

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。

本公告僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購股份的邀請或要約。



## ARTGO HOLDINGS LIMITED

### 雅高控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3313)

### 有關收購物業的 須予披露交易 涉及根據一般授權發行新股份

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一九年六月十三日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，總代價為人民幣212,000,000元(相當於約240,909,000港元)。

當完成時目標公司將成為本公司附屬公司，而目標集團的財務資料將併入本集團的財務報表綜合計算。

#### 上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

收購事項的完成須待該協議所載先決條件達成後方可作實，故收購事項未必會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零一九年六月三日的公告，內容有關(其中包括)本公司與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年六月三日的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。

於二零一九年六月十三日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，總代價為人民幣212,000,000元(相當於約240,909,000港元)。該協議主要條款概要載列如下。

## 該協議

日期：                  二零一九年六月十三日

訂約方：              (i) 買方；及  
                         (ii) 賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方為獨立第三方。

## 將予收購的資產

根據該協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)。

目標集團正進行結構重組及資產重組以推進收購事項。完成結構重組及資產重組為該協議先決條件之一。

目標公司由賣方全資擁有，完成結構重組及資產重組後，目標集團擁有目標物業全部權益。

## 代價

根據該協議，銷售股份代價為人民幣212,000,000元(相當於約240,909,000港元)。

根據該協議，代價應由本公司向賣方按每股0.81港元的發行價配發及發行代價股份(即297,418,630股新股份)(相當於約240,909,000港元)的方式支付。

倘總金額(定義見下文)低於代價，則代價須待以下各項差額完成調整後，方告作實

- (i) 有關目標物業(未能根據資產重組將相關所有權及權益轉讓予上海免樂的任何目標物業除外)於完成日期之公平值之估值(「估值」)總金額(「總金額」)，惟須受資產重組結果規限；及
- (ii) 代價。

### 代價基準

代價乃經賣方與買方公平磋商後達致，並計及目標物業於二零一九年三月二十一日的初步估值總額約人民幣212,082,000元(相當於約241,002,000港元)。

目標物業的上述初步估值乃根據直接比較法有關的市場法編製。本公司已聘請獨立專業估值師進行估值。

經計及上文所述，董事認為，代價屬公平合理及按一般商業條款或更優惠的條款釐定，訂立該協議符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

該協議須待下列條件於最後完成日期或之前獲達成及信納後，方可成為無條件：

- (a) 結構重組及資產重組已完成且令買方信納；
- (b) 買方已委託一名合資格估值師核實及評估目標物業的公平值，並合理信納估值報告；
- (c) 買方合理信納就目標集團出具的中國法律意見的內容及結論；
- (d) 買方合理信納並接受對目標集團進行的盡職審查(包括法律及財務方面的盡職審查)結果；
- (e) 於完成前並無違反根據該協議作出的任何陳述、保證及承諾；
- (f) 賣方及目標集團於完成前並無嚴重違反該協議所載的任何條款及條件；

(g) 聯交所已批准代價股份上市及買賣；及

(h) 賣方已就該協議及其項下所擬進行交易取得一切所需有關批准及同意（包括獲有關政府及監管機構批准）。

買方可全權決定以書面豁免上述(d)、(e)及(f)項先決條件。上述(a)、(b)、(c)、(g)及(h)項先決條件不得豁免。倘上述全部先決條件無法於最後完成日期或之前達成或獲豁免（視乎情況而定），在不影響因違反該協議任何條款而引致的責任下，該協議及當中所載任何事項以及該協議附帶及訂約方享有的權利及義務將視為無效。雙方均不得就該協議的義務及責任或其項下擬進行的買賣銷售股份向對方提出申索，前提為(i)不履行任何條件並非出於買方或賣方的過失或違約；或(ii)過往違反該協議條款。

## 完成

交易將在該協議的先決條件達成（或獲豁免）後最遲於最後完成日期或該協議訂約方可能書面協定的其他日期完成。

當完成時目標公司將成為本公司附屬公司，而目標集團的財務資料將併入本集團的財務報表綜合計算。

## 代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份0.81港元發行，較：

(i) 股份於該協議日期在聯交所所報收市價每股1.03港元折讓約21.36%；及

(ii) 股份於緊接該協議簽署日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.002港元折讓約19.16%；

發行價乃由本公司與賣方經參考以下各項後公平磋商釐定：(i)股份於訂立諒解備忘錄前當時現行市價，較股份於緊接諒解備忘錄日期前最後五(5)個連續交易日於聯交所所報每股平均收市價折讓19.48%；及(ii)目標物業於二零一九年三月二十一日的初步估值總額約人民幣212,082,000元（相當於約241,002,000港元）。

代價股份相當於(i)本公司於本公告日期已發行股本約10.81%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本約9.75%。

### 一般授權

代價股份將根據一般授權配發及發行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。代價股份於獲配發及發行時將於各方面於彼此之間及與於配發及發行代價股份當時已發行股份享有同等地位。

### 有關目標集團的財務資料

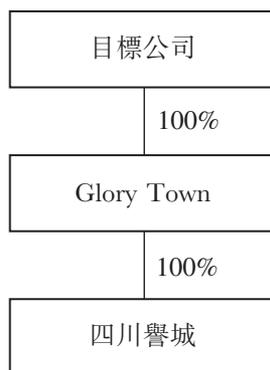
誠如賣方所告知，目標公司、Glory Town及四川譽城均主要從事投資控股，且上述各公司自註冊成立以來並無開展業務。此外，上海奕樂成立的唯一目的乃持有目標物業，而上海奕樂自註冊成立以來並無開展業務。有鑑上述情況，目標集團於二零一七年及二零一八年以及自二零一九年一月一日至本公告日期期間並無錄得重大損益項目。

於二零一九年五月三十一日，目標集團的合併未經審核資產淨值約為人民幣68,000元。

## 有關目標集團及目標物業的資料

下圖展示目標集團(i)於本公告日期；(ii)緊隨結構重組及資產重組後但於完成前；及(iii)緊隨完成後的股權架構：

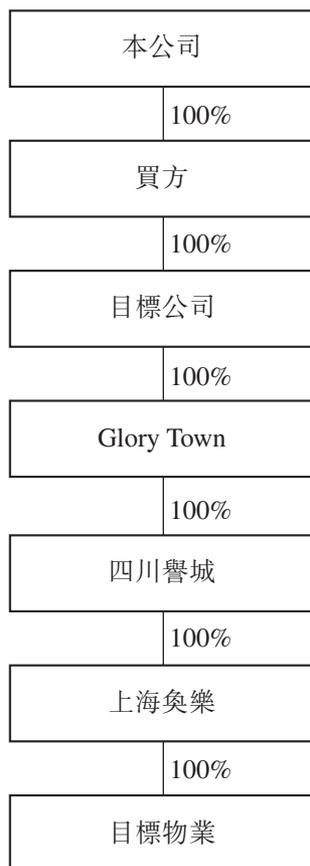
### 目標集團於本公告日期的股權架構



### 目標集團緊隨結構重組及資產重組後但於完成前的股權架構



## 目標集團緊隨完成後的股權架構



(i) 目標公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期其全部已發行股本由賣方擁有。於本公告日期，目標公司主要從事投資控股，並持有GloryTown的全部已發行股本。

(ii) *Glory Town*

Glory Town為於香港註冊成立的有限公司，其全部已發行股本由目標公司擁有。於本公告日期，Glory Town主要從事投資控股，並持有四川譽城的全部股權。

(iii) 四川譽城

四川譽城為於中國成立的有限公司，於本公告日期其全部股權由GloryTown擁有。於本公告日期，四川譽城主要從事投資控股。據賣方表示，四川譽城正進行結構重組。

當結構重組完成後，四川譽城將持有上海奂樂全部股權。

(iv) 上海奂樂

上海奂樂為於中國成立的有限公司，於本公告日期其全部股權由獨立第三方擁有。於本公告日期，上海奂樂主要從事投資控股。據賣方進一步表示，上海奂樂正進行資產重組。

於完成資產重組後，上海奂樂將持有目標物業的全部權益。

(v) 目標物業

目標物業1位於中國上海市新華路1號2座101室，總建築面積約為357.05平方米，作住宅用途，連同泊車位。

目標物業2位於中國上海市新華路1號2座102室，總建築面積約為435.19平方米，作住宅用途。

目標物業3位於中國上海市黃浦區中山南路566弄5號1002室，總建築面積約為234.46平方米，作住宅用途。

目標物業4位於中國上海市花木路1883弄271號，總建築面積約為491.11平方米，作住宅用途。

## 對本公司股權架構的影響

於本公告日期，本公司已發行2,752,041,551股股份。下文載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配發及發行代價股份後的股權架構，並假設自本公告日期起至配發及發行代價股份當日，本公司股本並無其他變動：

股東	於本公告日期		緊隨配發及發行代價股份後		緊隨配發及發行代價股份及 第一收購事項代價股份後	
	股份	概約%	股份	概約%	股份	概約%
伍晶(附註)	536,832,840	19.51	536,832,840	17.60	536,832,840	16.94
上海際華物流有限公司	190,000,000	6.90	190,000,000	6.23	190,000,000	6.00
第一收購事項賣方	—	—	—	—	119,248,035	3.76
賣方	—	—	297,418,630	9.75	297,418,630	9.39
公眾股東	<u>2,025,208,711</u>	<u>73.59</u>	<u>2,025,208,711</u>	<u>66.42</u>	<u>2,025,208,711</u>	<u>63.91</u>
<b>總計</b>	<b><u>2,752,041,551</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>3,049,460,181</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>3,168,708,216</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註： 伍晶為執行董事並因彼個人權益及配偶權益而於上述股份中擁有權益。

## 訂立該協議的原因及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團則主要從事大理石的開採、加工、貿易及銷售、商品貿易、貨運、倉儲及物流業務。

本集團一直積極考慮及探索各種投資項目機會，並根據市場情況擴闊投資範圍，旨在提升股東價值。有鑑於此，董事已評估訂立該協議及其項下擬進行的交易，並認為中國房地產市場的前景光明，而目標物業位於住宅區內的優質地段，因此，其認為收購事項乃本集團參與中國房地產市場的寶貴投資機會，令本集團可從中受惠於目標物業在中國房地產市場的潛在長期升值。於完成後，董事會擬出租目標物業，此舉將為本集團提供未來穩定收入。

為長遠最大程度上提升本公司及股東的回報，董事相信倘落實收購事項，本集團的企業發展將獲得提升，此舉將符合本公司及其股東整體的最佳利益。

## 上市規則的涵義

由於有關收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，故須遵守上市規則項下的申報及公告規定。

收購事項的完成須待該協議所載先決條件達成後方可作實，故收購事項未必會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 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：

「收購事項」	指	買方根據該協議向賣方收購銷售股份
「總金額」	指	目標物業(未能根據資產重組將相關所有權及權益轉讓予上海奕樂的任何目標物業除外)公平值於完成日期的估值總額，惟視乎資產重組結果而定
「該協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年六月十三日的有條件買賣協議
「資產重組」	指	將目標物業所有權及權益轉讓予上海奕樂的重組，惟須待相關政府機關批准
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常辦公時間內一般開門營業的日子(星期六、星期日、公眾假期或香港於上午九時正至下午五時正期間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)

「本公司」	指	雅高控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於主板上市(股份代號：3313)
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有主板上市規則所賦予涵義
「代價」	指	人民幣212,000,000元(相當於約240,909,000港元)，即收購事項的總代價
「代價股份」	指	就支付代價而按發行價以入賬列作繳足形式配發及發行予賣方的297,418,630股新股份
「董事」	指	本公司董事
「第一收購事項」	指	根據日期為二零一九年六月十日的有條件買賣協議收購銷售股份並接納轉讓銷售貸款，其詳情載於本公司日期為二零一九年六月十日的公告
「第一收購事項代價股份」	指	於完成第一收購事項時將予配發及發行的股份
「第一收購事項賣方」	指	張元，即日期為二零一九年六月十日內容有關第一收購事項的有條件買賣協議項下的賣方
「一般授權」	指	根據於二零一九年五月三十一日在本公司股東週年大會通過普通決議案授予董事的一般授權，以供發行及配發最多550,408,310股股份，相當於通過該決議案當日的本公司已發行股本總面值20%
「Glory Town」	指	Glory Town Investment Limited，於香港註冊成立的有限公司，於本公告日期其全部已發行股本由目標公司擁有

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士並獨立於本公司以及董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與上述人士概無關連的獨立第三方
「發行價」	指	代價股份的發行價每股0.81港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零一九年八月三十一日
「主板」	指	聯交所主板
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方所訂立日期為二零一九年六月三日的諒解備忘錄，當中載列就本公司(或其任何代名聯繫人)向賣方潛在收購目標公司全部已發行股本達成的初步共識
「買方」	指	Artgo Investment Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	目標公司(由賣方實益擁有)10,000股已發行及悉數繳足股份，相當於目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

「上海奂樂」	指	上海奂樂企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，其全部股權由一名獨立第三方擁有
「四川譽城」	指	四川譽城貿易有限公司，於中國成立的有限公司，於本公告日期其全部股權由Glory Town擁有
「結構重組」	指	將上海奂樂全部股權轉讓予四川譽城的重組
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Good Benefit Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期其全部已發行股本由賣方擁有
「目標集團」	指	目標公司、Glory Town、四川譽城及上海奂樂的統稱
「目標物業」	指	目標物業1、目標物業2、目標物業3及目標物業4的統稱
「目標物業1」	指	位於中國上海市新華路1號2座101室的物業，總建築面積約為357.05平方米，連同泊車位
「目標物業2」	指	位於中國上海市新華路1號2座102室的物業，總建築面積約為435.19平方米
「目標物業3」	指	位於中國上海市黃浦區中山南路566弄5號1002室的物業，總建築面積約為234.46平方米
「目標物業4」	指	位於中國上海市花木路1883弄271號的物業，總建築面積約為491.11平方米
「估值」	指	目標物業公平值於二零一九年五月三十一日的估值

「賣方」 指 周成九

「%」 指 百分比

承董事會命  
雅高控股有限公司  
主席兼執行董事  
伍晶

香港，二零一九年六月十三日

於本通告日期，執行董事為顧偉文先生、張健先生、伍晶女士及梁迦傑博士；非執行董事為顧增才先生；及獨立非執行董事為張曉涵女士、龍月群女士及許一安先生。