
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有海港企業有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

主要交易

海港企業有限公司的董事會函件載於本通函第3至6頁。

二〇一三年十一月二十七日

目 錄

釋義	1
董事會函件	
緒言	3
投標詳情	4
代價及付款條款	4
該地塊及發展計劃等資料	5
進行該交易的原因及利益	5
該交易的財務影響	5
上市規則之涵義	6
本集團資料	6
其它資料	6
附錄一 本集團財務資料	7
附錄二 法定及一般資料	9

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	海港企業有限公司(股份代號：51)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，是九龍倉的非全資附屬公司，而九龍倉則是會德豐的非全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「政府」或「香港政府」	指	香港政府；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「有線寬頻」	指	有線寬頻通訊有限公司(股份代號：1097)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，是本公司的同母系附屬公司；
「最後實際可行日期」	指	二〇一三年十一月二十二日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與其並行運作；
「協議備忘錄」	指	附錄於該地塊招標公告的協議備忘錄，將由 Smart Event Investments Limited 與政府訂立；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣 0.5 元的股份；

釋 義

「股東」	指	不時的股份持有人；
「該地塊」	指	位於香港中環與金鐘之間紅棉路的一幅地塊連同屹立於其上的一幢建築物美利大廈，被稱為內地段9036號，地盤面積約68,136平方呎；
「Smart Event」	指	Smart Event Investments Limited，是本公司的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該交易」	指	於二〇一三年十一月六日投得該地塊；
「九龍倉」	指	九龍倉集團有限公司(股份代號：4)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市，是會德豐的非全資附屬公司；
「會德豐」	指	會德豐有限公司(股份代號：20)，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市；
「港幣」	指	港元，香港的法定貨幣；
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣；及
「%」	指	百分比。



海港企業有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：51

董事會：

吳天海先生(主席)

陳國邦先生

周明權博士*

施道敦先生*

梁君彥議員*

史習平先生*

鄧思敬先生*

徐耀祥先生

易志明議員

註冊辦事處：

香港九龍廣東道

海港城海洋中心十六樓

(*獨立非執行董事)

敬啟者：

主要交易

緒言

於二〇一三年十一月六日，本集團就一個政府招標項目，以港幣四十四億元的投標價投得該地塊。

根據上市規則，該交易構成一項主要交易，因此本公司須就該交易遵守有關申報及公告的規定，而根據上市規則第14.33A(1)條，可獲豁免須經股東批准的規定。

本通函旨在按照上市規則之規定，向閣下提供關於該交易詳情的進一步資料及其它資料。

董事會函件

投標詳情

- 接納投標日期 : 二〇一三年十一月六日
- 涉及投標的各方 : (a) 香港政府作為賣方；及
(b) Smart Event 作為買方
- 該地塊 : 位於香港中環與金鐘之間紅棉路的一幅地塊連同屹立於其上的一幢建築物美利大廈，被稱為內地段9036號，地盤面積約68,136平方呎。
- 目的 : 作酒店用途及附帶服務(零售商店、餐廳、酒吧、快餐店、娛樂設施、商業中心、健身及運動設施、宴會廳、展覽設施、會議設施及自動櫃員機)，總樓面面積不超過325,073平方呎。
- 批租期 : 協議備忘錄日期起計五十年，預期在二〇一三年年底前簽訂。

代價及付款條款

購入該地塊的代價金額(即投標價)為港幣四十四億元，已經／將會依下述方式以現金支付：

支付日期	已支付／須支付的金額
二〇一三年十一月六日 (即接納投標日期)	港幣二千五百萬元 (即保證金)
二〇一三年十一月六日 起計二十八日內	港幣四十三億七千五百萬元 (即代價餘額)

代價將部分以銀行借款支付，部分則以內部資源支付。

該地塊及發展計劃等資料

該地塊(香港紅棉路美利大廈)是一項獨一無二的物業，並可能是在香港中區作大型酒店用途的最後一幅黃金地塊。美利大廈是屹立近半個世紀的著名地標建築物，已成香港歷史的一部分。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，毗鄰政府、外交、金融及商業辦公室，亦曾是多個政府政策局及部門的所在地。美利大廈共有二十七層(包括地庫)，盡享香港公園和太平山的開揚翠綠景觀，並有通道連接附近大廈及港鐵。

根據該交易的條款，Smart Event須保留美利大廈外牆，並最遲於二〇一八年年底前將之改建為酒店。

根據本集團目前的淨現金狀況及可觀的上市證券投資，本集團擁有穩健的財務狀況進行是項投資。於二〇一三年六月三十日，本集團持有合共港幣五十六億九千萬元的淨現金及可供出售投資。

進行該交易的原因及利益

董事認為該交易乃一項切實可行的投資，將可擴大本公司的資產及盈利基礎，並將對本公司及股東整體而言有所裨益。

本集團現時擁有的酒店，即位於尖沙咀的馬哥孛羅香港酒店，同樣屹立香港近五十年，見證香港經濟發展的黃金時代，在不少旅客的回憶中佔一席位。在該地塊上的酒店落成後，本集團在香港將擁有兩間具獨特性的酒店，兩間酒店不單位置優越，更具豐富的歷史內涵和超卓的市場地位。

董事亦認為，該交易的條款符合股東的整體利益，並認為該交易屬日常及一般業務，按一般商業條款而訂立，屬公平和合理。

該交易的財務影響

估計該交易將導致本集團的非流動資產增加港幣四十四億元，現金狀況減少港幣二十億元，及銀行借款金額增加港幣二十四億元。在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度餘下時間，對本集團的權益及盈利概無即時重大影響。

上市規則之涵義

董事在作出一切合理查詢後，就彼所深知、盡悉及確信，政府是獨立於本公司的第三方，且並非本公司的關連人士。

由於就上市規則第14.07條涉及該交易的財務承擔的一個或多個適用百分比率超逾25%，而全部該等比率皆低於100%，故該交易構成一項主要交易。本公司須就該交易遵守有關申報及公告的規定，而由於根據上市規則第14.04(10B)條，因本公司活躍從事物業發展作為主營業務而被釐定為合資格發行人，及根據上市規則第14.04(10C)條，因該交易是透過公開招標方式向香港政府收購的香港物業發展項目而構成一項合資格地產收購，以及該交易由本公司在其日常及一般業務中單獨進行，故按照上市規則第14.33A(1)條，可獲豁免須經股東批准的規定。

本集團資料

本集團的主要業務為地產發展及投資，包括酒店。

其它資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其它資料。

此致

列位股東 台照

主席
吳天海
謹啟

二〇一三年十一月二十七日

三年財務資料

本集團截至二〇一二年、二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料，已在本公司截至二〇一二年、二〇一一年及二〇一〇年十二月三十一日止三個年度的年報內予以披露，該等年報已登載於聯交所的網站(www.hkex.com.hk)及本公司的網站(www.harbourcentre.com.hk)。

債務

借款

於二〇一三年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就本債務報表而言的最後實際可行日期，本集團的借款總額為港幣四十三億七千七百萬元，其詳情摘要如下：

	本集團 港幣百萬元
有抵押	
銀行借款	6
無抵押	
銀行借款	3,808
	<u>3,814</u>
應付聯營公司及合營公司款項	563
	<u>4,377</u>
借款總額	<u><u>4,377</u></u>
借款總額之分析	
於一年內攤還	500
於一年後但兩年內攤還	1,354
於兩年後但五年內攤還	1,960
	<u>3,814</u>
應付聯營公司及合營公司款項	563
	<u>4,377</u>
借款總額	<u><u>4,377</u></u>

應付聯營公司及合營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

信貸及現金

於二〇一三年十月三十一日，本集團有銀行信貸總額港幣六十一億六千九百萬元及現金港幣七十六億五千八百萬元。

或然負債

二〇一三年十月三十一日並無任何重大或然負債。

除上文所述者以及集團內部負債和正常應付貿易賬項外，於二〇一三年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何已發行或同意將發行的借入資本、銀行透支、借款、已發行且未償還以及已授權或以其它方式增設但未發行的債務證券與有期貸款或其它借貸、借貸性質的債務、承兌負債(正常貿易票據除外)或承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔(有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、保證或其它重大未償還的或然負債。

除上文所披露外，董事確認，本集團自二〇一三年十月三十一日起至最後實際可行日期(包括該日在內)的債務及或然負債並無重大變動。

營運資金

董事在考慮到該交易會完成及本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金及備用銀行信貸)後，認為本集團有充裕營運資金應付其目前(即自本通函刊發日期起計至少未來十二個月內)的資金需要。

重大不利變動

據董事所知，自二〇一二年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表結算日)以來，直至最後實際可行日期，本集團的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

財務及營運前景

董事認為，在該交易完成後，雖然本集團的非流動資產會增加港幣四十四億元，惟現金狀況會減少港幣二十億元至港幣五十七億元、銀行借款金額會增加港幣二十四億元至港幣六十二億元，並將導致約2%的負債與總權益比率。本集團的財務及營運前景在截至二〇一三年十二月三十一日止財政年度餘下時間將維持正常營運狀況及對本集團的盈利概無重大影響。

此外，董事認為在該交易完成後及在該地塊上的美利大廈改建成酒店後，連同尖沙咀的馬哥孛羅香港酒店，本集團在香港將擁有兩間具獨特性的酒店，兩間酒店將帶來更高而且穩定的經常性收入，對本集團而言有所裨益。

責任聲明

本通函內載的資料乃遵照上市規則的規定，旨在提供有關本集團的資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均為準確及完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其它事實，致令當中任何聲明或本通函有所誤導。

權益披露

董事於證券的權益

茲將於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁於本公司及其相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團），即會德豐、九龍倉、有線寬頻及 Wharf Finance Limited 的股份、相關股份（證券及期貨條例第十五部所指的相關股份）及債權證中，佔有 (i) 根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第十五部第 352 條須在根據該條例而存置的登記冊上予以登錄的權益及淡倉；或 (iii) 根據上市規則內載的上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的權益及淡倉，以及涉及的股份分別佔本公司、會德豐、九龍倉及有線寬頻已發行股本的百分比臚列如下：

	權益性質	持有數量	
		（在適用情況下， 普通股數目或美元） 持股百分比	
本公司－普通股			
史習平	家屬權益	37,500	0.0053%
會德豐－普通股			
吳天海	個人權益	300,000	0.0148%
徐耀祥(附註1)	個人權益(股份認購權)	1,500,000	0.0738%
易志明	個人權益	7,000	0.0003%

	權益性質	持有數量 (在適用情況下， 普通股數目或美元)	持股百分比
九龍倉－普通股			
吳天海(附註2)	個人權益(股份及 股份認購權)	4,304,445	0.1421%
陳國邦(附註3)	個人權益(股份認購權)	1,250,000	0.0413%
梁君彥	個人權益	6,629	0.0002%
史習平	家屬權益	50,099	0.0017%
徐耀祥(附註4)	個人權益(股份認購權)	2,200,000	0.0726%
易志明	個人權益	20,000	0.0007%
有線寬頻－普通股			
吳天海	個人權益	1,265,005	0.0629%
梁君彥	個人權益	9,535	0.0005%
Wharf Finance Limited			
－於二〇一七年到期的 美元定息票據			
鄧思敬	個人權益	400,000 美元	

附註：

- (1) 1,500,000股會德豐股份認購權代表根據會德豐股份認購權計劃於二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。
- (2) 804,445股九龍倉股份及3,500,000股九龍倉股份認購權的個人權益當中，1,500,000股認購權及2,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予吳天海先生但未被行使的認購權。
- (3) 1,250,000股九龍倉股份認購權當中的500,000股認購權及750,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予陳國邦先生但未被行使的認購權。
- (4) 2,200,000股九龍倉股份認購權當中的1,200,000股認購權及1,000,000股認購權代表根據九龍倉股份認購權計劃分別於二〇一一年七月及二〇一三年六月授予徐耀祥先生但未被行使的認購權。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，董事或本公司的行政總裁於本公司或其任何相聯法團（證券及期貨條例第十五部所指的相聯法團）的股份、相關股份及債權證中，皆無持有(a)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的有關條文被當作或被視為佔有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第十五部第352條須在根據該條例而存置的登記冊上予以登錄的權益或淡倉；或(c)根據上市規則內載的上市發行人的董事進行證券交易的標準守則須向本公司及聯交所發出通知的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，本公司主席吳天海先生及本公司其他三名董事陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員為會德豐及九龍倉（及／或其各自的全資附屬公司）的董事及／或僱員，而會德豐及九龍倉（及／或其各自的全資附屬公司）於本公司股份中佔有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部須向本公司披露的權益（相關權益為好倉權益）。

董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團旗下任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內於毋須作出賠償（法定賠償除外）下將其終止的任何服務合約。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何尚未完結或有被控之虞的重大訴訟或索償。

董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，本公司四位董事吳天海先生、陳國邦先生、徐耀祥先生和易志明議員亦是九龍倉及／或九龍倉旗下若干附屬公司的董事，根據上市規則第8.10條被視為在九龍倉佔有權益。

九龍倉旗下的附屬公司擁有酒店及擁有物業作出租及發展用途，對本集團構成競爭業務。

九龍倉旗下的全資附屬公司所擁有的兩間於香港的酒店，即港威酒店及太子酒店，被視為與本集團所擁有的馬哥孛羅香港酒店的業務競爭。由於九龍倉集團在遍及亞太區的酒店管理及營運方面具備專長而且往績昭著，本集團已委聘馬哥孛羅酒店管理有限公司（「馬

哥孛羅酒店管理」，其為九龍倉的全資附屬公司)擔當經理，以營運、指導、管理及監督馬哥孛羅香港酒店的業務。馬哥孛羅酒店管理亦負責營運港威酒店及太子酒店，以及亞太區內若干其它酒店。馬哥孛羅酒店管理已同意(其中包括)以甲級酒店方式營運馬哥孛羅香港酒店。倘馬哥孛羅酒店管理未能履行上述條件，則本集團有權單方面終止委聘馬哥孛羅酒店管理。

九龍倉集團在中國內地所擁有的物業發展業務亦被視為與本集團的中國內地物業發展項目競爭。由於九龍倉集團在中國內地物業項目管理和銷售及市場推廣方面具備專長，本集團已委聘九龍倉旗下一間全資附屬公司為項目經理和銷售及市場推廣代理人，負責本集團於中國內地的物業發展項目的興建、發展、銷售及市場推廣事宜。

為保障本集團的權益，本公司獨立非執行董事及審核委員會會定期檢討本集團的業務及營運業績，確保(其中包括)本集團與九龍倉集團各自的酒店及物業發展業務現時及繼續會在公平原則下獨立經營。

董事於資產及重大合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二〇一二年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係的任何存續的合約或安排中擁有任何重大權益。

重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團旗下任何成員公司概無訂立任何重大合約(並非於日常業務中訂立的合約)。

一般資料

本公司的秘書為孔慶安先生，彼為香港會計師公會和加拿大特許會計師公會會員，以及CFA協會的特許金融分析師。

本公司的股份登記主任為卓佳登捷時有限公司，其地址為香港灣仔皇后大道東二十八號金鐘匯中心二十六樓，本公司的過戶處乃位於該處。

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

可供查閱文件

下列文件的副本由本通函日期起至二〇一三年十二月十四日(包括該日在內)止一般辦公時間或任何週日(公眾假期除外)內，可於本公司之註冊辦事處(地址為香港九龍廣東道海港城海洋中心十六樓)供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；及
- (b) 本公司截至二〇一一年十二月三十一日止及截至二〇一二年十二月三十一日止兩個年度的年報，以及本公司截至二〇一三年六月三十日止六個月的中期報告。