

香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完備性亦無發表聲明，並表明不會就本公布全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之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



順豪科技控股 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

聯合公布
收購物業
及
恢復買賣



順豪資源集團 有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：253)

非常重大收購

該收購

董事會欣然宣布買方（華大酒店之直接全資附屬公司）已於二零一六年六月二十三日與賣方訂立購買合約，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，作價70,300,000英鎊(相等於約731,120,000港元)。

華大酒店、順豪科技及順豪資源均於聯交所上市。順豪資源控制順豪科技約62.02%之權益，順豪科技則控制華大酒店約71.09%之權益。

就順豪資源而言，由於該收購之一個適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，按購買合約所擬定之該收購構成一項非常重大收購。根據上市規則第14.49條，該收購須待順豪資源股東於股東大會上批准，方可作實。

概因Trillion Resources BVI (持有順豪資源股份154,006,125股，佔順豪資源已發行股份總數約50.60%)及其聯繫人士於該收購中並無擁有任何與其他順豪資源股東不同之利益，Trillion Resources BVI 無須在順豪資源股東特別大會上就該收購之決議案放棄投票。另外，Trillion Resources BVI 已向順豪資源作出不可撤回之承諾表明彼將會於順豪資源股東特別大會上投票贊成批准該收購之決議案。

就順豪科技而言，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%，按購買合約所擬定之該收購，對順豪科技而言構成一項主要交易，須獲得順豪科技股東之批准，方可作實。雖然根據上市規則第14.40條須獲得股東批准，惟可接受股東書面批准以替代召開順豪科技之股東大會以批准該收購。順豪科技已從 Omnico Company Inc. 及Trillion Resources (HK) 獲得該收購之書面批准，上述兩間公司均為順豪資源之全資附屬公司，分別實益擁有順豪科技股份281,904,489股及9,500,000股，分別佔順豪科技已發行股份總數48.62%及1.64%。因為並無順豪科技股東須在股東大會上就批准該收購放棄投票，上述股東書面批准將被接納以替代於順豪科技之股東大會上之過半數投票，因此將符合上市規則第14.40條之規定。

就華大酒店而言，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%，按購買合約所擬定之該收購，對華大酒店而言構成一項主要交易，須獲得華大酒店股東批准，方可作實。雖然根據上市規則第14.40條須獲得股東批准，惟可接受股東書面批准以替代召開華大酒店之股東大會以批准該收購。華大酒店已從順豪科技及其全資附屬公司（合共控制有權出席華大酒店之股東大會並於會上投票之證券之面值超過50%）獲得該收購之書面批准。因為並無華大酒店股東須在股東大會上就批准該收購放棄投票，上述股東書面批准將被接納以替代於華大酒店之股東大會上之過半數投票，因此將符合上市規則第14.40條之規定。

一份載有該收購進一步詳情，根據上市規則第14.69(4)(b)(i)之規定載列該物業之損益表及估值報告及上市規則要求之其他資料，連同召開順豪資源股東特別大會之通告之通函，概因在通函內要包括財務資料，故該通函將會在二零一六年八月五日左右寄予順豪資源股東以供參考。

載有該收購進一步詳情，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)之規定載列該物業之損益表及估值報告及上市規則要求之其他資料之通函，概因在通函內要包括財務資料，故該通函將會在二零一六年八月五日左右分別寄予順豪科技股東及華大酒店股東以供參考。

暫停股份買賣及恢復股份買賣

因應公司之要求，公司股份已於二零一六年六月二十四日（星期五）上午九時正起暫停買賣，直至本公布刊發為止。公司已向聯交所申請公司股份於二零一六年六月二十八日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

董事會欣然宣布買方（華大酒店之直接全資附屬公司）已於二零一六年六月二十三日與賣方訂立購買合約，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，作價70,300,000英磅（相等於約731,120,000港元）。

購買合約

日期：

二零一六年六月二十三日

有關人士：

賣方：British Overseas Bank Nominees Limited及WGTC Nominees Limited
作為National Westminster Bank PLC的代名人，在其他情況則為
Henderson UK Property PAIF之代表存放人

買方：格豪發展有限公司，華大酒店之直接全資附屬公司

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人均為獨立第三者。

代價

該收購之代價為70,300,000英磅(相等於約731,120,000港元)，由買方以現金按下列方式繳付：

- (i) 首期定金7,030,000英磅（相等於約73,112,000港元），為該收購總代價之10%於簽署購買合約日期前已由買方支付予賣方律師代作保管；
- (ii) 第二期款項為61,161,000英磅（相等於約636,074,400港元）將於二零一六年七月七日用買方支付予賣方律師代表賣方收取；及
- (iii) 最後一期款項為2,109,000英磅（相等於約21,933,600港元）將於完成時(各方預計將於順豪資源股東特別大會上批准該收購之決議案獲得通過後兩天內履行，但不遲於由購買合約日期起計後三個月)於最後一期款項付款日期支付。

該代價由買方及賣方參照（其中包括）英國現行市況，該地區附近可比較物業之市價及由於英國之獨立專業估值師 Allsop LLP按購買合約日期就該物業之估值70,300,000英磅（相等於約731,120,000港元）經公平原則磋商而釐定。在二零一六年六月二十三日英國脫歐公投投票結果之後，Allsop LLP經已確定其對該物業按二零一六年六月二十四日之估值維持70,300,000英磅(相等於約731,120,000港元)。

董事會認為該收購之條款乃屬公平合理，並符合公司、華大酒店股東、順豪科技股東及順豪資源股東之整體利益。

完成購買合約

購買合約之各方均知悉，買方之母公司 (即順豪資源，順豪科技及華大酒店) 均有責任獲得個別股東批准該購買合約及其項下各項交易以符合上市規則下之有關規定。

根據購買合約，買方承諾於最後一期款項付款日期前獲得所述批准，倘若於最後一期款項付款日期當日或之前未能獲得所述批准，各方同意作下列安排：

- (a) 最後一期款項應依照購買合約發放予賣方；及
- (b) 買方應有權將購買合約更替至賣方所批准行事合理且並無延誤的替代實體，且為免生疑，賣方在拒絕同意任何名列於制裁清單上的實體時，應視作合理。

該收購乃按英國正常物業轉讓慣例進行，而受英國法例規管的購買合約則按英國標準商業物業條件（第二版）第一部分進行。

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，於簽署買賣協議時支付大部分代價為英國（及於收購事項之情況下）慣例。英國的絕大部分房地產交易甚至存在於簽署買賣協議時已全額付款的情況。於簽署購買合約時，已向買方提供業權證明。

管理層認為這一頗具規模的酒店收購符合集團的增長策略，且該收購之價格就曾為倫敦市中心的大型寫意酒店而言屬低廉。該收購使集團可進軍倫敦旅遊業，且受惠於穩定增長收入及擴建及重建可觀的發展潛力。對公司及股東整體有利。因此，Trillion Resources BVI 已作出不可撤回之承諾在順豪資源股東特別大會上投票贊成批准該收購之決議案。

根據上市規則第14.49條之規定，該收購須待獲得股東於股東大會上之批准，方可作實。為符合上市規則之規定，該收購之完成將在獲得順豪資源股東批准後方才進行。

因Trillion Resources BVI 已作出不可撤回投票承諾，實際上可以確定可獲得順豪資源股東批准該收購。此外，雖然該代價之大部份已於完成前繳付，本公司之利益同時受到上述更替協議所保障。

該物業的資料

該物業為一幢樓高六層、設有408間客房的酒店設施，位於英國倫敦，地址為100 King's Cross Road, London, WC1X 9DT, United Kingdom，大眾稱為「Travelodge Royal Scot Hotel」。土地租賃為永久業權。該物業位處三角形地段，西側為King's Cross Road、南靠Great Percy Street、東面Percy Circus、北倚Vernon Rise。該物業具有總實用面積約133,532平方呎及總建築面積約157,000平方呎，備有餐廳及咖啡室及提供約40個車位之停車場。該收購成本相等於每間房間172,300英磅(相等於約1,791,920港元)及每平方呎447英磅(相等於約4,649港元)。管理層有信心該物業之總樓面面積於較後階段透過擴建及/或重建可進一步增加。

該物業現時有效地按完整維修及租賃保險租予Travelodge Hotels Limited，租期由二零零四年六月二十二日起計三十五年，因此於二零三九年六月二十一日屆滿。租金每五年檢討一次，第一次和第二次檢討為固定租金(經已完成)，餘下的檢討將會與零售價格指數掛鈎，並無上限或特定範圍。下一次租金檢討將於二零一九年六月二十二日進行。現時租金為每年3,137,487英磅(相等於約32,629,865港元)。

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等業務。

順豪科技集團主要從事物業投資及租賃等業務。透過其主要附屬公司華大酒店，順豪科技同時從事酒店投資及經營等業務。

順豪資源集團主要為一間投資控股公司。透過其主要附屬公司順豪科技及華大酒店，順豪資源主要從事物業投資及租賃及酒店投資及經營等業務。

Henderson UK Property PAIF (透過代名人成為賣方) 為一間於英國成立之物業授權投資基金。Henderson UK Property PAIF之主要業務為主要於商業物業及物業相關資產投資及從事貨幣市場工具，衍生工具及遠期外匯合約等投資。

董事會認為該收購為華大酒店集團(順豪科技集團及順豪資源集團之成員)提供一個良好機會於英國(全球最大旅遊目的地之一)擴展及分散其物業投資。購買價為每間房間172,300英磅(相等於約1,791,920港元)，在倫敦中心(第一區)之酒店市場來說，價錢相對較低。董事會認為該收購為集團提供一個良好機會於倫敦中心地區以相對廉宜的價錢購買一間具規模的酒店，每方呎平為447英磅(相等於約4,649港元)。該收購可使集團從該物業享有穩定收入及潛在資本增值。管理層有信心該物業之總樓面面積於較後階段透過擴建/或重建可進一步增加，因此提供大幅升值潛能。該收購將以內部融

資進行。

於評估該收購的投資潛力及價值的過程中，管理層已考慮英國脫歐的可能性及其對英國經濟可能產生的影響。

隨著二零一六年六月二十三日公投結束，英國脫歐現已成事實。董事認為這一結果將不會對倫敦的旅遊市場造成不利影響。該收購事項對集團而言為一項價格具吸引力的長期投資機會。由於物業的租期較長及上行的租金檢討機制，物業的穩定收入流可免受英國脫歐對英國經濟的任何影響。此外，英鎊因英國脫歐正遭遇大幅貶值。就英國旅遊業而言，英鎊貶值為利好消息。由於英鎊疲弱可吸引更多遊客至英國，住宿供應商將因此享有不斷增長的住宿需求。

因華大酒店為順豪科技所持有71.09%權益之附屬公司，而順豪科技則為順豪資源所持有62.02%權益之附屬公司，故順豪科技及順豪資源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，董事會認為交易符合公司及華大酒店股東、順豪科技股東及順豪資源股東整體之最佳利益。

上市規則涵義

華大酒店、順豪科技及順豪資源均於聯交所上市。順豪資源控制順豪科技約62.02%之權益，順豪科技則控制華大酒店約71.09%之權益。

就順豪資源而言，由於該收購之一個適用百分比率超過100%，因此根據上市規則，按購買合約所擬定之該收購構成一項非常重大收購。根據上市規則第14.49條，該收購須待順豪資源股東於股東大會上批准，方可作實。

概因Trillion Resources BVI (持有順豪資源股份154,006,125股，佔順豪資源已發行股份總數約50.60%)及其聯繫人士於該收購中並無擁有任何與其他順豪資源股東不同之利益，Trillion Resources BVI 無須在順豪資源股東特別大會上就該收購之決議案放棄投票。另外，Trillion Resources BVI 已向順豪資源作出不可撤回之承諾表明彼將會於順豪資源股東特別大會上投票贊成批准該收購之決議案。

就順豪科技而言，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%，按購買合約所擬定之該收購，對順豪科技而言構成一項主要交易，須獲得順豪科技股東之批准，方可作實。雖然根據上市規則第14.40條須獲得股東批准，惟可接受股東書面批准以替代召開順豪科技之股東大會以批准該收購。順豪科技已從Omnicom Company Inc. 及Trillion Resources (HK) 獲得該收購之書面批准，上述兩間公司均為順豪資源之全資附屬公司，分別實益擁有順豪科技股份281,904,489股及9,500,000股，分別佔順豪科技已發行股份總數48.62%及1.64%。因為並無順豪科技股東須在股東

大會上就批准該收購放棄投票，上述股東書面批准將被接納以替代於順豪科技之股東大會上之過半數投票，因此將符合上市規則第14.40條之規定。

就華大酒店而言，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%，按購買合約所擬定之該收購，對華大酒店而言構成一項主要交易，須獲得華大酒店股東之批准，方可作實。雖然根據上市規則第 14.40 條須獲得股東批准，惟可接受股東書面批准以替代召開華大酒店之股東大會以批准該收購。華大酒店已從順豪科技及其全資附屬公司（合共控制有權出席華大酒店之股東大會並於會上投票之證券之面值超過 50%）獲得該收購之書面批准。

華大酒店已從順豪科技及其全資附屬公司(合共控制有權出席華大酒店之股東大會並於會上投票之證券之面值超過 50%) 獲得該收購之書面批准。下列為順豪科技及其全資附屬公司持有華大酒店股份之數目：

公司名稱	所持 華大酒店 股份數目	概約 百分比(%) (附註)
順豪科技控股有限公司	2,709,650,873	30.29
South Point Investments Limited	273,579,983	3.06
捷高營運有限公司	2,978,198,581	33.28
Good Taylor Limited	395,656,000	4.42
順豪聯網發展有限公司	<u>3,500,000</u>	<u>0.04</u>
總數	<u><u>6,360,585,437</u></u>	<u><u>71.09</u></u>

附註：上述百分比按於本公告日期已發行之華大酒店股份數目 8,947,051,324 而計算。

因為並無華大酒店股東須在股東大會上就批准該收購放棄投票，上述股東書面批准將被接納以替代於華大酒店股東大會上之過半數投票，因此將符合上市規則第 14.40 條之規定。

一份載有該收購進一步詳情，根據上市規則第14.69(4)(b)(i)之規定載列該物業之損益表及估值報告及上市規則要求之其他資料，連同召開順豪資源股東特別大會之通告之通函，該通函將會在二零一六年八月五日前左右寄予順豪資源股東以供參考。二零一六年八月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。

載有該收購進一步詳情，根據上市規則第14.67(6)(b)(i)之規定載列該物業之損益表及估值報告及上市規則要求之其他資料之通函，該通函將會在二零一六年八月五日前後分別寄予順豪科技股東及華大酒店股東以供參考。二零一六年八月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。

暫停股份買賣及恢復股份買賣

因應公司之要求，公司股份已於二零一六年六月二十四日（星期五）上午九時正起暫停買賣，直至本公布刊發為止。公司已向聯交所申請公司股份於二零一六年六月二十八日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

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
「英國脫歐」	指	英國退出歐盟
「公司」	指	華大酒店、順豪科技及順豪資源
「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
「股東特別大會」	指	股東特別大會
「最後一期款項」	指	2,109,000 英磅(相等於約 21,933,600 港元)，為該收購總代價之餘額

「最後一期款項付款日期」	指	二零一六年九月二十三日或經買方及賣方所同意之較早日期
「英磅」	指	英磅，英國之法定貨幣
「集團」	指	華大酒店集團、順豪科技集團及順豪資源集團
「香港」	指	中華人民共和國之香港特別行政區
「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	所屬土地租賃為永久業權，該物業稱為「Travelodge Royal Scot Hotel」，地址為 100 King's Cross Road, London, WC1X 9DT, United Kingdom，並於土地註冊處登記為確定產權，業權編號為 NGL274145
「買方」	指	格豪發展有限公司，華大酒店之直接全資附屬公司
「購買合約」	指	日期為於二零一六年六月二十三日由賣方與買方就該收購簽署之正式購買合約

「順豪資源」	指	Shun Ho Resources Holdings Limited (順豪資源集團有限公司)，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪資源股東特別大會」	指	順豪資源將會召開之股東特別大會，以批准購買合約及其項下之各項交易
「順豪資源集團」	指	順豪資源及其附屬公司
「順豪資源股份」	指	順豪資源股本中之股份
「順豪資源股東」	指	順豪資源股份之持有人
「順豪科技」	指	Shun Ho Technology Holdings Limited 順豪科技控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「順豪科技集團」	指	順豪科技及其附屬公司
「順豪科技股份」	指	順豪科技股本中之股份
「順豪科技股東」	指	順豪科技股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Trillion Resources BVI」	指	Trillion Resources Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由董事會主席鄭啓文先生擁有
「Trillion Resources (HK)」	指	Trillion Resources Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「英國」	指	大不列顛和北愛爾蘭聯合王國
「賣方」	指	British Overseas Bank Nominees Limited 及 WGTC Nominees Limited 作為 National Westminster Bank PLC 的代名人，在其他情

況則為 Henderson UK Property PAIF 之代表
存放人

「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，英鎊金額以每一英鎊兌換 10.4 港元（即於二零一六年六月二十七日中午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
順豪科技控股
有限公司
主席

鄭啓文

承董事會命
順豪資源集團
有限公司
主席

鄭啓文

香港，二零一六年六月二十七日

於本公布日期，董事會成員包括兩名執行董事，即鄭啓文先生及許永浩先生；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、陳儉輝先生及許堅興先生。