

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，概不對因本公告全部或任何部
份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。



昊天發展集團有限公司

Hao Tian Development Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：474)

公 告

有關收購持有英國一處綜合用途物業之目標公司 之主要交易

收購事項

謹此提述本公司日期為二零一七年十二月七日之自願公告。董事會欣然宣佈，於二零一八年一月二十日（倫敦時間），本公司之間接全資附屬公司昊天亞洲投資有限公司（作為買方）與獨立第三方Reignwood Europe Holdings S.À R.L.（作為賣方）訂立協議，據此，買方有條件同意按照協議之條款及條件收購，而賣方有條件同意按照協議之條款及條件出售銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及集團內公司間債務，總代價最多為及不超過130,000,000英鎊（相當於約1,406,600,000港元）。目標公司持有位於英國倫敦市的該物業，該物業目前出租予各類租戶，作辦公及零售用途。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但均低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。由於概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)目標公司之經審核財務資料；(iii)有關該物業之物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年三月二十三日或前後寄發予股東，以便本公司有更多時間遵照上市規則編製相關資料以供載入通函。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待有關條件（包括但不限於股東於股東特別大會上批准收購事項）達成後，方可作實，故收購事項未必會完成。因此，股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司證券時，務請審慎行事。

謹此提述本公司日期為二零一七年十二月七日之自願公告，內容有關潛在收購一間持有英國一處商業物業之離岸公司。

協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年一月二十日（倫敦時間），本公司之間接全資附屬公司昊天亞洲投資（作為買方）與獨立第三方Reignwood Europe（作為賣方）訂立協議，據此，買方有條件同意按照協議之條款及條件收購，而賣方有條件同意按照協議之條款及條件出售銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及集團內公司間債務。目標公司持有位於英國倫敦市之該物業，該物業目前出租予各類租戶，作辦公及零售用途。

協議詳情載列如下：

協議

日期

二零一八年一月二十日（倫敦時間）

訂約方

- (1) 本公司之全資附屬公司昊天亞洲投資（作為買方）；及
- (2) Reignwood Europe（作為賣方）。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

買方有條件同意按照協議之條款及條件收購，而賣方有條件同意按照協議之條款及條件出售銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）及集團內公司間債務。

於完成後，目標公司將成為本公司間接持有之全資附屬公司，而目標公司之財務業績將併入本集團之財務報表。

代價

收購事項之總代價合共將最多為及不超過130,000,000英鎊（相當於約1,406,600,000港元），須由買方按下列方式支付：

- (a) 12,770,000英鎊（相當於約138,171,400港元）作為按金於協議日期存放於賣方律師，根據協議之條款，按金須於完成時獲解除並連同其任何應計利息支付予賣方，作為初始代價付款之一部分；
- (b) 初始代價餘額（即(i)目標公司資產淨值與(ii)集團內公司間債務之總額（其總額將不超過128,000,000英鎊（相當於約1,384,960,000港元）））減上文(a)所述之按金及其任何應計利息於完成時支付予賣方；及
- (c) 由於任何完成調整而產生之超出金額，須由買方於根據協議協定或釐定最終資產淨值後十個營業日內支付予賣方。

倘由於任何完成調整而令賣方應付買方之款項出現任何差額，則賣方須於協定最終資產淨值後十個營業日內向買方支付有關差額。根據目標公司之未經審核管理賬目，於二零一七年十二月三十一日，目標公司之資產淨值及目標公司與賣方集團之集團內公司間債務金額分別為31,265,542英鎊（相當於約338,293,164港元）及93,483,018英鎊（相當於約1,011,486,255港元）。總代價將通過綜合運用買方之內部資源及外部銀行融資結算。

完成調整

根據協議，賣方須於完成後20個營業日內向買方發出一份載有最終資產淨值之完成聲明草擬本（「完成聲明草擬本」）。倘於回顧期間買方同意完成聲明草擬本，則當中所載的目標公司之資產淨值將為最終資產淨值。倘訂約方並無於回顧期間或協議所載其他時間內按協議所載方式就該金額達成一致，則任何一方可要求委任一名獨立特許會計師最終釐定該金額。根據協議，經計及任何完成調整，總代價於任何情況下均不得超過130,000,000英鎊（相當於約1,406,600,000港元）。

代價基準

總代價乃由買方與賣方經考慮多項因素後公平磋商釐定，該等因素包括但不限於：(i) 目標公司於二零一七年十二月三十一日之資產淨值（根據目標公司之未經審核管理賬目），即31,265,542英鎊（相當於約338,293,164港元）；(ii) 目標公司與賣方集團於二零一七年十二月三十一日之集團內公司間債務金額（根據目標公司之未經審核管理賬目），即93,483,018英鎊（相當於約1,011,486,255港元）；(iii) 根據以公司出售為假設之獨立專業估值計算的該物業之初步評估價值130,000,000英鎊（相當於約1,406,600,000港元）；(iv) 倫敦可資比較商業樓宇之當前市值及(v) 該物業的位置及狀況以及該物業所產生的租金收入。

先決條件

協議須待下列先決條件達成後，方告完成：

- (a) 股東於股東特別大會上通過必要決議案，批准協議及其項下擬進行之交易；及

- (b) 已從聯交所取得就簽立及履行協議或完成所需的一切必要同意、批准、許可及豁免，且該等同意、批准、許可及豁免於完成前並無遭撤銷、暫停或撤回。

協議雙方均無權豁免上述條件。預期上述條件將於二零一八年四月十二日（或協議訂約方可能書面協定之有關較後日期）或之前（「最後完成日期」）達成。倘屆時有任何條件未達成，則協議須予終止，且任何一方概不得針對另一方提起任何申索，惟有關任何先前違反者除外。

按金

倘收購事項因下列原因而未能完成，則按金連同其任何應計利息須全額退還予買方：
(i) 協議之先決條件未於最後完成日期之前達成（倘條件(b)未能於當時之前達成，則買方將僅承擔賣方之交易成本最多1,000,000英鎊（相當於約10,820,000港元），該筆款項將自將予退還之按金內扣除，而賣方應向買方提供賣方之交易成本證據）；及(ii) 賣方持續違約，惟已根據協議向賣方送達必需通知且買方（有權且有意完成）已選擇終止協議。
(i) 倘完成因條件(a)未能達成（僅由於持大多數股票的股東於股東特別大會上投票反對協議及其項下擬進行之交易）而無法發生，則賣方將沒收按金連同其任何應計利息之50%；及(ii) 倘收購事項因買方持續違約（出於與協議任何先決條件無關之理由）而無法完成，則賣方將沒收全部按金連同其任何應計利息。

完成

待所有先決條件達成後，收購事項將於股東特別大會日期後第三個營業日完成。

進行收購事項之理由及裨益

本集團一直不時尋求投資機會，以期分散及提升其資產組合、擴闊其收入來源及加速本集團整體之進一步增長。該物業為本集團投資於英國物業市場及倫敦市中心區之一處優質永久業權商業物業提供了絕佳機會。於本公告日期，該物業全部出租予各類租戶（作辦公及零售用途）並產生穩定的租金收入來源。

董事會認為，收購事項是本集團擴充投資組合戰略之適當戰略部署，且符合本集團在房地產及投資物業之投資計劃。鑑於該物業已完全出租及考慮到該物業位於倫敦市中心區，預期該物業將為本集團貢獻穩定的租金收入及現金流量，並可能具有增值潛力。該物業將由本集團持作投資物業。

經考慮進行收購事項之理由及對本集團之裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為，協議之條款及協議項下擬進行之交易（包括訂約方經公平磋商後達致之總代價）乃按正常商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於收購事項中擁有任何重大權益，亦無董事須就有關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方及目標公司之資料

有關本公司及買方之資料

本公司乃一間投資控股公司。於本公告日期，本集團主要從事金融服務、證券投資、期貨交易、物流及倉儲、建築機械租賃及銷售業務。

買方乃一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方乃一間根據盧森堡大公國法律註冊成立之有限公司。賣方主要從事投資控股並於本公告日期直接持有目標公司之全部股權。

有關目標公司及該物業之資料

目標公司乃一間根據盧森堡大公國法律註冊成立之投資控股有限公司，其主要資產為該物業。

該物業（即「55 Mark Lane, EC3」）乃位於52-58 Mark Lane, London, EC3R 7NE的甲級辦公、零售及配套設施，坐擁地庫、地下低層、地下、七層樓層及18個泊車位，建築面積約為161,689平方呎。於本公告日期，該物業全部出租予各類租戶，作辦公及零售用途。

目標公司之財務資料

基於目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，除稅前及除稅後純利均為6,106,641英鎊（相當於約66,073,856港元）；而基於目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之未經審核管理賬目，除稅前及除稅後純利均為1,656,737英鎊（相當於約17,925,894港元）。

基於目標公司之未經審核管理賬目，目標公司於二零一七年十二月三十一日之未經審核總資產及資產淨值分別為127,154,504英鎊（相當於約1,375,811,733港元）及31,265,542英鎊（相當於約338,293,164港元）。

上市規則之涵義

由於與收購事項有關之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公告、通函及股東批准規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易。由於概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

寄發通函

一份載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)目標公司之經審核財務資料；(iii)有關該物業之物業估值報告；及(iv)股東特別大會通告之通函，預期將於二零一八年三月二十三日或前後寄發予股東，以便本公司有更多時間遵照上市規則編製相關資料以供載入通函。

警告

本公司股東及潛在投資者務請注意，收購事項須待有關條件（包括但不限於股東於股東特別大會上批准收購事項）達成後，方可作實，故收購事項未必會進行。因此，股東及潛在投資者於買賣或考慮買賣本公司股份或其他證券（如有）時，務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方收購目標公司之銷售股份
「協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一八年一月二十日（倫敦時間）的買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	英格蘭、盧森堡大公國及香港的星期六或星期日或公眾假期以外之日子
「買方」或 「昊天亞洲投資」	指	昊天亞洲投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「本公司」	指	昊天發展集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：00474）
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成調整」	指	經參考最終資產淨值對初始代價作出之調整，有關詳情載於本公告「完成調整」一節

「按金」	指	根據協議之條款，買方於協議日期應付之按金12,770,000英鎊（相當於約138,171,400港元）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准協議及其項下擬進行之交易
「最終資產淨值」	指	完成聲明最終本所載由完成調整釐定之目標公司於完成當日之資產淨值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士之第三方
「初始代價」	指	買方根據任何完成調整於任何完成調整作出前應付之初始代價，包括目標公司資產淨值及集團內公司間債務
「集團內公司間債務」	指	賣方於完成前將以協定形式提供之函件所示目標公司於完成當日欠付賣方集團之總金額以及賣方集團於完成當日欠付目標公司之任何金額

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	位於英國52-58 Mark Lane, London, EC3R 7NE名為「55 Mark Lane, EC3」之物業
「回顧期間」	指	於完成聲明草擬本交付後30個營業日期間
「銷售股份」	指	20,000股目標公司股本中每股面值1歐元之記名股份，相當於本公告日期目標公司之全部已發行股本
「賣方」或 「Reignwood Europe」	指	Reignwood Europe Holdings S.À R.L.，一間根據盧森堡大公國法律註冊成立之有限公司
「賣方集團」	指	賣方、所有其附屬公司、母公司及彼等之附屬公司，以及所有與彼等有聯繫或關連之人士
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	55 Mark Lane S.À R.L.，一間根據盧森堡大公國法律註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方全資擁有
「目標公司資產淨值」	指	賣方或其代表於緊接完成前以協定形式編製之目標公司於緊接完成前的估計資產負債表中估計及所示之目標公司於完成當日之資產淨值

「總代價」	指	130,000,000英鎊（相當於約1,406,600,000港元），即根據協議由買方應付賣方之最高代價
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公告中，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙之涵義（經聯交所不時修改）。

於本公告內，已按下列匯率將英鎊兌換為港元，僅供參考：1.00英鎊=10.82港元。

承董事會命
昊天發展集團有限公司
 執行董事
霍志德

香港，二零一八年一月二十一日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許海鷹先生、歐志亮博士，太平紳士（澳洲）及霍志德先生；以及三位獨立非執行董事陳銘燊先生、林君誠先生及李智華先生。