
重要文件

閣下如對本通函有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部Hysan Development Company Limited希慎興業有限公司股份售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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

2021年6月3日

目 錄

	頁
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 希慎集團之財務資料.....	I-1
附錄二 一般資料	II-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，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
「緊密聯繫人」	具上市規則賦予該詞的涵義
「賣地條件」	投標文件中載述的該土地之賣地協議及條件
「關連人士」	具上市規則賦予該詞的涵義
「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（股份代號：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

釋 義

「最後實際可行日期」	2021年5月28日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「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
「%」	百分比



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)

董事會：

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*

利子厚*

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

註冊辦事處：

香港

希慎道33號

利園一期50樓

2021年6月3日

敬啟者：

**主要交易
合營公司
成功投地**

緒言

茲提述本公司於2021年5月12日就收購事項及相關合營安排刊發之公告。

本通函旨在(其中包括)向閣下提供(i)該等交易之進一步詳情；及(ii)希慎集團之財務資料。

招標及收購事項

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。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股權比例出資。因此，希慎集團對該等交易的承付款項為11,867百萬港元。

董事會函件

日期

2021年5月12日

各方

- (1) 香港政府，作為賣方；及
- (2) 投標公司，作為買方。

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。

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已於該接納書的日期起計7個工作天內支付，該筆款項亦已用作支付部分土地金額；及
- (iii) 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。

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

根據賣地條件的條款，投標公司已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。

董事會函件

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。

日期

2021年5月7日

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。

主題事項

於最後實際可行日期，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。

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。除Patchway BVI有關土地金額的11,867百萬港元資金承付外，希慎集團於合營協議備忘錄項下並無其他資金承付。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項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各種因素。

發展該土地的建築成本估計將介乎4,500百萬港元至5,000百萬港元之間，有關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。

董事會函件

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。

該等交易對希慎集團之財務影響

緊接收購事項完成後，收購事項對希慎集團之財務影響為：(i)資產（發展中投資物業）增加約19,778百萬港元；及(ii)負債（應付非控股權益款項）增加約7,911百萬港元。除上述情況外，董事認為，收購事項不會對希慎集團之總資產、總負債及盈利產生任何其他重大影響。

該等交易的理由及裨益

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。

董事會函件

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。Coastday Limited及參明均主要從事物業投資。

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。

董事會函件

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，由於概無股東在該等交易中擁有重大利益，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，亦概無股東須放棄投票。然而，根據上市規則，該等交易獲豁免遵守股東批准之規定，因此本公司毋須為批准該等交易而召開股東特別大會。

董事會之看法

董事會（包括獨立非執行董事）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。概無董事在協議備忘錄及合營協議備忘錄中擁有任何重大利益。

其他資料

本通函各附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致
各股東 台照

主席
利蘊蓮
謹啟

1. 希慎集團之財務資料

希慎集團之財務資料：

- (i) 截至2020年12月31日止年度之財務資料已在本公司於2021年3月30日刊發之2020年年報第89至155頁披露；
- (ii) 截至2019年12月31日止年度之財務資料已在本公司於2020年3月30日刊發之2019年年報第115至180頁披露；及
- (iii) 截至2018年12月31日止年度之財務資料已在本公司於2019年3月28日刊發之2018年年報第121至184頁披露，

本公司之上述報告可在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hysan.com.hk>)閱覽。

2. 債務聲明

借貸

於2021年4月30日(即本通函付印前僅就確定希慎集團之本債務及或然負債聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，除本文另有披露外，希慎集團之未償還借貸總額約為19,195百萬港元，詳情如下：

	百萬港元
銀行貸款	
— 無抵押及有擔保	2,355
定息票據	
— 無抵押及有擔保	16,623
應付非控股權益款項	
— 無抵押及無擔保	217
總計	19,195

訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，希慎集團任何成員公司並無任何尚未了結或構成威脅之重大訴訟或申索。

一般事項

除上述或本文所述外，以及除集團內部公司間負債及日常業務中之正常應付賬款及應付票據外，希慎集團於2021年4月30日營業結束時並無任何未償還之債務證券、定期貸款、按揭、押記、債券、銀行貸款及透支或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌信貸、租購承諾、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在並無不可預見之情況下，並經計及希慎集團之內部資源、營運產生之現金流及可動用融資以及收購事項之影響，希慎集團將有足夠之營運資金滿足其自本通函日期起至少未來12個月之目前需求。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2020年12月31日（即希慎集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）以來，希慎集團之財務或營業狀況有任何重大不利變動。

5. 財務及營業前景

於截至2020年12月31日止年度，希慎集團的營業額為3,710百萬港元，較2019年的3,988百萬港元下跌7.0%，原因是旗下三大業務受到COVID-19疫情衝擊所致。在此環境下，希慎集團寫字樓及商舖業務組合於2020年12月31日的出租率分別為95%及96%。而住宅業務組合的出租率則為74%。

希慎集團確保財務狀況穩健，並維持合適的資本架構以配合融資需要和持續增長。於2020年12月31日，希慎集團持有的現金及銀行結存總值約24,935百萬港元（2019年：9,332百萬港元）。為保留資金流動性和提升利息收益，希慎集團投資454百萬港元（2019年：172百萬港元）於債務證券。希慎集團於2020年年底的負債率（按借貸減定期存款、現金及現金等值後除以股東權益計算）為錄得淨現金額（2019年：3.9%）。

除本公司之公告、通函、年報及中期報告中另有披露外，本公司並不知悉希慎集團之財務及營業前景有任何重大變動。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關希慎集團之資料；董事就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何聲明產生誤導。

2. 董事權益

於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所，董事於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有的權益及淡倉如下：

(a) 持有本公司之股份及相關股份中的合計好倉

姓名	持有普通股數目				總數	佔已發行 股份總數 百分比 (附註a)
	個人權益	家族權益	法團權益	其他權益		
捷成漢	60,984	—	2,473,316 (附註b)	—	2,534,300	0.244
利乾	970,000	—	—	—	970,000	0.093
利蘊蓮	444,000	—	—	—	444,000	0.043

附註：

- (a) 此等百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,039,706,891股普通股）而計算。
- (b) 該等股份由一間公司持有，而捷成漢是該公司股東，有權於該公司股東大會上行使不少於三分之一之投票權。

本公司之執行董事根據本公司於2005年5月10日及2015年5月15日採納之購股權計劃（分別為「2005年計劃」及「新計劃」）獲授購股權，詳情載於下文「長期獎勵計劃：購股權計劃」一節。根據《證券及期貨條例》規定，此等購股權構成在本公司股本衍生工具之相關股份中擁有之權益。

(b) 持有相聯法團之股份中的合計好倉

以下董事在本公司持有65.36%股權的附屬公司－Barrowgate Limited (「Barrowgate」) 中擁有以下股份權益：

姓名	持有普通股數目			佔已發行 股份總數 百分比
	法團權益	其他權益	總數	
捷成漢	1,000	—	1,000	10 (附註)

附註：

捷成洋行有限公司(「捷成洋行」) 透過一全資附屬公司持有Barrowgate的10%已發行股份權益。捷成漢乃捷成洋行之控股股東，因而被視為於Barrowgate之股份中擁有權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊所記錄；或依據標準守則須知會本公司及聯交所，概無其他董事在本公司或任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉。

(c) 長期獎勵計劃：購股權計劃

以下董事實益持有非上市及以實物交收的購股權，以認購股份。

董事姓名	於最後 實際可行日期 尚未行使之 購股權數目	授出日期	行使價 港元	行使期
2005年計劃				
執行董事				
利蘊蓮	87,000	2012年5月14日	33.50	2013年5月14日至 2022年5月13日
	265,000	2013年3月7日	39.92	2014年3月7日至 2023年3月6日
	325,000	2014年3月10日	32.84	2015年3月10日至 2024年3月9日
	300,000	2015年3月12日	36.27	2016年3月12日至 2025年3月11日

董事姓名	於最後 實際可行日期 尚未行使之 購股權數目	授出日期	行使價 港元	行使期
新計劃				
執行董事				
利蘊蓮	375,000	2016年3月9日	33.15	2017年3月9日至 2026年3月8日
	300,000	2017年2月23日	36.25	2018年2月23日至 2027年2月22日
	373,200	2018年3月1日	44.60	2019年3月1日至 2028年2月29日
	494,200	2019年2月22日	42.40	2020年2月22日至 2029年2月21日
	650,000	2020年2月21日	29.73	2021年2月21日至 2030年2月20日
	664,000	2021年2月26日	33.05	2022年2月26日至 2031年2月25日

附註：

所有授出之購股權之歸屬期為三年，由授出日期的第一週年起平均分為3段時期授予，到第三週年全部授予。在此列表中，「行使期」於授出日期的第一週年後開始。

3. 主要股東權益

於最後實際可行日期，主要股東及其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已通知本公司及聯交所以及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或已通知本公司之權益或淡倉如下：

主要股東名稱	身份	持有本公司 股份數目	佔已發行股份 總數百分比 (附註)
Lee Hysan Company Limited	實益擁有人	433,130,735	41.66
Silchester International Investors LLP	投資經理	83,647,000	8.05
First Eagle Investment Management, LLC	投資經理	52,460,214	5.05

附註：

此等百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即1,039,706,891股普通股）而計算。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司行政總裁所知，概無其他人士於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之權益或淡倉。

4. 董事於主要股東之權益

利憲彬、利乾及利子厚（均為非執行董事）為本公司主要股東Lee Hysan Company Limited之董事。

除上述者外，於最後實際可行日期，就董事所知，概無其他董事為另一間公司之董事或僱員而該公司在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉。

5. 董事於競爭業務之權益

希慎集團主要在香港從事投資、發展及管理優質投資物業。根據上市規則之定義，以下董事（根據上市規則披露規定，不包括獨立非執行董事）被視為於其他可與希慎集團核心業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益：

- (i) 捷成漢及其替任董事（楊子信）乃捷成洋行之董事。捷成洋行旗下部分附屬公司之業務活動包括在中國內地及香港從事投資控股及物業投資。捷成漢亦為有關公司之主要股東。

捷成漢為九龍倉集團有限公司之獨立非執行董事。該公司在中國內地及香港從事物業投資、發展及管理業務；及

- (ii) 利乾乃太古股份有限公司之獨立非執行董事。該公司在香港、中國內地及美國從事物業投資及買賣等業務。

本公司與上述公司的管理團隊獨立運作，並無關連。此外，有關董事擔任非執行職位，且並無參與本公司之日常運作及管理。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人被視為於與希慎集團業務構成或相當可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益。

6. 董事於合約及資產之權益

於2018年6月22日，Barrowgate與捷成洋行訂立租約及若干使用協議，內容有關租賃香港銅鑼灣恩平道28號利園二期的若干寫字樓單位、泊車位及部分空間，由2018年9月1日起至2021年8月31日止為期3年。進一步詳情載於本公司日期為2018年6月22日之公告。

於2021年3月19日，Earn Extra Investments Limited (本公司之全資附屬公司)亦與捷成洋行訂立租約，內容有關租賃香港銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場的若干寫字樓單位，由2021年11月1日起至2024年10月31日止為期3年。進一步詳情載於本公司日期為2021年3月19日之公告。

除上文所披露外，概無董事於本通函日期仍然存續且就希慎集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事與希慎集團任何成員公司已訂立或擬訂立希慎集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約；及
- (ii) 就董事所知，概無董事於希慎集團任何成員公司自2020年12月31日(即希慎集團最近期刊發之經審核綜合財務報表的結算日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

希慎集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立屬重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立之合約)。

9. 其他事項

本公司之註冊辦事處及主要營業地點位於香港希慎道33號利園一期50樓。

本公司之公司秘書為張嘉琪，彼為香港高等法院律師。

本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

以下文件的副本於本通函日期起計14日內的一般辦公時間，在本公司於香港之主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司的組織章程細則；
- (ii) 本公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度之年報；及
- (iii) 本通函。