

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)

### 有關出售該物業之須予披露交易

董事會宣佈，於二零二四年六月十八日，賣方（為本公司全資附屬公司）與買方及代理訂立臨時買賣協議，內容就有關出售該物業（為一個位於香港太古城之住宅單位），代價為港幣 10,680,000 元。該物業現時由租戶根據租約佔用，並將聯同租約及其收益一併出售。

臨時買賣協議乃作為規管訂約各方將採取行動（包括簽立正式協議）之框架。正式協議須於二零二四年六月二十八日或之前簽署。買賣該物業將於二零二四年八月十九日或之前落實完成。

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%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，且根據上市規則第 14 章，須遵守公告規定。

#### 臨時買賣協議

於二零二四年六月十八日，賣方就出售該物業與買方及代理訂立臨時買賣協議。

\* 僅供識別

## 臨時買賣協議條款概要

日期：                  二零二四年六月十八日

訂約各方：

(i) 賣方：              世紀建業管理有限公司（本公司之全資附屬公司）

(ii) 買方：              代永紅女士

(iii) 代理：              怡居地產有限公司，為一家於香港註冊成立之物業代理有限公司

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，買方、代理及代理之控股股東為獨立第三方。

### 主題事項：

根據臨時買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意購買該物業。該物業地址為香港太古城太古灣路 17 號海天花園啟天閣 10 樓 B 室。

臨時買賣協議為管理各訂約方須採取之行動框架，有關行動包括簽立正式協議。正式協議應於二零二四年六月二十八日或之前簽立。買賣該物業之完成將於二零二四年八月十九日或之前落實完成。臨時買賣協議對買賣雙方均具有約束力，且將一直具有十足效力及作用直至獲正式協議取代。

### 代價及支付條款：

購買該物業之代價為港幣 10,680,000 元，應按照下列方式支付：

- (i) 根據臨時買賣協定之條款及條件，買方已於簽立該臨時買賣協議時向賣方律師（作為託管人）支付首期按金港幣 400,000 元（佔代價之約 3.7%）；

- (ii) 根據臨時買賣協議之條款及條件，買方於簽立正式協議時須向賣方律師（作為託管人）支付另一期按金港幣 668,000 元（佔代價之約 6.3%）；及
- (iii) 買方須於完成時向賣方支付餘額港幣 9,612,000 元（佔代價之約 90%）。

倘買方未能根據臨時買賣協議之條款完成購買，則買方已支付之任何按金將歸賣方所有，而賣方於其後可全權酌情出售該物業予其認為合適的任何人，且賣方其後不得就此向買方進一步追究任何責任或要求任何賠償損失或要求買方強制履行臨時買賣協議。倘賣方未能根據臨時買賣協議之條款完成出售，賣方須立即退還所有所得按金予買方外，同時支付約定違約金，金額為買方已付按金總額以彌補買方之損失，而買方於其後不得進一步作出任何行動就損失向賣方索償或要求賣方強制履行臨時買賣協議。無論在任何情況下，若賣方或買方任何一方未能依臨時協議之條款賣出或買入該物業，則毀約之一方須即時付予代理由買方及賣方應付的佣金港幣 213,600 元作為違約賠償金。

代價乃賣方與買方經參考香港同區內類似物業之現行市值，公平磋商後釐定。

### 有關該物業之資料

該物業為一個位於太古城之住宅單位，總樓面面積約為 902 平方呎。本集團於二零一一年五月收購該物業後，一直將其用作投資物業以收取租金收入。

於二零二三年十二月三十一日，該物業之經審核賬面值約為港幣 13,200,000 元。該物業出租予租戶，租期由二零二二年四月七日至二零二四年四月六日止為期兩年，以每月港幣 28,500 元。於到期日以同樣租金續租兩年，由二零二四年四月七日至二零二六年四月六日止。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，經扣除政府差餉及地租、管理費、保險及維修費等與該物業相關之直接開支後，該物業應佔除稅前及稅後純利分別約為港幣 297,000 元及港幣 180,000 元。

## 有關訂約各方之資料

### 賣方

世紀建業管理有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司，主要於香港從事物業投資及提供物業管理服務。

本集團的主要業務為物業投資，提供髮型設計服務及相關產品銷售、證券投資、旅店及款待服務、物業專案管理及提供商業及個人借貸業務。

### 買方

代永紅女士，為個人及獨立第三方。

## 出售事項之財務影響及所得款項之用途

於二零二三年十二月三十一日，該物業之經審核帳面值約為港幣 13,200,000。按港幣 10,680,000 元之代價，本集團預期於截至二零二四年十二月三十一日止年度，其將確認出售事項所得虧損（經扣除相關法律成本，佣金及開支）約港幣 2,639,000 元。

按港幣 10,680,000 元之代價，港幣 119,000 元之出售事項相聯估計直接成本，以及償還銀行按揭貸款餘額約港幣 2,215,000 元，本集團預期將自出售事項獲得款項淨額約港幣 8,346,000 元。本集團擬將所得款項用作本集團之一般營運資金。

## 出售事項之因由及裨益

董事不時對本集團之資產作策略性審閱，務求將股東之回報最大化。近年香港物業市場面對不斷的逆境，包括本地經濟不景及持續高息率。因借貸成本的增加及來自新落成屋苑的競爭，壓抑住宅的需求，同時令二手市場之成交數量及價格受壓。直至今年 2 月，香港政府取消所有住宅物業的冷確措施去促進物業市場，也只是交易量有所改善，但是成交價格並沒有提升多少。一些業內專家認為將來香港物業價格不會回到過去飛速增長的情況。因此董事認為以高於二零一一年購買該物業初始成本約 28% 的代價出售該物業為本集團提供變現於該物業投資覓得良機，並改善本集團財務狀況。

代價乃賣方與買方經考慮鄰近住宅物業之市值，公平磋商後釐定。基於上述因素，董事會認為臨時買賣協議之條款（包括代價）乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

完成出售事項後，本集團之業務將維持不變，而董事並不預期出售事項之完成將對本集團之業務及表現造成重大影響。

## 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：

「代理」	指怡居地產有限公司
「董事會」	指董事會
「本公司」	指世紀建業（集團）有限公司，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」	指完成出售事項
「代價」	指出售事項之代價港幣 10,680,000 元
「董事」	指本公司董事
「出售事項」	指根據臨時買賣協議出售該物業
「正式協議」	指買方與賣方就出售事項將於簽署之最終及正式合約
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「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
「該物業」	指香港太古城太古灣路 17 號海天花園啟天閣 10 樓 B 室
「臨時買賣協議」	指賣方、買方及代理就出售事項訂立日期為二零二四年六月十八日之臨時買賣協議

- 「買方」 指代永紅女士，為個人及獨立第三方
- 「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
- 「聯交所」 指香港聯合交易所有限公司
- 「賣方」 指世紀建業管理有限公司，一間香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
- 「港幣」 指港幣，香港之法定貨幣
- 「平方呎」 平方呎

承董事會命  
世紀建業(集團)有限公司  
執行董事  
朱明德

香港，二零二四年六月十八日

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。