

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KINGWELL GROUP LIMITED

京維集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

**須予披露交易
出售物業**

財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

出售事項

於二零一六年九月二十六日（交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立零售買賣協議及酒店買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買零售物業及酒店物業，總代價為人民幣39,394,130元（相等於約45,697,190港元）。經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

由於與出售事項相關之適用百分比率（定義見上市規則第14.04條）超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

出售事項

於二零一六年九月二十六日（交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）與買方訂立零售買賣協議及酒店買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買零售物業及酒店物業，總代價為人民幣39,394,130元（相等於約45,697,190港元）。

零售買賣協議

日期： 二零一六年九月二十六日

訂約方： (i) 安陸泰合房地產開發有限公司，為本公司之全資附屬公司，作為賣方；及

(ii) 安陸市深茂物業管理有限公司，作為買方

將予出售之資產

將予出售之零售物業包括位於中國湖北省安陸市太白路169號總建築面積為11,981.36平方米之安陸泰合樂園內之安陸泰合購物廣場之101、102、103、104、201、202及203號零售單元。

零售物業已由賣方用作投資物業，並自二零一四年七月一日起出租予租戶，租期為十年，免租期為八個月。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個年度，零售物業產生之租金收入分別為人民幣300,000元及人民幣900,000元（相等於約348,000港元及1,044,000港元）。

零售代價

零售出售事項之代價為人民幣26,851,009元（相等於約31,147,170港元），應由買方於最後完成日期或之前以現金支付。

零售代價乃由賣方及買方在參考由獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就零售物業於二零一六年六月三十日進行之獨立估值約人民幣26,900,000元（相等於約31,204,000港元）後經公平磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：—

1. 零售代價須由買方於最後完成日期或之前支付，倘買方並無於最後完成日期或之前支付零售代價，則買方須就每延遲付款一日向賣方支付相當於零售代價0.01%之補償金。倘買方並無於最後完成日期後40日內支付零售代價，則賣方保留權利以終止零售買賣協議，而買方須向賣方支付相當於累計應付款項1%之補償金；及
2. 於收取零售代價後，賣方須於最後完成日期或之前將零售物業之所有權轉讓予買方，倘物業所有權並無於最後完成日期或之前轉讓予買方，則賣方須就每延遲付款一日向買方支付相當於零售代價0.01%之補償金。倘賣方並無於最後完成日期後90日內將零售物業之物業所有權轉讓予買方，則買方保留權利以終止零售買賣協議，而賣方須於終止通知30日內退還買方支付之所有代價，並向買方支付相當於已付零售代價1%之補償金；

完成

上述條件概不可獲豁免。零售出售事項之完成將於最後完成日期或之前進行。

酒店買賣協議

日期： 二零一六年九月二十六日

訂約方： (i) 安陸泰合房地產開發有限公司，為本公司之全資附屬公司，作為賣方；及
(ii) 安陸市深茂物業管理有限公司，作為買方

將予出售之資產

將予出售之酒店物業包括位於中國湖北省安陸市太白路169號總建築面積5,755.56平方米之安陸泰合樂園內之安陸泰合酒店之101、201、301及401號酒店單元。

酒店物業已由賣方用作投資物業，並自二零一三年四月起出租予租戶，租期為八年，免租期為一年。截至二零一五年及二零一六年六月三十日止兩個年度，酒店物業產生之租金收入分別為人民幣410,000元及人民幣417,500元（相等於約475,600港元及484,300港元）。

酒店代價

酒店出售事項之代價為人民幣12,543,121元（相等於約14,550,020港元），應由買方於最後完成日期或之前以現金支付。

酒店代價乃由賣方與買方在參考獨立物業估值師羅馬國際評估有限公司就酒店物業於二零一六年六月三十日進行之獨立估值約人民幣12,100,000元（相等於約14,036,000港元）後經公平磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

1. 酒店代價須由買方於最後完成日期或之前支付，倘買方並無於最後完成日期或之前支付酒店代價，則買方須就每延遲付款一日向賣方支付相當於酒店代價0.01%之補償金。倘買方並無於最後完成日期後40日內支付酒店代價，則賣方保留權利以終止酒店買賣協議，而買方須向賣方支付相當於累計應付款項1%之補償金；及
2. 於收取酒店代價後，賣方須於最後完成日期或之前將酒店物業之所有權轉讓予買方，倘物業所有權並無於最後完成日期或之前轉讓予買方，則賣方須就每延遲付款一日向買方支付相當於酒店代價0.01%之補償金。倘賣方並無於最後完成日期後90日內將酒店物業之物業所有權轉讓予買方，則買方保留權利以終止酒店買賣協議，而賣方須於終止通知30日內退還買方支付之所有代價，並向買方支付相當於已付酒店代價1%之補償金；

完成

上述條件概不可獲豁免。酒店出售事項之完成將於最後完成日期或之前進行。

有關本公司及賣方之資料

本公司主要從事地產發展及黃金開採業務。

賣方為一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。賣方主要於中國從事地產發展業務。

有關買方之資料

買方為一間於中國註冊成立之有限公司。買方主要從事物業投資業務。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

出售事項之理由

由於中國物業價格於過往數年快速飆升，董事會認為，此乃出售其中國物業組合之一部份及變現其物業投資以獲得合理回報之良機。董事認為，買賣協議之條款屬公平及合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

估計於完成後，出售事項所產生之淨收益（扣除成本及開支前）預計為約人民幣394,130元（相等於約457,191港元），即為出售事項應收代價與物業於二零一六年六月三十日之公平值約人民幣39,000,000元（相等於約45,240,000港元）之差額。

董事會擬將來自出售事項之所得款項淨額用於償還計息銀行及其他借款及用作一般營運資金以增強本公司之財務狀況。

上市規則涵義

由於與出售事項相關之適用百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）超過5%但低於25%，出售事項構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	京維集團有限公司，一間於開曼群島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：1195）
「完成」	指	買賣協議完成
「代價」	指	酒店代價及零售代價，買方應付予賣方之合共人民幣39,394,130元
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項」	指	酒店出售事項及零售出售事項
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店代價」	指	買方應付予賣方之人民幣12,543,121元
「酒店出售事項」	指	出售酒店物業
「酒店物業」	指	位於中國湖北省安陸市太白路169號安陸泰合樂園內之安陸泰合酒店之101、201、301及401號酒店單元
「酒店買賣協議」	指	賣方與買方就酒店出售事項訂立之日期為二零一六年九月二十六日之有條件買賣協議
「獨立第三方」	指	本公司之獨立第三方，且並非本公司之關連人士（定義見上市規則）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一六年十月三十日
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該等物業」	指	酒店物業及零售物業
「買方」	指	安陸市深茂物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「零售代價」	指	買方應付予賣方之人民幣26,851,009元
「零售出售事項」	指	出售零售物業
「零售物業」	指	位於中國湖北省安陸市太白路169號安陸泰合樂園內之安陸泰合購物廣場之101、102、103、104、201、202及203號零售單元
「零售買賣協議」	指	賣方與買方就零售出售事項訂立之日期為二零一六年九月二十六日之有條件買賣協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	酒店買賣協議及零售買賣協議
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	安陸泰合房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，並為本公司之一間間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

(就本公佈而言，所使用之匯率為人民幣1元兌1.16港元)

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零一六年九月二十六日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事穆東升先生、楊學軍先生及施明義先生；以及獨立非執行董事張全先生、韓紅偉先生及凌愛文先生。