

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之內容概不負責，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之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)

**須予披露交易  
認購目標公司股份及  
就目標公司成立合營公司**

董事會欣然宣布，於2022年2月7日（交易時間結束後），本公司及希慎認購人（本公司的間接全資附屬公司）與目標公司及其他各方訂立股東協議，認購目標公司1股股份及收購希慎股東貸款。於完成後，希慎認購人將持有目標公司1股股份，佔目標公司經擴大已發行股本的25%。希慎集團對投資事項的最高資本承擔（包括就希慎認購事項及收購希慎股東貸款應付的代價，以及估計希慎認購人或須作出的額外投資資本）約為3,047,000,000港元。

目標公司已成功投得該土地開發招標項目並已於2021年10月與市建局訂立發展協議。於希慎認購事項完成後，目標公司的財務業績將不會綜合計入希慎集團賬目內。

根據上市規則第14.07條，希慎認購人對投資事項的最高資本承擔的最高適用百分比率超過5%，但低於25%，故根據上市規則第14章，投資事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告規定。

## 緒言

董事會欣然宣布，於2022年2月7日（交易時間結束後），本公司及希慎認購人（本公司的間接全資附屬公司）與目標公司及其他各方訂立股東協議，認購目標公司1股股份及收購希慎股東貸款。於完成後，希慎認購人將持有目標公司的1股股份，佔目標公司經擴大已發行股本的25%。目標公司此前已就成功投得該土地開發招標項目。於完成後，目標公司的財務業績將不會綜合計入希慎集團賬目內。

## 股東協議

## 日期

2022年2月7日

## 訂約方

- (1) 希慎認購人，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 本公司，為希慎認購人於股東協議項下責任的擔保人
- (3) 恒基地產附屬公司
- (4) 恒基地產，為恒基地產附屬公司於股東協議項下責任的擔保人
- (5) 帝國認購人
- (6) 帝國控股，為帝國認購人於股東協議項下責任的擔保人
- (7) 目標公司

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，恒基地產、恒基地產附屬公司、帝國控股、帝國認購人、目標公司及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 標的事項

根據股東協議：

- (1) 希慎認購人及帝國認購人須各自認購，而目標公司須向希慎認購人及帝國認購人按每股1港元的認購價各自配發及發行目標公司的1股普通股(各佔目標公司經擴大已發行股本的25%); 及同時
- (2) 希慎認購人及帝國認購人須從恒基地產集團按等額基準收購，而恒基地產集團須分別向希慎認購人及帝國認購人按等額基準出售希慎股東貸款及帝國股東貸款(各佔目標公司於緊接完成前欠恒基地產集團之股東貸款總額的25%)。

## 代價

希慎認購人就希慎認購事項及收購希慎股東貸款應付的總代價應為相當於目標公司於緊接完成前欠恒基地產集團之股東貸款總額 25%的金額 (在股東協議訂立日，該金額約為 2,061,000,000 港元；預計於緊接完成前的金額約為 2,063,000,000 港元)。該代價將於完成時支付，由希慎集團的內部資源及可得的銀行信貸提供資金。

代價乃由股東協議訂約方經參考 (i) 目標公司根據發展協議支付的投標金額；及 (ii) 恒基地產集團就發展協議向目標公司提供的股東貸款金額後公平磋商釐定。

董事認為，就希慎認購事項及收購希慎股東貸款應付的代價屬公平合理。

## 完成

完成將待市建局條件達成後，於 2022 年 2 月 24 日或股東協議各訂約方協定的其他日期發生。

## 擔保人

本公司已同意為希慎認購人於股東協議項下須履行的責任提供擔保。

恒基地產已同意為恒基地產附屬公司於股東協議項下須履行的責任提供擔保。

帝國控股已同意為帝國認購人於股東協議項下須履行的責任提供擔保。

## 業務

目標公司主要負責履行發展協議及其附屬文件以及根據發展協議發展該土地。

## 融資

根據股東協議，經考慮目標公司未來的資本需求及發展該土地的估計建築成本等的各種因素，預期目標公司所需總資本應為 12,189,000,000 港元（包括於完成時已向目標公司提供的股東貸款）。目標公司的營運資金將來自銀行及金融機構的貸款及/或額外股東貸款，其中希慎認購人的額外資本承擔預計約為 984,000,000 港元（即目標公司可能需要的估計額外資金的 25%）。故希慎認購人的最高資本承擔（包括將於完成時已收購及已向目標公司提供的希慎股東貸款）約為 3,047,000,000 港元，其將由希慎集團的內部資源及可用銀行信貸提供資金。

## 目標公司管理層

股東協議亦規管目標公司的事務，包括目標公司的目標、所有權、管理及業務營運。目標公司的董事會須由不超過 4 名董事組成，其中 2 名董事須由恒基地產附屬公司提名，而希慎認購人及帝國認購人各自有權提名 1 名董事。

根據股東協議，目標公司未經全體股東一致同意，不得決定及執行各項典型的重大決策及行動，其中包括：

- (1) 更改目標公司的業務性質或範疇，或訂立與目標公司業務無關的任何新業務，或終止其現有業務的任何部份；及
- (2) 在正常業務範圍之外或不按公平準則與任何人訂立的交易。

## 轉讓限制

目標公司股東（及其各自擔保人）不得出售其於目標公司的權益，除非事先經市建局及其他股東書面同意。

## 投資的理由及裨益

希慎集團之主要業務為物業投資、管理及發展。

董事會認為投資事項為本公司提供一個適當的投資機會。市建局的庇利街／榮光街的發展項目位於傳統九龍核心住宅區土瓜灣的中心點，近十年來一直積極進行活化。該區與土瓜灣港鐵站的交通往來方便快捷，區內活化動力持續強勁，正凝聚成香港一個新興的商業及住宅中心。董事會認為該投資事項符合希慎集團的住宅發展業務策略。

董事認為，該投資事項、股東協議的條款及據此擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合希慎集團及本公司股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14.07條，希慎認購人對投資事項的最高資本承擔的最高適用百分比率（包括就希慎認購事項及收購希慎股東貸款應付的代價，以及估計希慎認購人或須作出的額外投資資本）超過5%，但低於25%，故根據上市規則第14章，投資事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的申報及公告規定。

## 有關各方的資料

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，其中一項核心業務為物業租賃。

希慎認購人是本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業投資。

恒基地產是一家投資控股公司，及其附屬公司主要從事物業發展及投資、建築、項目管理、物業管理、金融、酒店經營、百貨公司經營，以及投資控股。

恒基地產附屬公司是恒基地產的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

帝國控股是一家投資控股公司，及其附屬公司主要從事物業發展及投資、項目管理、金融、酒店經營及投資控股。

帝國認購人是帝國控股的全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 有關目標公司及該土地的資料

目標公司已成功投得該土地開發招標項目並已於2021年10月與市建局訂立發展協議。根據發展協議，目標公司已獲授予合約權利，以籌劃及監督該土地開發的設計、規劃、施工、裝修、竣工、營運與市場推廣。該土地位於土瓜灣的庇利街／榮光街，面積約為7,406平方米，且開發項目於竣工後所提供的最大總建築面積將為66,654平方米。位於該土地上的現有建築物及架構物（不包括任何根據相關批地文件須保留的建築物及架構物）將拆卸，並重新開發為住宅單位、商業物業及公共停車場的發展項目。

於完成時，按行業慣例，目標公司的股東及／或目標公司股東的控股公司須作為目標公司的擔保人，並簽立（其中包括）以市建局為受益人的擔保，以保證目標公司履行於發展協議下的責任，唯各擔保人各自的責任不超過其各自於目標公司全部已發行股本實益擁有權的百分比。（「市建局條件」）

如上所述，目標公司主要從事履行發展協議以及根據發展協議發展該土地。於認購事項前，目標公司由恒基地產間接全資擁有。於完成後，目標公司將由恒基地產附屬公司、希慎認購人及帝國認購人分別擁有50%、25%及25%的權益。

根據目標公司截至2021年12月31日止年度的管理賬目，目標公司截至2021年12月31日止年度的未經審核稅前及稅後淨溢利分別為1,196,524港元及1,677,901港元，及截至2020年12月31日止年度的未經審核稅前及稅後淨虧損分別為147,363港元及147,363港元。目標公司於2021年12月31日錄得未經審核負資產淨值456,580港元。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告下列詞彙具有以下涵義：

- 「收購希慎股東貸款」 希慎認購人根據股東協議收購希慎股東貸款；
- 「貸款收購」 根據股東協議收購希慎股東貸款及帝國認購人收購帝國股東貸款的統稱；
- 「董事會」 董事會；
- 「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」 根據股東協議的條款及條件完成認購事項及貸款收購；
- 「關連人士」 具有上市規則所賦予的涵義；
- 「發展協議」 市建局與目標公司於2021年10月12日就發展該土地所訂立(並不時修訂或補充)的發展協議；
- 「董事」 本公司的董事；
- 「帝國控股」 Empire Development Hong Kong (BVI) Limited，一間依據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，由已故郭炳湘博士創立並從事物業開發及投資業務；
- 「帝國股東貸款」 目標公司於緊接完成前欠恒基地產集團之股東貸款總額的25%（在股東協議訂立日，該金額約為2,061,000,000港元）；

「帝國認購人」	Brilliant Choice Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為帝國控股的全資附屬公司；
「帝國認購事項」	帝國認購人根據股東協議認購目標公司的1股普通股（佔目標公司緊接完成後經擴大已發行股本的25%）；
「恒基地產」	恒基兆業地產有限公司，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：12）；
「恒基地產集團」	恒基地產及其附屬公司；
「恒基地產附屬公司」	Glodtex Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為恒基地產的間接全資附屬公司；
「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；
「希慎集團」	本公司及其附屬公司；
「希慎股東貸款」	目標公司於緊接完成前欠恒基地產集團之股東貸款總額的25%（在股東協議訂立日，該金額約為2,061,000,000港元）；
「希慎認購人」	Lucida Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「希慎認購事項」	希慎認購人根據股東協議認購目標公司的1股普通股（佔目標公司緊接完成後經擴大已發行股本的25%）；
「投資事項」	希慎認購事項及收購希慎股東貸款的統稱；
「該土地」	一幅稱為九龍內地段第11279號之地段的土地；
「上市規則」	聯交所主板證券上市規則（經不時修訂）；
「中國」	中華人民共和國；
「股東協議」	希慎認購人、本公司、恒基地產附屬公司、恒基地產、帝國認購人、帝國控股與目標公司於2022年2月7日就（其中包括）認購事項及貸款收購及目標公司股東之相關權利及義務而訂立的股東協議；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	希慎認購事項及帝國認購事項的統稱；

「目標公司」 永利星發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；

「市建局」 香港市區重建局；

「市建局條件」 具有本公告「有關目標公司及該土地的資料」一節所賦予的涵義；及

「%」 百分比。

承董事會命  
主席  
**利蘊蓮**

香港，2022年2月7日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、呂幹威（執行董事及首席營運總監）、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))。