

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，概不對因本公告全部或任何部份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。

 **MGG**
MASTER GLORY GROUP LIMITED
凱華集團有限公司

(以「275凱華集團」於香港經營業務)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：275)

須予披露交易
有關

出售一間於香港持有物業之公司之100%權益

於二零一八年三月十四日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）、本公司（作為賣方之擔保人）及買方就出售事項訂立臨時買賣協議，現金代價為196,000,000港元。目標公司之主要資產為該等物業。

由於上市規則第14.07條所載一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通告及公告之規定。

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月十四日（聯交所交易時段後），賣方（本公司之全資附屬公司）、本公司（作為賣方之擔保人）及買方就出售事項訂立臨時買賣協議，現金代價為196,000,000港元。目標公司之主要資產為該等物業。

臨時買賣協議

臨時買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零一八年三月十四日

訂約各方

- (i) 賣方；
- (ii) 本公司(作為賣方之擔保人，保證及促使賣方履行臨時買賣協議項下之全部責任)；及
- (iii) 買方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。買方為一家於香港註冊成立之公司，其主要業務為物業投資。

將予出售之資產

銷售股份及銷售貸款。

代價

出售事項之代價為196,000,000港元，代價乃由賣方與買方透過獨立房地產經紀人參考類似地段之類似物業之現行市價後按公平原則磋商釐定。

代價將按下列方式以現金支付：

- (i) 9,750,000港元須於簽訂臨時買賣協議時支付作為初步按金；
- (ii) 9,850,000港元將於二零一八年三月二十三日或之前支付作為進一步按金；及
- (iii) 餘額176,400,000港元將於完成時支付(「代價餘額」)。

於完成時，代價將根據臨時買賣協議之條款，經計及(其中包括)目標公司之流動資產及流動負債之價值後予以調整。根據最新可得資料，本公司預期代價調整將不會超過500,000港元。根據臨時買賣協議，賣方可動用代價餘額或當中部份於完成日期贖回該等物業之現有按揭。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 買方已完成對目標公司之業務、財務、法律及所有其他方面之盡職調查並合理信納其結果；
- (ii) 賣方已根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13及13A條促使目標公司證明及交出該等物業之有效業權，有關費用由賣方負責；及
- (iii) 賣方於臨時買賣協議及(正式協議，如簽訂)項下作出之所有聲明、承諾及保證於所有重大方面確屬真實、準確、正確、完整及無誤導成份，且直至完成時仍屬真實、準確、正確及完整，且無誤導成份。

倘任何上述條件於完成或之前未獲達成(或獲買方豁免)，則買方有權取消臨時買賣協議項下之交易，而賣方須向買方歸還所有已付按金(不計息、費用或賠償)，及其後任何一方不得向另一方提出索償。

完成

完成將於二零一八年七月十日落實。

有關目標公司之資料

目標公司為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。其為該等物業(即目標公司之主要資產)之登記實益擁有人。

該等物業包括：(i) 香港九龍創業街15號萬泰利廣場41樓全層(包括洗手間及電梯大堂)；及(ii)5樓P3、P4、P5、P6、P7及P8號停車位。

該等物業由本集團於二零一五年九月收購，總代價為179,400,000港元，並已出租及分類為本集團之投資物業。現有租賃協議將於二零一八年六月屆滿。下列為目標公司根據私營企業香港財務報告準則編製之經審核財務資料：

| | 截至三月三十一日止年度 | |
|-------------|-------------------|------------------------|
| | 二零一六年 港元 | 二零一七年 港元 |
| 除稅前及除稅後虧損淨額 | <u>21,310,775</u> | <u>6,943,042</u> |
| | | 於二零一七年 三月三十一日 港元 |
| 負債淨額 | | <u>27,239,817</u> |

出售事項之財務影響

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，目標公司之財務業績將不會於本集團之財務報表綜合入賬。出售事項所產生之所得款項淨額（於償還現有按揭貸款及利息以及扣除相關佣金及開支後）約70,600,000港元將用作本集團之一般營運資金（包括行政開支）。經計及代價196,000,000港元後，出售事項之估計收益將約為1,900,000港元。

進行出售事項之理由

本公司及其附屬公司之主要業務為物業發展、投資及買賣、工業供水、證券買賣及其他策略性投資。

董事認為出售事項之代價相當於同地區類似物業之現行市價，與該等物業之原有收購成本約179,400,000港元相比，將為本公司帶來滿意回報。透過變現本集團於該等物業之投資，將可加強本集團之整體財務狀況及物色新投資機會。於本公告日期並無物色到任何具體投資項目。

董事會認為，臨時買賣協議之條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

一般事項

由於上市規則第14.07條所載一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通告及公告之規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「本公司」 | 指 | Master Glory Group Limited凱華集團有限公司，一家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 | 將以現金償付之出售事項之代價，即196,000,000港元（可於完成時予以調整） |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 賣方根據臨時買賣協議之條款及條件按代價建議出售銷售股份及銷售貸款 |
| 「正式協議」 | 指 | 賣方及買方可能根據臨時買賣協議於二零一八年三月二十三日或之前簽訂之正式買賣協議，內容有關出售事項 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區 |
| 「該等物業」 | 指 | 香港九龍創業街15號萬泰利廣場41樓全層（包括洗手間及電梯大堂）以及5樓P3、P4、P5、P6、P7及P8號停車位 |
| 「臨時買賣協議」 | 指 | 賣方、本公司及買方訂立日期為二零一八年三月十四日之臨時買賣協議，內容有關出售事項 |
| 「買方」 | 指 | Ming Yun (International) Limited |
| 「銷售貸款」 | 指 | 於完成時，賣方以貸款方式向目標公司墊付，由目標公司結欠賣方之所有有關款項 |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司全部已發行及繳足股本 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.2港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Smartmedia Ltd.，為本公司之間接全資附屬公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為該等物業之登記實益擁有人 |
| 「賣方」 | 指 | Precise Skill Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |

承董事會命
Master Glory Group Limited
凱華集團有限公司
 主席
葉家海博士

香港，二零一八年三月十四日

於本公告日期，本公司之董事如下：

執行董事：

葉家海博士(主席)

向碧倫先生

吳光勝先生

獨立非執行董事：

郭嘉立先生

潘國興先生

冼志輝先生

鄔鎮華博士