

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，並明確表示概不就因本公佈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。



MEXAN LIMITED

茂盛控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

非常重大出售事項；
非常重大收購事項及關連交易；
及
建議宣派
非常重大出售事項特別股息及非常重大收購事項特別股息

本公司之財務顧問
浩德融資有限公司

非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東之
非常重大收購事項獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

非常重大出售事項買賣協議

於二零二五年二月七日(交易時段後)，非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方訂立非常重大出售事項買賣協議，據此，非常重大出售事項賣方有條件同意出售而非常重大出售事項買方有條件同意購買非常重大出售事項物業，代價為非常重大出售事項代價。

非常重大收購事項買賣協議

於二零二五年二月七日(交易時段後)，非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項待售股份，代價為非常重大收購事項代價。

* 僅供識別

建議宣派非常重大出售事項特別股息及建議宣派非常重大收購事項特別股息

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，董事會擬向於待記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，董事會擬向於待記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大收購事項特別股息。

本公司將就此適時另行刊發公佈。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.06(4)條，非常重大出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守申報、公佈、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.06(5)條，非常重大收購事項構成本公司之非常重大收購事項。根據上市規則第十四A章，非常重大收購事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守申報、公佈、通函及非常重大收購事項獨立股東批准規定。由於倫先生被視為於非常重大收購事項中擁有重大權益，彼及其聯繫人於股東特別大會上須就本公司批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

由於非常重大出售事項完成須待非常重大出售事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，而非常重大收購事項完成則須持非常重大收購事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故非常重大出售事項及／或非常重大收購事項未必會進行至完成。非常重大出售事項完成並非以非常重大收購事項完成為條件，但非常重大收購事項完成則以非常重大出售事項完成為條件。由於非常重大出售事項特別股息須待非常重大出售事項完成後，方可派付，而非常重大收購事項特別股息則須待非常重大收購事項完成後，方可派付，故該等股息未必會宣派。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年二月七日(交易時段後)：

- (a) 非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方訂立非常重大出售事項買賣協議，據此，非常重大出售事項賣方有條件同意出售而非常重大出售事項買方有條件同意購買非常重大出售事項物業，代價為非常重大出售事項代價；及
- (b) 非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方訂立非常重大收購事項買賣協議，據此，非常重大收購事項賣方有條件同意出售而非常重大收購事項買方有條件同意購買非常重大收購事項待售股份，代價為非常重大收購事項代價。

2. 非常重大出售事項買賣協議

非常重大出售事項買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零二五年二月七日(交易時段後)

訂約方

- (a) 非常重大出售事項賣方；及
- (b) 非常重大出售事項買方(獨立第三方)

待出售資產

非常重大出售事項物業

非常重大出售事項代價及付款條款

非常重大出售事項代價為765,000,000港元，須由非常重大出售事項買方按以下方式支付予非常重大出售事項賣方：

- (a) 76,500,000港元將於簽署非常重大出售事項買賣協議後十(10)個營業日內作為按金及非常重大出售事項代價之部分款項支付；及
- (b) 餘下688,500,000港元將於非常重大出售事項完成日期支付。

非常重大出售事項買方應付按金將支付予非常重大出售事項賣方之律師(作為託管代理人)，直至非常重大出售事項完成為止。

董事會認為，非常重大出售事項代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，原因為非常重大出售事項代價由非常重大出售事項買方與非常重大出售事項賣方按正常商業條款，並參考非常重大出售事項估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司(獨立物業估值師)所釐定酒店於二零二四年十一月三十日之初步估值765,000,000港元經公平磋商後達致。經計及(i)酒店於二零二四年十一月三十日之未經審核賬面值352,084,000港元；及(ii)非常重大出售事項估值師所評估之酒店估值765,000,000港元及所有相關交易費用，預期本集團將就非常重大出售事項變現收益約400,000,000港元。

非常重大出售事項先決條件

非常重大出售事項完成須待以下先決條件於非常重大出售事項完成日期、非常重大出售事項延長完成日期或非常重大出售事項最後截止日期(視情況而定)或之前達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 非常重大出售事項賣方已根據物業轉易及財產條例(第219章)第13及13A條證明並交出酒店業權，並已向非常重大出售事項買方作出及提供任何契據或業權文件、聲明、遺囑及證明有關業權而可能必需之公共記錄事項之正本或經核證副本(視情況而定)，惟須符合由政府批示有關酒店之政府租契所載規定，須支付地租、地價，履行及遵守並將須履行及遵守作為政府承租人就酒店而應付款項之契諾及條件之條文，且須受非常重大出售事項買賣協議所載任何事項所限，但於其他方面不附帶一切產權負擔；
- (b) 非常重大出售事項買方已完成就酒店進行之法律、監管、稅務、財務、技術、營運、租賃及建築之盡職審查，並滿意有關結果；
- (c) 非常重大出售事項賣方已就轉讓新公司之全部股權訂立買賣協議，並已完成向新公司轉讓酒店相關之現有酒店牌照，該牌照有效日期至二零二六年三月四日；及
- (d) 本公司已就批准非常重大出售事項買賣協議項下之交易召開股東特別大會，向非常重大出售事項買方承諾投票贊成非常重大出售事項買賣協議項下交易之本公司控股股東已投票贊成有關交易，且股東已根據上市規則第十四章之規定，批准非常重大出售事項賣方訂立非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易。

非常重大出售事項買方可豁免上述第(a)至(c)項先決條件，惟不可豁免第(d)項先決條件。

於本公佈日期，概無條件獲豁免或達成。

就非常重大出售事項買賣協議而言，本公司控股股東Winland Wealth (BVI) Limited已訂立以非常重大出售事項買方為受益人之不可撤銷承諾契據，於非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易相關的股東特別大會上將或(如適用)促使將其持有之1,358,055,354股股份(佔截至本公佈日期之股份約69.06%)全部投票贊成相關決議案以及反對就該等決議案作出之一切變動或修訂。

非常重大出售事項完成

非常重大出售事項完成將於二零二五年四月二日或之前下午五時正(香港時間)或之前落實，屆時非常重大出售事項代價之餘額688,500,000港元將由非常重大出售事項買方悉數支付，惟全部非常重大出售事項先決條件均須於非常重大出售事項完成日期或之前達成(或獲非常重大出售事項買方豁免(如適用))。

倘任何非常重大出售事項先決條件於非常重大出售事項完成日期或之前未妥為達成(或獲豁免)，非常重大出售事項買賣協議任何一方均有權向另一方發出不少於三(3)個營業日之書面通知，將非常重大出售事項完成押後至不遲於非常重大出售事項延長完成日期(即二零二五年七月三十一日)之日期。

倘任何非常重大出售事項先決條件於非常重大出售事項延長完成日期或之前未妥為達成(或獲豁免)，非常重大出售事項買方將有權向非常重大出售事項賣方發出通知，以：

- (a) 豁免未達成之第(a)至(c)項非常重大出售事項先決條件；
- (b) 將非常重大出售事項完成押後至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)，直至全部非常重大出售事項先決條件達成(或獲豁免)，前提是於有關延長期內及該期間屆滿時，非常重大出售事項買方均有權行使下文第(c)段項下之權利，取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易；或
- (c) 取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易，而非常重大出售事項賣方應隨即向非常重大出售事項買方退還非常重大出售事項買方先前根據非常重大出售事項買賣協議支付予非常重大出售事項賣方之全部按金(不計利息)。

倘非常重大出售事項完成押後至(i)非常重大出售事項延長完成日期；或(ii)非常重大出售事項最後截止日期，則非常重大出售事項完成應於非常重大出售事項賣方書面通知非常重大出售事項買方全部非常重大出售事項先決條件(未獲豁免)已妥為達成之日(不包括該日)後第十(10)個營業日落實。

倘非常重大出售事項完成延遲至非常重大出售事項最後截止日期，且任何非常重大出售事項先決條件未獲達成(倘未獲非常重大出售事項買方另行豁免(倘適用))，則非常重大出售事項完成將不會發生，而非常重大出售事項買方可取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。

其他重大條款

對酒店牌照之承諾

非常重大出售事項賣方已承諾，於有關酒店之酒店牌照(將於二零二五年三月五日期到期)到期前一年根據適用法規提交(並已提交)續期申請，並於非常重大出售事項完成日期或之前安排將酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司。非常重大出售事項買方須按面值1港元購買新公司之全部股權(酒店牌照及與之相關的保單為其唯一資產，且不附帶任何負債)。非常重大出售事項賣方及非常重大出售事項買方須於非常重大出售事項買賣協議日期起一個月內就轉讓新公司全部股權訂立協議。完成轉讓新公司全部股權應與非常重大出售事項完成同時進行。

新公司全部股權之轉讓應於酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司後完成。倘非常重大出售事項賣方因延遲向新公司轉讓現有酒店牌照而無法完成新公司全部股權之轉讓，且除非上文「非常重大出售事項先決條件」分節項下之非常重大出售事項先決條件第(c)項獲非常重大出售事項買方豁免，否則非常重大出售事項賣方有權將非常重大出售事項完成推遲至不遲於非常重大出售事項延長完成日期(即二零二五年七月三十一日)之日期，以便在酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司後，非常重大出售事項完成仍將與新公司全部股權之轉讓完成同時進行。

除上述情況外，倘非常重大出售事項賣方因現有酒店牌照轉讓延遲而無法在非常重大出售事項延長完成日期前完成新公司全部股權之轉讓，則非常重大出售事項買方有權(i)豁免上文「非常重大出售事項先決條件」分節項下之非常重大出售事項先決條件第(c)項，而訂約方可在所有其他非常重大出售事項先決條件獲達成及／或豁免後繼續進行非常重大出售事項完成；(ii)將非常重大出售事項完成日期進一步推遲至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)之日期，以便在酒店之現有酒店牌照轉讓予新公司後，非常重大出售事項完成仍將與新公司全部

股權之轉讓完成同時進行；或(iii)取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。倘非常重大出售事項買方將非常重大出售事項完成日期進一步推遲至不遲於非常重大出售事項最後截止日期(即二零二五年十月二日)之日期，且新公司全部股權之轉讓因現有酒店牌照之轉讓延遲而無法於非常重大出售事項最後截止日期前完成(或任何其他非常重大出售事項先決條件尚未達成或獲豁免)，則非常重大出售事項完成將不會發生，且非常重大出售事項買方可取消非常重大出售事項買賣協議項下之交易。於非常重大出售事項買賣協議終止(不論是否因未能達成非常重大出售事項先決條件或根據上文第(iii)項或其他原因)後，轉讓新公司全部股權之協議亦將作廢及無效。

「現狀」基準

非常重大出售事項買方聲明其已視察非常重大出售事項物業。各項非常重大出售事項物業均按及將按「現狀」基準出售。

交吉

非常重大出售事項物業(包括酒店內所有裝修、裝飾、用具、機電裝置、機器及設備，以非常重大出售事項買賣協議日期前非常重大出售事項買方所視察非常重大出售事項物業日期之相同狀態)須於非常重大出售事項完成時交吉予非常重大出售事項買方。

法定押記

酒店受非常重大出售事項買賣協議所載之若干法定押記／按揭及盈利轉讓所規限。非常重大出售事項賣方已承諾，於非常重大出售事項完成時或之前自費贖回該等法定押記／按揭及盈利轉讓，並於非常重大出售事項完成後21日內提供由承押人妥為簽立日期為不遲於非常重大出售事項完成日期之解除書正本。

印花稅

非常重大出售事項買賣協議及隨後轉讓應付之所有印花稅及土地註冊費用均由非常重大出售事項買方支付。倘非常重大出售事項買賣協議所指明代價及轉讓未獲印花稅署署長接納為代表酒店之真實價值，則印花稅署署長根據酒店估值收取之任何額外印花稅，須由非常重大出售事項買方絕對地承擔。倘任何一方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款完成非常重大出售事項，則違約方須負責支付印花稅署署長就非常重大出售事項徵收之所有印花稅。

終止

倘非常重大出售事項買方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款及條件完成非常重大出售事項(因非常重大出售事項賣方違約除外)，則非常重大出售事項賣方可選擇以向非常重大出售事項買方發出終止通知之方式終止非常重大出售事項買賣協議，並有權沒收非常重大出售事項買方先前根據非常重大出售事項買賣協議支付之按金。

倘非常重大出售事項賣方未能根據非常重大出售事項買賣協議之條款及條件完成非常重大出售事項，非常重大出售事項買賣協議將予終止，且非常重大出售事項買方有權收回非常重大出售事項買方根據非常重大出售事項買賣協議支付予非常重大出售事項賣方之所有款項，以及非常重大出售事項買方因非常重大出售事項賣方未能完成非常重大出售事項而可能蒙受之損失。特別是，倘本公佈「非常重大出售事項先決條件」分節所載之任何第(c)及(d)項非常重大出售事項先決條件未能於非常重大出售事項延長完成日期或之前達成及／或獲豁免(如適用)，非常重大出售事項賣方將被視作違反非常重大出售事項買賣協議(「視作違反」)，非常重大出售事項賣方須向非常重大出售事項買方彌償並支付非常重大出售事項買方為購買非常重大出售事項物業所支出或產生總金額10,000,000港元之所有合理法律及專業費用以及顧問費(不論於簽署非常重大出售事項買賣協議之前或之後)，除非其能夠提出證明，儘管本公司已盡一切最佳努力遵守上市規則及／或聯交所之所有規定，有關未能達成是因未能召開本公司股東特別大會以取得必要之股東批准所致，惟有關金額應扣減本公司已按本公佈下文「本公司的不可撤回承諾」分節所載根據向非常重大出售事項買方作出之不可撤回承諾支付予非常重大出售事項買方款項之等值金額。

本公司的不可撤回承諾

就非常重大出售事項買賣協議而言，本公司已就非常重大出售事項買方之利益訂立不可撤回承諾契約，承諾(i)根據本公司之章程細則正式召開及舉行股東特別大會，以便股東考慮及批准(其中包括)非常重大出售事項買賣協議及據此擬進行之交易；及(ii)盡一切最佳努力(在本公司之權力範圍內)採取一切必要步驟並真誠行事，以促使(其中包括)非常重大出售事項先決條件在可行之情況下儘快達成。

倘因本公司違反上文不可撤回承諾契約項下之任何承諾而導致非常重大出售事項未能完成，則本公司須向買方支付10,000,000港元作為估計因任何有關違約而導致非常重大出售事項買方蒙受之損失，惟有關金額應扣減非常重大出售事項賣方已按本公佈上文「終止」分節所載根據非常重大出售事項買賣協議支付款項之等值金額。

在不影響前文所述之情況下，倘非常重大出售事項賣方未能履行或遵守非常重大出售事項買賣協議所載之任何條款及條件(不屬於視作違反的事項)，本公司將與非常重大出售事項賣方共同及個別承擔向非常重大出售事項買方作出賠償之責任，前提為本公司支付之賠償最高金額不得超過20,000,000港元。

3. 有關非常重大出售事項買賣協議之非常重大出售事項物業之資料

非常重大出售事項物業

非常重大出售事項物業包括酒店及其內設傢俱。本集團自二零零七年開始營運酒店。酒店位於青衣藍澄灣海濱南岸，鄰近香港主要旅遊景點(包括亞洲國際博覽館及香港迪士尼樂園)。

酒店提供800間客房。截至二零二四年三月三十一日止年度，酒店客房平均入住率為98.0%(截至二零二三年三月三十一日止年度：65.8%)，而截至二零二四年三月三十一日止年度，酒店平均客房價格為246港元(截至二零二三年三月三十一日止年度：206港元)。

酒店營運相關財務資料

下表載列截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度本集團酒店營運相關財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
	概約	概約
	(經審核)	(經審核)
收益	44,702	74,443
除稅前虧損	17,034	10,736
除稅後虧損	17,034	10,736

於二零二四年十一月三十日，酒店之未經審核賬面值約為352,084,000港元。

非常重大出售事項估值

非常重大出售事項估值已由非常重大出售事項估值師根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2020年版)編製，並於適用及適當情況下，符合英國皇家特許測量師學會(RICS)頒佈之RICS評估—2022年全球標準及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(2022年版)。非常重大出售事項估值師亦已遵守上市規則第五章及上市規則第12項應用指引所載之所有規定。

估值基準及方法

非常重大出售事項估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

就非常重大出售事項估值而言，非常重大出售事項估值師已採用市場法。市場法是對酒店進行估值最適當之估值方法，原因為市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之酒店與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，故採用市場法對酒店進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響酒店實現潛在價值之任何質量及量化的差異。於非常重大出售事項估值過程中，非常重大出售事項估值師已就相關因素(包括時間、地點、大小、樓齡及可資比較物業之景觀)作出適當調整，以反映可資比較物業與酒店之間的差異。

非常重大出售事項估值之關鍵假設

非常重大出售事項估值基於以下關鍵假設得出：

- (a) 酒店已經適當市場推銷，且已於估值報告日期互換合約；
- (b) 所有客房均按與非常重大出售事項估值師所視察單位之相同標準裝修及裝飾，且酒店並無任何未經許可之擴建或結構改建；
- (c) 於預測期間不會發生重大政治或經濟擾動或重大「衝擊」事件；
- (d) 業主於公開市場出售酒店，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響酒店價值之類似安排而獲益及承受負擔；
- (e) 酒店概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷(除非另有訂明)；
- (f) 酒店於整個未屆滿之土地租約期限內可自由處置及轉讓，而毋須支付任何地價(除非另有訂明)；及
- (g) 酒店之用途符合土地租約、許可及所有其他法定規例(除非另有訂明)。

估值考量因素

非常重大出售事項估值師已於二零二四年十一月二十一日對酒店進行內外視察，而視察程度為其認為就非常重大出售事項估值而言屬必要者。儘管進行視察時，酒店內並非所有區域均可入內查看，惟非常重大出售事項估值師已盡力視察酒店之所有區域。

非常重大出售事項估值師未獲指示進行任何結構勘察、測試服務或安排進行任何調查，以確定興建酒店時有否用過任何有害物質。因此，非常重大出售事項估值是以酒店之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及服務功能良好為基礎進行。

非常重大出售事項估值師並無進行考古、生態或環境勘查。非常重大出售事項估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。

非常重大出售事項估值師已從土地註冊處取得酒店之土地註冊記錄。然而，非常重大出售事項估值師並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予非常重大出售事項估值師之文本上顯示。非常重大出售事項估值師並無細閱任何土地文件正本，且已假設並無任何可能影響價值但並無於土地註冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

非常重大出售事項估值師相當倚賴非常重大出售事項賣方提供之資料並已接受其獲提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於非常重大出售事項賣方所提供之資料，或非常重大出售事項估值師所獲得圖則及文件載列之資料，或非常重大出售事項估值師對其所獲得圖則及文件之量度。非常重大出售事項估值師並無理由懷疑其獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。所有量度僅為約數。

非常重大出售事項估值師已假設物業座落於所屬地段範圍內，而並無進行實地勘測以釐定底土狀況、服務等是否適合發展，且非常重大出售事項估值師已假設該等方面均屬理想。非常重大出售事項估值並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

非常重大出售事項估值師之獨立性

非常重大出售事項估值師已確認，並無與酒店之恰當估值存在衝突之財務或其他金錢利益。

由非常重大出售事項估值師編製之估值報告將載入向股東寄發之通函。

4. 非常重大收購事項買賣協議

非常重大收購事項買賣協議之主要條款載列如下。

日期

二零二五年二月七日(交易時段後)

訂約方

- (a) 非常重大收購事項賣方(一名關連人士)；及
- (b) 非常重大收購事項買方

待收購資產

非常重大收購事項待售股份

非常重大收購事項代價及付款條款

非常重大收購事項代價指經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)調整之非常重大收購事項初步代價。

非常重大收購事項買方於非常重大收購事項完成日期應付非常重大收購事項賣方之非常重大收購事項初步代價，應相等於以下金額之總和：

- (a) 364,400,800港元(「**基準代價**」)；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)。

於非常重大收購事項完成後，在訂約方協定或釐定經審核完成賬目後十五個營業日內，(i)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價高於非常重大收購事項初步代價(「**盈餘**」)，非常重大收購事項買方應向非常重大收購事項賣方支付盈餘金額；或(ii)倘使用該等經審核完成賬目釐定之非常重大收購事項代價低於非常重大收購事項初步代價(「**虧絀**」)，非常重大收購事項賣方應向非常重大收購事項買方支付虧絀金額。

就釐定非常重大收購事項初步代價及非常重大收購事項代價而言，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」指：

- (a) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之資產總值(非常重大收購事項物業、機器及設備、投資物業或待售發展中物業(視情況而定)、傢俱及裝置以及遞延稅項資產(如有)除外)；減

- (b) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之負債總額(包括於二零二四年四月一日至非常重大收購事項完成日期(包括該日)期間應計之應付稅項(如有)，以及根據與非常重大收購事項物業有關之租賃協議持有之租金按金，惟不包括任何遞延稅項負債(如有))。

據估計，根據非常重大收購事項目標公司之最近期財務資料，非常重大收購事項目標公司之「經調整資產淨值」金額將不超過4,000,000港元。

非常重大收購事項代價由訂約方按正常商業條款經公平磋商後達致，當中已計及：

- (a) 經非常重大收購事項估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司(獨立物業估值師)釐定非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之初步估值380,000,000港元；及
- (b) 非常重大收購事項目標公司之全部已發行股本須按無現金無負債基準收購，且不附帶一切留置權、產權負擔或責任。

董事會認為，非常重大收購事項代價(可予調整)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 非常重大收購事項目標公司於二零二四年十月三十一日之未經審核負債淨額約為90,100,000港元(其中非常重大收購事項物業約124,000,000港元使用成本模式(即成本減攤銷)入賬)；經計及非常重大收購事項物業於二零二四年十二月三十一日之公平值380,000,000港元，非常重大收購事項目標公司之資產淨值將約為165,900,000港元；
- (b) 將應付非常重大收購事項目標之最終控股公司之款項(於二零二四年十二月三十一日之未償還金額約為106,800,000港元)撥充資本；及
- (c) 非常重大收購事項賣方承諾於非常重大收購事項完成日期使用非常重大收購事項初步代價代表非常重大收購事項目標公司悉數償付銀行貸款1(於二零二四年十二月三十一日約為91,700,000港元)。

非常重大收購事項完成須待非常重大出售事項完成後，方可作實，而非常重大收購事項買方擬以出售非常重大出售事項物業所得款項撥付非常重大收購事項代價。

非常重大收購事項先決條件

非常重大收購事項完成須待以下先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (a) 非常重大出售事項完成已落實；
- (b) 非常重大收購事項目標公司能夠根據物業轉易及財產條例(第219章)第13及13A條，證明並交出非常重大收購事項物業業權，惟須符合由香港政府批示有關非常重大收購事項物業之政府租契所載規定，須支付地租、地價，履行及遵守並將須履行及遵守作為政府承租人就非常重大收購事項物業應付款項之契諾及條件之條文，且須受非常重大收購事項買賣協議所載任何事項所限，但於其他方面不附帶一切產權負擔；
- (c) 非常重大收購事項買方已完成對非常重大收購事項目標公司之業務、財務、法律及所有其他方面以及非常重大收購事項待售股份之盡職審查，並合理滿意有關結果；
- (d) 非常重大收購事項賣方並無嚴重違反非常重大收購事項買賣協議項下之保證及任何其他條文，且於非常重大收購事項完成日期前及直至該日，每項該等保證於所有方面仍屬真實、準確、完整及不含誤導成份；及
- (e) 非常重大收購事項獨立股東已批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易，而本公司已遵守上市規則項下之所有其他相關規定(如有)，且該協議之確實範圍及條款對非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方而言均屬合理可接受。

上述第(a)及(e)項先決條件不可豁免。非常重大收購事項買方可豁免上述第(b)至(d)項先決條件。

於本公佈日期，概無條件獲豁免或達成，董事會亦無意豁免上述任何第(b)至(d)項先決條件。

非常重大收購事項完成

於所有非常重大收購事項先決條件達成(或經非常重大收購事項買方豁免(如適用))時，非常重大收購事項完成將於二零二五年四月九日下午一時正或之前或訂約方可能書面協定之其他日期落實。

非常重大收購事項買方可不時透過向非常重大收購事項賣方發出不少於三(3)個營業日之書面通知，推遲非常重大收購事項完成日期至不遲於非常重大收購事項最後截止日期(即二零二五年十月十日)之任何日期，惟倘非常重大收購事項買方已行使權利推遲非常重大收購事項完成日期，則非常重大收購事項完成應於非常重大收購事項買方書面通知非常重大收購事項賣方其準備完成收購之日期(不包括該日)後第五(5)個營業日。

鑒於非常重大收購事項完成之先決條件為非常重大出售事項完成已落實，倘非常重大出售事項完成根據非常重大出售事項買賣協議被推遲，則非常重大收購事項買方有權推遲非常重大收購事項完成至不遲於非常重大收購事項最後截止日期之日期。倘非常重大出售事項完成未能於非常重大出售事項最後截止日期前發生，且非常重大出售事項買方取消非常重大出售事項買賣協議，或倘任何非常重大收購事項先決條件未能於非常重大收購事項最後截止日期或之前妥為達成(或獲豁免)，則非常重大收購事項亦將予終止。

於非常重大收購事項完成時，物業業主之所有慣常權利(包括有關管理非常重大收購事項物業之公契及管理協議以及副公契及管理協議項下之任何權利)及對非常重大收購事項物業之控制權將轉讓予非常重大收購事項買方，並可由非常重大收購事項買方透過非常重大收購事項目標公司間接行使。

其他重大條款

「現狀」基準及交吉

非常重大收購事項物業將於非常重大收購事項完成時按「現狀」基準交付。非常重大收購事項物業之買賣受現有租賃協議所規限，有關租賃協議之詳情載於非常重大收購事項買賣協議，前提是倘根據該等現有租賃協議設立之任何租賃因任何原因被終止，或該等租賃協議項下之租戶於非常重大收購事項完成時或之前已向非常重大收購事項賣方交吉非常重大收購事項物業或其任何部分，則該部分非常重大收購事項物業須於非常重大收購事項完成時按非常重大收購事項賣方從租戶接管時之狀態及狀況交吉予非常重大收購事項買方。

銀行貸款1

於非常重大收購事項買賣協議日期，一間澳門持牌銀行已向非常重大收購事項目標公司授出貸款融資，此融資以抵押文件(包括有關非常重大收購事項物業停車位之法定押記／按揭及租金轉讓)及非常重大收購事項目標公司簽署之承兌票據作抵押。於二零二四年十二月三十一日，銀行貸款1之賬面值約為91,700,000港元。

非常重大收購事項賣方已承諾(i)於非常重大收購事項完成日期使用非常重大收購事項初步代價代表非常重大收購事項目標公司悉數償付銀行貸款1；及(ii)確保有關非常重大收購事項物業停車位之法定押記／按揭及租金轉讓以及非常重大收購事項目標公司簽署之承兌票據於非常重大收購事項完成日期或之前絕對註銷、免除及／或解除(視情況而定)，並(如適用)須於非常重大收購事項完成日期後21日內提供由有關銀行妥為簽立之有效免除契約及／或解除回執正本(日期為非常重大收購事項完成日期或之前)。

非常重大收購事項賣方一直向非常重大收購事項買方提供其與相關銀行商討償還貸款以及釋除及解除所提供抵押品(應於非常重大收購事項完成時生效)之進展之全部消息。根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方已向其律師發出恆常指示，待還款金額於非常重大收購事項完成日期前落實後，非常重大收購事項賣方律師將代其指示及要求非常重大收購事項買方分拆非常重大收購事項代價，以便於非常重大收購事項完成時直接向相關銀行支付相關金額作為相關金額之結算。

銀行貸款2

於非常重大收購事項買賣協議日期，一間香港持牌銀行已向非常重大收購事項賣方之聯繫人授出貸款及／或貸款融資，以抵押文件(包括商場之按揭及租金轉讓)作抵押。非常重大收購事項目標公司亦就銀行貸款2若干金額提供擔保。基於非常重大收購事項賣方與相關銀行目前之討論，須向相關銀行支付以贖回銀行貸款2所提供抵押品及擔保之金額將不超過105,000,000港元。

非常重大收購事項賣方已承諾，確保有關商場之按揭及租金轉讓以及非常重大收購事項目標公司所提供之所有擔保於非常重大收購事項完成日期或之前使用非常重大收購事項初步代價通過贖回於非常重大收購事項完成日期之有關抵押品及擔保絕對註銷、免除及／或解除，並(如適用)於非常重大收購事項完成日期後21日內提供由有關銀行妥為簽立之有效免除契約及／或解除回執正本(日期為非常重大收購事項完成日期或之前)。

非常重大收購事項賣方一直向非常重大收購事項買方提供其與相關銀行商討釋除及解除就銀行貸款2所提供抵押品及擔保(應於非常重大收購事項完成時生效)之進展之全部消息。根據非常重大收購事項買賣協議，非常重大收購事項賣方已向其律師發出恆常指示，待還款金額於非常重大收購事項完成日期前落實後，非常重大收購事項賣方律師將代其指示及要求非常重大收購事項買方分拆非常重大收購事項代價，以便於非常重大收購事項完成時直接向相關銀行支付相關金額作為相關金額之結算。

集團內公司間結餘

非常重大收購事項賣方須自費促使非常重大收購事項目標公司(作為一方)與非常重大收購事項賣方及／或持有非常重大收購事項賣方直接或間接股權或由持有非常重大收購事項賣方直接或間接股權之同一人士直接或間接擁有(全資或部分)之任何其他人士(作為另一方)之間的任何及所有未償還貸款、債務或負債(實際或或然)、合約、安排及其他款項(如有)，於非常重大收購事項完成前全數償還、抵銷、終止或以其他方式消除。

印花稅

訂約方協定，買賣非常重大收購事項待售股份應付之所有或任何印花稅應由非常重大收購事項買方獨自且絕對地承擔。

終止

倘一方未能或無意於非常重大收購事項完成日期履行其於非常重大收購事項買賣協議項下之責任，另一方可向違約方發出書面通知，(i)將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)；(ii)於切實可行情況下進行至非常重大收購事項完成；或(iii)終止非常重大收購事項買賣協議，隨後對違約方採取適當法律行動(由其全權及絕對地酌情決定)。

倘本公佈「非常重大收購事項先決條件」分節所載第(b)至(d)項非常重大收購事項先決條件中有任何一項未能於非常重大收購事項完成日期或之前妥為達成及／或獲豁免(如適用)，而非常重大收購事項買方並無將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)，則非常重大收購事項買方可選擇以向非常重大收購事項賣方發出通知之方式取消非常重大收購事項。

倘本公佈「非常重大收購事項先決條件」分節所載第(a)及(e)項非常重大收購事項先決條件中有任何一項未能於非常重大收購事項完成日期或之前妥為達成，而訂約方並無將非常重大收購事項完成日期押後至非常重大收購事項完成日期後不超過四十個營業日之日期(為營業日)，則非常重大收購事項買賣協議任何一方均可選擇以向另一方發出通知之方式取消非常重大收購事項。

5. 有關非常重大收購事項目標公司及非常重大收購事項買賣協議相關非常重大收購事項物業之資料

非常重大收購事項目標公司

宏景置業有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司以及非常重大收購事項賣方之全資附屬公司。其主要從事以賺取租金為目的之物業投資，並擁有非常重大收購事項物業。於本公佈日期，非常重大收購事項目標公司並無任何附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之主要資產為非常重大收購事項物業。

非常重大收購事項賣方於二零一六年十二月二十八日收購非常重大收購事項目標公司，成本為295,000,000港元。於進行有關收購時，非常重大收購事項目標公司之主要資產由商場及353個停車位組成。

非常重大收購事項物業

非常重大收購事項物業由商場及305個停車位組成，作商業用途，總實用面積約為16,742平方呎。

於二零二三年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，商場租戶業務之主要性質以餐飲、美容、醫療健康、安老院及其他服務為主。

截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均租用率為78%（截至二零二三年三月三十一日止年度：81%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，商場之平均每平方呎租金為593港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：575港元）。於二零二四年三月三十一日，租戶之平均租期約為24個月（於二零二三年三月三十一日：24個月）。

截至二零二四年三月三十一日止年度，停車位之平均租用率為77%（截至二零二三年三月三十一日止年度：88%），而截至二零二四年三月三十一日止年度，平均每個停車位收費為3,900港元（截至二零二三年三月三十一日止年度：3,000港元）。

於本公佈日期，(i)於39個零售商舖中，非常重大收購事項物業之31個零售商舖已出租予獨立第三方，相關租賃協議於二零二五年二月至二零二六年十一月期間到期，於二零二四年十月產生淨月租收入約800,000港元；及(ii)於305個停車位中，221個停車位已按月出租，於二零二四年十月產生月租收入約800,000港元。

非常重大收購事項目標公司之財務資料

下表分別載列截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度非常重大收購事項目標公司財務資料之概要：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二三年 千港元 概約 (未經審核)	二零二四年 千港元 概約 (未經審核)
收益	22,614	23,521
除稅前溢利	4,188	26,412
除稅後溢利	3,085	25,434

於二零二四年十一月三十日，非常重大收購事項目標公司之未經審核負債淨額約為90,064,000港元⁽¹⁾。

附註：

- 於二零二四年十二月三十一日，應付非常重大收購事項目標公司之最終控股公司之款項約106,800,000港元已撥充資本。

非常重大收購事項估值

非常重大收購事項估值已由非常重大收購事項估值師根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2020年版)編製，並於適用及適當情況下，符合英國皇家特許測量師學會(RICS)頒佈之RICS評估—2022年全球標準及國際估值準則理事會頒佈之國際估值準則(2022年版)。非常重大出售事項估值師亦已遵守上市規則第五章及上市規則第12項應用指引所載之所有規定。

估值基準及方法

非常重大收購事項估值按市值基準進行，市值根據香港測量師學會物業估值準則(2020年版)被界定為「在進行適當市場推銷後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

就非常重大收購事項估值而言，非常重大收購事項估值師已採用市場法。市場法是對非常重大收購事項物業進行估值最適當之估值方法，原因為市場法是最廣泛使用之估值方法，其基於將估值之非常重大收購事項物業與近期成交之其他可資比較物業進行直接比較。鑒於可資比較物業易得，故採用市場法對非常重大收購事項物業進行估值。然而，由於房地產物業性質繁雜，一般需要作出適當調整，以反映可能影響非常重大收購事項物業實現潛在價值之任何質量及量化的差異。於非常重大收購事項估值過程中，非常重大收購事項估值師已就可資比較物業之相關因素(包括時間、樓齡、大小、位置、便利程度、人流、大批購買折扣及水平等)作出適當調整，以反映可資比較物業與非常重大收購事項物業之間的差異。

非常重大收購事項估值之關鍵假設

非常重大收購事項估值基於以下關鍵假設得出：

- (a) 非常重大收購事項物業已經適當市場推銷，且已於估值報告日期互換合約；
- (b) 業主於公開市場出售非常重大收購事項物業，而並無因任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何會影響非常重大收購事項物業價值之類似安排而獲益及承受負擔；
- (c) 非常重大收購事項物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷(除非另有訂明)；
- (d) 非常重大收購事項物業於整個未屆滿之土地租約期限內可自由處置及轉讓，而毋須支付任何地價(除非另有訂明)；及

- (e) 非常重大收購事項物業之用途符合土地租約、許可及所有其他法定規例(除非另有訂明)。

估值考量因素

非常重大收購事項估值師已於二零二四年十二月十八日對非常重大收購事項物業進行內外部視察，而視察程度為其認為就非常重大收購事項估值而言屬必要者。儘管進行視察時，非常重大收購事項物業內並非所有區域均可入內查看，惟非常重大收購事項估值師已盡力視察非常重大收購事項物業之所有區域。

非常重大收購事項估值師未獲指示進行任何結構勘察、測試服務或安排進行任何調查，以確定興建非常重大收購事項物業時有否用過任何有害物質。因此，非常重大收購事項估值是以非常重大收購事項物業之維修及狀況理想、其內沒有任何有害物質以及服務功能良好為基礎進行。

非常重大收購事項估值師並無進行考古、生態或環境勘查。非常重大收購事項估值乃基於該等方面均屬理想，而不會因任何考古或生態事宜產生特殊開支而作出。

非常重大收購事項估值師已從土地註冊處取得非常重大收購事項物業之土地註冊記錄。然而，非常重大收購事項估值師並無查閱文件正本以核實業權或確定有否任何修訂可能並無於交予非常重大收購事項估值師之文本上顯示。非常重大收購事項估值師並無細閱任何土地文件正本，且已假設並無任何可能影響價值但並無於土地註冊記錄顯示之地役權或產權負擔。

非常重大收購事項估值師相當倚賴非常重大收購事項買方提供之資料並已接受其獲提供之意見，而並無進行實地測量。估值證書所列之尺寸、測量及面積乃基於非常重大收購事項買方所提供之資料，或非常重大收購事項估值師所獲得之圖則及文件載列之資料，或非常重大收購事項估值師對其所獲得圖則及文件之量度。非常重大收購事項估值師並無理由懷疑其獲提供可能對估值有重大影響之資料之真實性及準確性。所有量度僅為約數。

實用面積被界定為單獨分配給一個物業單位之樓面面積，並根據香港測量師學會之量度作業守則進行量度。

非常重大收購事項估值師已假設非常重大收購事項物業座落於所屬地段範圍內，而並無進行實地勘測以釐定底土狀況、服務等是否適合發展，且非常重大收購事項估值師已假設該等方面均屬理想。非常重大收購事項估值並無考慮因過去使用而可能已發生之土地沾染或污染問題(如有)。

非常重大收購事項估值師之獨立性

非常重大收購事項估值師已確認，並無與非常重大收購事項物業之恰當估值存在衝突之財務或其他金錢利益。

由非常重大收購事項估值師編製之估值報告將載入向股東寄發之通函。

6. 有關各訂約方之資料

非常重大出售事項賣方

奮耀有限公司為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。其主要從事酒店營運。

非常重大出售事項買方

HKIA Accommodation Limited為一間香港法定機構之全資附屬公司。

董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知、所悉及所信，非常重大出售事項買方及其最終實益擁有人(即香港法定機構)均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

非常重大收購事項賣方

景先有限公司為一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有。其主要從事物業投資。

非常重大收購事項買方

Grand V Limited為一間於香港註冊成立之有限公司及本公司之直接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

本集團

本公司為一間投資控股公司。於本公佈日期，本集團之主要業務為酒店營運以及建材貿易及裝修建築服務。

7. 進行非常重大出售事項及非常重大收購事項之理由及裨益

非常重大出售事項及非常重大收購事項之背景

於二零二四年五月，一間香港法定機構(即非常重大出售事項買方之唯一股東)透過獨立第三方代理與本公司接洽，表達其收購非常重大出售事項物業之意向。鑒於旅遊業之復甦仍不明朗，董事會認為，非常重大出售事項為本集團提供一個良機，可自酒店之資本增值變現約400,000,000港元之收益，並自其酒店業務實現股東價值。

就非常重大出售事項所得款項淨額約745,000,000港元而言，董事會已詳細考慮如何使用非常重大出售事項所得款項淨額以盡量提高股東價值。本公司有意繼續利用其於房地產行業之經驗，並一直在尋找合適之未來業務發展目標。在尋找有關目標之過程中，於二零二四年十一月，董事會注意到非常重大收購事項目標公司可能是合適之收購目標。有關非常重大收購事項之理由及裨益詳情，請參閱下文「進行非常重大收購事項之理由及裨益」分節。本公司之內部律師及公司秘書隨後代表本公司開始與非常重大收購事項賣方之代表就非常重大收購事項之條款進行磋商。

進行非常重大出售事項之理由及裨益

旅遊業復甦仍未明朗

由於旅遊業在疫情後未見大幅反彈，香港經濟下行週期對本集團之酒店業務造成影響。入境遊客對本集團於該領域之表現舉足輕重，尤其是中國大陸遊客。即日往返遊客人數上升且消費模式變得謹慎對酒店行業構成挑戰。

截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，本集團之酒店營運產生除稅前虧損分別約17,000,000港元及10,700,000港元。儘管誠如本公司截至二零二四年九月三十日六個月之中期報告所披露，本集團之酒店營運於截至二零二四年九月三十日止六個月產生溢利，惟鑒於香港旅遊業之全面復甦仍屬未知之數，不明朗之經濟環境仍將對酒店行業構成挑戰。

鞏固本集團之財務狀況，為股東創造即時價值

非常重大出售事項為本集團提供良機，可自酒店價值之資本增值變現約400,000,000港元收益，並透過酒店業務變現股東價值。此外，董事會亦深信，非常重大出售事項將有助本集團減省營運酒店所需人手，從而降低成本。非常重大出售事項可讓本集團整合資源及擴展業務組合，同時發掘非常重大收購事項等其他投資機會。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，非常重大出售事項所得款項淨額約15.8%擬於非常重大出售事項完成時以股息方式向股東宣派、分派及派付。待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，方可作實。非常重大出售事項所得款項淨額約15.8%擬於非常重大收購事項完成時以股息方式進一步向股東宣派、分派及派付。董事認為，非常重大出售事項連同股息分派將為股東提供機會，可自彼等於本公司之投資賺取合理回報。

經計及(i)非常重大出售事項為本集團提供變現其於酒店投資之良機；(ii)非常重大出售事項完成時，股東亦可透過股息分派自其於本公司之投資賺取合理回報；(iii)非常重大出售事項所得款項淨額(經扣除建議股息分派)可讓本集團物色其他潛在投資機會以提高股東回報；及(iv)「非常重大出售事項買賣協議—非常重大出售事項代價及付款條款」一節所述因素，董事認為，非常重大出售事項買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

進行非常重大收購事項之理由及裨益

本集團一直積極物色潛在投資機會以提高股東回報。相較於表現受制於旅遊業興衰之酒店，非常重大收購事項為本集團提供產生穩定收入來源之良機。

於本公佈日期，非常重大收購事項物業包括商場及305個停車位。非常重大收購事項賣方享有物業業主之所有慣常權利(包括有關管理非常重大收購事項物業之公契及管理協議以及副公契及管理協議之任何權利)，並透過非常重大收購事項目標公司間接控制非常重大收購事項物業。截至二零二三年及二零二四年三月三十一日止年度，非常重大收購事項目標公司錄得收益(不包括管理費收入)分別約21,300,000港元(佔總租金收益4.17%)及22,200,000港元(佔總租金收益5.13%)。

考慮到非常重大收購事項目標公司之過往財務表現，董事認為，非常重大收購事項將有助本公司保持長期穩健及持續發展。

董事會亦相信，非常重大收購事項物業所產生之收入將增加本集團之整體營運資金，從而為本集團未來之整體業務營運帶來積極影響。

經考慮(i)上述理由及裨益；及(ii)「4. 非常重大收購事項買賣協議－非常重大收購事項代價及付款條款」一節所述因素，董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票之倫先生及將於接獲非常重大收購事項獨立財務顧問意見後發表其意見之非常重大收購事項獨立董事委員會成員)認為，非常重大收購事項買賣協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

8. 非常重大出售事項之潛在財務影響

預期本集團將就非常重大出售事項實現收益約400,000,000港元，該金額參考(i)非常重大出售事項代價765,000,000港元；(ii)計及非常重大出售事項估值師所評估酒店估值765,000,000港元後之酒店賬面值；及(iii)所有相關交易開支計算得出。

股東務請注意，本集團截至二零二五年三月三十一日止年度(或任何其他適用報告期間)財務報表將入賬之非常重大出售事項收益或虧損(如有)之實際金額有待審核，因此可能有別於上述提供之數字。

9. 非常重大收購事項之潛在財務影響

於非常重大收購事項完成時，非常重大收購事項目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而非常重大收購事項目標公司之財務業績將於本集團之財務業績中綜合入賬。非常重大收購事項物業將作為本集團之投資物業持有。

10. 非常重大出售事項所得款項用途

根據非常重大出售事項買賣協議，非常重大出售事項代價為765,000,000港元。經扣除所有相關交易開支，預期本公司將自非常重大出售事項收取所得款項淨額約745,000,000港元。

本集團擬將非常重大出售事項所得款項淨額用作以下用途：

擬定用途

概約金額
(千港元)

償還銀行貸款(及解除現有法律押記／按揭)， 其中(a)約74,000,000港元用於償還一間香港持牌銀行 授予之一項貸款融資之未償還本金金額，此項貸款現以 酒店之第一法定押記擔保；及(b)約10,960,000港元用於 償還另一間香港持牌銀行授予之一項貸款之未償還 本金金額，此項貸款現以本集團若干其他物業之 第一法定押記擔保	84,960
建議向股東分派非常重大出售事項特別股息 (即根據於本公佈日期之發行在外股份數目分派之 每股0.06港元特別股息)	117,983
非常重大收購事項代價(可予調整)	364,401
建議向股東分派非常重大收購事項特別股息 (即根據於本公佈日期之發行在外股份數目分派之 每股0.06港元特別股息)	117,983
一般營運資金(可予調整)	59,673
總計	<u>745,000</u>

倘非常重大出售事項完成發生但非常重大收購事項完成未能發生，由於本公司擬希望繼續利用其於房地產行業之經驗，故本集團將繼續物色房地產行業之其他合適目標進行收購。目前，本公司無意將非常重大出售事項所得款項之相關部分用於除收購合適目標以外之其他用途，或用於長期持有現金。

倘非常重大收購事項完成未能發生，本公司將物色房地產行業之所有替代方案，例如委聘合適顧問協助識別合適之策略性業務收購目標，目標為於二零二五年年年底篩選出若干合適之目標。本公司將於適當時間就有關進展向股東提供最新資料。

在適當情況下，本集團亦可將剩餘現金回饋股東(例如，進一步分派股息予股東)。

11. 建議宣派非常重大出售事項特別股息及建議宣派非常重大收購事項特別股息

待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大出售事項特別股息。

待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，董事會擬向於待定記錄日期名列本公司股東名冊之股東宣派每股0.06港元之非常重大收購事項特別股息。

本公司將就此適時另行刊發公佈。

12. 上市規則之涵義

非常重大出售事項

由於根據上市規則第14.07條計算有關非常重大出售事項之最高適用百分比率為75%或以上，故根據上市規則第14.06(4)條，非常重大出售事項構成本公司之非常重大出售事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

非常重大收購事項及關連交易

倫先生為本公司之執行董事、主席兼最終控股股東，故為本公司之關連人士。於本公佈日期，非常重大收購事項賣方之全部已發行股本由倫先生最終擁有。據此，根據上市規則第14A.07(4)條，非常重大收購事項賣方為倫先生之聯繫人及本公司之關連人士。根據上市規則第十四A章，訂立非常重大收購事項買賣協議構成本公司之關連交易。因此，訂立非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易須遵守根據上市規則第十四A章項下之申報、公佈、通函及獨立股東批准規定。

由於根據上市規則第14.07條計算有關非常重大收購事項之最高適用百分比率為100%或以上，故根據上市規則第14.06(5)條，非常重大收購事項亦構成本公司之非常重大收購事項，須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

倫先生已就批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

除上文所述者外，概無董事於(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；(iii)非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及(iv)建議宣派非常重大收購事項特別股息中擁有任何重大權益，並須就批准上述事項之相關董事會決議案放棄投票。

13. 股東特別大會、股東通函、非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立財務顧問

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，藉以供：

- (a) 股東考慮並酌情批准非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 股東考慮並酌情批准建議宣派非常重大出售事項特別股息；
- (c) 非常重大收購事項獨立股東考慮並酌情批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及
- (d) 股東考慮並酌情批准建議宣派非常重大收購事項特別股息。

如「7.進行非常重大出售事項及非常重大收購事項之理由及裨益—非常重大出售事項及非常重大收購事項之背景」一節所述，非常重大出售事項及非常重大收購事項為兩項獨立交易。基於其中所列之理由(包括非常重大出售事項代價之金額)，不論非常重大收購事項是否會實現，本公司均有意實現非常重大出售事項。本公司只有在非常重大出售事項接近實現後方會開始考慮非常重大收購事項，非常重大收購事項只會隨非常重大出售事項進行。因此，非常重大出售事項並非為非常重大收購事項而進行。事實上，只要董事會認為目標適合且符合本公司及股東之整體利益，本公司將會考慮任何目標(不論是來自關連人士或獨立第三方)。

基於上述理由，倫先生及其聯繫人於非常重大出售事項之利益被認為與其他股東一致，因此，倫先生無須就非常重大出售事項之相關董事會決議案放棄投票，且倫先生及其聯繫人無須於股東特別大會上就批准非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易之本公司決議案放棄投票。

由於倫先生被視為於非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，倫先生已於有關非常重大收購事項之相關董事會決議案上放棄投票，而倫先生及其聯繫人於股東特別大會上須就本公司批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

除上述者外，據董事會所知、所悉及所信，概無其他股東於(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；(iii)非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易；及(iv)建議宣派非常重大收購事項特別股息中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准上述事項之本公司相關決議案放棄投票。

股東通函

一份載有(其中包括)(i)有關非常重大出售事項及非常重大收購事項進一步詳情；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息及建議宣派非常重大收購事項特別股息；(iii)非常重大收購事項獨立董事委員會有關非常重大收購事項之推薦意見；(iv)非常重大收購事項獨立財務顧問致非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東有關非常重大收購事項之意見函件；(v)上市規則規定之其他資料；及(vi)股東特別大會通告之通函，預期將於二零二五年二月二十五日或之前寄發予股東，以便本公司有足夠時間編製將載入通函之資料。

非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就根據上市規則第十四A章構成本公司關連交易之非常重大收購事項向非常重大收購事項獨立股東提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為非常重大收購事項獨立財務顧問，就此向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供意見。

14. 一般事項

由於非常重大出售事項完成須待非常重大出售事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，而非常重大收購事項完成則須待非常重大收購事項先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方可作實，故非常重大出售事項及／或非常重大收購事項未必會進行至完成。非常重大出售事項完成並非以非常重大收購事項完成為條件，但非常重大收購事項完成則以非常重大出售事項完成為條件。由於非常重大出售事項特別股息須待非常重大出售事項完成後，方可派付，而非常重大收購事項特別股息則須待非常重大收購事項完成後，方可派付，故該等股息未必會宣派。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

15. 警告

於非常重大出售事項完成後，倘本集團之建材貿易及裝修建築服務分部日後縮減規模或出售，可能會導致本公司未能證明其擁有上市規則第13.24條規定足夠之業務運作或相當價值之資產，以支持本公司之營運。此外，在若干情況下(包括本公司控制權亦發生變動時)，本公司亦可能須遵守上市規則第十四章之反收購規則。

16. 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「銀行貸款1」	指	由一間澳門持牌銀行根據日期為二零二四年七月二十五日之融資函件授予非常重大收購事項目標公司之貸款及／或貸款融資
「銀行貸款2」	指	由一間香港持牌銀行根據日期為二零一七年六月十九日至二零二四年十一月四日期間之融資函件授予非常重大收購事項賣方聯繫人之貸款及／或貸款融資
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	茂盛控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：22)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「傢俱」	指	於非常重大出售事項買賣協議所界定之酒店配置或安裝之傢俱、家居用品及實產
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，為香港之法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港政府」	指	香港政府
「酒店」	指	永倫800酒店，香港新界青衣青衣路1號，設有800間客房
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「倫先生」	指	倫耀基先生，為非常重大收購事項賣方全部已發行股本之最終擁有人，亦為本公司執行董事、主席兼最終控股股東
「新公司」	指	港生有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予召開並舉行之股東特別大會，以供股東審議並酌情批准(其中包括)(i)非常重大出售事項買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)建議宣派非常重大出售事項特別股息；及(iii)建議宣派非常重大收購事項特別股息；及供非常重大收購事項獨立股東審議並酌情批准非常重大收購事項買賣協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.02港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「商場」	指	位於香港九龍斧山道185號宏景花園之(i)綜合大樓／停車場地下A商舖及B商舖；(ii)地下F商舖、G商舖、H商舖及I商舖；及(iii)綜合大樓／停車場一樓之C商舖及E商舖
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「非常重大收購事項目標之最終控股公司」	指	永倫企業有限公司，一間於香港註冊成立之公司，其全部已發行股本由倫先生擁有
「非常重大收購事項」	指	非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款收購非常重大收購事項待售股份
「非常重大收購事項完成」	指	非常重大收購事項完成
「非常重大收購事項完成日期」	指	非常重大收購事項完成之日期

「非常重大收購事項先決條件」	指	本公佈「非常重大收購事項買賣協議—非常重大收購事項先決條件」一節所載之先決條件，或如文義所指，其中一項或多項先決條件
「非常重大收購事項代價」	指	經按非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」金額(待參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之經審核完成賬目釐定)進一步調整之非常重大收購事項初步代價，須由非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款就非常重大收購事項支付予非常重大收購事項賣方
「非常重大收購事項獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即謝燦全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生)組成之董事會獨立委員會，以就(其中包括)非常重大收購事項買賣協議是否公平合理向非常重大收購事項獨立股東提供意見
「非常重大收購事項獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證券及期貨事務監察委員會發牌從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團，為獲本公司委任以就非常重大收購事項向非常重大收購事項獨立董事委員會及非常重大收購事項獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「非常重大收購事項獨立股東」	指	於股東特別大會上毋須就非常重大收購事項相關決議案放棄投票之股東
「非常重大收購事項初步代價」	指	非常重大收購事項之初步代價，指相等於(i) 364,400,800港元與(ii) 非常重大收購事項目標公司於非常重大收購事項完成日期之「經調整資產淨值」正／負數金額(參考根據非常重大收購事項買賣協議條款編製之備考完成賬目釐定)總和之款項，將由非常重大收購事項買方根據非常重大收購事項買賣協議條款就非常重大收購事項向非常重大收購事項賣方支付
「非常重大收購事項最後截止日期」	指	非常重大收購事項完成之最後截止日期，即二零二五年十月十日

「非常重大收購事項物業」	指	商場及305個停車位
「非常重大收購事項買方」	指	Grand V Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「非常重大收購事項買賣協議」	指	非常重大收購事項賣方與非常重大收購事項買方所訂立日期為二零二五年二月七日之非常重大收購事項買賣協議，其主要條款載於本公佈「非常重大收購事項買賣協議」一節
「非常重大收購事項待售股份」	指	非常重大收購事項目標公司之100股股份，相當於其已發行股本總額之100%
「非常重大收購事項特別股息」	指	本公司擬向股東宣派及分派之每股0.06港元之特別現金股息，惟須待股東於股東特別大會上批准及非常重大收購事項完成後，方可作實
「非常重大收購事項目標公司」	指	宏景置業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有
「非常重大收購事項估值」	指	由非常重大收購事項估值師對非常重大收購事項物業進行之估值
「非常重大收購事項估值師」	指	世邦魏理仕顧問香港有限公司，為非常重大收購事項買方所委聘之獨立第三方估值師
「非常重大收購事項賣方」	指	景先有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其全部已發行股本由倫先生間接最終擁有
「非常重大出售事項」	指	非常重大出售事項賣方根據非常重大出售事項買賣協議條款出售非常重大出售事項物業
「非常重大出售事項完成」	指	非常重大出售事項完成
「非常重大出售事項完成日期」	指	非常重大出售事項完成之日期，即二零二五年四月二日
「非常重大出售事項先決條件」	指	本公佈「非常重大出售事項買賣協議—非常重大出售事項先決條件」一節所載之先決條件，或如文義所指，其中一項或多項先決條件

「非常重大出售事項代價」	指	將由非常重大出售事項買方根據非常重大出售事項買賣協議條款就非常重大出售事項向非常重大出售事項賣方支付之代價765,000,000港元
「非常重大出售事項延長完成日期」	指	非常重大出售事項完成之延長日期，即二零二五年七月三十一日
「非常重大出售事項最後截止日期」	指	非常重大出售事項完成之最後截止日期，即二零二五年十月二日
「非常重大出售事項物業」	指	酒店及傢俱
「非常重大出售事項買方」	指	HKIA Accommodation Limited，一間香港法定機構之全資附屬公司
「非常重大出售事項買賣協議」	指	非常重大出售事項賣方與非常重大出售事項買方所訂立日期為二零二五年二月七日之非常重大出售事項買賣協議，其主要條款載於本公佈「非常重大出售事項買賣協議」一節
「非常重大出售事項特別股息」	指	本公司擬向股東宣派及分派之每股0.06港元之特別現金股息，惟須待股東於股東特別大會上批准及非常重大出售事項完成後，方可作實
「非常重大出售事項估值」	指	由非常重大出售事項估值師對酒店進行之估值
「非常重大出售事項估值師」	指	世邦魏理仕顧問香港有限公司，為非常重大出售事項賣方所委聘之獨立第三方估值師
「非常重大出售事項賣方」	指	奮耀有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
倫耀基

香港，二零二五年二月七日

於本公佈日期，執行董事為倫耀基先生(主席)、吳家傑先生及王婉芬女士；而獨立非執行董事則為謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生。