

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。



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)

有關購置該等物業之
須予披露交易

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十六日之公佈，內容有關買方與賣方就建議收購目標公司全部已發行股本所訂立的要約函件。

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十五日交易時段後，買方與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購待售股份並接受股東貸款轉讓(不附帶一切產權負擔)，而賣方有條件同意出售待售股份並轉讓股東貸款(不附帶一切產權負擔)，代價為420,000,000港元(可予調整)。

由於有關收購事項於上市規則第14.07條所載之若干適用百分比率超過5%但全部適用百分比率均低於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14章項下之通告及公佈規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月十六日之公佈，內容有關買方與賣方就建議收購目標公司全部已發行股本所訂立的要約函件。

董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十五日交易時段後，買方與賣方訂立協議，據此，買方有條件同意收購待售股份並接受股東貸款轉讓(不附帶一切產權負擔)，而賣方有條件同意出售待售股份並轉讓股東貸款(不附帶一切產權負擔)，代價為420,000,000港元(可予調整)。

協議

協議之主要條款載列如下:

日期 : 二零一七年十二月十五日

訂約方 : (i) 一名個人, 為獨立第三方 (作為賣方)
(ii) Grand Ming Property Holdings Limited (作為買方)

擬收購之資產

根據協議, 買方有條件同意收購待售股份並接受股東貸款轉讓(不附帶一切產權負擔), 而賣方有條件同意出售待售股份並轉讓股東貸款(不附帶一切產權負擔)。

待售股份相當於目標公司全部已發行股本。目標公司由賣方實益擁有100%。目標公司現時持有茂昌投資全部股權的權益, 而茂昌投資為該等物業之唯一法定及實益擁有人。

代價及支付條款

收購事項的代價為420,000,000港元, 其中20,000,000港元已根據要約函件支付予賣方作為誠意金, 並於緊隨簽署協議後作為初步訂金。代價餘額應按以下方式結清:

- (i) 買方須於簽署協議時支付22,000,000港元予賣方作為進一步訂金; 及
- (ii) 買方須於完成日期支付378,000,000港元(可予調整)予賣方。

倘若未能落實完成交易, 初步訂金及進一步訂金須退還予買方。

代價由買方及賣方經公平磋商後按一般商業條款並參考附近地區類似物業的現行市場價格而釐定。本集團將通過內部資源及銀行借貸為收購事項提供資金。

代價之調整

於完成日期應付的代價結餘378,000,000港元(即代價減初步訂金及進一步訂金)須根據以下方式相應上調或下調(視情況而定):

- (i) 應加入備考完成帳目所示目標集團全部有形資產, 包括應收租金、水電及其他雜費按金、預付差餉及地租以及有關該物業的其他開支; 及
- (ii) 應扣除備考完成帳目所示目標集團全部流動負債(股東貸款除外)。

賣方承諾於完成日期起三十日內向買方或買方之律師提交經審核完成帳目。倘若經審核完成帳目所示之有形資產淨值有別於備考完成帳目所示之有形資產淨值，買方或賣方（視情況而定）須於收到經審核完成帳目日期起五日內向另一方支付差額。

先決條件

完成交易須受限於(其中包括)以下主要條件及其獲達成後方可作實：

- (i) 買方已完成對目標集團的公司、財務及其他方面的盡職審查，並信納有關結果；
- (ii) 賣方已展示及證明茂昌投資擁有該物業之有效業權(不附帶一切產權負擔)；及
- (iii) 賣方於協議作出之所有陳述及保證由協議日期起直至完成日期均在各方面維持真實、準確及無誤導成分。

完成交易

於協議所載之條件達成後，完成交易將於二零一八年四月十三日或買方與賣方可能書面協定之其他日期落實。

於完成交易後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司。

有關目標集團及該等物業之資料

目標公司為一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由賣方擁有100%。除持有茂昌投資外，目標公司並無主要業務活動。

茂昌投資為一間在香港註冊成立之有限公司，並由目標公司擁有100%。茂昌投資的主要業務為持有及出租物業，其為該等物業之唯一法定及實益擁有人。

該物業的合計樓面面積約23,800平方呎，現時已出租直至二零二零年十二月十五日。於完成交易時，該等物業將按現狀基準和連同現有租約交付。租客已同意提早終止租賃並於二零一八年六月三十日或以前交還該物業的空置擁有權。

有關目標集團之財務資料

根據目標集團之管理賬目及經審核財務報表，截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度的若干財務資料載列如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|--------------|----------|
| | 二零一六年 | 二零一五年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 目標公司 | | |
| 收益- 未經審核 | - | - * |
| 除稅前溢利 - 未經審核 | - | - * |
| 除稅後溢利 - 未經審核 | - | - * |
| 茂昌投資 | | |
| 收益- 經審核 | 19,818 | 18,274 # |
| 除稅前溢利 - 經審核 | 5,534 | 3,892 # |
| 除稅後溢利 - 經審核 | 4,470 | 3,104 # |

* 數字涵蓋自二零一五年一月二十六日(目標公司註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日止期間

數字涵蓋自二零一四年三月七日(茂昌投資註冊成立日期)至二零一五年十二月三十一日止期間

於二零一七年十月三十一日，該等物業在茂昌投資賬簿之賬面值約為323.9百萬港元，而目標集團之未經審核綜合資產淨值約為3.8百萬港元。目標公司應付賣方之金額約為302.3百萬港元，該等物業按揭貸款之未償還餘額約為91.7百萬港元。協議其中一項條件為賣方將促使該等物業之按揭貸款於完成日期或之前償還。

有關賣方之資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方是一名個人，並為獨立第三者。

有關本集團及買方之資料

本集團主要從事樓宇建築，物業租賃及物業發展。買方為本公司之全資附屬公司，是一間在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。

收購事項之理由及裨益

本集團過去兩年積極將業務多元化至物業發展業務。為方便未來銷售本集團的住宅物業，本集團一直探索合適的場所設立銷售辦事處，其可同時容納為潛在買家而設置的示範單位。董事認為該物業是適合此用途的場所。此外，本集團之總部辦公室現時位於同一所大廈十八及十九樓。銷售辦事處靠近本集團總部辦公室將促進銷售工作效率及有利各部門協調。

董事會認為協議的條款和收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則之含義

由於有關收購事項於上市規則第14.07條所載之若干適用百分比率超過5%但全部適用百分比率均低於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14章項下之通告及公佈規定。

釋義

除文義另有所指外，下列詞彙在本公佈內將具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|-----------------------------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據協議條款自賣方收購目標公司全部已發行股本及股東貸款轉讓 |
| 「調整」 | 指 | 代價之調整，詳情見「代價之調整」一節 |
| 「協議」 | 指 | 買方及賣方就有關收購事項訂立日期為二零一七年十二月十五日的買賣協議 |
| 「經審核完成帳目」 | 指 | 經執業會計師審核茂昌投資之財務報表，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 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | 佳明集團控股有限公司，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 |
| 「完成交易」 | 指 | 完成收購事項 |

| | | |
|----------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「完成日期」 | 指 | 二零一八年四月十三日或買方與賣方可能書面協定之其他日期 |
| 「條件」 | 指 | 於協議內載列有關收購事項的先決條件 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之代價總額420,000,000港元(可予調整) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「進一步訂金」 | 指 | 22,000,000港元，即買方根據協議就收購事項付予賣方的訂金 |
| 「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 |
| 「初步訂金」 | 指 | 20,000,000港元，即買方根據要約函件就收購事項付予賣方的金額 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「茂昌投資」 | 指 | 茂昌投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司 |
| 「有形資產淨值」 | 指 | 目標集團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（該等物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項除外）之總值，減全部流動負債（實際、或然或其他形式，但不包括股東貸款）及撥備之總額 |
| 「要約函件」 | 指 | 買方與賣方所訂立日期為二零一七年十一月十六日的要約函件 |

| | | |
|----------|---|----------------------------------------------------------|
| 「備考完成帳目」 | 指 | 目標集團之財務報表，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 |
| 「該物業」 | 指 | 位於香港九龍漆咸道南39號地庫商舖、地下A舖和C舖及1樓A舖的物業 |
| 「買方」 | 指 | Grand Ming Property Holdings Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「待售股份」 | 指 | 1股目標公司股份，相當於其全部已發行股本 |
| 「股東貸款」 | 指 | 賣方墊付予目標公司及目標公司於完成日期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 | Excel One Global Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及茂昌投資的統稱 |
| 「賣方」 | 指 | 一名個人，並為獨立第三方 |

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，二零一七年十二月十五日

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