

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，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號：97)

非常重大收購及關連交易

建議收購零售業務公司

本公司之財務顧問

HSBC  滙豐

恒地及買方(本公司之全資附屬公司)於二零一四年九月五日訂立此收購協議，據此，恒地同意出讓出售股份，而買方同意購入出售股份，代價為港幣934,500,000元。須待達成先決條件後，根據此收購，本集團將收購主要從事於香港營運名為「千色Citistore」百貨公司之目標集團。

按上市規則第14章，此收購構成本公司之非常重大收購。再者，鑑於恒地為本公司之控權股東及控股公司，故為本公司之關連人士，而此收購就上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，此收購須遵守上市規則第14章及第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司預期將於二零一四年十月十七日或之前向股東寄發一份通函，而該通函載有其中包括此收購之進一步資料，致獨立股東之獨立財務顧問意見書及召開股東特別大會通告以批准其中包括此收購。

此收購完成須待所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，而此收購可能會或可能不會進行，尤其可能會或可能不會獲得獨立股東於股東特別大會上批准。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

收購協議

日期

二零一四年九月五日

訂約方

賣方： 恒地，本公司之控權股東及控股公司

買方： 買方，本公司之全資附屬公司

本集團收購之權益

此收購包括買方從恒地購買出售股份。出售股份為Camay之全部已發行股本，及目標集團於完成時包括Camay及其附屬公司，即香港千色店及Puretech。

代價

購買出售股份之代價為港幣934,500,000元，並將於完成時由買方支付予恒地。代價將以現金支付，或由買方於完成時選擇全部或部份代價，通過發出承兌票據予恒地以支付所選擇之該部份代價金額，該承兌票據屬無抵押及還款期最遲為二零一四年十二月三十一日(或訂約雙方另行協議之其他日期)及附帶利息年利率按香港銀行同業拆息一個月期息率加0.84%。

代價乃由恒地及買方經公平磋商釐定，並已考慮目標集團過往之業績。本集團預期以內部資源及/或銀行融資支付代價。

先決條件

完成須待達成以下先決條件後（或如下所述若干情況獲豁免），方可作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上批准：
 - (i) 收購協議及收購協議項下之交易；及
 - (ii) 根據上市規則第 14A 章於完成時而產生之本公司之持續關連交易及該等交易之年度上限；
- (b) 恒地並無重大違反收購協議項下之聲明、保證及承諾或其他條款；及
- (c) 根據收購協議，就訂立及預期實現交易而取得所有其他有關第三方必須或適用之同意、准許、批准、授權及豁免。

買方可隨時豁免全部或部分上述先決條件第(b)及(c)項，以及買方可按其規定之條款及條件下作出該豁免。

如任何先決條件於二零一五年三月三十一日或之前(或訂約雙方以書面協議之其他較遲日期)未能達成(或獲豁免，如適用)，則收購協議將終止及失效，以及訂約方對另一方就有關收購協議並無任何責任(惟先前的違反除外)。

保證及彌償保證

收購協議中恒地已就目標集團作出聲明及保證，包括有關資產及存貨之歸屬權、財務及稅務事宜、賬目記錄、業務營運、遵守法律及若干此類性質交易慣常的聲明及保證。

恒地、買方及目標集團將會於完成時簽訂稅務契約，據此，恒地會彌償買方及目標集團若干目標集團之稅務責任，包括因於完成時或之前已發生事項而產生之稅務責任。

完成

完成為達成(或獲豁免，如適用)所有先決條件的第三個營業日(或訂約雙方以書面協議之其他日期)。待所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)，預計完成將於二零一四年十二月底前進行。

目標集團之資料

Camay之主要業務為投資控股。Camay為香港千色店及其他若干附屬公司之控股公司。

香港千色店主要於香港從事零售業務，專注百貨業務營運。現時於香港營運六間以「千色Citistore」為名之百貨公司及以「id:c」為名之專門店。六間百貨公司分別位於荃灣、元朗、馬鞍山、將軍澳、大角咀及屯門，而專門店則位於尖沙咀。香港千色店及Puretech持有與香港千色店零售業務相關之若干香港及中國註冊商標。

Puretech之主要業務為持有商標。

以下為有關目標集團根據目標集團之未經審核合併賬目之若干財務資料：

	截至	
	二零一三年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元	二零一二年 十二月三十一日止年度 港幣百萬元
除稅及特別項目前純利	160	148
除稅及特別項目後純利	133	123

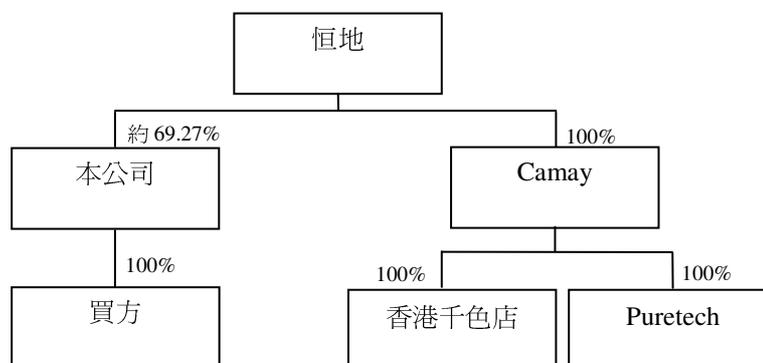
根據目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核合併賬目，目標集團於二零一四年六月三十日之資產淨值約為港幣15,800,000元。

根據收購協議，恒地可安排Camay和香港千色店於完成前各自按保留盈利宣派股息。

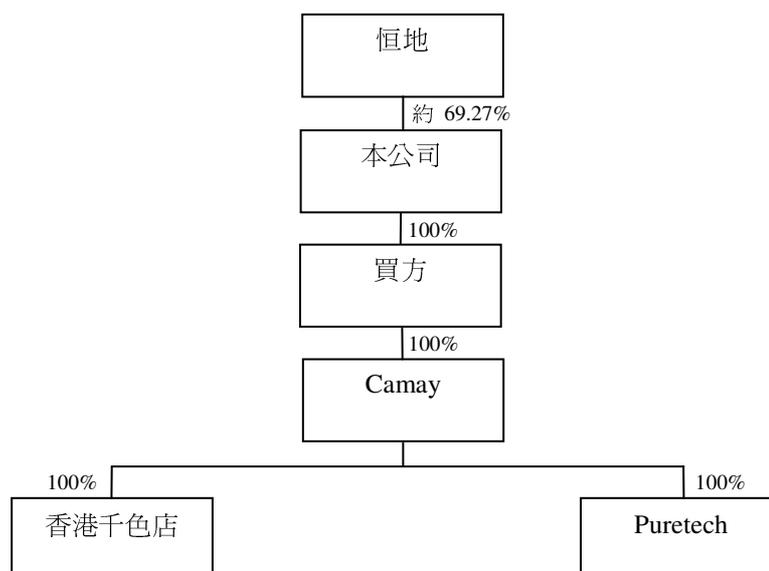
於完成時，目標集團之成員將會成為本公司之附屬公司，及目標集團之財務業績將會合併入本集團之財務報表內。

完成前及後之股權結構

根據收購協議，Camay及其附屬公司於完成前將會進行重組，使其附屬公司(香港千色店及Puretech除外)從Camay轉出，以達至於緊隨完成前以下之股權結構。下列所示為其簡化股權結構圖：



以下為預期目標集團緊隨於完成後之簡化股權結構圖：



此收購之原因及利益

董事局相信下列為此收購之原因及利益：-

1. 使本集團現有組合多元化

於國內之基建投資現為本集團之唯一業務。由於以下所提及進行中之仲裁案件，本集團自二零一二年三月二十日起未有確認收入。此收購可令本集團業務及收益來源多元化，從而可抵禦營商環境之波動。

2. 收購一項已具有市場地位之業務

香港千色店之業務包括以香港為主之連鎖零售店，擁有六間以「千色Citistore」為名

之百貨公司及一間之業務包括以「id:c」為名之專門店。

六間「千色Citistore」百貨公司均位於已發展成熟之住宅區域，並專注日常家品需求。該等商店提供多元化系列服飾、傢俬、家庭電器及家用商品，使顧客可以合理及具競爭力價格享受一站式購物之方便體驗。

「id:c」為香港千色店之專門店，提供來自日本之受歡迎服飾品牌系列。其策略店址位於尖沙咀心臟地帶之主要旅客購物區，切實迎合本地顧客及旅客的需求。

目標集團經營零售業務有接近二十年之營運記錄，並建立了強勢品牌，深受香港消費大眾所信賴。

3. 策略性零售網絡位置具有穩定增長及盈利能力之往績

憑藉接近二十年之零售業務經驗及深入了解消費者之消費習慣以及所服務之各區特質，目標集團所在之策略性地點於方便消費者及成本效益兩方面作出平衡。鑑於提供大部分物品皆為可負擔之家用必需品，故需求並不會因應市場整體狀況而有重大波動。目標集團之銷售額因此可持續增長，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度按年分別增長7.7%及5.6%。

通過優化貨品組合滿足目標顧客對日常家品之需求及推出針對性市場宣傳活動，目標集團於盈利能力方面達到持續增長，截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止財政年度之未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利對銷售額之比率分別為20.5%、21.0%及22.1%。

因此，此收購可為本集團帶來穩定之收益增長及現金流。

4. 透過本集團上市平台處於有利位置把握未來增長機遇

於完成後，目標集團將為本集團最大業務及預期從重定管理焦點獲得裨益。透過上市平台參與資本市場融資，本集團擬繼續憑藉「千色Citistore」及「id:c」知名度及與各品牌擁有人之良好關係而伸延開設新店，鞏固香港千色店在香港零售市場之地位。本集團亦將繼續於各店推介新產品及商品種類，爭取額外市場機遇及擴大消費群。

董事局認為收購協議條款公平合理，並對本公司及股東整體有利。

上市規則之涵義

由於其中一個百分比率超過100%，所以按上市規則第14章此收購構成本公司之非常重大收購。再者，鑑於恒地為本公司之控權股東及控股公司，故為本公司之關連人士，而此收購就上市規則第14A章亦構成本公司之關連交易。因此，此收購須遵守上市規則第14章及第14A章所載之申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司將召開股東特別大會，向獨立股東提呈批准其中包括此收購。本公司將就其中包括此收購委任獨立財務顧問向獨立股東提供意見。由於所有獨立非執行董事均為恒地之

獨立非執行董事，所以彼等並不被視為具獨立性，向獨立股東就此收購提供意見或就股東特別大會上提呈批准此收購之決議案如何投票提供意見。因此，本公司將不會設立獨立董事委員會就有關此收購向獨立股東提供推薦意見。

香港千色店與恒地集團、香港小輪集團及美麗華集團之租賃及特許安排

目標集團並無持有任何物業。香港千色店現時作為租戶或特許准用人就租賃所經營業務地點之店舖、寫字樓及店舖招牌位與恒地集團、香港小輪集團及美麗華集團(作為業主及特許人)已訂立租約及特許協議。

於完成後，香港千色店將成為本公司之附屬公司。由於恒地為本公司控權股東及控股公司及香港小輪及美麗華各自為恒地之聯繫人士，根據上市規則，現有之香港千色店與恒地集團、香港小輪集團及美麗華集團彼等之成員公司所訂立之租約及特許協議(以及香港千色店不時與該等集團訂立之其他租賃及特許協議)將於完成後構成本集團之持續關連交易。

預期就香港千色店於完成後之租賃及特許安排將盡快與有關各方進行商討。本公司將根據上市規則第 14A 章，就租賃及特許安排於完成後可能產生之持續關連交易及該等交易之年度上限，向獨立股東取得批准，及將就有關租賃及特許安排遵守上市規則第 14A 章之適用規定。

完成後的擬訂股息水平

如此收購成為無條件及完成，董事局擬建議由完成進行後起計之三個財政年度，每個財政年度派發股息不少於每股港幣四仙(按目前預期，若完成於二零一四年十二月底前進行，將為截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度)。

一般事項

恒地主要業務

恒地為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築、基建、酒店業務、財務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

本集團主要業務

本集團主要業務為投資控股及基建。本集團核心資產為浙江省杭州錢江三橋之 60% 權益。

誠如本公司於不同渠道公佈，雖然合營公司持有經營期限由一九九七年三月二十日起為期三十年及合營公司於二零零四年簽訂收費方式協議，但本集團之合營公司自二零一二年三月二十日起被暫停支付有關杭州錢江三橋之通行費，加上有關當局未有就有關通行費收費權提交任何正式方案或賠償建議，為審慎起見，通行費收入亦自二零一二年三月二十日起不予確認入本集團賬目內。

合營公司於二零一二年九月十七日向中國國際經濟貿易仲裁委員會提交有關杭州錢江三橋之通行費仲裁申請書。仲裁庭已於二零一四年四月十四日開庭審理此案，但未有結論，仲裁庭認為雙方應繼續協商尋求和解方案，就此合營公司已去信與杭州市人民政府聯繫。仲裁庭及後於二零一四年七月要求雙方各自提交調解方案，以便可於二零一四年九月中旬赴杭州就本案爭議進行調解會議。該會議現將延至另訂日期。

有關杭州錢江三橋通行費收費權及仲裁過程進一步資料，可參考一份日期為二零一四年八月二十六日之本公司二零一四年中期業績公佈及本公司過往年報及中期報告及相關公佈。

本集團將密切注視仲裁案件之進展，並繼續爭取與有關中國當局進一步磋商，務求達致一個合乎本集團及本公司股東整體利益之解決方案。

仲裁裁決最終結果存在不確定性。如此收購成為無條件及完成，及仲裁裁決確認合營公司於杭州錢江三橋之通行費收費權，本公司擬繼續參與本集團有關該橋之基建業務，連同經營目標集團之百貨公司業務。另一方面，如本集團不再擁有杭州錢江三橋之經濟利益，本公司擬於此收購完成後透過目標集團經營百貨公司，並將在任何情況下考慮其他呈現之適合投資機會，包括(如有合適機會)投資於基建業務。如果且僅當合營公司就杭州錢江三橋獲確認通行費收費權及獲恢復支付通行費，則通行費收入將可重新計入本集團之賬目內。

寄發通函

本公司將於二零一四年十月十七日或之前向股東寄發一份通函，而該通函載有其中包括此收購之進一步資料，致獨立股東之獨立財務顧問意見書及股東特別大會通告。由於編制通函內若干節錄及報告，包括會計師報告及若干其他財務資料須較多時間，預期將於刊發本公佈十五個營業日後才寄發通函。

注意：

此收購之完成須待所有先決條件達成(或獲豁免，如適用)後，方可作實，而此收購可能會或可能不會進行，尤其可能會或可能不會獲得獨立股東於股東特別大會上批准。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈中，除非另有說明，以下的詞彙具以下相應的意思：

「收購」	買方根據收購協議收購出售股份；
「收購協議」	恒地及買方於二零一四年九月五日訂立一份有條件之收購協議；
「聯繫人士」	具有上市規則賦予該詞彙的涵義；
「董事局」	董事局；

「營業日」	香港之銀行開門營業之任何日子（惟不包括星期六、星期日、公眾假期或 8 號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號於香港懸掛之日子）；
「英屬處女群島」	英屬處女群島；
「Camay」	Camay Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為恒地之全資附屬公司；
「香港千色店」	Citistore (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為 Camay 之全資附屬公司；
「本公司」	恒基兆業發展有限公司(Henderson Investment Limited)，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: 97) ；
「完成」	根據收購協議之條款完成此收購；
「先決條件」	達成此收購之先決條件(或獲豁免(如適用))，載述於本公佈的「收購協議 - 先決條件」一節中；
「關連人士」	具有上市規則賦予該詞彙的涵義；
「代價」	買方根據收購協議就有關此收購應付之代價；
「董事」	本公司之董事；
「未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」	未計融資成本、所得稅、折舊及攤銷之盈利；
「股東特別大會」	將召開之本公司股東特別大會以批准其中包括此收購；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「香港小輪」	香港小輪(集團)有限公司(Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited)，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: 50)；
「香港小輪集團」	香港小輪及其附屬公司；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「恒地」	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，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)；

「恒地集團」	恒地及其附屬公司(不包括本集團及目標集團)；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	股東(惟不包括根據上市規則於股東特別大會上就所提呈之決議案須放棄投票之股東)；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「美麗華」	美麗華酒店企業有限公司(Miramar Hotel and Investment Company, Limited)，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: 71)；
「美麗華集團」	美麗華及其附屬公司；
「中國」	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	Newmarket International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「Puretech」	Puretech Investment Limited，一間於香港註冊成立之公司及為 Camay 之全資附屬公司；
「出售股份」	Camay 之一股股份，代表 Camay 之全部已發行股份；
「股東」	股份之持有人；
「股份」	本公司之股份；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	於完成時 Camay 及其附屬公司，即香港千色店及 Puretech；
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啓

香港，二零一四年九月五日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1) 執行董事：李兆基(主席)、李家傑、林高演、李家誠及李達民；及 (2) 獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及梁希文。