

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，並明確表示概不會就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。

CHI HO DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

潛濤發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8423)

有關(1)收購目標公司25%已發行股本 及 (2)向目標公司的一間附屬公司提供融資擔保的 非常重大收購事項

收購事項

茲提述本公司日期為二零二二年八月八日的公告，內容有關收購目標公司25%股權(「**先前收購事項**」)。本集團謹此參與重建該物業(即目標公司全資附屬公司K18的主要資產)。於二零二二年十二月二日(交易時段後)，為進一步增加本集團於目標公司的股權，本公司全資附屬公司Diamond Fort Investments與賣方訂立買賣協議(經合營協議補充)，據此，賣方有條件地同意出售及Diamond Fort Investments有條件地同意購買銷售股份(佔目標公司已發行股本25%)，總代價為1港元。根據合營協議，Diamond Fort Investments與合營夥伴有條件地同意向目標公司作出股東貸款分別40百萬港元及100百萬港元。於收購事項完成後，目標公司將成為由本公司擁有50%權益的合營企業。

融資擔保

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，銀行(作為貸款人)、K18(作為借款人)與本公司及合營夥伴(作為共同及個別擔保人)訂立出資承諾，據此，本公司及合營夥伴已承諾就銀行向K18提供用以重建該物業的36個月定期貸款融資(本金總額最高為154百萬港元)提供擔保。

收購事項與融資擔保並非互為條件。

GEM上市規則之涵義

收購事項與目標公司25%股權的先前收購事項有關聯，故被視為一連串交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。本公司將根據出資承諾以銀行為受益人提供的融資擔保構成GEM上市規則項下的提供財務資助。由於有關收購事項及融資擔保的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過100%，故根據GEM上市規則第19章，收購事項及融資擔保構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

股東特別大會及寄發通函

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)供股東考慮及酌情批准訂立買賣協議(經合營協議補充)及出資承諾及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的任何緊密聯繫人於收購事項及融資擔保中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項；及(ii)融資擔保的詳情及根據GEM上市規則須予以披露的其他資料的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，將於二零二二年十二月十四日或之前寄發予股東。

緒言

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，本公司全資附屬公司Diamond Fort Investments與賣方訂立買賣協議(經合營協議補充)，據此，賣方有條件地同意出售及Diamond Fort Investments有條件地同意購買銷售股份(佔目標公司已發行股本25%)，總代價為1港元。根據合營協議，Diamond Fort Investments與合營夥伴有條件地同意向目標公司作出股東貸款分別40百萬港元及100百萬港元。連同先前收購事項所收購的股權，於完成後，目標公司將成為由本公司擁有50%權益的合營企業。

於二零二二年十二月二日(交易時段後)，銀行(作為貸款人)、K18(作為借款人)與本公司及合營夥伴(作為共同及個別擔保人)訂立出資承諾，據此，本公司及合營夥伴已承諾就銀行向K18提供用以重建該物業的36個月定期貸款融資(本金總額最高為154百萬港元)提供擔保。

買賣協議及合營協議

買賣協議及合營協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年十二月二日

訂約方

1. Diamond Fort Investments (作為買方)
2. 譚偉棠先生 (作為賣方)
3. 目標公司

將予收購的資產

根據買賣協議之條款及條件，賣方有條件地同意出售及Diamond Fort Investments有條件地同意購買銷售股份，佔目標公司已發行股本25%。

目標公司的主要資產是其對K18全部股本的投資。K18的主要資產是該物業。

於本公告日期，(i)賣方為銷售股份之登記、合法及實益擁有人；(ii)目標公司為K18的唯一登記、合法及實益擁有人；及(iii)K18為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人。

代價

應付之代價1港元於完成時以現金結算。

代價的基準

代價乃由Diamond Fort Investments及賣方按正常商業條款並經參考(其中包括)以下各項後經公平磋商後達致：(i)先前收購事項的代價；(ii)目標公司的綜合資產淨值；及(iii)進行收購事項的理由及裨益，其載於下文「進行收購事項及提供融資擔保的理由及裨益」一節。

經考慮目標公司於二零二一年十二月三十一日的綜合資產淨值約18,000港元(假設股本削減於二零二一年財年生效)並不重大，且該項目的建築工程尚未開展，董事認為名義代價1港元屬公平合理，並按正常商業條款釐定。

資本承擔

根據合營協議，本公司有條件地承諾提供股東貸款40百萬港元，目標公司將於該項目的開發過程中動用該款項。

合營夥伴有條件地承諾向目標公司提供股東貸款100百萬港元。於本公告日期，目標公司來自合營夥伴的未償還股東貸款約為179.7百萬港元。合營協議中協定，於向銀行取得定期貸款融資及向本公司取得股東貸款後，目標公司將向合營夥伴償還股東貸款80百萬港元。

來自本公司及合營夥伴的股東貸款將按一個月香港銀行同業拆息加年利率2.85%計息(乃經參考銀行就定期貸款融資收取的利率)。

董事認為，本公司將予提供的股東貸款金額乃經參考該項目的估計建築成本後釐定。

特別條款

目標公司將受股東按其於目標公司股權比例所委任的董事會管治，即於收購事項完成後本公司將委任兩名董事及合營夥伴將委任兩名董事。考慮到合營夥伴作出的資本承擔更大，合營協議規定合營夥伴對該項目擁有最終決定及管理權。本公司及合營夥伴已協定目標公司按以下優先次序償還未償還貸款：

1. 應付銀行的任何未償還款項
2. 來自合營夥伴的首筆股東貸款80百萬港元
3. 來自本公司的首筆股東貸款20百萬港元

本公司及合營夥伴各自承擔的餘下20百萬港元股東貸款將於所有方面享有同等地位。

董事認為，股東貸款的償還優先次序乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，原因為(i)合營夥伴作出的資本承擔大於本公司作出者；及(ii)合營夥伴將以目標公司的最佳利益行事，並積極參與該項目的管理。

董事會組成

於收購事項完成後，目標公司董事會由四名董事組成，其中包括合營夥伴（擔任目標公司的主席兼執行董事）、合營夥伴將委任的一名董事以及本公司將委任的兩名董事。目標公司董事會會議的法定人士為三名董事。於本公告日期，合營夥伴為目標公司的唯一董事。

目標公司董事會將負責不時就目標公司業務作出決策。由目標公司董事會釐定的一切事宜須以過半數決定。

溢利分派

根據合營協議，目標公司各股東有權根據合營協議，於與目標公司其他股東享有同地位的情況下，按其持股比例收取目標公司董事會可能不時宣派的任何分派。

於符合相關適用法律規定的前提下，且除非目標公司股東與目標公司就任何特定財政年度另有協定者外，倘任何股東貸款尚未償還，目標公司應將所有可供分派溢利用以償還任何股東貸款的未償還本金額。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成或滿足後，方可作實：

- (1) 買方信納對目標公司及K18進行的法律及財務盡職調查結果；
- (2) K18於完成日期前及當日仍為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人；
- (3) 已取得聯交所對收購事項的所有必要授權、同意及批准並由本公司股東於股東特別大會上通過批准收購事項的決議案；及
- (4) 於完成日期前或當日未發生重大不利變動。

Diamond Fort Investments可按其絕對酌情權於任何時間書面豁免上述任何第(1)、(2)及(4)項條件。倘上述任何先決條件未能於完成日期前達成，亦未獲Diamond Fort Investments豁免，買賣協議將自動終止並即時生效。

完成

待買賣協議所載先決條件獲達成後，完成將於完成日期落實。於本公告日期，第(1)項條件已獲達成。

出資承諾

出資承諾及融資協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年十二月二日

出資承諾的訂約方

1. 銀行(作為貸款人)
2. K18(作為借款人)
3. 合營夥伴(作為擔保人)
4. 本公司(作為擔保人)

融資協議的訂約方

1. 銀行(作為貸款人)
2. K18(作為借款人)

定期貸款融資

向借款人提供的本金總額最高為154百萬港元的定期貸款融資將分兩批提取：

1. 根據貸款人所要求的估值報告，第一批貸款為少於60.4百萬港元或該物業估值40%；及
2. 第二批貸款為少於93.6百萬港元或該項目建築成本80%。

使用條件

第一批貸款的先決條件

貸款人已接獲(其中包括)以下文件：

1. 該物業的全部業權契據；
2. 由兩名獨立專業估值師編製的兩份估值報告，分別證明該項目在空置地盤基準及竣工基準下的市值；

3. 借款人有關香港法例的法律意見；
4. 本公司有關開曼群島法律的法律意見；及
5. 本公司已於批准提供公司擔保的股東特別大會上妥為取得股東批准的憑證。

第二批貸款的先決條件

貸款人已接獲(其中包括)以下文件：

1. 經工料測量師及借款人董事核證的初步建築成本估計；
2. 經建築師及借款人董事核證該項目的初步竣工時間表；及
3. 經建築師編製並簽署、經建築事務監督批准及經借款人董事核證的樓宇規劃。

於本公告日期，概無達成任何條件。

期限

自首次提取日期起計36個月或就將於該物業上建造的新建築物發出佔用許可證後6個月(以較早者為準)。

資金不足金額

並非由定期貸款融資提供資金的建築成本(即該項目建築成本的20%或23.4百萬港元)或其他成本超支(如有)將以借款人的內部資源及/或擔保人提供的資金撥付。

項目竣工保證

借款人及擔保人將確保並促使該項目於二零二五年一月三十一日之前完成(即獲得佔用許可證)。

擔保

本公司及合營夥伴以貸款人為受益人作出共同及個別擔保，以擔保借款人妥為履行融資協議項下的責任。出資承諾的條款與融資協議的條款相符，倘借款人未能履行其於融資協議項下的任何責任，則擔保人有責任在貸款人發出通知後，共同及個別地就違約事項作補救，並履行及遵守借款人於融資協議項下的所有責任。擔保人將不會收取任何擔保費。

抵押品

該物業及將於該物業上建造的新建築物。借款人全部已發行及繳足股本。

利率

一個月香港銀行同業拆息加年利率2.2%。

手續費

借款人於首次使用日期或之前將就定期貸款融資向貸款人支付不可退還手續費，金額為貸款本金額的1.95%固定費。

出資承諾的條款乃由貸款人、借款人及擔保人公平磋商後達致。

進行收購事項及提供融資擔保的理由及裨益

本集團為於香港提供RMAA及裝修工程、地盤平整及土力工程以及新建基本工程的大型總承建商。本集團亦於香港從事物業投資並賺取租金收入。本集團的樓宇維修及建築業務一直是並將繼續是本集團的核心業務。董事一直積極尋找及發掘新機遇以承接更大規模的建造項目及擴大本集團的客戶基礎。

本集團決定參與重建該物業(即目標公司全資附屬公司K18的主要資產)。於先前收購事項中收購目標公司25%股權後，本集團謹此進一步增加其於目標公司的股權至50%，以增加於該項目所分佔的權益。

經考慮(i)收購事項令本集團參與該項目，為本集團發展其建築業務的機會；及(ii)增加於目標公司的股權，令本集團在與合營夥伴管理該項目時擁有更多權力，故董事認為，買賣協議(經合營協議補充)的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

為向該項目提供資金，借款人須向銀行取得定期貸款融資。銀行要求作出融資擔保乃由銀行、借款人及本公司經公平磋商後達致。由於擔保人為借款人的最終實益擁有人，且將向銀行取得的資金將用於發展該項目，故董事認為，融資擔保乃按正常商業條款訂立，且不收取擔保費乃屬公平合理。

鑒於該物業(即借款人的主要資產)於二零二二年九月三十日的市值(經獨立估值師按直接比較法估計)為173百萬港元，故董事認為借款人有足夠資產涵蓋貸款本金額，且本公司(作為擔保人)的財務風險合理有限。

本集團已對合營夥伴的財務狀況進行背景調查，包括對合營夥伴擁有的物業進行土地查冊及破產查詢，且並無發現不良記錄。於進行盡職調查後，董事並不知悉可能會損害合營夥伴聲譽的任何事宜。經考慮(i)本公司及合營夥伴(作為擔保人)的財務風險合理有限，原因為貸款本金額少於該物業的市值；(ii)於本公告日期，合營夥伴已以股東貸款的形式向目標公司注資約179.7百萬港元；(iii)合營夥伴為信譽良好的企業家，並曾擔任香港一間上市公司的董事總經理(詳情於「有關合營夥伴的資料」一節討論)；及(iv)本集團在進行背景調查時並無發現不利結果，故董事認為合營夥伴具有信譽及財務能力履行其作為擔保人的共同及個別責任，且董事認為，出資承諾乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關目標公司及K18的資料

目標公司為於二零一九年七月三十一日根據香港法例註冊成立的有限公司，為一間投資控股公司，其已發行股本分別由賣方及本公司擁有75%及25%。於本公告日期，目標公司直接持有K18全部股本。

K18為於二零一九年七月三十一日根據香港法例註冊成立的有限公司，為一間物業控股公司，其為該物業的唯一登記、合法及實益擁有人。於本公告日期，K18為目標公司的全資附屬公司。

根據目標公司綜合財務報表，目標公司截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務資料載列如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	由二零一九年 七月三十一日 (註冊成立日期) 起至二零二零年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
收益	—	—
除稅前虧損	(55)	(34)
除稅後虧損	(55)	(34)
銀行借款	(26,167)	(26,167)
應付一名董事及關聯公司款項	(163,250)	(155,572)
總資產	217,723	210,075
資產淨值	24,918	24,973

由於合營夥伴及本公司已分別向目標公司股本注資25百萬港元及1港元(先前收購事項的代價)，為再平衡本公司及合營夥伴的初始出資額，目標公司議決進行股本削減，方式為返還繳足股本24,900,000港元，有關金額將計入來自目標公司的先前唯一股東譚偉棠先生的股東貸款。於向處長登記公司條例項下規定的股本減少申報表(藉著以償付能力陳述支持的特別決議)後，股本削減已於二零二二年十月十一日生效。倘股本削減於二零二一年財年完成，(i)應付一名董事及關聯公司款項將由約163.3百萬港元增加至188.2百萬港元；及(ii)目標公司的綜合資產淨值將由約24,918,000港元減少至18,000港元。

有關該物業及該項目的資料

該物業為位於金巴利街18號的一幅土地。於二零二二年九月三十日，按獨立估值師採用直接比較法作出的估計，該物業的市值為173百萬港元。該項目為重建該物業及於該物業上建造新建築物。該新建築物將作商業用途，且該項目現時處於打樁及上層建築工程的細節設計階段。預期地盤建築工程將於二零二三年一月或二月開展，並將於二零二五年一月三十一日或之前竣工。該項目的總建築成本預估約為117百萬港元(可予變動)。

儘管本集團近年來主要從事RMAA及地盤平整工程，然而董事認為，本集團透過於不同類型樓宇(包括住宅、商業、工業及醫院)的建築工程中擔任總承建商，積累豐富的項目管理經驗。因此，本集團具備承接大型建築項目的項目管理及建築能力，預期該項目的建築部分將主要由本集團管理，而其後樓宇銷售或租賃將主要由合營夥伴管理。

有關賣方、貸款人及借款人的資料

賣方／合營夥伴為香港永久性居民，其背景於下文「有關合營夥伴的資料」一節討論。

貸款人為香港法例第155章銀行業條例項下獲許可的香港持牌銀行。

借款人為目標公司的全資附屬公司，其詳情於上文「有關目標公司及K18的資料」一節討論。

於本公告日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、貸款人及借款人均為獨立第三方，並非本公司關連人士，且獨立於本公司及董事、本公司或其任何附屬公司的最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人且與彼等概無關連。

有關合營夥伴的資料

合營夥伴為權智(國際)有限公司(「權智」)於一九九二年至二零一五年的控股股東兼董事總經理，該公司現稱為稀鎂科技集團控股有限公司，為一間於聯交所主板上市的公司(股份代號：0601)。彼於二零一五年出售權智的全部權益並於同年辭任董事。彼為一名企業家，在電子組件及消費者電子產品業務方面擁有豐富經驗。儘管合營夥伴在建築及物業發展方面並無經驗，董事認為，其業務網絡以及銷售與營銷的專業知識將在發展該項目方面與本集團的建築能力創造協同效益。

GEM上市規則之涵義

收購事項與目標公司25%股權的先前收購事項有關聯，故被視為一連串交易，並須根據GEM上市規則第19.22條合併計算。本公司將根據出資承諾以銀行為受益人提供的融資擔保構成GEM上市規則項下的提供財務資助。由於有關收購事項及融資擔保的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過100%，故根據

GEM上市規則第19章，收購事項及融資擔保構成本公司一項非常重大收購事項，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以(其中包括)供股東考慮及酌情批准訂立買賣協議(經合營協議補充)及出資承諾及其項下擬進行之交易。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其各自的任何緊密聯繫人於收購事項及融資擔保中擁有重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項；及(ii)融資擔保的詳情及根據GEM上市規則須予以披露的其他資料的通函，連同股東特別大會通告及代表委任表格，將於二零二二年十二月十四日或之前寄發予股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	Diamond Fort Investments根據買賣協議(經合營協議補充)的條款及條件向賣方收購銷售股份
「銀行」或「貸款人」	指	南洋商業銀行有限公司，一間根據香港法例第155章銀行業條例獲認可的香港持牌銀行
「董事會」	指	董事會
「借款人」或「K18」	指	K18 Property Limited(公司編號：2858599)，一間根據香港法例註冊成立的公司並為目標公司的全資附屬公司
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「股本削減」	指	目標公司透過向目標公司的先前唯一股東譚偉棠先生返還繳足股本24,900,000港元進行的股本削減
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例

「本公司」	指	潛濶發展控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成日期，將於Diamond Fort Investments送達所有先決條件已獲達成(或獲豁免)通知之日後的營業日或買賣協議訂約各方可能不時以書面協定應予完成的有關其他日期落實
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	Diamond Fort Investments就收購事項應付賣方的總代價，金額為1港元
「Diamond Fort Investments」或「買方」	指	Diamond Fort Investments Limited(公司編號：2070558)，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司並為本公司之全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮並酌情通過必要的決議案，以批准(其中包括)訂立買賣協議(經合營協議補充)及出資承諾及其項下擬進行之交易
「融資協議」	指	貸款人與借款人就定期貸款融資所訂立日期為二零二二年十二月二日的融資協議
「融資擔保」	指	本公司根據出資承諾以銀行為受益人提供的融資擔保
「出資承諾」	指	貸款人、借款人及擔保人就以貸款人為受益人提供共同及個別擔保以擔保借款人妥為履行融資協議項下的責任所訂立日期為二零二二年十二月二日的契據

「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
「擔保人」	指	譚偉棠先生及本公司，為出資承諾項下的共同及個別擔保人
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於任何董事、本公司及其附屬公司最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人且與彼等並無關連(定義見GEM上市規則)的個人或公司
「合營協議」	指	賣方、Diamond Fort Investments及目標公司所訂立日期為二零二二年十二月二日的合營協議，以補充買賣協議並載列目標公司股東的管治、責任及資本承擔，合營協議將待完成落實後生效
「該項目」	指	重建該物業及將於該物業上建造新建築物
「該物業」	指	於土地註冊處登記為九龍內地段第8878號(「地段」)的整塊或整幅土地及在其上建造的現稱為金巴利街18號的宅院、豎設物及建築物(如有)，以使該物業包括該地段的整個土地及建築物(如有)
「處長」	指	香港公司註冊處處長
「RMAA」	指	維修、保養、改建及加建工程
「銷售股份」	指	目標公司股本中2,000股普通股，佔目標公司已發行股本的25%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「買賣協議」	指	賣方、Diamond Fort Investments及目標公司就收購事項所訂立日期為二零二二年十二月二日的買賣協議
「目標公司」	指	Acasa Property Limited(公司編號：2858581)，一間根據香港法例註冊成立的公司
「賣方」或 「合營夥伴」	指	譚偉棠先生，於本公告日期，為目標公司75%已發行股本(包括銷售股份)的實益擁有人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
濶濶發展控股有限公司
 董事會主席兼執行董事
梁家浩

香港，二零二二年十二月二日

於本公告日期，執行董事為梁家浩先生及何智崐先生；以及獨立非執行董事為梁雄光先生、梅以和先生及邱思揚先生。

本公告乃根據GEM上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，(i)本公告所載資料在各重大方面均屬真確完整，並無誤導或欺詐成份；及(ii)並無遺漏任何其他事項，致使當中任何陳述或本公告有所誤導。

本公告將由刊登日期起計至少一連七天刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk內之「最新上市公司公告」網頁及本公司網站www.chdev.com.hk。