

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，並明確表示概不就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。



Best Mart 360 Holdings Limited

優品360控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2360)

主要交易

收購持有物業的目標公司

臨時買賣協議

董事會欣然公佈，於二零二零年五月二十二日(交易時段後)，買方(本公司一間間接全資附屬公司)、賣方與代理訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份(合計為目標公司全部已發行股份)及銷售貸款，代價為176,862,000港元(須作完成調整及完成後調整)。目標公司主要從事物業持有，而該物業乃其唯一資產。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東（包括聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球）於收購事項擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司將會就收購事項向聯東環球及環亨（彼等最終股東為林先生，一名控股股東）以及海富創投、華海企業及高澤環球（彼等最終股東為許女士，一名控股股東）取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球構成一批有密切聯繫的股東，並合共直接持有750,000,000股股份（相當於本公司於本公告日期已發行股本的合共75%）。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團及目標公司的財務資料；(iii)本集團經收購事項擴大後的未經審核備考財務資料；及(iv)該物業的估值報告的通函須於本公告刊發後的15個營業日內向所有股東發送。由於本公司需要額外時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本公司將於適當時就寄發通函刊發公告。

由於完成須待臨時買賣協議所載的多項先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後方可作實，因此完成未必一定會落實進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然公佈，於二零二零年五月二十二日（交易時段後），買方（本公司一間間接全資附屬公司）、賣方與代理訂立臨時買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售銷售股份（合計為目標公司全部已發行股份）及銷售貸款，代價為176,862,000港元（須作完成調整及完成後調整）。目標公司主要從事物業持有，而該物業乃其唯一資產。該物業的辦公室部份的總樓面面積約為16,850平方呎。該物業將於完成時交吉。

臨時買賣協議

臨時買賣協議的主要條款如下：

日期： 二零二零年五月二十二日

訂約方： (i) 賣方；

(ii) 買方；及

(iii) 代理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、代理及其各別的最終實益擁有人均為獨立第三方。

主要事項

根據臨時買賣協議，買方有條件同意向賣方收購及賣方有條件同意向買方出售銷售股份（合計為目標公司全部已發行股份）及銷售貸款。於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

賣方及買方均同意真誠磋商，並盡彼等各自一切合理努力，以於二零二零年六月十八日或之前訂立正式協議。倘賣方及買方未能於上述日期或之前就正式協議的條款達成協議，則臨時買賣協議將繼續有效並具有十足效力及作用，且相關訂約方須繼續履行彼等各自於臨時買賣協議項下的責任。

代價

代價176,862,000港元將由買方按下述方式支付予賣方：

- (a) 8,880,000港元(「**初始訂金**」)已於簽署臨時買賣協議時支付予賣方律師，而賣方律師將代為託管初始訂金，直至買方確認其對目標公司的盡職調查結果感到滿意以及該物業的按揭銀行確認代價餘款足以清還目標公司現存有的按揭(如適用)(「**管有條件**」)；
- (b) 8,806,200港元(「**進一步訂金**」)須於二零二零年六月十八日或之前支付予賣方律師，而賣方律師將代為託管進一步訂金直至滿足管有條件；
- (c) 159,175,800港元(即代價的餘款)(「**代價餘款**」)(須作完成調整)須於完成日期支付予賣方律師；及
- (d) 完成後調整(如有)須於買方收到完成賬目日期起計五天內支付。

代價將部分以本集團內部資源撥付以及部分透過本集團獲得的銀行融資撥付。

完成調整

賣方承諾於完成日期前至少五天向買方或買方律師交付備考賬目。倘備考賬目所示的有形資產淨值高於或低於零，代價餘款將按照下述方式上調或下調(視乎情況而定)：

- (a) 於代價餘款加入備考賬目所示的目標公司所有流動有形資產(包括應收租賃款項(倘適用)(截至及包括完成日期)、公用設施和其他雜費按金、預付差餉和地租，以及與該物業有關的其他開支(截至但不包括完成日期))；及
- (b) 自代價餘款扣除備考賬目所示的目標公司所有負債(銷售貸款除外)。

完成後調整

賣方承諾於完成日期後30天內向買方或買方律師交付完成賬目。倘完成賬目所示的有形資產淨值高於或低於備考賬目所示的有形資產淨值，買方或賣方（視乎情況而定）須於收到完成賬目日期後五天內向另一方支付差額。

代價基準

代價乃由訂約方經參考位於該物業鄰近地區的可資比較物業的現行市值後，按公平原則磋商而釐定。

代理服務費

代理可向賣方收取服務費884,310港元及向買方收取服務費1,238,034港元作為提供服務的代價，有關服務費須於完成日期或之前支付。

先決條件

完成須待達成以下條件後方可進行：

- (i) 買方已完成其對目標公司業務、財務、法律及其他方面的盡職調查，並滿意有關結果；
- (ii) 賣方已促使目標公司根據香港法例第219章物業轉易及財產條例第13A及13條提供及證明該物業的有效業權；及
- (iii) 本公司已遵照上市規則的規定就臨時買賣協議項下擬進行的交易取得股東批准。

倘任何上述條件未有於完成日期或之前達成（或就條件(i)及／或條件(ii)獲買方豁免），買方將有權取消臨時買賣協議項下的交易，就此，賣方或賣方律師須隨即向買方退還初始訂金及進一步訂金，而買方其後將不得採取任何進一步行動以就損害賠償提出申索或強制執行臨時買賣協議的特定履約責任。

完成

待臨時買賣協議所載的所有先決條件獲達成（或（倘適用）豁免）後，完成將於完成日期當日下午四時三十分前發生。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事物業持有，並於二零一零年十月二十八日根據香港法例註冊成立為有限公司。目標公司的唯一資產為該物業，而該物業為一項位於香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,15及16號辦公室以及3樓P59，P60及P65號停車位的商業物業。賣方將於完成時以交吉及不附帶任何產權負擔和債務的形式向買方交付該物業。

目標公司截至二零一九年九月三十日止兩個年度的若干財務資料概要載列如下：

	截至九月三十日止年度	
	二零一八年 (經審核) 約 百萬港元	二零一九年 (經審核) 約 百萬港元
除稅前淨利潤額	3.70	3.48
除稅後淨利潤額	3.25	3.07

於二零一九年九月三十日，目標公司的經審核資產淨值約為8.02百萬港元。

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

進行收購事項的理由及裨益

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團主要從事休閒食品及其他雜貨產品的零售，於香港及澳門經營「優品360°」品牌連鎖零售店舖。

本集團現時在香港的辦公室為租賃物業，因此附帶與租賃物業相關的風險，例如業主提早終止或不重續租賃協議以及租賃開支可能增加。為配合本集團的業務發展及擴充，董事認為 (i) 於香港建立長遠而穩定的總辦公室以作為香港業務及發展境外零售業務的行政及管理總部；及(ii) 透過抵銷本集團就租賃辦公室產生的租金及與可能搬遷辦公室有關的任何成本、時間及工作，收購事項對本集團有利。此外，該物業將於資產負債表中作為本集團資產入賬。

鑒於上文所述，董事認為臨時買賣協議的條款屬公平合理，且訂立臨時買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於與收購事項有關的一項適用百分比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東（包括聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球）於收購事項擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

股東書面批准

根據上市規則第14.44條，本公司將會就收購事項向聯東環球及環亨（彼等最終股東為林先生，一名控股股東）以及海富創投、華海企業及高澤環球（彼等最終股東為許女士，一名控股股東）取得股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。聯東環球、環亨、海富創投、華海企業及高澤環球構成一批有密切聯繫的股東，並合共直接持有750,000,000股股份（相當於本公司於本公告日期已發行股本的合共75%）。因此，本公司將不會就批准臨時買賣協議及據此擬進行的交易召開股東大會。

根據上市規則第14.41(a)條，一份載有（其中包括）(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團及目標公司的財務資料；(iii)本集團經收購事項擴大後的未經審核備考財務資料；及(iv)該物業的估值報告的通函須於本公告刊發後的15個營業日內向所有股東發送。由於本公司需要額外時間按上市規則的要求編製資料以供載入通函，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條。本公司將於適當時就寄發通函刊發公告。

由於完成須待臨時買賣協議所載的多項先決條件獲達成或豁免（視乎情況而定）後方可作實，因此完成未必一定會落實進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據臨時買賣協議的條款向賣方建議收購銷售股份及銷售貸款
「代理」	指	香港獨立房地產物業代理
「代價餘款」	指	具有上文「代價」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於香港銀行一般營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	優品360控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：2360)
「完成」	指	完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款，其須於完成日期或之前發生
「完成賬目」	指	目標公司有關自目前財政年度年初起至完成日期止期間，並經註冊執業會計師審核的財務報表
「完成調整」	指	上文「完成調整」一節所訂明的代價調整
「完成日期」	指	二零二零年九月二十八日(或賣方與買方可能以書面協定的有關較後日期)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「代價」	指	買方就收購事項應付的代價總額176,862,000港元，惟須作完成調整及完成後調整
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「進一步訂金」	指	具有上文「代價」一節所賦予的涵義
「高澤環球」	指	高澤環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有8%已發行股份的股東
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的獨立第三方
「初始訂金」	指	具有上文「代價」一節所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「許女士」	指	許毅芬女士，為透過海富創投、華海企業及高澤環球於本公司合共37.5%已發行股份中擁有權益的控股股東
「林先生」	指	林子峰先生，為透過聯東環球及環亨於本公司合共37.5%已發行股份中擁有權益的控股股東

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「有形資產淨值」	指	於完成日期目標公司可隨時轉換為現金或現金等價物的所有有形資產(不包括該物業、任何無形資產及其他固定資產和遞延稅項)的總和,減目標公司所有負債(實際、或然或其他,但不包括銷售貸款)及撥備的總和
「完成後調整」	指	上文「完成後調整」一節所訂明的代價調整
「備考賬目」	指	包括目標公司自其目前財政年度年初起至完成日期止期間的備考損益賬以及目標公司截至完成日期的備考資產負債表
「該物業」	指	香港九龍偉業街108號絲寶國際大廈11樓1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,15及16號辦公室以及3樓P59, P60及P65號停車位
「臨時買賣協議」	指	買方、賣方與代理於二零二零年五月二十二日就收購事項訂立的臨時買賣協議
「買方」	指	溢年國際有限公司,一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,並為本公司的間接全資附屬公司
「銷售貸款」	指	目標公司於完成時結欠賣方及其聯繫人(如有)的所有貸款
「銷售股份」	指	目標公司的全部已發行股份
「海富創投」	指	海富創投有限公司,一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司,於本公告日期持有20%已發行股份的主要股東

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的已發行普通股
「股東」	指	股份的持有人
「華海企業」	指	華海企業有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有9.5%已發行股份的股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	協弘有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「聯東環球」	指	聯東環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有20.63%已發行股份的主要股東
「環亨」	指	環亨有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於本公告日期持有16.88%已發行股份的主要股東
「賣方」	指	李維勳、陸扣英及李慧敏
「%」	指	百分比

承董事會命
優品360控股有限公司
 主席
林子峰

香港，二零二零年五月二十二日

於本公告日期，本公司之執行董事為林子峰先生及許毅芬女士；以及獨立非執行董事為施榮懷先生、蔡素玉女士及李家麟先生。