

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

(根據香港公司條例第 32 章註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

持續關連交易 租約及使用協議續期

於 2013 年 3 月 28 日，Barrowgate 與捷成洋行就嘉蘭中心若干寫字樓單位及 3 個泊車位分別訂立為期 5 年的新租約及新使用協議。

捷成洋行乃持有 Barrowgate 10% 股權之主要股東，亦為本公司非執行董事 Jebesen 先生之聯繫人，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。

故此，根據上市規則第 14A.14 條之規定，該等交易合計構成本公司之持續關連交易。鑑於該等交易之各個百分比率(溢利比率除外)按年度總額計算均低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條所載的公告、申報及年度審核規定，並根據上市規則第 14A.34 條獲豁免獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.35(1)條，希慎董事會委任的獨立財務顧問，國浩資本有限公司，認為該等交易必須超過 3 年的期限，並認為合約的期限符合業內該類合約的一般商業常規。

該等交易詳情

該等交易的詳情載列如下：—

	新租約	新使用協議
日期	: 2013 年 3 月 28 日	2013 年 3 月 28 日
訂約方	: Barrowgate 為業主 捷成洋行為承租人	Barrowgate 為持有人 捷成洋行為使用者
物業	: 香港銅鑼灣 恩平道 28 號 嘉蘭中心 28、30 及 31 樓之寫字樓單位	香港銅鑼灣 恩平道 28 號 嘉蘭中心 泊車位 112、138 及 150 號

年期	: 由 2013 年 9 月 1 日起計，為期 5 年	由 2013 年 9 月 1 日起計，為期 5 年
到期日	: 2018 年 8 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
租金/泊車位使用權費用	: 每月 2,109,606 港元(不包括管理費及政府差餉)，以預繳方式每月支付	每月 17,100 港元(不包括管理費及其他支出(如有))，以預繳方式每月支付並不時作出調整
管理費	: 每月 265,994 港元(不時作出調整)，以預繳方式每月支付	不適用

該等交易之年度代價總額及年度上限如下：

年度代價總額 (附註)	: 2013 年：23,455,968 港元 2014 及 2015 年：28,712,400 港元 2016 及 2017 年：28,712,400 港元 (按租金檢討而定) 2018 年：19,141,600 港元(按比例計算及租金檢討而定)
年度上限 (附註)	: 2013 年：25,424,000 港元 2014 及 2015 年：32,900,000 港元 2016 及 2017 年：32,900,000 港元 (按租金檢討而定) 2018 年：22,200,000 港元(按比例計算及租金檢討而定)

附註:

整個 2013 年度之年度代價總額及年度上限包括(i)於 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 8 月 31 日期間分別按先前的租約與有關該 3 個泊車位的許可證已收取的租金、泊車位使用權費用及管理費 (為 13,885,168 港元，先前設定的年度上限為 14,824,000 港元);及(ii)於 2013 年 9 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日期間按該等交易應收取的租金、泊車位使用權費用及管理費(為 9,570,800 港元，年度上限設定為 10,600,000 港元)之總和。由 2016 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日期間的租金將由 Barrowgate 及捷成洋行參照當時現行的市值租金而作出檢討，並由雙方同意下釐定。

年度代價總額包括租金、泊車位使用權費用及管理費，但不包括政府差餉及其他開支在內，費用將以預繳方式每月以現金支付。若該等交易的剩餘年期少於 1 年，年度代價總額則按比例計算。為了提供一個較富彈性的基制來設定該等交易之年度上限，以遵從上市規則的披露要求，董事已根據估計市場租值及泊車位使用權費用、管理費水平及按該等交易的其他相關費用之預期變化，並設有緩衝額，以釐定上述該等交易截至 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 12 月 31 日止各財政年度的年度上限。

該等交易註明的每月基本租金上限乃按市場租值經公平磋商後釐定，而管理費則按本公司的物業組合一貫之收費率釐定。

進行該等交易之理由

捷成洋行乃著名及具規模之機構，歷史源遠流長，並為集團嘉蘭中心之承租人逾 20 年之久。該等交易乃先前的租約與有關 3 個泊車位的許可證之續期，其訂立乃屬集團之日常租賃業務。

經考慮近期可比較在同一物業的租務個案（包括例如面積及樓層等因素），新租約的每月租金被視為由準業主及準承租人經公平磋商後釐定的市場租值。

而且，新租約最後2年(即3年後)，於2016年的租金將由訂約方參照當時現行的市值租金而作出檢討。據此，Barrowgate的收入將可得到長達5年以市場租值出租的保證。優質承租人的長期承諾，於中期而言可提升物業形象、確保穩定的出租率及收入。訂立新租約與集團致力增加其物業的現金流量及價值之公司策略貫徹一致。

此外，集團已與多位獨立第三方承租人訂立5年或以上年期的租約。

基於上述原因及經考慮獨立財務顧問就此 5 年期的新租約而作出的意見(載於下文「法規事宜」)，董事(包括獨立非執行董事)認為該等交易及其條款乃按一般商業條款訂立，為公平合理且符合本公司及其股東整體之利益，而該等交易亦為參考現時市況後，於集團之日常業務過程中經適當商討及公平磋商後訂立。董事(包括獨立非執行董事)亦相信該等交易的年度上限為公平合理。

法規事宜

捷成洋行乃持有 Barrowgate 10% 股權之主要股東，亦為本公司非執行董事 Jebson 先生之聯繫人，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。故此，根據上市規則第 14A.14 條之規定，該等交易合計構成本公司之持續關連交易。由於 Jebson 先生之聯繫人於該等交易中擁有權益，所以他已於董事會會議中就有關決議案放棄投票。

鑑於該等交易之各個百分比率(溢利比率除外)按年度總額計算均低於 5%，該等交易僅須遵守上市規則第 14A.37 至 14A.40 條及第 14A.45 至 14A.47 條所載的公告、申報及年度審核規定，並根據上市規則第 14A.34 條獲豁免獨立股東批准之規定。

根據上市規則第 14A.35(1)條所要求，一項關連交易的期限不得超過 3 年，除因交易性質所限而必須超過 3 年的特別情況外。經考慮所有事實及情況及鑑於：

- (i) 附有 5 年年期的該等交易與集團的租賃策略一致；
- (ii) 多位集團現時的承租人乃為聲譽良好及知名的公司，年期均為5年或以上；及
- (iii) 多位集團的承租人，乃租用集團的寫字樓組合中較大面積的寫字樓單位，年期均為 5 年或以上，

希慎董事會之獨立財務顧問，國浩資本有限公司，認為：

- (i) 訂立該等交易乃符合本公司的利益；
- (ii) 該等交易的年期符合集團一般商業常規；及
- (iii) 該等交易的年期乃符合寫字樓租賃行業的一般商業常規。

據此，該等交易年期必須超過 3 年，此乃符合業內該類合約的一般商業常規。

該等交易之詳情將根據上市規則第 14A.46 條於希慎日後的年報及賬目內披露。

一般資料

集團之主要業務為物業投資、管理及發展，並於香港擁有具規模之物業組合，而物業租賃為其中一項核心業務。

Barrowgate 之主要業務為物業投資。

捷成洋行之主要業務為多元化貿易及投資。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

- | | |
|--------------|---|
| 「年度上限」 | 根據該等交易所收取之最高全年總額； |
| 「聯繫人」 | 具有上市規則所述之涵義； |
| 「Barrowgate」 | Barrowgate Limited，於香港註冊成立之有限公司，分別由希慎及捷成洋行持有65.36%及10%股權； |
| 「關連人士」 | 具有上市規則所述之涵義； |
| 「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，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市； |
| 「集團」 | 希慎及其附屬公司； |
| 「捷成洋行」 | 捷成洋行有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為 Jebsen 先生之聯繫人； |
| 「上市規則」 | 聯交所證券上市規則； |

- 「Jebesen 先生」 Hans Michael JEBSEN 先生，為希慎之非執行董事；
- 「新租約」 1 項日期為 2013 年 3 月 28 日，由 Barrowgate 與捷成洋行就續租嘉蘭中心若干寫字樓單位所訂立之租約；
- 「新使用協議」 3項日期為2013年3月28日，由Barrowgate與捷成洋行就續期使用嘉蘭中心3個固定泊車位所訂立之使用協議；
- 「聯交所」 香港聯合交易所有限公司；及
- 「該等交易」 新租約與新使用協議。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
容韻儀

香港，2013 年 3 月 28 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮(主席)、劉少全(副主席及行政總裁)、聶雅倫**、卓卓德**、范仁鶴**、潘仲賢**、Hans Michael JEBSEN*(李錦榮為其替任董事)、利憲彬*(利蘊蓮為其替任董事)、利乾*、利子厚*以及容韻儀(執行董事兼公司秘書)。

* 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)及聯交所發放發行人資訊的專用網站(www.hkexnews.hk)。