

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。



**Hysan Development Company Limited**

**希慎興業有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00014)

**關連交易  
出售竹林苑之住宅單位**

董事會宣布，於 2025 年 10 月 3 日，廣運（本公司之全資附屬公司）作為賣方與買方分別訂立協議，據此：

- (i) 根據協議 1 的條款及條件，廣運同意向買方 A 出售而買方 A 同意向廣運購買單位 1，代價為 56,390,000 港元；及
- (ii) 根據協議 2 的條款及條件，廣運同意向買方 B 出售而買方 B 同意向廣運購買單位 2 及單位 3，總代價為 77,230,000 港元。

買方 A 由非執行董事利乾先生之配偶全資擁有。買方 B 為本公司主席利蘊蓮女士之兒子。根據上市規則，買方 A 及買方 B 因此均為本公司的關連人士。故此根據上市規則第十四 A 章，簽訂該等協議構成本公司之關連交易。

鑑於該等出售事項單獨或合併計算的一項或多項適用百分比率高於 0.1% 但所有適用百分比率均低於 5%，該等出售事項僅須遵守上市規則第十四 A 章項下公告及申報規定，並獲豁免獨立股東批准之規定。

**緒言**

董事會宣布，於 2025 年 10 月 3 日，廣運（本公司之全資附屬公司）作為賣方與買方分別訂立協議，據此：

- (i) 根據協議 1 的條款及條件，廣運同意向買方 A 出售而買方 A 同意向廣運購買單位 1，代價為 56,390,000 港元；及

- (ii) 根據協議 2 的條款及條件，廣運同意向買方 B 出售而買方 B 同意向廣運購買單位 2 及單位 3，總代價為 77,230,000 港元。

該等協議之主要條款載列如下：

### 協議 1 之主要條款

1. 日期 : 2025 年 10 月 3 日
2. 訂約方 : (a) 廣運為賣方  
(b) 買方 A 為買方
3. 單位 1 : 位於竹林苑的一個住宅單位，實用面積約為 2,191 平方呎。
4. 代價及付款條款 : 出售單位 1 之代價為 56,390,000 港元，買方 A 將按下列方式支付予廣運：
  - (a) 初步訂金 2,819,500 港元（相當於代價之 5%）已於簽署協議 1 時支付；
  - (b) 加付訂金 2,819,500 港元（連同上述(a)項的初步訂金，相當於代價之 10%）須於 2025 年 10 月 17 日或之前支付；及
  - (c) 代價餘額須於 2026 年 1 月 2 日（即單位 1 買賣之完成日期）或之前支付。

出售單位 1 的代價乃經考慮（其中包括）附近可比較優質住宅物業的現行市價，及獨立物業估值師對單位 1 於 2025 年 7 月 31 日的估值 55,100,000 港元而釐定。
5. 正式買賣合約的簽訂日期 : 2025 年 10 月 17 日或之前
6. 完成日期 : 2026 年 1 月 2 日或之前
7. 空置管有權及按現狀出售 : 單位 1 是按空置狀況並以現狀出售。

## 協議 2 之主要條款

1. 日期 : 2025 年 10 月 3 日
2. 訂約方 : (a) 廣運為賣方  
(b) 買方 B 為買方
3. 單位 2 及單位 3 : 單位 2 :  
位於竹林苑的一個住宅單位，實用面積約為 1,451 平方呎。  
: 單位 3 :  
位於竹林苑的一個住宅單位，實用面積約為 1,503 平方呎。
4. 代價及付款條款 : 出售單位 2 及單位 3 之總代價為 77,230,000 港元，買方 B 將按下列方式支付予廣運：  
(a) 初步訂金 3,861,500 港元（相當於總代價之 5%）已於簽署協議 2 時支付；  
(b) 加付訂金 3,861,500 港元（連同上述(a)項的初步訂金，相當於總代價之 10%）須於 2025 年 11 月 3 日或之前支付；及  
(c) 總代價餘額須於 2026 年 6 月 30 日（即單位 2 及單位 3 買賣之完成日期）或之前支付。  
  
出售單位 2 及單位 3 的總代價乃經考慮（其中包括）附近可比較優質住宅物業的現行市價；及獨立物業估值師對單位 2 及單位 3 於 2025 年 7 月 31 日的總估值 73,580,000 港元而釐定。
5. 正式買賣合約的簽訂日期 : 2025 年 11 月 3 日或之前
6. 完成日期 : 2026 年 6 月 30 日或之前
7. 空置管有權及按現狀出售 : 單位 2 及單位 3 均按空置狀況並以現狀出售。

## 有關該等單位之資料

截至2023年12月31日及2024年12月31日止兩個年度，該等單位的應佔淨租金收入如下：

|             | 截至 12 月 31 日止年度 |           |
|-------------|-----------------|-----------|
|             | 2024 年          | 2023 年    |
|             | 港元              | 港元        |
|             | (概約)            | (概約)      |
| <b>單位 1</b> |                 |           |
| 稅前淨利潤       | 1,170,000       | 1,170,000 |
| 稅後淨利潤       | 977,000         | 977,000   |
| <b>單位 2</b> |                 |           |
| 稅前淨利潤       | 423,000         | 0         |
| 稅後淨利潤       | 353,000         | 0         |
| <b>單位 3</b> |                 |           |
| 稅前淨利潤       | 780,000         | 787,000   |
| 稅後淨利潤       | 652,000         | 657,000   |

於 2025 年 6 月 30 日，該等單位的面值如下：

|      | 於 2025 年 6 月 30 日 |
|------|-------------------|
|      | 港元                |
|      | (概約)              |
| 單位 1 | 36,177,000        |
| 單位 2 | 23,642,000        |
| 單位 3 | 24,533,000        |

## 出售事項之財務影響

出售事項預計將為希慎集團帶來總收益約49,268,000港元，該總收益乃基於該等協議項下該等單位之總代價，扣除該等單位在完成日期於希慎集團的財務報表上所記錄的估計總面值計算。出售事項所得之款項淨額將用作希慎集團的一般營運資金。

## 進行出售事項之理由及利益

竹林苑為希慎集團發展的住宅項目，位於香港半山堅尼道地的黃金地段。該項目由6座住宅大樓組成，共有345個住宅單位及436個停車位。竹林苑由希慎集團持有作租賃用途。自2025年8月起，希慎集團已分階段出售竹林苑兩座住宅大樓的住宅單位（該等單位為其中一部分）及部分停車位。該項目為希慎集團資本循環計劃的一部分，旨在達成三大目標：(i) 透過去槓桿化優化希慎集團資本結構；(ii) 釋放成熟非核心住宅資產的價值；及 (iii) 將資本重新部署至公司策略重點領域。

董事會（包括獨立非執行董事，惟不包括利蘊蓮女士、利乾先生、利憲彬先生以及利子厚先生（彼等已於批准該等出售事項的相關董事會決議案放棄投票））認為出售事項 1 及出售事項 2 均按一般商業條款進行，並於希慎集團之日常業務過程中訂立，且協議 1 及協議 2 之條款均屬公平合理，亦符合希慎集團及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

買方 A 由非執行董事利乾先生之配偶全資擁有。買方 B 為本公司主席利蘊蓮女士之兒子。根據上市規則，買方 A 及買方 B 因此均為本公司的關連人士。故此根據上市規則第十四 A 章，簽訂該等協議構成本公司之關連交易。

鑑於該等出售事項單獨或合併計算的一項或多項適用百分比率高於0.1%但所有適用百分比率均低於5%，該等出售事項僅須遵守上市規則第十四A章項下公告及申報規定，並獲豁免獨立股東批准之規定。

由於買方 A 由非執行董事及利氏家族之成員利乾先生之配偶全資擁有，彼於出售事項 1 中擁有重大權益並已於批准出售事項 1 的相關董事會決議案放棄投票。儘管利乾先生於出售事項 2 中並無重大利益，但作為利氏家族之成員，彼已自願就批准出售事項 2 的相關董事會決議案放棄投票。

由於買方 B 為本公司主席及利氏家族之成員利蘊蓮女士之兒子，彼於出售事項 2 中擁有重大權益並已於批准出售事項 2 的相關董事會決議案放棄投票。儘管利蘊蓮女士於出售事項 1 中並無重大利益，但作為利氏家族之成員，彼已自願就批准出售事項 1 的相關董事會決議案放棄投票。

儘管非執行董事利憲彬先生以及利子厚先生於該等出售事項中並無擁有重大權益，彼等均為利氏家族之成員並因此自願就批准該等出售事項的相關董事會決議案放棄投票。

## 希慎集團、廣運及買方 A 之資料

希慎集團之主要業務為物業投資、管理及發展。希慎集團在香港擁有大型物業組合，而其中一項核心業務為物業租賃。

廣運之主要業務為物業投資。

買方 A 由周學意女士全資擁有，其主要業務為投資控股。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 「協議」       | 協議 1 及協議 2 之統稱；                                             |
| 「協議 1」     | 廣運作為賣方與買方 A 作為買方就買賣單位 1 訂立日期為 2025 年 10 月 3 日之臨時買賣合約；       |
| 「協議 2」     | 廣運作為賣方與買方 B 作為買方就買賣單位 2 及單位 3 訂立日期為 2025 年 10 月 3 日之臨時買賣合約； |
| 「竹林苑」      | 竹林苑，香港堅尼地道 74-86 號；                                         |
| 「董事會」      | 本公司之董事會；                                                    |
| 「關連人士」     | 具有上市規則所述之涵義；                                                |
| 「董事」       | 本公司之董事；                                                     |
| 「出售事項」     | 出售事項 1 及出售事項 2 之統稱；                                         |
| 「出售事項 1」   | 廣運將單位 1 出售予買方 A；                                            |
| 「出售事項 2」   | 廣運將單位 2 及單位 3 出售予買方 B；                                      |
| 「港元」       | 港幣，香港法定貨幣；                                                  |
| 「香港」       | 中華人民共和國香港特別行政區；                                             |
| 「希慎」或「本公司」 | 希慎興業有限公司，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：00014）；            |
| 「希慎集團」     | 希慎及其附屬公司；                                                   |
| 「獨立物業估值師」  | 第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，希慎集團聘任之獨立物業估值師；                          |
| 「廣運」       | 廣運地產有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及竹林苑之註冊擁有人；              |
| 「上市規則」     | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則；                                          |

|        |                                                         |
|--------|---------------------------------------------------------|
| 「買方 A」 | Sharp Focus Limited, 一間於香港註冊成立之有限公司，並由利乾先生之配偶周學意女士全資擁有； |
| 「買方 B」 | Nicolas Hugh Ingram 先生，利蘊蓮女士之兒子；                        |
| 「聯交所」  | 香港聯合交易所有限公司；                                            |
| 「單位」   | 單位 1、單位 2 及單位 3 之統稱；                                    |
| 「單位 1」 | 一個位於竹林苑的住宅單位，實用面積約為 2,191 平方呎；                          |
| 「單位 2」 | 一個位於竹林苑的住宅單位，實用面積約為 1,451 平方呎；及                         |
| 「單位 3」 | 一個位於竹林苑的住宅單位，實用面積約為 1,503 平方呎。                          |

承董事會命  
主席  
利蘊蓮

香港，2025 年 10 月 3 日

於本公告日期，董事會包括：利蘊蓮（主席）、呂幹威（執行董事及首席營運總監）、鍾郝儀\*\*、卓百德\*\*、王靜瑛\*\*、Young Elaine Carole\*\*、張勇\*\*、利憲彬\*（利蘊蓮為其替任董事）、利乾\*以及利子厚\*。

\* 非執行董事

\*\* 獨立非執行董事

本公告登載於本公司網站 ([www.hysan.com.hk](http://www.hysan.com.hk)) 及聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。