

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，概不對本公佈全部或任何  
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。



**KIN YAT HOLDINGS LIMITED**  
**建溢集團有限公司**

網址：<http://www.kinyat.com.hk>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：638)

**關於出售物業之  
建議關連交易及  
須予披露交易  
及  
關於在出售物業後租用該物業之  
關連交易**

**出售擁有物業一之附屬公司及出售物業二**

董事會謹此宣佈，於二零二零年一月二十一日（聯交所交易時段後），建溢香港（本公司之間接全資附屬公司）與鄭先生訂立買賣協議，以及建溢實業（本公司之間接全資附屬公司）與恒光國際（一間由鄭先生全資擁有之公司）訂立備忘錄協議。根據買賣協議，本公司同意出售，而鄭先生同意就出售事項一按現金代價39,500,000港元收購裕康投資（其唯一資產為物業一）之全部股權，而根據備忘錄協議，本公司同意出售，而恒光國際同意就出售事項二按現金代價19,750,000港元收購物業二。該等出售事項之完成乃互為條件並須同時作實。

該等出售事項之所得款項將用於撥付一般營運資金需求及其他企業用途。董事認為，有關出售不僅能夠強化本公司之現金狀況，亦能加強其資源分配策略，並有助於其戰略及營運靈活性。

於出售事項一完成後，裕康投資將不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再綜合併入本集團之財務報表。

根據上市規則第14.22條，就上市規則第14章而言，出售事項一及出售事項二須合併計算，作為一項交易處理。由於鄭先生及其聯繫人恒光國際均為本公司之關連人士，以及出售事項一及出售事項二(合併計算)之一項或以上之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章及第14A章，出售事項一及出售事項二(合併計算)構成本公司之須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

#### **於出售附屬公司後租用物業一**

於出售事項一完成後，建溢實業(本公司之間接全資附屬公司)(作為租戶)擬訂立租賃協議，向裕康投資(作為業主)以月租124,800港元(包括地租、差餉及管理費)租用物業一，為期三年，可按當時市值租金水平續展多三年。

於出售事項一完成後，裕康投資將成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，於出售事項一完成後根據租賃協議租用物業一將構成本公司之關連交易。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就租用物業一(倘落實)於資產負債表確認使用權資產之價值。因此，就上市規則而言，於出售事項一後租用物業一將被視為本公司收購資產。由於租用物業一的一項或以上之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

#### **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議、備忘錄協議及其項下擬進行之交易。



先決條件： 出售事項一之完成有待下述條件達成後，方可作實：(a) 出售事項二之完成同時作實，及(b)獨立股東於股東特別大會上根據上市規則項下之規定通過一切所需決議案，批准(i)買賣協議項下擬進行之交易；及(ii)於股東特別大會上提呈批准之有關出售事項二之備忘錄協議項下擬進行之交易

緊接買賣協議完成之前，除物業一外，裕康投資將不會擁有任何重大資產或負債。代價乃由訂約方經公平原則磋商後達致，當中參考獨立物業估值師（「獨立物業估值師」）於二零一九年三月三十一日對物業一所作的估值43,000,000港元，以及獨立物業估值師於接近本公佈日期對物業一所作的初步更新估值39,500,000港元。物業一之最終更新估值報告將載入稍後寄發之本公司通函。

根據買賣協議，倘若上述先決條件未能於最後截止日期（即買賣協議日期後六個月當日，或建溢香港與鄭先生可能書面協定之較後日期）或之前達成，則建溢香港及鄭先生就買賣協議或其項下之一切權利、義務及責任將終止及終結，而建溢香港須立即向鄭先生退還已付之按金，訂約方概不得根據買賣協議向另一方提出任何性質的申索。

## 出售事項二 備忘錄協議

於二零二零年一月二十一日（聯交所交易時段後），建溢實業與恒光國際訂立備忘錄協議，內容有關出售事項二，據此，建溢實業同意出售，而恒光國際同意收購物業二，現金代價為19,750,000港元。備忘錄協議之詳情如下：

日期： 二零二零年一月二十一日

訂約方： (i) 賣方：建溢實業，本公司之間接全資附屬公司；及  
(ii) 買方：恒光國際有限公司，由鄭先生（本公司之關連人士）全資擁有之投資控股公司

將出售之資產： 物業二

代價： 19,750,000港元

付款條款： 於簽立備忘錄協議後，首期按金1,975,000港元已以現金支付予建溢實業，而代價餘款17,775,000港元將於備忘錄協議完成後以現金支付

先決條件： 出售事項二之完成有待下述條件達成後，方可作實：(a) 出售事項一之完成同時作實，及(b)獨立股東於股東特別大會上根據上市規則項下之規定通過一切所需決議案，批准(i)備忘錄協議項下擬進行之交易；及(ii)於股東特別大會上提呈批准之有關出售事項一之買賣協議項下擬進行之交易

代價乃由訂約方經公平原則磋商後達致，當中參考獨立物業估值師於二零一九年三月三十一日對物業二所作的估值22,000,000港元，以及獨立物業估值師於接近本公佈日期對物業二所作的初步更新估值19,750,000港元。物業二之最終更新估值報告將載入稍後寄發予股東之本公司通函。

根據備忘錄協議，倘若上述先決條件未能於最後截止日期(即備忘錄協議日期後六個月當日，或建溢實業與恒光國際可能書面協定之較後日期)或之前達成，則建溢實業及恒光國際就備忘錄協議或其項下之一切權利、義務及責任將終止及終結，而建溢實業須立即向恒光國際退還已付之按金，訂約方概不得根據備忘錄協議向另一方提出任何性質的申索。

### **就出售事項一及出售事項二將出售之資產**

裕康投資之唯一資產為物業一，而本公司將透過出售裕康投資之全部股權的方式以出售物業一。本公司自一九九五年起一直使用物業一。本集團一直使用物業二直至二零一八年六月左右，其後一直空置。

物業一及物業二均位於香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈，其為一座於一九七一年落成的21層工廠大廈。物業一位於嘉時工廠大廈7樓全層，建築面積約為10,400平方呎，而物業二位於嘉時工廠大廈11樓B室，建築面積約為5,200平方呎。

### **該等出售事項對本集團之影響**

就出售事項一而言，經計及重估儲備自二零一九年三月三十一日起因物業一之估值更新而產生之變動以及相關遞延稅項負債後，預期裕康投資於出售事項一完成日期之資產淨值或賬面值將約為33,700,000港元。因此，以代價39,500,000港元出售裕康投資之全部股權預期將為本集團帶來收益約5,800,000港元(有待審計)。

於出售事項一完成後，裕康投資將不再為本公司之附屬公司，其財務報表將不再綜合併入本集團之財務報表。

就出售事項二而言，物業二之公平值(參考其公開市值，其根據獨立物業估值師於接近本公佈日期作出之初步更新估值)預期將為19,750,000港元。以代價19,750,000港元進行出售事項二預期將產生減值虧損約1,950,000港元(有待審計)，相當於物業二(其自二零一九年七月起歸類為持作出售資產，賬面值約為21,700,000港元)之公平值變動。

### **有關出售事項一及出售事項二之上市規則之涵義**

根據上市規則第14.22條，就上市規則第14章而言，出售事項一及出售事項二須合併計算，作為一項交易處理。由於鄭先生及其聯繫人恒光國際均為本公司之關連人士，以及出售事項一及出售事項二(合併計算)之一項或以上之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章及第14A章，出售事項一及出售事項二(合併計算)構成本公司之須予披露交易及關連交易，須遵守上市規則第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准規定。

## 租用物業一

於出售事項一完成後，建溢實業(作為租戶)擬與裕康投資(作為業主)訂立租賃協議以租用物業一。租賃協議之主要條款詳情如下：

- 訂約方：
- (i) 租戶：建溢實業，本公司之間接全資附屬公司；及
  - (ii) 業主：裕康投資，將於出售事項一完成後由鄭先生全資擁有
- 將租用之物業： 物業一
- 年期： 自出售事項一之完成日期起計三年，可按當時市值租金水平續展多三年
- 租賃租金： 每曆月124,800港元(包括地租、差餉及管理費)，於每曆月首日預先支付

上述每月租賃租金乃經公平原則磋商後釐定，當中參考同一樓宇之其他物業及附近之可比較物業的應付租金以及獨立物業估值師於二零二零年一月二十日作出之租金估值，即月租124,000港元(不計入地租、差餉及管理費)。

## 有關租用物業一之上市規則之涵義

於出售事項一完成後，裕康投資將成為本公司一名關連人士之聯繫人，因此其本身將成為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，於出售事項一完成後根據租賃協議租用物業一將構成本公司之關連交易。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司將就租用物業一(倘落實)於資產負債表確認使用權資產之價值。因此，就上市規則而言，於出售事項一後租用物業一將被視為本公司收購資產。由於租用物業一的一項或以上之相關適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 有關裕康投資之資料

裕康投資之主要業務為持有物業，其唯一目的為持有物業一。於出售事項一完成前，裕康投資一直向建溢實業出租物業一，其收益代表已收及應收之租金收入，根據其於二零一九年三月三十一日之經審核財務賬目，裕康投資之資產淨值為43,336,000港元。自裕康投資之經審核財務賬目摘錄之財務資料概述如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元
收益	1,872	1,872
投資物業之公平值收益	4,000	9,000
除稅前溢利	5,288	10,369
除稅後溢利	4,993	10,369

## 該等出售事項及於出售事項一後租用物業一之理由及裨益

本公司及建溢香港之主要業務均為投資控股。本集團經營兩大主流業務；即製造業務及非製造業務。於製造業務方面，其從事以研發為本之電器及電子產品生產業務、電機業務以及玻璃技術相關業務。本集團非製造業務現時主要包括於中國貴州省之房地產開發業務。建溢實業之主要業務為買賣玩具、電子產品及材料採購。

該等出售事項之所得款項將用於撥付一般營運資金需求及其他企業用途。由於將出售之物業之擁有權對本集團之業務營運並非必要，董事認為，有關出售對本集團之整體業務營運並無任何重大影響，董事亦相信，出售事項不僅能夠強化本公司之現金狀況，亦能加強其資源分配策略，並有助於其戰略及營運靈活性。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問將向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見後發表本身之看法）認為該等出售事項符合本公司及股東之整體利益，而買賣協議及備忘錄協議之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立。



本公司自一九九五年起一直使用物業一。董事認為，只要租賃條款按一般商業條款或對本集團有利之條款訂立，則本公司於出售事項一完成後向裕康投資租回物業一符合本公司及股東之整體利益，藉此可避免產生本集團另覓地點時需支付的搬遷及裝修成本。由於鄭先生於建議在出售事項一後租用物業一事宜中擁有重大權益，鄭先生及其聯繫人已就相關董事會決議案放棄投票。

在出售事項一完成之前提下，董事認為租賃協議符合本公司及股東之整體利益，而租賃協議之條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立。

### **獨立董事委員會及獨立財務顧問**

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就該等出售事項向獨立股東提供建議。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### **股東特別大會**

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准買賣協議、備忘錄協議及其項下擬進行之交易。

載有(其中包括)(1)該等出售事項之詳情；(2)獨立董事委員會函件；(3)獨立財務顧問函件；及(4)根據上市規則須收錄於通函內之其他資料的通函，連同股東特別大會通告，預期將於二零二零年二月十三日或前後寄發予股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」	指	各自具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「恒光國際」	指	恒光國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由鄭先生全資擁有
「本公司」	指	建溢集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份編號：638）
「董事」	指	本公司之董事
「出售事項一」	指	由建溢香港向鄭先生出售裕康投資之全部股權
「出售事項二」	指	由建溢實業向恒光國際出售物業二
「該等出售事項」	指	出售事項一及出售事項二項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	鄭先生及其聯繫人以外之股東
「獨立董事委員會」	指	就該等出售事項向獨立股東提供意見之本公司獨立董事委員會，其成員包括全體獨立非執行董事

「獨立財務顧問」	指	奧澌資本亞洲有限公司，為根據證券及期貨條例獲准從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就該等出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「建溢香港」	指	建溢（香港）集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「建溢實業」	指	建溢實業有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「備忘錄協議」	指	建溢實業與恒光國際訂立之協議，內容有關由建溢實業向恒光國際出售物業二
「鄭先生」	指	鄭楚傑先生，為本公司之執行董事、主席及行政總裁以及本公司之控股股東
「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
「物業一」	指	香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈7樓A室及B室
「物業二」	指	香港九龍新蒲崗六合街25至27號嘉時工廠大廈11樓B室
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或以其他方式修改之香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份之持有人
「股份」	指	本公司之普通股

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准買賣協議及備忘錄協議以及其項下擬進行之交易
「買賣協議」	指	建溢香港與鄭先生訂立之協議，內容有關由建溢香港向鄭先生出售裕康投資之全部股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	裕康投資與建溢實業將於出售事項一完成後訂立之協議，內容有關由建溢實業(作為租戶)向裕康投資(作為業主)租用物業一
「裕康投資」	指	裕康投資有限公司，本公司之間接全資附屬公司，由建溢香港擁有100%
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
建溢集團有限公司  
主席兼行政總裁  
鄭楚傑

香港，二零二零年一月二十一日

於本公佈發表日期，董事會由九位董事組成，包括五位執行董事，分別為鄭楚傑先生、馮華昌先生、廖達鸞先生、鄭子濤先生及鄭子衡先生；及四位獨立非執行董事，分別為黃拋維先生、孫季如博士、鄭國乾先生及張宏業先生。