

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份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。



廖創興企業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00194)

須予披露交易

收購位於

BARRATT HOUSE, 341-349 OXFORD STREET, LONDON W1的物業

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月六日，買方(均為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，以收購出售權益，當中包括(i)單位信託的全部已發行單位，該單位信託(透過其受託人行事)通過合夥企業間接實益持有該物業；及(ii)持有該物業法定業權的代名人一及代名人二的全部已發行股份，代價約為44,000,000英鎊(相當於約港幣426,800,000元)。訂立買賣協議後，隨即於二零二三年四月六日完成交易。

上市規則的涵義

由於收購事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，買賣協議項下擬進行之收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的通知及公告規定。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二三年四月六日，買方(均為本公司間接全資附屬公司)向賣方收購出售權益，當中包括(i)單位信託的全部已發行單位，該單位信託(透過其受託人行事)通過合夥企業間接實益持有該物業；及(ii)持有該物業法定業權的代名人一及代名人二的全部已發行股份，代價約為44,000,000英鎊(相當於約港幣426,800,000元)。

完成交易時，買方已一次性向賣方支付現金約44,000,000英鎊（相等於約港幣426,800,000元），即目標集團於緊接完成交易前，其估算資產淨值報表所示的估計資產淨值加上出售股份的面值。代價由本集團內部資源撥付。

該物業

該物業位於英國倫敦Barratt House, 341-349 Oxford Street, London W1，擁有約1,872年未到期的4個獨立的長期絕對租借產權。該物業位於Oxford Circus以西一個顯眼的角落，在街道南側，毗鄰New Bond Street的交界處，位於Mayfair區的北端。該物業置身於倫敦牛津街數個大規模的重建項目之中。

該物業共七層，包括有地下室、地面及上面五層，總面積為16,200平方英尺，是綜合零售、休閒／酒吧及辦公場所，其中包括零售單位6,052平方英尺，地下室、地面及第一層的公共場所單位共1,904平方英尺，以及四層已翻新的辦公室8,244平方英尺。其為一棟為出租商業大樓，完成交易時，已全數出租予七名獨立第三方租戶。截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止兩個年度，該物業總租金分別為2,105,000英鎊（相當於約港幣20,418,500元）及2,455,000英鎊（相當於約港幣23,814,000元）。於二零二三年三月二日，獨立估值師Cushman & Wakefield Debenham Tie Leung Limited參考市場上可比物業的市場租金和市場價值，對該物業的市值估價為44,600,000英鎊（相當於約港幣432,620,000元）。

收購事項的理由及裨益

本公司一直專注發展香港及中國大陸的房地產物業，亦積極擴展不同地域的業務。本集團不時檢討及優化物業組合，以實現股東利益最大化。

本集團擁有多元化的業務組合，其中包括物業投資、物業發展、投資控股及酒店經營。收購事項對本公司來說是絕佳機會，可以收購位於倫敦Mayfair區黃金地段的優質商業物業，並擁有穩定的租金收入。

鑒於對疫情後全球經濟復甦持樂觀態度，董事會認為此次收購乃本集團進一步拓展其國際投資物業組合的機會。由於該物業地理位置優越，加上New West End Company進行的Oxford Street改造計劃，董事會認為，Oxford Street的長遠吸引力將有利於該物業的投資回報。鑒於該物業的出租率及其穩定的租金回報，管理層認為該投資將為本集團提供有吸引力的投資回報及長遠物業增值，有利於本集團物業發展及投資業務的持續增長。

代價由買賣協議各訂約方按正常商業條款經公平磋商達成，並已參考獨立物業估值師根據該物業於二零二三年三月二日編製的估值報告為44,600,000英鎊（相當於約港幣432,620,000元）而釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為代價屬公平合理。

董事會亦認為，收購事項及買賣協議的條款及條件為正常商業條款，屬公平合理，而且收購事項符合本公司及本公司股東整體利益。

買賣協議的主要條款概述如下：

買賣協議

日期：二零二三年四月六日

訂約方：

- (1) 賣方
- (2) 買方
- (3) JTC Employer Solutions Trustee Limited，為受託人
- (4) Ascot GP，為普通合夥人
- (5) Eagle Venture General Partners Limited，為新普通合夥人

收購標的物

根據買賣協議的條款，買方同意向賣方收購不附帶任何產權負擔的出售權益，其中包括(i)出售單位，(透過其受託人行事)透過合夥人間接實益持有該物業；及(ii)出售股份，其持有該物業的法定業權。分配的細節如下：

賣方	買方	出售權益
Aviva Life	Premium Realty	出售單位的250,000個已發行單位
PSP Jessica (作為PSP Jessica Trust 的受託人)	Premium Realty	出售單位的250,000個已發行單位
Ascot GP (作為Ascot Partnership 的普通合夥人)	Bliss Alliance	出售單位的55,593,488.970個已發行單位
股份出售方	新受託人	出售股份

緊隨訂立買賣協議後，隨即於二零二三年四月六日完成交易。完成交易後，(1)單位買方合計直接持有單位信託的全部已發行單位，而單位信託(透過其受託人行事)為合夥企業的唯一有限合夥人；及(2)新受託人為出售股份的唯一合法及實益擁有人，出售股份由代名人一及代名人二的全部已分配及發行股本組成。當普通合夥人在完成交易時退出合夥企業後，新普通合夥人已取得普通合夥人在完成交易前簽訂的所有協議或其他安排(如有)的全部權益。

合夥企業是該物業唯一實益擁有人，而代名人一及代名人二共同代表合夥企業，以被動信託方式持有該物業的法定業權。

印花稅

所有與收購事項有關的印花稅應由買方承擔。

資產淨值調整

在完成交易後的30個營業日內，賣方將編製完成賬目並交付予買方。一旦買方同意完成賬目，若估計資產淨值有別於完成賬目所示的緊接完成交易前的目標集團資產淨值，則在最終確定完成賬目後10個營業日內，賣方將向買方支付任何不足之金額，或買方將向賣方支付任何盈餘(視情況而定)。

關於買方及本集團的資料

買方均為本公司為收購事項而註冊成立的間接全資附屬公司。單位買方、新受託人及新普通合夥人分別在英屬維爾京群島、澤西島、英格蘭及威爾士新註冊成立。

本集團主要從事物業投資、物業發展、投資控股及酒店經營。

賣方及目標集團資料

Aviva Life為於英格蘭及威爾士成立的有限公司。PSP Jessica為於澤西島成立的有限公司。Ascot GP為於英格蘭及威爾士註冊的有限合夥企業。Aviva Life、PSP Jessica(作為PSP Jessica Trust的受託人)及Ascot GP(作為Ascot Partnership的普通合夥人)一同持有單位信託的所有已發行單位，單位信託(透過其受託人行事)屬合夥企業的唯一有限合夥人，屬該物業唯一實益擁有人。股份賣方持有代名人一及代名人二所有已發行股本，彼等以被動信託及代表合夥企業擁有該物業的法定業權。

於完成交易前，單位信託只由受託人管理。受託人於完成交易後退出，本集團已委任新受託人管理單位信託。

單位信託及合夥企業於二零二三年四月六日的淨資產賬面值均為約44,000,000英鎊(約港幣426,800,000)。截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止財政年度，單位信託及合夥企業的淨虧損(包括投資物業的公平價值變動)分別為：

	截至十二月三十一日年度	
	二零二一年	二零二二年
	(經審核)	(未經審核)
	英鎊	英鎊
單位信託的淨虧損	<u>(4,762,000)</u>	<u>(6,720,000)</u>
合夥企業的淨虧損	<u>(4,762,000)</u>	<u>(6,720,000)</u>

單位信託及合夥企業截至二零二二年十二月三十一日止年度的未經審核淨虧損為上述數額，主要是由於投資物業公平價值虧損所致。

於二零二三年四月六日，代名人一及代名人二的賬面資產淨值分別約5英鎊(約港幣49元)及約5英鎊(約港幣49元)。根據代名人一及代名人二的管理賬目，截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，代名人一及代名人二沒有盈利或虧損。

完成交易後，單位信託、合夥企業、代名人一及代名人二的資產及負債將綜合計入本集團的賬目。

賣方主要於英國從事物業投資。合夥企業和單位信託由賣方設立以持有該物業的權益。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，各賣方，即Aviva Life、PSP Jessica、Ascot GP、受託人、目標集團及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則的涵義

由於收購事項的代價的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章的通知及公告規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議規定的條款及條件收購出售權益
「Ascot GP」	指	Ascot Real Estate Investments GP LLP，一家有限責任合夥企業，於英格蘭及威爾士註冊，為Ascot Partnership的普通合夥人，亦為出售股份的唯一合法及實益擁有人
「Ascot Partnership」	指	Ascot Real Estate Investments LP，一家有限責任合夥企業，於英格蘭及威爾士註冊，單位信託的55,593,488.970份（佔99.1086%）已發行單位的註冊持有人及唯一合法及實益擁有人
「Aviva Life」	指	Aviva Life & Pensions UK Limited，一家在英格蘭及威爾士成立的公司，單位信託的250,000份（佔0.4457%）已發行單位的註冊持有人及唯一合法及實益擁有人
「Bliss Alliance」	指	Bliss Alliance Global Limited，一家在英屬維爾京群島註冊的公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	廖創興企業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成交易」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	目標集團在緊接完成前的財務狀況最終匯總表，當中載有根據買賣協議條款編製和協定的目標集團資產淨值。
「代價」	指	出售權益的代價
「董事」	指	本公司董事

「產權負擔」	指	任何人士的任何申索、押記、按揭、留置權、利益或權益(包括任何收購權、衡平法權利、出售權、選擇權或優先拒絕權、優先購買權或轉換權)或任何標準擔保、質押、限制、轉讓、第三方權益或利益、擔保、賠償、債務、以擔保方式轉讓、押貨預支、擔保權益、保留所有權或任何其他擔保協議或任何種類的產權負擔，或具有類似影響或安排的任何其他類別優先安排(包括所有權轉讓或保留安排)，或以設立上述任何內容的任何協議(不論是否有條件或其他方式)
「估計資產淨值」	指	誠如估計資產淨值報表所載，賣方緊接完成前時候的期末資產淨值的最佳估計
「估算資產淨值報表」	指	根據買賣協議的條款編製所示估計資產淨值的估計完成報表
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛王國及北愛爾蘭的法定貨幣
「普通合夥人」	指	Ascot GP，作為合夥的普通合夥人
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港幣，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	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	目標集團的資產總值減去目標集團的負債總值，在各情況下均於緊接成交前時候，根據買賣協議的條款編製
「新普通合夥人」	指	Eagle Venture General Partners Limited，一家於英格蘭及威爾士成立的公司
「新受託人」	指	Barratt House Trustee Limited，一家於澤西島成立的公司，為出售股份的買方及完成時單位信託的新受託人

「代名人一」	指	Barratt House Nominee 1 Limited，一家於英格蘭及威爾士成立的公司
「代名人二」	指	Barratt House Nominee 2 Limited，一家於英格蘭及威爾斯成立的公司
「合夥企業」	指	Barratt House LP，在英格蘭及威爾士成立的有限合夥企業
「Premium Realty」	指	Premium Realty Company Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「該物業」	指	位於英國Barratt House, 341–349 Oxford Street, London W1的物業
「PSP Jessica」	指	PSP Jessica Trustee Limited，於澤西島成立的公司，作為PSP Jessica Trust的受託人。PSP Jessica Trust為單位信託250,000份(相當於0.4457%)已發行單位的登記持有人及唯一合法及實益擁有人
「買方」	指	單位買方及新受託人的統稱
「買賣協議」	指	賣方、買方、普通合夥人、受託人及新普通合夥人之間就(其中包括)買賣出售權益而訂立日期為二零二三年四月六日的協議
「出售權益」	指	出售單位及出售股份的統稱
「出售股份」	指	包括由5股在代名人一股本中的普通股其為於買賣協議日期代名人一的全部已發行股本；及5股在代名人二股本中的普通股其為於買賣協議日期代名人二的全部已發行股本之統稱
「出售單位」	指	完成前，由單位賣方在單位信託持有56,093,488.97個已發行單位，相當於單位信託全部已發行單位
「賣方」	指	單位賣方及股份賣方的統稱
「股份賣方」	指	Ascot GP，為出售股份的賣方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	單位信託、合夥企業、代名人一及代名人二

「受託人」	指	JTC Employer Solutions Trustee Limited (前稱為RBC CEES Trustees Limited)，於澤西島成立的公司，完成交易前擔當單位信託的受託人
「單位買方」	指	Premium Realty及Bliss Alliance的統稱
「單位賣方」	指	Aviva Life、PSP Jessica及Ascot GP的統稱
「單位信託」	指	Barratt House單位信託，根據澤西島法律成立的單位信託，完成交易前由受託人管理，在情況許可下，本公告提述的單位信託應指或包括在完成交易前出任單位信託受託人的受託人
「%」	指	百分比

於本公告內，以英鎊列報之金額已按英鎊1.00元兌港幣9.7元之匯率換算為港幣，僅供說明用途。有關匯率(如適用)僅供說明之用，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

承董事會命
廖創興企業有限公司
 主席、董事總經理兼行政總裁
廖烈智

香港，二零二三年四月六日

於本公告日期，本公司之董事會成員包括執行董事：廖烈智先生(主席、董事總經理兼行政總裁)、廖金輝先生(副董事總經理)及李偉雄先生；非執行董事：許榮泉先生；及獨立非執行董事：鄭慕智博士、區錦源先生、馬鴻銘博士、鄭毓和先生及唐晉森先生。

本公告登載於本公司網站www.lchi.com.hk及聯交所發放發行人資訊的專用網站www.hkexnews.hk。