股東貸款
「該協議」	指	買方及賣方就收購事項於二零一七年八月三十日訂立之臨時買賣協議
「本公司」	指	佳明集團控股有限公司（股份代號：1271），一間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
「完成」	指	完成收購事項
「完成賬目」	指	目標公司之財務報表，包括截至完成日期止期間之損益表及於完成日期之財務狀況表
「完成日期」	指	完成之日期
「董事」	指	本公司董事
「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	並非本公司的關連人士（定義見上市規則）且獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）並與之無關連的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期全部可隨時轉換為現金或現金等價物之有形資產（該物業除外）之總值，減全部負債（實際、或然或其他形式，但不包括股東貸款）、遞延稅項負債及目標公司撥備之總額
「該物業」	指	香港九龍太子道西279號
「買方」	指	Pioneer Swift Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	賣方以貸款形式墊付予目標公司及目標公司於完成時到期及應付賣方的所有款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B之統稱
「目標公司A」	指	常陞有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有

- 「目標公司B」 指 高業發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由目標公司A全資擁有
- 「賣方」 指 越秀地產（香港）有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司

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

香港，二零一七年八月三十日

於本公佈日期，董事會包括：

執行董事：
陳孔明先生
劉志華先生
袁英偉先生
關永和先生

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