

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)

**關連交易  
收購目標公司全部股權  
及  
銷售貸款**

於二零二零年一月十八日，買方與賣方訂立買賣協議。據此，按照買賣協議之條款及條件，(i)賣方同意出售而買方同意購買銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）；及(ii)賣方同意轉讓而買方同意承擔銷售貸款之所有權利及利益，總代價為18,800,000港元。

於本公佈日期，目標集團主要於中國廣西省從事物業發展業務。於完成後，目標集團將成為本公司的間接全資附屬公司。

由於第一賣方及第二賣方均為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。



(b) 買賣銷售股份之代價約43萬港元，為代價減轉讓銷售貸款之代價（載於上文分段(a)）。

代價乃訂約方經公平磋商後釐定，並參考：(i)目標公司於買賣協議日期結欠第一賣方的銷售貸款之賬面值約1,837萬港元，及(ii)經本公司委聘的獨立估值師評估，目標集團於二零一九年十二月三十一日的淨資產之估計市值約43萬港元，於本公佈下文「目標集團資料」一段進一步詳述。

代價將由買方於完成時一次性支付予第一賣方並將以本集團的內部資源撥付。

完成：

完成將於買賣協議日期後七(7)個營業日內或買賣協議訂約方可能書面協定的有關其他日期作實。

緊隨完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本集團的財務報表內。

## 賣方資料

第一賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，且為一家投資控股公司。其由陳先生擁有90%權益及劉先生擁有10%權益。

第二賣方為陳先生。

## 目標集團資料

目標公司為一家於香港註冊成立之有限公司並由第一賣方實益全資擁有。目標公司為一家投資控股公司，除持有廣西佳明之全部股權外並無其他重大經營業務及重大資產。

廣西佳明（目標公司之全資附屬公司）為一家於中國成立具有有限責任之外商獨資企業。其主要於廣西省從事物業發展業務，持有房地產開發企業四級資質證書。其現時於南寧市擁有兩個辦公單位（總建築面積約為444平方米）供自用，並持有由廣西佳明在南寧市開發的住宅項目內37個停車位，以作銷售及租賃用途。所有住宅單位均已於二零一九年或之前出售。

目標集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年分別錄得未經審核收益約47萬港元及27萬港元，主要為出售廣西佳明所持住宅單位產生的收益。目標集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的未經審核綜合除稅前及除稅後淨虧損分別約為488萬港元及469萬港元。二零一九年的虧損乃主要為廣西佳明若干長期未償還之應收貿易及非貿易款項作出一次性減值約463萬港元。

根據摘錄自目標集團管理賬目之財務資料（未計及其於二零一九年十二月三十一日之資產估值），於二零一九年十二月三十一日，目標集團之未經審核綜合淨負債約為265萬港元。根據本公司委聘的獨立估值師按照國際評估準則理事會刊發之國際估值準則所編製之估值報告，目標集團於二零一九年十二月三十一日之淨資產市值估計約為43萬港元。

於得出目標集團淨資產之估計市值時，獨立估值師採納資產估值法，當中目標集團各項可識別資產及負債採用市場法或採納其賬面值予以評估。淨資產之估計市值則透過加上所有重估資產並扣除所有重估負債而得出。

基於獨立估值師採納之估值方法及假設，目標集團淨資產之估計市值約為43萬港元，乃(a)目標集團於二零一九年十二月三十一日之總資產之估計市值約6,194萬港元扣除(b)目標集團於二零一九年十二月三十一日之總負債之估計市值約6,151萬港元後達致。

目標集團於二零一九年十二月三十一日的資產與負債之估計市值具體明細載列如下：

	概約 港元 (百萬)
<b>資產：</b>	
物業 (包括廣西佳明持有之兩個辦公室單位及37個停車位)	10.81
其他固定資產	0.29
預付款項及其他應收款項	0.64
銀行結餘	50.20
<b>總資產</b>	<b>61.94</b>
<b>負債：</b>	
應付賬款及其他應付款項	0.22
銀行借款	42.92
銷售貸款	18.37
<b>總負債</b>	<b>61.51</b>
<b>淨資產</b>	<b>0.43</b>

於完成後或於完成後切實可行之情況下，陳先生及劉先生為擔保目標公司的銀行借款而提供的擔保將盡快獲解除並由本公司所提供之擔保取代。

## 買方資料

買方為一家於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，且為本公司之全資附屬公司。

## 進行收購事項之理由及裨益

本集團主要於香港從事樓宇建築、物業租賃及物業發展業務。收購事項將允許本集團在土地成本較低但具有強勁經濟增長潛力而將帶動物業需求之地理區域多元發展其物業發展業務。由於廣西佳明在物業發展業務方面具有相關資質證書及廣泛關係，且先前已於廣西省南寧市完成一個住宅項目及一個零售／辦公綜合項目（分別作銷售及租賃用途），董事會認為，收購事項將促進並作為本集團進軍中國內地物業發展業務的墊腳石。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議項下收購事項之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

於本公佈日期，第一賣方由陳先生擁有90%及由劉先生擁有10%。因此，第一賣方為陳先生及劉先生之聯繫人並因此為本公司之關連人士。陳先生（作為第二賣方）亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，故收購事項須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

由於陳先生及劉先生各自於第一賣方擔任董事職務，董事會認為，陳先生及劉先生各自於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，陳先生及劉先生各自已就本公司為審議及批准收購事項而舉行之董事會會議上提呈之決議案放棄投票。除陳先生及劉先生外，概無其他董事於買賣協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無其他董事就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙於本公佈內具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購目標公司之全部股權及轉讓銷售貸款
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」	指	各自具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業的任何日子（不包括星期六、星期日或香港公眾假期）
「本公司」	指	佳明集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市

「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「代價」	指	買方就收購事項應付之總代價18,800,000港元
「董事」	指	本公司董事
「第一賣方」	指	佳明控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西佳明」	指	廣西佳明房地產開發有限責任公司，一家於中國成立的有限公司及由目標公司全資擁有
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳孔明先生，即本公司主席、執行董事兼控股股東
「劉先生」	指	劉志華先生，即本公司執行董事兼行政總裁
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣

「買方」	指	Time Race Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司於買賣協議日期結欠第一賣方之貸款（按年利率4%計息、無抵押且須按要求償還）、利息及所有其他款項
「銷售股份」	指	包括： (i) 由目標公司發行，以第一賣方名義登記且由其實益擁有之每股面值1.00港元之95股普通股，佔目標公司已發行股本之95%；及 (ii) 由目標公司發行、以第二賣方名義登記並以信託形式代第一賣方持有之每股面值1.00港元之5股普通股，佔目標公司已發行股本之5%
「第二賣方」	指	陳先生
「股東」	指	本公司不時之股東
「買賣協議」	指	賣方與買方就收購事項所訂立之日期為二零二零年一月十八日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	駿豪企業有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司廣西佳明

「賣方」 指 第一賣方及第二賣方之統稱

「%」 指 百分比

承董事會命  
佳明集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
陳孔明

香港，二零二零年一月二十日

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