

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的內容概不負責，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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Milestone Builder Holdings Limited

進階發展集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1667)

**須予披露及關連交易
有關
收購合營公司餘下股權**

本公司之財務顧問



買賣協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年二月二十六日，買方（為本公司的全資附屬公司）、賣方及本公司（作為買方之擔保人）就收購事項訂立買賣協議及轉讓契據。根據買賣協議及轉讓契據，買方同意購買待售股份（相當於目標公司30%股權）及接受轉讓待售貸款；而賣方同意出售待售股份及轉讓待售貸款，總代價為17,000,000港元。

緊接完成前，買方與賣方分別持有目標公司70%及30%股權。完成已於二零二一年二月二十六日簽署買賣協議及轉讓契據後落實。於完成後，買方已持有目標公司100%股權，目標公司亦已成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本集團之財務業績。於完成後，賣方不再持有目標公司任何股權。

上市規則之涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超逾5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

緊接完成前，買方與賣方分別持有目標公司70%及30%股權。由於賣方於買賣協議日期為目標公司之主要股東(定義見上市規則)，故屬本公司於附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士之間按一般商業條款或更佳條款進行的關連交易，若符合以下情況，可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定：(i)上市發行人董事會已批准交易；及(ii)上市發行人獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理、交易按一般商業條款或更佳條款進行，及符合上市發行人及其股東整體利益。考慮到(1)董事會已批准收購事項；及(2)獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理，且收購事項按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東整體利益，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

買賣協議及轉讓契據

董事會欣然宣佈，於二零二一年二月二十六日，買方(為本公司的全資附屬公司)、賣方及本公司(作為買方之擔保人)就收購事項訂立買賣協議及轉讓契據。根據買賣協議及轉讓契據，買方同意購買待售股份(相當於目標公司30%股權)及接受轉讓待售貸款；而賣方同意出售待售股份及轉讓待售貸款，總代價為17,000,000港元。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 二零二一年二月二十六日

訂約方： (i) 買方(作為買方)；
(ii) 賣方(作為賣方)；及
(iii) 本公司(作為擔保人)。

賣方為於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。緊接完成前，買方與賣方分別持有目標公司70%及30%股權。賣方於買賣協議及轉讓契據日期為目標公司之主要股東(定義

見上市規則)，故屬本公司於附屬公司層面的關連人士。賣方之最終實益擁有人亦為本公司之關連人士。

將予收購資產

根據買賣協議及轉讓契據，買方同意購買待售股份（相當於目標公司30%股權）及接受轉讓待售貸款；而賣方同意出售待售股份及轉讓待售貸款。

代價

代價為17,000,000港元，已／將由買方以下列方式支付及結清：

- (i) 已於完成時以銀行本票向賣方支付12,000,000港元；及
- (ii) 代價餘下結餘5,000,000港元（「餘下結餘」）須於完成後21個營業日內以銀行本票向賣方支付。

代價基準

代價乃由買方與賣方按正常商業條款公平磋商後達致，當中（不限於）參考(i)獨立合資格估值師所評估目標物業於二零二零年十二月三十一日之估值約994,000,000日圓（相當於約74,550,000港元）（「物業估值」）；(ii)目標公司於二零二零年十二月三十一日之負債淨值（已參照物業估值予以調整）；及(iii)於本公告日期待售貸款面值約217,107,000日圓（相當於約16,283,000港元）。

擔保

根據買賣協議，本公司向賣方同意及承諾，本公司不可撤回及無條件地保證買方妥為履行及遵守任何及所有買方的責任（包括但不限於買方按照上述方式支付餘下結餘的責任，及倘買方未能履行或遵守買賣協議所載的任何條款及條件，本公司須就賣方因買方違約而可能蒙受或招致的所有損失及損害費用及開支，向賣方作出彌償，並使其獲全數彌償。

完成

完成已於二零二一年二月二十六日緊隨簽署買賣協議及轉讓契據後落實。於完成後，買方已持有目標公司100%股權，目標公司亦已成為本公司之間接全資附屬公司，而其財務業績

將綜合併入本集團之財務業績。於完成後，賣方不再持有目標公司任何股權。此外，待售貸款其後被轉讓予本公司。

有關買方之資料

買方為本公司之間接全資附屬公司，乃一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。

有關目標集團之資料

目標公司為一家於香港註冊成立之有限公司，主要於日本從事物業發展。於本公告日期，目標公司擁有上卓集團公司、上思集團公司及其他非重大附屬公司全部股權。

目標公司之主要資產為目標物業。目標物業包括：

- (i) 一幢由上卓集團公司所擁有名為泊惠酒店(「泊惠酒店」)之10層高酒店，登記面積約為1,049.71平方米，位於日本大阪天王寺區上町筋與北河堀町交界處，日本鐵路、巴士及的士等公共交通均可直達，已於二零二零年完成建設；及
- (ii) 一幅由上思集團公司所擁有地盤面積約171.15平方米之地塊，位於日本大阪中央區道頓堀一丁目32番3。

目標物業根據永久業權持有。

下表為根據香港公認會計原則所編製，目標公司於二零一八年二月六日（註冊成立日期）至二零一九年三月三十一日期間及截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務資料：

	於二零一八年 二月六日 (註冊成立日期)	截至二零二零年 三月三十一日止 年度 千日圓 (經審核)	至二零一九年 三月三十一日 期間 千日圓 (經審核)
除稅前年度／期間溢利／(虧損)淨額		245,027	(193,818)
年度／期間溢利／(虧損)淨額		171,299	(193,818)

根據目標公司之未經審核管理賬目，目標公司於二零二零年十二月三十一日之負債淨值約137,275,000日圓（相當於約10,296,000港元）（已參照物業估值予以調整）。

於本公告日期，待售貸款面值約為217,107,000日圓（相當於約16,283,000港元）。

據賣方表示，待售股份於二零一八年二月六日之原收購成本為300,000港元。

進行收購事項之原因及裨益

本集團設有兩個可呈報分部，即：

- (1) 建築及工程服務：主要從事於香港提供(a)樓宇建造服務；(b)改建、加建、裝修工程及樓宇服務；及(c)維修及修復有歷史性樓宇；及
- (2) 物業發展及投資：主要從事於香港及亞太地區其他國家之物業發展及投資業務。

由於目標公司主要於日本從事物業發展，並持有優質及具有良好發展潛力之物業及土地，故本集團收購目標公司餘下30%股權，令本集團能夠提高控制效率及方便對目標公司進行管理，繼而使本集團之物業發展業務得益。

此外，賣方擬於其不再擔任目標公司股東時同時出售待售貸款。本公司認為，有關安排乃此類股份轉讓交易的常見做法。

買賣協議之條款乃由賣方及買方經公平磋商後釐定。全體董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項之條款屬公平合理，且收購事項按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東整體利益。此外，收購事項已獲董事會批准。由於概無董事於買賣協議中擁有任何重大權益，故概無董事須就批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於收購事項所涉及一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超逾5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定。

緊接完成前，買方與賣方分別持有目標公司70%及30%股權。由於賣方於買賣協議日期為目標公司之主要股東(定義見上市規則)，故屬本公司於附屬公司層面的關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A.101條，上市發行人集團與附屬公司層面的關連人士之間按一般商業條款或更佳條款進行的關連交易，若符合以下情況，可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定：(i)上市發行人董事會已批准交易；及(ii)上市發行人獨立非執行董事已確認交易條款屬公平合理、交易按一般商業條款或更佳條款進行，及符合上市發行人及其股東整體利益。考慮到(1)董事會已批准收購事項；及(2)獨立非執行董事已確認收購事項之條款屬公平合理，且收購事項按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東整體利益，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

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	根據買賣協議收購待售股份及轉讓待售貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的商業銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日或公眾假期)(各營業日可稱為「營業日」並統稱為「營業日」)
「本公司」	指	進階發展集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司及其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1667)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項及轉讓待售貸款
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就收購事項應付賣方之代價，即17,000,000港元
「轉讓契據」	指	買方與賣方於日期為二零二一年二月二十六日就轉讓待售貸款而訂立的轉讓契據
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「日圓」	指	日圓，日本之法定貨幣
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「買方」	指	進階發展投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司，於緊接完成前為目標公司擁有70%權益之股東

「待售貸款」	指	於買賣協議日期及完成時，目標公司結欠賣方之所有款項（包括本金及利息）約217,107,000日圓（相當於約16,283,000港元）
「待售股份」	指	300,000股普通股，相當於目標公司於買賣協議日期及完成時全部已發行股份之30%
「股份」	指	本公司股本中每股面值1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	買方、賣方及本公司之間就收購事項所訂立日期為二零二一年二月二十六日之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	泊舍發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其全資擁有上卓集團公司、上思集團公司及其他非重大附屬公司全部股權
「目標物業」	指	(i) 一幢名為泊惠酒店之10層高酒店，登記面積約為1,049.71平方米，位於日本大阪天王寺區上町筋與北河堀町交界處；及 (ii) 一幅地盤面積約171.15平方米之地塊，位於日本大阪中央區道頓堀一丁目32番3
「上思集團公司」	指	上思投資有限公司，為目標公司於香港註冊成立之有限責任全資附屬公司，即全面持有Top Sibley Development Limited*（トップシブリー開発株式会社，一家於日本註冊成立之有限公司）之投資控股公司
「上卓集團公司」	指	上卓投資有限公司，為目標公司於香港註冊成立之有限責任全資附屬公司，即全面持有Top Table Development Limited*（トップテーブル開発株式会社，一家於日本註冊成立之有限公司）之投資控股公司

「賣方」 指 海天地產發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於緊接完成前為目標公司擁有30%權益之股東

「%」 指 百分比

於本公告內，以日圓計值之金額已按0.075港元兌1.0日圓之匯率換算為港元，僅供說明之用。該匯率僅供說明之用(如適用)，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率換算或可予換算。

承董事會命
進階發展集團有限公司
主席兼執行董事
侯玲玲

香港，二零二一年二月二十六日

於本公告日期，董事會由執行董事侯玲玲女士及馬剛先生，以及獨立非執行董事何少強先生、朱健明先生及何永深先生組成。

* 僅供識別