

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，概不對因本公佈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



UPBEST GROUP LIMITED

美建集團有限公司*

(開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號: 335)

**主要交易：
有關出售物業權益**

協議

於二零一五年一月十三日，賣方（本公司全資附屬公司）與買方（獨立第三方）以代價合共 558,900,000 港元之現金代價就賣方承諾出售及買方承諾收購出售股份及出售貸款而訂立買賣協議。

上市規則之涵義

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 章項下公告及股東批准之規定。本公司已獲得持有本公司已發行股本 50%以上之控股股東書面批准，取代舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會為批准出售事項而舉行股東大會。

一份載有（其中包括）出售事項詳情之通函，將根據上市規則在切實可行情況下盡快並自本公告日期起計 15 個營業日內向股東寄發（僅供參考）。

本董事會宣佈於二零一五年一月十三日，本公司按公平原則磋商後，賣方（本公司全資附屬公司）與買方（兩者均為獨立第三方）以代價合共 558,900,000 港元之現金代價就賣方承諾出售及買方承諾收購出售股份及出售貸款而訂立買賣協議。

PS買賣協議

日期： 二零一五年一月十三日（交易時段結束後）

買賣雙方： (1) 賣方: 美建澳門置業有限公司

(2) 買方: 蔡宏江先生及林衍威先生

買方為澳門市民及商人。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，各買方均為獨立第三方。

就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，在過去 12 個月內本集團並無與買方及/或其聯繫人進行任何根據上市規則第 14.22 條須與建議出售合併計算之交易。

所出售資產

根據 PS 買賣協議，賣方同意出售及買方同意收購 PS 出售股份，（即 Pearl Star 之全部已發行股本）及 PS 出售貸款（即 Pearl Star 應付賣方之股東貸款）。

代價

PS 出售之總代價為 331,200,000 港元，並將由買方以現金根據下述方式支付：

- (a) 其中 28,000,000 港元(「**PS 部份代價**」)將由買方或其代名人於簽訂 PS 買賣協議時支付；及
- (b) 餘款 303,200,000 港元，將由買方或其代名人於完成 PS 買賣協議時支付。

建議 PS 出售的代價乃經 PS 買賣協議各方之間按公平原則磋商後，考慮到各種因素，特別是該 PS 物業的價值所擬定。PS 物業之估值報告將載入於將寄發予股東之通函內。

經考慮各種因素後，董事認為建議 PS 出售的代價屬公平及合理，乃按一般商業條款，以及按本公司及股東之整體利益為依歸。

先決條件

建議 PS 出售須待下述先決條件完成後方可作實：

- (1) 如需要，股東批准 PS 買賣協議及所有根據買賣協議擬進行的交易；及
- (2) 已取得一切與本次買賣 PS 出售股份及 PS 出售貸款相關所需的同意和批准。

買賣雙方將盡其最大努力促使買賣協議的所有先決條件之達成。如於二零一五年五月三十一日或以前，或買、賣雙方同意之其他日期，仍未達成上述先決條件，PS 買賣協議將停止及終結，而其後訂約各方毋須根據 PS 買賣協議向對方履行任何承擔及責任（除因違反 PS 買賣協議中之條款）。

如因賣方原因而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方應退還 PS 部分代價(不計利息)給買方。

如非因賣方原因而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方將無需退還 PS 部分代價不計利息給買方。

完成買賣

預計 PS 買賣協議將於達成（或豁免）上述條件第二個營業日後及於二零一五年五月三十一日或以前（或買、賣雙方同意之其他日期）完成。

於完成 PS 買賣協議時，Pearl Star 將不再為本公司之全資附屬公司及本公司將不再擁有 Pearl Star 之任何權益。

KH買賣協議

日期： 二零一五年一月十三日(交易時段結束後)

買賣雙方： (1) 賣方: 美建澳門置業有限公司

(2) 買方: 蔡宏江先生及林衍威先生

買方為澳門市民及商人。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，各買方均為獨立第三方。

就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，在過去 12 個月內本集團並無與買方及/或其聯繫人進行任何根據上市規則第 14.22 條須與建議出售合併計算之交易。

所出售資產

根據 KH 買賣協議，賣方同意出售及買方同意收購 KH 出售股份，（即金豪之全部已發行股本）及 KH 出售貸款（即金豪應付賣方之股東貸款）。

代價

KH 出售之總代價為 227,700,000 港元，並將由買方以現金根據下述方式支付：

- (a) 其中 19,800,000 港元(「KH 部份代價」)將由買方或其代名人於簽訂 KH 買賣協議時支付；及
- (b) 餘款 207,900,000 港元，將由買方或其代名人於完成 KH 買賣協議時支付。

建議 KH 出售的代價乃經 KH 買賣協議各方之間按公平原則磋商後，考慮到各種因素，特別是該 KH 物業的價值所擬定。KH 物業之估值報告將載入於將寄發予股東之通函內。

經考慮各種因素後，董事認為建議 KH 出售的代價屬公平及合理，乃按一般商業條款，以及按本公司及股東之整體利益為依歸。

先決條件

建議 KH 出售須待下述先決條件完成後方可作實：

- (1) 如需要，股東批准 KH 買賣協議及所有根據買賣協議擬進行的交易；及
- (2) 已取得一切與本次買賣 KH 出售股份及 KH 出售貸款相關所需的同意和批准。

買賣雙方將盡其最大努力促使買賣協議的所有先決條件之達成。如於二零一五年五月三十一日或以前，或買、賣雙方同意之其他日期，仍未達成上述先決條件，KH 買賣協議將停止及終結，而其後訂約各方毋須根據 KH 買賣協議向對方履行任何承擔及責任（除因違反 KH 買賣協議中之條款）。

如因賣方原因而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方應退還 KH 部分代價(不計利息)給買方。

如非因賣方原因而上述先決條件不能於二零一五年五月三十一日或之前達成（或賣方及買方同意之其他日期），賣方將無需退還 KH 部分代價不計利息給買方。

完成買賣

預計 KH 買賣協議將於達成（或豁免）上述條件第二個營業日後及於二零一五年五月三十一日或以前（或買、賣雙方同意之其他日期）完成。

於完成 KH 買賣協議時，金豪將不再為本公司之全資附屬公司及本公司將不再擁有金豪之任何權益。

目標公司及該物業的資料

Pearl Star於薩摩亞註冊成立，為本公司之全資附屬公司。除投資控股目的外，註冊成立至今並無任何業務。

PS澳門公司為本公司聯營公司。截至PS買賣協議為止，Pearl Star持有PS澳門公司45%之股權。

金豪於英屬維京爾群島註冊成立，為本公司之全資附屬公司。除投資控股目的外，註冊成立至今並無任何業務。

KH澳門公司為本公司非全資附屬公司。截至KH買賣協議為止，金豪持有KH澳門公司55%之股權。

PS 澳門公司及 KH 澳門公司共同擁有 PS 物業和 KH 物業。PS 物業是位於澳門氹仔卓家村無門牌(Cheong-Sá N^o s/n)之一幅地段為 TN11 之土地，約為 1,974 平方米，該地為非工業用途。KH 物業是位於澳門氹仔卓家村之一幅地段為 TN15b 之土地，約為 989 平方米，該地為非工業用途。於本公告日期，KH 物業尚未於澳門物業登記局登記。

目標公司根據未經審核之合併管理賬目，預期於建議出售完成時，本集團將錄得收益約 355 百萬港元以及本集團之淨資產增加約 355 百萬港元。

下文載列目標公司截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個財務期間之未經審核合併財務資料，乃按照香港公認會計準則編製：

	截至二零一四年 十二月三十一日 止 (千港元) (未經審核)	截至二零一三年 十二月三十一日 止 (千港元) (未經審核)
營業額	352	134
除稅前利潤	222	122
資產淨值	36,023	35,630

建議出售事項之理由

本集團主要從事提供多元化金融服務包括證券經紀、期貨經紀、證券孖展融資、貸款融資、企業融資顧問、資產管理、貴金屬買賣及物業投資和發展。

本公司認為出售事項給予本公司一個良機套現該物業投資。此外，考慮到出售項目所得款項以及出售項目所得收益，本公司認為可以利用所得收益再進行其他合適的投資為各股東獲得更好回報。此外，出售事項之所得款項可進一步加強本集團之現金狀況，並讓本集團可重新分配其資源作未來發展之用。

經考慮上述者後，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

經扣除出售事項有關之開支，來自出售事項之所得款項淨額約為548百萬港元，本公司擬將所得款項淨額用於未來投資商機/或本集團之一般營運資金。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，訂立協議及出售事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下公告及股東批准之規定。就董事彼等所深知、所悉及所確信、並於作出一切合理查詢後，概無股東於出售事項中擁有任何重大權益及概無股東須於本公司召開股東大會以批准出售事項時放棄投票。

本公司已根據上市規則第14.44條向CCAA（擁有合共987,720,748股股份權益，相當於本公司已發行股本約73.65%）取得書面批准，以代替舉行股東大會批准出售事項。本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項及據其擬進行交易。

一份載有（其中包括）出售事項詳情之通函，將根據上市規則在切實可行情況下盡快並自本公告日期起計15個營業日內向股東寄發（僅供參考）。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「協議」 包括PS買賣協議及KH買賣協議

「聯營公司」	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	本公司之董事會
「CCAA」	CCAA Group Limited，為本公司控制股東
「本公司」	美建集團有限公司，於開曼群島成立之有限公司，其股份乃於聯交所上市
「完成」	根據協議之條款完成出售事項
「董事」	本公司之全體董事
「出售事項」	根據買賣合約所出售之出售股份及出售貸款
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，屬於獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「金豪」	金豪投資有限公司，於英屬維京群島註冊成立之有限公司
「KH出售事項」	根據金豪買賣協議所出售之KH出售股份及KH出售貸款
「KH澳門公司」	京豐利投資有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為金豪持有55%
「KH物業」	位於澳門氹仔卓家村之一幅地段為TN15b之土地，物業尚未於澳門物業登記局登記
「KH出售股份」	金豪其中 10 股已發行之股份
「KH出售貸款」	金豪尚欠賣方之股東貸款

「KH買賣協議」	買方與賣方所訂立日期為二零一五年一月十三日有關本公司出售 KH 出售事項之 KH 出售股份及 KH 出售貸款之買賣合約
「Pearl Star」	Pearl Star Holding Limited，於薩摩亞註冊成立之有限公司
「PS出售事項」	根據PS買賣協議所出售之PS出售股份及PS出售貸款
「PS澳門公司」	海泳建築置業有限公司，於澳門註冊成立之有限公司，為Pearl Star 持有45%
「PS物業」	位於澳門氹仔卓家村無門牌(Cheong-Sá N ^o s/n)之一幅地段為TN11之土地，澳門物業登記局標示編號:10232
「PS出售股份」	Pearl Star 其中 10 股已發行之股份
「PS出售貸款」	Pearl Star 尚欠賣方之股東貸款
「PS買賣協議」	買方與賣方所訂立日期為二零一五年一月十三日有關本公司出售PS 出售事項之PS出售股份及PS出售貸款之買賣合約
「中國」	中華人民共和國
「買方」	蔡宏江先生及林衍威先生，兩者均為獨立第三方
「該物業」	PS 物業及 KH 物業
「出售股份」	PS 出售股份及 KH 出售股份
「出售貸款」	PS 出售貸款及 KH 出售貸款
「賣方」	美建澳門置業有限公司，於英屬維京爾群島註冊成立之有限公司，其股份由本公司全資擁有
「股東」	本公司股本中每股面值 0.01 港元之股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	Pearl Star及金豪

「港幣」 香港法定貨幣

「%」 百分比

承董事會命
葉漫天先生
主席

香港，二零一五年一月十三日

於本公佈日期，美建董事會包括主席及非執行董事葉漫天先生；非執行董事施炳法博士及孫文德先生；執行董事莫桂衡先生、鄭偉玲小姐及鄭偉倫先生；及獨立非執行董事陳宗彝先生、潘啟迪先生及許文浩先生。

* 僅供識別