

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，並明確表示概不就因本公告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。



均安控股

Kwan On Holdings

KWAN ON HOLDINGS LIMITED

均安控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股票代號：1559)

主要交易 出售物業

該協議

於二零二三年十二月十五日，賣方（為本公司之間接非全資附屬公司）與買方就出售事項訂立該協議。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過 25%，但所有相關百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，而並無股東須放棄投票；及(b)在批准該協議及其項下擬進行之交易之股東大會上獲合共持有投票權50%以上之一名股東或一批有密切聯繫之股東給予股東書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

由於並無股東於出售事項中擁有權益且(倘本公司就批准出售事項召開股東大會)須於股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得持有1,039,456,250股股份(於該協議日期佔本公司已發行股本約55.61%)之股東Sino Coronet給予之書面批准，並獲豁免就批准出售事項召開股東大會。

由於概無董事於該協議及出售事項中擁有任何重大權益，故並無董事須就批准該協議及出售事項之有關董事會決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料及上市規則所規定其他資料之通函，將於二零二四年一月十日(即本公告日期起計15個營業日)或之前寄發予股東。

由於出售事項須待該協議所載之有關批准及規定達成後，方告完成，故出售事項可能會亦可能不會進行至完成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

該協議

日期

二零二三年十二月十五日

訂約方

(1) 賣方；及

(2) 買方。

該協議之標的事項

根據該協議，賣方已同意出售而買方亦已同意購買該物業。

代價

根據該協議，代價將約為927,360,000披索(相當於約130,614,084港元)，其將包含：

- a) 金額為828,000,000披索(相當於約116,619,718港元)之該物業之購買價；及
- b) 金額為99,360,000披索(相當於約13,994,366港元)之增值稅。

代價須以經理支票之形式按以下期數支付：

項目	第1期 (與簽訂該協議同步)	第2期 (買方接獲該物業之 電子登記證書 (eCARs) 起計15個 營業日內)	第3期 (賣方完全履行於該 協議下與該物業有 關之所有相關完成 義務起計15個 營業日內)	總額
買方將予發放／支付予賣方之所得款項淨額(惟第1期將直接支付予PNB以償還PNB貸款除外)	285,878,787.90披索	287,101,722.04披索	200,000,000.00披索	772,980,509.94披索
賣方須承擔之6%資本利得稅或6%應計預提稅(視何者適用而定)	49,680,000.00披索	-	-	49,680,000.00披索
* 將由買方扣發並於到期時支付／發放予對該物業擁有司法管轄權之適當BIR-RDO				
將發放予賣方並由賣方匯款至適當BIR-RDO之增值稅金額	99,360,000.00披索	-	-	99,360,000.00披索
直至二零二四年第四季度之不動產稅款，其應付予馬尼拉市司庫	--	5,339,490.06披索 (或會視乎賣方將予 提供之不動產稅賬目 報表予以調整)	-	5,339,490.06披索 (或會視乎賣方將予 提供之不動產稅賬目 報表予以調整)
總額(購買價加增值稅)	434,918,787.90披索	292,441,212.10披索	200,000,000.00披索	927,360,000.00披索

代價經賣方與買方按正常商業條款公平磋商釐定，當中參考物業估值師初步釐定之估值及本公告「訂立該協議之理由及裨益」一節所載有關進行出售事項之裨益。物業估值師於評估該物業擬發展項目之總發展價值時採用市場法，該總發展價值其後按照未付發展成本、未完成之發展期及潛在邊際利潤予以調整。於該物業之初步估值中並無採用收益法－貼現現金流分析。

與交易有關之監管批准及規定

買方及賣方明白：

- a) 賣方及買方各自可能須就該協議及其項下擬進行之交易取得政府當局或其他第三方之批准及同意；
- b) 按上市規則規定，股東批准屬必要，而賣方已通知買方其已取得有關批准；及
- c) 該物業之按揭將於償付未償還貸款（包括罰款及利息）予承按銀行PNB時獲完全回贖及解除。

於本公告日期，條件a)並未達成，而條件b)已經達成。至於條件c)，於簽署該協議時，買方已代賣方向PNB支付第1期代價，以供用作償還PNB貸款，而PNB將安排有關該物業之按揭回贖。

完成

交易須於簽訂該協議起計120天內完成，協議雙方可書面形式合理延長協議期限。

終止出售事項

倘因(i)買方在對該物業進行盡職審查之過程中發現不利資料；或(ii)未能轉讓若干完工成果；或(iii)賣方未能在不附帶及並無任何一切產權負擔、任何性質及種類之敵對申索、法律訴訟、所有權及／或管有爭議之情況下轉讓該物業至買方名下；或(iv)賣方未能在不附帶及並無任何結構、改善、及類似物件、以及其他動產，或任何合法或不合法之佔用人、定居者、租戶之情況下（現有改善除外）向買方交付該物業之實際實物及絕對安寧之管有及所有權；或(v)賣方未能完全及忠實地履行其於該協議項下之所有責任及義務，以致出售事項無法於120天期限內或訂約各方相互協定之任何延續期限內完成，則買方可在不損害其在法律或衡平法上可能擁有之買方權利或補救之情況下，透過簽立撤銷或取消該協議之必要文件及所有與出售該物業有關之已簽立文件，以取消交易。

出售事項之財務影響

按(1)摘錄自本公司截至二零二三年九月三十日止六個月之已刊發中期業績公告所載之該物業未經審核賬面淨值約1億6,090萬港元；(2)代價(不包括增值稅款)約1億1,660萬港元；及(3)與出售事項有關之應付當地稅項約700萬港元計算，本集團預計就出售事項將錄得約5,130萬港元虧損。實際虧損金額將有待本公司核數師審核，並因此可能與前述金額不同。由於本集團擁有賣方40%權益，股東應佔出售事項之預計虧損約為2,050萬港元。該虧損屬非經常性虧損，並將反映於本集團截至二零二四年三月三十一日止年度之損益賬中(前提是有關交易將於該財政年度完成)。本集團就出售事項將予確認之實際虧損將參考該物業於完成時之賬面淨值以及本公司所產生之相關費用及成本計算，並可能與上述數字不同。由於出售事項將帶來虧損，預計股東應佔本集團綜合資產淨值將減少約2,050萬港元。

出售事項之估計所得款項淨額(扣除相關稅項及開支後)將約為7億6,590萬披索(相當於約1億780萬港元)，其中約2億8,590萬披索(相當於約4,020萬港元)將用於償還PNB貸款，餘額約4億8,000萬披索(相當於約6,760萬港元)將供賣方用作償還結欠本集團之款項。從賣方獲得此筆約6,760萬港元之款項後，本集團擬動用(i)約3,400萬港元於償還若干未償還銀行貸款金額；(ii) 3,000萬港元於注資本集團之施工及其他業務發展；及(iii)餘額約360萬港元於本集團之一般營運資金。

誠如上文所載，本集團擬將部分所得款項淨額用於償還PNB貸款及本集團其他銀行借貸。因此，償還該等貸款後，本集團之債務總額將有所減少，而本集團之資產負債比率亦將有所改善。

本集團若干已抵押銀行存款將於償還部分銀行借貸後解除。此外，部分所得款項淨額將用作本集團之業務發展及一般營運資金。以上種種將因出售事項而增強本集團之流動資金及現金流狀況。

有關該物業之資料

該土地位於Padre Faura St., Brgy. 669 Zone 072, Ermita District, Manila, the Philippines (菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯669帕德雷伏拉大街)。該土地之總地盤面積3,312平方米，為永久業權土地，供商業及住宅發展用途。

於該協議日期，賣方已提供該物業予PNB作為PNB貸款之抵押。

該物業於截至二零二二年及二零二三年三月三十一日止兩個年度以及於本公告日期並無產生任何租金收入。

該物業於二零二三年九月三十日之賬面淨值約為1億6,090萬港元，其於二零二三年十二月十五日之初步估值約為10億3,000萬披索（相當於約1億4,507萬港元）。

有關訂約方之資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於香港及中國內地從事建築相關業務、物業發展以及化學材料貿易。

賣方為投資控股公司，並持有該物業。於本公告日期，賣方為本公司之間接非全資附屬公司。

買方為菲律賓領先房地產公司之一，於業內擁有逾40年良好往績。其為菲律賓第二大商場營運商。買方主要從事購物中心及酒店開發及經營，並為菲律賓最負盛名之開發商之一，主要開發多功能物業、辦公大樓、住宅公寓以及土地及住宅房屋項目，包括遍佈全國主要城市及其他城區之社會住宅項目。根據買方向美國證券交易委員會提交之截至二零二三年九月三十日止九個月之季度報告，買方由JG Summit Holdings, Inc. (「JGSHI」) 持有約65.32%權益。JGSHI為菲律賓最大綜合企業之一，在品牌消費食品、農工業產品及商品食品、石油化工、航空運輸及金融服務等領域擁有廣泛利益。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

訂立該協議之理由及裨益

該物業由本集團於二零一九年下半年購入，其計劃重建為兩棟樓高55層之公寓大樓，提供超過2,000個住宅單位，並設有一個購物中心及超過400個停車位。然而，於二零二零年年初爆發2019冠狀病毒病疫情。2019冠狀病毒病疫情對推進發展項目之各個進程均造成嚴重干擾，例如當地政府於2019冠狀病毒病疫情期間實施封鎖措施，導致本集團無法為發展項目申請相關牌照或許可證。儘管當地項目團隊已奮力推進設計工作及前期施工準備，惟發展項目之進度卻不盡人意。於本公告日期，本集團尚未為發展項目取得所有必要牌照及許可證。本集團之建築及其他業務亦受2019冠狀病毒病疫情所嚴重影響。此導致本集團於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年三月三十一日止過去三個財政年度之業績不斷惡化，股東應佔虧損亦由截至二零二一年三月三十一日止財政年度約2,440萬港元增加至截至二零二三年三月三十一日止財政年度之1億1,170萬港元。截至二零二三年九月三十日止六個月，本集團繼續錄得股東應佔虧損約5,150萬港元。本集團之銀行結餘及現金亦由二零二一年三月三十一日約1億7,240萬港元減少至二零二三年九月三十日之3,290萬港元。

發展項目之預計建築成本約為67億披索（相當於約9億4,370萬港元），並擬透過本集團內部資源及借貸撥付。發展項目之發展週期預計約為四年。本集團已與多名貸款人商討為建築成本提供融資。然而到目前為止，尚未與貸款人達成任何協議。

董事認為，由於利率上調及全球經濟放緩，菲律賓物業市場正面臨多重挑戰及不確定性。加上(1)尚未與貸款人協定融資計劃；及(2)如上所述本集團之財務業績惡化乃限制本集團投入大量資源以推進發展項目，因此，發展項目(i)可能對本集團構成風險，並(ii)將限制本集團進一步發展其建築及其他業務之能力。有見及此，董事會認為，將該物業之投資變現，並將本集團資源集中於其建築及其他業務乃屬恰當。

本集團曾與若干潛在獨立第三方買家進行商討。買方所報之報價最高。該物業有部分收購資金來自按揭(即PNB貸款)。PNB貸款之未償還金額須由賣方於完成前悉數結清，其佔本集團於二零二三年九月三十日之銀行結餘及現金約122%。為避免本集團因於完成前結清PNB貸款之未償還金額而出現現金流壓力，賣方與買方協商於簽署該協議時支付代價之若干金額。經過多輪協商，買方同意於簽署該協議時支付金額足以悉數結清PNB貸款之第一期代價。

誠如本公告「出售事項之財務影響」一節所述，出售事項之所得款項淨額擬用於(其中包括)結清PNB貸款及本集團其他銀行借貸。按PNB貸款及該等銀行借貸各自之現行利率計算，償還該等貸款將可每年節省利息付款約300萬港元。

儘管(i)代價(不包括增值稅款) 8億2,800萬披索較物業估值師初步釐定之估值10億3,000萬披索折讓約19.6%；及(ii)出售事項導致虧損，惟董事會認為代價屬公平合理，原因是：

- (a) 代價乃與買方公平磋商後釐定；
- (b) 代價乃上述潛在買家所報價格中之最高價格；
- (c) 買方同意於簽署該協議時支付金額足以悉數結清PNB貸款之第一期代價，而此舉將避免本集團因於完成前結清PNB貸款之未償還金額而出現現金流壓力；
- (d) 買方之財務穩健。根據買方之二零二三年第三季度財務報告所披露，於二零二三年九月三十日，其未經審核綜合現金及現金等價物結餘約為59億披索。未能支付代價之違約風險被視為低；
- (e) 如上所披露，本集團可每年節省利息付款約300萬港元；

- (f) 誠如本公告「出售事項之財務影響」一節所述，出售事項可降低本集團之資產負債比率，並增強本集團之流動資金及現金流狀況；及
- (g) 倘本集團拒絕買方要約並尋找其他有意買家，無法確定本集團將於何時及需要多長時間方能與其他有意買家就出售該物業達成協議。由於董事預期菲律賓物業市場將面臨挑戰及不確定性，其他有意買家之報價或會低於代價。倘若如此，本公司將錯失更佳的機會。

經考慮上述因素，董事認為，該協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而出售事項亦符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於與出售事項有關之一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%，但所有相關百分比率均低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，而並無股東須放棄投票；及(b)在批准該協議及其項下擬進行之交易之股東大會上獲合共持有投票權50%以上之一名股東或一批有密切聯繫之股東給予股東書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准該協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

由於並無股東於出售事項中擁有權益且(倘本公司就批准出售事項召開股東大會)須於股東大會上放棄投票，本公司已根據上市規則第14.44條取得持有1,039,456,250股股份(於該協議日期佔本公司已發行股本約55.61%)之股東Sino Coronet給予之書面批准，並獲豁免就批准出售事項召開股東大會。

由於概無董事於該協議及出售事項中擁有任何重大權益，故並無董事須就批准該協議及出售事項之有關董事會決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)出售事項進一步資料及上市規則所規定其他資料之通函，將於二零二四年一月十日(即本公告日期起計15個營業日)或之前寄發予股東。

由於出售事項須待該協議所載之有關批准及規定達成後，方告完成，故出售事項可能會亦可能不會進行至完成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除另有訂明外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二三年十二月十五日之協議
「BIR-DRO」	指	菲律賓國稅局地區稅務辦公室
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	均安控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於主板上市(股份代號：1559)
「完成」	指	該協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「代價」	指	買方根據該協議應付予賣方之代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「酒店大樓」	指	於該土地上豎立之5層高大樓
「該土地」	指	兩幅位於Padre Faura St., Brgy. 669 Zone 072, Ermita District, Manila, the Philippines (菲律賓馬尼拉艾米塔區072分區描籠涯669帕德雷伏拉大街)之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「PNB」	指	菲律賓國家銀行
「PNB貸款」	指	由PNB授予賣方，並以該物業之按揭作抵押之未償還金額約為2億8,590萬披索之貸款
「披索」	指	菲律賓披索，為菲律賓法定貨幣
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	該土地及酒店大樓
「物業估值師」	指	賣方委聘之獨立物業估值師
「買方」	指	Robinsons Land Corporation，一間根據菲律賓法律妥為組成及存續之公司，其股份於菲律賓證券交易所上市，目前以股份代號「RLC」進行買賣

「賣方」	指	Metrocity Properties Group, Inc.，一間根據菲律賓法律妥為組成及存續之公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司股東
「Sino Coronet」	指	Sino Coronet Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「菲律賓」	指	菲律賓共和國
「估值」	指	物業估值師進行獨立估值
「增值稅」	指	增值稅
「%」	指	百分比

承董事會命
均安控股有限公司
主席
陳正華

香港，二零二三年十二月十五日

於本公告日期，執行董事為陳正華先生、張方兵先生及曹累先生；而獨立非執行董事為林誠光教授、林柏森先生及龔振志先生。

為用於本公告及僅供說明，披索兌港元之換算乃按1港元兌7.1披索之概約匯率進行。有關換算並不表示及保證披索或港元之任何款項可按該匯率或任何其他匯率換算。