

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



HOPEWELL HOLDINGS LIMITED

合和實業有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：54)

須予披露的交易 接納有關土地交換之要約

董事會欣然宣佈於二零一二年六月二十六日，韋安投資已接獲要約及決定接納要約。韋安投資須支付的補地價為港幣 3,725,930,000 元。

由於有關土地交換按上市規則第 14.07 條計算之多個一項適用百分比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則第十四章，土地交換構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報及刊發公告的規定，但可獲豁免獨立股東批准的規定。

本集團一直與政府商討有關土地交換之事宜。於商討過程中，本集團曾就有關土地交換所評估之補地價金額提出上訴。於二零一二年六月二十六日，韋安投資已接獲政府就有關土地交換提出經修訂補地價金額之要約。

董事會欣然宣佈韋安投資已於二零一二年六月二十六日決定接納要約。韋安投資將於接納要約最後期限之前(即二零一二年七月二十五日)遞交接納要約之文件予政府。要約函件之主要條款列載如下。

要約函件

日期

二零一二年六月二十六日

訂約方

要約人：政府，為本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方

受要約人：韋安投資，本公司之全資附屬公司

退回之土地

退回之土地是位於香港灣仔船街、堅尼地道及厚豐里附近地區，總地盤面積約5,835.8平方米，根據土地交換將由韋安投資退回予政府。

重批之土地

重批之土地是位於香港灣仔船街、堅尼地道及厚豐里附近地區，總地盤面積約9,840平方米，根據土地交換將由政府重新批予韋安投資。

租期

重批之土地的租期由簽署土地交換文件之日起計，為期50年。

用途及樓面面積

重批之土地為非工業用途(不包括住宅及貨倉)。用作酒店客房之總樓面面積將不少於32,822平方米並將不超過54,702平方米;而用作非工業用途(不包括住宅、貨倉及酒店客房)之大廈總樓面面積將不少於28,179平方米並將不超過46,965平方米。

補地價、租金及其他費用

根據土地交換，韋安投資須向政府支付之補地價金額為港幣3,725,930,000元，將以下列形式以現金支付：

- (a) 補地價之10%為訂金，將於二零一二年七月二十五日或之前繳付;及
- (b) 補地價之餘額將於政府發送有關要約之相關文件予韋安投資之日期起計二十八日內，或政府接獲韋安投資接納要約之日期起三個月內(以較早為先)繳付。

補地價款項將以董事會認為恰當的本集團內部資源及/或銀行貸款撥付。

土地交換之補地價乃由地政總署決定。經考慮到多個因素，包括但不限於，香港酒店物業之現行市場價格及近年香港酒店及零售業之市況，董事會認為補地價之金額實屬合理及為本集團所接受。

重批之土地的地租為不時按重批之土地之應課差餉租值的3%計算。

韋安投資已支付部份行政費用金額港幣241,900元，及法律諮詢及田土轉易處費用港幣15,250元。餘下之行政費用港幣41,778元須於二零一二年七月二十五日或之前繳付。

發展項目

發展項目一即「合和中心二期」，是本集團最新主要物業項目之一。根據目前之計劃，發展項目樓層總數約55層，及總樓面面積約為101,600平方米，將為經濟發展和環境保護之間取得平衡。發展項目之建議高度為高於香港水平基準約210米，將低於彼鄰之合和中心。發展項目預期將成為香港首間會議酒店，設有約1,024間客房，現時預期發展項目之預計總投資額(包括補地價)約為港幣90億元，已計及進行道路改善計劃、興建開放予公眾使用之綠化公園及進行大規模植樹計劃所需之預計投資額。道路改善計劃將有助解決該區之交通問題及提升行人安全，而綠化公園則可提供公眾康樂場地供市民享用。

根據現時計劃，發展項目預計於二零一二年年底前動工，並於二零一八年落成。總投資額將以本集團之內部資源及/或銀行貸款撥付。本集團現正就發展項目之酒店營運模式考慮多個不同方案，包括聘用知名的酒店營運商，然而尚未有最終決定。

交易之原因及利益

土地交換完成後，將進一步落實發展項目。發展項目之落成將提供優質的會議酒店設施及高檔的購物中心予公眾，董事相信發展項目將成為本集團另一可帶動盈利的項目，最終可使本公司之股東受惠及提升股東價值。

作為由本公司倡議的「灣仔步行通」的一部份，發展項目將提供便捷的行人通道，貫通合和中心及利東街項目，以連接半山堅尼地道住宅區及灣仔港鐵站。該行人通道將加強本集團屬下「The East」各物業之聯繫，有助融合灣仔社區。發展項目將與本集團現有物業組合產生協同效應，並增強本集團的經

常性收入基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為要約函件之條款(包括補地價之金額)屬公平合理及按照一般商務條款進行，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

一般資料

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司乃活躍從事高速公路項目投資、物業發展及投資、物業代理及管理、酒店投資及管理、餐廳及餐飲營運及發電廠。韋安投資之主要業務為物業投資及投資控股。

退回之土地及重批之土地現時為空置土地。按現時計劃，發展項目將用作為一幢總樓面面積約101,600平方米的綜合酒店，其中包括酒店面積約70,500平方米、零售面積將27,700平方米及辦公室面積約3,400平方米。

於二零一二年五月三十一日，退回之土地的賬面值(包括於發展中物業內並以成本呈列)約為港幣5億元。

上市規則之涵義

由於有關土地交換按上市規則第 14.07 條計算之多個一項適用百分比率超過 5%但少於 25%，根據上市規則第十四章，土地交換構成本公司之一項須予披露的交易，須遵守上市規則第十四章項下之申報及刊發公告的規定，但可獲豁免獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合和實業有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「發展項目」	指	建議將於重批之土地上興建之「合和中心二期」物業發展項目

「董事」	指	本公司當時之董事
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣—港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「土地交換」	指	根據要約函件，交還退回之土地，並重新批出重批之土地，其若干資料載於本公告內
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「要約」	指	由政府根據要約函件就有關土地交換向韋安投資提出之經修訂要約
「要約函件」	指	包括政府就有關土地交換向韋安投資發出日期為二零一一年十一月二日及二零一二年六月二十六日的函件
「重批之土地」	指	根據土地交換，重新批予韋安投資將名為內地段第 8715 號面積約 9,840 平方米，及位於香港灣仔船街、堅尼地道及厚豐里附近地區之地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退回之土地」	指	根據土地交換，韋安投資將交還政府名為內地段第 261 號之分段 1 及 A 段之餘段、B 段及餘段；內地段第 298 號之 A 段及餘段；內地段第 297 號之 A、B 及 C 段及餘段；內地段第 602 號之 A、B、C、D、E 段及餘段；內地段第 1028 號之 A 及 C 段；內地段第 260、603、1731、1876 及其伸延，及內地段第 1913、2070、2089、2094、2228、2247、2248、2249、2264、2265 號，合共總面積約為 5,835.8 平方米，及位於香港灣仔船街、堅尼地道及厚豐里附近地區之地塊

「韋安投資」 指 韋安投資有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，及本公司之全資附屬公司

「%」 指 百分比率

承董事會命
合和實業有限公司
公司秘書
羅左華

香港，二零一二年六月二十六日

於本公告日期，本公司董事會由8名執行董事胡應湘爵士（主席）、何炳章先生（副主席）、胡文新先生（董事總經理）、郭展禮先生（董事副總經理）、楊鑑賢先生、何榮春先生、王永霖先生及梁國基工程師；2名非執行董事胡爵士夫人郭秀萍女士及李嘉士先生；以及4名獨立非執行董事胡文佳先生、陸勵荃女士、陳祖恒先生及嚴震銘博士組成。