

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，概不對就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**華大酒店投資
有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：201)

主要交易



**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



**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)

主要交易

**聯合公布
收購物業**

該收購

董事會欣然宣布，買方（華大酒店之間接全資附屬公司）已於英國倫敦市透過公開招標程序成功競標了該物業，並簽署了購買合約，於二零二零年一月二十九日與賣方完成註該收購，根據該購買合約，賣方同意出售及買方同意購買該物業，作價40,000,000英鎊(相等於約404,540,000港元)。

華大酒店、順豪物業及順豪控股均於聯交所上市。順豪控股控制順豪物業約63.44%之權益，順豪物業則控制華大酒店約71.09%之權益。

由於該收購之一個適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，該收購，對順豪控股、順豪物業及華大酒店每間公司而言均構成一項主要交易，須獲得順豪控股股東、順豪物業股東及華大酒店股東之批准，方可作實。然而，根據上市規則第14.33A(1)條，若符合有關的合資格地產收購是合資格發行人在日常業務中獨自進行的情況下，構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購可獲豁免股東批准。

買方透過公開招標程序向倫敦市政府購買位於倫敦市之該物業，競標的競投程序安排妥善建構和確立，而競投者並無酌情權更改預設條款，透過競投程序收購政府土地是倫敦市政府的慣常做法，因此，該收購構成合資格地產收購。

另外，華大酒店集團主要從事酒店投資及管理及物業租賃等業務。華大酒店認為該收購屬於其日常業務。因此，符合上市規則第 14.33A(1)條的規定。

根據上市規則第14.66條及第14.67條之規定載列該收購的進一步詳情及上市規則要求之其他資料之個別通函（包括財務資料在內），概因在通函內要包括財務資料，故該通函將會在二零二零年三月二十五日左右分別寄予順豪控股股東、順豪物業股東及華大酒店股東，以供參考。

董事會欣然宣布，買方（華大酒店之間接全資附屬公司）已於英國倫敦市透過公開招標程序成功競標了該物業，並簽署了購買合約，於二零二零年一月二十九日與賣方完成該收購，根據該購買合約，賣方同意出售及買方同意購買該物業，作價 40,000,000 英鎊(相等於約 404,540,000 港元)。

購買合約

日期 二零二零年一月二十九日

完成日期 二零二零年一月二十九日。代價該於交換及完成購買協議同時全額付款，並由買方已經以現金方式繳付。

有關人士：

賣方 倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府

買方 Wood Street Hotel Limited (於英格蘭和威爾斯註冊成立之私人有限公司)，華大酒店之間接全資附屬公司

就董事會在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，於購買合約之日期及本公布之日，賣方及賣方之最終實益擁有者均為獨立第三者。

代價及完成

該收購之代價為 40,000,000 英鎊(相等於約 404,540,000 港元)。代價該於交換及完成購買協議同時全額付款，並由買方已經以現金方式繳付。

該收購跟從英國物業轉讓慣例及程序進行，有別於香港類似交易的一個顯著特點為物業的業權證明已於簽署購買合約時獲得。因此，於簽署買賣合約時已全額付款的情況為英國（及於該收購之情況下）慣例。於簽署購買合約時，該物業已向買方提供業權證明。

該收購乃按英國正常物業轉讓慣例進行，而購買合約則根據英格蘭和威爾斯法律管轄並其解釋進行。

代價乃根據買方於公開招標中所作出的投標價釐定，而投標價則參考(i)該物業所處地區的現行物業市場狀況而釐定；及(ii)該物業自公開招標之日起的發展潛力。

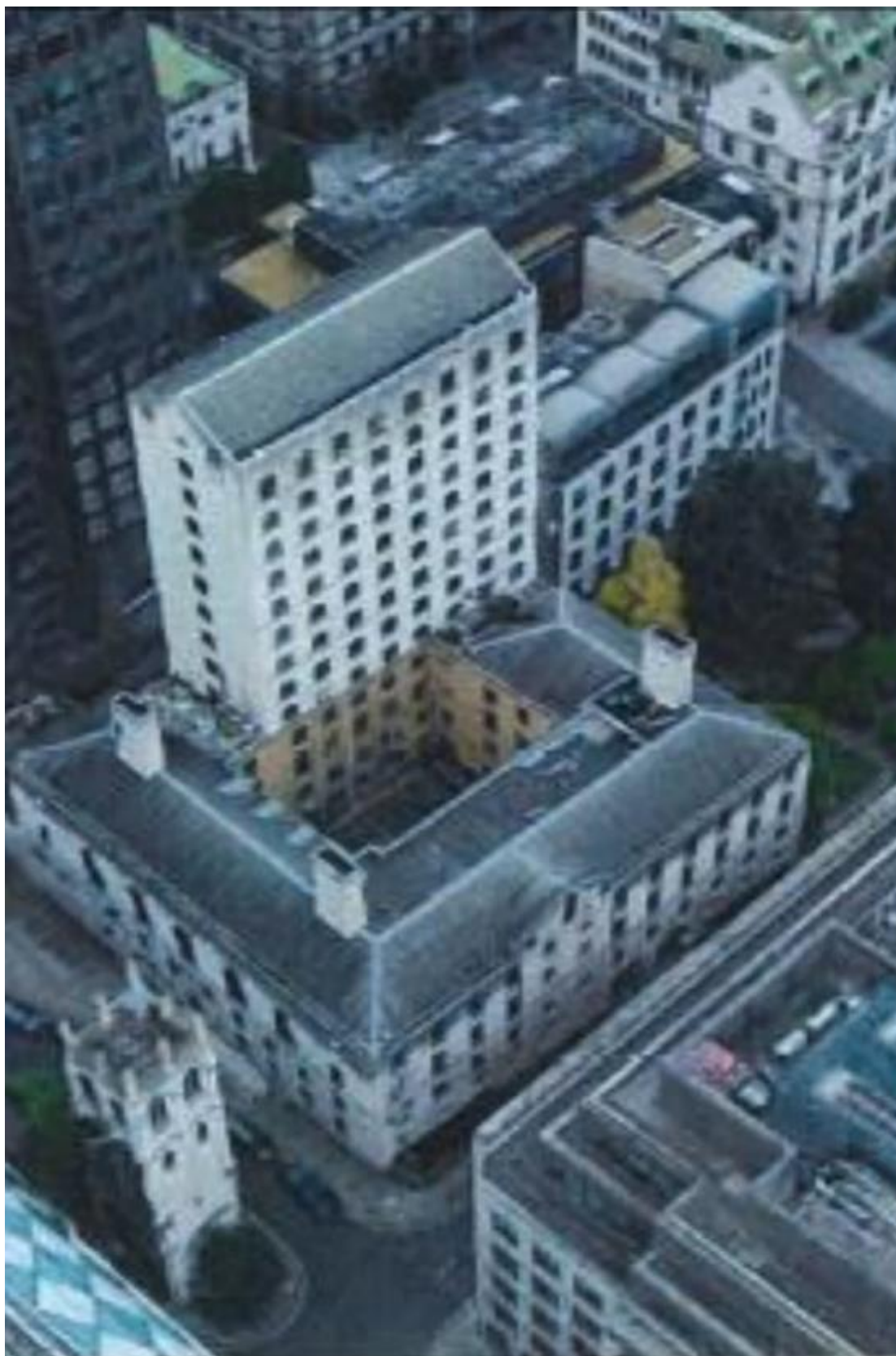
代價將由華大酒店集團的內部資源撥付。

董事（包括獨立非執行董事）認為該收購乃按公平合理的一般商業條款進行，且認為該收購符合公司及順豪控股股東、順豪物業股東及華大酒店股東整體利益。

該物業的資料

該物業位於英國倫敦 EC1 區木街(Wood Street) 37 號木街(Wood Street)警察局總部，連同於其上現時或日後所興建之任何建築物，該物業總內部面積為 117,472 平方呎（10,913.3 平方米）。該物業為島型佔地 0.18 公頃（約 20,000 平方呎）。購買該物業按新長期契約（由完成開始起計為期 151 年）方式購買，地租費用微少。

該物業位於倫敦市中心地帶，位於在英倫銀行西北約 350 米。該物業位於木街(Wood Street) 和愛里(Love Lane)的交界處的顯著角位。該物業距離利物浦街站(Liverpool Street Station)及沼澤門橫貫鐵路站(Moorgate Crossrail Station)只需六分鐘步行路程。



該物業

英國倫敦 EC1 區木街(Wood Street) 37 號木街(Wood Street)警察局總部



該物業

英國倫敦 EC1 區木街(Wood Street) 37 號木街(Wood Street)警察局總部

該物業是 II 級*列出的受保護建築(Grade II* listed building)。該物業主要由兩個主體建築組成，一個大庭院圍繞一幢四層高的建築物，地盤之東北面角位為一座十二層高的高樓。於 1963-66 年間由麥克莫蘭(McMorran)和惠特比(Whitby)建造。這是新古典主義建築的顯著的例子。該物業興建該的目的為作為倫敦市警察局總部。

該物業現時由倫敦市警察局佔用。該收購成交後，根據二零二零年一月二十九日賣方與買方簽訂之售後回租協議，賣方將售後回租該物業作警察局用途，並於二零二一年六月十日屆滿。由二零二零年一月二十九日至二零二零年十二月十日（包括當日）租金為象徵式租金。由二零二零年十二月十一日起，每年租金為 800,004 英鎊 (相等於約 8,091,000 港元)，不包括增值稅及有關該物業之電費及其他服務消耗的開支。賣方（為售後回租協議之租客），有權利於二零二零年七月三十一日之後任何時間終止售後回租協議，惟需要提前不少於一個月以書面通知買方（為售後回租協議之業主）該項決定。

該收購之原因及利益

華大酒店集團主要從事酒店發展及管理及物業租賃等業務。順豪物業集團主要從事物業投資及租賃等業務。順豪控股集團主要為一間投資控股公司，透過其主要附屬公司主要從事物業投資及租賃及酒店投資及經營等業務。華大酒店認為該收購屬於其日常業務。

賣家為倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府。

鑒於英國倫敦市市中心區的重要經濟活力區及該物業的發展前景，董事會認為該收購為華大酒店集團（順豪物業集團及順豪控股集團之成員）之投資良機，於倫敦市（全球最大的商業和旅遊中心之一）擴大和分散其物業投資。董事會同時認為該收購將使本集團策略性地增加其在英國倫敦的投資。

該收購之購入價為 40,000,000 英鎊(相等於約 404,540,000 港元)，對本集團而言這是一個良好機會，以相對較低的價錢，按總內部面積 117,472 平方呎計算為每平方呎 341 英鎊(相等於約 3,500 港元)購入位於倫敦中心之大型物業。該收購使集團可進軍倫敦商業及旅遊業中心，同時可受惠於可觀的翻新潛力及其將來收入。

倘若要由現時的特別用途更改為寫字樓，零售用途或酒店用途，規劃同意書必須事先獲得批准。該物業位於倫敦市中心優越地帶，很理想地更改為甲級寫字樓，零售及食物/餐飲混合用途。然而，管理層認為更佳規劃去翻新這座高格調、位置優越的典雅文物建築，使其成為一座擁有約 200 間客房，具有餐廳、酒吧、宴會室及水療中心之華麗典雅文物酒店，總內部面積約 117,472 平方呎。管理層很榮幸地有此機會翻新這座位於倫敦市中心既華麗又典雅的文物建築。

規劃部門已舉行了明確申請前同意會議，在會議中已討論及同意了下列事項：

- 樓宇現狀可進行內部改建以致重新配置及合理化現時建築
- 改動兩層地庫面積以作混合商業用途
- 考慮到該樓宇的歷史價值，填平花園以成為高質素的有形物料及點綴
- 辦公室計劃將會獲得支持
- 有潛質更改為酒店用途，這會提供機會保留樓宇內之內部特色與及保護樓宇文物建築
- 於地下及地庫展現混合現代商業用途，包括 A1 及或 D2

因華大酒店為順豪物業所持有 71.09% 權益之附屬公司，而順豪物業則為順豪控股所持有 63.44% 權益之附屬公司，故順豪物業及順豪控股透過其於華大酒店之股權而從該收購中獲益。基於上述原因，董事會認為該收購符合公司及華大酒店股東、順豪物業股東及順豪控股股東整體之最佳利益。

上市規則涵義

華大酒店、順豪物業及順豪控股均於聯交所上市。順豪控股控制順豪物業約63.44%之權益，順豪物業則控制華大酒店約71.09%之權益。

由於該收購之一個適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，該收購，對順豪控股、順豪物業及華大酒店而言均構成一項主要交易，須獲得順豪控股股東、順豪物業股東及華大酒店股東之批准，方可作實。然而，根據上市規則第14.33A(1)條，若符合有關的合資格地產收購是合資格發行人在日常業務中獨自進行的情況下，構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購可獲豁免股東批准。

買方透過公開招標程序向倫敦市政府購買位於倫敦市之該物業，競標的競投程序安排妥善建構和確立，而競投者並無酌情權更改預設條款，透過競投程序收購政府土地是倫敦市政府的慣常做法，因此，該收購構成合資格地產收購。另外，華大酒店集團主要從事酒店投資及管理及物業租賃等業務。華大酒店認為該收購屬於其日常業務。因此，符合上市規則第14.33A(1)條的規定。

根據上市規則第14.66條及第14.67條之規定及上市規則要求之其他資料載有該收購進一步詳情之通函，將會在二零二零年三月二十五日左右分別寄予順豪控股股東、順豪科技股東及華大酒店股東，以供參考。二零二零年三月二十五日乃超過本公告刊發後之十五個營業日，概因需要額外時間以編製刊載於通函內之資料，包括債務聲明。本公司將會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，延期寄發該通函。

釋義

在本公布內，除非文義另有所指，否則下列詞語涵義如下：

「該收購」 指 根據購買合約收購該物業

「聯繫人士」 指 根據上市規則下之定義

「董事會」	指 個別公司之董事會
「公司」	指 華大酒店、順豪物業及順豪控股
「完成」	指 根據購買合約的條款及條件下完成該收購
「代價」	指 買方根據購買合約就該物業應付之代價
「董事」	指 公司之董事
「英鎊」	指 英鎊，英國之法定貨幣
「集團」	指 華大酒店集團、順豪物業集團及順豪控股集團
「香港」	指 中華人民共和國之香港特別行政區
「售後回租協議」	指 日期為於二零二零年一月二十九日由賣方與買方就該物業簽署之售後回租協議
「獨立第三者」	指 與公司或其任何各自之附屬公司之主要行政人員、董事及主要股東及其各自之聯繫人士概無關連之獨立第三者
「上市規則」	指 聯交所之證券上市規則
「華大酒店」	指 Magnificent Hotel Investments Limited 華大酒店投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「華大酒店集團」	指 華大酒店及其附屬公司
「華大酒店股份」	指 華大酒店股本中之股份
「華大酒店股東」	指 華大酒店股份之持有人

「該物業」	指 地址為英國倫敦 EC1 區木街(Wood Street) 37 號木街 (Wood Street) 警察局總部連同位於其上之現時或日後之任何建築物及附屬場地及所有於其上之額外更改及改進，並按該收購完成起計就該物業新長期契約權益為期 151 年
「買方」	指 Wood Street Hotel Limited (於英格蘭和威爾斯註冊成立之有限公司)，華大酒店之間接全資附屬公司
「購買合約」	指 日期為於二零二零年一月二十九日由賣方與買方就該收購簽署之首次租賃合約
「合資格發行人」	指 根據上市規則下之定義
「合資格地產收購」	指 根據上市規則下之定義
「順豪控股」	指 Shun Ho Holdings Limited 順豪控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪控股集團」	指 順豪控股及其附屬公司
「順豪控股股份」	指 順豪控股股本中之股份
「順豪控股股東」	指 順豪控股股份之持有人
「順豪物業」	指 Shun Ho Property Investments Limited 順豪物業投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪物業集團」	指 順豪物業及其附屬公司
「順豪物業股份」	指 順豪物業股本中之股份
「順豪物業股東」	指 順豪物業股份之持有人

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「英國」	指 大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指 倫敦市市長、庶民及市民，倫敦市的政府
「工作日」	指 於倫敦市票據交換銀行實際上於銀行時間開門作銀行業務運作之任何日期（星期六或星期日除外），而所有提及「工作日」均據此理解
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣
「平方呎」	指 平方呎
「%」	指 百分比

於本公告內，除非內文另有所指，英鎊金額以每1英鎊兌換10.1135港元（即於二零二零年一月二十九日下午四時前後滙豐銀行所報電匯的銀行買價及賣價的中位數）之兌換率換算，該換算僅供說明之用。概不表示英鎊可按該匯率或其他匯率兌換。

承董事會命
華大酒店投資
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

承董事會命
順豪控股
有限公司
主席

鄭啓文

香港，二零二零年一月二十九日

於本公布日期，華大酒店之董事會成員包括五名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士、伍月瑩女士及黃桂芳女士；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、陳儉輝先生及林桂璋先生。

於本公布日期，順豪物業及順豪控股之各自董事會成員包括四名執行董事，即鄭啓文先生、許永浩先生、劉金眉女士及黃桂芳女士；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、陳儉輝先生及林桂璋先生。