

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。



GRAND MING GROUP HOLDINGS LIMITED

佳明集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1271)

內幕消息

(A)潛在交易的獨家期屆滿；

以及

(B)簽署與潛在出售事項有關的指示性條款書

本公佈乃由佳明集團控股有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司，統稱「**本集團**」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文（定義見上市規則）作出。

(A) 潛在交易的獨家期屆滿

茲提述本公司日期為二零二五年六月十九日有關潛在交易的公佈（「**該公佈**」）。除非本公佈另有界定，否則本公佈所採用的詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）謹此知會本公司股東及潛在投資者，於本公佈日期，Wellford Properties尚未與潛在買方就潛在交易訂立任何最終協議，且獨家期已於二零二五年九月十五日結束。

(B) 簽署與潛在出售事項有關的指示性條款書

董事會欣然宣佈，於二零二五年九月二十二日，本公司與一名有意買方訂立了一份不具法律約束力的指示性條款書（「**條款書**」），據此，本公司擬出售，而該名有意買方或其指定的任何聯屬公司（「**有意買方**」）擬收購本集團四個數據中心項目的整個組合，其中將包括於內部重組後收購 Wellford Properties Holdings Limited（「**WPHL**」）的全部股權（「**WPHL出售事項**」），以及收購偉豐置業有限公司（「**偉豐**」）的全部股權（統稱「**潛在出售事項**」）。於本公佈日期，WPHL及偉豐均為本集團的全資附屬公司。潛在出售事項須待雙方簽署最終買賣協議以及磋商及協定協議條款後方可作實。

條款書

日期

二零二五年九月二十二日（交易時段後）

訂約方

- (a) 本公司（作為賣方）；及
- (b) 有意買方（作為買方）

標的事項

條款書列出了潛在出售事項的指示性條款及架構。作為交易的一部分，預計於簽署最終買賣協議後，WPHL將立即進行內部重組，藉此持有以下公司（「**目標集團**」）的全部股權：

- (i) 煒創有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，主要從事持有及出租名為iTech Tower 2的數據中心；
- (ii) 悅基發展有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，主要從事發展名為iTech Tower 3.1的數據中心；
- (iii) 金達富有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，主要從事發展名為iTech Tower 3.2的數據中心；及

- (iv) 佳明匯訊數據中心有限公司，一家根據香港法律註冊成立的公司，主要從事提供數據中心場地和設施。

同時，偉豐（一家根據香港法律註冊成立的公司並由WPHL全資擁有，主要從事持有及出租名為iTech Tower 1的數據中心）將從WPHL剝離。條款書為有意買方對偉豐的潛在收購建立一個獨立且非約束性的框架。此潛在出售偉豐有別於WPHL出售事項，有待進一步磋商並滿足雙方將協定的進一步條件。

代價

潛在出售事項的總潛在代價為5,250,000,000港元，根據條款書將由兩部分組成：

- (1) WPHL出售事項的初始代價為4,050,000,000港元（可予調整）。此代價乃根據一般商業條款並參考目標集團的企業價值經公平磋商後釐定；及
- (2) 針對潛在出售偉豐之獨立框架設定的額外代價最高為1,200,000,000港元（可予調整）。收取此金額的前提是雙方另訂獨立的最終協議。

訂立最終買賣協議的先決條件

就潛在出售事項訂立最終買賣協議須待若干先決條件達成後方可作實，其中包括：

- (a) 有意買方信納盡職審查結果（涵蓋目標集團內數據中心的技術、環境及其他方面以及現有核心及外殼架構）；
- (b) 滿足任何相關監管機構就潛在出售事項所施加或要求的任何要求；
- (c) 獲得為目標集團提供融資的現有銀行的同意；及
- (d) 獲得目標集團內數據中心客戶的同意。

獨家性

有意買方將有權享有自簽署條款書之日起九十(90)個曆日的獨家期(「**新獨家期**」)。本公司、其聯屬公司及其僱用的所有人員不會與其他第三方就出售及收購WPHL、目標集團及偉豐進行討論，包括收購其任何業務及任何資產，正常業務過程中進行的討論除外。

有意買方可以透過提供書面通知將新獨家期延長三十(30)個曆日，且本公司不得無理拒絕。此外，條款書規定，如果雙方於期限屆滿時就最終買賣協議進行磋商，則新獨家期應自動再延長六十(60)個曆日。

訂立條款書的理由及裨益

誠如本公司2024/25年報所披露，本集團一直探索各種方法改善其流動資金並將其資產負債表去槓桿化，其中包括加快銷售剩餘的物業存貨、預售在建的物業開發項目以及出售本集團若干數據中心。誠如該公佈所披露，本集團於二零二五年六月收到一名潛在買方寄發的一份不具約束力意向書，磋商收購本集團兩個數據中心。隨後對該等資產的盡職審查已基本完成，結果被視為總體令人信納。然而，經過盡職審查過程，雙方未能就若干關鍵商業條款達成共識，且於獨家期屆滿前未達成最終協議。

本集團日前收到有意買方的條款書，磋商收購本集團持有的全部四個數據中心。董事會認為，本針對整個數據中心資產組合的單一、綜合交易的要約旨在更具戰略優勢，並為本集團去槓桿目標帶來更大確定性及價值。若潛在出售事項得以實現，預計其大部分所得款項淨額將用於償還本集團的銀行借款，從而減少其大部分債務、降低其財務成本，並能夠將財務資源重新分配至未來的發展及增長機遇。因此，董事會認為訂立條款書及潛在出售事項(如得以實現)當前符合且將會符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及WPHL的資料

本集團主要從事樓宇建築，物業租賃及物業發展業務。

WPHL為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公佈日期，其為本公司直接全資附屬公司，並持有偉豐及目標集團的全部股權。

有關有意買方的資料

根據公開資料，有意買方是一家總部位於新加坡的數據中心投資及開發公司，在亞太地區開發及營運數據中心。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，有意買方及其最終實益擁有人均為本集團的獨立第三方。本公司將於訂立最終買賣協議後另行發佈有意買方身分。

一般事項

除與盡職審查、獨家性、保密性、彌償保證及管轄法律及管轄權有關的條文外，條款書不具法律約束力。於本公佈日期，潛在出售事項的條款有待訂約方進一步磋商，目前尚未就潛在出售事項訂立任何具有法律約束力的最終協議。倘潛在出售事項得以實現，預期將構成本公司於上市規則第十四章項下的須予公佈的交易。本公司將根據上市規則適時刊發進一步公佈。

潛在出售事項須待簽署最終買賣協議及其條款後方可作實。因此，潛在出售事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
佳明集團控股有限公司
主席兼執行董事
陳孔明

香港，二零二五年九月二十二日

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生、關永和先生、曾嘉敏女士及陳沛妍小姐；獨立非執行董事為徐家華先生、簡友和先生、何超然先生及李宗耀先生。