

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。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

須予披露的交易

董事會謹宣布，於二〇二二年二月十八日，本公司的間接全資附屬公司訂立了協議，據協議內載條款及條件，以價款人民幣四億零二百九十四萬元（折合約港幣四億九千二百八十萬元）將目標公司的全部股權售出。

由於就《上市規則》第 14.07 條而言，基於有至少一個涉及該交易的適用百分比率大於 5%的門檻，而該等比率並無等於或大於 25%的門檻，故該交易對本公司而言構成一項須予披露的交易，因此必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

緒言

董事會謹宣布，於二〇二二年二月十八日，展天投資有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為賣方與買方訂立了協議，將出售權益售出。

協議

日期：二〇二二年二月十八日

訂約方：展天投資有限公司（本公司的間接全資附屬公司）作為賣方

常州優眾餐飲管理有限公司作為買方

就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（按《上市規則》定義）之第三方。

主體事項：

按協議的條款及條件，賣方已同意售出及買方已同意購入出售權益（即目標公司的全部股權）。

相關資產／項目：

目標公司主要從事開發一個位於中國常州市的地產項目。該項目於二〇〇七年展開，迄今目標公司已完成銷售超過人民幣五十億元的住宅物業，僅餘的未售物業主要包括一間總樓面面積約四萬四千平方米的酒店。該發展項目有待最終出售來完成，酒店目前由另一間間接全資附屬公司常州馬哥孛羅營運。

價款：

出售權益之價款為人民幣四億零二百九十四萬元（折合約港幣四億九千二百八十萬元），將根據協議須按目標公司於結算日的資產淨值予以調整。

價款乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款釐定，參考及基於 (i) 買賣雙方所約定的目標公司相關物業價值人民幣四億一千萬元（折合約港幣五億零一百五十萬元），再加上 (ii) 目標公司的貨幣資金，並減去 (iii) 目標公司的流動負債及非流動負債。

付款條款：

價款將按以下方式結算：

- (i) 第一期價款：買方於簽訂協議時已支付人民幣四千一百萬元（折合約港幣五千零一十萬元）；
- (ii) 第二期價款：買方須於二〇二二年五月十八日（即結算日）支付餘款，即人民幣三億六千一百九十四萬元（折合約港幣四億四千二百七十萬元）。

完成交易：

須就賣方轉讓出售權益予買方事宜在地方當局完成登記後三十日內完成該交易。

完成交易後，本集團將不再持有目標公司的任何權益，而目標公司將不再是本公司的附屬公司。目標公司與常州馬哥孛羅的現有租賃協議亦會終止，而常州馬哥孛羅將停止其酒店營運。

有關目標公司的資料

目標公司是一間根據中國法律註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有。

目標公司主要從事開發一個位於中國常州市的地產項目。該項目於二〇〇七年展開，迄今目標公司已完成銷售超過人民幣五十億元的住宅物業，僅餘的未售物業主要包括一間酒店，即常州馬哥孛羅，其總樓面面積約為四萬四千平方米。目標公司於二〇二一年十二月三十一日之賬面值為人民幣一億七千零五十四萬元（折合約港幣二億零八百六十萬元）。

根據目標公司截至二〇一九年十二月三十一日止及截至二〇二〇年十二月三十一日止兩個年度各年之已審核財務報表，目標公司的主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二〇一九年 人民幣百萬元	二〇二〇年 人民幣百萬元
除稅前虧損	152.4	24.41
除稅後虧損	152.4	24.41

經過往年度對盈／虧（包括減值撥備）作出處理後，目標公司於二〇二一年十二月三十一日的未經審核資產淨值為人民幣一億七千零五十四萬元（折合約港幣二億零八百六十萬元）。

該交易之財務影響及所得款項之用途

完成交易後，本集團預期會錄得除稅前盈利約人民幣二億三千二百四十萬元（折合約港幣二億八千四百二十萬元），即出售所得淨額與出售權益應佔未經審核資產淨值之間的差額（假設自二〇二一年九月三十日起並無重大變動）。該交易所產生之實際收益或虧損將有待本公司的核數師最終審計作實，或有別於上述金額。

該交易出售所得淨額人民幣四億零二百九十四萬元（折合約港幣四億九千二百八十萬元）將用作本集團一般營運資金。

進行該交易之原因及裨益

董事會認為該交易代表該項於二〇〇七年展開的發展項目最終完成。該交易所得款項將增加本集團的一般營運資金。

董事會認為該交易乃經參考現行市況在公平原則下協商後在本集團的日常業務中按一般商務條款訂立，並相信協議的條款屬公平和合理，及符合本公司及其股東的整體利益。

規則事宜

由於就《上市規則》第 14.07 條而言，基於有至少一個涉及該交易的適用百分比率大於 5% 的門檻，而該等比率並無等於或大於 25% 的門檻，故該交易對本公司而言構成一項須予披露的交易，因此必須遵守《上市規則》第十四章有關申報和公告的規定。

一般資料

本集團的主要業務為擁有酒店、投資物業、投資及中國內地發展物業。本集團正有序撤出中國內地發展物業業務。

賣方（本公司的間接全資附屬公司）的主要業務為投資控股。

買方的主要業務為餐飲管理服務，包括餐飲服務及食品銷售。

本公告內所用詞彙

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	賣方與買方就該交易於二〇二二年二月十八日訂立的股權轉讓協議
「董事會」	本公司之董事會
「中國」	中華人民共和國
「本公司」	海港企業有限公司（股份代號：51），一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「完成交易」	按協議的條款完成該交易

「價款」	總金額人民幣四億零二百九十四萬元（折合約港幣四億九千二百八十萬元），乃將出售權益售出之價款
「董事」	本公司之時任董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」	港元，香港的法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》
「常州馬哥孛羅」	常州馬哥孛羅酒店有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「買方」	常州優眾餐飲管理有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司
「人民幣」	人民幣，中國內地的法定貨幣
「出售權益」	目標公司的全部股權
「結算日」	二〇二二年五月十八日，按協議基於目標公司當時的財務狀況而釐定／調整價款之日期
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	九龍倉（常州）置業有限公司，一間根據中國法律註冊成立的有限公司，是賣方的全資附屬公司
「該交易」	賣方根據協議向買方出售目標公司的全部股權

「賣方」

展天投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司

「%」

百分比

除非本公告另有所指，以人民幣為本位的金額已經按港幣1.2231元兌人民幣1元的匯率兌換成港幣。此匯率僅作說明用途，並不構成任何金額已經、可能已經或可能按上述匯率或任何其它匯率作出兌換的表述。

承董事會命
海港企業有限公司
公司秘書
何麗珠

香港，二〇二二年二月十八日

於本公告日期，本公司董事會的成員為吳天海先生、易志明議員和包靜國先生，以及五位獨立非執行董事李大壯先生、陸觀豪先生、史習平先生、鄧思敬先生和丁天立先生。