

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。



FOUR SEAS MERCANTILE HOLDINGS LIMITED

四洲集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：374)

須予披露交易 收購物業

於二零二四年八月三十一日，第一買方及第二買方(即本公司兩家間接全資附屬公司)分別與賣方訂立第一份初步協議及第二份初步協議，據此，第一買方將向賣方收購第一項物業，而第二買方將向賣方收購第二項物業，總購買價為205,400,000港元。購買價乃經公平磋商後按正常商業條款釐定。

由於參考上市規則第14.07條就收購事項計算之適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於二零二四年八月三十一日，第一買方及第二買方(即本公司兩家間接全資附屬公司)就收購物業分別與賣方訂立第一份初步協議及第二份初步協議。初步協議之條款概述如下：

收購事項

根據初步協議，第一買方將向賣方收購第一項物業，而第二買方將向賣方收購第二項物業。

初步協議為具有約束力之合約。買方及賣方將於初步協議簽署之日起10個營業日內訂立正式協議。正式協議將更詳盡地載列收購事項之條款並將取代初步協議。

物業將以交吉形式出售。

物業

物業位於東九龍，為一座新建甲級智能辦公大廈，全面覆蓋5G網絡。其包括：

- (i) 香港九龍觀塘敬業街41號之大廈31樓，建築面積約為16,969平方英尺，地下一層的5個停車位，地下二層的2個停車位，以及若干廣告位及大廈的冠名權（「**第一項物業**」）；及
- (ii) 香港九龍觀塘敬業街41號之大廈21樓2號辦公室，建築面積約為8,000平方英尺（「**第二項物業**」）。

本公司將使用物業作為其於香港之辦事處。

購買價：

物業之總購買價為205,400,000港元。

購買價乃由訂約方經公平磋商並經參考鄰近類似標準物業之市價後釐定。概無對物業進行獨立估值。有關物業之所有印花稅將由買方承擔。

董事（包括獨立非執行董事）認為，購買價屬公平合理，並符合股東之整體利益。

支付條款：

- (a) 簽署初步協議時已向賣方支付首期按金合共10,000,000港元；
- (b) 簽立正式協議（預期於二零二四年九月十三日或之前）後，將向賣方支付另一筆按金10,540,000港元；及

- (c) 購買價之結餘款項合共184,860,000港元分攤至第一項物業及第二項物業之結餘內，將於完成時支付予賣方，而第一項物業及第二項物業之完成日期將分別為二零二四年十一月一日及二零二五年一月三日。

本公司擬通過本集團之內部資源及銀行融資相結合之方式支付購買價。

收購事項之理由

自二零一七年出售自有物業以來，本集團一直租用辦公空間。本公司將通過收購事項擁有物業以經營其業務。其營業地點之所有權及其冠名權將使本集團能夠長期穩定發展。

由於新增需求有限，市場氛圍疲弱，香港部分商業樓宇價格已大幅下跌至較低水平。考慮到(i)鄰近類似物業之現行市價；及(ii)本集團之業務發展，董事會認為收購事項為投資良機，長遠而言可節省辦公室租金，並改善本集團僱員之工作環境。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項(包括購買價)乃按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。

有關訂約方之資料

本公司

本公司是一家主要從事食品業務的投資控股公司。本集團通過於香港、日本及中國三個分部開展業務。香港分部從事製造及銷售小食、糖果、飲料、冷凍食品、火腿及火腿類產品、麵食及零售小食、糖果及飲料，提供膳食服務，以及經營餐廳。日本分部從事批發及分銷小食及糖果。中國分部從事製造及銷售小食、糖果、飲料、冷凍食品、火腿及火腿類產品、麵食以及經營餐廳。

第一買方

第一買方為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資附屬公司。

第二買方

第二買方為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資附屬公司。

賣方

賣方為一家於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業開發業務。其為Max Paramount Business Limited (「**Max Paramount**」) 之附屬公司，Max Paramount 為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，專注於物業開發。Max Paramount 的主要最終實益擁有人為蔡經陽先生。

據董事作出合理查詢後所深知，賣方及其最終實益擁有人並非本公司之關連人士。

上市規則之涵義

由於參考上市規則第14.07條就收購事項計算之適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

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	買方收購物業；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	四洲集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其證券於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；

「董事」	指	本公司董事；
「第一份初步協議」	指	第一買方與賣方就買賣第一項物業於二零二四年八月三十一日訂立的初步買賣協議；
「第一項物業」	指	具有本公告「物業」一節所賦予之涵義；
「第一買方」	指	升域有限公司，本公司之間接全資附屬公司；
「正式協議」	指	賣方與買方就買賣物業將訂立之正式買賣協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「初步協議」	指	第一份初步協議及第二份初步協議；
「物業」	指	第一項物業及第二項物業；
「購買價」	指	物業的總購買價；
「買方」	指	第一買方及第二買方；
「第二份初步協議」	指	第二買方與賣方就買賣第二項物業於二零二四年八月三十一日訂立的初步買賣協議；
「第二項物業」	指	具有本公告「物業」一節所賦予之涵義；
「第二買方」	指	置鵬有限公司，本公司之間接全資附屬公司；

「股東」 指 股份持有人；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及

「賣方」 指 顯彰發展有限公司，為一名獨立第三方。

代表董事會
四洲集團有限公司
戴德豐GBM GBS SBS太平紳士
主席

香港，二零二四年八月三十一日

於本公告日期，本公司執行董事為戴德豐先生、胡美容女士、戴進傑先生、胡永標先生及黃輔鏗先生，及本公司獨立非執行董事為陳玉生先生、木島綱雄先生及張榮才先生。