

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)

## 有關購置物業之 須予披露交易

於二零一六年六月七日，買方、賣方、買方擔保人與賣方擔保人訂立協議，據此，買方同意有條件購買而賣方同意有條件出售目標公司之全部已發行股本和股東貸款，合計代價為 261,120,000 港元（可作下文所調整）。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方、賣方擔保人及其最終實益擁有人為獨立第三方。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

由於買方與賣方於 12 個月期間內訂立 ES 協議及 EA 協議，根據上市規則第 14.22 條及第 14.23 條，ES 協議及 EA 協議就交易分類而言需合併計算。由於上市規則第 14.07 條所界定的適用百分比率大於 5% 但小於 25%，收購事項根據上市規則第 14 章構成本公司須予披露交易。

### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一六年六月七日：

- (i) 買方、賣方、買方擔保人與賣方擔保人訂立 ES 協議，據此，買方同意有條件購買而賣方同意有條件出售 (i) ES 股份；及 (ii) ES 欠款，代價為 130,560,000 港元（可予調整，如有）；及

- (ii) 買方、賣方、買方擔保人與賣方擔保人訂立 EA 協議，據此，買方同意有條件購買而賣方同意有條件出售 (i) EA 股份；及 (ii) EA 欠款，代價為 130,560,000 港元（可予調整，如有）。

協議的主要條款載列如下：

## ES 協議

日期：二零一六年六月七日

訂約方：(i) 買方；  
(ii) 賣方；  
(iii) 買方擔保人；及  
(iv) 賣方擔保人

## 將予收購之資產

根據 ES 協議，賣方同意有條件出售，而買方同意有條件購買 (i) ES 股份，相當於 ES 公司之全部已發行股本；及 (ii) ES 欠款，相當於 ES 公司於完成時結欠第一賣方之全部股東貸款，代價為 130,560,000 港元（可予調整，如有）。

ES 公司為物業 1 唯一法定及實益擁有人。

## 代價

代價為 130,560,000 港元，並參照 ES 完成帳目予以調整，計算如下：

代價 = 130,560,000 港元 + Sum X<sub>A</sub> - Sum Y<sub>A</sub>

其中：

Sum X<sub>A</sub> = 參照 ES 完成帳目 ES 公司下列資產賬面值合計：

- (a) 手頭現金（如有）；
- (b) 自完成日期後起涵蓋之預付管理費，差餉，政府地租和其它支出；
- (c) 現存可退還的公共事業按金；
- (d) 涵蓋期間包括直至完成日期的應收租金（如果買方於完成日前豁免物業 1 的空置交付要求）

Sum  $Y_A$  = (a) 參照ES完成賬目ES公司所有負債，不包括ES欠款；  
(b) ES公司持有的租金按金，並按租約1扣除任何支出（如果買方於完成日前豁免物業1的空置交付要求）

代價以現金及按下列方式支付：

- (1) 買方已於簽訂 ES 協議時向賣方律師（作為保管人）支付 4,000,000 港元作為初步訂金及支付部分代價；
- (2) 買方於二零一六年八月十五日或之前向賣方律師（作為保管人）支付 9,056,000 港元作為進一步訂金及進一步支付部分代價；及
- (3) 買方於完成時支付代價餘額，可予以上述調整。

於完成兩個月內，賣方須交付顯示上述調整的 ES 完成賬目予買方，成本和開支均由賣方承擔。於 ES 完成賬目交付予買方的七天內，完成時任何多償由賣方不連利息付還，償付不足由買方不連利息付還。

## 先決條件

ES 完成須待以下先決條件（其中包括）於完成日期或之前達成（或獲買方豁免），方可作實：

- (1) ES 公司為物業 1 的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔，並根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 第 13A 條於完成時將給予物業 1 有效業權；
- (2) 賣方為 ES 股份於完成時的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔；
- (3) 第一賣方為 ES 欠款於完成時的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔；
- (4) 買方已於各重大方面滿意盡職審查；
- (5) 物業 1 於完成前以空置擁有權形式交付；

假若(i)租客拒絕及/或未能在任何租約 1 期滿或提早終止時，於二零一六年九月二十日或以前交出物業 1 任何部分的空置擁有權；或(ii)賣方預計 ES 公司未能於二零一六年九月二十日或之前取得整個物業 1 的空置擁有權，完成日期將自動延期至最後截止日期。假若 ES 公司之後於最後截止日期前取得整個物業 1 的空置擁有權，賣方須給予買方不少於十四個工作天的通知，令其在通知期屆滿時實現完成。

倘上述先決條件於完成日期或最後截止日期（視乎情況）之前仍未達成或獲豁免，ES 協議將自動終止，而買方支付的按金將不連利息於終止後的五個工作天內退還給買方。

## 完成

ES 完成將待先決條件於完成日期或最後截止日期（視乎情況）達成或獲豁免後作實。

在 ES 完成時，買方擁有 ES 公司 100% 已發行股本。因此，ES 公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將從完成日期或最後截止日期（視乎情況）起合併在本集團的財務業績內。

## EA 協議

日期                         :       二零一六年六月七日

訂約方                     :       (i)    買方；  
                                  (ii)   賣方；  
                                  (iii) 買方擔保人；及  
                                  (iv)  賣方擔保人

## 將予收購之資產

根據 EA 協議，賣方同意有條件出售，而買方同意有條件購買 (i) EA 股份，相當於 EA 公司之全部已發行股本；及 (ii) EA 欠款，相當於 EA 公司於完成時結欠第一賣方之全部股東貸款，代價為 130,560,000 港元（可予調整，如有）。

EA 公司為物業 2 唯一法定及實益擁有人。

## 代價

代價為 130,560,000 港元，並參照 EA 完成帳目予以調整，計算如下：

代價 = 130,560,000 港元 + Sum X<sub>B</sub> - Sum Y<sub>B</sub>

其中：

Sum X<sub>B</sub> = 參照EA完成賬目EA公司下列資產賬面值合計：

- (a) 手頭現金（如有）；
- (b) 自完成日期後起涵蓋之預付管理費，差餉，政府地租和其它支出；
- (c) 現存可退還的公共事業按金；
- (d) 涵蓋期間包括直至完成日期的應收租金

Sum Y<sub>B</sub> = (a) 參照EA完成賬目EA公司所有負債，不包括EA欠款；

- (b) EA公司持有的租金按金，並按租約2扣除任何支出

代價以現金及按下列方式支付：

- (1) 買方已於簽訂 EA 協議時向賣方律師（作為保管人）支付 4,000,000 港元作為初步訂金及支付部分代價；
- (2) 買方於二零一六年八月十五日或之前向賣方律師（作為保管人）支付 9,056,000 港元作為進一步訂金及進一步支付部分代價；及
- (3) 買方於完成時支付代價餘額，可予以上述調整。

於完成兩個月內，賣方須交付顯示上述調整的 EA 完成賬目予買方，成本和開支均由賣方承擔。於 EA 完成賬目交付予買方的七天內，完成時任何多償由賣方不連利息付還，償付不足由買方不連利息付還。

## 先決條件

EA 完成須待以下先決條件（其中包括）於完成日或之前達成（或獲買方豁免），方可作實：

- (1) EA 公司為物業 2 的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔，並根據《物業轉易及財產條例》(第 219 章) 第 13A 條於完成時將給予物業 2 有效業權；
- (2) 賣方為 EA 股份於完成時的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔；

(3) 第一賣方為 EA 欠款於完成時的唯一法定及實益擁有人且並無任何產權負擔；

(4) 買方已於各重大方面滿意盡職審查；

倘上述先決條件於完成日期或最後截止日期之前仍未達成或獲豁免，EA 協議將自動終止，而買方支付的按金將不連利息於終止後的五個工作天內退還給買方。

## 完成

EA 完成將待 EA 協議內的先決條件達成或獲豁免後作實。

在 EA 完成後，買方擁有 EA 公司 100% 已發行股本。因此，EA 公司將成為本公司間接全資附屬公司，其財務業績將從完成日期起合併在本集團的財務業績內。

## 賣方擔保人擔保

根據協議，賣方擔保人無條件及不可撤銷地擔保買方，且於完成日期無條件及不可撤銷地擔保買方賣方根據協議遵守及執行的所有義務。

## 買方擔保人擔保

根據協議，買方擔保人無條件及不可撤銷地擔保賣方，且於完成日期無條件及不可撤銷地擔保賣方買方根據協議遵守及執行的所有義務。

## 目標公司及該物業資料

目標公司為香港註冊成立的有限公司，其主要業務是持有該物業。該物業位於香港九龍尖沙咀漆咸道南 39 號之部分辦公室大樓，樓面總面積合共約 21,760 平方呎。於此公佈日期，物業 1 已租予三名租客直到二零一六年八月十九日。物業 1 的空置擁有權將於 ES 完成或最後截止日期（視乎情況）時交付。物業 2 已租予三名租客直到二零一八年十月三十一日，月租合共 320,540 港元。物業 2 於 EA 完成時連同現有租約一同交付。

於二零一五年十二月三十一日，ES 公司及 EA 公司的未經審核資產淨值分別約為 112,547,000 港元及 118,459,000 港元。其於協議日期前兩年的財務業績如下：

截至十二月三十一日止年度  
 二零一四年      二零一五年  
 (經審核)      (未經審核)  
 千港元      千港元

### **ES 公司**

除稅前淨溢利（扣除投資物業公允價值變動）	2,172	2,275
除稅後淨溢利（扣除投資物業公允價值變動）	1,752	1,822

### **EA 公司**

除稅前淨溢利（扣除投資物業公允價值變動）	2,467	2,462
除稅後淨溢利（扣除投資物業公允價值變動）	1,998	1,974

## **賣方及賣方擔保人資料**

第一賣方及第二賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。

賣方擔保人為於香港註冊成立的有限公司。

第一賣方、第二賣方及賣方擔保人均受控於同一家族，其為獨立第三方。

## **買方資料**

買方為一家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。

## **購置原因及裨益**

本公司擬購置該物業作本集團自用，以配合其業務發展。鑑於現時本集團總部位於同一辦公大樓的 19 樓，董事認為，不同業務分部處於同一座大樓內可促進營運及行政管理的效率。此外，經考慮當前物業市場狀況及該物業的位置，董事認為收購事項為本集團增強其資產組合的良機。因此，董事會認為，收購事項（包括協議之條款）乃按商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。

## **上市規則之涵義**

由於買方與賣方於 12 個月期間內訂立 ES 協議及 EA 協議，根據上市規則第 14.22 條及第 14.23 條，ES 協議及 EA 協議就交易分類而言需合併計算。由於上市規則第 14.07 條所界定的適用百分比率大於 5%但小於 25%，收購事項根據上市規則第 14 章構成公

司須予披露的交易。

## 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	根據協議的條款收購 EA 股份、ES 股份，及 EA 欠款、ES 欠款
「協議」	指	EA 協議及 ES 協議的統稱
「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」	指	根據協議中的條款及條件完成交易
「完成日期」	指	二零一六年九月三十日或之前，或買方及賣方同意的其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「EA 協議」	指	買方、賣方、買方擔保人及賣方擔保人就有關收購 EA 公司及 EA 欠款簽訂日期為二零一六年六月七日的臨時協議
「EA 公司」	指	東晉發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司。於本公佈日期，由第一賣方及第二賣方分別擁有 99% 及 1%
「EA 完成」	指	完成 EA 協議
「EA 完成賬目」	指	EA 公司於完成日期的經審核財務報表



「EA 欠款」	指	EA 公司於完成日期結欠第一賣方的所有貸款（如有）
「EA 股份」	指	包括： (1) EA 公司已發行的 99 股股份及登記於第一賣方名下，相當於 EA 公司已發行股本的 99%；及 (2) EA 公司已發行的 1 股股份及登記於第二賣方名下，相當於 EA 公司已發行股本的 1%
「ES 協議」	指	買方、賣方、買方擔保人及賣方擔保人就有關收購 ES 公司及 ES 欠款簽訂日期為二零一六年六月七日的臨時協議
「ES 公司」	指	英盛發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司。於本公佈日期，由第一賣方及第二賣方分別擁有 99% 及 1%
「ES 完成」	指	完成 ES 協議
「ES 完成賬目」	指	ES 公司於完成日期的經審核財務報表
「ES 欠款」	指	ES 公司於完成日期結欠第一賣方的所有貸款（如有）
「ES 股份」	指	包括： (1) ES 公司已發行的 99 股股份及登記於第一賣方名下，相當於 ES 公司已發行股本的 99%；及 (2) ES 公司已發行的 1 股股份及登記於第二賣方名下，相當於 ES 公司已發行股本的 1%
「第一賣方」	指	Four Square International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「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之第三方，且並非本公司的關連人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一七年三月三十一日
「物業 1」	指	位於香港九龍尖沙咀漆咸道南 39 號鐵路大廈 18 樓的物業
「物業 2」	指	位於香港九龍尖沙咀漆咸道南 39 號鐵路大廈 22 樓的物業
「該物業」	指	物業 1 及物業 2 的統稱
「買方」	指	Grand Ming Property Holdings Limited，一家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
「買方擔保人」	指	本公司
「第二賣方」	指	Shariott International Inc.，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「股份」	指	本公司每股面值 0.01 港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	EA 公司及 ES 公司的統稱
「租約 1」	指	所有在 ES 協議中註明物業 1 的租賃協議
「租約 2」	指	所有在 EA 協議中註明物業 2 的租賃協議
「租客」	指	所有在租約 1 內租賃物業 1 的租客

「賣方」	指	第一賣方及第二賣方的統稱
「賣方擔保人」	指	Patoka Limited, 於香港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，二零一六年六月七日

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