

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，並明確表示概不會就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。



## UPBEST GROUP LIMITED

### 美建集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：335)

### 須予披露交易 收購目標公司之全部股權 及出售債項

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於 2023 年 11 月 10 日（交易時段後），買方（本公司之附屬公司）與賣方訂立臨時買賣協議。據此，買方同意向賣方收購出售股份，即目標公司之全部已發行股份及出售債項，總代價為 180,000,000 港元。目標公司為一所於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司的唯一資產為該等物業及其租賃。

#### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章項下之通知及公告規定。

#### 臨時買賣協議

於 2023 年 11 月 10 日（聯交所交易時段後），買方（本公司之附屬公司）與賣方訂立臨時買賣協議。臨時買賣協議的主要條款概述如下：

#### 主要內容

買方須向賣方收購出售股份，即目標公司之全部已發行股份及出售債項。截至 2022 年 12 月 31 日，出售債項為 389,665,102 港元，應付目標公司的聯營公司，稱為富益貿易有限公司。

根據臨時買賣協議，賣方及買方須於 2023 年 12 月 29 日或之前成交。

成交後，賣方將轉讓出售股份，並促使將出售債項轉讓予買方，而該等物業將仍由目標公司持有，並根據現有租約按「原樣」交付。

## 代價

收購的代價金額為 180,000,000 港元，買方須按下列方式以現支付：

- (a) 9,000,000 港元須於簽訂臨時買賣協議時，由買方向賣方的律師支付作為首筆按金；
- (b) 2023 年 11 月 24 日或之前，買方須向賣方律師支付 27,000,000 港元作為第二筆按金；及
- (c) 買方須於成交時，向賣方支付代價餘額 144,000,000 港元。

上述(a)及(b)項下的首筆按金及第二筆按金將由賣方律師作為利益相關方持有，並須於成交時將其發放予賣方。

代價乃訂約方參考該物業的估計市值、現行市況及目標公司的財務狀況後公平磋商釐定。收購事項將由公司的內部資源撥付及/或來自香港持牌銀行的外部融資。

賣方承諾在成交日期前至少 5 天向買方或買方的律師交付備考成交日帳目。若此類備考成交日帳目中顯示的有形資產淨值大於或小於零，則餘額支付應分別向上或向下調整有形資產淨值的金額。

賣方亦承諾於成交日期起計 45 天內向買方或買方的律師交付經註冊會計師（執業）審計的目標公司的成交日帳目。若該成交日帳目所示的有形資產淨值多於或少於備考成交日帳目中所示的有形資產淨值，則買方或賣方（視情況而定）應在 5 天內方（自收到此類成交日帳目之日起的日數）向另一方支付差額。

## 先決條件

成交須滿足以下條件：

- (a) 臨時買賣協議已獲物業抵押權人批准；

- (b) 買方已完成對公司業務、財務、法律及所有其他方面的盡職調查，並對調查結果相當滿意；
- (c) 賣方須自費促使公司根據《物業轉易及財產條例》(香港法例第 219 章)證明該物業並賦予該等物業良好的業權；除臨時買賣協議另有規定外；及
- (d) 賣方依臨時買賣協議及正式協議所作的陳述、承諾及保證於成交前在所有重大方面均屬真實、準確、正確。

倘若上述任何條件未能於成交日期或之前合理達成(或獲買方豁免)，則買方有權在至少 7 個營業日之前提出書面通知取消臨時買賣項下根據協議的交易，賣方應立即向買方退還所有已支付的訂金(不計利息)，且任何一方均無權向另一方索取任何彌償。

成交後，目標公司成為公司之間接全資附屬公司，目標公司的財務表現將併入公司合併財務報表。

### 目標公司

目標公司為一所於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司的唯一資產為該等物業及其租賃。

該等物業現時閒置或出租給個人或企業及為獨立第三方之租戶，每月租金總額約為 130,000 港元。

於臨時買賣協議之日，根據獨立估值師編製的初步估值，該等物業的市值約為 200,000,000 港元。目標公司截至 2022 年 12 月 31 日的淨負債約為 65,000,000 港元(包括出售債項後)。目標公司於臨時買賣協議日期前兩年的財務表現如下：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2021	2022
	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元
除稅前淨虧損	15,375	15,582
除稅後淨虧損	15,375	15,582

### 進行交易之理由

物業投資一直是本公司的主要業務之一，本公司不斷在物業市場物色合適的投資機會。該等物業位於香港荃灣灣景花園的購物商場及部分停車位，是鄰近的

商業樓宇及停車位供應有限的少數購物商場之一。鑑於目前市況及有吸引力的代價，董事會認為收購對本集團而言代表一個具有資本收益潛力的租金收入物業的良好投資機會。

董事會認為臨時買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 有關訂約方之資料

買方為一所於英屬維京群島註冊成立的有限公司，為本公司的附屬公司，其主要業務為投資控股。

賣方為已故商人鄧成波先生的共同管理人，彼等持有 100% 出售股份。據董事會經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

本公司為於開曼群島註冊成立，並於聯交所主板上市的有限公司，透過其附屬公司主要從事證券經紀、期貨經紀、證券保證金融資、放債、企業融資顧問、資產管理、貴金屬交易及房地產投資。

### 上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干適用百分比率（定義見上市規則）超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章項下之通知及公告規定。

### 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，以下詞彙具有以下涵義：

「收購」	買方根據臨時買賣協議的條款及條件向賣方收購出售股份及出售債項
「董事」	董事會
「公司」	美建集團有限公司(股票代碼：335)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行之股份於聯交所主板上市
「成交」	根據臨時買賣協議及正式協議的條款及條件完成收購事項

「關連人士」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	本公司董事
「正式收購協議」	買方與賣方根據臨時買賣協議簽訂的正式收購協議
「集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元，香港法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	與本公司或其任何附屬公司之行政總裁、董事及主要股東及彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「上市規則」	聯合交易所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「物業」	該處所包括香港新界荃灣青山公路 633 號灣景花園 (1) 商業單位； (2) 商場第一期末層 2 樓平台幼兒園校舍；及 (3) 地下 1 樓停車位 48 至 89 號
「臨時買賣協議」	買方與賣方於 2023 年 11 月 10 日訂立的臨時買賣協議
「買方」	Upbest Land Company Limited，於英屬維京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「出售債項」	目標公司對富益貿易有限公司（目標公司的聯營公司）所欠債務
「出售股份」	目標公司股本中 1 股已發行股份，相當於目標公司全數已發行股本
「股東」	本公司之股東

「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	威豪企業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其主要業務為物業投資
「賣方」	鄧耀文先生及鄧耀昇先生之統稱，即鄧成波先生之遺產之共同管理人
「%」	百分比

承董事會命  
美建集團有限公司  
歐陽淞  
公司秘書

香港，二零二三年十一月十日

\* 僅資識別

於本公佈日期，本公司董事局包括主席及非執行董事葉漫天先生；非執行董事施炳法博士；執行董事鄭偉玲小姐及鄭偉倫先生；及獨立非執行董事陳進財先生、潘啟迪先生及許文浩先生。