

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之內容概不負責，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有關內容而引致之任何損失承擔任何責任。



KINGWELL GROUP LIMITED

京維集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

有關出售目標公司之35%股權之主要交易

本公司財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

出售事項

於二零一九年六月二十一日（交易時段後），本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份（即目標公司之35%股權），代價為人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元）。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司之財務業績將不再綜合併入本公司之綜合財務報表內。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據上市規則，一份載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及股東特別大會通告之通函將於二零一九年七月十五日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意，完成須待買賣協議項下之先決條件獲達成後，方可作實。由於出售事項可能會亦可能不會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

出售事項

於二零一九年六月二十一日（交易時段後），本公司與買方訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售，而買方有條件同意收購待售股份（即目標公司之35%股權），代價為人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元）。

買賣協議之主要條款載列如下：

買賣協議

日期： 二零一九年六月二十一日

訂約方： (i) 本公司（作為賣方）；及
(ii) 胡方成（作為買方）

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方。

將予出售之資產

待售股份（相當於目標公司之35%股權，由目標公司之合共17,500股股份組成）概無附帶任何留置權、押記或產權負擔。

代價

代價為人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元），其須由買方按下列方式以現金支付：

- (i) 第一期人民幣10,600,000元（相等於約12,100,000港元）須於買賣協議日期起計五個營業日內支付；
- (ii) 第二期人民幣10,600,000元（相等於約12,100,000港元）須於買賣協議日期起計三個月後五個營業日內支付；
- (iii) 第三期人民幣10,600,000元（相等於約12,100,000港元）須於買賣協議日期起計六個月後五個營業日內支付；
- (iv) 第四期人民幣10,600,000元（相等於約12,100,000港元）須於買賣協議日期起計九個月後五個營業日內支付；及
- (v) 餘下人民幣10,600,000元（相等於約12,100,000港元）須於買賣協議日期起計十二個月後五個營業日內或完成後五個營業日內（以較後者為準）支付。

代價乃由本公司與買方經公平磋商後釐定，並考慮(i)於二零一八年六月三十日本集團分佔目標公司之資產淨值約為人民幣50,300,000元（相等於約57,300,000港元）；及(ii)目標公司及其附屬公司之財務表現及發牌事宜。董事認為代價屬公平合理。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 買賣協議及其項下擬進行之交易已根據本公司組織章程大綱及細則以及所有適用法律及法規（包括上市規則）完成；及
- (iii) 買方及本公司所作出之保證於完成前在所有重大方面均維持真實、準確且並無誤導成份，且並無任何情況會合理導致保證不再真實、準確且無誤導成份。

未經買方及本公司同意，概無條件可獲豁免。

本公司及買方應竭盡所能促使條件獲達成。倘於二零二零年六月三十日之前未達成任何條件，則本公司及買方可以書面互相協定延長達成所有條件之最新時間或終止買賣協議。

承諾、保證及彌償

本公司及買方已向另一方作出慣常保證。

完成

完成須於所有條件獲達成後之第七個營業日或本公司及買方於協定之任何其他日期在本公司及買方同意的地點進行。

於完成後，目標公司將不再為本公司之一間聯營公司。

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本公佈日期，本公司擁有目標公司之35%權益，而目標公司之財務業績於本集團之財務報表中作為「於一間聯營公司之投資」綜合入賬。

目標公司擁有兩間70%權益之附屬公司，即龍口市金鑫及龍口市金滙，該兩間公司均於中國從事黃金條之開採、加工、冶煉及銷售。

龍口市金鑫

龍口市金鑫為於二零零五年六月二十八日在中國成立之有限責任公司，持有山岔口礦區的採礦許可證及探礦許可證，並擁有一間黃金選礦廠及一間黃金冶煉廠。

龍口市金滙

龍口市金滙於一九九九年九月二十日成立，為一間在中國成立之有限責任公司，持有姚家礦區的金礦開採許可證。

目標公司截至二零一七年及二零一八年六月三十日止兩個年度之財務資料概要載列如下：

| | 於六月三十日 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 資產總值 | 394,343 | 390,559 |
| 負債總額 | <u>(147,134)</u> | <u>(153,367)</u> |
| 資產淨值 | 247,209 | 237,192 |
| 非控股權益 | <u>(96,440)</u> | <u>(93,592)</u> |
| | <u>150,769</u> | <u>143,600</u> |
| 本集團於目標公司之權益對賬： | | |
| 本集團所有權之比例 | 35% | 35% |
| 本集團分佔目標公司之資產淨值 | <u>52,769</u> | <u>50,260</u> |
| | | |
| | 截至六月三十日止年度 | |
| | 二零一七年 人民幣千元 | 二零一八年 人民幣千元 |
| 收入 | 49,867 | 4,637 |
| 下列應佔年內虧損： | | |
| 目標公司擁有人 | (18,035) | (7,168) |
| 目標公司之非控股權益 | <u>(7,772)</u> | <u>(2,894)</u> |

有關買方之資料

買方為目標公司之控股股東，擁有目標公司之65%股權，由目標公司之合共32,500股股份組成。

進行出售事項之理由及裨益

本公司主要從事物業發展、物業租賃及黃金開採業務。

待售股份於二零一五年一月三十日被收購，然而，目標公司的表現並不理想。由於龍口市金鑫及龍口市金滙之產量減少及金價暴跌，截至二零一七年及二零一八年六月三十日止財政年度，目標公司分別錄得淨虧損約人民幣25,800,000元（相等於約29,400,000港元）及約人民幣10,100,000元（相等於約11,500,000港元）。因此，本集團於截至二零一七年及二零一八年六月三十日止財政年度分佔目標公司虧損分別約為人民幣6,300,000元（相等於約7,200,000港元）及約人民幣2,500,000元（相等於約2,900,000港元）。截至二零一七年六月三十日止年度，本公司亦錄得減值虧損約人民幣73,100,000元（相等於約83,300,000港元）。

此外，山岔口礦區之採礦許可證及探礦許可證已分別於二零一八年六月一日及二零一八年九月二十八日屆滿，而姚家礦區的採礦許可證已於二零一七年十二月三十一日屆滿。雖然龍口市金鑫及龍口市金滙已申請重續上述許可證，惟於本公佈日期，由於環境法規收緊，省政府尚未授出續期批准。目標公司管理層認為，根據經收緊規例將難以獲得續期許可證。

另一方面，鑑於目前的經濟狀況及美國與中國之間的政治緊張局勢，預計黃金價格將會波動，此進一步增加了黃金採礦業的不確定性。

鑑於(i)目標公司的財務表現未盡如人意；(ii)山岔口礦區及姚家礦區的許可證屆滿；(iii)重續採礦許可證之困難；及(iv)黃金採礦業的前景，本公司正投入更多資源於物業相關業務。於二零一八年及二零一九年，本公司收購徐州市的物業管理業務及700個停車位。本公司亦積極物色物業市場的新投資機會及適合作物業發展項目的地盤。因此，董事會認為，出售事項符合本集團的投資策略。

基於上述因素，董事認為，買賣協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

本集團擬將出售事項之所得款項用於(i)中國物業市場之新投資機會；(ii)就收購位於徐州市之700個停車位結算部分尚未支付的應付代價；及(iii)本集團之一般營運資金。

出售事項之財務影響

於出售事項後，本集團預期將錄得未經審核收益約人民幣2,700,000元（相等於約3,100,000港元），指代價人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元）與本集團於二零一八年六月三十日於目標公司之股權比例約為人民幣50,300,000元（相等於約57,300,000港元）之間的差額。

於完成後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司之財務業績將不再綜合併入本公司之綜合財務報表內。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算之其中一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14.06(3)條，出售事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

根據上市規則，一份載有（其中包括）出售事項之進一步詳情及股東特別大會通告之通函將於二零一九年七月十五日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者應注意，完成須待買賣協議項下之先決條件獲達成後，方可作實。由於出售事項可能會亦可能不會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事，倘對本身狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語分別具有以下所賦予之涵義：

| | | |
|----------|---|--|
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外） |
| 「本公司」 | 指 | 京維集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1195） |
| 「完成」 | 指 | 完成出售事項 |
| 「條件」 | 指 | 於本公佈「買賣協議」一節「先決條件」一段所載之完成之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 買方根據買賣協議就出售事項向本公司應付之代價人民幣53,000,000元（相等於約60,400,000港元） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 本公司根據買賣協議之條款向買方建議出售目標公司之35%股權 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將予召開之股東特別大會，以供考慮及酌情批准（其中包括）買賣協議及其項下擬進行之交易 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

| | | |
|---------|---|--|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士之一名第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「龍口市金滙」 | 指 | 龍口市金滙黃金有限責任公司，為目標公司之附屬公司及主要於中國從事黃金條之開採、加工、提煉及銷售 |
| 「龍口市金鑫」 | 指 | 龍口市金鑫黃金有限公司，為目標公司之附屬公司及主要於中國從事黃金條之開採、加工、提煉及銷售 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「買方」 | 指 | 胡方成，為目標公司之控股股東，擁有目標公司之65%股權 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 本公司與買方就出售事項訂立日期為二零一九年六月二十一日之買賣協議 |
| 「待售股份」 | 指 | 17,500股股份，相當於本公司將向買方出售之目標公司之35%股權 |
| 「三岔口礦區」 | 指 | 龍口市金鑫位於中國山東省龍口市下丁家鎮大莊子村的採礦資產 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股 |

| | | |
|--------|---|--|
| 「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 | 首港有限公司，於英屬處女群島成立之有限公司，由本公司及買方分別持有35%及65%權益，及主要從事投資控股 |
| 「徐州市」 | 指 | 中國江蘇省的一個城市 |
| 「姚家礦區」 | 指 | 龍口市金匯位於中國山東省龍口市黃山館鎮之採礦資產 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

就本公佈而言，所使用的匯率為人民幣1.00元兌1.14港元。

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零一九年六月二十一日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事穆東升先生及施明義先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。