

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)

主要交易
收購零售業務公司
及
復牌買賣

收購

董事局欣然公佈於二零一八年五月二十四日，買方（本公司之全資附屬公司）作為買方及本公司（作為買方之擔保人）與賣方（作為賣方）訂立收購協議，以代價港幣300,000,000元（須根據下文予以調整）收購目標公司。目標公司於香港擁有及營運若干名為「APITA」、「UNY（生活創庫）」、「PIAGO」及「私と生活」之百貨公司、超級市場及折扣店。

上市規則之涵義

由於有關該收購之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則，並包括聯交所按上市規則第14.20條接受替代測試，以取代出現異常結果之收益比率）超過25%，但所有百分比率均低於100%，該收購構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公佈及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，倘若本公司就批准該收購而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票。本公司已收到合共持有本公司已發行股份總數約69.27%之一群有密切聯繫的股東之書面批准通過該收購。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該收購召開股東大會。

本公司預期將於二零一八年七月三十日或之前，向股東寄發一份載有，其中包括該收購進一步資料之通函。

該收購交易完成須待先決條件獲達成或獲豁免後，方可作實；概無保證交易完成將會發生或將於何時發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

復牌買賣

應本公司之要求，股份已於二零一八年五月二十四日（星期四）上午九時五十七分起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一八年五月二十五日（星期五）上午九時正起恢復股份在聯交所之買賣。

緒言

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09(2)條及第14.34條以及證券及期貨條例（香港法例第571章）第XIVA部之內幕消息條文（定義見上市規則）而作出。

董事局欣然公佈於二零一八年五月二十四日，買方（本公司之全資附屬公司）作為買方及本公司（作為買方之擔保人）與賣方（作為賣方）訂立有關收購目標公司之收購協議。

收購協議

日期

二零一八年五月二十四日

訂約方

- (i) 賣方作為賣方；
- (ii) 買方（本公司之全資附屬公司）作為買方；及
- (iii) 本公司作為買方之擔保人

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為第三方獨立於本公司及本公司之關連人士。

本集團收購之權益

該收購包括買方收購出售股份，為目標公司之全部已發行股本。

擔保

本公司向賣方保證買方履行其於收購協議下之責任。

代價

收購出售股份之代價為港幣300,000,000元之基本買價，惟須根據下文予以調整。基本買價佔本集團於二零一七年十二月三十一日之綜合資產淨值約港幣1,430,000,000元之約21%。

於交易完成時，買方應向賣方支付基本買價。於交易完成日期後之六十個營業日內，買方應促使目標公司向賣方提供經審核結算賬目，連同按經審核結算賬目計算之結算資產淨值及調整金額之計算說明。在按收購協議達成或釐定調整金額當日後之十個營業日內，若調整金額大於零，則買方應向賣方支付相當於調整金額之數額；或若調整金額少於零，則賣方應向買方支付相當於調整金額絕對值之數額。

根據收購協議支付之代價乃經公平磋商釐定，並經考慮目標公司之過往業績及前景，以及可資比較公司。本集團將以內部資源支付代價。

產品供應、品牌授權及借調

於交易完成或之前，賣方將促使目標公司及UNY訂立一份為期十年有關UNY授予目標公司專屬權在其香港商店使用若干商標之商標授權協議、一份有關UNY向目標公司供應若干日本貨品之供應主協議及一份有關UNY向目標公司借調其五名日本僱員之借調協議。

先決條件

交易完成須待目標公司收到太古城中心店舖之業主按租約就有關目標公司控制權變動發出之同意及批准。

如先決條件於二零一八年八月三十一日或之前（又或賣方及買方協定之其他日期）未能達成（或獲買方豁免），則收購協議將自動終止，惟不影響終止前已存在的權利和補償。

聲明、保證及彌償

收購協議載有賣方就目標公司所作出之慣常聲明、保證及彌償（包括稅務彌償）條款。

交易完成

交易完成將於二零一八年五月三十一日（或賣方及買方協定之其他日期）或先決條件獲達成或獲豁免後的第一個營業日，兩者中以較後之日期進行。

賣方及目標公司之資料

賣方為一間於日本註冊成立之公司及其股份於東京證券交易所及名古屋證券交易所上市，其主要業務為綜合百貨商店及便利店營運。賣方為目標公司之直接及最終控股公司。

目標公司為一間於香港註冊成立之公司及主要於香港從事零售業務，專注綜合百貨商店及超級市場營運。目標公司現時(i)於香港島太古城太古城中心營運「APITA」、於九龍樂富樂富廣場營運「UNY」及於九龍九龍灣德福廣場營運「PIAGO」之三間附設超級市場的綜合百貨商店；及(ii)於香港島北角營運「私与生活」折扣店，而賣方已通知買方於(ii)所述之店舖，因業主終止租約將於二零一八年九月三十日前結束。

以下分別為目標公司截至二零一六年十一月三十日及二零一七年十一月三十日止財政年度之財務資料：

	財政年度	
	截至二零一六年 十一月三十日止 港幣千元 (經審核)	截至二零一七年 十一月三十日止 港幣千元 (經審核)
收入	1,150,243	1,089,858
除稅前盈利	51,075	34,544
除稅後盈利	40,390	30,567

目標公司於二零一七年十一月三十日之資產總值及資產淨值分別約為港幣487,669,000元及港幣314,433,000元。

於交易完成時，目標公司將會成為本公司之間接全資附屬公司，及目標公司之財務業績將會併入本集團之財務報表內。

該收購之原因及裨益

董事局相信該收購會因下列原因為本集團帶來商業利益：

加強本集團於本地零售業之地位

預期該收購進一步加強本集團於本地零售業之地位。目標公司營運零售業務已約有三十年之經驗，尤其專注供應日本新鮮農產品和食品，並屬受歡迎之品牌。憑藉目標公司豐富經驗及寶貴的商品採購經驗，該收購將產生協同效應。對於商品採購及其他後勤功能會帶來潛在的協同作用及節省成本機遇。

擴大商店覆蓋率

該收購將增加本集團之市場佔有率及標誌著本集團商店覆蓋率之擴大，申延至目標公司現時營運並座落於香港島的一間附設超級市場的知名及成立已久之綜合日式百貨商店（即位於太古城的「APITA」）。該收購亦符合本集團之策略，商店位於人口稠密及交通便利之住宅區域。相信該策略行動會在中長期帶來重大效益，從而強化本集團市場競爭地位。

策略性地加強業務

目標公司之百貨公司及日式超級市場主要針對富裕家庭消費之中產家庭，與千色Citistore相似。日本的新鮮農產品和食品使商品多元化，將獲零售客戶歡迎，特別因為該商品之採購將源自與賣方有直接連繫之供應商，而賣方為日本歷史悠久零售品牌之一。

董事局之考慮

董事局認為收購協議之條款屬公平合理，鑑於目標公司加入本集團業務將可產生的潛在協同效應及效率，所以董事局認為該收購可提高本集團及股東整體之長遠利益。

上市規則之涵義

由於有關該收購之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則，並包括聯交所按上市規則第14.20條接受替代測試，以取代出現異常結果之收益比率）超過25%，但所有百分比率均低於100%，該收購構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第十四章所載有關申報、公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，(i)倘若本公司就批准該收購而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票；及(ii)已取得就批准該收購召開之本公司股東大會上持有或合共持有投票權50%以上之一名股東或一群有密切聯繫的股東之書面批准，則可透過股東書面批准取得股東批准而無須召開股東大會。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於該收購中擁有重大利益。因此，倘若本公司就批准該收購而召開股東大會，概無股東須就此放棄投票。

賓勝置業有限公司、敏勝置業有限公司、踞威置業有限公司、Gainwise Investment Limited及登銘置業有限公司（全部均為恒地之全資附屬公司）及其各自之代理人（如適用）（統稱「**一群有密切聯繫的股東**」）合共持有2,110,868,943股股份，佔本公司已發行股份總數約69.27%，有權出席本公司股東大會並於會上投票，詳情載列如下：

<u>實益擁有人</u>	<u>登記持有人</u>	<u>股份數目</u>
賓勝置業有限公司	賓勝置業有限公司	843,249,284
敏勝置業有限公司	敏勝置業有限公司	342,705,418
	雅仙代理人有限公司	259,693,000
踞威置業有限公司	踞威置業有限公司	363,328,900
Gainwise Investment Limited	Gainwise Investment Limited	167,750,000
	Superb Nominees Limited	49,500,000
登銘置業有限公司	登銘置業有限公司	34,955,000
	Superb Nominees Limited	49,687,341
	合共：	<u>2,110,868,943</u>

本公司已收到一群有密切聯繫的股東之書面批准通過該收購。據此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准該收購而召開股東大會。

一般資料

本集團主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要業務為投資控股及百貨業務營運。

本集團現時於香港營運六間名為「千色Citistore」之百貨公司，其中五間位於新界（即荃灣、元朗、馬鞍山、屯門及將軍澳）及餘下一間位於九龍大角咀。

寄發通函

本公司預期將於二零一八年七月三十日或之前，向股東寄發一份載有該收購之進一步資料之通函。由於編製通函內若干章節及報告，包括會計師報告及若干其他財務資料需較多時間，本公司預期將於刊發本公佈十五個營業日後才寄發通函。

該收購交易完成須待先決條件獲達成或獲豁免後，方可作實；概無保證交易完成將會發生或將於何時發生。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

復牌買賣

應本公司之要求，股份已於二零一八年五月二十四日（星期四）上午九時五十七分起在聯交所短暫停止買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請由二零一八年五月二十五日（星期五）上午九時正起恢復股份在聯交所之買賣。

釋義

於本公佈中，除文義另有所指外，以下的詞彙具以下相應的意思：

「該收購」	買方根據收購協議建議收購出售股份；
「收購協議」	賣方、買方及本公司就該收購訂立一份日期為二零一八年五月二十四日的有條件協議；
「調整金額」	結算資產淨值與港幣 38,500,000 元之差額，如差額為正數，則以港幣 31,500,000 元為上限；
「經審核結算賬目」	目標公司之經審核賬目，包含於交易完成日期之經審核資產負債表及由二零一七年十二月一日起至交易完成日期（當天包括在內）止期間之全面收益表；
「基本買價」	出售股份之基本買價，即港幣 300,000,000 元；
「董事局」	董事局；
「一群有密切聯繫的股東」	具有於本公佈「上市規則之涵義」一節中賦予該詞彙的涵義；
「結算資產淨值」	按經審核結算賬目並根據收購協議之條款計算之目標公司於交易完成日期之資產淨值，及有可能為正數或負數；
「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）；
「交易完成」	根據收購協議之條款完成該收購；
「交易完成日期」	交易完成之日期；
「先決條件」	達成該收購之先決條件（或獲豁免），載述於本公佈「收購協議 — 先決條件」一節中；
「關連人士」	具有上市規則第十四 A 章賦予該詞彙的涵義；
「董事」	本公司之董事；
「本集團」	本公司及其附屬公司；

「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，其股份在聯交所上市（股份代號: 12）；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；
「買方」	Urban Kirin 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；
「出售股份」	目標公司之 35,000,000 股普通股股份，代表目標公司之全部已發行股本；
「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；
「目標公司」	生活創庫有限公司（UNY (HK) CO., LIMITED），一間於香港註冊成立之有限公司及為賣方之全資附屬公司；
「UNY」	UNY Co., Ltd，一間於日本註冊成立之有限公司及為賣方之附屬公司；
「賣方」	FamilyMart UNY Holdings Co., Ltd.，一間於日本註冊成立之有限公司，其股份於東京證券交易所及名古屋證券交易所上市；及
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一八年五月二十四日

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