

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。



## Hysan Development Company Limited

### 希慎興業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

主要交易  
合營公司  
成功投地

#### 招標及收購事項

董事會欣然宣布，投標公司已於2021年5月12日接獲地政總署發出的接納書，確認接納其以土地金額19,778百萬港元投標購入位於香港銅鑼灣加路連山道之該土地。

#### 合營公司

投標公司乃僅為收購事項及發展該土地而根據協議備忘錄（即合營協議備忘錄）條款註冊成立，並由本公司及參明(華懋集團成員)分別間接持有60%及40%股權。根據合營協議備忘錄，投標承付款項將由本公司及參明按比例出資。因此，希慎集團對該等交易的承付款項為11,867百萬港元。

#### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項的最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易。

收購事項被視為「合資格地產收購」（定義見上市規則第14.04(10C)條），並須遵守申報、公告及通函之規定，惟可(i)按上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定，及(ii)按上市規則第14.33B條獲豁免遵守於通函內載列估值報告之規定。

#### 一般資料

一份載有（其中包括）(i)該等交易詳情，及(ii)希慎集團的財務資料之通函將於2021年6月3日或之前寄發予股東。

## 緒言

董事會欣然宣布，投標公司已於2021年5月12日接獲地政總署發出的接納書，確認接納其以土地金額19,778百萬港元投標購入之該土地。

## 招標及收購事項

### 各方

- (1) 香港政府，作為賣方；及
- (2) 投標公司，作為買方。

投標公司分別由Patchway BVI（本公司的間接全資附屬公司）及Coastday Limited（參明的間接全資附屬公司）持有60%及40%股權。有關投標公司及合營協議備忘錄的更多詳情，請參閱本公告的「合營公司」一節。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，香港政府為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 該土地資料

位置：	內地段第8945號，位於香港銅鑼灣加路連山道
土地面積：	約14,802平方米
樓面總面積上限：	100,000平方米
樓面總面積下限：	60,000平方米
年期：	50年（從協議備忘錄之日期起計）
允許用途：	非工業（不包括住宅、倉庫及加油站）用途

根據賣地條件內的條款，投標公司將於該接納書的日期起計14日內就收購事項與香港政府簽訂協議備忘錄。

### 土地金額及付款條款

應付的土地金額為19,778百萬港元，應由投標公司按下列方式支付：

- (i) 於遞交投標時支付之50百萬港元訂金已用作支付部分土地金額；

- (ii) 1,928百萬港元之加付訂金將於該接納書的日期起計7個工作天內支付，該筆款項亦將用作支付部分土地金額；及
- (iii) 而土地金額的餘款17,800百萬港元將於該接納書的日期起計28日內支付。

土地金額乃投標公司根據招標作出的投標價，由合營夥伴按公平原則釐定，並已考慮各項因素，包括發展前景及該土地潛力，以及整體香港物業市場之前景。

投標公司將以合營夥伴按其各自於投標公司的股權比例所作出資支付土地金額。有關希慎集團的資本承付比例，請參閱本公告的「合營公司 - 資金承付及項目融資」一節。

### 合營公司

根據合營協議備忘錄的條款，合營夥伴僅為收購事項及發展該土地的目的而設立投標公司。

### 合營協議備忘錄各方

- (1) 本公司；及
- (2) 參明。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，參明及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 資金承付及項目融資

根據合營協議備忘錄，合營夥伴應按其各自於投標公司的股權比例就投標公司的投標承付款項（即土地金額）出資。鑑於土地金額為19,778百萬港元，而Patchway BVI於投標公司持有60%股權，因此Patchway BVI的資金承付應為11,867百萬港元。Patchway BVI於合營協議備忘錄及收購事項下的資金承付擬由希慎集團的內部資源及銀行借貸提供資金。

合營夥伴於合營協議備忘錄下的資金承付乃經合營夥伴公平協商後釐定，並考慮土地金額（即投標公司遞交的投標價）及合營夥伴於投標公司各自的股權比例等的各種因素。

發展該土地的資金應來自合營夥伴對投標公司提供的股東貸款及外部融資，合營夥伴將簽訂之股東協議內將對外部融資的方式作出規定。任何由合營夥伴就外部融資而作出的擔保、彌償或保證應按其於投標公司的股權比例個別提供。

## 投標公司管理層

投標公司的董事會應由不超過四名董事組成，本公司及參明各自均有權提名兩名董事。投標公司的董事會主席應由本公司提名，並可投下決定票。

## 分派政策

合營夥伴有權按彼等各自於投標公司之股權比例，分佔投標公司之溢利。

## 投標公司股份轉讓限制

在發展該土地相關的最後一份佔用許可證日期之後起計八年內，合營夥伴不得出售其於投標公司的權益。合營夥伴任何一方如欲出售其於投標公司的權益，則應給予另一合營夥伴優先購買權。

## 保留事項

根據合營協議備忘錄，投標公司未經合營夥伴雙方一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動（同類中屬典型），其中包括：

- (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與招標文件所註明的範疇或目的一致；或
- (ii) 訂立任何不符合公平準則之交易。

合營夥伴預期將於接納書日期起計三個月內或由合營夥伴相互商定的其他日期訂立股東協議。

## 交易事項的理由及裨益

希慎集團之主要業務為物業投資、管理及發展。

董事會認為本收購事項乃本公司一項策略性長期投資。該項目顯著擴展利園區的物業組合規模，並鞏固希慎於銅鑼灣的領導地位。建議中的行人連接計劃，將為銅鑼灣港鐵站與該項目之間提供全天候及宜人的步行通道，提高該項目的潛在價值。

本公司相信香港將繼續保持國際主要城市的地位，並受惠於大灣區政策及中國強勁的經濟發展動力。董事會認為本收購事項符合加強投資物業組合的業務策略，可為希慎集團增加經常性租金收入。

合營協議備忘錄的條款由合營夥伴雙方經公平協商訂立。基於上述因素，董事會認為該等交易屬希慎集團一般日常業務，而收購事項（包括賣地條件及協議備忘錄內的條款）以及合營協議備忘錄（包括合營安排，以及其融資及利潤分派）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

### 有關投標公司及希慎集團的資料

投標公司乃僅為收購事項及發展該土地而根據合營協議備忘錄條款註冊成立之特殊目的公司，由Patchway BVI及Coastday Limited分別持有60%及40%股權。投標公司構成一家非全資附屬公司，將於希慎集團的賬目中合併入賬。

Patchway BVI為本公司之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

Coastday Limited為參明之間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

希慎集團之主要業務為物業投資、管理及發展，並在香港擁有大型物業組合，而其中一項核心業務為物業租賃。

### 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項的最高適用百分比率超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易。

收購事項被視為「合資格地產收購」（定義見上市規則第14.04(10C)條）。董事會已確認該等交易屬希慎集團一般日常業務，而收購事項（包括賣地條件及協議備忘錄內的條款）及合營協議備忘錄（包括合營安排，以及其融資及利潤分派）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，收購事項須遵守申報、公告及通函之規定，惟可 (i) 按上市規則第14.33A條獲豁免遵守股東批准之規定，及(ii) 按上市規則第14.33B條獲豁免遵守於通函內載列估值報告之規定。

### 一般資料

一份載有（其中包括）(i)該等交易詳情，及(ii)希慎集團的財務資料之通函將於2021年6月3日或之前寄發予股東。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

「接納書」	地政總署於2021年5月12日向投標公司發出的接納書，確認投標公司的投標已被接納；
「收購事項」	根據賣地條件的條款收購該土地；
「董事會」	本公司之董事會；
「參明」	參明有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司及華懋集團成員；
「賣地條件」	投標文件中載述的該土地賣地協議及條件；
「董事」	本公司之董事；
「港元」	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「希慎」或「本公司」	希慎興業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市（股票代號：14）；
「希慎集團」	希慎及其附屬公司；
「合營協議備忘錄」	本公司就成立投標公司對該土地進行收購事項及發展而與參明於2021年5月7日簽訂具有約束力的協議備忘錄；
「合營夥伴」	作為合營協議備忘錄各方的兩家合營夥伴（本公司及參明）；
「該土地」	一幅位於香港銅鑼灣加路連山道並稱為內地段第8945號的土地；
「土地金額」	19,778百萬港元的土地金額，即由投標公司根據招標遞交的投標價及收購事項的代價；
「地政總署」	香港政府地政總署；

「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「協議備忘錄」	香港政府與投標公司將就收購事項訂立的協議備忘錄；
「Patchway BVI」	Patchway (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「股東」	本公司普通股持有人；
「平方米」	平方米，面積單位；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「招標」	由香港政府以公開招標方式出售該土地；
「投標公司」	博威控股(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，分別由Patchway BVI及Coastday Limited持有60%及40%股權；
「該等交易」	根據合營協議備忘錄擬進行之收購事項及合營安排；及
「%」	百分比。

承董事會命  
主席  
利蘊蓮

香港，2021年5月12日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、卓百德\*\*、范仁鶴\*\*、潘仲賢\*\*、王靜瑛\*\*、捷成漢\*(楊子信為其替任董事)、利憲彬\*(利蘊蓮為其替任董事)、利乾\*以及利子厚\*。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

本公告登載於本公司網站([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。