

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。



**HENDERSON INVESTMENT LIMITED**

**恒基兆業發展有限公司**

於香港註冊成立之有限公司

(股份代號：97)

## 有關新租賃及特許使用框架協議之 主要交易、須予披露交易及持續關連交易 及 其他持續關連交易

### 新租賃及特許使用框架協議

茲提述本公司於二零一四年十月十七日之公佈及通函，有關(其中包括)本公司與恒地於二零一四年十月十五日訂立之現有租賃及特許使用框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員可於二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或獲特許使用各種場所。

鑑於現有租賃及特許使用框架協議即將屆滿，本公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立新租賃及特許使用框架協議；據此，本集團之成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之成員(作為業主或特許人)可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間訂立租賃及特許使用交易。

### 新清潔服務主協議

茲提述本公司於二零二零年六月九日之公佈，有關(其中包括)本公司與寶豐環保(恒地之全資附屬公司)於二零二零年六月九日訂立之現有清潔服務主協議；據此，寶豐環保同意於二零二零年十二月一日至二零二三年十一月三十日期間提供清潔服務予本集團之成員。

由於預期本集團之成員於現有清潔服務主協議屆滿後將繼續不時使用寶豐環保的清潔服務，本公司與寶豐環保於二零二三年四月十九日就二零二三年十二月一日至二零二六年十一月三十日期間之清潔服務交易，訂立新清潔服務主協議。

### 出售貨品及禮券主協議

茲提述本公司於二零二零年六月九日之公佈，有關(其中包括)本公司與恒地於

二零二零年六月九日訂立之現有出售禮券主協議；據此，本集團之成員可於二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日期間不時向恒地集團之成員出售禮券。

由於預期(i)本集團之成員於現有出售禮券主協議屆滿後將繼續不時向恒地集團之成員出售禮券；及(ii)本集團之成員亦將不時向恒地集團之成員出售貨品，本公司與恒地於二零二三年四月十九日就二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日期間之出售交易，訂立出售貨品及禮券主協議。

### **《上市規則》之涵義**

鑑於恒地為本公司之控股股東，持有已發行股份總數約 69.27%，根據《上市規則》，恒地集團之成員為本公司之關連人士。因此，訂立新租賃及特許使用框架協議、新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議均構成本公司之持續關連交易。

### **新租賃及特許使用框架協議 – 主要交易、須予披露交易、不獲豁免之持續關連交易及獲部分豁免之持續關連交易**

由於二零二三年使用權資產上限的最高適用百分比率超過 25%但低於 100%，二零二三年使用權資產收購構成本公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露及股東批准之規定。由於各項二零二四年至二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，在每個二零二四年至二零二六年度上限期間的二零二四年至二零二六年使用權資產收購構成本公司之須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露規定。由於本公司收購上述使用權資產屬不獲豁免之持續關連交易，所以該等收購亦須遵守《上市規則》第十四 A 章所載之申報、公佈、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

由於二零二三年至二零二六年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，根據《上市規則》第十四A章，此等交易亦構成本公司不獲豁免之持續關連交易。由於二零二七年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且該等交易按一般商業條款進行，須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

本公司將於二零二三年五月十六日或之前(即本公佈發布後超過十五個營業日，基於本公司預計需要更多時間以準備並確認通函中的相關資料(包括相關物業的估值))向股東寄發一份載有，其中包括(i)有關新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立股東之意見函件；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函。

### **新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議 – 獲部分豁免之持續關連交易**

由於新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議項下之各項交易之最高年度上限金額之最高適用百分比率均各自超過 0.1%但低於 5%，且該等交易按一般商業條款進行，須遵守《上市規則》第十四 A 章所載之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

## 暫停辦理股份過戶登記

為決定合資格出席股東特別大會(或其任何續會或延會)並於會上投票之獨立股東身份，本公司將於二零二三年五月三十一日(星期三)至二零二三年六月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年五月三十日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零二三年六月五日(星期一)。

## 1. 新租賃及特許使用框架協議

### 1.1 緒言

茲提述本公司於二零一四年十月十七日之公佈及通函，有關(其中包括)本公司與恒地於二零一四年十月十五日訂立之現有租賃及特許使用框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員可於二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或獲特許使用各種場所。

鑑於現有租賃及特許使用框架協議即將屆滿，本公司與恒地於二零二三年四月十九日訂立新租賃及特許使用框架協議；據此，本集團之成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之成員(作為業主或特許人)可於二零二三年十月一日至二零二六年九月三十日期間訂立租賃及特許使用交易。

### 1.2 主要條款

新租賃及特許使用框架協議之主要條款概述如下：

- 日期** : 二零二三年四月十九日。
- 訂約方** : (1) 本公司；及  
(2) 恒地。
- 年期** : 為期三年，由二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日(除非任何一方給予另一方不少於一個月之書面終止通知而終止)止。
- 條件** : 新租賃及特許使用框架協議須待獨立股東批准該協議及其項下之交易(包括二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限)方可作實。如該條件於二零二三年十月一日(或訂約雙方以書面協定之其他日期)或之前未能達成，新租賃及特許使用框架協議將立即自動終止。

**主要內容** : 在本集團之成員不時作出合理要求下，恒地應及應促使恒地集團之相關成員，及本公司應及應促使本集團之相關成員，以非獨家方式進行租賃及特許使用交易。

**租賃及特許使用個別協議** : 就有關租賃及特許使用交易，本集團之相關成員與恒地集團之相關成員應訂立租賃及特許使用個別協議，其形式以及條款及條件(包括但不限於(如適用)租期或特許使用期、租金或特許使用費之金額、計算及調整、保證按金、冷氣費、管理費、宣傳費及其他開支、收費及費用、付款條款、免租期、續租選擇權之租期以及因故或任意而提前終止之條款)應不時由相關訂約方盡合理努力下而協定。

每項該等租賃或特許使用之租期不得超過三年(因本集團行使續租選擇權之任何續期或進一步續期則除外，惟每次該等續期或進一步續期不得超過三年)。

鑑於現有租賃及特許使用框架協議下，由恒地及/或其附屬公司授出場所之現有租賃及特許使用(臨時特許使用及快閃店特許使用除外)將於二零二三年九月三十日屆滿或附有續租選擇權之租期由二零二三年十月一日開始，預計本集團之相關成員與恒地集團之相關成員將就有關此等場所訂立租期由二零二三年十月一日(即新租賃及特許使用框架協議之開始日期)開始之租賃及特許使用個別協議。該等租賃及特許使用個別協議之主要條款概述將載列於通函中。

有關其他租賃及特許使用交易之租賃及特許使用個別協議亦可不時於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立。

**釐定各項租賃及特許使用交易條款之基準(包括租金/特許使用費之定價基準)** :

- (a) 每項租賃及特許使用交易應遵守新租賃及特許使用框架協議及相關租賃及特許使用個別協議之條款(如條款有任何歧義，概以新租賃及特許使用框架協議為準)；
- (b) 租賃及特許使用交易之條款應屬公平合理；及租賃及特許使用交易應按一般商業條款或對本集團更有利之條款進行；及
- (c) 每項租賃及特許使用交易之租金或特許使用費以及其他條款須經公平原則磋商及考慮其中包括以下主要因素(如適用)而釐定：
  - (i) 有關物業之區域及附近環境；
  - (ii) 有關物業所進行之業務；
  - (iii) 有關物業之面積大小、位置(所處之相關樓宇或購物商場內)及狀況；

- (iv) 租期或特許使用期期限；及
- (v) 租戶或特許准用人對相關物業所在的樓宇或購物商場的可能貢獻(如有)。

包括參考(如適用)恒地集團向相關樓宇或購物商場內的場所或與相關物業類似的場所之現有或潛在租戶或特許准用人所提供的條款，以及可參考從香港土地註冊處取得或向估值師或物業代理查詢的市場可資比較者。

於租賃及特許使用個別協議項下本集團之應付金額將以本集團之內部資源支付。

### 1.3 過往交易金額

#### 過往固定租金或固定特許使用費之總額

截至二零二二年十二月三十一日止三年各年及截至二零二三年二月二十八日止兩個月，本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃及特許使用交易(經計及免租期及租金寬免後)，向恒地及/或其附屬公司已定期支付過往固定租金或固定特許使用費金額載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度	截至二零二一年十二月三十一日止年度	截至二零二二年十二月三十一日止年度	由二零二三年一月一日至二零二三年二月二十八日止兩個月
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
136.16	152.24	153.24	26.22

#### 過往浮動租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出之總額

截至二零二二年十二月三十一日止三年各年及截至二零二三年二月二十八日止兩個月，本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃或特許使用交易，向恒地及/或其附屬公司已支付過往與租賃或特許使用物業產生的收入掛鈎的租金或特許使用費、短期租賃或特許使用之租金及費用以及其他費用及支出(包括服務費、冷氣費、管理費、宣傳費及其他開支、收費及費用)等浮動付款金額載列如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度	截至二零二一年十二月三十一日止年度	截至二零二二年十二月三十一日止年度	由二零二三年一月一日至二零二三年二月二十八日止兩個月
港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
57.61	64.65	70.56	11.44

## 1.4 租賃及特許使用交易上限

### 會計影響

關於租賃及特許使用交易，於《香港財務報告準則》第十六號「租賃」項下，除就某些識別豁免(即租期為十二個月或以下之短期租賃及低價值資產之租賃)所適用外，如果本集團之任何成員作為租戶或特許准用人，需要於租賃期啟始日確認一項使用權資產及一項租賃負債。

當一項租賃被資本化時，租賃負債按應支付之租賃付款額，並採用租約內所含利率或相關遞增借貸利率(倘若前者無法輕易確定)於租賃條款期限內進行貼現所達致之現值計量。於初次確認後，租賃負債以攤銷成本計量並且採用實際利率法計算利息支出。租賃負債之計量中並不包括不取決於指數或利率之可變化租賃付款額，並因此於其發生之會計期間於損益中扣除。

當一項租賃被資本化時，所確認之使用權資產按成本初次計量，而該成本包括租賃負債之初始金額加上於租賃之啟始日期或之前作出之任何租賃付款額，以及任何發生之初次直接成本。在適用之情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸和移除標的資產或復原標的資產於其所在地所需之估計成本，然後貼現至其現值及減去所獲取之租賃激勵措施金額。使用權資產其後按成本減去累計折舊及減值虧損後列賬。使用權資產之折舊是按租賃之啟始日期起至租賃之屆滿日期止，並經考慮其附帶之任何續租選擇權後之期間確認。本集團於綜合財務狀況表中分開呈列使用權資產及租賃負債。

### 使用權資產上限

於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立租賃及特許使用交易，建議使用權資產上限載列如下：

期間	使用權資產上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止三個月	538
截至二零二四年十二月三十一日止年度	122
截至二零二五年十二月三十一日止年度	122
由二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日止九個月	122

### 租金支出上限

於新租賃及特許使用框架協議年期內訂立租賃及特許使用交易，建議租金支出上限載列如下：

期間	租金支出上限 港幣百萬元
由二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止三個月	30
截至二零二四年十二月三十一日止年度	115
截至二零二五年十二月三十一日止年度	140
截至二零二六年十二月三十一日止年度	128
截至二零二七年十二月三十一日止年度	26
截至二零二八年十二月三十一日止年度	25
由二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日止九個月	18

雖然新租賃及特許使用框架協議之年期僅三年，但因在新租賃及特許使用框架協議之年期屆滿(即二零二六年九月三十日或之前)前訂立之租賃及特許使用個別協議(或會有最多三年的固定租期)的租期，可能於新租賃及特許使用框架協議之年期屆滿後該三年租期(即二零二九年九月三十日或之前)才完結，故有必要訂立六年租金支出上限。

### **釐定租賃及特許使用交易上限之基準**

建議之租賃及特許使用交易上限經考慮以下因素後而釐定：

- (a) 本集團之成員就現有租賃及特許使用框架協議項下之租賃及特許使用交易，向恒地及/或其附屬公司已定期支付之過往固定租金或特許使用費及過往營業額租金以及其他費用及支出，及與獨立第三方業主訂立類似交易之金額；
- (b) 按現有租賃及特許使用框架協議授予，將於二零二三年九月三十日屆滿之現有租賃及特許使用之預期續期，以及獨立估值師對相關場所之市場租金及特許使用費的初步意見；
- (c) 可能需支付營業額租金之相關場所的估計營業額；
- (d) 本集團目前之業務發展及未來幾年之拓展計劃，包括開設新超級市場、百貨公司及實用家品專賣店，及與恒地集團就此訂立相關新租賃及特許使用的相應可能性；
- (e) 恒地集團將來可向本集團之相關成員提供租賃或特許使用的場所或潛在場所；
- (f) 可從香港土地註冊處取得或估值師又或物業代理查詢的市場可資比較者；及
- (g) 為應對租金審閱及調整，並考慮到其他費用及支出(通脹以及工資及其他成本上升)之預期增長，以及將來市場改善可能令銷售額及相應的營業額租金按年遞增而預留不超過15%之合理緩衝。

## 1.5 內部監控程序

新租賃及特許使用框架協議項下每份租賃及特許使用個別協議的條款將按以下程序釐定：

- (a) 本集團之相關成員與恒地集團之相關成員須就每項租賃及特許使用交易進行公平磋商，並適當考慮新租賃及特許使用框架協議中所述的定價政策，包括釐定租金或特許使用費及其他條款時應受建議交易的特定情況所限；及
- (b) 就行使現有租賃或特許使用之續租選擇權而言，除非相關訂約方另有協定及受新租賃及特許使用框架協議之條款所限，否則將遵循行使續租選擇權之條款及條件。

本公司之相關部門將定期審閱租賃及特許使用個別協議以及租賃及特許使用交易，並監察年度上限的使用以確保遵守新租賃及特許使用框架協議之條款。

## 1.6 訂立新租賃及特許使用框架協議之原因及裨益

本集團於恒地集團擁有之物業經營超級市場、百貨公司及實用家品專賣店，包括「千色Citistore」、「UNY」及「C生活」多年。此等場所位於香港各區黃金地段，為當地社區帶來極大的便利。該等超級市場及店舖搬遷將對本集團業務之穩定性造成不利影響，亦會導致產生新場所之重大裝修費用。

本公司認為訂立新租賃及特許使用框架協議符合本公司之最佳利益，若新租賃及特許使用框架協議獲獨立股東批准，本集團與恒地集團之現有及日後之租賃及特許使用交易將可納入同一框架協議中，容許本集團之成員可不時在框架協議之規範下與恒地集團之成員訂立租賃及特許使用交易，而本公司毋須於每次訂立租賃及特許使用個別協議時，再次遵守公佈及/或獨立股東批准規定(如適用)。這將使本集團能夠以靈活且具成本效益之方式，在必要時把握機會租賃或取得特許使用恒地集團之商業場所供其營運之用。

董事(包括獨立非執行董事)認為新租賃及特許使用框架協議及其項下之交易均屬及將屬本集團一般及日常業務並按一般商業條款進行，以及該等條款及租賃及特許使用交易上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 2. 新清潔服務主協議

### 2.1 緒言

茲提述本公司於二零二零年六月九日之公佈，有關(其中包括)本公司與寶豐環保(恒地之全資附屬公司)於二零二零年六月九日訂立之現有清潔服務主協議；據此，寶豐環保同意於二零二零年十二月一日至二零二三年十一月三十日期間提供清潔服務予本集團之成員。



由於預期本集團之成員於現有清潔服務主協議屆滿後將繼續不時使用寶豐環保的清潔服務，本公司與寶豐環保於二零二三年四月十九日就二零二三年十二月一日至二零二六年十一月三十日期間之清潔服務交易，訂立新清潔服務主協議。

## 2.2 主要條款

新清潔服務主協議之主要條款概述如下：

- 日期** : 二零二三年四月十九日。
- 訂約方** : (1) 本公司；及  
(2) 寶豐環保。
- 年期** : 由二零二三年十二月一日起至二零二六年十一月三十日(除非任何一方給予另一方不少於一個月之書面終止通知而提前終止)止。
- 主要內容** : 在本集團之成員不時作出合理要求下，寶豐環保應，及本公司應及/或應促使本集團之相關成員，以非獨家方式訂立清潔服務交易。
- 清潔服務個別協議** : 就有關清潔服務交易，本集團之相關成員及寶豐環保應訂立清潔服務個別協議，其形式以及條款及條件應不時由相關訂約方盡合理努力下而協定。

每份清潔服務個別協議之年期不得超過三年。

- 釐定各項清潔服務交易條款之基準(包括定價基準)** :
- (a) 每項清潔服務交易(i)應遵守新清潔服務主協議及相關清潔服務個別協議之條款(如條款有任何歧義，概以新清潔服務主協議為準)；(ii)按一般商業條款或對本集團之相關成員更有利之條款進行；及(iii)給予本集團的條款應不遜於寶豐環保就類似服務給予其他獨立第三方的條款；及
  - (b) 清潔服務交易之收費及條款將按以下程序釐定：
    - (i) 本集團之相關成員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) 按該等獨立第三方服務供應商之類似或更佳之條款僱用寶豐環保。

於清潔服務個別協議項下本集團之應付金額將以本集團之內部資源支付。

付款條款：根據清潔服務個別協議，提供清潔服務之服務費用按月結算。

## 2.3 過往交易金額

根據現有清潔服務主協議，本集團就清潔服務向寶豐環保已支付過往費用金額載列如下：

由二零二零年十二月一日至二零二零年十二月三十一日止一個月	截至二零二一年十二月三十一日止年度	截至二零二二年十二月三十一日止年度	由二零二三年一月一日至二零二三年二月二十八日止兩個月
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
645	7,422	7,314	1,201

## 2.4 年度上限

於新清潔服務主協議之年期內訂立之清潔服務交易，本公司預計本集團應付寶豐環保之費用將不會超過以下之最高總額：

由二零二三年十二月一日至二零二三年十二月三十一日止一個月	截至二零二四年十二月三十一日止年度	截至二零二五年十二月三十一日止年度	由二零二六年一月一日至二零二六年十一月三十日止十一個月
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
1,000	12,000	15,000	16,000

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，並經考慮清潔服務市場狀況之潛在趨勢，續訂清潔服務個別協議後之預計費用增幅及預計本集團經營的零售商店數目之增長，以及因應寶豐環保向本集團提供潛在額外服務而作出20%合理緩衝而釐定。

## 2.5 內部監控程序

本公司之相關部門將定期審閱清潔服務個別協議及清潔服務交易，並監察年度上限的使用以確保遵守新清潔服務主協議之條款。

## 2.6 訂立新清潔服務主協議之原因及裨益

寶豐環保提供清潔服務予本集團為本集團業務之一部份。董事認為繼續僱用寶豐環保提供清潔服務符合本集團之商業利益。相比於本集團與獨立第三方訂立之類似交易，清潔服務交易收費及條款之要求將確保該等交易按一般商業(或更佳)條款及不損害本集團下進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為新清潔服務主協議及其項下之交易均屬及將屬本集團一般及日常業務並按一般商業條款進行，以及該等條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

### 3. 出售貨品及禮券主協議

#### 3.1 緒言

茲提述本公司於二零二零年六月九日之公佈，有關(其中包括)本公司與恒地於二零二零年六月九日訂立之現有出售禮券主協議；據此，本集團之成員可於二零二零年七月一日至二零二三年六月三十日期間不時向恒地集團之成員出售禮券。

由於預期(i)本集團之成員於現有出售禮券主協議屆滿後將繼續不時向恒地集團之成員出售禮券；及(ii)本集團之成員亦將不時向恒地集團之成員出售貨品，本公司與恒地於二零二三年四月十九日就二零二三年七月一日至二零二六年六月三十日期間之出售交易，訂立出售貨品及禮券主協議。

#### 3.2 主要條款

出售貨品及禮券主協議之主要條款概述如下：

- 日期** : 二零二三年四月十九日。
- 訂約方** : (1) 本公司；及  
(2) 恒地。
- 年期** : 為期三年，由二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日(除非任何一方給予另一方不少於一個月之書面終止通知而提前終止)止。
- 主要內容** : 在恒地集團之成員不時作出合理要求下，恒地應及/或應促使恒地集團之相關成員(作為買方)，以非獨家方式從本集團之相關成員購買貨品及/或禮券，而本公司應及/或應促使本集團之相關成員(作為供應商)向恒地集團之相關成員出售貨品及/或禮券。
- 出售個別協議** : 就有關出售交易，本集團之相關成員(作為供應商)及恒地集團之相關成員(作為買方)應訂立出售個別協議，其形式以及條款及條件應不時由相關訂約方盡合理努力下而協定。
- 釐定每項出售交易條款之基準(包括定價基準)** : (a) 每項出售交易(i)應遵守出售貨品及禮券主協議及相關出售個別協議之條款(如條款有任何歧義，概以出售貨品及禮券主協議為準)；(ii)按一般商業條款或對

本集團之相關成員更有利之條款進行；及(iii)給予本集團的條款應不遜於本集團之相關成員就出售類似貨品及/或禮券給予其他獨立第三方顧客的條款；及

- (b) 出售交易之收費及條款將經公平磋商後釐定及恒地集團之相關成員就每項出售交易向本集團之相關成員應支付之金額應不低於本集團之相關成員於其百貨公司/超級市場或透過其他渠道向其獨立第三方顧客提供貨品及禮券之價格。

**付款條款** : 相關買方應根據出售個別協議中貨品及/或禮券之代價，於相關供應商交付貨品及/或禮券之日起計三個月內支付。

### 3.3 過往交易金額

恒地集團就貨品及禮券向本集團已支付過往代價總金額(包括根據現有出售禮券主協議，恒地集團就禮券向本集團已支付過往代價總金額)載列如下：

截至二零二零年 十二月三十一日止年度	截至二零二一年 十二月三十一日止年度	截至二零二二年 十二月三十一日止年度	由二零二三年一月一日 至二零二三年二月二十八日 止兩個月
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
2,600	1,962	3,711	1,103

訂立出售貨品及禮券主協議前，除現有出售禮券主協議項下交易外，本集團之成員向恒地集團之成員出售禮券(二零二零年上半年)及貨品乃按一般商業條款或更佳條款進行，並且符合最低豁免水平，獲完全豁免遵守《上市規則》第十四A章之獨立股東批准、年度審閱及披露之規定。

### 3.4 年度上限

於出售貨品及禮券主協議之年期內訂立之出售交易，本公司預計恒地集團應付本集團貨品及禮券之代價將不會超過以下之最高總額：

由二零二三年 七月一日 至二零二三年 十二月三十一日 止六個月	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度	由二零二六年 一月一日 至二零二六年 六月三十日 止六個月
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
10,000	20,000	20,000	10,000

恒地集團應付本集團之總額之年度上限乃參考(i)過往交易金額；及(ii)本集團向恒地集團預計所出售貨品及/或禮券之類型及數量，並參考可能因香港經濟復蘇而對貨品及/或禮券需求預期增加而釐定。

### 3.5 內部監控程序

本公司之相關部門將定期審閱出售個別協議及出售交易，並監察年度上限的使用以確保遵守出售貨品及禮券主協議之條款。

### 3.6 訂立出售貨品及禮券主協議之原因及裨益

本集團向恒地集團出售貨品及禮券為本集團業務之一部份。董事認為繼續此等交易符合本集團之商業利益。相比於本集團與獨立第三方訂立之類似交易，出售交易收費及條款之要求將確保該等交易按一般商業(或更佳)條款及不損害本集團下進行。

董事(包括獨立非執行董事)認為出售貨品及禮券主協議及其項下之交易均屬及將屬本集團一般及日常業務並按一般商業條款進行，以及該等條款及年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 4. 《上市規則》之涵義

鑑於恒地為本公司之控股股東，持有已發行股份總數約69.27%，根據《上市規則》，恒地集團之成員為本公司之關連人士。因此，訂立新租賃及特許使用框架協議、新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議均構成本公司之持續關連交易。

### **新租賃及特許使用框架協議 – 主要交易、須予披露交易、不獲豁免之持續關連交易及獲部分豁免之持續關連交易**

由於二零二三年使用權資產上限的最高適用百分比率超過 25%但低於 100%，二零二三年使用權資產收購構成本公司之主要交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露及股東批准之規定。由於各項二零二四年至二零二六年使用權資產上限的最高適用百分比率超過 5%但低於 25%，在每個二零二四年至二零二六年年末期間的二零二四年至二零二六年使用權資產收購構成本公司之須予披露交易，須遵守《上市規則》第十四章所載之披露規定。由於本公司收購上述使用權資產屬不獲豁免之持續關連交易，所以該等收購亦須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈、年度審閱、通函及獨立股東批准之規定。

由於二零二三年至二零二六年租金支出交易的最高適用百分比率超過5%，根據《上市規則》第十四A章，此等交易亦構成本公司不獲豁免之持續關連交易。由於二零二七年至二零二九年租金支出交易的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，且該等交易按一般商業條款進行，須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

鑑於所有獨立非執行董事亦為恒地之獨立非執行董事，彼等被視為不獨立，無法就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限，或就股東特別大會上提呈的決議案如何進行表決向獨立股

東提供意見。因此，本公司並無成立獨立董事委員會就上述事項向獨立股東提出建議。盛百利已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立股東提供意見。

本公司將於二零二三年五月十六日或之前(即本公佈發布後超過十五個營業日，基於本公司預計需要更多時間以準備並確認通函中的相關資料(包括相關物業的估值))向股東寄發一份載有，其中包括(i)有關新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限之進一步資料；(ii)獨立財務顧問致獨立股東之意見函件；及(iii)召開股東特別大會之通告之通函。

### **新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議 – 獲部分豁免之持續關連交易**

由於新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議項下之各項交易之最高年度上限金額之最高適用百分比率均各自超過0.1%但低於5%，且該等交易按一般商業條款進行，須遵守《上市規則》第十四A章所載之申報、公佈及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

李家誠博士、李家傑博士及李寧先生各自於恒地之股份中被視為擁有權益，因此彼等被視為於新租賃及特許使用框架協議、新清潔服務主協議以及出售貨品及禮券主協議項下之交易中擁有重大權益，故彼等已根據本公司組織章程細則及《上市規則》就本公司批准該等協議、其項下之交易及其各自之年度上限的相關董事局決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於該等協議項下之交易中擁有重大權益。

## **5. 暫停辦理股份過戶登記**

為決定合資格出席股東特別大會(或其任何續會或延會)並於會上投票之獨立股東身份，本公司將於二零二三年五月三十一日(星期三)至二零二三年六月五日(星期一)止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份登記及過戶手續。所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於二零二三年五月三十日(星期二)下午四時三十分前，送達位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份登記及過戶處卓佳標準有限公司辦理過戶手續。確定符合資格出席股東特別大會及於會上投票之記錄日期為二零二三年六月五日(星期一)。

## **6. 參與訂約方之資料**

### **本集團**

本公司乃一投資控股公司，其附屬公司之主要業務為投資控股及營運超級市場、百貨業務及實用家品專賣店。

### **恒地集團**

恒地為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：12)。恒地集團主要從事物業發展及投資、建築工程、發展計劃管理、物業管理、

提供財務借貸、酒店業務及投資控股。

寶豐環保之主要業務為提供清潔服務。

## 7. 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二三年使用權資產收購」	本集團於二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止期間就租賃及特許使用交易對使用權資產作出之收購；
「二零二三年使用權資產上限」	於二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日止期間之使用權資產上限；
「二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限」	使用權資產上限及二零二三年至二零二六年租金支出上限；
「二零二三年至二零二六年租金支出上限」	由二零二三年十月一日至二零二六年十二月三十一日止期間之租金支出上限；
「二零二三年至二零二六年租金支出交易」	由二零二三年十月一日至二零二六年十二月三十一日止期間產生租金支出之交易；
「二零二四年至二零二六年度上限期間」	指以下任何期間： (a) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日； (b) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日；及 (c) 二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日； 及「二零二四年至二零二六年度上限期間」又指所有此等期間；
「二零二四年至二零二六年使用權資產收購」	就每個二零二四年至二零二六年度上限期間而言，本集團於該二零二四年至二零二六年度上限期間就租賃及特許使用交易對使用權資產作出之收購；
「二零二四年至二零二六年度使用權資產上限」	於二零二四年至二零二六年度上限期間之使用權資產上限；
「二零二七年至二零二九年租金支出交易」	由二零二七年一月一日至二零二九年九月三十日止期間產生租金支出之交易；

「年度上限期間」

就使用權資產上限而言，指以下任何期間：

- (a) 二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日；
- (b) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日；
- (c) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日；及
- (d) 二零二六年一月一日至二零二六年九月三十日；

就租金支出上限而言，指以下任何期間：

- (a) 二零二三年十月一日至二零二三年十二月三十一日；
- (b) 二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日；
- (c) 二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日；
- (d) 二零二六年一月一日至二零二六年十二月三十一日；
- (e) 二零二七年一月一日至二零二七年十二月三十一日；
- (f) 二零二八年一月一日至二零二八年十二月三十一日；及
- (g) 二零二九年一月一日至二零二九年九月三十日；

及「年度上限期間」又指所有此等期間；

「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間接全資附屬公司；

「通函」 就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限將寄發予股東之通函；

「清潔服務」 為本集團之成員經營的商店、店舖和其他場所提供之清潔服務；

「清潔服務個別協議」 本集團之任何成員與寶豐環保可能就清潔服務交易不時訂立、延期、修訂或續訂之個別書面協議；



「清潔服務交易」	寶豐環保於新清潔服務主協議年期內向本集團之任何成員提供清潔服務；
「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；
「股東特別大會」	即將舉行之本公司股東特別大會，以考慮並酌情批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易以及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限；
「現有租賃及特許使用框架協議」	本公司與恒地於二零一四年十月十五日訂立之框架協議；據此，訂約方同意本集團之成員於二零一四年十二月一日至二零二三年九月三十日期間可不時從恒地及/或其附屬公司租賃及/或特許使用各種場所；
「現有清潔服務主協議」	本公司與寶豐環保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期間，寶豐環保提供清潔服務予本集團之成員，為期三年；
「現有出售禮券主協議」	本公司與恒地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期間，本集團之成員出售禮券予恒地集團之成員，為期三年；
「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(包括實用家品專門店或店舖)獲得特定價值之貨品或商品；
「貨品」	零售商品(包括食品及飲料、生活用品、個人衛生用品及化妝品、清潔用品、文具、廚具、小家電等)；
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司；
「《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》；

「港幣」	港元，香港法定貨幣；
「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」	恒地及其不時之附屬公司及聯繫人(但不包括本集團)；
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立財務顧問」或「盛百利」	盛百利財務顧問有限公司，根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任之獨立財務顧問，就新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	根據《上市規則》，在股東特別大會上不被禁止投票以批准新租賃及特許使用框架協議、其項下之交易及二零二三年至二零二六年租賃及特許使用交易上限的股東；
「租賃及特許使用個別協議」	本集團之相關成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之相關成員(作為業主或特許人)就每項租賃及特許使用交易訂立之書面協議；
「租賃及特許使用交易」	本集團之任何成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之任何成員(作為業主或特許人)就任何物業訂立之任何租賃或特許使用交易(包括任何分租或轉讓特許使用交易)；
「租賃及特許使用交易上限」	使用權資產上限及租金支出上限之統稱；
「《上市規則》」	《聯交所證券上市規則》；

「出售貨品及禮券主協議」	本公司與恒地於二零二三年四月十九日就有關本集團之成員(作為供應商)向恒地集團之成員(作為買方)出售貨品及/或禮券訂立之主協議，由二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止，為期三年；
「新租賃及特許使用框架協議」	本公司與恒地於二零二三年四月十九日有關本集團之成員(作為租戶或特許准用人)與恒地集團之成員(作為業主或特許人)就租賃及特許使用交易訂立之框架協議，由二零二三年十月一日起至二零二六年九月三十日止，為期三年；
「新清潔服務主協議」	本公司與寶豐環保於二零二三年四月十九日就寶豐環保於二零二三年十二月一日至二零二六年十一月三十日期間，向本集團之成員提供清潔服務而訂立之主協議；
「租金支出」	與租賃或特許使用物業產生之收入掛鈎之浮動租金或特許使用費、本集團於損益表確認為支出的短期或低價值資產租金及其他費用及開支(包括服務費、冷氣費、管理費、推廣費和其他供款、收費和費用)，由本集團之相關成員(作為租戶或特許准用人)根據租賃及特許使用個別協議支付予恒地集團之相關成員(作為業主或特許人)；
「租金支出上限」	就每個年度上限期間而言，在該年度上限期間內與租賃及特許使用交易相關的租金支出的最高總額上限，及「 <b>租金支出上限</b> 」又指所有年度上限期間的所有此等上限；
「使用權資產上限」	就每個年度上限期間而言，本集團於該年度上限期間內就租賃及特許使用交易所收購之使用權資產的最高總額上限，及「 <b>使用權資產上限</b> 」又指所有年度上限期間的所有此等上限；
「出售個別協議」	本集團之任何成員(作為供應商)與恒地集團之任何成員(作為買方)可能不時就出售交易所訂立之個別書面協議；
「出售交易」	在出售貨品及禮券主協議年期內本集團之成員(作為供應商)向恒地集團之成員(作為買方)就貨品及/或禮券進行之特定出售；
「股份」	本公司之股份；

「股東」 本公司之股東；  
「聯交所」 香港聯合交易所有限公司；  
「%」 百分比。

承董事局命  
公司秘書  
廖祥源 謹啟

香港，二零二三年四月十九日

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。