

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。



Tomson Group

湯臣集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 258)

須予披露的交易 中標之該物業

董事局欣然宣佈，於二零二二年八月五日（交易時段後），銓瑋（本公司之一家全資附屬公司）接獲賣方（透過接管人行事）及接管人發出之接納通知，確認接納其以購買價 193,000,000 港元承投該物業（位於香港海富中心二座 13 樓全層）。

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第 14 章項下之申報及公告規定。

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二二年八月五日（交易時段後），銓瑋（本公司之一家全資附屬公司）接獲賣方（透過接管人行事）及接管人發出之接納通知，確認接納其以購買價 193,000,000 港元承投該物業。

《合約》及收購事項

《合約》之主要條款概述如下：

訂約方：

- (1) 賣方（透過接管人行事）
- (2) 接管人
- (3) 銓瑋（本公司之一家全資附屬公司）

據董事作出一切合理查詢後，並就其所知、所悉及所信，賣方、接管人及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

主體事項： 根據《合約》，銓瑋承認及同意該物業以「現狀」出售。

該物業目前受限於債權負擔，包括但不限於首次按揭、第二次押記、建築物頒令、傳票、法律訴訟，惟將在首次按揭及第二次押記已於完成收購事項時或之前被註銷下出售該物業予銓瑋。

該物業按政府租契規定之剩餘期限出售，惟須符合 (i) 《合約》所載之條款及條件；(ii) 政府租契所列、保留及所載之條款、條件及契諾；(iii) 對其產生影響之所有權利及責任；及 (iv) 繳付地租。政府租契自一九七八年八月十八日起為期 75 年，並有權進一步續期 75 年。

購買價及付款： 該物業之購買價為 193,000,000 港元，乃經計及 (i) 海富中心二座之位置、近期成交價及剩餘年期；(ii) 該物業之現狀及現時或未來用途；(iii) 該物業及其毗鄰樓層之可出租面積之每平方呎平均租金；及 (iv) 解除或免除所有產權負擔可能產生之成本及潛在投資回報率後達致。

購買價將分期支付如下：

- (i) 一筆 10,000,000 港元（相等於購買價之約 5.18%）之款項作為初始按金，銓瑋於二零二二年七月十五日提交標書時已交付；
- (ii) 一筆 9,300,000 港元（相等於購買價之 10% 減初始按金）之款項，須於進一步按金支付日期或之前支付作為進一步按金，相關銀行本票須連同已簽署之協議備忘錄一併交付；及
- (iii) 一筆 173,700,000 港元（相等於購買價之 90%）之款項須於完成日期或之前支付。

購買價將由本集團之內部資源以現金支付。

完成： 收購事項將於完成日期在賣方律師之辦事處完成。

於完成後，賣方須簽立一份適當轉讓書將該物業轉讓予銓瑋，而銓瑋須悉數支付購買價之餘款（即購買價之 90%）。

在《合約》之條款及條件規限下，自實際完成日期起（包括該日），視乎任何現有佔用者之佔用情況，銓瑋將接管該物業，所有差餉、地租及管理費將由銓瑋支付。

取消銷售： 倘賣方（以首次按揭之按揭人身份）或代表其行事之任何人士或任何其他人士於完成收購事項前任何時間行使其贖回該物業之權利，則賣方及接管人有權立即取消銷售，根據《合約》支付之按金將無息退還予銓瑋，而銓瑋無權對賣方或接管人提出任何索賠或救濟或強制執行特定履約。

其他主要條款： 銓瑋承認及接納賣方透過接管人出售該物業，而銓瑋應被視為已接納賣方之所有權及權利以及賣方作為根據首次按揭指定之該物業之個別及連帶接管人出售該物業之權力。賣方或接管人均不就轉讓該物業作出任何明示或暗示之契諾。銓瑋不得就有關現存之債權負擔而提出任何要求或異議。

自接納投標日期起，該物業應由銓瑋自行承擔風險及責任。

除《合約》另有規定外，銓瑋應自行承擔費用，以解除或免除任何押記令或押記備忘錄或有關建築物的頒令或小額索賠或債權負擔及影響該物業之任何其他產權負擔（如有）。

倘銓瑋（因賣方違約除外）未能 (i) 支付購買價之任何部分；或 (ii) 根據《合約》完成收購事項；或 (iii) 遵循或遵守《合約》之條款及條件，則賣方可立即終止《合約》並有權沒收任何已付按金，及倘若已根據《合約》之條文移交該物業管有權予銓瑋，則賣方有權重新接收及重新接管該物業。

有關該物業之資料

該物業位於海富中心二座，為香港金鐘夏愨道一幢綜合用途大廈，包含辦公室及在低層設有購物商場。該物業之總建築面積約為 10,627 平方呎。接管人確認彼等不曾及不會就該物業授予任何租借契約、租賃權或許可予佔用者。

根據本公司可獲得之公開資料：(1) 根據賣方（作為業主）與偉俊集團或其附屬公司（視情況而定）（作為承租方）訂立之各別租賃協議，有關該物業若干部分於截至二零二零年十二月三十一日止年度之租金付款為 4,350,000 港元及於截至二零二一年十二月三十一日止年度之租金付款為 3,900,000 港元；及 (2) 該物業若干部分目前由偉俊集團佔用，該公司為本公司及其關連人士之獨立第三方。

進行收購事項之理由及裨益

本集團之主要業務為物業發展及投資、款客及消閒業務、證券買賣以及經營及投資媒體及娛樂業務。

該物業座落於海富中心，位於香港島核心金融及商業區之戰略性地點。海富中心為甲級商辦大樓，可直達香港主要地鐵站，不僅提供香港境內的便捷交通，而且方便前往香港國際機場辦理登機手續，並可通往西九龍半島，接連前往中國的交通。董事局認為，收購事項乃本集團之一項策略性長期投資，因為本公司相信香港將繼續作為主要國際城市，並受益於政府有利的大灣區政策及中國強勁的經濟增長。預期收購事項將提升本集團之物業投資組合，產生穩定的經常性租金收入，並進一步加強本集團於香港的長遠發展。本公司於適當時候可能將該物業用作為香港之總部。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項及《合約》項下擬進行之交易乃按一般商業條款進行，《合約》之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

有關銓瑋及本集團之資料

銓瑋為本公司之全資附屬公司，為一家於香港註冊成立之有限公司。於收購事項完成後，銓瑋之主要業務將為物業持有及投資。

本公司為一家於開曼群島註冊成立之投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展及投資、款客及消閒業務、證券買賣以及經營及投資媒體及娛樂業務。

有關賣方及接管人之資料

賣方

賣方為一家於香港註冊成立從事投資控股之有限公司。

根據本公司可獲得之公開資料，賣方分別由林清渠先生擁有 50% 權益及陳愛武女士擁有 50% 權益。林清渠先生為偉俊集團（一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1013））之執行董事兼控股股東，並擁有或被視為擁有偉俊集團已發行股本約 74.46% 權益。陳愛武女士為林清渠先生之配偶。偉俊集團亦為該物業若干部分之租戶。

接管人

羅申美企業顧問有限公司之馬德民先生及黎穎麟先生為接管人。根據本公司可獲得之公開資料，羅申美企業顧問有限公司為一個於一九六四年成立之全球領先的獨立審計、稅務及諮詢公司之國際網絡之成員。羅申美企業顧問有限公司之企業諮詢服務包括重組及破產服務以及法務會計及訴訟支持服務。

《上市規則》之涵義

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故收購事項構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第 14 章項下之申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據《合約》之條款購入該物業
「適用百分比率」	指	《上市規則》第 14.07 條所界定之適用百分比率
「董事局」	指	本公司董事局
「建築物頒令」	指	建築事務監督根據香港法例第 123 章《建築物條例》第 28(3) 條就該物業發出及於香港土地註冊處登記之頒令

「本公司」	指	湯臣集團有限公司，一家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及買賣（股份代號：258）
「完成日期」	指	進一步按金支付日期後之第 35 個曆日或之前，暫定為二零二二年九月十六日
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「《合約》」	指	賣方與銓瑋就買賣該物業訂立之具約束力之合約，其條款及條件載於銓瑋簽署之投標書及賣方接納要約構成之銷售條件中
「控股股東」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「進一步按金支付日期」	指	接納通知之日期後之第七個曆日（即二零二二年八月十二日）
「董事」	指	本公司董事
「債權負擔」	指	該物業目前受規限之所有產權負擔，包括但不限於首次按揭、第二次押記、建築物頒令、傳票、法律訴訟及（無論是現在或將來，實際或或有）賣方或任何其他第三方因與該物業有關或由該物業引起或影響該物業而招致之所有損失、損害、負債、責任、申索、訴訟、法律程序、成本及開支
「首次按揭」	指	賣方（作為抵押人）根據日期為二零一八年十二月二十八日之按揭以第一承押人為受益人授出之該物業首次法定押記
「第一承押人」	指	興業銀行股份有限公司香港分行
「政府」	指	香港政府
「政府租契」	指	由政府批示有關該物業之政府租契
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「銓瑋」	指	銓瑋有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「法律訴訟」	指	入稟香港高等法院原訟法庭之高等法院民事案二零二一年第 1375 號
「《上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》
「接納通知」	指	由賣方發出之日期為二零二二年八月五日之通知投標該物業獲接納之函件
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	香港海富中心二座 13 樓全層
「購買價」	指	193,000,000 港元，即收購事項之代價
「接管人」	指	馬德民先生及黎穎麟先生，該物業之共同及個別接管人及經理人
「第二次押記」	指	賣方（作為第二抵押人）以 Sky Ranch Investments Limited（作為貸方）為受益人授出之該物業第二法定押記
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「賣方」	指	偉俊控股集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司（透過接管人行事）
「偉俊集團」	指	Wai Chun Group Holdings Limited（偉俊集團控股有限公司），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1013），及根據本公司可獲得之公開資料，為該物業之若干部分之承租人。賣方之最終實益擁有人之一林清渠先生為偉俊集團之執行董事及持有或被視為持有約 74.46% 已發行股本權益之控股股東
「傳票」	指	有關法律訴訟之傳票，其蓋印文本已於香港土地註冊處登記

「%」 指 百分比

代表
湯臣集團有限公司
董事局
主席兼董事總經理
徐楓

香港，二零二二年八月七日

於本公告日期，董事局包括三位執行董事（徐楓女士（主席兼董事總經理）、湯子同先生（副主席）及湯子嘉先生（副主席））及三位獨立非執行董事（張兆平先生、李燦輝先生及王少劍先生）。