

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)

(1) 須予披露交易
收購目標公司 —
中國上海物業的間接持有人

及

(2) 持續關連交易 —
託管協議

及

(3) 可能關連交易
關連人士向本集團提供財務資助 — 該等賣方的委託貸款

(1) 須予披露交易：收購目標公司 — 中國上海物業的間接持有人

董事會欣然宣布，根據日期為2021年9月17日的買賣協議，本公司（透過買方）已同意向該等賣方收購目標公司的全部股權（即收購事項）。

目標公司現時為項目公司（該物業的註冊擁有人）60%股權的間接持有人。收購事項將在該等賣方通過中介控股公司收購項目公司餘下40%股權（即少數股權收購）後方可作實。完成收購事項後，買方將直接擁有目標公司全部已發行股份，而目標公司透過目標公司對中介控股公司全部已發行股份的所有權，間接擁有項目公司全部股權。項目公司的主要資產為該物業。

該物業為位於中國上海市新聞路668號、688號名為「世紀盛薈廣場」的已竣工寫字樓／商鋪混合用途發展項目。

代價約等於3,500百萬元人民幣（相當於約4,235百萬港元）（即銷售股份及銷售貸款的代價），完成時可予調整。

(2) 持續關連交易：託管協議

根據買賣協議，該等賣方及買方已與滙豐（本公司的關連人士）於2021年9月17日訂立託管協議。根據託管協議，該等賣方及買方將委聘滙豐擔任託管代理保管託管金額，惟須支付預付費用及年度行政費。

(3) 可能關連交易：關連人士向本集團提供財務資助 — 該等賣方的委託貸款

完成時，將存在一筆總額最高達1,800百萬元人民幣（相當於約2,178百萬港元）的未償還委託貸款（即委託貸款），該筆貸款由該等賣方的若干聯屬人士（作為委託方）透過滙豐（中國）（作為貸款代理）向項目公司（作為借款人）提供，期限為期六個月。該筆委託貸款將以買方在完成後六個月內向項目公司作出的注資（「注資」）償還，根據買賣協議委託貸款構成應付代價的一部分。

完成後，項目公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而根據上市規則，在通過滙豐（中國）（本公司的關連人士）提供的有關委託貸款於償還前任何時間，委託貸款將構成關連人士向本集團提供財務資助。

上市規則的涵義

(i) 收購事項

由於根據上市規則第14.07條就完成後收購事項的最高適用百分比率超過5%，但所有百分比率均低於25%，故買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的通知及公告規定。

(ii) 託管協議

根據上市規則第14.07條就託管協議的若干適用百分比率超過1%。由於(i)有關持續關連交易為本公司與附屬公司層面的關連人士之間的交易；及(ii)董事會（包括獨立非執行董事）已審議、確認並批准託管協議乃按一般商業條款訂立，且託管協議的條款屬公平合理，符合本集團及本公司股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，訂立託管協議僅須遵守公告及申報規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

(iii) 委託貸款

於完成後，預計委託貸款項下擬進行的交易將構成本公司的關連交易，預計根據上市規則第14.07條就委託貸款的最高適用百分比率將超過5%。根據目前對委託貸款（包括貸款金額、期限及利率）的了解，董事會認為上市規則第14A.101條適用於委託貸款，因此委託貸款應須遵守公告及申報規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。本公司將於有需要時另行刊發公告。

收購事項須待少數股權收購完成後方告作實，此乃買賣協議所載的先決條件，因此收購事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

(1) 須予披露交易：收購目標公司 — 中國上海物業的間接持有人

買方（即本公司間接全資附屬公司）已於2021年9月17日與該等賣方訂立買賣協議，據此，該等賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意按買賣協議的條款及條件收購銷售股份及銷售貸款。

於完成後，買方同意通過中介控股公司向項目公司注入額外資本（即注資）以便項目公司償還委託貸款（構成銷售貸款之一部份）。

買賣協議

日期

2021年9月17日

訂約方

- (1) 該等賣方： 賣方1及賣方2，兩者均為長江實業的間接全資附屬公司
- (2) 該等賣方擔保人： Bayswater，長江實業的間接全資附屬公司
- (3) 買方： 希慎(上海)，本公司間接全資附屬公司
- (4) 買方擔保人： 本公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，該等賣方、Bayswater及彼等的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。

將予收購的資產

- (i) 銷售貸款（亦請參閱下文「委託貸款及注資」一節）；及
- (ii) 銷售股份，即目標公司全部已發行股份，其中50%將從賣方1收購及另外50%將從賣方2收購。

先決條件

目標公司現時為項目公司（該物業的擁有人）60%股權的間接持有人。收購事項將在該等賣方通過中介控股公司向境內合作夥伴收購項目公司餘下所有40%股權及權利（「少數股權收購」）後方可作實。完成少數股權收購後，中介控股公司將全資擁有項目公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，境內合作夥伴及彼等的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。

代價及付款時間表

代價是以現金支付及約等於3,500百萬元人民幣(相當於約4,235百萬港元)，可予調整並按以下方式分配：

- (a) 一筆相等於完成時銷售貸款面值的金額作為銷售貸款的代價；及
- (b) 剩餘金額（「銷售股份代價」）作為銷售股份的代價。

代價已按及須按以下方式支付：

- (a) 簽訂買賣協議後，買方已向該等賣方支付350百萬元人民幣(相當於約424百萬港元)作為按金（「按金」）；
- (b) 扣除按金及透過注資以償還委託貸款金額後的代價餘額將部分以託管金額中的資金按買賣協議發放並支付，部分於完成時以買方根據買賣協議支付予該等賣方的款項支付；及
- (c) 根據買賣協議在完成後六個月內向項目公司透過注資支付一筆相等於委託貸款的金額，以償還委託貸款（屬銷售貸款一部份）。

收購事項將由本集團的內部資源及可用銀行融資撥付。

完成後調整

銷售股份代價將於最終確定完成資產負債表後15個營業日內進行調整。有關調整將參考目標公司及其附屬公司於完成時所有資產（不包括該物業）的總金額減去所有負債及債務的總金額並根據完成資產負債表作出。

代價乃由該等賣方與買方經計及該物業附近其他物業的市價、經濟因素、該物業的價值及潛力後公平磋商達致。根據估值報告，該物業於估值日期的物業估值為3,700百萬元人民幣（相當於約4,477百萬港元）。

託管安排

根據買賣協議，該等賣方及買方亦與滙豐（本公司的關連人士）於2021年9月17日訂立託管協議，委聘滙豐擔任託管代理，根據託管協議的條款暫時保管託管金額。

託管金額將部分用於為買方根據買賣協議須承擔的若干非重大交易開支撥款，而餘額將按買賣協議條款部分發放以用於支付部分代價，部分用作該等賣方在完成前為少數股權收購提供資金的告慰金，於完成後有關告慰金將退還予買方。

亦請參閱下文「(2) 持續關連交易：託管協議」一節。

退還按金及託管金額

倘若該等賣方因買方違反買賣協議終止買賣協議，按金將被該等賣方沒收，並且該等賣方有權索取違約賠償金350百萬元人民幣（相當於約424百萬港元）。倘若買方因該等賣方違反買賣協議終止買賣協議，按金須退還予買方。在任何一種情形，託管金額亦須根據買賣協議退還予買方，惟買方有若干違約則除外。此外，如買賣協議所載，將由買方承擔的若干非重大交易開支將自託管金額中扣除。

完成及最後截止日期

完成於先決條件達成後的第六個營業日（不包括先決條件達成日期）或該等賣方待委託貸款作實後，通知買方已於該物業設置按揭以作委託貸款擔保後的第六個營業日發生，以較晚者為準。如條件於最後截止日期或之前未達成或獲豁免，則該等賣方及買方可終止買賣協議，而該等賣方須將按金及託管金額（以彼等已收到的金額為限）退還買方。

委託貸款及注資

委託貸款為以該物業按揭作為擔保，固定期限為六個月的貸款，金額最高為1,800百萬元人民幣（相當於約2,178百萬港元）。預計項目公司將於完成後六個月內以買方透過注資將提供的資金償還委託貸款。

擔保人

本公司已同意擔保買方履行其於買賣協議項下的義務。

Bayswater已同意擔保該等賣方履行其於買賣協議項下的義務。

收購事項的理由及裨益

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。本收購事項顯著擴展希慎的物業組合規模，並使希慎於中國市場的業務多樣化。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，可為希慎集團增加穩定的經常性租金收入，從而提升股東價值。

董事認為買賣協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本集團及本公司股東的整體利益。

(2) 持續關連交易：託管協議

根據買賣協議，該等賣方及買方於2021年9月17日與滙豐(本公司關連人士)簽訂託管協議。

託管協議

日期

2021年9月17日

訂約方

該等賣方： 賣方1及賣方2，均為長江實業的間接全資附屬公司

買方： 希慎(上海)，本公司間接全資附屬公司

託管代理： 滙豐

託管金額： 1,132百萬元人民幣（相當於約1,370百萬港元）

費用： 預付費用5,000美元(相當於約38,900港元)及年度行政費17,000美元（相當於約132,260港元）

期限

託管協議的期限自託管協議日期起至託管代理將其所持所有託管金額放款時，或自託管協議日期起計三週年之日，或根據託管協議提前終止時終止，以較早者為準。

託管安排

託管代理應按照託管協議條款為該等賣方及買方持有託管金額。

託管代理費用及年度上限

託管代理費用乃參考香港持牌銀行所提供託管服務的現行市場費率釐定。

託管代理費用(預付費用5,000美元及年度行政費17,000美元)由該等賣方及買方平均承擔，並應於託管代理發出發票之日起計15日內支付。

買方根據託管協議向託管代理支付的年度費用的上限總額為22,000美元（相當於171,160港元）。

託管安排的理由及裨益

滙豐乃完善可靠的託管代理，輔助客戶進行複雜交易。訂立託管協議有助辦理買賣協議項下擬進行的付款安排，從而促成收購事項。

託管協議的建議條款乃經與該等賣方及託管代理公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，託管協議的建議條款屬公平合理，按一般商業條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立，且訂立託管協議符合本集團及本公司股東的整體利益。

概無任何董事於託管協議中擁有重大利益。利蘊蓮為本公司的董事會主席及執行董事，亦為滙豐的獨立非執行董事，已就批准託管協議的相關董事會決議案自願放棄投票。

(3)可能關連交易：關連人士向本集團提供財務資助 — 該等賣方的委託貸款

如上文「委託貸款及注資」一節所載，預計於完成前，該等賣方的若干聯屬人士（作為委託方）、滙豐(中國)（本公司關連人士，作為貸款代理）及項目公司（作為借款人）將訂立委託貸款。

於完成後，項目公司將成為本公司間接全資附屬公司，因此委託貸款將構成上市規則第14A章項下的由一名關連人士向本集團提供財務資助。本公司將於有需要時根據上市規則另行刊發公告。

有關目標公司、項目公司及該物業的更多資料

目標公司

目標公司為於2005年3月31日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其擁有中介控股公司的全部已發行股份。目標公司除其全資附屬公司中介控股公司外，並無重大資產，而目標公司的主要業務為持有中介控股公司100%權益。

於2021年7月31日，目標公司及中介控股公司的未經審核資產淨值分別為181,412,064港元及188,177,047港元；截至2020年12月31日止年度，目標公司的未經審核除稅前及除稅後淨虧損分別為9,946港元及9,946港元（2019年12月31日：4,560港元及4,560港元）；截至2020年12月31日止年度，中介控股公司的經審核除稅前及除稅後淨虧損分別為64,788港元及64,788港元（2019年12月31日：47,256港元及47,256港元）。

項目公司

於買賣協議日期，中介控股公司擁有項目公司60%的股權。項目公司為於1998年1月15日於中國成立的有限責任公司，由中介控股公司、境內合作夥伴A及境內合作夥伴B（即「境內合作夥伴」）分別擁有持股比例60%、25%及15%。於2021年7月31日，項目公司的註冊資本為221,750,000元人民幣（相當於約268,317,500港元）且該註冊資本已悉數繳足。項目公司的主要業務為持有該物業。

於2021年7月31日，經計及物業估值後，項目公司的未經審核資產淨值為1,998,789,245元人民幣（相當於約2,418,534,986港元）；截至2020年12月31日止年度，項目公司的未經審核除稅前及除稅後淨虧損分別為116,527,096元人民幣（相當於約140,997,786港元）及117,018,073元人民幣（相當於約141,591,868港元）（2019年12月31日：112,009,976元人民幣（相當於約135,532,071港元）及87,568,767元人民幣（相當於約105,958,208港元））。

該物業

該物業為位於中國上海市新閘路668號、688號名為「世紀盛薈廣場」的已竣工寫字樓／商鋪混合用途發展項目，建築面積約為86,500平方米。該物業包括一座24層高的大樓及一個3層地庫，目前處於空置狀態，擬用作寫字樓／商鋪混合用途發展項目，並擁有約320個停車位。

有關訂約方的資料

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。

希慎(上海)主要從事物業投資、管理及發展。希慎(上海)由本公司間接全資擁有。

長江實業乃一家跨國公司，其普通股於聯交所主板上市（股份代號：1113）。長江實業集團的多元化業務涵蓋物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、飛機租賃、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

賣方1主要從事投資控股。賣方1由長江實業間接全資擁有。

賣方2主要從事投資控股。賣方2由長江實業間接全資擁有。

Bayswater主要從事投資控股。Bayswater由長江實業間接全資擁有。

上市規則的涵義

收購事項

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5%，但所有百分比率均低於25%，故買賣協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的通知及公告規定。

託管協議

恒生持有本公司間接非全資附屬公司Barrowgate的約24.64%股權，因此為Barrowgate的主要股東及本公司的關連人士。滙豐為恒生的控股公司，因此為本公司的關連人士。滙豐與買方訂立託管協議構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14.07條就託管協議的若干適用百分比率超過1%。由於(i)有關持續關連交易為本公司與附屬公司層面的關連人士之間的交易；及(ii)董事會(包括獨立非執行董事)已審議、確認並批准託管協議乃按一般商業條款訂立，且託管協議的條款屬公平合理，符合本集團及本公司股東的整體利益，根據上市規則第14A.101條，訂立託管協議僅須遵守公告及申報規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。

委託貸款

恒生持有本公司間接非全資附屬公司Barrowgate的約24.64%股權，因此為Barrowgate的主要股東及本公司的關連人士。滙豐為恒生的控股公司，而滙豐(中國)為其集團公司，因此為本公司的關連人士。

於完成後，預計委託貸款項下擬進行的交易將成為本公司的關連交易，預計根據上市規

則第14.07條就委託貸款的最高適用百分比率將超過5%。根據目前對委託貸款(包括貸款金額、期限及利率)的了解，董事會認為上市規則第14A.101條適用於委託貸款，因此委託貸款應須遵守公告及申報規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的通函、獨立財務意見及股東批准規定。本公司將於有需要時另行刊發公告。

收購事項須待少數股權收購完成後方告作實，此乃買賣協議所載的先決條件，因此收購事項未必會完成。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份或任何證券時務請審慎行事。

釋義

除文義另有所指外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	買方根據買賣協議，收購銷售股份及銷售貸款；
「Barrowgate」	Barrowgate Limited，一間於香港註冊成立的公司，為由本公司擁有65.36%股權的附屬公司；
「Bayswater」	Bayswater Developments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「董事會」	董事會；

「營業日」	中國、香港及新加坡的持牌銀行開放辦理一般業務的日子（不包括星期六、星期日或任何於中國、香港及新加坡公眾假期及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間發布八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的任何日子）；
「注資」	買方將於完成後向項目公司作出相當於委託貸款總額的注資，以償還委託貸款；
「長江實業」	長江實業集團有限公司，一間於開曼群島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：1113）；
「長江實業集團」	長江實業及其附屬公司；
「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）；
「完成」	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項；
「完成資產負債表」	目標公司及其附屬公司於完成時根據買賣協議的條款編製的資產負債表；
「代價」	買方就收購事項應向該等賣方支付相等於約3,500百萬元人民幣(相當於約4,235百萬元)的金額（可予調整）；
「關連人士」	具有上市規則所述之涵義；
「按金」	具有本公告「買賣協議—代價及付款時間表」一節所述之涵義；
「董事」	本公司之董事；
「委託貸款」	該等賣方之若干聯屬人士（作為委託方）於完成時（透過滙豐(中國)（作為貸款代理））向項目公司提供的未償還融資，金額最高為1,800百萬元人民幣（相當於約2,178百萬元）；
「託管賬戶」	由託管代理根據託管協議設立及維持的託管賬戶；
「託管代理」	滙豐，為根據託管協議的條款就託管金額委任的託管代理；

「託管協議」	該等賣方、買方及託管代理就買賣協議項下擬進行的託管代理安排於2021年9月17日訂立之託管代理協議；
「託管金額」	1,132百萬元人民幣（相當於約1,370百萬港元）；
「恒生」	恒生銀行有限公司，香港的一間持牌銀行；
「港元」	港幣，香港法定貨幣；
「香港」	中國香港特別行政區；
「滙豐」	香港上海滙豐銀行有限公司，香港的一間持牌銀行；
「滙豐(中國)」	滙豐銀行（中國）有限公司，上海分公司；
「希慎集團」或 「集團」	本公司及其附屬公司；
「中介控股公司」	Beright Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「上市規則」	聯交所主板證券上市規則；
「最後截止日期」	2022年6月30日；
「少數股權收購」	具有本公告「買賣協議－先決條件」一節所述之涵義；
「境內合作夥伴」	於本公告日期分別擁有項目公司25%及15%股權的兩名境內合作夥伴；
「買方」或「希慎 (上海)」	希慎(上海)有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中國」	中華人民共和國；
「項目公司」	長和達盛地產(上海)有限公司，一間於中國註冊成立的公司；

「該物業」	位於中國上海市新聞路668號、688號的世紀盛薈廣場；
「人民幣」	中國的法定貨幣；
「買賣協議」	該等賣方作為賣方、買方作為買方、Bayswater作為賣方擔保人及本公司作為買方擔保人，並就收購事項於2021年9月17日訂立之買賣協議；
「銷售貸款」	目標公司及其附屬公司於完成時欠付該等賣方（包括該等賣方於委託貸款項下之聯屬人士）之總金額，目前預期將不超過1,880百萬元人民幣（相當於約2,275百萬港元）；
「銷售股份」	10股普通股，佔目標公司已發行股份之100%；
「銷售股份代價」	具有本公告「買賣協議—代價及付款時間表」一節所述之涵義；
「賣方1」	Chinex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「賣方2」	Coworld Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「該等賣方」	賣方1及賣方2，各為一名賣方；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	具有上市規則所述之涵義；
「目標公司」	Scorecity Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司；
「美元」	美國法定貨幣；
「估值日期」	2021年9月14日；
「估值報告」	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司（為就收購事項而言的獨立物業估值師）於2021年9月14日就該物業編製的估值報告；及
「%」	百分比。

就本公告而言，貨幣換算已使用1.00 人民幣兌1.21 港元及1.00 美元兌7.78 港元的匯率進行（如適用）。該匯率僅供說明，並不表示任何人民幣、美元或港元金額已經、本來可以或可以按該匯率進行兌換。

承董事會命

主席

利蘊蓮

香港，2021 年9 月17 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) 及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。