

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之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，並表明不會就本公佈全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



順豪物業投資 有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號： 219)

主要交易及關連交易



順豪控股 有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號： 253)

非常重大收購及關連交易

聯合公佈 收購ENHANCE INVEST INC.之權益

該收購

順豪物業及順豪控股各自的董事會欣然宣佈，於二零一七年二月十七日（交易時段後），買方（順豪物業之全資附屬公司）及賣方（恒基兆業地產之全資附屬公司及被視為本公司之關連人士）訂立買賣合約，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）以及銷售貸款。代價應為1,000,000,000港元（可予調整），應按本協議所載方式由買方以現金支付予賣方。目標公司擁有大城市的100%權益，而大城市為該物業的法定及實益擁有人。

完成後，目標公司將成為順豪物業之全資附屬公司，而目標集團之財務業績將於順豪物業集團及順豪控股集團之財務報表中合併入賬。

該收購於上市規則項下之涵義

由於有關該收購之一個或多個適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，該收購構成順豪控股之一項非常重大收購，因此根據上市規則第14章，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

由於有關該收購之一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此根據上市規則，該收購構成順豪物業之一項主要交易，因此根據上市規則第14章，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

李博士擁有恒基兆業地產約73.08%之權益，而恒基兆業地產間接擁有賣方100%權益。順豪控股及順豪物業之主席兼執行董事及控股股東鄭先生為李博士的女婿。根據上市規則第14A.21條，賣方被視為順豪控股及順豪物業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該收購亦構成順豪控股及順豪物業各自之關連交易，須經順豪控股獨立股東及順豪物業獨立股東分別於順豪控股股東特別大會及順豪物業股東特別大會上批准後，方可作實。

由全體獨立非執行董事（即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣合約及其項下擬進行交易之條款，並就該收購是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及符合順豪控股及順豪物業及其股東之整體利益分別向順豪控股獨立股東及順豪物業獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及順豪控股獨立股東以及順豪物業獨立股東提供意見。

一般事項

順豪控股股東特別大會將予召開及舉行，以供順豪控股獨立股東考慮及酌情批准該收購。一份載有（其中包括）(i)買賣合約及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)目標集團之財務資料；(iii)由買方將予委聘的獨立專業估值師就該物業發出之物業估值報告；及(iv)召開順豪控股股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將於二零一七年四月二十八日或之前寄發予順豪控股股東。

順豪物業股東特別大會將予召開及舉行，以供順豪物業獨立股東考慮及酌情批准該收購。一份載有（其中包括）(i)買賣合約及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii)目標集團之財務資料；(iii)由買方將予委聘的獨立專業估值師就該物業發出之物業估值報告；及(iv)召開順豪物業股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將於二零一七年四月二十八日或之前寄發予順豪物業股東。

警告

該收購之完成須待本公佈「先決條件」一節所載買賣合約之先決條件獲達成後，方可作實。該收購可能會或可能不會進行。順豪控股及順豪物業股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣順豪控股及順豪物業股份或其他證券（如有）時務請審慎行事。

該收購

順豪物業及順豪控股各自的董事會欣然宣佈，於二零一七年二月十七日（交易時段後），買方（順豪物業之全資附屬公司）及賣方（恒基兆業地產之全資附屬公司及被視為本公司之關連人士）訂立買賣合約，據此，買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售股份（即目標公司之全部已發行股本）以及銷售貸款。代價應為1,000,000,000港元（可予調整），應按本協議所載方式由買方以現金支付予賣方。目標公司擁有大城市的100%權益，而大城市為該物業的法定及實益擁有人。

買賣合約之主要條款載列如下：

買賣合約

- 日期： 二零一七年二月十七日
- 賣方： Kingslee S.A.
- 買方： Houston Venture Limited
- 買方擔保人： 順豪物業，保證買方妥善履行及解除買賣合約項下的責任
- 將予收購之資產： Enhance Invest Inc.之全部已發行股本及大城市欠付賣方之銷售貸款
- 代價： 買方就轉讓銷售股份及出讓銷售貸款應付賣方的總代價應為議定收購價值，即 1,000,000,000 港元（可根據目標公司於完成時的資產淨值（剔除該物業、銷售貸款以及遞延稅項資產及負債等予以調整），並按以下方式支付：
- (i) 100,000,000 港元作為簽訂買賣合約時之定金；及
 - (ii) 餘額將於完成時支付
- 完成： 所有條件獲達成後(兩)2個月（或買賣雙方可能書面協商之該等其他日期）

代價基礎

代價乃由買賣合約雙方經參照（其中包括）(a)該物業之質量及規模；(b)該物業之重建潛力；(c)目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核資產淨值；及(d)該物業於目標集團之財務報表中之賬面值相等於恒基兆業地產出於年度財務報告目的而委聘的獨立專業估值師採用市場法對該物業於二零一六年十二月三十一日之估值 1,000,000,000 港元後按公平原則磋商釐定。

完成之先決條件

根據買賣合約完成買賣銷售股份及銷售貸款，須待下列條件獲達成方告作實：

- (a) 順豪控股之獨立股東批准買方及順豪物業訂立並履行買賣合約及其項下擬進行之交易；及
- (b) 順豪物業之獨立股東批准買方及順豪物業訂立並履行買賣合約及其項下擬進行之交易。

買方承諾盡其所能於最後完成日期前自負成本及開支促成條件的達成。順豪物業須於最後完成日期前促成順豪控股及其本身於買賣合約日期後在切實可行的範圍內盡快召開股東大會，以尋求順豪控股及順豪物業各自之獨立股東批准買方及順豪物業訂立並履行買賣合約及其項下擬進行之交易。買賣合約的任何訂約方均不可豁免任何條件。

倘有任何條件未能於最後完成日下午五時三十分或之前達成，則賣方其後可隨時（附加於且並不影響其可享有之一切其他應計權利或補救）書面通知買賣合約的其他各方終止買賣合約。

完成

完成須於所有條件獲達成後(兩)2 個月（或買賣雙方可能書面協商之該等其他日期）作實。

有關目標集團之資料

目標集團之業務

目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為大城市之 100% 權益。大城市之主要資產為坐落於香港北角春秧街 88 號名為麗東軒酒店之該物業。該物業之地盤面積為 9,557 平方呎，建築規劃面積為 143,342 平方呎。該物業有客房 317 間，

並配有餐飲及游泳池設施。

目標集團之財務資料

以下所載為目標集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度之未經審核綜合財務資料（假設目標集團各成員公司於整個有關期間乃綜合入賬）：

	截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (千港元)	截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (千港元)
收入	18,000	18,000
除稅前（虧損）／溢利	(78,376)	250,270
除稅後（虧損）／溢利	(80,325)	248,431

目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核綜合除稅前及除稅後損益乃經計及投資物業之公平值變動（於二零一五年為增加約 239,302,100 港元，二零一六年則為減少約 90,348,300 港元）後釐定。

根據目標集團於二零一六年十二月三十一日之未經審核財務資料，目標集團於二零一六年十二月三十一日之經調整資產淨值約為 999,900,000 港元（不包括將被視作銷售貸款之應付恒基兆業地產集團款項及遞延稅項負債，該等銷售貸款及遞延稅項負債將於計算目標公司之資產淨值時剔除，以對代價進行調整）。該物業由目標集團於一九九九年開發，總土地及建築成本約為 392,014,000 港元。本公告內所披露有關目標集團之一切資料（包括有關其業務及財務資料之資料）乃由賣方提供，且須以目標集團之經審核財務報表作實。

該收購之原因及利益

該物業的經核准建築面積為 143,342 平方英尺，現有客房 317 間，並配有餐飲及游泳池設施。代價 1,000,000,000 港元意味著每平方英尺僅約 6,900 港元或每個房間僅約 3,100,000 港元。董事認為低的單位收購價提供收購位於北角發展迅速之繁華商業區之最為繁忙零售、商業及旅遊區域之大型物業之投資機會，極具吸引力。

順豪物業無意經營於該物業內運作的酒店業務，而是尋求將該物業按中期期限出

租予酒店運營商。由於其優越的零售、商業及娛樂位置，順豪物業管理層之長期目標是適時將該物業改造或重建為面積為 143,342 平方英尺的頂級零售商業樓宇，以作為長期投資。考慮到將該物業重新開發為商業樓宇的長期計劃，董事會認為順豪物業較其上市附屬公司華大酒店更適合進行該收購，而華大酒店專注酒店投資及經營，以明確劃分順豪物業與華大酒店之業務。

董事認為，按與今天重建的建築成本相近的價格收購不僅可提供穩定的中短期經常性收入，改造或重建為頂級的商業樓宇亦會具有未來大量的資本收益潛力。

順豪物業將透過內部資源及銀行借款為該收購提供資金。順豪物業及順豪控股**將不會**以股權融資方式籌集資金而為該收購提供資金。

基於上文所載原因及考慮，董事認為該收購符合順豪控股及順豪物業各自股東之整體利益，買賣合約之條款乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款達成，屬公平合理，並符合順豪控股及順豪物業各自股東之整體利益。就董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，鄭先生透過其岳父李博士於賣方之權益而被視為於該收購中擁有重大權益，因此，鄭先生已就順豪控股及順豪物業批准該收購之有關董事會決議案放棄投票，除此之外，概無其他董事以任何方式於該收購中擁有重大權益。

簽署買賣合約各方的資料

買方及順豪集團

買方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為順豪物業之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

順豪物業主要為一間投資控股公司。透過包括華大酒店在內的附屬公司，順豪物業集團主要從事物業投資、物業開發及租賃以及酒店投資及經營等業務。

順豪控股主要為一間投資控股公司。透過其主要附屬公司順豪物業及華大酒店，順豪控股集團主要從事物業投資、物業開發及租賃以及酒店投資及經營等業務。

出於上文所載原因，順豪物業及順豪控股各自的董事會認為，該收購的條款屬公平合理，並符合順豪物業及順豪控股股東之整體利益。

賣方及恒基兆業地產

賣方為於巴拿馬共和國註冊成立之有限公司，並為恒基兆業地產之全資附屬公司。賣方主要從事投資控股及其主要資產為於大城市之 100% 權益。

恒基兆業地產為一間於香港註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市。恒基兆業地產為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築、酒店經營、財務借貸、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

該收購於上市規則項下之涵義

由於有關該收購之一個或多個適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，該收購構成順豪控股之一項非常重大收購，因此根據上市規則第14章，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

由於有關該收購之一個或多個適用百分比率超過25%但低於100%，因此根據上市規則，該收購構成順豪物業之一項主要交易，因此根據上市規則第14章，須遵守申報、公佈及股東批准規定。

李博士擁有恒基兆業地產約73.08%之權益，而恒基兆業地產間接擁有賣方100%權益。順豪控股及順豪物業之主席兼執行董事及控股股東鄭先生為李博士的女婿。根據上市規則第14A.21條，賣方被視為順豪控股及順豪物業之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該收購亦構成順豪控股及順豪物業各自之關連交易，須經順豪控股獨立股東及順豪物業獨立股東分別於順豪控股股東特別大會及順豪物業股東特別大會上批准後，方可作實。

由全體獨立非執行董事（即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮買賣合約及其項下擬進行交易之條款，並就該收購是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及符合順豪控股及順豪物業及其股東之整體利益分別向順豪控股獨立股東及順豪物業獨立股東提供意見。獨立財務顧問將獲委任以就此向獨立董事委員會及順豪控股獨立股東以及順豪物業獨立股東提供意見。

一般事項

順豪控股股東特別大會將予召開及舉行，以供順豪控股獨立股東考慮及酌情批准該收購。由於需要更多時間編製目標集團之財務報告，一份載有（其中包括）(i) 買賣合約及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii) 目標集團之財務資料；(iii) 由買

方將予委聘的獨立專業估值師就該物業發出之物業估值報告；及(iv)召開順豪控股股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將於二零一七年四月二十八日或之前寄發予順豪控股股東。

順豪物業股東特別大會將予召開及舉行，以供順豪物業獨立股東考慮及酌情批准該收購。由於需要更多時間編製目標集團之財務報告，一份載有（其中包括）(i) 買賣合約及其項下擬進行交易之進一步資料；(ii) 目標集團之財務資料；(iii) 由買方將予委聘的獨立專業估值師就該物業發出之物業估值報告；及(iv)召開順豪物業股東特別大會之通告及代表委任表格之通函預期將於二零一七年四月二十八日或之前寄發予順豪物業股東。

警告

該收購之完成須待本公佈「先決條件」一節所載買賣合約之先決條件獲達成後，方可作實。該收購可能會或可能不會進行。順豪控股及順豪物業股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣順豪控股及順豪物業股份或其他證券（如有）時務請審慎行事。

釋義

在本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞語涵義如下：

「該收購」	指	買方向賣方收購銷售股份及銷售貸款
「議定收購價值」	指	1,000,000,000 港元，即賣方及買方議定之歸屬於該物業之價值（及附屬於該物業之所有固定附著物及裝置以及該物業的機器及設備，不負有任何產權負擔）
「聯繫人士」	指	根據上市規則下之定義
「董事會」	指	順豪物業及順豪控股之董事會之統稱
「大城市」	指	大城市有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為賣方之全資附屬公司
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本公佈「完成之

先決條件」一節

「代價」	指	根據買賣合約買賣銷售股份及銷售貸款之總代價 1,000,000,000 港元（可予調整）
「控股股東」	指	根據上市規則下之定義
「完成」	指	根據買賣合約的條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款
「董事」	指	順豪控股及／或順豪物業之董事
「李博士」	指	李兆基博士，大紫荊勳賢 GBM，恒基兆業地產之主席、董事及控股股東
「恒基兆業地產」	指	恒基兆業地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：12）
「恒基兆業地產集團」	指	恒基兆業地產及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國之香港特別行政區
「Houston Venture Limited」或「買方」	指	Houston Venture Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期為順豪物業之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「Kingslee S.A.」或「賣方」	指	Kingslee S.A.，一間於巴拿馬共和國註冊成立之公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後完成日」	指	二零一七年八月十七日（或賣方及買方可能書面同意之較後日期）
「華大酒店」	指	華大酒店投資有限公司，一間於香港註冊成

立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
(股份代號：201)

「鄭先生」	指	鄭啓文先生，順豪控股及順豪物業各自之主席、董事及控股股東
「物業」		坐落於香港北角春秧街 88 號名為麗東軒酒店
「買賣合約」	指	於二零一七年二月十七日由 Kingslee S.A. (作為賣方)與 Houston Venture Limited(作為買方)所簽訂之買賣合約
「銷售貸款」	指	於完成時大城市欠付及尚未償還予賣方之總金額
「銷售股份」	指	目標公司每股面值 1.00 美元之兩股股份，佔目標公司之全部已發行股本
「順豪控股股東特別大會」	指	順豪控股將會召開之股東特別大會，以批准買賣合約及其他事宜（如有）
「順豪控股集團」	指	順豪控股及其附屬公司
「順豪控股獨立股東」	指	除鄭先生及其聯繫人士外之順豪控股股東
「順豪物業股東特別大會」	指	順豪物業將會召開之股東特別大會，以批准買賣合約及其他事宜（如有）
「順豪物業集團」	指	順豪物業及其附屬公司
「順豪物業獨立股東」	指	除鄭先生及其聯繫人士外之順豪物業股東
「順豪控股」	指	順豪控股有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：253）

「順豪物業」	指	順豪物業投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：219）
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Enhance Invest Inc.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
順豪控股有限公司
主席

鄭啓文

承董事會命
順豪物業投資有限公司
主席

鄭啓文

香港，二零一七年二月十七日

於本公佈日期，順豪物業投資有限公司及順豪控股有限公司之董事會成員均包括六名董事，其中包括兩名執行董事，即鄭啓文先生及許永浩先生；一名非執行董事，即呂馮美儀女士；及三名獨立非執行董事，即郭志燊先生、陳儉輝先生及許堅興先生。