

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中達集團控股有限公司

CENTRAL WEALTH GROUP HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：139)

主要交易 建議出售目標公司 簽立正式協議 最新消息公告

茲提述中達集團控股有限公司(「本公司」)日期為二零二零年二月四日的公告(「第一份公告」)、二零二零年二月十二日、二零二零年二月二十八日及二零二零年三月十九日的公告(「第四份公告」)，內容有關建議出售進鴻有限公司的全部已發行股本及股東貸款(「建議出售事項」)。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與第一份公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此宣佈，於二零二零年三月二十日(交易時段後)，賣方、買方及本公司主席陳曉東先生(「擔保人」)就建議出售事項訂立正式買賣協議(「正式協議」)，以取代初步買賣協議，其載有與第一份公告所披露之初步買賣協議大致相同之重大條款，惟以下條款除外。

正式協議

日期：二零二零年三月二十日(交易時段後)

訂約方：(1) 賣方；
(2) 買方；及
(3) 擔保人。

先決條件

建議出售事項須待以下條件(「先決條件」)達成後，方告完成(「完成」)：

- (a) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條出示及證明目標公司擁有該物業之妥善業權；
- (b) 概無任何政府機構、機關或部門就該物業或其任何部分向目標公司發出任何尚未解決之繳稅通知書、通知、命令、投訴或規定，或要求就該物業遵守政府租契條款；
- (c) 賣方已自費安排免除／解除該物業的所有抵押／按揭及任何性質的產權負擔，旨在使該物業於完成後不附帶所有產權負擔；
- (d) 賣方已將該物業交吉予買方及／或目標公司；
- (e) 於完成時，除銷售貸款外，目標公司並無負債或債務(不論實際或或然)；
- (f) 自正式協議日期起直至完成日期(「完成日期」)(包括該日)，並無違反正式協議所載之保證(「保證」)；
- (g) 所有保證於完成時在各方面仍屬真實及準確；
- (h) 買方於完成前圓滿完成對目標公司之業務、財務、法律及其他方面之盡職審查，並合理信納其結果；
- (i) 賣方已於完成之時或之前在所有方面妥為遵守正式協議；
- (j) 賣方及目標公司已就初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易取得一切所需牌照、同意、批准、授權、准許、寬免、頒令、豁免、資格、登記、證書、權限或須取得之其他批准，且上述各項均維持十足效力及作用及未被撤回；及
- (k) 股東已根據上市規則於股東大會上議決批准初步買賣協議、正式協議及其項下擬進行交易。

買方可豁免(全部或部分)任何先決條件，惟有關豁免須以書面作出並通知賣方律師後方為有效。

賣方及擔保人須盡其最大努力促使及確保所有先決條件於實際可行情況下盡早獲達成。賣方及擔保人須於正式協議日期後任何時間以書面形式全面通知買方有關達成先決條件之所有事宜。倘任何先決條件於完成日期前至少14個營業日未獲達成(或獲買方豁免)，買方將有權向賣方發出即時生效之書面通知解除正式協議，而買方毋須承擔任何責任。

於買方解除後，買方根據初步買賣協議及正式協議向賣方支付之所有款項須立即退還予買方，而買方亦將有權向賣方追討買方因賣方未能履行責任而可能蒙受之損失(如有)。

代價

建議出售事項之代價為380,000,000港元，將由買方按以下方式支付予賣方：

- (a) 初步按金(「**初步按金**」)5,000,000港元已於初步買賣協議日期支付；
- (b) 進一步按金(「**進一步按金**」)52,000,000港元已於二零二零年二月二十八日支付；及
- (c) 代價餘額(即323,000,000港元，惟受限於「**完成調整**」一段所載之**完成調整**)將於完成時支付予賣方(將於完成日期下午兩時正或之前進行)。

完成調整

賣方須於完成日期前至少五日向買方或買方律師交付完成賬目草擬本(「**備考賬目**」)。倘備考賬目所示之有形資產淨值超過或少於零，則代價餘額須按以下方式相應地向上或向下調整(視情況而定)：

- (a) 代價餘額將加入備考賬目所示之目標公司所有流動有形資產(直至完成日期(包括該日))、公用事業及其他雜項按金、預付地租、差餉、管理費及有關該物業之其他開支(直至完成日期(包括該日))；及
- (b) 其將自代價結餘扣除備考賬目所示之目標公司所有負債(銷售貸款除外)。

就本公告而言，

- (1) 「**完成賬目**」指目標公司之管理賬目，包括由目標公司根據香港公認會計原則、準則及慣例編製並經目標公司全體董事核證為真實正確，自二零二零年一月一日起至完成日期(包括該日)止期間之未經審核資產負債表(綜合或其他)及未經審核損益賬；及
- (2) 「**有形資產淨值**」指目標公司於完成日期可隨時轉換為現金或現金等價物(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項)之所有有形資產總額，減目標公司所有負債(實際、或然或其他負債，但不包括銷售貸款)及撥備的總額。

完成後調整

賣方承諾於完成日期起計三十日內向買方或買方律師交付經審核完成賬目。倘經審核完成賬目所示之有形資產淨值超過或低於完成賬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賬目日期起計五日內向另一方支付差額。

完成

完成將於二零二零年七月二日(或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期)下午兩時正或之前進行。

倘賣方(因買方違約除外)未能根據正式協議之條款及條件完成出售銷售股份及／或銷售貸款，則賣方須即時向買方退還初步按金及進一步按金(及買方支付予賣方之任何其他金額，不論是否作為代價之其中部分)，而買方有權向賣方追討買方因賣方未能履行責任而可能蒙受之損失(如有)。

倘買方(因賣方違約除外)未能根據正式協議之條款及條件完成購買銷售股份及／或銷售貸款，則賣方可透過向買方或買方律師發出書面終止通知即時終止正式協議。在不損害賣方任何其他權利及補償(包括就特定履約及／或損害賠償提出起訴之權利)之情況下，賣方屆時將有權沒收金額相等於代價10%之款項作為協定之違約賠償金，而非作為罰款。

解除按揭、租金轉讓及法定押記

根據正式協議，賣方須促使目標公司於完成日期或之前償還於該物業之相關按揭、租金轉讓及法定押記下結欠之所有款項，而有關(其中包括)有效解除將於完成日期起計21日內交付予買方或買方之律師。

稅項彌償保證契據

根據正式協議，賣方及擔保人已同意於完成日期與買方及目標公司訂立以買方及目標公司為受益人之稅項彌償保證契據(「**稅項彌償保證契據**」)，據此，賣方及擔保人同意就目標公司於完成後七年(就擔保人而言兩年)期間之若干稅項負債向買方及目標公司作出彌償，惟須遵守當中所載條款及限制。

董事擔保

根據正式協議，擔保人已同意於簽署正式協議後簽立以買方為受益人之擔保契據(「**擔保書**」)，於完成後起計為期兩年，無條件及不可撤回地擔保賣方妥為遵守及履行其於正式協議及／或稅項彌償保證契據項下的所有責任。

由於擔保人為董事，故根據正式協議、擔保書及彌償保證契據提供擔保或彌償構成以本集團為受益人提供財務資助形式之關連交易。然而，由於有關擔保或彌償按一般商業條款或更佳條款訂立，且將不會就本集團之資產授出抵押，故將可豁免遵守上市規則第14A.90條項下之所有申報、公告及獨立股東批准規定。

除上述者外，有關建議出售事項之所有其他重大條款均維持不變。

誠如第四份公告所披露，一份載有(其中包括)(i)建議出售事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)本公司獨立專業估值師將對該物業編製之估值報告；及(iv)根據上市規則須載入通函(「**通函**」)之其他資料之通函(連同股東特別大會通告及代表委任表格)將於二零二零年四月二十九日或之前寄發予股東。

承董事會命
中達集團控股有限公司
主席
陳曉東

香港，二零二零年三月二十三日

於本公告日期，董事會成員包括以下董事：

執行董事

陳曉東先生(主席)

徐柯先生(行政總裁)

余慶銳先生

林曦妍女士

獨立非執行董事

郭志光先生

吳銘先生

劉宏偉先生