

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



恒基兆業發展有限公司
HENDERSON INVESTMENT LIMITED
於香港註冊成立之有限公司
(股份代號: 97)

續訂持續關連交易

二零一四年香港小輪租賃協議之租期將於二零一七年六月三十日屆滿。恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)及香港千色店(本公司之全資附屬公司)於二零一七年六月二十三日訂立租賃續訂要約函，續租位於香港九龍大角咀港灣豪庭廣場之若干物業。

鑑於二零一四年主要清潔服務協議之合約期將於二零一七年十一月三十日屆滿，本公司及寶豐環保(恒地之全資附屬公司)訂立新主要清潔服務協議，使寶豐環保繼續提供清潔服務予本集團之成員。

恒地為本公司之控權股東及持有香港小輪已發行股份數目約33.4%。因此，香港千色店與香港小輪物業投資及良輝(均為香港小輪之附屬公司)訂立租賃續訂要約函，以及本公司與寶豐環保訂立新主要清潔服務協議，構成本公司持續關連交易。

由於(i)租賃續訂要約函及(ii)新主要清潔服務協議各自之年度上限之所有適用百分比率均超過0.1%，但少於5%，及此等交易按照一般商務條款訂立，因此在(i)租賃續訂要約函及(ii)新主要清潔服務協議下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

1. 租賃續訂要約函

茲提述二零一四年公佈，其中包括有關二零一四年香港小輪租賃協議。鑑於二零一四年香港小輪租賃協議之租期將於二零一七年六月三十日屆滿，恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)及香港千色店(本公司之全資附屬公司)訂立租賃續訂要約函續租物業，其主要條款載列如下：-

D) 第一份續租要約函

訂約方	:	恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)(作為業主) 香港千色店(作為租戶)
日期	:	二零一七年六月二十三日

- 第一物業** : 香港九龍大角咀港灣豪庭廣場地下商店編號G01、G31部份地方、G35至G50、G51部份地方、G52部份地方、G63至G74及地下之走廊及大堂
- 第二物業** : 香港九龍大角咀港灣豪庭廣場一樓之天橋範圍
- 租期** : 由二零一七年七月一日起至二零一八年六月三十日止(包括首尾兩天)一年期，視乎載述如下之終止合約條款。
- 樓面總面積** : (i) 第一物業：49,569平方呎
(ii) 第二物業：1,236平方呎
- 每月租金** : 基本租金及營業額租金(均載述如下)。
- 基本租金** : (i) 第一物業：每月港幣244,000元；及
(ii) 第二物業：每月港幣6,000元
(應在每月一號預付；及不包括政府差餉、管理費、冷氣費及其他雜項費用)。
- 營業額租金** : 倘香港千色店在第一物業及第二物業經營之業務每年沒有任何扣減之營業額總數超逾港幣50,000,000元，營業額租金應為該每年營業額總數超逾港幣50,000,000元之差額之百分之七。倘香港千色店在第一物業及第二物業經營之業務之營業額總數於任何一個月份不超逾港幣4,166,666.67元，於該月份便無須繳付營業額租金，惟不可將差額轉至下一個月份。營業額租金應於每月之月尾支付及為每年結算。
- 暫繳政府差餉** : (i) 第一物業：將由香港千色店支付每月港幣12,200元(須按政府檢討)。
(ii) 第二物業：將由香港千色店支付每月港幣300元(須按政府檢討)。
- 管理費** : (i) 第一物業：每月港幣131,853.50元，須按期檢討。
(ii) 第二物業：每月港幣3,287.80元，須按期檢討。
- 冷氣費** : (i) 第一物業：每月港幣154,159.60元，須按期檢討。
(ii) 第二物業：每月港幣3,844元，須按期檢討。
- 終止合約條款** : 恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)及香港千色店均有權於租賃期內給予二個月預先通知期終止租賃。
- 正式協議** : 正式續租協議將由訂約方按照第一份續租要約函條款及條件訂立。倘恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)通知香港千色店有關正式續租協議已可簽訂而香港千色店並未於十四日內簽訂，則恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)有權

將第一份續租要約函之條款以及現有租賃要約條款及條件作為對訂約方具約束力之最終租賃協議。

II) 第二份續租要約函

- 訂約方** : 恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)(作為業主)
香港千色店(作為租戶)
- 日期** : 二零一七年六月二十三日
- 第三物業** : 香港九龍大角咀港灣豪庭廣場一樓商店編號127至161及一樓之走廊及洗手間
- 租期** : 由二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日止(包括首尾兩天)三年期。
- 樓面總面積** : 39,955平方呎
- 每月租金** : 基本租金及營業額租金(均載述如下)。
- 基本租金** : 每月港幣238,000元(應在每月一號預付; 及不包括政府差餉、管理費、冷氣費及其他雜項費用)。
- 營業額租金** : 倘香港千色店在第三物業經營之業務每年沒有任何扣減之營業額總數超逾港幣70,000,000元, 營業額租金應為該每年營業額總數超逾港幣70,000,000元之差額之百分之七。倘香港千色店在第三物業經營之業務之營業額總數於任何月份不超逾港幣5,833,333.33元, 於該月份便無須繳付營業額租金, 惟不可將差額轉至下一個月份。營業額租金應於每月之月尾支付及為每年結算。
- 暫繳政府差餉** : 將由香港千色店支付每月港幣11,900元(須按政府檢討)。
- 管理費** : 每月港幣106,280.30元, 須按期檢討。
- 冷氣費** : 每月港幣124,260.10元, 須按期檢討。
- 正式協議** : 正式續租協議將由訂約方按照第二份續租要約函之條款及條件訂立。倘恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)通知香港千色店有關正式續租協議已可簽訂而香港千色店並未於十四日內簽訂, 則恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)有權將第二份續租要約函之條款以及現有租賃要約條款及條件作為對訂約方具約束力之最終租賃協議。

租金乃參考現行市場租賃條款及條件, 包括經第三方測量師行評估租金之計算, 經公平磋商後釐定。

III) 年度上限

根據租賃續訂要約函，本公司預計香港千色店應付合計租金(基本租金及預期最高營業額租金)、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)將不會超過以下之最高金額：

<u>截至十二月三十一日止財政年度</u>	<u>年度上限</u> (港幣元)
二零一七年 ¹	7,500,000
二零一八年	11,300,000
二零一九年	8,000,000
二零二零年 ²	4,300,000

附註：

- (1) 該年度之上限計算時間乃由租賃續訂要約函之租期開始生效日期至二零一七年十二月三十一日止。
- (2) 該年度之上限計算時間乃由二零二零年一月一日至第二份續租要約函之屆滿日二零二零年六月三十日止。
- (3) 預期有關物業之每月最高營業額租金總額約為港幣100,000元。
- (4) 年度上限乃根據上述租賃續訂要約函下之應支付金額以及按應支付金額之調整作出緩衝而釐定。

2. 新主要清潔服務協議

茲提述二零一四年公佈，其中包括有關二零一四年主要清潔服務協議將於二零一七年十一月三十日屆滿。為使本集團就清潔服務提早作出安排，本公司及寶豐環保(恒地之全資附屬公司)於二零一七年六月二十三日訂立新主要清潔服務協議，使寶豐環保繼續提供清潔服務予本集團之成員，其主要條款載列如下。

日期	：	二零一七年六月二十三日
訂約方	：	寶豐環保及本公司
年期	：	由二零一七年十二月一日至二零二零年十一月三十日
主要內容	：	寶豐環保，按其正常業務，不時向本集團之任何附屬公司提供(或與本集團之任何附屬公司訂立協議提供)本集團要求之清潔服務。寶豐環保應給予本集團之條款不遜於給予其他獨立第三者顧客的條款。

根據新主要清潔服務協議，交易及協議之收費及條款將按以下方式釐定：

- (i) 須獲得寶豐環保及獨立第三方服務供應商之清潔服務報價；
- (ii) 將考慮，寶豐環保及該等獨立第三方服務供應商各自之收費及條款、過往工作關係、經驗及服務質素；及
- (iii) 按其他服務供應商之類似或較佳之條款僱用寶豐環保。

付款條款 : 服務費用按月結算。

終止合約條款 : 任何一方可以給予另一方不少於一個月之書面通知，終止新主要清潔服務協議。

為監察本集團之持續關連交易，本集團相關營商部門將檢討及監控提供之清潔服務狀況是否已根據所訂立相關之協議或新主要清潔服務協議條款進行。

I) 年度上限

本公司預計根據新主要清潔服務協議，本集團應付寶豐環保之總金額不超過以下最高金額：

<u>截至十二月三十一日止財政年度</u>	<u>年度上限</u> (港幣元)
二零一七年 ¹	700,000
二零一八年	8,600,000
二零一九年	9,430,000
二零二零年 ²	9,506,000

附註：

(1) 該年度之上限計算時間乃由新主要清潔服務協議之合約期開始生效日期至二零一七年十二月三十一日止。

(2) 該年度之上限計算時間乃由二零二零年一月一日至新主要清潔服務協議之屆滿日二零二零年十一月三十日止。

以上年度上限主要參考寶豐環保提供清潔服務之過往交易金額、清潔服務市場之潛在趨勢及因應通漲而作出約 10% 收費緩衝額而釐定。

本集團就有關寶豐環保提供清潔服務所支付之過往交易金額，截至二零一四年十二月三十一日止一個月期間及二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各財政年度，分別約為港幣447,000元、港幣5,832,000元及港幣6,319,000元。

3. 訂立租賃續訂要約函及新主要清潔服務協議之原因及利益

香港千色店於香港九龍大角咀港灣豪庭廣場經營「千色 Citistore」百貨店多年。董事局認為訂立租賃續訂要約函，可使其於港灣豪庭廣場經營「千色 Citistore」之百貨店對本集團有利。

寶豐環保提供清潔服務予本集團之交易已進行了一段長時期，為香港千色店零售業務之一部份。該持續交易有助及/或促進香港千色店之零售業務，及董事認為繼續此等交易對本集團有利。

恒地集團/本集團(視乎情況)會比較與獨立第三方訂立類似交易，以確保新主要清潔服務協議之價格及條款之要求乃按一般商業條款(或更優惠)及不損害本集團下進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃續訂要約函及新主要清潔服務協議各自之條款乃按公平原則磋商而釐定，其項下交易屬一般商業條款、為本集團一般及日常業務，其條款屬公平合理，並對本公司及其股東有利。租賃續訂要約函及新主要清潔服務協議各自之年度上限亦屬公平合理且對本公司及其股東整體有利。

由於李家誠先生、李家傑博士、李兆基博士、李寧先生及李達民先生因被視為於恒地持有股份或為李兆基博士之家族成員，彼等於租賃續訂要約函及新主要清潔服務協議有重大利益，故根據本公司章程細則及上市規則，在董事局委員會批准租賃續訂要約函及新主要清潔服務協議及年度上限時，彼等均不為該委員會成員。

4. 上市規則之涵義及內部監控

鑑於(i)恒地為本公司之控權股東及(ii)恒地持有香港小輪已發行股份數目約33.4%，根據上市規則，恒地及其附屬公司(包括寶豐環保)，及香港小輪及其附屬公司(包括香港小輪物業投資及良輝)為本公司之關連人士。因此，香港千色店與香港小輪物業投資及良輝訂立租賃續訂要約函，及本公司與寶豐環保訂立新主要清潔服務協議，構成本公司持續關連交易。

由於(i)租賃續訂要約函及(ii)新主要清潔服務協議各自之年度上限之所有適用百分比率均超過0.1%，但少於5%，及此等交易按照一般商務條款訂立，因此在(i)租賃續訂要約函及(ii)新主要清潔服務協議下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章之申報及公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

本集團稽核部將在審閱上述持續關連交易及相關內部監控後，每年向獨立非執行董事確認上述持續關連交易是否按有關協議相關定價機制進行。本公司之獨立非執行董事及核數師亦會對本公司之持續關連交易進行年度審閱，以評估該等交易是否按照租賃續訂要約函、新主要清潔服務協議及定價政策之條款進行。

5. 參與訂約方之資料

恒地為一間投資控股公司，其附屬公司主要業務為物業發展及投資、建築、酒店業務、財務、百貨業務、項目管理、投資控股及物業管理。

香港小輪集團主要業務為物業發展、物業投資、渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

本集團主要業務為投資控股及百貨業務。

寶豐環保主要業務為清潔服務。

香港小輪物業投資主要業務為物業投資。

恒代主要業務為提供財務、管理及代理服務。

良輝主要業務為物業發展、投資及財務。

6. 釋義

「二零一四年公佈」	本公司於二零一四年十二月一日之公佈，其中包括有關二零一四年香港小輪租賃協議及二零一四年主要清潔服務協議；
「二零一四年香港小輪租賃協議」	於二零一四年公佈所披露，恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)(作為業主)及香港千色店(作為租戶)於二零一四年三月二十八日訂立有關二零一四年七月一日至二零一七年六月三十日期間租賃香港小輪物業；
「二零一四年主要清潔服務協議」	於二零一四年公佈所披露，寶豐環保與本公司於二零一四年十二月一日訂立有關二零一四年十二月一日至二零一七年十一月三十日期間寶豐環保提供清潔服務予本集團成員之協議；
「董事局」	董事局；
「寶豐環保」	寶豐環保服務有限公司(Broad Capital Limited) 一間於香港註冊成立之有限公司及為恒地之全資附屬公司；
「香港千色店」	Citistore (Hong Kong) Limited，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司；
「清潔服務」	提供清潔服務予本集團經營之百貨店、店舖、及其他物業；
「本公司」	恒基兆業發展有限公司(Henderson Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號: 97)；
「控權股東」	具有上市規則賦予該詞彙的涵義；
「董事」	本公司之董事；

「第一物業」	香港九龍大角咀港灣豪庭廣場地下商店編號 G01、G31 部份地方、G35 至 G50、G51 部份地方、G52 部份地方、G63 至 G74 及地下之走廊及大堂；
「第一份續租要約函」	恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)作為業主及香港千色店作為租戶於二零一七年六月二十三日訂立有關租賃第一物業及第二物業之要約函；
「政府」	香港政府；
「本集團」	本公司及其附屬公司；
「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「香港小輪」	香港小輪(集團)有限公司(Hong Kong Ferry (Holdings) Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號: 50)；
「香港小輪集團」	香港小輪及其附屬公司；
「香港小輪物業」	香港九龍大角咀港灣豪庭廣場地下商店編號 G01、G31 部份地方、G35 至 G50、G51 部份地方、G52 部份地方、G63 至 G74 及地下之走廊及大堂，及一樓商店編號 127 至 161 號及一樓之走廊及洗手間；
「恒地」	恒基兆業地產有限公司(Henderson Land Development Company Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號: 12)；
「恒地集團」	恒地及其附屬公司(不包括本集團)；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「香港小輪物業投資」	香港小輪物業投資有限公司(HKF Property Investment Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及為香港小輪之全資附屬公司；
「恒代」	恒基兆業地產代理有限公司(Henderson Real Estate Agency Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及為恒地之全資附屬公司；
「良輝」	良輝有限公司(Lenfield Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司及為香港小輪之全資附屬公司；
「上市規則」	聯交所證券上市規則；

「新主要清潔服務協議」	寶豐環保及本公司於二零一七年六月二十三日訂立有關寶豐環保提供清潔服務予本集團成員之主要協議；
「物業」	第一物業、第二物業及第三物業之統稱；
「第二物業」	香港九龍大角咀港灣豪庭廣場一樓之天橋範圍；
「第二份續租要約函」	恒代(為香港小輪物業投資及良輝之代理人)作為業主及香港千色店作為租戶於二零一七年六月二十三日訂立有關租賃第三物業之要約函；
「股東」	股份之持有人；
「股份」	本公司之股份；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「租賃續訂要約函」	第一份續租要約函及第二份續租要約函，詳情載列於「1. 租賃續訂要約函」項下；
「第三物業」	香港九龍大角咀港灣豪庭廣場一樓商店編號 127 至 161 號及一樓之走廊及洗手間；及
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零一七年六月二十三日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家誠(主席)、李家傑、林高演、李兆基、李寧及李達民；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌、梁希文及歐肇基。