

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之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



National Arts Group Holdings Limited 國藝集團控股有限公司

(已委任臨時清盤人)

(作重組用途)

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：8228)

須予披露交易

收購 WISE CIRCUIT LIMITED 全部已發行股份 (涉及根據一般授權發行代價股份)

買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十九日（聯交所交易時段後），本公司（作為買方）與賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為18,800,000港元。

GEM 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於二零二一年十一月二十九日（聯交所交易時段後），本公司（作為買方）與賣方及擔保人訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為18,800,000港元。買賣協議之詳情載列如下：

買賣協議

日期： 二零二一年十一月二十九日（聯交所交易時段後）

訂約方： (1) Great Success Investment Holdings Limited（作為賣方）；
(2) 本公司（作為買方）；及
(3) 梁德志（作為擔保人）。

賣方為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、其最終實益擁有人及擔保人均為獨立第三方。

將予收購的資產

根據買賣協議，本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份（相當於目標公司全部已發行股份）。

代價

買賣待售股份之代價總額為18,800,000港元。代價將由本公司於完成時透過按發行價向賣方配發及發行入賬列作繳足之代價股份支付。

代價乃由本公司與賣方經考慮獨立估值師凱評企業諮詢集團有限公司根據直接比較法於二零二一年十一月一日對該等物業之初步估值20,700,000港元後公平磋商釐定。

代價股份

發行價

代價股份將按發行價每股股份約0.113港元發行，較：

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.103港元溢價約9.71%；及

- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止五個連續交易日之平均收市價每股0.11港元溢價約2.73%。

發行價乃由買賣協議之訂約方經考慮股份之現行市價後公平磋商釐定。

代價股份數目

代價股份一經配發及發行，約佔：

- (i) 本公告日期本公司現有已發行股本之20.00%；及
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大後本公司已發行股本之16.67%。

地位

代價股份一經配發及發行，將在各方面與已發行股份享有同等地位。

發行代價股份之授權

代價股份將根據一般授權配發及發行。根據一般授權可發行的最高股份數目為166,477,367股股份。於本公告日期，本公司並無根據一般授權配發及發行任何股份，而一般授權足以用於配發及發行代價股份。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免（視情況而定）後，方可作實：

- (a) 本公司合理信納對目標集團之資產、負債、營運及事務進行之盡職審查結果；

- (b) 賣方及目標公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切所需同意、許可及批准，並仍然具有十足效力及作用；
- (c) 本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切所需同意、許可及批准，並仍然具有十足效力及作用；
- (d) 賣方根據買賣協議作出之保證於所有方面仍屬真實及準確；
- (e) 本公司根據買賣協議作出之保證仍屬真實及準確；
- (f) 取得本公司委任的馬來西亞法律顧問事務所發出之馬來西亞法律意見（其形式獲批）；
- (g) 取得本公司委任之獨立專業估值師行發出之估值報告（其形式獲批），當中顯示估值將不少於代價；及
- (h) 聯交所GEM上市委員會批准代價股份上市及買賣。

本公司可隨時全權酌情以書面方式豁免上文(a)及(d)所載任何條件。賣方可隨時全權酌情以書面方式豁免上文(e)所載之條件。買賣協議之任何訂約方均不得豁免其他條件。倘上述條件未能於二零二一年十二月三十一日（或賣方與本公司可能協定之較後日期）中午十二時正或之前達成（或獲豁免（視情況而定）），則買賣協議將告停止及終止，其後概無訂約方須承擔買賣協議項下之任何義務及責任，惟任何先前違反協議條款的情況除外。

擔保

根據買賣協議，擔保人已就賣方全面、準時及完全履行其於買賣協議項下之責任向本公司作出擔保。

完成

待買賣協議項下之條件達成或獲豁免（視情況而定）後，完成將於完成日期下午四時正落實。

於完成後，目標集團將成為本公司之間接全資附屬公司，而目標集團之財務業績將併入本集團之賬目。

債務豁免

於完成時，賣方將豁免目標公司於完成時或之前任何時間結欠賣方或對賣方產生之所有實際、或然或遞延責任、負債及債務，而不論有關責任、負債及債務是否於完成時到期及應付（於本公告日期有關責任、負債及債務金額為20,715,757港元）。

回報保證

根據買賣協議，本公司應向賣方出租該等物業供其營運之用，而賣方不可撤回地向本公司保證及擔保該等物業於下列各期間（「保證期」）之下列回報（即扣除所有經營開支（包括有關該等物業之管理費、水電費、差餉、徵費、稅項及保險）後之回報）（「保證回報」）：

- (a) 自二零二三年四月一日起至二零二四年三月三十一日止十二個月期間，相當於代價3.5%之回報；
- (b) 自二零二四年四月一日起至二零二五年三月三十一日止十二個月期間，相當於代價4.25%之回報；
- (c) 自二零二五年四月一日起至二零二六年三月三十一日止十二個月期間，相當於代價4.75%之回報；
- (d) 自二零二六年四月一日起至二零二七年三月三十一日止十二個月期間，相當於代價5.25%之回報；及
- (e) 自二零二七年四月一日起至二零二八年三月三十一日止十二個月期間，相當於代價5.75%之回報。

為免生疑問，即使開發商未能於保證期開始前以交吉方式向馬來西亞附屬公司交付該等物業，上述擔保亦不受影響。

倘該等物業於保證期內各期間之實際回報（即扣除所有經營開支（包括有關該等物業之管理費、水電費、差餉、徵費、稅項及保險）後之回報）（「實際回報」）低於保證回報，則賣方須以現金向本公司支付按以下方式計算之金額：

$$A = (\text{保證回報} - \text{實際回報})$$

其中A為應付本公司款項。

認沽期權

根據買賣協議，賣方向本公司授出認沽期權，據此，倘開發商於二零二五年十二月三十一日或之前並無以交吉方式交付該等物業，本公司可於認沽期權期間內酌情行使認沽期權，要求賣方按認沽期權價向本公司購買待售股份。

認沽期權價將由賣方於認沽期權完成日期透過向買方指定之銀行賬戶匯出即時可用資金支付。

於行使認沽期權後，(i) 本公司（作為實益擁有人）將出售而賣方將購買待售股份（不附帶任何留置權、押記、產權負擔、衡平權及其他不利的第三方權利）連同其於認沽期權完成日期附帶之所有權利；及(ii) 保證期將於二零二六年三月三十一日結束，而賣方將不再向本公司保證及擔保自二零二六年四月一日起至二零二七年三月三十一日止十二個月期間及自二零二七年四月一日起至二零二八年三月三十一日止十二個月期間之保證回報。

倘本公司決定行使認沽期權，根據GEM上市規則，行使認沽期權可能構成本公司之須予公佈交易。本公司將於適當時候根據GEM上市規則就行使認沽期權作出進一步公告。

有關目標集團之資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，目標公司持有該附屬公司的全部已發行股份。

該附屬公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。於本公告日期，該附屬公司持有馬來西亞附屬公司之全部已發行股份。

馬來西亞附屬公司為一間於馬來西亞註冊成立之物業持有有限公司。馬來西亞附屬公司之主要資產為該等物業。馬來西亞附屬公司於二零二一年九月九日與開發商訂立四份有關買賣該等物業之買賣協議（「該等買賣協議」）。該等物業正在開發中，而該等買賣協議尚未完成。開發商須於二零二三年三月三十一日或之前以交吉方式向馬來西亞附屬公司交付該等物業。

該等物業為MM Residency發展項目中R1座的四個服務式公寓單位，總建築面積為8,000平方呎，位於馬來西亞雪蘭莪州Melawati的Jalan Melawati 1的東北面（鄰近其與Jalan G 1的交界處）。MM Residency由一座服務式公寓及兩座SOHO組成，共有420個單位，建於8層停車位及購物商場之上，預期將於二零二三年第四季度前竣工。

目標集團之財務資料

下文載列目標集團自目標公司註冊成立日期（即二零二一年八月九日）至二零二一年十一月十一日之財務資料：

	截至 二零二一年 十一月十一日 止期間 港元 (未經審核)
除稅前虧損	21,648
除稅後虧損	<u>21,648</u>
負債淨額	<u><u>21,640</u></u>

進行收購事項之理由及裨益

本公司主要從事投資控股。本集團之主要業務包括電影製作及發行、提供藝人管理服務、活動統籌、提供旅行相關產品及經營影視城和酒店。

本公司之目標為於海外國家物色物業投資之投資機會，以期透過一系列收購及擬議合作為股東帶來合理回報。本公司認為，收購事項符合本集團的整體業務方向，並為進軍馬來西亞物業市場之物業投資行業之良好投資機會。

此外，本公司擬持有該等物業作投資用途，並將該等物業出租予賣方供其營運之用。誠如上文「回報保證」一段所述，賣方連同擔保人已同意向本公司擔保該等物業之回報。考慮到該等物業位於雪蘭莪州的黃金地段，本集團相信收購事項可為本集團帶來穩定的現金流量及收入，並可於日後享有潛在的資本增值。

鑒於上文所述，董事認為，買賣協議以及收購事項之條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

收購事項對本公司股權架構之影響

下表說明本公司(i)於本公告日期；及(ii)於完成後及緊隨配發及發行代價股份後的股權架構：

	於本公告日期		於完成後及緊隨配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
董事				
周啟榮	3,925,414	0.47	3,925,414	0.39
李傑之	448,000	0.05	448,000	0.04
崔志仁	300,000	0.04	300,000	0.03
主要股東				
梁家駿	148,092,336	17.79	148,092,336	14.83
公眾股東				
賣方	–	–	166,477,367	16.67
其他公眾股東	679,621,086	81.65	679,621,086	68.04
	<u>832,386,836</u>	<u>100</u>	<u>998,864,203</u>	<u>100</u>

GEM 上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須遵守GEM上市規則第19章之申報及公告規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司擬根據買賣協議之條款及條件向賣方收購待售股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日或公眾假期外香港銀行一般於正常營業時間開門營業的日子
「本公司」	指	國藝集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司，其已發行股份於GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成待售股份之買賣
「完成日期」	指	買賣協議項下之條件達成(或獲豁免)後第三個營業日當日或本公司與賣方可能協定之有關其他日期
「代價」	指	買賣協議項下待售股份之代價
「代價股份」	指	本公司為支付代價擬按發行價向賣方配發及發行的166,477,367股新股份，相當於緊隨配發及發行代價股份後本公司經擴大已發行股本約16.67%
「開發商」	指	TSA Land Sdn. Bhd.，為該等物業之開發商
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所運作之GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則

「一般授權」	指	根據於二零二一年十一月二十三日在本公司股東週年大會上通過的普通決議案授予董事的一般授權，以配發及發行最多166,477,367股股份，相當於通過該項決議案當日股份總數的20%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	梁德志先生
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM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
「發行價」	指	每股代價股份之發行價約0.113港元
「最後交易日」	指	二零二一年十一月二十九日，即緊接本公告刊發前股份之最後交易日
「馬來西亞附屬公司」	指	MMR Four Property Sdn. Bhd.，於馬來西亞註冊成立之公司，為目標公司之間接全資附屬公司
「該等物業」	指	由馬來西亞附屬公司實益擁有之物業，即MM Residency發展項目中R1座的四個服務式公寓單位，總建築面積為8,000平方呎，位於馬來西亞雪蘭莪州Melawati的Jalan Melawati 1的東北面（鄰近其與Jalan G 1的交界處）
「認沽期權」	指	要求賣方按認沽期權價向本公司購買待售股份之認沽期權
「認沽期權完成日期」	指	二零二六年三月三十一日（或本公司、賣方及擔保人可能書面協定之較後日期）
「認沽期權期間」	指	自二零二六年一月一日起至二零二六年三月三十一日（或本公司、賣方及擔保人可能書面協定之較後日期）止期間
「認沽期權價」	指	相當於代價的金額

「中國」	指	中華人民共和國
「買賣協議」	指	本公司、賣方及擔保人就買賣待售股份所訂立的日期為二零二一年十一月二十九日的協議
「待售股份」	指	一股目標公司普通股，相當於目標公司全部已發行股份
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該附屬公司」	指	MMR Asia Limited，於香港註冊成立之公司，為目標公司之直接全資附屬公司
「目標公司」	指	Wise Circuit Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司、該附屬公司及馬來西亞附屬公司的統稱
「估值」	指	估值報告所示該等物業之價值（有關估值須根據GEM上市規則之規定按賣方與本公司可能協定之有關方法、基準及假設編製）
「賣方」	指	Great Success Investment Holdings Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「%」	指	百分比

承董事會命
國藝集團控股有限公司
 (已委任臨時清盤人)
 (作重組用途)
 主席、執行董事兼行政總裁
周啟榮

香港，二零二一年十一月二十九日

於本公告日期，執行董事為周啟榮先生（主席兼行政總裁）、鄭弘駿先生及何亮霆先生，非執行董事為林家禮博士，而獨立非執行董事為崔志仁先生、李傑之先生及林國興先生。

本公告載有遵照GEM上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事願就此共同及個別承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，足以致使本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計一連最少七日刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及GEM網站(www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁，並會刊載於本公司網站(www.nationalarts.hk)「投資者關係」一頁。