

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布的内容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分内容而產生或因倚賴該等内容而引致的任何損失承擔任何責任。



恒隆地產有限公司 HANG LUNG PROPERTIES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00101)

關連交易 成立合營企業

董事局宣布於 2019 年 4 月 2 日，其中包括 Infinite Harvest 及 Eagle Century 訂立合營協議，據此，Infinite Harvest 及 Eagle Century 同意按 2:1 的股權比例成立合營公司，以重新發展位於香港電器道之該土地。

Infinite Harvest 為本公司之全資附屬公司；及 Eagle Century 為恒隆集團（本公司之控股公司）之全資附屬公司。因此，根據上市規則，Eagle Century 及恒隆集團為本公司之關連人士，合營企業交易構成本公司之關連交易。

由於合營企業交易之若干適用百分比比率（定義見上市規則第 14.07 條）超逾 0.1%，但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章須遵守申報及公布規定，但可豁免徵求本公司獨立股東批准的規定。

成立合營企業

董事局宣布於 2019 年 4 月 2 日，其中包括 Infinite Harvest 及 Eagle Century 訂立合營協議，因此，Infinite Harvest 及 Eagle Century 同意按 2:1 的股權比例成立合營公司，以重新發展該土地。簽訂合營協議後，Infinite Harvest 及 Eagle Century 分別持有合營公司兩股股份（佔 66.67% 權益）及一股股份（佔 33.33% 權益）。

合營協議

合營協議之主要條款撰要如下：

日期

2019 年 4 月 2 日

訂約各方

1. Infinite Harvest，本公司之間接全資附屬公司；
2. Eagle Century，恒隆集團之間接全資附屬公司；

3. Newhart, Infinite Harvest 之控股公司及本公司之直接全資附屬公司; 及
4. 合營公司。

成立合營公司

Infinite Harvest 及 Eagle Century 將按 2:1 之股權比例成立合營公司, 以重新發展該土地。

在緊接簽訂合營協議後, 將透過以下安排達致 2:1 之股權比例:

1. Infinite Harvest 及 Eagle Century 將分別持有合營公司兩股股份(佔 66.67%權益) 及一股股份(佔 33.33%權益);
2. Newhart 將轉讓 Joyful Master 全部權益予合營公司, Joyful Master 間接持有恒隆地產所佔地段, 而 Eagle Century 將轉讓 True Treasure 全部權益予合營公司, True Treasure 間接持有恒隆集團所佔地段(統稱「物業公司交易」)。物業公司交易之詳情請參閱於「有關 JOYFUL MASTER 及 TRUE TREASURE 的交易」之段落; 及
3. Infinite Harvest 及 Eagle Century 按 2:1 股權比例將各自借出股東貸款(「物業公司股東貸款」)予合營公司, 以支付物業公司交易的代價。

合營公司及其附屬公司之目的

Infinite Harvest 及 Eagle Century 同意成立合營公司, 以充分發揮該土地之重新發展潛力。

組成合營公司董事局

合營公司董事局將由不多於六位董事成員組成。在組成合營公司時, Infinite Harvest 及 Eagle Century 將分別提名兩位及一位董事。

提供資金

在考慮估算項目成本(當中包括地價、建築費、項目管理費及各自之利息, 惟不包括銷售及營銷費用)後, 所需重新發展該土地之資金總額估算為約港幣 2,560,000,000 元。

所需資金擬在審慎及合符商業情理之基礎下可獲得之銀行貸款支付, 及在適當之情況下, 以股東貸款及集團內部貸款支付。Infinite Harvest 及 Eagle Century 將按各自在合營公司之股權比例(即 66.67%及 33.33%)就資金之要求支付或提供個別擔保。

在緊接簽訂合營協議後, Infinite Harvest 及 Eagle Century 同意提供物業公司股東貸款予合營公司。

有關該土地的資料

該土地包括恒隆地產所佔地段及恒隆集團所佔地段, 即位於香港電器道 226、228、230、232、234、236、238 及 240 號, 地盤面積約 7,000 平方尺。恒隆地產所佔地段

由 Joyful Master 間接持有，位於香港電器道 228、230、232、236、238 號及 240 號地下、2 樓、3 樓及 4 樓。恒隆集團所佔地段由 True Treasure 間接持有，位於香港電器道 226、234 號及 240 號 1 樓。

該土地將重新發展為佔總樓面面積 105,000 平方尺的商業及辦公樓。

有關 JOYFUL MASTER 及 TRUE TREASURE 的交易

收購

於完成前，本集團及合營公司並無持有 True Treasure（其間接持有恒隆集團所佔地段）之任何權益。緊接完成後，合營公司及 True Treasure 成為本公司之 66.67% 間接附屬公司。因此，合營企業交易構成本公司透過合營公司收購 True Treasure。

於 2019 年 3 月 19 日，Eagle Century 以代價約港幣 7.8 元購入 True Treasure。其後，True Treasure（經特殊目的公司）於 2019 年 3 月 27 日以代價約港幣 600,000,000 元購入恒隆集團所佔地段。

出售

於完成前，本公司透過 Newhart 持有 Joyful Master 之全部權益，其間接持有恒隆地產所佔地段。緊接完成後，Joyful Master 成為本公司之 66.67% 間接附屬公司。因此，合營企業交易構成本集團出售 Joyful Master 的 33.33% 權益。

於 2018 年 10 月 5 日，Newhart 以代價約港幣 7.8 元購入 Joyful Master。其後，Joyful Master（經特殊目的公司）於 2018 年 12 月 28 日以代價約港幣 1,200,000,000 元購入恒隆地產所佔地段。

以上由本集團出售 Joyful Master 事宜，並無造成重大財務影響。

收購及出售之代價

Joyful Master 及 True Treasure 分別為持有恒隆地產所佔地段及恒隆集團所佔地段之中間控股公司。

以下收購及出售之代價乃分別參考有關恒隆地產所佔地段及恒隆集團所佔地段之獨立估值後經訂約各方公平合理磋商達至：

1. 轉讓 Joyful Master 全部權益予合營公司的代價為港幣 1,204,000,000 元（按恒隆地產所佔地段的商定價值為港幣 1,200,000,000 元及經 Joyful Master 及其附屬公司於完成日之綜合淨資產值調整後）；及
2. 轉讓 True Treasure 全部權益予合營公司的代價為港幣 601,000,000 元（按恒隆集團所佔地段的商定價值為港幣 600,000,000 元及經 True Treasure 及其附屬公司於完成日之綜合淨資產值調整後）。

有關 JOYFUL MASTER 的資料

Joyful Master 於 2018 年 9 月 11 日於英屬處女群島註冊成立。Joyful Master 的主要業務為投資控股，其投資控股業務包括間接持有恒隆地產所佔地段。

Joyful Master 為近期成立，並無過去兩個財政年度的任何已審核或綜合財務報表。截至 2019 年 3 月 31 日，Joyful Master 的未經審核淨資產值（反映恒隆地產所佔地段之投資成本）為約港幣 1,204,000,000 元。

有關 TRUE TREASURE 的資料

True Treasure 於 2019 年 3 月 6 日於英屬處女群島註冊成立。True Treasure 的主要業務為投資控股，其投資控股業務包括間接持有恒隆集團所佔地段。

True Treasure 為近期成立，並無過去兩個財政年度的任何已審核或綜合財務報表。截至 2019 年 3 月 31 日，True Treasure 的未經審核淨資產值（反映恒隆集團所佔地段之投資成本）為約港幣 601,000,000 元。

合營企業交易之原因及裨益

恒隆集團乃一家於聯交所上市之公司，從事投資控股及香港地產發展逾 50 年。

本公司為恒隆集團（其控股公司）的地產業務機構，以市值計為香港最大地產發展及投資公司之一。本公司之主要業務為控股投資，並透過其附屬公司於香港及中國投資物業以供收租、發展物業以供出售及租賃，以及停車場管理與物業管理。

成立合營公司以重新發展該土地乃與本集團現時業務相符，並有助充分發揮該土地之發展潛力。合營公司亦可充份利用本公司於地產發展及管理方面的廣泛經驗。董事(包括獨立非執行董事)認為合營企業交易的條款乃一般商業條款亦屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

並無董事於交易中擁有任何重大利益，亦無任何董事須就董事局批准合營企業交易的決議案放棄表決權。

上市規則之涵義

Infinite Harvest 為本公司之間接全資附屬公司；及 Eagle Century 為恒隆集團（本公司之控股公司）之間接全資附屬公司。因此，根據上市規則，Eagle Century 及恒隆集團為本公司之關連人士，合營企業交易構成本公司之關連交易。

由於合營企業交易之若干適用百份比比率（定義見上市規則第 14.07 條）超逾 0.1%，但低於 5%，故根據上市規則第 14A 章須遵守申報及公布規定，但可豁免徵求本公司獨立股東批准的規定。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「董事局」	指	本公司之董事局
「本公司」	指	恒隆地產有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	物業公司交易之完成
「關連人士」； 「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	董事局之董事
「Eagle Century」	指	Eagle Century Enterprises Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「恒隆集團」	指	恒隆集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：00010），及為本公司之控股公司
「恒隆集團所佔地段」	指	內地段 1618 號之地塊或地段，及座落於香港電器道 226、234 及 240 號 1 樓之現有建築物
「恒隆地產所佔地段」	指	內地段 1618 號之地塊或地段，及座落於香港電器道 228、230、232、236、238 及 240 號地下、2 樓、3 樓及 4 樓之現有建築物
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Infinite Harvest」	指	Infinite Harvest Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「Joyful Master」	指	Joyful Master Group Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「合營協議」	指	Infinite Harvest、Eagle Century、Newhart 及合營公司於 2019 年 4 月 2 日訂立之合營協議
「合營公司」	指	Hang Top Limited，一家於香港註冊成立之有限公司

「合營公司董事局」	指	根據合營協議組成之合營公司董事局
「合營企業交易」	指	根據合營協議預期之交易，包括但不限於成立合營公司及物業公司交易
「該土地」	指	恒隆集團所佔地段及恒隆地產所佔地段
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Newhart」	指	Newhart Investments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「中國」	指	中華人民共和國（為本公布之披露目的，不包括香港、澳門及台灣）
「物業公司股東貸款」	指	Infinite Harvest 及 Eagle Century 提供予合營公司以支付物業公司交易代價之股東貸款的統稱
「物業公司交易」	指	Newhart 轉讓 Joyful Master 全部權益及 Eagle Century 轉讓 True Treasure 全部權益至合營公司的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「True Treasure」	指	True Treasure Developments Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

承董事局命
公司秘書
甄嘉雯

香港，2019年4月2日

於本公布日期，本公司之董事局包括以下董事：

執行董事：陳啟宗先生、盧韋柏先生、何孝昌先生及陳文博先生

非執行董事：陳南祿先生

獨立非執行董事：夏佳理先生、袁偉良先生、何潮輝先生、陳嘉正博士、張信剛教授及馮婉眉女士