

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。

## SWIRE PACIFIC LIMITED

### 太古股份有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00019 及 00087)

## SWIRE PROPERTIES LIMITED

### 太古地產有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：01972)

### 須予披露的交易 出售港島東中心的若干辦公樓樓層

於本公告日期，賣方（太古地產的全資附屬公司）與買方就有關以總現金代價港幣 54 億元出售港島東中心 42 至 54 樓（不包括 49 樓）訂立買賣協議。

出售事項構成太古公司及太古地產各自於《上市規則》下的一項須予披露的交易，須遵守《上市規則》第十四章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

#### 買賣協議

於本公告日期，賣方（太古地產的全資附屬公司）與買方訂立下列協議：

- (a) 45 樓至 54 樓買賣協議，涉及港島東中心 45 至 48 樓及 50 至 54 樓各層全層（「45 樓至 54 樓」）的買賣；及
- (b) 三份買賣協議，每份協議分別涉及港島東中心 42 樓、43 樓及 44 樓各層全層的買賣。

#### 購買價

該項物業的購買價為港幣 54 億元，由下列部分組成：

- (a) 45 樓至 54 樓的購買價為港幣 4,058,319,356 元；

- (b) 42 樓的購買價為港幣 439,595,478 元；
- (c) 43 樓的購買價為港幣 451,042,583 元；及
- (d) 44 樓的購買價為港幣 451,042,583 元。

該項物業的購買價乃由雙方於作出公平磋商，並考慮該項物業於二零二三年六月三十日的獨立估值後釐定。

### 購買價的支付

購買價將按下列方式由買方以現金支付。

樓層	按金 <sup>(1)</sup>	進一步部分售價 <sup>(2)</sup>	餘額
45 樓至 54 樓	已支付相當於 購買價的 10% 之按金。	無	相當於購買價的 90% 之購買價餘額將於 45 樓至 54 樓交易完 成後支付。
42 樓	已支付相當於 購買價的 10% 之按金。	以等額方式分四期，每期金 額相當於購買價的 10%，於 下列日期支付：  (i) 45 樓至 54 樓交易完成日 期；及  (ii) 45 樓至 54 樓交易完成日 期之後的分別首三個周年 日。	相當於購買價的 50% 之購買價餘額將於 42 樓的買賣完成後 支付。
43 樓	已支付相當於 購買價的 10% 之按金。	以等額方式分兩期，每期金 額相當於購買價的 10%，於 下列日期支付：  (i) 45 樓至 54 樓交易完成日 期；及  (ii) 45 樓至 54 樓交易完成日 期之後的首個周年日。	相當於購買價的 70% 之購買價餘額將於 43 樓的買賣完成後 支付。
44 樓	已支付相當於 購買價的 10% 之按金。	以等額方式分三期，每期金 額相當於購買價的 10%，於 下列日期支付：	相當於購買價的 60% 之購買價餘額將於 44 樓的買賣完成後 支付。

樓層	按金 <sup>(1)</sup>	進一步部分售價 <sup>(2)</sup>	餘額
		(i) 45 樓至 54 樓交易完成日期；及  (ii) 45 樓至 54 樓交易完成日期之後的首兩個周年日。	

註：

(1) 所有按金已於簽署買賣協議時支付。

(2) 45 樓至 54 樓買賣協議下沒有任何部分售價於簽署到交易完成期間支付。

### 交易完成

#### 45 樓至 54 樓交易完成

根據 45 樓至 54 樓買賣協議，45 樓至 54 樓交易完成將於二零二三年十二月二十一日或之前進行（「**45 樓至 54 樓交易完成日期**」）。

緊接 45 樓至 54 樓交易完成後，將訂立若干附帶文件。

#### 42 樓、43 樓及 44 樓買賣的完成

42 樓、43 樓及 44 樓各層的買賣完成須待 45 樓至 54 樓交易完成後方可進行。

根據 42 樓、43 樓及 44 樓各自的買賣協議，各層的買賣交易完成日期將為賣方向買方發出不少於六個月的事先書面通知內指定的日期，但該日期受下列若干時限規定：

樓層	交易完成日期
43 樓	不早於二零二五年十二月三十一日及不遲於二零二六年十二月三十一日。
44 樓	不早於二零二六年十二月三十一日及不遲於二零二七年十二月三十一日。
42 樓	不早於二零二七年十二月三十一日及不遲於二零二八年十二月三十一日。

終止

就任何一份買賣協議而言，如買方（因賣方違約除外）未能根據該買賣協議的條款完成其項下擬進行的購買，賣方有權終止該買賣協議及沒收按金（該按金已根據該買賣協議支付）。

就任何一份買賣協議而言，如賣方（因買方違約除外）未能根據該買賣協議的條款完成其項下擬進行的出售，賣方須向買方退還該買賣協議項下的按金及任何已支付的部分售價。

倘 45 樓至 54 樓買賣協議的其中一方違約導致 45 樓至 54 樓買賣協議終止，則 42 樓、43 樓及 44 樓各自的買賣協議亦將自動終止，而根據該等買賣協議支付的按金將（倘買方違約）由賣方沒收或（倘賣方違約）退還予買方。

### 附帶文件

根據 45 樓至 54 樓買賣協議，附帶文件將緊接 45 樓至 54 樓交易完成後訂立。附帶文件中的主要條款概要如下：

- (a) 在限制期內，賣方集團及買方集團均不得處置或放棄管有（包括以特許或租賃方式）該幢大廈中其各自擁有的任何部分，但以下情況除外：
  - (i) 賣方集團批給的 (1) 任何年期不超過 15 年（包括根據任何續租權的續約年期）的租賃或租約或 (2) 任何獲買方事先批准（該批准不得無理拒絕或延遲給予）的年期超過 15 年（包括根據任何續租權的續約年期）的租賃或租約；
  - (ii) 買方集團批給的 (1) 任何年期不超過 15 年（包括根據任何續租權的續約年期）且（當承租人或租戶非買方集團、香港政府或法定機構時）按市值租金的租賃或租約；或 (2) 任何獲賣方事先批准（該批准不得無理拒絕或延遲給予）的年期超過 15 年（包括根據任何續租權的續約年期）的租賃或租約；
  - (iii) （就賣方而言）賣方集團或（就買方而言）買方集團成員之間的任何集團內部轉讓；及
  - (iv) 就該幢大廈中的任何部分訂立的受益人為香港持牌銀行的任何押記或按揭。
- (b) 在限制期內，賣方於該幢大廈未根據出售事項出售的部分應繼續由賣方集團擁有；
- (c) 在限制期後，買方集團不得租出或放棄管有該項物業，唯以上文第(a)(ii)段所提及的租賃或租約方式除外；

- (d) 自 45 樓至 54 樓交易完成日期（包括該日）起，只要買方集團持有買方相關權益：
- (i) 賣方將（或促使他人）向買方（或買方集團）批出該特許權；及
  - (ii) 涉及若干關乎買方集團作為業主的重要事項，例如就該幢大廈的管理及維修財務供款的重大加幅及就該項物業的樓板之大型維修及改善工程（因緊急情況而須進行的工程除外），須經買方集團作為該幢大廈部分業主之書面批准（該批准將不會被無理拒絕）。

### 有關該項物業的進一步資料

港島東中心是太古地產的投資物業組合中其中一幢擁有 59 層辦公樓樓層的甲級辦公樓。買方為 45 至 54 樓（不包括 49 樓）的現有租戶，其租約將於 45 樓至 54 樓交易完成後終止。

於二零二三年六月三十日，該項物業應佔賬面值及獨立估值為港幣 52.81 億元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，該項物業應佔除稅前及除稅後淨租金收入總額分別約為港幣 1.7807 億元及港幣 1.4869 億元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，該項物業應佔除稅前及除稅後淨租金收入總額分別約為港幣 1.707 億元及港幣 1.4785 億元。由於港島東中心全幢由賣方擁有，因此並無就該項物業編製獨立財務報表。以上披露的該項物業應佔淨租金收入總額乃根據該項物業所得的實際租金收入、就該項物業所繳付的印花稅及該項物業應佔的營運開支（參考其在該幢大廈的總樓面面積中所佔份額）計算得出。

### 進行出售事項的理由及裨益

進行出售事項將可讓太古地產從其於該項物業的投資中獲取資金。從出售事項所得的款項將會用作太古地產的一般營運資金。

預計太古地產在未來數個財政年度內（參照買賣協議的實際完成日期（預計最後一項買賣的完成日期不會遲於截至二零二八年十二月三十一日止財政年度））將從出售事項錄得 (i) 估計虧損總額約港幣 3,100 萬元（按法定基準計算），此乃根據該項物業於二零二三年六月三十日的賬面值及出售事項相關開支計算；或 (ii) 估計收益總額約港幣 43.62 億元（按基本基準計算），此乃根據該項物業於二零二三年六月三十日的歷史成本及出售事項相關開支計算。預計太古公司在未來數個財政年度內（參照買賣協議的實際完成日期（預計最後一項買賣的完成日期不會遲於截至二零二八年十二月三十一日止財政年度））將就其於太古地產的 82% 權益從出售事項錄得估計虧損總額約港幣 2,500 萬元（按法定基準計算）或估計收益總額約港幣 35.77 億元（按基本基準計算）。

太古公司的董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古公司及其股東的整體利益。

太古地產的董事認為出售事項的條款屬公平合理，且符合太古地產及其股東的整體利益。

### 遵守《上市規則》

各公司確認，就其董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於該公司及其關連人士的第三方。

由於根據《上市規則》第 14.07 條各公司就出售事項的最高相關百分比率超逾 5% 但低於 25%，出售事項構成公司各自在《上市規則》項下的一項須予披露的交易。因此，出售事項須遵守《上市規則》第十四章有關公告的規定，但獲豁免遵守有關通函及股東批准的規定。

### 董事

於本公告所載日期，太古公司的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、岑明彥、賀以禮、馬天偉、張卓平；  
非常務董事： 麥廣能、施銘倫；及  
獨立非常務董事： 包逸秋、李慧敏、顏文玲、歐高敦、徐瑩及張懌。

於本公告所載日期，太古地產的在任董事如下：

常務董事： 白德利（主席）、彭國邦、龍雁儀、馬淑貞；  
非常務董事： 范尼克、林双吉、馬天偉、邵瑞德、施銘倫；及  
獨立非常務董事： 鄭嘉麗、蔡德群、馮裕鈞、吳亦泓及朱昌來。

### 釋義

於本公告內，除文意另有所指外，下列詞彙具有以下含義：

- |                  |   |
|------------------|---|
| 「42 樓」           | 該幢大廈 42 樓全層。  |
| 「43 樓」           | 該幢大廈 43 樓全層。  |
| 「44 樓」           | 該幢大廈 44 樓全層。  |
| 「45 樓至 54 樓」     | 該幢大廈 45 至 48 樓及 50 至 54 樓各層全層。該幢大廈 49 樓全層為消防安全目的用作庇護層而未被佔用，以及不包括在買賣協議內。 |
| 「45 樓至 54 樓交易完成」 | 根據 45 樓至 54 樓買賣協議完成 45 樓至 54 樓之買賣。                                      |

「45 樓至 54 樓交易完成日期」	45 樓至 54 樓交易完成之日期，即於二零二三年十二月二十一日或之前。
「45 樓至 54 樓買賣協議」	賣方與買方於本公告日期就買賣 45 樓至 54 樓訂立的買賣協議。
「附帶文件」	賣方與買方（及/或（就公契及管理協議和該特許權而言）他人）將於緊接 45 樓至 54 樓交易完成後分別訂立的一份公契及管理協議、一份契約書、若干附帶契約及該特許權。
「該幢大廈」或「港島東中心」	該幢位於香港鰂魚涌華蘭路 18 號名為「港島東中心」的大廈。
「公司」	太古公司及太古地產。
「出售事項」	賣方根據買賣協議向買方出售該項物業。
「港幣」	港幣，香港法定貨幣。
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區。
「交易最終完成」	45 樓至 54 樓、42 樓、43 樓及 44 樓分別的買賣其中最後完成者，但若 42 樓、43 樓及 44 樓的買賣中無一根據各自的買賣協議完成，45 樓至 54 樓交易完成則被視為交易最終完成。
「該特許權」	根據其他附帶文件緊接 45 樓至 54 樓之完成時向買方（或買方集團）授予的使用該幢大廈內及/或其附近的若干空間、地方及設施的若干特許權。
「《上市規則》」	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
「該項物業」	以下物業：  (i) 45 樓至 54 樓；  (ii) 42 樓；  (iii) 43 樓；及  (iv) 44 樓。

- 「買方」 證券及期貨事務監察委員會，一個根據已廢除的《證券及期貨事務監察委員會條例》（香港法律第 24 章）下第 3 條成立並依據《證券及期貨條例》（香港法律第 571 章）下第 3 條繼續存續的法定機構及 45 樓至 54 樓的現有租戶。
- 「買方集團」 買方及與其有關聯的公司（指以下之所有：(a) Investor Compensation Company Limited 投資者賠償有限公司；(b) Investor and Financial Education Council 投資者及理財教育委員會；(c) 有關任何為了執行買方根據《證券及期貨條例》（香港法例第 571 章）或其他適用條例之任何職能或職責而設立或成立的任何實體）。
- 「買方相關權益」 買方集團仍作為該幢大廈最少九個樓層全層的樓層的單一或多個註冊業主及佔用人。
- 「限制期」 由 45 樓至 54 樓交易完成起計，直至交易最終完成日期之後的第五個周年日屆滿為止的期間。
- 「買賣協議」 賣方與買方於本公告日期訂立的下列協議：
- (i) 45 樓至 54 樓買賣協議；
  - (ii) 買賣 42 樓的買賣協議；
  - (iii) 買賣 43 樓的買賣協議；及
  - (iv) 買賣 44 樓的買賣協議。
- 「太古公司」 Swire Pacific Limited 太古股份有限公司，一家於香港註冊成立的投資控股有限公司，其股份於聯交所上市，其附屬公司、聯屬公司及合資公司主要從事地產、飲料及航空業務，以及醫療保健和可持續食品等新領域的業務。太古公司是太古地產的上市母公司，持有約 82% 的太古地產已發行股份。
- 「太古地產」 Swire Properties Limited 太古地產有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市。太古地產及其附屬公司的主要業務為：(i) 物業投資，即發展、租賃及管理商業、零售及若干住宅物業；(ii) 物業買賣，即發展及興建物業（主要為住宅大廈）以供出售；及(iii) 投資及經營酒店。



- 「聯交所」 The Stock Exchange of Hong Kong Limited 香港聯合交易所有限公司。
- 「賣方」 Cityplaza Holdings Limited 太古城中心控股有限公司，一家於香港註冊成立的投資控股有限公司及太古地產的全資附屬公司。
- 「賣方集團」 太古地產集團之成員。

承董事局命  
**SWIRE PACIFIC LIMITED**  
太古股份有限公司  
公司秘書  
麥潔貞

香港，二零二三年十一月十七日

承董事局命  
**SWIRE PROPERTIES LIMITED**  
太古地產有限公司  
公司秘書  
麥潔貞

香港，二零二三年十一月十七日