

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，概不對因本公佈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。



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)

**有關租賃續訂要約函
清潔服務主協議
及
出售禮券主協議之
持續關連交易**

茲提述二零一七年公佈，其中包括有關二零一七年租賃續訂要約函及二零一七年清潔服務主協議項下之持續關連交易。鑑於現有租賃協議之租期將於二零二零年六月三十日屆滿，恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝，該兩間公司均為香港小輪之附屬公司)及香港千色店(本公司之全資附屬公司)於二零二零年六月九日訂立二零二零年租賃續訂要約函，續租位於香港九龍大角咀港灣豪庭廣場之香港小輪物業。此外，二零一七年清潔服務主協議之年期將於二零二零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)於二零二零年六月九日訂立二零二零年清潔服務主協議，就寶豐環保繼續提供清潔服務予本集團之成員作出預先安排。

另外，本公司與恒地於二零二零年六月九日訂立出售禮券主協議，以規管本集團之成員出售禮券予恒地集團。

恒地為本公司之控股股東及持有香港小輪已發行股份數目約33.41%。因此，香港千色店(本公司之全資附屬公司)與香港小輪物業投資及良輝(均為香港小輪之附屬公司)訂立二零二零年租賃續訂要約函、本公司與寶豐環保(恒地之全資附屬公司)訂立二零二零年清潔服務主協議及本公司與恒地訂立出售禮券主協議均構成本公司持續關連交易。

鑑於(i)按使用權資產價值(即基本租金的貼現總金額)之基準計算，有關二零二零年租賃續訂要約函的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但全部均少於5%；及(ii)按營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)的總金額之最高年度上限金額之基準計算，有關二零二零年租賃續訂要約函的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但全部均少於5%，二零二零年租賃續訂要約函及其項下進行之交易須遵守《上市規則》第十四A章之申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於(i)二零二零年清潔服務主協議及(ii)出售禮券主協議項下各自進行之交易之最高年度上限金額的一個或以上適用百分比率超過0.1%，但全部均少於5%，且該等交易按照一般商業條款訂立，該等擬進行之交易須遵守《上市規則》第十四A章之申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

1. 緒言及背景

茲提述二零一七年公佈，其中包括有關二零一七年租賃續訂要約函及二零一七年清潔服務主協議之持續關連交易。鑑於現有租賃協議之租期及二零一七年清潔服務主協議之年期分別將於二零二零年六月三十日及二零二零年十一月三十日屆滿，各自之訂約方訂立二零二零年租賃續訂要約函續租香港小輪物業及二零二零年清潔服務主協議就繼續提供清潔服務作出預先安排。此外，本公司及恒地訂立出售禮券主協議以規管出售禮券之交易。

本公佈提供二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議之詳情，及釐定上述協議項下交易之各自年度上限金額。

2. 二零二零年租賃續訂要約函

2.1 主要條款

- 訂約方** : 恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝)；及
香港千色店作為租戶。
- 日期** : 二零二零年六月九日。
- 香港小輪物業** : 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** : 一年期，由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止。
- 樓面面積** : 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 318,000.00 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** : 倘香港千色店在香港小輪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 70,000,000.00 元，營業額租金應為該每年營業額總數超逾港幣 70,000,000.00 元之差額之 7%。倘香港千色店在香港小輪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 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。

- 政府差餉** : 由香港千色店支付每月港幣 14,750.00 元(須按政府檢討)。
- 管理費** : 每月港幣 120,664.10 元，須按期檢討。
- 冷氣費** : 每月港幣 141,041.20 元，須按期檢討。
- 正式協議** : 正式續租協議將由訂約方按照二零二零年租賃續訂要約函條款及條件訂立。倘香港千色店並未於恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝)通知其有關正式續租協議已備妥可簽立的十四日內，簽訂正式續租協議，則恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝)有權將二零二零年租賃續訂要約函及現有租賃協議之適用條款及條件(除終止合約條款外)作為對訂約方具約束力之最終租賃協議。

二零二零年租賃續訂要約函之條款乃參考現行市場租賃條款及條件，經公平磋商後釐定，以及香港小輪物業基本租金乃參考經第三方測量師行評估香港小輪物業市場租值後釐定。

2.2 會計之涵義及《上市規則》下之處理

按適用於本集團之《香港財務報告準則》第十六號，本集團根據二零二零年租賃續訂要約函應付款項的不同組成部份(即固定付款額及可變付款額)將採用不同的會計處理方法。本集團將於二零二零年七月一日(即二零二零年租賃續訂要約函之租期的開始日)確認基本租金(即固定付款額)為購買使用權資產港幣 3,800,000 元，屬資本性質，已計及該使用權資產之賬面值(即最初以本集團根據二零二零年租賃續訂要約函應付之固定基本租金經貼現至其現值計算)。該使用權資產之會計處理方法，乃基於二零二零年租賃續訂要約函，就會計目的而言，實質上被視為延續現有租賃協議於同一物業之租期，故根據《香港財務報告準則》第十六號下短期租賃之確認豁免並不適用。根據《上市規則》第十四 A 章，該購買使用權資產將構成本公司一次性關連交易。本集團根據二零二零年租賃續訂要約函應支付之營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(即可變付款額)，將於其發生期間在本集團損益表中獲確認為支出，並根據《上市規則》第 14A.31 條，支付該等費用將被視為本公司持續關連交易。

2.3 年度上限

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度，根據現有租賃協議所支付的過往總交易金額，包括租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)，總數分別約為港幣 2,886,000 元、港幣 5,867,000 元及港幣 5,993,000 元。

本公司預計根據二零二零年租賃續訂要約函(由二零二零年七月一日至二零二一年六月三十日)，香港千色店應付營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)之總金額將不會超過以下之最高金額：

<u>截至十二月三十一日止</u> <u>財政年度</u>	<u>年度上限</u> <u>(港幣元)</u>
二零二零年	3,500,000
二零二一年	3,500,000

以上年度上限乃根據上述二零二零年租賃續訂要約函之預計應付金額，並且按應付金額之調整作出緩衝而釐定。

3. 二零二零年清潔服務主協議

3.1 主要條款

日期	: 二零二零年六月九日。
訂約方	: 寶豐環保及本公司。
年期	: 由二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止。
主要內容	: 寶豐環保不時向本集團之任何成員提供(或與本集團之任何成員訂立協議提供)就本集團按其正常業務不時要求之清潔服務。寶豐環保給予本集團之條款將不遜於其給予其他獨立第三方顧客的條款。

根據二零二零年清潔服務主協議，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提供清潔服務之報價；
- (ii) 將考慮該等獨立第三方服務供應商及寶豐環保各自之收費及條款、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，終止二零二零年清潔服務主協議。

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二零二零年清潔服務主協議所訂立或將訂立之相關協議條款進行。

3.2 年度上限

根據二零二零年清潔服務主協議(由二零二零年十二月一日至二零二三年十一月三十日)，本公司預計本集團應付寶豐環保之總金額將不會超過以下之最高金額：

<u>截至十二月三十一日止</u> <u>財政年度</u>	<u>年度上限</u> <u>(港幣元)</u>
二零二零	864,000
二零二一	11,700,000
二零二二	13,300,000
二零二三	13,700,000

以上年度上限乃經參考寶豐環保提供清潔服務之過往交易金額、清潔服務市場狀況之潛在趨勢及本集團經營的零售商店數目之增長，以及因應通漲而作出緩衝而釐定。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度，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分別約為港幣 7,200,000 元、港幣 7,522,000 元及港幣 7,660,000 元。

4. 出售禮券主協議

4.1 主要條款

日期 : 二零二零年六月九日。

訂約方 : 恒地及本公司。

- 年期** : 由二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止。
- 主要內容** : 恒地集團可不時從本集團之任何成員購買禮券，而收費不低於本集團之有關成員提供禮券予其他獨立第三方之成本。根據出售禮券主協議，交易之收費乃不時向公眾人士提供有關禮券之價格。
- 付款條款** : 禮券之購買價須於有關購買後三個月內支付。
- 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，終止出售禮券主協議。

4.2 年度上限

根據出售禮券主協議(由二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日)，本公司預計恒地集團應付本集團之總金額將不會超過以下之最高金額：

<u>截至十二月三十一日止</u> <u>財政年度</u>	<u>年度上限</u> <u>(港幣元)</u>
二零二零	3,000,000
二零二一	6,000,000
二零二二	6,000,000
二零二三	3,000,000

以上年度上限乃經參考恒地集團向本集團之成員購買禮券之過往交易金額及潛在增長趨勢而釐定。

5. 訂立二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議之原因及裨益

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。董事局認為訂立二零二零年租賃續訂要約函符合本集團之商業利益，令本集團可於港灣豪庭廣場繼續經營「千色 Citistore」百貨店。

寶豐環保提供清潔服務予本集團及本集團出售禮券予恒地集團為本集團零售業務之一部份。董事認為繼續此等交易符合本集團之商業利益。

相比於恒地集團/本集團(視乎情況)與獨立第三方訂立類似交易，二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議項下有關交易收費及條款之要求將確保該等交易按一般商業條款(或更佳)及不損害本集團下進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為，二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主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，並符合本公司及其股東的整體利益，而二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議各自之年度上限亦屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

6. 《上市規則》之涵義

鑑於恒地為本公司之控股股東及持有香港小輪已發行股份數目約 33.41%，根據《上市規則》，恒地及其附屬公司(包括寶豐環保)，以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二零二零年租賃續訂要約函、本公司與寶豐環保訂立二零二零年清潔服務主協議及本公司與恒地訂立出售禮券主協議，構成本公司持續關連交易。

由於李家誠先生、李家傑博士及李寧先生被視為於恒地持有股份權益或作為李兆基博士(被視為香港小輪控股股東)之家族成員，彼等均被視為於二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議項下之交易中有重大利益，故根據本公司組織章程細則及《上市規則》，彼等已就有關批准二零二零年租賃續訂要約函、二零二零年清潔服務主協議及出售禮券主協議，以及各自之年度上限的董事局決議案放棄投票。除上述所披露者外，並無董事於該等交易中有重大利益。

鑑於(i)按使用權資產價值(即基本租金的貼現總金額)之基準計算，有關二零二零年租賃續訂要約函的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%；及(ii)按營業額租金、管理費、冷氣費及其他雜項費用(不包括政府差餉)的總金額之最高年度上限金額之基準計算，有關二零二零年租賃續訂要約函的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，二零二零年租賃續訂要約函及其項下進行之交易須遵守《上市規則》第十四 A 章之申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

由於(i)二零二零年清潔服務主協議及(ii)出售禮券主協議項下各自進行之交易之最高年度上限金額的一個或以上適用百分比率超過 0.1%，但全部均少於 5%，且該等交易按照一般商業條款訂立，該等擬進行之交易須遵守《上市規則》第十四 A 章之申報、公佈及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

7. 參與訂約方之資料

恒地由李兆基博士私人家族信託最終控制，為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、財務、百貨業務及投資控股。

香港小輪主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務為物業發展及投資、

渡輪、船廠及相關業務及證券投資。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股以及經營超級市場及百貨業務。

寶豐環保主要業務為提供清潔服務。

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。

8. 釋義

- 「二零一七年公佈」 本公司於二零一七年六月二十三日之公佈，其中包括有關二零一七年租賃續訂要約函及二零一七年清潔服務主協議項下之持續關連交易；
- 「二零一七年清潔服務主協議」 寶豐環保及本公司於二零一七年六月二十三日訂立之主協議，有關由二零一七年十二月一日起至二零二零年十一月三十日止，寶豐環保提供清潔服務予本集團成員，為期三年；
- 「二零一七年租賃續訂要約函」 恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝)及香港千色店作為租戶於二零一七年六月二十三日訂立之要約函，有關由二零一七年七月一日起至二零二零年六月三十日止租賃香港小輪物業，為期三年；
- 「二零二零年清潔服務主協議」 寶豐環保及本公司於二零二零年六月九日訂立之主協議，有關由二零二零年十二月一日起至二零二三年十一月三十日止，寶豐環保提供清潔服務予本集團成員，為期三年；
- 「二零二零年租賃續訂要約函」 恒代作為代理人(代表身為業主之香港小輪物業投資及良輝)及香港千色店作為租戶於二零二零年六月九日訂立之要約函，有關由二零二零年七月一日起至二零二一年六月三十日止租賃香港小輪物業，為期一年；
- 「聯繫人」 具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
- 「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，主要經營百貨公司業務；
「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)；
「控股股東」	具有《上市規則》賦予該詞彙的涵義；
「董事」	本公司之董事；
「現有租賃協議」	香港小輪物業投資及良輝(統稱為業主)及香港千色店(作為租戶)根據二零一七年租賃續訂要約函於二零一八年一月十五日訂立之租賃協議；
「禮券」	本集團之任何成員所發出之證明、文件、代碼或機讀卡片，收取者有權從本集團之任何成員經營之綜合百貨公司、附設超級市場的百貨公司及店舖(包括專門店或店舖)獲得特定價值之貨品或商品；
「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，由香港小輪物業投資及良輝擁有；
「《香港財務報告準則》」	香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》；

「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」	恒地及其聯繫人(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》；
「出售禮券主協議」	恒地與本公司於二零二零年六月九日訂立之主協議，有關由二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止，本集團之任何成員出售禮券予恒地集團，為期三年；
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	百分比。

承董事局命
公司秘書
廖祥源 謹啟

香港，二零二零年六月九日

於本公佈日期，董事局成員包括：(1)執行董事：李家誠(主席兼董事總經理)、李家傑、林高演及李寧；以及(2)獨立非執行董事：鄭志強、高秉強、胡經昌及歐肇基。