

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。



## 內幕消息

- (A) 有關潛在出售事項之新獨家期屆滿；及
- (B) 就潛在交易訂立獨家權利協議及意向書

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)條以及香港法例第 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）而作出。

### (A) 有關潛在出售事項之新獨家期屆滿

茲提述本公司日期為二零二五年九月二十二日及二零二六年一月二日有關潛在交易事項之公佈（統稱，「該公佈」）。除本公佈另有界定，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，本公司尚未與潛在買方就潛在出售事項訂立任何具法律約束力的正式協議，且獨家期已於二零二五年十二月二十一日屆滿。

### (B) 就潛在交易訂立獨家權利協議及意向書

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月六日（香港時間），悅基發展有限公司（「悅基發展」）及金達富有限公司（「金達富」，連同悅基發展，統稱「潛在賣方」），均為 Wellford Properties Holdings Limited（「Wellford Properties」）之直接全資附屬公司，亦為本公司的間接全資附屬公司，收到由一名新潛在買方（「潛在買方」，連同潛在賣方，統

稱「訂約方」)就潛在買方可能收購(「**潛在交易**」)位於香港新界之兩項物業(統稱「**該等物業**」)而簽署日期為二零二六年一月五日之獨家權利協議及意向書(「**獨家權利協議及意向書**」),目前正就此進行磋商。該等物業目前分別由悅基發展及金達富擁有,總建築面積約為 185,000 平方呎。

獨家權利協議及意向書之主要條款及條件載於下文各段。

## 潛在交易

意向書擬定潛在買方將向潛在賣方收購該等物業之全部權益。

## 盡職審查

就潛在交易訂立正式買賣協議(各稱「**買賣協議**」,統稱「**該等買賣協議**」)須待潛在買方完成對該等物業之盡職審查及檢驗後,方可作實。訂約方應參照潛在買方之格式文件,並本著誠意就該等買賣協議進行磋商,該等買賣協議須納入獨家權利協議及意向書之條款以及其他經雙方同意之條文。潛在交易之具體交易結構及落實先決條件,將由潛在買家於完成對該等物業之盡職審查及檢驗後予以落實。

## 期限

獨家權利協議及意向書將由協議全面簽署日期(即二零二六年一月五日,「**生效日期**」)起生效,並於下列較早日期(「**屆滿日期**」)失效:(i) 生效日期起計 120 日;(ii) 訂約方全面簽署該等買賣協議之日期;或 (iii) 獨家權利協議及意向書被終止之日期(「**期限**」)。

潛在買方可透過在屆滿日期前向潛在賣方發出通知,將屆滿日期延長最多兩次,每次各為期 45 日。儘管獨家權利協議及意向書有任何相反規定,潛在買方可隨時按其絕對酌情權選擇終止獨家權利協議及意向書,而毋須承擔任何法律責任。

## 獨家性

於期限內,各潛在賣方(且將促使 Wellford Properties 及任何代表潛在賣方行事之人士)不得:(a) 營銷或宣傳該等物業之任何部分及/或相關潛在賣方之股份;(b) 就出售或出租該等物業之任何部分及/或相關潛在賣方之股份回應任何查詢或要約;(c) 向潛在買方以外之任何人士發出或招攬有關該等物業之任何部分及/或相關潛在賣方之股份之意向書或其他意向表示;(d) 向潛在買方以外之任何人士提供與出售或出租該等物業之任何部分及/或相關潛在賣方之股份有關之任何資料;(e) 與潛在買方以外之任何人士就出售、

交換、出租或轉讓該等物業之任何部分及／或相關潛在賣方之股份進行磋商或訂立任何協議；(f) 允許潛在買方或其授權代理人以外之任何人士對該等物業之任何部分及／或相關潛在賣方之股份進行視察、測試或取得測量或估值報告（在適用範圍內）；或 (g) 許可、分租、放棄或分享佔有權、或以其他方式處理該等物業之任何部分及／或相關潛在賣方之股份之權利或權益，或向任何第三方授予相關權利或權益（在適用範圍內），或訂立任何協議達成上述各項。

### **具約束力之效力**

除有關免責聲明、獨家權利、保密性、管轄法律／司法管轄權、受制裁國家及反賄賂之條文（統稱「**具約束力條文**」）外，獨家權利協議及意向書不具約束力。除具約束力條文外，獨家權利協議及意向書並非旨在且不應構成或創設任何訂約方之任何具法律約束力之權利或義務，且除非及直至今後經全面磋商之該等買賣協議已分別由潛在買方及相關潛在賣方就各項物業予以批准、簽署及交付，否則任何一方均毋須就潛在交易對另一方承擔任何責任。

### **進行潛在交易之理由及裨益**

經考慮本集團之現時財務狀況及策略目標，董事會認為，倘潛在交易落實，所得款項淨額將使本集團能夠減少其整體負債，從而改善本集團之財務狀況。董事認為，獨家權利協議及意向書之條款屬公平合理，且認為潛在交易符合本公司及其股東之整體利益。

### **有關本集團、WELLFORD PROPERTIES 及潛在賣方的資料**

本集團主要從事樓宇建築、物業租賃及物業發展業務。

Wellford Properties 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，其為本公司的直接全資附屬公司。

各潛在賣方均為於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業發展。於本公佈日期，彼等均為 Wellford Properties 的直接全資附屬公司及本公司的間接全資附屬公司。

## 有關潛在買方的資料

根據公開資料，潛在買家為一家跨國公司的子公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，潛在買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

## 一般事項

除具約束力條文外，獨家協議及意向書並不具法律約束力。於本公佈日期，潛在交易之條款仍有待訂約方進一步協商，且並無就潛在交易訂立具法律約束力之正式協議。倘潛在交易落實，預期將構成公司根據《上市規則》第十四章項下之須通報交易。本公司將於適當時候根據《上市規則》刊發進一步公佈。

潛在交易須待訂立正式買賣協議及其條款達成後，方告作實。因此，潛在交易未必一定進行。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  
主席及執行董事  
陳孔明

香港，二零二六年一月六日

於本公佈日期，執行董事為陳孔明先生、劉志華先生士及陳沛妍小姐；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。