

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

IMS Group Holdings Limited 英馬斯集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8136)

須予披露交易 收購該等物業

收購事項

董事會宣佈，於2025年1月17日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該等物業，總代價為139,500,000日圓（相當於約6,835,500港元）。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項GEM上市規則第19.07條項下適用百分比率超過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一項須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

收購事項

董事會宣佈，於2025年1月17日（交易時段後），買方（本公司全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買及賣方同意出售該等物業，總代價為139,500,000日圓（相當於約6,835,500港元）。

(1) 買賣協議A

買賣協議A的主要條款概述如下：

日期：2025年1月17日（交易時段後）

訂約方：(a) 買方：Project Across Company Limited，本公司的全資附屬公司；及

(b) 賣方：ジョイライフ株式会社

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之該物業： 物業A為一幅地塊，位於日本大阪市城東區中浜三丁目62番。物業A的註冊土地面積約為122.36平方米。

物業A目前空置。據本公司作出一切合理查詢後深知及盡悉，本公司理解到物業A並無涉及任何正式租賃協議。因此，董事會認為根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，物業A並非具有可識別收入流的產生收入之資產。

代價及付款條款： 收購物業A的代價為61,500,000日圓（相當於約3,013,500港元），買方須按下列方式支付予賣方：

- (a) 初步按金5,000,000日圓（相當於約245,000港元）已於簽訂買賣協議A時由買方支付予賣方；及
- (b) 代價餘額56,500,000日圓（相當於約2,768,500港元）須於完成時由買方支付予賣方，預期將為2025年2月28日。

收購物業A的代價乃由買方與賣方經計及（其中包括）(i)物業A的優越城市位置；(ii)鄰近地區可資比較物業的現行市值；(iii)物業A的發展潛力；及(iv)獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司使用市場法估值後所提供物業A於2024年12月31日之估值62,000,000日圓（相當於約3,038,000港元）後按公平原則磋商釐定。

收購物業A的代價將由本集團的內部資源撥付。

終止： 買方及賣方均有權於2025年1月17日或之前透過給予另一方事先書面通知終止買賣協議A，屆時買賣協議A將告終止。

倘若由於該物業因天災或非買方或賣方造成的任何其他原因所產生的破壞或損壞，而有關損壞無法修復或需要大額維修費用，導致於收購完成前履行買賣協議A變得不切實際，買方及／或賣方有權透過向另一方發出書面通知終止買賣協議A。於終止後，賣方應立即將根據買賣協議A已收取買方的所有資金不計息退還。

現有租約： 並無產生現有租約。

完成： 預期收購物業A將於2025年2月28日完成。

(2) 買賣協議B

日期： 2025年1月17日（交易時段後）

訂約方： (a) 買方：Project Across Company Limited，本公司的全資附屬公司；及

(b) 賣方：ジョイライフ株式会社

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之該物業： 物業B為一幅地塊，位於日本大阪市東城區大今里南二丁目16番4。物業B的註冊土地面積約為146.60平方米。

物業B目前空置。據本公司作出一切合理查詢後深知及盡悉，本公司理解到物業B並無涉及任何正式租賃協議。因此，董事會認為根據GEM上市規則第19.67(6)(b)(i)條，物業B並非具有可識別收入流的產生收入之資產。

代價及付款條款： 收購物業B的代價為78,000,000日圓（相當於約3,822,000港元），買方須按下列方式支付予賣方：

- (a) 初步按金5,000,000日圓（相當於約245,000港元）已於簽訂買賣協議B時由買方支付予賣方；及
- (b) 代價餘額73,000,000日圓（相當於約3,577,000港元）須於完成時由買方支付予賣方，預期將為2025年2月28日。

收購物業B的代價乃由買方與賣方經計及（其中包括）(i) 物業B的優越城市位置；(ii) 鄰近地區可資比較物業的現行市值；(iii) 物業B的發展潛力；及(iv) 獨立物業估值師泓亮諮詢及評估有限公司使用市場法估值後所提供物業B於2024年12月31日之估值80,000,000日圓（相當於約3,920,000港元）後按公平原則磋商釐定。

收購物業B的代價將由本集團的內部資源撥付。

終止： 買方及賣方均有權於2025年1月17日或之前透過給予另一方事先書面通知終止買賣協議B，屆時買賣協議B將告終止。

倘若由於該物業因天災或非買方或賣方造成的任何其他原因所產生的破壞或損壞，而有關損壞無法修復或需要大額維修費用，導致於完成前履行買賣協議B變得不切實際，買方及／或賣方有權透過向另一方發出書面通知終止買賣協議B。於終止後，賣方應立即將根據買賣協議B已收取買方的所有資金不計息退還。

現有租約： 並無產生現有租約。

完成： 預期收購物業B將於2025年2月28日完成。

進行收購事項的理由及裨益

本公司不斷積極探索具前景之投資良機，以實現收入來源多元化。大阪為日本的主要旅遊勝地之一，遊客對家庭寄宿的需求亦日益增加。董事已計及(i)該等物業的優越地理位置、周邊交通網絡及其現況，均有利於在大阪市發展及經營家庭寄宿業務；及(ii)日圓兌港元的匯率於過去十年處於歷史低位。董事樂觀認為，收購部分物業用以發展家庭寄宿業務將擁有良好的中長線資本增值潛力。因此，董事相信收購事項將會是為本公司帶來合理回報率的投資良機。

董事認為，與鄰近地區其他類似性質的住宅物業及土地的現行市值相比，代價屬合理，而收購事項可有效運用本公司的資金。董事已評估其日常營運及其他支出的資金需求，並認為收購事項於任何重大方面將不會對本集團的營運或營運資金需求造成不利影響。

鑑於上文所述，董事認為買賣協議及其項下擬進行之交易的條款屬一般商業條款，公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及買方的資料

本集團主要從事於亞洲市場向世界知名奢侈品品牌零售店提供LED照明裝置及綜合LED照明解決方案服務。買方為一間於香港註冊成立的LED照明系統諮詢有限公司，並為本公司的全資附屬公司。

有關賣方的資料

賣方為一間於日本註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方由永木清隆最終擁有。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於本公告日期，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

GEM上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項GEM上市規則第19.07條項下適用百分比率超過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一項須予披露交易，並須遵守申報及公告的規定。

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	買方根據買賣協議的條款收購該等物業
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	英馬斯集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8136）
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「日圓」	指	日圓，日本法定貨幣
「大阪」	指	日本一城市
「該等物業」	指	物業A及物業B的統稱
「物業A」	指	位於日本大阪市城東區中浜三丁目62番的物業
「物業B」	指	位於日本大阪市東城區大今里南二丁目16番4的物業

「買方」	指	Project Across Company Limited，一間於香港註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司
「買賣協議A」	指	買方與賣方訂立日期為2025年1月17日的協議，內容有關買賣物業A
「買賣協議B」	指	買方與賣方訂立日期為2025年1月17日的協議，內容有關買賣物業B
「買賣協議」	指	買賣協議A及買賣協議B的統稱
「股東」	指	本公司的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	ジョイライフ株式会社，一間於日本成立的公司
「%」	指	百分比

承董事會命
英馬斯集團控股有限公司
主席兼執行董事
談一鳴

香港，2025年1月17日

於本公告日期，董事會包括執行董事談一鳴先生（主席兼行政總裁）及霍以雯女士以及獨立非執行董事李振鴻先生、夏耀榮先生及李惠信醫生。

本公告乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本公司的資料，各董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，以致本公告內的任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將由其刊登日期起最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁登載。本公告亦將於本公司網站<http://www.ims512.com>登載。

就本公告而言，日圓兌港元乃根據1日圓兌0.049港元之匯率換算。概不表示有關款項已經或可以按該匯率換算。