

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，並明確表示概不就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。



## 金粵控股有限公司

Rich Goldman Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00070)

### 有關收購

## FAST ADVANCE RESOURCES LIMITED

51% 已發行股本之

主要交易

### 收購事項

謹此提述本公司日期為二零二零年九月二十二日之公告，內容有關(其中包括)  
本集團擬收購目標公司已發行股份總數不少於51%之諒解備忘錄。

於二零二一年六月十八日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)、該等賣方  
(作為賣方)及該等賣方之擔保人(作為該等賣方之擔保人)訂立該協議，據此，  
本公司有條件同意收購及該等賣方有條件同意出售該等銷售股份，初步代價總  
額為港幣74,220,000元。

目標公司之主要資產為中國物業之相關土地使用權及房屋所有權，於二零二一  
年四月三十日之初步估值為人民幣493,100,000元(相當於約港幣591,720,000元)。

於本公告日期，目標公司由賣方A及賣方B分別持有50%及50%。於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司而目標集團之財務業績將併入經擴大集團之財務報表。

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但全部適用百分比率低於100%，收購事項構成本公司之主要收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下報告、公告及股東批准之規定。

據本公司作出一切合理查詢後所盡悉，並無股東在收購事項中擁有重大利益，如本公司召開股東大會以批准收購事項，亦並無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已收到持有本公司已發行股份約70.1%的Faith Mount Limited就收購事項發出書面股東批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)目標集團之財務及其他資料；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)中國物業之估值報告；及(vi)上市規則所規定之其他資料之通函，應於刊發本公告後十五個營業日內，即二零二一年七月十二日或之前寄發予股東。

鑒於本公司須額外時間編製及定稿將於通函內載列之目標集團及經擴大集團之財務資料，因此本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。預期通函將於二零二一年八月三十一日或之前寄發予股東。

## 緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年九月二十二日之公告，內容有關(其中包括)本集團擬收購目標公司已發行股份總數不少於51%之諒解備忘錄。

於二零二一年六月十八日(聯交所交易時段後)，本公司(作為買方)、該等賣方(作為賣方)及該等賣方之擔保人(作為該等賣方之擔保人)訂立該協議，據此，本公司有條件同意收購及該等賣方有條件同意出售該等銷售股份，初步代價總額為港幣74,220,000元。

該協議之主要條款載列如下。

## 該協議

日期：                    二零二一年六月十八日

訂約方：                    (i) 本公司(作為買方)；

                                    (ii) 賣方A及賣方B(作為賣方)；及

                                    (iii) 尹先生及鄒女士(作為該等賣方之擔保人)

賣方A由尹先生擁有100%。賣方B由鄒女士擁有100%。該等賣方之擔保人同意共同及各別地擔保及促成該等賣方於該協議項下之所有責任得以妥為及準時履行。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等賣方及彼等之最終實益擁有人(即尹先生及鄒女士)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 將予收購之資產

根據該協議將予收購之資產為該等銷售股份。

該等銷售股份即目標公司於該協議日期及完成時已發行股本之51%。

目標集團之主要資產為中國物業之相關土地使用權及房屋所有權，其詳情載於下文「目標集團之資料」一段。

## 代價及支付條款

在調整之規限下，代價港幣74,220,000元須按以下方式分配：

- (i) 就買賣賣方A銷售股份而言，須向賣方A支付港幣37,110,000元；及
- (ii) 就買賣賣方B銷售股份而言，須向賣方B支付港幣37,110,000元。

在該協議條款之規限下，代價須由本公司按以下方式支付予該等賣方：

- (i) 按金港幣3,711,000元（作為按金及代價之部份付款），須於簽訂該協議後支付，當中港幣1,855,500元（「賣方A按金」）須支付予賣方A及港幣1,855,500元（「賣方B按金」）須支付予賣方B；
- (ii) 在調整之規限下，代價之餘額港幣70,509,000元須於完成時支付，當中港幣35,254,500元須支付予賣方A及港幣35,254,500元須支付予賣方B；及
- (iii) 根據目標集團截至完成日期之經審核賬目而最終釐定對代價之任何調整，須於有關釐定後十四個營業日內由本公司向該等賣方支付或由該等賣方向本公司支付（視情況而定），惟經調整之最終代價於任何時間均以港幣77,220,000元為上限。

代價乃由該等賣方與本公司經主要參考(i)由獨立物業估值師採用收入資本化法編製之中國物業於二零二一年四月三十日之初步估值為人民幣493,100,000元（相當於約港幣591,720,000元）；(ii)目標集團對中國物業進行修復或糾正工程將產生之估計成本約人民幣20,500,000元（相當於約港幣24,600,000元）；及(iii)目標集團於二零二零年十二月三十一日之財務狀況後，按公平原則磋商釐定。代價將以本集團之內部資源撥付。

## 先決條件

該協議須待下列該等條件達成或獲豁免(視情況而定)後,方告完成:

- (i) 於完成前,概無事項導致目標集團之狀況(財務或其他)、營運、資產、負債或前景或中國物業之狀況發生重大不利變化;
- (ii) 中國附屬公司(中國物業之土地使用權及房屋所有權歸其所有)依法為該等物業無可爭議之唯一登記業主。並無由政府或任何其他主管當局作出而影響中國物業或其任何部份又或對中國物業或其任何部份產生重大不利影響之強制收購或擬議恢復及收購之通知、要求、指示或命令;
- (iii) 中國附屬公司並無被任何地方或政府當局、其他法定機構或任何其他方要求拆除、維修、修復中國物業之任何部分;
- (iv) 賣方A對賣方A銷售股份之所有權為完整以及免除所有產權負擔;
- (v) 賣方B對賣方B銷售股份之所有權為完整以及免除所有產權負擔;
- (vi) 所有該等保證在完成時仍屬真實及準確且並無誤導,以及並無發生任何會導致該等賣方及/或該等賣方之擔保人違反任何該等保證或該協議條文之事件;
- (vii) 該等賣方協助本公司就目標集團及中國物業進行法律、財務及業務盡職審查,而有關盡職審查之結果為本公司所合理信納;
- (viii) 中國物業的任何部份均未被損毀或毀壞或嚴重損毀,以致中國物業的全部或重大部份不適合使用或佔用,且中國物業之改善工程結構良好,處於良好狀態和獲得適當維修,包括但不限於供暖和製冷系統、水管、水電系統;

- (ix) 已取得有關該協議項下擬進行交易之所有必要同意，包括但不限於訂立、簽立、交付及履行該協議及其項下擬進行之交易所需之香港、中國或其他地區之任何相關政府或監管機構及其他有關第三方之同意(如需要)；及
- (x) 本公司達成上市規則及香港法例項下規定之所有要求，包括但不限於股東根據上市規則之規定批准該協議項下擬進行之交易。

本公司(作為買方)可按其全權酌情權隨時按其可能決定之有關條款以書面方式豁免任何該等條件(條件(ix)及(x)除外)或其任何部份。除如前文所述獲豁免外，該等賣方須各盡合理努力，確保上列該等條件在簽立該協議後盡快達成，以及無論如何須在最後完成日期或之前達成。

倘若該等條件在最後完成日期或之前並未達成(或獲本公司豁免)(須於完成時達成之條件(vi)除外)，則在下段有關任何該等賣方違約導致完成並未作實之情況的規限下，倘若任何該等條件並未達成(或獲本公司以書面方式豁免)，則儘管該等賣方已各盡合理努力促使該等條件在最後完成日期或之前達成，賣方A及賣方B須立即在最後完成日期向本公司償還本公司根據該協議分別向該等賣方支付之賣方A按金及賣方B按金的全部金額(而毋須向本公司支付任何利息或成本)，該協議將隨之終止而不對該協議之任何訂約方構成進一步責任。

如因任何該等賣方違約(包括但不限於任何該等賣方違反任何該等保證或承諾)而導致完成並無作實，或倘若發生該協議訂明之任何終止事件，該協議須告終止，其後(i)賣方A及賣方B須立即向本公司償還本公司根據該協議向該等賣方分別支付之賣方A按金及賣方B按金的全部金額(而毋須向本公司支付任何利息或成本)；及(ii)除了獲退回賣方A按金及賣方B按金外，本公司有權向該等賣方取得本公司因該等賣方之有關違約而可能蒙受之其他損害賠償及／或強制履行及／或禁制令。

## 完成

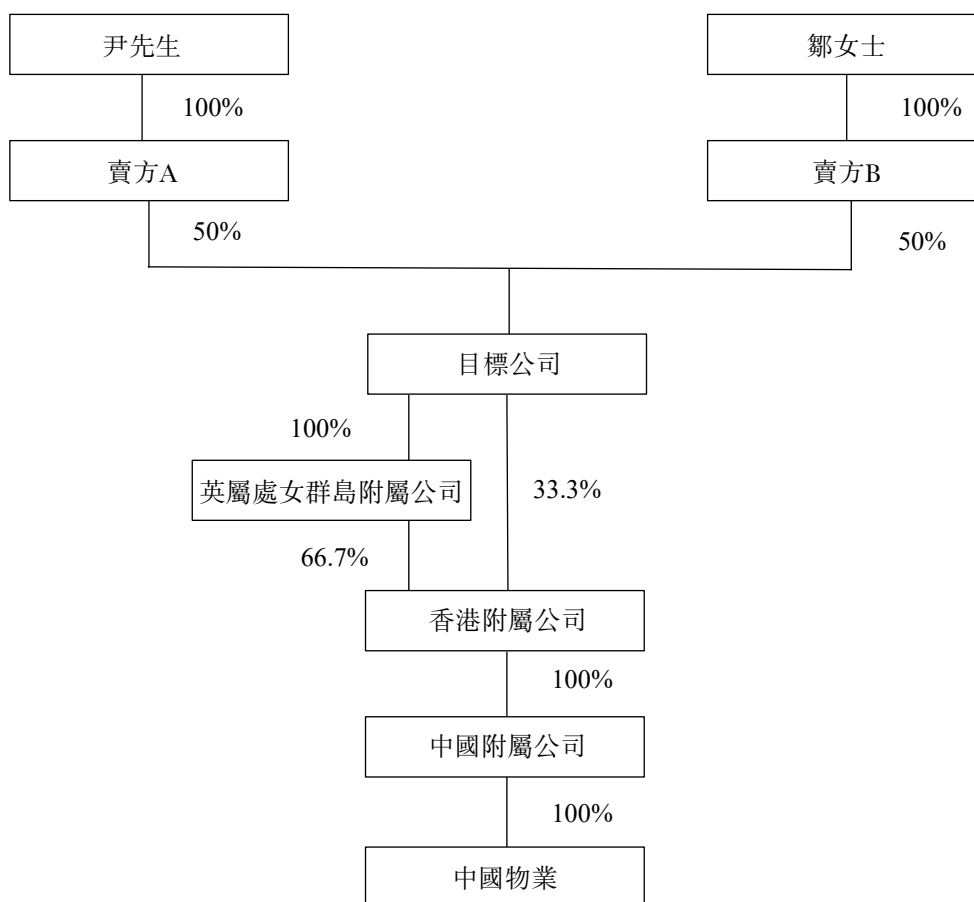
完成須於緊接所有該等條件達成及／或獲豁免（須於完成時達成之條件(vi)除外）之日後的第五個營業日或該等賣方與本公司可能以書面方式協定之有關其他日期作實。

## 優先購買權

倘若任何該等賣方有意向任何人士出售、轉讓或以其他方式處置其在目標公司之全部或任何部份股份，該賣方應首先以書面方式通知本公司其意向，而本公司應有30個營業日行使其購入該等股份之優先購買權。

## 目標集團之資料

以下載列目標集團於本公告日期之股權架構：



目標集團之主要資產為中國物業之相關土地使用權及房屋所有權。中國物業是一個位於中國上海市浦東新區錦延路北側之三層(包括地下層)商場，總建築面積約為18,988.25平方米。於本公告日期，中國附屬公司擁有中國物業之相關土地使用權及房屋所有權。中國附屬公司已訂立個別協議，向其租戶出租商舖及場地空間，其中大部分為餐廳及教育中心。於二零二一年四月三十日，共有45名商業租戶就中國物業內之商舖及場地空間簽訂租賃協議，租賃期為1至13年不等。大部分租賃協議之租金為按月支付。根據相關租賃協議，中國物業中約16,524.35平方米已經出租。

以下載列目標集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度根據香港財務報告準則編製之未經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 (港幣千元) (概約)	二零二零年 (港幣千元) (概約)
收益	40,217	32,253
除稅前溢利／(虧損)	6,261	(44,367)
除稅後溢利／(虧損)	710	(33,431)

目標集團於二零二零年十二月三十一日之未經審核綜合資產淨值約為港幣179,543,000元。

於完成後，目標公司將成為本公司之非全資附屬公司而目標集團之財務業績將併入經擴大集團之財務報表。

### 收購事項之理由及裨益

由於本集團之博彩及娛樂業務以及酒店營運業務受到2019冠狀病毒病全球大流行所影響，本集團在截至二零二零年六月三十日止年度及截至二零二零年十二月三十一日止六個月內錄得虧損。本集團一直不時探索可行的投資機遇，以使其業務多元化及拓寬其收入來源，確保可持續增長。



董事會認為，收購事項為本集團增強其物業租賃業務及進軍中國物業市場之機會。董事會深信，收購事項為本集團之投資良機，其可為本集團帶來新增及穩健之收益來源。

此外，經考慮(其中包括)(i)環顧世界各國，中國經濟是唯一在疫情肆虐全球期間成功避免收縮之主要經濟體，並於二零二零年錄得國內生產總值增長，預計中國經濟在二零二一年將繼續擴大；(ii)中國物業位置優越，位處中國一線城市—上海市內具備高增長潛力之商業區—浦東新區；及(iii)完成後，本集團可考慮利用其現有之商業物業管理專業知識及經驗以管理中國物業，此可能為本集團創造進一步機會，利用其專業知識在香港及中國發展提供商業物業管理服務之業務，董事會認為並相信，收購事項不僅可增強本集團之財務狀況及提升其收益來源，對本集團之未來長遠發展亦至關重要。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬正常商業條款及公平合理，而收購事項符合本公司及其股東的整體利益。

## **本集團之資料**

本公司為一間投資控股公司而本集團之主要業務為(i)博彩及娛樂業務；(ii)放債業務；(iii)酒店營運業務；及(iv)物業租賃業務。

## **該等賣方之資料**

賣方A為一間投資控股公司，於本公告日期由尹先生持有100%。

賣方B為一間投資控股公司，於本公告日期由鄒女士持有100%。

## 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但全部適用百分比率低於100%，收購事項構成本公司之主要收購事項，因此須遵守上市規則第14章項下報告、公告及股東批准之規定。

據本公司作出一切合理查詢後所盡悉，並無股東在收購事項中擁有重大利益，如本公司召開股東大會以批准收購事項，亦並無股東須就批准收購事項的決議案放棄投票。根據上市規則第14.44條，本公司已收到持有本公司已發行股份約70.1%的Faith Mount Limited就收購事項發出書面股東批准。因此，本公司將不會召開股東大會以批准收購事項。

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)(i)該協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)目標集團之財務及其他資料；(iii)本集團之財務及其他資料；(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)中國物業之估值報告；及(vi)上市規則所規定之其他資料之通函，應於刊發本公告後十五個營業日內，即二零二一年七月十二日或之前寄發予股東。

鑒於本公司須額外時間編製及定稿將於通函內載列之目標集團及經擴大集團之財務資料，因此本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。預期通函將於二零二一年八月三十一日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據該協議向該等賣方收購該等銷售股份
「該協議」	指	本公司(作為買方)、該等賣方及該等賣方之擔保人就收購事項而訂立之日期為二零二一年六月十八日之買賣協議
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務之任何日子（惟星期六、星期日、公眾假期及香港於上午9時正至下午5時正期間之任何時間懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之日子除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島 附屬公司」	指	佳頌有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為目標公司之全資附屬公司
「本公司」	指	金粵控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：00070）
「完成」	指	收購事項之完成
「完成日期」	指	緊接所有該等條件已達成及／或獲豁免的日期後之第五個營業日（惟條件(vi)須於完成時達成），或該等賣方與本公司可能以書面方式協定作為完成作實日期之有關其他日期
「該等條件」	指	本公告「先決條件」一節所載達致完成的先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	收購事項之代價總額
「按金」	指	根據該協議應付之按金港幣3,711,000元，當中港幣1,855,500元須支付予賣方A而港幣1,855,500元須支付予賣方B，詳情載於本公告「代價及支付條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成後之本集團

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港附屬公司」	指	佳頌投資集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由英屬處女群島附屬公司及目標公司分別擁有66.7%及33.3%
「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
「最後完成日期」	指	二零二一年九月三十日或該等賣方與本公司可能不時以書面方式協定之有關較後日期
「諒解備忘錄」	指	本公司、該等賣方及該等賣方之擔保人訂立之日期為二零二零年九月二十二日之不具法律約束力之諒解備忘錄
「尹先生」	指	尹志雄先生
「鄒女士」	指	鄒蘭欣女士
「中國」	指	中華人民共和國
「中國物業」	指	位於中國上海市浦東新區錦延路北側，被稱為上海張家浜逸飛創意街或上海錦繡坊之物業
「中國附屬公司」	指	上海佳頌物業有限公司，一間於中國成立之公司，為香港附屬公司之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等銷售股份」	指	賣方A銷售股份及賣方B銷售股份之統稱，合計佔目標公司已發行股本之51%

「股份」	指	本公司股本中之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方A」	指	Power Able International Holdings Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方A按金」	指	具本公告「代價及支付條款」一節賦予該詞之涵義
「賣方A銷售股份」	指	賣方A將向本公司出售的目標公司51股普通股，佔本公告日期及完成時目標公司之已發行及繳足股份的25.5%
「賣方B」	指	Original Praise Investment Development Ltd.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「賣方B按金」	指	具本公告「代價及支付條款」一節賦予該詞之涵義
「賣方B銷售股份」	指	賣方B將向本公司出售的目標公司51股普通股，佔本公告日期及完成時目標公司之已發行及繳足股份的25.5%
「目標公司」	指	Fast Advance Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司之統稱
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「該等賣方之擔保人」	指	鄒女士及尹先生之統稱

「該等保證」 指 該協議所載的該等賣方的陳述、保證、彌償及承諾

「%」 指 百分比。

承董事會命  
金粵控股有限公司  
主席  
連銓洲

香港，二零二一年六月十八日

就本公告而言，除非另有所指，人民幣兌港幣乃按匯率人民幣1.00元兌港幣1.20元換算。該匯率僅就說明用途而採用，並不表示任何金額已經、可能已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，董事會由執行董事連銓洲先生；非執行董事Nicholas J. Niglio先生；及獨立非執行董事張一虹先生、虞敷榮先生及楊凱晴女士組成。