

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，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。



CENTURY LEGEND (HOLDINGS) LIMITED

世紀建業（集團）有限公司\*

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號: 00079)

## 有關出售旭宏投資有限公司全部權益之 須予披露交易

### 出售事項

董事會宣佈，於二零二三年七月二十一日，賣方（為本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出售股份（即出售公司之全部已發行股本）以及股東往來賬的轉讓，代價為港幣 8,300,000 元。

出售公司為本公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事物業投資業務，於太古城有一個住宅物業。於完成交易後，賣方將不再持有出售公司之任何權益，及出售公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再綜合併入本集團財務報表內。

### 上市規則之涵義

由於出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超出 5%但均低於 25%，因此出售事項構成本公司之須予披露交易，根據上市規則第 14 章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

\* 僅供識別

董事會宣佈，於二零二三年七月二十一日，賣方（為本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立該協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出售股份（即出售公司之全部已發行股本）以及股東往來賬的轉讓，代價為港幣 8,300,000 元。

該協議之詳情載列如下。

### **該協議**

日期： 二零二三年七月二十一日

訂約各方：

(i) 賣方： 世紀建業地產有限公司（本公司之間接全資附屬公司）

(ii) 買方： 楊達先生  
經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方為獨立第  
三方

### **將出售之權益**

根據該協議，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購入 (i) 出售股份，即於該協議日期及完成日期出售公司之全部已發行股本；及 (ii) 股東往來賬為出售公司於二零二三年六月三十日結欠賣方的未償還股東往來賬，金額約為港幣 7,301,000 元。

### **代價及支付條款**

根據該協議，買方就出售事項應付予賣方之代價為港幣 8,300,000 元(如下文所述可予以調整)。代價將由買方以下述方式繳付：

- (i) 於簽署該協議後，買方將向賣方支付按金合共港幣 800,000 元作為部分代價；及
- (ii) 完成交易後，買方將向賣方支付餘額港幣 7,500,000 元。

代價乃由該協議訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，當中參考 (i) 出售公司之財務狀況；(ii) 出售公司及其所持有之物業之過往財務表現；及 (iii) 物業的帳面價值及其市場參考價值。

#### **代價調整**

如果完成賬目中顯示的有形資產淨值大於或小於零，則須相應調高或調低（視情況而定）代價，代價調整方式如下：

- (i) 代價加上完成賬目所示的出售公司所有流動有形資產，包括銀行結餘、水電費及其他雜項按金、預付差餉以及與該物業有關的其他開支（但不包括完成日期）；及
- (ii) 代價減去完成賬目中所示出售公司的所有負債（股東往來賬除外）。

賣方及買方須在切實可行的情況下盡快（無論如何均於完成後十五天內）共同促使編制完成賬目，該賬目須由出售公司編制，並由出售公司董事核證為真實無誤。預期完成帳目所示之有形資產淨值將不會超過港幣 70,000 元。

賣方及買方各自向對方承諾，將於完成賬目副本及出售公司董事之核證送達賣方後五天內支付按上述方案計算得出的金額款項。

### **該協議之先決條件**

完成交易須待下列若干條件達成後，方可作實：

- (i) 賣方已證明其有出售股份之妥善所有權，不附有任何產權負擔；
- (ii) 買方完成了對出售公司的商業、財務、法律及其他方面的盡職調查，並對結果滿意；
- (iii) 賣方已促使出售公司根據香港法例第 219 章《物業轉易及財產條例》第 13 及 13A 條給予業權及證明出售公司對物業擁有妥善所有權；及
- (iv) 買方依據賣方之保證及據之行事，以進展至完成交易。

倘以上任何條件於二零二三年八月二十五日或之前或雙方書面同意的較晚日期未能達成，買方有權取消本協議項下的交易，則該協議將停止及終止，屆時保證金須立即無息返還給買方。

### **完成交易**

完成交易將於該協議之先決條件達成後十個營業日內或賣方與買方書面互相協定之其他日期發生。

完成交易後，賣方將不再持有出售公司之任何權益，及出售公司將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績將不再綜合併入本集團之財務報表內。

### **出售公司及該物業之資料**

出售公司為本公司之間接全資附屬公司，於香港註冊成立有限公司，主要於香港從事物業投資業務。出售公司的唯一資產為位於太古城的一個住宅物業，將連同現有的裝修及一些家電以“現狀”一併出售。該物業於二零一零年購入持作投資用途，該物業現在空置，完成交易時，該物業須交吉予買方。

出售公司根據香港財務報告準則編制之截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 (經審核) 港幣千元	二零二一年 (經審核) 港幣千元
營業額	268	271
除稅前（虧損）/ 溢利	(603)	397
除稅後（虧損）/ 溢利	(603)	397

根據出售公司之未經審核管理帳目，出售公司於二零二三年六月三十日之未經審核資產淨值約為港幣 1,964,000 元。

### 出售事項之因由

本集團主要從事物業投資、提供髮型設計及相關服務以及產品銷售、證券投資、旅店及款待服務、提供物業項目管理服務及提供商業及私人貸款。

出售公司的唯一資產是位於太古城的一個住宅物業，太古城物業的整體價格自二零二三年初以來已下跌超過 9%。一些分析師表示，二零二三年上半年處於高利率環境，考慮到美聯儲進一步加息的可能性及其後對本地按揭貸款利率的影響，二手房地產市場估計直至明年都會受壓。自年初以來，高利率導致交易量下降了近一半，加上來自不時推出的新竣工的住宅屋苑的競爭，預計將進一步對二手住宅房產的價格構成壓力。

鑑於上述情況，董事認為以高於二零一零年購買該物業初始成本約 58% 的代價出售其於出售公司的權益是適當的，且董事亦認為該協議之條款誠屬公平合理，而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

### **所得款項之用途及出售事項之財務影響**

本公司預期將自出售事項錄得虧損約港幣 965,000 元，其乃按賣方就出售事項將收取之代價減出售公司於二零二三年六月三十日之資產淨值，及因出售事項而賣方轉讓予買方於二零二三年六月三十日出售公司結欠賣方的股東往來賬計算得出。本公司擬將出售事項所得款項用作公司之一般營運資金、作為本集團現有業務（例如髮型設計業務及旅店及款待業務）的發展資金以及於新投資良機出現時用於投資與旅店及款待業務相關的新項目。

### **有關訂約各方之資料**

#### **賣方**

世紀建業地產有限公司為於二零零七年十一月十六日根據香港法例註冊成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。世紀建業地產有限公司之主要業務為於香港從事投資控股、物業投資及買賣證券。

#### **買方**

楊達先生，為個人及獨立第三方。

### **上市規則之涵義**

由於出售事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超出 5% 但均低於 25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，因此，根據上市規則第 14 章，須遵守通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- 「該協議」 指賣方與買方就出售事項於二零二三年七月二十一日訂立的正式買賣協議
- 「董事會」 指董事會
- 「營業日」 指香港持牌銀行開門進行一般業務之日（不包括星期六）
- 「本公司」 指世紀建業（集團）有限公司，一九九三年六月七日於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
- 「完成交易」 指完成該協議下之出售事項
- 「完成賬目」 指由出售公司編制之出售公司於完成日期之未經審核資產負債表及出售公司自二零二三年一月一日起及截至完成日期止期間之未經審核損益帳，並經出售公司一名董事核實屬真實及準確
- 「完成日期」 指該協議之所有先決條件達成或獲豁免後十個營業日內之日，或賣方與買方可能互相書面協定之其他日子
- 「代價」 指港幣 8,300,000 元，為出售事項之代價（可予調整）

- 「董事」 指本公司董事
- 「出售事項」 指賣方根據該協議條款向買方出售出售股份及轉讓股東往來賬
- 「出售公司」 指旭宏投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為賣方全資擁有
- 「本集團」 指本公司及其附屬公司
- 「港幣」 指港幣，香港之法定貨幣
- 「香港」 指中華人民共和國香港特別行政區
- 「獨立第三方」 指經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
- 「上市規則」 指香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂
- 「有形資產淨值」 指出售公司於完成日期可隨時轉換為現金或等同現金項目的有形資產總值（但不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產與遞延稅項），減去出售公司於完成日期的所有負債（實際、或然或其他負債，但不包括股東往來帳）及撥備的總和。



「該物業」	指由出售公司擁有位於香港鰂魚涌太古城道 19 號高山台恒山閣 20 樓 H 室之住宅物業，實用面積大約 593 平方呎
「買方」	指楊達先生，為個人及獨立第三方
「出售股份」	指出售公司之全部已發行股份
「股東」	指本公司股本中每股面值港幣 0.20 元普通股之持有人
「股東往來賬」	指出售公司於二零二三年六月三十日結欠賣方之股東往來賬欠款約港幣 7,301,000 元
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指世紀建業物業有限公司，一間香港註冊成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指百分比

承董事會命  
世紀建業(集團)有限公司  
執行董事  
朱明德

香港，二零二三年七月二十一日

於本公佈刊發日期，董事會包括七名董事，其中三名為執行董事，即曾昭武先生、曾昭婉女士及朱明德女士；以及四名獨立非執行董事，即許人傑先生、劉沛榮先生、何婷媚女士及吳斌全先生。